

(以下附錄節錄自中華人民共和國國家稅務總局的網站，全文可參閱  
<http://www.chinatax.gov.cn/chinatax/n810356/n810961/c5166177/content.html>)

## 附錄

### 《国家税务总局关于契税法服务与征收管理若干事项的公告（征求意见稿）》公开征求意见

为贯彻落实契税法等法律规定，进一步优化契税法纳税服务，规范契税法征收管理，我局起草了《国家税务总局关于契税法服务与征收管理若干事项的公告（征求意见稿）》。现向社会公开征求意见，公众可在 2021 年 8 月 4 日前通过以下途径和方式提出反馈意见：

1.登录国家税务总局网站（网址：<http://www.chinatax.gov.cn>），进入首页主菜单“互动交流-意见征集”栏目提出意见。

2.通过信函方式将意见邮寄至：北京市西城区枣林前街 68 号国家税务总局财产行为税司（邮政编码 100053），请在信封上注明“《国家税务总局关于契税法服务与征收管理若干事项的公告》征求意见”字样。

国家税务总局  
2021 年 7 月 5 日

### 国家税务总局关于契税法服务与征收管理若干事项的公告 （征求意见稿）

为落实《中华人民共和国契税法》（以下简称《契税法》）及有关法律法规规定，进一步优化契税法纳税服务，规范契税法征收管理，现就有关事项公告如下：

一、契税法申报以不动产单元为基本单位。

二、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法适用税率、计税依据等。

以奖励、划转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法适用税率、计税依据等。

三、契税法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包括增值税额；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款确定。

（二）土地使用权互换、房屋互换，契税法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法计税价格为不含增值税价格。

四、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。

五、契税法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；

(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；

(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。

六、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。税务机关能够通过信息共享即时传递信息的，可不提供完税凭证或开具联系单。

七、纳税人依照法律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申报资料后，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。

八、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。

九、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、本公告要求纳税人提交的资料，税务机关能够通过信息共享获取的，可不再要求纳税人提交。

十一、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。

十二、本公告自2021年9月1日起施行。

特此公告。

- 附件：1.契税法源明细表  
2.契税法信息联系单

## 关于《国家税务总局关于契税法服务与征收管理若干事项的公告（征求意见稿）》的说明

2020年8月11日，十三届全国人大常委会第二十一次会议审议通过了《中华人民共和国契税法》（以下简称《契税法》），该法将于2021年9月1日正式实施。为贯彻落实《中华人民共和国契税法》等法律规定，进一步优化契税法纳税服务，规范契税法征收管理，我们在系统梳理现行契税法征管规定和地方实践做法基础上起草了《国家税务总局关于契税法服务与征收管理若干事项的公告（征求意见稿）》（以下简称《公告》）。现说明如下：

### 一、主要内容

《公告》分为12条，对契税法纳税申报、税款核定征收、退税、先税后证、优化服务等基本征管事项予以明确。

### 二、关于契税法申报单位

为便于纳税人理解和征管执行，并与现行《不动产登记暂行条例》有关规定衔接，《公告》第一条拟明确契税法申报以不动产单元为基本单位。

### 三、关于部分应税行为的计税方式

《契税法》第二条第三款规定了以作价投资（入股）、偿还债务、划转、奖励部分等方式转移土地、房屋权属。但考虑到契税法中没有明确上述应税行为如何适用税率和计税依据等，《公告》结合原《契税法暂行条例细则》有关规定，拟在第二条明确，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法适用税率、计税依据等。以奖励、划转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法适用税率、计税依据等。

### 四、关于成交价格不含增值税的具体规定

契税法的计税依据不包括增值税。为便于纳税人理解和征管执行，《公告》第三条拟进一步细化了契税法计税依据不含税的三种情况。一是土地使用权出售、房屋买卖，计征契税的成交价格不包括增值税额；承受方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。二是土地使用权互换、房屋互换，契税法计税依据为不含增值税价格的差额。三是税务机关核定的契税法计税价格为不含增值税价格。

### 五、关于契税法计税价格的核定方法

为便于征管执行，结合《房地产管理法》有关规定，《公告》第四条拟明确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。

### 六、关于契税法申报所需资料

《公告》第五条拟明确契税法申报需填报的税源明细表和四类资料。基本延续现行契税法服务与征收管理规定。同时，按照《关于进一步深化税收征管改革的意见》中“扩大涉税资料由事前报送改为留存备查”有关要求，明确“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。”

## 七、关于“先税后证”的细化规定

《公告》第六条拟明确先税后证的具体管理方式，规定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等，将完税或免税（不征税）信息传递给不动产登记机构。税务机关能够通过信息共享即时传递信息的，可不提供完税凭证或不开具联系单。

## 八、关于契税法退税事项的办理规定

《公告》第七条拟明确办理《契税法》第十二条、财税拟制发的执行口径公告规定的四类退税事项需提交的资料和税务机关的管理方式。

## 九、关于信息保密的规定

《契税法》第十三条第二款规定，税务机关及其工作人员对税收征收管理过程中知悉的纳税人的个人信息，应当依法予以保密，不得泄露或者非法向他人提供。根据《民法典》《税收征收管理法》及其实施细则有关规定，《公告》第八条拟明确依法予以保密的个人信息的范围。

## 十、关于优化办税流程、简化资料提供

契税纳税申报是不动产登记领域的重要事项，直接关系到民生福祉。按照《优化营商环境条例》《国务院办公厅关于进一步压缩不动产登记办理时间的通知》有关规定，《公告》第九条拟明确，各地税务机关应采取不动产登记、交易和缴税一窗受理等模式，持续优化契税申报缴纳流程，做好契税纳税申报与其他事项的衔接工作。同时，为简化资料提供，第十条拟明确，税务机关能够通过信息共享获取的，可不再要求纳税人提交相关资料。

## 十一、其他事项

《公告》第十一条拟解释纳税人身份证件具体含义，基本套用车辆购置税有关规定。

《公告》第十二条拟明确公告施行日期。

附件 1:

契稅稅源明細表

納稅人識別號（統一社會信用代碼）：□□□□□□□□□□□□□□□□

納稅人名稱：

金額單位：人民幣元（列至角分）；面積單位：平方米

|                     |             |           |                                   |               |  |
|---------------------|-------------|-----------|-----------------------------------|---------------|--|
| *稅源編號               | （系統自動帶出）    | *土地房屋坐落地址 | （必填）                              | 不動產單元代碼       | （有不動產權證的，必填）   |
| 合同編號                | （有合同編號的，必填） | *合同签订日期   | （必填）                              | *共有方式         | <input type="checkbox"/> 单独所有<br><input type="checkbox"/> 按份共有<br>（转移份额：_____）<br><input type="checkbox"/> 共同共有<br>（共有人：_____） |
| *权属转移对象             | （必选）        | *权属转移方式   | （必选）                              | *用途           | （必选）   |
| *成交价格<br>（不含增值税）    | （必填）        | *权属转移面积   | （必填）                              | *成交单价         | （系统自动带出）   |
| *评估价格               | （系统自动带出）    |           | *计税价格                             | （系统自动带出）      |  |
| *适用税率               | （系统自动带出）    |           | 权属登记日期                            | （已办理权属登记的，必填） |  |
| 居民购房减免性质<br>代码和项目名称 |             |           | 其他减免性质代码<br>和项目名称<br>（抵减金额：_____） |               |  |

权属转移对象、方式、用途逻辑关系对照表

| 权属转移对象 |        |        | 权属转移方式   | 用途                                |                   |
|--------|--------|--------|--|-----------------------------------|-------------------|
| 一级（大类） | 二级（小类） | 三级（细目） |  |                                   |                   |
| 土地     | 国有土地   | 无      | 土地使用权出让  |                                   | 1、住宅用地<br>2、非住宅用地 |
|        |        |        | 土地使用权转让  | 土地使用权出售(包括作价投资入股、偿还债务等应交付经济利益的方式) | 1、住宅用地<br>2、非住宅用地 |
|        |        |        |  | 土地使用权赠与(包括以奖励、划转等没有价格的方式)         | 1、住宅用地<br>2、非住宅用地 |
|        |        |        |  | 土地使用权互换                           | 1、住宅用地<br>2、非住宅用地 |
|        | 集体土地   | 无      | 土地使用权出让  |                                   | 1、住宅用地<br>2、非住宅用地 |
|        |        |        | 土地使用权转让  | 土地使用权出售(包括作价投资入股、偿还债务等应交付经济利益的方式) | 1、住宅用地<br>2、非住宅用地 |
|        |        |        |  | 土地使用权赠与(包括以奖励、划转等没有价格的方式)         | 1、住宅用地<br>2、非住宅用地 |
|        |        |        |  | 土地使用权互换                           | 1、住宅用地<br>2、非住宅用地 |
| 房屋     | 增量房    | 住房     | 1、房屋买卖(包括作价投资入股、偿还债务等应交付经济利益的方式);<br>2、房屋赠与(包括以奖励、划转等没有价格的方式);<br>3、房屋互换 | 居住用房                              |                   |
|        |        | 非住房    | 1、房屋买卖(包括作价投资入股、偿还债务等应交付经济利益的方式);  | 非居住用房                             |                   |

|     |     |  |  |       |
|-----|-----|--|--|-------|
|     |     |  | 2、房屋赠与(包括以奖励、划转等没有价格的方式);<br>3、房屋互换                                      |       |
| 存量房 | 住房  |  | 1、房屋买卖(包括作价投资入股、偿还债务等应交付经济利益的方式);<br>2、房屋赠与(包括以奖励、划转等没有价格的方式);<br>3、房屋互换 | 居住用房  |
|     | 非住房 |  | 1、房屋买卖(包括作价投资入股、偿还债务等应交付经济利益的方式);<br>2、房屋赠与(包括以奖励、划转等没有价格的方式);<br>3、房屋互换 | 非居住用房 |

填表说明:

1. 本表适用于在中国境内承受土地、房屋权属的单位和个人。
2. 税源编号: 系统自动生成, 纳税人不必填写。
3. 土地、房屋坐落地址: 必填。土地使用权转移, 应填写土地坐落地址; 房屋转移, 应填写房屋坐落地址。
4. 不动产单元代码: 有不动产权证并载明不动产单元代码的, 必填。
5. 合同编号: 有土地、房屋权属转移合同并载明合同编号的, 必填。
6. 合同签订日期: 必填。指承受方与转让方签订土地、房屋转移合同的当日, 或者承受方取得其他具有土地、房屋转移合同性质凭证的当日。
7. 共有方式: 必填。根据实际情况, 勾选单独所有、按份共有、共同所有。如勾选按份共有, 应填写具体转移份额, 勾选共同共有, 应填写承受土地、房屋权属的其他共同共有人的纳税人名称和纳税人识别号。
8. 权属转移对象: 必选。分土地、房屋两类一级指标; 土地下的二级指标设国有土地和集体土地; 房屋下的二级指标设增量房和存量房; 增量房和存量房下的三级指标均设住房和非住房。
9. 权属转移方式: 必选。土地按“1. 土地使用权出让、2. 土地使用权出售、3. 土地使用权赠与、4. 土地使用权互换”填写; 房屋按“1. 房屋买卖、2. 房屋赠与、3. 房屋互换”填写。
10. 用途: 必选。土地按“1. 住宅用地、2. 非住宅用地”填写; 房屋按“1、居住用房, 2、非居住用房”填写。
11. 成交价格(不含增值税): 必填。土地、房屋权属转移合同确定的价格(包括应交付的货币以及实物、其他经济利益对应的价款)填写; 土地使用权

互换、房屋互换的，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。

12. 权属转移面积：必填。根据土地、房屋权属转移合同确定的转移面积填写。

13. 成交单价：系统自动计算，纳税人无需填写。单位面积的成交价格。

14. 评估价格：必填，可由系统自动带出。是指税务机关参照市场价格，采用房地产价格评估等方法依法合理确定的评估价格。

15. 计税价格：系统自动带出，纳税人无需填写。指由税务机关按照《中华人民共和国契税法》及有关规定确定的成交价格或者核定价格。

16. 适用税率：系统自动带出，纳税人无需填写。根据各省（自治区、直辖市）确定的适用税率填写。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平方米以下家庭住房减免税政策时，税率应按3%而非优惠税率1%填写。

17. 权属登记日期：条件必填。指承受方取得应税土地、房屋权属的登记日期。在办理土地、房屋权属登记前申报缴纳契税的，不填此项；在办理土地、房屋权属登记后申报缴纳契税的，必填。

18. 居民购房减免性质代码和项目名称：有居民购房减免税情况的，必填。按照税务机关最新制发的减免税政策代码表中最细项减免性质代码填写。

19. 其他减免性质代码日期和项目名称：有居民购房以外其他减免情况的，必填。按照税务机关最新制发的减免税政策代码表中最细项减免性质代码并填写扣减金额。



附件 2:

二维码

## 契税信息联系单

编号: 地区(xxxx)00000000000

**契税税源信息:**

税源编号:

不动产单元代码:

土地/房屋坐落地址:

**纳税人已办理契税事项:**

是否办理不征税事项 (是/否)

金额单位: 元列至角分

| 纳税人名称 | 纳税人识别号 | 证件类型 | 证件号码 | 共有方式 | 权属转移方式 | 转移份额 | 计税依据 | 减免项目名称 | 实缴金额 |
|-------|--------|------|------|------|--------|------|------|--------|------|
|       |        |      |      |      |        |      |      |        |      |
| 合计    |        |      |      |      |        |      |      | —      |      |

**注意事项:**

1. 联系单涉及纳税人个人敏感信息, 请妥善保管。
2. 联系单不作为记账、抵扣凭证。

受理人:

第 X 次打印

开具税务机关 (印章):

开具日期: