

2009年注册税务师考试辅导：契税的计税依据注册税务师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/522/2021_2022_2009_E5_B9_B4_E6_B3_A8_c46_522065.htm

契税的计税依据按照土地、房屋交易的不同情况确定：1．土地使用权出售、房屋买卖，其计税依据为成交价格。这样规定的好处：一是与城市房地产管理法和有关房地产法规规定的价格申报制度相一致；二是在现阶段有利于契税的征收管理。考试@大与你同行2．土地使用权赠与、房屋赠与，其计税依据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。这是因为土地使用权赠与、房屋赠与属于特殊的转移形式，无货币支付，在计征税额时只能参照市场上同类土地、房屋价格计算应纳税额。3．土地使用权交换、房屋交换，其计税依据是所交换的土地使用权、房屋的价格差额。对于成交价格明显低于市场价格且无正当理由的，或者所交换的土地使用权、房屋的价格差额明显不合理且无正当理由的，由征收机关参照市场价格核定。其目的是为了防止纳税人隐瞒、虚报成交价格。4．出让国有土地使用权的，其契税计税价格为承受人为取得该土地使用权而支付的全部经济利益。(1)以协议方式出让的，其契税计税价格为成交价格。成交价格包括土地出让金、土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、拆迁补偿费、市政建设配套费等承受者应支付的货币、实物、无形资产及其他经济利益。没有成交价格或者成交价格明显偏低的，征收机关可依次按下列两种方式确定：评估价格：由政府批准设立的房地产评估机构根据相同地段、同类房地产进行综合评定，并经当地税务机关确认的价格。土地基

准地价：由县级以上人民政府公示的土地基准地价。(2)以竞价方式出让的，其契税计税价格，一般应确定为竞价的成交价格，土地出让金、市政建设配套费以及各种补偿费用应包括在内。(3)先以划拨方式取得土地使用权，后经批准改为出让方式取得该土地使用权的，应依法缴纳契税，其计税依据为应补缴的土地出让金和其他出让费用。(4)已购公有住房经补缴土地出让金和其他出让费用成为完全产权住房的，免征土地权属转移的契税。5.房屋买卖的契税计税价格为房屋买卖合同的总价款，买卖装修的房屋，装修费用应包括在内。

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com