

第二节 契税法

（三）计税依据的具体规定

| 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。 |

| 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。 |

| 情形 | 计税依据 |
|----------|---|
| 承受房屋附属设施 | <p>（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；</p> <p>（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。</p> |

| 情形 | 计税依据 |
|----|--|
| 互换 | <p>土地使用权互换、房屋互换：</p> <p>（1）互换价格相等的，互换双方计税依据为零；</p> <p>（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。</p> <p>【对比】以实物交换房屋、土地权属的，参</p> |

| | |
|-----|--|
| | 照土地使用权出让、出售或房屋买卖确定适用税率、计税依据等。 |
| 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，其计税依据为税务机关参照土地使用权出售、房屋买卖的 市场价格 依法 核定 的价格。 |

【例题·单选题】（2025年）某企业取得一块土地，土地出让合同约定土地出让金为20000万元，土地补偿费2000万元、安置补助费500万元，城市基础设施配套费2000万元，该土地的契税计税依据是（ ）万元。

- A. 22000
- B. 24000
- C. 24500
- D. 20000

答案：C

解析：土地使用权出让的，契税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。该土地的契税计税依据=20000+2000+500+2000=24500（万元）。

【例题·单选题】（2024年）甲企业为增值税一般纳税人，2018年购入一处含增值税市场价格为327万元的仓库，2023年将该仓库与乙公司的一栋办公楼进行互换，支付给乙含增值税109万元的差价款，当地契税税率为4%。则甲应缴纳的契税为（ ）万元。

- A. 17.44
- B. 36
- C. 4.36
- D. 4

答案：D

解析：土地使用权互换、房屋互换，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。甲应缴纳契税=109÷（1+9%）×4%=4（万元）。

（四）应纳税额的计算

| 项目 | 解释 |
|------|--------------|
| 应纳税额 | 应纳税额=计税依据×税率 |