

注册会计师

税法

教材精讲班

第二节 契税法

具体征税范围	内容
6. 其他情形	下列情形发生土地、房屋权属转移的, 承受方应当依法缴纳契税: (1) 因共有不动产份额变化的。 (2) 因共有人增加或者减少的。 (3) 因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书或者监察机关出具的监察文书等因素, 发生土地、房屋权属转移的

【例题】居民甲有两套住房, 将一套出售给居民乙, 成交价格为 20 万元; 将另一套两室住房与居民丙互换成两处一室住房, 并支付给居民丙换房差价款 6 万元。试计算甲、乙、丙相关行为应缴纳的契税(假定税率为 4%)

【解析】

- (1) 甲应缴纳契税=60000×4%=2400(元)
- (2) 乙应缴纳契税=200000×4%=8000(元)
- (3) 丙不缴纳契税。

三、税率

契税实行 3%~5% 的幅度税率。

【提示】(调整)具体执行税率, 由各省、自治区、直辖市人民政府在 3%~5% 的幅度内提出, 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。

【链接】个人购买住房的优惠政策

面积	购买家庭唯一住房	购买家庭第二套改善性住房
≤90 m ²	1%	1%
>90 m ²	1.5%	2%

【注意】北京市、上海市、广州市、深圳市不实施该项规定, 采用当地规定的契税税率 3%)

四、计税依据(不含增值税)

具体情形	计税依据
1. 国有土地使用权出让	承受人为取得该土地使用权而支付的全部经济利益
2. 土地使用权转让	权属转移合同确定的价格
3. 房屋买卖	

4. 土地使用权赠与、房屋赠与	参照市场价核定
5. 房屋互换、土地使用权互换	等价互换, 免征契税 不等价互换, 差额征税

具体情形		计税依据
6. 划拨土地使用权后	以划拨方式取得的土地使用权, 经批准改为出让方式重新取得该土地使用权的	由该土地使用权人以补缴的土地出让价款为计税依据缴纳契税
	先以划拨方式取得土地使用权, 后经批准转让房地产, 划拨土地性质改为出让的	承受方应分别以补缴的土地出让价款和房地产权属转移合同确定的成交价格为计税依据缴纳契税
	先以划拨方式取得土地使用权, 后经批准转让房地产, 划拨土地性质未发生改变的	承受方应以房地产权属转移合同确定的成交价格为计税依据缴纳契税

具体情形		计税依据
7. 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)转让的		计税依据为承受方应交付的总价款
8. 土地使用权出让的		计税依据包括土地出让金、土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、征收补偿费、城市基础设施配套费、实物配建房屋等应交付的货币以及实物、其他经济利益对应的价款

具体情形		计税依据
9. 房屋附属设施(包括停车位、机动车库、非机动车库、顶层阁楼、储藏室及其他房屋附属设施)	与房屋为同一不动产单元的	计税依据为承受方应交付的总价款, 并适用与房屋相同的税率
	与房屋为不同不动产单元的	计税依据为转移合同确定的成交价格, 并按当地确定的适用税率计税
10. 承受已装修房屋的	应将包括装修费用在内的费用计入承受方应交付的总价款	

【例题·多选题】甲企业在 2008 年得到政府无偿划拨来的一处房产, 2022 年补办该房产的土地使用权出让手续、缴纳土地出让金后获得土地使用权, 甲企业将房产连同土地使用权转让给乙企业。以下说法正确的有()。

- A. 甲企业补办土地使用权出让手续、缴纳土地出让金时应缴纳契税
- B. 甲企业将房产转让给乙企业应缴纳增值税、城建税
- C. 甲企业将房产转让给乙企业应缴纳土地增值税

D. 乙企业取得甲企业转让的房产应缴纳契税

【答案】ABCD

五、应纳税额的计算方法

应纳税额=计税依据×税率