

14. 以房地产抵押是否征收契税？

以房地产抵押不征收契税。房地产抵押是以土地使用权、房屋所有权作为标的物的抵押关系，它是指债权人或第三人以土地使用权、房屋所有权作为履行债务的担保，当债务人逾期不履行债务时，债权人即抵押权人依法将房屋折价抵作价款或者变卖房屋优先得到清偿。房地产抵押过程中没有改变土地、房屋权属，因此，对房地产抵押行为不征收契税。

15. 为什么规定对以土地、房屋权属抵债行为征收契税？

政策规定对以土地、房屋权属抵债行为征收契税，主要原因是：第一，以土地、房屋权属抵债需要办理权属变更登记，是一种有偿的土地、房屋权属转移方式。第二，抵债与买卖具有可转换性，在购买方交付经济利益后出售方交付土地、房屋权属前，表现为单向的债权债务关系，这与以土地、房屋权属抵偿债务行为为发生前的法律关系完全相同。换言之，买卖行为可以分成两个步骤来完成，先由购买者交付经济利益，形成债权；再由出售者以土地、房屋权属抵偿债务。因此，规定对以土地、房屋权属抵债行为视同买卖征收契税。

16. 将个人房地产投入自己投资的个人独资企业，是否征收契税？

根据《财政部、国家税务总局关于企业事业单位改制重组契税政策的通知》规定，同一投资主体内部所属企业之间土地、房屋权属的划转，包括母公司与全资子公司之间，同一公司所属全资子公司之间，同一自然人与其设立的个人独资企业、一人有限公司之间土地、房屋权属的划转，免征契税。因此，将个人房产投入自己投资的个人独资企业，免征契税。

17. 以协议方式出让土地的，计税依据应如何确定？

《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》规定：“以协议方式出让土地的，计税依据为成交价格。成交价格包括土地出让金、土地补偿费、安置补偿费、土地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。没有成交价格或成交价格明显偏低的，征收机关可依次按下列两种方式确定：1.评估价格。经政府批准设立的房地产评估机构根据相同地段、同类房地产进行综合评定，并经当地征收机关确认的价格。2.土地基准价。由县级以上人民政府公示的土地基准地价。”

18. 以市场竞价方式出让土地的，计税依据应如何确定？

《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》规定：“以竞价方式出让的，其契税计税价格一般应确定为竞价的成交价格，土地出让金、市政建设配套费以及各种补偿费用应包括在内。”

19. 扣除减免土地出让金的，计税依据是否可以相应扣除？

《国家税务总局关于免征土地出让金出让国有土地使用权征收契税的批复》规定：“根据《中华人民共和国契税暂行条例》及其细则的有关规定，对承受国有土地使用权所应支付的土地出让金，要计征契税。不得因减免土地出让金，而减免契税。”

20. 对于一方出地、一方出资建房的，如何确定计税依据？

财政部、国家税务总局在对河南省财政厅《关于契税有关政策问题的请示》的批复中规定：“甲单位拥有土地，乙单位提供资金，共建住房，甲单位获得了甲单位的部分土地使用权，属于土地使用权转移，根据《中华人民共和国契税暂行条例》的规定，对乙单位应征收契税，其计税依据为乙单位取得土地使用权的成交价格。上述甲乙单位合建并各自分得的房屋，不发生权属转移，不征收契税。”（三）地稅宣