

专题四：土地增值税和契税

二、契税

1.纳税人	契税的纳税义务人是指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。
2.征税范围	(1) (国有：删除) 土地使用权出让 (2) 土地使用权转让 (不包括农村集体土地承包经营权的转移) (3) 房屋买卖 (换抵投、获奖、预购、买房拆料或翻建) 【提示】 以房产作股投入本人独资企业，免 (4) 房屋赠与 (非公益性赠与需交土增税) 【对比】 赠与 vs 继承 (法定继承：不征；非法定继承属赠与：征) (5) 房屋交换 (谁掏钱谁交税)

【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 = $60000 \times 4\% = 2400$ (元)
- (2) 乙应缴纳契税 = $200000 \times 4\% = 8000$ (元)
- (3) 丙不缴纳契税。

【例题·单选题】居民乙因拖欠居民甲 180 万元款项无力偿还，2019 年 5 月经当地有关部门调解，以房产抵偿该笔债务，居民甲因此取得该房产的产权并支付给居民乙差价款 20 万元。假定当地省政府规定的契税税率为 5%。下列表述中正确的是 ()。

- A.居民甲应缴纳契税 1 万元
- B.居民乙应缴纳契税 1 万元
- C.居民甲应缴纳契税 10 万元
- D.居民乙应缴纳契税 10 万元

答案：C

解析：以房产抵债，按房产折价款由产权承受人缴纳契税。

3.应纳税额的计算

应纳契税 = 计税依据 × 税率

(1) 计税依据

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
6.其他情形	自行阅读 (熟悉了解)

【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

应纳税额=计税依据×税率

(2) 税率

契税实行 3%~5%的幅度税率（具体题目会给）

【提示】由省、自治区、直辖市人民政府在幅度内提出，报同级人大常委会决定，并报全国人大常委会和国务院备案。

个人购买住房		契税优惠税率	实施范围
个人购买家庭唯一住房	面积为≤90 m ²	1%	全国范围
	面积为>90 m ²	1.5%	
个人购买家庭第二套改善性住房	面积为≤90 m ²	1%	除北京、上海、广州、深圳外
	面积为>90 m ²	2%	

三、税收优惠

(一) 免征契税情形

- 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。
- 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，并用于农、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.夫妻因离婚分割共同财产发生土地、房屋权属变更。
- 6.法定继承人通过继承承受土地、房屋权属。
- 7.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。
- 8.城镇职工按规定第一次购买公有住房。
- 9.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。
- 10.军队离休退休干部住房由国家投资建设，军队和地方共同承担建房任务，其中军队承建部分完工后应逐步移交地方政府管理，免征军建离休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。
- 11.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。
- 12.财政部从中国建设银行、中国工商银行、中国农业银行、中国银行无偿划转了部分资产（包括现金、投资、固定资产及随投资实体划转的贷款）给中国信达资产管理公司、中国华融资产管理公司、中国长城资产管理公司和中国东方资产管理公司，作为其组建时的资本金。上述金融资产管理公司按财政部核定的资本金数额，接收上述国有商业银行的资产，在办理过户手续时，免征契税。
- 13.经中国人民银行依法决定撤销的金融机构及其分设于各地的分支机构，包括被依法撤销的商业银行、信托

投资公司、财务公司、金融租赁公司、城市信用社和农村信用社，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。

14.廉租住房经营管理单位购买住房作为廉租住房、经济适用住房经营管理单位回购经济适用住房继续作为经济适用住房房源。

15.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。

16.棚户区改造中，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。

17.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。

18.易地扶贫搬迁贫困人口按规定取得的安置住房。

19.2021年1月1日至2023年12月31日，公租房经营管理单位购买住房作为公租房。

20.2021年1月1日至2023年12月31日，饮水工程运营单位为建设饮水工程而承受土地使用权。

21.2019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。

（二）省、自治区、直辖市可以决定免征或者减征契税

1.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。

2.因不可抗力灭失住房，重新承受住房权属。

（三）契税优惠的特殊规定

1.企事业单位改制

情形		条件	规定
企业按照《公司法》有关规定整体改制	1.非公司制企业改制为有限责任公司或股份有限公司 2.有限责任公司变更为股份有限公司 3.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	对改制后企业承受原事业单位土地、房屋权属，免征契税
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	

2.企业合并

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。

3.企业分立

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。

4.企业破产

情形	税收政策
债权人（包括破产企业职工）承受破产企业土地、房屋权属以抵偿债务的	免征契税
对非债权人承受破产企业土地、房屋权属，凡依法妥善安置原企业职工	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，对其承受所购企业的土地、房屋权属
	与原企业 30%以上职工 签订服务年限 不少于三年 的劳动用工合同的，对其承受所购企业的土地、房屋权属

5.资产划转

(1)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。

(2) **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。

(3) **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。**

6.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。

7.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。

8.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。

9.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。

10.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。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。

【例题·单选题】下列行为中，应当缴纳契税的是（ ）。

- A.个人以自有房产投入本人独资经营的企业
- B.企业将自有房产与另一企业的房产等价互换
- C.法定继承人通过继承承受房屋权属
- D.企业以自有房产投资于另一企业并取得相应的股权

答案：D

解析：选项 A，以自有房产作股投入本人独资经营的企业，免纳契税；选项 B，等价互换房屋、土地权属的，免征契税；选项 C，法定继承人通过继承承受房屋权属，免征契税。

四、征收管理

时间	签订土地、房屋权属转移合同的当天，或者取得其他具有土地、房屋权属转移合同性质凭证的当天
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
纳税地点	土地、房屋所在地
税款退还	(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返还房价款的