



第四节

计税依据和应纳税额的计算



第四节 计税依据和应纳税额的计算

【考点1】计税依据

情形	计税依据	
土地使用权出让、出售，房屋买卖	成交价格	
土地使用权互换、房屋互换	互换价格相等的	零
	互换价格不相等的	差额，由支付差额的一方缴纳



第四节 计税依据和应纳税额的计算

情形	计税依据
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	税务机关参照土地使用权出售、房屋买卖的市场价格依法核定
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《中华人民共和国税收征收管理法》的规定核定	



第四节 计税依据和应纳税额的计算

情形	计税依据		
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		补缴的土地出让价款
	后经批准转让房地产	划拨土地性质改为出让的	分别为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
		划拨土地性质未发生改变的	房地产权属转移合同确定的成交价格



第四节 计税依据和应纳税额的计算

情形	计税依据
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	承受方应交付的总价款



第四节 计税依据和应纳税额的计算

情形	计税依据
土地使用权 出让	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。 【提示】对承受国有土地使用权应支付的土地出让金，要征收契税，不得因减免土地出让金而减免契税。



第四节 计税依据和应纳税额的计算

情形	计税依据	
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	承受方应交付的 总价款 ，并适用与房屋相同的税率
	与房屋为不同不动产单元的	转移合同确定的 成交价格 ，并按当地确定的适用税率计税
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	



第四节 计税依据和应纳税额的计算

【单选题】房地产企业以投标方式取得一宗土地使用权，支付土地出让金12000万元，土地补偿费500万元，征收补偿费300万元，收到财政返还土地出让金2000万元。已知当地适用的契税税率为4%。该房地产企业取得该宗土地应缴纳契税（ ）万元。（2023年）

- A. 500
- B. 400
- C. 432
- D. 512



第四节 计税依据和应纳税额的计算

答案：D

解析：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。不得因减免土地出让金而减免契税。该房地产企业取得该宗土地应缴纳契税=
$$(12000+500+300) \times 4\% = 512 \text{ (万元)}。$$



第四节 计税依据和应纳税额的计算

【单选题】居民甲某有四套住房，将一套价值120万元的别墅折价给乙某抵偿了100万元的债务；用市场价值70万元的第二、三两套两室住房与丙某交换一套四室住房，另取得丙某赠送价值12万元的小轿车一辆；将第四套市场价值50万元的公寓房折成股份投入本人独资经营的企业。当地确定的契税税率为3%，甲、乙、丙纳税契税的情况是（ ）。（上述金额均不含增值税）

- A. 甲不缴纳，乙30000元，丙3600元
- B. 甲3600元，乙30000元，丙不缴纳
- C. 甲不缴纳，乙36000元，丙21000元
- D. 甲15000元，乙36000元，丙不缴纳



第四节 计税依据和应纳税额的计算

答案：A

解析：契税的纳税人是承受人，所以乙缴纳契税，甲不缴纳；以房抵债，以折价款作为计税依据，乙应纳契税 $=100 \times 3\% = 3$ （万元）；房屋交换由支付差价的一方缴纳契税，丙应纳契税 $=12 \times 3\% = 0.36$ （万元）。



第四节 计税依据和应纳税额的计算

【考点2】应纳税额的计算 ★★

应纳税额=计税依据×税率



第四节 计税依据和应纳税额的计算

【单选题】某公司2017年1月以1200万元（不含增值税）购入一幢旧写字楼作为办公用房，该写字楼原值2000万元，已计提折旧800万元。当地适用契税税率3%，该公司购入写字楼应缴纳契税（ ）万元。（2017年）

A. 60

B. 36

C. 30

D. 24



第四节 计税依据和应纳税额的计算

答案：B

解析：应缴纳的契税 = $1200 \times 3\% = 36$ （万元）。



第五节 征收管理



第五节 征收管理

【考点1】纳税义务发生时间 ★★

交税情形	纳税义务发生时间
一般情形	签订土地、房屋权属转移合同或取得其他具有土地、房屋权属转移合同性质凭证的 当日
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发生土地、房屋权属转移	法律文书等生效当日



第五节 征收管理

交税情形	纳税义务发生时间
改变土地、房屋用途等情形应当缴纳已经减征、免征契税	改变有关土地、房屋用途等情形的当日
改变土地性质、容积率等土地使用条件需补缴土地出让价款	改变土地使用条件当日
发生上述情形，按规定不再需要办理土地、房屋权属登记的，纳税人应自纳税义务发生之日起90日内申报缴纳契税	



第五节 征收管理

【单选题】依据契税法相关规定，纳税人不需要办理土地、房屋权属登记的，申报缴纳契税的时间是自纳税义务发生之日起（ ）。（2022年）

- A. 10日内
- B. 30日内
- C. 90日内
- D. 60日内



第五节 征收管理

答案：C

解析：按规定不需要办理土地、房屋权属登记的，纳税人应自纳税义务发生之日起90日内申报缴纳契税。



第五节 征收管理

【考点2】纳税期限与纳税地点 ★

1. 纳税时间

纳税人应当在依法办理土地、房屋权属登记手续前申报缴纳契税。

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、被撤销或者被解除的，纳税人可以向税务机关申请退还已缴纳的税款，税务机关应当依法办理。

2. 纳税地点

在土地、房屋所在地的税务机关缴纳。



第五节 征收管理

【考点3】退税

纳税人缴纳契税后发生下列情形，可依照有关法律法规申请退税：

1. 在依法办理土地、房屋权属登记前，权属转移合同或合同性质凭证不生效、无效、被撤销或者被解除的
2. 因人民法院判决或者仲裁委员会裁决导致土地、房屋权属转移行为无效、被撤销或者被解除，且土地、房屋权属变更至原权利人的。



第五节 征收管理

3. 在出让土地使用权交付时，因容积率调整或实际交付面积小于合同约定面积需退还土地出让价款的。

4. 在新建商品房交付时，因实际交付面积小于合同约定面积需返还房价款的



第五节 征收管理

【单选题】关于契税征收管理，下列说法正确的是（ ）。

- A. 在新建商品房交付时，因实际交付面积小于合同约定面积需返还房价款的，不得申请退税
- B. 因改变土地性质需补缴土地出让价款，应当缴纳契税的，纳税义务发生时间为改变土地使用条件当日
- C. 契税的纳税义务发生时间为取得土地、房屋权属证书的当天
- D. 纳税人应当在依法办理土地、房屋权属登记手续后申报缴纳契税



第五节 征收管理

答案：B

解析：选项A：在新建商品房交付时，因实际交付面积小于合同约定面积需返还房价款的，可以申请退税。选项C：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天，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天。选项D，纳税人应当在依法办理土地、房屋权属登记手续前申报缴纳契税。

谢谢 观看

THANK YOU