

中级经济师

经济基础知识

教材精讲班

第四节 财产税类

(5) 房屋互换。

房屋互换是指房屋所有者之间互相交换房屋的行为。

以作价投资（入股）、偿还债务、划转、奖励等方式转移土地、房屋权属，应征收契税。对于这些转移土地、房屋权属的形式，可以分别视同土地使用权转让、房屋买卖或者房屋赠与征收契税。

土地使用权**受让人**通过完成土地使用权转让方约定的投资额度或投资特定项目，以此获取**低价转让或无偿赠与的土地使用权**的，属于契税征收范围，其计税价格由征收机关参照纳税义务人发生时当地的**市场价格核定**。

公司增资扩股中，对以土地、房屋权属**作价入股或作为出资投入企业的**，征收契税；

企业破产清算期间，对非债权人承受企业土地、房屋权属的，征收契税。

【多选题】下列关于契税的表述中，正确的有（ ）。

- A. 契税是在土地、房屋权属发生转移时，对产权承受人征收的一种税
- B. 土地使用权转让（包括出售、赠予和交换），需缴纳契税
- C. 契税的课税对象是发生产权转移的土地、房屋
- D. 法定继承人继承土地、房屋权属，不征收契税
- E. 非法定继承人根据遗嘱承受死者生前的土地、房屋权属，不需要缴纳契税

网校答案：A、B、C、D

【多选题】下列有关契税的说法中正确的是（ ）。

- A. 契税的纳税人是我国境内土地、房屋权属的承受者
- B. 契税的征税对象是我国境内所有的不动产
- C. 以房产投资需要交纳契税
- D. 契税纳税人不包括国有经济单位
- E. 以房产抵债不需要缴纳契税

正确答案：A、C

网校解析：契税纳税人单位是指企业单位、事业单位、国家机关、军事单位和社会团体以及其他组织。个人是指个体经营者及其他个人，包括中国公民和外籍人员。以房产抵债需要缴纳契税，契税以在我国境内转移土地、房屋权属的行为作为征税对象。

【单选题】根据契税法律制度的规定，下列各项中，属于契税纳税人的是（ ）。

- A. 抵押商铺的李某
- B. 转让土地使用权的乙公司
- C. 出租住房的王某
- D. 受让土地使用权的甲公司

网校答案：D

网校解析：选项AC，土地、房屋典当、分拆（分割）、抵押以及出租等行为，不属于契税的征税范围；选项B，“受让方”为契税纳税人。

契税税率

契税实行**3%~5%**的幅度税率。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。

省、自治区、直辖市可以依照上述规定的程序对不同主体、不同地区、不同类型的住房的权属转移确定差别税率。

自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%的税率征收契税。

【单选题】王某2018年2月购入一套90平方米的住房,属于家庭唯一住房,买价300万元。需缴纳契税()万元。

- A. 0
- B. 3.0
- C. 5.5
- D. 6.0

网校答案: B

网校解析: 对于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。

契税计税依据

契税的计税依据不含增值税。

(1) 土地使用权出售、房屋买卖, 其计税依据为土地、房屋权属转移合同确定的价格, 包括承受者应交付的货币、实物、其他经济利益对应的价款。

(2) 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, 计税依据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。

(3) 土地使用权互换、房屋互换, 其计税依据为所换取的土地使用权、房屋的价格差额。也就是说, 互换价格相等时, 免征契税; 互换价格不等时, 由多交付的货币、实物、无形资产或者其他经济利益的一方缴纳契税。

(4) 国有土地使用权出让, 其计税依据为承受人为取得该土地使用权而支付的全部经济利益。

契税计税依据

(5) 房屋附属设施征收契税的依据:

① 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 采取分期付款方式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如为单独计价的, 按照当地确定的适用税率征收契税; 如与房屋统一计价的, 适用与房屋相同的契税税率。

应纳税额的计算。

契税应纳税额的计算公式为: 应纳税额=计税依据×税率

契税征收管理

(1) 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日, 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日。

(2) 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。

(3) 纳税地点。契税在土地、房屋所在地的征收机关缴纳。

(4) 其他规定。纳税人办理纳税事宜后, 税务机关应向纳税人开具契税完税凭证。纳税人办理有关土地、房屋的权属登记, 不动产登记机构应当查验契税完税、减免税凭证或者相关信息。未按照规定缴纳契税的, 不动产登记机构不予办理土地、房屋权属登记。在依法办理土地、房屋权属登记前, 权属转移合同、权属转移合同性质凭证不生效、无效、被撤销或者被解除的, 纳税人可以向税务机关申请退还已缴纳的税款, 税务机关应当依法办理。

【单选题】下列关于契税的说法中, 正确的是()。

A 张某以自有房产作价投入甲公司, 双方免于缴纳契税

B 承受的房屋附属设施权属与房屋统一计价的, 适用与房屋相同的契税税率

C 以协议方式出让国有土地使用权的，由承受人按土地基准地价缴纳契税

D 以房抵债，应视同房屋买卖，应由产权承受人按抵债金额缴纳契税

网校答案：B

网校解析：选项 A，张某以自有房产作价投入甲公司，由甲公司作为承受方缴纳契税；选项 C，以协议方式出让国有土地使用权的，由承受人按成交价格缴纳契税；选项 D，以房抵债，应视同房屋买卖，应由产权承受人按房屋现值缴纳契税。

考点 4 车船税

车船税是指依照法律规定对在中华人民共和国境内的车辆、船舶按照规定税目和税额计算征收的一种税。

1、纳税人。

车船税的纳税人是指在中华人民共和国境内属于《车船税法》所附《车船税税目税额表》规定的车辆、船舶（以下简称“车船”）的所有人或者管理人。从事机动车第三者责任强制保险业务的保险机构为机动车车船税的扣缴义务人。

车船税征税范围

车船税的征税范围是指在中华人民共和国境内属于《车船税法》所附《车船税税目税额表》规定的车辆、船舶。车辆、船舶是指：

①依法应当在车船管理部门登记的机动车辆和船舶。

②依法不需要在车船管理部门登记、在单位内部场所行驶或者作业的机动车辆和船舶。车船管理部门，是指公安、交通运输、农业、渔业、军队、武装警察部队等依法具有车辆登记管理职能的部门；单位，是指依照中国法律、行政法规规定，在中国境内成立的行政机关、企业、事业单位、社会团体以及其他组织。

境内单位和个人租入外国籍船舶的，不征收车船税。境内单位和个人将船舶出租到境外的，应依法征收车船税。

车船税税目

车船税的税目分为六大类：包括乘用车、商用车、挂车、其他车辆、摩托车和船舶。

(1) 乘用车，是指在设计和技术特性上主要用于载运乘客及随身行李，核定载客人数包括驾驶员在内不超过 9 人的汽车。

(2) 商用车，是指除乘用车外，在设计和技术特性上用于载运乘客，货物的汽车，划分为客车和货车。

(3) 半挂牵引车，是指装备有特殊装置用于牵引半挂车的商用车。

(4) 三轮汽车，是指最高设计车速不超过每小时 50 公里，具有三个车轮的货车。

(5) 低速载货汽车，是指以柴油机为动力，最高设计车速不超过每小时 70 公里，具有四个车轮的货车。

(6) 挂车，是指就其设计和技术特性需由汽车或者拖拉机牵引，才能正常使用的一种无动力的道路车辆。

(7) 专用作业车，是指在其设计和技术特性上用于特殊工作的车辆。

(8) 轮式专用机械车，是指有特殊结构和专门功能，装有橡胶车轮可以自行行驶，最高设计车速大于每小时 20 公里的轮式工程机械车。

(9) 摩托车，是指无论采用何种驱动方式，最高设计车速大于每小时 50 公里，或者使用内燃机，其排量大于 50 毫升的两轮或者三轮车辆。

(10) 船舶，是指各类机动、非机动船舶以及其他水上移动装置，但是船舶上装备的救生艇筏和长度小于 5 米的艇筏除外。其中，机动船舶是指用机器推进的船舶；拖船是指专门用于拖（推）动运输船舶的专业作业船舶；非机动驳船，是指在船舶登记管理部门登记为驳船的非机动船舶；游艇是指具备内置机械推进动力装置，长度在 90 米以下，主要用于游览观光、休闲娱乐、水上体育运动等活动，并应当具有船舶检验证书和适航证书的船舶。