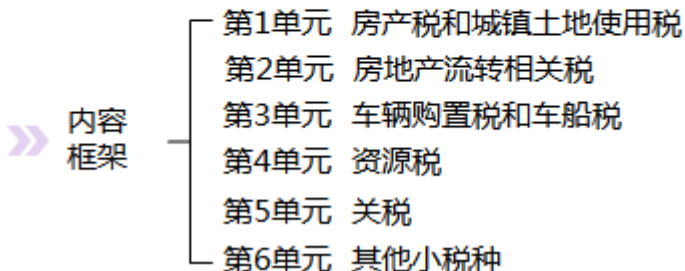


第六章 其他税收法律制度

本章基本情况

» 分值、题型：15分左右、涉及大题的风险很小。

» 特点：税种多、易混。各单元分开学、一步一步落实。
着重关注“交不交？”、基本计税方法。



第一单元 房产税和城镇土地使用税 2017 年考试题库分析

	卷 1	卷 2	卷 3	卷 4
单项选择题	2 题 3分	——	1 题 1.5分	2 题 3分
多项选择题	——	1 题 2分	1 题 2分	——
判断题	——	——	——	——
不定项选择题	——	——	——	——
合计	2 题 3分	1 题 2分	2 题 3.5分	2 题 3分

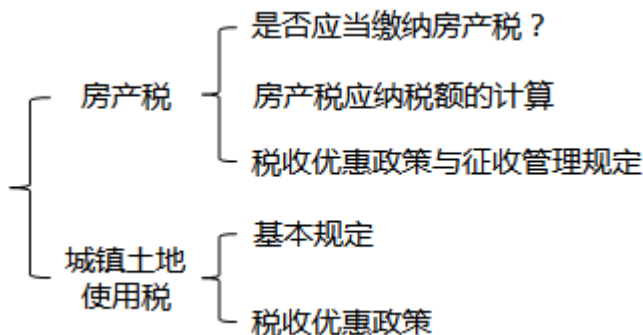
考情分析

本单元在 2017年考试各批次试卷中的平均分为 3分，预计在 2018年您抽取的考卷中的分值仍为 3分左右，通常不涉及大题。

2018 年本单元考点的主要变化有：

1. 根据《财政部 国家税务总局 关于廉租住房经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》（财税〔2008〕24号），调整了（减）按 4%税率征收房产税的情形；
2. 删除了“关闭、撤销企业占地的城镇土地使用税优惠政策”。

本单元考点框架



考点解读

考点 1：是否应当缴纳房产税？（★★）

（一）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。
- 【提示】房产出租的，房产产权所有人（出租人）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·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。

（二）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。
2. 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。
3. 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·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】房产税的征税范围是指在我国城市、县城、建制镇和工矿区（不包括农村）内的房屋。

【例题 2·判断题】房地产开发企业建造的商品房，出售前已使用的，不征收房产税。（ ） （2016年）

【答案】 ×

【解析】房地产开发企业建造的商品房，在出售前，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。

考点 2：房产税应纳税额的计算（★★★）

1. 一般规定

计税方法	计税依据	税率		计税公式
从价计征	以房产原值一次减除 10%~30%后的 余值 为计税依据（具体扣除比例由省、自治区、直辖市人民政府确定）	1.2%		应纳税额 = 应税房产 原值 × （1 - 扣除比例） × 1.2%
从租计征	（1）以房屋出租取得的不含增值税租金收入为计税依据（包括货币收入和实物收入）	一般情况	12%	应纳税额 = 不含增值税 的租金收入 × 12% 或 4%
		个人出租住房（不区分用途）（2018年调整）	4%	
	（2）以劳务或其他形式为报酬抵付房租收入的，应当根据当地同类房产的租金水平，确定一个标准租金额从租计征	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（2018年新增）		

$$\text{余值} \rightarrow \text{原} \times (1 - \text{扣}\%)$$

$$\text{净} : \text{原} - \text{折}$$

$$100 \quad 20\%$$

$$100 \times (1 - 20\%) \times 1.2\%$$

$$\text{从价} \quad \text{余} \times 1.2\%$$

$$\text{从租} \quad \text{租} \times 12\%$$

【例题 1·单选题】2016年 7月 1日，甲公司出租商铺，租期半年（至 2016年 12月 31日租期届满），一次性收取含增值税租金 126000元。已知增值税征收率为 5%，房产税从租计征的税率为 12%。计算甲公司出租商铺应缴纳房产税税额的下列算式中，正确的是（ ）。（2017年）

- A. $126000 \div (1+5\%) \times (1-30\%) \times 12\% = 10080$ （元）
- B. $126000 \div (1+5\%) \times 12\% = 14400$ （元）
- C. $126000 \times (1-30\%) \times 12\% = 10584$ （元）
- D. $126000 \times 12\% = 15120$ （元）

【答案】B

【解析】（1）计征房产税的租金收入不含增值税，因此，应当先对“126000元”作价税分离处理，排除选项 CD；（2）从租计征房产税的应纳税额 = 不含增值税的租金收入 \times 适用的房产税税率，选项 B正确。

【例题 2·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%。甲企业该房产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

【解析】从价计征房产税的房产，依照房产原值一次减除规定的减除比例后的余值计算缴纳房产税，适用年税率为 1.2%；因此，甲企业该房产年应缴房产税税额 = $560000 \times (1-30\%) \times 1.2\% = 4704$ （元）。

【例题 3·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，每月不含增值税租金 1 万元。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）

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

【答案】 B

【解析】 2017 年甲企业上述房产应缴纳房产税 $=1000 \times (1-30\%) \times 1.2\% \times 3/12 + 1 \times 9 \times 12\% = 3.18$ （万元）。

2. 房屋原值

（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**）。

【例题·单选题】甲公司厂房屋原值 500 万元，已提折旧 200 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%，计算甲公司年度应缴纳房产税税额的下列算式中，正确的是（ ）。（2017 年）

- A. $200 \times (1-30\%) \times 1.2\% = 1.68$ （万元）
- B. $500 \times 1.2\% = 6$ （万元）
- C. $(500-200) \times (1-30\%) \times 1.2\% = 2.52$ （万元）
- D. $500 \times (1-30\%) \times 1.2\% = 4.2$ （万元）

【答案】 D

【解析】（1）从价计征的房产税应纳税额 $=$ 应税房产原值 \times （1-扣除比例） \times 1.2%；（2）房产原值，是指在账簿固定资产科目中记载的房屋原价，不需扣减折旧额。

（2）房产原值应包括与房屋不可分割的各种附属设备或一般不单独计算价值的配套设施（如暖气、卫生、通风、照明、煤气等设备；各种管线；电梯、升降机、过道、晒台等）。

（3）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。

【例题·多选题】根据房产税法律制度的规定，下列与房屋不可分割的附属设备中，应计入房产原值计缴房产税的有（ ）。（2015 年）

- A. 中央空调
- B. 电梯
- C. 暖气设备
- D. 给水排水管道

【答案】 ABCD

【解析】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。

（4）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。

【例题·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）

- 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】（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，本题房屋扩建后厂房的原值增值至 2500 万元；（2）从价计征房产税的应纳税额 $=$ 应税房产原值 \times （1-扣除比例） \times 1.2%。

3. 投资联营的房产

（1）真投资：**被投资方交**

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

（2）假投资：**投资方 / 产权人交**

对以房产投资收取固定收入、不承担经营风险的，实际上是以联营名义取得房屋租金，应当以出租方取得的不含增值税的租金收入为计税依据计缴房产税。

4. 融资租赁房屋——从价计征，由承租人交

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下月起依照房产余值缴纳房产税。

