

#### 4. 税收优惠

要达到的目的：

- (1) 了解一般规定与特殊规定，特别要关注企业改制重组中有关契税的优惠政策。
- (2) 熟记个人购买住房享受的税收优惠政策，结合个人所得税的计算问答题灵活应用。

#### 5. 征收管理

要达到的目的：

了解纳税义务发生时间、纳税期限。

### 【知识点一】纳税义务人

境内转移土地、房屋权属，**承受** 的单位和个人。

【提示】在转让房地产行为中，双方的涉税义务：

转让方：**卖家**

- (1) 增值税（销售不动产、转让土地使用权）；
- (2) 城建税、教育费附加、地方教育附加；
- (3) 印花税（产权转移书据）；
- (4) 土地增值税；
- (5) 企业所得税或个人所得税。

受让方：

- (1) 印花税（产权转移书据）；
- (2) 契税。

### 【知识点二】征税范围

#### 1. 国有土地使用权出让——一级市场

出让方：不缴纳土地增值税；

承受方：缴纳契税。

【提示】以 **出让金** 为依据计算缴纳契税的，不得因减免土地出让金而减免契税。

#### 2. 国有**土地使用权转让**——二级市场

转让方：缴纳土地增值税；

承受方：缴纳契税。

【提示】土地使用权的转让**不包括农村集体土地承包经营权的转移**。

#### 3. 房屋买卖

转让方：缴纳土地增值税；

承受方：缴纳契税。

**视同房屋买卖的情形**：**均要缴契税**

(1) 以房产**抵债或实物交换**房屋。

(2) 以房产作**投资、入股**。

(3) 买房**拆料或翻建新房**。

房屋220万，债务200万，抵债后退还20万。债权人契税应根据220万缴

【提示】以自有房产作股投入本人独资经营的企业，**不缴纳契税**。