



第四节

计税依据和应纳税额的计算



第四节 计税依据和应纳税额的计算

一、计税依据

1. 基本规定：计税依据不包括增值税。

（1）土地使用权出让、出售，房屋买卖：土地、房屋权属转移合同确定的成交价格。

（2）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。



第四节 计税依据和应纳税额的计算

(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：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。

【提示】纳税人申报的成交价格、互换价格差额明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。



第四节 计税依据和应纳税额的计算

2. 具体规定

(1) 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。

(2) 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。



第四节 计税依据和应纳税额的计算

(3) 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。

(4) 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。



第四节 计税依据和应纳税额的计算

(5) 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。

【提示】不得因减免土地出让金而减免契税。



第四节 计税依据和应纳税额的计算

(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。

(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。



第四节 计税依据和应纳税额的计算

【单选题】（2024年）甲企业以划拨方式取得土地使用权，建设办公楼后经批准转让给乙企业，划拨土地性质改为出让，下列缴纳契税的说法，正确的是（ ）。

A.乙企业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

B.乙企业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

C.甲企业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

D.甲企业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



第四节 计税依据和应纳税额的计算

答案：B

解析：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。



第四节 计税依据和应纳税额的计算

二、应纳税额的计算

应纳税额 = 计税依据（不含增值税） $\times$ 税率



第四节 计税依据和应纳税额的计算

【单选题】（2023年）某房地产开发企业以招标方式取得一宗土地使用权，支付土地出让金12000万元，土地补偿费500万元，征收补偿费300万元，收到财政返还土地出让金2000万元，契税税率4%，应缴纳的契税为（ ）万元。

A.512

B.400

C.432

D.500



第四节 计税依据和应纳税额的计算

答案：A

解析：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。不得因减免土地出让金，而减免契税。应缴纳的契税 = $(12000 + 500 + 300) \times 4\% = 512$ （万元）。



第四节 计税依据和应纳税额的计算

【单选题】（2022年）王某2025年7月购入一套办公用房，取得增值税普通发票注明金额400万元，税额36万元。同时将自有的一套住宅与李某互换，另外支付李某50万元，已知当地确定的契税税率为4%，王某当月应缴纳契税（ ）万元。

A.17.44

B.18

C.16

D.19.44



第四节 计税依据和应纳税额的计算

答案：B

解析：王某当月应缴纳契税 = $400 \times 4\% + 50 \times 4\% = 18$ （万元）



第五节 征收管理



第五节 征收管理

（一）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。



第五节 征收管理

纳税义务发生时间的特殊规定：

（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。



第五节 征收管理

(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。



第五节 征收管理

（二）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。纳税人符合减征或者免征契税规定的，应当按照规定进行申报。

（三）纳税地点

由土地、房屋所在地的税务机关征收。



第五节 征收管理

（四）契税退还

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）在依法办理土地、房屋权属登记前，权属转移合同或合同性质凭证不生效、无效、被撤销或者被解除的；
- （2）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；
- （3）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；



第五节 征收管理

(4) 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。



第五节 征收管理

【多选题】（2022年）下列关于契税征收管理的说法正确的有（ ）。

- A. 纳税人缴纳契税后因新建商品房实际交付面积小于合同约定面积需要退还房价款的，可以依照有关规定申请退税
- B. 需在土地、房屋所在地缴纳契税
- C. 因人民法院文书生效发生土地、房屋权属转移的，纳税义务发生时间为法律文书生效当日
- D. 因房地产开发企业被税务机关列为非正常户，购买新建商品房的纳税人不能取得销售不动产发票的，将无法办理契税纳税申报
- E. 契税应当在依法办理土地、房屋权属登记手续前申报缴纳



第五节 征收管理

答案：ABCE

解析：选项D，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。



第五节 征收管理

总结

谢谢 观看

THANK YOU