

拆迁还房的契税问题 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\\_\\_E6\\_8B\\_86\\_E8\\_BF\\_81\\_E8\\_BF\\_98\\_E6\\_c46\\_78527.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/78/2021_2022__E6_8B_86_E8_BF_81_E8_BF_98_E6_c46_78527.htm)

在城市拆迁过程中，开发商与拆迁户签订了拆迁补偿合同，即：拆除拆迁户的旧有房屋，按照城市建设和国务院《城市房屋拆迁管理条例》的规定在原拆迁处重新开发修建房屋，同时对原拆迁户按规定偿还门市或住房。在此拆迁补偿合同中，对拆迁户旧房的价值、残值、搬家费、提前拆除奖励、过渡补偿等各项进行折价，对开发商偿还拆迁户的门市或住房计价（折价中，双方的门市或住房价格相等），然后双方各补差价。请问：1.上述情况是不是房屋交换或以土地使用权交换房屋所有权的行为？2.是按照拆迁补偿合同载明的各补差价部分征收契税，还是按照所承受的门市（住房）的成交价格或评估价格全额征收契税？按照《城市房屋拆迁管理条例》规定，房屋拆迁人对被拆迁人给予补偿、安置，其拆迁补偿的方式可以实行货币补偿，也可实行房屋产权调换。实行房屋产权调换的，拆迁人与被拆迁人依据被拆迁房屋的区位、用途、建筑面积等因素，以房地产市场评估价格计算被拆迁房屋的补偿金额和所调换房屋的价格，结清产权调换的差价。因此，按照《四川省契税实施办法》规定，在核定拆迁还房的契税税额时，应分别不同情况：一种是土地、房屋被县级以上人民政府征用、占用后，被征用、占用者重新承受土地、房屋权属的，免征契税。另一种是房地产开发商开发房地产引起的拆迁还房，应按土地、房屋权属交换计征契税，其交换价格不相等的，由多交付的一方就差额部分计缴契税；交换价格相

等的双方均免纳契税。 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)