报告日期： 2020 年 08 月 12 日

契税立法是为了提高税率吗？

核心观点

8 月 11 日《契税法》落地，保留前款主干，变化不大。《契税法》政策安排体现延续性和稳定性，不会导致税率提升，由于个人家庭购买住房可以根据套数、面积等减免 1%以上的契税，实际契税税率并不高。房住不炒仍是地产政策核心，《契税法》安排体现政策的连续性和稳定性，有利于房地产调控长效机制发挥作用。

❑ 《契税法》落地，保留主干，变化不大

地产政策是我国经济周期的决定性变量，8 月 11 日，经全国人大审议通过，《中华人民共和国契税法》（后称《契税法》）正式落地，《契税法》也随即成为市场关注热点。我们认为，本次《契税法》保留前期规定的主干，变化不大，主要关注 5 大方面：

1、施行时间是 2021 年 9 月 1 日起施行。2、**《契税法》规定契税税率为 3%-5%，与《契税暂行条例》保持一致**。3、保留差别税率安排，各地方政府仍可对不同主体、不同地区、不同类型的住房的权属转移确定差别税率。4、《契税法》扩大免征范围，非营利性的教育、学校、医疗机构、社会福利机构相对受益，另外承受荒山、荒地、荒滩土地使用权用于农林牧渔业生产的也可以免征收。

5、降低扰动，保留前款的减免规定，实现平稳过渡。《契税法》要求前款规定的**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。

❑ 《契税法》公布，提高了税率？没有，实际契税税率并不高

《契税法》提高税率？会导致交易成本大幅提升吗？没有，不会。首先，2021 年 9 月《契税法》施行，在此之前无实质影响。其次，契税税率并未改变，仍是 3%-5%，同时与《契税暂行条例》保持一致的是：各地方政府仍可以对不同主体、不同地区、不同类型的住房的权属转移确定差别税率。第三，《契税法》已经要求，前款规定减免征收的具体办法，可以由地方政府提出，上报人大和国务院备案。我们认为，可以看到，《契税法》的安排充分考虑了延续性和稳定性的问题，契税税率没有提高。

实际契税税率并不高。法定契税税率 3%-5%，执行过程中家庭还可以享受税收减免，根据财税【2016】23 号文，个人购买家庭住房可以根据面积、套数等条件减征 1%以上的契税税率，《契税法》也明确会延续前款规定，因此实际契税税率并不高。

❑ 《契税法》符合房地产调控长效机制

《契税法》长期有助于房地产调控长效机制发挥作用。《契税法》落地后，部分声音认为交易者可能会担心交易成本提升可能将购房需求前置，事实上《契税法》并不会带来税率提高，促进短期交易是一定的“误读”。同时，《契税法》草案早在 2019 年 12 月就提请了全国人大审议，也曾在今年初公开征求意见，本次落地并非超预期事项，市场较为关注的原因可能在于下半年地产政策是否会出现边际调整。

7 月底政治局会议继续强调“坚持房住不炒，促进房地产市场平稳健康发展”。我们认为，本次《契税法》落地并非收紧调控，法条主干部分几无变化，产生的实际影响较小，一系列条文设计和 2021 年施行的政策安排，保持了政策的连续性和稳定性，体现了促进市场平稳发展的长期政策思路，有利于房地产调控长效机制发挥作用。

风险提示：疫情超预期恶化，中国经济超预期下行，政策刺激不及预期

分析师：李超
执业证书编号：S1230520030002
邮箱：lichao1@stocke.com.cn

联系人：张浩
执业证书编号：S1230120070054
邮箱：zhanghao1@stocke.com.cn

相关报告

1《疫后经济一问：多少增长能稳住就业？》2020.06.22

2《疫后经济二问：通胀还是通缩？》2020.06.23

3《疫后经济三问：流动性宽松到何时？》2020.06.23

4《疫后经济四问：财政资金用在哪？》2020.06.24

5《供给优势提振出口，进口转正或难延续？——6 月进出口数据的背后》2020.07.14

6《6 月经济数据：GDP 增速验证出口超预期》2020.07.16

报告撰写人： 李超

股票投资评级说明

以报告日后的 6 个月内，证券相对于沪深 300 指数的涨跌幅为标准，定义如下：
1、买入　：相对于沪深 300 指数表现 ＋20%以上；
2、增持　：相对于沪深 300 指数表现 ＋10%～＋20%；
3、中性　：相对于沪深 300 指数表现－10%～＋10%之间波动；
4、减持　：相对于沪深 300 指数表现－10%以下。

行业的投资评级：

以报告日后的 6 个月内，行业指数相对于沪深 300 指数的涨跌幅为标准，定义如下：
1、看好　：行业指数相对于沪深 300 指数表现＋10%以上；
2、中性　：行业指数相对于沪深 300 指数表现－10%～＋10%以上；
3、看淡　：行业指数相对于沪深 300 指数表现－10%以下。
我们在此提醒您，不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准。我们采用的是相对评级体系，表示投资的相对比重。
建议：投资者买入或者卖出证券的决定取决于个人的实际情况，比如当前的持仓结构以及其他需要考虑的因素。投资者不应仅仅依靠投资评级来推断结论

法律声明及风险提示

本报告由浙商证券股份有限公司（已具备中国证监会批复的证券投资咨询业务资格，经营许可证编号为：Z39833000）制作。本报告中的信息均来源于我们认为可靠的已公开资料，但浙商证券股份有限公司及其关联机构（以下统称“本公司”）对这些信息的真实性、准确性及完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不发生任何变更。本公司没有将变更的信息和建议向报告所有接收者进行更新的义务。

本报告仅供本公司的客户作参考之用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为本公司的当然客户。

本报告仅反映报告作者的出具日的观点和判断，在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见均不构成对任何人的投资建议，投资者应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，本公司及/或其关联人员均不承担任何法律责任。

本公司的交易人员以及其他专业人士可能会依据不同假设和标准、采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论和/或交易观点。本公司没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。本公司的资产管理公司、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见或建议不一致的投资决策。

本报告版权均归本公司所有，未经本公司事先书面授权，任何机构或个人不得以任何形式复制、发布、传播本报告的全部或部分内容。经授权刊载、转发本报告或者摘要的，应当注明本报告发布人和发布日期，并提示使用本报告的风险。未经授权或未按要求刊载、转发本报告的，应当承担相应的法律责任。本公司将保留向其追究法律责任的权利。

浙商证券研究所

上海市杨高南路 729 号陆家嘴世纪金融广场 1 号楼 29 层
邮政编码：200127
电话：(8621)80108518
传真：(8621)80106010
浙商证券研究所：http://research.stocke.com.cn

我们的产品

大数据平台

国内宏观经济数据库

国际经济合作数据库

行业分析数据库

条约法规平台

国际条约数据库

国外法规数据库

即时信息平台

新闻媒体即时分析

社交媒体即时分析

云报告平台

国内研究报告

国际研究报告

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_3197