

第一单元 “房地”相关的税

【考点3】契税（★★★）

契税，是指国家在**土地、房屋“权属转移”**时，按照当事人双方签订的合同（契约），以及所确定价格的一定比例，向**权属承受人**征收的一种税。

【解释】土地、房屋“权属转移”指：**土地使用权、房屋所有权**。

1. 契税的纳税人

在我国境内“**承受**”土地、房屋权属转移的单位和个人。

【解释】“承受”指：受让、购买、受赠、互换等方式取得土地、房屋权属的行为。

【考题·单选题】根据契税法律制度的规定，下列行为中，不属于契税征税范围的是（ ）。 （2024 年）

- A. 房屋买卖
- B. 房屋赠与
- C. 房屋互换
- D. 房屋抵押

答案：D

解析：（1）契税的征税范围包括：土地使用权出让；土地使用权转让；房屋买卖、赠与、互换。

（2）选项D：房屋抵押，房屋权属没有发生转移，不属于契税征税范围。

【考题·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（ ）。 （2020 年）

- A. 抵押商铺的李某
- B. 转让土地使用权的乙公司
- C. 出租住房的王某
- D. 受让土地使用权的甲公司

答案：D

解析：（1）选项AC：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。

（2）选项BD：契税纳税人为“承受方”，转让方不缴纳契税。

【考题·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（ ）。 （2019 年）

- A. 受让土地使用权的单位
- B. 转让土地使用权的单位
- C. 出租房屋的个人
- D. 承租房屋的个人

答案：A

解析：选项A，契税纳税人为“承受方”，转让方不缴纳契税。

2. 契税的征税范围

征税范围	纳税人
土地使用权 出让	承受方
土地使用权 转让 （出售、赠与、互换等） 【解释】不包括土地承包经营权和土地经营权的转移	
房屋买卖、赠与、互换	承受方
以土地、房屋权属作价投资（入股）	被投资方
以土地、房屋权属抵债	债权人
以获奖方式承受土地、房屋权属	获奖人
因共有 不动产份额变化 导致土地、房屋权属转移	承受方
因 共有人增加或者减少 导致土地、房屋权属转移	
法律文书或监察文书 导致土地、房屋权属转移	

【注意】不属于契税征税范围的有：土地、房屋**典当、分拆（分割）、抵押**以及**出租**等行为。（权属均未发生转移）

【考题·单选题】甲公司 2023 年 10 月份将办公楼抵押给乙银行，商铺出租给丙公司，房屋出售给丁公司，上述行为中应缴纳契税的是（ ）。（2024 年）

- A. 乙银行
- B. 丙公司
- C. 丁公司
- D. 甲公司

答案：C

解析：（1）土地、房屋典当、抵押以及出租等行为，不属于契税的征税范围。

（2）在我国境内转移土地、房屋权属，承受的单位（丁公司）和个人为契税的纳税人。

【考题·判断题】房屋出租属于契税的征税范围。（ ）（2024 年）

答案：×

解析：房屋出租，房屋权属未发生转移，不属于契税的征税范围。

【考题·单选题】根据契税法法律制度的规定，下列行为不属于契税法征税范围的是（ ）。 （2022 年）

- A. 以土地置换房屋
- B. 以房屋抵偿债务
- C. 以土地抵押贷款
- D. 以土地对外投资

答案：C

解析：以作价投资（选项 D）、偿还债务（选项 B）、划转、奖励等方式转移土地、房屋权属的，房地产互换的（选项 A），应当依法征收契税。

【考题·多选题】根据契税法法律制度的规定，下列各项中，属于契税法纳税人的有（ ）。 （2021 年）

- A. 房屋买卖的出售方
- B. 房屋赠与的受赠方
- C. 房屋互换支付差价方
- D. 房屋租赁的承租方

答案：BC

解析：（1）选项 ABD：在我国境内转移土地、房屋权属，承受的单位和个人为契法的纳税人。
（2）选项 C：土地使用权互换、房屋互换，由多交付货币、实物、其他经济利益的一方纳税。

【考题·单选题】根据契税法法律制度的规定,下列各项中,属于契税法纳税人的是（ ）。 （2021 年）

- A. 继承父母车辆的子女
- B. 转让土地使用权的企业
- C. 出租自有住房的个人
- D. 受赠房屋权属的个体工商户

答案：D

解析：（1）选项 A：“车辆”不属于契法的征税范围。
（2）选项 B：契法纳税人为“承受方”，转让方不缴纳契法。
（3）选项 C：土地、房屋典当、分拆（分割）、抵押以及出租等行为，不属于契法的征税范围。

3. 契法的计税依据（以下价格均为“不含税价”）

交易类型	计税依据
买卖	土地使用权出让和出售、房屋买卖，以成交价格作为计税依据。（不含税价）
赠与	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。

互换	土地、房屋互换，其计税依据为所互换土地使用权、房屋的价格差额。 ①互换价格不相等的，由支付差额的一方缴纳契税； ②互换价格相等的，计税依据为零，免征契税。
----	---

3. 契税的计税依据

交易类型		计税依据
划拨	(1) 变更土地性质	以划拨方式取得的土地使用权，经批准改为出让方式重新取得该土地使用权的，应由该土地使用权人以补缴的土地出让价款为计税依据缴纳契税。
	(2) 变更土地性质+卖房地产	先以划拨方式取得土地使用权，后经批准转让房地产，划拨土地性质改为出让的，承受方应分别以补缴的土地出让价款和房地产权属转移合同确定的成交价格为计税依据缴纳契税。
	(3) 卖房地产	先以划拨方式取得土地使用权，后经批准转让房地产，划拨土地性质未发生改变的，承受方应以房地产权属转移合同确定的成交价格为计税依据缴纳契税。

【考题·单选题】2022 年 11 月甲公司购买一处办公用房，取得增值税专用发票注明金额 200 万元，已知当地规定的契税税率为 4%，甲公司购买该办公用房应缴纳契税税额为（ ）。(2023 年)

- A. 8.72 万元
- B. 7.2 万元
- C. 10 万元
- D. 8 万元

答案：D

解析：计征契税的成交价格不含增值税，本题中专票上注明的金额 200 万为不含税金额；
契税应纳税额=计税依据 X 税率，即 200*4%=8(万元)。综上所述，答案选 D。

【考题·单选题】陈某借给王某 200 万元用于生产经营，王某未能按期偿还。双方商定，王某以一套住房抵偿借款 160 万元，其余 40 万元以现金偿还。王某购入该套住房的价格为 100 万元。陈某取得该套住房时应缴纳契税的计税依据为（ ）。(2022 年)

- A. 40 万元
- B. 200 万元
- C. 100 万元
- D. 160 万元

答案：D

解析：以作价投资（入股）、偿还债务等应交付经济利益的方式转移土地、房屋权属的，参照土地使用权出让、出售或房屋买卖确定契税适用税率、计税依据等。因此契税的计税依据为 160 万元。

【考题·多选题】根据契税法律制度的规定，关于契税计税依据的下列表述中，正确的有（ ）。 （2022 年）

- A. 房屋互换的，以交换房屋的市场价格作为计税依据
- B. 土地使用权出让的，以成交价格作为计税依据
- C. 没有价格的房屋权属转移的，为税务机关参照房屋买卖的市场价格依法核定的价格作为计税依据
- D. 土地使用权赠与的，为税务机关参照土地使用权出售的市场价格依法核定的价格作为计税依据

答案：BCD

解析：选项 A：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。