

# 关于不动产司法拍卖涉及税费情况的答复函

天津市河西区人民法院：

贵院《不动产司法拍卖税费调查函》已收悉，根据贵院提供的基本信息，经我局细致研究，关于天津市红桥区水木天成花园临湾园 26-2-1501 号房屋在司法拍卖进行不动产转移登记过程中可能产生的税费类别及纳税（费）主体、计税方法、纳税期限、税收优惠等情况答复如下（具体以实际情况为准，仅供参考）：

## 一、契税

纳税主体：

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。

计税方法：

土地使用权出让、出售，房屋买卖，契税的计税依据为土地、房屋权属转移合同确定的成交价格，包括应交付的货币以及实物、其他经济利益对应的价款。先以划拨方式取得土地使用权，后经批准转让房地产，划拨土地性质改为出让的，承受方应分别以补缴的土地出让价款和房地产权属转移合同确定的成交价格为计税依据缴纳契税。契税的应纳税额按照计税依据乘以具体适用税率（天津市契税税率为 3%）计算。

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

税收优惠:

**(一) 个人购买住房--按面积和套数适用不同税率**

对个人购买家庭唯一住房(家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女,下同),面积为90平方米及以下的,减按1%的税率征收契税;面积为90平方米以上的,减按1.5%的税率征收契税。

对个人购买家庭第二套改善性住房,面积为90平方米及以下的,减按1%的税率征收契税;面积为90平方米以上的,减按2%的税率征收契税;

对个人购买家庭第三套改善性住房,不区分面积,统一按照3%税率征收契税。

**(二) 个人购买经济适用房--按面积和套数适用不同税率**

对个人购买家庭唯一住房,且该住房为经济适用房的,面积为90平方米及以下的,减按1%的税率征收契税,面积为90平方米以上的,减按1.5%的税率征收契税;

对个人购买家庭第二套住房,且该住房为经济适用房的,面积为90平方米及以下的,减按1%的税率征收契税,面积为90平方米以上的,减按1.5%的税率征收契税;

对个人购买家庭第三套及以上住房,且该住房为经济适

用房的，不考虑面积，均减按 1.5% 的税率征收契税。

对个人购买保障性住房，减按 1% 的税率征收契税。

## 二、印花税

### 纳税主体：

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。应税凭证，是指《中华人民共和国印花税法》所附《印花税税目税率表》列明的合同、产权转移书据和营业账簿。土地使用权出让书据，土地使用权、房屋等建筑物和构筑物所有权转让书据（不包括土地承包经营权和土地经营权转移）属于产权转移书据。人民法院的生效法律文书不属于印花税征收范围。

### 计税方法：

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。税率为万分之五。同一应税凭证由两方以上当事人书立的，按照各自涉及的金额分别计算应纳税额。

### 纳税期限：

印花税的纳税义务发生时间为纳税人书立应税凭证或者完成证券交易的当日。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。

### 税收优惠：

对我市增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户，减按 50% 征收印花税。对个人销售或购买住房暂免征收

印花稅。

### 三、個人所得稅

納稅主體：李長義（被執行房屋權利人）

計稅方法：

情況一：納稅主體可以提供合法、完整、準確的財產原值憑證

應納稅額 = (收入額 - 房屋原值 - 轉讓住房過程中繳納的稅金 - 有關合理費用) × 20%

情況二：納稅主體不能提供合法、完整、準確的財產原值憑證

應納稅額 = 收入額 × 3%

注：收入額不含增值稅。

納稅期限：轉讓不動產合同簽訂後 7 日內（即拍賣成交裁定生效後 7 日內）

稅收優惠：

對個人轉讓自用 5 年以上，並且是家庭唯一生活用房取得的所得，免徵個人所得稅。（國稅發〔2006〕108 號）

附相關解釋說明：

《國家稅務總局關於個人住房轉讓所得徵收個人所得稅有關問題的通知》（國稅發〔2006〕108 號）中對房屋原值、轉讓住房過程中繳納的稅金、合理費用的界定：

（一）房屋原值具體為：

1. 商品房：購置該房屋時實際支付的房價款及交納的相

关税费。

2. 自建住房：实际发生的建造费用及建造和取得产权时实际交纳的相关税费。

3. 经济适用房(含集资合作建房、安居工程住房)：原购房人实际支付的房价款及相关税费，以及按规定交纳的土地出让金。

4. 已购公有住房：原购公有住房标准面积按当地经济适用房价格计算的房价款，加上原购公有住房超标准面积实际支付的房价款以及按规定向财政部门(或原产权单位)交纳的所得收益及相关税费。

已购公有住房是指城镇职工根据国家和县级(含县级)以上人民政府有关城镇住房制度改革政策规定，按照成本价(或标准价)购买的公有住房。

经济适用房价格按县级(含县级)以上地方人民政府规定的标准确定。

5. 城镇拆迁安置住房：根据《城市房屋拆迁管理条例》(国务院令第305号)和《建设部关于印发〈城市房屋拆迁估价指导意见〉的通知》(建住房〔2003〕234号)等有关规定，其原值分别为：

(1) 房屋拆迁取得货币补偿后购置房屋的，为购置该房屋实际支付的房价款及交纳的相关税费；

(2) 房屋拆迁采取产权调换方式的，所调换房屋原值为《房屋拆迁补偿安置协议》注明的价款及交纳的相关税费；

(3) 房屋拆迁采取产权调换方式，被拆迁人除取得所调换房屋，又取得部分货币补偿的，所调换房屋原值为《房屋拆迁补偿安置协议》注明的价款和交纳的相关税费，减去货币补偿后的余额；

(4) 房屋拆迁采取产权调换方式，被拆迁人取得所调换房屋，又支付部分货币的，所调换房屋原值为《房屋拆迁补偿安置协议》注明的价款，加上所支付的货币及交纳的相关税费。

(二) 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营业税、城市维护建设税、教育费附加、土地增值税、印花税等税金。

(三) 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。

1. 支付的住房装修费用。纳税人能提供实际支付装修费用的税务统一发票，并且发票上所列付款人姓名与转让房屋产权人一致的，经税务机关审核，其转让的住房在转让前实际发生的装修费用，可在以下规定比例内扣除：

(1) 已购公有住房、经济适用房：最高扣除限额为房屋原值的 15%；

(2) 商品房及其他住房：最高扣除限额为房屋原值的 10%。

纳税人原购房为装修房，即合同注明房价款中含有装修费(铺装地板，装配洁具、厨具等)的，不得再重复扣除装修费用。

2. 支付的住房贷款利息。纳税人出售以按揭贷款方式购置的住房的，其向贷款银行实际支付的住房贷款利息，凭贷款银行出具的有效证明据实扣除。

3. 纳税人按照有关规定实际支付的手续费、公证费等，凭有关部门出具的有效证明据实扣除。

国家税务总局天津市红桥区税务局

2024年3月27日