

四川政報

四川省契稅實施辦法

四川省人民政府令

第 109 号

《四川省契稅實施辦法》已經 1998 年 5 月 21 日省人民政府第 7 次常務會議通過，現予發布施行。

省 長 宋寶瑞

一九九八年五月二十一日

第一條 根據《中華人民共和國契稅暫行條例》的規定，結合四川實際，制定本辦法。

第二條 在四川省境內轉移土地、房屋權屬，承受的單位和個人為契稅的納稅人，應當依照《中華人民共和國契稅暫行條例》、《中華人民共和國契稅暫行條例細則》和本辦法的規定繳納契稅。

第三條 本辦法所稱轉移土地、房屋權屬是指下列行為：

- (一) 國有土地使用權出讓；
- (二) 土地使用權轉讓，包括出售、贈與和交換；
- (三) 房屋買賣；
- (四) 房屋贈與；
- (五) 房屋交換。

前款第二項土地使用權轉讓，不包括農村

集體土地承包經營權的轉移。

第四條 土地、房屋權屬以下列方式轉移的，視同土地使用權轉讓、房屋買賣或者房屋贈與：

- (一) 以土地、房屋權屬作價投資、入股；
- (二) 以土地、房屋權屬抵債；
- (三) 以獲獎方式承受土地、房屋權屬；
- (四) 以預購方式或者預付集資建房款方式承受土地、房屋權屬。

第五條 契稅稅率為 4%，可下浮到 3%。

第六條 契稅的計稅依據：

- (一) 國有土地使用權出讓、土地使用權出售、房屋買賣，為成交价格；
- (二) 土地使用權贈與、房屋贈與，由征收機關參照土地使用權出售、房屋買賣的市場價格核定；
- (三) 土地使用權交換、房屋交換，為所交換的土地使用權與房屋所有權的價格差價。

前款成交价格明顯低於市場價格並無正當理由的，或者所交換土地使用權、房屋的價格的差額明顯不合理並無正當理由的，由征收機關參照市場價格核定。

第七條 以劃撥方式取得土地使用權的，經批准轉讓房地產時，房地產轉讓者應補繳契稅，其計稅依據為補繳的土地使用權出讓費用或者土地收益。房地产权屬承受者仍應按規定

缴纳契税。

第八条 契税应纳税额,依照本办法第五条规定的税率和第六条、第七条规定的计税依据计算征收。应纳税额计算公式:

应纳税额 = 计税依据 × 税率

第九条 有下列情形之一的,减征或者免征契税:

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

(二)城镇职工按规定第一次购买公有住房,在国家规定的标准面积以内的,免征;

(三)因不可抗力灭失住房而重新购买住房的,酌情准予减征或者免征;

(四)土地、房屋被县级以上人民政府征用、占用后,被征用、占用者重新承受土地、房屋权属的,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)外国驻华使馆、领事馆、联合国驻华机构及其外交代表、领事官员和其他外交人员承受土地、房屋权属的,经外交部确认,可以免征;

(七)财政部规定的其他减征、免征契税的项目。

第十条 符合减征或者免征契税规定的,应当在土地、房屋权属转移合同签订或者具有合同效力的契约、协议、合约、确认书等凭证取得之日起 10 日内,到土地、房屋所在地的契税征收机关办理减征或者免征契税手续。

第十一条 纳税人因改变土地、房屋用途不再属于第九条规定的减征、免征范围的,应补缴已减征、免征的契税。其纳税义务发生时间为改变有关土地、房屋用途的当日。

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、房屋所在地的征收机关办理纳税申报,并在征收机关核定的期限内缴纳税款。

第十三条 纳税人办理纳税事宜后,征收机关应当向纳税人开具契税完税或免税凭证。

第十四条 纳税人向土地管理部门、房产管理部门办理有关土地、房屋的权属变更登记手续,应当持契税完税或免税凭证和其他规定的文件材料。未出具契税完税或免税凭证的,不予办理土地、房屋的权属变更登记手续。

纳税人未出具契税完税或免税凭证,土地管理部门、房产管理部门工作人员为其办理了土地、房屋权属变更登记的,由税务机关通知土地管理部门、房产管理部门改正。逾期未改正的,由税务机关报请同级人民政府责令纠正,并由有权机关对直接责任人和有关负责人给予行政处分。

第十五条 纳税人缴纳契税后,因故未履行所签订土地、房屋权属转移合同,申请退税的,经县级以上人民政府财政机关审核批准,准予退税。

第十六条 契税由各级地方税务机关负责征收,也可由地方税务机关委托有关单位代理征收。代征手续费的支付比例按国家有关规定执行。

第十七条 各级人民政府土地、房产管理部门应当向征收机关提供有关土地、房屋权属变更以及土地基准地价、标定地价、房产市场交易价格等资料,支持、协助征收机关依法征收契税。

第十八条 纳税人与征收机关因纳税发生争议时,必须依照《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》和本办法规定先缴纳税款,然后可以在收到征收机关填发的缴款凭证之日起 60 日内向上一级征收机关申请复议。上一级征收机关应当自收到复议申请之日起 60 日内作出复议决定。纳税人对复议决定不服的,可以在接到复议决定之日起 15 日内向人民法院起诉。

第十九条 契税的征收管理,依照《中华人民共和国税收征收管理法》和本办法的规定执行。

第二十条 本办法自发布之日起施行。