

专题二：车辆购置税和车船税

一、车辆购置税

1. 纳税人与应税行为

纳税人	是指在中华人民共和国境内购置应税车辆的单位与个人
应税行为	是指在境内购置应税车辆的行为。具体包括： (1) 购买自用行为。包括国产应税车辆、进口应税车辆 (2) 进口自用行为。指直接进口使用应税车辆的行为 (3) 受赠自用行为 (4) 自产自用行为 (5) 获奖自用行为 (6) 其他自用行为。如拍卖、抵债、走私、罚没等方式取得并自用的应税车辆

2. 征税范围与免税

征税范围	包括汽车、有轨电车、汽车挂车、排气量超过 150 毫升的摩托车 【提示】 地铁、轻轨等城市轨道交通车辆，装载机、平地机、挖掘机、推土机等轮式专用机械车，以及起重机（吊车）、叉车、电动摩托车，不属于应税车辆
免税	(1) 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机构及其有关人员自用的车辆 (2) 中国人民解放军和中国人民武装警察部队列入装备订货计划的车辆 (3) 悬挂应急救援专用号牌的国家综合性消防救援车辆 (4) 设有固定装置的非运输专用作业车辆 (5) 城市公交企业购置的公共汽电车辆 根据国民经济和社会发展的需要，国务院可以规定减征或者其他免征车辆购置税的情形，报全国人民代表大会常务委员会备案 (6) 回国服务的在外留学人员用现汇购买 1 辆个人自用国产小汽车和长期来华定居专家进口 1 辆自用小汽车免征车辆购置税 (7) 防汛部门和森林消防部门用于指挥、检查、调度、报汛（警）、联络的由指定厂家生产的设有固定装置的指定型号的车辆免征车辆购置税 (8) 对购置的新能源汽车免征车辆购置税 (9) 中国妇女发展基金会“母亲健康快车”项目的流动医疗车免征车辆购置税 (10) 北京 2022 年冬奥会和冬残奥会组织委员会新购置车辆免征车辆购置税 (11) 原公安现役部队和原武警黄金、森林、水电部队改制后换发地方机动车牌证的车辆（公安消防、武警森林部队执行灭火救援任务的车辆除外），一次性免征车辆购置税 (12) 对购置日期在 2022 年 6 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日期间内且单车价格（不含增值税）不超过 30 万元的 2.0 升及以下排量乘用车，减半征收车辆购置税

3. 应纳税额的计算

应纳税额=计税依据×税率

由于应税车辆购置的来源不同，应税行为的发生不同，计税价格的组成也就不一样。

应税行为	计税依据	税率
(1) 购买自用	以发票电子信息中的不含增值税价作为计税价格。纳税人依据相关规定提供其他有效价格凭证的情形除外	10%（背）
(2) 进口自用 【提示】 如果进口车辆用于销售、抵债、以物易物等方面，不属于进口自用应税车辆的行为，不缴纳车辆购置税。	组成计税价格=关税完税价格+关税（+消费税）	

(3) 自产自用	纳税人生产的同类应税车辆的销售价格（不含增值税）	
(4) 受赠、获奖或者其他方式取得自用	购置应税车辆时相关凭证载明的价格（不含增值税）	

【提示】特殊情形

	性质变化	退税制度
情形	已经办理免税、减税手续的车辆因转让、改变用途等原因不再属于免税、减税范围的	纳税人将已征车辆购置税的车辆退回车辆生产企业或者销售企业的
计算	$\text{应纳税额} = \text{初次办理纳税申报时确定的计税价格} \times (1 - \text{使用年限} \times 10\%) \times 10\% - \text{已纳税额}$ <p>【提示 1】 应纳税额不得为负数 【提示 2】 使用年限的计算方法是，自纳税人初次办理纳税申报之日起，至不再属于免税、减税范围的情形发生之日止。使用年限取整计算，不满一年的不计算在内</p>	$\text{应退税额} = \text{已纳税额} \times (1 - \text{使用年限} \times 10\%)$ <p>【提示 1】 应退税额不得为负数 【提示 2】 使用年限的计算方法是，自纳税人缴纳税款之日起，至申请退税之日止，每满 1 年扣减 10%</p>

4. 征收管理

征收机关	车辆购置税由税务机关负责征收
纳税申报	(1) 自纳税义务发生之日起 60 日内申报缴纳车辆购置税 (2) 不再属于免税、减税范围的车辆，在办理纳税申报时，应当如实申报纳税
纳税义务发生时间	购买自用 ；购买之日（车辆价格凭证开具的日期） 进口自用 ；进口之日（海关进口增值税专用缴款书上的日期） 自产、受赠、获奖等取得 ；取得之日（合同或其他法律文书生效或开具日期）

二、车船税

1. 纳税人

境内车船的所有人或者管理人。

2. 征税范围

税目	计税单位	备注
乘用车按发动机汽缸容量（排气量分档）	每辆	核定载客人数 9 人（含）以下
商用车	客车	核定载客人数 9 人（包括电车）以上
	货车	● 包括半挂牵引车、挂车、客货两用汽车、三轮汽车和低速载货汽车等 2. 挂车按照货车税额的 50% 计算
其他车辆	专用作业车	不包括拖拉机
	轮式专用机械车	
摩托车	每辆	——
船舶	机动船舶	1. 拖船、非机动驳船分别按照机动船舶税额的 50% 计算 2. 拖船按照发动机功率每 1 千瓦折合净吨位 0.67 吨计算征收车船税
	游艇	

【记忆口诀】

类型	用途	计税单位
车辆	运人的车	每辆
	运货的车	整备质量（自重吨位）
	客货两用车	依照货车的计税单位整备质量（自重吨位）
船舶	运人的艇	艇身长度
	运货的船	净吨位

3. 应纳税额的计算

(1) 购置新车船的税额计算

购置的新车船，购置当年的应纳税额自纳税义务发生的当月起按月计算。计算公式为：

应纳税额=（年应纳税额/12）×应纳税月份数

(2) 被盗抢、报废、灭失的车船的税额计算

①在一个纳税年度内，已完税的车船被盗抢、报废、灭失的，纳税人可以凭有关管理机关出具的证明和完税证明，向纳税所在地的主管税务机关申请退还自被盗抢、报废、灭失月份起至该纳税年度终了期间的税款。

②已办理退税的被盗抢车船失而复得的，纳税人应当从公安机关出具相关证明的当月起计算缴纳车船税。

4. 税收优惠

法定减免	减半征收
(1) 捕捞、养殖渔船 (2) 军队、武警、警用的车船（专用） (3) 驻华机构及其有关人员的车船 (4) 对新能源车船，免征车船税 (5) 省、自治区、直辖市人民政府对公共汽车、农村居民拥有并主要在农村地区使用的摩托车、三轮汽车和低速载货汽车定期减征或者免征车船税 (6) 悬挂应急救援专用号牌的国家综合性消防救援车辆和国家综合性消防救援专用船舶	(1) 挂车 (2) 拖船 (3) 非机动驳船 (4) 节能汽车

【辨析】

车辆性质		车辆购置税	车船税
新能源汽车	乘用车（纯电动乘用车和燃料电池乘用车）	免征	不征收
	商用车（纯电动商用车、插电式（含增程式）混合动力汽车、燃料电池商用车）		免征
节能汽车	乘用车、商用车	应征	减半征收

5. 征收管理

纳税义务发生时间	取得当月
纳税地	需要登记的：登记地或扣缴义务人所在地
	不需要登记的：所有人或管理人所在地
纳税申报	按年申报，分月计算，一次性缴纳

专题三：土地增值税和契税

一、土地增值税

1. 纳税义务人

转让国有土地使用权、地上建筑物及其附着物并取得收入的单位和个人。

2. 征税范围

应征	不征	免征
①转让国有土地使用权 ②取得土地使用权开发后出售房屋的 ③存量房买卖 ④抵押期满以房抵债 ⑤单位间换房 ⑥合作建房建成后转让的 ⑦非公益性赠与、赠与直系亲属或直接赡养人以外的 ⑧房企用商品房投资	①出让 ②继承 ③公益性赠与、赠与直系亲属或直接赡养人 ④出租 ⑤抵押期内或重新评估 ⑥代建房 ⑦非房企改制转移权属给改制后企业 ⑧非房企合并分立，投资主体不变	①个人互换自有住房（经当地税务机关核实） ②合作建房建成后分房自用 ③非房企用房产投资 ④国家征用 ⑤个人转让住房 ⑥纳税人建造普通标准住宅出售，对企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房作为改造安置住房或公共租赁住房房源，增值额未超过扣除项目金额20%的，免征土地增值税。

3. 应纳税额的计算

应纳税额=（收入-扣除项目）×适用税率-扣除项目×速算扣除系数

（1）收入

计税方法		土地增值税应税收入	增值税
简易计税		转让房地产的含税收入- 增值税应纳税额	自建： 增值税应纳税额=全额/（1+5%）×5% 非自建： 增值税应纳税额=差额/（1+5%）×5%
一般 计 税	非房地产企业	转让房地产的全额含税 收入/（1+9%）	销项税额=全额/（1+9%）×9%
	房地产企业	转让房地产的含税收入- 增值税销项税额	销项税额=（含税收入-地价款）/（1+9%）×9%

应纳税额=（收入-扣除项目）×适用税率-扣除项目×速算扣除系数

（2）扣除项目

转让项目的性质	扣除项目	具体内容
新建房屋 （卖新房）	房地产企业 （5项）	1. 拿地成本 【提示1】 含契税、有关登记、过户手续费；不含印花税、土地闲置费 【提示2】 土地支付金额的配比：开发、销售比例 实际扣除土地金额=取得土地使用权所支付的金额×（已开发土地/全部土地）×（已售房/全部可售房） 【口诀】 只准扣已卖房屋所占的那块地，没开发的、开发了没卖的都不准扣
	非房地产企业 （4项）	

转让项目的性质	扣除项目	具体内容															
新建房屋 （卖新房）	房地产企业 （5项）	2. 开发成本 【提示1】 含拆迁安置费、耕地占用税、装修费；不包括利息支出 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>情形</th> <th colspan="2">规定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">本地 安置</td> <td rowspan="2">视同销售</td> <td>房企支付给回迁户的补差价款，计入拆迁补偿费</td> </tr> <tr> <td>回迁户支付给房企的补差价款，应抵减拆迁补偿费</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">异地 安置</td> <td>自行建造</td> <td>房屋价值计入拆迁补偿费</td> </tr> <tr> <td>外购</td> <td>实际购房支出计入拆迁补偿费</td> </tr> <tr> <td>货币 安置</td> <td colspan="2">房地产开发企业凭合法有效凭据计入拆迁补偿费</td> </tr> </tbody> </table> 【提示2】 房地产开发成本的配比：销售比例 实际扣除开发成本=所有的房地产开发成本×（已售房/全部可售房） 【口诀】 只准扣已卖房屋的开发成本，开发了没卖的不准扣	情形	规定		本地 安置	视同销售	房企支付给回迁户的补差价款，计入拆迁补偿费	回迁户支付给房企的补差价款，应抵减拆迁补偿费	异地 安置	自行建造	房屋价值计入拆迁补偿费	外购	实际购房支出计入拆迁补偿费	货币 安置	房地产开发企业凭合法有效凭据计入拆迁补偿费	
	情形		规定														
本地 安置	视同销售	房企支付给回迁户的补差价款，计入拆迁补偿费															
		回迁户支付给房企的补差价款，应抵减拆迁补偿费															
异地 安置	自行建造	房屋价值计入拆迁补偿费															
	外购	实际购房支出计入拆迁补偿费															
货币 安置	房地产开发企业凭合法有效凭据计入拆迁补偿费																
非房地产企业 （4项）																	

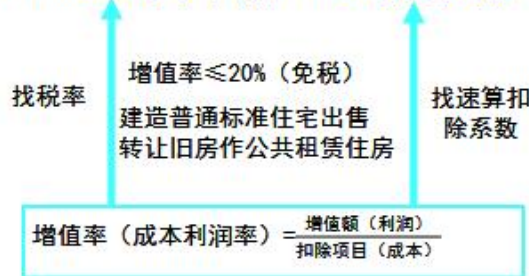
转让项目的性质	扣除项目	具体内容
新建房屋 （卖新房）	房地产企业 （5项）	3. 开发费用（管理、财务、销售） 【提示1】 标准扣除 （1）能分摊且能证明=利息（超息、加息、罚息不准扣）+（拿地成本+开发成本）×5%以内 （2）不能分摊或证明=（拿地成本+开发成本）×10%以内 【提示2】 房地产开发费用的配比：销售比例 实际扣除开发费用=房地产开发费用×（已售房/全部可售房） 【口诀】 只准扣已卖房屋的开发费用，开发了没卖的不准扣
	非房地产企业 （4项）	

		4. 转让环节税金 房企：城建+附加；非房企：城建+附加+印花
--	--	------------------------------------

转让项目的性质	扣除项目	具体内容
新建房屋 (卖新房)	房地产企业 (5项)	5. 房企加计扣除=(拿地成本+开发成本)×20% 【提示1】 非房企不适用 【提示2】 对取得土地使用权后,未开发即转让的,不得加计扣除 【提示3】 县级及以上人民政府要求房地产开发企业在售房时代收的各项费用:(1)作为计税收入的,可从扣除项目中扣除,但不得作为加计20%扣除的基数;(2)房价之外单独收取,不作为计税收入征税。相应地代收费用不得在收入中扣除
	非房地产企业 (4项)	

转让项目的性质	扣除项目	具体内容
存量房屋 (卖旧房)	扣除项目 (3项)	1. 拿地成本 2. 评估价格(含评估费) 评估价格=重置成本×成新度折扣率 无评估价格,(1+2)=发票金额×(1+5%×年度) 【提示】 “每年”按购房发票所载日期起至售房发票开具之日止,每满12个月计一年;超过一年,未满12个月但超过6个月的,可以视同为一年 3. 转让环节的税金 有评估价格:印花+城建+附加 无评估价格:印花+城建+附加+契税

$$\text{应纳税额} = (\text{收入} - \text{扣除项目}) \times \text{适用税率} - \text{扣除项目} \times \text{速算扣除系数}$$



4. 房地产企业土地增值税清算

应当清算	可要求清算
全部竣工、完成销售的整体转让未竣工决算 直接转让土地使用权的	转让部分占可售面积85%以上,或虽未超过85%但剩余可售面积已出租或自用 取得销售(预售)许可证满三年仍未销售完毕的 注销税务登记但未办理土地增值税清算手续的
规定的期限内补缴,不加收滞纳金	
清算完成后再销售的,应申报纳税,扣除费用按清算时的平均数算	

【提示】特殊扣除项目

(1) 与清算项目配套的公共设施成本费用

用途	收入	成本费用
建成后产权属于全体业主所有的	无需确认收入	其成本、费用可以扣除
建成后无偿移交给政府、公用事业单位用于非营利性社会公共事业的		

建成后有偿转让的	计算收入	
----------	------	--

- (2) 预提费用不可扣。
- (3) 质保金有发票可扣，没发票不可扣。
- (4) 前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、开发间接费等不符合清算要求的：核定扣除。

5. 征收管理

纳税期限	合同签订之日起 7 日内
纳税地点	房地产所在地
核定征收情形	<ul style="list-style-type: none"> (1) 应设账簿未设账簿的 (2) 擅自销毁、拒不提供纳税资料的 (3) 虽设置账簿，但账目混乱的 (4) 未按期清算，责令限期清算，逾期仍不清算的 (5) 计税依据明显偏低，无正当理由的

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	<ul style="list-style-type: none"> (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)

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)

应纳契税=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。

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	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	

法妥善安置原企业职工	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	减半征契税
------------	---	-------

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. 个人购买住房契税优惠

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%	
个人购买经济适用住房		按法定税率减半计征	全国范围
个人首次购买符合普通住房标准的改造安置住房	面积为 ≤ 90 m ²	1%	
	面积为 > 90 m ²	按法定税率减半计征	

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	<p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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</p>