

第六章 其他税收法律制度

本章考情分析

在最近 3 年的考试中，本章平均分值在 13.5 分左右，考题主要集中于单项选择题、多项选择题、判断题，偶尔涉及不定项选择题。本章涉及 13 个税种，主要围绕“房、地、车（船）、矿、环保”等方面，考点较多，但复习难度不大。考生主要从纳税人、征税范围、应纳税额计算、税收优惠以及征收管理来复习每一个税种，适当注意区分同一应税行为在不同税种上的处理。

本章教材变化

2018 年教材主要变化有：

- （1）新增了“环境保护税”的内容
- （2）删掉了“船舶吨税”的全部内容
- （3）对“房产税”、“土地增值税”的部分内容进行了小幅调整

本章考点导读



第一单元 与“房”和“地”有关的税

【考点 1】房产税（2010 年单选题；2012 年单选题；2013 年单选题、多选题、判断题；2014 年判断题；2015 年单选题、判断题；2016 年判断题；2017 年单选题）

【解释】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或经营管理人等征收的一种税。

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。具体包括：

- （1）产权属于国家所有的，其经营管理的单位为纳税人；产权属于集体和个人的，集体单位和个人为纳税人。
- （2）产权出典的，承典人为纳税人。
- （3）产权所有人、承典人均不在房产所在地的，房产代管人或者使用人为纳税人。
- （4）产权未确定以及租典纠纷未解决的，房产代管人或者使用人为纳税人。
- （5）纳税单位和个人无租使用房产管理部门、免税单位及纳税单位的房产，由使用人代为缴纳房产税。
- （6）对居民住宅区内业主共有的经营性房产，由实际经营（包括自营和出租）的代管人或使用人缴纳房产税。

【例题 1·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
- 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。

【例题 2·判断题】产权所有人、承典人均不在房产所在地的，房产税的纳税人为房产代管人或者使用人。
() (2014年)

【答案】√

2. 房产税的征税范围

(1) 房产税的征税范围为城市、县城、建制镇和工矿区(不包括农村)的房屋。

【提示】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。

(2) 房地产开发企业建造的商品房，在出售前，不征收房产税，但对出售前房地产开发企业已使用或出租、出借的商品房应按规定征收房产税。

【例题 1·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。

() (2015年、2016年)

【答案】×

【例题 2·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()。(2016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人。

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%

【提示】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。

(2) 从租计征

应纳税额 = 租金收入(包括货币收入和实物收入) × 12%(或 4%)

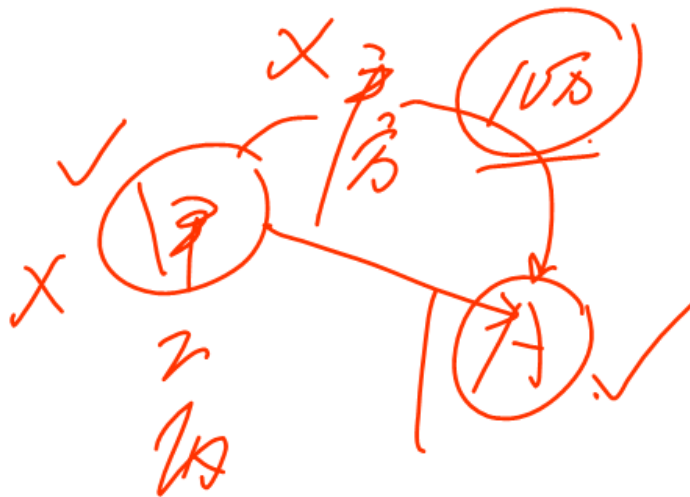
【提示 1】对个人出租住房，不区分用途，按 4% 的税率征收房产税；对企事业单位、社会团体以及其他组织按市场价格向个人出租用于居住的住房，减按 4% 的税率征收房产税。

【提示 2】出租房产计征房产税的租金收入不含增值税。

(3) 以房产投资联营

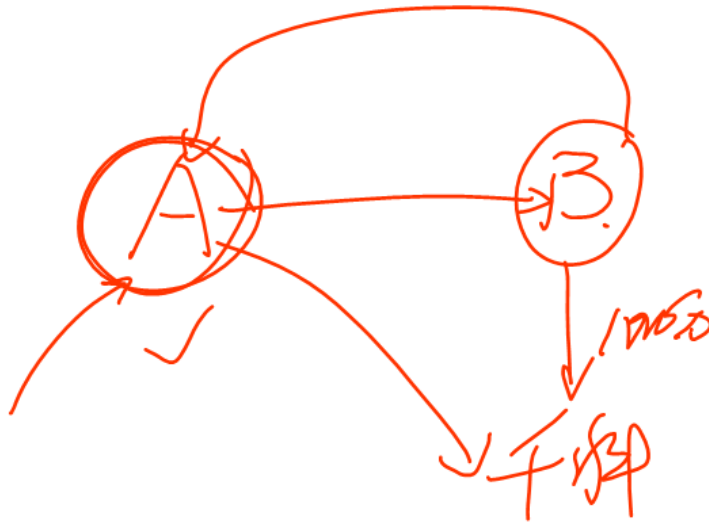
①以房产投资联营，投资者参与投资利润分红、共担风险的，房产所有权已经转移给被投资方，由被投资方按照“房产余值”作为计税依据计征房产税。

②以房产投资收取固定收入、不承担经营风险的，视同出租，房产所有权未发生转移，由投资方按照“租金收入”作为计税依据计征房产税。



(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。



【例题 1·判断题】房屋的附属设施无论会计上如何核算一律不征收房产税。（ ）（2013年）

【答案】×

【例题 2·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

【例题 3·判断题】以房产投资收取固定收入、不承担经营风险的，应以出租方取得的租金收入为计税依据计缴房产税。（ ）（2013年）

【答案】√

【例题 4·单选题】甲企业 2017 年全年将原值 500 万元的仓库出租给乙企业，换回价值 30 万元（不含增值税）的原材料。已知，当地省政府规定的房产税扣除比例为 30%，从租计征房产税税率为 12%。根据房产税法律制度的规定，甲企业当年应缴纳的房产税税额为（ ）。（2013 年考题改编）

- A. $500 \times (1-30\%) \times 12\% + 30 \times 12\% = 45.6$ （万元）
- B. $500 \times (1-30\%) \times 12\% = 42$ （万元）
- C. $500 \times 12\% = 60$ （万元）
- D. $30 \times 12\% = 3.6$ （万元）

【答案】D

【例题 5·判断题】对融资租赁的房屋计征房产税时，应以出租方取得的租金收入为计税依据。（ ）（2014 年）

【答案】×

【例题 6·单选题】甲企业拥有一处原值 560000 元的房产，已知房产税税率为 1.2%，当地规定的房产税减除比例为 30%。甲企业 2014 年应缴纳房产税税额的下列计算中，正确的是（ ）。（2015 年）

- A. $560000 \times 1.2\% = 6720$ （元）
- B. $560000 \div (1-30\%) \times 1.2\% = 9600$ （元）
- C. $560000 \times (1-30\%) \times 1.2\% = 4704$ （元）
- D. $560000 \times 30\% \times 1.2\% = 2016$ （元）

【答案】C

【例题 7·单选题】2014 年甲公司房产原值 1000000 元，已提取折旧 350000 元，已知从价计征房产税税率为 1.2%，当地规定的房产税扣除比例为 30%，甲公司当年应缴纳房产税税额的下列计算中，正确的是（ ）。（2015 年、2017 年）

- A. $(1000000 - 350000) \times 1.2\% = 7800$ （元）
- B. $(1000000 - 350000) \times (1-30\%) \times 1.2\% = 5460$ （元）

C. $1000000 \times (1-30\%) \times 1.2\% = 8400$ (元)

D. $1000000 \times 1.2\% = 12000$ (元)

【答案】 C

【解析】 已经提取的折旧不得从房产原值中扣除。

【例题 8·单选题】甲企业厂房屋原值 2000 万元，2015 年 11 月对该厂房进行扩建，2015 年底扩建完工并办理验收手续，增加房产原值 500 万元，已知房产税的原值扣除比例为 30%，房产税比例税率为 1.2%，计算甲企业 2016 年应缴纳房产税税额的下列算式中，正确的是（ ）。(2017 年回忆版)

A. $2000 \times (1-30\%) \times 1.2\% + 500 \times 1.2\% = 22.8$ 万元

B. $(2000+500) \times (1-30\%) \times 1.2\% = 21$ 万元

C. $2000 \times 1.2\% + 500 \times (1-30\%) \times 1.2\% = 28.2$ 万元

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

【答案】 B

【解析】 甲企业 2016 年应缴纳房产税税额 = $(2000+500) \times (1-30\%) \times 1.2\% = 21$ (万元)。

4. 房产税的税收优惠

(1) 国家机关、人民团体、军队“自用”(不包括出租)的房产，免征房产税。

(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。

【提示】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。

(3) 宗教寺庙、公园、名胜古迹“自用”的房产，免征房产税。

【提示】宗教寺庙、公园、名胜古迹中附设的营业单位，如影剧院、饮食部、茶社、照相馆等所使用的房产及出租的房产，不属于免税范围，应照章征税。

(4) 个人所有“非营业用”的房产(居民住房)，免征房产税。

(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。

(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(租金单独核算)。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。

(10) 体育场馆的房产税优惠

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。

【提示】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%。

【例题 1·单选题】某企业 2017 年度生产经营用房原值 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 年考题改编)

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)

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

【例题 2·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

5. 房产税的纳税义务发生时间

(1) 纳税人将原有房产用于生产经营，从生产经营之月起，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。

【提示】将原有房产用于生产经营，从生产经营之月起缴纳房产税，其他均从“次月”。

【例题 1·单选题】甲公司委托某施工企业建造一幢办公楼，工程于 2009 年 12 月完工，2010 年 1 月办妥（竣工）验收手续，4 月付清全部工程价款。根据房产税法律制度的规定，甲公司对此幢办公楼房产税的纳税义务发生时间是（ ）。(2010 年)

A. 2009 年 12 月
B. 2010 年 1 月
C. 2010 年 2 月
D. 2010 年 4 月

【答案】C

【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。

【例题 2·单选题】甲企业 2017 年年初拥有一栋房产，房产原值 1000 万元，3 月 31 日将其对外出租，租期 1 年，每月收取租金 1 万元（不含增值税）。已知从价计征房产税税率为 1.2%，从租计征房产税税率为 12%，当地省政府规定计算房产余值的减除比例为 30%。2017 年甲企业上述房产应缴纳房产税（ ）万元。(2015 年考题改编)

A. 1.08
B. 3.18
C. 3.76
D. 8.4

【答案】B

【解析】(1) 纳税人出租房产，自交付出租房产之次月起缴纳房产税；(2) 甲企业前 3 个月应按房产余值计征房产税，后 9 个月从租计征房产税；(3) 甲企业 2017 年应缴纳房产税 = $1000 \times (1 - 30\%) \times 1.2\% \times 3 \text{ 个月} / 12 \text{ 个月} + 1 \times 9 \text{ 个月} \times 12\% = 3.18$ (万元)。

【小结】

