



第一部分 与“房地产”相关税种

四、计税依据与应纳税额的计算

计税 依据 (不含 增值税)	成交价格	(1) 土地使用权出让、出售; (2) 房屋买卖。
	价格 差额	(1) 土地使用权互换; (2) 房屋互换。
	市场价 核定	(1) 土地使用权赠与; (2) 房屋赠与; (3) 其他没有价格的转移土地、房屋权属行为。
	【注意】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《税收征收管理法》规定核定。	



第一部分 与“房地产”相关税种

【提示】具体规定（2025年新增）

情形		计税依据
先划拨	后出让	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，应由该土地使用权人以 补缴的土地出让价款 为计税依据缴纳契税。
先划拨	后出让、再转让	先以划拨方式取得土地使用权，后经批准转让房地产，划拨土地性质 改为出让的 ，承受方应 分别 以 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 为计税依据缴纳契税。
先划拨	后转让	先以划拨方式取得土地使用权，后经批准转让房地产，划拨土地性质 未发生改变的 ，承受方应以房地产权属转移合同确定的 成交价格 为计税依据缴纳契税。



第一部分 与“房地产”相关税种

(续表)

情形	计税依据
直接出让	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。
转让土地使用权及所附建筑物、构筑物等	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）转让的，计税依据为承受方应交付的总价款。
承受已装修房屋	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。



第一部分 与“房地产”相关税种

(续表)

情形	计税依据
承受房屋附属设施	(1) 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,计税依据为承受方应交付的总价款,并适用与房屋相同的税率; (2) 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)与房屋为不同不动产单元的,计税依据为转移合同确定的成交价格,并按当地确定的适用税率计税。
互换	土地使用权互换、房屋互换: (1) 互换价格相等的,互换双方计税依据为零; (2) 互换价格不相等的,以其差额为计税依据,由支付差额的一方缴纳契税。



第一部分 与“房地产”相关税种

【例题·单选题】（2024年）甲企业用价值1000万元的写字楼与乙企业价值800万元的商铺互换，乙企业付差价。关于该业务缴纳契税的说法，正确的是（ ）。

- A. 甲企业与乙企业各自按房价金额缴纳契税
- B. 甲企业无需缴纳契税，乙企业按差价缴纳契税
- C. 甲企业按房价缴纳契税，乙企业按差价缴纳契税
- D. 乙企业无需缴纳契税，甲企业按差价缴纳契税



第一部分 与“房地产”相关税种

答案：B

解析：房屋互换其价值不相等的，按超出部分由支出差价方缴纳契税。



第一部分 与“房地产”相关税种

五、契税的减免

1. 基本规定

国家、非营利性、外国驻华使馆一免 (常见优惠)	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、科研和军事设施的。
	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、救助的。
	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、房屋权属的。
农业生产	承受荒山、荒地、荒滩土地使用权用于农、林、牧、渔业生产的。



第一部分 与“房地产”相关税种

2. 与家庭相关的免税政策

(1) 婚姻关系存续期间夫妻之间变更土地、房屋权属的。

(2) 夫妻因离婚分割共同财产发生土地、房屋权属变更的。

(3) 法定继承人通过继承承受土地、房屋权属的。

(4) 对于《中华人民共和国民法典》规定的法定继承人（包括配偶、子女、父母、兄弟姐妹、祖父母、外祖父母）继承土地、房屋权属，不征契税。



第一部分 与“房地产”相关税种

3. 与个人有关的契税优惠（2025年调整）

类型	面积	契税税率
(1) 家庭唯一住房	≤ 140 平方米	1%
	> 140 平方米	1.5%
(2) 第二套改善性住房	≤ 140 平方米	1%
	> 140 平方米	2%



第一部分 与“房地产”相关税种

4. 省、自治区、直辖市可以决定免征或者减征契税的情形

(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。



第一部分 与“房地产”相关税种

5. 改造安置住房的税收优惠

免	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。
按1%	个人首次购买90平方米以下的改造安置住房。
减半	购买超过90平方米，但符合普通住房标准的改造安置住房。
按有关规定减免	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。



第一部分 与“房地产”相关税种

6. 近期新增

(1) **对易地扶贫搬迁贫困人口**按规定取得的安置住房及易地扶贫搬迁项目实施主体（以下简称项目实施主体）取得用于建设安置住房的土地，免征契税。在商品住房等开发项目中配套建设安置住房的，按安置住房建筑面积占总建筑面积的比例，计算应予免征的安置住房用地相关的契税，对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的，免征契税。



第一部分 与“房地产”相关税种

(2) 对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，免征契税。

(3) 对公租房经营管理单位购买住房作为公租房，免征契税。

(4) 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。



第一部分 与“房地产”相关税种

六、征收管理

契税由土地、房屋所在地的税务机关依照相关法律规定征收管理。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。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。