

2005年注册税务师考试笔记[税法二]:契税 PDF转换可能丢失  
图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/78/2021\\_2022\\_2005\\_E5\\_B9\\_B4\\_E6\\_B3\\_A8\\_c46\\_78161.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/78/2021_2022_2005_E5_B9_B4_E6_B3_A8_c46_78161.htm)

第一节：概述 一、概念 契税是以所有权发生转移的不动产为征税对象，向产权承受人征收的一种财产税。 二、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 契税的征税范围为发生土地使用权和房屋所有权权属转移的土地和房屋。其具体征税范围包括：（一）国有土地使用权出让（不交土地增值税）（二）土地使用权转让，包括出售、赠与和交换（三）房屋买卖（出售方交土地增值税） 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。 以自有房产作股投入本人经营企业，免纳契税。 3.买房拆料或翻建新房，应照章征收契税。（四）房屋赠与 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 1.公司制改革 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 企业合并中，新设方或者存续方承受被解散方土地、房屋权属，如合并前各方为相同投资主体的

，则不征契税，其余征收契税。 3.企业分立 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 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。

5.企业破产 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--新增

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，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；如与房屋统一计价的，适用与房屋相同的契税税率。

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)