

做好契税征管工作 贴心服务百姓生活

中华人民共和国契税暂行条例

第一条 在中华人民共和国境内转移土地、房屋权属,承受的单位和个人为契税的纳税人,应当依照本条例的规定缴纳契税。

第二条 本条例所称转移土地、房屋权属是指下列行为:

(一)国有土地使用权出让;(二)土地使用权转让,包括出售、赠与和交换;(三)房屋买卖;(四)房屋赠与;(五)房屋交换。

前款第二项土地转让,不包括农村集体土地承包经营权的转移。

第三条 契税率率为3~5%。
契税的适用税率,由省、自治区、直辖市人民政府在前款规定的幅度内按照本地区的实际情况确定,并报财政部和国家税务总局备案。

第四条 契税的计税依据:

(一)国有土地使用权出让、土地使用权出售、房屋买卖,为成交价格;

(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、房屋的价格的差额。

前款成交价格明显低于市场价格并且无正当理由的,或者所交换土地使用权、房屋的价格的差额明显不合理并且无正当理由的,由征收机关参照市场价格核定。

第五条 契税应纳税额,依照本条例第三条规定的税率和第四条规定的计税依据计算征收。应纳税额计算公式:应纳税额=计税依据×税率。

应纳税额以人民币计算,转移土地、房屋权属以外汇结算的,按照纳税义务发生之日中国人民银行公布的人民币市场汇率中间价折合成人民币计算。

第六条 有下列情形之一的,减征或者免征契税:

(一)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;

(二)城镇职工按规定第一次购买公有住房的,免征;
(三)因不可抗力灭失住房而重新购买住房的,酌情准予减征或者免征;

(四)财政部规定的其他减征、免征契税的项目。

第七条 经批准减征、免征契税的纳税人改变有关土地、房屋的用途,不再属于本条例第六条规定的减征、免征契税范围的,应当补缴已经减征、免征的税款。

第八条 契税的纳税义务发生时间,为纳税人签订土地、房屋权属转移合同的当天,或者纳税人取得其他具有土地、房屋权属转移合同性质凭证的当天。

第九条 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。

第十条 纳税人办理纳税事宜后,契税征收机关应当向纳税人开具契税完税凭证。

第十一条 纳税人应当持契税完税凭证和其他规定的文件材料,依法向土地管理部门、房产管理部门办理有关土地、房屋的权属变更登记手续。

纳税人未出具契税完税凭证的,土地管理部门、房产管理部门不予办理有关土地、房屋的权属变更登记手续。

第十二条 契税征收机关为土地、房屋所在地的财政机关或者地方税务机关。具体征收机关由省、自治区、直辖市人民政府确定。

土地管理部门、房产管理部门应当向契税征收机关提供有关资料,并协助契税征收机关依法征收契税。

第十三条 契税的征收管理,依照本条例和有关法律、行政法规的规定执行。

第十四条 财政部根据本条例制定细则。

第十五条 本条例自1997年10月1日起施行。1950年4月3日中央人民政府政务院发布的《契税暂行条例》同时废止。

现实生活中,我们经常会遇到国有土地使用权出让,土地使用权转让(包括出售、赠与和交换),房屋买卖、赠与和交换的情况,并且必须缴纳一定的税金——契税。近日,记者就契税缴纳有关问题,采访了市地税局契税法务分局局长王成旺。

问:什么是契税?契税的纳税人是谁?
答:契税就是在土地、房屋权属转移时,国家按照其转移价格的一定比例向产权承受人征收的一种税。契税是一个古老的税种,古有“地凭文契官凭印”、“买地不契税,诉讼无凭据”之说。

凡承受土地、房屋权属的单位和个人为契税的纳税人。

问:契税的特征是什么?
答:契税除了具有强制性、固定性、无偿性外,还有其独特之处:(1)契税是由土地、房屋权属转移承受人缴纳的财产税;

(2)契税是对土地、房屋权属转移行为征收,转移一次,征收一次;(3)从全国范围来讲,采用了幅度比例税率,从地方来讲,采用了单一的比例税率;(4)根据土地、房屋权属转移的不同方式,确立计税依据。

问:契税的缴纳依据是什么?

答:目前契税缴纳的主要依据是《中华人民共和国税收征收管理法》、《中华人民共和国契税暂行条例》、《河南省契税实施办法》及近几年财政部、国家税务总局、省财政厅下发的有关文件。

问:契税的征收范围是什么?

答:1.国有土地使用权出让;2.土地使用权转让,包括出售、赠与和交换;3.房屋买卖、赠与和交换。

问:契税的税率是怎样规定的?

答:经河南省人民政府批准,自1997年10月1日起,我省的契税率率为4%。个人购买普通住房,且该住房属于家庭(包括购房人、配偶及未成年子女)唯一住房的,减半征收契税;对个人购买90平方米以下普通住房,且该住房属于家庭唯一住房的,减按1%征收契税。1997年10月1日前已发生的土地、房屋权属转移的仍按原规定执行,即契税率率为6%。

问:契税的应纳税额如何计算?

答:契税的应纳税额=计税依据×税率。

问:契税的计税依据如何确定?

答: 契税计税依据的确定有5类情形:一是国有土地使用权出让或土地使用

权转让为用地单位或个人为取得土地

使用权所支付的全部经济利益为计税价格。该价格低于评估价格的,按评估价计税,无评估价的按当地人民政府公布的土地基准地价或当地市场价格计税。同时拥有多个价值依据的,按最高价格计税;二是购买商品房权属转移缴纳契税的,原则上按合同价计税。合同价格明显低于市场价格并且无正当理由的,由征收机关参照市场价核定;三是存量房(含集资建房)按评估价计税,同时拥有多个价格的按最高价格计税;四是房屋赠与按评估价计税;五是房屋交换的按交换的差额(评估价格-净额)计税。

问:应该在什么时间缴纳契税?

答:契税纳税义务发生时间为纳税人签订土地、房屋权属转移合同的当天,或者纳税人取得其他具有土地、房屋权属转移合同性质的当天。所谓合同性质的凭证是指具有合同效力的契约、协议、合约、单据、确认书及其他凭证。纳税人应当从纳税义务发生之日起10内,向土地、房屋所在地的契税征收机关办理纳税申报,并在20日内缴纳税款。

问:没有缴纳契税,加收的滞纳金如何计算?

答:依据河南省财政厅《关于契税征收管理具体问题的通知》之规定,纳税人应当自纳税义务发生之日起10日内,向契税征收机关(即市地税局契税法务分局)办理纳税申报,并在20日内缴纳税款,逾期按日加收滞纳金万分之五的滞纳金。如:1万元的税款,在义务发生时间后100天缴纳,减去30天的申报纳税时间,应按70天的税款滞纳金时间计算,就产生350元的滞纳金。2012年1月1日之后,若滞纳金超过本金,滞纳金将不再累加,之前的滞纳金仍足额计算。

问:我市缴纳契税的地点在哪里?

各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅(局)、国家税务局、地方税务局:

为了加强契税征收机关与土地管理部门的工作配合,做好契税征收管理工作,根据《中华人民共和国契税暂行条例》、《中华人民共和国契税暂行条例细则》和《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、法规规定,现就契税征收管理中的有关问题通知如下:

一、各级契税征收机关应当结合当地实际情况,建立一套完善的契税征收管理制度。各级土地管理部门要予以积极支持和配合,协助当地契税征收机关做好契税的征收管理工作。

二、土地管理部门和契税征收机关要共同做好契税征收管理与土地使用权的权属管理的衔接工作。

土地管理部门在受理土地变更登记申请后,对土地权属及变更事项进行审核,对符合变更登记法规的,要求当事人出示契税完税凭证或免税证明。对未取得契税完税凭证或免税证明的,土地管理部门不予办理土地变更登记手

第一条 根据《中华人民共和国契税暂行条例》和《中华人民共和国契税暂行条例实施细则》及有关法律、法规,结合我省实际,制定本办法。

第二条 在本省行政区域内承受转移土地、房屋权属的单位和个人为契税的纳税人,均应依照本办法的规定缴纳契税。

第三条 本办法所称土地、房屋权属是指土地使用权、房屋所有权。本办法所称土地、房屋权属转移是指下列行为:

(一)国有土地使用权出让。即土地使用者向国家交付土地使用权出让费用,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。

(二)土地使用权转让。即土地使用者以出售、赠与、交换或者其他方式将土地使用权转移给其他单位 and 个人的行为,不包括农村集体土地承包经营权的转移。

(三)房屋(包括在建房屋)买卖、赠与、交换。房屋买卖是指房屋所有者将其房屋出售,由承受者交付货币、实物、无形资产或者其他经济利益的行为。房屋赠与是指房屋所有者将其房屋无偿转让给受赠者的行为。房屋交换是指房屋所有者之间相互交换房屋的行为。

第四条 土地、房屋权属以下方式转移的,视同土地使用权转让、房屋买卖或者房屋赠与,征收契税:

(一)以土地、房屋权属作价投资、入股;

(二)以土地、房屋权属抵债;

(三)以获奖方式承受土地、房屋权属;

(四)以预购方式或预付集资建房款方式承受土地、房屋权属。

第五条 契税率率为4%。

续。

三、契税征收机关可向土地管理部门查询所需土地使用权权属及出让、转让时间、成交价格及已公布的土地基准地价等与征收契税有关的资料。土地管理部门应当向契税征收机关提供所需的资料。契税征收机关应对在土地管理部门查询的资料严格保密,未经允许,不得转让或公开引用。

契税征收机关应向土地管理部门提供所需已办理契税完税凭证或免税手续的房地产交易情况。

河南省契税实施办法

第六条 契税的计税依据:

(一)国有土地使用权出让,为用地单位或个人为取得土地使用权所支付的一切费用;

(二)土地使用权出售、房屋买卖,为成交价格;

(三)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;

(四)土地使用权交换、房屋交换、土地使用权与房屋所有权之间相互交换,为所交换的土地使用权、房屋价格的差额,由多支付货币、实物、无形资产或者其他经济利益的一方缴纳契税;交换价格相等的,免征契税。

本办法所称成交价格是指土地、房屋权属转移合同确定的价格。包括承受者支付的货币、实物、无形资产或者其他经济利益。

第七条 以划拨方式取得土地使用权的,经批准转让房地产时,应由房地产转让者补缴契税。其计税依据为补缴的土地使用权出让费用或者土地收益。

第八条 契税应纳税额,根据契税的计税依据和规定的税率计算征收。应纳税额计算公式:

应纳税额=计税依据×税率。应纳税额以人民币计算。转移土地、房屋权属以外汇结算的,按照纳税义务发生之日中国人民银行公布的人民币市场汇率中间价折合成人民币计算。

第九条 符合下列条件之一的,经县

级以上契税征收机关批准,减征或者免征契税:

(一)国家机关、事业单位、社会团体、军事单位承受土地、房屋直接用于办公、教学(包括学生公寓)、医疗、科研及军事设施的,免征契税;

(二)城镇职工根据房改政策规定,第一次购买的公有住房,免征契税;

(三)土地、房屋被县级以上人民政府征用、占用后,纳税人重新承受土地、房屋权属的,其土地、房屋面积不超过被征用、占用土地、房屋面积1.3倍的,免征契税;

(四)因不可抗力灭失住房而重新购买住房的,免征契税。本办法所称不可抗力,是指自然灾害、战争等不能预见、不能避免并不能克服的客观情况;

(五)纳税人承受荒山、荒坡、荒丘、荒滩的土地使用权,用于农、林、牧、渔业生产的,免征契税;

(六)国家规定的其他减征、免征契税的项目。

第十条 契税的纳税义务发生时间为纳税人签订土地、房屋权属转移合同的当天,或者纳税人取得其他具有土地、房屋权属转移合同效力的契税、协议、合约、单据、确认书等凭证的当天。

第十一条 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,并在征收机关核定的期限内缴纳税款。

第十二条 纳税人符合减征或免征规定的,应当自签订土地、房屋权属转移

四、土地征收管理部门在土地证书的定期查验时,可联合契税征收机关对契税完税情况进行检查。对检查中发现的逃避纳税和不办理土地变更登记手续的,应责令其完税和办理土地变更登记手续,并依照有关法规进行处理。

对于需要按评估价格计征契税的,应当委托具备土地评估资格的评估机构进行有关的评估,以规范房地产市场交易行为,确保国家税收不受损失。

合同之日起10日内,向土地、房屋所在地的纳税征收机关申请办理减征或免征契税手续。

第十三条 经批准减征或免征契税的纳税人改变有关土地、房屋的用途,不再属于减征或免征契税范围的,应当自改变之日起30日内补缴已经减征或免征的税款。

第十四条 纳税人办理纳税事宜后,契税征收机关应当向纳税人开具契税完税凭证,并在契税使用证、房产证备注栏内载明契税缴纳情况,加盖征收机关印戳予以确认。

第十五条 纳税人应当持契税完税凭证和其他规定的文件材料,依法向土地管理部门,房产管理部门办理有关土地、房屋的权属变更登记手续。

纳税人未出具契税完税凭证的,土地管理部门、房产管理部门不得办理有关土地、房屋的权属变更登记手续。

第十六条 契税的征收管理机关为土地、房屋所在地的财政机关。

第十七条 土地管理部门、房产管理部门应当向契税征收机关提供办理土地、房屋权属变更登记手续的有关土地、房屋权属、土地出让费用、成交价格、当地土地基准价格等与征收契税有关的资料,并协助征收机关依法征收契税。契税征收机关对土地、房产管理部门提供的资料应严格保密。

第十八条 契税的征收管理,依照条例、细则及有关法律、法规和本办法的规定执行。

第十九条 本办法执行中的具体问题,由省财政部门负责解释。

第二十条 本办法自发布之日起施行。本省有关契税的规定与本办法相抵触的同时废止。

契税问题的通知》(财税[2004]134号)之规定:先以划拨方式取得土地使用权,后经批准改为出让方式取得该土地使用权的,应依法缴纳契税,其计税依据为应补缴的土地出让金和其他出让费用。

问:土地使用权出让、转让缴纳契税如何确定计税价格?

答:根据《河南省财政厅关于对〈关于国有土地使用权出让时契税计税依据的请示〉的批复》(豫财办农税[2006]14号)及《河南省财政厅关于协议转让土地契税计税价格的批复》之规定:国有土地使用权协议出让或通过“招拍挂”的形式出让、协议转让土地的,按承产人因取得该宗土地所支付的一切费用(包括土地出让金、土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、拆迁补偿费、市政建设配套费等承受者应支付的货币、实物、无形资产及其他经济利益)为计税价格,该价格低于评估价的,按评估价计税,无评估价的,按当地人民政府发布的基准地价或当地市场价格计税,同时拥有多个计税依据的,按最高价计税。

问:城市建设配套费应纳入计税依据吗?

答:根据《财政部、国家税务总局关于国有土地使用权出让等有关契税问题的通知》第一条第一款规定:以协议方式出让国有土地使用权的,其契税计税价格为成交价格。成交价格包括土地出让金、土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、拆迁补偿费、市政建设配套费等承受者应支付的货币、实物、无形资产及其他经济利益。所以城市建设配套费应当缴纳契税。

问:土地使用权出让、转让契税需提供哪些材料?

答:申报时应提供以下资料的原件及复印件:(1)土地出让:属于挂牌出让的应提供土地管理部门批准文件、拍卖成交确认书,挂牌证明,机构代码证、出让合同;属于协议出让的土地应提供土地管理部门批准文件,土地转让合同和土地评估报告,机构代码证以及补偿协议;划拨改出让的土地应提供土地管理部门的批准文件,土地评估报告及征收机关需要的其他资料。(2)土地转让:需提供转让合同、补偿协议、评估报告,成交确认书,双方组织机构代码证。

本报记者