

## 第十章 房产税法、契税法 and 土地增值税法

序号	考点	考频
考点一	房产税税率、计税依据和应纳税额的计算	★★★
考点二	房产税税收优惠及纳税义务发生时间	★
考点三	契税法	★
考点四	土地增值税征税范围	★★
考点五	扣除项目的确定	★★★
考点六	土地增值税应纳税额的计算及清算	★★★

### 2019《税法》高频考点：房产税税率、计税依据和应纳税额的计算

我们一起来学习 2019 年《税法》高频考点：房产税税率、计税依据和应纳税额的计算。本考点属于《税法》第十章房产税法、契税法 and 土地增值税法第一节房产税法的内容。

#### 【内容导航】:

- 1.税率
- 2.计税依据
- 3.应纳税额的计算

#### 【考频分析】:

考频：★★★

复习程度：熟练掌握本考点，本考点涉及到计算性的题目比较多。

#### 【高频考点】：房产税税率、计税依据和应纳税额的计算

##### （一）税率

- 1.从价计征：税率为 1.2%；
- 2.从租计征：税率为 12%；对个人出租住房，不区分用途，按 4%的税率征收房产税。

##### （二）计税依据

- 1.从价计征——计税依据是房产原值一次减除 10%~30%的扣除比例后的余值。

#### 【提示】

第一、以房产联营投资的，房产税计税依据应区别对待：

- （1）以房产联营投资，共担经营风险的，以房产余值为计税依据计征房产税；
- （2）以房产联营投资，收取固定收入，不承担经营风险，只收取固定收入的，实际是以联营名义取得房产租金，因此应由出租方按租金收入计征房产税。

第二、融资租赁房屋的，以房产余值为计税依据计征房产税。

第三、房屋附属设备和配套设施的计税规定：

（1）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。

（2）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。

第四、居民住宅区内业主共有经营性房产缴纳房产税。

由实际经营的代管人或使用人缴纳房产税。其中

- （1）自营的：依照房产原值减除 10%~30%后的余值计征；
- （2）出租的，依照租金收入计征。

第五、地下建筑物房产税规定

- （1）凡在房产税征收范围内的具备房屋功能的地下建筑，包括与地上房屋相连的地下建筑

以及完全建在地面以下的建筑、地下人防设施等，均应当依据有关规定征收房产税。

(2) 对不同用途的地下建筑物房产税的减征：

①工业用途房产：房屋原价的 50%~60%作为应税房产原值；

②商业和其他用途房产：房屋原价的 70%~80%作为应税房产原值。

(3) 对于与地上房屋相连的地下建筑，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。

(4) 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。

2.从租计征——计税依据为不含增值税租金收入。

【提示】对出租房产，约定免收租金期限的，在免收租金期间由产权所有人按照房产原值缴纳房产税。

(三) 应纳税额的计算

计税方法	计税依据	税 率	税额计算公式
从价计征	房产计税余 值	1.2%	全年应纳税额=应税房产原值×(1-扣除比例)× 1.2%
从租计征	房屋租金	12%(个人为 4%)	全年应纳税额=租金收入×12%(个人为 4%)

2019《税法》高频考点：房产税税收优惠及纳税义务发生时间

我们一起来学习 2019 年《税法》高频考点：房产税税收优惠及纳税义务发生时间。本考点属于《税法》第十章房产税法、契税法 and 土地增值税法第一节房产税法的内容。

【内容导航】：

1.税收优惠

2.纳税义务发生时间

【考频分析】：

考频：★

复习程度：熟悉本考点。

【高频考点】：房产税税收优惠及纳税义务发生时间

(一) 税收优惠

重点关注：

个人所有非营业用的房产免征房产税。

个人所有的非营业用房，主要是指居民住房，不分面积多少，一律免征房产税。

对个人拥有的营业用房或者出租的房产，不属于免税房产，应照章纳税。

(二) 纳税义务发生时间——当月与次月区分

房产用途	纳税义务发生时间
将原有房产用于生产经营	从生产经营之月起
自行新建房屋用于生产经营	从建成之次月起
委托施工企业建设的房	从办理验收手续之次月起（此前已使用或出租、出借的新建房

屋	屋，应从使用或出租、出借的当月起）
纳税人购置新建商品房	自房屋交付使用之次月起
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次月起
纳税人出租、出借房产	自交付出租、出借房产之次月起
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次月起
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

### 2019《税法》高频考点：契税法

我们一起来学习 2019《税法》高频考点：契税法。本考点属于《税法》第十章房产税法、契税法 and 土地增值税法第二节契税法的内容。

#### 【内容导航】:

1. 征税对象
2. 计税依据和应纳税额的计算
3. 税收优惠

#### 【考频分析】:

考频：★

复习程度：熟悉本考点。

#### 【高频考点】：契税法

##### （一）征税对象

契税征税对象具体包括以下五种具体情况：

##### 1. 国有土地使用权出让（出让方不交土地增值税）

国有土地使用权出让，受让者应向国家缴纳出让金，以出让金为依据计算缴纳契税。不得因减免土地出让金而减免契税。

##### 2. 国有土地使用权转让（转让方应交土地增值税）

土地使用权的转让不包括农村集体土地承包经营权的转移。

##### 3. 房屋买卖（符合条件的转让方需交土地增值税）

几种特殊情况视同买卖房屋：

（1）以房产抵债或实物交换房屋：按房产现值（折价款）缴纳契税；

（2）以房产作投资或作股权转让（房地产企业以自建商品房投资交土地增值税）；以自有房产作股投入本人独资经营的企业，免纳契税。

（3）买房拆料或翻建新房。

##### 4. 房屋赠与（非公益性赠与需交土地增值税）

##### 5. 房屋交换（单位之间进行房地产交换应交土地增值税）

（1）以获奖方式承受土地、房屋权属的行为，应缴纳契税。

（2）以预购方式或者预付集资建房款方式承受土地、房屋权属，应缴纳契税。

## （二）计税依据和应纳税额的计算

### 1. 计税依据

- （1）国有土地使用权出让、土地使用权出售、房屋买卖，以成交价格为计税依据；
- （2）土地使用权赠与、房屋赠与，由征收机关参照土地使用权出售、房屋买卖的市场价格核定；
- （3）土地使用权交换、房屋交换，以所交换的土地使用权、房屋的价格差额为计税依据；
- （4）以划拨方式取得土地使用权，经批准转让房地产时，由房地产转让者补交契税，计税依据为补交的土地使用权出让费用或者土地收益。
- （5）房屋附属设施征收契税依据的规定。
  - ①采取分期付款购买房屋附属设施土地使用权、房屋所有权的，按照合同规定的总价款计算征收契税。
  - ②承受的房屋附属设施权属如果是单独计价的，按照当地适用的税率征收，如果与房屋统一计价的，适用与房屋相同的税率。
- （6）对于个人无偿赠与不动产行为（法定继承人除外），应对受赠人全额征收契税。

提示：2016年5月1日后，计征契税的成交价格不含增值税。

### 2. 应纳税额的计算

应纳税额 = 计税依据 × 税率

## （三）税收优惠

重点关注以下几项：

1. 对个人购买普通住房，且该住房属于家庭（成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同）唯一住房的，减半征收契税。对个人购买90平方米及以下普通住房，且该住房属于家庭唯一住房的，减按1%税率征收契税。
2. 因不可抗力灭失住房而重新购买住房的，酌情减免。
3. 公租房经营单位购买住房作为公租房的，免征契税。

## 2019《税法》高频考点：土地增值税征税范围

我们一起来学习2019《税法》高频考点：土地增值税征税范围。本考点属于《税法》第十章房产税法、契税法 and 土地增值税法第三节土地增值税纳税义务人与征税范围的内容。

### 【内容导航】：

1. 基本征税范围
2. 具体情况判定

### 【考频分析】：

考频：★★

复习程度：掌握本考点。

### 【高频考点】：土地增值税征税范围

#### （一）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	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

3. 存量房地产的买卖	
-------------	--

(二) 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）

提示：了解企业改制重组的土地增值税政策。

2019《税法》高频考点：扣除项目的确定

我们一起来学习 2019《税法》高频考点：扣除项目的确定。本考点属于《税法》第十章房产税法、契税法 and 土地增值税法第三节土地增值税税率、应税收入与扣除项目的内容。

【内容导航】：

1. 对于新建房地产转让准予扣除的项目
2. 对于存量房地产转让准予扣除的项目

【考频分析】：

考频：★★★

复习程度：深入掌握本考点。非常重要，税法考试每年必考。

【高频考点】：扣除项目的确定

(一) 对于新建房地产转让，可扣除：

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：
 
$$\text{房地产开发费用} = \text{利息} + (\text{取得土地使用权所支付的金额} + \text{房地产开发成本}) \times 5\%$$

内

利息注意三点：①提供金融机构证明；②不能超过按商业银行同类同期银行贷款利率计算的金额。③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%

(二) 对于存量房地产转让，可扣除：

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。

#### 2019《税法》高频考点：土地增值税应纳税额的计算及清算

我们一起来学习 2019《税法》高频考点：土地增值税应纳税额的计算及清算。本考点属于《税法》第十章房产税法、契税法 and 土地增值税法第三节土地增值税应纳税额的计算的内容。

#### 【内容导航】：

1. 应纳税额的计算

2. 房地产开发企业土地增值税清算

#### 【考频分析】：

考频：★★★

复习程度：掌握本考点。非常重要，税法考试每年必考。

#### 【高频考点】：土地增值税应纳税额的计算及清算

(一) 应纳税额的计算

应纳税额 = 增值额 × 适用税率 - 扣除项目金额 × 速算扣除系数

计算步骤：

1. 扣除项目合计 =  $\Sigma$  5/4/3/2 (选择，计算)

2. 土地增值额 = 应纳收入 - 1

3. 增值率 =  $2/1 \rightarrow$  找税率 (记)

4. 应纳税额 =  $2 \times$  税率 -  $1 \times$  速算扣除系数

提示：2016 年 5 月 1 日后，土地增值税纳税人转让房地产取得的收入为不含增值税收入。

(二) 房地产开发企业土地增值税清算

1. 土地增值税的清算条件

(1) 符合下列情形之一的，纳税人应当进行土地增值税的清算：

- ①房地产开发项目全部竣工、完成销售的；
- ②整体转让未竣工决算房地产开发项目的；
- ③直接转让土地使用权的。

(2) 符合下列情形之一的，主管税务机关可要求纳税人进行土地增值税清算：

- 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取得销售（预售）许可证满三年仍未销售完毕的；
- 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；
- ④省税务机关规定的其他情况。

## 2. 非直接销售和自用房地产的收入确定

(1) 房地产开发企业将开发的产品用于职工福利、奖励、对外投资、分配给股东或投资人、抵偿债务、换取其他单位和个人的非货币资产等，发生所有权转移时应视同销售房地产。

(2) 房地产开发企业将开发的部分房地产转为企业自用或用于出租等商业用途时，如果产权未产生转移，不征收土地增值税，在税款清算时不列收入，不扣除相应的成本和费用。

## 3. 土地增值税的扣除项目

(1) 房地产开发企业开发建造的与清算项目配套的居委会和派出所用房、会所、停车场(库)、物业管理场所、变电站、热力站、水厂、文体场馆、学校、幼儿园、托儿所、医院、邮电通信等公共设施，按以下原则处理：

- ①建成后产权属于全体业主所有的，其成本、费用可以扣除；
- ②建成后无偿移交给政府、公用事业单位用于非营利性社会公共事业的，其成本、费用可以扣除；
- ③建成后有偿转让的，应计算收入，并准予扣除成本、费用。

(2) 房地产开发企业销售已装修的房屋，其装修费用可以计入房地产开发成本。房地产开发企业的预提费用，除另有规定外，不得扣除。

(3) 属于多个房地产项目共同的成本费用，应按清算项目可售建筑面积占多个项目可售总建筑面积的比例或其他合理的方法，计算确定清算项目的扣除金额。

(4) 房地产开发企业在工程竣工验收后，根据合同约定，扣留建筑安装施工企业一定比例的工程款，作为开发项目的质量保证金，在计算土地增值税时，建筑安装施工企业就质量保证金对房地产开发企业开具发票的，按发票所载金额予以扣除；未开具发票的，扣留的质保金不得计算扣除。

(5) 房地产开发企业逾期开发缴纳的土地闲置费不得扣除。

(6) 拆迁安置费的扣除规定：

- ①房地产企业用建造的该项目房地产安置回迁户的，安置用房视同销售处理，同时将此确认为房地产开发项目的拆迁补偿费。房地产开发企业支付给回迁户的补差价款，计入拆迁补偿费；回迁户支付给房地产开发企业的补差价款，应抵减本项目拆迁补偿费。
- ②开发企业采取异地安置，异地安置的房屋属于自行开发建造的，房屋价值计入本项目的拆迁补偿费；异地安置的房屋属于购入的，以实际支付的购房支出计入拆迁补偿费。
- ③货币安置拆迁的，房地产开发企业凭合法有效凭据计入拆迁补偿费。

## 4. 土地增值税清算项目的审核鉴证

纳税人委托税务中介机构审核鉴证的清算项目，还应报送中介机构出具的《土地增值税清算税款鉴证报告》。对符合规定格式和要求的鉴证报告，税务机关可以采信。

## 5. 清算后再转让房地产的处理

在土地增值税清算时未转让的房地产，清算后销售或有偿转让的，纳税人应按规定进行

土地增值税的纳税申报,扣除项目金额按清算时的单位建筑面积成本费用乘以销售或转让面积计算。

单位建筑面积成本费用=清算时的扣除项目总金额÷清算的总建筑面积