

第一单元 “房地”相关的税

4. 契税的税收优惠

(1) 全国法定免税

- 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；
- 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依法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。

(2) 地方酌定减免

省、自治区、直辖市可以决定对下列情形免税或减免契税：

- 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因不可抗力灭失房屋，重新承受住房权属。

【注意】经批准减征、免征契税的纳税人，改变有关土地、房屋的用途的，应当补缴已经减征、免征的税款。

(3) 临时减免

- ①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。
- ②城镇职工按规定第一次购买公有住房的，免征契税。
- ③自2021年1月1日起至2027年12月31日，企业、事业单位改制重组执行以下契税政策：

I. 企业改制（非公司—公司、有限—股份、股份—有限）

II. 事业单位改制企业（如：中国工商银行）

III. 公司合并

V. 公司分立

IV. 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。

VI. 企业破产

企业依照有关法律法规规定实施破产，对债权人（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。

VII. 资产划转（一家人）

“国”字头	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。
一个妈	对同一投资主体内部所属企业之间土地、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。

【考题·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（ ）。(2023年)

- 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. $(200+18) \times 3\% = 6.54$ (元)

答案： C

解析： 契税应纳税额=计税依据 X 税率。法定继承人通过继承承受土地、房屋权属，属于全国法定免契税的情形。故应缴纳契税税额为 $200 \times 3\% = 6$ 万，综上所述，本题选 C。

【考题·单选题】根据契税法律制度的规定，下列情形中，应当缴纳契税的是（ ）。(2022年)

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

答案： D

解析： (1) 选项 A： 婚姻关系存续期间夫妻之间变更土地、房屋权属免征契税。

(2) 选项 B： “出租”不转移租赁物权属，不缴纳契税。

(3) 选项 C： 法定继承人通过继承承受土地、房屋权属免征契税。

【考题·多选题】根据契税法律制度的规定，下列各项中，免征契税的有（ ）。(2015年)

- A. 军事单位承受土地用于军事设施
- B. 国家机关承受房屋用于办公
- C. 纳税人承受荒山土地使用权用于农业生产
- D. 城镇居民购买商品住房用于居住

答案： ABC

解析： 选项 ABC，属于免征契税情形。

【考题·判断题】某公立高校将一处原用于教学已免缴契税的教学楼出租给某企业，要征收契税，但不需要补缴已经免缴的契税。（ ）(2014年)

答案： ×

解析： 经批准减征、免征契税的纳税人，改变有关土地、房屋的用途的，就不再属于减征、免征契税范围，并且应当补缴已经减征、免征的税款。

5. 契税的征收管理

(1) 纳税义务发生时间

契税的纳税义务发生时间是纳税人签订土地、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**。

(2) 纳税地点

契税实行属地征收管理。纳税人发生契税纳税义务时，应向**土地、房屋所在地**的税务机关依法征收管理。

(3) 退税

在依法办理土地、房屋权属**登记前**，权属转移合同、权属转移合同性质凭证不生效、无效、被撤销或被解除的，纳税人可以向税务机关申请**退还已缴纳的税款**，税务机关应当办理。