

云南省财政厅文件 国家税务总局云南省税务局

云财税〔2021〕36号

云南省财政厅 国家税务总局云南省税务局 关于印发契税法政策宣传提纲的通知

各州、市财政局、税务局，滇中新区税务局，省税务局第二税务分局：

为贯彻落实《中华人民共和国契税法》（以下简称《契税法》），云南省第十三届人民代表大会常务委员会第二十五次会议通过了《云南省契税法具体适用税率和免征或者减征办法的决定》（以下简

称《决定》),对《契税法》授权地方事项进行了明确规定;财政部、税务总局印发了《关于贯彻实施契税法若干事项执行口径的公告》(财政部 税务总局公告 2021 年第 23 号),明确契税法若干事项执行口径。为做好我省契税法政策的宣传解释工作,我们起草了《契税法政策宣传提纲》,印发全省财税部门。请结合当地实际,采取多种形式加大宣传力度,确保《契税法》《决定》及其相关政策于 2021 年 9 月 1 日起在我省顺利施行。

附件:契税法政策宣传提纲



附件

契稅政策宣傳提綱

一、什麼是契稅？

答：契稅是一種行為稅，是在土地使用權、房屋所有權轉移過程中，對承受土地、房屋權屬的單位和個人征收的一個稅種。

二、什麼是契稅納稅人？

答：在中華人民共和國境內轉移土地、房屋權屬，承受的單位和個人為契稅的納稅人，應當依照《契稅法》規定繳納契稅。

三、契稅徵稅對象是什麼？

答：契稅徵稅對象為納稅人承受的土地、房屋權屬，具體為土地使用權和房屋所有權。轉移土地、房屋權屬是指下列行為：一是土地使用權出讓；二是土地使用權轉讓，包括出售、贈與、互換，不包括土地承包經營權和土地經營權的轉移；三是房屋買賣、贈與、互換。

對以作價投資（入股）、償還債務、劃轉、獎勵等方式轉移土地、房屋權屬的，應當依法征收契稅。

對因共有不動產份額變化的；因共有人增加或者減少的；因人民法院、仲裁委員會的生效法律文書或者監察機關出具的監察文書

等因素，发生土地、房屋权属转移的，承受方应当依法缴纳契税。

四、云南契税税率是多少？

答：云南省契税具体适用税率为 3%。

五、契税的计税依据是什么？

答：（一）土地使用权出让、出售，房屋买卖，计税依据为土地、房屋权属转移合同确定的成交价格，包括应交付的货币以及实物、其他经济利益对应的价款；

（二）土地使用权互换、房屋互换，计税依据为所互换的土地使用权、房屋价格的差额；

（三）土地使用权赠与、房屋赠与以及其他没有价格的转移土地、房屋权属行为，计税依据为税务机关参照土地使用权出售、房屋买卖的市场价格依法核定的价格。

纳税人申报的成交价格、互换价格差额明显偏低且无正当理由的，由税务机关依照《中华人民共和国税收征收管理法》的规定核定。

六、以划拨方式取得土地使用权再转让的，契税计税依据如何确定？

答：（一）以划拨方式取得的土地使用权，经批准改为出让方式重新取得该土地使用权的，应由该土地使用权人以补缴的土地出让价款为计税依据缴纳契税。

（二）先以划拨方式取得土地使用权，后经批准转让房地产，划拨土地性质改为出让的，承受方应分别以补缴的土地出让价款和房地产权属转移合同确定的成交价格为计税依据缴纳契税。

（三）先以划拨方式取得土地使用权，后经批准转让房地产，划拨土地性质未发生改变的，承受方应以房地产权属转移合同确定的成交价格为计税依据缴纳契税。

七、土地使用权出让的计税依据具体包含哪些？

答：土地使用权出让的，计税依据包括土地出让金、土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、征收补偿费、城市基础设施配套费、实物配建房屋等应交付的货币以及实物、其他经济利益对应的价款。

八、房屋附属设施转让如何确定契税计税依据？

答：房屋附属设施（包括停车位、机动车库、非机动车库、顶层阁楼、储藏室及其他房屋附属设施）与房屋为同一不动产单元的，计税依据为承受方应交付的总价款，并适用与房屋相同的税率；房屋附属设施与房屋为不同不动产单元的，计税依据为转移合同确定的成交价格。

九、房屋装修费用是否计入承受方应交付的总价款？

答：承受已装修房屋的，应将包括装修费用在内的费用计入承受方应交付的总价款。

十、土地使用权互换、房屋互换，如何确定契税计税依据？

答：土地使用权互换、房屋互换，互换价格相等的，互换双方计税依据为零；互换价格不相等的，以其差额为计税依据，由支付差额的一方缴纳契税。

十一、契税如何计算？

答：契税的计税依据不包括增值税。契税的应纳税额按照计税依据乘以具体适用税率计算。

十二、契税有哪些优惠政策？

答：根据《契税法》的规定，有下列情形之一的，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、房屋权属用于办公、教学、医疗、科研、军事设施；
- （二）非营利性的学校、医疗机构、社会福利机构承受土地、房屋权属用于办公、教学、医疗、科研、养老、救助；
- （三）承受荒山、荒地、荒滩土地使用权用于农、林、牧、渔业生产；
- （四）婚姻关系存续期间夫妻之间变更土地、房屋权属；
- （五）法定继承人通过继承承受土地、房屋权属；
- （六）依照法律规定应当予以免税的外国驻华使馆、领事馆和国际组织驻华代表机构承受土地、房屋权属。

根据《决定》，符合《契税法》第七条规定情形的，按以下办

法免征或者减征契税：

（一）因土地、房屋被县级以上人民政府征收、征用，选择货币补偿且重新购置土地、房屋权属的，对成交价格不超过货币补偿的部分，免征契税；超过货币补偿的部分，按照规定征收契税。选择房屋产权调换、土地使用权置换，不缴纳差价的，免征契税；缴纳差价的，对差价部分按照规定征收契税。

（二）因不可抗力灭失住房，重新承受住房权属，不超过原住房面积 120%的，免征契税；超过原住房面积 120%的，对超出部分按照规定征收契税。

此外，国务院及国务院授权财政部、税务总局等部门可规定契税优惠政策，包括公众普遍关注的个人购买住房契税优惠等政策，我省将严格贯彻落实。

十三、享受契税免税优惠的非营利性的学校、医疗机构、社会福利机构具体指哪些？

答：享受契税免税优惠的非营利性的学校、医疗机构、社会福利机构，限于上述三类单位中依法登记为事业单位、社会团体、基金会、社会服务机构等的非营利法人和非营利组织。其中：

（一）学校的具体范围为经县级以上人民政府或者其教育行政部门批准成立的大学、中学、小学、幼儿园，实施学历教育的职业教育学校、特殊教育学校、专门学校，以及经省级人民政府或者其

人力资源社会保障行政部门批准成立的技工院校。

(二) 医疗机构的具体范围为经县级以上人民政府卫生健康行政部门批准或者备案设立的医疗机构。

(三) 社会福利机构的具体范围为依法登记的养老服务机构、残疾人服务机构、儿童福利机构、救助管理机构、未成年人救助保护机构。

十四、享受契税免税优惠的土地、房屋用途具体指哪些？

答：(一) 用于办公的，限于办公室（楼）以及其他直接用于办公的土地、房屋；

(二) 用于教学的，限于教室（教学楼）以及其他直接用于教学的土地、房屋；

(三) 用于医疗的，限于门诊部以及其他直接用于医疗的土地、房屋；

(四) 用于科研的，限于科学试验的场所以及其他直接用于科研的土地、房屋；

(五) 用于军事设施的，限于直接用于《中华人民共和国军事设施保护法》规定的军事设施的土地、房屋；

(六) 用于养老的，限于直接用于为老年人提供养护、康复、托管等服务的土地、房屋；

(七) 用于救助的，限于直接为残疾人、未成年人、生活无着

的流浪乞讨人员提供养护、康复、托管等服务的土地、房屋。

十五、契税纳税义务时间是什么时候？

答：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日，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日。

十六、特殊情形的纳税义务发生时间如何确定？

答：（一）因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书或者监察机关出具的监察文书等发生土地、房屋权属转移的，纳税义务发生时间为法律文书等生效当日。

（二）因改变土地、房屋用途等情形应当缴纳已经减征、免征契税的，纳税义务发生时间为改变有关土地、房屋用途等情形的当日。

（三）因改变土地性质、容积率等土地使用条件需补缴土地出让价款，应当缴纳契税的，纳税义务发生时间为改变土地使用条件当日。

发生上述情形，按规定不再需要办理土地、房屋权属登记的，纳税人应自纳税义务发生之日起90日内申报缴纳契税。

十七、契税什么时候申报缴纳？

答：纳税人应当在依法办理土地、房屋权属登记手续前申报缴纳契税。

十八、契稅由哪个部门负责征收？

答：契稅由土地、房屋所在地的稅务机关依照《契稅法》和《中华人民共和国稅收征收管理法》的规定征收管理。

十九、契稅在什么地方繳納？

答：納稅人应当在土地、房屋所在地的稅务机关申報繳納契稅。

二十、土地、房屋权属转移合同性质的凭证指哪些？

答：具有土地、房屋权属转移合同性质的凭证包括契約、协议、合約、单据、确认书以及其他凭证。

二十一、納稅繳納契稅后，哪些情形可以申请退稅？

答：（一）因人民法院判決或者仲裁委员会裁決导致土地、房屋权属转移行为无效、被撤销或者被解除，且土地、房屋权属变更至原权利人的；

（二）在出让土地使用权交付时，因容积率调整或实际交付面积小于合同约定面积需退还土地出让价款的；

（三）在新建商品房交付时，因实际交付面积小于合同约定面积需返还房价款的。

二十二、契稅法从什么时候开始施行？

答：《契稅法》自 2021 年 9 月 1 日起施行。

二十三、契稅申報納稅有哪些途径？

答：为推进办稅便利化，切实降低納稅人办稅成本，机构納稅

人可以通过云南省电子税务局办理契税申报。纳税人如确需到税务机关或不动产登记大厅（政务服务中心）办理契税申报的，可从云南省税务局网站“纳税服务”栏目查询主管税务机关的具体地点、对外公开联系电话以及办理资料，在资料完整且符合法定受理条件的前提下，最多只需要到税务机关跑一次。

