

(以下附錄節錄自中國人大的網站，全文可參閱
<http://www.npc.gov.cn/flcaw/userIndex.html?lid=ff8080816f21a161016f3ae12cec6812>)

附錄

契税法（草案）征求意见

第十三届全国人大常委会第十五次会议对《中华人民共和国契税法(草案)》进行了审议。现将《中华人民共和国契税法（草案）》在中国人大网公布，社会公众可以直接登录中国人大网（www.npc.gov.cn）提出意见，也可以将意见寄送全国人大常委会法制工作委员会（北京市西城区前门西大街 1 号，邮编：100805。信封上请注明契税法草案征求意见）。征求意见截止日期：2020 年 1 月 26 日。

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。

关于《中华人民共和国契税法（草案）》的说明

1997年7月，国务院发布《中华人民共和国契税暂行条例》（以下简称《暂行条例》），规定在中华人民共和国境内转移土地、房屋权属，承受的单位和个人应当缴纳契税。《暂行条例》施行以来，契税运行平稳，为地方经济社会发展提供了重要的财力保障。

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，推动完善税收法律制度，财政部、税务总局、司法部在《暂行条例》的基础上，经征求有关部门和单位，各省、自治区、直辖市人民政府意见，起草形成了《中华人民共和国契税法（草案）》（以下简称草案）。草案已经国务院常务会议讨论通过。现说明如下：

一、立法的总体思路

从实际执行情况看，契税税制要素基本合理，运行比较平稳。制定契税法，可按照税制平移的思路，保持现行税制框架和税负水平总体不变，将《暂行条例》上升为法律。同时，根据实际情况，对部分内容作了必要调整。

二、草案的主要内容

（一）关于纳税人。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（第一条）。

（二）关于征税范围。土地使用权出让、转让，房屋买卖、赠与、交换应当依法缴纳契税（第二条）。

（三）关于税率。维持现行税率不变，规定契税税率为3%—5%；具体适用税率，由省、自治区、直辖市人民政府在规定的税率幅度内提出，报同级人大常委会决定，并报全国人大常委会和国务院备案（第三条）。

（四）关于税收减免。一是维持现行国家机关、事业单位、社会团体、军事单位用于办公、教学、医疗、科研、军事设施的土地、房屋免税的规定。二是将现行有关文件规定的税收优惠政策上升为法律。同时规定，国务院可以规定免征或者减征契税，报全国人大常委会备案。（第六条）

（五）关于纳税义务发生时间和申报纳税期限。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（第九条）。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（第十条）。

此外，草案还对计税依据、涉税信息共享和协作机制等税收征管事项作了规定。