

## 第二节 契税法

14. 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2025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2027年12月31日，饮水工程运营管理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。
22. 对保障性住房经营管理单位回购保障性住房继续作为保障性住房房源。

### （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。

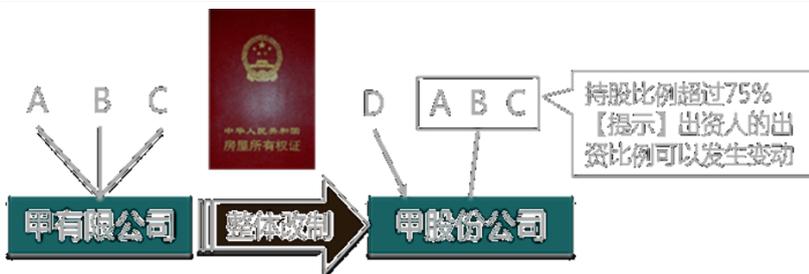
### （三）个人购买住房契税优惠

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 <sup>2</sup>	1%	全国范围
	面积为>90 m <sup>2</sup>	1.5%	
个人购买家庭第二套改善性住房	面积为≤90 m <sup>2</sup>	1%	除北京、上海、广州、深圳外
	面积为>90 m <sup>2</sup>	2%	
个人购买经济适用住房		按法定税率减半计征	全国范围
个人购买保障性住房		1%	
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 <sup>2</sup>	1%	
	面积为>90 m <sup>2</sup>	按法定税率减半计征	

### （四）契税优惠的特殊规定

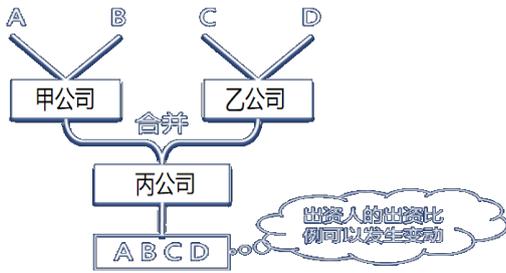
#### 1. 企事业单位改制

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） <b>比例超过75%</b> ，且改制（变更）后公司承继原企业权利、义务的
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） <b>比例超过50%</b> 的	对改制后企业承受原事业单位土地、房屋权属，免征契税



#### 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。

**【提示】**投资主体相同，是指公司分立前后出资人不发生变动，出资人的出资比例可以发生变动。

### 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，凡依法妥善安置原企业职工	与原企业 <b>全部职工</b> 签订服务年限 <b>不少于三年</b> 的劳动用工合同的，对其承受所购企业的土地、房屋权属
	与原企业 <b>30%以上职工</b> 签订服务年限 <b>不少于三年</b> 的劳动用工合同的，对其承受所购企业的土地、房屋权属

### 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。



【例题·单选题】下列行为中，应当缴纳契税的是（ ）。

- A. 个人以自有房产投入本人独资经营的企业
- B. 企业将自有房产与另一企业的房产等价互换
- C. 法定继承人通过继承承受房屋权属
- D. 企业以自有房产投资于另一企业并取得相应的股权

答案：D

解析：选项 A，以自有房产作股投入本人独资经营的企业，免纳契税；选项 B，等价互换房屋、土地权属的，免征契税；选项 C，法定继承人通过继承承受房屋权属，免征契税。

## 七、征收管理

### （一）纳税义务发生时间

#### 1. 一般情况

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。

#### 2. 特殊情况

（1）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发生土地、房屋权属转移的，纳税义务发生时间为法律文书等生效当日。

（2）因改变土地、房屋用途等情形应当缴纳已经减征、免征契税的，纳税义务发生时间为改变有关土地、房屋用途等情形的当日。

（3）因改变土地性质、容积率等土地使用条件需补缴土地出让价款，应当缴纳契税的，纳税义务发生时间为改变土地使用条件当日。

【提示】发生上述情形，按规定不再需要办理土地、房屋权属登记的，纳税人应自纳税义务发生之日起 90 日内申报缴纳契税。

### （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。

### （三）申报地点

土地、房屋所在地。

### （四）契税退税

纳税人缴纳契税后发生下列情形，可依照有关法律法规申请退税：

（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。

（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。

（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返还房价款的。

## 本节小结

