



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

4.契税的税收优惠

(1) 全国法定免税

- 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；
- 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、荒沟、荒丘、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依法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。

(2) 地方酌定减免

省、自治区、直辖市可以决定对下列情形免税或减免契税：

- 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因不可抗力灭失房屋，重新承受住房权属。

【注意】经批准减征、免征契税的纳税人，改变有关土地、房屋的用途的，应当补缴已经减征、免征的税款。

(3) 临时减免

- ①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。（2023 年新增）
- ②城镇职工按规定第一次购买公有住房的，免征契税。（2023 年新增）
- ③外国银行分行按照相关规定改制为外商独资银行（或其分行），改制后的外商独资银行（或其分行）承受原外国银行分行的房屋权属的，免征契税。（2023 年新增）
- ④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：

I.企业改制（非公司—公司、有限—股份、股份—有限）

II.事业单位改制企业（如：中国工商银行）

III.公司合并

V.公司分立

IV.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。

VI.企业破产

谁承受了破产企业抵债土地、房屋？		契税处理
债权人		免税
非债权人	与原企业全部职工签订不少于 3 年的劳动合同	免税
	与原企业超过 30%的职工签订不少于 3 年的劳动合同	减半
	其他情况	征税

VII.资产划转（一家人）



“国”字头	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。
一个妈	对同一投资主体内部所属企业之间土地、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。

【例题·单选题】根据契税法律制度的规定，下列情形中，应当缴纳契税的是（ ）。 （2022 年）

- A. 赵某将住房由配偶单独所有变更为夫妻共同所有
- B. 李某租入张某拥有的商铺
- C. 林某继承父亲的住房
- D. 王某购入陈某拥有的商铺

答案：D

解析：（1）选项 A：婚姻关系存续期间夫妻之间变更土地、房屋权属免征契税。（2）选项 B：“出租”不转移租赁物权属，不缴纳契税。（3）选项 C：法定继承人通过继承承受土地、房屋权属免征契税。

【例题·多选题】根据契税法律制度的规定，下列各项中，免征契税的有（ ）。 （2015 年）

- A. 军事单位承受土地用于军事设施
- B. 国家机关承受房屋用于办公
- C. 纳税人承受荒山土地使用权用于农业生产
- D. 城镇居民购买商品房用于居住

答案：ABC

解析：选项 ABC，属于免征契税情形。

【例题·判断题】某公立高校将一处原用于教学已免缴契税的教学楼出租给某企业，要征收契税，但不需要补缴已经免缴的契税。（ ） （2014 年）

答案：×

解析：经批准减征、免征契税的纳税人，改变有关土地、房屋的用途的，就不再属于减征、免征契税范围，并且应当补缴已经减征、免征的税款。

5. 契税的征收管理

（1）纳税义务发生时间

契税的纳税义务发生时间是纳税人签订土地、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）纳税地点

契税实行属地征收管理。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依法征收管理。

（3）退税

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