

不动产产权发生转移变动时，需要征收一定比例的契税，是否需要办理产权登记，会影响纳税义务发生时间和申报缴纳时间。

契税纳税义务发生时间和缴纳时间

一、需要办理产权登记的纳税义务发生时间和申报缴纳时间。根据《中华人民共和国契税法》(中华人民共和国主席令第五十二号)第九条、第十条规定，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，或者纳税人取得其他具有土地、房屋权属转移合同性质凭证的当日。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。也就是说，需要办理产权登记的，申报缴纳时间为办理权属登记前即可，而不论纳税义务发生时间。

二、不需要办理权属登记手续的，自纳税义务发生之日起 90 日内申报缴纳。根据《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》(财政部税务总局公告 2021 年第 23 号)的规定：(一)因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书或者监察机关出具的监察文书等发生土地、房屋权属转移的，纳税义务发生时间为法律文书等生效当日。(二)因改变土地、房屋用途等情形应当缴纳已经减征、免征契税的，纳税义务发生时间为改变有关土地、房屋用途等情形的当日。(三)因改变土地性质、容积率等土地使用条件需补缴土地出让价款，应当缴纳契税的，纳税义务发生时间为改变土地使用条件当日。发生上述情形，按规定不

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。

什么是契税？

契税是指不动产（土地、房屋）产权发生转移变动时，就当事人所订契约按产价的一定比例向新业主（产权承受人）征收的一次性税收。

契税如何计算？

应纳税额=计税依据×适用税率。其中计税依据属于正常买卖的按照合同成交价格确认，属于房屋或土地使用权互换的，支付差价方按照差额确认计税依据；赠与以及其他没有标明价格的转移行为，参照市价进行确认。适用税率为 3%——5%，某些地区会有部分优惠政策。

契税的计税依据是什么？

契税的计税依据就是不含增值税的成交金额。