



## 2023 税务师考试《税法二》第七章高频考点汇总

## 第七章 契税

序号	考点	考频
考点一	契税征税范围	★★
考点二	契税税收优惠	★★
考点三	契税计税依据	★★

## 2023 税务师《税法二》高频考点：契税征税范围

## 【内容导航】

1. 国有土地使用权出让
2. 国有土地使用权转让
3. 房屋买卖
4. 房屋赠与
5. 房屋交换

## 【考频分析】

考频：★★

复习程度：掌握本考点。

## 【高频考点】契税征税范围

契税征税对象具体包括以下五种具体情况：

1. 土地使用权出让
2. 土地使用权转让

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。

3. 房屋买卖

几种特殊情况视同买卖房屋：

- (1) 以房产抵债或实物交换房屋：按房产现值缴纳契税。
- (2) 以房产作投资或作股权转让：按投资房产价值或房产买价缴纳。

以自有房产作股投入本人独资经营的企业，免纳契税。

- (3) 买房拆料或翻建新房，应照章征收契税。

4. 房屋赠与：房屋受赠人缴纳契税。

5. 房屋交换：交换价值不相等时，由支付差价的一方缴纳契税。

6. 下列情形发生土地、房屋权属转移的，承受方应当依法缴纳契税：



- (1) 因共有不动产份额变化的;
- (2) 因共有人增加或者减少的;
- (3) 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因素, 发生土地、房屋权属转移的。

## 2023 税务师《税法二》高频考点: 契税税收优惠

## 【内容导航】

减免税基本规定

减免税特殊规定

## 【考频分析】

考频: ★★

复习程度: 掌握本考点。

## 【高频考点】契税税收优惠

## 一、减免税基本规定

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、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. 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;
8. 因不可抗力灭失住房, 重新承受住房权属。

## 二、减免税特殊规定

1. 对金融租赁公司开展售后回租业务, 承受承租人房屋、土地权属的, 照章征税。对售后回租合同期满, 承租人回购原房屋、土地权属的, 免征契税。
2. 单位、个人以房屋、土地以外的资产增资, 相应扩大其在被投资公司的股权持有比例, 无论被投资公司是否变更工商登记, 其房屋、土地权属不发生转移, 不征收契税。
3. 个体工商户的经营者将其个人名下的房屋、土地权属转移至个体工商户名下, 或个体工商户将其名下的房屋、土地权属转回原经营者个人名下, 免征契税。(合伙企业的合伙人和合伙企业之间与之相同)



4. 公租房经管单位购买住房作为公租房的，免契税。

5. 自 2019 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，对饮水工程运营管理部门为建设饮水工程而承受土地使用权，免征契税。

6. 自 2019 年 6 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日，为社区提供养老、托育、家政等服务的机构，承受房屋、土地用于提供社区养老、托育、家政服务的，免征契税。

7. 夫妻因离婚分割共同财产发生土地、房屋权属变更的，免征契税。

8. 城镇职工按规定第一次购买公有住房的，免征契税。

9. 对个人购买经济适用住房，在法定税率基础上减半征收契税。

10. 对进行股份合作制改革后的农村集体经济组织承受原集体经济组织的土地、房屋权属，免征契税。

对农村集体经济组织以及代行集体经济组织职能的村民委员会、村民小组进行清产核资收回集体资产而承受土地、房屋权属，免征契税。

11. 对易地扶贫搬迁贫困人口按规定取得的安置住房，免征契税。

### 2023 税务师《税法二》高频考点：契税计税依据

#### 【内容导航】

契税计税依据

#### 【考频分析】

考频：★★★

复习程度：掌握本考点。

#### 【高频考点】契税计税依据

契税的计税依据为不含增值税的不动产价格。

情形	计税依据
1. 土地使用权出售、房屋买卖	土地、房屋权属转移合同确定的成交价格，包括承受者应交付的货币、实物、其他经济利益对应的价款。
2. 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。
3. 土地使用权赠与、房屋赠与以及其他没有价格的转移土地、房屋权属行为	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
4. 国有土地使用权出让	计税依据包括土地出让金、土地补偿费、安置补助费、地上附



	<p>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</p> <p><b>【提示 1】</b>承受国有土地使用权应支付的土地出让金，要征收契税。不得因减免出让金而减免契税。</p> <p><b>【提示 2】</b>企业承受土地使用权用于房地产开发，并在该土地上代政府建设保障性住房的，计税价格为取得全部土地使用权的成交价格。</p> <p><b>【提示 3】</b>先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依法补缴契税。</p> <p><b>【提示 4】</b>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。</p> <p>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。</p>
5. 土地使用权及其所附建筑物、构筑物等转让	承受方应交付的总价款
6. 房屋附属设施	房屋附属设施（包括停车位、机动车库、非机动车库、顶层阁楼、储藏室及其他房屋附属设施）与房屋为同一不动产单元的，计税依据为承受方应交付的总价款，并适用与房屋相同的税率
	房屋附属设施与房屋为不同不动产单元的，计税依据为转移合同确定的成交价格，并按当地确定的适用税率计税

