

# 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有关事项的复函

静海区人民法院：

贵院《不动产司法拍卖税费调查函》（（2024）津 0118 执恢 568 号）及附带资料收悉，现对涉案标的物（被执行人李小鹏名下坐落于天津市静海区旭华道东侧、北丰路南侧御府南苑 14 号楼-1-302 房产[津（2024）静海区不动产权第 0074568 号]，通过司法拍卖处置后，产权转移登记可能产生的有关税费的政策及计算情况，具体应以拍卖成交价格为准，供贵院参考。

## 一、增值税及附加税费

（一）纳税主体：转让方

（二）计税方法：

增值税：应纳税额=全部价款及价外费用 ÷ (1+5%) × 5%；

城市维护建设税：应纳税额=实际缴纳增值税税额 × 7%；

教育费附加：应纳税额=实际缴纳增值税税额 × 3%；

地方教育附加：应纳税额=实际缴纳增值税税额 × 2%。

（三）纳税期限：

《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）

“附件一第四十五条：

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）税收优惠

个人将购买2年以上（含2年）的住房对外销售的，免征增值税。附加税费随增值税征免。

#### （五）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3第五条规定：个人将购买不足2年的住房对外销售的，按照5%的征收率全额缴纳增值税；个人将购买2年以上（含2年）的住房对外销售的，免征增值税。上述政策适用于北京市、上海市、广州市和深圳市之外的地区。

## 二、个人所得税

（一）纳税主体：转让方

（二）计税方法：

1. 以转让收入额减除房屋原值和合理费用后的余额为应纳税所得额，按20%税率计算缴纳个人所得税。即：应纳税额=（转让收入额-财产原值-合理费用）×20%。

《个人所得税法》第二条第八款、第三条第三款、第六条第五款有关规定：财产转让所得，以转让财产的收入额减

除财产原值和合理费用后的余额，为应纳税所得额，适用比例税率，税率为百分之二十。

《个人所得税法实施条例》第十六条第一款第二项规定，建筑物财产原值，为建造费或者购进价格以及其他有关费用；第四款规定，合理费用，是指卖出财产时按照规定支付的有关税费。

2. 不能提供合法、完整、准确的房屋原值凭证的，不能正确计算财产原值的，按转让收入额的 3%征收率计算缴纳个人所得税。即：应纳税额=转让收入额×3%。

《国家税务总局关于加强和规范个人取得拍卖收入征收个人所得税有关问题的通知》（国税发〔2007〕38号）第一条（二）规定：个人拍卖除文字作品原稿及复印件外的其他财产，应以其转让收入额减除财产原值和合理费用后的余额为应纳税所得额，按照“财产转让所得”项目适用 20%税率缴纳个人所得税。第四条规定：纳税人如不能提供合法、完整、准确的财产原值凭证，不能正确计算财产原值的，按转让收入额的 3%征收率计算缴纳个人所得税。

### （三）纳税期限

《国家税务总局关于个人取得房屋拍卖收入征收个人所得税问题的批复》（国税函〔2007〕1145号）

“纳税人应比照国税发〔2006〕108号文件第四条的有关规定，在房屋拍卖后缴纳营业税（现为增值税）、契税、土地增值税等税收的同时，一并申报缴纳个人所得税。”

### （四）税收优惠

《财政部 国家税务总局 建设部关于个人出售住房所得征收个人所得税有关问题的通知》（财税字〔1999〕278号）“四、对个人转让自用5年以上、并且是家庭唯一生活用房取得的所得，继续免征个人所得税；《国家税务总局关于个人住房转让所得征收个人所得税有关问题的通知》（国税发〔2006〕108号）第五条规定

### 三、土地增值税

按《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）第三条规定：对个人销售住房暂免征收土地增值税。

### 四、印花税

（一）纳税主体：产权转移双方

（二）计税方法：

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。

印花税=拍卖金额\*0.5‰

（三）纳税期限：

自合同签订起十五日内

#### （四）税收优惠：

1. 《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）对个人销售或购买住房暂免征收印花税。

2. 《天津市财政局 国家税务总局天津市税务局关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策的通知》（津财规〔2022〕5号）

“一、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%征收资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。”

#### 五、契税

（一）纳税主体：不动产承受方

（二）计税方法：

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

（四）税收优惠：

《财政部 国家税务总局 住房城乡建设部关于调整房地产交易环节契税 营业税优惠政策的通知》（财税〔2016〕23号）

“一、关于契税政策

（一）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。

（二）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。”

以上为初步政策梳理，实际申报缴纳以纳税人向税务机关提供的资料及拍卖成交价格为准。

国家税务总局天津市静海区税务局

2024 年 5 月 12 日

