



第一部分 与“房地”相关税种

【考点5】契税 ★★

一、概述

契税是以所有权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。



第一部分 与“房地”相关税种

二、契税的纳税人和征税范围

1. 纳税人

在中华人民共和国境内转移土地、房屋权属，承受的单位和个人。



第一部分 与“房地”相关税种

2. 征税范围

地	(1) 土地使用权出让	
	(2) 土地使用权转让（ 不含 农村集体土地承包经营权和土地经营权的转移）	
房	买卖	(1) 以房产 抵债 或实物交换房屋：按房屋现值缴纳 (2) 以房产作为 投资 或作股权转让：按投资房产价值或买价缴纳 (3) 买房拆料或翻建新房，应照章征收
	赠与	受赠人缴纳
	互换	(1) 交换价值相等，免纳契税 (2) 价值不相等的，按 超出部分由支付差价方缴纳 契税



第一部分 与“房地”相关税种

【提示】房屋附属设施有关契税政策

(1) 对于承受**与房屋相关的附属设施**（包括停车位、汽车库、自行车库、顶层阁楼以及储藏室）所有权或土地使用权的行为，**按照契税法法律法规的规定征收契税**；对于不涉及土地使用权和房屋所有权转移变动的，不征收契税。

(2) 采取**分期付款**方式购买房屋附属设施土地使用权、房屋所有权的，应按**合同规定的总价款**计征契税。

(3) 承受的房屋附属设施权属**单独计价的**，按照**当地确定的适用税率**征收契税；**与房屋统一计价的**，适用与房屋相同的**契税税率**。



第一部分 与“房地”相关税种

【多选题】契税的征税范围包括（ ）。

- A. 土地使用权出让
- B. 以房产抵债
- C. 农村集体土地承包经营权的转移
- D. 房屋买卖
- E. 以房产作为投资



第一部分 与“房地”相关税种

答案：ABDE

解析：本题考查契税。选项C错误，土地使用权转让不包括农村集体土地承包经营权和土地经营权的转移。



第一部分 与“房地”相关税种

三、契税的税率

契税实行幅度比例税率，税率幅度为3%~5%。



第一部分 与“房地”相关税种

四、契税的计税依据和应纳税额的计算

计税依据 (不含增 值税)	成交价格	(1) 土地使用权出让、出售 (2) 房屋买卖
	价格 差额	(1) 土地使用权互换 (2) 房屋互换
	市场价 核定	(1) 土地使用权赠与 (2) 房屋赠与 (3) 其他没有价格的转移土地、房屋权属行为
	【提示1】 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》规定 核定	



第一部分 与“房地”相关税种

【提示2】契税的计税依据的具体规定

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



第一部分 与“房地”相关税种

情形	计税依据
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
承受房屋附属设施	（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 （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



第一部分 与“房地”相关税种

【2024-单选题】甲企业用价值1000万元的写字楼与乙企业价值800万元的商铺互换，乙企业付差价。下列关于该业务缴纳契税的说法，正确的是（ ）。

- A. 甲企业与乙企业各自按房价金额缴纳契税
- B. 甲企业无需缴纳契税，乙企业按差价缴纳契税
- C. 甲企业按房价缴纳契税，乙企业按差价缴纳契税
- D. 乙企业无需缴纳契税，甲企业按差价缴纳契税



第一部分 与“房地”相关税种

答案：B

解析：本题考查契税。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。



第一部分 与“房地”相关税种

五、契税的税收优惠

1. 基本规定

国家、非营利性、 外国驻华使馆 (常见优惠)	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、军事设施的，免征契税
	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、救助的，免征契税
	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、房屋权属的，免征契税
农业生产	承受荒山、荒地、荒滩土地使用权用于农、林、牧、渔业生产的，免征契税



第一部分 与“房地”相关税种

2. 与家庭相关的免税政策

(1) 婚姻关系存续期间**夫妻之间变更**土地、房屋权属的，免征契税。

(2) 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。

(3) 法定继承人通过**继承**承受土地、房屋权属的，免征契税。

(4) 对于《中华人民共和国民法典》规定的**法定继承人**（包括配偶、子女、父母、兄弟姐妹、祖父母、外祖父母）**继承**土地、房屋权属，不征契税。



第一部分 与“房地”相关税种

3.省、自治区、直辖市可以决定免征或者减征契税的情形

(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。



第一部分 与“房地”相关税种

【2025-多选题】（改编）下列情形中，可以免征或者不征契税的有（ ）。

- A.婚姻关系存续期间夫妻之间变更土地、房屋权属
- B.个人购买商品房
- C.土地使用权出让
- D.法定继承人通过继承承受土地、房屋权属
- E.承受荒山、荒地、荒滩土地使用权用于农、林、牧、渔业生产



第一部分 与“房地”相关税种

答案：ADE

解析：本题考查契税的税收优惠。选项B，个人购买商品
房征收契税。选项C，土地使用权出让征收契税。



第一部分 与“房地”相关税种

六、契税的征收管理

契税由土地、房屋所在地的税务机关依照相关法律规定征收管理。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。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。

在依法办理土地、房屋权属登记前，权属转移合同、权属转移合同性质凭证不生效、无效、被撤销或者被解除的，纳税人可以向税务机关申请退还已缴纳的税款，税务机关应当依法办理。