

第二节 契税法

【知识点】税率、计税依据和应纳税额的计算（★★★）

（四）应纳税额的计算

项目	解释
应纳税额	应纳税额=计税依据×税率

【计算问答题·节选】居民甲有两套住房，将一套出售给居民乙，成交价格为 1200000 元；将另一套两室住房与居民丙交换成两套一室住房，并支付给丙换房差价款 300000 元。

要求：试计算甲、乙、丙相关行为应缴纳的契税（假定税率为 4%）。

答案：甲应缴纳契税=300000×4%=12000（元）。

乙应缴纳契税=1200000×4%=48000（元）。

丙无须缴纳契税。

【知识点】税收优惠（★★★）

（一）免税规定

类型	具体规定
外国类	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。
国家机关、军队等	（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、科研和军事设施的。 （2） 军队离退干部住房 由国家投资建设，军队和地方共同承担建房任务，其中军队承建部分完工后应逐步移交地方政府管理，免征军建离退干部住房及附属用房移交地方政府管理所涉及的契税。
荒山、荒地、荒滩	承受 荒山、荒地、荒滩 土地使用权，并用于 农、林、牧、渔 业生产。
农村相关	（1）2021 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，饮水工程运营管理部门为建设饮水工程而承受土地使用权。 【提示】饮水工程，是指为 农村居民 提供生活用水而建设的供水工程设施。对于既向城镇居民供水，又向农村居民供水的饮水工程运营管理部门，依据向农村居民供水量占总供水量的比例免征契税。 （2）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。 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。
教育、医疗、养老	（1） 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。 （2）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。
夫妻、继承	（1）婚姻关系存续期间 夫妻之间 变更土地、房屋权属。夫妻因 离婚分割 共同财产发生土地、房屋权属变更。 （2） 法定继承人 通过 继承 承受土地、房屋权属。 【对比 1】房屋受赠人要按规定缴纳契税。 【对比 2】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。
金融相关	（1）财政部从中国建设银行、中国工商银行、中国农业银行、中国银行 无偿划转 了部分资产（包括现金、投资、固定资产及随投资实体划转的贷款）给中国信达资产管理公司、中国华融资产管理公司、中国长城资产管理公司和中国东方资产管理公司，作为其 组建 时的资本金。上述 金融资产管理公司 按财政部核定的资本金数额，接收上述国有商业银行的资产，在办理过户手续时，免征契税。

	(2) 信达、华融、长城和东方资产管理公司接受相关国有银行的不 良 债权，借款方以土地使用权、房屋所有权抵充贷款本息。
	(3) 经中国人民银行依法决定 撤销 的金融机构及其分设于各地的分支机构，包括被依法撤销的商业银行、信托投资公司、财务公司、金融租赁公司、城市信用社和农村信用社，在 清算 过程中催收 债权 时，接收债务方土地使用权、房屋所有权所发生的权属转移免征契税。 除另有规定者外，被撤销的金融机构 所属、附属企业 ， 不享受 本条规定的被撤销金融机构的税收优惠政策。
	(4) 外国银行分行按照《中华人民共和国外资银行管理条例》等相关规定改制为外商独资银行（或其分行）， 改制后的外商独资银行 （或其分行）承受原外国银行分行的房屋权属。 (5) 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。
特定住房	(1) 2021 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日，公租房经营管理单位购买住房作为 公租房 。 (2) 经济适用住房经营管理单位回购经济适用住房继续作为 经济适用住房 房源。 (3) 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。 (4) 棚户区改造中，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。 (5) 易地扶贫搬迁贫困人口按规定取得的 安置住房 。 易地扶贫搬迁项目实施主体取得用于建设安置住房的土地。 易地扶贫搬迁项目实施主体购买商品住房或者回购保障性住房作为安置住房房源。

(二) 个人购买住房免税、减税规定

情形	具体规定
购买公有住房	城镇职工 按规定 第一次 购买 公有住房 （包括按政策经批准的集资房、房改房）， 免征 契税：
购买家庭唯一住房	对个人购买 家庭唯一住房 ： (1) 面积为 140 平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税； (2) 面积为 140 平方米以上的，减按 1.5% 的税率征收契税。 【注】 家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同。
购买家庭第二套改善性住房	对个人购买家庭第二套改善性住房： (1) 面积为 140 平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税； (2) 面积为 140 平方米以上的，减按 2% 的税率征收契税。 【注】 家庭第二套改善性住房是指已拥有一套住房的家庭，购买的家庭第二套住房。
购买保障性住房	对个人购买保障性住房，减按 1% 的税率征收契税。
购买经济适用住房	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。
购买改造安置住房	(1) 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。 (2) 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。