

2009年注册税务师考试辅导：契税的征税范围注册税务师考试 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_522067.htm

契税的征税对象为发生土地使用权和房屋所有权权属转移的土地和房屋。具体征税范围包括：国有土地使用权出让；土地使用权转让，包括出售、赠与和交换；房屋买卖。即以货币为媒介，出卖者向购买者过渡房产所有权的交易行为。以下几种特殊情况，视同买卖房屋：（一）．以房产抵债或实物交换房屋。经当地政府和有关部门批准，以房抵债和实物交换房屋，均视同房屋买卖。应由产权承受人按房屋现值缴纳契税。例如：甲某因无力偿还乙某债务，而以自有的房产折价抵偿债务。经双方同意，有关部门批准，乙某取得甲某的房屋产权，在办理产权过户手续时，按房产折价款缴纳契税。如以实物(金银首饰等等价物品)交换房屋，应视同以货币购买房屋。（二）．以房产作投资或作股权转让。这种交易业务属房屋产权转移，应根据国家房地产管理的有关规定，办理房屋产权交易和产权变更登记手续，视同房屋买卖，由产权承受方按投资房产价值或房产买价缴纳契税。例如：甲某以自有房产，投资于乙某企业。其房屋产权变为乙某企业所有，故产权所有人发生变化，因此，乙某企业在办理产权登记手续后，按甲某人股房产现值(国有企事业房产须经国有资产管理部门评估核价)缴纳契税。如丙某以股份方式购买乙某企业房屋产权，丙某在办理产权登记后，按取得房产买价缴纳契税。以自有房产作股投入本人经营企业，免纳契税。因为以自有的房地产投入本人独资经营的企业，房屋产权所有人和土地使用权人未发生变化，

不需办理房产变更手续，也不办理契税手续。(三)．买房拆料或翻建新房，应照章征收契税。例如：甲某购买乙某房产，不论其目的是取得该房产的建筑材料或是翻建新房，实际构成房屋买卖。甲某应首先办理房屋产权变更手续，并按买价缴纳契税。(四)房屋赠与 房屋的赠与是指房屋产权所有人将房屋无偿转让给他人所有。其中，将自己的房屋转交给他人的法人和自然人，称作房屋赠与人，接受他人房屋的法人和自然人，称为受赠人。房屋赠与的前提必须是，产权无纠纷，赠与人和受赠人双方自愿。由于房屋是不动产，价值较大，故法律要求赠与房屋应有书面合同(契约)，并到房地产管理机关或农村基层政权机关办理登记过户手续，才能生效。如果房屋赠与行为涉及涉外关系，还须公证处证明和外事部门认证，才能有效。房屋的受赠人要按规定缴纳契税。以获奖方式取得房屋产权的，其实质是接受赠与房产，应照章缴纳契税。(五)房屋交换 房屋交换，是指房屋住户、用户、所有人为了生活工作方便，相互之间交换房屋的使用权或所有权的行爲。行为的主体有公民、房地产管理机关，以及企事业单位、机关团体。交换的标的性质有公房(包括直管房和自管房)、私房；标的种类有住宅、店面及办公用房等。行为的内容是：(1)房屋使用权交换。经房屋所有人同意，使用者可以通过变更租赁合同，办理过户手续，交换房屋使用权。交换房屋的价值相等的征收契税。(2)房屋所有权交换。交换双方应订立交换契约，办理房屋产权变更手续和契税手续。房屋产权相互交换，双方交换价值相等，免纳契税，办理免征契税手续。其价值不相等的，按超出部分由支付差价方缴纳契税。(六)企业改革中有关契税政策 为了促进国民经济

持续健康发展，推动企业改革的逐步深化，2001年10月31日，财政部和国家税务总局发布财税[2001]161号通知，就企业改革中有关转制重组的契税政策规定如下：

1. 公司制改革
公司制改革，是指非公司制企业按照《公司法》要求改建为有限责任公司(含国有独资公司)或股份有限公司，或经批准由有限责任公司变更为股份有限公司。在公司制改革中，对不改变投资主体和出资比例改建成的公司制企业承受原企业土地、房屋权属的，不征契税；对独家发起、募集设立的股份有限公司承受发起人土地、房屋权属的，免征契税；对国有、集体企业经批准改建成全体职工持股的有限责任公司或股份有限公司承受原企业土地、房屋权属的，免征契税；对其余涉及土地、房屋权属转移的，征收契税。
2. 企业合并
企业合并是指两个或两个以上的企业，依照法律规定、合同约定改建为一个企业的行为。合并有吸收合并和新设合并两种形式。一个企业存续，其他企业解散的，为吸收合并；设立一个新企业，原各方企业解散的，为新设合并。企业合并中，新设方或者存续方承受被解散方土地、房屋权属，合并前各方为相同投资主体的，不征契税，其余征收契税。
3. 企业分立
企业分立是指企业依照法律规定、合同约定分设为两个或两个以上投资主体相同的企业的行为。分立有存续分立和新设分立两种形式。原企业存续，而其一部分分出、派生设立为一个或数个新企业的，为存续分立；原企业解散，分立出的各方分别设立为新企业的，为新设分立。企业分立中，对派生方、新设方承受原企业土地、房屋权属的，不征契税。
4. 股权重组
股权重组是指企业股东持有的股份或出资发生变更的行为。股权重组主要包括股权转让和增资扩股

两种形式。股权转让是指企业的股东将其持有的股份或出资部分或全部转证他人；增资扩股是指公司向社会公众或特定单位、个人募集出资、发行股票。在股权转让中，单位、个人承受企业股权，企业的土地、房屋权属不属于转移，不征契税；在增资扩股中，对以土地、房屋权属作价入股或作为出资投入企业的，征收契税。考证的路上，有你，有我，还有百考试题5. 企业破产 企业破产是指企业因经营管理不善造成严重亏损，不能清偿到期债务而宣告破产的法律行为。企业破产清算期间，对债权人(包括破产企业职工)承受破产企业土地、房屋权属以抵偿债务的，免征契税；对非债权人承受破产企业土地、房屋归属的，征收契税。(七)房屋附属设施有关契税政策 1. 对于承受与房屋相关的附属设施(包括停车位、汽车库、自行车库、顶层阁楼以及储藏室，下同)所有权或土地使用权的行为，按照契税法律、法规的规定征收契税；对于不涉及土地使用权和房屋所有权转移变动的，不征收契税。 2. 采取分期付款方式购买房屋附属设施土地使用权、房屋所有权的，应按合同规定的总价款计征契税。 3. 承受的房屋附属设施权属单独计价的，按照当地确定的适用税率征收契税；与房屋统一计价的，适用与房屋相同的契税税率。 4. 对承受国有土地使用权应支付的土地出让金，要征收契税。不得因减免出让金而减免契税。 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