

# 中华人民共和国契税法(草案)

**第一条** 在中华人民共和国境内转移土地、房屋权属，承受的单位和个人为契税的纳税人，应当依照本法规定缴纳契税。

**第二条** 本法所称转移土地、房屋权属，是指下列行为：

- (一) 土地使用权出让；
- (二) 土地使用权转让，包括出售、赠与、交换；
- (三) 房屋买卖、赠与、交换。

前款第二项土地使用权转让，不包括土地承包经营权和土地经营权的转移。

以土地、房屋权属作价投资（入股）、偿还债务，以划转、奖励等方式转移土地、房屋权属的，视同本条第一款规定的转移土地、房屋权属行为，依照本法规定征收契税。

**第三条** 契税税率为3%—5%。

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。

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。

**第四条** 契税的计税依据：

- (一) 土地使用权出让、出售，房屋买卖，为成交价格；

(二) 土地使用权交换、房屋交换，为所交换的土地使用权、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，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。

成交价格、交换价格差额明显偏低且无正当理由的，由税务机关参照市场价格依法核定。

**第五条** 契税的应纳税额按照契税计税依据乘以具体适用税率计算。

**第六条** 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) 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。

根据国民经济和社会发展的需要，国务院可以规定免征或者减征契税的其他情形，报全国人民代表大会常务委员会备案。

**第七条** 省、自治区、直辖市人民政府可以决定对下列情形免征或者减征契税，报同级人民代表大会常务委员会备案：

(一) 因土地、房屋被县级以上人民政府征收、征用，重新承受土地、房屋权属；

(二) 因不可抗力灭失住房，重新承受住房权属。

**第八条** 纳税人改变有关土地、房屋的用途，或者有其他不再属于本法第六条、第七条规定的免征、减征契税情形的，应当缴纳已经免征、减征的税款。

**第九条** 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。

**第十条** 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。

**第十一条** 纳税人办理纳税事宜后，税务机关应当开具契税完税凭证。纳税人办理土地、房屋权属登记，不动产登记机构应当查验契税完税、减免税凭证或者有关信息。未按照规定缴纳契税的，不动产登记机构不予办理土地、房屋权属登记。

**第十二条** 税务机关应当与相关部门建立契税涉税信息共享和工作配合机制。自然资源、住房城乡建设、民政、公安等相关部门应当及时向税务机关提供与转移土地、房屋权属有关的信息，协助税务机关加强契税征收管理。

**第十三条** 契税由土地、房屋所在地的税务机关依照本法和《中华人民共和国税收征收管理法》的规定征收管理。

**第十四条** 纳税人、税务机关及其工作人员违反本法规定的，依照《中华人民共和国税收征收管理法》和有关法律法规的规定追究法律责任。

**第十五条** 本法自 年 月 日起施行。1997年7月7日国务院发布的《中华人民共和国契税暂行条例》同时废止。