



第六章

财产和行为税法律制度



第六章 财产和行为税法律制度

【考情分析】

本章主要介绍了9个小税种，主要围绕“房、地、车船、其他”等方面，考点较多，但复习难度不大。

本章属于重点章节，上年考试中，本章的平均分值为9分。

2025年删除大量各小税种税收优惠、过期政策等。本章考试的题型一般为单项选择题、多项选择题和判断题。



目录

第一单元 “房地” 相关税收法律制度

第二单元 “车船” 相关税收法律制度

第三单元 “其他” 相关税收法律制度





第一单元

“房地”相关的税



第一单元 “房地”相关的税

【考点1】房产税（★★★）

房产税，是以房产为征税对象，按照房产的计税价值或房产租金收入向房产所有人等征收的一种税。

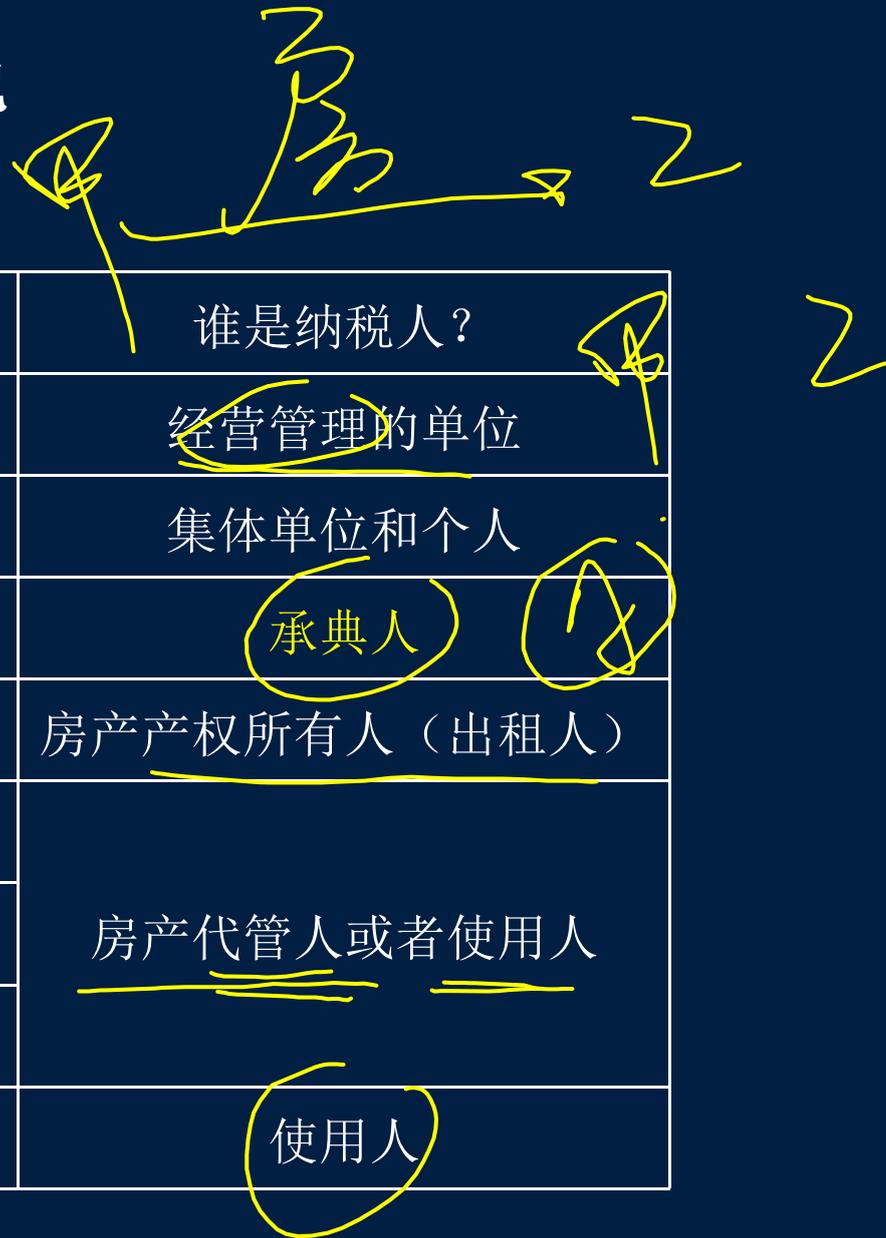
1. 房产税的纳税人

房产税的纳税人，是指在我国城市、县城、建制镇和工矿区内拥有房屋产权的单位和个人。（不含农村）



第一单元 “房地”相关的税

【注意】具体规定



具体情况	谁是纳税人?
(1) 产权属于 国家所有 的	<u>经营管理的单位</u>
(2) 产权属于 集体和个人 的	集体单位和个人
(3) 产权 出典 的	<u>承典人</u>
(4) 房产 出租 的	<u>房产产权所有人（出租人）</u>
(5) 产权所有人、 <u>承典人均不在房产所在地</u> 的	<u>房产代管人或者使用人</u>
(6) 产权未确定以及租典 纠纷未解决 的	
(7) 居民住宅区内 业主共有 的经营性房产	
(8) 应税单位 和个人无租使用其他单位的房产	<u>使用人</u>



第一单元 “房地”相关的税

【考题·单选题】根据房产税法律制度的规定，下列房产中，不属于房产税征税范围的是（ ）。(2023年)

A. 坐落于建制镇的生产厂家 ✓

B. 坐落于农村的仓储用房 ✗

C. 坐落于市区的商业办公楼 ✓

D. 坐落于县城的酒店大楼 ✓

答案：B

解析：房产税的征税范围为城市、县城、建制镇和工矿区的房屋，其中城市是指国务院批准设立的市，其征税范围为市区、郊区和市辖县城，不包括农村。

农村
B



第一单元 “房地”相关的税

【考题·判断题】产权未确定以及租典纠纷未解决的，暂不征收房产税。 (2018年)

答案：×

解析：产权未确定以及租典纠纷未解决的，由房产代管人或者使用人纳税。



第一单元 “房地”相关的税

【考题·单选题】关于房产税纳税人的下列表述中，不符合法律制度规定的是（ ）。（2012年）

- A. 房屋出租的，承租人为纳税人 ~~X~~
- B. 房屋产权所有人不在房产所在地的，房产代管人或使用人为纳税人 ✓
- C. 房屋产权属于国家的，其经营管理单位为纳税人 ✓
- D. 房屋产权未确定的，房产代管人或使用人为纳税人 ✓

答案：A

解析：房屋出租的，出租人为房产税的纳税人。



第一单元 “房地”相关的税

2. 房产税的征税范围

房产税的征税范围为城市、县城、建制镇和工矿区的房屋。

(不含农村)

【解释】独立于房屋之外的建筑物，如围墙、烟囱、水塔、菜窖、室外游泳池等不属于房产税的征税对象。

【注意】房地产开发企业建造的商品房：

(1) 出售前	不征收房产税
(2) 出售前房地产开发企业已使用或出租、出借	征收房产税



第一单元 “房地”相关的税

【考题·单选题】根据房产税法律制度的规定，下列各项中，不属于房产税征税范围的是（ ）。(2018年)

A. 建制镇工业企业的厂房 ✓

B. 农村的村民住宅 ✗

C. 市区商场的地下车库 ✓

D. 县城商业企业的办公楼 ✓

答案：B

解析：房产税的纳税人是指在我国城市、县城、建制镇和工矿区（不包括农村）内拥有房屋产权的单位和个人。



第一单元 “房地”相关的税

【考题·判断题】房地产开发企业建造的商品房在出售前已经使用或者出租、出借的，不缴纳房产税。 () (2016年)

答案：×

解析：房地产开发企业建造的商品房在出售前已经使用或者出租、出借的，应当缴纳房产税。



第一单元 “房地”相关的税

3. 房产税的计税依据（按年计征）

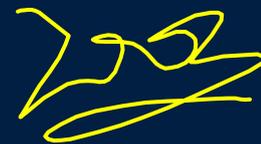
(1) 从价计征

应纳税额 = 房产原值 × (1 - 扣除比例) × 1.2%

【解释】以房产原值一次减除10%~30%后的余值为计税依据。
（不扣减折旧额）



第一单元 “房地”相关的税



【注意】凡以房屋为载体，不可随意移动的附属设备和配套设施，如给排水、采暖、消防、中央空调、电气及智能化楼宇设备等，无论在会计核算中是否单独记账与核算，都应计入房产原值，计征房产税。

【解释】纳税人对原有房屋进行改建、扩建的，要相应增加房屋的原值。对更换房屋附属设备和配套设施的，在将其价值计入房产原值时，可扣减原来相应设备和设施的价值；对附属设备和配套设施中易损坏、需要经常更换的零配件，更新后不再计入房产原值。



第一单元 “房地”相关的税

(2) 从租计征

应纳税额=租金收入（包括货币收入和实物收入） $\times 12\%$

（或4%）

【解释】出租房产计征房产税的租金收入不含增值税。

【注意】税率为“4%”的具体情况：

①对个人出租住房，不区分用途，按4%的税率征收房产税；

②对企事业单位、社会团体以及其他组织按市场价格向个人出租用于居住的住房，减按4%的税率征收房产税。



第一单元 “房地”相关的税



(3) 以房产投资联营

①投资者参与投资利润分红、 共担风险 的，房产所有权已经转移给被投资方。（真投资）	被投资方 按照 房产余值 作为计税依据计征房产税。（从价）
②投资者 收取固定收入 、 不承担经营风险 的，视同出租，房产所有权未发生转移。（假投资）	投资方按照“ 租金收入 ”作为计税依据计征房产税。（从租）

(4) 融资租赁

融资租赁房屋的**房产税**，由**承租人**自融资租赁合同约定开始日的**次月**起依照**房产余值**缴纳房产税。合同未约定开始日的，由承租人自**合同签订的次月**起依照房产余值缴纳房产税。



第一单元 “房地”相关的税

$20 \times (1 - 25\%) \times 12\%$

【考题·单选题】王某自有一处平房，共16间，其中用于个人开餐馆的7间（房屋原值为20万元）。2023年1月1日，王某将4间出典给李某，取得出典价款收入12万元，将剩余的5间出租给某公司，每月收取租金1万元。已知该地区规定按照房产原值一次扣除20%后的余值计税，则王某2023年应纳房产税额为（ ）。（2024年）

$1 \times 12 \times 4\%$

- A. 1.652万元
- B. 0.816万元
- C. 0.672万元
- D. 1.632万元



第一单元 “房地”相关的税

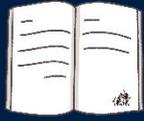
答案：C

解析：（1）产权出典的，承典人为房产税的纳税人。

（2）从价计征的房产税=房产原值×（1-扣除比例）
×1.2%=20×（1-20%）×1.2%=0.192（万元）。

（3）从租计征的房产税=租金收入×4%=1×12×4%=0.48
（万元）。

（4）王某2023年应纳房产税额=0.192+0.48=0.672（万
元）。



第一单元 “房地”相关的税

$5000 \times (1 - 30\%) \times 1.2\%$

【**考题·单选题**】甲公司为增值税一般纳税人，其拥有的厂房原值5000万元，已提折旧2000万元。已知房产原值减除比例为30%。房产税从价计征税率为1.2%。计算甲公司该厂房年度应缴纳房产税税额的下列算式中，**正确**的是（ ）（2022年）

A. $2000 \times (1 - 30\%) \times 1.2\% = 16.8$ （万元）

B. $(5000 - 2000) \times (1 - 30\%) \times 1.2\% = 25.2$ （万元）

C. $5000 \times 1.2\% = 60$ （万元）

D. $5000 \times (1 - 30\%) \times 1.2\% = 42$ （万元） ✓



第一单元 “房地”相关的税

答案：D

解析：（1）房产原值，是指纳税人按照会计制度规定，在账簿固定资产科目中记载的房屋原价（不扣减折旧额），选项AB错误；

（2）从价计征房产税的，年应纳税额=应税房产原值×（1-扣除比例）×1.2%，选项C错误，选项D正确。



第一单元 “房地”相关的税

2000 + 300 x (1 - 30%) x 1.2%

【**考题·单选题**】甲企业为增值税一般纳税人，其拥有的厂房原值2000万元，2020年10月对该厂房进行改建，新安装智能化设备价值300万元。2020年底完工并办理验收手续。已知当地规定的房产税扣除比例为30%，房产税税率为1.2%。计算甲企业该厂房2021年度应缴纳房产税税额的下列算式中，正确的是（ ）。（2022年）

- A. $2000 \times (1 - 30\%) \times 1.2\% = 16.8$ （万元）
- B. $2000 \times 1.2\% + 300 \times (1 - 30\%) \times 1.2\% = 26.52$ （万元）
- C. $(2000 + 300) \times (1 - 30\%) \times 1.2\% = 19.32$ （万元）
- D. $2000 \times (1 - 30\%) \times 1.2\% + 300 \times 1.2\% = 20.4$ （万元）



第一单元 “房地”相关的税

答案：C

解析：（1）纳税人对原有房屋进行改建、扩建的，要相应增加房屋的原值。

（2）本题是对甲企业“拥有”（自用）的房产计算房产税，应当从价计征房产税，应纳税额=改建后应税房产原值
 $(2000+300) \times (1-扣除比例30\%) \times 税率1.2\%$ 。



第一单元 “房地”相关的税

【考题·单选题】2018年9月张某出租自有住房，当月收取不含增值税租金2500元，当月需偿还个人住房贷款1000元。已知个人出租住房房产税税率为4%。根据房产税法律制度的规定，张某当月应缴纳房产税税额的下列计算中，正确的是

(B)。(2019年)

A. $(2500-1000) \times 4\% = 60$ (元)

B. $2500 \times 4\% = 100$ (元) ✓

C. $(2500-1000) \times (1-4\%) \times 4\% = 57.6$ (元)

D. $2500 \times (1-4\%) \times 4\% = 96$ (元)

$2500 \times 4\% = 100$



第一单元 “房地”相关的税

答案：B

解析：对个人出租住房，不区分用途，按4%的税率征收房产税。张某应纳房产税=2500×4%=100元。



第一单元 “房地”相关的税

【考题·判断题】对以房产投资联营、投资者参与投资利润分红、共担风险的，按房产余值作为计税依据计缴房产税。
() (2020年)

答案：√

解析：对以房产投资联营、投资者参与投资利润分红、共担风险的，按房产余值作为计税依据计缴房产税。



第一单元 “房地”相关的税

【考题·多选题】根据房产税法律制度的规定，下列各项中，应当计入房产原值，计征房产税的有（ ）。(2013年)

A. 独立于房屋之外的烟囱 ✗

B. 中央空调 ✓

C. 房屋的给水、排水管道 ✓

D. 室外游泳池 ✗

答案: BC

解析: 独立于房屋之外的建筑物，如围墙、烟囱、水塔、

菜窖、室外游泳池等不属于房产税的征税对象。故选项A、D不应计征房产税。



第一单元 “房地”相关的税

4. 房产税的税收优惠

(1) 国家机关、人民团体、军队自用的房产免征房产税。

(不包括出租以及非自身业务使用的生产经营用房)

(2) 由国家财政部门拨付事业经费（全额或者差额）的单位（学校、医疗卫生单位、托儿所、幼儿园、敬老院以及文化、体育、艺术类单位）所有的、本身业务范围内使用的房产，免征房产税。

【注意】上述单位所属的附属工厂、商店、招待所等不属于单位公务、业务的用房，应照章纳税。



第一单元 “房地”相关的税

4%

(3) 宗教寺庙、公园、名胜古迹自用的房产，免征房产税。

(4) 个人所有非营业用的房产（居民住房），免征房产税。对个人拥有的营业用房或出租的房产，不属于免税房产，应照章征税。

(5) 纳税人因房屋大修导致连续停用半年以上的，在房屋大修期间免征房产税。

(6) 对非营利性医疗机构、疾病控制机构和妇幼保健机构等卫生机构自用的房产，免征房产税。



第一单元 “房地”相关的税

(7) 对高校学生公寓和老年服务机构自用的房产，免征房产税。

(8) 在基建工地为基建工地服务的各种工棚、材料棚、休息室和办公室等临时性房屋，施工期间免征房产税。

(9) 对公共租赁住房免征房产税。

(10) 对廉租住房经营管理单位按照政府规定价格、向规定保障对象出租廉租住房的租金收入，免征房产税。



第一单元 “房地”相关的税

(11) 体育场馆

①国家机关、军队、人民团体、财政补助事业单位、居民委员会、村民委员会拥有的体育场馆，用于体育活动的房产，**免征**房产税。

②经费自理事业单位、体育社会团体、体育基金会、体育类民办非企业单位拥有并运营管理的体育场馆，符合相关条件的，其用于体育活动的房产，**免征**房产税。

③**企业**拥有并运营管理的大型体育场馆，其用于体育活动的房产，**减半**征收房产税。

【注意】享受上述税收优惠体育场馆的运动场地用于体育活动的天数不得低于全年自然天数的**70%**。



第一单元 “房地”相关的税

【考题·单选题】根据房产税法律制度的规定，某公立大学的下列房产中，应征收房产税的是（ ）。（2024年）

- A. 图书馆
- B. 学生公寓
- C. 教学楼
- D. 校内商铺

房产税



第一单元 “房地”相关的税

答案：D

解析：选项AC：由国家财政部门拨付事业经费（全额或差额）的单位（学校、医疗卫生单位、托儿所、幼儿园、敬老院以及文化、体育、艺术类单位）所有的、本身业务范围内使用的房产，免征房产税。选项B：至2027年12月31日前，对高校学生公寓免征房产税。



第一单元 “房地”相关的税

【考题·多选题】根据房产税法律制度的规定，下列各项中，免征房产税的有（ ）。(2024年)

A. 非营利性老年服务机构自用的房产 ✓

B. 非营利性妇幼保健机构自用的房产 ✓

C. 公园附设照相馆所使用的房产 X

D. 个人对外出租的住房 X

答案：AB

解析：选项CD：照章缴纳房产税。

AB

X
CD



第一单元 “房地”相关的税

【考题·单选题】根据房产税法律制度的规定，下列房产中，应缴纳房产税的是（ ）。（2021年）

- A. 名胜古迹自用的房产
- B. 高校学生公寓
- C. 个人出租位于县城的住房
- D. 非营利性老年服务机构自用的房产

答案：C

解析：对个人出租住房，不区分用途，按4%的税率征收房产税。



第一单元 “房地”相关的税

【考题·单选题】根据房产税法律制度的规定，下列各项中，不予免征房产税的是（ ）。(2013年)

A. 名胜古迹中附设的经营性茶社

B. 公园自用的办公用房

C. 个人所有的唯一普通居住用房

D. 国家机关的职工食堂

答案：A

解析：选项A，具有经营性质，应当征收房产税。



第一单元 “房地”相关的税

$2000 \times (1 - 30\%) \times 1.2\%$
 $80 \times 12\%$

【考题·单选题】某企业2017年度生产经营用房屋原值

12000万元；幼儿园用房原值400万元；出租房屋原值600万元，年租金80万元（不含增值税）。已知房产原值减除比例为30%；房产税税率从价计征的为1.2%，从租计征的为12%，该企业当年应缴纳房产税税额的下列计算中，正确的是（ ）。（2012年）

A. $12000 \times (1 - 30\%) \times 1.2\% = 100.8$ （万元）

B. $12000 \times (1 - 30\%) \times 1.2\% + 80 \times 12\% = 110.4$ （万元）

C. $(12000 + 400) \times (1 - 30\%) \times 1.2\% + 80 \times 12\% = 113.76$

（万元）

D. $(12000 + 400 + 600) \times (1 - 30\%) \times 1.2\% = 109.2$ （万元）





第一单元 “房地”相关的税

答案：B

解析：企业所有的幼儿园所用房产免征房产税；企业经营性房产从价计征房产税，出租的房产从租计征房产税，则企业应纳房产税=12000×（1-30%）×1.2%+80×12%=110.4（万元）。



第一单元 “房地”相关的税



5. 房产税的纳税义务发生时间

具体情况	纳税义务发生时间
(1) 纳税人将原有房产用于生产经营	从生产经营之日起，缴纳房产税
(2) 纳税人自行新建房屋用于生产经营	从建成之次月起，缴纳房产税
(3) 纳税人委托施工企业建设的房屋	从办理验收手续之次月起，缴纳房产税
(4) 纳税人购置新建商品房	自房屋交付使用之次月起，缴纳房产税
(5) 纳税人购置存量房	自办理房屋权属转移、变更登记手续，房地产权属登记机关签发房屋权属证书之次月起，缴纳房产税
(6) 纳税人出租、出借房产	自交付出租、出借房产之次月起，缴纳房产税
(7) 房地产开发企业自用、出租、出借本企业建造的商品房	自房屋使用或交付之次月起，缴纳房产税



第一单元 “房地”相关的税

6. 房产税的纳税期限和纳税地点

(1) 纳税期限

房产税按年计算、分期缴纳的征收方式。

(2) 纳税地点

应在房产所在地缴纳。

房+地



第一单元 “房地”相关的税

$$500 \times (1 - 30\%) \times 1.2\% \div 12 \times 5$$

$$7 \times 12\%$$

【考题·单选题】甲公司为增值税一般纳税人，拥有一处原值500万元的仓库。2021年5月将仓库由自用转为出租，并于当月将仓库交付给承租方乙公司使用。至年底共收取当年不含增值税租金7万元。已知，房产税从价计征税率为1.2%，从租计征税率为12%。当地规定的房产税扣除比例为30%，甲公司该仓库2021年度应缴纳房产税税额的下列算式中，正确的是（ ）。(2022年)

- A. $500 \times (1 - 30\%) \times 1.2\% \div 12 \times 4 + 7 \times 12\% = 2.24$ (万元)
- B. $500 \times (1 - 30\%) \times 1.2\% = 4.2$ (万元)
- C. $7 \times 12\% = 0.84$ (万元)
- D. $500 \times (1 - 30\%) \times 1.2\% \div 12 \times 5 + 7 \times 12\% = 2.59$ (万元)





第一单元 “房地”相关的税

答案：D

解析：（1）纳税人出租、出借房产，自交付出租、出借房产之次月起缴纳房产税；甲公司5月出租并交付使用，前5个月从价计征房产税，自6月起从租计征房产税。

（2）从价计征应纳税额=应税房产原值500×（1-扣除比例30%）×1.2%÷12×5（个月）=1.75（万元）。

（3）从租计征应纳税额=不含增值税的租金收入7×12%=0.84（万元）。



第一单元 “房地”相关的税

【**考题·判断题**】甲公司委托施工企业建设一栋办公楼，从该办公楼建成之次月起缴纳房产税。~~X~~（ ）（2020年）

答案：×

解析：纳税人委托施工企业建设的房屋，从办理验收手续之次月起，缴纳房产税。



第一单元 “房地”相关的税

【考题·判断题】居住在M市的李某将位于Y市的一处自有住房对外出租，李某应向M市税务机关申报缴纳该处住房的房产税。（ ）（2019年）

答案：×

解析：房产税应在房产所在地（Y市）缴纳。



第一单元 “房地”相关的税

农村

【考点2】城镇土地使用税 (★★)

城镇土地使用税是国家在城市、县城、建制镇和工矿区范围内，对使用土地的单位和个人，以其实际占用的土地面积为计税依据，按照规定的税额计算征收的一种税。（不含农村）

1. 城镇土地使用税的纳税人

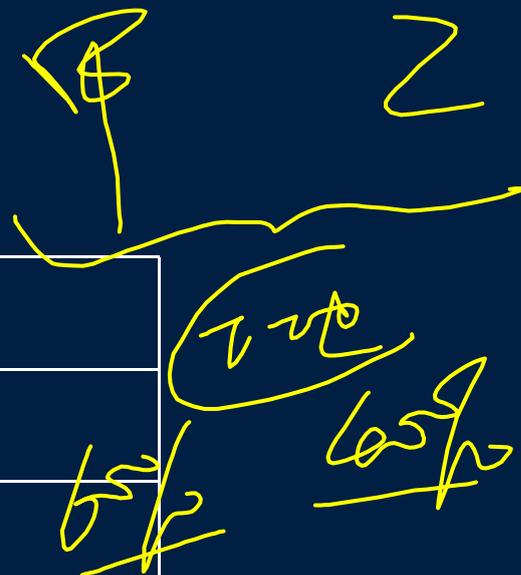
城镇土地使用税的纳税人，是指在城市、县城、建制镇、工矿区范围内使用土地的单位和个人。



第一单元 “房地”相关的税

【解释】根据用地者的不同情况分别确定纳税人：

具体情况	纳税人
(1) 一般情况	拥有土地使用权的单位或者个人
(2) 拥有土地使用权的纳税人不在土地所在地的	由代管人或者实际使用人缴纳
(3) 土地使用权未确定或者权属纠纷未解决的	由实际使用人纳税
(4) 土地使用权共有的	共有各方均为纳税人，由共有各方按实际使用土地的面积占总面积的比例分别计算缴纳





第一单元 “房地”相关的税

【考题·判断题】拥有土地使用权的纳税人不在土地所在地的，由代管人或实际使用人缴纳城镇土地使用税。✓（ ）

（2016年）

答案：✓

解析：拥有土地使用权的纳税人不在土地所在地的，由代管人或实际使用人缴纳城镇土地使用税。



第一单元 “房地”相关的税

【考题·多选题】根据城镇土地使用税法律制度的规定，下列关于城镇土地使用税纳税人的表述中，正确的有()。

(2016年)

- A. 土地使用权未确定或权属纠纷未解决的，由实际使用人纳税
- B. 土地使用权共有的，共有各方均为纳税人，由共有各方分别纳税
- C. 拥有土地使用权的纳税人不在土地所在地的，由代管人或实际使用人纳税
- D. 城镇土地使用税由拥有土地使用权的单位或个人缴纳

答案：ABCD



第一单元 “房地”相关的税

【考题·多选题】根据城镇土地使用税法律制度的规定，下列各项中，属于城镇土地使用税纳税人的有（ACD）。（2013年）

A. 出租土地使用权的单位

B. 承租土地使用权的单位

C. 拥有土地使用权的个人

D. 土地使用权共有方

答案：ACD

解析：选项AB：土地使用权的出租，由出租人缴纳城镇土地使用税。



第一单元 “房地”相关的税

2. 城镇土地使用税的征税范围

凡在城市、县城、建制镇和工矿区范围内的土地，不论是属于国家所有的土地，还是集体所有的土地，都属于城镇土地使用税的征税范围。（不含农村）

【解释】公园、名胜古迹内的索道公司经营用地，应按规定缴纳城镇土地使用税。



第一单元 “房地”相关的税

【考题·单选题】根据城镇土地使用税法律制度的规定，下列各项中，不征收城镇土地使用税的是（ ）。(2017年)

- A. 位于农村的集体所有土地
- B. 位于工矿区的集体所有土地
- C. 位于县城的国家所有土地
- D. 位于城市的公园内索道公司经营用地

答案：A

解析：选项A，农村土地不征收城镇土地使用税。



第一单元 “房地”相关的税

【**考题·多选题**】根据城镇土地使用税法律制度的规定，下列各项中，属于城镇土地使用税征税对象的有（ ）。

(2015年)

- A. 镇政府所在地所辖行政村的集体土地
- B. 县政府所在地的国有土地
- C. 位于市区由私营企业占用的国有土地
- D. 位于工矿区内的国有土地

答案：BCD

解析：选项A，农村土地不征收城镇土地使用税。



第一单元 “房地”相关的税

3. 城镇土地使用税应纳税额的计算

城镇土地使用税的计税依据是纳税人实际占用的土地面积，按年计征。（从量计征）

公式：
$$\text{年应纳税额} = \text{实际占用应税土地面积（平方米）} \times \text{适用税额}$$



第一单元 “房地”相关的税

【注意】城镇土地使用税实行有幅度的差别定额税率。

【解释】“土地面积”的计量办法：

(1) 凡由省级人民政府确定的单位组织测定土地面积的，
以测定的土地面积为准；

(2) 尚未组织测定，但纳税人持有政府部门核发的土地使用证书的，以证书确定的土地面积为准；

(3) 尚未核发土地使用证书的，应当由纳税人据实申报土地面积，并据以纳税，待核发土地使用证书后再作调整。



第一单元 “房地”相关的税

5000×3

【**考题·单选题**】甲贸易公司位于市区，实际占地面积为5000平方米，其中**办公区**占地4000平方米，**生活区**占地1000平方米。甲贸易公司还有一个位于**农村的仓库**，实际占地面积为1500平方米。已知城镇土地使用税适用税率每平方米税额为5元。计算甲贸易公司全年应缴纳城镇土地使用税税额的下列算式中，正确的是（ ）。 **(2018年)**

- A. $5000 \times 5 = 25000$ （元）
- B. $(5000 + 1500) \times 5 = 32500$ （元）
- C. $(4000 + 1500) \times 5 = 27500$ （元）
- D. $4000 \times 5 = 20000$ （元）

A



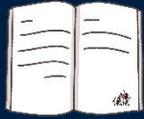
第一单元 “房地”相关的税

答案：A

解析：（1）城镇土地使用税的征税范围，包括在城市、县城、建制镇、工矿区内的国家所有和集体所有的土地，不包括农村的土地，所以位于农村的仓库不需要缴纳城镇土地使用税；

（2）城镇土地使用税全年应纳税额=实际占用的应税土地面积（平方米）×适用税额；

（3）甲贸易公司全年应缴纳的城镇土地使用税
 $=5000 \times 5 = 25000$ （元）。



第一单元 “房地”相关的税

$$30000 \times 5 = 150000$$

【考题·单选题】甲公园位于市郊，2019年实际占用土地面积4500000平方米，其中索道公司经营用地30000平方米。已知城镇土地使用税适用税率每平方米年税额为5元。计算甲公园2019年度应缴纳城镇土地使用税税额的下列算式中，正确的是（ ）。（2020年）

- A. $30000 \times 5 = 150000$ （元） ✓
- B. $4500000 \times 5 = 22500000$ （元）
- C. $(4500000 + 30000) \times 5 = 22650000$ （元）
- D. $(4500000 - 30000) \times 5 = 22350000$ （元）



第一单元 “房地”相关的税

答案：A

解析：公园自用土地免征城镇土地使用税，但是索道公司经营用地不免税，应照章征税。



第一单元 “房地”相关的税

4. 城镇土地使用税的税收优惠

(1) 下列用地免征城镇土地使用税：

①国家机关、人民团体、军队自用的土地；

②由国家财政部门拨付事业经费的单位自用的土地；

③宗教寺庙、公园、名胜古迹自用的土地；公园、名胜古

迹内的索道公司经营用地，应按规定缴纳城镇土地使用税；

④市政街道、广场、绿化地带等公共用地；

⑤直接用于农、林、牧、渔业的生产用地；

⑥老年服务机构自用的土地，免征城镇土地使用税。



第一单元 “房地”相关的税

(2) 免税单位与纳税单位之间无偿使用的土地（看单位性质）

①对免税单位无偿使用纳税单位的土地（如公安、海关等单位使用铁路、民航等单位的土地），免征城镇土地使用税；

②对纳税单位无偿使用免税单位的土地，纳税单位应照章缴纳城镇土地使用税。



第一单元 “房地”相关的税

(3) 企业的铁路专用线、公路等用地（厂区外免、厂区内征）

对企业的铁路专用线、公路等用地除另有规定者外：

①在企业厂区（包括生产、办公及生活区）以内的，应照章征收城镇土地使用税；

②在厂区以外，与社会公用地段未加隔离的，暂免征收城镇土地使用税。



第一单元 “房地”相关的税

生产 办公 生活

(4) 林业系统用地 (林木区域免、办公区域征)

①对林区的育林地、运材道、防火道、防火设施用地，免征城镇土地使用税；

②林业系统的森林公园、自然保护区可比照公园免征城镇土地使用税；

③除上述列举免税的土地外，对林业系统的其他生产用地及办公、生活区用地，均应征收城镇土地使用税。



第一单元 “房地”相关的税

(5) 盐场、盐矿用地（矿井用地免，办公用地征）

①对盐场、盐矿的生产厂房、办公、生活区用地，应照章征收城镇土地使用税；

②盐场的盐滩、盐矿的矿井用地，暂免征收城镇土地使用税。



第一单元 “房地”相关的税

(6) 矿山企业用地

矿山的采矿场、排土场、尾矿库、炸药库的安全区，以及运矿运岩公路、尾矿输送管道及回水系统用地，**免征**城镇土地使用税。



第一单元 “房地”相关的税

(7) 电力行业用地

①火电厂厂区围墙内的用地均应征收城镇土地使用税；对厂区围墙外的灰场、输灰管、输油（气）管道、铁路专用线用地，免征城镇土地使用税；厂区围墙外的其他用地，应照章征税；

②水电站的发电厂房用地，生产、办公、生活用地，应征收城镇土地使用税；

③对供电部门的输电线路用地、变电站用地，免征城镇土地使用税。



第一单元 “房地”相关的税

(8) 水利设施用地（水利用地免、办公用地征）

水利设施及其管护用地（如水库库区、大坝、堤防、灌渠、泵站等用地），免征城镇土地使用税；其他用地，如生产、办公、生活用地，应照章征税。

(9) 交通部门港口用地

对港口的码头用地（即泊位，包括岸边码头、伸入水中的浮码头、堤岸、堤坝、栈桥等），免征城镇土地使用税。



第一单元 “房地”相关的税

(10) 民航机场用地

① 机场飞行区（包括跑道、滑行道、停机坪、安全带、夜航灯光区）用地、场内外通信导航设施用地和飞行区四周排水防洪设施用地，免征城镇土地使用税。

②在机场道路中，场外道路用地免征城镇土地使用税，场内道路用地依照规定征收城镇土地使用税。

③机场工作区（包括办公、生产和维修用地及候机楼、停车场）用地、生活区用地、绿化用地，均须按照规定征收城镇土地使用税。



第一单元 “房地”相关的税

(11) 物流仓储

自2020年1月1日起至2027年12月31日止，对物流企业自有（包括自用和出租）或承租的大宗商品仓储设施用地，减按所属土地等级适用税额标准的50%计征城镇土地使用税。（不含办公、生活用地）

(12) 体育场馆（2025年调整）

对国家机关、军队、人民团体、财政补助事业单位、居民委员会、村民委员会 拥有的体育场馆，用于体育活动的土地，免征城镇土地使用税。



第一单元 “房地”相关的税

(13) 供热 (2025年调整)

Handwritten notes in yellow ink: A large arrow points from the top right towards the table. The words "居民供热" and "征税" are circled in yellow. There are also some scribbles and other markings.

类型	具体情况	城镇土地使用税
供热企业	为居民供热所使用的土地	免税
	其他土地	征税



第一单元 “房地”相关的税

$$30000 \times 5 = 150000$$

【**考题·单选题**】甲服装公司（位于某县城）实际占地面积30000平方米，其中办公楼占地500平方米，厂房占地面积22000平方米，厂区内铁路专用线、公路等占地7500平方米；已知当地规定的城镇土地使用税每平方米年税额为5元。甲服装公司当年应缴纳城镇土地使用税税额的下列计算中，正确的是（ ）。（2024年）

- A. $30000 \times 5 = 150000$ （元） ✓
- B. $(30000 - 7500) \times 5 = 112500$ （元）
- C. $(30000 - 500) \times 5 = 147500$ （元）
- D. $(30000 - 22000) \times 5 = 40000$ （元）

B



第一单元 “房地”相关的税

答案：A

解析：（1）对企业的铁路专用线、公路等用地除另有规定者外，在企业厂区（包括生产、办公及生活区）以内的，应照章征收城镇土地使用税。在本题中，甲服装公司当年实际占地面积30000平方米均属于城镇土地使用税的征税范围，没有免税优惠。（2）甲服装公司当年应缴纳的城镇土地使用税
 $=30000 \times 5 = 150000$ （元）。



第一单元 “房地”相关的税

【考题·多选题】根据城镇土地使用税法律制度的规定，下列免征城镇土地使用税的有（ ）。（2024年）

A. 寺庙人员生活用地 ✓

B. 名胜古迹自用办公楼 ✓

C. 公园里附设的茶馆 ✗

D. 公共设施用地 ✓

ABD

答案：ABD

解析：选项C：宗教寺庙、公园、名胜古迹自用的土地，免征城镇土地使用税；但公园、名胜古迹中附设的影剧院、茶社、饮食部、照相馆等经营用地不免税。



第一单元 “房地”相关的税

【考题·多选题】下列民航机场用地中，不需要缴纳城镇土地使用税的有（ ）。（2023年）

- A. 机场工作区
- B. 跑道
- C. 场内外通信导航设施
- D. 机场飞行区四周排水防洪设施





第一单元 “房地”相关的税

答案：BCD

解析：（1）A错误：对机场工作区（包括办公、生产和维修用地及候机楼、停车场）用地生活区用地、绿化用地，均须依照规定征收城镇土地使用税。

（2）BCD正确：对机场飞行区（包括跑道、滑行道、停机坪、安全带、夜航灯光区）用地、场内外通信导航设施用地和飞行区四周排水防洪设施用地，免征城镇土地使用税。



第一单元 “房地”相关的税

(40000 + 5000) × 2

【考题·单选题】甲盐矿为增值税一般纳税人，其占用土地中，矿井用地450000平方米，生产厂房用地40000平方米，办公用地5000平方米。已知城镇土地使用税适用税率为每平方米年税额2元。甲盐矿全年应缴纳城镇土地使用税税额为

()。(2021年)

- A. 910000元
- B. 900000元
- C. 90000元 ✓
- D. 990000元



第一单元 “房地”相关的税

答案：C

解析：（1）盐场、盐矿的生产厂房、办公、生活区用地，应照章征收城镇土地使用税；盐场的盐滩、盐矿的矿井用地，暂免征收城镇土地使用税。

（2）甲盐矿全年应缴纳城镇土地使用税=（40000+5000）
×2=90000（元）。



第一单元 “房地”相关的税

【考题·多选题】根据城镇土地使用税法律制度的规定，下列城市用地中，应缴纳城镇土地使用税的有(ABC)。(2017年)

- A. 民航机场场内道路用地 ✓
- B. 商业企业经营用地 ✓
- C. 火电厂厂区围墙内的用地 ✓
- D. 市政街道公共用地 ✗

答案：ABC

解析：选项ABC：应照章缴纳城镇土地使用税；选项D：免征城镇土地使用税。



第一单元 “房地”相关的税

【考题·单选题】某林场面积100万平方米，其中森林公园占地58万平方米，防火设施占地17万平方米，办公用地10万平方米，生活区用地15万平方米，需要缴纳城镇土地使用税的面积是（ ）万平方米。（2015年）

A. 58

B. 100

C. 42

D. 25

10 + 15



第一单元 “房地”相关的税

答案：D

解析：（1）林业系统的森林公园比照公园用地免征城镇土地使用税；

（2）林业系统的育林地、运材道、防火道、防火设施用地，免征城镇土地使用税；

（3）对林业系统的办公、生活区用地，均应征收城镇土地使用税。



第一单元 “房地” 相关的税

次月

5. 城镇土地使用税的纳税义务发生时间

(1) 纳税人购置新建商品房	自房屋 <u>交付使用</u> 之次月起
(2) 纳税人购置存量房	自办理房屋权属转移、变更登记手续，房地产权属登记机关签发房屋权属证书之次月起
(3) 纳税人出租、出借房产	自 <u>交付出租、出借房产</u> 之次月起
(4) 以出让或转让方式有偿取得土地使用权的	①由受让方从合同约定交付土地时间的次月起 ②合同未约定交付土地时间的，由受让方从 <u>合同签订</u> 的次月起
(5) 纳税人新征用的 <u>耕地</u>	自批准征用之日起满1年时
(6) 纳税人新征用的 <u>非耕地</u>	自批准征用次月起



第一单元 “房地”相关的税

【考题·多选题】根据城镇土地使用税法律制度的规定，关于城镇土地使用税纳税义务发生时间的下列表述中，正确的有（ ）。（2022年）

- A. 纳税人新征用的非耕地，自批准征用当月起缴纳城镇土地使用税
- B. 纳税人出租房产，自交付出租房产当月起，缴纳城镇土地使用税
- C. 纳税人购置存量房，自房地产权属登记机关签发房屋权属证书之次月起，缴纳城镇土地使用税
- D. 纳税人购置新建商品房，自房屋交付使用之次月起，缴纳城镇土地使用税



第一单元 “房地”相关的税

答案：CD

解析：（1）选项A：纳税人新征用的非耕地，自批准征用“次月”起缴纳城镇土地使用税。

（2）选项B：纳税人出租、出借房产，自交付出租、出借房产之“次月”起缴纳城镇土地使用税。



第一单元 “房地”相关的税

【考题·判断题】纳税人购置新建商品房，应当自房屋交付使用当月起缴纳城镇土地使用税。（）（2020年）

答案：×

解析：纳税人购置新建商品房，自房屋交付使用之“次月”起，缴纳城镇土地使用税。



第一单元 “房地”相关的税

【考点3】契税 (★★★★)

契税，是指国家在土地、房屋“权属转移”时，按照当事人双方签订的合同（契约），以及所确定价格的一定比例，向权属承受人征收的一种税。

【解释】土地、房屋“权属转移”指：土地使用权、房屋所有权。

1. 契税的纳税人

在我国境内“承受”土地、房屋权属转移的单位和个人。

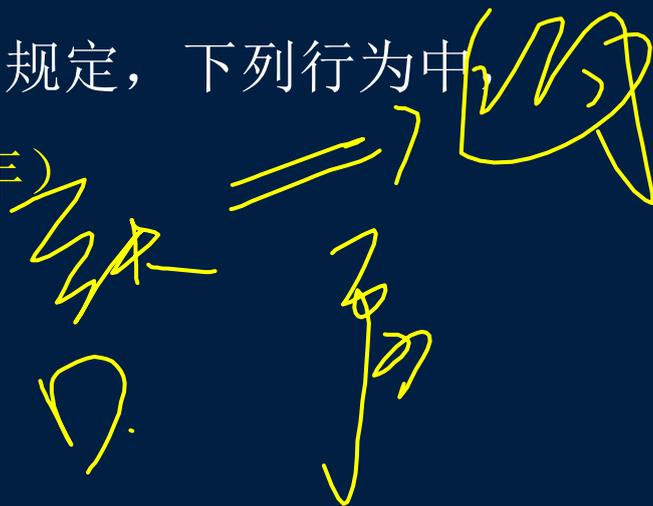
【解释】“承受”指：受让、购买、受赠、互换等方式取得土地、房屋权属的行为。



第一单元 “房地”相关的税

【考题·单选题】根据契税法法律制度的规定，下列行为中不属于契税法征税范围的是（ ）。(2024年)

- A. 房屋买卖
- B. 房屋赠与
- C. 房屋互换
- D. 房屋抵押





第一单元 “房地”相关的税

答案：D

解析：（1）契税的征税范围包括：土地使用权出让；土地使用权转让；房屋买卖、赠与、互换。

（2）选项D：房屋抵押，房屋权属没有发生转移，不属于契税征税范围。



第一单元 “房地”相关的税

【考题·单选题】根据契税法法律制度的规定，下列各项中，

属于契税纳税人的是 (D)。 (2020年)

- A. 抵押商铺的李某 ✗
- B. 转让土地使用权的乙公司 ✗
- C. 出租住房的王某 ✗
- D. 受让土地使用权的甲公司 ✓





第一单元 “房地”相关的税

答案：D

解析：（1）选项AC：土地、房屋典当、分拆（分割）、抵押以及出租等行为，不属于契税的征税范围。

（2）选项BD：契税纳税人为“承受方”，转让方不缴纳契税。



第一单元 “房地”相关的税

【考题·单选题】根据契税法法律制度的规定，下列各项中，属于契税纳税人的是（ ）。（2019年）

A. 受让土地使用权的单位 ✓

B. 转让土地使用权的单位 ✗

C. 出租房屋的个人 ✗

D. 承租房屋的个人 ✗

答案：A

解析：选项A，契税纳税人为“承受方”，转让方不缴纳契税。

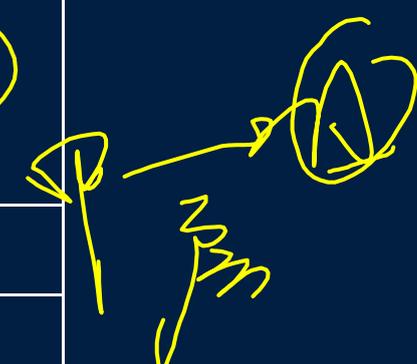


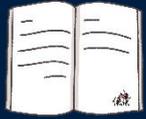
第一单元 “房地”相关的税



2. 契税的征税范围

征税范围	纳税人
土地使用权 <u>出让</u>	
土地使用权 <u>转让</u> （出售、赠与、互换等） 【解释】不包括土地承包经营权和土地经营权的转移	<u>承受方</u>
房屋买卖、赠与、互换	<u>承受方</u>
以土地、房屋权属作价投资（入股）	<u>被投资方</u>
以土地、房屋权属抵债	<u>债权人</u>
以获奖方式 <u>承受土地、房屋权属</u>	获奖人
因共有 <u>不动产份额变化</u> 导致土地、房屋权属转移	<u>承受方</u>
因 <u>共有人增加或者减少</u> 导致土地、房屋权属转移	
<u>法律文书或监察文书</u> 导致土地、房屋权属转移	





第一单元 “房地”相关的税

【注意】不属于契税征税范围的有：土地、房屋典当、分拆（分割）、抵押以及出租等行为。（权属均未发生转移）



第一单元 “房地”相关的税

【考题·单选题】甲公司2023年10月份将办公楼抵押给乙银行，商铺出租给丙公司，房屋出售给丁公司，上述行为中应缴纳契税的是（ ）。（2024年）

- A. 乙银行
- B. 丙公司
- C. 丁公司 ✓
- D. 甲公司

C



第一单元 “房地”相关的税

答案：C

解析：（1）土地、房屋典当、抵押以及出租等行为，不属于契税的征税范围。

（2）在我国境内转移土地、房屋权属，承受的单位（丁公司）和个人为契税的纳税人。



第一单元 “房地”相关的税

【考题·判断题】房屋出租属于契税的征税范围。()

(2024年)

答案：×

解析：房屋出租，房屋权属未发生转移，不属于契税的征税范围。



第一单元 “房地”相关的税

【考题·单选题】根据契税法法律制度的规定，下列行为不

属于契税征税范围的是（ ）。 （2022年）

A. 以土地置换房屋

B. 以房屋抵偿债务

C. 以土地抵押贷款

D. 以土地对外投资

答案：C

解析：以作价投资（选项D）、偿还债务（选项B）、划转、奖励等方式转移土地、房屋权属的，房地产互换的（选项A），应当依法征收契税。



第一单元 “房地”相关的税

【考题·多选题】根据契税法法律制度的规定，下列各项中，属于契税纳税人的有（ ）。 （2021年）

A. 房屋买卖的出售方

B. 房屋赠与的受赠方

C. 房屋互换支付差价方

D. 房屋租赁的承租方

BC



第一单元 “房地”相关的税

答案：BC

解析：（1）选项ABD：在我国境内转移土地、房屋权属，承受的单位和个人为契税的纳税人。

（2）选项C：土地使用权互换、房屋互换，由多交付货币、实物、其他经济利益的一方纳税。



第一单元 “房地”相关的税

【考题·单选题】根据契税法法律制度的规定,下列各项中,属于契税纳税人的是 () (2021年)

- A. 继承父母车辆的子女
- B. 转让土地使用权的企业
- C. 出租自有住房的个人
- D. 受赠房屋权属的个体工商户

D.



第一单元 “房地”相关的税

答案：D

解析：（1）选项A：“车辆”不属于契税的征税范围。

（2）选项B：契税纳税人为“承受方”，转让方不缴纳契税。

（3）选项C：土地、房屋典当、分拆（分割）、抵押以及出租等行为，不属于契税的征税范围。



第一单元 “房地”相关的税

3. 契税的计税依据（以下价格均为“不含税价”）

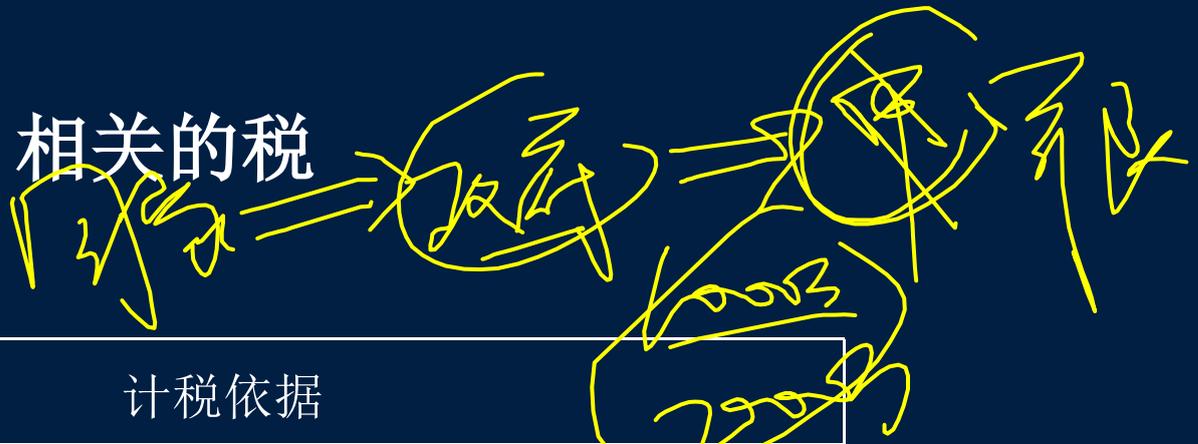
交易类型	计税依据
买卖	土地使用权出让和出售、房屋买卖，以 <u>成交价格</u> 作为计税依据。（不含税价）
赠与	土地使用权赠与、房屋赠与以及其他没有价格的转移土地、房屋权属行为，由征收机关参照 <u>土地使用权出售、房屋买卖的<u>市场价格</u></u> 核定。
互换	土地、房屋互换， <u>其计税依据为所互换土地使用权、房屋的价格差额。</u> ①互换价格 <u>不相等的</u> ，由 <u>支付差额的一方</u> 缴纳契税； ②互换价格 <u>相等的</u> ， <u>计税依据为零</u> ， <u>免征</u> 契税。

Handwritten notes in yellow ink:

- A circle around the word "赠与" in the table.
- A circle around "成交价格" in the "买卖" row.
- A circle around "市场价格" in the "赠与" row.
- A circle around "其计税依据为所互换土地使用权、房屋的价格差额" in the "互换" row.
- A circle around "不相等的" in the "互换" row.
- A circle around "支付差额的一方" in the "互换" row.
- A circle around "相等的" in the "互换" row.
- A circle around "计税依据为零" in the "互换" row.
- A circle around "免征" in the "互换" row.
- Arrows pointing from the "不含税价" text to the "成交价格" and "市场价格" terms.
- Handwritten symbols and scribbles, including a circled "4" and some illegible characters.



第一单元 “房地”相关的税



3. 契税的计税依据

交易类型	计税依据
(1) 变更土地性质	以 <u>划拨</u> 方式取得的土地使用权，经批准改为 <u>出让</u> 方式重新取得该土地使用权的，应由该土地使用权人以 <u>补缴的土地出让价款</u> 为计税依据缴纳契税。
<u>划拨</u> (2) 变更土地性质+卖房地产	先以 <u>划拨</u> 方式取得土地使用权，后经批准转让房地产， <u>划拨土地性质改为出让的</u> ，承受方应分别以 <u>补缴的土地出让价款和房地产权属转移合同确定的成交价格</u> 为计税依据缴纳契税。
(3) 卖房地产	先以 <u>划拨</u> 方式取得土地使用权，后经批准转让房地产， <u>划拨土地性质未发生改变的</u> ，承受方应以 <u>房地产权属转移合同确定的成交价格</u> 为计税依据缴纳契税。



第一单元 “房地”相关的税

【考题·单选题】2022年11月甲公司购买一处办公用房，取得增值税专用发票注明金额200万元，已知当地规定的契税税率为4%，甲公司购买该办公用房应缴纳契税税额为（ ）。

(2023年)

- A. 8.72万元
- B. 7.2万元
- C. 10万元
- D. 8万元

$$200 \times 4\% = 8$$



第一单元 “房地”相关的税

答案：D

解析：计征契税的成交价格不含增值税，本题中专票上注明的金额200万为不含税金额；

契税应纳税额=计税依据 \times 税率，即 $200 \times 4\% = 8$ （万元）。综上所述，答案选D。



第一单元 “房地”相关的税

【考题·单选题】 陈某借给王某200万元用于生产经营，王某未能按期偿还。双方商定，王某以一套住房抵偿借款160万元，其余40万元以现金偿还。王某购入该套住房的价格为100万元。陈某取得该套住房时应缴纳契税的计税依据为

()。(2022年)

- A. 40万元
- B. 200万元
- C. 100万元
- D. 160万元

Handwritten notes in yellow ink: "200" and "160" are circled, and "100" is crossed out with a large 'X'.



第一单元 “房地”相关的税

答案：D

解析：以作价投资（入股）、偿还债务等应交付经济利益的方式转移土地、房屋权属的，参照土地使用权出让、出售或房屋买卖确定契税适用税率、计税依据等。因此契税的计税依据为160万元。



第一单元 “房地”相关的税

【考题·多选题】根据契税法法律制度的规定，关于契税计税依据的下列表述中，正确的有（ ）。（2022年）

- A. 房屋互换的，以交换房屋的市场价格作为计税依据 ~~X~~
- B. 土地使用权出让的，以成交价格作为计税依据 ✓
- C. 没有价格的房屋权属转移的，为税务机关参照房屋买卖的市场价格依法核定的价格作为计税依据 ✓
- D. 土地使用权赠与的，为税务机关参照土地使用权出售的市场价格依法核定的价格作为计税依据 ✓

BCD



第一单元 “房地”相关的税

答案：BCD

解析：选项A：土地使用权互换、房屋互换，以所互换的土地使用权、房屋价格的差额为计税依据。



第一单元 “房地”相关的税

4. 契税的税收优惠

(1) 全国法定免税

①国家机关、事业单位、社会团体、军事单位承受土地、房屋用于办公、教学、医疗、科研和军事设施；

②非营利性的学校、医疗机构、社会福利机构承受土地、房屋权属用于办公、教学、医疗、科研、养老、救助；

③承受荒山、荒地、荒滩土地使用权，用于农、林、牧、渔业生产；



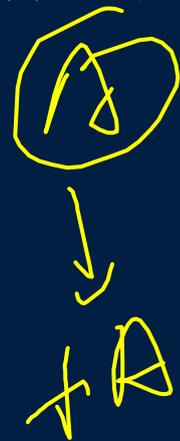
第一单元 “房地”相关的税

④婚姻关系存续期间夫妻之间变更土地、房屋权属;

⑤法定继承人通过继承承受土地、房屋权属;

⑥依法应当予以免税的外国驻华使馆、领事馆和国际组织
驻华代表机构承受土地、房屋权属。

A B





第一单元 “房地”相关的税

(2) 地方酌定减免

省、自治区、直辖市可以决定对下列情形免税或减免契税：

①因土地、房屋被县级以上人民政府征收、征用，重新承受土地、房屋权属。

②因不可抗力灭失房屋，重新承受住房权属。

【注意】经批准减征、免征契税的纳税人，改变有关土地、房屋的用途的，应当补缴已经减征、免征的税款。



第一单元 “房地”相关的税

(3) 临时减免

①夫妻因离婚分割共同财产发生土地、房屋权属变更的，
免征契税。

②城镇职工按规定第一次购买公有住房的，免征契税。



第一单元 “房地”相关的税

③自2021年1月1日起至2027年12月31日，企业、事业单位
改制重组执行以下契稅政策：

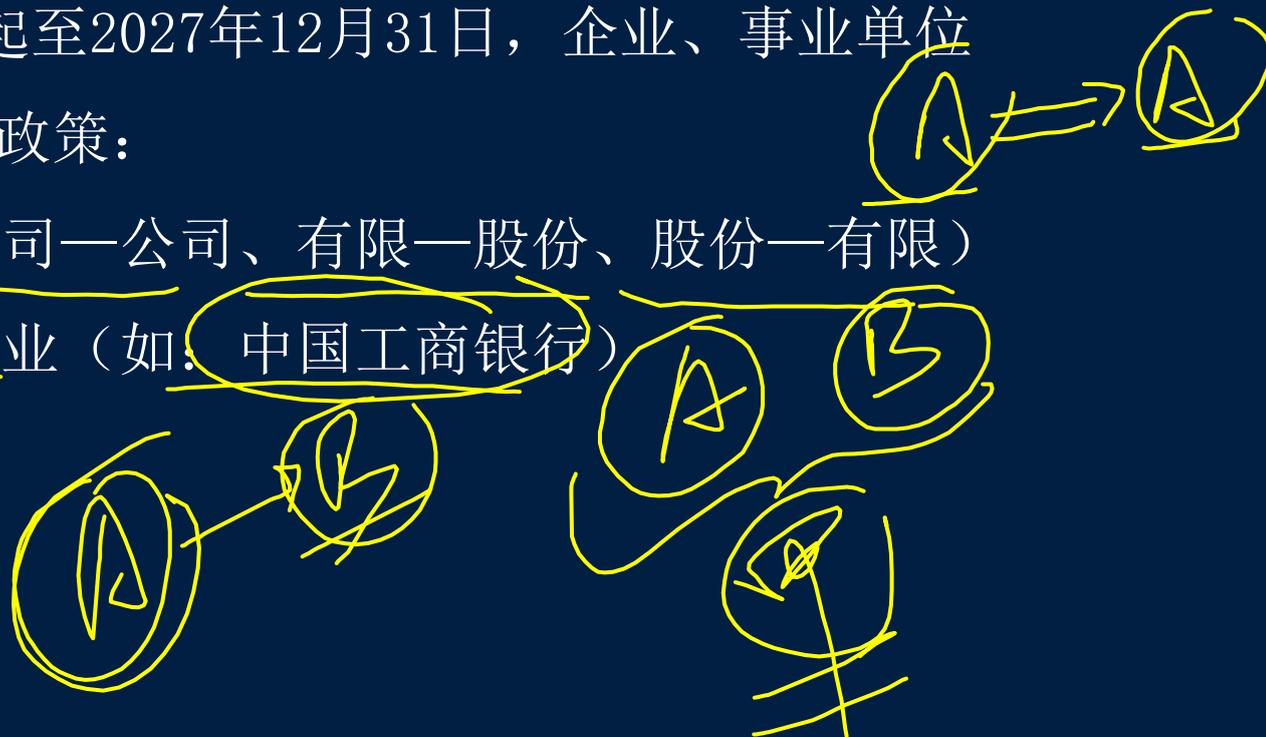
I. 企业改制（非公司—公司、有限—股份、股份—有限）

II. 事业单位改制企业（如：中国工商银行）

III. 公司合并

V. 公司分立

IV. 债权转股权



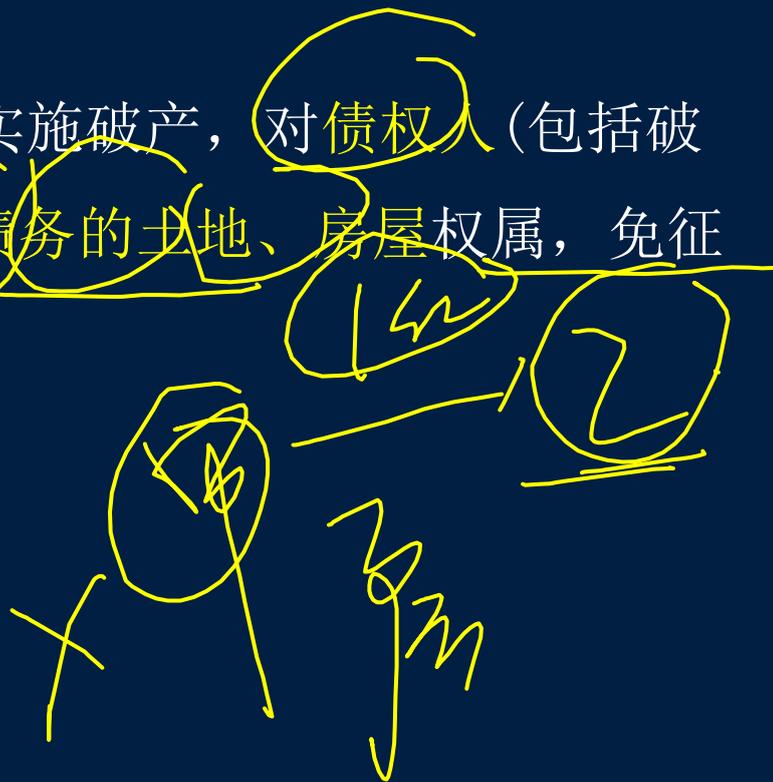
经国务院批准实施债权转股权的企业，对债权转股权后新
设立的公司承受原企业的土地、房屋权属，免征契稅。



第一单元 “房地”相关的税

VI. 企业破产

企业依照有关法律法规规定实施破产，对债权人（包括破产企业职工）承受破产企业抵偿债务的土地、房屋权属，免征契税。





第一单元 “房地”相关的税

VII. 资产划转（一家人）

<p>“国”字头</p>	<p>对承受县级以上人民政府或国有资产管理部 按规定进行行政性调整、划转国有土地、房屋 权属的单位，<u>免征契税。</u></p>
<p>一个妈</p>	<p>对同一投资主体内部所属企业之间土地、房屋 权属的划转，<u>免征契税。</u></p> <p>母公司以土地、房屋权属向其全资子公司增资， 视同划转，<u>免征契税。</u></p>





第一单元 “房地”相关的税

【考题·单选题】2022年2月法定继承人李某通过继承承受市场价值为100万元的房屋一套。同年10月李某购买商品房屋一套，取得增值税普通发票注明金额200万元、税额18万元。已知当地规定的契税税率为3%。计算李某上述行为应缴纳契税额的下列算式中，正确的是（ ）。(2023年)

- A. $(100+200) \times 3\% = 9$ (万元)
- B. $(100+200+18) \times 3\% = 9.54$ (万元)
- C. $200 \times 3\% = 6$ (万元)
- D. $(200+18) \times 3\% = 6.54$ (元)

$$200 \times 3\% = 6$$



第一单元 “房地”相关的税

答案： C

解析： 契税应纳税额=计税依据X税率。法定继承人通过继承承受土地、房屋权属，属于全国法定免契税的情形。故应缴纳契税税额为 $200 \times 3\% = 6$ 万，综上所述，本题选C。



第一单元 “房地”相关的税

【考题·单选题】根据契税法法律制度的规定，下列情形中，应当缴纳契税的是（ ）。（2022年）

- A. 赵某将住房由配偶单独所有变更为夫妻共同所有
- B. 李某租入张某拥有的商铺
- C. 林某继承父亲的住房
- D. 王某购入陈某拥有的商铺



第一单元 “房地”相关的税

答案：D

解析：（1）选项A：婚姻关系存续期间夫妻之间变更土地、房屋权属免征契税。

（2）选项B：“出租”不转移租赁物权属，不缴纳契税。

（3）选项C：法定继承人通过继承承受土地、房屋权属免征契税。



第一单元 “房地”相关的税

【考题·多选题】根据契税法法律制度的规定，下列各项中，免征契税的有（ ）。（2015年）

- A. 军事单位承受土地用于军事设施 ✓
- B. 国家机关承受房屋用于办公 ✓
- C. 纳税人承受荒山土地使用权用于农业生产 ✓
- D. 城镇居民购买商品用于居住 ✗

答案：ABC

解析：选项ABC，属于免征契税情形。



第一单元 “房地”相关的税

【考题·判断题】某公立高校将一处原用于教学已免缴契税的教学楼出租给某企业，要征收契税，但不需要补缴已经免缴的契税。（ ）（2014年）

答案：×

解析：经批准减征、免征契税的纳税人，改变有关土地、房屋的用途的，就不再属于减征、免征契税范围，并且应当补缴已经减征、免征的税款。



第一单元 “房地”相关的税

5. 契税的征收管理

(1) 纳税义务发生时间

契税的纳税义务发生时间是纳税人签订土地、房屋权属转移合同的当日，或者纳税人取得其他具有土地、房屋权属转移合同性质凭证的当日。

(2) 纳税地点

契税实行属地征收管理。纳税人发生契税纳税义务时，应向土地、房屋所在地的税务机关依法征收管理。



第一单元 “房地”相关的税

(3) 退税

在依法办理土地、房屋权属登记前，权属转移合同、权属转移合同性质凭证不生效、无效、被撤销或被解除的，纳税人可以向税务机关申请退还已缴纳的税款，税务机关应当办理。





第一单元 “房地”相关的税



【考点4】土地增值税 (★★★★)

土地增值税是对转让国有土地使用权、地上建筑物及其附着物并取得收入的单位和个人，就其转让房地产所取得的增值额征收的一种税。

1. 土地增值税的纳税人

土地增值税的纳税人，是指转让国有土地使用权、地上建筑物及其附着物并取得收入的单位和个人。

【链接】契税的纳税人，是指在我国境内承受土地、房屋权属转移的单位和个人。



第一单元 “房地”相关的税

【考题·单选题】根据土地增值税法律制度的规定，下列各项中，属于土地增值税纳税人的是（ ）。(2019年)

A. 出售房屋的企业 ✓

B. 购买房屋的企业 ✗

C. 购买房屋的个人 ✗

D. 出租房屋的个人 ✗

答案：A

解析：土地增值税的纳税人，是指转让国有土地使用权、地上建筑物及其附着物并取得收入的单位和个人。



第一单元 “房地”相关的税

2. 土地增值税征税范围的一般规定

(1) 土地增值税只对转让国有土地使用权的行为征税，对出让国有土地使用权的行为不征税。

(2) 土地增值税既对转让土地使用权的行为征税，也对转让地上建筑物及其他附着物产权的行为征税。

(3) 土地增值税只对有偿转让的房地产征税，对以继承、赠与等方式无偿转让的房地产，不予征税，但并非所有名为赠与的行为均不征税。



第一单元 “房地”相关的税

【解释】不征收土地增值税的房地产赠与行为只包括：

- ①房产所有人、土地使用权所有人将房屋产权、土地使用权赠与直系亲属或承担直接赡养义务人的行为；
- ②房产所有人、土地使用权所有人通过中国境内非营利的社会团体、国家机关将房屋产权、土地使用权赠与教育、民政和其他社会福利、公益事业的行为。



第一单元 “房地”相关的税

3. 土地增值税征税范围的特殊规定

(1) 自用或出租

①房地产开发企业将开发的部分房地产转为企业自用或用于出租等商业用途时，如果产权未发生转移，不征收土地增值税。

②房地产开发企业将开发产品用于职工福利、奖励、对外投资、分配给股东或投资人、抵偿债务、换取其他单位和个人的非货币性资产等，发生所有权转移时应视同销售房地产，征收土地增值税。



第一单元 “房地”相关的税

张 李

(2) 房地产的交换

① 房地产交换属于土地增值税的征税范围；

② 对个人之间互换自有居住用房地产的，经当地税务机关核实，可以免征土地增值税。

乙

【链接】互换房屋时，由多交付货币、实物、无形资产或其他经济利益的一方缴纳契税；互换价格相等的，免征契税。

(3) 合作建房

① 双方合作建房，建成后按比例分房自用的，暂免征收土地增值税；

② 建成后转让的，应征收土地增值税。



第一单元 “房地”相关的税

(4) 房地产的抵押与抵债

①对于房地产的抵押，在抵押期间不征收土地增值税；

②如果抵押期满以房地产抵债，发生房地产权属转移的，

应列入土地增值税的征税范围。

【链接】土地、房屋权属的抵押，不属于契税的征税范围。

以土地、房屋权属抵债（偿还债务），视同发生权属转移，承受人应当缴纳契税。



第一单元 “房地”相关的税



(5) 房地产的代建行为

代建行为对于房地产开发公司而言，虽然取得了收入，但没有发生房地产权属的转移，其收入属于劳务收入性质，不属于土地增值税的征税范围。



第一单元 “房地”相关的税

(6) 房地产的重新评估

对房地产进行重新评估而产生的评估增值，因其既没有发生房地产权属的转移，房产产权人、土地使用权人也未取得收入，所以不属于土地增值税的征税范围。



第一单元 “房地”相关的税

【考题·单选题】根据土地增值税法律制度的规定，下列各项中，应征收土地增值税的是（ ）。（2024年）

A. 出租商用写字楼

B. 承租房屋

C. 转让国有土地使用权

D. 出让国有土地使用权

答案：C

解析：选项AB：房屋权属未发生转移，不属于土地增值税的征税范围。选项CD：土地增值税只对转让土地使用权的行为征税，对出让土地使用权的行为不征税。



第一单元 “房地”相关的税

【**考题·单选题**】根据土地增值税法律制度的规定，下列行为中，属于土地增值税征税范围的是（ ）。（2023年）

A. 甲服装公司将厂房转让 ✓

B. 王某将住房对外出租 ✗

C. 乙房地产公司将开发的商品房转为办公自用 ✗

D. 张某将商铺用于抵押 ✗

答案：A

解析：土地增值税的纳税人为转让国有土地使用权、地上建筑物及其附着物（以下简称转让房地产）并取得收入的单位和个人。选项BCD不涉及转让。



第一单元 “房地”相关的税

【考题·判断题】双方合作建商品房,建成后转让的,应征收土地增值税。() (2021年)

答案: ✓

解析: 对于一方出地, 另一方出资金, 双方合作建房, 建成后按比例分房“自用”的, 暂免征收土地增值税; 建成后“转让”的, 应征收土地增值税。



第一单元 “房地”相关的税

【考题·判断题】房地产重新评估，不属于土地增值税纳税范围。（ ）（2021年）

答案：✓

解析：对房地产进行重新评估而产生的评估增值，因其既没有发生房地产权属的转移，房产产权、土地使用权人也未取得收入，所以不属于土地增值税的征税范围。



第一单元 “房地”相关的税

【**考题·多选题**】根据土地增值税法律制度的规定，下列行为中，应征收土地增值税的有（ ）。（2019年）

A. 企业转让国有土地使用权 ✓

B. 政府出让国有土地使用权 ✗

C. 企业出售不动产 ✓

D. 个人出租不动产 ✗

答案：AC

解析：选项B，土地增值税只对转让国有土地使用权的行为征税，对出让国有土地使用权的行为不征税。选项D，出租不动产不涉及权属转移，故不征收土地增值税。



第一单元 “房地”相关的税

Handwritten notes in yellow ink: '7000' with an arrow pointing to '5000', and '2000' with an arrow pointing to '1000'. Below these are circled numbers '60' and '35'.

4. 土地增值税的税率

土地增值税实行四级超率累进税率。

级数	增值额与扣除项目金额的比率	税率 (%)	速算扣除系数 (%)
1	不超过50%的部分	30	0
2	超过50%至100%的部分	40	5
3	超过100%至200%的部分	50	15
4	超过200%的部分	60	35



第一单元 “房地”相关的税

【考题·单选题】下列税种中，采用超率累进税率的是
()。(2020年)

A. 土地增值税

B. 印花税

C. 个人所得税

D. 城镇土地使用税

答案：A

解析：土地增值税实行四级超率累进税率。



第一单元 “房地”相关的税

5. 新建房地产土地增值税应纳税额的计算

$$7000 - \frac{6000}{2} = 2000$$

第一步：计算扣除项目金额

第二步：计算增值额=转让房地产的收入-扣除项目金额

第三步：计算增值率=增值额÷扣除项目金额

第四步：根据增值率确定适用的税率

第五步：土地增值税应纳税额=增值额×税率-扣除项目金

额×速算扣除系数



第一单元 “房地”相关的税

$(8000 - 5000) \times 40\% - 5000 \times 5\%$

【考题·单选题】2019年9月甲房地产开发公司销售自行开发的一处住宅项目，取得不含增值税价款8000万元，扣除项目金额5000万元。已知土地增值税税率为40%，速算扣除系数为5%。计算甲房地产开发公司销售该住宅项目应缴纳土地增值税税额的下列算式中，正确的是（ ）。（2020年）

- A. $8000 \times 40\%$
- B. $(8000 - 5000) \times (40\% - 5\%)$
- C. $(8000 - 5000) \times 40\% \times 5\%$
- D. $(8000 - 5000) \times 40\% - 5000 \times 5\%$ ✓



第一单元 “房地”相关的税

答案：D

解析：增值额=不含增值税的房地产转让收入-扣除项目金额，土地增值税应纳税额=增值额×税率-扣除项目金额×速算扣除系数。土地增值税应纳税额=（8000-5000）×40%-5000×5%=950（万元）。



第一单元 “房地”相关的税

【注意】“扣除项目金额”包括：

①取得土地使用权所支付的金额；

②房地产开发成本；

③房地产开发费用；

④与转让房地产有关的税金；

⑤加计扣除项目（仅限房企）。

土地税

契税

$$[(1) + (2)] \times 25\%$$



第一单元 “房地”相关的税



(1) 取得土地使用权所支付的金额

① 纳税人为取得土地使用权所支付的地价款。

② 纳税人在取得土地使用权时按国家统一规定缴纳的有关费用和税金（登记、过户手续费和契税）。

(2) 房地产开发成本

房地产开发成本是指纳税人开发房地产项目实际发生的成本，包括土地的征用（含耕地占用税）及拆迁补偿费、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、公共配套设施费、开发间接费用等。



第一单元 “房地”相关的税



(3) 房地产开发费用 (企业可操纵)

房地产开发费用是指与房地产开发项目有关的销售费用、管理费用和财务费用，但在计算土地增值税时，房地产开发费用并不是按照纳税人实际发生额进行扣除，应分别按以下两种情况扣除：

① 财务费用中的利息支出——能分摊并能提供金融机构证明

房地产开发费用 = 利息 + (取得土地使用权所支付的金额 + 房地产开发成本) × 规定比例 (5%以内)

②

①



第一单元 “房地”相关的税

② 财务费用中的利息支出——不能分摊利息支出或者不能提供
金融机构证明

房地产开发费用 = (取得土地使用权所支付的金额 + 房地产开发
成本) × 规定比例 (10% 以内)

【注意】对于超过贷款期限的利息部分和加罚的利息不允许扣除。



第一单元 “房地”相关的税

(4) 与转让房地产有关的税金

是指在转让房地产时缴纳的城市维护建设税、教育费附加和印花税。

【解释】土地增值税扣除项目涉及增值税进项税额，允许在销项税额中计算抵扣的，不计入扣除项目，不允许在销项税额中计算抵扣的，可计入扣除项目。（不含税价）



第一单元 “房地”相关的税

(5) 加计扣除项目

①

②

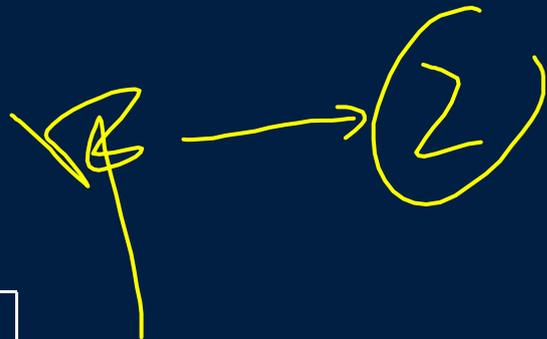
加计扣除额：（取得土地使用权所支付的金额+房地产开发成本） $\times 20\%$ 。

【注意】加计扣除仅对从事房地产开发的纳税人。



第一单元 “房地”相关的税

【总结】“房屋转让”都要交哪些税？



转让方	受让方
① <u>增值税</u> ② <u>城建税、教育费附加、地方教育附加</u> ③ <u>印花税</u> ④企业所得税、个人所得税 ⑤ <u>土地增值税</u>	① <u>契税</u> ② <u>印花税</u>



第一单元 “房地”相关的税

$$(6000 - 3500) \times 40\% - 3500 \times 5\%$$

【考题·单选题】2021年12月甲公司销售自行开发的房地产项目，取得不含增值税收入6000万元，准予从房地产销售收入中减除的扣除项目金额为3500万元。已知土地增值税适用税率为40%，速算扣除系数为5%。计算甲公司该笔业务应缴纳土地增值税税额的下列算式中，正确的是（A）。（2022年）

- A. $(6000 - 3500) \times 40\% - 3500 \times 5\% = 825$ （万元） ✓
- B. $6000 \times 40\% - 3500 \times 5\% = 2225$ （万元）
- C. $6000 \times 40\% - (6000 - 3500) \times 5\% = 2275$ （万元）
- D. $(6000 - 3500) \times 40\% - 6000 \times 5\% = 700$ （万元）



第一单元 “房地”相关的税

答案：A

解析：（1）增值额=不含增值税的房地产转让收入-扣除项目金额；

（2）应纳税额=增值额×适用税率-扣除项目金额×速算扣除系数=（6000-3500）×40%-3500×5%=825（万元）。



第一单元 “房地”相关的税

【考题·单选题】根据土地增值税法律制度的规定，纳税人开发房地产项目发生的下列支出中，在计算土地增值税计税依据时，不计入房地产开发成本的是（ ）。（2022年）

- A. 建筑安装工程费 ✓
- B. 取得土地使用权时缴纳的契税 X
- C. 劳动力安置费 ✓
- D. 拆迁补偿费 ✓

答案：B

解析：选项B：应计入“取得土地使用权所支付的金额”。



第一单元 “房地”相关的税

10002 × 70%

6. 旧房及其建筑物（存量房）的扣除金额

<p>(1) 按 <u>评估价格</u> 扣除</p>	<p>①旧房及建筑物的<u>评估价格</u>; 【解释】 <u>评估价格 = 重置成本 × 成新度折扣率</u> ②取得土地使用权所支付的地价款和按国家统一规定缴纳的<u>有关费用</u>; ③转让环节缴纳的<u>税金</u>。</p>
<p>(2) 按 <u>购房发票金额</u> 计算扣除</p>	<p>①纳税人转让旧房及建筑物，凡不能取得评估价格，但能提供<u>购房发票</u>的，经当地税务部门确认，可按发票所载金额并从<u>购买年度</u>起至转让年度止<u>每年加计5%</u>计算。（考虑到房屋增值） ②转让环节缴纳的税金，包括城市维护建设税及教育费附加、印花税、<u>购房时缴纳的契税</u>（须提供契税完税凭证）。</p>

10002 × (1 + 5%)



第一单元 “房地”相关的税

【考题】大吉公司2021年5月转让一套上海房屋，转让价格为600万元（不含增值税），该房屋是以400万元价格购置的（购房发票所载时间为2018年4月），本次转让房屋有关的税金21万元（包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、本次交易合同印花税、购置本房产时缴纳的契税-有契税完税凭证）。由于房屋购置时间为2018年4月，至转让时已经持有3年，可以每年加计扣除购置价格的5%。

(1) 加计扣除金额 = $400 \times 5\% \times 3 = 60$ （万元）。

(2) 扣除项目金额 = 400万（购置价格） + 21万（税金） + 60万（加计扣除） = 481万



第一单元 “房地” 相关的税

2009年 75/100 21/100

【考题·单选题】2018年5月甲公司转让一幢办公楼，该办公楼于2009年购入，购买价为1250万元。当月由政府批准设立的房地产评估机构评定并经当地税务机关确认，该办公楼的重置成本价为2000万元，成新度折扣率为七成。根据土地增值税法律制度的规定，在计算甲公司该业务土地增值税计税依据时，准予扣除的评估价格是（ ）。（2019年）

- A. $2000 \times 70\% = 1400$ （万元）
- B. $(2000 - 1250) \times 70\% = 525$ （万元）
- C. $2000 \times (1 - 70\%) = 600$ （万元）
- D. $1250 \times 70\% = 875$ （万元）



第一单元 “房地”相关的税

答案：A

解析：旧房及建筑物的评估价格是指在转让已使用的房屋及建筑物时，由政府批准设立的房地产评估机构评定的重置成本价（2000万元）乘以成新度折扣率（70%）后的价格。



第一单元 “房地”相关的税

【考题·多选题】根据土地增值税法律制度的规定，纳税人转让旧房及建筑物，在计算土地增值税额时，准予扣除的项目有（ ）。（2016年）

A. 评估价格 ✓

B. 转让环节缴纳的税金 ✓

C. 取得土地使用权所支付的地价款 ✓

D. 重置成本

价

答案：ABC

解析：转让旧房应按房屋及建筑物的评估价格、取得土地使用权所支付的地价款和按国家统一规定缴纳的有关费用，以及在转让环节缴纳的税金作为扣除项目金额计征土地增值税。



第一单元 “房地” 相关的税

1972 2/2

7. 土地增值税的税收优惠

(1) 纳税人建造普通标准住宅出售，增值额未超过扣除项目金额20%的，予以免税；增值额超过扣除项目金额20%的，应按全部增值额缴纳土地增值税。

(2) 企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房作为公共租赁住房房源且增值额未超过扣除项目金额20%的，免征土地增值税。

(3) 因国家建设需要依法征用、收回的房地产，免征土地增值税。因城市实施规划、国家建设的需要而搬迁，由纳税人自行转让原房地产的，免征土地增值税。

(4) 居民个人转让住房暂免征收土地增值税。



第一单元 “房地”相关的税

(5) 村民委员会、村民小组按照农村集体产权制度改革要求，将国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物转移、变更到农村集体经济组织名下的，暂不征收土地增值税。（2025年新增）



第一单元 “房地”相关的税

【考题·判断题】因国家建设需要搬迁，企业自行转让原房地产的，应缴纳土地增值税。（ ）（2023年）

答案：×

解析：因国家建设需要依法征收，收回的房地产，免征土地增值税。



第一单元 “房地”相关的税

【考题·判断题】纳税人建造普通标准住宅出售，增值额超过扣除金额20%的，应按全部增值额计算缴纳土地增值税。

() (2018年)

答案：√

解析：纳税人建造普通标准住宅出售，增值额未超过扣除项目金额20%的，予以免税；增值额超过扣除项目金额20%的，应按全部增值额缴纳土地增值税。



第一单元 “房地”相关的税

【考题·单选题】根据土地增值税法律制度的规定，下列各项中，免征土地增值税的是（ ）。（2017年）

B

A. 由一方出地，另一方出资金，企业双方合作建房，建成后转让的房地产 X

B. 因城市实施规划、国家建设的需要而搬迁，企业自行转
让原房地产 ✓

C. 企业之间交换房地产 X

D. 企业以房地产抵债而发生权属转移的房地产 X



第一单元 “房地”相关的税

答案：B

解析：（1）选项ACD：照章征收土地增值税；

（2）选项B：因国家建设需要依法征用、收回的房地产，免征土地增值税；因城市实施规划、国家建设的需要而搬迁，由纳税人自行转让原房地产的，免征土地增值税。



第一单元 “房地”相关的税

已经完税

8. 土地增值税的清算

<p>(1) “应当”进行土地增值税清算</p>	<p>①房地产开发项目全部竣工、完成销售的； ②整体转让未竣工决算房地产开发项目的； ③直接转让土地使用权的。</p>
<p>(2) 税务机关“可以要求”纳税人进行清算</p>	<p>①已竣工验收的房地产开发项目，已转让的房地产建筑面积占整个项目可售建筑面积的比例在85%以上，或该比例虽未超过85%，但剩余的可售建筑面积已经出租或自用的； ②取得销售（预售）许可证满3年仍未销售完毕的； ③纳税人申请注销税务登记但未办理土地增值税清算手续的。</p>

基本完税



第一单元 “房地”相关的税

【**考题·单选题**】根据土地增值税法律制度的规定，下列各项中，**不属于**纳税人应进行土地增值税清算的情形的是（ ）。（2014年）

- A. 直接转让土地使用权的
- B. 房地产开发项目全部竣工、完成销售的
- C. 整体转让未竣工决算房地产开发项目的
- D. 取得销售（预售）许可证满3年仍未销售完毕的



第一单元 “房地”相关的税

答案：D

解析：（1）选项ABC：属于“纳税人应进行土地增值税清算”的情形；

（2）选项D：属于“主管税务机关可要求纳税人进行土地增值税清算”的情形。



第一单元 “房地”相关的税

9. 土地增值税的纳税申报

土地增值税纳税人应在转让房地产合同签订后7日内，到房地产所在地主管税务机关办理纳税申报。

【注意】房地产开发企业有下列情形的，税务机关可以核定征收土地增值税：

- (1) 依照法律、行政法规的规定应当设置但未设置账簿的；（无法查账）
- (2) 擅自销毁账簿或者拒不提供纳税资料的；



第一单元 “房地”相关的税

- (3) 虽设置账簿，但账目混乱，或者成本资料、收入凭证、费用凭证残缺不全，难以确定转让收入或扣除项目金额的；
- (4) 符合土地增值税清算条件，未按照规定的期限办理清算手续，经税务机关责令限期清算，逾期仍不清算的；
- (5) 纳税人申报的计税依据明显偏低，又无正当理由的。



第一单元 “房地”相关的税

【考题·判断题】土地增值税纳税人发生应税行为，应向
纳税人登记注册地主管税务机关缴纳土地增值税。（~~X~~）

（2022年）

答案：×

解析：土地增值税纳税人发生应税行为应向房地产所在地
主管税务机关缴纳税款。



第一单元 “房地”相关的税

【考点5】耕地占用税（★★）

耕地占用税，是为了合理利用土地资源，加强土地管理，保护耕地，对占用耕地建设建筑物、构筑物或从事非农业建设的单位和个人征收的一种税。

1. 耕地占用税的纳税人

在我国境内**占用耕地**建设建筑物、构筑物或者从事**非农业建设**的单位和**个人**，为耕地占用税的纳税人。



第一单元 “房地”相关的税

农用地

2. 耕地占用税的征税范围

(1) 纳税人为建设建筑物、构筑物或者从事非农业建设而占用的国家所有和集体所有的耕地。

(2) 占用园地、林地、草地、农田水利用地、养殖水面、渔业水域滩涂（如苇田）以及其他农用地建设建筑物、构筑物或者从事非农业建设的，依照规定缴纳耕地占用税。

【注意】建设直接为农业生产服务的生产设施占用上述农用地的，不缴纳耕地占用税。



第一单元 “房地”相关的税

(3) 纳税人因建设项目施工或者地质勘察临时占用耕地，应当按规定缴纳耕地占用税。纳税人在批准临时占用耕地期满之日起“1年内”依法复垦，恢复种植条件的，全额退还已经缴纳的耕地占用税。



第一单元 “房地”相关的税

【考题·多选题】根据耕地占用税法律制度的规定，下列情形中，应缴纳耕地占用税的有（ ）。（2023年）

- A. 占用园地建设休闲度假村 ✓
- B. 占用养殖水面建设水上乐园 ✓
- C. 占用林地建设木材检疫设施 ✗
- D. 占用草地建设野生动物保护设施 ✗

AB



第一单元 “房地”相关的税

答案：AB

解析：（1）选项AB，耕地占用税的征税范围：包括纳税人为建设建筑物、构筑物或从事其他非农业建设而占用的国家所有和集体所有的耕地。

（2）选项CD，建设直接为农业生产服务的生产设施占用上述农用地的，不缴纳耕地占用税。（其中有木材检疫设施、野生动物保护等等）



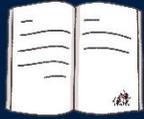
第一单元 “房地”相关的税

3. 耕地占用税应纳税额的计算

耕地占用税以纳税人**实际占用**（包括经批准和未经批准占用的）的耕地面积为计税依据，按照规定的适用税额标准计算应纳税额，**一次性缴纳**。（定额税率）

$\text{应纳税额} = \text{实际占用耕地面积（平方米）} \times \text{适用税率}$

【注意】 占用**基本农田**的，应当按照当地适用税额，加按**150%**征收。



第一单元 “房地”相关的税

4. 耕地占用税的税收优惠

(1) 军事设施、学校、幼儿园、社会福利机构、医疗机构占用耕地，免征耕地占用税。

【注意】学校内经营性场所和教职工住房占用耕地的，应按照当地适用税额缴纳耕地占用税。

【注意】医疗机构内职工住房占用应税土地的，应按照当地适用税额缴纳耕地占用税。



第一单元 “房地”相关的税

803) 张 803

(2) 农村居民在规定用地标准以内占用耕地新建自用住宅，按照当地适用税额减半征收耕地占用税；其中农村居民经批准搬迁，新建自用住宅占用耕地不超过原宅基地面积的部分，免征耕地占用税。

(3) 农村烈士遗属、因公牺牲军人遗属、残疾军人以及符合农村最低生活保障条件的农村居民，在规定用地标准以内新建自用住宅，免征耕地占用税。

(4) 铁路线路、公路线路、飞机场跑道、停机坪、港口、航道、水利工程占用耕地，减按每平方米2元的税额征收耕地占用税。



第一单元 “房地”相关的税

【考题·多选题】根据耕地占用税法律制度的规定，下列各项中，可以免征耕地占用税的有（ ）。（2024年）

- A. 军用机场占用的耕地
- B. 养老院为老人提供生活照顾场所占用的耕地
- C. 幼儿园用于幼儿保育、教育场所占用的耕地
- D. 学校内教职工住房占用的耕地



第一单元 “房地”相关的税

答案：ABC

解析：（1）选项ABC：军事设施、学校、幼儿园、社会福利机构、医疗机构占用耕地，免征耕地占用税。、（2）选项D：学校内经营性场所和教职工住房占用耕地的，按照当地适用税额缴纳耕地占用税。



第一单元 “房地”相关的税

$$(150000 - 800 - 5000) \times 30$$

【考题·单选题】2016年7月甲公司开发住宅社区经批准共占用耕地150000平方米，其中800平方米修建幼儿园，5000平方米修建学校，已知耕地占用税适用税率为30元/平方米，甲公司应缴纳耕地占用税税额的下列算式中，正确的是 (B)。

(2017年)

- A. $150000 \times 30 = 4500000$ (元)
- B. $(150000 - 800 - 5000) \times 30 = 4326000$ (元) ✓
- C. $(150000 - 5000) \times 30 = 4350000$ (元)
- D. $(150000 - 800) \times 30 = 4476000$ (元)



第一单元 “房地”相关的税

答案：B

解析：（1）学校、幼儿园占用耕地，免征耕地占用税。

（2）甲公司应缴纳耕地占用税=（150000-800-5000）
×30=4326000（元）。



第一单元 “房地”相关的税

【考题·判断题】农村居民经批准在户口所在地按照规定标准占用耕地，建设自用住宅，可以免征耕地占用税。（ ）
(2013年)

答案：×

解析：农村居民在规定用地标准以内占用耕地新建自用住宅，按照当地适用税额减半征收耕地占用税。



第一单元 “房地”相关的税

5. 耕地占用税的征收管理

(1) 纳税义务发生时间和纳税期限

①耕地占用税的纳税义务发生时间为纳税人收到自然资源主管部门办理占用耕地手续的书面通知的当日。

②未经批准占用的为自然资源主管部门认定的纳税人实际占用耕地的当日。

【注意】纳税人应当自纳税义务发生之日起30日内申报缴纳耕地占用税。



第一单元 “房地”相关的税

(2) 纳税地点

纳税人占用耕地或其他农用地，应当向耕地或其他农用地所在地申报纳税。



第一单元 “房地”相关的税

【考题·单选题】根据耕地占用税法律制度的规定，纳税人应当自纳税义务发生之日起一定期限内申报缴纳耕地占用税。该期限为（ ）。（2021年）

- A. 30日
- B. 180日
- C. 60日
- D. 90日

答案：A

解析：耕地占用税的纳税人应当自纳税义务发生之日起30日内申报缴纳耕地占用税。

A



第二单元

“车船”相关的税



第二单元 “车船”相关的税

【考点1】车船税（★★★）

车船税，是指依照法律规定对在中国境内的车辆、船舶按照规定税目和税额计算征收的一种税。

1. 车船税的纳税人

(1) 车船税的纳税人，是指在中华人民共和国境内属于税法规定的车辆、船舶的所有人或者管理人。

(2) 从事机动车第三者责任强制保险业务的保险机构为机动车车船税的扣缴义务人。



第二单元 “车船” 相关的税

2. 车船税的征税范围

(1) 依法应当在车船登记管理部门登记的机动车辆和船舶。

(2) 依法不需要在车船登记管理部门登记的在单位内部场所行驶或者作业的机动车辆和船舶。

【注意】具体税目（6类）

车船税的税目包括：乘用车（人数不超过9人）、商用车、挂车、其他车辆、摩托车和船舶。

【解释】商用车分为：客车和货车。

① “客车”是指核定载客人数9人以上的汽车，包括“电车”。

② “货车”包括半挂牵引车、三轮汽车和低速载货汽车。



第二单元 “车船” 相关的税

【解释】其他注意内容：

①船舶包括**机动船舶**（含**非机动驳船**、拖船）和**游艇**。

②**火车**、**拖拉机**、**电动自行车****不属于**车船税的征税范围。

③纯电动**乘用车**和燃料电池**乘用车****不属于**车船税征税范围，
对其**不征**车船税。

④纯电动**商用车**和燃料电池**商用车**属于**免征**车船税的使用
新能源汽车。



第二单元 “车船”相关的税

【考题·判断题】纯电动乘用车属于车船税征税范围。

() (2021年)

答案：×

解析：纯电动乘用车和燃料电池乘用车，不属于车船税的征税范围。



第二单元 “车船” 相关的税

【考题·单选题】根据车船税法律制度的规定，下列各项中，不属于车船税征税范围的是（ ）。（2020年）

A. 自行车

B. 摩托车

C. 乘用车

D. 商用车

答案：A

解析：选项A，自行车不属于车船税的征税范围。



第二单元 “车船” 相关的税

【**考题·单选题**】根据车船税法律制度的规定，下列各项中，属于车船税征税范围的是（ ）。（2019年）

A. 电动自行车

B. 拖拉机

C. 高铁

D. 电车

答案：D

解析：选项ABC，均不属于车船税的征税范围。



第二单元 “车船” 相关的税



3. 车船税应纳税额的计算

(1) 计税依据

① 乘用车、商用客车和摩托车：以辆数为计税单位。

② 商用货车、挂车、专用作业车和轮式专用机械车：以整备质量吨位数为计税单位。

③ 机动船舶（含非机动驳船、拖船）：以净吨位数为计税单位。

④ 游艇：以艇身长度为计税单位。



第二单元 “车船” 相关的税

2509 6月21

(2) 应纳税额的计算

① 一般情形:

应纳税额 = 辆数 (整备质量吨位数、净吨位数、艇身长度)

× 年基准税额

【注意】车船税采用 定额税率，按年计征。

【解释】“挂车、非机动驳船、拖船” 减半 征收。

② 购置的新车船:

应纳税额 = 年基准税额 ÷ 12 × 应纳税月份数

【链接】车船税自纳税义务发生的 当月 起按月计算。



第二单元 “车船”相关的税

【案例】老刘2022年3月17日购买1辆乘用车。已知适用年基准税额360元。

要求：计算老刘2022年应缴纳车船税税额。

答案：车船税自纳税义务发生的当月起按月计算。

应缴纳车船税= $360 \div 12 \times 10 = 300$ (元)



第二单元 “车船” 相关的税

【考题·多选题】根据车船税法律制度的规定，下列各项中，以“整备质量吨位数”为计税依据征收车船税的有（ ）。
AC

(2024年)

A. 商用货车 ✓

B. 摩托车 ✗

C. 专用作业车 ✓

D. 商用客车 ✗

答案：AC

解析：选项BD：以“辆数”为计税依据征收车船税。



第二单元 “车船” 相关的税

【考题·单选题】2021年3月肖某购置了2辆摩托车，并于当月取得所有权。已知车船税适用年基准税额为每辆120元。计算肖某2021年度上述摩托车应缴纳车船税的计算列式中，正确的是（ ）。（2022年）

A. $2 \times 120 = 240$ （元）

B. $2 \times 120 \div 12 \times 10 = 200$ （元）

C. $2 \times 120 \div 12 \times 9 = 180$ （元）

D. $2 \times 120 \times 50\% = 120$ （元）

B
 $2 \times 120 \div 12 \times 10$



第二单元 “车船”相关的税

答案：B

解析：购置新车船，购置当年的应纳税额自纳税义务发生的当月起按月计算（3月起计算，共10个月）。



第二单元 “车船” 相关的税

【考题·多选题】根据车船税法律制度规定，下列车船中以整备质量吨位数为计税依据的有（ ）。（2021年）

A. 商用客车 X

B. 机动船舶 X

C. 专用作业车 ✓

D. 挂车 ✓

答案：CD

解析：（1）选项A：商用客车，以“辆数”为计税依据。

（2）选项B：机动船舶，以“净吨位数”为计税依据。



第二单元 “车船” 相关的税

【**考题·单选题**】根据车船税法律制度的规定，下列车船中，以“净吨位数”为计税依据的是（ ）。（2020年）

A. 机动船舶 ✓

B. 轮式专用机械车 ✗

C. 挂车 ✗

D. 商用**客车** ✗

答案：A

解析：选项A，机动船舶（含非机动驳船、拖船）：以净吨位数为计税单位。



第二单元 “车船” 相关的税

$$10 \times 150 \times 3 + 5 \times 80 \times 3 \times 50\%$$

【考题·单选题】甲公司2016年拥有机动船舶10艘，每艘净吨位为150吨，非机动驳船5艘，每艘净吨位为80吨，已知机动船舶适用年基准税额为每吨3元，计算甲公司当年应缴纳车船税税额的下列算式中，正确的是（ ）。（2017年）

- A. $(10 \times 150 + 5 \times 80) \times 3 = 5700$ （元）
- B. $10 \times 150 \times 3 \times 50\% + 5 \times 80 \times 3 = 3450$ （元）
- C. $(10 \times 150 + 5 \times 80) \times 3 \times 50\% = 2850$ （元）
- D. $10 \times 150 \times 3 + 5 \times 80 \times 3 \times 50\% = 5100$ （元）



第二单元 “车船” 相关的税

答案：D

解析：（1）非机动驳船的车船税税额按照机动船舶税额的50%计算；

（2）甲公司当年应缴纳车船税税额
 $=10 \times 150 \times 3 + 5 \times 80 \times 3 \times 50\% = 5100$ （元）。



第二单元 “车船” 相关的税

4. 车船税的免税

(1) 捕捞、养殖渔船。

(2) 军队、武装警察部队专用的车船。

(3) 警用车船。

(4) 悬挂应急救援专用号牌的国家综合性消防救援车辆
和国家综合性消防救援船舶。



第二单元 “车船” 相关的税

(5) 依照法律规定应当予以免税的外国驻华使领馆、国际组织驻华代表机构及其有关人员的车船。

(6) 对使用新能源车船，免征车船税。

【解释】免征车船税的使用新能源汽车是指插电式（含增程式）混合动力汽车、纯电动商用车、燃料电池商用车。纯电动乘用车和燃料电池乘用车，不属于车船税的征税范围。



第二单元 “车船” 相关的税

【考题·单选题】根据车船税法律制度的规定，下列车辆中，免征车船税的是（ ）。（2016年）

- A. 建筑公司专用作业车
- B. 人民法院警务用车
- C. 商场管理部门用车
- D. 物流公司货车

答案：B

解析：警用车船免征车船税。



第二单元 “车船” 相关的税

【考题·单选题】根据车船税法律制度的规定，下列各项中，免征车船税的是（ ）。（2015年）

- A. 自产自用的电车 ✓
- B. 国营企业的公用车 ✓
- C. 外国驻华使领馆的自用商务车 X
- D. 个体工商户自用摩托车 ✓

答案：C

解析：选项C，依照法律规定应当予以免税的外国驻华使领馆、国际组织驻华代表机构及其有关人员的车船免征车船税。



第二单元 “车船”相关的税

5. 车船税的征收管理

(1) 纳税地点

①扣缴义务人代收代缴车船税的，纳税地点为扣缴义务人所在地。

②没有扣缴义务人的，纳税人应当向主管税务机关自行申报缴纳车船税。纳税人自行申报缴纳车船税的，纳税地点为车船登记地的主管税务机关所在地。

③依法不需要办理登记的车船，其车船税的纳税地点为车船的所有人或者管理人所在地。



第二单元 “车船” 相关的税



(2) 纳税申报

①车船税按年申报，分月计算，一次性缴纳。

②已缴纳车船税的车船在同一纳税年度内办理转让过户的，不另纳税，也不退税。



(3) 退税

在一个纳税年度内，已完税的车船被盗抢、报废、灭失的，纳税人可以凭有关管理机关出具的证明和完税凭证，向纳税所在地的主管税务机关申请退还自被盗抢、报废、灭失月份起至该纳税年度终了期间的税款。已办理退税的被盗抢车船失而复得的，纳税人应当从公安机关出具相关证明的当月起缴纳车船税。



第二单元 “车船” 相关的税

【考题·单选题】根据车船税法律制度的规定，下列关于车船税纳税申报的表述中，~~不正确的是~~（ ）。~~（2015年）~~

A. 扣缴义务人已代收代缴车船税的，纳税人不再向车辆登记地的主管税务机关申报缴纳车船税 ✓

B. 没有扣缴义务人的，纳税人应当向主管税务机关自行申报缴纳车船税 ✓

C. 已缴纳车船税的车船在同一纳税年度内办理转让过户的，需要另外纳税 ✗

D. 车船税按年申报，分月计算，一次性缴纳 ✓



第二单元 “车船”相关的税

答案：C

解析：选项C：已缴纳车船税的车船在同一纳税年度内办理转让过户的，不另纳税，也不退税。



第二单元 “车船” 相关的税

317 + 407

【考题·单选题】某企业2014年初拥有小轿车2辆；当年4月，1辆小轿车被盗，已按照规定办理退税。通过公安机关的侦查，9月份被盗车辆失而复得，并取得公安机关的相关证明。已知当地小轿车车船税年税额为500元/辆，该企业2014年实际应缴纳的车船税为（ B ）元。（2015年）

- A. 500
- B. 791.67
- C. 833.33
- D. 1000

500 + $500 \times \frac{7}{12}$



第二单元 “车船” 相关的税

答案：B

解析：该企业当年就被盗小轿车应当缴纳7个月（1-3月，9-12月）的车船税，该企业2014年实际应缴纳车船税
 $= 500 \times 1 + 500 \times 1 \times (3+4) / 12 = 791.67$ （元）。



第三单元

其他相关税收法律制度



第三单元 其他相关税收法律制度

【考点1】印花税（★★★）

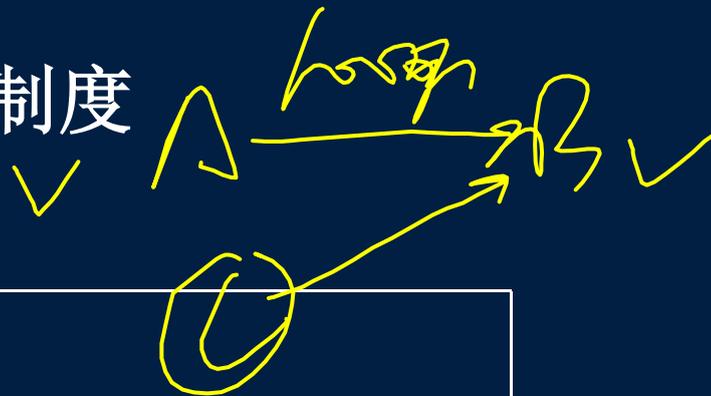
印花税是对经济活动和经济交往中书立、领受、使用的应税经济凭证（应税合同、产权转移书据、营业账簿和证券交易）所征收的一种税。

1. 印花税的纳税人

印花税的纳税人，是在中华人民共和国境内书立应税凭证、进行证券交易，以及在中华人民共和国境外书立在境内使用的应税凭证的单位和個人。



第三单元 其他相关税收法律制度



【注意】具体纳税人

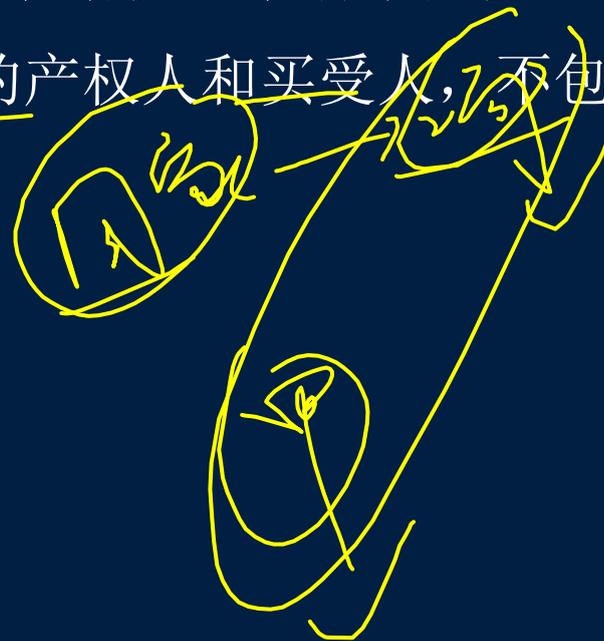
	纳税人
立合同人	合同的 <u>当事人</u> ，不包括合同的 <u>担保人</u> 、 <u>证人</u> 、 <u>鉴定人</u> 。
立据人	<u>书立产权转移书据</u> 的 <u>单位和个人</u> 。
立账簿人	设立并 <u>使用</u> <u>营业账簿</u> 的 <u>单位和个人</u> 。
证券交易人	在境内进行 <u>证券交易</u> 的 <u>单位和个人</u> 。 对 <u>证券交易</u> 的 <u>出让方</u> 征收， <u>不对受让方征收</u> （ <u>单边征收</u> ）。
使用人	在 <u>境外书立</u> 在 <u>境内使用</u> 的 <u>应税凭证</u> 的 <u>单位和个人</u> 。



第三单元 其他相关税收法律制度

【注意】采用委托贷款方式书立的借款合同纳税人，为受托人和借款人，不包括委托人。

【注意】买卖合同或者产权转移书据税目缴纳印花税的拍卖成交确认书纳税人，为拍卖标的的产权人和买受人，不包括拍卖人。





第三单元 其他相关税收法律制度

【考题·单选题】甲公司和乙公司签订了一份买卖合同，丙公司是合同担保人，该合同的印花税纳税人是（ ）。

(2024年)

- A. 甲公司和乙公司
- B. 甲公司和丙公司
- C. 乙公司和丙公司
- D. 甲公司、乙公司、丙公司



第三单元 其他相关税收法律制度

答案：A

解析：书立应税凭证的纳税人，为对应税凭证有直接权利义务关系的单位和个人。立合同人不包括合同的担保人、证人、鉴定人。



第三单元 其他相关税收法律制度

【考题·单选题】甲企业和乙银行签订一份借款合同，丙为担保人，丁为证人。则在这一业务中，印花税的纳税义务人为（ ）。(2018年)

B

- A. 甲
- B. 甲、乙
- C. 甲、乙、丙
- D. 甲、乙、丙、丁

答案：B

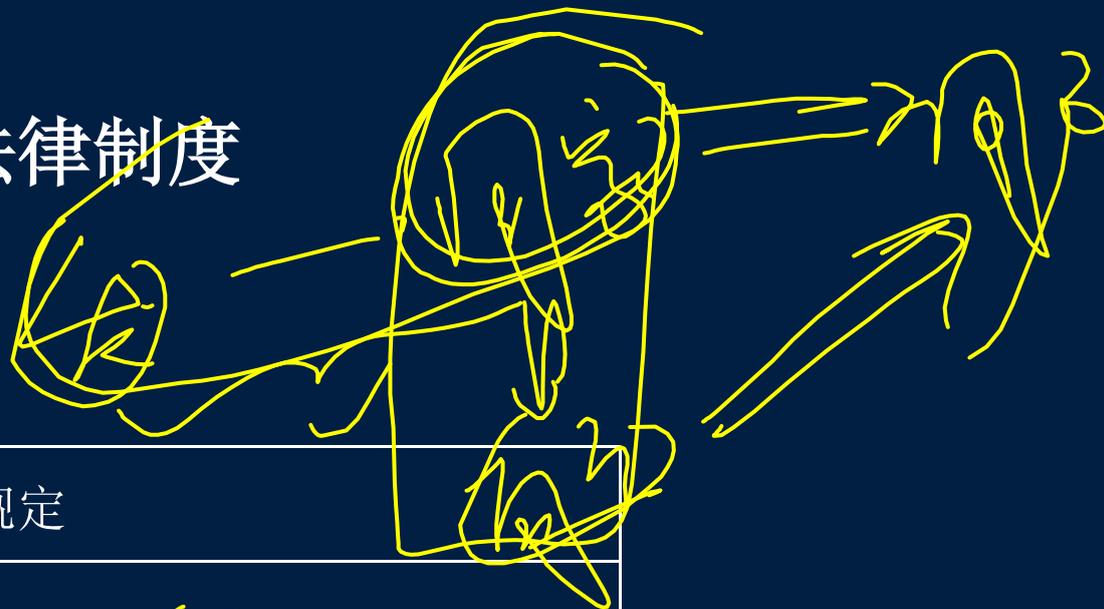
解析：印花税纳税人为合同的当事人，但不包括合同的担保人、证人、鉴定人。



第三单元 其他相关税收法律制度

2. 印花税的征税范围

(1) 合同 (11类)



应税合同	具体规定
①买卖合同	<p>指<u>动产</u>买卖合同。</p> <p>【注意】<u>发电厂与电网</u>之间、<u>电网与电网</u>之间书立的购售电合同征收印花税。但是<u>电网与用户</u>之间签订的供用电合同不征印花税。</p> <p>【解释】企业之间书立的确定买卖关系、明确买卖双方权利义务的<u>订单、要货单</u>等单据，且未另外书立买卖合同的，应当按规定缴纳印花税。</p>
②借款合同	指 <u>银行业金融机构</u> 和 <u>借款人</u> 订立的借款合同，不包括银行同业拆借。



第三单元 其他相关税收法律制度

应税合同	具体规定
③技术合同	一般的 <u>法律、会计、审计</u> 等方面的咨询不属于技术咨询，其所立合同不贴印花
④租赁合同	不包括企业与主管部门签订的租赁承包合同
⑤运输合同	不包括管道运输合同
⑥建设工程合同	包括总包合同、分包合同和转包合同
⑦财产保险合同	不包括再保险合同、人身保险合同
⑧融资租赁合同、⑨保管合同、⑩仓储合同、⑪承揽合同	



第三单元 其他相关税收法律制度

【注意】不属于印花税法征收范围：

①人民法院的生效法律文书，仲裁机构的仲裁文书，监察机关的监察文书；

②县级以上人民政府及其所属部门按照行政管理权限征收、收回或者补偿安置房地产书立的合同、协议或者行政类文书；

③总公司与分公司、分公司与分公司之间书立的作为执行计划使用的凭证。



第三单元 其他相关税收法律制度

(2) 产权转移书据

我国印花税税目中的产权转移书据包括土地使用权出让和转让书据；房屋等建筑物、构筑物所有权、股权（不包括上市和挂牌公司股票）、商标专用权、著作权、专利权、专有技术使用权转让书据。

(3) 营业账簿

① 记载资金的账簿（简称资金账簿）——征收印花税

资金账簿是反映生产经营单位实收资本和资本公积金额增减变化的账簿。

② 其他营业账簿——不征印花税。



第三单元 其他相关税收法律制度

(4) 证券交易

证券交易是指在依法设立的证券交易所上市交易或者在国务院批准的其他证券交易场所转让公司股票和以股票为基础发行的存托凭证。



第三单元 其他相关税收法律制度

【考题·单选题】根据印花税法法律制度的规定，下列凭证中，不属于印花税征税范围的是（ ）。（2023年）

- A. 建设工程合同的分包合同 ✓
- B. 产权转让书据 ✓
- C. 发电厂与电网之间书立的购售电合同 ✓
- D. 仲裁机构的仲裁文书 ✗



第三单元 其他相关税收法律制度

答案：D

解析：（1）A错误：属于合同类的建设工程合同。

（2）B错误：属于产权转移书据。

（3）C错误：属于合同类的买卖合同，均属于印花税征税范围。

（4）D正确：人民法院的生效法律文书，仲裁机构的仲裁文书，监察机关的监察文书，不属于印花税征收范围。



第三单元 其他相关税收法律制度

【考题·单选题】根据印花税法律制度的规定，下列各项中，应缴纳印花税的是（ ）。（2020年）

- A. 会计咨询合同
- B. 法律咨询合同
- C. 审计咨询合同
- D. 技术咨询合同

答案：D

解析：选项ABC：一般的法律、会计、审计等方面的咨询不属于技术咨询，其所立合同不贴印花。



第三单元 其他相关税收法律制度

3. 印花税的税率

印花税的税率为比例税率。



第三单元 其他相关税收法律制度

4. 印花税应纳税额的计算

(1) 应税合同

应纳税额=价款或者报酬×适用税率

【注意】应税合同的计税依据，为合同列明的价款或者报酬，不包括增值税税款；合同中价款或者报酬与增值税税款未分开列明的，按照合计金额确定。

【注意】同一应税凭证载有两个或者两个以上经济事项并分别列明价款或者报酬的，按照各自适用税目税率计算应纳税额；未分别列明价款或者报酬的，按税率高的计算应纳税额。



第三单元 其他相关税收法律制度

(2) 应税产权转移书据

应纳税额=价款×适用税率

【解释】产权转移书据所列的金额，不包括列明的增值税税款，产权转移书据中价款与增值税税款未分开列明的，按合计金额确定。

(3) 应税营业账簿

应纳税额=（实收资本+资本公积）×适用税率

(4) 证券交易

应纳税额=成交金额×适用税率



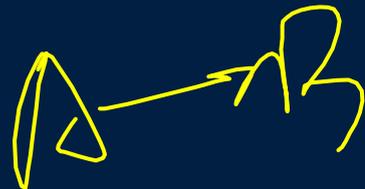
第三单元 其他相关税收法律制度

(5) 特殊情况处理

① 未列明金额时的计税依据

应税合同、产权转移书据未列明金额的，印花税的计税依据按照实际结算的金额确定。

计税依据按照上述规定仍不能确定的，按照书立合同、产权转移书据时的市场价格确定；依法应当执行政府定价或者政府指导价的，按照国家有关规定确定。



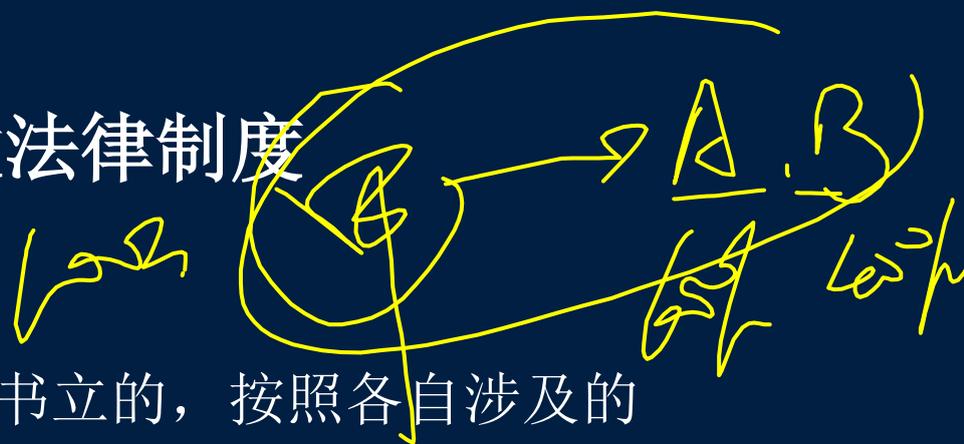


第三单元 其他相关税收法律制度

②由两方以上当事人书立

同一应税凭证由两方以上当事人书立的，按照各自涉及的金额分别计算应纳税额。

同一应税合同、应税产权转移书据中涉及两方以上纳税人，且未列明纳税人各自涉及金额的，以纳税人平均分摊的应税凭证所列金额确定计税依据。





第三单元 其他相关税收法律制度



③所列金额与实际结算金额不一致

应税合同、应税产权转移书据所列的金额与实际结算金额

不一致，不变更应税凭证所列金额的，以所列金额为计税依据；

变更应税凭证所列金额的，以变更后的所列金额为计税依据。

已缴纳印花税的应税凭证，变更后所列金额增加的，纳税人应当就增加部分的金额补缴印花税；变更后所列金额减少的，纳税人可以就减少部分的金额向税务机关申请退还或者抵缴印花税。



第三单元 其他相关税收法律制度

④计算错误

已缴纳印花税的应税凭证，调整后计税依据增加的，纳税人应当就增加部分的金额补缴印花税；调整后计税依据减少的，纳税人可以就减少部分的金额向税务机关申请退还或者抵缴印花税。



第三单元 其他相关税收法律制度

⑤多贴印花税票

纳税人多贴的印花税票，不予退税及抵缴税款。

⑥未履行

未履行的应税合同、产权转移书据，已缴纳的印花税不予退还及抵缴税款。



第三单元 其他相关税收法律制度

【考题·单选题】甲公司向乙公司租赁2台起重机并签订租赁合同，合同注明起重机总价值为800000元，租期为2个月，租金共计80000元。已知租赁合同适用印花税税率为1‰。根据印花税法法律制度的规定，甲公司和乙公司签订该租赁合同共计应缴纳印花税（ ）元。（2020年）

- A. 40
- B. 80
- C. 160
- D. 800

$$80000 \times 1\text{‰} \times 2 = 160$$

C



第三单元 其他相关税收法律制度

答案：C

解析：（1）租赁合同以合同载明的租金（而非租赁物价值）为计税依据；

（2）签订合同的双方均为印花税的纳税义务人，甲公司和乙公司共计应缴纳印花税 $=80000 \times 1\% \times 2=160$ （元）。



第三单元 其他相关税收法律制度

【考题·单选题】根据印花税法律制度的规定，应税营业账簿的计税依据是（ ）。（2019年）

- A. 营业账簿记载的营业外收入金额
- B. 营业账簿记载的营业收入金额
- C. 营业账簿记载的银行存款金额
- D. 营业账簿记载的实收资本（股本）、资本公积合计金额

答案：D

解析：应税营业账簿的应纳税额=（实收资本+资本公积）
×适用税率。故其计税依据为营业账簿记载的实收资本（股本）、资本公积。



第三单元 其他相关税收法律制度

5. 印花税的税收优惠

(1) 法定凭证免税

①应税凭证的副本或者抄本。

②依照法律规定应当予以免税的外国驻华使馆、领事馆和国际组织驻华代表机构为获得馆舍书立的应税凭证。

③中国人民解放军、中国人民武装警察部队书立的应税凭证。

④农民、家庭农场、农民专业合作社、农村集体经济组织、村民委员会购买农业生产资料或者销售农产品书立的买卖合同和农业保险合同。



第三单元 其他相关税收法律制度

⑤无息或者贴息借款合同、国际金融组织向中国提供优惠贷款书立的借款合同。

⑥财产所有权人将财产赠与政府、学校、社会福利机构、慈善组织书立的产权转移书据。

⑦非营利性医疗卫生机构采购药品或者卫生材料书立的买卖合同。

⑧个人与电子商务经营者订立的电子订单。



第三单元 其他相关税收法律制度

(2) 临时减免税 (包括但不限于)

① 铁路、公路、航运、水路承运快件行李、包裹开具的托运单据，暂免贴花。

② 各类发行单位之间，以及发行单位与订阅单位或个人之间书立的征订凭证，暂免征印花税。

③ 军事物资运输，附有军事运输命令或使用专用的军事物资运费结算凭证，免纳印花税。

④ 抢险救灾物资运输，附有县级以上（含县级）人民政府抢险救灾物资运输证明文件的运费结算凭证，免纳印花税。



第三单元 其他相关税收法律制度

- ⑤企业因改制签订的产权转移书据免于贴花。
- ⑥个人出租、承租住房签订的租赁合同，免征印花税。
- ⑦个人销售或购买住房暂免征收印花税。
- ⑧金融机构与小型企业、微型企业签订的借款合同免征印花
花税。
- ⑨与高校学生签订的高校学生公寓租赁合同，免税。
- ⑩自2023年8月28日起，证券交易印花税实施减半征收。



第三单元 其他相关税收法律制度

【考题·判断题】个人销售或购买住房暂免征收印花税。

() (2021年)

答案：√

解析：个人销售或购买住房暂免征收印花税。



第三单元 其他相关税收法律制度

【考题·多选题】根据印花税法法律制度的规定，下列各项中，免征印花税的有（ ）。（2018年）

A. 中国人民武装警察部队书立的应税凭证 ✓

B. 无息、贴息贷款合同 ✓

C. 应税凭证的副本 ✓

D. 财产所有人将财产赠给学校所立的书据 ✓

答案：ABCD

解析：选项ABCD均为免征印花税的情形。



第三单元 其他相关税收法律制度

6. 印花税的征收管理

(1) 纳税义务发生的时间

印花税纳税义务发生时间为纳税人书立应税凭证或者完成证券交易的当日。



第三单元 其他相关税收法律制度

(2) 纳税期限

①印花税按季、按年或者按次计征。实行按季、按年计征的，纳税人应当于季度、年度终了之日起15日内申报并缴纳税款。实行按次计征的，纳税人应当于纳税义务发生之日起15日内申报并缴纳税款。

②证券交易印花税按周解缴。证券交易印花税的扣缴义务人应当于每周终了之日起5日内申报解缴税款及银行结算的利息。



第三单元 其他相关税收法律制度

(3) 纳税地点

①单位纳税人应当向其**机构所在地**的主管税务机关申报缴纳印花税。

②个人纳税人应当向应税凭**证书立地**或者**居住地**的税务机关申报缴纳印花税。

③纳税人不动产产权发生转移的，应当向**不动产所在地**的税务机关申报缴纳印花税。



第三单元 其他相关税收法律制度

④纳税人为境外单位或者个人，在境内有代理人的，以其境内代理人为扣缴义务人；在境内没有代理人的，由纳税人自行申报缴纳印花税，具体办法由国务院税务主管部门规定。

⑤证券交易印花税的扣缴义务人应当向其机构所在地的主管税务机关申报解缴税款及银行结算的利息。



第三单元 其他相关税收法律制度

【考点2】资源税（★★）

资源税是对在我国领域或管辖的其他海域“开发”应税资源的单位和个人征收的一种税。

1. 资源税的纳税人

在中华人民共和国领域及管辖的其他海域“开发”应税资源的单位和个人，为资源税的纳税人。



第三单元 其他相关税收法律制度

2. 资源税的征税范围

税目	具体内容
能源矿产	原油；天然气、页岩气、天然气水合物；煤；煤成（层）气；铀、钍；油页岩、油砂、天然沥青、石煤；地热
金属矿产	黑色金属
	有色金属
非金属矿产	矿物类
	岩石类
	宝玉石类
水气矿产	二氧化碳气、硫化氢气、氦气、氡气
	矿泉水
盐	钠盐、钾盐、镁盐、锂盐
	天然卤水
	海盐



第三单元 其他相关税收法律制度

【注意】其他注意事项：

(1) 天然原油征税，但人造石油不征税（成品油征消费税）

(2) 开采原油以及在油田范围内运输原油过程中用于加热的“原油、天然气”免税

(3) 煤炭开采企业因安全生产需要抽采的煤层（成）气免税



第三单元 其他相关税收法律制度

(4) 纳税人开采或者生产应税产品：

①用于连续生产应税产品的，不缴纳资源税；

②自用的，视同销售，应当按规定缴纳资源税。

“自用”包括：非货币性资产交换、捐赠、偿债、赞助、集资、投资、广告、样品、职工福利、利润分配或者连续生产非应税产品等。



第三单元 其他相关税收法律制度

【考题·判断题】企业将自产的资源税应税产品用于换取生产设备的，不缴纳资源税。() (2024年)

答案：×

解析：纳税人自用应税产品应当缴纳资源税的情形，包括纳税人以应税产品用于非货币性资产交换、捐赠、偿债、赞助、集资、投资、广告、样品、职工福利、利润分配或者连续生产非应税产品等。



第三单元 其他相关税收法律制度

【考题·单选题】根据资源税法律制度的规定，下列业务中，应缴纳资源税的是（ ）。（2022年）

A. 煤炭开采企业因安全生产需要抽采煤层气

B. 贸易公司进口水晶

C. 炼油企业生产汽油

D. 石化公司开采销售天然气

D

X

X

X

✓



第三单元 其他相关税收法律制度

答案：D

解析：（1）选项A：免征资源税。

（2）选项BC：在中华人民共和国领域和中华人民共和国管辖的其他海域“开发”应税资源的单位和个人，为资源税的纳税人。



第三单元 其他相关税收法律制度

【考题·单选题】根据资源税法律制度的规定，下列情形中，应缴纳资源税的是（ ）。（2022年）

- A. 钢铁厂进口铁矿石
- B. 煤矿企业采煤用于偿债
- C. 石化企业销售柴油
- D. 煤炭开采企业因安全生产需要抽采煤成气

B

X



第三单元 其他相关税收法律制度

答案：B

解析：（1）选项A：资源税进口不征。

（2）选项C：柴油不属于资源税的征税范围。

（3）选项D：煤炭开采企业因安全生产需要抽采煤成气，
免征资源税。



第三单元 其他相关税收法律制度

【考题·多选题】根据资源税法律制度的规定，下列各项中，免征资源税的有（ ）。

- A. 开采原油过程中用于加热的原油 ✓
- B. 开采原油过程中用于加热的天然气 ✓
- C. 开采后出口的原油 ✗
- D. 开采后销售的天然气 ✗

AB



第三单元 其他相关税收法律制度

答案：AB

解析：（1）选项AB：开采原油以及在油田范围内运输原油过程中用于加热的原油、天然气免税；

（2）选项CD：开采原油后不管是在国内销售还是出口，开采原油的单位或者个人均应缴纳资源税。



第三单元 其他相关税收法律制度

3. 资源税的税率

资源税采用比例税率和定额税率

(1) 纳税人开采或者生产不同税目应税产品的，应当分别核算不同税目应税产品的销售额或者销售数量；未分别核算或者不能准确提供不同税目应税产品的销售额或者销售数量的，从高适用税率。



第三单元 其他相关税收法律制度

(2) 纳税人的免税、减税项目，应当单独核算销售额或者销售数量；未单独核算或者不能准确提供销售额或者销售数量的，不予免税或者减税。

(3) 纳税人开采或者生产同一应税产品同时符合两项或者两项以上减征资源税优惠政策的，除另有规定外，只能选择其中一项执行。



第三单元 其他相关税收法律制度

4. 资源税应纳税额的计算

(1) 从价计税基本规则

应纳税额=应税产品的销售额×比例税率

销售额是指纳税人销售应税产品向购买方收取的全部价款和价外费用，不包括“增值税税款”。

【注意】计入销售额中的相关运杂费用，凡取得增值税发票或者其他合法有效凭据的，准予从销售额中扣除。“相关运杂费用”是指应税产品从坑口或者洗选（加工）地到车站、码头或者购买方指定地点的运输费用、建设基金以及随运销产生的装卸、仓储、港杂费用。



第三单元 其他相关税收法律制度

(2) 从价计税核定销售额

纳税人申报的应税产品销售额明显偏低且无正当理由的，
或者有自用应税产品行为而无销售额的，主管税务机关可以按
下列方法和顺序确定其应税产品销售额：

- ①按纳税人最近时期同类产品的平均销售价格确定。
- ②按其他纳税人最近时期同类产品的平均销售价格确定。



第三单元 其他相关税收法律制度

③按后续加工非应税产品销售价格，减去后续加工环节的成本利润后确定。

④按应税成品组成计税价格确定。

组成计税价格=成本×(1+成本利润率)÷(1-资源税税率)

⑤按其他合理方法确定。



第三单元 其他相关税收法律制度

435 - 10 - 5 = 420

【考题·单选题】甲煤矿为增值税一般纳税人，2019年8月销售原煤取得不含增值税价款435万元，其中包含从坑口到码头的运输费用10万元、随运销产生的装卸费用5万元，均取得增值税发票。已知资源税税率为2%。甲煤矿当月应缴纳资源税税额为（ ）。（2021年）

- A. 8.7万元
- B. 9万元
- C. 8.9万元
- D. 8.4万元 ✓



第三单元 其他相关税收法律制度

答案：D

解析：（1）资源税应税产品的销售额，按照纳税人销售应税产品向购买方收取的全部价款确定，不包括增值税税款。

（2）计入销售额中的相关运杂费用，凡取得增值税发票或者其他合法有效凭据的，准予从销售额中扣除。相关运杂费用是指应税产品从坑口或者洗选（加工）地到车站、码头或者购买方指定地点的运输费用、建设基金以及随运销产生的装卸、仓储、港杂费用。

（3）甲煤矿当月应缴纳资源税=（435-10-5）×2%=8.4
（万元）。



第三单元 其他相关税收法律制度

【考题·单选题】甲公司2020年10月将其开采的天然气用于本单位的职工食堂，已知天然气的开采成本为100万元，成本利润率为10%，适用的资源税税率为6%。假设市场上没有同类销售价格，下列关于该批天然气的资源税计算列式中，正确的是（ ）。

A. $100 \times 6\%$

B. $100 \times (1+10\%) \times 6\%$

C. $100 \times (1+10\%) \div (1-6\%) \times 6\%$

D. $100 \times (1+10\%) \div (1+6\%) \times 6\%$

$100 \times (1+10\%) \div (1-6\%) \times 6\%$



第三单元 其他相关税收法律制度

答案：C

解析：根据规定，将开采的天然气用于职工食堂，视同销售，需要缴纳资源税。应纳资源税=组成计税价格×资源税税率，其中组成计税价格=成本×（1+成本利润率）÷（1-资源税税率）。



第三单元 其他相关税收法律制度

(3) 从量定额计税

实行从量计征的，应纳税额按照应税产品的销售数量（不是开采量）乘以具体适用税率计算。

【解释】应税产品的销售数量，包括纳税人开采或者生产应税产品的实际销售数量和自用于应当缴纳资源税情形的应税产品数量。



第三单元 其他相关税收法律制度

【考题·单选题】某矿业公司本月计划开采砂石6500吨，实际开采5500吨，本月计划销售6000吨，实际销售5000吨。根据资源税法律制度的规定，该矿业公司本月应缴纳资源税的计税依据是（ ）。

A. 6500吨

B. 5500吨

C. 6000吨

D. 5000吨

答案：D

解析：实行从量计征的，应纳税额按照应税产品的销售数量（不是开采量）乘以具体适用税率计算。



第三单元 其他相关税收法律制度

(4) 外购应税产品的扣减

纳税人外购应税产品与自采应税产品混合销售或者混合加工为应税产品销售的，在计算应税产品销售额或者销售数量时，准予扣减外购应税产品的购进金额或者购进数量；当期不足扣减的，可结转下期扣减。



第三单元 其他相关税收法律制度

①外购原矿+自采原矿，混合为原矿销售

【举例】将外购价值100万元的铜原矿和自采铜原矿混合后直接销售，取得销售额200万元，已知上述金额均不含增值税，且对外购应税产品能够准确核算并提供合法凭证，铜原矿适用资源税税率3%。

$$\text{应纳资源税} = (200 - 100) \times 3\% = 3 \text{ (万元)}。$$



第三单元 其他相关税收法律制度

②外购选矿+自采选矿，混合为选矿销售

【举例】将外购价值100万元的铜选矿和自采铜选矿混合后直接销售，取得销售额200万元，已知上述金额均不含增值税，且对外购应税产品能够准确核算并提供合法凭证，铜选矿适用资源税税率2%。

$$\text{应纳资源税} = (200 - 100) \times 2\% = 2 \text{ (万元)}。$$



第三单元 其他相关税收法律制度

③ 外购原矿+自采原矿，混合洗选加工为选矿销售

【举例】将外购价值100万元的铜原矿和自采铜原矿，混合加工为选矿进行销售，取得销售额200万元，已知上述金额均不含增值税，且对外购应税产品能够准确核算并提供合法凭证，铜原矿适用资源税税率3%，铜选矿适用资源税税率2%。

准予扣减的外购应税产品购进金额=外购原矿购进金额×

(本地区原矿适用税率÷本地区选矿适用税率)=100×

$(3\% \div 2\%) = 150$ (万元)。

应纳资源税= $(200 - 150) \times 2\% = 1$ (万元)。



第三单元 其他相关税收法律制度

【考题·判断题】纳税人以外购重晶石原矿与自采重晶石原矿混合为原矿销售的，在计算资源税应税产品销售额时，不得扣减外购重晶石原矿的购进金额（ ）（2023年）

答案：×

解析：纳税人以外购原矿与自采原矿混合为原矿销售，或者以外购选矿产品与自产选矿产品混合为选矿产品销售的，在计算应税产品销售额或者销售数量时，直接扣减外购原矿或者外购选矿产品的购进金额或者购进数量。



第三单元 其他相关税收法律制度

5. 资源税税收优惠

(1) 免征

① 开采原油以及在油田范围内运输原油过程中用于加热的原油、天然气；

② 煤炭开采企业因安全生产需要抽采的煤成（层）气。



第三单元 其他相关税收法律制度

张

(2) 减征

①从低丰度油气田开采的原油、天然气，减征20%资源税；

②高含硫天然气、三次采油和从深水油气田开采的原油、天然气，减征30%资源税；

③从衰竭期矿山开采的矿产品，减征30%资源税；

④稠油、高凝油减征40%资源税；



第三单元 其他相关税收法律制度

(3) 地方减免

- ① 纳税人开采或者生产应税产品过程中，因意外事故或者自然灾害等原因遭受重大损失；
- ② 纳税人开采共伴生矿、低品位矿、尾矿。



第三单元 其他相关税收法律制度

6. 资源税的征收管理

(1) 纳税义务发生时间

① 纳税人销售应税产品，纳税义务发生时间为收讫销售款或者取得索取销售款凭据的当日；

② 自用应税产品的，纳税义务发生时间为移送应税产品的当日。

(2) 纳税地点

纳税人应当向矿产品的开采地或者海盐的生产地缴纳资源税。



第三单元 其他相关税收法律制度

(3) 纳税期限

①纳税人按**月**或者按**季**申报缴纳的，应当自月度或者季度终了之日起**15日内**，向税务机关办理纳税申报并缴纳税款；

②按**次**申报缴纳的，应当自纳税义务发生之日起**15日内**，向税务机关办理纳税申报并缴纳税款。



第三单元 其他相关税收法律制度

【考题·判断题】煤炭开采企业应当在煤炭的开采地缴纳资源税。（ ）（2021年）

答案：√

解析：纳税人应当在矿产品的开采地或者海盐的生产地缴纳资源税。



第三单元 其他相关税收法律制度

【考点3】环境保护税（★）

1. 纳税人

环境保护税的纳税人为在中华人民共和国领域和中华人民共和国管辖的其他海域，直接向环境排放应税污染物的企业事业单位和其他生产经营者。



第三单元 其他相关税收法律制度

2. 征税范围

环境保护税的征税范围是大气污染物、水污染物、固体废物（如尾矿、冶炼渣）和噪声（限于工业噪音）等应税污染物。

【注意】不征环境保护税：

（1）企业事业单位和其他生产经营者向依法设立的污水集中处理、生活垃圾集中处理场所排放应税污染物的。

（2）企业事业单位和其他生产经营者在符合国家和地方环境保护标准的设施、场所贮存或者处置固体废物的。



第三单元 其他相关税收法律制度

【考题·判断题】企业向依法设立的污水集中处理场所排放应税污染物的，需要缴纳相应应税污染物的环境保护税。

() (2024年)

答案：×

解析：企业事业单位和其他生产经营者向依法设立的污水集中处理、生活垃圾集中处理场所排放应税污染物，不属于直接向环境排放污染物，不缴纳环境保护税。



第三单元 其他相关税收法律制度

【考题·多选题】根据环境保护税法律制度的规定，下列各项中，属于环境保护税征税范围的有（ ）。(2022年)

- A. 固体废物
- B. 水污染物
- C. 工业噪声
- D. 大气污染物

答案：ABCD



第三单元 其他相关税收法律制度

【考题·判断题】造纸厂向依法设立的污水处理场所排放污水，应缴纳环境保护税。 () (2021年)

答案：×

解析：有下列情形之一的，不属于直接向环境排放污染物，不缴纳相应污染物的环境保护税：

(1) 企业事业单位和其他生产经营者向依法设立的污水集中处理、生活垃圾集中处理场所排放应税污染物的；

(2) 企业事业单位和其他生产经营者在符合国家和地方环境保护标准的设施、场所贮存或者处置固体废物的。



第三单元 其他相关税收法律制度

【考题·单选题】下列各项中，不征收环境保护税的是

()。(2018年)

A. 光源污染 ✗

B. 工业噪音污染 ✓

C. 水污染 ✓

D. 大气污染 ✓

答案：A

解析：《环境保护税法》所称的应税污染物，是指规定的大气污染物、水污染物、固体废物和噪声，不包括光源污染。



第三单元 其他相关税收法律制度

3. 应纳税额的计算

环境保护税实行定额税率。

税目	计税公式
(1) 大气污染物	应纳税额= <u>污染当量数</u> ×具体适用税额
(2) 水污染物	应纳税额= <u>污染当量数</u> ×具体适用税额
(3) 固体废物	应纳税额= <u>固体废物排放量</u> ×具体适用税额
(4) 工业噪声	应纳税额= <u>超过国家规定标准的分贝数</u> 对应的具体适用税额 【注意】 <u>应税噪声声源</u> 一个月内 <u>超标不足15天</u> 的， <u>减半</u> 计算应纳税额



第三单元 其他相关税收法律制度

【考题·多选题】根据环境保护税法律制度的规定，下列关于应税污染物计税依据的表述中，正确的有（ABCD）。（2019年）

- A. 应税水污染物按照污染物排放量折合的污染当量数确定
- B. 应税噪声按照超过国家规定标准的分贝数确定
- C. 应税大气污染物按照污染物排放量折合的污染当量数确定
- D. 应税固体废物按照固体废物的排放量确定



第三单元 其他相关税收法律制度

答案：ABCD

解析：（1）选项A，应税水污染物按照污染物排放量折合的污染当量数确定；

（2）选项B，应税噪声按照超过国家规定标准的分贝数确定；

（3）选项C，应税大气污染物按照污染物排放量折合的污染当量数确定；

（4）选项D，应税固体废物按照固体废物的排放量确定。



第三单元 其他相关税收法律制度

4. 税收优惠（免税）

(1) 农业生产（不包括规模化养殖）排放应税污染物的；

(2) 机动车、铁路机车、非道路移动机械、船舶和航空器等流动污染源排放应税污染物的；（无法准确计量）

(3) 依法设立的城乡污水集中处理、生活垃圾集中处理场所排放相应应税污染物，不超过国家和地方规定的排放标准的；

(4) 纳税人综合利用的固体废物，符合国家和地方环境保护标准的；

(5) 国务院批准免税的其他情形。



第三单元 其他相关税收法律制度

【考题·判断题】民航客机飞行中排放燃料废气等应税污染物的，暂予免征环境保护税。✓（ ）（2022年）

答案：✓

解析：机动车、铁路机车、非道路移动机械、船舶和航空器等流动污染源排放应税污染物的，暂免征收环境保护税。



第三单元 其他相关税收法律制度

200-60-100 × 25

= 1000

【考题·单选题】2018年12月甲钢铁厂产生炉渣200吨，其中60吨贮存在符合国家和地方环境保护标准的设施中，100吨综合利用且符合国家和地方环境保护标准，其余的直接倒弃于周边空地。已知炉渣环境保护税税率为25元/吨。根据环境保护税法律制度的规定，甲钢铁厂当月所产生炉渣应缴纳环境保护税税额的下列计算中，正确的是（B）。（2020年）

- A. $200 \times 25 = 5000$ （元）
- B. $(200 - 60 - 100) \times 25 = 1000$ （元）
- C. $(200 - 100) \times 25 = 2500$ （元）
- D. $(200 - 60) \times 25 = 3500$ （元）



第三单元 其他相关税收法律制度

答案：B

解析：（1）企业事业单位和其他生产经营者在符合国家和地方环境保护标准的设施、场所贮存或者处置固体废物的（60吨），不属于直接向环境排放污染物，不缴纳相应污染物的环境保护税；

（2）纳税人综合利用的固体废物，符合国家和地方环境保护标准的（100吨），暂予免征环境保护税。



第三单元 其他相关税收法律制度

5. 征收管理

(1) 征税机关	环境保护税由税务机关（而非环保部门）依法征收管理。
(2) 纳税义务发生的时间	纳税义务发生时间为纳税人排放应税污染物的当日。
(3) 纳税地点	纳税人应当向应税污染物排放地的税务机关申报缴纳环境保护税。



第三单元 其他相关税收法律制度

(4) 纳税申报

①环境保护税按月计算，按季申报缴纳。不能按固定期限计算缴纳的，可以按次申报缴纳。

②纳税人按季申报缴纳的，应当自季度终了之日起15日内，向税务机关办理纳税申报并缴纳税款。

③纳税人按次申报缴纳的，应当自纳税义务发生之日起15日内，向税务机关办理纳税申报并缴纳税款。



第三单元 其他相关税收法律制度

【考题·判断题】环境保护税纳税义务发生时间为纳税人排放应税污染物的当日。✓() (2020年)

答案：✓

解析：环境保护税纳税义务发生时间为纳税人排放应税污染物的当日。

谢谢 观看

THANK YOU