

税务师

教材精讲班

税法二

第七章 契税

目录

第一节 概述

第二节 征税范围、纳税人和税率

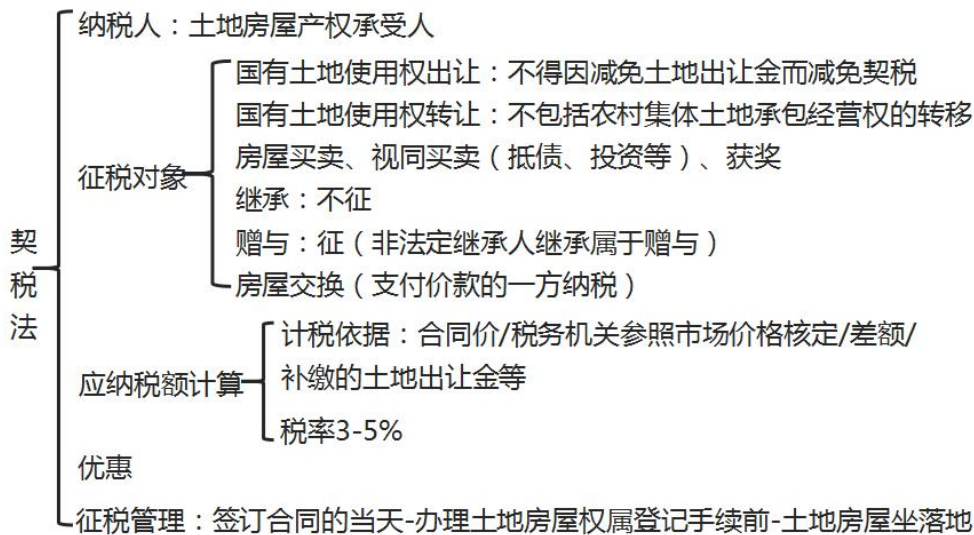
第三节 减免税优惠

第四节 计税依据和应纳税额的计算

第五节 征收管理

【考情分析】

单选、多选。年均分值在 6-8 分之间。



第一节 概述

《中华人民共和国契税法》于 2021 年 9 月 1 日起施行。

概念

以所有权发生转移的不动产为征税对象，向产权承受人征收的一种财产税。

特点

1. 契税属于财产转移税
2. 契税由财产承受人缴纳

第二节 征税范围、纳税人和税率

一、征税范围

契税的征税对象为发生土地使用权和房屋所有权权属转移的土地和房屋。

其具体征税范围包括：

（一）土地使用权出让

是指国家或集体以土地所有者的身份将土地使用权在一定年限内让渡给土地使用者，并由土地使用者向国家或集体支付土地使用权出让金的行为。可以使用拍卖、招标、双方协议的方式。

（二）土地使用权转让

是指土地使用者将土地使用权再转移的行为。可以使用出售、交换、赠与的方式。不包括土地承包经营权和土地经营权的转移。

（三）房屋买卖

- 1、以房产抵债或实物交换房屋：按房产折价款缴纳契税。
- 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。（无需办理房产变更手续，也不办理契税手续）
- 3、买房拆料或翻建新房，应照章征收契税。

（四）房屋赠与

区分赠与和继承：

- 1、各种赠与不动产行为，都是契税征税范围；
- 2、继承要加以区分：

（1）法定继承人继承土地、房屋权属，不征收契税；

（2）非法定继承人根据遗嘱承受死者生前的土地、房屋权属，属于赠与行为，应征收契税。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。

（五）房屋交换

由支付差价的一方纳税。

（六）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。

（七）房屋附属设施等有关契税政策

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。

【单选题】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需缴纳契税。

二、纳税义务人

契税的纳税义务人，是境内转移土地、房屋权属，承受的单位和个人。

三、税率

3%~5%的幅度比例税率。

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。

省、自治区、直辖市可以按照规定对不同主体、不同地区、不同类型的住房的权属转移确定差别税率。

第三节 减免税优惠

一、减免税基本规定

1. 国家机关、事业单位、社会团体、军事单位承受土地、房屋用于办公、教学、医疗、科研和军事设施的，免征契税。
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. 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。

上述第 7 条、第 8 条规定的免征或者减征契税的具体办法，由省、自治区、直辖市人民政府提出，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。

二、减免税特殊规定

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) 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。

(3) 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。合伙企业的合伙人和合伙企业之间与之相同。

2. 已缴纳契税的购房者，权属变更前退房的，退税，变更后退房的，不退税。

3. 公租房经管单位购买住房作为公租房的，免契税。

4. 棚户区改造相关税收政策如下：

(1) 对经营管理单位回购已分配的改造安置住房继续作为改造安置房源的，免征契税。

(2) 个人首次购买 90 平方米以下改造安置住房，按 1% 的税率计征契税；购买超过 90 平方米，但符合普通住房标准的改造安置住房，按法定税率减半计征契税。

(3) 个人因房屋被征收而取得货币补偿并用于购买改造安置住房，或因房屋被征收而进行房屋产权调换并取得改造安置住房，按有关规定减免契税。

5. 自 2019 年 6 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日，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。

6. 2019 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日对饮水工程运营单位为建设饮水工程而承受土地使用权，免征契税。

7. 对个人购买家庭唯一住房（家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同），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。

8. 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。

9. 军建离退休干部住房移交地方政府管理是军队离退休干部住房保障和管理方式的调整，是军队住房制度改革的重要措施之一。为配合国务院、中央军委决策的顺利实施，免征军建离退休干部住房及附属用房移交地方政府管理所涉及的契税。

10. 对信达、华融、长城和东方资产管理公司接受相关国有银行的不良债权，借款方以土地使用权、房屋所有权抵充贷款本息的，免征承受土地使用权、房屋所有权应缴纳的契税。

11. 对被撤销的金融机构在清算过程中催收债权时，接收债务方土地使用权、房屋所有权所发生的权属转移免征契税。

12. 对东方资产管理公司接收港澳国际（集团）有限公司的房地产以抵偿债务的，免征东方资产管理公司承受房屋所有权、土地使用权应缴纳的契税。

13. 对港澳国际（集团）内地公司在清算期间催收债权时，免征接收房屋所有权、土地使用权应缴纳的契税。

14. 对港澳国际（集团）香港公司清算期间在中国境内催收债权时，免征接收房屋所有权、土地使用权应缴纳的契税。

15. 对青藏铁路公司及其所属单位承受土地、房屋权属用于办公及运输主业的，免征契税；对于因其他用途承受的土地、房屋权属，应照章征收契税。

16. 城镇职工按规定第一次购买公有住房的，免征契税。

17. 对个人购买经济适用住房，在法定税率基础上减半征收契税。

18. 对进行股份合作制改革后的农村集体经济组织承受原集体经济组织的土地、房屋权属，免征契税。

对农村集体经济组织以及代行集体经济组织职能的村民委员会、村民小组进行清产核资收回集体资产而承受土地、房屋权属，免征契税。

19. 对易地扶贫搬迁贫困人口按规定取得的安置住房，免征契税。

20. 夫妻因离婚分割共同财产发生土地、房屋权属变更的，免征契税。

21. 外国银行分行按照《中华人民共和国外资银行管理条例》等相关规定改制为外商独资银行（或其分行），改制后的外商独资银行（或其分行）承受原外国银行分行的房屋权属的，免征契税。

22. 企、事业单位改制重组的契税政策。

自 2021 年 1 月 1 日起至 2023 年 12 月 31 日，企业、事业单位在改制重组过程中，符合以下规定但已缴纳契税的，可申请退税；涉及的契税尚未处理且符合规定的，可按下列执行。

（1）企业改制。企业按照《中华人民共和国公司法》有关规定整体改制，包括非公司制企业改制为有限责任公司或股份有限公司，有限责任公司变更为股份有限公司，股份有限公司变更为有限责任公司，原企业投资主体存续并在改制（变更）后的公司中所持股权（股份）比例超过 75%，且改制（变更）后公司承继原企业权利、义务的，对改制（变更）后公司承受原企业土地、房屋权属，免征契税。

（2）事业单位改制。事业单位按照国家有关规定改制为企业，原投资主体存续并在改制后企业中出资（股权、股份）比例超过 50%的，对改制后企业承受原事业单位土地、房屋权属，免征契税。

（3）公司合并。两个或两个以上的公司，依照法律规定、合同约定，合并为一个公司，且原投资主体存续的，对合并后公司承受原合并各方土地、房屋权属，免征契税。

（4）公司分立。公司依照法律规定、合同约定分立为两个或两个以上与原公司投资主体相同的公司，对分立后公司承受原公司土地、房屋权属，免征契税。

（5）企业破产。企业依照有关法律法规规定实施破产，债权人（包括破产企业职工）承受破产企业抵偿债务的土地、房屋权属，免征契税；对非债权人承受破产企业土地、房屋权属，凡按照《中华人民共和国劳动法》等国家有关法律法规政策妥善安置原企业全部职工规定，与原企业全部职工签订服务年限不少于三年的劳动用工合同的，对其承受所购企业土地、房屋权属，免征契税；与原企业超过 30%的职工签订服务年限不少于三年的劳动用工合同的，减半征收契税。

（6）资产划转。对承受县级以上人民政府或国有资产管理部门按规定进行行政性调整、划转国有土地、房屋权属的单位，免征契税。

同一投资主体内部所属企业之间土地、房屋权属的划转，包括母公司与其全资子公司之间，同一公司所属全资子公司之间，同一自然人与其设立的个人独资企业、一人有限公司之间土地、房屋权属的划转，免征契税。

母公司以土地、房屋权属向其全资子公司增资，视同划转，免征契税。

（7）债权转股权。经国务院批准实施债权转股权的企业，对债权转股权后新设立的公司承受原企业的土地、房屋权属，免征契税。

（8）划拨用地出让或作价出资。以出让方式或国家作价出资（入股）方式承受原改制重组企业、事业单位划拨用地的，不属上述规定的免税范围，对承受方应按规定征收契税。

（9）公司股权（股份）转让。在股权（股份）转让中，单位、个人承受公司股权（股份），公司土地、房屋权属不发生转移，不征收契税。

上述规定所称企业、公司，是指依照我国有关法律法规设立并在中国境内注册的企业、公司。所称投资主体存续，是指原改制重组企业、事业单位的出资人必须存在于改制重组后的企业，出资人的出资比例可以发生变动。所称投资主体相同，是指公司分立前后出资人不发生变动，出资人的出资比例可以发生变动。

【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。

【单选题】 依据契税的相关规定，下列各项应征收契税的是（ ）。

- A. 以获奖方式取得房屋产权
- B. 将自有房产作股投入本人经营企业

- C. 房屋产权相互交换，交换价值相等
- D. 承受荒山土地使用权用于林业生产

【答案】A

【解析】以获奖方式取得房屋产权的按规定缴纳契税。

第四节 计税依据和应纳税额的计算

一、计税依据

契税的计税依据不含增值税，具体金额按照土地、房屋交易的不同情况确定：

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，包括应交付的货币以及实物、其他经济利益对应的价款。
2. 土地使用权互换、房屋互换，互换价格相等的，互换双方计税依据为零；互换价格不相等的，以其差额为计税依据，由支付差额的一方缴纳契税。
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。
纳税人申报的成交价格、互换价格差额明显偏低且无正当理由的，由税务机关依照《中华人民共和国税收征收管理法》的规定核定。
4. 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，应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。
5. 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。
6. 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。
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。
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；房屋附属设施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. 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。

二、应纳税额的计算

应纳税额=计税依据×适用税率

【例 7-1】居民甲有两套住房，将一套出售给居民乙，成交价格为 100000 元；将另一套两室住房与居民丙交换成两处一室住房，并支付换房差价款 40000 元。请计算甲、乙、丙相关行为应缴纳的契税。（假定税率为 3%，所有金额均不含增值税）

- (1) 甲应缴纳契税=40000×3%=1200（元）
- (2) 乙应缴纳契税=100000×3%=3000（元）
- (3) 丙不缴纳契税。

【单选题】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的价格

【答案】D

【解析】土地使用权赠与、房屋赠与，其计税依据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。

【多选题】下列情形中，由征收机关参照市场价格核定契税计税依据的有（ ）。

- A. 房屋赠与
- B. 国有土地使用权赠与
- C. 出让国有土地使用权
- D. 出售国有土地使用权
- E. 成交价格明显低于市场价格且无正当理由的房屋交换

【答案】 ABE

【解析】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。

纳税人申报的成交价格、互换价格差额明显偏低且无正当理由的，由税务机关依照《中华人民共和国税收征收管理法》的规定核定。

【例题】甲企业2018年1月因无力偿还乙企业已到期的债务3000万元，经双方协商甲企业同意以自有房产偿还债务，该房产的原值5000万元，净值2000万元，评估现值9000万元，乙企业支付差价款6000万元，双方办理了产权过户手续，则乙企业计缴契税的计税依据是（ ）。

- A. 5000万元
- B. 6000万元
- C. 9000万元
- D. 2000万元

【答案】 C

【解析】以房产抵偿债务，按照房屋的折价款作为计税依据缴纳契税，本题中的折价款为9000万元。

【例题】居民甲某共有三套房产，2018年将第一套市价为80万元的房产与乙某交换，并支付给乙某15万元；将第二套市价为60万元的房产折价给丙某抵偿了50万元的债务；将第三套市价为30万元的房产作股投入本人独资经营的企业。若当地确定的契税税率为3%，甲某应缴纳契税（ ）。

- A. 0.45万元
- B. 1.95万元
- C. 2.25万元
- D. 2.85万元

【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。房屋承受方缴纳契税，房产抵债，应由丙某缴纳契税，甲不缴纳契税。土地使用权交换、房屋交换，支付补价的一方纳税。

契税=15×3%=0.45（万元）

【单选题】某公司2017年1月以1200万元（不含增值税）购入一幢旧写字楼作为办公用房，该写字楼原值2000万元，已计提折旧800万元。当地适用契税税率3%，该公司购入写字楼应缴纳契税（ ）万元。

- A. 60
- B. 36
- C. 30
- D. 24

【答案】 B

【解析】应缴纳的契税=1200×3%=36（万元）

【例题】居民甲某有四套住房，将一套价值120万元的别墅折价给乙某抵偿了100万元的债务；用市场价值70万元的第二、三两套两室住房与丙一套四室住房交换，另取得丙某赠送价值12万元的小轿车一辆；将第四套市场价值50万元的公寓房折成股份投入本人独资经营的企业。

当地确定的契税税率为3%，甲、乙、丙纳税契税的情况是（ ）。

- A. 甲不缴纳，乙30000元，丙3600元
- B. 甲3600元，乙30000元，丙不缴纳
- C. 甲不缴纳，乙36000元，丙21000元
- D. 甲15000元，乙36000元，丙不缴纳

【正确答案】 A

【解析】乙应纳契税=100×3%=3（万元）；丙应纳契税=12×3%=3600（万元）。

【单选题】甲某是个人独资企业业主，2010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。当地确定的契税税率为4%，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）

【单选题】某企业 2022 年 3 月 1 日以协议方式取得一地块的土地使用权，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】以协议方式出让的，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、市政建设配套设施费等承受者应支付的货币、实物、无形资产及其他经济利益。应缴纳的契税 = (3000 + 1000 + 500) × 4% = 180 (万元)

第五节 征收管理

一、纳税义务发生时间

1. 契税的纳税义务发生时间为纳税人签订土地、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. 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发生土地、房屋权属转移的，纳税义务发生时间为法律文书等生效当日。
3. 因改变土地、房屋用途等情形应当缴纳已经减征、免征契税的，纳税义务发生时间为改变有关土地、房屋用途等情形的当日。
4. 因改变土地性质、容积率等土地使用条件需补缴土地出让价款，应当缴纳契税的，纳税义务发生时间为改变土地使用条件当日。

发生上述情形，按规定不再需要办理土地、房屋权属登记的，纳税人应自纳税义务发生之日起 90 日内申报缴纳契税。

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。

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。

三、纳税地点与纳税申报

1. 契税在土地、房屋所在地缴纳。
2. 纳税人符合减征或者免征契税规定的，应当按照规定进行申报。
3. 契税纳税人依法纳税申报时，应填报《财产和行为税税源明细表》（《契税税源明细表》部分），并根据具体情形提交下列资料：

（1）纳税人身份证件；

（2）土地、房屋权属转移合同或其他具有土地、房屋权属转移合同性质的凭证；

（3）交付经济利益方式转移土地、房屋权属的，提交土地、房屋权属转移相关价款支付凭证，其中，土地使用权出让为财政票据，土地使用权出售、互换和房屋买卖、互换为增值税发票；

（4）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，提交生效法律文书或监察文书等。

符合减免税条件的，应按规定附送有关资料或将资料留存备查。

【单选题】关于契税征收管理，下列说法正确的是（ ）。

- A. 契税在纳税人所在地的征收机关缴纳
- B. 纳税人应当在依法办理土地、房屋权属登记手续后申报缴纳契税
- C. 契税的纳税义务发生时间为取得土地、房屋权属证书的当天
- D. 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

【答案】D

【解析】选项 A，契税在土地、房屋所在地的征收机关缴纳；选项 C，契税的纳税义务发生时间为纳税人签订土地、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。

【单选题】下列说法中，符合契税纳税义务发生时间规定的是（ ）。

- A. 纳税人接收土地、房屋的当天

- B. 纳税人支付土地、房屋款项的当天
- C. 纳税人签订土地、房屋权属转移合同的当天
- D. 纳税人办理土地、房屋权属证书的当天

【答案】C

【解析】契税的纳税义务发生时间为纳税人签订土地、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。

四、纳税凭证、纳税信息和退税

1. 具有土地、房屋权属转移合同性质的凭证包括契约、协议、合约、单据、确认书以及其他凭证。
2. 不动产登记机构在办理土地、房屋权属登记时，应当依法查验土地、房屋的契税完税、减免税、不征税等涉税凭证或者有关信息。
3. 税务机关应当与相关部门建立契税涉税信息共享和工作配合机制。具体转移土地、房屋权属有关的信息包括：自然资源部门的土地出让、转让、征收补偿、不动产权属登记等信息，住房城乡建设部门的房屋交易等信息，民政部门的婚姻登记、社会组织登记等信息，公安部门的户籍人口基本信息。
4. 纳税人缴纳契税后发生下列情形，可依照有关法律法规申请退税：
 - (1) 因人民法院判决或者仲裁委员会裁决导致土地、房屋权属转移行为无效、被撤销或者被解除，且土地、房屋权属变更至原权利人的；
 - (2) 在出让土地使用权交付时，因容积率调整或实际交付面积小于合同约定面积需退还土地出让价款的；
 - (3) 在新建商品房交付时，因实际交付面积小于合同约定面积需退还房价款的。

