

房地产开发企业契税的纳税辅导契税概述 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/79/2021_2022__E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E5_c46_79826.htm

一、纳税人按照税法规定，在我国境内转移土地、房屋权属（即土地使用权、房屋所有权），承受（指通过购买、受让、受赠、交换等方式取得土地使用权、房屋所有权）的单位和个人，为契税的纳税人。也就是说，通过购买、受让、受赠、交换等方式取得土地使用权、房屋所有权的单位和个人，是契税的纳税人。房地产开发企业通过购买、受让、受赠、交换等方式取得土地使用权和房屋所有权的，就是契税的纳税人。

二、征税范围 按照规定，契税的征税范围为发生权属转移的土地和房屋。具体范围包括：

（一）土地使用权转移 土地使用权转移包括：

- 1.国有土地使用权出让，即土地使用者向国家支付土地使用权出让金，国家将国有土地使用权在一定年限内让予土地使用者行为。
- 2.土地使用权转让，指土地使用者将其土地使用权转移给其他单位和个人的行为，包括出售（即有偿转让）、赠与（即无偿转让）和交换（土地使用者之间相互交换土地使用权）等，不包括农村集体土地承包经营权的转移。

（二）房屋所有权转移 房屋所有权转移具体包括：

- 1.房屋买卖，即有偿转让房屋所有权的行为。
- 2.房屋赠与，即将房屋所有权无偿转让给他人的行为。按照规定，房屋赠与应有书面合同或者契约，并到房地产管理部门或农村基层政权机关办理登记过户手续才能生效。
- 3.房屋交换，即相互交换房屋的所有权的行为。按照规定，房屋的使用者经房屋的所有者同意，通过变更租赁合同，办理过户手续，相互交换房

屋的使用权，不征收契税。房屋的所有者之间通过签订交换契约，办理房屋产权变更手续，相互交换房屋的所有权，按规定应当办理契税手续。具体又可以分为两种情况：若双方交换价值相等，则免纳契税，应当办理免征契税手续；若价值不等的，应就超出部分缴纳契税。按照规定，下列方式视同土地使用权转让、房屋买卖或者房屋赠与：1.以土地、房屋作价投资、入股。企业以其土地使用权或者房屋所有权折价作为投资，应按有关规定办理产权变更登记手续，视同土地使用权转让或者房屋买卖，由承受方按规定缴纳契税。比如，甲企业以其拥有的土地使用权或者房屋所有权折价向乙企业进行投资，则应由乙企业按规定缴纳契税。企业以购买股份方式取得对方企业的使用权和房屋所有权的，也应当视同土地使用权转让或者房屋买卖，由取得土地使用权或者房屋所有权的企业缴纳契税。丙企业以购买股份的方式取得丁企业的使用权或者房屋所有权，则应由丙企业按规定缴纳契税。2.买房拆料或买房翻新。企业以买房拆料或买房翻新方式取得对方的土地使用权或者房屋所有权的，实际上都构成土地使用权转让或者房屋买卖，均应由购买的企业按规定缴纳契税。3.以土地、房屋权属抵债。按照规定，经当地政府和有关部门批准，以土地、房屋权属抵偿债务的，应当视同土地使用权转让或者房屋买卖，在办理产权过户手续时，由取得土地使用权或者房屋所有权的一方按规定缴纳契税。4.以实物交换土地、房屋权属。企业以其拥有的产品或者其他实物换取对方的土地使用权或者房屋所有权的，应当视同土地使用权转让或者房屋买卖，由企业按规定缴纳契税。5.以获奖方式承受房屋权属。以获奖方式承受房屋权属

，其实质是接受赠与房屋，应当视同房屋赠与，应由获奖人按规定缴纳契税。 6.以认购方式或者预付集资建房款方式承受土地、房屋权属。按照规定，以认购方式或者预付集资建房款方式承受土地、房屋权属的，应当视同土地使用权转让或者房屋买卖，由取得土地使用权或者房屋所有权的企业按规定缴纳契税。 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