

2021年全国税务师职业资格考试
《税法(II)》习题讲解
第七章 契税

一、单项选择题

1. 单位和个人发生下列行为，应缴纳契税的是（ ）。

- A. 转让土地使用权
- B. 转让不动产所有权
- C. 承受不动产所有权
- D. 赠与不动产所有权

【答案】C

【解析】契税的纳税人是房屋、土地权属的承受方。房屋、土地权属的转让方无须缴纳契税。

2. 某企业 2020 年 3 月 1 日以协议方式取得一块地的土地使用权，支付土地出让金 3000 万元，拆迁补偿费 1000 万元，5 月 20 日缴纳市政建设配套费 500 万元。当地契税税率为 4%。该企业应缴纳契税（ ）万元。

- A. 120
- B. 140
- C. 160
- D. 180

【答案】D

【解析】以协议方式取得土地使用权的，其契税计税价格为成交价格。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。该企业应缴纳契税 $= (3000 + 1000 + 500) \times 4\% = 180$ (万元)。

3. 从 2010 年 10 月 1 日起，对个人购买 90 平方米及以下且属家庭唯一住房的普通住房，（ ）征收契税。

- A. 按 3% 的税率
- B. 减按 1.5% 的税率
- C. 减按 1% 的税率
- D. 减按 2% 的税率

【答案】C

【解析】从 2010 年 10 月 1 日起，对个人购买 90 平方米及以下且属家庭唯一住房的普通住房，减按 1% 税率征收契税。

4. 王先生将一套价值 200 万元的房屋给李先生用以抵偿 180 万元的债务，王先生取得李先生支付的差价款 20 万元。已知，当地契税适用税率 5%，则李先生应缴纳契税（ ）万元。

- A. 10
- B. 9
- C. 0
- D. 1

【答案】A

【解析】以房产抵债，视同房屋买卖，应由产权承受人按照房屋现值缴纳契税。李先生应缴纳契税 $= (180 + 20) \times 5\% = 10$ (万元)。

5. 下列有关契税征收管理的表述中，错误的是（ ）。

- A. 纳税人应当向机构所在地的契税征收机关办理纳税申报
- B. 契税在土地、房屋所在地的征收机关缴纳
- C. 契税纳税义务发生时间是签订土地房屋权属转移合同的当天或取得其他具有权属转移合同性质凭证的当天
- D. 对已缴纳契税的购房单位或个人，在办理房屋权属变更登记之后退还的，不予退还已纳契税

【答案】A

【解析】纳税人应当向土地、房屋所在地的契税征收机关办理纳税申报。

6. 下列情形中，免于缴纳契税的是（ ）。

- A. 买房拆料
- B. 受赠房产
- C. 交换价格相等的房屋
- D. 承受国有土地使用权支付土地出让金

【答案】C

【解析】选项 A，买房拆料或翻建新房，应照章征收契税；选项 B，房屋的受赠人要按规定缴纳契税；选项 D，对承受国有土地使用权所应支付的土地出让金，要计征契税。并且不得因减免土地出让金而减免契税。

7. 李某以 500 万元存款及价值 800 万元的房产投资设立个人独资企业；当年李某朋友张某移居国外，将其境内价值 80 万元的房产赠送给李某，当地契税的税率为 3%。当年李某应缴纳的契税为（ ）万元。

- A. 0
- B. 2.4
- C. 26.4
- D. 41.4

【答案】B

【解析】以自有房产作股投入本人独资经营企业，免纳契税。受赠房产，承受房产的李某为契税纳税人。李某应缴纳的契税=80×3%=2.4（万元）。

8. 甲企业因经营需要，将市内某处空置厂房与乙企业的某土地使用权交换，由乙企业支付价款差额 100 万元；甲企业还接受丙企业以房产进行的投资，丙企业投资入股的房产市场价值为 300 万元。甲企业应缴纳契税（ ）万元（契税税率为 4%）。

- A. 4
- B. 6
- C. 12
- D. 16

【答案】C

【解析】土地使用权交换，由支付差价的一方纳税。甲企业应缴纳契税=300×4%=12（万元）。

9. 根据契税相关规定，房屋赠与时契税的计税依据是（ ）。

- A. 协议成交价格
- B. 所在地省级人民政府公示的土地基准价格
- C. 不同地段的土地使用权及房屋转让的成交价格
- D. 征收机关参照当地土地使用权出售、房屋买卖的市场价格核定

【答案】D

【解析】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。

二、多项选择题

1. 下列关于契税的特点及立法原则的说法，正确的有（ ）。

- A. 契税有助于增加地方财政收入
- B. 契税属于财产转移税
- C. 契税由财产售卖人缴纳
- D. 契税有利于通过法律形式确定产权关系
- E. 契税有助于调节财富分配，体现社会公平

【答案】ABDE

【解析】选项 C：契税由财产承受人缴纳。

2. 根据契税的规定，下列各项中免征契税的有（ ）。

- A. 国家机关的房屋用于办公
- B. 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
- C. 公租房经营管理单位购买住房作为公租房
- D. 向农村居民供水的饮水工程运营管理部门为建设饮水工程而承受土地使用权
- E. 为社区提供养老服务的机构承受房屋

【答案】ACDE

【解析】选项 B，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。

3. 下列关税契税的政策说法正确的有（ ）。

- A. 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免征契税
- B. 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
- C. 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免征契税
- D. 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
- E. 合伙企业将其名下的房屋、土地权属出售

【答案】ABCD

【解析】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。

4. 下列关于契税的计税依据的表述中正确的有（ ）。

- A. 房屋买卖，为房屋权属转移合同确定的成交价格
- B. 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
- C. 土地使用权赠与，为税务机关参照土地使用权出售市场价格依法核定的价格
- D. 买卖装修的房屋，装修费用不计入契税的计税依据
- E. 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

【答案】ABCDE

【解析】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。

5. 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。下列关于全部经济利益的表述正确的有（ ）。

- A. 以协议方式出让的，其契税计税价格为成交价格
- B. 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，但并不包括市政建设配套费
- C. 没有成交价格或者成交价格明显偏低的，征收机关可依次按土地基准地价、评估价格来确定
- D. 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，其计税依据为应补缴的土地出让金和其他出让费用
- E. 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

【答案】ADE

【解析】选项 B，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；选项 C，没有成交价格或者成交价格明显偏低的，征收机关可依次按评估价格、土地基准地价来确定