

QISHUI YU FANGDICHAN SHUISHOU YITIHUA GUANLI

# 契税与房地产税收一体化管理 实用手册

杨遂周 主编 ■

浙江人民出版社



QISHUI YU FANGDICHAN SHUISHOU YITIHUA GUANLI

SHIYONGSHOUCE

ISBN 7-213-03199-6



9 787213 031991 >

ISBN 7-213-03199-6

定价: 30.00 元

QISHUI YU FANGDICHAN SHUISHOU YITIHUA GUANLI

# 契税与房地产税收一体化管理 实用手册

杨遂周 主编 ■

浙江人民出版社

## 图书在版编目(CIP)数据

契税与房地产税收一体化管理实用手册/杨遂周主编.  
杭州:浙江人民出版社,2006.3

ISBN 7-213-03199-6

I. 契... II. 杨... III. ①契税-税收管理-中国-手册②房地产业-税收管理-中国-手册

IV. F812.424-62

中国版本图书馆CIP数据核字(2005)第150771号

## 契税与房地产税收一体化管理实用手册

杨遂周 主编

- 出版发行 浙江人民出版社  
(杭州体育场路347号)  
市场部电话:(0571)85061682 85176516
- 责任编辑 徐江云 蔡玲平
- 封面设计 王义钢
- 责任校对 叶宇
- 激光照排 杭州兴邦电子印务有限公司
- 印刷 杭州大众美术印刷厂  
(杭州市拱康路)
- 开本 880×1230毫米 1/32
- 印张 12.375
- 字数 30万
- 插页 2
- 版次 2006年3月第1版  
2006年3月第1次印刷
- 书号 ISBN 7-213-03199-6
- 定价 30.00元
- 如发现印装质量问题,影响阅读,请与印刷厂联系调换。

## 前 言

为使征管人员更好地理解和落实房地产税收一体化管理思路,抓好契税“先税后证”这一把手,深入推进房地产税收一体化管理工作,提高房地产税收征管的总体效率和水平,我们编写了这本《契税与房地产税收一体化管理实用手册》。

本书是第一本全面阐述房地产税收一体化管理这一新的征管思路的书籍。全书共分为房地产税收一体化管理及契税政策问答、房地产税收相关税制介绍及房地产行业相关税收政策规定、相关言论与实践及附录四部分。内容包括契税政策、房地产税收相关知识、部分业内人士的讲话摘录、地方探索房地产税收一体化管理的经验介绍等。本书同时还附录了国务院、财政部、国家税务总局出台的相关政策文件,便于读者更准确地了解房地产税收相关政策规定。

本书由杨遂周主编,李忠、李明、练奇峰、张漪、刘明杨参与编写。由于编者水平有限,书中难免有不妥之处,敬请读者批评指正。

编者

2005年12月





- 问如何确定? ..... (26)
29. 一体化管理为什么要规范《契税纳税申报表》? ..... (26)
30. 规范后的《契税纳税申报表》有哪些变动? ..... (26)
31. 什么是土地收购储备制度? ..... (27)
32. 什么是丘与丘号? ..... (28)
33. 什么是幢与幢号? ..... (28)

## 二、契税政策问答

34. 契税政策的法律体系是怎样构成的? ..... (29)
35. 与契税征管相关的法律法规有哪些? ..... (30)
36. 契税的税率是怎样规定的? ..... (30)
37. 契税的计税依据是什么? ..... (31)
38. 契税的征纳环节如何确定? ..... (32)
39. 契税有哪些特点? ..... (32)
40. 契税的职能有哪些? ..... (33)
41. 契税的基本征管模式有哪些? ..... (34)
42. 为什么规定土地、房屋的承受者为契税的纳税人? ... (35)
43. 在征收过程中一般如何确定契税纳税人? ..... (35)
44. 在土地、房屋权属交换过程中如何确定契税的纳税人?  
..... (35)
45. 法院判决文书中确定的产权人是否能确定为契税纳  
税人? ..... (36)
46. 契税应税的土地权属转移是指什么? ..... (36)
47. 契税应税的房屋权属转移是指什么? ..... (37)
48. 什么是国有土地使用权? ..... (37)
49. 什么是国有土地使用权出让? ..... (37)
50. 国有土地使用权出让的方式有哪些? ..... (38)
51. 什么是土地使用权转让? ..... (39)



52. 国有土地使用权转让与出让有哪些区别与联系? ..... (40)
53. 为什么对农村集体土地承包经营权的转移不征契税?  
..... (42)
54. 为什么规定对以划拨方式承受国有土地使用权不征  
收契税? ..... (42)
55. 以划拨方式取得土地使用权的,转让时是否补征契税?  
..... (43)
56. 原划拨土地改出让是否要征收契税? ..... (43)
57. 为什么对征用土地不征收契税? ..... (43)
58. 什么是房屋所有权? ..... (43)
59. 为什么对房屋租赁不征收契税? ..... (44)
60. 购买车库是否要缴纳契税? ..... (44)
61. 对土地、房屋继承是否征收契税? ..... (44)
62. 对接受遗赠是否征收契税? ..... (45)
63. 对房地产抵押是否征收契税? ..... (45)
64. 离婚时房产归夫妻一方所有是否要征收契税? ..... (45)
65. 家庭财产分割是否征收契税? ..... (45)
66. 为什么规定对以土地、房屋权属作价投资入股征收  
契税? ..... (46)
67. 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? ..... (46)
68. 将个人房地产投入夫妻共同投资的有限责任公司是  
否征收契税? ..... (46)
69. 将个人创办的独资私营企业的房地产更名至自己名  
下,是否征收契税? ..... (47)
70. 为什么规定对以土地、房屋权属抵债行为征收契税?  
..... (47)
71. 对以预付集资建房款的方式承受土地、房屋权属的

- 行为是否征收契税? ..... (47)
72. 契税税率有何调整? ..... (48)
73. 契税税率的确定权限是如何规定的? ..... (48)
74. 为什么不允许地方政府变相降低税率? ..... (48)
75. 对于地方政府越权制定的税率,征收机关应如何处理?  
..... (49)
76. 对“减半征收”契税的规定如何理解? ..... (49)
77. 确定契税计税依据的原则是什么? ..... (50)
78. 为什么规定成交价格为契税的计税依据? ..... (50)
79. 如何利用基准地价确定契税的计税依据? ..... (50)
80. 如何利用评估价格确定契税的计税依据? ..... (51)
81. 以协议方式出让土地的,契税的计税依据应如何确定?  
..... (51)
82. 以市场竞价方式出让土地的,契税的计税依据应如  
何确定? ..... (52)
83. 对于土地、房屋权属赠与行为,如何确定契税的计税  
依据? ..... (52)
84. 对于土地、房屋权属交换行为,如何确定契税的计税  
依据? ..... (52)
85. 对于以划拨方式取得土地使用权经批准转让时,如  
何确定契税的计税依据? ..... (53)
86. 对于以划拨方式取得土地使用权后改为出让使用  
的,如何确定契税的计税依据? ..... (53)
87. 政府减免土地出让金的,其契税的计税依据是否相  
应扣除? ..... (53)
88. 对于因改变土地用途补缴土地出让金的,是否应补  
征契税? ..... (54)
89. 对于原属免税范围的土地、房屋改变用途后,如何确

- 定契税的计税依据? ..... (54)
90. 如何理解《中华人民共和国契税暂行条例》中有关土地、房屋权属转移中“成交价格明显低于市场价格且无正当理由的,……由征收机关参照市场价格核定”的规定? ..... (54)
91. 对于一方出地、一方出资合作建房的,如何确定契税的计税依据? ..... (55)
92. 对于承受房屋附属设施所有权的,如何确定契税的计税依据? ..... (55)
93. 分期支付成交价款的,如何确定契税的计税依据? ... (55)
94. 契税税额计算时,应特别注意哪几个政策界限时间点? ..... (56)
95. 契税减免的内容主要有哪些? ..... (56)
96. 为什么要对国家机关、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、军事设施的,免征契税? ..... (57)
97. 对国家机关免征契税有什么限制? ..... (57)
98. 对军事单位免征契税有什么限制? ..... (58)
99. 对事业单位免征契税有什么限制? ..... (58)
100. 对社会团体免征契税有什么限制? ..... (59)
101. 对哪些医疗单位可以免征契税? ..... (60)
102. 为什么对不要求取得回报的民办学校占地免征契税? ..... (60)
103. 对于购买房改房有什么契税免税的规定? 如何准确把握这条政策? ..... (60)
104. 为什么规定对城镇职工按规定首次购买的公有住房免征契税? ..... (60)
105. 对于集资建房有哪些契税的免征规定? ..... (61)

106. 对于承受经济适用房是否免征契税? ..... (62)
107. 对于承受土地用于建设经济适用房是否征收契税?  
..... (62)
108. 如何理解《条例》规定的纳税人土地、房屋权属被  
政府征用、占用的契税优惠政策? ..... (62)
109. 为什么对纳税人承受荒山、荒沟、荒丘、荒滩土地使  
用权,用于农、林、牧、渔业生产的,免征契税? ..... (63)
110. 外国驻华机构购房有什么优惠政策? 执行这项政  
策时要注意什么问题? ..... (63)
111. 为什么对享受减免契税的纳税人改变有关土地、房  
屋的用途不再属于减免范围的,要补征税款? ..... (63)
112. 如何办理契税的减税、免税手续? ..... (64)
113. 如何理解契税减免申报管理制度? ..... (64)
114. 对于应办理而未办理契税减税、免税手续的,如何  
进行处理? ..... (65)
115. 部队房改是否可以比照地方契税政策执行? ..... (65)
116. 为什么说合同生效时间就是契税纳税义务发生时间?  
..... (65)
117. 为什么土地、房屋改变用途的,其契税的纳税义务  
发生时间为改变用途的当天? ..... (66)
118. 购房人以按揭、抵押贷款方式购买房屋,契税的纳  
税义务时间怎样确定? ..... (67)
119. 契税的纳税地点是如何规定的? ..... (67)
120. 契税的延期纳税是如何规定的? ..... (68)
121. 对于未在规定的申报期限内进行契税申报的纳税  
人如何处理? ..... (68)
122. 对于通知申报而不申报或申报不实的契税纳税人  
如何处理? ..... (69)

123. 契税税款的追征期限是什么? ..... (69)
124. 退房是否可以退契税? ..... (70)
125. 为什么说土地管理部门和房产管理部门有义务协助征收机关依法征收契税? ..... (70)
126. 契税检查的一般程序是什么? ..... (71)
127. 开展契税检查应注意哪些问题? ..... (72)
128. 契税滞纳金如何计算? ..... (73)
129. 转让期房是否可以征收契税? ..... (74)
130. 为什么对被撤销的金融机构实施契税优惠? 把握政策时需注意什么? ..... (74)
131. 对于四家金融资产管理公司契税优惠政策出台的背景是什么? ..... (74)
132. 对于四家金融资产管理公司,有关的契税政策是如何规定的? 把握政策时需注意什么? ..... (75)
133. 对于银行接收破产企业土地、房屋收回债权的行为,如何确定契税? ..... (76)
134. 对社会力量办学的契税政策应如何把握? ..... (76)
135. 为什么对土地、房屋权属抵缴社会保险费免征契税? ..... (77)
136. 关于国有土地协议出让的范围有什么规定? ..... (77)
137. 关于国有土地协议出让的价格有什么规定? ..... (78)
138. 关于挂牌、招标、拍卖的土地出让都有哪些规定? ... (78)
139. 国有土地使用权出让与土地使用权转让的区别是什么? ..... (78)
140. 国有土地使用权出让与土地使用权转让有何联系? ..... (80)
141. 什么是国有土地使用权的划拨? ..... (81)
142. 土地使用权划拨的范围有哪些? ..... (81)

143. 关于继承,法律都有哪些规定? ..... (82)
144. 什么是法人? ..... (83)
145. 什么是新设法人登记、法人变更登记、法人注销登记?  
..... (83)
146. 关于企业破产有哪些规定? ..... (85)
147. 关于国有企业改制有哪些政策? ..... (86)
148. 什么是合同? ..... (88)
149. 什么是合同的成立和生效? ..... (88)

## 第二部分 房地产税收相关税制介绍及 房地产行业相关税收政策规定

- 一、契 税 ..... (91)
- 二、营 业 税 ..... (98)
- 三、城市维护建设税 ..... (117)
- 四、教育费附加 ..... (120)
- 五、企业所得税 ..... (123)
- 六、外商投资企业和外国企业所得税 ..... (141)
- 七、个人所得税 ..... (152)
- 八、城镇土地使用税 ..... (166)
- 九、房 产 税 ..... (174)
- 十、城市房地产税 ..... (180)
- 十一、耕地占用税 ..... (183)
- 十二、土地增值税 ..... (189)
- 十三、印花 税 ..... (196)

## 第三部分 相关言论与实践

- 一、实施房地产税收一体化管理的目标和思路 ..... (205)
- 二、当前房地产市场形势与走向 ..... (212)
- 三、各地工作方法探索 ..... (227)

## 第四部分 附 录

### 附1 房地产税收相关综合文件

- 中华人民共和国税收征收管理法 ..... (243)
- 中华人民共和国税收征收管理法实施细则 ..... (261)
- 国务院办公厅转发建设部等部门关于做好稳定住房价格  
工作意见的通知(国办发[2005]26号) ..... (282)
- 国家税务总局关于进一步加强房地产税收管理的通知  
(国税发[2005]82号) ..... (288)
- 国家税务总局 财政部 建设部关于加强房地产税收管理  
的通知(国税发[2005]89号) ..... (292)
- 国家税务总局 财政部 国土资源部关于加强土地税收管  
理的通知(国税发[2005]111号) ..... (296)
- 国家税务总局关于加强房地产税收分析工作的通知(国  
税发[2005]151号) ..... (299)
- 国家税务总局关于实施房地产税收一体化管理若干具体  
问题的通知(国税发[2005]156号) ..... (301)
- 国家税务总局关于房地产税收政策执行中几个具体问题

的通知(国税发[2005]172号) .....	(303)
国家税务总局关于加强出租房屋税收征管的通知(国税发 [2005]159号) .....	(304)
财政部 国家税务总局关于城镇房屋拆迁有关税收政策 的通知(财税[2005]45号) .....	(307)
财政部 国家税务总局关于调整房地产市场若干税收政 策的通知(财税字[1999]210号) .....	(307)
<b>附2 营业税关于房地产行业的有关文件规定</b>	
财政部 国家税务总局关于对若干项目免征营业税的通 知(财税[1994]2号) .....	(309)
国家税务总局关于经营房地产收入纳税义务发生时间的 通知(国税发[1994]86号) .....	(310)
国家税务总局关于营业税若干征税问题的通知(国税发 [1994]159号) .....	(311)
国家税务总局关于中外合作开发房地产征收营业税问题 的批复(国税函发[1994]644号) .....	(314)
财政部 国家税务总局关于营业税几个政策问题的通知 (财税[1995]45号) .....	(315)
国家税务总局关于营业税若干问题的通知(国税发[1995] 76号) .....	(317)
国家税务总局关于企业(单位)所属建筑安装企业征收 营业税问题的批复(国税函发[1995]191号) .....	(318)
国家税务总局关于外商投资企业从事城市住宅小区建设 征收营业税问题的批复(国税函发[1995]549号) .....	(319)
国家税务总局关于外国企业出租中国境内房屋、建筑物 取得租金收入税务处理问题的通知(国税发[1996]212 号) .....	(320)



- 国家税务总局关于有偿转让资产使用权的行为征收营业税问题的批复(国税函发[1996]636号) ..... (321)
- 国家税务总局关于房产开发企业销售不动产征收营业税问题的通知(国税函发[1996]684号) ..... (322)
- 国家税务总局关于个人从事房地产经营业务征收营业税问题的批复(国税函发[1996]718号) ..... (322)
- 国家税务总局关于以不动产或无形资产投资人股收取固定利润征收营业税问题的批复(国税函发[1997]490号) ..... (323)
- 国家税务总局关于从事房地产业务的外商投资企业若干税务处理问题的通知(国税发[1999]242号) ..... (324)
- 财政部 国家税务总局关于调整住房租赁市场税收政策的通知(财税[2000]125号) ..... (325)
- 财政部 国家税务总局关于明确《中华人民共和国营业税暂行条例实施细则》第十一条有关问题的通知(财税[2001]160号) ..... (325)
- 国家税务总局关于企业出租不动产取得的固定收入征收营业税问题的批复(国税函[2001]78号) ..... (326)
- 国家税务总局关于转让企业产权不征营业税问题的批复(国税函[2002]165号) ..... (327)
- 国家税务总局关于林地使用权转让行为征收营业税问题的批复(国税函[2002]700号) ..... (328)
- 财政部 国家税务总局关于营业税若干政策问题的通知(财税[2003]16号) ..... (329)
- 国家税务总局关于住房专项维修基金征免营业税问题的通知(国税发[2004]69号) ..... (336)