

第二节 契税法

【知识点】税率、计税依据和应纳税额的计算（★★★）

（一）税率

项目	解释	备注
幅度税率	3%~5%的幅度税率 (无需记忆)。	【提示】 具体适用税率,由各 省 、自治区、直辖市人民政府在3%~5%的幅度内提出,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）计税依据的一般规定

情形		计税依据	
买卖	土地使用权出让、出售、房屋买卖	不含增值税的 成交价格 ,包括应交付的货币、实物、其他经济利益对应的价款;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。	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,由税务机关依照《税收征收管理法》的规定 核定 。
互换	土地使用权互换、房屋互换	不含增值税价格的 差额 。	
赠与等	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	税务机关 核定 的不含增值税的计税价格。	

（三）计税依据的具体规定

情形		计税依据
先划拨	后出让	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。
先划拨	后出让、再转让	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。
先划拨	后转让	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。
直接出让		土地使用权出让的,计税依据包括 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。
转让土地使用权及所附建筑物、构筑物等		土地使用权及所附建筑物、构筑物等(包括在建的房屋、其他建筑物、构筑物和其他附着物)转让的,计税依据为 承受方应交付的总价款 。
承受已装修房屋		承受已装修房屋的,应将 包括装修费用 在内的费用计入承受方应交付的总价款。
承受房屋附属设施		(1)房屋附属设施(包括停车位、机动车库、非机动车库、顶层阁楼、储藏室及其他房屋附属设施)与房屋为 同一 不动产单元的,计税依据为承受方应交付的 总价款 ,并适用与房屋相同的税率; (2)房屋附属设施(包括停车位、机动车库、非机动车库、顶层阁楼、储藏室及其他房屋附属设施)与房屋为 不同 不动产单元的,计税依据为转移合同确定的 成交价格 ,并按当地确定的适用税率计税。
互换		土地使用权互换、房屋互换: (1)互换价格相等的,互换双方计税依据为零; (2)互换价格 不相等 的,以其差额为计税依据,由 支付差额的一方 缴纳契税。

	【对比】 以实物交换房屋、土地权属的，参照土地使用权出让、出售或房屋买卖确定适用税率、计税依据等。
赠与等	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，其计税依据为税务机关 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。

【例题·单选题】（2017）赠与房屋时，确定契税计税依据所参照的价格或价值是（ ）。

- A. 房屋原值
- B. 摊余价值
- C. 协议价格
- D. 市场价格

答案：D

解析：土地使用权赠与、房屋赠与，契税的计税依据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。