

第二节 契税法

（三）企业、事业单位改制重组免税、减税、不征税、征税规定（2024 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日）

情形	具体规定
企业改制	企业按照《中华人民共和国公司法》有关规定整体改制，包括非公司制企业改制为有限责任公司或股份有限公司，有限责任公司变更为股份有限公司，股份有限公司变更为有限责任公司， 原企业投资主体存续 并在改制（变更）后的公司中所持股权（股份）比例超过 75% ，且改制（变更）后公司承继原企业权利、义务的，对改制（变更）后公司承受原企业土地、房屋权属，免征契税。
事业单位改制	事业单位按照国家有关规定改制为企业， 原投资主体存续 并在改制后企业中出资（股权、股份）比例超过 50% 的，对改制后企业承受原事业单位土地、房屋权属，免征契税。
公司合并	两个或两个以上的公司，依照法律规定、合同约定，合并为一个公司，且 原投资主体存续 的，对合并后公司承受原合并各方土地、房屋权属，免征契税。
公司分立	公司依照法律规定、合同约定分立为两个或两个以上与 原公司投资主体相同 的公司，对分立后公司承受原公司土地、房屋权属，免征契税。
企业破产	企业依照有关法律法规规定实施破产： （1） 债权人 （包括破产企业 职工 ）承受破产企业抵偿债务的土地、房屋权属， 免征 契税； （2）对 非债权人 承受破产企业土地、房屋权属，凡按照《中华人民共和国劳动法》等国家有关法律法规政策妥善安置原企业全部职工规定，与原企业 全部 职工签订服务年限不少于 3 年 的劳动用工合同的，对其承受所购企业土地、房屋权属， 免征 契税；与原企业 超过 30% 的职工签订服务年限不少于 3 年 的劳动用工合同的， 减半 征收契税。
资产划转	（1）对承受县级以上人民政府或国有资产管理部门按规定进行 行政性 调整、划转国有土地、房屋权属的单位，免征契税。 （2） 同一投资主体内部 所属企业之间土地、房屋权属的划转，包括母公司与其全资子公司之间，同一公司所属全资子公司之间，同一自然人与其设立的个人独资企业、一人有限公司之间土地、房屋权属的划转，免征契税。 （3） 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。
债权转股权	经国务院批准实施债权转股权的企业，对 债权转股权后新设立的公司 承受原企业的土地、房屋权属，免征契税。
划拨用地出让或作价出资	以 出让方式 或 国家作价出资（入股） 方式承受原改制重组企业、事业单位 划拨 用地的，不属上述规定的免税范围，对承受方应按规定 征收 契税。
公司股权（股份）转让	在股权（股份）转让中，单位、个人承受公司股权（股份），公司土地、房屋权属不发生转移， 不征收 契税。

（四）授权的减免规定

项目	解释
授权国务院减免	根据国民经济和社会发展的需要， 国务院 对居民住房需求保障、企业改制重组、灾后重建等情形可以规定免征或者减征契税，报全国人民代表大会常务委员会备案。
授权省、自治区、直辖市减免	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。 上述规定的免征或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。

【例题·单选题】（2023）下列说法中，免征契税的是（ ）。

- A. 男方婚前将自有购房转为男女共有
- B. 房屋买卖
- C. 房屋互换

D. 法定继承人继承土地权属

答案：D

解析：选项 D，法定继承人通过继承承受土地、房屋权属，免征契税。选项 ABC，需要缴纳契税。

【知识点】征收管理（★★）

项目	解释	
	基本规定	特殊规定
纳税义务发生时间	纳税人 签订 土地、房屋权属转移合同的 当日 ，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 当日 。	（1）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、房屋权属转移的，纳税义务发生时间为法律文书等 生效当日 。 （2）因改变土地、房屋用途等情形应当缴纳已经减征、免征契税的，纳税义务发生时间为 改变 有关土地、房屋用途等情形的 当日 。 （3）因改变土地性质、容积率等土地使用条件需补缴土地出让价款，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 。
纳税期限	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。	（1）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。 （2）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。
纳税地点	契税在 土地、房屋所在地 的税务征收机关缴纳。	
申请退税	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）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。 （2）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。 （3）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。	

【例题·单选题】（2022）某企业将其闲置的厂房对外出售，下列关于契税的税务处理中，符合税法规定的是（ ）。

- A. 该厂房的转让方具有契税纳税义务
- B. 契税的计税依据为含增值税的厂房成交价格
- C. 纳税人应在厂房所在地的主管税务机关缴纳契税
- D. 纳税人签订房屋权属转移合同的次日为纳税义务发生时间

答案：C

解析：选项 A，契税的纳税人为产权承受方。选项 B，土地使用权出让、出售、房屋买卖，契税的计税依据为不含增值税的成交价格。选项 D，契税的纳税义务发生时间为纳税人签订土地、房屋权属转移合同的当日，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日。