

## 第二节 契税法

### 概述

契税是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。

### 一、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。

### 二、征税范围

契税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。

| 具体征税范围      | 内容   |       |        |
|-------------|--|-------|--------|
| 1. 土地使用权出让  | <b>【提示】</b> 区别土地增值税  |       |        |
| 2. 土地使用权的转让 | <b>【提示】</b> 包括出售、赠与、互换，但不包括土地承包经营权和土地经营权的转移  |       |        |
| 3. 房屋买卖     | (1) 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  |       |        |
|             | (2) 以划转、奖励等没有价格的方式转移土地、房屋权属的，参照土地使用权或房屋赠与确定契税适用税率、计税依据等<br><b>【提示】</b> 以自有房产作股投入本人经营企业，免纳契税                                  |       |        |
| 4. 房屋赠与     | 继承   | 法定继承  | 不征     |
|             |  | 非法定继承 | 受赠人纳契税 |
|             | 赠与<br><b>【链接】</b> 婚姻关系存续期间夫妻之间变更土地、房屋权属的免征契税<br>以获奖方式取得房屋产权  |       |        |
| 5. 房屋互换     | 所互换的土地使用权、房屋的价格差额（谁掏钱谁交税）<br>互换价格相等时，免征契税；不等时，由多交付货币、货物、无形资产或其他经济利益的一方缴纳契税   |       |        |
| 6. 其他情形     | 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：<br>(1) 因共有不动产份额变化的。<br>(2) 因共有人增加或者减少的。<br>(3) 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、税率

契税实行 3%~5% 的幅度税率。

**【提示】** 具体执行税率，由各省、自治区、直辖市人民政府在 3%~5% 的幅度内提出，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。

### 四、计税依据（不含增值税）

| 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. 划拨土地使用权后     | 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  | 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                 |
|                 | 先以划拨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 | 承受方应分别以补缴的土地出让价款和房地产权属转移合同确定的成交价格作为计税依据缴纳契税 |
|                 | 先以划拨方式取得土地使用                        | 承受方应以房地产权属转移合同确定                            |

|   |   |                                    |
|---|---|------------------------------------|
|   | 权，后经批准转让房地产，<br>划拨土地性质未发生改变的  | 的成交价格为计税依据缴纳契税                     |
| 7. 土地使用权及所附建筑物、构筑物等（包括在建的房屋、其他建筑物、构筑物和其他附着物）<br>转让的       | 计税依据为承受方应交付的总价款   |                                    |
| 8. 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 |                                    |
| 9. 房屋附属设施（包括停车位、<br>机动车库、非机动车库、顶层阁<br>楼、储藏室及其他房屋附属设<br>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，<br>并适用与房屋相同的税率    |
|   | 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，<br>并按当地确定的适用税率计税 |
| 10. 承受已装修房屋的  | 应将包括装修费用在内的费用计入承<br>受方应交付的总价款   |                                    |

【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，2023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

## 五、应纳税额的计算方法

应纳税额 = 计税依据 × 税率

## 六、税收优惠

（一）有下列情形之一，免征契税：

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。