

注税备考：契税各节重点内容讲义注册税务师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/620/2021_2022__E6_B3_A8_E7_A8_8E_E5_A4_87_E8_c46_620068.htm

本章大纲（一）概述1、熟悉契税的概念2、熟悉契税的特点3、了解契税的立法原则（二）征税范围、纳税人和税率1、掌握契税的征税范围2、熟悉契税的纳税人3、了解契税的税率（三）计税依据及应纳税额的计算1、掌握契税的计税依据2、掌握契税应纳税额的计算（四）减免税优惠1、熟悉契税减免的基本规定2、熟悉财政部规定的其他减免契税的项目（五）申报和缴纳1、熟悉契税纳税义务发生的时间2、了解契税的纳税期限3、熟悉契税的纳税地点4、了解契税的征收管理二、本章重点与难点第一节概述一、契税的特点：1、契税属于财产转移税；2、契税由财产承受人缴纳；第二节征税范围、纳税人和税率一、征税范围1、国有土地使用权出让。2、土地使用权转让，包括出售、赠与和交换。不包括农村集体土地承包经营权的转让。3、房屋买卖。以下几种特殊情况，视同买卖房屋：（1）以房产抵债或实物交换房屋。（2）以房产作投资或作股权转让。（3）买房拆料或翻建新房，应征收契税。4、房屋赠与。以获奖方式取得房屋产权的，其实质是接受赠与财产，应征收契税。5、房屋交换。交换价格相等的，免征契税；交换价格不相等的，按超出部分由支付差价方缴纳契税。6、企业改革中的契税政策7、房屋附属设施契税政策二、纳税人在中华人民共和国境内转移土地、房屋权属，承受的单位和个人为契税的纳税人。三、税率契税实行幅度比例税率，税率幅度为3%~5%。第三节计税依据及

应纳税额的计算 一、计税依据 1、土地使用权出售、房屋买卖，其计税依据为成交价格。 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。 3、土地使用权交换、房屋交换，计税依据为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并且无正当理由的，或者所交换土地使用权、房屋的价格的差额明显不合理并且无正当理由的，由征收机关参照市场价格核定。 4、出让国有土地使用权的，其契税计税价格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。没有成交价格或者成交价格明显偏低的，征收机关可以按照评估价格或者土地基准地价确定。(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，其契税计税价格为应补缴的土地出让金和其他出让费用。(4) 已购公有住房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。

二、契税应纳税额的计算 应纳税额的计算公式为：应纳税额 = 计税依据 × 税率 应纳税额以人民币计算。转移土地、房屋权属以外汇结算的，按照纳税义务发生之日中国人民银行公布的人民币市场汇率中间价，折合成人民币计算。 第四节 减免税优惠

一、契税减免的基本规定 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、科研和军事设施的，免征契税。2、城镇职工按规定第一次购买公有住房的，免征契税。3、因不可抗力丧失住房而重新购买住房的，酌情准予减征或者免征契税。4、土地、房屋被县级以上人民政府征用、占用后，重新承受土地、房屋权属的，由省级人民政府确定是否减免。5、承受荒山、荒沟、荒丘、荒滩土地使用权，并用于农、林、牧、渔业生产的，免征契税。6、经外交部确认，依照我国有关法律规定以及我国缔结或参加的双边和多边条约或协定，应当予以免税的外国驻华使馆、领事馆、联合国驻华机构及其外交代表、领事官员和其他外交人员承受土地、房屋权属的，免征契税。7、对国有控股公司以部分资产投资组建新公司，且该国有控股公司占新公司股份85%以上的，对新公司承受该国有控股公司的土地、房屋权属免征契税。

二、财政部规定的其他减征、免征契税的项目。税法规定，经批准减征、免征契税的纳税人改变有关土地、房屋的用途，不再属于减免税的范围，应当补缴已经减征、免征的税款。符合减免税规定的纳税人，应在土地、房屋权属转移合同生效的10日内向土地、房屋所在地的征收机关提出减免税申报，自2004年10月1日起，计税金额在10000万元（含10000万元）以上的，由省级征收机关办理减免手续，办理完减免手续后30日内报国家税务总局备案。

第五节 申报和缴纳

1、契税的纳税义务发生时间：为纳税人签订土地、房屋权属转移合同的当天，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天。

2、纳税期限：纳税人应当自纳税义务发生之日起10日内，向土地、房屋所在地的契税征收机关办理纳税申报，并在契税征收机关核定的期限内缴纳税款。

3、契税在

土地、房屋所在地的征收机关缴纳。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