

C P A 税 法 基 础 班

主 讲 老 师 ： 马 兆 瑞

第九章 房产税法、

城镇土地使用税法和耕地占用税法

考情分析

本章虽不是重点章，但容易和企业所得税结合出在综合题中。大多是以客观题出现，特别是计算题、单选题。分值约为 3—5 分。

近三年题型题量分析

年度 题型	2009 年		2010 年		2011 年	
	题量	分值	题量	分值	题量	分值
单项选择题	3	3	3	3	2	2
多项选择题	3	4.5	3	3	1	1
判断题	-	-	-	-	-	-
计算题	-	-	-	-	-	-
综合题	-	-	1	1	-	-
合计	6	7.5	7	7	4	6

本章的重点、难点

- 1、房产税：计税依据；应纳税额；税收优惠；纳税义务发生的时间
- 2、土地使用税：税收优惠；纳税义务发生的时间
- 3、耕地占用税：征税范围；税收优惠

本章易错考点

1、房产税：

(1) 房产税只对城镇的房屋征税，农村的房屋不征

(2) 房产原值的确定（改扩建、房屋的附属设施）

(3) 投资联营的房产和融资租赁的房产的计征方法

(4) 个人按市场价出租住房用于居住的，按 4%征收

2、城镇土地使用税

(1) 企业办的学校、医院、幼儿园的用地和其他用地能够明确区分，可免征土地使用税

(2) 对企业厂区以内（包括生产、办公改生活区）的绿地，应照章纳税，厂区以外的公共绿化用地和向社会开放的公园用地，暂免税

3、耕地占用税：耕地的范围；计入在建工程账户，在企业所得税前不能一次性扣除。

本章识记性的内容

1、房产税：纳税人；税收优惠；纳税义务发生的时间

2、城镇土地使用税：税收优惠；纳税义务发生的时间

3、耕地占用税：免税和减半征收的范围

本章主要内容

一、房产税法

(一) 纳税义务人与征税范围

1、纳税义务人

房产税以在征税范围内的房屋产权所有人为纳税人。

其中：

(1) 产权属国家所有的——由经营管理单位纳税；

产权属集体和个人所有的——由集体单位和个人纳税。

(2) 产权出典的——由承典人纳税。

所谓产权出典,是指产权所有人将房屋、生产资料等的产权,在一定期限内典当给他人使用,而取得资金的一种融资业务。

(3) 产权所有人、承典人不在房屋所在地的——由房产代管人或者使用人纳税。

自 2012 年 1 月 1 日起,人保投资控股有限公司应申报缴纳房产税。房产税由产权所有人缴纳。人保投资有限公司在全国各地拥有房产的,应向其在全国各地的房产所在地主管税务机关申报办理税务登记。

(4) 产权未确定及租典纠纷未解决的——亦由房产代管人或者使用人纳税。

(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) 自 2009 年 1 月 1 日起,外商投资企业、外国企业和组织以及外籍个人,依照《中华人民共和国房产税暂行条例》缴纳房产税。

2、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产。不包括农村。

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。

(二) 税率、计税依据和应纳税额的计算

1、税率——比例税率。

(1) 从价计征——1.2%;

(2) 从租计征——12%。

从 2001 年 1 月 1 日起，对个人按市场价格出租的居民住房，用于居住的，可暂减按 4% 的税率征收房产税。

（提示：个人按市场价格出租的居民住房，营业税税率 3%，并且税额减半）

2、计税依据

（1）自用——从价计征。

计税依据——房产余值；

房产余值=房产原值*（1-扣除比例）。

各地扣除比例由当地省、自治区、直辖市人民政府确定。

注意事项：

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。因此，凡按会计制度规定在账簿中记载有房屋原价的，应以房屋原价按规定减除一定比例后作为房产余值计征房产税；没有记载房屋原价的，按照上述原则，并参照同类房屋确定房产原值，按规定计征房产税。

注意：

自 2009 年 1 月 1 日起，对依照房产原值计税的房产，不论是否记载在会计账簿固定资产科目中，均应按照房屋原价计算缴纳房产税。房屋原价应根据国家有关会计制度规定进行核算。对纳税人未按国家会计制度规定核算并记载的，应按规定予以调整或重新评估。

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。

主要有：暖气、卫生、通风、照明、煤气等设备；各种管线，如蒸汽、压缩空气、石油、给水排水等管道及电力、电讯、电缆导线；电梯、升降机、过道、晒台等。属于房屋附属设

备的水管、下水道、暖气管、煤气管等应从最近的探视井或三通管起，计算原值；电灯网、照明线从进线盒连接管起，计算原值。

③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。

此外，还应注意：

A、对投资联营的房产，在计征房产税时应予以区别对待：

对于以房产投资联营，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征房产税；

对以房产投资，收取固定收入，不承担联营风险的，实际是以联营名义取得房产租金，应根据《房产税暂行条例》的有关规定由出租方按租金收入计缴房产税。

B、自 2009 年 12 月 1 日起，融资租赁的房产，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。

④房屋附属设备和配套设施的计税规定。

从 2006 年 1 月 1 日起，房屋附属设备和配套设施计征房产税按以下规定执行：

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。

对于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。

⑤居民住宅区内业主共有的经营性房产缴纳房产税。从 2007 年 1 月 1 日起，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。其中自营的，依照房产原值减除 10%至 30%后的余值计征，没有房产原值或不能将业主共有房产与其他房产的原值准确划分开的，由房产所在地地方税务机关参照同类房产核定房产原值；出租的，依照租金收入计征。

⑥对按照房产原值计税的房产，无论会计上如何核算，房产原值均应包含地价，包括为取得土地使用权支付的价款，开发土地发生的成本费用等。宗地容积率低于 0.5 的，按房地产建筑面积 2 倍计算土地面积并据此确定计入房产原值的地价。

(2) 出租——从租计征。

计税依据——租金收入。

3、应纳税额的计算

(1) 从价计征的计算

应纳税额 = 应税房产原值 × (1 - 扣除比例) × 1.2%

(2) 从租计征的计算

应纳税额 = 租金收入 × 12% (或 4%)

(三) 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。

事业单位实行经费来源自收自支起，免征 3 年房产税。上述单位所属的附属工厂、商店、招待所不属于单位公务、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。

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。对个人拥有的营业用房或者出租的房产，不属于免税房产，应照章征税。

5、自 2011 年至 2020 年，为支持国家天然林资源保护二期工程的实施，对天然林二期工程实施企业和单位税收政策规定如下：

（1）对长江上游、黄河中上游地区，东北、内蒙古等国有林区天然林二期工程实施企业和单位专门用于天然林保护工程的房产、土地免征房产税。

（2）对由于实施天然林二期工程造成森工企业房产、土地闲置 1 年以上不用的，暂免征收房产税。闲置房产和土地用于出租或重新用于天然林二期工程之外其他生产经营的，按规定征收房产税。

（3）用于天然林二期工程的免税房产、土地应单独划分，与其他应税房产、土地划分不清的，按规定征收房产税。

6、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。

7、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。

8、老年服务机构自用的房产，免征房产税。

9、自 2001 年 1 月 1 日起，对按政府规定价格出租的公有住房和廉租住房，暂免征收房产税。

10、向居民供热并向居民收取采暖费的供热企业暂免征收房产税，不包括从事热力生产但不直接向居民供热的企业。

11、自 2011 年 1 月 1 日起至 2012 年 12 月 31 日，为支持国家商品储备业务发展，对商品储备管理公司及其直属库承担商品储备业务自用的房产、土地，免征房产税。

（四）征收管理

1、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。
- （8）自 2009 年 1 月 1 日起，纳税人因房产的实物或权利状态发生变化而依法终止房产税纳税义务的，其应纳税款的计算应截止到房产的实物或权利状态发生变化的当月末。

2、纳税期限

按年计征，分期缴纳，具体纳税期限由省、自治区、直辖市人民政府确定。

3、纳税地点

房产所在地。房产不在同一地方的纳税人，应按房产的坐落地点分别向房产所在地的税务机关纳税。

【例·单选题】下列各项中，符合房产税纳税人规定的是（ ）。

A.房屋出典的由出典人纳税

B.房屋出租的由承租人纳税

C.房屋产权未确定的由代管人或使用人纳税

D.个人无租使用纳税单位的房产，由纳税单位缴纳房产税

【答案】C

【解析】房屋出典的由承典人纳税；房屋出租的由出租人纳税；个人无租使用纳税单位的房产，由使用人代为缴纳房产税。

【例·多选题】根据房产税法律制度的规定，下列有关房产税纳税人的表述中，正确的有（ ）。

A.产权属于国家所有的房屋，其经营管理单位为纳税人

B.产权属于集体所有的房屋，该集体单位为纳税人

C.产权属于个人所有的营业用的房屋，该个人为纳税人

D.产权出典的房屋，出典人为纳税人

【答案】ABC

【解析】产权出典的，“承典人”为纳税人。

【例·多选题】根据房产税法律制度的规定，下列各项中，应缴纳房产税的有（ ）。

A.某宾馆的围墙

B.某宾馆的室外游泳池

C.某企业的办公楼

D.某房地产公司出租的写字楼

【答案】CD

【解析】

(1) 选项 AB：独立于房屋之外的建筑物（如围墙、室外游泳池等），不是房产税的征税对象；

(2) 选项 D：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·多选题】下列属于房产税所指的房产有（ ）。

- A. 仓库
- B. 水塔
- C. 室内游泳池
- D. 包含中央空调在内的生产车间

【答案】ACD

【解析】房产税征收的房屋不包括水塔。

【例·单选题】下列需要缴纳房产税的设施是（ ）。

- A. 厂区围墙
- B. 变电塔
- C. 露天凉亭
- D. 仓库

【答案】D

【解析】选项 A、B、C 均不属于房产税的征税范围。

【例·单选题】某企业有房屋 12 栋，其中 10 栋用于生产经营，房产原值共计 12000 万元，1 栋（原值 400 万元）用作幼儿园和职工学校，1 栋（原值 600 万元）出租给其他

企业，年租金 80 万元。房产原值减除比例为 30%。该企业 2007 年应缴纳房产税（ ）万元。

A. 100.80

B. 110.40

C. 113.76

D. 119.20

【答案】B

【解析】

$$\begin{aligned}\text{房产税} &= 12000 \times (1 - 30\%) \times 1.2\% + 80 \times 12\% \\ &= 110.4 \text{ (万元)}.\end{aligned}$$

【例·单选题】某企业一幢房产原值 600000 元，已知房产税税率为 1.2%，当地规定的房产税扣除比例为 30%。根据房产税法律制度的规定，该房产年度应缴纳的房产税税额为（ ）元。

A. 9360

B. 7200

C. 5040

D. 2160

【答案】C

【解析】

$$\begin{aligned}\text{应纳房产税税额} &= 600000 \times (1 - 30\%) \times 1.2\% \\ &= 5040 \text{ (元)}.\end{aligned}$$

【例·单选题】某企业 2008 年度自有生产用房屋原值 5000 万元，账面已提折旧 1000 万元。已知房产税税率为 1.2%，当地政府规定计算房产余值的扣除比例为 30%。根据房产税法律制度的规定，该企业 2008 年度应缴纳的房产税税额为（ ）万元。

- A. 18
- B. 33.6
- C. 42
- D. 48

【答案】C

【解析】应纳房产税 = $5000 \times (1 - 30\%) \times 1.2\%$
 $= 42$ （万元）。

【例·单选题】某企业有原值为 2500 万元的房产，2010 年 1 月 1 日将其中的 30% 用于对外投资联营，投资期限为 10 年，每年固定利润分红 50 万元，不承担投资风险。已知，当地政府规定的扣除比例为 20%。根据房产税法律制度的规定，该企业 2010 年度应纳房产税（ ）万元。

- A. 24
- B. 22.80
- C. 30
- D. 16.80

【答案】B

【解析】（1）用于对外投资联营的部分，由于其不承担投资风险，只收取固定收入，视同出租，其计税依据为租金收入，即每年的固定利润分红 50 万元，应纳房产税 = $50 \times 12\%$
 $= 6$ （万元）；

(2) 剩余部分以房屋余值为计税依据, 应纳房产税 = $2500 \times 70\% \times (1 - 20\%) \times 1.2\%$
= 16.80 (万元) ;

(3) 该企业 2010 年度应纳房产税 = $6 + 16.8 = 22.80$ (万元)。

【例·单选题】某企业拥有 A、B 两栋房产, A 栋自用, B 栋出租。A、B 两栋房产在 2010 年 1 月 1 日时的原值分别为 1200 万元和 1000 万元, 2010 年 4 月底 B 栋房产租赁到期。自 2010 年 5 月 1 日起, 该企业由 A 栋搬至 B 栋办公, 同时对 A 栋房产开始进行大修至年底完工。企业出租 B 栋房产的月租金为 10 万元, 地方政府确定按房产原值减除 20% 的余值计税。根据房产税法律制度的规定, 该企业 2010 年应缴纳房产税 () 万元。

A. 15.04

B. 16.32

C. 18.24

D. 22.72

【答案】A

【解析】(1) 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, A 栋房产应纳房产税 = $1200 \times (1 - 20\%) \times 1.2\% \times 4 \text{ 个月} / 12 = 3.84$ (万元) ;

(2) B 栋房产应纳房产税 = $10 \times 12\% \times 4 \text{ 个月} + 1000 \times (1 - 20\%) \times 1.2\% \times 8 \text{ 个月} / 12$
= 11.2 (万元) ;

(3) 该企业 2010 年应纳房产税 = $3.84 + 11.2 = 15.04$ (万元)。

【例·单选题】王某自有一处平房, 共 16 间, 其中 (2011 年全年) 用于个人开餐馆的 7 间 (7 间房的房屋原值共 20 万元)。2010 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

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/495003210002011332>