



## 考点4：契税



赚不到钱，不想干了，把房子卖了吧，这下国家总不会又来找我让我交税了吧？

想多了，卖房子还得交税，这个环节叫财产转移。



土地增值税

契税



卖方



买方

## 一、契税的特征

- 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。



杉杉妙招

**买方税（雪上加霜税）**

## 二、征税范围

### 1.属于征税范围

- (1) 土地使用权出让；
- (2) 土地使用权转让（包括出售、赠与、互换）；
- (3) 房屋买卖、赠与、互换。



## 2.不属于征税范围的

(1) “土地承包经营权和土地经营权” 的转移;

(2) 土地、房屋典当; 分拆 (分割) ; 抵押以及出租等行为。

**【例题·单选题】**根据契税法法律制度的规定，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、契税的应纳税额

#### 1.税率

3%~5%的幅度比例税率。

#### 2.计税依据

(1) 成交价格。

土地使用权出让、出售，房屋买卖。

## ②特殊情况下成交价格确定

适用情形	成交价格
土地使用权及所附建筑物、构筑物	承受方应交付的总价款
土地使用权出让	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
承受已装修房屋	装修费用应计入总价款

**【例题·单选题】** 2023年10月，甲广告公司从乙公司购入一处写字楼，支付不含增值税价款500万元。该写字楼乙公司账面原值 300万元，已提折旧75万元。契税税率为 4%。甲广告公司当月该笔业务应缴纳契税税额，正确的是（ ）。

A.  $300 \times 4\% = 12$  万元

B.  $500 \times 4\% = 20$  万元

C.  $[500 - (300 - 75)] \times 4\% = 11$  万元

D.  $(300 - 75) \times 4\% = 9$  万元

**【答案】 B**



## (2) 核定价格。

### ①适用情形。

a.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；

b.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。

### ②核定方法。

由税务机关参照土地使用权出售、房屋买卖的市场价格依法核定。此外还可以采用房地产价格评估等方法合理确定。

**【例题·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。契税适用税率为4%。甲公司获赠该房产应缴纳契税税额为（ ）。

- A.8 万元
- B.4.16 万元
- C.12 万元
- D.12.48 万元

**【答案】 C**

### (3) 互换价格差额

#### ①适用情形。

土地使用权互换、房屋互换。

#### ② “互换” 行为判定。

“互换” 行为是指“房房、地地、房地” 互换，

“以房抵债、以房易货” 均属于买卖行为。

#### ③计税规则。

互换价格不相等的，由“多交付货币” 的一方缴纳契税；

互换价格相等的，免征契税。

房子100万



<房屋互换>



房子120万



差额计税：20万

字画120万



<以房易货>



房子120万



全额计税：120万

## <以房抵债>



小夫之前借给我80万，现在我还不上了，拿我90万的房子抵债吧

那行吧，我也肯定不会让你亏，我再给你补10万的差价，相当于我90万买了你的房子



**全额计税：90万**

### 3.应纳税额计算

应纳税额 = 计税依据 × 税率

**【例题·单选题】**经房地产评估机构评估，王某住房价值50万元，李某住房价值70万元，王某和李某互换住房，并以银行转账方式向李某支付差价款，当地规定的契税适用税率为4%，则下列关于上述事项应纳契税的计算中，正确的是（ ）。

A. 王某应纳契税 =  $(70 - 50) \times 4\% = 0.8$  (万元)

B. 李某应纳契税 =  $(70 - 50) \times 4\% = 0.8$  (万元)

C. 王某应纳契税 =  $50 \times 4\% = 2.0$  (万元)

D. 李某应纳契税 =  $70 \times 4\% = 2.8$  (万元)

**【答案】 A**

## 四、契税的税收优惠

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) 婚姻关系存续期间夫妻之间变更土地、房屋权属;
- (5) 法定继承人通过继承承受土地、房屋权属;
- (6) 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;
- (7) 夫妻因离婚分割共同财产发生土地、房屋权属变更的;
- (8) 城镇职工按规定第一次购买公有住房的, 免征契税。



杉杉妙招

生前赠予交税，死后继承免征

**【例题·单选题】** 2019年陈某继承父母的一套住房，当年与王某结婚并在不动产权证书上增加王某的姓名。2022年陈某与王某将该套住房转让给李某，随后李某将该套住房出租给郑某。上述事项中，契税的纳税人是（ ）。

- A.李某
- B.王某
- C.陈某
- D.郑某

**【答案】 A**

## 五、契税的征收管理

### 1. 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、减免税凭证或者有关信息。未按照规定缴纳契税的，不予办理。

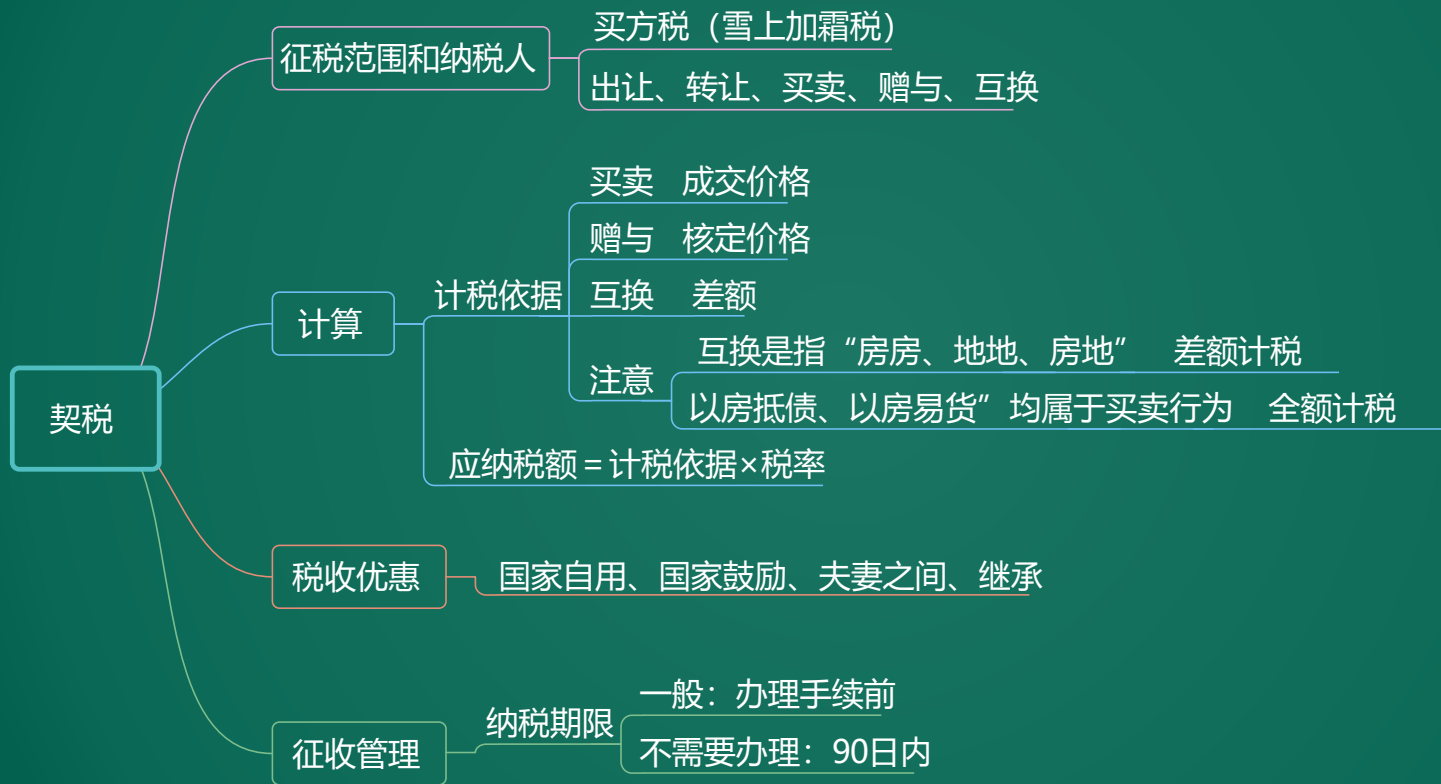
(2) 按规定不再需要办理土地、房屋权属登记的，纳税人应自纳税义务发生之日起 90 日内申报缴纳契税。

### 2. 纳税地点

土地、房屋所在地。



## 【杉杉妙招】





## 考点5：土地增值税



土地增值税



卖方



契税



买方

## 一、土地增值税的概念

土地增值税是对“**转让**”国有土地使用权、地上建筑物及其附着物“并取得收入”的单位和个人，就其转让房地产所取得的增值额征收的一种税。



土地增值税是**卖方税**，所以只有转让环节要交土地增值税。

## 二、土地增值税的征税范围

规定情形	是否征收土地增值税
继承、赠与	继承：不征
	赠与：赠与直系亲属或承担直接赡养义务人，公益性赠与：不征； 其他赠与：征
出租	不征
房地产抵押	抵押期、抵押期满偿还债务本息：不征； 抵押期满，不能偿还债务，而以房地产抵债：征

房地产交换	个人之间互换自由住房：免征； 企业互换：征
合作建房	建成后自用：暂免征；建成后转让：征
代建房	不征
重新评估	不征



杉杉妙招

发生权属转移要征收土增



**【例题·单选题】**根据土地增值税法律制度的规定，下列情形中，属于土地增值税征税范围的是（ ）。

- A. 王某转让商铺
- B. 甲公司承租仓库
- C. 陈某出租住房
- D. 乙公司抵押厂房

**【答案】 A**



**【例题·判断题】**双方合作建商品房，建成后转让的，应征收土地增值税。（ ）

**【答案】**√



### 三、土地增值税的应纳税额计算

#### 1.适用税率

土地增值税适用4级“超率累进税率”。

级数	增值额与扣除项目金额的比率	税率 (%)	速算扣除系数 (%)
1	不超过 50%的部分	30	0
2	超过 50%至 100%的部分	40	5
3	超过 100%至 200%的部分	50	15
4	超过 200%的部分	60	35

## 2.计税公式

**土地增值税 = 增值额 × 税率 - 扣除项目金额 × 速算扣除系数**

增值额 = 转让房地产取得的收入 - 扣除项目金额

【注意】转让房地产取得的收入为不含增值税收入。

杉杉妙招

命题角度：套公式

**【例题·单选题】** 2022年12月甲公司销售的自行开发的房地产项目，取得不含税收入6000万元，准予从房地产销售收入中减除的扣除项目金额为3500万元，已知土地增值税适用税率为40%，速算扣除系数为5%，计算甲公司该笔业务应缴纳土地增值税的下列算式中，正确的是（ ）。

A.  $6\,000 \times 40\% - 3\,500 \times 5\% = 2\,225$ （万元）

B.  $(6\,000 - 3\,500) \times 5\% = 125$ （万元）

C.  $(6\,000 - 3\,500) \times 40\% - 3\,500 \times 5\% = 825$ （万元）

D.  $(6\,000 - 3\,500) \times 40\% - 6\,000 \times 5\% = 700$ （万元）

**【答案】C**

### 3.新建项目具体扣除标准

转让项目	具体扣除项目		扣除标准	
房地产开发企业	拿地	①取得土地使用权所支付的金额	据实扣除（成本 + 契税）	
	建房	②房地产开发成本	据实扣除	
		③房地产开发费用	利息明确	利息 + （① + ②） × 省级政府确定的比例
			利息不明确	（① + ②） × 省级政府确定的比例
	销售	④与转让房地产有关的税金	城建税、教育费附加	
	优惠	⑤加计扣除额	（① + ②） × 20%	

杉杉妙招

## 【第一步】

找①——拿地

找②——开发成本

命题角度：开发费用怎么扣

## 【第二步】看利息是否明确

利息明确：利息 +  $(\text{①} + \text{②}) \times 5\%$

利息不明确：  $(\text{①} + \text{②}) \times 10\%$

**【例题·单选题】** 2023年某房地产开发企业进行普通标准住宅开发，已知支付的土地出让金及相关税费为3000万元；住宅开发成本2800万元；房地产开发费用2000万元，其中的利息支出为300万元，不能提供金融机构证明。已知：该企业所在省人民政府规定的房地产开发费用的计算扣除比例为10%。则该企业计算缴纳土地增值税时，可以扣除的房地产开发费用的下列计算中，正确的是（ ）。

A.  $2000 - 300 = 1700$ （万元）

B.  $3000 \times 10\% = 300$ （万元）

C.  $(3000 + 2800) \times 10\% = 580$ （万元）

D.  $2000 \times 10\% = 200$ （万元）

**【答案】 C**



**【例题·单选题】** 2024年某房地产开发企业进行普通标准住宅开发，已知支付的土地出让金及相关税费为3000万元；住宅开发成本2800万元；房地产开发费用2000万元，其中的利息支出为300万元，能够提供金融机构证明。已知：该企业所在省人民政府规定的房地产开发费用的计算扣除比例为5%。则该企业计算缴纳土地增值税时，可以扣除的房地产开发费用的下列计算中，正确的是（ ）。

A.  $2000 - 300$

B.  $3000 \times 10\%$

C.  $(3000 + 2800) \times 5\%$

D.  $300 + (3000 + 2800) \times 5\%$

**【答案】 D**

【注意1】房地产开发成本包括土地的征用及拆迁补偿费、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、公共配套设施费、开发间接费用等。

【注意2】两项即使明确也不得扣除的利息：

(1) 利息的上浮幅度按国家的有关规定执行，超过上浮幅度的部分不允许扣除；

(2) 对于超过贷款期限的利息部分和加罚的利息不允许扣除。

**【例题·单选题】**根据土地增值税法律制度的规定，纳税人开发房地产项目发生的下列支出中，不计入房地产开发成本的是（ ）。

- A.建筑安装工程费
- B.取得土地使用权时缴纳的契税
- C.拆迁补偿费
- D.基础设施费

**【答案】 B**

转让项目	具体扣除项目		扣除标准
非房地产 开发企业	拿地	同	同
	建房	同	同
	销售	不同	城、教、印

#### 4.销售旧房具体扣除标准

转让项目	具体扣除项目		扣除标准
房屋	房	①房屋及建筑物的“评估价格”	重置成本价×成新率
	地	②取得土地使用权所支付的地价款和缴纳的有关费用	据实扣除
	销售	③与转让房地产有关的税金	据实扣除
土地	地	同上	同上
	销售	同上	同上

杉杉妙招

命题角度：评估价格=重置成本×成新率



## 【杉杉妙招】

### 命题角度

#### 计算

销售新房

1.套公式  $\text{土地增值税} = \text{增值额} \times \text{税率} - \text{扣除项目金额} \times \text{速算扣除系数}$

找①——拿地；找②——开发成本

2.开发费用

看利息是否明确

利息明确：利息 +  $(\text{①} + \text{②}) \times 5\%$

利息不明确：  $(\text{①} + \text{②}) \times 10\%$

销售旧房

3.评估价格 = 重置成本  $\times$  成新率

#### 客观题

土地增值税适用超率累进税率

开发成本包括什么？

销售新房税金扣除

房地产企业

城建税、教育费附加

非房地产企业

城建税、教育费附加、印花税

## 四、土地增值税的税收优惠

1. 纳税人建造“普通标准住宅”出售，增值额未超过扣除项目金额20%的，予以免税；超过20%的，应按全部增值额缴纳土地增值税。

2. 企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房作为公共租赁住房房源且增值额未超过扣除项目金额20%的，免征土地增值税。

3. 因国家建设需要依法征用、收回的房地产，免征土地增值税。

4. 个人转让住房免征土地增值税。

**【例题·单选题】**根据土地增值税法律制度的规定，下列各项中，不属于土地增值税免税项目的是（ ）。

- A.个人转让住房
- B.因国家建设需要被政府批准收回的土地使用权
- C.企业出售闲置办公用房
- D.因城市规划需要被政府批准征用的房产

**【答案】 C**





## 五、土地增值税的纳税清算

1.符合下列情形之一的，纳税人“应当”进行土地增值税的清算

- (1) 房地产开发项目全部竣工、完成销售的；
- (2) 整体转让未竣工决算房地产开发项目的；
- (3) 直接转让土地使用权的。

2.符合下列情形之一的，主管税务机关 “ 可以要求 ” 纳税人进行土地增值税清算

(1) 已竣工验收的房地产开发项目，已转让的房地产建筑面积占整个项目可售建筑面积的比例在 “ 85 % 以上 ” ， 或该比例虽未超过 85%，但剩余的可售建筑面积已经 “ 出租或自用 ” 的；

(2) 取得销售（预售）许可证满 “ 三年 ” 仍未销售完毕的；

(3) 纳税人申请注销税务登记但未办理土地增值税清算手续的。

**【例题·多选题】**根据土地增值税法律制度的规定，下列情形中，税务机关可要求纳税人进行土地增值税清算的有（ ）。

- A.房地产开发项目全部竣工并完成销售的
- B.整体转让未竣工决算房地产开发项目的
- C.纳税人申请注销税务登记但未办理土地增值税清算手续的
- D.取得销售（预售）许可证满 3 年仍未销售完毕的

**【答案】 CD**



## 【杉杉妙招】

### 土地增值税

#### 征税范围

买方税 不包括出让  
发生权属转移+增值

#### 计算

3个计算命题角度  
客观题命题角度

#### 税收优惠

增值额未超过扣除项目金额20%  
因国家建设需要、个人转让住房

普通标准住宅

转让旧房作为公共租赁住房房源

#### 纳税清算

应当 全部完成、整体转让  
可以要求 85%以上、销售许可证满 “三年”