



第一部分 与“房地产”相关税种

【知识点】契税

一、概述

以所有权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、纳税人与征税范围

1. 纳税人

境内转移土地、房屋权属，承受的单位和个人。



第一部分 与“房地产”相关税种

2. 征税范围

地	(1) 土地使用权出让。 (2) 土地使用权转让（不含农村集体土地承包经营权和土地经营权的转移）。	
房	买卖	(1) 以房产抵债或实物交换房屋：按房屋现值缴纳。 (2) 以房产作为投资或作股权转让：按投资房产价值或买价缴纳。 (3) 买房拆料或翻建新房，照章缴。
	赠与	受赠人缴纳。
	互换	(1) 交换价值相等，免纳契税。 (2) 价值不相等的，按超出部分由支付差价方缴纳契税。



第一部分 与“房地产”相关税种

【注意】房屋附属设施有关契税政策

(1) 对于承受与房屋相关的附属设施（包括停车位、汽车库、自行车库、顶层阁楼以及储藏室等）所有权或土地使用权的行为，按规定征收契税；对于不涉及土地使用权和房屋所有权转移变动的，不征收契税。

(2) 采取分期付款方式购买房屋附属设施土地使用权、房屋所有权的，应按合同规定的总价款计征契税。

(3) 承受的房屋附属设施权属单独计价的，按当地确定的适用税率征收契税；与房屋统一计价的，适用与房屋相同的契税税率。



第一部分 与“房地产”相关税种

【例题·多选题】契税的征税范围包括（ ）。

- A. 土地使用权出让
- B. 以房产抵债
- C. 农村集体土地承包经营权的转移
- D. 房屋买卖
- E. 以房产作为投资



第一部分 与“房地产”相关税种

答案：ABDE

解析：本题考查契税。农村集体土地承包经营权的转移不属于契税的征收范围。



第一部分 与“房地产”相关税种

三、税率

契税实行幅度比例税率，税率幅度为3%~5%。