

## 第二单元 房地产流转相关税

### 考点 2: 契税应纳税额的计算 (★★★)

1. 应纳契税税额 = 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。已知契税法适用税率为 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税率为 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”。

