

**2021年全国税务师职业资格考试**  
**《税法(II)》教材精讲**  
**第七章 契稅**

**【考情分析】**

考生需重点关注契稅的征稅范围、納稅人、計稅依据、應納稅額的計算、減免稅優惠和征稅管理等。

**【章節結構】**

- 第一節 概述
- 第二節 征稅范围、納稅人和稅率
- 第三節 減免稅優惠
- 第四節 計稅依据和應納稅額的計算
- 第五節 征收管理

**第一節 概述**

1. 契稅的概念

契稅是以所有權發生轉移的不動產為征稅對象，向產權承受人征收的一種財產稅。

2. 契稅的特點

- (1) 屬於財產轉移稅。
- (2) 由財產承受人繳納。

3. 契稅的立法原則

- (1) 廣辟財源，增加地方財政收入。
- (2) 保護合法產權，避免產權糾紛。
- (3) 調節財富分配，體現社會公平。

**第二節 征稅范围、納稅人和稅率**

一、征稅范围

契稅的征稅對象為發生土地使用權和房屋所有權權屬轉移的土地和房屋。

(一) 土地使用權出讓

國家以土地所有者的身份將土地使用權在一定年限內讓渡給土地使用人，并由土地使用人向國家支付土地使用權出讓金的行為。

(二) 土地使用權轉讓

以作價投資(入股)、償還債務、劃轉、獎勵等方式轉移土地、房屋權屬的，應當依照規定征收契稅。

**【提示】**不包括土地承包經營權和土地經營權的轉移。

(三) 房屋買賣、贈予、互換

- 1. 以房抵債和實物交換房屋，均視同房屋買賣，應由產權承受人按房屋現值繳納契稅。
- 2. 以房產作投資或作股權轉讓，視同房屋買賣，由產權承受方按投資房產價值或房產買價繳納契稅。

**【提示】**以自有房產作股投入本人經營企業，免納契稅。

- 3. 買房拆料或翻建新房，應照章征收契稅。
- 4. 房屋贈與，房屋的受贈人要按規定繳納契稅。

**【提示】**法定繼承人(包括配偶、子女、父母、兄弟姐妹、祖父母、外祖父母)繼承土地、房屋權屬，不征契稅；非法定繼承人根據遺囑承受死者生前的土地、房屋權屬，屬於贈與行

为，应征收契税。

【提示 2】以获奖方式取得房屋产权的，其实质是接受赠与房产，应缴纳契税。

#### 5. 房屋互换

房屋产权相互交换，双方交换价值相等，免纳契税。其价值不相等的，按超出部分由支付差价方缴纳契税。

#### （四）房屋附属设施有关契税政策

1. 对于承受与房屋相关的附属设施所有权或土地使用权的行为，按照契税法律、法规的规定征收契税；对于不涉及土地使用权和房屋所有权转移变动的，不征收契税。
2. 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，应按合同规定的总价款计征契税。
3. 承受的房屋附属设施权属单独计价的，按照当地确定的适用税率征收契税；与房屋统一计价的，适用与房屋相同的契税税率。
4. 对承受国有土地使用权应支付的土地出让金，要征收契税。不得因减免出让金而减免契税。
5. 对纳税人因改变土地用途而签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同的，应征收契税。计税依据为因改变土地用途应补缴的土地收益金及应补缴政府的其他费用。
6. 土地使用者将土地使用权及所附建筑物、构筑物等（包括在建的房屋、其他建筑物、构筑物和其他附着物）转让给他人的，应按照转让的总价款计征契税。
7. 土地使用者转让、抵押或置换土地，无论其是否取得了该土地的使用权属证书，无论其在转让、抵押或置换土地过程中是否与对方当事人办理了土地使用权属证书变更登记手续，只要土地使用者享有占有、使用、收益或处分该土地的权利，且有合同等证据表明其实质转让、抵押或置换了土地并取得了相应的经济利益，土地使用者及其对方当事人应当依照税法规定缴纳契税。

## 二、纳税人

在中华人民共和国境内转移土地、房屋权属，承受的单位和个人为契税的纳税人。

## 三、税率

1. 契税实行幅度比例税率，税率幅度为 3%~5%。
2. 契税的具体适用税率，由省、自治区、直辖市人民政府在规定的税率幅度内提出，报同级人民代表大会常务委员会决定，并报全国人民代表大会常务委员会和国务院备案。

## 第三节 减免税优惠

### 一、法定减免

1. 国家机关、事业单位、社会团体、军事单位承受土地、房屋权属用于办公、教学、医疗、科研、军事设施；
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. 法定继承人通过继承承受土地、房屋权属；
6. 依照法律规定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；
7. 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；

8. 因不可抗力灭失住房，重新承受住房权属。

## 二、其他减征、免征和不征契税的项目

### 1. 售后回租等有关契税政策

(1) 对金融租赁公司开展售后回租业务，承受承租人房屋、土地权属的，照章征税。对售后回租合同期满，承租人回购原房屋、土地权属的，免征契税。

(2) 以招拍挂方式出让国有土地使用权的，纳税人为最终与土地管理部门签订出让合同的土地使用权承受人。

(3) 市、县级人民政府根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》有关规定征收居民房屋，居民因个人房屋被征收而选择货币补偿用以重新购置房屋，并且购房成交价格不超过货币补偿的，对新购房屋免征契税；购房成交价格超过货币补偿的，对差价部分按规定征收契税。居民因个人房屋被征收而选择房屋产权调换，并且不缴纳房屋产权调换差价的，对新换房屋免征契税；缴纳房屋产权调换差价的，对差价部分按规定征收契税。

(4) 企业承受土地使用权用于房地产开发，并在该土地上代政府建设保障性住房的，计税价格为取得全部土地使用权的成交价格。

(5) 单位、个人以房屋、土地以外的资产增资，相应扩大其在被投资公司的股权持有比例，无论被投资公司是否变更工商登记，其房屋、土地权属不发生转移，不征收契税。

(6) 个体工商户的经营者将其个人名下的房屋、土地权属转移至个体工商户名下，或个体工商户将其名下的房屋、土地权属转回原经营者个人名下，免征契税。

(7) 合伙企业的合伙人将其名下的房屋、土地权属转移至合伙企业名下，或合伙企业将其名下的房屋、土地权属转回原合伙人名下，免征契税。

2. 对国家石油储备基地第一期项目建设过程中涉及的契税予以免征。

3. 自 2010 年 10 月 1 日起，个人购买属家庭唯一的普通住房，减半征收契税。

4. 对已缴纳契税的购房单位和个人，在未办理房屋权属变更登记前退房的，退还已纳契税；在办理房屋权属变更登记后退房的，不予退还已纳契税。

5. 对公租房经营管理单位购买住房作为公租房，免征契税。

6. 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、家政服务的，免征契税。

7. 对饮水工程运营管理单位为建设饮水工程而承受土地使用权，免征契税。

对于既向城镇居民供水，又向农村居民供水的饮水工程运营管理单位，涉及应征契税的，依据向农村居民供水量占总供水量的比例免征契税。

8. 对个人购买家庭唯一住房，面积为 90 平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 1.5% 的税率征收契税。

9. 对个人购买家庭第二套改善性住房，面积为 90 平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 2% 的税率征收契税。

【例题·多选题】下列情形中，免征契税的有( )。

- A. 军队单位承受土地、房屋用于军事设施
- B. 国家机关承受土地、房屋用于办公
- C. 企业承受土地、房屋用于办公
- D. 与金融租赁公司签订的售后回租合同期满，承租人回购原土地、房屋权属
- E. 合伙企业将其名下的土地、房屋权属转移回原合伙人名下

【答案】 ABDE

【解析】 选项 C：照章缴纳契税。

## 第四节 计税依据和应纳税额的计算

### 一、计税依据

1. 土地使用权出让、出售，房屋买卖，为土地、房屋权属转移合同确定的成交价格。
2. 土地使用权互换、房屋互换，为所互换的土地使用权、房屋价格的差额。
3. 土地使用权赠与、房屋赠与以及其他没有价格的转移土地、房屋权属行为，为税务机关参照土地使用权出售、房屋买卖的市场价格依法核定的价格。
4. 出让国有土地使用权的，其契税计税价格为承受人为取得该土地使用权而支付的全部经济利益。

(1) 以协议方式出让的，其契税计税价格为成交价格。

【提示 1】成交价格包括土地出让金、土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、拆迁补偿费、市政建设配套费等承受者应支付的货币、实物、无形资产及其他经济利益。

【提示 2】没有成交价格或者成交价格明显偏低的，征收机关可依次按下列两种方式确定：  
①评估价格：由政府批准设立的房地产评估机构根据相同地段、同类房地产进行综合评定，并经当地税务机关确认的价格。

②土地基准地价：由县以上人民政府公示的土地基准地价。

(2) 以竞价方式出让的，其契税计税价格，一般应确定为竞价的成交价格，土地出让金、市政建设配套费以及各种补偿费用应包括在内。

(3) 先以划拨方式取得土地使用权，后经批准改为出让方式取得该土地使用权的，应依法缴纳契税，其计税依据为应补缴的土地出让金和其他出让费用。

(4) 已购公有住房经补缴土地出让金和其他出让费用成为完全产权住房的，免征土地权属转移的契税。

5. 房屋买卖的契税计税价格为房屋买卖合同的总价款，买卖装修的房屋，装修费用应包括在内。

### 二、应纳税额的计算

应纳税额=计税依据×税率

【例题·单选题】甲某是个人独资企业业主，2020年1月将价值60万元的自有房产投入独资企业作为经营场所，3月以200万元的价格购入一处房产；6月将价值200万元的自有仓库与另一企业价值160万元的仓库互换，甲某收取差价40万元。甲某以上交易应缴纳契税（ ）万元。

- A. 8.00                      B. 8.40                      C. 9.60                      D. 16.00

【答案】A

【解析】以自有房产作股投入本人独资经营的企业，免纳契税；房屋交换，其价值不相等的，按超出部分由支付差价方缴纳契税。应缴纳契税=200×4%=8.00（万元）

## 第五节 征收管理

### 一、纳税义务发生时间

契税的纳税义务发生时间是纳税人签订土地、房屋权属转移合同的当天，或者纳税人取得其他具有土地、房屋权属转移合同性质凭证的当天。

### 二、纳税期限

纳税人应当在依法办理土地、房屋权属登记手续前申报缴纳契税。

### 三、纳税地点

契税在土地、房屋所在地缴纳。