

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二十二次会议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。

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法暂行条例》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

续了契税法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，契税法尚未突破3%。那么此次立法，为何不按实际情况确定税率，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，契税法对于调节中央与地方财政关系、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”，只是在表述技术上更加规范，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收管理的积极性，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、房屋权属登记时，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。

据新华社



共享促发展 以赛代训

□本报记者 李鹏飞 文/图

近日，由四川省德阳市总工会、市人社局、市经信局、市工商联联合举办的以“集体协商促和谐·携手筑梦新时代”为主题的德阳市首届集体协商竞赛决赛精彩举行，通过前期的初赛，产生了中江县、什邡市、罗江区、旌阳区4支代表队参加当天的决赛。

在当天的决赛中，有各级工会干部、专兼职集体协商指导员、企业行政人员、一线职工和律师等，参赛代表们都拥有着较为丰富的集体协商实践经验。参赛代表队以T公司改制重组集体协商等既定案例为背景，围绕职工安置、解除劳动合同支付经济补偿、职工技术技能培训等与职工权益密切相关的议题开展现场模拟集体协商。在协商中代表们话语朴实，事例生动，有理有据，既争取各自的利益，又体谅对方的难处。整个竞赛过程紧张激烈，跌宕起伏。

经过紧张激烈的角逐，最终罗江区代表队摘得大赛第一名，什邡市代表队获得第二名，旌阳区代表队获得第三名，中江县代表队获得第四名。此外，旌阳区总工会、罗江区总工会、广汉市总工会、什邡市总工会、绵竹市总工会、中江县总工会、德阳经济技术开发区总工会荣获组织奖。

“从今年3月份以来，德阳市首届集体协商竞赛工作就受到德阳市总工会党组和德阳市三方四家的高度重视和各基层单位的纷纷响应，80%参赛选手来自基层。”德阳市总工会党组成员、副主席游达学表示，集体协商是指企业职工一方与企业就劳动报酬、工作时间、劳动安全与卫生等劳动关系有关事项，进行平等商谈的活动。健全完善政府、工会、企业共同参与的协商协调机制，构建和谐劳动关系，既是党的十九大提出的明确要求，也是加强基层民主协商建设，健全职工群众利益诉求表达机制建设的重要内容，也是新时代推进完善社会治理体系和基层治理能力的重要举措。

据了解，近年来，德阳集体协商工作机制不断健全完善，内容不断丰富拓展，作用发挥显现增强，行业协商重点突出，协商资料和建制率进一步巩固提高，协商的社会认知度、企事业单位的认同感和职工的获得感不断增强，德阳各县（市、区）协调劳动关系三方也积极配合，做了大量工作，在加强基层民主政治建设、构建和谐劳动关系等方面发挥了积极作用。

健全协商协调机制 构建和谐劳动关系 德阳市首届集体协商竞赛决赛落幕

学好用好民法典 做尊法守法好公民 ——成都市城管执法总队开展学习《民法典》活动



近日，成都市城管执法总队组织执法队伍大队长以上干部在文华路2号6楼会议室学习了《中华人民共和国民法典》。学习培训由成都市政协委员、四川君合律师事务所副主任律师廖晓丽主讲。廖晓丽通过抢险救灾、疫情防控下或其他需要下达国家订约合同、高空抛物、疫情期间智障儿童无人照顾致死基层组织被追责等具体案例，解释了《民法典》颁布的重大意义和处理好公权和私权的关系、强化行政权力约束的重要影响，以及与每个人密切相关的法律常识。

通过学习，全体与会者纷纷表示，接下来要加强自学和多种形式的学习，让“尊法、学法、守法、用法”践行于每一个行动。同时，本次培训也为即将开始的全总队二分之二成员参加全市统一组织的《民法典》竞赛测试奠定了坚实基础。

（成都市城管执法总队杨建摄影报道）

同心齐奋斗 合力共追梦

「脱贫奔康」