

第一单元“房地”相关的税

【考点3】契税(★★★)

契税，是指国家在土地、房屋“权属转移”时，按照当事人双方签订的合同（契约），以及所确定价格的一定比例，向**权属承受人**征收的一种税。

【解释】土地、房屋“权属转移”指：**土地使用权、房屋所有权**。

1. 契税的纳税人

在我国境内“**承受**”土地、房屋权属转移的单位和个人。

【解释】“承受”指：受让、购买、受赠、互换等方式取得土地、房屋权属的行为。

【考题·多选题】根据契税法律制度的规定，下列各项中，属于契税征税范围的有（ ）。（2025年）

- A. 房屋出租
- B. 房屋互换
- C. 房屋买卖
- D. 房屋典当

答案：BC

解析：土地、房屋典当（选项D）、分拆（分割）、抵押以及出租（选项A）等行为，土地、房屋权属未发生转移，不属于契税的征税范围，不征收契税。故选BC。

2. 契税的征税范围

征税范围	纳税人
土地使用权 <b>出让</b>	承受方
土地使用权 <b>转让</b> （出售、赠与、互换等） 【解释】不包括土地承包经营权和土地经营权的转移	
房屋买卖、赠与、互换	承受方
以土地、房屋权属作价投资（入股）	被投资方
以土地、房屋权属抵债	债权人
以获奖方式承受土地、房屋权属	获奖人
因共有 <b>不动产份额变化</b> 导致土地、房屋权属转移	承受方
因 <b>共有人增加或者减少</b> 导致土地、房屋权属转移	
<b>法律文书或监察文书</b> 导致土地、房屋权属转移	

【注意】不属于契税征税范围的有：土地、房屋**典当、分拆（分割）、抵押**以及**出租**等行为。（权属均未发生转移）

【考题·单选题】根据契税法律制度的规定，下列选项中，属于契税纳税人的是（ ）。（2025年）

- A. 将自有房产用于抵偿债务的谢某
- B. 将自有房产用于投资的甲公司

- C. 抵押房产的李某
- D. 购买房产自用的张某

答案：D

解析：契税由权属的承受人缴纳；其中“承受”是指以受让、购买、受赠、互换等方式取得土地、房屋权属的行为。故选D。

【考题·单选题】根据契税法律制度的规定，下列各项中，属于契税纳税人的是（ ）。（2020年）

- A. 抵押商铺的李某
- B. 转让土地使用权的乙公司
- C. 出租住房的王某
- D. 受让土地使用权的甲公司

答案：D

解析：（1）选项AC：土地、房屋典当、分拆（分割）、抵押以及出租等行为，不属于契税的征税范围。  
（2）选项BD：契税纳税人为“承受方”，转让方不缴纳契税。

【考题·判断题】房屋出租属于契税的征税范围。（ ）（2024年）

答案：×

解析：房屋出租，房屋权属未发生转移，不属于契税的征税范围。

【考题·单选题】根据契税法律制度的规定，下列行为不属于契税征税范围的是（ ）。（2022年）

- A. 以土地置换房屋
- B. 以房屋抵偿债务
- C. 以土地抵押贷款
- D. 以土地对外投资

答案：C

解析：以作价投资（选项D）、偿还债务（选项B）、划转、奖励等方式转移土地、房屋权属的，房地产互换的（选项A），应当依法征收契税。

【考题·单选题】根据契税法律制度的规定，下列各项中，属于契税纳税人的是（ ）。（2021年）

- A. 继承父母车辆的子女
- B. 转让土地使用权的企业
- C. 出租自有住房的个人
- D. 受赠房屋权属的个体工商户

答案：D

解析：（1）选项A：“车辆”不属于契税的征税范围。

（2）选项B：契税纳税人为“承受方”，转让方不缴纳契税。

（3）选项C：土地、房屋典当、分拆（分割）、抵押以及出租等行为，不属于契税的征税范围。

3. 契税的计税依据（以下价格均为“不含税价”）

交易类型	计税依据
买卖	土地使用权出让和出售、房屋买卖，以 <b>成交价格</b> 作为计税依据。（不含税价）
赠与	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，由征收机关参照土地使用权出售、房屋买卖的 <b>市场价格</b> 核定。
互换	土地、房屋互换，其计税依据为所互换土地使用权、房屋的价格差额。 ①互换价格 <b>不相等</b> 的，由 <b>支付差额的一方</b> 缴纳契税； ②互换价格 <b>相等</b> 的，计税依据为零， <b>免征</b> 契税。

交易类型	计税依据
划拨	(1) 变更土地性质 以 <b>划拨</b> 方式取得的土地使用权，经批准改为 <b>出让</b> 方式重新取得该土地使用权的，应由该土地使用权人以 <b>补缴的土地出让价款</b> 为计税依据缴纳契税。
	(2) 变更土地性质+卖房地产 先以 <b>划拨</b> 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 <b>补缴的土地出让价款</b> 和 <b>房地产权属转移合同确定的成交价格</b> 为计税依据缴纳契税。
	(3) 卖房地产 先以 <b>划拨</b> 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 <b>房地产权属转移合同确定的成交价格</b> 为计税依据缴纳契税。

【考题·单选题】李女士拥有一套价值250万元的住房，魏先生拥有一套200万元的住房，双方互换住房，由魏先生补差价50万元给李女士。已知契税的税率为3%，下列各项中，表述正确的是（ ）。（2025年）

- A. 李女士应缴纳契税7.5万元
- B. 魏先生应缴纳契税1.5万元
- C. 李女士应缴纳契税1.5万元
- D. 魏先生应缴纳契税7.5万元

答案：B

解析：房屋互换，以所互换的价格差额为计税依据；互换价格不相等的，由支付差额的一方缴纳契税。本题中，由魏先生补差价50万元，则魏先生应缴纳契税=50×3%=1.5（万元）。故选B。

【考题·单选题】甲公司购买一间商铺，确定的不含增值税成交价格是776000元，支付给中介机构费用3880元。已知契税税率为3%。甲公司应缴纳契税的下列计算中，正确的是（ ）。（2025年）

- A.  $776000 \times 3\% = 23280$ （元）
- B.  $(776000 - 3880) \times 3\% = 23163.6$ （元）
- C.  $776000 \div (1 - 3\%) \times 3\% = 22581.6$ （元）
- D.  $(776000 - 3880) \div (1 - 3\%) \times 3\% = 23880$ （元）

答案：A

解析：土地使用权出让、出售，房屋买卖，以成交价格作为计税依据。计征契税的成交价格不含增值税。甲公司应缴纳契税=776000×3%=23280（元）。故选A。

#### 4. 契税的税收优惠

##### （1）全国法定免税

- 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；
- ②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；
- ③承受荒山、荒地、荒滩土地使用权，用于农、林、牧、渔业生产；
- ④婚姻关系存续期间夫妻之间变更土地、房屋权属；
- ⑤法定继承人通过继承承受土地、房屋权属；
- ⑥依法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。

##### （2）地方酌定减免

省、自治区、直辖市可以决定对下列情形免税或减免契税：

- 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因不可抗力灭失房屋，重新承受住房权属。

【注意】经批准减征、免征契税的纳税人，改变有关土地、房屋的用途的，应当补缴已经减征、免征的税款。

##### （3）临时减免

- ①夫妻因离婚分割共同财产发生土地、房屋权属变更的，免征契税。
- ②城镇职工按规定第一次购买公有住房的，免征契税。

【考题·单选题】根据契税法律制度的规定，下列选项中，应缴纳契税的是（ ）。（2025年）

- A. 夫妻因离婚分割共同财产变更房屋权属
- B. 婚姻关系存续期间夫妻之间变更房屋权属
- C. 法定继承人通过继承承受房屋权属
- D. 企业之间非等价互换房屋权属

答案：D

解析：选项A、B、C，均免于缴纳契税；选项D，土地使用权互换、房屋互换，互换价格相等的，互换双方计税依据为零；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。故选D。

【考题·单选题】根据契税法律制度的规定，下列情形中，应当缴纳契税的是（ ）。（2022年）

- A. 赵某将住房由配偶单独所有变更为夫妻共同所有
- B. 李某租入张某拥有的商铺
- C. 林某继承父亲的住房
- D. 王某购入陈某拥有的商铺

答案：D

**解析：**（1）选项A：婚姻关系存续期间夫妻之间变更土地、房屋权属免征契税。

（2）选项B：“出租”不转移租赁物权属，不缴纳契税。

（3）选项C：法定继承人通过继承承受土地、房屋权属免征契税。

## 5. 契税的征收管理

### （1）纳税义务发生时间

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**。

### （2）纳税地点

契税实行属地征收管理。纳税人发生契税纳税义务时，应向**土地、房屋所在地**的税务机关依法征收管理。

### （3）退税

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**，税务机关应当办理。