



第七章

契税

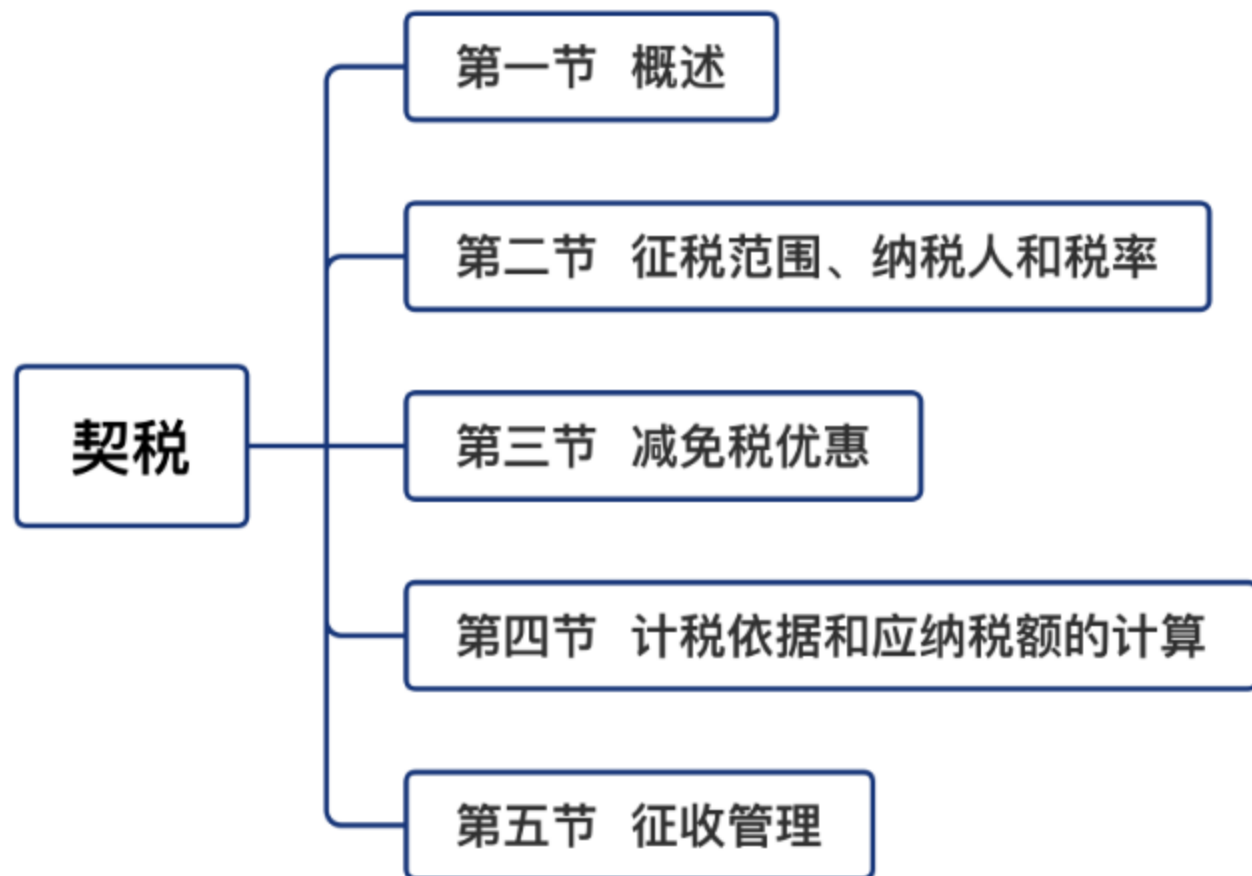


一、考情分析

本章为比较重要章节，考查分值在9分左右。本章内容计算比较简单，在考试中多以客观题的形式考核，部分年份与其他税种结合出了计算题。



二、章节框架





三、2025年教材变化

主要调整住房交易契税政策的相关内容



第一节 概述



第一节 概述

一、契税的概念

契税是以权属发生转移的不动产为征税对象，向**产权承受人**征收的一种财产税。

二、契税的特点

1. 契税属于财产转移税；
2. 契税由财产承受人缴纳。



第一节 概述

三、契税的作用

1. 广辟财源，增加地方财政收入。
2. 调节财富分配，体现社会公平。
3. 引导住房合理消费，调控房地产市场。



第一节 概述

【提示】

1. 转让房地产过程中涉及的税种

转让方	增值税、城建税、教育费附加、印花税、土地增值税、所得税
承受方	契税、印花税

2. 不动产保有环节涉及的税种

房产税、城镇土地使用税



第二节

征税范围、纳税人和税率



第二节 征税范围、纳税人和税率

【考点1】纳税义务人与征税范围 ★★

契税是以在中华人民共和国境内转移土地、房屋权属为征税对象，向产权承受人征收的一种财产税。



第二节 征税范围、纳税人和税率

一、纳税义务人——产权承受人

境内转移土地、房屋权属，承受的单位和个人。

【提示】

转移土地、房屋权属，是指下列行为：

- ①土地使用权出让；
- ②土地使用权转让；
- ③房屋买卖、赠与、互换。



第二节 征税范围、纳税人和税率

二、征税对象

情形	契税计税规则
国有土地使用权出让	承受人 纳契税 【提示】 包括：出售、赠与、互换 不包括：土地承包经营权和土地经营权的转移
土地使用权的转让和房屋买卖	



第二节 征税范围、纳税人和税率

二、征税对象

情形	契税计税规则
视同房屋买卖	(1) 以房产抵债、实物交换房屋等方式转移土地、房屋权属，由产权承受人按房屋现值缴纳契税
	(2) 以房产作价投资、入股，由产权承受方按契税率计算缴纳契税 【提示】以房产作价投资入股，以自有房产作股投入本人独资经营的企业，免纳契税
	(3) 买房拆料或翻建新房，应纳契税。



第二节 征税范围、纳税人和税率

二、征税对象

情形	契税计税规则
房屋赠与	受赠人纳契税（法定继承人除外） 【提示】 （1）非法定继承人根据遗嘱承受死者生前的土地房屋权属，属于赠与行为，应征收契税； （2）以获奖方式取得房屋产权，实质上是接受赠与房产的行为，也应缴纳契税
房屋交换	房屋等价互换不交契税，支付差价方纳契税



第二节 征税范围、纳税人和税率

二、征税对象

情形	契税计税规则
其他	征收契税： (1) 因共有不动产份额变化的 (2) 因共有人增加或减少的 (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监察文书等因素，发生土地、房屋权属转移的



第二节 征税范围、纳税人和税率

【单选题】下列权属转移行为，应缴纳契税的是（ ）。

（2022年）

- A. 土地经营权的转移
- B. 以获奖方式取得房屋产权
- C. 房屋所有权的等价交换
- D. 土地承包经营权的转移



第二节 征税范围、纳税人和税率

答案：B

解析：选项AD：土地使用权转让应缴纳契税，土地使用权转让不包括土地承包经营权和土地经营权的转移。选项C：土地使用权互换、房屋互换，互换价格相等的，互换双方计税依据为零，不用缴纳契税。



第二节 征税范围、纳税人和税率

【多选题】下列取得土地房屋权属的情形，应缴纳契税的有（ ）。（2021年）

- A. 承受偿还债务方式转移房屋的
- B. 取得任职单位年终奖励房屋的
- C. 受让土地经营权的
- D. 受让土地承包经营权的
- E. 竞得土地使用权的



第二节 征税范围、纳税人和税率

答案：ABE

解析：选项CD：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。



第二节 征税范围、纳税人和税率

【考点2】税率 ★

1. 契税实行3%~5%的幅度比例税率。
2. 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。
3. 省、自治区、直辖市可以依照规定对不同主体、不同地区、不同类型的住房的权属转移确定差别税率。



第三节 减免税优惠



第三节 减免税优惠

【考点1】减免税基本优惠 ★

1. 下列项目免税：

(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。



第三节 减免税优惠

(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。



第三节 减免税优惠

2. 省、自治区、直辖市可以决定对下列情形免征或者减征契税：

(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) 因不可抗力灭失住房，重新承受住房权属。

免征或者减征契税的具体办法，由省、自治区、直辖市人民政府提出，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。



第三节 减免税优惠

【考点2】减免税其他优惠 ★

1. 售后回租及相关事项的契税政策

(1) 对金融租赁公司开展售后回租业务，承受承租人房屋、土地权属的，照章征税。对售后回租合同期满，承租人回购原房屋、土地权属的，免征契税。

(2) 单位、个人以房屋、土地以外的资产增资，相应扩大其在被投资公司的股权持有比例，无论被投资公司是否变更市场主体登记，其房屋、土地权属不发生转移，不征收契税。



第三节 减免税优惠

(3) 个体工商户的经营者将其个人名下的房屋、土地权属转移至个体工商户名下，或个体工商户将其名下的房屋、土地权属转回原经营者个人名下，免征契税。

(4) 合伙企业的合伙人将其名下的房屋、土地权属转移至合伙企业名下，或合伙企业将其名下的房屋、土地权属转回原合伙人名下，免征契税。



第三节 减免税优惠

2. 截至2025年12月31日，对公租房经营管理单位购买住房作为公租房，免征契税。



第三节 减免税优惠

3. 棚户区改造契税相关税收政策规定如下：

(1) 对经营管理单位回购已分配的改造安置住房继续作为改造安置房源的，免征契税。

(2) 个人首次购买90平方米以下改造安置住房，按1%的税率计征契税；购买超过90平方米，但符合普通住房标准的改造安置住房，按法定税率减半计征契税。

(3) 个人因房屋被征收而取得货币补偿并用于购买改造安置住房，或因房屋被征收而进行房屋产权调换并取得改造安置住房，按有关规定减免契税。



第三节 减免税优惠

4. 自2019年6月1日至2025年12月31日，为社区提供养老、托育、家政等服务的机构，承受房屋、土地用于提供社区养老、托育、家政服务的，免征契税。

5. 自2019年1月1日至2027年12月31日，对农村饮水安全工程运营管理单位为建设饮水工程而承受土地使用权，免征契税。



第三节 减免税优惠

6. 住房交易契税政策

(1) 自2023年10月1日起，对保障性住房经营管理单位回购保障性住房继续作为保障性住房房源的，免征契税。对个人购买保障性住房，减按1%的税率征收契税。

(2) 城镇职工按规定第一次购买公有住房的，免征契税。

(3) 对个人购买经济适用住房，在法定税率基础上减半征收契税。



第三节 减免税优惠

(4) 自2024年12月1日起, 个人购买住房的契税相关规定:

(2025年调整)

个人购买住房		契税优惠税率	实施范围
个人购买家庭 唯一住房	面积为 $\leq 140\text{m}^2$	1%	全国范围
	面积为 $> 140\text{m}^2$	1.5%	
个人购买家庭 第二套住房	面积为 $\leq 140\text{m}^2$	1%	
	面积为 $> 140\text{m}^2$	2%	



第三节 减免税优惠

7. 军建离退休干部住房移交地方政府管理是军队离退休干部住房保障和管理方式的调整，是军队住房制度改革的重要措施之一。为配合国务院、中央军委决策的顺利实施，免征军建离退休干部住房及附属用房移交地方政府管理所涉及的契税。

8. 自2023年8月1日至2027年12月31日，对银行业金融机构、金融资产管理公司接收抵债资产免征契税。



第三节 减免税优惠

9. 对进行股份合作制改革后的农村集体经济组织承受原集体经济组织的土地、房屋权属，免征契税。对农村集体经济组织以及代行集体经济组织职能的村民委员会、村民小组进行清产核资收回集体资产而承受土地、房屋权属，免征契税。



第三节 减免税优惠

10. 自2018年1月1日至2025年12月31日，对易地扶贫搬迁贫困人口按规定取得的安置住房，免征契税。

11. 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。



第三节 减免税优惠

【总结】个人购买住房的契税优惠

个人购买住房类型			税率或优惠
商品房	家庭唯一住房	面积为 $\leq 140\text{m}^2$	1%
		面积为 $> 140\text{m}^2$	1.5%
	家庭第二套住房	面积为 $\leq 140\text{m}^2$	1%
		面积为 $> 140\text{m}^2$	2%
改造安置住房	首次购买	面积为 $\leq 90\text{m}^2$	1%
		面积为 $> 90\text{m}^2$ 符合普通住房标准	法定税率减半计征
	个人因房屋被征收而取得货币补偿并用于购买改造安置住房或因房屋被征收而进行房屋产权调换并取得改造安置住房		按有关规定减免契税
经济适用住房			法定税率减半征收
保障性住房			1%
城镇职工第一次购买公有住房			免征



第三节 减免税优惠

【单选题】下列各项业务中，应征收契税的是（ ）。

- A. 企业承受荒山土地使用权用于林业生产
- B. 法定继承人通过继承承受房屋权属
- C. 承包者获得土地承包经营权
- D. 运动员因成绩突出获得国家奖励的住房



第三节 减免税优惠

答案：D

解析：选项AB：免征契税；选项C：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。



第三节 减免税优惠

【单选题】下列关于契税减免税优惠的说法，正确的是（ ）。

- 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
- B. 金融租赁公司通过售后回租承受承租人房屋、土地权属的，免征契税
- C. 单位承受荒滩用于仓储设施开发的，免征契税
- D. 军事单位承受土地、房屋对外经营的，免征契税



第三节 减免税优惠

答案：A

解析：选项B：对金融租赁公司开展售后回租业务，承受承租人房屋、土地权属的，照章征税；对售后回租合同期满，承租人回购原房屋、土地权属的，免征契税。选项C：承受荒山、荒地、荒滩土地使用权，并用于农、林、牧、渔业生产的，免征契税。选项D：照章征税。



第三节 减免税优惠

【多选题】下列单位或个人承受土地、房屋权属，免征契税的有（ ）。（2023年改编）

- A. 子公司承受持股90%的母公司划转土地
- B. 个体工商户将其名下房屋转回原经营者名下
- C. 个人承受首次购买90平方米以下的改造安置住房权属
- D. 金融租赁公司售后回租合同期满后，承租人回购原房屋权属
- E. 夫妻因离婚分割共有财产发生土地、房屋权属变更



第三节 减免税优惠

答案：BDE

解析：选项A：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。选项C：个人首次购买90平方米以下改造安置住房，按1%的税率计征契税。选项D：对金融租赁公司开展售后回租业务，承受承租人房屋、土地权属的，照章征税。对售后回租合同期满，承租人回购原房屋、土地权属的，免征契税。