

第三节 契税纳税审核和纳税申报代理

契税是以在我国境内转移土地、房屋权属为征税对象，向**产权承受人**征收的一种财产税。

【考点1】纳税人和征税范围的审核

（一）纳税人

境内转移土地、房屋权属，承受的单位和个人。

转让房地产过程中税费的缴纳：

转让方	增值税、城市维护建设税、教育费附加、印花税、土地增值税、所得税
承受方	契税、印花税

（二）征税对象

契税的征税对象是境内转移的土地、房屋权属。

1. 国有土地使用权出让，承受方缴纳契税，**不得因减免土地出让金减免契税。**
2. 土地使用权的转让（**不包括土地承包经营权和土地经营权的转移**），承受方缴纳契税；
3. 房屋买卖
 - a. 以房产抵债或实物交换房屋，视同房屋买卖，由产权承受人按房屋现值缴纳契税。其中，以房产抵债，按房产折价款缴纳契税；
 - b. 以房产作投资入股，承受方缴纳契税
以自有房产作股投入本人独资经营的企业，免纳契税。
4. 房屋互换，**支付差价方纳契税**；
5. 以房地产作价投资（入股）、偿还债务、划转、奖励等方式转移土地、房屋权属的，征收契税。

【例题·单选题】下列关于契税征税范围表述错误的是（ ）。

- A. 国有土地使用权出让，不得因减免土地出让金而减免契税
- B. 以自有房产作股投入本人独资经营的企业，免纳契税
- C. 买房拆料不征收契税
- D. 以房抵债按房屋现值缴纳契税

答案：C

解析：买房拆料房地产产权发生转移变动，征收契税。

【考点2】契税纳税申报和纳税审核

（一）税率

契税实行**3%~5%**的幅度税率。

契税的具体执行税率，由各省、自治区、直辖市人民政府在3%~5%的幅度内提出，报同级人大常委会决定，并报全国人大常委会和国务院备案；

省、自治区、直辖市可依规定对不同主体、不同地区、不同类型的住房的权属转移确定差别税率。

（二）计税依据的审核

具体情形	计税依据
土地使用权出售、房屋买卖	成交价格，包括应交付的货币以及实物、其他经济利益对应的价款。 (1) 契税的成交价格 不含增值税 。 (2) 纳税人申报的成交价格、互换价格差额明显偏低且无正当理由的，由税务机关依征管法的规定核定
土地使用权赠与、房屋赠与，以及其他没有价格的转移土地、房屋权属行为	由征收机关参照土地使用权出售、房屋买卖的市场价格核定
土地使用权互换、房屋互换	所换取的土地使用权、房屋的价格差额；互换价格相等时， 免征契税 ；不等时，由多交付货币、实物、无形资产或其他经济利益的一方缴纳契税

国有土地使用权出让	整体规定： 国有土地使用权出让，契税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。
对于个人无偿赠与不动产行为	应对受赠人全额征收契税

(三) 应纳税额的审核

应纳契税额 = 计税依据 × 税率

【例题·单选题】居民甲将一套价值 100 万元的一室住房与居民乙互换为一套两室住房，并补给居民乙 50 万的换房补偿款，当地契税率是 4%，乙应缴纳的契税为（ ）万元。

- A. 0
- B. 4
- C. 2
- D. 6

答案：A

解析：个人互换房产，互换价格不等时，由多交付货币或实物支付差价的一方缴纳契税。甲应缴纳契税 = $50 \times 4\% = 2$ （万元），乙属于收取差价方，无需缴纳契税。

(四) 纳税义务发生时间及申报缴纳时间

1. 契税纳税义务发生时间：纳税人签订土地、房屋权属转移合同的当日，或纳税人取得其他具有土地、房屋权属转移合同性质凭证的当日；
2. 纳税人在依法办理土地、房屋权属登记手续前申报缴纳契税。
3. 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。

【考点 3】契税的会计核算

契税无需计提，直接缴纳，缴纳契税的账务处理为：

借：固定资产、无形资产

贷：银行存款