

2006年注册会计师考试税法复习重点十三 PDF转换可能丢失
图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/76/2021_2022_2006_E5_B9_B4_E6_B3_A8_c45_76760.htm

4.市政街道、广场、绿化地带等公共土地。 5.直接用于农、林、牧、渔业的生产用地。不包括农副产品加工场地和生活办公用地 6.经批准开山填海、改造废弃的土地，从使用月份起，免征5~10年 7.非营利性医疗机构等卫生机构自用的土地，免征；****对营利性医疗机构自用的土地自2000年起免征3年。（作为判断题掌握），还免征房产税3年。从经营之日起免征3年营业税，用于改善医疗设施。 8.企业办的学校、医院、托儿所（不包括企业绿化用地），其用地能与企业其他用地明确区分的，免征。 9.免税单位无偿使用纳税单位的土地（如公安、海关使用铁路、民航等单位的土地），免征；但纳税单位无偿使用免税单位的土地，应照章缴纳土地使用税。 10.特殊用地的减免税照顾：都看看吧，强调两点：核心：产业政策照顾，对石油、电力煤炭企业等，生产专用地和企业围墙外的与生产设施有关的土地，免税，与社会公用的土地（功能视同市政公共用地），免税，其他的要纳税。 对企业厂区以外的公共绿化用地和向社会开放的公园用地，暂免征城镇土地使用税 高校后勤实体：免征。 七、下列土地由省级地方税务局确定减免土地使用税 1.个人所有的居住房屋及院落用地： 2.免税单位职工家属的宿舍用地； 3.集体和个人办的各类学校、医院、托儿所、幼儿园用地。 4.房地产开发公司建造商品房的用地，原则上应按规定计征城镇土地使用税。但在商品房出售之前纳税确有困难的，其用地是否给予缓征或减征、免征照顾，可

由各省级地方税务局根据从严的原则结合具体情况确定。5. 向居民供热并向居民收取采暖费的供热企业暂免征收城镇土地使用税。

八、申报及缴纳：1.按年计算，分期缴纳，具体期限由当地省级政府确定（河北：每年3、9月各一次）2.地点：土地所在地。3.义务发生时间：A.购置新建房（交付使用次月）；B.购置存量房（签发房屋权属证书次月）；C.出租出借（交付次月）；D.房地产企业自用、出租、出借商品房（使用或交付次月）；E.新征用耕地（批准之日起满一年时）；F.新征用非耕地（征用次月）。

第十章 房产税法

一、纳税义务人：房屋的产权所有人（掌握为选择或判断）1、具体包括：产权所有人、经营管理单位、承典人、房产代管人或者使用人。2、产权所有人或承典人不在房产所在地的，由使用人或代管人缴纳。

二、征税对象 征税对象是房产。与房屋不可分割的，算房产。E.g.中央空调，如果不是后添或单入帐的，也算房产（做账时一定要注意！）；暖房不算，室外游泳池不算。房地产企业商品房出售前不征房产税，如已使用（出借、出租）的征收。（NEW！！）

三、征税范围：就是不包括农村。

四、计税依据 1.房产的计税价值从价计征；租金收入从租计征。2.从价计征的，按房产原值一次减除10%30%后的余值计算缴纳。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租金，应由出租方按租金收入计缴房产税。融资租赁房屋，视同自有，以房产余值计算征收。自2006年1月1日起，为了维持和增加房屋的使用功能或使房屋满足设计要求，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。

五、税率（要记）*****凡是税率固定的，都要记；税率是一个区间范围的，不用记

1.从价计征的：余值 $\times 1.2\%$ ；

2.从租计征：租金收入 $\times 12\%$ ，

3.2001.01.01起，对个人按市场价格出租的居民住房用于居住，暂减按4%征收。（NEW！！）*****凡是税收政策有起始日期的，做计算题时，分界日期前后的税一定要分别计算

六、计算

1.从价计征：全年应纳税额 = 应税房产原值 $\times (1 - \text{扣除比例}) \times 1.2\%$

2.从租计征：全年应纳税额 = 租金收入 $\times 12\%$

七、税收优惠

1.国家机关、人民团体、军队自用的房产免征房产税，但上述单位的出租房以及非自身业务使用的生产、营业用房要纳税，注意：不享受行政事业费的人民团体要纳税。

2.由国家财政拨付事业经费的单位，实行全额或差额预算管理事业单位所有的，本身业务范围内使用的房产免房产税 附设营业单位的用房，应纳税。从事业单位自收自支之日起，免征3年。

3.宗教寺庙、公园、名胜古迹自用的房产免税，附设营业单位的用房，应纳税。（1-3同土地使用税）

4.个人所有非营业用房，免征；营业用、出租用房，征。

5.经财政部批准免税的其它情况：损坏房和危房，停止使用后，免征。企业停产、撤销而闲置不用的房产；大修停用半年以上的，应在房屋大修前向主管税务机关报送相关的证明材料，在大

修期间可免征房产税； 基建工地的临时性建筑，施工期间，免税；施工单位将临建转让给基建单位的，应从接受次月起纳税。 人防设施，不征； 高校后勤实体，免。 非营利性医疗及保健性机构，免。对营利性医疗机构，2000年起免征3年 老年服务性机构，免。 2001年1月1日起，对按政府规定价格出租的公有住房和廉价出租房，暂免。 邮政部门坐落在城县镇工矿区范围内的，纳税，以上范围以外的，在单位帐中能分清的，从2001年1月1日起免。 6.向居民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。 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