

## 第二节 契税法

### 【知识点】纳税义务人和征税范围 (★★★)

#### (一) 纳税义务人

项目	解释	备注
纳税义务人	契税的纳税义务人是境内转移土地、房屋权属， <b>承受</b> 的单位和 <b>个人</b> （而非转让方）。	<b>【注】</b> 征收契税的转移土地、房屋权属，具体是指 <b>土地使用权</b> 和 <b>房屋所有权</b> 。

#### (二) 征税范围

项目			解释
土地使用权转移	土地使用权 <b>出让</b>		土地使用权出让，是指土地使用者向 <b>国家或集体</b> 交付土地使用权出让费用，国家或集体将国有土地使用权在一定年限内让与土地使用者的行为。
	土地使用权 <b>转让</b>		土地使用权的转让，是指土地使用者以出售、赠与、互换方式将土地使用权转移给其他单位和个人的行为。 <b>【对比】</b> 土地使用权的转让 <b>不包括</b> 土地 <b>承包经营权</b> 和土地 <b>经营权的转移</b> （不属于契税的征税范围）。
房屋所有权转移	房屋买卖	一般情况	房屋所有者将其房屋出售，由承受者交付货币及实物、无形资产或其他经济利益的行为。
		视同买卖	（1）以作价 <b>投资</b> （入股）、 <b>偿还债务</b> 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。 <b>【对比】</b> 以 <b>自有房产</b> 作股投入 <b>本人独资经营</b> 的企业，由于权属未转移， <b>不征收契税</b> 。 （2）以 <b>划转</b> 、 <b>奖励</b> 等没有价格的方式转移土地、房屋权属的，参照土地使用权或房屋赠与确定契税适用税率、计税依据等。
房屋所有权转移	房屋互换		房屋 <b>互换</b> ，是指房屋所有者之间互相交换房屋的行为。
	房屋赠与		房屋受赠人应按规定缴纳契税。 <b>【提示】</b> 以 <b>获奖</b> 方式取得房屋产权，实质上是接受赠与房产的行为，也应缴纳契税。
其他情形			下列情形发生土地、房屋权属转移的，承受方应当依法缴纳契税： （1）因共有不动产 <b>份额</b> 变化的。 （2）因 <b>共有人</b> 增加或者减少的。 （3）因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书或者监察机关出具的 <b>监察文书</b> 等因素，发生土地、房屋权属转移的。