

# 2024

## 经济法基础

### 6.2 契税法法律制度

# 第六章 财产和行为税法律制度



# 第六章 财产和行为税法律制度



## 一、契税纳税人

契税的纳税人，是指在我国境内承受土地、房屋权属转移的单位和个人。

## 二、契税征税范围

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。

征收契税的土地、房屋权属，具体为土地使用权、房屋所有权契税的征税范围包括：

### (一)土地使用权出让

土地使用权出让，是指土地使用者向国家交付土地使用权出让费用，国家将土地使用权在一定年限内让与土地使用者的行为。出让费用包括出让金等。

### (二)土地使用权转让

土地使用权转让，是指土地使用者以出售、赠与、互换或者其他方式将土地**使用权**转移给其他单位和个人的行为。

土地使用权的转让**不包括土地承包经营权和土地经营权的转移。**

### (三)房屋买卖

房屋买卖，是指房屋所有者将其房屋出售，由承受者交付货币、实物、无形资产或其他经济利益的行为

#### (四)房屋赠与

房屋赠与，是指房屋所有者将其房屋**无偿转让**给受赠者的行为。

#### (五)房屋互换

房屋互换，是指房屋所有者之间**相互交换房屋**的行为。

#### (六)以其他方式转移土地、房屋权属的征税规定

以作价投资(入股)、偿还债务、划转、奖励等方式转移土地、房屋权属的，应当依照税法规定征收契税。

对于这些转移土地、房屋权属的形式，可以分别**视同土地使用权转让、房屋买卖或者房屋赠与征收契税**。

### (七) 不属于契税征税范围的行为

土地、房屋典当、分拆(分割)、抵押以及出租等行为, 不属于契税的征税范围

## 三、契税税率

### (一) 契税幅度税率及其确定

契税采用比例税率, 实行3%~5%的幅度税率。

### (二) 地方差别税率

省、自治区、直辖市可以依照税法规定的程序对不同主体、不同地区、不同类型的住房的权属转移确定差别税率。

## 四、契税计税依据

按照土地、房屋权属转移的形式、定价方法的不同，契税的计税依据确定如下：  
(一)成交价格

① 土地使用权出让、出售，房屋买卖，以成交价格作为计税依据。

成交价格是指土地、房屋权属转移合同确定的价格，包括承受者应交付的货币、实物、无形资产或其他经济利益对应的价款。**计征契税的成交价格不含增值税。**

② 特殊情况下成交价格确定



适用情形		成交价格
土地使用权及所附建筑物、构筑物		承受方应交付的总价款
土地使用权出让		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
房屋附属设施	与房屋为同一不动产单元	承受方应交付的总价款，并适用与房屋相同的税率
	与房屋为不同不动产单元	转移合同确定的成交价格，并按当地确定的适用税率计税
承受已装修房屋		装修费用应计入总价

## (二)核定价格

主地使用权赠与、房屋赠与以及其他没有价格的转移土地、房屋权属行为，为税务机关参照土地使用权出售、房屋买卖的市场价格依法核定的价格。

## (三) 互换价格差额

土地使用权互换、房屋互换，以所互换的土地使用权、房屋价格的差额为计税依据。

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。

土地使用权与房屋所有权之间相互交换，也应按照上述办法确定计税依据。

#### (四)土地出让价款与成交价格

以划拨方式取得的土地使用权，经批准改为出让方式重新取得该土地使用权的，应由该土地使用权人以补缴的土地出让价款为计税依据缴纳契税。

先以划拨方式取得土地使用权，后经批准转让房地产，划拨土地性质改为出让的，承受方应分别以补缴的土地出让价款和房地产权属转移合同确定的成交价格为计税依据缴纳契税。

先以划拨方式取得土地使用权，后经批准转让房地产，划拨土地性质未发生改变的，承受方应以房地产权属转移合同确定的成交价格为计税依据缴纳契税。

## (六)计税依据不含增值税

契税计税依据不包括增值税，具体情形为：

- (1)土地使用权出售、房屋买卖，承受方计征契税的成交价格不含增值税；实际取得增值税发票的，**成交价格以发票上注明的不含税价格确定**；
- (2)土地使用权互换、房屋互换，契税计税依据为不含增值税价格的差额；
- (3)税务机关核定的契税计税价格为不含增值税价格。

## 五、契税应纳税额的计算

契税应纳税额依照省、自治区、直辖市人民政府确定的适用税率和税法规定的计税依据计算征收。

其计算公式为：

$$\text{应纳税额} = \text{计税依据} \times \text{税率}$$

以作价投资(入股)、偿还债务等应交付经济利益的方式转移土地、房屋权属的，参照土地使用权出让、出售或房屋买卖确定契税适用税率、计税依据等。

#### (四)契税法税收优惠

##### 1.法定免征契税

(1)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、科研和军事设施；

(2)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；

- (3)承受荒山、荒地、荒滩土地使用权用于农、林、牧、渔业生产；
- (4)婚姻关系存续期间夫妻之间变更土地、房屋权属；
- (5)法定继承人通过继承承受土地、房屋权属；
- (6)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；
- (7)夫妻因离婚分割共同财产发生土地、房屋权属变更的；(2023年新增)
- (8)城镇职工按规定第一次购买公有住房的；(2023年新增)
- (9)外国银行分行按照规定改制为外商独资银行(或其分行)，改制后的外商独资银行(或其分行)承受原外国银行分行的房屋权属的。(2023年新增)

### 2.国务院可以规定免征或减征契税的情形

居民住房需求保障、企业改制重组、灾后重建等。

### 3.省、自治区、直辖市人民政府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。

### 4.企业、事业的单位改制重组的税收优惠政策

适用情形		满足条件		税收优惠
改制	企业	原企业投资主体存续并在改制后的公司中持股比例>75%，且改制后公司承继原企业权利、义务		免征
	事业单位	原投资主体存续并在改制后企业中持股比例 > 50%		
公司合并		原投资主体存续的		
公司分立		分立后的公司与原公司投资主体相同		
企业破产		(1) “债权人” (包括破产企业职工)承受破产企业抵偿债务的土地、房屋权属		
		(2) “非债权人” 承受 与 原企业100%职工签订=3 年的劳动合同	与原企业100%职工签订≥3年的劳动合	
			与原企业>30%职工签订=3年的劳动合	减半征收
资产划转		(1)承受县级以上人民政府或国有资产管理部门按规定进行行政性调整、划转国有土地、房屋权属		免征
		(2)同一投资主体内部所属企业之间土地、房屋权属的划转		
		(3)母公司以土地、房屋权属向其 “全资子公司” 增资		



适用情形	满足条件	税收优惠
债权转股权	经国务院批准实施债转股的企业，债转股后新设公司承受原企业的土地、房屋权属	免征
划拨用地出让或作价出资	以出让方式或国家作价出资(入股)方式承受原改制重组企业、事业单位划拨用地	不免征
公司股权（股份）转让	单位、个人承受公司股权(股份)	不征

七.契税征收管理

1.纳税义务发生时间

契税的纳税义务发生时间

适用情形	纳税义务发生时间
一般情况	纳税人签订土地、房屋权属转移合同的当日，或纳放人取得其他具有土地、房屋权属转移合同性质凭证的当日
因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书或者监察机关出具的监察文书等发生土地、房屋权属转移	法律文书等生效当日
因改变土地、房屋用途等情形应当缴纳已经减征、免征契税	改变有关土地、房屋用途情形的当日
因改变土地性质、容积率等土地使用条件须补缴土地出让价款	改变土地使用条件当日

## 2. 纳税期限

(1) 一般为依法办理土地、房屋权属登记手续前。

纳税人办理土地、房屋权属登记，不动产登记机构应当查验契税完税，减免税凭证或有关信息。未按照规定缴纳契税的，不予办理。

(2) 按规定不再需要办理土地、房屋权属登记的，纳税人应自纳税义务发生之日起90日内申报缴纳契税。

## 3. 纳税地点

土地、房屋所在地

### (六) 纳税退还

- 1.因人民法院判决或者仲裁委员会裁决导致土地、房屋权属转移行为无效、被撤销或者被解除，且土地、房屋权属变更至原权利人的
- 2.在出让土地使用权交付时，因容积率调整或实际交付面积小于合同约定面积须退还土地出让价款的
- 3.在新建商品房交付时，因实际交付面积小于合同约定面积须返还房价款的

2024

祝愿

学有所得

考有所成