黑龙江省实施《中华人民共和国契税暂行条例》办法

　　经省人民政府审议通过，现予发布，自发布之日起施行。　　第一条　为了调解国家与土地使用者、房屋所有者的经济关系，加强土地、房屋权属转移的管理，根据《中华人民共和国税收征收管理法》、《中华人民共和国契税暂行条例》（以下简称《条例》）等有关法律、法规规定，结合本省实际，制定本办法。　　第二条　本办法所称转移土地、房屋权属是指下列行为：　　（一）国有土地使用权出让，即土地使用者向国家交付土地使用权出让费用，国家将国有土地使用权在一定年限内让予土地使用者的行为。　　（二）土地使用权转让，即土地使用者以出售、赠与、交换或者其他方式将土地使用权转移给其他单位和个人的行为。　　（三）房屋买卖，即房屋所有者将其房屋出售，由承受者交付货币、实物、无形资产或者其他经济利益的行为。　　（四）房屋赠与，即房屋所有者将其房屋无偿转让给受赠者的行为。　　（五）房屋交换，即房屋所有者之间相互交换房屋所有权的行为。　　（六）财政部根据《条例》授权确定的土地、房屋权属转移的其他行为。　　前款第（二）项土地使用权转让，不包括农村集体土地承包经营权的转移。　　第三条　在本省行政区域内转移土地、房屋权属，承受土地、房屋权属的企业、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（以下统称单位和个人）为契税的纳税义务人（以下简称纳税人），应当按照本办法缴纳契税。　　第四条　契税由土地、房屋所在地的契税主管部门负责征收管理。　　第五条　土地使用权或者房屋所有权以下列方式转移的，视同土地使用权转让、房屋买卖或者房屋赠与并征收契税：　　（一）以土地、房屋权属作价投资、入股的。　　（二）以土地、房屋权属抵债的。　　（三）以获奖方式承受土地、房屋权属的。　　（四）以预购方式或者预付集资建房款方式承受土地、房屋权属的。　　第六条　本省契税的适用税率除居民个人购买住宅房屋为3%外，其他均为5%。　　第七条　契税的计税依据：　　（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，即土地、房屋权属转移合同确定承受者应当交付的货币、实物、无形资产或者其他经济利益。　　（二）以划拨方式取得土地使用权，在有关部门批准转让权属时，应当由房地产转让者补缴契税，其计税价格为补缴的土地使用权出让费用或者土地收益。　　（三）土地使用权赠与、房屋赠与由契税主管部门参照土地使用权出售、房屋买卖的市场价格核定。　　（四）土地使用权的交换、房屋所有权的交换或者土地使用权与房屋所有权之间互相交换，为所交换土地使用权、房屋所有权价格的差额。　　（五）纳税人承受土地、房屋部分权属的，契税主管部门按照其所承受部分权属的比例计算征收契税；纳税人将部分权属改变为全部权属的，契税主管部门按照全部权属成交价格计算征收契税，并扣除已缴纳税款。　　（六）采取以国家出租土地使用权的租赁方式供地，实行土地使用权出让费用年度分解，逐年收取年度租金的，以当年收取的年度租金为计税依据征收契税。　　前款成交价格明显低于市场价格并无正当理由的，或者所交换土地使用权、房屋所有权价格的差额明显不合理且无正当理由的，由契税主管部门参照市场价格核定。　　第八条　契税应纳税额，按照规定的计税依据和税率计算征收。应纳税额计算公式：　　应纳税额＝计税依据×税率　　应纳税额以人民币计算。转移土地、房屋权属以外汇结算的，按照纳税义务发生之日中国人民银行公布的人民币市场汇率中间价折合成人民币计算。　　第九条　有下列情形之一的，减征或者免征契税：　　（一）国家机关、事业单位、社会团体、军事单位承受土地、房屋用于下列设施的，免征契税：　　1．办公室（楼）、收发室、职工食堂、职工浴池（室）、库房或者其他直接用于办公的土地、房屋。　　2．学校（不含培训中心）的教室（楼）、图书馆、试验室、操场、食堂、学生或者教职员工单身宿舍等直接用于教学的土地、房屋。　　3．医院（不含疗养院）的门诊部、住院部以及其他直接用于医疗的土地、房屋。　　４．国家科研主管部门批准建立的从事科学试验的场所以及其他直接用于科研的土地、房屋。　　5．解放军部队、武警部队的地下和地上的军事指挥作战工程；军用机场、港口、码头；军用营区、库房、训练场、试验场；军用通信、导航、观测台（站）以及其他直接用于军事设施的土地、房屋。　　（二）城镇职工经县以上人民政府批准，在规定标准面积以内第一次购买公有住房的，免征契税。超过规定标准面积的部分，应当按照规定缴纳契税。　　（三）纳税人由于地震、风暴、洪水、火灾和战争等不可抗力因素灭失住房重新购买的，县（市）以上契税主管部门可以酌情决定减税或者免税。灭失的住房已经纳税的，其缴纳的税款不予退还。　　（四）纳税人用国家征用（占用）其土地、房屋的补偿费，重新承受土地、房屋权属的，其重置价格没有超过土地、房屋补偿费、安置补助费的，免征契税；超出补偿费、安置补助费的部分，经县（市）以上契税主管部门批准，可以酌情给予减征或者免征契税。　　（五）纳税人承受荒山、荒沟、荒丘、荒滩土地使用权，用于农业、林业、牧业、渔业生产的，免征契税。　　（六）依照国家有关法律规定以及缔结或者参加的双边和多边条约或者协定的规定应当予以免税的外国驻华机构及其外交人员承受土地、房屋权属的，经外交部确认，可以免征契税。　　（七）农场、林场内部国有土地承包经营权转移，用于农业、林业、牧业、渔业生产的，免征契税。　　（八）财政部规定的其他减征、免征契税的项目。　　第十条　契税的减征、免征，应当由纳税人在签订土地、房屋权属转移合同后10日内，向土地、房屋所在地的县（市）以上契税主管部门提出申请，经审核批准后办理减征或者免征契税手续。　　第十一条　纳税人改变有关土地、房屋的用途，不再属于减税或者免税范围的，应当自改变用途之日起补缴已经减征或者免征的税款。　　第十二条　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日，或者纳税人取得具有土地、房屋权属转移合同性质的契约、协议、合约、单据、确认书以及省人民政府确定的其他凭证的当日。　　第十三条　纳税人应当自纳税义务发生之日起10日内，向土地、房屋所在地的契税主管部门办理纳税申报，并在契税主管部门核定的期限内缴纳税款。　　第十四条　纳税人已缴纳契税，但未履行所签订土地、房屋权属转移合同，申请退税的，经县（市）以上契税主管部门审核批准，可以准予退税。　　第十五条　纳税人办理纳税事宜后，契税主管部门应当向纳税人出具国家统一制定的契税完税凭证。　　第十六条　契税主管部门进行纳税鉴定应当查验纳税人前手契约，前手契约的纳税人未缴纳税款的，应当按照规定补缴税款。　　第十七条　纳税人应当持契税完税凭证和其他规定的文件材料，到土地管理部门、房产管理部门办理有关土地、房屋的权属变更登记手续。　　纳税人未出具契税完税凭证的，土地管理部门、房产管理部门不予办理有关土地、房屋的权属变更登记手续。　　第十八条　契税主管部门可以自行直接征收契税或者派员进驻土地管理部门、房产管理部门负责契税征收管理工作；也可以经所在地的县（市）以上人民政府批准委托土地管理部门、房产管理部门按照规定代征、代缴契税，并付给相应的代征报酬。代征手续费的支付比例，按照财政部的规定执行。　　第十九条　土地管理部门、房产管理部门应当及时向契税主管部门提供办理土地、房屋权属变更登记手续的有关土地、房屋权属、土地出让费用、成交价格和代征契税等方面的资料。　　第二十条　纳税人应当按照规定期限缴纳契税，未按照规定期限缴纳税款的，除按照规定补缴税款外，从滞纳之日起，按日加收应当缴纳税款2‰的滞纳金。　　第二十一条　契税的其他征收管理，按照有关法律、行政法规规定执行。　　第二十二条　纳税人同契税主管部门在纳税或者处罚问题上发生争议时，应当首先依照法律、法规、规章的规定缴纳税款以及滞纳金，然后可以在接到缴款凭证之日起60日内向上一级契税主管部门申请行政复议。上一级契税主管部门应当自接到行政复议申请之日起60日内作出行政复议决定。纳税人对行政复议决定不服的，可以在接到行政复议决定书之日起15日内向人民法院提起行政诉讼。行政复议和行政诉讼期间，强制执行措施继续执行。　　纳税人对契税主管部门的征税处罚决定逾期不申请行政复议，也不向人民法院提起行政诉讼、又不履行的，作出征税、处罚决定的契税主管部门可以申请人民法院强制执行。　　第二十三条　契税主管部门和代征代缴单位工作人员在执行职务时，玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊尚未构成犯罪的，由其单位或者其上级主管部门给予行政处分。　　第二十四条　纳税人、代征代缴单位和契税主管部门工作人员违反本办法规定构成犯罪的，依法追究刑事责任。　　第二十五条　本办法由省契税主管部门负责解释。　　第二十六条　本办法自发布之日起施行。