



03

耕地占用税 (★)



一、立法目的

合理利用土地资源，加强土地管理，保护耕地。



二、纳税人

在我国境内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。

何为耕地：

- (1) 基本农田：用于种植农作物的土地；
- (2) 非基本农田：园地、林地、草地、农田水利用地、养殖水面、渔业水域滩涂以及其他农用地。



【单选题】根据耕地占用税法律制度的规定，下列情形中，应缴纳耕地占用税的是（）。

- A. 占用渔业水域滩涂建设海上乐园的
- B. 占用林地修建木材集材道的
- C. 占用养殖水面修建水渠用于农业灌溉的
- D. 占用市区工厂土地建设商品房的

【答案】 A



三、应纳税额的计算

1. 计税依据

实际占用的耕地面积 = “经批准” 占用的耕地面积 +
“未经批准” 占用的耕地面积

2. 税率

实行定额税率（税率表略）。

3. 计税公式

应纳税额 = 实际占用耕地面积（平方米）× 适用税额

4. 应纳税额应当“一次性”缴纳



四、加征规定

适用情形	加征比例
人均耕地低于0.5亩的地区	≤50%
占用“基本农田”	50%



【判断题】 占用基本农田的，应当按照法定的当地适用税额，加按150%征收。（ ）

【答案】 √



五、不征收耕地占用税的情形——占用耕地建设“直接为农业生产服务”的生产设施

1. 储存农用机具和种子、苗木、木材等农业产品的仓储设施；
2. 培育、生产种子、种苗的设施；
3. 畜禽养殖设施；
4. 木材集材道、运材道；
5. 农业科研、试验、示范基地；
6. 野生动植物保护、护林、森林病虫害防治、森林防火、木材检疫的设施；
7. 专为农业生产服务的灌溉排水、供水、供电、供热、供气、通信基础设施；
8. 农业生产者从事农业生产必需的食宿和管理设施。





【单选题】 下列情形中，应缴纳耕地占用税的是

()。

- A. 占用耕地建设工厂
- B. 占用耕地建设储存农用机具的仓库
- C. 占用耕地建设培育种子的设施
- D. 占用耕地建设畜禽养殖设施

【答案】 A



六、税收优惠

1. 免征

军事设施、学校、幼儿园、社会福利机构、医疗机构。

【提示】学校内经营性场所、教职工住房和医院内职工住房不免征。



2.减征

适用情形	减征比例
农村居民在规定用地标准以内占用耕地新建自用住宅	50%
占用非基本农田	≤50%



3.减按2元/平方米的税额征收

铁水公鸡飞2米

适用范围	具体规定	
铁路	减税	铁路路基、桥梁、涵洞、隧道及其按照规定两侧留地、防火隔离带
	不减税	专用铁路和铁路专用线
公路	减税	国道、省道、县道、乡道和属于农村公路的村道的主体工程以及两侧边沟或截水沟
	不减税	专用公路和城区内机动车道
其他	飞机场跑道、停机坪、港口、航道、水利工程	



4. 纳税退还

因“建设项目施工或地质勘查”临时占用耕地，自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，全额退税。



【单选题】 2024年7月甲公司开发住宅社区经批准共占用耕地150 000平方米，其中800平方米兴建幼儿园，5 000平方米修建学校，已知耕地占用税适用税率为30元/平方米，甲公司应缴纳耕地占用税税额的下列算式中，正确的是（ ）。

【答案】 B

A. $150\ 000 \times 30 = 4\ 500\ 000$ (元)

B. $(150\ 000 - 800 - 5\ 000) \times 30 = 4\ 326\ 000$
(元)

C. $(150\ 000 - 5\ 000) \times 30 = 4\ 350\ 000$ (元)

D. $(150\ 000 - 800) \times 30 = 4\ 476\ 000$ (元)



【多选题】下列各项中，可以免征耕地占用税的有

()。

【答案】 ABC

- A. 军用机场占用的耕地
- B. 养老院为老人提供生活场所占用的耕地
- C. 幼儿园用于幼儿保育、教育的场所占用的耕地
- D. 学校内教职工住房占用的耕地



七、征收管理

1. 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的书面通知的当日。

2. 纳税期限

纳税义务发生之日起30日内。



耕地占用税

征税范围

耕地→非耕地

加征

人均耕地低于0.5亩 加征≤50%

基本农田 加征50%

计算

“一次性”缴纳

应纳税额 = 实际占用耕地面积 (平方米) × 适用税额

税收优惠

免税 军人、教育、医疗

减征

减半征收 农村居民在标准以内占耕地新建自用住宅

部分减征 (≤50%) 占用非基本农田

减按每平方米2元 铁水公鸡飞2米

退还 1年内恢复

征收管理

收到书面通知的当日30日内





04

契税 (★★★)



一、特征

买方税（雪上加霜税）

- 1.属于财产转移税，在我国境内转移土地、房屋权属时征收
- 2.以当事人双方签订的合同（契约）中所确定的价格为计税依据
- 3.以“权属承受的单位和个人”为纳税人



二、征税范围

包括	(1) 土地使用权出让、土地使用权转让（包括出售、赠与、互换）。 (2) 房屋买卖、赠与、互换。 (3) 以土地、房屋权属作价投资（入股）、偿债、划转、奖励等
不包括	土地、房屋典当、分拆（分割）、抵押以及出租等行为



出让



转让



【单选题】甲公司2023年10月将一栋办公楼抵押给乙银行，将一处商铺出租给丙公司，将一间厂房出售给丁公司，上述情形中，应缴纳契税的单位是（ ）。

- A.丁公司
- B.丙公司
- C.乙银行
- D.甲公司

【答案】 A

【单选题】根据契税法律制度的规定，下列各项中，属于契税纳税人的是（ ）。

- A.转让商铺的李某
- B.转让国有土地使用权的乙公司
- c.出租住房的王某
- D.受让国有土地使用权的甲公司

【答案】 D



三、应纳税额的计算

1. 公式

应纳税额=计税依据×税率

2. 计税依据的确定

- ①有成交价——成交价；
- ②无成交价——市场价（核定价格）；
- ③互换——差价。
(房房、地地、房地互换)



3.承受已装修房屋（装修费用）

装修费用应计入总价款



【单选题】 王某将价值80万元的房屋与李某价值100万元的厂房进行互换，差额以现金支付。已知：当地契税税率为3%，则计算王某应缴纳契税税额的下列算式中，正确的是（ ）。

A. $(100 + 80) \times 3\% = 5.4$ (万元)

B. $(100 - 80) \times 3\% = 0.6$ (万元)

C. $100 \times 3\% = 3$ (万元)

D. $80 \times 3\% = 2.4$ (万元)

【答案】 B



【单选题】方某向谢某借款80万元，后因谢某急需资金，方某以一套价值90万元的房产抵偿所欠谢某债务，谢某取得该房产产权的同时支付方某差价款10万元。已知，契税税率为3%。下列关于契税应纳税额的表述中，正确的是（ ）。

【答案】 C

- A.方某应缴纳契税3万元
- B.方某应缴纳契税2.4万元
- C.谢某应缴纳契税2.7万元
- D.谢某应缴纳契税0.3万元



【单选题】 2024年5月甲公司获赠原值200万元的房产一处，税务机关核定的不含增值税价格为300万元。已知契税适用税率为4%。甲公司获赠该房产应缴纳契税税额为（ ）。

【答案】 C

A.8 万元

B.4.16 万元

C.12 万元

D.12.48 万元



四、优惠

1.法定免征契税

(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；



(4) 夫妻之间在“婚姻关系存续期间及离婚”分割
共同财产变更土地、房屋权属；

(5) 法定继承人通过继承承受土地、房屋权属；

(6) 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；

(7) 城镇职工按规定第一次购买公有住房。





2.省、自治区、直辖市人民政府可以决定免征或减征契稅的情形

(1) 因土地、房屋被县级以上政府征收、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】纳税人改变有关土地、房屋的用途，或其他不再属于免征、减征契稅情形的，应当补稅。



【单选题】 2022年2月法定继承人李某通过继承承受市场价值为100万元的房屋一套，同年10月，李某购买商品房一套，取得增值税普通发票注明金额200万元、税额18万元。已知当地规定的契税税率为3%。计算李某上述行为应缴纳契税税额的下列算式中，正确的是（ ）。

【答案】 C

A. $(100 + 200) \times 3\% = 9$ (万元)

B. $(100 + 200 + 18) \times 3\% = 9.54$ (万元)

C. $200 \times 3\% = 6$ (万元)

D. $(200 + 18) \times 3\% = 6.54$ (万元)



【判断题】 李某的住房在地震中灭失，当他重新购买住房时，税务机关可酌情准予减征或免征契税。

()

【答案】 ×



五、征收管理

1. 纳税义务发生时间

适用情形	纳税义务发生时间
一般情况	签订土地、房屋权属转移合同的当日，或取得其他具有土地、房屋权属转移合同性质凭证的当日
因法院、仲裁委员会的生效法律文书或监察机关出具的监察文书等发生土地、房屋权属转移	法律文书等生效当日
因改变土地、房屋用途等情形应补税	改变土地、房屋用途等情形的当日
因改变土地性质、容积率等土地使用条件须补缴土地出让价款	改变土地使用条件当日



2.纳税期限

(1) 一般为依法办理土地、房屋权属登记手续前。

纳税人办理土地、房屋权属登记，不动产登记机构应当查验契税完税、减免税凭证或有关信息。未按规定缴纳契税的，不予办理。

(2) 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日内申报纳税。



3.纳税地点

土地、房屋所在地。



