第一部分　　契税政策知识问答

1. 什么是契税？

答：契税是在土地、房屋权属转移时，国家按照当事人双方签订合同（契约），以及所确定价格的一定比例，向承受权属者一次性征收的一种行为税。

2. 契税的产生及政策演变过程是怎样的？

答：（一）契税是我国一个很古老的税种，最早起源于东晋时期，至今已有一千六百多年的历史。当时，我国封建经济逐步发展，农业、手工业也有了较大的发展，商品交易的范围规模日渐扩大，一方面，官僚士族地主阶级借助政治特权，插手兼营商业，通过货物交易，追求和占有更多的奴婢、土地、房屋，作为财富的象征。另一方面，一般农民也要出卖剩余农产品、手工业品、劳力或者土地、房屋，以换取必要的物品。这样商品繁荣交易活动日趋活跃，对交易行为课税，已具备了物质基础。为管理交易市场，增加政府收入，于是产生了契税的雏型——估税(公元 317 年或公元 318 年)。估税又分为输估和散估两种。对那些交易额较大、买卖双方以订有契据作为成交凭证的，如买卖奴婢、牛马、田宅等行为征收的税叫做输估，每一万钱交易额官府征收四百钱，即税率为 4%,其中卖方交纳 3%,买方交纳 1%。散估是对交易额较小、买卖双方又不立契据的

需要全本请访问 www.ertongbook.com

交易所征收的税。最初估税征收范围较大，涉及奴婢、动产和不动产。

（二）隋、唐至北宋开宝二年（公元 969 年），契税政策有所变化。1. 改输估为印契钱。 2. 原来由交易双方缴纳，改为买者一方缴纳。3. 为了便于及时收取，规定了缴纳期限不得超过 2 个月。4. 明确了征收范围，主要是典买牲畜、土地和房屋。 5. 宋代规定，计征依据按交易价格，每贯钱征收印契钱四十文，即 4%。另外，官府还要收取少量的附加费用。印契钱在宋代时期已经成为各项杂税的重要组成部分。

（三）清朝时期，契税征收政策有了进一步改进和完善。契税的征收范围仅限于对土地、房屋买卖、典当行为征税。印契钱改称为田房契税。清顺治四年（1648 年）对契税的征收管理作了统一的规定，买卖、典当土地、房屋必须立契，一般由交易双方协商拟定，内容包括数量、面积、坐落地点、价格、交易条件等，且有中人作保，签名盖章，此为草契，不受官府保护。买主持草契在规定的时间里送呈官府验契登记，依据交易价格每一两银纳税三分（即 3%），官府在该草契上加盖官印，证明其已完纳契税。已税草契称为红契，受官府保护，也就是有了法律的保障。乾隆十四年（1749 年），颁布了税契法，作为监督州县府征收契税的法律依据。草契改由布政司印制发给交易双方，称为契尾。每张契尾分为两部分，其前半部分由买方留作缴纳契税的依据，也称作契纸；后半部分由布政司保留备用核对。前后两部分统一编列序号。私下交易不纳税者，一经发现，按偷漏税论罪。加强了对契税的征收管理。税率也根据收支情况的好坏上下调整，最高的买卖契达到 9%，低时买契税为 6%；典当契税达到 4.5%.

（四）民国时期，契税政策进一步完善。北洋政府统治时期（1912 年—1927 年），于 1914 年颁布了契税条例，税率规定为：买卖契税

9%；典当契税 6%。另加收契纸费为每纸五角，先典后买者，不再向其征收买卖契税。 1917 年税率下调为买卖契税 6%，典当契税 3%，为了不影响地方收入，规定各省可以征收附加费，但以不超过契税正税的三分之一为限。在这个时期里，契税出现了两个特点：一是有了免税规定。即官方、自治团体买卖、典当土地、房屋时免征契税。另外，购买土地、房屋作为公益活动使用的，也予免税。二是契税收入改为中央收入和地方收入，类似于共享税。契税收入包括：正税、不动产费、验契费、契税附加费，前三项为中央收入，后一项为地方收入。

1927 年国民政府公布验契暂行条例及章程，将契税划归地方收入，与田赋、营业税成为地方三大税源。 1934 年国民政府第二次全国财政会议上，通过了《契税办法四项》，为了规范税制，减少偷漏税行为的发生，规定了罚则。 1940 年将《契税办法四项》修改为《契税暂行条例》，1942 年对条例作了再次修改，这次修改主要是扩大了税目，除了原有的买卖、典当、赠与和交换外，新增加了分割和占有两个税目。税率分别为买卖、赠与和占有 7.5%典当为 5%；交换和分割为 2.5%。同时，契税收入再次划归中央收入，契税附加划归地方收入，不得超过正税的 25%。

（五）中华人民共和国成立后，为了适应群众的习惯和要求，保障人民土地、房屋所有权，政务院于 1950年 3 月 31 日第 26 次政务会议通过并颁布了《契税暂行条例》。条例对旧中国的契税的课税对象、纳税人、税率、税目、完税期限和违章处罚等方面，进行了较大的改革。第一，明确了征收契税的宗旨是保障人民土地、房屋所有权；第二，对共有、分割土地、房屋不征收契税，契税只对土地、房屋买卖、典当、赠与和交换征税；第三，降低了税率，规定买卖、赠与和交换为 6% 典当为 3% ,取消了契税附加及验契费、注册费、鉴证费等杂项费用，除征收正税外，对契纸只收取工本费。并规定

对土地、房屋所有权分析行为和土地交换、房屋交换价格相等的，免征契税。契税征税范围更适应房地产交易的形式。

3. 为什么要修订《契税暂行条例》?

答:《契税暂行条例》是政务院 1950 年颁布实施的。几十年来，国家根据社会经济情况发生的变化，对契税政策陆续作了一些调整。如 1954 年财政部报经政务院批准，规定了对公有制单位，发生土地、房屋购买、承典、承受赠与或者交换行为的，均免征契税。社会主义改造完成之后，国家禁止土地买卖，财政部发文明确对土地停止征收契税。改革开放以来，情况发生了很大变化。 1988 年 4 月《中华人民共和国宪法修正案》规定土地使用权可以依法转让，随后国家陆续制定了有关房地产的法律法规。近十几年来，我国房地产市场得到快速发展，土地、房屋转移金额成倍增加，交易形式也有了非常大的变化，使原条例在执行过程中出现了与实际情况不相适应的状况，主要表现在以下几个方面：

（一）课税对象不符合宪法规定。1988 年 4 月《中华人民共和国宪法修正案》第 2 条规定：“任何组织或者个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地。土地的使用权可以依照法律的规定转让。”原条例第 3 条规定：“凡土地、房屋之买卖、典当、赠与或交换，均应凭土地、房屋所有证，并由当事人双方订立契约，由承受人依照本条例完纳契税。”即对土地所有权转移征收契税，与《宪法》规定不得买卖土地的条款相抵触。

（二）税负不公。契税政策几经调整，只对一部分个人、外商投资企业、外国人、华侨、港澳台同胞等非公有制经济成分征收契税，对公有制单位则免征契税。这不符合社会主义市场经济税收平等、公平的原则。

（三）原条例规定的征收机关，在几十年的税制变革中早已发生

变化，征收管理等方面的条款也不规范，造成了税源的流失，影响了契税政策的贯彻执行。

因此，为了建立健全我国房地产税收制度，便利房地产权属转移和房地产市场的发展，发挥契税的调节作用，必须修订原条例。

4. 《中华人民共和国契税暂行条例》施行后，原契税政策是否有效？

答：《中华人民共和国契税暂行条例》经国务院总理李鹏于 1997 年 7 月 7 日签发,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。原则上从 1997 年 10 月 1 日以后原契税政策应当不再执行。但为了保持契税政策的连续性，维护税法的严肃性和纳税人的权益，新条例施行后，在 1997 年 10 月 1 日之前签订的房屋转移合同，仍然按照原条例规定执行。1997 年 10 月 1 日之后签订的合同，按照《中华人民共和国契税暂行条例》的规定执行。

按上述规定执行主要有两个方面：一是原条例规定，当事人在签订契约后，在三个月内办理契税手续，如在 1997 年 9 月 30 日签订的合同（契约），其办理契税手续，可延续到 1997 年 12 月 31 日之前。二是按照新条例规定，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。据了解，有相当一部分个人是在 1997 年 10 月 1 日之前承受房屋产权的，只是由于种种原因没有办理契税手续，需要在 1997 年 10 月 1 日之后补办。

5. 修订《契税暂行条例》的指导思想和原则是什么？

答：1994 年我国开始对财税体制进行重大的改革，其中以分税制为核心，对现行税制进行了全面的改革为了做好条例的修订工

需要全本请访问 www.ertongbook.com

作，我们在总结历史经验，结合国家房地产业政策的基础上，遵循统一税法、公平税负、简化税制、合理分权、理顺分配体制关系、保证财政收入的指导思想基础上进行修订工作，并坚持了以下三条原则：

一、公平税负，合理负担。凡转移土地、房屋权属，承受的单位和个人，均应依法缴纳契税。为减轻纳税人负担，适当调低了税率。

二、规范税制，统一政策，严格控制减征、免征。缩小了减税、免税的范围，只对少数纳税人给予必要的减征、免征照顾。

三、适当下放契税的管理权限，调动地方管理税收的积极性。在国家统一税政的前提下，授予地方部分税收管理权限，由省、自治区、直辖市人民政府结合本地房地产交易的实际情况，制定一些具体操作办法，以利于加强税收管理的力度。

6. 新条例与原条例比较，主要作了哪些修改？

答：主要有以下几个方面：

（一）将对土地所有权转移征收契税，改为对土地使用权转移征税。

对土地使用权转让征收契税，一是符合宪法的规定。二是契税征税对象不应只是房屋。因为土地、房屋均属不动产的范畴，房屋所有权转移必然连带土地使用权转移，土地使用权转移往往包含着房屋，两者有着密切的联系。对土地、房屋转移征收同一税种，符合国际惯例。

（二）征收契税不再具有保障土地、房屋权属的作用。

契税保证土地、房屋所有权的作用已延续了上千年的历史。90年代初国家相继出台了《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》，在加强土地、房屋权属管理上已经有

了法律保障。通过征收契税保障土地、房屋权属，已没有必要和意义。税收的职能也不应代替行政管理的职能。

（三）调整了税率。

考虑到对土地使用权和公有制单位承受土地、房屋恢复征收契税后，纳税人的税收负担有所增。同时，照顾到全国经济、房地产市场发展、纳税人的负担水平不平衡的状况，并增强地方政府对房地产市场价格的管理和调控能力，条例将税率调低了 1—3 个百分点。改原实行全国统一税率，为由省、自治区、直辖市人民政府在规定的 3%—5%的幅度内确定适用税率。

（四）取消对典当行为征收契税。

主要有三点原因：一是按照国家规定，土地使用权转让包括出售、赠与和交换三种交易行为，没有典当行为；二是原条例中的典当行为是指土地、房屋的使用权转移行为，新条例规定的转移房屋权属是指房屋所有权，而不是指房屋使用权；三是按照《中华人民共和国房产税暂行条例》规定，对房屋出典的，由承典人缴纳房产税。为避免重复征税，对典当行为不应再征收契税。

（五）修改了计税依据。

1. 将买卖契税，按买价征收，改为国有土地使用权出让、土地使用权出售、房屋买卖，按照成交价格计算征收。这样规定，一是与《中华人民共和国城市房地产管理法》和有关房地产法规中的价格申报规定相一致；二是在实际执行中主要按照成交价格进行交易；三是在现阶段有利于税收的征收与管理。

2. 将赠与契税，按现值价格征收，改为土地使用权赠与、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征收。土地使用权赠与、房屋赠与属于特殊的转移形式，没有交付货币、实物、无形资产或者其他经济利益，在计算征税时，只能参照市场上同等类型的土地、房屋的交易价格计算征收。

3. 对土地使用权交换、房屋交换，确定为所交换的土地使用权、房屋的价格的差额征收。

成交价格明显低于市场价格并无正当理由的，或者所交换土地使用权、房屋所有权的价格差额明显不合理并无正当理由的，由征收机关参照土地、房屋市场价格核定。通过对计税依据的修改，可以有效地防止瞒价避税，便于征收管理。

（六）缩小了减税、免税范围。

根据规范税制和严格控制减免税的精神，新条例缩小了减免税范围。但在对公有制单位恢复征收契税的同时，保留了对国家机关、事业单位、社会团体、军事单位承受的土地、房屋用于办公、教学、医疗、科研和军事设施的，继续给予免征契税的规定。有两方面原因：一是这些单位的经费大多数来源于财政预算拨款；二是对教学、医疗、科研等特殊项目免征契税，有利于教学、医疗、科研事业的发展。

（七）增加了纳税义务发生时间和纳税申报时间的规定。当前，土地、房屋权属转移的形式同以前发生很大的变化，形式多种多样。如：房屋的预售、房地产的按揭、房屋的分期付款等。明确规定纳税义务发生时间和纳税申报时间，符合税收立法的普遍要求，也有利于加强契税征收管理工作。

（八）征收机关由原来的土地、房屋所在地县（市）人民政府征收改为由土地、房屋所在地的财政机关或者地方税务机关征收，具体征收机关由省、自治区、直辖市人民政府确定。

（九）增加了部分协作的条款。新条例增加了第 11 条，纳税人未出具契税完税凭证，土地管理部门、房产管理部门不予办理有关土地、房屋权属变更登记手续。

取消了原条例违章处理的有关条款，改为契税的征收管理依照条例和有关法律、行政法规的规定执行。

7. 契税的意义和作用是什么？

答：契税经历了千余年，在我国民间有很深的影响，素有“民凭文契，官凭印”、“买地不税契，诉讼没凭据”的说法。在社会主义市场经济条件下，现行契税有了新的含义，征收契税的意义和作用是：

（一）有利于调控房地产交易价格，加强房地产市场管理，促进房地产市场的健康发展。房地产市场的发展与供需关系和市场价格有着紧密的联系。征收契税对房地产交易价格能起一定的规范作用。

（二）有利于适当调节预算外资金，缓解分配不公的矛盾。对一些单位用预算外资金购买土地使用权、房屋的，通过征收契税可以将一部分预算外资金转为预算内资金。

（三）有利于减轻纳税人的总体负担水平。目前，我国有多种经济成分，企业、事业单位效益有好有坏，经济实力不一，个人收入水平高低不等，地区发展程度有很大差别，能购买土地使用权、房屋的一般是较为富裕的单位和个人，对其承受土地、房屋权属征收契税，有利于调节经济收入，有利于公平税负。从某种意义上来说，还能减轻纳税人的总体负担水平。

（四）有利于增加地方财政收入。契税同其他税种一样具有积累资金的职能。契税已成为地方财政固定收入。随着契税政策的调整和房地产市场的发展，税源会不断的增加，加之征收管理制度的完善，契税收入会越来越多，对平衡地方财政收支有着重要的作用，也将为地方经济建设筹集大量的资金。

8. 契税有哪些特征？

答：契税除与其他税种有相同的性质外，还有自己的特征。

（一）契税是一种由土地、房屋权属转移的承受方缴纳的行为税。

契税以承受土地、房屋权属转移的单位和个人作为纳税人，以土地、房屋权属转移行为作为征收对象，体现了在土地、房屋权属转移中政府与权属承受人之间经济利益的分配关系，国家通过征收契税，调节社会经济分配结构，积累地方经济建设资金。

（二）采取了幅度比例税率。

我国幅员广大，地域经济水平差异也大，为了充分照顾各地经济和房地产发展的不平衡的现状，根据中央统一税政的要求，适当下放税收管理权限，以充分发挥和调动地方管理税收的积极性。新条例规定的税率为 3%—5% ；省、自治区、直辖市人民政府在条例规定的税率幅度内，确定统一的适用税率。采取幅度比例税率，有利于地方政府从本地经济和房地产市场发展的实际出发，通过税收手段调控房地产市场的发展。

（三）按权属转移的不同方式，确定计税依据。

计税依据为三种：

1. 国有土地使用权出让、土地使用权转让和房屋买卖，按照成交价格计算征税；

2. 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；

3. 土地使用权交换、房屋交换，按照所交换土地使用权、房屋的价格差额计算征税。

（四）减税、免税政策的确定，基本上是以土地、房屋的用途来划定。新条例明确，对城镇职工第一次购买公有住房，免征契税。表明国家在税收政策上，大力支持住房制度的改革。

9. 为什么契税要实行轻税政策？

答：新条例将原条例规定的 6%的税率,降低了 1—3 个百分点。大幅度降低税率的原因是：

1. 目前我国居民购买的房屋主要是住宅。而在住宅中，商品房是主体。由于商品房价格不尽合理，市场价格居高不下。一般来说，住宅商品房价格与家庭年收入相比，国际上许多国家大体上在 3∶1 至 6∶1 之间。但在我国，最低的也要在 10∶1，最高的在 20∶1 以上。住宅商品房价格的偏高，使城市大部分居民难以承受，影响到房地产市场的顺利发展。要加速推进住房制度改革的进程，鼓励单位和个人购买房地产，在税收上要采取适当的轻税政策。

2. 国家对土地、房屋开发建设、交易、使用等诸多环节征收多种税费。如：房地产开发建设时，交纳固定资产投资方向调节税、耕地占用税。房地产交易时，卖方交纳城镇土地使用税、土地增值税、营业税、企业所得税（或者个人所得税）、印花税；买方交纳契税、印花税。使用房地产时，交纳房产税、城市房地产税。

3 对土地使用权转移恢复征收契税，税基扩大了，在保证税收收入的前提下，适当降低税率，有利于减轻纳税人负担，便于征收管理。

10. 新契税的纳税人的税负水平有何变化？

答：修订后的契税纳税人的税负水平与原税负水平比较有了较大的变化：

1. 国家土地使用权出让、土地使用权转让的承受单位和个人，由原来的零负担，增加了按成交价格计征 3%—5%的税收。

2. 机关、军队、国有、集体企事业单位承受房屋权属，由原来免纳契税，增加了按成交价格计征 3%—5%的税收。

3. 外商投资企业、外国人、私营企业和个人，承受房屋权属的税率，比原 6%的税率降低了 1—3 个百分点。

4. 取消了华侨、港澳台同胞用外汇购买房屋的，享受减半征税的优惠照顾，其税负水平与修订之前持平或略有上升。

需要全本请访问 www.ertongbook.com

11. 为什么在新条例中使用土地、房屋权属的概念？

答：一般意义上所指的土地、房屋产权是指土地所有权和房屋所有权。按照宪法规定，城市的土地属于国家所有，农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于集体所有；宅基地和自留地、自留山，也属于集体所有；土地不得买卖。买卖对于商品交易行为来讲，一般是商品的绝卖，即所有权的买卖。宪法同时规定，土地的使用权可以依照法律的规定转让，既包括国有土地使用权，也包括集体土地使用权。房屋所有权可以依法买卖。所以，在新条例中使用了土地、房屋权属，没有再使用产权的概念。这样符合宪法和国家有关房地产交易的政策规定。

12. 什么是土地使用权？

答：土地使用权是指土地使用者依法取得土地上的实际经营权和利用权，在相应的法律规定范围内对享有的土地占有、使用和部分收益、处分的权利，即具有使用土地的主体资格的单位或者个人，按照法定程序办理土地使用权的申请、发证等手续，经法律确认具有使用土地的权利。

13. 土地使用权有哪些特征？

答：土地的使用必须符合土地所有权人的利益。土地使用权派生并依附于土地所有权，但又是从所有权中分离出来的一种独立权能，具有以下四点特征：

（1）土地使用权的主体是特定的。城乡建设用地的使用权主体是按照国家法律规定，经过批准的建设单位；农村集体土地中农业用地的土地使用权主体是有农村户口、直接从事农业生产的劳动者；农村居民和城市居民将土地作为宅基地的土地使用权主体是年满十

八周岁、具有行为能力的公民。

（2）土地使用权是相对稳定的。土地使用权的稳定是土地使用者本身的需要。土地使用权的稳定，有利于保护、管理和合理利用土地，有利于人们从事经济和社会活动。

（3）土地使用权限于地上。土地使用权和土地所有权一样，其权利不涉及地下的矿藏、文物、埋藏物。地下的矿藏、文物、埋藏物、隐藏物的所有权均属于国家，并不因地面的使用权不同而受影响。

（4）土地使用权可以共有。土地使用权共有是指多个权利主体，既可以是公民、法人，也可以是其他组织对同一土地拥有使用权。在我国，土地所有权主体的变更需有法定原因并依法办理，土地所有权不允许转让，因此，不存在土地所有权共有关系，而只有土地使用权共有关系。

14. 什么是房屋所有权？

答：房屋所有权是指房屋所有人对自己的房屋享有的占有、使用、收益和处分的权利。包括对房屋的占有权、使用权、收益权和处分权。

15. 房屋所有权有哪些特点？

答：房屋所有权的特点为以下几个方面：

（1）房屋所有权是一种绝对权。房屋所有权是财产所有权的一种，房屋所有人有在法律规定的范围内依照自己的意志，自由地占有和处分其房屋，绝对排除他人干涉的权利。

（2）房屋所有权具有排他性。排他性是房屋所有人对自己所拥有的房屋享有充分的独占权和支配权，任何人都不得对所有人正当行使权利加以妨碍，所有人有向侵犯、妨碍其行使权利的人提出追

索、排除妨碍等请求权，而不受任何限制。房屋所有人对其所拥有的房屋有排他性，并不是指该房屋所有人只有一个。

（3）房屋所有权的客体是特定的房屋，即法律规定的所有权人有权占有、使用、收益、处分的房屋。因为房屋既可作为生活资料，也可作为生产资料，并且具有不可替代性，它是与种类物不同的特定物。每一幢房屋都具有特定的环境、位置、外观、结构、质量、数量、用途，彼此不能相互替代。

16. 谁是契税的纳税人？

答：按照条例规定，在我国境内承受土地、房屋权属转移的单位和个人，为契税的纳税人。

所称单位，是指企业单位、事业单位、国家机关、军事单位、社会团体及其他组织；

所称个人，是指个体经营者，城乡居民个人，外国人及其他个人。

17. 土地、房屋权属交换如何确定纳税人？

答：土地、房屋权属交换是指土地使用者之间、房屋所有者之间互相交换土地使用权或房屋所有权，交换的双方土地、房屋权属均发生转移，并且都是权属的承受者，因此都是契税的纳税人。在确定计算征收税额时，是按照差额计算征收。因此，细则规定，交换价格不相等的，由多交付货币、实物、无形资产或者其它经济利益的一方缴纳税款。交换价格相等的，双方均免纳契税。

18. 为什么要对公有制单位恢复征收契税？

答：原条例规定，凡土地房屋之买卖、典当、赠与或者交换，应依法完纳契税，公有制单位是契税的纳税人。 50 年代，为配合社会

主义改造，1954年经政务院批准，对机关、部队、全民企事业单位以及城乡集体组织免征契税。改革开放以来，情况发生了很大变化。我国现有多种经济成分之间和各种经济成分内部的房屋权属转移，按照市场经济的规则通过买卖或有偿转移进行；公有制单位承受土地、房屋权属不但数量很大，而且出价很高，其资金主要是自有资金。据有关部门统计，80年代至90年代初期公有制单位购买商品房面积占出售商品房总面积的三分之二，购房金额占交易总金额的65%以上；据吉林、江苏、上海、浙江、哈尔滨、成都等省、市的典型调查，近年来，公有制单位购房金额占购房总金额的70—90%，其中自有资金购房占总购房金额的70%以上。

根据上述情况，必须对公有制单位恢复征收契税。这是因为：1. 有利于按照建立社会主义市场经济的要求，对全民、集体、个人实行统一的征税政策，体现公平税负；2. 有利于利用税收手段合理调节房屋所有人和使用人的利益，缓解单位之间自有资金不平衡的矛盾；3. 有利于加强国家对房屋产权转移的管理，建立房产交易的新秩序；4. 有利于调节部分预算外资金，增加财政收入；5. 有利于加强征收管理，防止个人、私营经济组织假借集体、合资等名义逃避税收。

19. 新条例对外商投资企业和外国企业是否适用？

答：外商投资企业是指在中国境内设立的中外合资经营企业、中外合作经营企业和外资企业；外国企业是指在中国境内设立机构、场所，从事生产经营和虽未设立机构、场所，而有来源于中国境内所得的外国公司、企业和其他经济组织。

《全国人民代表大会常务委员会关于外商投资企业和外国企业适用增值税、消费税、营业税等税收暂行条例的决定》第3条规定“除增值税、消费税、营业税外，其他税种对外商投资企业和外国企

业的适用，法律有规定的，依照法律的规定执行；法律未作规定的，依照国务院的执行。”1994 年《国务院关于外商投资企业和外国企业适用增值税、消费税、营业税等税收暂行条例有关问题的通知》〔94〕国发 010 号第一条第七款规定《契税暂行条例》适用于外商投资企业和外国企业；并规定“在税制改革中，国务院还将陆续修订和制定新的税收暂行条例，外商投资企业和外国企业应当依照有关条例规定执行”。因此，根据全国人大和国务院的法律、行政法规的规定，修订后的《中华人民共和国契税暂行条例》适用于外商投资企业和外国企业。

20. 契税的征税对象是什么？

答：契税的征税对象是土地、房屋权属转移的行为。

土地权属转移是指国有土地使用权出让和土地使用权转让，包括土地使用权出售、土地使用权赠与和土地使用权交换，但不包括农村集体土地承包经营权的转移。房屋权属转移是指房屋买卖、房屋赠与、房屋交换。

契税的征收对象应具备三个条件：

（1）转移的客体，一是土地使用权，不是土地所有权；二是房屋所有权。

（2）权属必须发生转移。首先土地、房屋权属必须发生转移，由一方转到另一方；其次，权属人关系发生变更，由一个权属人变为另一个权属人。

（3）有利益关系。除土地使用权赠与、房屋赠与外，权属发生转移时，承受方须交付一定数量的货币、实物、无形资产或者其他经济利益。

21. 契税的征税范围是什么？

答：根据新条例的规定，契税的征税范围是：

（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。

22. 什么是土地、房屋权属的承受行为？

答：当发生国有土地使用权出让、土地使用权转让、房屋买卖、房屋赠与、房屋交换时，由权属承受人缴纳契税。上述土地、房屋权属的承受，是指在土地、房屋转移过程中，以购买、受让、受赠、交换等方式取得土地、房屋权属的行为。

23. 什么是国有土地使用权出让？

答：国有土地使用权出让是指土地使用者向国家交付土地使用权出让费用，国家将土地使用权在一定的年限内让予土地使用者的行为。具体来讲，土地使用权出让是由国家按照土地所有权和使用权分离的原则，依法授权市、县人民政府作为本行政区域内国家土地所有权代表,将国有土地中指定地块的土地使用权的一定年限、用途和其他条件，让与土地作用者占有、使用、经营和管理，由土地使用者一次性缴纳全部费用。在土地使用权出让活动中，出让方是特定的，只能是市、县人民政府及土地管理部门，而承受方可以是中华人民共和国境内外具有法人资格的国家机关、团体、企事业单位和个人，以及有法人资格的外商等，但法律另规定的除外。国家有偿出让的土地使用权包括土地占用权、使用权、一定程度的收益

需要全本请访问 www.ertongbook.com