

襄阳市实施《契税法》中存在的问题与建议

湖北省襄阳市财政局 | 陈家学 鲁峰霖 李智

《中华人民共和国契税法》(以下简称《契税法》)实施三年来,湖北省襄阳市征管运行有序顺畅,财政与税务、住建、不动产等部门通力合作、协作共治,密切配合市场治理,通过高质量推进契税改革,保持房地产市场健康发展。笔者梳理了近三年的契税数据,进行了针对性的调研分析,并就调研中发现的问题提出了相关的政策建议。

《契税法》施行前后的政策对比分析

(一)应税范围。对应税范围进行了扩充,在原有的国有土地使用权基础上扩大为土地使用权,解决了实践中出现的一些因应税范围狭窄产生的纠纷,使得相关案件有法可依。对于土地和房屋共有人之间的权利义务归属予以明确:一是对权属转移后的契税缴纳义务人予以明确规定;二是对转移份额的多少是否影响纳税义务的发生予以了明确。对相关免税情形予以明确:共同共有人之间进行土地或者房屋所有权的变更,包括所有权的全部

转移和部分转移,可享受免税优惠政策。

(二)计税依据。第一,在新法施行之前,对不同方式获得土地使用权所应缴纳的契税规定不甚清晰,法院审理上述纠纷的过程中没有直接的法条依据。在新法施行之后,《关于贯彻实施契税法若干事项执行口径的公告》(财政部税务总局公告 2021 年第 23 号,以下简称“第 23 号公告”)同时对以划拨方式取得的土地使用权和以出让方式取得的土地使用权在实践中的转让明确规定了不同情形下契税缴纳的依据。第二,土地使用权转让遵循房地一体原则,地上建筑物和其他附属物的所有权也应当随之转移。在第 23 号公告中明确规定:房屋的附属设施以及地上建筑物需要随之转让的,应当以明确的方式确定各个不同部分的财产价值,可通过签订多个合同,或在同一份合同中注明的方式签订合同转让所有权。在履行纳税义务时,按照购买方所交付的总价款以及房屋所适用的税率。

(三)免税优惠。新法的施行明确了免征契税的主体,新增非营利性的学校、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、救助可免征契税。第 23 号公告规定“非营利性的学校、医疗机构、社会福利机构”为仅限于上述三类单位中,在营业执照上依法登记为事业单位、社会团体、基金会、社会服务机构等的非营利法人和非营利组织,并解释了具体范围,将上述三类主体承受土地和房屋权属的目的限定为办公和教学。因此,当上述主体进行变更登记之后不再享受免税优惠政策。

(四)纳税义务发生时间。新法对纳税义务发生的时间明确规定为:纳税人签订土地、房屋权属转移合同的当日,或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。新法第十条对于契税申报的时间予以明确规定,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。发生上述情形,不再需要办理土地、房屋权

属登记的,纳税人应自纳税义务发生之日起90日内申报缴纳契税。

(五)退税规定。新法第十二条规定,纳税人在权属登记后进行退税,需要满足两个前提:第一,房屋权属转移行为无效、被撤销或者被解除依据是因人民法院判决或者仲裁委员会裁决,而不是买卖双方的合意或者其他机构的决定。第二,土地、房屋权属变更至原权利人而非其他人。第23号公告中做了补充规定:其一,交付出让土地使用权时,如果因为容积率调整或因实际交付面积小于合同约定面积,需要退还土地出让价款,可以退税。其二,在新建商品房交付时,因实际交付面积小于合同约定面积需退还房价款的,可以退税。

《契税法》实施取得的主要成效

(一)新旧制度平稳转换,征管运行平稳有序。一是税率下调,税费负担有所降低。《契税法》实施后,2021年全市共入库契税14.37亿元,2022年入库13.74亿元,2023年入库14.64亿元,相比实施前2020年契税收入17.58亿元略有下降,总体税费负担呈现下降趋势。二是税款缴纳期限延长,化解征纳矛盾。《契税法》将办理契税纳税申报期限和税款缴纳期限合二为一,规定办理土地、房屋权属登记手续之前缴纳契税即可,不产生滞纳金,缓解了纳税人的资金压力。

(二)合理引导住房消费,调控住房市场职能显现。一是住房交易持续走低。近年来房地产市场整体

下行,虽然契税法法定税率降低,但首套房二套房优惠税率不变,降低税率的刺激效应不明显,市场整体尚未明显改善。二是非住房成交规模上升。降低非住宅契税税率,从交易数量和契税入库金额上来看,非住房成交有所增加。三是土地市场持续低迷。房地产市场修复不明确,房地产开发企业拿地不活跃,拿地主力是央国企。住宅(增量房)交易量和契税收入均呈下降趋势,而住宅(存量房)和非住宅(尤其是存量房)的交易量和契税收入有所增长,土地交易量逐年下降但契税收入有所波动。

(三)不折不扣落实契税优惠政策,切实减轻纳税人负担。近三年共计减免25.79亿元,其中享受第一套和第二套住房优惠政策减免24.09亿元,改制重组享受减免6535万元。一是契税减免政策呈现多样性。襄阳市在2021—2023年期间实施了多种契税减免政策,涵盖了支持金融资本市场、改善民生(包括住房和社会保障)、转制升级(如企业重组改制)以及支持其他各项事业等多个领域。

二是减免规模呈现差异性。改善民生(住房)的契税减免笔数达177938笔,减免税费额达到24.09亿元,是减免规模最大的一类。相比之下,金融市场、社会保障等其他类别的减免笔数和金额则相对较小。

三是契税减免政策的实施效果显著。通过大量的契税减免措施,襄阳市在支持金融资本市场、改善

民生、推动企业转制升级以及支持其他各项事业方面取得了显著成效,有效减轻了相关主体的税费负担,提升了居民购房意愿,稳定房价预期,进而促进房地产市场的平稳运行。

相关问题与建议

(一)实物配建缴纳契税问题。实物配建房屋部分的契税计税依据如何确定,是按照实物配建房屋部分的建筑成本还是市场价格确定。相应的契税纳税义务发生时间如何确定,是按照出让合同签订时间或出让合同约定交付实物配建房屋时间,或者实物配建房屋的竣工时间以及实物配建房屋实际交付时间。《财政部 税务总局关于贯彻实施契税法若干事项执行口径的公告》第二条第五款明确提出,土地使用权出让的,计税依据包括土地出让金、土地补偿费、安置补助费地上附着物和青苗补偿费、征收补偿费、城市基础设施配套费、实物配建房屋等应交付的货币以及实物、其他经济利益对应的价款。其中实物配建房屋包括无偿移交的会所、物业管理用房、养老用房、幼儿园等。这部分要缴纳契税,按房地产公司实际承担的全部建造成本。无偿移交的其他配套(如学校、道路、公园等)是按照建造成本来计算。依据第二条第(九)项规定,契税的计税依据不包括增值税。为此,建议对于有道路、公园、学校、桥梁等大额配建的,要设立独立的核算对象。

(二)农村宅基地及房屋转让

进一步推进农村金融工作的建议

北京工商大学 | 马子钰

推进乡村全面振兴、加快建设农业强国，农村金融责无旁贷。当前农村金融工作面临着农户农企贷款难、负担重等问题，农村金融的发展相对滞后，在一定程度上制约了农业强国建设和乡村全面振兴，亟待加快研究解决，以切实发挥财政金融协同政策的助推效应，为“三农”工作提供坚实的金融基础。

当前农村金融工作的发展及存在问题

近年来，我国农村金融工作发

展迅速，取得了一定的成效，初步形成了银行贷款、财政贴息、融资担保、农业保险等相互支撑的有效体系，推动了乡村振兴和农业强国建设。一是基本构建了农村金融服务体系。以服务“三农”为根本方向，以提高金融服务能力和效率为根本目的，建设普惠金融体系，加强对“三农”和边远地区的金融服务，扩大金融服务覆盖面，尽快解决农村金融服务不足问题。深化农村信用社改革，积极培育面向小微企业和“三农”的金融机构，规范发展新型

农村合作金融组织，并完善农业保险服务体系。二是农村信用体系建设逐步完善，初步构建起授信、承保的安全网络，提升了授信、承保的科学性。三是持续开展了农业信贷直通车活动，努力缓解“贷款难、贷款贵”问题。

尽管当前农村金融工作取得了显著的进展，但仍然存在一些问题亟待解决。一是融资难、融资贵的问题仍然存在。农村地区金融产品和服务供给单一，普惠金融供给不足，难以满足“三农”事业不断增长

缴纳契税问题。在实际征管中，对已经办理确权登记的农村宅基地以及房屋转让是否纳入契税征收范围，各地的理解以及执行口径不尽一致。我国宪法第十条规定，农村的土地除由法律规定属于国家所有的以外，属于农民集体所有。宅基地也属于农民集体所有。村民之间的宅基地及房屋转让仅限定在本集体经济组织内部。按照“房地一体”原则，宅基地上房屋买卖必然涉及到宅基地使用权的流转。就目前而言，农村集体产权制度还在改革进行中，对宅基地及房屋转让征收契税条件尚不成熟。为此，建议对农

村宅基地及房屋确权后转让暂不征收契税。

（三）部门配合和信息共享的问题。近年来民间借贷情况增多，出现大量由于无法还款，导致房屋、土地被查封、扣押、拍卖或抵债行为。在实际工作中往往由于部门之间配合不够，造成法院对协助征收税款不积极。同时税务机关处于被动地位，不能第一时间获得信息，当得知信息后，执行款可能已经划转给申请执行人，无法执行税款。为此，建议在部门合作方面，进一步明确法院扣缴税款义务。建立健全税收保障机制，完善税务机关与

法院之间的定期信息交换制度，及时获取法院强制拍卖不动产案件情况、执行进度、涉税信息。明确各级法院在委托拍卖、变卖被执行人财产前，必须及时向税务机关提供有关法律文书、涉诉财产、拍卖信息等相关资料；依法拍卖后，及时将拍卖结果告知税务机关。税务机关在收到法院拍卖的信息后，及时跟进，准确计算被执行人在财产拍卖（变卖）环节应缴纳的税费金额，向法院发出“协助扣税通知书”，法院协助税务机关从拍卖（变卖）价款中扣缴税费。■

责任编辑 廖朝明