

# 国家税务总局天津市河西区税务局 关于不动产司法拍卖税费调查的复函

天津市河东区人民法院：

贵院《不动产司法拍卖税费调查函》（案号：（2024）津0102执恢747号收悉。根据贵院提供的调查函及附列资料，我局对坐落于天津市河西区湛江路20号浙昆大厦3-1617的不动产因司法拍卖致产权转移可能产生的税费进行了预估，详细预估情况及承担主体如下：

1. 增值税（纳税义务人为不动产转让方）：应预缴税额 =  $(\text{全部价款} + \text{价外费用} - \text{不动产购置原价}) / (1 + 5\%) \times 5\%$

2. 城市维护建设税（纳税义务人为不动产转让方）：应纳税额 = 实际缴纳的增值税  $\times 7\%$ ，对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

3. 教育费附加（纳税义务人为不动产转让方）：应纳税额 = 实际缴纳的增值税  $\times 3\%$ ，对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

4. 地方教育附加（纳税义务人为不动产转让方）：应纳税额 = 实际缴纳的增值税  $\times 2\%$ ，对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

5. 个人所得税（纳税义务人为不动产转让方）：应纳税额 =  $(\text{转让收入} - \text{房屋原值} - \text{已缴纳税费}) \times 20\%$

已缴纳税费包括本次转让的增值税、城市建设维护税、教育费附加、地方教育费附加、土地增值税以及原房主缴纳的契税、土地出让金及土地出让金契税、取得财政统一收据的合理费用。

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情况。个人所得税（纳税义务人为不动产转让方）： $\text{应纳税额} = \text{转让收入} \times 3\%$

6. 土地增值税（纳税义务人为不动产转让方）： $\text{应纳税额} = \text{增值额}（\text{收入} - \text{扣除项目金额}） \times 30\%/40\%/50\%/60\%$ （视增值额占扣除项目的比率选择适用税率）

（1）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）收入按不含税收入确认。能提供购房发票或契税票的，其扣除项目金额包括：①购置房原发票或契税票载明的金额；②按规定加计的金额（按发票所载金额并从购买年度起至转让年度止每年加计 5% 计算。“每年”按购房发票所载日期起至售房发票开具之日止，每满 12 个月计一年；超



过一年，未满 12 个月但超过 6 个月的，可以视同为一年。);  
③与转让购置房有关的税金(城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、能提供契税完税凭证的购房时缴纳的契税)。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。

7. 契税(纳税义务人为不动产受让方): 应纳税额=计税依据(不含增值税的成交价格) × 3%

上述税(费)测算结果是根据目前贵院提供的调查函和《天津市不动产登记资料查询结果》进行初步测算的结果，办理转让登记手续时实际缴纳的税费可能由于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与此次测算结果有所偏差，此次测算结果仅供参考，最终请以办理转让登记手续时实际计算缴纳的税费为准。

对于被执行人无力支付或者不配合缴纳上述税费款的部分，亦或案涉不动产以物抵债给申请执行人时，需由不动产受让方代为垫付相应税款，恳请贵院协助我局完成上述税费的缴纳入库工作。

国家税务总局天津市河西区税务局

二〇二四年六月二十八日