



税务快讯

契税、城建税税法草案要点概览

第十三届全国人大常委会第十五次会议日前对契税、城市维护建设税（简称“城建税”）两部税法草案进行了审议，并通过中国人大网公布了草案全文（[契税法草案](#)、[城建税法草案](#)），向社会公开征求意见，截止日期为2020年1月26日。

为落实税收法定原则，契税和城建税的立法工作正在抓紧推进中。此次立法拟将分别出台于1997年和1985年的契税、城建税暂行条例上升为法律。

契税

契税是在土地、房屋产权变更时，对受让人课征的一种税收。与现行暂行条例相比，草案对契税的征税范围、税收减免、纳税申报期限等进行了调整，并明确信息共享机制；纳税人、税率方面的规定则基本保持不变。

征税范围

在境内转移土地、房屋权属，承受的单位和个人为契税的纳税人。与暂行条例相比，草案对“转移土地、房屋权属”的概念进行了下列主要调整：

- 暂行条例将“国有土地使用权的出让”列为“转移土地、房屋权属”的一种情形。草案将上述“国有土地使用权的出让”修改为“土地使用权的出让”，扩大了契税的征税范围。这一修改呼应了近年关于土地管理方面的法制进展，例如2019年修订的《中华人民共和国土地管理法》明确除国有土地使用权的出让外，也允许出让集体经营性建设用地使用权。

- 暂行条例明确“转移土地、房屋权属”不包括“农村集体土地承包经营权的转移”。草案将相应表述修改为不包括“土地承包经营权和土地经营权的转移”。这一调整可能是基于近年来农村土地制度改革中将土地承包经营权进一步细分为承包权和经营权，以实现农村土地所有权、承包权、经营权的“三权分置”。
- 草案明确以“划转”方式转移土地、房屋权属属于契税的征税范围，但并未对“划转”的概念作出解释。在目前的实务操作中，“划转”行为常见于国有资产管理，如何界定“划转”行为，以及非国有企业是否可以进行“划转”等有待进一步明确。

税率

草案保留了契税税率在 3%-5% 范围内确定的条款，但具体税率不再由省级政府确定，改由省级政府提出，报同级人大常委会决定，并报全国人大常委会和国务院备案。

此外，草案授权各地可以基于上述法定程序对不同主体、不同地区、不同类型的住房的权属转移行为确定差别化的适用税率。

税收减免

草案新增了“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”免征契税的规定，扩大了免征契税的范围。

此外，草案新增授权国务院可以规定免征或减征契税的其他情形，并报全国人大常委会备案。

纳税期限

草案取消了纳税人应当在纳税义务发生之日起 10 日内申报契税并在契税征收机关核定的期限内缴纳税款的规定，对契税纳税申报和缴纳税款的期限统一为“依法办理土地、房屋权属登记手续前”，这一变化更利于纳税人的实务操作和税务机关的征收管理。

信息共享

草案明确了税务机关与其他相关政府部门建立信息共享与工作配合机制，配合信息共享的部门范围也进一步扩大，包括自然资源、住房城乡建设、民政、公安等部门。该政策将为加强多维度的契税征管体系提供法律支持，有助于加强契税的征收管理。

城建税

城建税是一种常见的附加税，一般根据纳税人实际缴纳的增值税和消费税的一定比例计算征收。此前，财政部、国家税务总局已在 2018 年公布了城建税法的征求意见稿，此次发布的草案在上述阶段收集的公众意见基础上对相关条款做了相应的调整，并进一步征求社会意见。

计税依据

除了以实际缴纳的增值税、消费税作为计税依据的一般规则以外，2018年版的征求意见稿新增了有关城建税计税依据的若干项特别规定，此次公布的草案对此进行了简化。其中：

- 征求意见稿在吸收现行规定的基础上，明确将出口交易的增值税免抵税额作为计税依据；征求意见稿同时规定，对于出口和因优惠政策引起退还增值税和消费税的情况不退还城建税。此次公布的草案并未保留上述两项规则，仅授权国务院规定有关计税依据的具体办法。

上述两项规则在业界存在一定争议，不易于纳税人理解，对征管也带来一定问题。相关规定在国务院未来制定的具体办法中将被取消还是得以延续，尚待明确。

- 征求意见稿规定，计税依据可以扣除期末留抵退税退还的增值税税额——这一规定与现行政策一致，此次公布的草案也对此进行了保留。该项政策的延续将有利于增值税期末留抵退税的落实。

税率

暂行条例包含1%、5%、7%的三档税率，此前征求意见稿取消了1%的税率，但此次的草案仍然维持了暂行条例中的三档税率设置，旨在保持现行税负水平总体不变。

纳税义务发生时间

虽然暂行条例规定城建税的征管与纳税环节等事项，比照消费税、增值税的有关规定办理；但在日常实践中，对于城建税的纳税义务发生时间存在不同理解。例如有观点认为，根据前述规定，城建税的纳税义务发生时间应与增值税、消费税保持一致；但也有观点认为，城建税的计税依据为实际缴纳的增值税、消费税，因此其纳税义务仅产生于实际缴纳增值税、消费税的时点。草案明确应按前一种观点处理，这将有助于减少实践争议，提高税法适用的确定性。

税收减免

与近期其他税种的立法改革相似，草案也明确授权国务院可以根据国民经济和社会发展的需要规定相关减免税政策，并报全国人大常委会备案。

结语

契税和城建税的税法草案基本平移了现行政策，以贯彻保持现行税制框架和税负水平总体不变的立法意图，有助于实现立法的平稳过渡与衔接。同时，在部分征管条款的设置上草案与其他税种立法保持同步（如税收减免的制定和备案程序、实现多部门信息共享和工作配合等），体现了税收立法的统一性。

尽管如此，在部分政策细节方面，例如契税的申报缴纳期限、城建税的计税依据等，草案仍对现行政策做了一定的调整。纳税人应对这些方面及其未来政策动向予以重点关注，并分析由此可能带来的合规影响，以便及时完善纳税申报管理，降低相关税务风险。

德勤的间接税团队会继续密切关注契税和城建税的立法政策动向和施行情况，给您及时的更新并分享我们的洞察。如有任何问题，欢迎随时和我们联系。

作者:

北京

宫滨

合伙人

+86 10 8520 7527

charlesgong@deloitte.com.cn

郑澄

经理

+86 10 8512 5664

szheng@deloitte.com.cn

如您有任何问题, 请联系德勤团队:

间接税服务全国领导人

香港

展佩佩

合伙人

+852 2852 6440

sachin@deloitte.com.hk

华北区

北京

周翊

合伙人

+86 10 8520 7512

ichow@deloitte.com.cn

华东区

上海

高立群

合伙人

+86 21 6141 1053

ligao@deloitte.com.cn

华南区

广州

张少玲

合伙人

+86 20 2831 1212

jazhang@deloitte.com.cn

华西区

重庆

汤卫东

合伙人

+86 23 8823 1208

ftang@deloitte.com.cn



Deloitte (“德勤”)泛指一家或多家德勤有限公司, 以及其全球成员所网络和它们的关联机构。德勤有限公司 (又称“德勤全球”) 及其每一家成员所和它们的关联机构均为具有独立法律地位的法律实体。德勤有限公司并不向客户提供服务。请参阅 www.deloitte.com/cn/about 了解更多信息。

德勤亚太有限公司 (即一家担保有限公司) 是德勤有限公司的成员所。德勤亚太有限公司的每一家成员及其关联机构均为具有独立法律地位的法律实体, 在亚太地区超过 100 座城市提供专业服务, 包括奥克兰、曼谷、北京、河内、香港、雅加达、吉隆坡、马尼拉、墨尔本、大阪、上海、新加坡、悉尼、台北和东京。

隐私

感谢您对德勤中国服务的关注。德勤中国希望可以继续使用您的个人资料 (特别是姓名及联系信息), 以向您发送市场和政策最新动态, 以及由德勤中国举办、赞助或宣传之研讨会及其他活动的邀请函。如您日后不希望收到由德勤中国发出的信息, 请回复电邮并在邮件主题栏中填上 “Unsubscribe”。

如欲更新您的个人资料, 请[点击](#)此处。

德勤于 1917 年在上海设立办事处, 德勤品牌由此进入中国。如今, 德勤中国为中国本地和在华的跨国及高增长企业客户提供全面的审计及鉴证、管理咨询、财务咨询、风险咨询和税务服务。德勤中国持续致力为中国会计准则、税务制度及专业人才培养作出重要贡献。德勤中国是一家中国本土成立的专业服务机构, 由德勤中国的合伙人所拥

有。敬请访问 www2.deloitte.com/cn/zh/social-media，通过我们的社交媒体平台，了解德勤在中国市场成就非凡的更多信息。

本通信中所含内容乃一般性信息，任何德勤有限公司、其成员所或它们的关联机构（统称为“德勤网络”）并不因此构成提供任何专业建议或服务。在作出任何可能影响您的财务或业务的决策或采取任何相关行动前，您应咨询合资格的专业顾问。任何德勤网络内的机构均不对任何方因使用本通信而导致的任何损失承担责任。

© 2020 德勤 • 关黄陈方会计师事务所（香港）、德勤 • 关黄陈方会计师事务所（澳门）、德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）（中国大陆）版权所有 保留一切权利。

如您日后不希望收到关于该话题的信息，请回复电邮并在邮件主题栏中填上“取消订阅”。