

第七章 契税

【知识点】征税范围

| 征税范围 | | 备注 |
|-----------|----|--|
| 土地使 用权 | 出让 | 不得因减免出让金而减免契税。 |
| | 转让 | 1.包括出售、交换、赠与等方式。 2.不包括土地承包经营权和土地经营权的转移。 |
| 房屋 | 买卖 | 买受人缴纳契税 |
| | 赠与 | 1.受赠人缴纳契税 2.以获奖方式承受房屋产权的，其实质是接受赠与房产。 【注意】法定继承土地、房屋权属的，免征契税；非法定继承死者土地、房屋权属，应征收契税。 |
| | 互换 | 双方交换价值相等，免纳契税； 其价值不相等的，由支付差价方按差价缴纳契税。 |
| 其他规定 | | 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； (4) 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，应当依照规定征收契税。 |

【知识点】纳税人

契税的纳税义务人：在中华人民共和国境内转移土地、房屋权属，承受的单位和个人。

【知识点】税率

1. 契税实行 3%~5% 的幅度比例税率。
2. 具体适用税率，由各省、自治区、直辖市人民政府在幅度内提出，报同级人民代表大会常务委员会决定，并报全国人民代表大会常务委员会和国务院备案。
3. 省、自治区、直辖市可以依照规定对不同主体、不同地区、不同类型的住房的权属转移确定差别税率。

【知识点】减免税基本优惠

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. 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。
享受契税免税优惠的非营利性的学校、医疗机构、社会福利机构，限于上述三类单位中依法登记为事业单位、社会团体、基金会、社会服务机构等的非营利法人和非营利组织。
其中：
 - (1) 学校的具体范围为经县级以上人民政府或者其教育行政部门批准成立的大学、中学、小学、幼儿园，实施学历教育的职业教育学校、特殊教育学校、专门学校，以及经省级人民政府或者其人力资源社会保障行政部门批准成立的技工院校；
 - (2) 医疗机构的具体范围为经县级以上人民政府卫生健康行政部门批准或者备案设立的医疗机构；
 - (3) 社会福利机构的具体范围为依法登记的养老服务机构、残疾人服务机构、儿童福利机构、救助管理机构、未成年人救助保护机构。

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。

上述第 7 条、第 8 条规定的免征或者减征契税的具体办法，由省、自治区、直辖市人民政府提出，报同级人民代表大会常务委员会决定，并报全国人民代表大会常务委员会和国务院备案。

【知识点】减免税其他优惠

1. 售后回租等有关契税政策。

(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，照常征税。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。

(4) **合伙企业** 的合伙人将其名下的房屋、土地权属转移至合伙企业名下，或合伙企业将其名下的房屋、土地权属 **转回原合伙人** 名下，免征契税。

2. 自 2023 年 8 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对 **银行业金融机构、金融资产管理公司** 接收 **抵债资产** 免征契税。

银行业金融机构，是指在中华人民共和国境内设立的商业银行、农村合作银行、农村信用社、村镇银行、农村资金互助社以及政策性银行；所称金融资产管理公司，是指持有国务院银行业监督管理机构及其派出机构颁发的《金融许可证》的资产管理公司。

3. 对公租房经营管理单位购买住房作为 **公租房**，**免征** 契税。

4. 依据《财政部国家税务总局关于 **棚户区** 改造有关税收政策的通知》（财税〔2013〕101 号），棚户区改造相关税收政策规定如下：

(1) 对经营管理单位回购已分配的改造安置住房继续作为改造安置房源的，免征契税。

(2) 个人首次购买 **90 平方米以下** 改造安置住房，**按 1% 的税率** 计征契税；购买超过 90 平方米，但符合普通住房标准的改造安置住房，按法定税率减半计征契税。

(3) 个人因房屋被征收而取得货币补偿并用于购买改造安置住房，或因房屋被征收而进行房屋产权调换并取得改造安置住房，按有关规定减免契税。

5. 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。

6. 自 2019 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对 **农村饮水工程运营单位** 为建设饮水工程而承受土地使用权，免征契税。

7. 个人购买住房的契税相关规定

| 住房类型 | | 优惠税率 |
|-------------------------------------|---------|-------------|
| 家庭 唯一 住房 | ≤90 平方米 | 1% |
| | >90 平方米 | 1.5% |
| 家庭 第二套改善性 住房 (除北、上、广州、深外) | ≤90 平方米 | 1% |
| | >90 平方米 | 2% |

8. 对 **被撤销的金融机构** 在清算过程中催收债权时，接收债务方土地使用权、房屋所有权所发生的权属转移免征契税。

9. **城镇职工**按规定**第一次购买公有住房**的，免征契税。

10. 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。

11. 对个人购买**保障性住房**，**减按 1%**的税率征收契税。

12. 对保障性住房经营管理单位回购保障性住房继续作为**保障性住房**房源的，免征契税。

13. 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。

14. 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。

15. 企业、事业单位改制重组契税优惠

自 2021 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日，企业、事业单位在改制重组过程中涉及的契税政策如下：

(1) 企业改制

企业按照有关规定整体改制，包括非公司制企业改制为有限责任公司或股份有限公司，有限责任公司变更为股份有限公司，股份有限公司变更为有限责任公司，**原企业投资主体存续**并在改制（变更）后的公司中所持股权（股份）比例超过**75%**，且改制（变更）后公司承继原企业权利、义务的，对改制（变更）后公司承受原企业土地、房屋权属，**免征**契税。

(2) 事业单位改制

事业单位按照国家有关规定改制为企业，**原投资主体存续**并在改制后企业中出资（股权、股份）比例超过**50%**的，对改制后企业承受原事业单位土地、房屋权属，**免征**契税。

(3) 公司合并

两个或两个以上的公司，依照法律规定、合同约定，合并为一个公司，且**原投资主体存续**的，对合并后公司承受原合并各方土地、房屋权属，**免征**契税。

(4) 公司分立

公司依照法律规定、合同约定分立为**两个或两个以上**与**原公司投资主体相同**的公司，对分立后公司承受原公司土地、房屋权属，免征契税。

(5) 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，**免征**契税；

②**非债权人**：承受破产企业土地、房屋权属，与原企业**全部职工**签订服务年限**不少于 3 年**的劳动用工合同的，**免征**；与原企业**超过 30% 的职工**签订服务年限**不少于 3 年**的劳动用工合同的，**减半**征收。

(6) 资产划转

①对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、房屋权属的单位，免征契税。

②同一投资主体内部所属企业之间土地、房屋权属的划转，包括母公司与其**全资子公司**之间，同一公司所属**全资子公司**之间，**同一自然人**与其设立的个人独资企业、一人有限公司之间土地、房屋权属的**划转**，免征契税。

③母公司以土地、房屋权属向其**全资子公司**增资，视同划转，免征契税。

(7) 债权转股权

经国务院批准实施债权转股权的企业，对债权转股权后新设立的公司承受原企业的土地、房屋权属，免征契税。

(8) 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、事业单位划拨用地的，**不属**上述规定的免税范围，对承受方应按规定征收契税。

(9) **公司股权（股份）转让**

在股权（股份）转让中，单位、个人**承受**公司股权（股份），公司土地、房屋权属不发生转移，**不征收**契税。

【知识点】计税依据

1. 契税的计税依据 **不包括增值税**。

2. 土地使用权及所附建筑物、构筑物等转让的，计税依据为承受方应交付的 **总价款**；

【注意】 承受已装修房屋的，计税依据 **包括装修费用**。

3. 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。

4. 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，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。

5. 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。

6. 以划拨方式取得土地使用权，后经批准转让：

（1）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。

（2）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。

（3）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。

7. 房屋附属设施

（1）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；

（2）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。