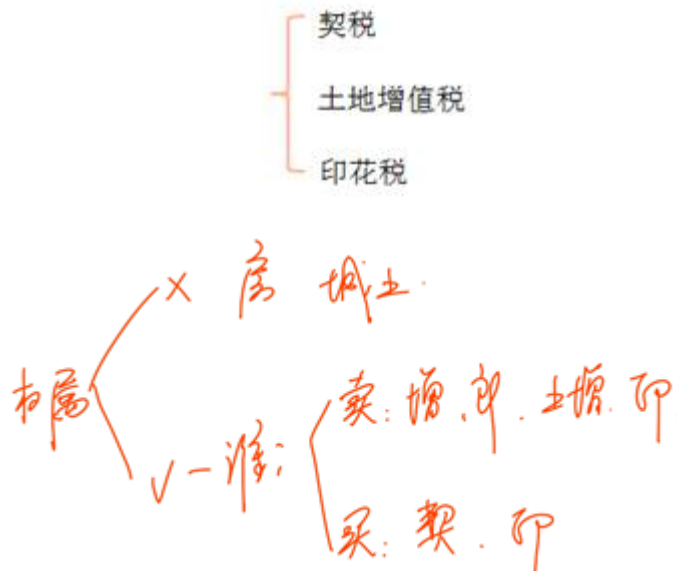


第二单元 房地产流转相关税

本单元考点框架



2017 年考试题库分析

	卷 1	卷 2	卷 3	卷 4
单项选择题	1 题 1.5 分	2 题 3 分	2 题 3 分	1 题 1.5 分
多项选择题	1 题 2 分	—	1 题 2 分	1 题 2 分
判断题	—	1 题 1 分	1 题 1 分	—
不定项选择题	—	—	—	—
合计	2 题 3.5 分	3 题 4 分	4 题 6 分	2 题 3.5 分

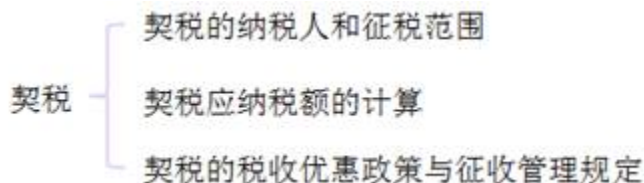
考情分析

本单元在 2017 年考试各批次试卷中的平均分值为 4 分，预计在 2018 年您抽取的考卷中的分值为 3 分左右，通常不涉及大题。

2018 年本单元考点的主要变化有：

1. 根据《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43 号），调整了“土地增值税：与转让房地产有关税金的扣除”；
2. 删除了“调拨单的印花税处理”。

考点解读



考点 1：契稅的納稅人和徵稅範圍（★★★）

（一）納稅人

契稅的納稅人，是指在我國境內 **承受**（受讓、購買、受贈、交換等）土地、房屋權屬轉移的單位和個人。

（二）徵稅範圍

1. 一般範圍

（1）國有土地使用權出讓；

（2）土地使用權轉讓，包括出售、贈與、交換或者以其他方式將土地使用權轉移給其他單位和個人的行為，但不包括農村集體土地承包經營權的轉移；

（3）房屋買賣；

（4）房屋贈與；

(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。

考点 2：契税应纳税额的计算（★★★）

1. 应纳税额 = 计税依据 × 税率
2. 契税采用比例税率，并实行 3%～5% 的幅度税率。
3. 计税依据

（1）以成交价格为计税依据

国有土地使用权出让、土地使用权出售、房屋买卖，以 **不含增值税的成交价格** 作为计税依据。

【例题 1·单选题】2016 年 10 月王某购买一套住房，支付购房价款 97 万元、增值税税额 10.67 万元。已知契税率适用税率为 3%，计算王某应缴纳契税税额的下列算式中，正确的是（ ）。（2017 年）

- A. $(97+10.67) \times 3\%=3.2301$ （万元）
- B. $97 \div (1-3\%) \times 3\%=3$ （万元）
- C. $(97-10.67) \times 3\%=2.5899$ （万元）
- D. $97 \times 3\%=2.91$ （万元）

【答案】D

【解析】本题的“购房价款 97 万元”即为不含增值税的成交价。

【例题 2·单选题】甲公司于 2016 年 11 月向乙公司购买一处闲置厂房，合同注明的土地使用权价款 2000 万元（不含增值税），厂房及地上附着物价款 500 万元（不含增值税），已知当地规定的契税率率为 3%，甲公司应缴纳的契税税额为（ ）万元。（2012 年）

- A. 15
- B. 45
- C. 60
- D. 75

【答案】D

【解析】“连房带地一块儿卖”，成交价格应当既包括厂房及地上附着物的价款，又包括对应土地使用权的价款，但不含增值税。因此，甲公司应缴纳契税 = $(2000+500) \times 3\%=75$ （万元）。

（2）以价格差额为计税依据

① 土地使用权交换、房屋交换，以交换土地使用权、房屋的 **价格差额** 为计税依据。

② 交换价格不相等的，由 **多交付** 货币、实物、无形资产或者其他经济利益的一方缴纳契税；交换价格 **相等** 的，**免征** 契税。

【提示】此处的“交换”是指以房换房、以地换地、房地互换，如果是以房（地）抵债、以房（地）换货，应视同房屋（土地）买卖缴纳契税。

【例题·单选题】老李拥有一套价值 72 万元的住房，老张拥有一套价值 52 万元的住房，双方交换住房，由老张补差价 20 万元给老李。已知，本题涉及的价值、价格均不含增值税，契税的税率为 3%，下列各项中，正确的是（ ）。（2015 年）

- A. 老李应缴纳契税 2.16 万元
- B. 老张应缴纳契税 0.6 万元
- C. 老李应缴纳契税 0.6 万元
- D. 老张应缴纳契税 2.16 万元

【答案】B

【解析】（1）“老张补差价”，老张是多付差价的一方，应由老张缴纳契税，排除选项 AC；（2）应以价格差额为计税依据，即老张应缴纳的契税 = $20 \times 3\%=0.6$ （万元）。

（3）补交契税

以划拨方式取得土地使用权，经批准转让房地产时（转让方）应补交契税，以补交的土地使用权出让费用或土地收益作为计税依据。

（4）核定计税依据

① 土地使用权赠与、房屋赠与，由征收机关参照土地使用权出售、房屋买卖的市场价格核定计税依据。

② 对成交价格明显低于市场价格而无正当理由的，或所交换的土地使用权、房屋价格的差额明显不合理并且无正当理由的，征收机关参照市场价格核定计税依据。

【例题·多选题】关于契税计税依据的下列表述中，符合法律制度规定的有（ ）。（2012 年）

- A. 受让国有土地使用权的，以成交价格为计税依据
- B. 受赠房屋的，由征收机关参照房屋买卖的市场价格核定计税依据
- C. 购入土地使用权的，以评估价格为计税依据
- D. 交换土地使用权的，以交换土地使用权的价格差额为计税依据

【答案】ABD

- 【解析】（1）选项 AC：国有土地使用权出让、土地使用权出售、房屋买卖，以成交价格作为计税依据；（2）选项 B：土地使用权赠与、房屋赠与，计税依据由税务机关参照土地使用权出售、房屋买卖的市场价格确定；（3）选项 D：土地使用权交换、房屋交换，计税依据为所交换土地使用权、房屋的“价格差额”。

考点 3：契税的税收优惠政策与征收管理规定（★）

（一）税收优惠政策

1. 国家机关、事业单位、社会团体、军事单位承受土地、房屋 **用于办公、教学、医疗、科研和军事设施的**，免征契税。
2. 城镇职工按规定第一次购买公有住房的，免征契税。
3. 因不可抗力灭失住房而重新购买住房的，**酌情**准予减征或者免征契税。
4. 土地、房屋被县级以上人民政府征用、占用后，重新承受土地、房屋权属的，是否减征或者免征契税，由省、自治区、直辖市人民政府确定。
5. 纳税人承受荒山、荒沟、荒丘、荒滩土地使用权，用于农、林、牧、渔业生产的，免征契税。
6. 经批准减征、免征契税的纳税人，改变有关土地、房屋的用途的，就不再属于减征、免征契税范围，并且应当补缴已经减征、免征的税款。

【例题·多选题】根据契税法法律制度的规定，下列各项中，免征契税的有（ ）。（2015年）

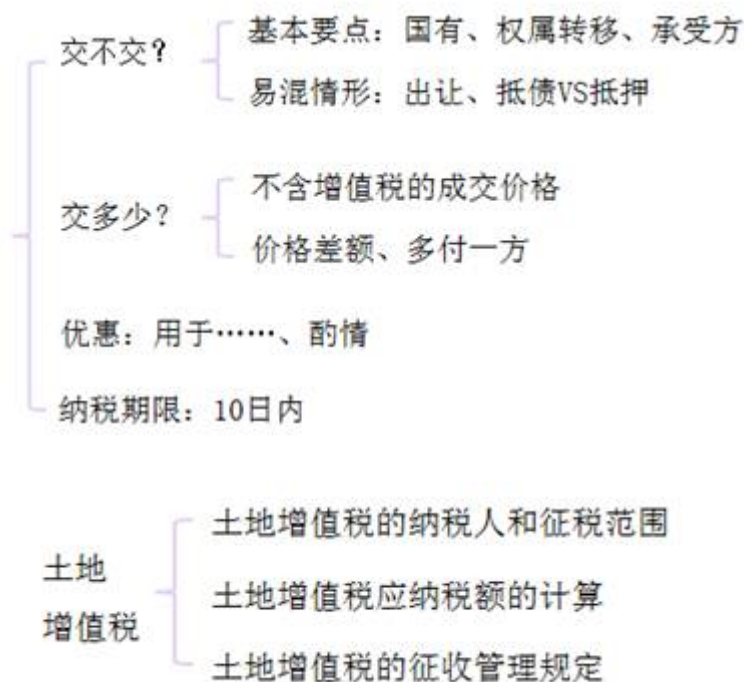
- A. 军事单位承受土地用于军事设施
- B. 国家机关承受房屋用于办公
- C. 纳税人承受荒山土地使用权用于农业生产
- D. 城镇居民购买商品用房用于居住

【答案】ABC

【解析】（1）选项 AB：国家机关、事业单位、社会团体、军事单位承受土地、房屋用于办公、教学、医疗、科研和军事设施的，免征契税；（2）选项 C：纳税人承受荒山、荒沟、荒丘、荒滩土地使用权，用于农、林、牧、渔业生产的，免征契税。

（二）征收管理规定

1. 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天，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天。
2. 纳税地点：**土地、房屋所在地**的税收征收机关。
3. 纳税期限：纳税义务发生之日起 **10 日**内。



考点 4：土地增值税的纳税人和征税范围（★★★）

（一）纳税人

土地增值税的纳税人为 **转让**国有土地使用权、地上建筑物及其附着物并取得收入的单位和个人。

【提示】契税和土地增值税都适用于国有土地使用权、地上建筑物及其附着物权属转移的情形，但契税由承受方缴纳、土地增值税由 **转让方**缴纳。

（二）征税范围的一般规定

1. 土地增值税只对转让国有土地使用权的行为征税，对 **出让**国有土地使用权的行为 **不征税**。
2. 土地增值税既对 **转让**土地使用权的行为征税，也对转让地上建筑物及其附着物产权的行为征税。
3. 土地增值税只对有偿转让的房地产征税，对以继承、赠与等方式无偿转让的房地产，不予征税，但并非所有名为“赠与”的行为均不征税，不征收土地增值税的房地产赠与行为只包括：
 - （1）房产所有人、土地使用权所有人将房屋产权、土地使用权赠与直系亲属或承担直接赡养义务人的行为；
 - （2）房产所有人、土地使用权所有人通过中国境内非营利的社会团体、国家机关将房屋产权、土地使用权赠与教育、民政和其他社会福利、公益事业的行为。

（三）特殊业务的处理

1. 房地产的交换
 - （1）房地产交换属于土地增值税的征税范围；
 - （2）对 **居民个人之间互换自有居住用房地产**的，经当地税务机关核实，可以免征土地增值税。
 2. 合作建房
 - 对于一方出地，另一方出资金，双方合作建房，建成后按比例 **分房自用的**，**暂免征收**土地增值税；建成后**转让**的，应**征收**土地增值税。
 3. 房地产的出租：不属于土地增值税的征税范围。
 4. 房地产的抵押 VS 抵债
 - 对于房地产的抵押，在 **抵押期间**不征收土地增值税；如果 **抵押期满**以房地产抵债，发生房地产权属转移的，应列入土地增值税的征税范围。
 5. 房地产代建行为：不属于土地增值税的征税范围。
 6. 房地产进行重新评估而产生的评估增值：不属于土地增值税的征税范围。
 7. 房地产开发企业
 - （1）房地产开发企业将开发的部分房地产转为企业自用或用于出租等商业用途时，如果产权未发生转移，不征收土地增值税。
 - （2）房地产开发企业将开发产品用于职工福利、奖励、对外投资、分配给股东或投资人、抵偿债务、换取其他单位和个人的非货币性资产等，发生所有权转移时应视同销售房地产，征收土地增值税。
 8. 自 2008 年 11 月 1 日起，对 **居民个人转让住房**一律免征土地增值税。
 9. 企业改制重组
 - （1）企业发生整体改建的，对改建前的企业将国有土地、房屋权属转移、变更到改建后的企业，暂不征土地增值税。
 - （2）按照法律规定或者合同约定，两个或两个以上企业合并为一个企业，且原企业投资主体存续的，对原企业将国有土地、房屋权属转移、变更到合并后的企业，暂不征土地增值税。
 - （3）按照法律规定或者合同约定，企业分设为两个或两个以上与原企业投资主体相同的企业，对原企业将国有土地、房屋权属转移、变更到分立后的企业，暂不征土地增值税。
 - （4）单位、个人在改制重组时以国有土地、房屋进行投资，对其将国有土地、房屋权属转移、变更到被投资的企业，暂不征土地增值税。
 - （5）上述政策不适用于房地产开发企业。
 10. 其他税收减免规定
 - （1）纳税人建造 **普通标准住宅**（不包括高级公寓、别墅、度假村等）出售，增值额未超过扣除项目金额 **20%**的，予以免税；超过 20%的，应按 **全部**增值额缴纳土地增值税。
- 【提示】对于纳税人既建普通标准住宅又搞其他房地产开发的，应分别核算增值额；不分别核算增值额或不能准确核算增值额的，其建造的普通标准住宅不能适用这一免税规定。

【例题 1·判断题】房地产开发项目中同时包含普通住宅和非普通住宅的，应分别计算土地增值税的增值额。
() (2017年)

【答案】√

【例题 2·判断题】纳税人建造普通标准住宅出售，增值额超过扣除项目金额 20%的，应按全部增值额计算缴纳土地增值税。() (2017年)

【答案】√

【解析】纳税人建造普通标准住宅出售，增值额未超过扣除项目金额 20%的，予以免税；超过 20%的，应按全部增值额缴纳土地增值税。

（2）因国家建设需要依法征用、收回的房地产，免征土地增值税；因城市实施规划、国家建设的需要而搬迁，由纳税人自行转让原房地产的，免征土地增值税。

（3）企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房作为公共租赁住房房源且增值额未超过扣除项目金额 20%的，免征土地增值税。

【例题 1·单选题】根据土地增值税法律制度的规定，下列行为中，属于土地增值税征税范围的是（ ）。(2015年)

A. 出租房屋

- B. 代建房屋
- C. 企业之间交换房屋
- D. 评估房屋

【答案】 C

【解析】 选项 C：企业之间交换房屋，既发生了房产产权的转移，交换双方又取得了实物形态的收入，属于土地增值税的征税范围；个人之间互换自有居住用房地产的，经当地税务机关核实，可以免征土地增值税（仍属于征税范围，只是可以依法获得免征优惠）。

【例题 2·单选题】根据土地增值税法律制度的规定，下列各项中，不属于土地增值税纳税人的是（ ）。 （2017年）

- A. 出租住房的孙某
- B. 转让国有土地使用权的甲公司
- C. 出售商铺的潘某
- D. 出售写字楼的乙公司

【答案】 A

【解析】 （ 1）土地增值税的纳税人为“转让”国有土地使用权、地上建筑物及其附着物并取得收入的单位和个人。主要判断要点有二：①房地产权属转移；②转让方取得相关收益。选项 A涉及的是“出租住房”，住房产权不发生转移，不征收土地增值税。（ 2）选项 C：如果潘某转让的是住房（而非商铺），则适用居民个人转让住房的优惠政策，免征土地增值税。

【例题 3·单选题】根据土地增值税法律制度的规定，下列各项中，属于土地增值税纳税人的是（ ）。 （2015年）

- A. 承租商铺的张某
- B. 出让国有土地使用权的某市政府
- C. 接受房屋捐赠的某学校
- D. 转让厂房的某企业

【答案】 D

【解析】 （ 1）选项 A：房地产出租，没有发生房屋产权、土地使用权的转让，不属于土地增值税的征税范围。（ 2）选项 B：转让国有土地使用权征收土地增值税，出让国有土地使用权不征收土地增值税。（ 3）选项 C：接受捐赠方属于承受方，不缴纳土地增值税；另外，如果属于房产所有人、土地使用权人通过中国境内非营利的社会团体、国家机关将房屋产权、土地使用权赠与教育、民政和其他社会福利、公益事业的行为，不征收土地增值税。

【例题 4·单选题】根据土地增值税法律制度的规定，下列各项中，免征土地增值税的是（ ）。 （2017年）

- A. 由一方出地，另一方出资金，企业双方合作建房，建成后转让的房地产
- B. 因城市实施规划、国家建设的需要而搬迁，企业自行转让原房地产
- C. 企业之间交换房地产
- D. 企业以房地产抵债而发生权属转移的房地产

【答案】 B

【解析】 （ 1）选项 A：对于一方出地，另一方出资金，双方合作建房，建成后按比例分房自用的，暂免征收土地增值税；建成后转让的，应征收土地增值税。（ 2）选项 B：因国家建设需要依法征用、收回的房地产，免征土地增值税；因城市实施规划、国家建设的需要而搬迁，由纳税人自行转让原房地产的，免征土地增值税。（ 3）选项 C：企业之间交换房地产，应依法征收土地增值税；个人之间互换自有居住用房地产的，经当地税务机关核实，可以免征土地增值税。（ 4）选项 D：对房地产的抵押，在抵押期间不征收土地增值税；但以房地产抵债而发生房地产权属转让的，应列入土地增值税的征税范围。

【例题 5·多选题】根据土地增值税法律制度的规定，下列情形中，免于缴纳土地增值税的有（ ）。 （2014年）

- A. 因城市实施规划、国家建设的需要而搬迁，由纳税人自行转让原房地产
- B. 纳税人建造高级公寓出售，增值额未超过扣除项目金额 20%
- C. 企事业单位转让旧房作为公共租赁住房房源，且增值额未超过扣除项目金额 20%
- D. 因国家建设需要依法征用、收回的房地产

【答案】 ACD

【解析】 （ 1）选项 AD：因国家建设需要依法征用、收回的房地产，免征土地增值税；因城市实施规划、国家建设的需要而搬迁，由纳税人自行转让原房地产的，免征土地增值税。（ 2）选项 B：纳税人建造“普通标准住宅”（不包括高级公寓、别墅、度假村等）出售，增值额未超过扣除项目金额 20%的，予以免税；超过 20%的，应按全部增值额缴纳土地增值税；高级公寓、别墅、度假村等不属于普通标准住宅。