



2022 年初级会计职称《经济法基础》教材精讲班

第二节 契税法律制度

考点 契税★

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。

一、契税征税范围

【大纲要求】掌握

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。

征税范围	1. 土地使用权出让； 2. 土地使用权转让；（不包括土地承包经营权和土地经营权的转移） 3. 房屋买卖； 4. 房屋赠与； 5. 房屋互换； 6. 其他情形应征税的情形： （1）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；
征税范围	（2）土地使用权受让人通过完成土地使用权转让方约定的投资额度或投资特定项目，以此获取低价转让或无偿赠与的土地使用权的；（土地换资金、土地换投资额） （3）公司增资扩股中，对以土地、房屋权属作价入股或作为出资投入企业的； （4）企业破产清算期间，对非债权人承受破产企业土地、房屋权属的。
征税范围	（5）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。 【注意】 土地、房屋权属的典当、分拆（分割）、出租、抵押，不征

【例题·单选题】



老会计-用心传递温度

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是（ ）。

- A. 房屋抵押
- B. 房屋互换
- C. 房屋出租
- D. 房屋典当

网校答案：B

网校解析：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、房屋权属的典当、分拆（分割）、出租、抵押，不属于契税的征税范围。

二、契税税率、计税依据和税额计算

【大纲要求】掌握

1. 应纳税额=计税依据×税率（3%~5%）

2. 计税依据：

（1）**成交价格**——土地使用权出让、土地使用权出售、房屋买卖。

【注意】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**。

①土地使用权及所附建筑物、构筑物等（包括在建的房屋、其他建筑物、构筑物和其他附着物）转让的，计税依据为承受方**应交付的总价款**。

②土地使用权出让的，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**。

③承受已装修房屋的，应将**包括装修费用在内**的费用计入承受方应交付的总价款。

④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。

（2）**核定价格**——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。

以划转、奖励等没有价格的方式转移土地、房屋权属的，**参照**土地使用权或房屋赠与确定契税适用税率、计税依据等。

（3）**互换价格差异**——土地使用权互换、房屋互换。

（4）**土地出让价款与成交价格**

①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。

【注意】纳税人申报的成交价格、互换价格差额**明显偏低且无正当理由**的，由税务机关依照《中华人民共和国税收征收管理法》的规定核定。