

国家税务总局天津市南开区税务局

关于不动产司法拍卖税费调查的复函

天津市__河西区__人民法院：

我局已收到贵院(2024)津0103执恢680号（文号）调查函及相关资料，并对涉及南开区密云路12号宇翔园6号楼4门403（房产坐落地址）等1（套数）套房产进行税费测算，现将测算结果告知如下：

一、土地出让金：如需缴纳土地出让金，还需缴纳出让金契税（土地出让金*3%）

二、卖方需要交纳：

1、增值税：

满2年：个人将购买2年以上（含2年）住房对外销售的，免征增值税（财税【2016】36号附件三），缴纳期限为按次缴纳；

2、个人所得税： $2292582.67 * 3\% = 68777.48$ （无卖方满五年且唯一住房证明），在房屋拍卖后缴纳增值税、契税等税收同时，一并申报缴纳。

三、买方需要交纳：

1、契税：

买方为企业： $2292582.67 * 3\% = 68777.48$ ；

买方为个人：(90平方米以上)

首套： $2292582.67 * 1.5\% = 34388.74$,

二套： $2292582.67 * 2\% = 45851.65$,

三套： $2292582.67 * 3\% = 68777.48$ 。

以上测算税费额以贵院《调查函》中提供的评估价格为2292582.67计税依据，以此价格进行税费测算，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。

纳税期限为依法办理土地、房屋权属登记手续前申报缴纳契税。

国家税务总局天津市南开区税务局

2024年3月25日

