



2022 年初级会计职称《经济法基础》教材精讲班

考点 契税★

三、契税税收优惠

【大纲要求】熟悉

(一) 全国法定免税情形

有下列情形之一的，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、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。

根据国民经济和社会发展的需要，国务院对居民住房需求保障、企业改制重组、灾后重建等情形可以规定免征或者减征契税，报全国人民代表大会常务委员会备案。

(二) 地方酌情减免税情形

省、自治区、直辖市可以决定对下列情形免征或者减征契税：

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。

(三) 临时减免税情形

自 2021 年 1 月 1 日起至 2023 年 12 月 31 日，企业、事业单位改制重组执行以下契税政策：

1. 企业改制

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，凡按照国家有关政策法规妥善安置原企业全部职工规定，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，对其承受所购企业土地、房屋权属，免征契税；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，减半征收契税。

6. 资产划转

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。对同一**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。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。

四、契税征收管理

【大纲要求】了解

（一）纳税义务发生时间：

1. 签订土地、房屋权属转移合同的**当日**，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**当日**。
2. 纳税人应当在依法办理土地、房屋**权属登记手续前**申报缴纳契税。契税申报以不动产单元为基本单位。

（二）纳税地点

纳税人发生契税纳税义务时，应向**土地、房屋所在地**的税务机关申报纳税。

（三）契税的退还

在依法办理土地、房屋权属登记前，权属转移合同或权属转移合同性质凭证**不生效、无效、被撤销或者被解除的**，纳税人可以向税务机关申请退还已缴纳的税款，税务机关应当依法办理。