

2009年土地估价师考试：契税土地估价师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/644/2021\\_2022\\_2009\\_E5\\_B9\\_B4\\_E5\\_9C\\_9F\\_c51\\_644932.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/644/2021_2022_2009_E5_B9_B4_E5_9C_9F_c51_644932.htm)

**契税** 契税是在土地、房屋权属发生转移时，对产权承受人征收的一种税。

1.纳税人 《中华人民共和国契税暂行条例》规定，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，应当依照本条例的规定缴纳契税。转移土地、房屋权属是指下列行为：(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。(3)房屋买卖。来源：www.examda.com (4)房屋赠与。(5)房屋交换。下列方式视同为转移土地、房屋权属，予以征税：(1)以土地、房屋权属作价投资人股。(2)以土地、房屋权属抵债。(3)以获奖方式承受土地、房屋权属。(4)以预购方式或者预付集资建房款方式承受土地、房屋权属。来源：www.100test.com

对于《中华人民共和国继承法》规定的法定继承人，包括配偶、子女、父母、兄弟姐妹、祖父母、外祖父母，继承土地、房屋权属，不征收契税。非法定继承人根据遗嘱承受死者生前的土地、房屋权属，属于赠与行为，应征收契税。

2.课税对象 契税的征税对象是发生产权转移变动的土地、房屋。

3.税率 契税的税率为3%—5%。各地适用税率，由省、自治区、直辖市人民政府按照本地区的实际情况，在规定的幅度内确定，并报财政部和国家税务总局备案。来源：www.100test.com

4.计税依据 契税的计税依据是房屋产权转移时双方当事人签订的契约价格……征收契税，一般以契约载明的买价、现值价格作为计税依据。为了保护房屋产权交易双方的合法权益，体现公平交易，避免发生隐价、瞒

价等逃税行为，征收机关认为有必要时，也可以直接或委托房地产估价机构对房屋价值进行评估，以评估价格作为计税依据。房屋产权的转移必然连带着土地权属的变动。房地产价格，会因所处地理位置等条件的不同或高或低。这也是土地价格的一种体现，考虑到实际交易中房产和地产的不可分性，也为防止纳税人通过高估地产价格逃避税收和便于操作，在房地产交易契约中，无论是否划分房产的价格和土地的价格，都以房地产交易契约价格总额为计税依据。土地使用权交换、房屋交换时，以所交换的土地使用权、房屋的价格的差额为计税依据。

5. 纳税环节和纳税期限契税的纳税环节是在纳税义务发生以后，办理契证或房屋产权证之前。按照《契税暂行条例》，由承受人自转移合同签订之日起10日内后办理纳税申报手续，并在征收机关核定的期限内缴纳税款。

6. 减税、免税有下列行为之一的，减征、免征契税：(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、科研和军事设施的，免征。(2) 城镇职工，按规定第一次购买公有住房的，免征。(3) 因不可抗力灭失住房而重新购买住房的，免征。(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、自治区、直辖市人民政府决定是否减征或者免征。来源：[www.100test.com](http://www.100test.com)

(5) 纳税人承受荒山、荒沟、荒滩、荒丘土地使用权，用于农、林、牧、渔业生产的，免征。(6) 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的规定应当予以免税的外国驻华大使馆、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，经外交部确认，可以免征。推荐：>>> 百

考试题网校特推出2009年土地估价师考试考前辅导班。相关  
推荐：2009土地估价相关知识精选答疑汇总 2009土地估价相  
关知识精讲班答疑精选汇总 2009年土地估价师管理基础考前  
辅导汇总 更多土地估价师信息请关注：土地估价师站点 土地  
估价师论坛 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](http://www.100test.com)