

税务师 税法二 精讲班

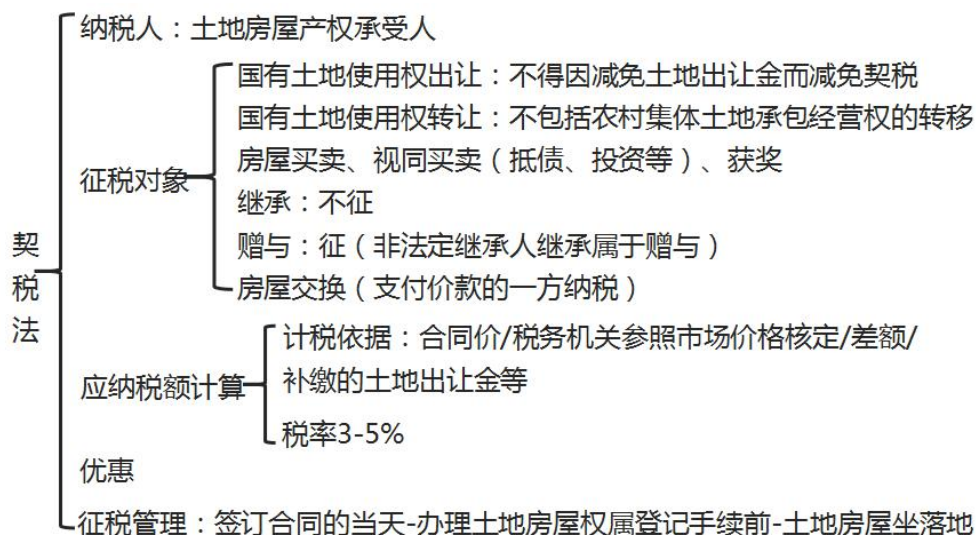
第七章 契 税

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

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）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. 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。
7. 因不可抗力灭失住房，重新承受住房权属。

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. 公租房经营单位购买住房作为公租房的，免契税。

4. 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。

5. 2019 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日对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，免征契税。

6. 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。

【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. 法定继承人通过继承承受土地、房屋权属
- 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. 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。

6. 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。

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。

【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

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）

第五节 征收管理

一、纳税义务发生时间计算

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。

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

契税在土地、房屋所在地缴纳。

【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。

本章小结

