

答：一、根据《中华人民共和国契税暂行条例》（国务院令第 224 号）第四条规定：契税的计税依据：

（一）国有土地使用权出让、土地使用权出售、房屋买卖，为成交价格；

（二）土地使用权赠与、房屋赠与，由征收机关参照土地使用权出售、房屋买卖的市场价格核定；

（三）土地使用权交换、房屋交换，为所交换的土地使用权、房屋的价格的差额。

前款成交价格明显低于市场价格并且无正当理由的，或者所交换土地使用权、房屋的价格的差额明显不合理并且无正当理由的，由征收机关参照市场价格核定。

二、根据《中华人民共和国契税暂行条例细则》（财法字〔1997〕52 号）第九条规定：条例所称成交价格，是指土地、房屋权属转移合同确定的价格。包括承受者应交付的货币、实物、无形资产或者其他经济利益。

第十条规定：土地使用权交换、房屋交换、交换价格不相等的，由多交付货币、实物、无形资产或者其他经济利益的一方缴纳税款。交换价格相等的，免征契税。土地使用权与房屋所有权之间相互交换，按照前款征税。

第十一条规定：以划拨方式取得土地使用权的，经批准转让房地产时，应由房地产转让者补缴税款。其计税信据为补缴的土地使用权出让费或者土地收益。

三、根据《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43 号）第一条规定：计征契税的成交价格不含增值税。

第五条规定：免征增值税的，确定计税依据时，成交价格、租金收入、转让房地产取得的收入不扣减增值税额。

第六条规定：在计征上述税种时，税务机关核定的计税价格或收入不含增值税。