

契税法来了！ 这几点你必须真懂！

对于老百姓来说，买卖房子可是大事，而这种不动产的买卖就会遇到契税。一个小小的税种，事关千家万户的切身利益，牵动着社会方方面面。

第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议11日表决通过了《中华人民共和国契税法》，自2021年9月1日起施行。从暂行条例上升为法律，契税的变与不变引发社会广泛关注。税率提高了吗？买房要多缴税吗？契税法要怎么收？针对大家关心的热点话题，记者近日采访了有关部门负责人、专家及业内人士。 □ 据新华社



税率并未上调，维持现行税率不变

契税法一出台，“契税法率为百分之三至百分之五”的条文引发人们对“契税法上调”的担忧。按个别房产中介的说法，要赶在明年9月1日前买房，否则光契税损失就有可能高达数万元甚至更多，不少购房者疑虑购房成本是否会增加。

在契税法之前，我国在1997年颁布的《中华人民共和国契税暂行条例》就已明确规定，契税法率为3%~5%。财政部税政司司长王建凡表示，契税法基本延续了契税暂行条例关于税收优惠的规定。契税法授权省、自治区、直辖市可以对不同主体、不同地区、不同类型的住房权属转移确定差别税率。

北京国家会计学院财税政策与应用研究所所长李旭红说，最近的一次房地产契税法率调整是2016年。当年财政部、国家税务总局、住房城乡建设部关于调整房地产交易环节契税营业税优惠政策的通知规定，对个人购买家庭唯一住房，面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税，面积为90平方米以上的，减按1.5%的税率征收契税；对个人购买家庭第二套改善性住房，面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税，面积为90平方米以上的，减按2%的税率征收契税。具体操作办法由各省、自治区、直辖市财政、税

务、房地产主管部门共同制定。

为何不按实际情况确定税率？

从实际情况来看，契税法率尚未突破3%。那么此次立法，为何不按照实际情况确定税率，比如1%到3%，而是3%到5%？

首先，作为住房领域重要税费项目之一，契税对于调节中央与地方财税关系、促进社会收入分配公平、保障不动产所有人合法权益具有重要功能，无论上浮或者下调都有其特殊意义。

“以买房为例，契税法上调有助于遏制频繁买卖，但过高又影响市场交易和人员流动。”中国政法大学财税法研究中心主任施正文说，“契税法既为现行的优惠政策延续提供了法律依据，也给地方政府留下了授权空间。这有利于维护法律的稳定性和权威性。”

其次，契税法税率在幅度内的决定权依然在地方政府。

上海交通大学财税法研究中心副主任王桦宇说，总体来看此次契税法立法是“税制平移”，只是在表达技术上更加规范，以适应经济社会发展需要。

王建凡说，契税法赋予了地方一定税收管理权限，

有利于调动地方加强税政管理的积极性，因城施策促进房地产市场健康发展。

法律新变化体现时代新特点

施正文介绍，契税法紧跟时代步伐，将社会新变化纳入法律条文中，体现人文关怀，促进社会和谐稳定。

“比如对夫妻之间变更土地、房屋权属，法定继承人继承土地、房屋权属免征契税的表述，体现了对婚姻、家庭关系的支持；对非营利性的学校等免征契税，有利于社会福利事业发展。”施正文说。

此外，契税法规定，根据国民经济和社会发展的需要，国务院对居民住房需求保障、企业改制重组、灾后重建等情形可以规定免征或者减征契税，报全国人民代表大会常务委员会备案。

“这也意味着，对于以上事项的税收优惠，契税法授予了国务院相应的减征或免征权。”李旭红说。

同时，契税法将契税法申报和缴纳时间合二为一，减轻纳税人负担；保护纳税人个人信息不泄露；纳税人在依法办理土地、房屋权属登记前，因合同不生效、无效、被撤销或者被解除的，纳税人可以向税务机关申请退还已缴纳的税款，税务机关应当依法办理退税等规定，都契合了现行社会发展规律。

华侨城：创想“我们的城市” “华侨城滨水艺术生活赏”圆满落幕

8月15日晚，以“去往我们的城市”为主题，由合肥华侨城实业发展有限公司与合肥华侨城环巢文旅置业发展有限公司联合主办的“华侨城滨水艺术生活赏”在华侨城空港国际小镇创展中心隆重举行。这是合肥华侨城品牌的首次官方发声，旗下两个重点项目首次公开亮相，同时也是首次正式发布华侨城品牌赋能合肥的重要布局。

尊重天赋自然的肌理

“人-自然-城市”长久以来就是共生的关系。尊重每一座城市，尊重每一寸土地，与城市共同成长，这也是此次盛会华侨城想要传达的城市寄语。在对谈“天地之间，心启自然”的活动第一部分，华侨城邀请了众多嘉宾共同探讨了海绵城市未来在空港国际小镇如何实现，以及小镇是如何以科学前瞻性规划去实现人与自然和谐共生。

在第二部分“自然加载，未来城序”，华侨城邀请了嘉宾们探讨了在合肥城市进阶的大趋势下，空港将纳入合肥下一个重点发展区域，以及华侨城的空港国际小镇与巢湖半汤温泉小镇这两大项目未来将如何赋能城市发展，为合肥市民带来属于华侨城的生活模式。最后，华侨城华东集团党委书记、副总经理冯军上台，回顾了今年这个特殊的时期下，华侨城合肥团

队克服了诸多挑战，付出的努力与获得的成绩，未来必将不忘初心，为合肥城市发展添砖加瓦。

趋同世界的生活理念

本次活动华侨城邀请了多位青年艺术家加入，《叠变》折纸幻化艺术展就是当今著名的青年艺术家刘通的作品集合。此次展出的每件作品都是用一张完整的纸折叠而成，无需任何裁剪与拼贴，就能幻化出长约3米的犀牛、袖珍的企鹅……另一位艺术家邱宇的作品《无限》，像打开一扇扇的门，象征神秘且无限的水源，神奇且永无止境。合肥首场3D MAPPING投影实验秀，炸裂的视觉表现将科技与艺术碰撞交织在一起。未来感的光影艺术震慑全场，演绎出对理想城市的无限向往。《自然之声》森林音乐会影片首映，给观众带来一曲天籁般的交响乐。音乐秀更是整场活动的最嗨点。隔壁老樊、逃跑计划乐队强势登陆《星耀现场》，这是专属华侨城的音乐盛典，一切有关理想城市的创想都在此找到了答案。

人们追求的理想城市不再只是提供丰富物质的钢筋水泥围城，而是能够承载思想和文化的诗意栖居地。在空间上，华侨城建筑面积4000平方米的创展中心，就是一个浓缩的国际新型社区，包含规划展示中心、幸福集、寻味餐厅、寻乐亲子中心、寻氧健身中心、瞭望塔、办公区等。花艺则由著名

花艺师——睫毛亲自设计并创作，被花草植物深度环绕，让空间瞬间温柔起来。

给予土地价值的更新

秉承“优质生活创想家”理念，华侨城从深圳出发，曾为深圳带来了一个辐射全国的经济心脏，也为深圳创造了一个理想城市的生活标杆。随着2000年东部华侨城，2018年深圳西部华侨城的落地，深圳城市骨架随之拉伸，华侨城所创造的OCT模式在全国不断开花结果，推广至北京、上海、重庆、武汉、成都、西安等数十个城市。三十余载沉淀，十余载深耕深圳，华侨城集团以创想助力城市发展，以多维战略布局城市未来。

华侨城首进合肥，一举拿下合经区5幅超千亩地块，空港国际小镇、巢湖半汤温泉小镇等重点项目顺利落地。其中，华侨城空港国际小镇项目以巢湖、宝教寺湖为核心，总规划9.2平方公里，总建筑面积约550万方，项目计划分三期开发，总投资约500亿元。一期中央核心启动区占地约1042亩，涵盖洋房、叠拼、办公、酒店、教育、商业及地标建筑等业态。项目全面建成后，将吸引12万常住人口、超12万办公人群和每年35万人次的商旅人士，届时华侨城空港国际小镇将集合科教、商务、旅游、艺术文化、会展、滨水住宅等多种复合业态，致力成为合肥崭新的国际门户形象。