

江苏省实施《中华人民共和国契税法暂行条例》办法

江苏省人民政府令 第 145 号

《江苏省实施〈中华人民共和国契税法暂行条例〉办法》已经 1998 年 9 月 25 日省人民政府第 13 次常务会议审议通过，现予发布施行。

代省长 季允石

一九九八年十一月二十日

第一条 根据《中华人民共和国契税法暂行条例》、《中华人民共和国契税法暂行条例细则》的规定，结合本省实际，制定本办法。

第二条 在本省行政区域内转移土地、房屋权属，承受的单位和个人为契税法纳税人，应当依照《中华人民共和国契税法暂行条例》、《中华人民共和国契税法暂行条例细则》和本办法的规定缴纳契税法。

第三条 本办法中所称转移土地、房屋权属是指下列行为：

- (一) 国有土地使用权出让；
- (二) 土地使用权转让，包括出售、赠与和交换；
- (三) 房屋买卖；
- (四) 房屋赠与；
- (五) 房屋交换。

前款第二项土地使用权转让，不包括农村集体土地承包经营权的转移。

第四条 土地、房屋权属以下列方式转移的，视同土地使用权转让、房屋买卖或者房屋赠与征税：

- (一) 以土地、房屋权属作价投资、入股；
- (二) 以土地、房屋权属抵债；
- (三) 以获奖方式承受土地、房屋权属；
- (四) 以预购方式或者预付集资建房款方式承受土地、房屋权属。

第五条 契税法税率为 4%。

第六条 契税法计税依据：

(一) 国有土地使用权出让、土地使用权出售、房屋买卖，为成交价格，即土地、房屋权属转移合同按照规定确定的价格，包括承受者应交付的货币、实

物、无形资产或者其他经济利益；

(二) 土地使用权赠与、房屋赠与，由征收机关参照土地使用权出售、房屋买卖的市场价格核定；

(三) 土地使用权交换、房屋交换、土地使用权与房屋所有权之间相互交换，为所交换的土地使用权、房屋的价格的差额；

(四) 以划拨方式取得土地使用权的，经批准转让房地产时，房地产转让者应当补缴契税法，其计税依据为补缴的土地使用权出让费用或者土地收益。

前款成交价格明显低于市场价格并且无正当理由的，或者所交换土地使用权、房屋的价格的差额明显不合理并且无正当理由的，由征收机关参照市场价格核定。

第七条 土地使用权交换、房屋交换、土地使用权与房屋所有权之间相互交换，交换价格不相等的，由多支付货币、实物、无形资产或者其他经济利益的一方缴纳契税法。交换价格相等的，免征契税法。

第八条 契税法应纳税额，依照本办法第五条规定的税率和第六条规定的计税依据计算征收。应纳税额计算公式：

$$\text{应纳税额} = \text{计税依据} \times \text{税率}$$

应纳税额以人民币计算。转移土地、房屋权属以外汇结算的，按照纳税义务发生之日中国人民银行公布的人民币市场汇率中间价折合成人民币计算。

第九条 有下列情形之一的，减征或者免征契税法：

(一) 国家机关、事业单位、社会团体、军事单位承受土地、房屋用于办公、教学、医疗、科研、军事设施的，免征。其中：

用于办公的是指：办公室(楼)、附属的职工食堂、职工浴室、库房和其他直接用于办公的土地、房屋；

用于教学的是指：教室(教学楼)、图书馆、实验室、操场和其他直接用于教学的土地、房屋；

用于医疗的是指：门诊部、住院部和其他直接用于医疗的土地、房屋；

用于科研的是指：科学试验场所、资料馆(室)和其他直接用于科研的土地、房屋；

用于军事设施的是指：1. 地上和地下的军事指挥作战工程；2. 军用的机场、港口、码头；3. 军用的库房、营区、训练场、试验场；4. 军用的通信、导航、观测台站；5. 其他直接用于军事设施的土地、房屋；

(二)城镇职工按规定第一次购买经县级以上人民政府批准出售的公有住房，且面积在国家规定的标准以内的，免征；超过国家规定标准面积的部分，应按照规定缴纳契税；

(三)因遭受自然灾害、战争等不可抗力灭失住房而重新购买住房的，给予减征或免征；

(四)土地、房屋被县级以上人民政府征用(占用)后，重新承受土地、房屋权属，其成交价格没有超出土地、房屋补偿费、安置补助费的，免征；超出土地、房屋补偿费、安置补助费的部分，纳税确有困难的，给予减征或免征；

(五)纳税人承受荒山、荒沟、荒丘、荒滩土地使用权，用于农、林、牧、渔业生产的，免征；

(六)财政部规定的其他减征、免征契税的项目。

上述享受减征或者免征契税的单位和个人，应当在签订土地、房屋权属转移合同后 10 日内，向土地、房屋所在地的契税征收机关办理减征或者免征契税手续。减征或者免征契税的具体审批办法由省财政厅另行制定。

第十条 纳税人因改变有关土地、房屋的用途，不再属于本办法第九条规定的减征、免征契税范围的，应当补缴已经减征、免征的税款。其纳税义务发生时间为改变有关土地、房屋用途的当天。

第十一条 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天，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(包括具有合同效力的契约、协议、合约、单据、确认书等凭证)的当天。

第十二条 纳税人应当自纳税义务发生之日起 10 日内，向土地、房屋所在地的契税征收机关办理纳税申报，并在契税征收机关核定的期限内缴纳契税。

契税征收机关核定的纳税期限不得超过 20 日。

第十三条 纳税人办理纳税事宜后，契税征收机关应当向纳税人开具契税完税凭证。

第十四条 纳税人应当持契税完税凭证和其他规定的文件材料，依法向土地管理部门、房产管理部门办理有关土地、房屋的权属变更登记手续。

纳税人未出具契税完税凭证的，土地管理部门、房产管理部门不予办理有关土地、房屋的权属变更登记手续。

第十五条 契税由土地、房屋所在地的财政机关负责征收。

土地管理部门、房产管理部门应当定期向契税征收机关提供房地产开发计划以及办理土地、房屋权属变更登记手续有关的文件、材料、数据等，并支持、协助契税征收机关依法征收契税。

契税征收机关可以委托土地管理部门、房产管理部门、房地产开发经营单位代征契税。代征单位应当按照委托代征证书(或协议)的要求代征税款。契税征收机关按照财政部的规定支付代征手续费。

第十六条 纳税人有下列行为之一的，由县级以上契税征收机关按照以下规定予以处罚：

(一)纳税人未按照规定的期限办理纳税申报的，按照《中华人民共和国税收征收管理法》第三十九条的有关规定处罚；

(二)纳税人有偷税行为的，按照《中华人民共和国税收征收管理法》第四十条、第四十一条、第四十二条的有关规定处罚；

(三)从事生产、经营的纳税人在规定期限内不缴或者少缴应纳税款，按照《中华人民共和国税收征收管理法》第四十六条的有关规定处罚。其他纳税人在规定的期限内不缴或者少缴应纳税款的，应责令限期缴纳，逾期仍未缴纳的，处以 500 元以上 1000 元以下罚款。

纳税人有上述行为，情节严重，构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第十七条 契税的征收管理，依照《中华人民共和国税收征收管理法》、《中华人民共和国契税暂行条例》、《中华人民共和国契税暂行条例细则》以及本办法的规定执行。

第十八条 契税征收机关依法执行职务，任何单位和个人不得阻挠。

契税征收人员应当秉公执法，忠于职守；不得索贿受贿、徇私舞弊、玩忽职守、不征或者少征应征税款；不得滥用职权多征税款或者故意刁难纳税人。

第十九条 本办法由省财政厅负责解释。

第二十条 设区的市人民政府可以根据《中华人民共和国契税暂行条例》、《中华人民共和国契税暂行条例细则》和本办法制定实施规定，并报省财政厅备案。

第二十一条 本办法自发布之日起施行。此前省政府关于契税的有关规定同时废止。

1997 年 10 月 1 日起至本办法发布前，本省的契税征收适用本办法的规定。