**2 税率、计税依据、应纳税额的计算**

# 一、税率

契税税率为百分之三至百分之五。

（《[契税法](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/7263.html)》第三条第一款）

契税的具体适用税率，由省、自治区、直辖市人民政府在前款规定的税率幅度内提出，报同级人民代表大会常务委员会决定，并报全国人民代表大会常务委员会和国务院备案。

（《[契税法](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/7263.html)》第三条第二款）

省、自治区、直辖市可以依照前款规定的程序对不同主体、不同地区、不同类型的住房的权属转移确定差别税率。

（《[契税法](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/7263.html)》第三条第三款）

## 附注：房屋附属设施的税率

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，并按当地确定的适用税率计税**。

（[财政部 税务总局公告2021年第23号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/9045.html)第二条第六项）

[[*原文*](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/3557.html)*第三条规定：承受的房屋附属设施权属如为单独计价的，按照当地确定的适用税率征收契税；如与房屋统一计价的，适用与房屋相同的契税税率*。]

# 二、计税依据

## （一）出让、出售、买卖的

土地使用权出让、出售，房屋买卖，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；

（《[契税法](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/7263.html)》第四条第一款第一项）

### 1、土地使用权出让

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。

（[财政部 税务总局公告2021年第23号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/9045.html)第二条第五项）

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》（[财税〔2004〕134号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/3535.html)）中“出让国有土地使用权的，其契税计税价格为承受人为取得该土地使用权而支付的全部经济利益”的规定，出让国有土地使用权的契税计税价格，不仅包括承爱人应支付给政府的标准土地出让金等费用，而且包括承受人应支付给原土地使用者的补偿费用等

对于以市场竞价方式承受国有土地使用权的，契税计税价格应为竞价的成交价格，土地出让金、市政建设配套费用以及各种补偿费用均不得扣除。

([国税函〔2005〕413号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/3318.html))

### 2、土地及其所附建筑物、构筑物等转让

土地使用权及所附建筑物、构筑物等（包括在建的房屋、其他建筑物、构筑物和其他附着物）转让的，计税依据为承受方应交付的总价款。

（[财政部 税务总局公告2021年第23号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/9045.html)第二条第四项）

### 3、先划拨后出让的

（1）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。

（[财政部 税务总局公告2021年第23号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/9045.html)第二条第一项）

（2）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。

（[财政部 税务总局公告2021年第23号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/9045.html)第二条第二项）

（3）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。

（[财政部 税务总局公告2021年第23号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/9045.html)第二条第三项）

### 附注1：承受装修房屋契税计税价格问题

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**。

（[财政部 税务总局公告2021年第23号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/9045.html)第二条第七项）

## （二）投资（入股）、偿债等应付经济利益方式转移权属的

作价投资（入股）、偿还债务等应交付经济利益的方式转移土地、房屋权属的，参照土地使用权出让、出售或房屋买卖确定契税适用税率、计税依据等。

（[国家税务总局公告2021年第25号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/9474.html)第二条第一款）

## （三）赠与的

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，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。

（《[契税法](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/7263.html)》第四条第一款第三项）

## （四）划转、奖励等没有价格的方式转移权属的

以划转、奖励等没有价格的方式转移土地、房屋权属的，参照土地使用权或房屋赠与确定契税适用税率、计税依据等。

（[国家税务总局公告2021年第25号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/9474.html)第二条第二款）

## （五）交换的

土地使用权互换、房屋互换，为所互换的土地使用权、房屋价格的差额；

（《[契税法](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/7263.html)》第四条第一款第二项）

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**。

（[财政部 税务总局公告2021年第23号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/9045.html)第二条第八项）

## 附注（一）：不含增值税价格

契税的计税依据**不包括增值税**。

（[财政部 税务总局公告2021年第23号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/9045.html)第二条第九项）

契税计税依据不包括增值税，具体情形为：

1、土地使用权出售、房屋买卖，承受方计征契税的成交价格不含增值税；实际取得增值税发票的，成交价格以发票上注明的不含税价格确定。

（[国家税务总局公告2021年第25号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/9474.html)第三条第（一）项）

2、土地使用权互换、房屋互换，契税计税依据为不含增值税价格的差额。

（[国家税务总局公告2021年第25号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/9474.html)第三条第（二）项）

3、税务机关核定的契税计税价格为不含增值税价格。

（[国家税务总局公告2021年第25号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/9474.html)第三条第（三）项）

## 附注（二）：计税价格的核定

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](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/1036.html)》的规定核定。

（《[契税法](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/7263.html)》第四条第二款）

税务机关依法核定计税价格，应参照市场价格，采用房地产价格评估等方法合理确定。

（[国家税务总局公告2021年第25号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/9474.html)第四条）

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。

（[国税发〔1998〕31号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/4870.html)第四条第二款）

# 三、应纳税额的计算

契税的应纳税额按照计税依据乘以具体适用税率计算。

（《[契税法](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/7263.html)》第五条）