

第一单元 与“房”和“地”有关的税

【考点 3】契税（P227）

【解释】契税，是指国家在“土地、房屋”“权属转移”时，按照当事人双方签订的合同（契约），以及所确定价格的一定比例，向权属“承受人”征收的一种税。

1. 契税的纳税人

在我国境内“承受”（获得）“土地、房屋权属”（土地使用权、房屋所有权）转移的单位和个人。

【例题 1·判断题】契税的纳税人是在我国境内转让土地、房屋权属的单位和个人。（ ）（2008年）

【答案】×

【例题 2·单选题】根据契税法法律制度的规定，下列各项中，不属于契税纳税人的是（ ）。（2013年）

- A. 出售房屋的个人
- B. 受赠土地使用权的企业
- C. 购买房屋的个人
- D. 受让土地使用权的企业

【答案】A

【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. 出租房屋的李某
- B. 出让土地使用权的某市政府
- C. 转让土地使用权的甲公司
- D. 购买房屋的王某

【答案】D

【解析】（1）选项 A：房屋的出租并不转移房屋权属，不属于契税的征税范围；（2）选项 BC：应由土地使用权的“承受方”（而非市政府、甲公司）缴纳契税。

2. 契税的征税范围

（1）包括：

①“国有”土地使用权“出让”、转让（出售、赠与、交换）；

【提示】土地使用权的转让不包括农村集体土地承包经营权的转移。

②房屋买卖、赠与、交换。

（2）视同发生权属转移：

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”方式或者预付筹资建房款方式承受土地、房屋权属；

⑤企业“破产”清算期间，“非债权人”承受破产企业土地、房屋权属。

（3）不包括：

土地、房屋典当、继承、分拆（分割）、抵押以及出租等行为。

【例题 1·多选题】根据契税法法律制度的规定，下列各项中，需要缴纳契税的有（ ）。（2013年）

- A. 甲接受捐赠房子
- B. 乙出典房子
- C. 丙购买房子
- D. 丁承租房子

【答案】AC

【解析】选项 BD：房屋的典当、出租，不属于契税的征税范围。

【例题 2·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：契税的纳税人为承受方，转让方不缴纳契税；（2）选项 C：汽车不属于契税的征税范围。

【例题 3·多选题】根据契税法法律制度的规定，下列行为中，属于契税征税范围的有（ ）。（2016年）

- A. 房屋买卖
- B. 房屋交换
- C. 房屋租赁

D. 房屋赠与

【答案】 ABD

【解析】 选项 C：房屋租赁，房屋产权权属没有发生转移，不属于契税征税范围。

【例题 4·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 5·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年回忆版）

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】 契税的纳税人是在我国境内“承受”（获得）“土地、房屋权属”（土地使用权、房屋所有权）转移的单位和個人。

【例题 6·单选题】根据契税法律制度的规定，下列各项中，不征收契税的是（ ） （2017年回忆版）

A. 张某受赠房屋

B. 王某与李某互换房屋并向李某补偿差价款 10万元

C. 赵某抵押房屋

D. 夏某购置商品房

【答案】 C

【解析】 （1）选项 ABD：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個人，应照章缴纳契税；（2）选项 C：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。

3. 契税的计税依据

（1）“买卖”交易

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。

【提示】 计征契税的成交价格不含增值税。

（2）“赠与”交易

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。

（3）“交换”交易

土地使用权交换、房屋交换，其计税依据为所交换土地使用权、房屋的“价格差额”；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。

（4）“划拨”方式

以划拨方式取得的土地使用权，经批准转让房地产时，以“补交”的土地使用权出让费用或者土地收益为计税依据。

【例题 1·多选题】根据契税法律制度的规定，下列各项中，以成交价格作为契税计税依据的有（ ）。 （2011年）

A. 房屋买卖

B. 土地使用权交换

C. 房屋赠与

D. 土地使用权转让

【答案】 AD

【例题 2·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，计税依据由征收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”。

【例题 3·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为 4%。根据契税法律制度的规定，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 年考题改编)

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

【答案】 B

【解析】 (1) 甲公司出售仓库不缴纳契税； (2) 甲公司购入门面房应缴纳契税 $= 260 \times 4\% = 10.4$ (万元)。

【例题 4·单选题】 2016 年 5 月甲公司购买一幢办公楼，成交价格 9991 万元 (不含增值税)，已知当地规定的契税税率为 3%，甲公司购买办公楼应缴纳契税税额的下列计算中，正确的是（ ）。(2015 年考题改编)

- A. $9991 \times (1 + 3\%) \times 3\% = 308.72$ (万元)
- B. $9991 \times 3\% = 299.73$ (万元)
- C. $9991 \div (1 - 3\%) \times 3\% = 309$ (万元)
- D. $9991 \div (1 + 3\%) \times 3\% = 291$ (万元)

【答案】 B

【例题 5·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 (不含增值税) 给老李。已知契税的税率为 3%，下列各项中，正确的是（ ）。(2015 年考题改编)

- 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】土地使用权交换、房屋交换，其计税依据为所交换土地使用权、房屋的“价格差额”，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，老张应缴纳契税 $= 20 \times 3\% = 0.6$ (万元)，老李不缴纳契税。

【例题 6·单选题】 2016 年 2 月周某以 150 万元价格出售自有住房一套，购进价格 200 万元住房一套。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 年回忆版)

- 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】 (1) 契税由房屋、土地权属的承受人缴纳； (2) 在本题中，周某出售住房应由承受方缴纳契税，周某不必缴纳； (3) 周某购进住房应照章缴纳契税 $= 200 \times 5\% = 10$ (万元)。

4. 契税的税收优惠

(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) 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。

(4) 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。

(5) 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，由省级人民政府确定。

(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 1·单选题】根据契税法律制度的规定，下列情形中，不予免征契税的是（ ）。(2013 年)

- A. 医院承受划拨土地用于修建门诊楼
- B. 农民承受荒沟土地用于林业生产
- C. 企业接受捐赠房屋用于办公
- D. 学校承受划拨土地用于建造教学楼

【答案】 C

【例题 2·判断题】某公立高校将一处原用于教学已免缴契税的教学楼出租给某企业，要征收契税，但不需要补缴已经免缴的契税。（ ）(2014 年)

【答案】 ×

【解析】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 3 • 多选题】根据契税法律制度的规定，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. 城镇居民购买商品房屋用于居住

【答案】 ABC

5. 契税的征收管理

（1）纳税义务发生时间

契税的纳税义务发生时间是纳税人签订土地、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）纳税期限

纳税人应当自纳税义务发生之日起 10日内，向土地、房屋所在地的税收征收机关办理纳税申报，并在税收征收机关核定的期限内缴纳税款。

【例题 • 单选题】根据契税法律制度的规定，纳税人应当自契税纳税义务发生之日起（ ）日内，向土地、房屋所在地的税收征收机关办理纳税申报。（2014年）

- A. 5
- B. 10
- C. 7
- D. 15

【答案】 B

【小结】

