

# 国家税务总局天津市津南区税务局

## 不动产司法拍卖税费测算答复函

天津市第二中级人民法院：

收悉贵院《天津市第二中级人民法院不动产司法拍卖税费调查函》（2024津02执恢11号），涉案不动产为被执行人天津盛子电机制造集团有限公司名下坐落于天津市津南区小站镇工业三号路2号不动产。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相关房产信息等，现对涉案不动产转移登记可能产生的税费情况进行答复，供贵院参考。

涉案不动产转移登记中可能涉及的税费种类包括增值税、土地增值税、契税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加，纳税（费）主体、计税方法、纳税期限、税收优惠等情况如下：

### 一、增值税

#### （一）纳税主体：转让方

《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）

“附件一第一条：中华人民共和国境内（以下称境内）销售服务、无形资产或者不动产（以下称应税行为）的单位和个人，为增值税纳税人。”

## （二）计税方法：

《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）

“第三条 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：

（一）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。

（二）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。

（三）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。

(四) 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。

(五) 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。

(六) 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。”

(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：无

（五）特殊情况：由于被执行人天津盛子电机制造集团有限公司在我局金三系统中查询为非正常户状态，办理不动产过户时，无法自行开具增值税发票，仅有契税发票。

## 二、土地增值税（存量房）

（一）纳税主体：转让方

（二）计税方法：

### 1. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》

“第三条 土地增值税按照纳税人转让房地产所取得的增值额和本条例第七条规定的税率计算征收。

第四条 纳税人转让房地产所取得的收入减除本条例第六条规定扣除项目金额后的余额，为增值额。

第六条 计算增值额的扣除项目：

（一）取得土地使用权所支付的金额；

（二）开发土地的成本、费用；

(三) 新建房及配套设施的成本、费用, 或者旧房及建筑物的评估价格;

(四) 与转让房地产有关的税金;

(五) 财政部规定的其他扣除项目。

第七条 土地增值税实行四级超率累进税率:

增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分, 税率为 30%。

增值额超过扣除项目金额 50%、未超过扣除项目金额 100% 的部分, 税率为 40%。

增值额超过扣除项目金额 100%、未超过扣除项目金额 200% 的部分, 税率为 50%。

增值额超过扣除项目金额 200% 的部分, 税率为 60%。”

2. 《天津市地方税务局关于土地增值税相关政策的公告》  
(地税公告 2016 年第 22 号)

“九、存量房转让, 按照其不同的取得方式, 应分别按下列方法归集扣除项目金额。扣除项目涉及的增值税进项税额, 允许在销项税额中计算抵扣的, 不计入扣除项目, 不允许在销项税额中计算抵扣的, 可以计入扣除项目。

(一) 自建房转让扣除项目金额包括:

1. 取得土地使用权所支付的金额;

2. 房地产评估机构评定的自建房重置成本价乘以成新度折扣率后的价格;

3. 自建房的评估费;

4. 与转让自建房有关的税金。

(二) 购置房转让时, 凡未提供评估价格但提供购房发票的, 其扣除项目金额包括:

1. 购置房原发票载明的金额;
2. 按规定加计的金额;
3. 与转让购置房有关的税金。”

(三) 纳税期限:

《天津市地方税务局关于土地增值税相关政策的公告》  
(地税公告 2016 年第 22 号)

“七、转让存量房的纳税人应当自转让合同签订之日起七日内向房地产所在地主管税务机关办理纳税申报手续, 并在主管税务机关核定的期限内缴纳土地增值税。”

(四) 税收优惠:

《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) 对个人销售住房暂免征收土地增值税。

### 三、土地增值税 (增量房)

(一) 纳税主体: 转让方 (房地产开发企业)

(二) 计税方法:

情形一: 项目尚未清算

1. 《天津市地方税务局关于土地增值税相关政策的公告》  
(地税公告 2016 年第 22 号)

“二、从事房地产开发的纳税人应区分普通住宅、非普通住宅和其他类型房地产, 分别按每月取得的商品房转让不

含增值税收入，乘以我市规定的预征率计算预缴土地增值税。”

2. 《国家税务总局天津市税务局关于土地增值税征管有关事项的公告》（天津市税务局公告〔2019〕13号）

“二、对其他从事房地产开发的纳税人应区分普通住宅、非普通住宅和其他类型房地产，分别以各类型房地产土地增值税预征的计征依据，乘以下列预征率计算预缴土地增值税。

坐落于我市和平区、河东区、河西区、南开区、河北区和红桥区行政区域内的房地产开发项目的土地增值税预征率为：普通住宅 3%、非普通住宅 4%、其他类型房地产 5%。

坐落于我市上述行政区域外的房地产开发项目土地增值税预征率为：普通住宅 2%、非普通住宅 3%、其他类型房地产 4%。

“土地增值税预征的计征依据”按照《国家税务总局关于营改增后土地增值税若干征管规定的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 70 号）规定确认。”

情形二：项目已完成清算

《天津市地方税务局关于发布〈天津市土地增值税清算管理办法〉的公告》（地税公告 2016 年第 24 号）

“第十七条 房地产开发项目进行清算后继续销售的，纳税人应按规定进行土地增值税的纳税申报，扣除项目金额按清算时的单位建筑面积成本费用乘以销售或转让面积计算。

单位建筑面积成本费用=清算时的扣除项目总金额÷清算的总建筑面积”

(清算时的扣除项目总金额，为该项目对应房地产类型的“取得土地使用权所支付的金额”、“房地产开发成本”、“房地产开发费用”、“财政部规定的其他扣除项目”、“代收费用”之和)

### (三) 纳税期限:

《天津市地方税务局关于土地增值税相关政策的公告》  
(地税公告 2016 年第 22 号)

“四、土地增值税预缴的纳税期限为一个月，纳税人自期满之日起十五日内到主管税务机关申报缴纳土地增值税。

六、纳税人应在税务机关规定的预征期限内缴纳土地增值税，对未按规定期限缴纳税款的，从缴纳期限届满的次日起加收滞纳金。”

## 四、契税

(一) 纳税主体: 受让方

(二) 计税方法:

### 1. 《中华人民共和国契税法》

“第四条 契税的计税依据:

(一) 土地使用权出让、出售，房屋买卖，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;

(二) 土地使用权互换、房屋互换，为所互换的土地



使用权、房屋价格的差额；

（三）土地使用权赠与、房屋赠与以及其他没有价格的转移土地、房屋权属行为，为税务机关参照土地使用权出售、房屋买卖的市场价格依法核定的价格。

纳税人申报的成交价格、互换价格差额明显偏低且无正当理由的，由税务机关依照《中华人民共和国税收征收管理法》的规定核定。

第五条 契税的应纳税额按照计税依据乘以具体适用税率计算。”

2. 《天津市人民代表大会常务委员会关于天津市契税适用税率和减征免征办法的决定》本市契税的具体适用税率为百分之三。

（三）纳税期限：

《中华人民共和国契税法》

“第九条 契税的纳税义务发生时间，为纳税人签订土地、房屋权属转移合同的当日，或者纳税人取得其他具有土地、房屋权属转移合同性质凭证的当日。

第十条 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。”

（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。”

## 五、城市维护建设税

(一) 纳税主体: 转让方

(二) 计税方法: 以增值税税额为计税依据,税率为7%;

(三) 纳税期限: 随增值税征免

(四) 税收优惠:

《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。”

## 六、教育费附加、地方教育费附加

(一) 纳税主体: 转让方

(二) 计税方法: 以增值税税额为计费依据, 教育费附加的费率为 3%, 地方教育附加的费率为 2%

(三) 纳税期限: 随增值税征免

(四) 税收优惠:

《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。”

国家税务总局天津市津南区税务局

2024年6月5日



## 协助扣缴税费函

天津市第二中级人民法院：

我局于2024年6月5日收悉贵院《不动产司法拍卖税费调查函》（2024津02执恢11号），对被执行人税费征缴情况进行了调查核实。

经核实，被执行人天津盛子电机制造集团有限公司于2012年6月1日取得购置不动产，房产原值9500000元，契税285000元，总面积9973.5平方米，企业至今未在税务机关进行房产信息登记，未申报房产税和城镇土地使用税。如上述不动产一直在被执行人名下，那么截至2024年6月11日，被执行人天津盛子电机制造集团有限公司应缴纳2012年7月至2024年6月房产税986806.8元，滞纳金1041759.6元，2012年7月至2024年6月城镇土地使用税179523.12元，滞纳金189520.31元，2012年3月印花税4750元，滞纳金10587.75元，共计2412947.58元。

根据《税收征收管理法》第五条、第四十五条规定，现请贵院在执行天津盛子电机制造集团有限公司相关案件中，协助将其应缴税款划转至我局或确认应缴纳税款债权，望予以回复。

- 附：1. 《欠税明细表》  
2. 《协助扣缴税款（回执）》

国家税务总局天津市津南区税务局

2024年6月18日



## 相关法律依据

1、《中华人民共和国税收征收管理法》第五条第三款规定，各有关部门和单位应当支持、协助税务机关依法执行职务。

2、《中华人民共和国税收征收管理法》第四十五条规定，税务机关征收税款，税收优先于无担保债权，法律另有规定的除外；纳税人欠缴的税款发生在纳税人以其财产设定抵押、质押或者纳税人的财产被留置之前的，税收应当先于抵押权、质权、留置权执行。



天津盛子电机制造集团有限公司应缴纳税款及滞纳金明细表

(单位:元)

| 序号 | 征收项目 | 征收品目 | 征收细目 | 税(费)款所属期起 | 税(费)款所属期止  | 应征税金      | 限期日期       | 滞纳天数 | 应征滞纳金     |
|----|------|------|------|-----------|------------|-----------|------------|------|-----------|
| 1  | 房产税  | 从价计征 | 从价计征 | 2012/7/1  | 2012/12/31 | 41,116.95 | 2012/11/30 | 4211 | 86,571.74 |
| 2  | 房产税  | 从价计征 | 从价计征 | 2013/1/1  | 2013/6/30  | 41,116.95 | 2013/5/31  | 4029 | 82,830.10 |
| 3  | 房产税  | 从价计征 | 从价计征 | 2013/7/1  | 2013/12/31 | 41,116.95 | 2013/11/30 | 3846 | 79,067.89 |
| 4  | 房产税  | 从价计征 | 从价计征 | 2014/1/1  | 2014/6/30  | 41,116.95 | 2014/5/31  | 3664 | 75,326.25 |
| 5  | 房产税  | 从价计征 | 从价计征 | 2014/7/1  | 2014/12/31 | 41,116.95 | 2014/11/30 | 3481 | 71,564.05 |
| 6  | 房产税  | 从价计征 | 从价计征 | 2015/1/1  | 2016/6/30  | 41,116.95 | 2015/5/31  | 3299 | 67,822.41 |
| 7  | 房产税  | 从价计征 | 从价计征 | 2015/7/1  | 2015/12/31 | 41,116.95 | 2015/11/30 | 3116 | 64,060.20 |
| 8  | 房产税  | 从价计征 | 从价计征 | 2016/1/1  | 2016/6/30  | 41,116.95 | 2016/5/31  | 2933 | 60,298.01 |
| 9  | 房产税  | 从价计征 | 从价计征 | 2016/7/1  | 2016/12/31 | 41,116.95 | 2016/11/30 | 2750 | 56,535.81 |
| 10 | 房产税  | 从价计征 | 从价计征 | 2017/1/1  | 2017/6/30  | 41,116.95 | 2017/5/31  | 2568 | 52,794.16 |
| 11 | 房产税  | 从价计征 | 从价计征 | 2017/7/1  | 2017/12/31 | 41,116.95 | 2017/11/30 | 2385 | 49,031.96 |
| 12 | 房产税  | 从价计征 | 从价计征 | 2018/1/1  | 2018/6/30  | 41,116.95 | 2018/5/31  | 2203 | 45,290.32 |
| 13 | 房产税  | 从价计征 | 从价计征 | 2018/7/1  | 2018/12/31 | 41,116.95 | 2018/11/30 | 2020 | 41,528.12 |
| 14 | 房产税  | 从价计征 | 从价计征 | 2019/1/1  | 2019/6/30  | 41,116.95 | 2019/5/31  | 1838 | 37,786.48 |
| 15 | 房产税  | 从价计征 | 从价计征 | 2019/7/1  | 2019/12/31 | 41,116.95 | 2019/11/30 | 1655 | 34,024.28 |
| 16 | 房产税  | 从价计征 | 从价计征 | 2020/1/1  | 2020/6/30  | 41,116.95 | 2020/5/31  | 1472 | 30,262.08 |
| 17 | 房产税  | 从价计征 | 从价计征 | 2020/7/1  | 2020/12/31 | 41,116.95 | 2020/11/30 | 1289 | 26,499.87 |
| 18 | 房产税  | 从价计征 | 从价计征 | 2021/1/1  | 2021/6/30  | 41,116.95 | 2021/5/31  | 1107 | 22,758.23 |
| 19 | 房产税  | 从价计征 | 从价计征 | 2021/7/1  | 2021/12/31 | 41,116.95 | 2021/11/30 | 924  | 18,996.03 |
| 20 | 房产税  | 从价计征 | 从价计征 | 2022/1/1  | 2022/6/30  | 41,116.95 | 2022/5/31  | 742  | 15,254.39 |
| 21 | 房产税  | 从价计征 | 从价计征 | 2022/7/1  | 2022/12/31 | 41,116.95 | 2022/11/30 | 559  | 11,492.19 |

|    |         |      |           |          |            |           |            |      |           |
|----|---------|------|-----------|----------|------------|-----------|------------|------|-----------|
| 22 | 房产税     | 从价计征 | 从价计征      | 2023/1/1 | 2023/6/30  | 41,116.95 | 2023/5/31  | 377  | 7,750.55  |
| 23 | 房产税     | 从价计征 | 从价计征      | 2023/7/1 | 2023/12/31 | 41,116.95 | 2023/11/30 | 194  | 3,988.34  |
| 24 | 房产税     | 从价计征 | 从价计征      | 2024/1/1 | 2024/6/30  | 41,116.95 | 2024/5/31  | 11   | 226.14    |
| 25 | 城镇土地使用税 | 城市   | 城市土地使用税等级 | 2012/7/1 | 2012/12/31 | 7,480.13  | 2012/11/30 | 4211 | 15,749.41 |
| 26 | 城镇土地使用税 | 城市   | 城市土地使用税等级 | 2013/1/1 | 2013/6/30  | 7,480.13  | 2013/5/31  | 4029 | 15,068.72 |
| 27 | 城镇土地使用税 | 城市   | 城市土地使用税等级 | 2013/7/1 | 2013/12/31 | 7,480.13  | 2013/11/30 | 3846 | 14,384.29 |
| 28 | 城镇土地使用税 | 城市   | 城市土地使用税等级 | 2014/1/1 | 2014/6/30  | 7,480.13  | 2014/5/31  | 3664 | 13,703.60 |
| 29 | 城镇土地使用税 | 城市   | 城市土地使用税等级 | 2014/7/1 | 2014/12/31 | 7,480.13  | 2014/11/30 | 3481 | 13,019.17 |
| 30 | 城镇土地使用税 | 城市   | 城市土地使用税等级 | 2015/1/1 | 2016/6/30  | 7,480.13  | 2015/5/31  | 3299 | 12,338.47 |
| 31 | 城镇土地使用税 | 城市   | 城市土地使用税等级 | 2015/7/1 | 2015/12/31 | 7,480.13  | 2015/11/30 | 3116 | 11,654.04 |
| 32 | 城镇土地使用税 | 城市   | 城市土地使用税等级 | 2016/1/1 | 2016/6/30  | 7,480.13  | 2016/5/31  | 2933 | 10,969.61 |
| 33 | 城镇土地使用税 | 城市   | 城市土地使用税等级 | 2016/7/1 | 2016/12/31 | 7,480.13  | 2016/11/30 | 2750 | 10,285.18 |
| 34 | 城镇土地使用税 | 城市   | 城市土地使用税等级 | 2017/1/1 | 2017/6/30  | 7,480.13  | 2017/5/31  | 2568 | 9,604.49  |
| 35 | 城镇土地使用税 | 城市   | 城市土地使用税等级 | 2017/7/1 | 2017/12/31 | 7,480.13  | 2017/11/30 | 2385 | 8,920.06  |
| 36 | 城镇土地使用税 | 城市   | 城市土地使用税等级 | 2018/1/1 | 2018/6/30  | 7,480.13  | 2018/5/31  | 2203 | 8,239.36  |
| 37 | 城镇土地使用税 | 城市   | 城市土地使用税等级 | 2018/7/1 | 2018/12/31 | 7,480.13  | 2018/11/30 | 2020 | 7,554.93  |
| 38 | 城镇土地使用税 | 城市   | 城市土地使用税等级 | 2019/1/1 | 2019/6/30  | 7,480.13  | 2019/5/31  | 1838 | 6,874.24  |
| 39 | 城镇土地使用税 | 城市   | 城市土地使用税等级 | 2019/7/1 | 2019/12/31 | 7,480.13  | 2019/11/30 | 1655 | 6,189.81  |
| 40 | 城镇土地使用税 | 城市   | 城市土地使用税等级 | 2020/1/1 | 2020/6/30  | 7,480.13  | 2020/5/31  | 1472 | 5,505.38  |
| 41 | 城镇土地使用税 | 城市   | 城市土地使用税等级 | 2020/7/1 | 2020/12/31 | 7,480.13  | 2020/11/30 | 1289 | 4,820.94  |
| 42 | 城镇土地使用税 | 城市   | 城市土地使用税等级 | 2021/1/1 | 2021/6/30  | 7,480.13  | 2021/5/31  | 1107 | 4,140.25  |
| 43 | 城镇土地使用税 | 城市   | 城市土地使用税等级 | 2021/7/1 | 2021/12/31 | 7,480.13  | 2021/11/30 | 924  | 3,455.82  |
| 44 | 城镇土地使用税 | 城市   | 城市土地使用税等级 | 2022/1/1 | 2022/6/30  | 7,480.13  | 2022/5/31  | 742  | 2,775.13  |
| 45 | 城镇土地使用税 | 城市   | 城市土地使用税等级 | 2022/7/1 | 2022/12/31 | 7,480.13  | 2022/11/30 | 559  | 2,090.70  |

|    |         |    |           |           |            |              |            |      |              |
|----|---------|----|-----------|-----------|------------|--------------|------------|------|--------------|
| 46 | 城镇土地使用税 | 城市 | 城市土地使用税等级 | 2023/1/1  | 2023/6/30  | 7,480.13     | 2023/5/31  | 377  | 1,410.00     |
| 47 | 城镇土地使用税 | 城市 | 城市土地使用税等级 | 2023/7/1  | 2023/12/31 | 7,480.13     | 2023/11/30 | 194  | 725.57       |
| 48 | 城镇土地使用税 | 城市 | 城市土地使用税等级 | 2024/1/1  | 2024/6/30  | 7,480.13     | 2024/5/31  | 11   | 41.14        |
| 49 | 印花税     |    |           | 2012/3/13 | 2012/3/13  | 4,750.00     | 2012/3/28  | 4458 | 10,587.75    |
|    | 合计      |    |           |           |            | 1,171,079.92 |            |      | 1,241,867.66 |

备注：欠缴税费滞纳金截止日为2024年6月11日

