

# 关于契税纳税服务与征收管理若干事项的公告

[国家税务总局公告 2021 年第 25 号](#)

为贯彻落实中办、国办印发的《[关于进一步深化税收征管改革的意见](#)》，切实优化契税纳税服务，规范契税征收管理，根据《中华人民共和国契税法》（以下简称《[契税法](#)》）、《财政部 税务总局关于贯彻实施契税法若干事项执行口径的公告》（2021 年第 23 号，以下简称 [23 号公告](#)）等相关规定，现就有关事项公告如下：

一、【**纳税申报基本单位**】 契税申报以不动产单元为基本单位。

【讲解：上述规定，如何理解？——每个不动产单元，应分别申报契税——NOT 合并（汇总）申报——比如：甲一次性购买多套房子，可否将金额累计，合并申报？——不可】

二、【**应付方式转移的税率、计税依据**】 以作价投资（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。

【**无价转移的税率、计税依据**】 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。

【讲解：上述两种方式，有何区别？

（1）应付方式——一般，按应付经济利益作计税依据——除外：价格明显偏低且无正当理由的，税务机关参照市价，评估等方法核定

（2）无价方式——直接由税务机关参照市价，评估等方法核定】

【思考：上述，哪一种方式更节税？】

三、【不含增值税】 契税计税依据不包括增值税，具体情形为：

（一）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。

（二）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。

（三）税务机关核定的契税计税价格为不含增值税价格。

四、【核定价格】 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。

【讲解：哪些情形下，税务机关核定？如何核定？——详见《契税法》第四条第二款：计税价格明显偏低且无正当理由，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】

五、【纳税申报】 契税纳税人依法纳税申报时，应填报《财产和行为税税源明细表》（《契税法税源明细表》部分，附件1），并根据具体情形提交下列资料：

（一）纳税人身份证件；

本公告所称纳税人身份证件是指：单位纳税人为营业执照，或者统一社会信用代码证书或者其他有效登记证书；个人纳税人中，自然人为居民身份证，或者居民户口簿或者入境的身份证件，个体工商户为营业执照。

【讲解：自然人的证件，有几种？——3种：（1）身份证；（2）户口簿；（3）入境证件】

（二）土地、房屋权属转移合同或其他具有土地、房屋权属转移合同性质的凭证；

（三）交付经济利益方式转移土地、房屋权属的，提交土地、房屋权属转移相关价款支付凭证，其中，土地使用权出让为财政票据，土地使用权出售、互换和房屋买卖、互换为增值税发票；

【思考：本文第二条第一款规定的应付经济利益方式、没有价格方式的权属转移，在申报时，是否需支付凭证（票据、发票等）？——暂无明文规定】

【思考：本文第二条第二款规定的无价方式，在申报时，是否需支付凭证（票据、发票等）？——暂无明文规定——但下列两种情况，可按国家税务总局公告2015年第67号办理：（1）根据人民法院、仲裁委员会的生效法律文书发生土地、房屋权属转移，纳税人不能取得销售不动产发票的，可持人民法院执行裁定书原件及相关材料办理契税纳税申报，税务机关应予受理；（2）购买新建商品房的纳税人在办理契税纳税申报时，由于销售新建商品房的房地产开发企业已办理注销税务登记或者被税务机关列为非正常户等原因，致使纳税人不能取得销售不动产发票的，税务机关在核实有关情况后应予受理】

（四）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因素发生土地、房屋权属转移的，提交生效法律文书或监察文书等。

符合减免税条件的，应按规定附送有关资料或将资料留存备查。

【讲解：契税申报，需哪些资料？——3大类：（1）税源明细表；（2）3种证明材料（身份证件+合同或法院裁判等文书+发票等支付凭证）；（3）减免税资料（如居民90平以下唯一住房、不动产互换等）】

六、【信息传递】 税务机关在契税足额征收或办理免税（不征税）手续后，应通过契税的完税凭证或契税信息联系单（以下简称联系单，附件2）等，将完税或免税（不征税）信息传递给不动产登记机构。能够通过信息共享即时传递信息的，税务机关可不再向不动产登记机构提供完税凭证或开具联系单。

七、【申请退税】 纳税人依照《契税法》以及23号公告规定向税务机关申请退还已缴纳契税的，应提供纳税人身份证件，完税凭证复印件，并根据不同情形提交相关资料：

（一）在依法办理土地、房屋权属登记前，权属转移合同或合同性质凭证不生效、无效、被撤销或者被解除的，提交合同或合同性质凭证不生效、无效、被撤销或者被解除的证明材料；

(二) 因人民法院判决或者仲裁委员会裁决导致土地、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，提交人民法院、仲裁委员会的生效法律文书；

(三) 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，提交补充合同（协议）和退款凭证；

(四) 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，提交补充合同（协议）和退款凭证。

税务机关收取纳税人退税资料后，应向不动产登记机构核实有关土地、房屋权属登记情况。核实后符合条件的即时受理，不符合条件的一次性告知应补正资料或不予受理原因。

【讲解：申请退税的流程，有哪些？——两步：（1）纳税人申请，并提交证明材料（合同等法律文书+退款凭证）；（2）税务核实退税】

八、【信息保密】 税务机关及其工作人员对税收征管过程中知悉的个人的身份信息、婚姻登记信息、不动产权属登记信息、纳税申报信息及其他商业秘密和个人隐私，应当依法予以保密，不得泄露或者非法向他人提供。纳税人的税收违法信息不属于保密信息范围，税务机关可依法处理。

【讲解：哪些信息，需要保密？——6类：（1）个人身份信息；（2）婚姻登记信息；（3）不动产权属登记信息；（4）纳税申报信息；（5）**商业秘密**（比如交易价格）；（6）个人隐私】

九、【部门协作】 各地税务机关应与当地房地产管理部门加强协作，采用不动产登记、交易和缴税一窗受理等模式，持续优化契税申报缴纳流程，共同做好契税征收与房地产管理衔接工作。

十、【简化资料】 本公告要求纳税人提交的资料，各省、自治区、直辖市和计划单列市税务局能够通过信息共享即时查验的，可公告明确不再要求纳税人提交。

十二、【施行日期、文件废止】 本公告自 2021 年 9 月 1 日起施行。《全文废止和部分条款废止的契税法文件目录》（附件 3）所列文件或条款同时废止。

附件：1.契税法源明细表

2. 契税法信息联系单

3.全文废止和部分条款废止的契税法文件目录

国家税务总局

2021 年 8 月 26 日

【讲解：填报契税法源明细表，要注意哪些？——3 点

(1) 参照本表所附《权属转移对象、方式、用途逻辑关系对照表》；

(2) 土地使用权互换、房屋互换的——房屋成交价格：在本栏次填写土地、房屋的成交价格，同时在“其他减免性质代码和项目名称”中选择土地使用权互换、房屋互换的减免性质代码并填写扣减金额。

(3) 申报享受家庭唯一住房或第二套住房等减免税政策的，也应按适用税率填写。——如，某省住房买卖适用税率为 3%，申报享受个人购买 90 平方米及以下家庭唯一住房减免税政策时，税率应按 3%而非优惠税率 1%填写。——再在“居民购房减免性质代码和项目名称”填写相关减免信息】

【讲解：《契税法源明细表》中合同签订日期，对纳税有没有影响？——无实质影响——《契税法》第十条规定：纳税人办理权属登记手续前申报纳税——NOT 签订合同后 90 日内】

【讲解：《契税法源明细表》中，减免税分为几类？——2 大类：（1）居民购房减免性质代码和项目名称；（2）其他减免性质代码和项目名称。】

【讲解：权属转移对象，分几类？——2 大类、4 中类

第一大类，土地——包括：（1）国有土地；（2）集体土地

第二大类，房屋——包括：（1）增量房；（2）存量房——前两者，再分别分两小类：住房、非住房]

【讲解：权属转移方式，有几种？——3种：（1）买卖；（2）赠与；（3）互换——提示：（1）投资、抵债，按买卖；（2）划拨、奖励，按赠与】

【讲解：权属转移用途，分几类？——2类：（1）居住；（2）非居住】

【讲解：废止的文件中，在具体政策上有哪些变化？——下列文件废止：

（1）[国税函\[1999\]613号](#)——关于抵押贷款购买商品房征收契税的批复——购房人以按揭、抵押贷款方式购买房屋，当其从银行取得抵押凭证时，购房人与原产权人之间的房屋产权转移已经完成，契税纳税义务已经发生，必须依法缴纳契税。

注：此文废止。

（2）[国税函\[2001\]483号](#)——关于以土地、房屋权属抵缴社会保险费免征契税的批复——根据国务院发布的《社会保险费征缴暂行条件》（国务院第259号令）中关于“社会保险基金不计征税、费”的规定，对社会保险费（基本养老保险、基本医疗保险、失业保险）征收机构承受用以抵缴社会保险费的土地、房屋权属免征契税。

**注：新法取消此项免税。**

（2）[国税函\[2002\]1094号](#)——关于以项目换土地等方式承受土地使用权有关契税问题的批复——根据现行契税政策规定，土地使用权受让人通过完成土地使用权转让方约定的投资额度或投资特定项目，以此获取低价转让或无偿赠与的土地使用权，属于契税征收范围，其计税价格由征收机关参照纳税义务发生时当地的市场价格核定。

注：上述，**取消此特别规定**，按《[契税法](#)》第四条第二款的一般规定执行。  
——**思考：完成投资额度或投资特定项目，是否属于价格偏低的正当理由呢？**

(3) [国税发\[2005\]156号](#)——关于实施房地产税收一体化管理若干具体问题的通知——二、在契税纳税申报环节,各地应要求纳税人报送销售不动产发票,受理后将发票复印件作为申报资料存档;对于未报送销售不动产发票的纳税人,应要求其补送,否则不予受理。

注:本文已废止,按[国家税务总局公告2021年第25号](#)第五条规定执行。

(4) [国税函\[2007\]645号](#)——关于未办理土地使用权证转让土地有关税收问题的批复——土地使用者转让、抵押或置换土地,无论其是否取得了该土地的使用权属证书,无论其在转让、抵押或置换土地过程中是否与对方当事人办理了土地使用权属证书变更登记手续,只要土地使用者享有占有、使用、收益或处分该土地的权利,且有合同等证据表明其实质转让、抵押或置换了土地并取得了相应的经济利益,土地使用者及其对方当事人应当依照税法规定缴纳契税等相关税收。

**注:本文废止——思考:这是否意味着契税的征收,严格以权属转移为要件?如无权属变更,即使实质转让、抵押、置换,是否不征收契税?]**

(5) [国税函\[2008\]718号](#)——关于经法院调解的房屋权属转移征收契税的批复——你局《关于经法院调解的房屋权属转移是否征收契税问题的请示》(京地税地[2008]195号)收悉。现批复如下:居民个人根据国家房改政策购买的公有住房,并取得房改房产权证后,将名下的房屋产权转移给其子女,属于契税法规定的赠与行为,应依照《中华人民共和国契税暂行条例》及其有关规定征收契税。

注:本文废止,按《[契税法](#)》第六条第一款第五项规定执行——即:属于法定继承的,免税。】

交流: 1392 1915 202

声明: 版权所有, 谢绝转载