

注会考前辅导第十五章契税法(2) 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_E4_BC_9A_E8_80_83_E5_c45_76729.htm

三、计税依据 契税的计税依据为不动产的价格。按土地、房屋交易的不同情况，分为以下几种情况：（一）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。成交价格是指土地、房屋权属转移合同确定的价格，包括承受者应交付的货币、实物、无形资产或者其他经济利益。（二）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。（三）土地使用权交换、房屋交换，为所交换的土地使用权、房屋的价格差额。（1）交换价格相等时，免征契税。（2）交换价格不等时，由多交付的货币、实物、无形资产或者其他经济利益的一方缴纳契税。（四）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。计税依据为补交的土地使用权出让费用或者土地收益。

四、应纳税额的计算 应纳税额的计算采用比例税率： $\text{应纳税额} = \text{计税依据} \times \text{税率}$

五、税收优惠（一）契税的税收优惠政策主要有：（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，并在国家规定标准面积以内购买的公有住房，经县级以上人民政府批准，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。（二）改变用途的处理，补缴已经减免的税款 以上经批准减免税的纳税人改变有关土地、房屋的用途，并不再属于减免税范围的，应当补缴已经减免的税款.其纳税义务发生的时间为改变用途的当天。（三）减免税手续的办理 符合减免税规定的纳税人，必须在签订转移产权合同后10日内向土地、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（一）纳税义务发生的时间 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凭证的当天。（二）纳税申报的期限 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，索取完税凭证。（三）办理变更登记的手续 纳税人必须出具契税完税凭证，土地管理部门、房产管理部门才能给予办理变更登记手续。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