

# 第六章 其他税收法律制度

## 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。