

第一节 财产税制

【知识点】契税

一、契税的概述

- 1.《中华人民共和国契税法》于2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议表决通过，并于2021年9月1日开始施行，同时废止《中华人民共和国契税暂行条例》。
- 2.契税是以在中华人民共和国境内转移土地、房屋权属为征税对象，向**产权承受人**征收的一种财产税。

3.特点：

(1) 属于财产转移税

契税以发生**转移**的不动产，即**土地和房屋为征税对象**，具有财产转移课税性质。土地、房屋产权未发生转移的，不征契税。

(2) 由**财产承受人**缴纳

一般税种都确定销售者为纳税人，即卖方纳税。契税则属于土地、房屋产权发生交易过程中的财产税，由**承受人纳税**，即买方纳税。

二、契税的纳税人和征税范围

1.纳税人

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) **国有土地使用权出让**，是指**土地使用者**向国家交付土地使用权出让费用，国家将国有土地使用权在一定年限内让予土地使用者行为。

提示：出让方（政府自然资源主管部门）不交土地增值税，承受方缴纳契税。

(2) **土地使用权转让**，是指土地使用者以出售、赠与、互换方式将土地使用权转移给其他单位和个人的行为。**不包括土地承包经营权和土地经营权的转移。**

提示：**转让方**应交土地增值税，**承受方**缴纳契税。

(3) 房屋买卖

即以货币为媒介，出卖者向购买者**过渡房产所有权**的交易行为。下列情况，视同买卖房屋：

- ① 以**房产抵债或实物交换房屋**：承受方按房产**折价款**（现值）缴纳契税
- ② 以**房产作投资或作股权转让**：**被投资方为契税的纳税人**（房地产企业以自建商品房投资交土地增值税）
【特殊】以自有房产作股投入本人独资经营的企业，免纳契税。
- ③ 买房拆料或翻建新房：**买房人**为契税的纳税人。

(4) 房屋赠与

指房屋产权所有人将房屋无偿转让给他人所有。**受赠人缴纳契税**。**若为非公益性赠与**，赠与方需缴纳土地增值税；

【提示】区分赠与和继承：

各种赠与不动产行为，都是契税征税范围，受赠方缴纳契税；

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**。

(4) 房屋赠与

以**获奖方式**取得房屋产权，实质上是接受赠与房产的行为，也应缴纳契税

(5) 房屋互换

房屋产权交换，双方交换价值**相等**，**免纳契税**。价值不相等的，按**超出部分由支付差价方**缴纳契税。

(6) 房屋附属设施有关契税政策。

- ①对于承受与房屋相关的**附属设施**（包括停车位、汽车库、自行车库、顶层阁楼以及储藏室，下同）所有权或土地使用权的行为，按照契税法律、法规的规定征收契税；对于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单独计价的，按照当地确定的适用税率征收契税；与房屋统一计价的，适用与房屋相同的契税税率。

(7) 关于土地、房屋权属转移

- ①征收契税的土地、房屋权属，具体为**土地使用权、房屋所有权**。
- ②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：
 - A.因共有不动产份额变化的；
 - B.因共有人增加或者减少的；
 - C.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。

三、契税应纳税额的计算

契税应纳税额的计算，具体如表。

征税对象	计税依据	税率	应纳税额的计算
土地使用权出售、房屋 买卖	成交价格 (不含增值税)	3%~5%的幅度内，各省、自治区、直辖市人民政府按本地区实际情况确定	应纳税额=计税依据×税率
土地使用权赠与、房屋 赠与	税务机关依据市场价格核定		
土地使用权互换、房屋 互换	价格差额 (不含增值税)		

【例题】居民甲有两套住房，将一套出售给居民乙，成交价格为1200000元；将另一套两室住房与居民丙交换成两套一室住房，并支付给丙换房差价款300000元。试计算甲、乙、丙相关行为应缴纳的契税（假定税率为4%）。

答案：

- (1) 甲应缴纳契税=300000×4%=12000（元）
- (2) 乙应缴纳契税=1200000×4%=48000（元）
- (3) 丙无须缴纳契税。

四、契税的减免

1. 契税减免的基本规定

- (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**。
- (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) **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**。

2.省、自治区、直辖市可以决定对下列情形免征或减征：

- (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。

【提示】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。

3.其他减征、免征契税的项目

(1) 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），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。

(2) 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。（北上广深不实施该项规定，采用当地规定的契税税率3%）

(3) 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。

(4) 关于棚户区改造有关税收政策

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)对易地扶贫搬迁贫困人口按规定取得的安置住房及易地扶贫搬迁项目实施主体（以下简称项目实施主体）取得用于建设安置住房的土地，免征契税。

在商品住房等开发项目中配套建设安置住房的，按安置住房建筑面积占总建筑面积的比例，计算应予免征的安置住房用地相关的契税，对项目实施主体购买商品住房或者回购保障性住房作为安置住房房源的，免征契税。【2023新增】

(6) 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。 【2023新增】

(7) 对公租房经营管理单位购买住房作为公租房，免征契税。

(8) 银行业金融机构金融资产管理公司接收抵债资产免征契税。 【2023新增】

【知识点】车船税

一、车船税的概述

车船税的概述，具体如表。

项目	具体内容
纳税人	车辆、船舶的所有人或者管理人
征税范围	境内规定的车辆、船舶，具体指： 1.在公安、交通、农业等车船管理部门登记的机动车辆、船舶 2.境内单位和个人租入外国籍船舶，不征收车船税。境内单位和个人出租到境外的，应征收
税率	定额税率；挂车按照货车税额的50%计算，拖船、非机动驳船分别按照机动船舶税额的50%计算
应纳税额	(1) 乘用车、客车、摩托车等：应纳税额=应税车辆数量×适用单位税额 (2) 船舶、游艇：应纳税额=净吨位或艇身长度×适用单位税额 (3) 载货汽车、挂车、三轮汽车和低速货车：应纳税额=车辆的整备质量×适用单位税额

【例题】某运输公司拥有载货汽车30辆（货车整备质量全部为10吨）；乘人大客车20辆；小客车10辆。计

算该公司应纳车船税。（注：载货汽车每吨年税额 80 元，乘人大客车每辆年税额 800 元，小客车每辆年税额 700 元）

答案：

（1）载货汽车应纳税额=30×10×80=24 000（元）

（2）乘人汽车应纳税额=20×800+10×700=23000（元）

全年应纳车船税税额=24 000+23 000=47 000（元）

二、税收优惠

车船税的税收优惠，具体如表。

减免类型	具体内容
法定减免	<p>（1）捕捞、养殖渔船</p> <p>（2）军队、武装警察部队专用的车船</p> <p>（3）警用车船的</p> <p>（4）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。</p> <p>（5）对节能汽车（乘用车+商用车），减半征收车船税；对使用新能源车船，免征车船税；</p> <p>（6）依照我国有关法律规定应当予以免税的外国驻华使馆、国际组织驻华代表机构及其有关人员的车船，免征车船税</p>
特定减免	依照法律规定应当予以免税的外国驻华使领馆、国际组织驻华代表机构及其有关人员的车船