

# 不动产司法拍卖税费调查答复函

天津市第一中级人民法院：

我局于 2023 年 9 月 4 日收到贵院发来的《不动产司法拍卖税费调查函》〔（2023）津 01 执恢 116 号〕，现答复如下。

根据贵院提供的资料，该不动产基本信息为：

权利人：李健。共有情况：单独所有。坐落：河北区金纬路 314 号。登记日期：2010 年 6 月 17 日。规划用途：非居住。建筑面积：3994.18 平米。

根据上述信息，涉及该不动产产权转移可能产生的税费由成交价（本答复函中的“成交价”均包含增值税）等因素决定，缴纳期限在依法办理土地、房屋权属登记手续前。

## 一、承担主体为被执行人的税费

### （一）增值税

应纳税额 = (全部价款和价外费用 - 不动产购置原价或者取得不动产时的作价) ÷ (1 + 5%) × 5%

上述“不动产购置原价或者取得不动产时的作价”应当提供符合法律、行政法规和国家税务总局规定的合法有效凭证，否则不得扣除。

### （二）城市维护建设税

应纳税额 = 增值税额 × 7%



对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收城市维护建设税。

### （三）教育费附加

$$\text{应缴额} = \text{增值税额} \times 3\%$$

增值税差额计税的，差额收入 10 万元以上，减半征收教育费附加；差额收入 10 万元以下（含 10 万元），免征教育费附加。

上述“差额收入”是指“全部价款和价外费用-不动产购置原价或者取得不动产时的作价”，下同。

### （四）地方教育附加

$$\text{应缴额} = \text{增值税额} \times 2\%$$

增值税差额计税的，差额收入 10 万元以上，减半征收地方教育附加；差额收入 10 万元以下（含 10 万元），免征地方教育附加。

### （五）土地增值税

$$\text{应纳税额} = \text{增值额} \times \text{适用税率}$$

$$\text{增值额} = \text{成交价} - \text{扣除项目金额}$$

上述“适用税率”是四级超率累进：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%。

上述“扣除项目金额”是：1. 提供房屋及建筑物的重置成本评估价格的，按评估价格、取得土地使用权所支付的地价款和按国家统一规定交纳的有关费用以及在转让环节缴纳的税金作为扣除项目金额计征土地增值税。对取得土地使用权时未支付地价款或不能提供已支付的地价款凭据的，不允许扣除取得土地使用权所支付的金额。2. 凡未提供房屋及建筑物的重置成本评估价格但提供购房发票的，其扣除项目金额包括：（1）购置房原发票载明的金额；（2）按规定加计的金额（按发票所载金额并从购买年度起至转让年度止每年加计 5% 计算。“每年”按购房发票所载日期起至售房发票开具之日止，每满 12 个月计一年；超过一年，未满 12 个月但超过 6 个月的，可以视同为一年）；（3）与转让购置房有关的税金。

上述“税金”不包括下文的个人所得税。

#### （六）个人所得税

不能提供原值证明的，应纳税额 = (成交价 - 增值税) × 3%

能提供原值证明的，应纳税额 = (成交价 - 原值 - 转让住房过程中缴纳的税金 - 合理费用) × 20%

上述“原值”是指购置该房屋时实际支付的房价款及交纳的相关税费。“转让住房过程中缴纳的税金”是指纳税人



在转让住房时实际缴纳的增值税、城市维护建设税、教育费附加、土地增值税、印花税等税金。“合理费用”是指纳税人按照规定实际支付的住房装修费用、住房贷款利息、手续费、公证费等费用。

## 二、承担主体为买受人的税费

契税。应纳税额=（成交价-增值税）× 3%

联系人：厉彦麟 联系电话：24469000-1130

国家税务总局天津市河北区税务局

2023年9月6日