



第七章

契税



目录





【考情分析】

单选、多选、计算题。年均分值在6-8分之间。



第一节

概述



第一节 概述

知识点：概念

以所有权发生转移的不动产为征税对象，向产权承受人征收的一种财产税。



第一节 概述

知识点：特点

1. 契税属于财产转移税
2. 契税由财产承受人缴纳



第二节

征税范围、纳税人和税率



第二节 征税范围、纳税人和税率

知识点：征税范围

契税的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。

其具体征税范围包括：



第二节 征税范围、纳税人和税率

（一）土地使用权出让

是指国家或集体以土地所有者的身份将土地使用权在一定年限内让渡给土地使用者，并由土地使用者向国家或集体支付土地使用权出让金的行为。可以使用拍卖、招标、双方协议的方式。

（二）土地使用权转让

是指土地使用者将土地使用权再转移的行为。可以使用出售、交换、赠与的方式。

不包括土地承包经营权和土地经营权的转移。



第二节 征税范围、纳税人和税率

（三）房屋买卖

1、以房产抵债或实物交换房屋：按房产折价款缴纳契税。

2、以房产作投资或作股权转让（房地产企业以自建商品房投资交土地增值税）

以自有房产作股投入本人独资经营的企业，免纳契税。

（无需办理房产变更手续，也不办理契税手续）

3、买房拆料或翻建新房，应照章征收契税。



第二节 征税范围、纳税人和税率

（四）房屋赠与

区分赠与和继承：

1、各种赠与不动产行为，都是契税征税范围，受赠人缴纳契税；以获奖方式取得房屋产权的，其实质是接受赠与房产，**应缴纳契税。**

2、继承要加以区分：

（1）法定继承人继承土地、房屋权属，**免征契税；**

（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。**



第二节 征税范围、纳税人和税率

（五）房屋交换

双方交换价值相等，免纳契税；

其价值不相等的，由支付差价方按差价缴纳契税。



第二节 征税范围、纳税人和税率

（六）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：

- （1）因共有不动产份额变化的；
- （2）因共有人增加或者减少的；
- （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；
- （4）以作价投资（入股）、偿还债务、划转、奖励等方式转移土地、房屋权属的，应当依照规定征收契税。



第二节 征税范围、纳税人和税率

【单选题】单位和个人发生下列行为，应缴纳契税的是

()。

- A. 转让土地使用权
- B. 转让不动产所有权
- C. 承受不动产所有权
- D. 赠与不动产所有权



第二节 征税范围、纳税人和税率

答案：C

解析：契税的纳税人是房屋、土地权属的承受方。房屋、土地权属的转让方无需缴纳契税。



第二节 征税范围、纳税人和税率

知识点：纳税人

契税的纳税义务人，是境内转移土地、房屋权属，承受的单位和个人。



第二节 征税范围、纳税人和税率

知识点：税率

契税税率为 3%至 5%的幅度比例税率，实行地区差别税率。