北京市人民政府关于修改《北京市契税管理规定》的决定　附：修正本

　　经2002年6月4日市人民政府第48次常务会议审议通过，现予公布，自2002年7月1起施行。　　二〇〇二年六月二十七日　　市人民政府决定对《北京市契税管理规定》作如下修改：　　一、第四条　修改为："本市契税征收机关为市和区、县地方税务局"。　　二、第五条　修改为："契税税率为3％"。　　三、第七条　第四项、第五项和第八条、第十五条中的"市财政局"改为"市财政局和市地方税务局"。　　四、第十二条　中的"市财政局"改为"市地方税务局"。　　本决定自2002年7月1日起施行。1999年7月13日市人民政府第29号令发布的《北京市契税管理规定》，根据本决定作相应的修正，重新公布。　　北京市契税管理规定（修正）　　（1999年7月13日北京市人民政府第29号令发布　根据2002年6月27日北京市人民政府第100号令修改）　　第一条　根据《中华人民共和国契税暂行条例》（以下简称《条例》），结合本市实际情况，制定本规定。　　第二条　本市行政区域内土地使用权、房屋所有权发生转移时，承受的企业、事业单位、国家机关、军事单位、社会团体、其他组织和个体经营者以及其他个人为契税的纳税人，应当依照《条例》及其细则和本规定缴纳契税。　　经批准转让以划拨方式取得土地使用权的房地产时，房地产转让双方均为纳税人。　　第三条　契税的征收范围包括国有土地使用权出让、土地使用权转让（包括出售、赠与和交换）、房屋买卖、房屋赠与和房屋交换；其中土地使用权转让，不包括农村集体土地承包经营权的转移。　　下列转移方式，视同土地使用权转让、房屋买卖或者房屋赠与征税：　　（一） 以土地、房屋权属抵债或者作价投资、入股的；　　（二） 以获奖、预购、预付集资建房款或者转移无形资产方式承受土地、房屋权属的；　　（三） 建设工程转让时发生土地使用权转移的；　　（四） 以其他方式事实构成土地、房屋权属转移的。　　第四条　本市契税征收机关为市和区、县地方税务局。　　第五条　契税税率为3％。　　第六条　契税的计税依据如下：　　（一） 国有土地使用权出让、土地使用权出售、房屋买卖，为成交价格；　　（二） 土地使用权赠与、房屋所有权赠与，由契税征收机关参照同类土地使用权 出售、房屋买卖的市场价格或者评估价格核定；　　（三） 土地使用权交换、房屋所有权交换、土地使用权与房屋所有权交换，为交换价格的差额；　　（四） 以划拨方式取得土地使用权的，经批准转让房地产时，除承受方按规定缴纳契税外，房地产转让者应当补缴契税，计税依据为补缴的土地使用权出让费用或者土地收益。　　（五） 承受土地、房屋部分权属的，为所承受部分权属的成交价格；当部分权属改为全部权属时，为全部权属的成交价格，原已缴纳的部分权属的税款应予扣除。　　前款成交价格明显低于市场价格和交换价格的差额明显不合理，并且无正当理由的，由契税征收机关参照市场价格核定。　　第七条　免税规定：　　（一） 因不可抗力灭失住房而重新购买住房的，免征契税。　　（二） 土地、房屋被县级以上人民政府征用、占用后，重新承受土地、房屋权属的，其成交价格没有超出土地、房屋补偿费、安置补助费的部分，免征契税。　　（三） 城镇职工第一次购买公有住房的，在本市规定标准面积以内的部分免征契税，超过的部分，仍应按照规定缴纳契税。因原住房未达到本市规定标准面积而重新购买公有住房的，视为第一次购房。　　（四） 国家机关、事业单位、社会团体、军事单位承受土地、房屋用于办公的办公室（楼）、档案室、职工食堂，教学的教室（教学楼）、实验室（楼）、操场、图书馆、食堂、学生宿舍，医疗的门诊部、化验室、住院部、药房，科研的试验场、试验楼，以及市财政局和市地方税务局确定的其他直接用于办公、教学、医疗、科研等的土地、房屋，免征契税。　　（五） 军事单位承受土地、房屋用于地上和地下的军事指挥工程，军用的机场、库房、营区、训练场、试验场和通信、导航、观测台站，以及市财政局和市地方税务局确定的其他直接用于军事设施的土地、房屋，免征契税。　　（六） 共同占有的土地、房屋权属分析，免征契税。　　（七） 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，免征契税。　　（八） 依法应当予以免税的外国驻京外交机构、联合国驻京机构以及外交人员承受土地、房屋权属的，经外交部确认，可以免征契税。　　财政部规定的其他减征、免征契税的项目，按照财政部的规定执行。　　第八条　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天，或者纳税人取得具有合同效力的契约、协议、合约、单据、确认书以及由市财政局和市地方税务局确定的其他凭证的当天。　　纳税人因改变土地、房屋用途应当补缴已经减征、免征契税的，其纳税义务发生时间为改变有关土地、房屋用途的当天。　　第九条　纳税人应当自纳税义务发生之日起10日内，到市或者土地、房屋所在地的区、县契税征收机关办理纳税申报手续，并在契税征收机关核定的期限内缴纳税款；符合减征或者免征契税规定的，应当办理减征或者免征契税手续。　　第十条　纳税人应当持契税完税凭证或者减、免税证明和其他规定的文件材料，依法到房屋土地管理部门办理有关土地、房屋的权属变更登记手续；对未出具完税凭证或者减、免税证明的，房屋土地管理部门不予办理有关变更登记手续。　　第十一条　纳税人已缴纳契税，但土地、房屋权属转移未能实现的，经契税征收机关批准，可准予退税。　　第十二条　根据征收管理的需要，契税征收机关可以委托有关单位代扣代缴和代征契税。具体办法由市地方税务局制定。　　第十三条　本市契税的征收管理，依照《条例》及其细则、本规定和其他有关法律、行政法规的规定执行。　　第十四条　对在《条例》实施之前签订土地、房屋权属转移合同的，契税征收办法按照原有关于契税的政策规定执行。　　第十五条　本规定执行中的具体问题，由市财政局和市地方税务局负责解释。　　第十六条　本规定自发布之日起施行。市人民政府1992年5月30日发布、1997年12月31日修订的《北京市城镇居民购买商品住宅楼房管理办法》第八条中有关契税的规定同时停止执行。