



## 第一单元 “房地”相关税收法律制度

### 5. 城镇土地使用税的纳税义务发生时间

(1) 纳税人购置新建商品房	自房屋交付使用之次月起
(2) 纳税人购置存量房	自办理房屋权属转移、变更登记手续，房地产权属登记机关签发房屋权属证书之次月起
(3) 纳税人出租、出借房产	自交付出租、出借房产之次月起
(4) 以出让或转让方式有偿取得土地使用权的	①由受让方从合同约定交付土地时间的次月起 ②合同未约定交付土地时间的，由受让方从合同签订之次月起
(5) 纳税人新征用的耕地	自批准征用之日起满1年时
(6) 纳税人新征用的非耕地	自批准征用次月起



## 第一单元 “房地”相关税收法律制度

【考题·多选题】根据城镇土地使用税法律制度的规定，关于城镇土地使用税纳税义务发生时间的下列表述中，正确的有（ ）。（2022年）

- A. 纳税人新征用的非耕地，自批准征用当月起缴纳城镇土地使用税
- B. 纳税人出租房产，自交付出租房产当月起，缴纳城镇土地使用税
- C. 纳税人购置存量房，自房地产权属登记机关签发房屋权属证书之次月起，缴纳城镇土地使用税
- D. 纳税人购置新建商品房，自房屋交付使用之次月起，缴纳城镇土地使用税



## 第一单元 “房地”相关税收法律制度

答案：CD

解析：（1）选项A：纳税人新征用的非耕地，自批准征用“次月”起缴纳城镇土地使用税。

（2）选项B：纳税人出租、出借房产，自交付出租、出借房产之“次月”起缴纳城镇土地使用税。



## 第一单元 “房地”相关税收法律制度

【考题·判断题】纳税人购置新建商品房，应当自房屋交付使用当月起缴纳城镇土地使用税。（ ）（2020年）

答案：×

解析：纳税人购置新建商品房，自房屋交付使用之“次月”起，缴纳城镇土地使用税。



## 第一单元 “房地”相关税收法律制度

### 【考点3】契税（★★★）

契税，是指国家在土地、房屋“权属转移”时，按照当事人双方签订的合同（契约），以及所确定价格的一定比例，向**权属承受人**征收的一种税。

【解释】土地、房屋“权属转移”指：**土地使用权、房屋所有权**。

#### 1. 契税的纳税人

在我国境内“**承受**”土地、房屋权属转移的单位和个人。

【解释】“承受”指：受让、购买、受赠、互换等方式取得土地、房屋权属的行为。



## 第一单元 “房地”相关税收法律制度

【考题·单选题】根据契税法法律制度的规定，下列各项中，属于契税纳税人的是（ ）。（2020年）

- A. 抵押商铺的李某
- B. 转让土地使用权的乙公司
- C. 出租住房的王某
- D. 受让土地使用权的甲公司

答案：D

解析：（1）选项AC：土地、房屋典当、分拆（分割）、抵押以及出租等行为，不属于契税的征税范围。

（2）选项BD：契税纳税人为“承受方”，转让方不缴纳契税。



## 第一单元 “房地”相关税收法律制度

【考题·单选题】根据契税法律制度的规定，下列各项中，属于契税纳税人的是（ ）。（2019年）

- A. 受让土地使用权的单位
- B. 转让土地使用权的单位
- C. 出租房屋的个人
- D. 承租房屋的个人

答案：A

解析：选项A，契税纳税人为“承受方”，转让方不缴纳契税。



# 第一单元 “房地”相关税收法律制度

## 2. 契税的征税范围

征税范围	纳税人
土地使用权 <b>出让</b>	承受方
土地使用权 <b>转让</b> （出售、赠与、互换等） 【解释】不包括土地承包经营权和土地经营权的转移	
房屋买卖、赠与、互换	承受方
以土地、房屋权属作价投资（入股）	被投资方
以土地、房屋权属抵债	债权人
以获奖方式承受土地、房屋权属	获奖人
因共有 <b>不动产份额变化</b> 导致土地、房屋权属转移	承受方
因 <b>共有人增加或者减少</b> 导致土地、房屋权属转移	
<b>法律文书或监察文书</b> 导致土地、房屋权属转移	





## 第一单元 “房地”相关税收法律制度

【注意】不属于契税征税范围的有：土地、房屋典当、分拆（分割）、抵押以及出租等行为。（权属均未发生转移）



## 第一单元 “房地”相关税收法律制度

【考题·单选题】根据契税法律制度的规定，下列行为不属于契税征税范围的是（ ）。（2022年）

- A. 以土地置换房屋
- B. 以房屋抵偿债务
- C. 以土地抵押贷款
- D. 以土地对外投资

答案：C

解析：以作价投资（选项D）、偿还债务（选项B）、划转、奖励等方式转移土地、房屋权属的，房地产互换的（选项A），应当依法征收契税。



## 第一单元 “房地”相关税收法律制度

【例题·多选题】根据契税法律制度的规定，下列各项中，属于契税纳税人的有（ ）。 （2021年）

- A. 房屋买卖的出售方
- B. 房屋赠与的受赠方
- C. 房屋互换支付差价方
- D. 房屋租赁的承租方



## 第一单元 “房地”相关税收法律制度

答案：BC

解析：（1）选项ABD：在我国境内转移土地、房屋权属，承受的单位和个人为契税的纳税人。

（2）选项C：土地使用权互换、房屋互换，由多交付货币、实物、其他经济利益的一方纳税。



## 第一单元 “房地”相关税收法律制度

【例题·单选题】根据契税法律制度的规定,下列各项中,属于契税纳税人的是( )。(2021年)

- A. 继承父母车辆的子女
- B. 转让土地使用权的企业
- C. 出租自有住房的个人
- D. 受赠房屋权属的个体工商户



## 第一单元 “房地”相关税收法律制度

答案：D

解析：（1）选项A：“车辆”不属于契税的征税范围。

（2）选项B：契税纳税人为“承受方”，转让方不缴纳契税。

（3）选项C：土地、房屋典当、分拆（分割）、抵押以及出租等行为，不属于契税的征税范围。



## 第一单元 “房地”相关税收法律制度

### 3. 契税的计税依据（以下价格均为“不含税价”）

交易类型	计税依据
买卖	土地使用权出让和出售、房屋买卖，以 <b>成交价格</b> 作为计税依据。（不含税价）
赠与	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，由征收机关参照土地使用权出售、房屋买卖的 <b>市场价格</b> 核定。
互换	土地、房屋互换，其计税依据为所互换土地使用权、房屋的价格差额。 ①互换价格 <b>不相等</b> 的，由 <b>支付差额</b> 的一方缴纳契税； ②互换价格 <b>相等</b> 的，计税依据为零， <b>免征</b> 契税。



# 第一单元 “房地”相关税收法律制度

## 3. 契税的计税依据

交易类型	计税依据
划拨	(1) 变更土地性质 以 <b>划拨</b> 方式取得的土地使用权，经批准改为 <b>出让</b> 方式重新取得该土地使用权的，应由该土地使用权人以 <b>补缴的土地出让价款</b> 为计税依据缴纳契税。
	(2) 变更土地性质+卖房地产 先以 <b>划拨</b> 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 <b>补缴的土地出让价款</b> 和 <b>房地产权属转移合同确定的成交价格</b> 为计税依据缴纳契税。
	(3) 卖房地产 先以 <b>划拨</b> 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 <b>房地产权属转移合同确定的成交价格</b> 为计税依据缴纳契税。





## 第一单元 “房地”相关税收法律制度

【考题·单选题】2022年11月甲公司购买一处办公用房，取得增值税专用发票注明金额200万元，已知当地规定的契税税率为4%，甲公司购买该办公用房应缴纳契税税额为（ ）。

（2023年）

- A. 8.72万元
- B. 7.2万元
- C. 10万元
- D. 8万元



## 第一单元 “房地”相关税收法律制度

答案：D

解析：计征契税的成交价格不含增值税，本题中专票上注明的金额200万为不含税金额；

契税应纳税额=计税依据×税率，即 $200 \times 4\% = 8$ （万元）。综上所述，答案选D。



## 第一单元 “房地”相关税收法律制度

【考题·单选题】 陈某借给王某200万元用于生产经营，王某未能按期偿还。双方商定，王某以一套住房抵偿借款160万元，其余40万元以现金偿还。王某购入该套住房的价格为100万元。陈某取得该套住房时应缴纳契税的计税依据为（ ）。

。（2022年）

- A. 40万元
- B. 200万元
- C. 100万元
- D. 160万元



## 第一单元 “房地”相关税收法律制度

答案：D

解析：以作价投资（入股）、偿还债务等应交付经济利益的方式转移土地、房屋权属的，参照土地使用权出让、出售或房屋买卖确定契税适用税率、计税依据等。因此契税的计税依据为160万元。



## 第一单元 “房地”相关税收法律制度

【考题·多选题】根据契税法法律制度的规定，关于契税计税依据的下列表述中，正确的有（ ）。（2022年）

- A. 房屋互换的，以交换房屋的市场价格作为计税依据
- B. 土地使用权出让的，以成交价格作为计税依据
- C. 没有价格的房屋权属转移的，为税务机关参照房屋买卖的市场价格依法核定的价格作为计税依据
- D. 土地使用权赠与的，为税务机关参照土地使用权出售的市场价格依法核定的价格作为计税依据



## 第一单元 “房地”相关税收法律制度

答案：BCD

解析：选项A：土地使用权互换、房屋互换，以所互换的土地使用权、房屋价格的差额为计税依据。