

答复函

天津市河西区人民法院：

你单位出具的（2024）津 0103 执恢 2589 号不动产司法拍卖税费调查函，我局于 2024 年 5 月 23 日收悉。根据《不动产司法拍卖联动指引（试行）》（津税发〔2022〕69 号）有关规定，现将税费类别、纳税（费）主体、计税方法、纳税期限和税收优惠等情况答复如下：

一、契税

契税的纳税人为买受人。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。

（一）买受人为个人的：

1. 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。

2. 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。

家庭第二套改善性住房是指已拥有一套住房的家庭，购买的家庭第二套住房。

3. 除上述两种情况外契税税率为 3%。

(二) 买受人为企业的，契税税率为 3%。

(计税方法：应纳税额=计税依据(不含增值税)*税率)

二、印花税

印花税的纳税义务人为非个人的买受人，按产权转移书据申报缴纳印花税，税率为万分之五。

(计税方法：应纳税额=合同金额*税率)

三、增值税

增值税的纳税义务人是卖方，根据《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 营业税改征增值税试点过渡政策的规定：“五、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。”

(计税方法：应纳税额=计税依据(不含增值税)*征收率)

四、附加税费

(一) 城市维护建设税

城市维护建设税的纳税义务人为卖方，以实际缴纳的增值税税额为计税依据，税率为 7%。

(计税方法：应纳税额=实际缴纳的增值税税额*税率)

(二) 教育费附加

教育费附加的纳税义务人为卖方，以实际缴纳的增值税税

额为计税依据，税率为 3%。

(计税方法：应纳税额=实际缴纳的增值税税额*税率)

(三) 地方教育附加

地方教育附加的纳税义务人为卖方，以实际缴纳的增值税税额为计税依据，税率为 2%。

(计税方法：应纳税额=实际缴纳的增值税税额*税率)

五、个人所得税

个人所得税的纳税义务人为卖方。

(一) 不能提供完整、准确的房屋原值凭证

个人通过拍卖市场取得的房屋拍卖收入在计征个人所得税时，不能提供完整、准确的房屋原值凭证，不能正确计算房屋原值和应纳税额的，统一按转让收入全额的 3%计算缴纳个人所得税(计税方法：应纳税额=转让收入*3%)。

(计税方法：应纳税额=转让收入*1%)

(二) 能够提供完整、准确的房屋原值凭证

个人转让住房，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”项目缴纳个人所得税，税率为 20%。

1. 收入：以实际成交价格为转让收入。

2. 房屋原值：购置商品房的，为购置该房屋时实际支付的房价款及交纳的相关税费。

3. 税金：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。

4. 合理费用：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。

(计税方法：应纳税额=(转让收入-房屋原值-税金-合理费用)*20%)

六、税收优惠

(一) 对符合免税条件的，即转让自用 5 年以上并且是家庭唯一生活用房的纳税人，可以办理个人所得税免税手续。

(二) 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。

(三) 根据《国家税务总局关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策有关征管问题的公告》(国家税务总局公告 2022 年第 3 号)、《财政部 税务总局关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策的公告》(财政部 税务总局公告 2022 年第 10 号)规定，符合条件的纳税人可以在 50%的税额幅度内减征资源税、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。

国家税务总局天津市武清区税务局

2024年6月3日