附件2

关于《青海省契税适用税率及优惠政策

实施方案》的起草说明

2020年8月11日，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了《中华人民共和国契税法》（以下简称《契税法》），自2021年9月1日起施行。为贯彻落实好《契税法》授权地方政府事项，确保《契税法》在我省顺利施行，省财政厅、国家税务总局青海省税务局在广泛调研和征求意见的基础上，研究起草了《青海省契税适用税率及优惠政策实施方案（征求意见稿）》（以下简称《方案（征求意见稿）》）。现将有关情况说明如下。

1. 现行契税政策

 1997年7月，国务院发布《中华人民共和国契税暂行条例》（以下简称《暂行条例》），规定在中华人民共和国境内转移土地、房屋权属，承受的单位和个人应当缴纳契税。《暂行条例》规定契税幅度税率为3%-5%，并授权各省根据实际情况在规定的幅度内确定适用税率。根据国家授权，1999年3月，省人民政府颁布了《青海省契税征收管理办法》，规定我省契税不分税目和地区，统一适用3%的税率。2016年2月，财政部、税务总局、住房和城乡建设部发布《关于调整房地产交易环节契税 营业税优惠政策的通知》（财税〔2016〕23号），对房地产交易环节契税实施1%、1.5%、2%的优惠税率。目前，我省绝大部分住房权属交易均按照财税〔2016〕23号文件规定的优惠税率执行，但土地权属交易、购买的家庭第三套及以上住房、非住宅类房屋等适用税率仍为3%。

二、起草依据

**《契税法》第三条规定**：契税税率为百分之三至百分之五。契税的具体适用税率，由省、自治区、直辖市人民政府在前款规定的税率幅度内提出，报同级人民代表大会常务委员会决定，并报全国人民代表大会常务委员会和国务院备案。省、自治区、直辖市可以依照前款规定的程序对不同主体、不同地区、不同类型的住房的权属转移确定差别税率。**《契税法》第七条规定**：省、自治区、直辖市可以决定对下列情形免征或者减征契税：(一)因土地、房屋被县级以上人民政府征收、征用，重新承受土地、房屋权属；(二)因不可抗力灭失住房，重新承受住房权属。免征或者减征契税的具体办法，由省、自治区、直辖市人民政府提出，报同级人民代表大会常务委员会决定，并报全国人民代表大会常务委员会和国务院备案。

三、主要内容

《方案（征求意见稿）》紧扣《契税法》授权事项和总体思路，规定以下事项：

 **一是明确我省契税适用税率。**规定我省契税税率为百分之三，保持我省现行适用税率不变。该税率也是法定税率范围（3%-5%）中的最低税率。需要说明的是，我省现行契税不分地区和税目，税率均为3%，但在实际执行中，房屋权属交易有1%、1.5%、2%的优惠税率，家庭第三套房及以上、非住宅房屋、土地权属交易等适用税率为3%。**据了解，9月1日《契税法》施行后，财税〔2016〕23号文件规定的1%、1.5%、2%三档优惠税率仍将延续执行，国家有关部门正在拟定政策。**

**二是明确免征或者减征契税事项。明确了土地、房屋征收、征用重新承受权属的契税优惠政策**，规定对因土地、房屋被我省县级以上人民政府征收、征用，选择货币补偿且在我省重新购置土地、房屋的，成交价格不超过货币补偿部分免征契税，超出部分按规定征收契税；在省内选择房屋产权调换、土地使用权置换且不缴纳差价的免征契税，缴纳差价的，对差价部分按规定征收契税。**明确了不可抗力灭失住房优惠政策，**规定对不可抗力灭失住房，重新承受住房权属的，免征契税，同时考虑到不可抗力灭失住房的认定工作具有较强的专业性，规定由县级以上人民政府应急管理部门会同住房和城乡建设部门共同认定。

**三是明确执行时间和有关事项。**我省《实施方案》从2021年9月1日起施行，与《契税法》施行时间保持一致。同时，考虑到《暂行条例》将于2021年9月1日起废止，依据其制定实施的《青海省契税征收管理办法》（青海省人民政府第9号令）》也一并废止。