



第七章 契 税



考情分析

本章属于次重点章。主要以单项选择题、多项选择题为主，可与房产税、城镇土地使用税、印花税等结合考查计算题。平均分值在7分左右。



第一节 概述



第一节 概述

1.契税是以权属发生转移的不动产为征税对象，向产权承受人征收的一种财产税。

2.契税的特点：

- (1) 属于财产转移税
- (2) 由财产承受人缴纳



第二节

征税范围、纳税人与税率



第二节 征税范围、纳税人与税率

一、征税范围

契税的征税对象为我国境内发生土地使用权和房屋所有权**权属转移**的土地和房屋。

(1) 土地使用权出让；

(2) 土地使用权转让，包括出售、赠与、互换，**不包括**
土地承包经营权和土地经营权的转移；

(3) 房屋买卖、赠与、互换。



第二节 征税范围、纳税人与税率

（一）土地使用权转让

土地使用权转让是指土地使用者将土地使用权再转移的行为。

【提示1】包括出售、互换、赠与的方式。

【提示2】不包括土地承包经营权和土地经营权的转移。



第二节 征税范围、纳税人与税率

（二）房屋买卖、赠与、互换

1. 房屋买卖：房屋**买受人**按规定缴纳契税。

2. 房屋赠与：房屋受赠人缴纳契税。

【提示】获奖方式取得房屋产权的，照章缴纳契税。

3. 房屋互换：包括房屋使用权互换和房屋所有权互换。

【提示】房屋产权相互交换，**双方交换价值相等**，免纳契
税，办理免征契税手续。其价值不相等的，按**超出部分由支付
差价方**缴纳契税。



第二节 征税范围、纳税人与税率

（三）其他需要缴纳契税情形

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。

（4）以作价投资（入股）、偿还债务、划转、奖励等方式转移土地、房屋权属的，应当依照规定征收契税。



第二节 征税范围、纳税人与税率

【单选题】居民甲某共有两套房产，2025年将第一套市价为80万元的房产与乙某互换，并支付给乙某15万元；将第二套市价为60万元的房产折价给丙某抵偿了50万元的债务。当地确定的契税税率为3%，甲某应缴纳契税（ ）万元。

A.0.45

B.1.95

C.2.25

D.2.85



第二节 征税范围、纳税人与税率

答案：A

解析：房屋承受方缴纳契税，房产抵债，应由丙某缴纳契税，甲不缴纳契税。土地使用权互换、房屋互换，支付补价的一方纳税。甲某应缴纳契税 $=15 \times 3\% = 0.45$ （万元）。



第二节 征税范围、纳税人与税率

【多选题】下列取得土地房屋权属的情形，应缴纳契税的有（ ）。

- A. 受让土地经营权的
- B. 转让土地使用权的
- C. 受让土地承包经营权的
- D. 承受偿还债务方式转移房屋的
- E. 取得任职单位年终奖励房屋的



第二节 征税范围、纳税人与税率

答案：DE

解析：选项AC，土地使用权转让不包括土地承包经营权和土地经营权的转移。选项B，契税由承受的单位和个人为契税的纳税人。



第二节 征税范围、纳税人与税率

二、纳税人

在中国境内转移土地、房屋权属，**承受**的单位和个人为契税的纳税人。



第二节 征税范围、纳税人与税率

三、税率

1. 幅度比例税率，税率为3%~5%。

【提示1】具体适用税率，由省、自治区、直辖市人民政府在规定的税率幅度内提出，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。

【提示2】省、自治区、直辖市可以依照规定对不同主体、不同地区、不同类型的住房的权属转移确定差别税率。



第二节 征税范围、纳税人与税率

【需要记忆税率总结】

住房面积（平方米）	房屋性质	
	家庭唯一	第二套改善
≤ 140	1%	
>140	1.5%	2%
(1) 经济适用住房：法定税率基础上 减半 (2) 保障性住房：减按1%的税率征收		



第三节

减免税优惠



第三节 减免税优惠

一、减免税基本优惠

(一) 免征项目

- 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 减免税优惠

4.婚姻关系存续期间夫妻之间变更土地、房屋权属。

【提示】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。

5.法定继承人通过继承承受土地、房屋权属。

6.依照法律规定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。



第三节 减免税优惠

7.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。

上述免征或者减征契税的具体办法，由省、自治区、直辖市人民政府提出，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。



第三节 减免税优惠

二、减免税其他优惠

1.对金融租赁公司开展售后回租业务，承受承租人房屋、土地权属的，照章征税。对售后回租合同期满，承租人回购原房屋、土地权属的，免征契税。

2.单位、个人以房屋、土地以外的资产增资，相应扩大其在被投资公司的股权持有比例，无论被投资公司是否变更工商登记，其房屋、土地权属不发生转移，不征收契税。

3.个体工商户的经营者将其个人名下的房屋、土地权属转移至个体工商户名下，或个体工商户将其名下的房屋、土地权属转回原经营者个人名下，免征契税。



第三节 减免税优惠

4. 合伙企业的合伙人将其名下的房屋、土地权属转移至合伙企业名下，或合伙企业将其名下的房屋、土地权属转回原合伙人名下，免征契税。

5. 城镇职工按规定第一次购买公有住房的，免征契税。对个人购买经济适用住房，在法定税率基础上减半征收契税。

6. 公租房经营管理单位购买住房作为公租房的，免征契税。

7. 对保障性住房经营管理单位回购保障性住房继续作为保障性住房房源的，免征契税。



第三节 减免税优惠

8.棚户区改造

(1) 对经营管理单位回购已分配的改造安置住房继续作为改造安置房源的，免征契税。

(2) 个人因房屋被征收而取得货币补偿并用于购买改造安置住房，或因房屋被征收而进行房屋产权调换并取得改造安置住房，按有关规定减免契税。

9.对易地扶贫搬迁贫困人口按规定取得的安置住房，免征契税。



第三节 减免税优惠

10.对进行股份合作制改革后的农村集体经济组织承受原集体经济组织的土地、房屋权属，免征契税。

对农村集体经济组织以及代行集体经济组织职能的村民委员会、村民小组进行清产核资收回集体资产而承受土地、房屋权属，免征契税。



第三节 减免税优惠

11.对农村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，免征契税。

【提示】对于既向城镇居民供水，又向农村居民供水的饮水工程运营管理部门，依据向农村居民供水量占总供水量的比例免征契税。无法提供具体比例或所提供数据不实的，不得享受优惠政策。

12.为社区提供养老、托育、家政等服务的机构，承受房屋、土地用于提供社区养老、托育、家政服务的，免征契税。



第三节 减免税优惠

13.对被撤销的金融机构在清算过程中催收债权时，接收债务方土地使用权、房屋所有权所发生的权属转移免征契税。

14.对东方资产管理公司接收港澳国际（集团）有限公司的房地产以抵偿债务的，免征东方资产管理公司承受房屋所有权、土地使用权应缴纳的契税。

15.对港澳国际（集团）内地公司或港澳国际（集团）香港公司在清算期间催收债权时，免征接收房屋所有权、土地使用权应缴纳的契税。

16.自2023年8月1日至2027年12月31日，对银行业金融机构、金融资产管理公司接收抵债资产免征契税。



第三节 减免税优惠

17.对信达、华融、长城和东方资产管理公司接受相关国有银行的不良债权，借款方以土地使用权、房屋所有权抵充贷款本息的，免征契税。

18.对青藏铁路公司及其所属单位承受土地、房屋权属用于办公及运输主业的，免征契税；其他用途，照章征税。



第三节 减免税优惠

三、企业、事业单位改制重组有关契税政策

(1) 企业改制：企业按照有关规定**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。



第三节 减免税优惠

(2) 事业单位改制：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。

(3) 公司合并：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。

(4) 公司分立：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。



第三节 减免税优惠

(5) 企业破产

①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；

②对非债权人承受破产企业土地、房屋权属，凡按照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3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3年的劳动用工合同的，减半征收契税。



第三节 减免税优惠

(6) 资产划转

①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。

②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。

③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 减免税优惠

(7) 债转股：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，不属于规定的免税范围，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。（无权属转移）



第三节 减免税优惠

【单选题】（2023年改）单位或个人的下列经济行为，免征契税的是（ ）。

- A. 国有企业承受国有资产管理部门划转的国有房屋权属
- B. 因共有人减少导致承受方增加房屋权属
- C. 个人购买住房
- D. 金融租赁公司在售后回租业务中承受承租人房屋权属

答案：A

解析：选项B，承受方应依法缴纳契税；选项D，对金融租赁公司开展售后回租业务，承受承租人房屋、土地权属的，照章征收契税。



第三节 减免税优惠

【多选题】（2023年改）下列企业或个人承受土地房屋权属，免征契税的有（ ）。

- A.婚姻关系存续期间夫妻间变更房屋权属
- B.个人以翻建新房为目的承受房屋权属
- C.金融租赁公司售后回租合同期满后，承租人回购原房屋权属
- D.子公司承受持股90%的母公司划转的土地
- E.城镇职工按规定第一次购买公有住房



第三节 减免税优惠

答案：ACE

解析：选项B，翻建新房应照章征收契税；选项D，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土地、房屋权属的划转，免征契税。这里不是全资子公司，所以不免契税。