

注册会计师考试-税法教材由厚变薄笔记七 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/76/2021_2022__E6_B3_A8_E5_86_8C_E4_BC_9A_E8_c45_76704.htm 第十三章 契税法 1分、

也就是个单选

一、征税对象：是境内转移土地房屋权属。是对转让行为征税（无论是否有收入）。而土地增值税是对转让的增值额征税。

1、国有土地使用权出让（对比：不交土地增值税）

2、土地使用权的转让，不包括农村集全土地承包经营要转移。（交土地增值税）

3、房屋买卖（可能要交土地增值税）

4、房屋赠与（可能要交土地增值税）

5、房屋交换（单位之间交换要交土地增值税）

6、四种特殊方式：投资入股、抵债、获奖方式取得、认购或预付集资建房款方式

7、特殊规定：

- 公司制改造：（未发生权属的变更）免征
- 企业合并：合并前各方为相同投资主体的，则不征税，其余的征税。
- 企业分立：（未真正转移权属）不征税
- 股权重组：股权转让不征（因为只是股东发生了变更，权属仍属于原企业）；增资扩股，对以土地房屋作价入股的，征税。
- 企业破产：对债权人承受破产企业土地房屋权属以抵偿债务的，免征。对非债权人承受的，征税。

二、纳税义务人 受让方（全部税种纳税人只有它特殊）。（土地增值税是出让方交，契税是承受方交。）

三、税率（记住）：幅度税率3%~5%。

四、计税依据（价格）

1、国有土地使用权出让、土地使用权出售、房屋买卖，以成交价格为计税依据。

2、土地使用权赠与、房屋赠与，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，按价格差额交税。交换价格相等，免征；交换价格

不等，由多交付的一方交纳契税。4、以划拨方式取得土地使用权，经批准转让房地产时，由房地产转让者补交契税（特殊：不是承受者）。计税依据为补交的土地使用权出让费用或者土地收益。（注意：转让者还要补交土地出让金，缴内土地增值税。）

五、税收优惠（掌握）

- 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，免征契税。
- 3、因不可抗力灭失住房而重新购买住房的，酌情减免。
- 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。
- 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。以上经批准的减免税的纳税人，改变有关的土地房屋的用途，不在减免之列，应当补缴已经减免的税款，纳税义务发生时间为改变有关土地房屋用途的当天。

*****符合减免税的纳税人，应在签订转移产权合同后的10天内向土地房屋所在地的征收机关办理减免税手续。

六、纳税申报及缴纳

- 1、纳税义务发生时间：纳税人在签订土地、房屋权属转移合同的当天，或者取得其他具有土地、房屋权属转移合同性质的凭证的当天
- 2、纳税期限：纳税人应当自纳税义务发生之日起的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，索取完税凭证。
- 3、纳税人出具契税完税

凭证，土地管理部门、房管部门才能办理变更登记手续。

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