

中華人民共和國契稅暫行條例

國務院令[1997]第 224 號

1997 年 7 月 7 日

《中華人民共和國契稅暫行條例》已經 1997 年 4 月 23 日國務院第 55 次常務會議通過，現予發佈，自 1997 年 10 月 1 日起施行。

總理 李鵬

第一條 在中華人民共和國境內轉移土地、房屋權屬，承受的單位和個人為契稅的納稅人，應當依照本條例的規定繳納契稅。

第二條 本條例所稱轉移土地、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。

第三條 契稅稅率為 3-5%。

契稅的適用稅率，由省、自治區、直轄市人民政府在前款規定的幅度內按照本地區的實際情況確定，並報財政部和國家稅務總局備案。

第四條 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，為成交價格；
- (二) 土地使用權贈與、房屋贈與，由徵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、房屋的價格的差額。

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

第五條 契稅應納稅額，依照本條例第三條規定的稅率和第四條規定的計稅依據計算徵收。應納稅額計算公式：

應納稅額 = 計稅依據 × 稅率

應納稅額以人民幣計算。轉移土地、房屋權屬以外匯結算的，按照納稅義務發生之日中國人民銀行公佈的人民幣市場匯率中間價折合成人民幣計算。

第六條 有下列情形之一的，減征或者免征契稅：

- (一) 國家機關、事業單位、社會團體、軍事單位承受土地、房屋用於辦公、教學、醫療、科研和軍事設施的，免征；
- (二) 城鎮職工按規定第一次購買公有住房的，免征；
- (三) 因不可抗力滅失住房而重新購買住房的，酌情准予減征或者免征；
- (四) 財政部規定的其他減征、免征契稅的項目。

第七條 經批准減征、免征契稅的納稅人改變有關土地、房屋的用途，不再屬於本條例第六條規定的減征、免征契稅範圍的，應當補繳已經減征、免征的稅款。

第八條 契稅的納稅義務發生時間，為納稅人簽訂土地、房屋權屬轉移合同的當天，或者納稅人取得其他具有土地、房屋權屬轉移合同性質憑證的當天。

第九條 納稅人應當自納稅義務發生之日起 10 日內，向土地、房屋所在地的契稅徵收機關辦理納稅申報，並在契稅徵收機關核定的期限內繳納稅款。

第十條 納稅人辦理納稅事宜後，契稅徵收機關應當向納稅人開具契稅完稅憑證。

第十一條 納稅人應當持契稅完稅憑證和其他規定的文件材料，依法向土地管理部門、房產管理部門辦理有關土地、房屋的權屬變更登記手續。納稅人未出具契稅完稅憑證的，土地管理部門、房產管理部門不予辦理有關土地、房屋的權屬變更登記手續。

第十二條 契稅徵收機關為土地、房屋所在地的財政機關或者地方稅務機關。具體徵收機關由省、自治區、直轄市人民政府確定。

土地管理部門、房產管理部門應當向契稅徵收機關提供有關資料，並協助契稅徵收機關依法徵收契稅。

第十三條 契稅的徵收管理，依照本條例和有關法律、行政法規的規定執行。

第十四條 財政部根據本條例制定細則。

第十五條 本條例自 1997 年 10 月 1 日起施行。1950 年 4 月 3 日中央人民政府政務院發佈的《契稅暫行條例》同時廢止。