

国家税务总局天津市西青区税务局

关于不动产司法拍卖税费调查的答复

天津市第一中级人民法院：

贵院《不动产司法拍卖税费调查函》〔（2023）津 01 执恢 18 号〕于 4 月 5 日收悉。根据贵院提供的调查函及附列资料，我局对被执行人天津益博置业发展集团有限公司名下位于天津市西青区精武镇牛坨子村恒益隆庭 3-2-601 不动产因司法拍卖导致产权转移可能产生的税费进行了初步测算，相关的税费情况及承担主体答复如下：

一、增值税

（一）政策依据、计算公式及纳税主体

1. 政策依据

《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）附件 1《营业税改征增值税试点实施办法》第一条规定，在中华人民共和国境内（以下称境内）销售服务、无形资产或者不动产（以下称应税行为）的单位和个人，为增值税纳税人，应当按照本办法缴纳增值税，不缴纳营业税。

《国家税务总局关于发布〈房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法〉的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 18 号）第十五条规定，一般纳税人销售自行开发的房地产项目适用简易计税方法计税的，应按照《试点实施办法》第四十五条规定的纳税义务发生时间，以当期销售额和 5% 的征收率计算当期应纳税额，抵减已预缴税款后，向主管税务机关申报纳税。未抵减完的预缴税款可

以结转下期继续抵减。

2. 计算公式

应纳税额=销售额*5%

3. 纳税主体

增值税缴纳主体为被执行人。

(二) 增值税应纳税额 (测算数)

增值税应纳税额为: $1310323 / (1+5\%) * 5\% = 62396.33$ 元

(三) 纳税期限

纳税人以1个月或者1个季度为1个纳税期的,自期满之日起15日内申报纳税;以1日、3日、5日、10日或者15日为1个纳税期的,自期满之日起5日内预缴税款,于次月1日起至15日内申报纳税并结清上月应纳税款。

二、城市维护建设税

(一) 政策依据、计算公式及纳税主体

1. 政策依据

《中华人民共和国城市维护建设税法》第一条规定,在中华人民共和国境内缴纳增值税、消费税的单位和个人。

《中华人民共和国城市维护建设税法》第四条第一款第一项规定,城市维护建设税税率为7%。同时根据该规定第二条第一款规定,城市维护建设税以纳税人实际缴纳的增值税、消费税为依据。

2. 计算公式

应纳税额=计税依据*税率

3. 纳税主体

城市维护建设税缴纳主体为被执行人。

(二) 城市维护建设税应纳税额 (测算数)

$62396.33 * 7\% = 4367.74$ 元

（三）纳税期限

纳税期限随增值税一同计征。

三、教育费附加

（一）政策依据、计算公式及纳费主体

1. 政策依据

《征收教育费附加的暂行规定》第二条规定，缴纳消费税、增值税、营业税的单位和个人，除按照《国务院关于筹措农村学校办学经费的通知》（国发〔1984〕174号文）的规定，缴纳农村教育事业费附加的单位外，都应当依照本规定缴纳教育费附加。

《征收教育费附加的暂行规定》第三条第一款规定，教育费附加以各单位和个人实际缴纳的增值税、消费税的税额为计征依据，教育费附加率为3%。

2. 计算公式

应纳费额=计税依据*教育费附加率

3. 纳费主体

教育费附加缴纳主体为被执行人。

（二）教育费附加应纳费额（测算数）

$62396.33 * 3\% = 1871.89$ 元

（三）纳税期限

缴纳期限随增值税一同计征。

四、地方教育附加

（一）政策依据、计算公式及纳费主体

1. 政策依据

《天津市地方教育附加征收使用管理规定》第二条规定，在本市行政区域内缴纳增值税和消费税的单位和个人，应当缴纳地方教育附加。

《天津市地方教育附加征收使用管理规定》第三条规定，地方教育附加按单位和个人实际缴纳的增值税、消费税税额的 2%征收。

2. 计算公式

应纳费额=计税依据*地方教育附加率

3. 缴费主体

地方教育附加缴纳主体为被执行人。

(二) 地方教育附加应纳费额 (测算数)

$62396.33 * 2\% = 1247.93$ 元

(三) 纳税期限

缴纳期限随增值税一同计征。

五、企业所得税

(一) 政策依据、计算公式及纳税主体

1. 政策依据

《中华人民共和国企业所得税法》第一条第一款规定，在中华人民共和国境内，企业和其他取得收入的组织（以下统称企业）为企业所得税的纳税人，依照本法的规定缴纳企业所得税。

《中华人民共和国企业所得税法》第四条第一款规定，企业所得税的税率为 25%。

《中华人民共和国企业所得税法》第二十二条规定，企业的应纳税所得额乘以适用税率，减除依照本法关于税收优惠的规定减免和抵免的税额后的余额，为应纳税额。

2. 计算公式

应纳税额=应纳税所得额*税率-减免税额-抵免税额

3. 纳税主体

企业所得税缴纳主体为被执行人。

(二) 企业所得税应纳税额（测算数）

在交易当年并入收入总额计征企业所得税，具体应缴税额无法预估。

(三) 纳税期限

企业所得税分月或者分季预缴。

企业应当自月份或者季度终了之日起十五日内，向税务机关报送预缴企业所得税纳税申报表，预缴税款。

企业应当自年度终了之日起五个月内，向税务机关报送年度企业所得税纳税申报表，并汇算清缴，结清应缴应退税款。

六、土地增值税

(一) 政策依据、计算公式及纳税主体

1. 政策依据

《中华人民共和国土地增值税暂行条例》第二条规定，转让国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物（以下简称转让房地产）并取得收入的单位和个人，为土地增值税的纳税义务人（以下简称纳税人），应当依照本条例缴纳土地增值税。

《中华人民共和国土地增值税暂行条例》第七条规定，土地增值税实行四级超率累进税率：

增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分，税率为 30%。

增值额超过扣除项目金额 50%、未超过扣除项目金额 100% 的部分，税率为 40%。

增值额超过扣除项目金额 100%、未超过扣除项目金额 200% 的部分，税率为 50%。

增值额超过扣除项目金额 200%的部分，税率为 60%。

2. 计算公式

(1) 增值额未超过扣除项目金额 50%

土地增值税税额=增值额 × 30%

(2) 增值额超过扣除项目金额 50%，未超过 100%的

土地增值税税额=增值额 × 40%-扣除项目金额 × 5%

(3) 增值额超过扣除项目金额 100%，未超过 200%的

土地增值税税额=增值额 × 50%-扣除项目金额 × 15%

(4) 增值额超过扣除项目金额 200%

土地增值税税额=增值额 × 60%-扣除项目金额 × 35%

公式中的 5%，15%，35%为速算扣除系数。

3. 纳税主体

土地增值税缴纳主体为被执行人。

(二) 土地增值税应纳税额 (测算数)

贵院附送材料不包括相关扣除项目信息，需提供重置成本评估报告进行测算。该税额可参照计算公式进行预估。

(三) 纳税期限

纳税人应当自转让房地产合同签订之日起七日内向房地产所在地主管税务机关办理纳税申报，并在税务机关核定的期限内缴纳土地增值税。

七、契税

(一) 政策依据、计算公式及纳税主体

1. 政策依据

《中华人民共和国契税法》第一条规定，在中华人民共和国境内转移土地、房屋权属，承受的单位和个人为契税的纳税人，应当依照本法规定缴纳契税。

《中华人民共和国契税法》第五条规定，契税应纳税额

按照计税依据乘以税率计算。同时根据《关于天津市契税适用税率和减征免征办法的决定》规定，我市契税具体适用税率为3%。

2. 计算公式

应纳税额=计税依据*税率

3. 纳税主体

契税缴纳主体为买受人。

(二) 契税应纳税额 (测算数)

$1310323 / (1+5\%) * 3\% = 37437.80$ 元

(三) 纳税期限

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。

八、印花税

(一) 政策依据、计算公式及纳税主体

1. 政策依据

《中华人民共和国印花税法》第一条规定，在中华人民共和国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当依照本法规定缴纳印花税。

《中华人民共和国印花税法》第五条第二项规定，印花税的计税依据如下：（二）应税产权转移书据的计税依据，为产权转移书据所列的金额，不包括列明的增值税税款。

《中华人民共和国印花税法》第八条规定，印花税的应纳税额按照计税依据乘以适用税率计算。

根据《印花税法税率表》，土地使用权、房屋等建筑物和构筑物所有权转让书据，税率为价款的万分之五。

2. 计算公式

应纳税额=计税依据*税率

3. 纳税主体

印花税缴纳主体为书立应税凭证的双方，即被执行人和买受人。

(二) 印花税应纳税额（测算数）

书立双方分别缴纳： $1310323 \times 0.5\% = 655.16$ 元

此外，根据《财政部 国家税务总局关于调整房地产交易环节税收政策的通知》（财税〔2008〕137号文）第二条规定，个人购买住房暂免征收印花税。

(三) 纳税期限

印花税按季、按年或者按次计征。实行按季、按年计征的，纳税人应当自季度、年度终了之日起十五日内申报缴纳税款；实行按次计征的，纳税人应当自纳税义务发生之日起十五日内申报缴纳税款。

综上，涉案不动产的产权转移共涉及增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、企业所得税、土地增值税、契税、印花税等八个税费种。

以上测算税费额以贵院《调查函》中的评估价格为计税依据，实际缴纳的税费可能因被执行人或买受人实际提交材料的不同或者税费政策的变化有所偏差，此次测算结果仅供贵院参考，最终请以办理转让登记手续时实际发生价格计算的应缴纳税费额为准。

特此函复。

国家税务总局天津市西青区税务局

2023年4月14日

