

(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/n375/c5168489/content.html>)

附錄

国家税务总局关于契稅納稅服務與征收管理若干事項的公告
國家稅務總局公告 2021 年第 25 號

為貫徹落實中辦、國辦印發的《關於進一步深化稅收徵管改革的意見》，切實優化契稅納稅服務，規範契稅征收管理，根據《中華人民共和國契稅法》(以下簡稱《契稅法》)、《財政部稅務總局關於貫徹實施契稅法若干事項執行口徑的公告》(2021 年第 23 號，以下簡稱 23 號公告)等相關規定，現就有關事項公告如下：

一、契稅申報以不動產單元為基本單位。

二、以作價投資(入股)、償還債務等應交付經濟利益的方式轉移土地、房屋權屬的，參照土地使用權出讓、出售或房屋買賣確定契稅適用稅率、計稅依據等。

以劃轉、獎勵等沒有價格的方式轉移土地、房屋權屬的，參照土地使用權或房屋贈與確定契稅適用稅率、計稅依據等。

三、契稅計稅依據不包括增值稅，具體情形為：

(一) 土地使用權出售、房屋買賣，承受方計征契稅的成交價格不含增值稅；實際取得增值稅發票的，成交價格以發票上注明的不含稅價格確定。

(二) 土地使用權互換、房屋互換，契稅計稅依據為不含增值稅價格的差額。

(三) 稅務機關核定的契稅計稅價格為不含增值稅價格。

四、稅務機關依法核定計稅價格，應參照市場價格，採用房地產價格評估等方法合理確定。

五、契稅納稅人依法納稅申報時，應填報《財產和行為稅稅源明細表》(《契稅稅源明細表》部分，附件 1)，並根據具體情形提交下列資料：

(一) 納稅人身份證件；

(二) 土地、房屋權屬轉移合同或其他具有土地、房屋權屬轉移合同性質的憑證；

(三) 交付經濟利益方式轉移土地、房屋權屬的，提交土地、房屋權屬轉移相關款項支付憑證，其中，土地使用權出讓為財政票據，土地使用權出售、互換和房屋買賣、互換為增值稅發票；

(四) 因人民法院、仲裁委員會的生效法律文書或者監察機關出具的監察文書等因素發生土地、房屋權屬轉移的，提交生效法律文書或監察文書等。

符合減免稅條件的，應按規定附送有關資料或將資料留存備查。

六、稅務機關在契稅足額征收或辦理免稅(不徵稅)手續後，應通過契稅的完稅憑證或契稅信息聯系單(以下簡稱聯系單，附件 2)等，將完稅或免稅(不徵稅)信息傳遞給不動產登記機構。能夠通過信息共享即時傳遞信息的，稅務機關可不再向不動產登記機構提供完稅憑證或開具聯系單。

七、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。

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，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。《全文废止和部分条款废止的契税文件目录》（附件 3）所列文件或条款同时废止。

特此公告。

- 附件：1. 契税税源明细表
2. 契税信息联系单
3. 全文废止和部分条款废止的契税文件目录

国家税务总局
2021 年 8 月 26 日

附件 1

契税法源明细表

纳税人识别号（统一社会信用代码）：□□□□□□□□□□□□□□□□□□

纳税人名称：

金额单位：人民币元（列至角分）；面积单位：平方米

*税源编号	（系统自动带出）	*土地房屋坐落地址	（必填）	不动产单元代码	（有不动产权证的，必填）
合同编号	（有合同编号的，必填）	*合同签订日期	（必填）	*共有方式	<input type="checkbox"/> 单独所有 <input type="checkbox"/> 按份共有 （转移份额：_____） <input type="checkbox"/> 共同共有 （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 （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 代码和项目名称			其他减免性质代码 和项目名称 （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 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 2. 非住宅用地
				土地使用权赠与(包括以划转、奖励、继承等没有价格的方式)	1. 住宅用地 2. 非住宅用地
				土地使用权互换	1. 住宅用地 2. 非住宅用地
	集体土地	无	土地使用权出让		1. 住宅用地 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 2. 非住宅用地
				土地使用权赠与(包括以划转、奖励、继承等没有价格的方式)	1. 住宅用地 2. 非住宅用地
				土地使用权互换	1. 住宅用地 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) 2. 房屋赠与(包括以划转、奖励、继承等没有价格的方式) 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(包括以划转、奖励、继承等没有价格的方式) 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) 2. 房屋赠与(包括以划转、奖励、继承等没有价格的方式) 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) 2. 房屋赠与(包括以划转、奖励、继承等没有价格的方式) 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、房屋权属转移合同的当日, 或者承受方取得其他具有土地、房屋权属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。按土地、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。

17. 权属登记日期：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. 其他减免性质代码和项目名称：有居民购房以外其他减免税情况的，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，并按规定填写扣减金额。

附件 2

(二维码)

契税信息联系单

编号：地区(20xx)000000000000

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：

是否属于不征税事项：(是/否)

契税不征税项目：

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	计税价格	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：

附件 3

全文废止和部分条款废止的契税文件目录

序号	文号	标题	备注
1	国税发（1997）176 号	国家税务总局关于契稅征收管理若干具体事項的通知	全文废止
2	国税函（1998）829 号	国家税务总局关于城镇居民委托代建房屋契稅征免問題的批复	全文废止
3	国税函（1999）465 号	国家税务总局关于出售或租賃房屋使用权是否征收契稅問題的批复	全文废止
4	国税函（1999）545 号	国家税务总局关于明确对中国华融资产管理公司等收购处置不良资产中免征契稅的通知	全文废止
5	国税函（1999）613 号	国家税务总局关于抵押贷款购买商品住房征收契稅的批复	全文废止
6	国税函（1999）737 号	国家税务总局关于以补偿征地区款方式取得的房产征收契稅的批复	全文废止
7	国税函（1999）845 号	国家税务总局关于三峡工程库区农村移民外迁有关稅收问题的通知	废止第三条
8	国税函（2000）56 号	国家税务总局关于免征中国石油天然气股份有限公司契稅的通知	全文废止
9	国税函（2000）468 号	国家税务总局关于免征军队武警部队政法机关所办企业脱钩移交过程中所涉契稅的批复	全文废止
10	国税函（2001）483 号	国家税务总局关于以土地、房屋权属抵繳社会保险费免征契稅的批复	全文废止
11	国税函（2001）689 号	国家税务总局关于中国联通有限公司重组过程中办理土地、房屋权属变更登记不征契稅的批复	全文废止
12	国税函（2001）843 号	国家税务总局关于中国粮油食品进出口（集团）有限公司重组改制有关契稅问题的通知	全文废止

13	国税函（2002）777号	国家税务总局关于免征被撤销金融机构在财产清理中取得土地房屋权属所涉契税的批复	全文废止
14	国税函（2002）1094号	国家税务总局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	全文废止
15	国税函（2003）123号	国家税务总局关于中国电信集团公司重组过程中有关契税问题的通知	全文废止
16	国税函（2003）524号	国家税务总局关于中国航空集团公司重组过程中有关契税问题的通知	全文废止
17	国税函（2003）627号	国家税务总局关于国家电网公司组建中有关契税问题的通知	全文废止
18	国税函（2003）946号	国家税务总局关于中国大唐集团公司组建中有关契税问题的通知	全文废止
19	国税函（2003）978号	国家税务总局关于中国国电集团公司组建中有关契税问题的通知	全文废止
20	国税函（2003）1027号	国家税务总局关于中国人民保险公司重组改制过程中有关印花税和契税问题的通知	废止第二条
21	国税函（2003）1143号	国家税务总局关于中国电信集团公司重组安徽等六省（区、市）电信资产有关契税问题的通知	全文废止
22	国税函（2003）1253号	国家税务总局关于中国航空工业第二集团公司重组中有关契税问题的通知	全文废止
23	国税函（2003）1272号	国家税务总局关于事业单位合并中有关契税问题的批复	全文废止
24	国税函（2004）322号	国家税务总局关于以土地、房屋作价出资及租赁使用土地有关契税问题的批复	全文废止
25	国税函（2004）852号	国家税务总局关于中国人寿保险（集团）公司重组改制后有关税务问题的通知	废止第五条中有关契税的规定
26	国税函（2004）898号	国家税务总局关于中国电信集团公司湖北等省（区）电信资产重组改制有关契税政策的通知	全文废止
27	国税发（2004）98号	国家税务总局关于中国移动通信集团公司重组上市过程中有关契税问题的通知	全文废止

28	国税函（2004）1036号	国家税务总局关于继承土地、房屋权属有关契税问题的批复	全文废止
29	国税发（2004）165号	国家税务总局关于中国网络通信集团公司重组上市过程中有关契税政策的通知	全文废止
30	国税发（2005）52号	国家税务总局关于中国建银投资有限责任公司纳税申报地点问题的通知	废止第三条中有关契税的规定
31	国税发（2005）156号	国家税务总局关于实施房地产税收一体化管理若干具体问题的通知	废止第二条中有关契税的规定
32	国税函（2005）835号	国家税务总局关于军队离退休干部购买经济适用房征收契税问题的批复	全文废止
33	国税函（2005）903号	国家税务总局关于城镇房屋拆迁契税优惠政策适用对象的批复	全文废止
34	国税函（2005）969号	国家税务总局关于中国航空集团公司改制有关契税问题的通知	全文废止
35	国税函（2006）157号	国家税务总局关于改制企业承受土地使用权契税计税依据的批复	全文废止
36	国税函（2006）448号	国家税务总局关于开征烟叶税有关税收会计统计核算问题的通知	废止第二条中有关契税的规定
37	国税函（2006）798号	国家税务总局关于明确中国兵器装备集团公司重组改制过程中有关契税政策的通知	全文废止
38	国税发（2006）144号	国家税务总局关于加强房地产交易个人无偿赠与与不动产税收管理有关问题通知	废止第一条中有关契税的规定
39	国税函（2007）606号	国家税务总局关于承受装修房屋契税计税价格问题的批复	全文废止
40	国税函（2007）645号	国家税务总局关于未办理土地使用权证转让土地有关税收问题的批复	废止文件中有关契税的规定
41	国税函（2008）438号	国家税务总局关于无效产权转移征收契税的批复	全文废止
42	国税函（2008）662号	国家税务总局关于改变国有土地使用权出让方式征收契税的批复	全文废止

43	国税函（2008）679号	国家税务总局关于中国铁道建筑总公司股份制改革过程中有关税收问题的通知	废止第三条中有关契税的规定
44	国税函（2008）718号	国家税务总局关于经法院调解的房屋权属转移征收契税的批复	全文废止
45	国税函（2008）1083号	国家税务总局关于太平湾发电厂有关契税问题的批复	全文废止
46	国税函（2009）603号	国家税务总局关于明确国有土地使用权出让契税计税依据的批复	全文废止
47	国税函（2009）618号	国家税务总局关于明确中国农业银行改制有关契税政策的通知	全文废止
48	国税函（2009）781号	国家税务总局关于企业改制契税政策适用问题的批复	全文废止
49	税务总局公告2013年第2号	国家税务总局关于国寿投资控股有限公司相关税收问题的公告	废止第五条中有关契税的规定
50	税务总局公告2021年第9号	国家税务总局关于简并税费申报有关事项的公告	废止附件2中的《契稅稅源明細表》