



第三节

减免税优惠



第三节 减免税优惠

知识点：减免税基本优惠

（一）有下列情形之一的，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、房屋权属用于办公、教学、医疗、科研和军事设施。
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、荒滩土地使用权用于农、林、牧、渔业生产。



第三节 减免税优惠

4. 婚姻关系存续期间夫妻之间变更土地、房屋权属。

对比：

夫妻因离婚分割共同财产发生土地、房屋权属变更的，免征契税。



第三节 减免税优惠

5. 法定继承人通过继承承受土地、房屋权属。

6. 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。



第三节 减免税优惠

(二) 省、自治区、直辖市可以决定对下列情形免征或减征契税

1. 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。



第三节 减免税优惠

知识点：减免税其他优惠

1. 售后回租等有关契税政策

(1) 对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。

(2) 单位、个人以房屋、土地以外的资产增资，相应扩大其在被投资公司的股权持有比例，无论被投资公司是否变更工商登记，其房屋、土地权属不发生转移，不征收契税。



第三节 减免税优惠

(3) 个体工商户的经营者将其个人名下的房屋、土地权属转移至个体工商户名下，或个体工商户将其名下的房屋、土地权属转回原经营者个人名下，免征契税。

(4) 合伙企业的合伙人将其名下的房屋、土地权属转移至合伙企业名下，或合伙企业将其名下的房屋、土地权属转回原合伙人名下，免征契税。



第三节 减免税优惠

2. 公租房经管单位购买住房作为公租房的，免征契税。



第三节 减免税优惠

3. 依据《财政部国家税务总局关于棚户区改造有关税收政策的通知》（财税〔2013〕101号），棚户区改造相关税收政策规定如下：

（1）对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的，免征契税。

（2）个人首次购买90平方米以下改造安置住房，按1%的税率计征契税；购买超过90平方米，但符合普通住房标准的改造安置住房，按法定税率减半计征契税。

（3）个人因房屋被征收而取得货币补偿并用于购买改造安置住房，或因房屋被征收而进行房屋产权调换并取得改造安置住房，按有关规定减免契税。



第三节 减免税优惠

4. 自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、家政服务的，免征契税。

5. 2019年1月1日至2027年12月31日对农村饮水工程运营管理部门为建设饮水工程而承受土地使用权，免征契税。



第三节 减免税优惠

6. 对个人购买家庭唯一住房(家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女),面积为90平方米及以下的,减按1%的税率征收契税;面积为90平方米以上的,减按1.5%的税率征收契税。

7. 对个人购买家庭第二套改善性住房,面积为90平方米及以下的,减按1%的税率征收契税;面积为90平方米以上的,减按2%的税率征收契税。北京市、上海市、广州市、深圳市暂不实施上述契税优惠政策。



第三节 减免税优惠

8. 对被撤销的金融机构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。

9. 城镇职工按规定第一次购买公有住房的，免征契税。

10. 对个人购买经济适用住房，在法定税率基础上减半征收契税。

11. 对个人购买保障性住房，减按1%的税率征收契税。

12. 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的，免征契税。

13. 对易地扶贫搬迁贫困人口按规定取得的安置住房，免征契税。



第三节 减免税优惠

14. 企业、事业单位改制重组契税优惠

自2021年1月1日起至2027年12月31日，企业、事业单位在改制重组过程中涉及的契税政策如下：

（1）企业改制

企业按照有关规定整体改制，包括非公司制企业改制为有限责任公司或股份有限公司，有限责任公司变更为股份有限公司，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）比例超过75%，且改制（变更）后公司承继原企业权利、义务的，对改制（变更）后公司承受原企业土地、房屋权属，免征契税。



第三节 减免税优惠

(2) 事业单位改制

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）比例超过50%的，对改制后企业承受原事业单位土地、房屋权属，免征契税。



第三节 减免税优惠

(3) 公司合并

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。

(4) 公司分立

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。



第三节 减免税优惠

(5) 企业破产

①债权人（包括破产企业职工）承受破产企业抵偿债务的土地、房屋权属，免征契税；

②非债权人：承受破产企业土地、房屋权属，与原企业全部职工签订服务年限不少于3年的劳动用工合同的，免征；与原企业超过30%的职工签订服务年限不少于3年的劳动用工合同的，减半征收。



第三节 减免税优惠

(6) 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。



第三节 减免税优惠

(7) 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。

(8) 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。



第三节 减免税优惠

(9) 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。



第三节 减免税优惠

【单选题】单位或个人的下列经济行为，免征契税的是（ ）。 （2023年）

- A. 国有企业承受国有资产管理部门划转的国有房屋权属
- B. 因共有人减少导致承受方增加房屋权属
- C. 个人承受经济适用住房房屋权属
- D. 金融租赁公司在售后回租业务中承受承租人房屋权属



第三节 减免税优惠

答案：A

解析：选项B，承受方应依法缴纳契税；选项C，对个人购买经济适用住房，在法定税率基础上减半征收契税；选项D，对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，照章征收契税。



第四节

计税依据和应纳税额的计算



第四节 计税依据和应纳税额的计算

知识点：计税依据

项目	计税依据	备注
(1) 土地使用权出让	成交价格 (不含增值税)	承受者应交付的 货币、实物、其 他经济利益对应 的价款
(2) 出售		
(3) 房屋买卖		

【提示1】承受已装修房屋的，应将包括装修费用在内的费用计入承受方应交付的总价款。

【提示2】房屋附属设施（包括停车位、机动车库、非机动车库、顶层阁楼、储藏室及其他房屋附属设施）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，并适用与房屋相同的税率；房屋附属设施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，并按当地确定的适用税率计税。



第四节 计税依据和应纳税额的计算

提示：

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。

对承受国有土地使用权应支付的土地出让金，应计征契税。不得因减免土地出让金而减免契税。



第四节 计税依据和应纳税额的计算

知识点：计税依据

项目	计税依据	备注
(4) 土地使用权赠与	核定价格 (参照“市场价格”)	
(5) 房屋赠与		
(6) 其他没有价格的		
(6) 土地使用权互换	互换价格差额 (互换价格相等的, 计税依据为0)	支付差额的一方 缴纳契税
(7) 房屋互换		



第四节 计税依据和应纳税额的计算

知识点：计税依据

项目	计税依据	备注
(8) 土地使用权及所附建筑物、构筑物等转让	承受方应交付的总价款	包括在建的房屋、其他建筑物、构筑物和其他附着物
(9) 以划拨方式取得的土地使用权	补缴的土地使用权出让价款为计税依据	划拨土地性质改为出让：补缴价款+合同确定成交价格 为计税依据 划拨土地性质没有改变：合同确定成交价格为计税依据



第四节 计税依据和应纳税额的计算

【总结】

有成交价格按成交价格，没有成交价格按市场价格，互换的按差额，补交的按补交金额。



第四节 计税依据和应纳税额的计算

【单选题】下列关于契税计税依据表述错误的是（ ）。

（2021年）

- A. 房屋互换的，以互换房屋价格的差额为计税依据
- B. 房屋买卖的计税依据为房屋买卖合同的总价款，但不包括装修费用
- C. 契税的计税依据不包含增值税
- D. 以竞价方式取得土地使用权，计税依据应包括市政建设配套费



第四节 计税依据和应纳税额的计算

答案：B

解析：选项B，房屋买卖的契税计税价格为房屋买卖合同的总价款，买卖装修的房屋，装修费用应包括在内。



第四节 计税依据和应纳税额的计算

【单选题】某房地产开发企业以招标方式取得一宗土地使用权，支付土地出让金12000万元，土地补偿费500万元，征收补偿费300万元，收到财政返还土地出让金2000万元，契税税率4%，应缴纳的契税为（ ）万元。（2023年）

- A. 512
- B. 400
- C. 432
- D. 500



第四节 计税依据和应纳税额的计算

答案：A

解析：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。不得因减免土地出让金，而减免契税。应缴纳的契税 = $(12000 + 500 + 300) \times 4\% = 512$ （万元）。



第四节 计税依据和应纳税额的计算

【单选题】某大型国有企业2023年承受国有土地使用权，国家给予其照顾，减免10%的土地出让金，该企业实际支付140万元（不含增值税），当地省政府规定的契税税率为3%，该企业应缴纳的契税为（ ）万元。

A. 7

B. 4.2

C. 4.67

D. 6



第四节 计税依据和应纳税额的计算

答案：C

解析：国有土地使用权出让，受让者应向国家缴纳出让金，以出让金为依据计算缴纳契税。不得因减免土地出让金而减免契税。

该企业应缴纳的契税 = $140 \div (1 - 10\%) \times 3\% = 4.67$

(万元)。



第四节 计税依据和应纳税额的计算

知识点：应纳税额的计算

应纳税额=计税依据×适用税率



第四节 计税依据和应纳税额的计算

【例7-1】居民甲有两套住房，将一套出售给居民乙，成交价格为100000元；将另一套两室住房与居民丙交换成两处一室住房，并支付换房差价款40000元。

请计算甲、乙、丙相关行为应缴纳的契税。（假定税率为3%，所有金额均不含增值税）

- (1) 甲应缴纳契税 $=40000 \times 3\% = 1200$ （元）
- (2) 乙应缴纳契税 $=100000 \times 3\% = 3000$ （元）
- (3) 丙不缴纳契税。



第四节 计税依据和应纳税额的计算

【单选题】甲企业2018年1月因无力偿还乙企业已到期的债务3000万元，经双方协商甲企业同意以自有房产偿还债务，该房产的原值5000万元，净值2000万元，评估现值9000万元，乙企业支付差价款6000万元，双方办理了产权过户手续，则乙企业计缴契税的计税依据是（ ）。

- A. 5000万元
- B. 6000万元
- C. 9000万
- D. 2000万元



第四节 计税依据和应纳税额的计算

答案：C

解析：以房产抵偿债务，按照房屋的折价款作为计税依据缴纳契税，本题中的折价款为9000万元。