

第十章 房产税法、契税法 and 土地增值税法

历年考情概况

考试年份	2023、2022、2021、2020、2019、2018、2017
考试分值	10 分左右
考查形式	客观题、主观题
高频考点	房产税的计税依据、房产税纳税义务发生时间、契税的税收优惠、土地增值税的征税范围、土地增值税的扣除项目、土地增值税清算、土地增值税应纳税额的计算

【考点一】房产税的计税依据 (★★★★)

1.从价计征

原值确定	会计核算账簿“固定资产”科目中记载的房屋原价。
	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。
	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、电梯等。
	凡以房屋为载体，不可随意移动的附属设备和配套设施，例如排水、消防、中央空调等，无论在会计核算中是否单独记账与核算，都应 <b>计入房产原值</b> 。
原值调整	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。
	对原有房屋进行 <b>改建、扩建的，要相应增加房屋的原值</b> 。
地下建筑原值	包括与地上房屋相连的地下建筑以及完全建在 <b>地面以下的建筑、地下人防设施</b> 等，均应当依照有关规定征收房产税。
	1. 对于与 <b>地上房屋相连</b> 的地下建筑，如房屋的地下室、地下停车场、商场的地下部分等，应将地下部分与地上房屋视为一个整体，按照地上房屋建筑的有关规定计算征收房产税。
	2. 纯地下建筑以房屋原价的一定比例作为房产原值。
	(1) 工业用途房产，以 <b>房屋原价的 50%~60%</b> 作为应税房产原值。
	(2) 商业和其他用途房产，以 <b>房屋原价的 70%~80%</b> 作为应税房产原值。

2.从租计征

从租计征的计税依据为房产租金收入（不含增值税）。

(1) 如果是**以劳务或者其他形式为报酬抵付房租收入**的，应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。（不是实物公允价值）

(2) 对出租房产，租赁双方签订的租赁合同约定有免收租金期限的，免收租金期间由产权所有人按照房产原值缴纳房产税。

【提示】免租期在增值税中不需要视同销售计税。

(3) 出租的地下建筑，按照出租地上房屋建筑的有关规定计算征收房产税。

【考点二】房产税的纳税义务发生时间（★★★）

房产用途	纳税义务发生时间
将原有房产用于生产经营	从 <b>生产经营之月</b> 起
自行新建房屋用于生产经营	从 <b>建成之次月</b> 起
委托施工企业建设的房屋	从 <b>办理验收手续之次月</b> 起（此前已使用或出租、出借的新建房屋，应从使用或出租、出借的当月起）
纳税人购置新建商品房	自 <b>房屋交付使用之次月</b> 起
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 <b>次月</b> 起
纳税人出租、出借房产	自 <b>交付出租、出借房产之次月</b> 起
房地产开发企业自用、出租、出借自建商品房	自房屋使用或交付之 <b>次月</b> 起
其他	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

【考点三】契税的税收优惠（★★★）

（一）一般规定——免税规定

(1) 国家机关、事业单位、社会团体、军事单位承受土地、房屋用于办公、教学、医疗、科研和军事设施的，免征契税；

(2) 非营利性的学校、医疗机构、社会福利机构承受土地、房屋权属用于办公、教学、医疗、科研、养老、救助；

(3) 承受荒山、荒地、荒滩土地使用权用于农、林、牧、渔业生产

(4) 婚姻关系存续期间夫妻之间变更土地、房屋权属；

(5) 夫妻因**离婚分割**共同财产发生土地、房屋权属变更；

(6) 法定继承人通过**继承承受**土地、房屋权属；

(7) 依法应当予以免税的外国驻华使馆、领事馆和国际组织驻华代表机构承受土地、房屋权属；



(8) 城镇职工按规定第一次**购买公有住房**;

(9) 金融机构的契稅优惠;

注意: 金融租賃公司开展售后回租业务, 承受承租人房屋、土地权属的, 照章征稅。对售后回租合同期满, 承租人回购原房屋、土地权属的, 免征契稅。

(10) 经济适用房、保障性住房、公租房、棚户区改造、易地扶贫搬迁、引水工程的免稅优惠

① 经济适用住房经营管理单位回购经济适用住房继续作为经济适用住房房源; 对保障性住房经营管理单位回购保障性住房继续作为保障性住房房源;

② 棚户区改造中, 经营管理单位回购已分配的改造安置住房继续作为改造安置房源;

③ 公租房经营管理单位购买住房作为公租房;

④ 易地扶贫搬迁贫困人口按规定取得的安置住房; 易地扶贫搬迁项目实施主体取得用于建设安置住房的土地; 易地扶贫搬迁项目实施主体购买商品住房或者回购保障性住房作为安置住房房源;

⑤ 2021 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日, 饮水工程运营单位为建设饮水工程而承受土地使用权。

(11) 为社区提供养老、托育、家政等服务的机构, 承受房屋、土地用于提供社区养老、托育、家政服务, 免征契稅。

## (二) 省、自治区、直辖市可以决定对下列情形免稅或者减征契稅

(1) 因土地、房屋被县级以上人民政府征收、征用, 重新承受土地、房屋权属;

(2) 因不可抗力灭失住房, 重新承受住房权属。

具体办法由省、自治区、直辖市人民政府提出, 报同级人大常委会决定, 并报全国人大常委会和国务院备案。

## (三) 与个人有关的契稅优惠

对个人购买家庭唯一住房 (家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女)	面积 ≤ 90 平方米	减按 1% 稅率
	面积 > 90 平方米	减按 1.5% 稅率
对个人购买家庭第二套改善性住房	面积 ≤ 90 平方米	减按 1% 稅率
	面积 > 90 平方米	减按 2% 稅率
	北上广深暂不实施此项契稅优惠政策	
对个人购买经济适用住房	在法定稅率基础上减半征收契稅	
对个人购买保障性住房	减按 1% 的稅率征收契稅	





对个人首次改造安置住房	面积≤90 平方米 <b>减按 1%税率</b>
	面积>90 平方米，但符合普通住房标准，按法定税率减半计征契税

#### （四）改制重组的税收优惠

（1）企业按规定整体改制，原企业投资主体存续并在改制（变更）后的公司中所持股权（股份）**比例>75%**，且改制（变更）后公司承继原企业权利、义务的，对改制（变更）后公司承受原企业土地、房屋权属，免征契税；

（2）事业单位按规定改制为企业，原投资主体存续并在改制后企业中出资（股权、股份）**比例>50%**的，对改制后企业承受原事业单位土地、房屋权属，免征契税；

（3）公司合并，且原投资主体存续的，对合并后公司承受原合并各方土地、房屋权属，免征契税；

（4）公司分立为两个或两个以上与原公司投资主体相同的公司，对分立后公司承受原公司土地、房屋权属，免征契税；

（5）企业破产的契税优惠

情形		税务处理
债权人（包括破产企业职工）承受破产企业抵偿债务的土地、房屋权属		免征契税
非债权人承受破产企业土地、房屋权属	妥善安置原企业全部职工，与原企业全部职工签订服务年限 <b>不少于 3 年的劳动用工合同</b> 的	免征契税
	与原企业 <b>超过 30%</b> 的职工签订服务年限不少于 3 年的劳动用工合同的	减半征收契税

（6）资产划转

对承受县级以上人民政府或国有资产管理部门按规定进行行政性调整、划转国有土地、房屋权属的单位，免征契税。

**同一投资主体内部所属企业之间**土地、房屋权属的划转，包括母公司与其全资子公司之间，同一公司所属全资子公司之间，同一自然人与其设立的个人独资企业、一人有限公司之间土地、房屋权属的划转，免征契税。

**母公司以土地、房屋权属向其全资子公司增资**，视同划转，免征契税。

（7）债权转股权

经国务院批准实施债权转股权的企业，对债权转股权后新设立的公司承受原企业的土地、房屋权属，免征契税。

（8）划拨用地出让或作价出资





以出让方式或国家作价出资（入股）方式承受原改制重组企业、事业单位划拨用地的，对承受方应按规定征收契税。

#### （9）公司股权（股份）转让

在股权（股份）转让中，单位、个人承受公司股权（股份），公司土地、房屋权属不发生转移，不征收契税。

### 【考点四】土地增值税的征税范围（★★★）

#### 1. 基本征税范围

土地增值税是对转让国有土地使用权及其地上建筑物和附着物的行为征税。

基本征税范围	不属于征税范围
（1）转让国有土地使用权，包括出售、交换和赠与 （2）地上的建筑物及其附着物连同国有土地使用权一并转让 （3）存量房地产的买卖	（1）不包括国有土地使用权出让所取得的行为 （2）不包括未转让土地使用权、房产产权的行为，如房地产的出租

#### 2. 具体情况判定

有关事项	是否属于征税范围
（1）继承、赠予	①继承：不征（无收入）
	②赠予：公益性赠予、赠予直系亲属或承担直接赡养义务人，不征；非公益性赠予，征
（2）出租	不征（无权属转移）
（3）房地产抵押	抵押期不征；抵押期满偿还债务本息不征；抵押期满，不能偿还债务，而以房地产抵债，征
（4）房地产交换	单位之间换房，征；个人之间互换自有住房，免征
（5）合作建房	建成后自用，暂免征；建成后转让，征
（6）代建房	不征（无权属转移）
（7）重新评估	不征（无收入）

### 【考点五】土地增值税扣除项目的确定（★★★★★）

#### 1. 新建房地产转让可扣除项目

（1）取得土地使用权所支付的金额，包括：

- ① 纳税人为取得土地使用权所支付的地价款；
- ② 纳税人在取得土地使用权时按国家统一规定缴纳的**有关费用**。

（2）房地产**开发成本**，包括 6 项，即土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、建筑安装工程费、基础





设施费、公共配套设施费、开发间接费用。

(3) 房地产**开发费用**——期间费用，即销售费用、管理费用、财务费用，开发费用不按实际发生的费用扣除，而是按标准进行扣除，关键取决于财务费用中的利息处理：

① 纳税人能够按转让房地产项目计算分摊利息支出，并能提供金融机构的贷款证明的：

房地产开发费用 = 利息 + (取得土地使用权所支付的金额 + 房地产开发成本) × 5% 以内

利息注意三点：

a. 提供金融机构证明；b. 不能超过按商业银行同类同期银行贷款利率计算的金额；c. 不包括加息、罚息。

② 纳税人不能按转让房地产项目计算分摊利息支出，或不能提供金融机构贷款证明的：

房地产开发费用 = (取得土地使用权所支付的金额 + 房地产开发成本) × 10% 以内

【关于利息的其他规定】

① 全部使用自有资金，没有利息支出的，按照以上方法扣除。即：

房地产开发费用 = (取得土地使用权所支付的金额 + 房地产开发成本) × **10% 以内**

② 房地产开发企业既向金融机构借款，又有其他借款的，其房地产开发费用计算扣除时不能同时适用上述 ①、② 项所述两种办法。

③ 土地增值税清算时，已经计入房地产开发成本的利息支出，应调整至财务费用中计算扣除。

(4) 与转让房地产有关的税金

① 房地产开发企业：扣城建税、教育费附加

② 非房地产开发企业：扣印花税、城建税、教育费附加

(5) 财政部规定的其他扣除项目

从事房地产开发的纳税人**可加计 20% 的扣除**：

加计扣除费用 = (取得土地使用权支付的金额 + 房地产开发成本) × 20%

## 2. 存量房地产转让可扣除项目

(1) 房屋及建筑物的评估价格。

评估价格 = 重置成本价 × 成新度折扣率

(2) 取得土地使用权所支付的地价款或出让金、按国家统一规定缴纳的有关费用。

(3) 转让环节缴纳的税金。

## 【考点六】土地增值税清算 (★★★★★)







应进行清算	主管税务机关可要求纳税人进行清算
(1) 房地产开发项目全部竣工、完成销售的	(1) 已竣工验收的房地产开发项目，已转让的房地产建筑面积占整个项目可售建筑面积的比例在 85% 以上，或该比例虽未超过 85%，但剩余的可售建筑面积已经出租或自用的
(2) 整体转让未竣工决算房地产开发项目的	(2) 取得销售（预售）许可证满三年仍未销售完毕的
(3) 直接转让土地使用权的	(3) 纳税人申请注销税务登记但未办理土地增值税清算手续的——应在办理注销登记前进行土地增值税清算
	(4) 省（自治区、直辖市、计划单列市）税务机关规定的其他情况

### 【考点七】土地增值税应纳税额的计算（★★★★★）

- (1) 确定收入总额
- (2) 确定扣除项目——重点，新 5 旧 3
- (3) 计算增值额
- (4) 计算增值率 = 增值额 / 扣除项目金额
- (5) 按照增值率确定适用税率和速算扣除系数

建造普通标准住宅出售，其增值额未超过扣除项目金额之和 20% 的，免税。

- (6) 计算应纳税额

应纳税额 = 增值额 × 适用税率 - 扣除项目金额 × 速算扣除系数

