

国家税务总局天津市静海区税务局关于 不动产司法拍卖税费测算答复函

天津市静海区人民法院：

收悉贵院《天津市静海区人民法院不动产司法拍卖税费调查函》（2024）津 0118 执恢 97 号后，我局按照《不动产司法拍卖联动指引（试行）》工作要求，结合税收相关规定和贵院提供的天津市兴旺泥浆助剂有限责任公司名下坐落于天津市静海区蔡公庄镇太平村厂区内地上建筑物信息、评估价格等，对涉及税费情况进行测算，供贵院参考：

增值税

第一章 增值税

一、纳税主体

天津市兴旺泥浆助剂有限责任公司

二、计税方法

（一）一般纳税人转让其取得的不动产，按照以下规定缴纳增值税：

1、一般纳税人转让其 2016 年 4 月 30 日前取得（不含自建）的不动产，可以选择适用简易计税方法计税，以取得的全部价款和价外费用扣除不动产购置原价或者取得不动产时的作价后的余额为销售额，按照 5% 的征收率计算应纳税

额。纳税人应按照上述计税方法向不动产所在地主管税务机关预缴税款，向机构所在地主管税务机关申报纳税。

2、一般纳税人转让其 2016 年 4 月 30 日前自建的不动产，可以选择适用简易计税方法计税，以取得的全部价款和价外费用为销售额，按照 5% 的征收率计算应纳税额。纳税人应按照上述计税方法向不动产所在地主管税务机关预缴税款，向机构所在地主管税务机关申报纳税。

3、一般纳税人转让其 2016 年 4 月 30 日前取得(不含自建)的不动产，选择适用一般计税方法计税的，以取得的全部价款和价外费用为销售额计算应纳税额。纳税人应以取得的全部价款和价外费用扣除不动产购置原价或者取得不动产时的作价后的余额，按照 5% 的预征率向不动产所在地主管税务机关预缴税款，向机构所在地主管税务机关申报纳税。

4、一般纳税人转让其 2016 年 4 月 30 日前自建的不动产，选择适用一般计税方法计税的，以取得的全部价款和价外费用为销售额计算应纳税额。纳税人应以取得的全部价款和价外费用，按照 5% 的预征率向不动产所在地主管税务机关预缴税款，向机构所在地主管税务机关申报纳税。

5、一般纳税人转让其 2016 年 5 月 1 日后取得(不含自建)的不动产，适用一般计税方法，以取得的全部价款和价外费用为销售额计算应纳税额。纳税人应以取得的全部价款和价外费用扣除不动产购置原价或者取得不动产时的作价

后的余额，按照 5%的预征率向不动产所在地主管税务机关预缴税款，向机构所在地主管税务机关申报纳税。

6、一般纳税人转让其 2016 年 5 月 1 日后自建的不动产，适用一般计税方法，以取得的全部价款和价外费用为销售额计算应纳税额。纳税人应以取得的全部价款和价外费用，按照 5%的预征率向不动产所在地主管税务机关预缴税款，向机构所在地主管税务机关申报纳税。

(二) 小规模纳税人转让其取得的不动产，除个人转让其购买的住房外，按照以下规定缴纳增值税：

1、小规模纳税人转让其取得(不含自建)的不动产，以取得的全部价款和价外费用扣除不动产购置原价或者取得不动产时的作价后的余额为销售额，按照 5%的征收率计算应纳税额。

2、小规模纳税人转让其自建的不动产，以取得的全部价款和价外费用为销售额，按照 5%的征收率计算应纳税额。

除其他个人之外的小规模纳税人，应按照本条规定的计税方法向不动产所在地主管税务机关预缴税款，向机构所在地主管税务机关申报纳税；其他个人按照本条规定的计税方法向不动产所在地主管税务机关申报纳税。

三、纳税义务发生时间

纳税人发生应税行为并收讫销售款项或者取得索取销售款项凭据的当天；先开具发票的，为开具发票的当天。

收讫销售款项，是指纳税人销售服务、无形资产、不动产过程中或者完成后收到款项。

取得索取销售款项凭据的当天，是指书面合同确定的付款日期；未签订书面合同或者书面合同未确定付款日期的，为服务、无形资产转让完成的当天或者不动产权属变更的当天。

四、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。

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）、《国家税务总局关于发布〈纳税人转让不动产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14号）。

第二章 购置房其他税种

一、印花税

（一）征收政策

1. 通过互联网网络平台进行的不动产拍卖，确认的拍卖公告等产权转移书据，具有经政府管理机关登记注册的动产、不动产所有权转移所立书据的性质，应作为应税凭证征收印花税。

2. 委托人与买受人之间签订的拍卖合同属于“产权转移书据”印花税应税凭证，应征收印花税；

3. 委托人与买受人之间签订的《拍卖成交确认书》不作为印花税应税凭证征税。

(二) 纳税人: 产权转移双方。

(三) 计征方式: 印花税=拍卖金额*0.5‰

(四) 纳税期限: 自合同签订起十五日内

(五) 税收优惠: 个人、个体工商户、小规模纳税人、小微企业享受减半征收

二、附加税费

(一) 纳税人: 转让方

(二) 计征方式:

城市维护建设税=实际缴纳的增值税*0.07

教育费附加=实际缴纳的增值税*0.03

地方教育费附加=实际缴纳的增值税*0.02

(三) 纳税期限: 与增值税一并缴纳

(四) 税收优惠: 个人、个体工商户、小规模纳税人、小微企业享受减半征收((根据《财政部税务总局公告 2023 年第 12 号公告》))

三、土地增值税:

(一) 纳税人: 转让方

(二) 计征方式

土地增值税=增值额*税率-扣除项目*速算扣除数

增值额=转让房地产收入总额-扣除项目总额

转让房地产收入总额=不含增值税的拍卖成交价格

扣除项目总额=购置房原发票载明的金额+按规定加计的
金额+与转让购置房有关的税金+购房契税

与转让购置房有关的税金=印花税+城市维护建设税+教
育费附加+地方教育费附加

适用税率按照增值率对应下表确定，增值率=增值额/扣
除项目金额之和：

级数	增值额与扣除项目金额的比率	税率（%）	速算扣除数（%）
1	不超过 50%的部分	30	0
2	超过 50%-100%的部分	40	5
3	超过 100%-200%的部分	50	15
4	超过 200%的部分	60	35

（三）纳税期限：拍卖成交 7 日内

三、契税

（一）纳税主体：不动产承受方

（二）计征方式：契税=不含增值税的拍卖成交价*3%

（三）纳税期限：依法办理土地、房屋权属登记手续前

第三章 自建房其他税种

一、印花税

（一）征收政策

1. 通过互联网网络平台进行的不动产拍卖，确认的拍卖公告
等产权转移书据，具有经政府管理机关登记注册的动产、不

动产所有权转移所立书据的性质，应作为应税凭证征收印花税。

2. 委托人与买受人之间签订的拍卖合同属于“产权转移书据”印花税应税凭证，应征收印花税；

3. 委托人与买受人之间签订的《拍卖成交确认书》不作为印花税应税凭证征税。

(二) 纳税人：产权转移双方。

(三) 计征方式：印花税=拍卖金额*0.5‰

(四) 纳税期限：自合同签订起十五日内

(五) 税收优惠：个人、个体工商户、小规模纳税人、小微企业享受减半征收

二、附加税费

(一) 纳税人：转让方

(二) 计征方式：

城市维护建设税=实际缴纳的增值税*0.07

教育费附加=实际缴纳的增值税*0.03

地方教育费附加=实际缴纳的增值税*0.02

(三) 纳税期限：与增值税一并缴纳

(四) 税收优惠：个人、个体工商户、小规模纳税人、小型微利企业享受减半征收（根据《财政部税务总局公告 2023 年第 12 号公告》）

三、土地增值税：

(二) 纳税人：转让方

(二) 计征方式

土地增值税=增值额*税率-扣除项目*速算扣除数

增值额=转让房地产收入总额-扣除项目总额

转让房地产收入总额=不含增值税的拍卖成交价格

扣除项目总额=取得土地使用权金额及契税+与转让土地使用权有关的税金+自建房重置成本*成新度折扣率

与转让自建房有关的税金=印花税+城市维护建设税+教育费附加+地方教育费附加

适用税率按照增值率对应下表确定，增值率=增值额/扣除项目金额之和：

级数	增值额与扣除项目金额的比率	税率 (%)	速算扣除数 (%)
1	不超过 50% 的部分	30	0
2	超过 50%-100% 的部分	40	5
3	超过 100%-200% 的部分	50	15
4	超过 200% 的部分	60	35

(四) 纳税期限：拍卖成交 7 日内

四、契税

(四) 纳税主体：不动产承受方

(五) 计征方式：契税=不含增值税的拍卖成交价*3%

(六) 纳税期限：依法办理土地、房屋权属登记手续前

国家税务总局天津市静海区税务局

2024年3月29日

