



2023 初级会计职称《经济法基础》精讲班

第一单元 “房地”相关税收法律制度

5. 城镇土地使用税的纳税义务发生时间

(1) 纳税人购置新建商品房	自房屋交付使用之次月起
(2) 纳税人购置存量房	自办理房屋权属转移、变更登记手续，房地产权属登记机关签发房屋权属证书之次月起
(3) 纳税人出租、出借房产	自交付出租、出借房产之次月起
(4) 以出让或转让方式有偿取得土地使用权的	①由受让方从合同约定交付土地时间的次月起 ②合同未约定交付土地时间的，由受让方从合同签订 的次月起
(5) 纳税人新征用的耕地	自批准征用之日起满 1 年时
(6) 纳税人新征用的非耕地	自批准征用次月起

【例题·多选题】根据城镇土地使用税法律制度的规定，关于城镇土地使用税纳税义务发生时间的下列表述中，正确的有（ ）。(2022 年)

- A. 纳税人新征用的非耕地，自批准征用当月起缴纳城镇土地使用税
- B. 纳税人出租房产，自交付出租房产当月起，缴纳城镇土地使用税
- C. 纳税人购置存量房，自房地产权属登记机关签发房屋权属证书之次月起，缴纳城镇土地使用税
- D. 纳税人购置新建商品房，自房屋交付使用之次月起，缴纳城镇土地使用税

答案：CD

解析：(1) 选项 A：纳税人新征用的非耕地，自批准征用“次月”起缴纳城镇土地使用税。

(2) 选项 B：纳税人出租、出借房产，自交付出租、出借房产之“次月”起缴纳城镇土地使用税。

【例题·判断题】纳税人购置新建商品房，应当自房屋交付使用当月起缴纳城镇土地使用税。（ ）(2020 年)

答案：×

解析：纳税人购置新建商品房，自房屋交付使用之“次月”起，缴纳城镇土地使用税。

【考点 3】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。

【解释】土地、房屋“权属转移”指：土地使用权、房屋所有权。

1. 契税的纳税人

在我国境内“承受”土地、房屋权属转移的单位和个人。

【解释】“承受”指：受让、购买、受赠、互换等方式取得土地、房屋权属的行为。

【例题·单选题】根据契税法律制度的规定，下列各项中，属于契税纳税人的是（ ）。(2020 年)

- A. 抵押商铺的李某
- B. 转让土地使用权的乙公司
- C. 出租住房的王某



D. 受让土地使用权的甲公司

答案：D

解析：（1）选项 AC：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。

（2）选项 BD：契税纳税人为“承受方”，转让方不缴纳契税。

【例题·单选题】根据契税法律制度的规定，下列各项中，属于契税纳税人的是（ ）。（2019 年）

- A. 受让土地使用权的单位
- B. 转让土地使用权的单位
- C. 出租房屋的个人
- D. 承租房屋的个人

答案：A

解析：选项 A，契税纳税人为“承受方”，转让方不缴纳契税。

【例题·单选题】根据契税法律制度的规定，下列各项中，属于契税纳税人的是（ ）。（2015 年）

- A. 获得住房奖励的个人
- B. 转让土地使用权的企业
- C. 继承父母汽车的子女
- D. 出售房屋的个体工商户

答案：A

解析：（1）选项 BD：契税的纳税人为承受方，转让方不缴纳契税；

（2）选项 C：汽车不属于契税的征税范围。

2. 契税的征税范围

征税范围	纳税人
土地使用权 出让	承受方
土地使用权 转让 （出售、赠与、互换等） 【解释】不包括土地承包经营权和土地经营权的转移	
房屋买卖、赠与、互换	承受方
以土地、房屋权属作价投资（入股）	被投资方
以土地、房屋权属抵债	债权人
以获奖方式承受土地、房屋权属	获奖人
因共有 不动产份额变化 导致土地、房屋权属转移	承受方
因 共有人增加或者减少 导致土地、房屋权属转移	
法律文书或监察文书 导致土地、房屋权属转移	

【注意】不属于契税征税范围的有：土地、房屋**典当、分拆（分割）、抵押**以及**出租**等行为。（权属均未发生转移）

【例题·单选题】根据契税法律制度的规定，下列行为不属于契税征税范围的是（ ）。（2022 年）

- A. 以土地置换房屋
- B. 以房屋抵偿债务
- C. 以土地抵押贷款
- D. 以土地对外投资

答案：C

解析：以作价投资（选项 D）、偿还债务（选项 B）、划转、奖励等方式转移土地、房屋权属的，房地产互换



的（选项 A），应当依法征收契税。

【例题·多选题】根据契税法律制度的规定，下列各项中，属于契税纳税人的有（ ）。 （2021 年）

- A. 房屋买卖的出售方
- B. 房屋赠与的受赠方
- C. 房屋互换支付差价方
- D. 房屋租赁的承租方

答案：BC

解析：（1）选项 ABD：在我国境内转移土地、房屋权属，承受的单位和个人为契税的纳税人。

（2）选项 C：土地使用权互换、房屋互换，由多交付货币、实物、其他经济利益的一方纳税。

【例题·单选题】根据契税法律制度的规定，下列各项中，属于契税纳税人的是（ ）。 （2021 年）

- A. 继承父母车辆的子女
- B. 转让土地使用权的企业
- C. 出租自有住房的个人
- D. 受赠房屋权属的个体工商户

答案：D

解析：（1）选项 A：“车辆”不属于契税的征税范围。

（2）选项 B：契税纳税人为“承受方”，转让方不缴纳契税。

（3）选项 C：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。

【例题·单选题】根据契税法律制度的规定，下列行为中，属于契税征税范围的是（ ）。 （2020 年）

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

答案：B

解析：土地、房屋典当（选项 C）、分拆（分割）、抵押（选项 A）以及出租（选项 D）等行为，不属于契税的征税范围。

【例题·单选题】根据契税法律制度的规定，下列行为中，应征收契税的是（ ）。 （2017 年）

- A. 甲公司出租地下停车场
- B. 丁公司购买办公楼
- C. 乙公司将房屋抵押给银行
- D. 丙公司承租仓库

答案：B

解析：契税的纳税人是在我国境内“承受”“土地、房屋权属”（土地使用权、房屋所有权）转移的单位和个人。

3. 契税的计税依据（以下价格均为“不含税价”）

交易类型	计税依据
买卖	土地使用权出让和出售、房屋买卖，以成交价格作为计税依据。（不含税价）



赠与	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，由征收机关参照土地使用权出售、房屋买卖的 市场价格 核定。
互换	土地、房屋互换，其计税依据为所互换土地使用权、房屋的价格差额。 ①互换价格 不相等 的，由 支付差额的一方 缴纳契税； ②互换价格 相等 的，计税依据为零， 免征 契税。

3. 契税的计税依据

交易类型	计税依据
划拨	(1) 变更土地性质 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) 变更土地性质+卖房地产 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) 卖房地产 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。

【例题·单选题】陈某借给王某 200 万元用于生产经营，王某未能按期偿还。双方商定，王某以一套住房抵偿借款 160 万元，其余 40 万元以现金偿还。王某购入该套住房的价格为 100 万元。陈某取得该套住房时应缴纳契税的计税依据为（ ）。(2022 年)

- A. 40 万元
- B. 200 万元
- C. 100 万元
- D. 160 万元

答案：D

解析：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。因此契税的计税依据为 160 万元。

【例题·多选题】根据契税法律制度的规定，关于契税计税依据的下列表述中，正确的有（ ）。(2022 年)

- A. 房屋互换的，以交换房屋的市场价格作为计税依据
- B. 土地使用权出让的，以成交价格作为计税依据
- C. 没有价格的房屋权属转移的，为税务机关参照房屋买卖的市场价格依法核定的价格作为计税依据
- D. 土地使用权赠与的，为税务机关参照土地使用权出售的市场价格依法核定的价格作为计税依据

答案：BCD

解析：选项 A：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。

【例题·单选题】2019 年 10 月甲广告公司从乙公司购入一处写字楼，支付不含增值税价款 500 万元。该写字楼乙公司账面原值 300 万元，已提折旧 75 万元。已知契税税率为 4%，计算甲广告公司当月该笔业务应缴纳契税税额的下列算式中，正确的是（ ）。(2020 年)

- A. $300 \times 4\% = 12$ （万元）
- B. $500 \times 4\% = 20$ （万元）



C. $[500 - (300 - 75)] \times 4\% = 11$ (万元)

D. $(300 - 75) \times 4\% = 9$ (万元)

答案: B

解析: 应纳契税税额=计税依据 \times 税率, 房屋买卖, 以不含增值税的成交价格作为计税依据。应纳契税=500 \times 4%=20 (万元)。

【例题·单选题】2018年6月李某和王某将各自拥有的一套房屋互换, 经房地产评估机构评估, 李某的房屋价值80万元, 王某的房屋价值100万元, 李某向王某支付差价20万元。已知契税税率为3%。根据契税法律制度的规定, 李某互换房屋应缴纳契税税额的下列计算中, 正确的是()。(2019年)

A. $20 \times 3\% = 0.6$ (万元)

B. $80 \times 3\% = 2.4$ (万元)

C. $(80 + 100) \times 3\% = 5.4$ (万元)

D. $100 \times 3\% = 3$ (万元)

答案: A

解析: 房屋互换, 按支付差额计算契税。李某应缴纳契税税额=20 \times 3%=0.6万元。

老会计
www.lkj100.com