

第二单元 房地产流转相关税

考点 1：契税的纳税人和征税范围 (★★★)

(一) 纳税人

契税的纳税人，是指在我国境内 **承受**（受让、购买、受赠、交换等）土地、房屋权属转移的单位和个人。

(二) 征税范围

1. 一般范围

(1) 国有土地使用权出让；

(2) 土地使用权转让，包括出售、赠与、交换或者以其他方式将土地使用权转移给其他单位和个人的行为，但不包括农村集体土地承包经营权的转移；

(3) 房屋买卖；

(4) 房屋赠与；

(5) 房屋交换。

2. 视同发生应税行为

(1) 以土地、房屋权属作价 **投资、入股**；

(2) 以土地、房屋权属 **抵债**；

(3) 以 **获奖**方式承受土地、房屋权属；

(4) 以预购方式或者预付集资建房款方式承受土地、房屋权属。

3. 土地、房屋典当、继承、分拆（分割）、抵押以及出租等行为，**不属于**契税的征税范围。

4. 公司增资扩股中，对以土地、房屋权属作价入股或作为出资投入企业的，征收契税。

5. 企业破产清算期间，对非债权人承受破产企业土地、房屋权属的，征收契税。

【例题 1·单选题】根据契税法法律制度的规定，下列行为中，应征收契税的是（ ）。(2017年)

- A. 甲公司出租地下停车场
- B. 丁公司购买办公楼
- C. 乙公司将房屋抵押给银行
- D. 丙公司承租仓库

【答案】 B

【解析】契税以在我国境内转移土地、房屋权属的行为作为征税对象；土地、房屋权属未发生转移的，不征收契税。在本题中：(1) 选项 AD 均属租赁行为，不发生土地、房屋权属转移；(2) 选项 C：抵押时房屋权属不发生变动，如果乙公司无力清偿银行欠款，银行实现其抵押权（即将乙公司的房屋用于抵债）时，房屋权属发生变动，承受方应缴纳契税。

【例题 2·多选题】根据契税法法律制度的规定，下列各项中，属于契税征税范围的有（ ）。(2016年)

- A. 国有土地使用权出让
- B. 房屋交换
- C. 农村集体土地承包经营权转移
- D. 土地使用权赠与

【答案】 ABD

【解析】选项 C：农村集体土地承包经营权转移，不属于契税的征税范围。

【例题 3·单选题】根据契税法法律制度的规定，下列各项中，属于契税纳税人的是（ ）。(2015年)

- A. 获得住房奖励的个人
- B. 转让土地使用权的企业
- C. 继承父母汽车的子女
- D. 出售房屋的个体工商户

【答案】 A

【解析】(1) 选项 BD：契税纳税人为承受方，转让方、出售方不缴纳契税；(2) 选项 C：不属于契税的征税范围。

【例题 4·单选题】2017年 2月周某以 150万元价格（不含增值税）出售自有住房一套，购进价格 200万元（不含增值税）住房一套。已知契税适用税率为 5%，计算周某上述行为应缴纳契税税额的下列算式中，正确的是（ ）。(2017年)

- A. $150 \times 5\% = 7.5$ （万元）
- B. $200 \times 5\% = 10$ （万元）
- C. $150 \times 5\% + 200 \times 5\% = 17.5$ （万元）
- D. $200 \times 5\% - 150 \times 5\% = 2.5$ （万元）

【答案】 B

【解析】契税由房屋、土地权属的承受人缴纳；在本题中：(1) 周某出售的住房，应由受让方缴纳契税，周某作为转让方不必缴纳契税；(2) 周某购进住房应照章缴纳的契税 $= 200 \times 5\% = 10$ （万元）。

【例题 5·单选题】甲公司出售一处位于郊区的仓库，取得收入 120万元，又以 260万元购入一处位于市区繁华地区的门面房。已知当地政府规定的契税税率 4%，甲公司应缴纳契税税额的下列计算中，正确的是（ ）。(上述金额均不含增值税)（2014年）

- A. $120 \times 4\% = 4.8$ （万元）
- B. $(120 + 260) \times 4\% = 15.2$ （万元）
- C. $(260 - 120) \times 4\% = 5.6$ （万元）
- D. $260 \times 4\% = 10.4$ （万元）

【答案】 D

【解析】契税由房屋、土地权属的承受人缴纳；在本题中，甲公司出售仓库应由承受方缴纳契税，甲公司不必缴纳，但甲公司承受门面房权属时则应缴纳契税。

