



第二节 土地增值税、契税和耕地占用税

【知识点】契税

一、契税的概述

1. 《中华人民共和国契税法》于2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议表决通过，并于2021年9月1日开始施行，同时废止《中华人民共和国契税暂行条例》。

2. 契税是以在中华人民共和国境内转移土地、房屋权属为征税对象，向**产权承受人**征收的一种财产税。



第二节 土地增值税、契税和耕地占用税

一、契税的概述

3. 特点（补充）

（1）属于财产转移税

契税以发生转移的不动产，即土地和房屋为征税对象，具有财产转移课税性质。土地、房屋产权未发生转移的，不征契税。

（2）由财产承受人缴纳

一般税种都确定销售者为纳税人，即卖方纳税。契税则属于土地、房屋产权发生交易过程中的财产税，由承受人纳税，即买方纳税。



第二节 土地增值税、契税和耕地占用税

二、契税的纳税人和征税范围

1. 纳税人

在中华人民共和国境内转移土地、房屋权属，承受的单位和个人。



第二节 土地增值税、契税和耕地占用税

2. 征税范围

(1) 国有土地使用权出让，是指土地使用者向国家交付土地使用权出让费用，国家将国有土地使用权在一定年限内让予土地使用者的行为。

提示：出让方（政府自然资源主管部门）不交土地增值税，承受方缴纳契税。

(2) 土地使用权转让，是指土地使用者以出售、赠与、互换方式将土地使用权转移给其他单位和个人的行为。不包括土地承包经营权和土地经营权的转移。

提示：转让方应交土地增值税，承受方缴纳契税。



第二节 土地增值税、契税和耕地占用税

(3) 房屋买卖

即以货币为媒介，出卖者向购买者过渡房产所有权的交易行为。下列情况，视同买卖房屋：

① 以房产抵债或实物交换房屋：承受方按房产折价款（现值）缴纳契税

② 以房产作投资或作股权转让：被投资方为契税的纳税人（房地产企业以自建商品房投资交土地增值税）

【特殊】以自有房产作股投入本人独资经营的企业，免纳契税。

③ 买房拆料或翻建新房：买房人为契税的纳税人。



第二节 土地增值税、契税和耕地占用税

(4) 房屋赠与

指房屋产权所有人将房屋无偿转让给他人所有。受赠人缴纳契税。若为非公益性赠与，赠与方需缴纳土地增值税；

【提示】区分赠与和继承：

各种赠与不动产行为，都是契税征税范围，受赠方缴纳契税；

继承要加以区分：

- ① 法定继承人继承土地、房屋权属，不征收契税；
- 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 土地增值税、契税和耕地占用税

(4) 房屋赠与

以**获奖方式**取得房屋产权，实质上是接受赠与房产的行为，也应缴纳**契税**

(5) 房屋互换

房屋产权交换，双方交换价值**相等**，**免纳**契税。价值不相等的，按**超出部分由支付差价方**缴纳**契税**。



第二节 土地增值税、契税和耕地占用税

(6) 房屋附属设施有关契税政策。

①对于承受与房屋相关的**附属设施**（包括停车位、汽车库、自行车库、顶层阁楼以及储藏室，下同）所有权或土地使用权的行为，按照契税法律、法规的规定征收契税；对于不涉及土地使用权和房屋所有权转移变动的，不征收契税。

②采取**分期付款**方式购买房屋附属设施土地使用权、房屋所有权的，应按合同规定的总价款计征契税。

③承受的房屋附属设施权属**单独计价的**，按照当地确定的适用税率征收契税；**与房屋统一计价的**，适用与房屋相同的契税税率。



第二节 土地增值税、契税和耕地占用税

(7) 关于土地、房屋权属转移

①征收契税的土地、房屋权属，具体为土地使用权、房屋所有权。

②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：

A. 因共有不动产份额变化的；

B. 因共有人增加或者减少的；

C. 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。



第二节 土地增值税、契税和耕地占用税

三、契税应纳税额的计算

契税应纳税额的计算，具体如表。

| 征税对象 | 计税依据 | 税率 | 应纳税额的计算 |
|------------------|------------------|--|------------------|
| 土地使用权出售、 房屋买卖 | 成交价格 (不含增值税) | 3%~5%的幅度 内，各省、自 治区、直辖市 人民政府按本 地区实际情况 确定 | 应纳税额=计税依 据×税率 |
| 土地使用权赠与、 房屋赠与 | 税务机关依据市 场价格核定 | | |
| 土地使用权互换、 房屋互换 | 价格差额 (不含增值税) | | |



第二节 土地增值税、契税和耕地占用税

【例题】居民甲有两套住房，将一套出售给居民乙，成交价格为1200000元；将另一套两室住房与居民丙交换成两套一室住房，并支付给丙换房差价款300000元。试计算甲、乙、丙相关行为应缴纳的契税（假定税率为4%）。

答案：

- (1) 甲应缴纳契税=300 000×4%=12000（元）
- (2) 乙应缴纳契税=1200000×4%=48000（元）
- (3) 丙无须缴纳契税。



第二节 土地增值税、契税和耕地占用税

四、契税的减免

1. 契税减免的基本规定

(1) 国家机关、事业单位、社会团体、军事单位承受土地、房屋用于办公、教学、医疗、科研和军事设施的。

(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，并用于农、林、牧、渔业生产。

(4) 婚姻关系存续期间夫妻之间变更土地、房屋权属。



第二节 土地增值税、契税和耕地占用税

四、契税的减免

1. 契税减免的基本规定

(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。



第二节 土地增值税、契税和耕地占用税

四、契税的减免

2. 省、自治区、直辖市可以决定对下列情形免征或减征：

(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。

【提示】 免征或者减征契税的具体办法，由省、自治区、直辖市人民政府提出，报同级人民代表大会常务委员会决定，并报全国人民代表大会常务委员会和国务院备案。



第二节 土地增值税、契税和耕地占用税

四、契税的减免

3. 其他减征、免征契税的项目

(1) 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**。

(2) 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**。（北上广深不实施该项规定，采用当地规定的契税税率**3%**）



第二节 土地增值税、契税和耕地占用税

四、契税的减免

3. 其他减征、免征契税的项目

(3) 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。



第二节 土地增值税、契税和耕地占用税

(4) 改造安置住房相关契税减免规定有：

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。



第二节 土地增值税、契税和耕地占用税

(5) 对易地扶贫搬迁贫困人口按规定取得的安置住房及易地扶贫搬迁项目实施主体（以下简称项目实施主体）取得用于建设安置住房的土地，免征契税。

在商品住房等开发项目中配套建设安置住房的，按安置住房建筑面积占总建筑面积的比例，计算应予免征的安置住房用地相关的契税，对项目实施主体购买商品住房或者回购保障性住房作为安置住房房源的，免征契税。



第二节 土地增值税、契税和耕地占用税

(6) 至2027年12月31日，对**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。

(7) 对**公租房**运营管理部门购买住房作为公租房，免征契税。

(8) 自2023年8月1日至2027年12月31日，**银行业金融机构、金融资产**管理公司接收抵债资产免征契税。

(9) 自2019年6月1日至2025年12月31日，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。【新增】

(10) 自2023年10月1日起，对保障性住房运营管理部门回购保障性住房继续作为**保障性住房房源**的，免征契税。【新增】



第二节 土地增值税、契税和耕地占用税

(11) 自2023年10月1日起，对个人购买保障性住房，**减按1%的税率征收契税。** 【新增】

(12) 企业、事业单位改制重组有关的契税政策：【新增】

1) **企业改制**。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。



第二节 土地增值税、契税和耕地占用税

(12) 企业、事业单位改制重组有关的契税政策：

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。

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。



第二节 土地增值税、契税和耕地占用税

(12) 企业、事业单位改制重组有关的契税政策：

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**。



第二节 土地增值税、契税和耕地占用税

5) 企业破产。

企业依照有关法律法规规定实施破产，**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**；

对**非债权人**承受破产企业土地、房屋权属，妥善安置原企业全部职工规定，与原企业全部职工签订服务年限不少于三年的劳动用工合同的，对其承受所购企业土地、房屋权属，**免征契税**；与原企业超过30%的职工签订服务年限不少于三年的劳动用工合同的，**减半征收契税**。



第二节 土地增值税、契税和耕地占用税

6) 资产划转。

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**。

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**。

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**。



第二节 土地增值税、契税和耕地占用税

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。

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。



第二节 土地增值税、契税和耕地占用税

五、契税的征收管理【新增】

1. 契税由土地、房屋所在地的税务机关依照相关法律规定征收管理。
2. 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。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。



第二节 土地增值税、契税和耕地占用税

【知识点】耕地占用税

一、耕地占用税的概述

耕地占用税在中华人民共和国境内占用耕地建设建筑物、构筑物或者从事非农业建设的单位和个人，就实际占用的耕地面积为计税依据所征收的一种税。

特点：

- (1) 兼具资源税与特定行为税的性质
- (2) 采用地区差别税率
- (3) 在占用耕地环节一次性课征



第二节 土地增值税、契税和耕地占用税

一、耕地占用税的概述

| 项目 | 具体内容 |
|------|---|
| 纳税人 | 是占用耕地建设建筑物、构筑物或从事非农业建设的单位和个人 |
| 征税范围 | 建房或从事其他非农业建设而占用的国家所有和集体所有的耕地。耕地指用于种植农作物的土地，包括菜地、园地（含花圃、苗圃、茶园、果园、桑园和其他种植经济林木的土地）。 占用园地建设建筑物、构筑物或从事其他非农业建设，也视同占用耕地，必须依法征收耕地占用税 |



第二节 土地增值税、契税和耕地占用税

| 项目 | 具体内容 |
|------|---|
| 税率 | 实行地区差别定额税率；在人均耕地低于0.5亩的地区，适用可以适当提高，但提高的部分最高不得超过规定的当地适用税额的50%；占用基本农田的，应当按照适用税额加按150%征收 |
| 应纳税额 | 1. 一般情况： 应纳税额 = 实际占用应税土地面积（平方米）× 适用税额 实际占用应税土地面积 = 经批准占用面积 + 未经批准占用面积 2. 加收耕地占用税： 应纳税额 = 应税土地面积 × 适用税额 × 150% |



第二节 土地增值税、契税和耕地占用税

二、耕地占用税的税收优惠及征收管理

| | |
|--------------------|---|
| 1. 免征 耕地占 用税 | (1) 占用耕地建设农田水利设施的，不缴纳耕地占用税 |
| | (2) 军事设施、学校、幼儿园、社会福利机构、医疗机构占用耕地 |
| | (3) 农村烈士遗属、因公牺牲军人遗属、残疾军人以及符合农村最低生活保障条件的农村居民，在规定用地标准以内新建自用住宅，免征耕地占用税 |



第二节 土地增值税、契税和耕地占用税

——续表

| | |
|------------|--|
| 2. 减征耕地占用税 | (1) 铁路线路、公路线路、飞机场跑道、停机坪、港口、航道占用耕地，减按每平方米2元的税额征收耕地占用税 |
| | (2) 农村居民在规定用地标准以内占用耕地新建自用住宅，按照当地适用税额减半征收耕地占用税；其中农村居民经批准搬迁，新建自用住宅占用耕地不超过原宅基地面积的部分，免征耕地占用税 |
| | (3) 由省、自治区、直辖市人民政府根据本地区实际情况，以及宏观调控需要确定，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户可以在50%的税额幅度内减征耕地占用税 |



第二节 土地增值税、契税和耕地占用税

——续表

| | |
|-------|--|
| 3. 退税 | 纳税人因建设项目施工或者地质勘查临时占用耕地，按规定缴纳耕地占用税。纳税人在批准临时占用耕地期满之日起1年内依法复垦，恢复种植条件的，全额退还耕地占用税 |
|-------|--|



第二节 土地增值税、契税和耕地占用税

——续表

| | |
|-------------|---|
| 4. 征收 管理 | 纳税义务发生时间：纳税人收到自然资源主管部门办理 占用耕地手续书面通知的当日 纳税期限：自纳税义务发生之日起30日 纳税申报地点：耕地所在地 |
|-------------|---|



第二节 土地增值税、契税和耕地占用税

【例题】农村居民张某1月经批准，在户口所在地占用耕地2500平方米，其中2000平方米用于种植中药材，500平方米用于新建自用住宅（在规定用地标准以内）。该地区耕地占用税税额为每平方米30元。计算张某应缴纳耕地占用税。

答案：农村居民在规定用地标准以内占用耕地新建自用住宅，按照当地适用税额减半征收耕地占用税。占用2000平方米耕地种植中药材，不征收耕地占用税。

张某新建住宅应缴纳的耕地占用税=
 $500 \times 30 \times 50\% = 7500$ （元）。