



第五节 征收管理



第五节 征收管理

知识点：纳税义务发生时间

1. 契税的纳税义务发生时间为纳税人签订土地、房屋权属转移合同的当日，或者取得其他具有土地、房屋权属转移合同性质凭证的当日。

2. 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。



第五节 征收管理

3. 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。

4. 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。

发生上述情形（2—4条），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。



第五节 征收管理

知识点：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。

在依法办理土地、房屋权属登记前，权属转移合同、权属转移合同性质凭证不生效、无效、被撤销或者被解除的，纳税人可以向税务机关申请退还已缴纳的税款，税务机关应当依法办理。



第五节 征收管理

知识点：纳税地点与纳税申报
契税在土地、房屋所在地缴纳。



第五节 征收管理

提示：

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。



第五节 征收管理

知识点：其他管理

1. 未按照规定缴纳契税的，不动产登记机构不予办理土地、房屋权属登记。

2. 根据人民法院、仲裁委员会的生效法律文书发生土地、房屋权属转移，纳税人不能取得销售不动产发票的，可持人民法院执行裁定书原件及相关材料办理契税纳税申报，税务机关应予受理。



第五节 征收管理

3. 购买新建商品房的纳税人在办理契税纳税申报时，由于销售新建商品房的房地产开发企业已办理注销税务登记或者被税务机关列为非正常户等原因，致使纳税人不能取得销售不动产发票的，税务机关在核实有关情况后应予受理。



第五节 征收管理

【多选题】下列关于契税征收管理的说法正确的有（ ）。

- A. 纳税人缴纳契税后因新建商品房实际交付面积小于合同约定面积需要退还房价款的，可以依照有关规定申请退税
- B. 需在土地、房屋所在地缴纳契税
- C. 因人民法院文书生效发生土地、房屋权属转移的，纳税义务发生时间为法律文书生效当日
- D. 因房地产开发企业被税务机关列为非正常户，购买新建商品房的纳税人不能取得销售不动产发票的，将无法办理契税纳税申报
- E. 契税应当在依法办理土地、房屋权属登记手续前申报缴纳



第五节 征收管理

答案：ABCE

解析：本题考核契税征收管理。购买新建商品房的纳税人在办理契税纳税申报时，由于销售新建商品房的房地产开发企业已办理注销税务登记或者被税务机关列为非正常户等原因，致使纳税人不能取得销售不动产发票的，税务机关在核实有关情况后应予受理。



本章小结



谢谢 观看
THANK YOU