

第二节 契税法

【知识点】税收优惠（★★★）

（一）免税规定

1. 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；
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. 夫妻因离婚分割共同财产发生土地、房屋权属变更；
6. 法定继承人通过继承承受土地、房屋权属；
7. 城镇职工按规定第一次购买公有住房；已购公有住房经补缴土地出让价款成为完全产权住房；
8. 依法律应予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。

（二）省、自治区、直辖市可以决定减免的情形

省、自治区、直辖市可以决定对下列情形免征或者减征契税

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. 因不可抗力灭失住房，重新承受住房权属。

具体办法由省级人民政府提出，报同级人大常委会决定，并报全国人大常委会和国务院备案。

（三）与个人有关的契税优惠

个人购买经济适用住房	在法定税率基础上减半征收契税	
个人购买保障性住房	减按 1% 的税率征收契税	
对个人购买家庭唯一住房 (家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女)	面积 ≤ 140 平方米	减按 1% 税率
	面积 > 140 平方米	减按 1.5% 税率
对个人购买家庭第二套住房	面积 ≤ 140 平方米	减按 1% 税率

	面积>140 平方米	减按 2%税率
--	------------	---------

（四）改制重组的税收优惠

1. 企业按规定整体改制，**原企业投资主体存续**并在改制（变更）后的公司中所持股权（股份）比例**>75%**，且改制（变更）后公司承继原企业权利、义务的，对改制（变更）后公司承受原企业土地、房屋权属，**免征契税**；

【提示】投资主体存续：出资人必须存在于改制重组后的企业，出资人的出资比例可以发生变动；

2. **事业单位**按规定改制为企业，**原投资主体存续**并在改制后企业中出资（股权、股份）比例**>50%**的，对改制后企业承受原事业单位土地、房屋权属，**免征契税**；

3. **公司合并**，且**原投资主体存续**的，对合并后公司承受原合并各方土地、房屋权属，**免征契税**；

4. **公司分立**为两个或两个以上与**原公司投资主体相同**的公司，对分立后公司承受原公司土地、房屋权属，**免征契税**；

【提示】投资主体相同：公司分立前后出资人不发生变动，出资人的出资比例可以发生变动。

5. 企业破产的契税优惠

情形	税务处理	
债权人（包括破产企业职工）承受破产企业抵偿债务的土地、房屋权属	免征契税	
非债权人承受破产企业土地、房屋权属	妥善安置原企业 全部职工 ，与原企业全部职工签订服务年限不少于 3 年的劳动用工合同的	免征契税
	与原企业 超过 30%的职工 签订服务年限不少于 3 年的劳动用工合同的	减半征收契税

6. 资产划转

对承受县级以上人民政府或国有资产管理部门按规定进行行政性调整、划转国有土地、房屋权属的单位，免征契税；

同一投资主体内部所属企业之间土地、房屋权属的划转，包括母公司与其全资子公司之间，同一公司所属全资子公司之间，同一自然人与其设立的个人独资企业、一人有限公司之间土地、房屋权属的划转，免征契税；

母公司以土地、房屋权属向其全资子公司增资，视同划转，免征契税。

7. 债权转股权

经国务院批准实施债权转股权的企业，对债权转股权后新设立的公司承受原企业的土地、房屋权属，免征契税。

8. 划拨用地出让或作价出资

以出让方式或国家作价出资（入股）方式承受原改制重组企业、事业单位划拨用地的，对承受方应按规定征收契税。

9. 公司股权（股份）转让

在股权（股份）转让中，单位、个人承受公司股权（股份），公司土地、房屋权属不发生转移，不征收契税。

【例题·单选题】（2023年）下列土地和房屋变更产权，不需要缴纳契税的是（ ）。

- A. 购买 140 平方米以下家庭唯一住房
- B. 子女接受父母赠与的房产
- C. 荒滩用于建设风力发电厂
- D. 夫妻离婚共同财产分割变更房屋产权

答案：D

解析：选项 A，减按 1% 的税率缴纳契税；选项 B，房产赠与需要缴纳契税；选项 C，承受荒山、荒地、荒滩土地使用权，并用于农、林、牧、渔业生产，免征契税，但是建设发电厂要按照规定计算缴纳契税。

【例题·单选题】(2023) 下列说法中, 免征契税的是 ()。

- A. 男方婚前将自有购房转为男女共有
- B. 房屋买卖
- C. 房屋互换
- D. 法定继承人继承土地权属

答案: D

解析: 选项 D, 法定继承人通过继承承受土地、房屋权属, 免征契税。选项 ABC, 需要缴纳契税。

【知识点】征收管理 (★★)

项目	解释	
	基本规定	特殊规定
纳税义务发生时间	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 。	(1) 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发生土地、房屋权属转移的, 纳税义务发生时间为法律文书等 生效当日 。 (2) 因改变土地、房屋用途等情形应当缴纳已经减征、免征契税的, 纳税义务发生时间为 改变 有关土地、房屋用途等情形的 当日 。 (3) 因改变土地性质、容积率等土地使用条件需补缴土地出让价款, 应当缴纳契税的, 纳税义务发生时间为 改变 土地使用条件 当日 。

纳税期限	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。	<p>(1) 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。</p> <p>(2) 按规定不再需要办理土地、房屋权属登记的，纳税人应自纳税义务发生之日起 90 日内申报缴纳契税。</p>
------	-------------------------------	---

项目	解释	
	基本规定	特殊规定
纳税地点	契税在土地、房屋所在地的税务征收机关缴纳。	
申请退税	<p>纳税人缴纳契税后发生下列情形，可依照有关法律法规申请退税：</p> <p>(1) 因人民法院判决或者仲裁委员会裁决导致土地、房屋权属转移行为无效、被撤销或者被解除，且土地、房屋权属变更至原权利人的。</p> <p>(2) 在出让土地使用权交付时，因容积率调整或实际交付面积小于合同约定面积需退还土地出让价款的。</p> <p>(3) 在新建商品房交付时，因实际交付面积小于合同约定面积需返还房价款的。</p>	

【例题·单选题】(2022) 某企业将其闲置的厂房对外出售，下列关于契税的税务处理中，符合税法规定的是 ()。

- A. 该厂房的转让方具有契税纳税义务
- B. 契税的计税依据为含增值税的厂房成交价格
- C. 纳税人应在厂房所在地的主管税务机关缴纳契税
- D. 纳税人签订房屋权属转移合同的次日为纳税义务发生时间

答案：C

解析：选项 A，契税的纳税人为产权承受方。选项 B，土地使用权出让、出售、房屋买卖，契税的计税依据为不含增值税的成交价格。选项 D，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。