



第二节 契税法律制度





考点 1

一、契税的纳税人与征税范围 (★★★)

(一) 契税的纳税人

契税的纳税人，是指在我国境内承受土地、房屋权属转移的单位和个人。

土地、房屋权属，是指土地使用权、房屋所有权。

承受，是指以受让、购买、受赠、互换等方式取得土地、房屋权属的行为。

单位，是指企业单位、事业单位、国家机关、军事单位和社会团体以及其他组织。

个人，是指个体经营者及其他个人。



（二）契税的征税范围

征税范围	名词释义
土地使用权出让	土地使用权的出让，是指国家以土地所有者的身份将土地使用权在一定年限内让与土地使用者，并由土地使用者向国家支付土地使用出让金的行为。
土地使用权转让	土地使用权转让，是指土地使用者以出售、赠与、互换或者其他方式将土地使用权转移给其他单位和个人的行为。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
房屋买卖	房屋买卖，是指房屋所有者将其房屋出售，由承受者交付货币、实物、无形资产或者其他经济利益的行为



征税范围	名词释义
房屋 赠与	房屋赠与，是指房屋所有者将其房屋无偿转让给受赠者的行为
房屋 互换	房屋互换，是指房屋所有者之间相互交换房屋的行为
以其他方式转移土地、房屋权属的征税规定	以作价投资（入股）、偿还债务、划转、奖励等方式转移土地、房屋权属的，应当依照税法规定征收契税
不属于契税征税范围的行为	土地、房屋典当、分拆（分割）、抵押以及出租等行为，不属于契税的征税范围



拓展训练

【例题-单选题】（2024年）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



拓展训练

【答案】 A

【解析】 选项 AD，契税的纳税人是指在我国境内承受土地、房屋权属转移的单位和个人；选项 BC，房屋抵押以及出租等行为，不属于契税的征税范围。





考点 2

二、契税的计算 (★★★)

(一) 契税税率

契税采用比例税率，实行 3%-5% 的幅度税率。具体适用税率由各省、自治区、直辖市人民政府在幅度税率规定范围内，按照本地区的实际情况提出，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。



（二）契税计税依据

情形	计税依据
土地使用权出让、出售， 房屋买卖	土地、房屋权属转移合同确定的 不含增值税成交价格 ，包括承受者应交付的货币、实物、无形资产或其他经济利益对应的价款
土地使用权及所附建筑物、 构筑物转让	承受方应交付的总价款
土地使用权赠与、房屋赠 与及其他没有价格的转移 土地、房屋权属行为	税务机关参照土地使用权出售、房屋买卖的市 场价格依法 核定的价格



情形	计税依据
土地使用权互换、房屋互换	以所互换的土地使用权、房屋价格的差额为计税依据
以划拨方式取得土地使用权	以补缴的土地出让价款为计税依据
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	税务机关参照市场价格核定计税依据



提示一下

契税计税依据**不包括增值税**，具体情形为：

（1）土地使用权出售、房屋买卖，承受方计征契税的成交价格不含增值税；实际取得增值税发票的，成交价格以发票上注明的不含税价格确定。

（2）土地使用权互换、房屋互换，契税计税依据为不含增值税价格的差额。

（3）税务机关核定的契税计税价格为不含增值税价格。



（三）契税应纳税额的计算

$$\text{契税应纳税额} = \text{计税依据} \times \text{税率}$$





对点练

【例题 6-4 单选题】2024年 6 月，李某和王某将各自拥有的一套房屋互换，经房地产评估机构评估，李某的房屋价值 80 万元，王某的房屋价值 100 万元，李某向王某支付差价 20 万元。已知契税税率为 3%。计算李某互换房屋应缴纳契税税额的下列算式中，正确的是（ ）。

A. $20 \times 3\% = 0.6$ （万元）

B. $80 \times 3\% = 2.4$ （万元）

C. $(80 + 100) \times 3\% = 5.4$ （万元）

D. $100 \times 3\% = 3$ （万元）





对点练

【答案】 A

【解析】 房屋互换价格不相等的，以互换房屋的价格差额为计税依据，并由多交付货币、实物、无形资产或者其他经济利益的一方缴纳契税；李某应缴纳契税税额 $= 20 \times 3\% = 0.6$ （万元）。



拓展训练

【例题-单选题】（2023年）方某向谢某借款80万元，后因谢某急需资金，方某以一套价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（ ）。

- 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



拓展训练

【答案】 C

【解析】 契税的纳税人，是指在我国境内承受土地、房屋权属转移的单位和个人，因此该笔业务中，谢某为契税的纳税人；以偿还债务方式转移土地、房屋权属的，以成交价格作为计税依据；谢某应缴纳契税 $= 90 \times 3\% = 2.7$ （万元）。





考点 3

三、契税的税收优惠 (★☆☆)

类别	具体内容
法定免税情形	(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、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





拓展训练

【例题单选题】（2024年）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（ ）。

- 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）



拓展训练

【答案】 C

【解析】 法定继承人通过继承承受土地、房屋权属的，免征契税。房屋买卖以成交价格作为计税依据，计征契税的成交价格不含增值税。





对点练

【例题 6-3 单选题】根据契税法法律制度规定，下列应当缴纳契税的是（ ）。

- A. 赵某将住房由配偶单独所有变更为夫妻共同所有
- B. 王某购入陈某拥有的商铺
- C. 李某租入张某拥有的商铺
- D. 林某继承父亲的住房





对点练

【答案】 B

【解析】 土地、房屋权属的典当、出租、抵押，不属于契税的征税范围，选项 C 错误。婚姻关系存续期间夫妻之间变更土地、房屋权属，法定继承人通过继承承受土地、房屋权属免征契税，选项 AD 错误。



【命题点小结】

