



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

专题七 契税纳税审核

【知识点】契税征税范围

在境内**转移土地、房屋权属，承受的**单位和个人为契稅納稅人。

1. 土地使用权出让。

【提示】土地使用权出让，出让人不繳納土地增值稅、契稅、印花稅；承受人（承受的单位和个人）繳納契稅、印花稅。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

2.土地使用权转让。

包括出售、赠与、互换方式将土地使用权转移给其他单位或者个人的行为。

不包括土地承包经营权和土地经营权的转移。

3.房屋买卖。

包括以作价投资（入股）、偿还债务、划转、奖励等方式转移土地、房屋权属。

4.房屋赠与。

5.房屋互换。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

6. 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：

（1）因共有不动产份额变化的；

（2）因共有人增加或者减少的；

（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。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

【2025年综合分析题（节选、修订）】E公司（非房地产开发企业）拟接受丙公司（房地产开发企业）以房产投资，丙公司房产的公允价值远高于其计税基础。

要求分析，E公司和丙公司在该项投资时应缴纳什么税？



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

答案：

E公司接受该项房产投资时需要缴纳的税种：契税、印花税。

丙公司在进行该项房产投资时需要缴纳的税种：增值税、城市维护建设税及附加、土地增值税、印花税、企业所得税。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

【知识点】契税税率

1. 契税实行**幅度比例税率**，税率幅度为3%~5%。

2. 对个人购买保障性住房，**减按1%**的税率征收契税。

3. 自2024年12月1日起，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，下同），**面积为140平方米及以下的**，减按1%的税率征收契税；**面积为140平方米以上的**，减按1.5%的税率征收契税。

个人购买家庭**第二套住房**，**面积为140平方米及以下的**，减按1%的税率征收契税；**面积为140平方米以上的**，减按2%的税率征收契税。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

【例题·单选题】自2024年12月1日起，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，下同），面积为140平方米及以下的，减按（ ）的税率征收契税。

A.1%

B.2%

C.1.5%

D.2.5%



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

答案：A

解析：自2024年12月1日起，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，下同），面积为140平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为140平方米以上的，减按1.5%的税率征收契税。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

【知识点】契税计税依据

1. 契税的计税依据**不包括增值税**。

2. 土地使用权**出让、出售**，房屋**买卖**，为土地、房屋权属转移合同确定的成交价格，包括应交付的货币以及实物、其他经济利益对应的价款。

3. 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，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。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

4.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。

5.**土地使用权出让**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。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

6.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。

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。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

7.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。

8.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。**



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

【例题·多选题】以下关于契税计税依据，说法正确的有（ ）。

- A. 契税的计税依据不包括增值税
- B. 土地使用权互换、房屋互换的，互换双方计税依据为零
- C. 承受已装修房屋的，装修费用可以不计入承受方应交付的总价款



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

D.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

E.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



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

答案：ADE

解析：选项B，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。选项C，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。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

【知识点】契税减免税优惠

1. 有下列情形之一的，免征契税：

（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、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。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

- (4) 城镇职工按规定**第一次购买公有住房的**。
- (5) 法定继承人**通过继承**承受土地、房屋权属。
- (6) **婚姻关系存续期间**夫妻之间变更土地、房屋权属。
- (7) **夫妻因离婚**分割共同财产发生土地、房屋权属变更。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

2.省、自治区、直辖市可以决定对下列情形**免征或者减征契稅**：

（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。

3.至2027年12月31日，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，免征契稅。

4.至2027年12月31日，承受房屋、土地用于提供社区养老、托育、家政服务的，免征契稅



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

【知识点】企业、事业单位改制重组有关契税优惠政策（至2027年12月31日）

1.企业按照《中华人民共和国公司法》有关规定**整体改制**，包括非公司制企业改制为有限责任公司或股份有限公司，有限责任公司变更为股份有限公司，股份有限公司变更为有限责任公司，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)**比例超过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。

本处所称投资主体存续，是指原改制重组企业的出资人**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**。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

2.事业单位按照国家有关规定改制为企业，原投资主体存续并在改制后企业中出资(股权、股份)比例超过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。

本处所称投资主体存续，是指履行国有资产出资人职责的单位必须存在于改制后的企业，出资人的出资比例可以发生变动。

3.两个或两个以上的公司，依照法律规定、合同约定，合并为一个公司，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。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

4.公司依照法律规定、合同约定**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。

本处所称投资主体相同，是指公司**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。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

5.企业依照有关法律法规规定实施破产，**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。

对**非债权人**承受破产企业土地、房屋权属，凡按照《中华人民共和国劳动法》等国家有关法律法规政策妥善安置原企业**全部职工**规定，与原企业全部职工**签订服务年限不少于三年的劳动用工合同**的，对其承受所购企业土地、房屋权属，免征契税；**与原企业超过30%的职工**签订服务年限不少于三年的劳动用工合同的，减半征收契税。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

6.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。

7.**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。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

8. **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。

9. 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，**不属上述规定的免税范围**，对承受方应按规定征收契税。

10. 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**。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

【知识点】契税征收管理

1. 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。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

(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。

发生上述情形，**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。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

2.契税在**土地、房屋所在地**缴纳。

3.根据人民法院、仲裁委员会的生效法律文书发生土地、房屋权属转移，纳税人不能取得销售不动产发票的，可持人民法院执行裁定书原件及相关材料办理契税纳税申报，**税务机关应予受理**。

购买新建商品房的纳税人在办理契税纳税申报时，由于销售新建商品房的房地产开发企业已办理注销税务登记或者被税务机关列为非正常户等原因，致使纳税人不能取得销售不动产发票的，**税务机关在核实有关情况后应予受理**。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

4. 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：

（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；

（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；

（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。



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

【例题·多选题】下列关于契税征收管理规定，说法正确的有（ ）。

- A. 契税在纳税人机构所在地缴纳
- B. 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，可依照有关法律法规申请退契税
- C. 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



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

D.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，契税纳税义务发生时间为法律文书等生效当日

E.购买新建商品房的纳税人在办理契税纳税申报时，由于销售新建商品房的房地产开发企业已办理注销税务登记或者被税务机关列为非正常户等原因，致使纳税人不能取得销售不动产发票的，税务机关暂时不予受理



第三节 涉税专业服务基本方法的内容

答案：BCD

解析：选项A，契税在土地、房屋所在地缴纳。选项E，购买新建商品房的纳税人在办理契税纳税申报时，由于销售新建商品房的房地产开发企业已办理注销税务登记或者被税务机关列为非正常户等原因，致使纳税人不能取得销售不动产发票的，税务机关在核实有关情况后应予受理。