

## 第二节 契税法

### 【知识点】纳税义务人和征税范围（★★★）

#### （一）纳税义务人

| 项目    | 解释  | 备注   |
|-------|---|--|
| 纳税义务人 | 契税的纳税义务人是境内转移土地、房屋权属， <b>承受</b> 的单位和 <b>个人</b> （而非转让方）。 | <b>【注】</b> 征收契税的转移土地、房屋权属，具体是指 <b>土地使用权</b> 和 <b>房屋所有权</b> 。 |

#### （二）征税范围

| 项目      | 解释              |  |
|---------|-----------------|--|
| 土地使用权转移 | 土地使用权 <b>出让</b> | 土地使用权出让，是指土地使用者向 <b>国家或集体</b> 交付土地使用权出让费用，国家或集体将国有土地使用权在一定年限内让与土地使用者的行为。   |
|         | 土地使用权 <b>转让</b> | 土地使用权的转让，是指土地使用者以出售、赠与、互换方式将土地使用权转移给其他单位和个人的行为。<br><b>【对比】</b> 土地使用权的转让 <b>不包括</b> 土地 <b>承包经营权</b> 和土地 <b>经营权</b> 的转移（不属于契税的征税范围）。 |

| 项目      |      |      | 解释                          |
|---------|------|------|-----------------------------|
| 房屋所有权转移 | 房屋买卖 | 一般情况 | 房屋所有者将其房屋出售，由承受者交付货币及实物、无形资 |

|  |  |          |   |
|--|--|----------|---|
|  |  |          | 产或其他经济利益的行为。  |
|  |  | 视同<br>买卖 | <p>(1) 以作价<b>投资</b>（入股）、<b>偿还债务</b>等应交付经济利益的方式转移土地、房屋权属的，参照土地使用权出让、出售或房屋买卖确定契税适用税率、计税依据等。</p> <p><b>【对比】</b>以<b>自有房产</b>作股投入<b>本人独资经营</b>的企业，由于权属未转移，<b>不征收</b>契税。</p> <p>(2) 以<b>划转、奖励</b>等没有价格的方式转移土地、房屋权属的，参照土地使用权或房屋赠与确定契税适用税率、计税依据等。</p> |

| 项目      |      | 解释  |
|---------|------|---|
| 房屋所有权转移 | 房屋互换 | 房屋 <b>互换</b> ，是指房屋所有者之间互相交换房屋的行为。                                     |
|         | 房屋赠与 | <p>房屋受赠人应按规定缴纳契税。</p> <p><b>【提示】</b>以<b>获奖</b>方式取得房屋产权，实质上是接受赠与房产</p> |

|      |  |   |
|------|--|---|
|      |  | 的行为，也应缴纳契税。   |
| 其他情形 |  | <p>下列情形发生土地、房屋权属转移的，承受方应当依法缴纳契税：</p> <p>（1）因共有不动产份额变化的。</p> <p>（2）因共有人增加或者减少的。</p> <p>（3）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因素，发生土地、房屋权属转移的。</p> |

【知识点】税率、计税依据和应纳税额的计算（★★★）

（一）税率

| 项目   | 解释                    | 备注   |
|------|-----------------------|--|
| 幅度税率 | 3%~5%的幅度税率<br>(无需记忆)。 | 【提示】具体适用税率，由各省、自治区、直辖市人民政府在3%~5%的幅度内提出，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。 |

（二）计税依据的一般规定

| 情形 |                 | 计税依据               |                    |
|----|-----------------|--------------------|--------------------|
| 买卖 | 土地使用权出让、出售、房屋买卖 | 不含增值税的成交价格，包括应交付的货 | 纳税人申报的成交价格、互换价格差额明 |

|     |                                  |   |                                   |
|-----|----------------------------------|---|-----------------------------------|
|     |                                  | 币、实物、其他经济利益对应的价款；实际取得增值税发票的，成交价格以发票上注明的不含税价格确定。 | 显偏低且无正当理由的，由税务机关依照《税收征收管理法》的规定核定。 |
| 互换  | 土地使用权互换、房屋互换                     | 不含增值税价格的差额。                                     |                                   |
| 赠与等 | 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 | 税务机关核定的不含增值税的计税价格。                              |                                   |