

注册会计师考试:叶青的税法的讲座笔记(九) PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/376/2021\\_2022\\_\\_E6\\_B3\\_A8\\_E5\\_86\\_8C\\_E4\\_BC\\_9A\\_E8\\_c45\\_376046.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/376/2021_2022__E6_B3_A8_E5_86_8C_E4_BC_9A_E8_c45_376046.htm)

## 第十章 房产税法

#8226. 房产税是以城市、县城、建制镇和工矿区的房屋这种不动产为征税对象，依据房产余值或租金向房产产权所有人或经营人征收的一种税，属于财产类税。 #8226. 98年2.5分

，99年、2000年2分，2001年5分，2002年4分 #8226. 一、纳税人、征税对象、征收范围

#8226. 凡在我国境内拥有房屋产权的单位和个人都是房产税的纳税义务人。外商投资企业和外国企业暂不缴纳房产税。 #8226. 产权出典的，由承典人纳税；

#8226. 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，应由使用人代为缴纳房产税。（新增内容）

2、征税对象：房产（有屋面和围护结构）

3、征税范围：城市、县城、建制镇、工矿区。不包括农村房屋。例：农民王某，1998年将他在本村价值20万元的楼房出租，取得租金收入3000元。按照房产税从租计征的规定计算，王某当年应缴纳房产税360元。解：（1）上述观点是错误的。

（2）房产税的征税范围不包括农村房屋，因此，王某不要缴纳房产税。二、计税依据与税率P177-179

1、计税依据：房产余值或租金。从价计征时，其计税依据是按房产原值一次性减除10% - 30%后的余值。减除幅度由省级人民政府确定。

#61656. 从价计征还应注意的问题：第一、投资联营的房产参与利润分红，共担风险的以房产余值计税；收取固定收入，不承担联营风险的按租金收入计税。第二，融资租赁按房产余值计税，纳税人由税务机关据实确定。第三，新建房屋

中央空调应视是否包括在房产原值中确定房产原值，旧房安装空调设备不计入房产原值。从租计征时，其计税依据是租金。

2、税率：房产税适用比例税率，计税依据不同，适用的税率不同。

经营、自用房=》按房产余值计算=》从价计征=》1.2% 出租房屋=>按房产租金计算=>从租计征=》12% 个人按市场价格出租的居民住房，可暂减按4%的税率征收房产税。

三、应纳税额的计算

(一)从价计征 年应纳税额 = 房产原值 × (1 - 一次性减除率) × 1.2% 例：某企业的经营用房产原值为5000万元，按照当地规定允许减除30%后计税，适用税率为1.2%，其应纳房产税税额的计算方法为：应纳税额=5000 × (1-30%) × 1.2%=42 (万元)

(二)从租计征 年应纳税额 = 全年房产租金收入 × 12% 例如：某公司出租房屋三间，年租金收入为30000元，适用税率为12%，其应纳房产税税额的计算方法为：应纳税额=30000 × 12%=3600 (元)

综合举例如下：#61620.12% 2500#61620. (1-20%) #61620.12%=12 (万元)

五、征收管理与纳税申报 #8226. 原有房产用于生产经营的，从生产经营之日起缴纳房产税；#8226. 纳税人委托施工企业建房的，从办理验收手续次月起纳税；#8226. 2、纳税期限 #8226. 3、纳税地点 #8226. 4、纳税申报 见P182纳税申报表 #8226. 车船使用税是对行驶于国家公共道路的车辆、航行于国内河流、湖泊或领海口岸的船舶，按其种类、大小实行定额征收的一种税。#8226. 历年分值分析：#8226. 本章重点问题主要有：纳税人、计税依据、税收优惠、纳税义务发生时间等。#8226. 车船使用税的纳税人是在我国境内拥有并使用应税车船的单位和个人。#8226. 外商投资企业、外国企业、外籍人员等不是车船使用税的纳税人

。P184 #8226. 二、税率 #8226. (1) 车辆税额：见P185-186税额表 #61620.50% 2#8226. 关于船舶税额的确定还应掌握两种情况P186 #8226. (一) 计税依据：应税车船的数量、净吨位或载重吨位； #8226. 应纳税额 #8226. 三、税收优惠 #8226. (1) 国家机关、人民团体、军队自用车船。 #8226. (3) 载重量不超过一吨的渔船。 #8226. (5) 特定车船。指各种消防车船、洒水车、囚车、警车、防疫、救护车、垃圾车船、港口作业车船、工程船。 #8226. (7) 经财政部批准免税的其他车船。

P189 #8226. 四、征收管理与纳税申报 #8226. 2、纳税期限：(1) 车船使用税采取按年征收，分期缴纳的办法。(2) 由省、自治区、直辖市人民政府确定纳税人的具体纳税期限。 #8226. 车船使用税的纳税地点为纳税人的所在地。 #8226. (2) 对个人：指住所所在地 #8226. 车船使用税实行源泉控制，由纳税人所在地的地方税务机关负责征管，各地对外省市来的车船不再查补税款。 &#8226. 4、纳税申报。见P190纳税申报表 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)