云南省财政厅
国家税务总局云南省税务局

公　　告

2021年第6号

致全省契税纳税人的一封信

尊敬的契税纳税人：

您好！感谢您对云南省贯彻落实契税法各项工作的积极支持与配合！感谢您对云南省经济社会发展作出的贡献！

《中华人民共和国契税法》（以下简称《契税法》）由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议审

议通过，自2021年9月1日起施行。根据《契税法》授权，2021年7月29日云南省第十三届人民代表大会常务委员会第二十五次会议审议通过《云南省契税具体适用税率和免征或者减征办法的决定》（以下简称《决定》），并将于2021年9月1日起与《契税法》同步施行。为确保您方便、快捷、准确地办理契税涉税业务，现将有关事宜温馨提示如下：

一、关键政策需知晓

（一）契税纳税人。在中华人民共和国境内转移土地、房屋权属，承受的单位和个人为契税的纳税人，应当依法缴纳契税。

（二）契税税率。云南省契税具体适用税率为3%。

（三）契税征税对象。征税对象为纳税人承受的土地、房屋权属，具体为土地使用权和房屋所有权。转移土地、房屋权属是指下列行为：一是土地使用权出让；二是土地使用权转让，包括出售、赠与、互换；不包括土地承包经营权和土地经营权的转移；三是房屋买卖、赠与、互换。

对以作价投资（入股）、偿还债务、划转、奖励等方式转移土地、房屋权属的，应当依法征收契税。

对因共有不动产份额变化的；因共有人增加或者减少的；因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书或者监察机关出具的监察文书等因素，发生土地、房屋权属转移的，承受方应当依法缴纳契税。

（四）契税计税依据。土地使用权出让、出售，房屋买卖，计税依据为土地、房屋权属转移合同确定的成交价格，包括应交付的货币以及实物、其他经济利益对应的价款；土地使用权互换、房屋互换，计税依据为所互换的土地使用权、房屋价格的差额；土地使用权赠与、房屋赠与以及其他没有价格的转移土地、房屋权属行为，计税依据为税务机关参照土地使用权出售、房屋买卖的市场价格依法核定的价格。纳税人申报的成交价格、互换价格差额明显偏低且无正当理由的，由税务机关依照《中华人民共和国税收征收管理法》的规定核定。

（五）契税应纳税额。契税的应纳税额按照计税依据乘以具体适用税率计算。

（六）契税纳税义务发生时间。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日，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的当日。

（七）契税申报缴纳时间。纳税人应当在依法办理土地、房屋权属登记手续前申报缴纳契税。

（八）契税纳税地点。纳税人应在土地、房屋所在地的税务机关申报缴纳契税。

（九）契税征收管理。契税由土地、房屋所在地的税务机关依照税法和《中华人民共和国税收征收管理法》的规定征收管理。

二、税收优惠请收好

（一）《契税法》规定的税收优惠。有下列情形之一的，免征契税：

1. 国家机关、事业单位、社会团体、军事单位承受土地、房屋权属用于办公、教学、医疗、科研、军事设施；

2. 非营利性的学校、医疗机构、社会福利机构承受土地、房屋权属用于办公、教学、医疗、科研、养老、救助；

3. 承受荒山、荒地、荒滩土地使用权用于农、林、牧、渔业生产；

4. 婚姻关系存续期间夫妻之间变更土地、房屋权属；

5. 法定继承人通过继承承受土地、房屋权属；

6. 依照法律规定应当予以免税的外国驻华使馆、领事馆和国际组织驻华代表机构承受土地、房屋权属。

（二）《决定》规定的税收优惠。符合《契税法》第七条规定情形的，按以下办法免征或者减征契税：

1. 因土地、房屋被县级以上人民政府征收、征用，选择货币补偿且重新购置土地、房屋权属的，对成交价格不超过货币补偿的部分，免征契税；超过货币补偿的部分，按照规定征收契税。选择房屋产权调换、土地使用权置换，不缴纳差价的，免征契税；缴纳差价的，对差价部分按照规定征收契税。

2. 因不可抗力灭失住房，重新承受住房权属，不超过原住房面积120%的，免征契税；超过原住房面积120%的，对超出部分按照规定征收契税。

三、关键时点要记牢

《契税法》《决定》自2021年9月1日起同步施行。

四、政策了解有渠道

欢迎您积极参加云南各级财税部门组织的政策培训和纳税辅导，尽快掌握熟悉契税政策与纳税申报操作实务。如果您想详细了解契税具体税收政策及申报规定，我们将竭诚为您提供下列方式的纳税服务：登录云南省财政厅、国家税务总局云南省税务局的网站查询了解，或关注“云南财政”、“云南税务”微信公众号。如果您在办理涉税事宜中遇到困难和问题，请拨打12366纳税服务热线咨询，或到主管税务机关办税服务厅咨询和办理。

五、申报纳税不用跑

为推进办税便利化，切实降低纳税人办税成本，机构纳税人可以通过云南省电子税务局办理契税申报。纳税人如确需到税务机关或不动产登记大厅（政务服务中心）办理契税申报的，可从云南省税务局网站“纳税服务”栏目查询主管税务机关的具体地点、对外公开联系电话以及办理资料，在资料完整且符合法定受理条件的前提下，最多只需要到税务机关跑一次。

尊敬的纳税人，我们将全力以赴做好工作，持续优化纳税服务，确保税法顺利实施。让我们继续携手同心，共同贯彻落实好《契税法》，不断增强纳税人的获得感、幸福感、安全感。

云南省财政厅　　国家税务总局云南省税务局

2021年8月16日

云南省财政厅办公室　　2021年8月16日印发