

国家税务总局天津市南开区税务局

关于不动产司法拍卖税费调查的复函

天津市__河西区_人民法院：

我局已收到贵院(2024)津 0103 执恢 2580 号（文号）调查函及相关资料，并对涉及南开区天塔道南侧上谷商业中心 2-12B（房产坐落地址）等1（套数）套房产进行税费测算，现将测算结果告知如下：

一、土地出让金：如需缴纳土地出让金，还需缴纳出让金契税（土地出让金*3%）

二、卖方需要交纳：

1、增值税及附税：

根据 2016 年 14 号公告第四条第一款“小规模纳税人转让其取得（不含自建）的不动产，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。”

2016 年 14 号公告第八条“纳税人按规定从取得的全部价款和价外费用中扣除不动产购置原价或者取得不动产时的作价的，应当取得符合法律、行政法规和国家税务总局规定的合法有效凭证。否则，不得扣除。

上述凭证是指：

(一) 税务部门监制的发票。

(二) 法院判决书、裁定书、调解书，以及仲裁裁决书、公证债权文书。

(三) 国家税务总局规定的其他凭证。

此外，依据 2016 年第 73 号公告“纳税人转让不动产，按照有关规定差额缴纳增值的，如因丢失等原因无法提供取得不动产时的发票，可向税务机关提供其他能证明契税计税金额的完税凭证等资料，进行差额扣除。”

由于暂时无法获得相关合法扣除凭证，该房产无法进行差额扣除，故增值税及附税的计算公式如下：

增值税： $3012536.5/1.05*0.05=143454.12$

城市建设维护税： $143454.12*0.07/2=5020.89$

教育费附加： $143454.12*0.03/2=2151.81$

地方教育附加： $143454.12*0.02/2=1434.54$

(无原始购房发票或契税票)，缴纳期限为按次缴纳；
土地增值税需出具重置成本的评估报告后计算。

2、土地增值税：

无法提供原始购房发票或契税完税凭证的情况下，土地增值税需出具重置成本的评估报告后计算，缴纳期限为按次缴纳。

土地增值税应纳税额 = 增值额 × 30% (增值额未超过扣除项目金额的 50%)

土地增值税应纳税额 = 增值额 × 40% - 扣除项目金额 × 5% (增值额超过扣除项目金额 50% 未超过 100%)

土地增值税应纳税额 = 增值额 × 50% - 扣除项目金额 × 15% (增值额超过扣除项目金额 100% 未超过 200%)

土地增值税应纳税额 = 增值额 × 60% - 扣除项目金额 × 35% (增值额超过扣除项目金额 200%)

增值额 = 【拍卖成交价 (3012536.5) - 5% 的增值税 (3012536.5/1.05*0.05=143454.12)】 - 扣除项目金额

扣除项目金额 = 重置成本价乘以成新度折扣率后的价格 + 增值税附税 (城市维护建设税 + 教育费附加 + 地方教育费附加)

纳税人应当自转让房地产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。

3、个人所得税应纳税额 = 3012536.5/1.05*3% = 86072.47
(未提供发票或契税票)

三、买方需要交纳:

1、契税:

买方为企业: 3012536.5/1.05*3% = 86072.47,

买方为个人： $3012536.5/1.05*3%=86072.47$ （非住宅个人契稅稅率为3%）

納稅期限為依法辦理土地、房屋權屬登記手續前申報繳納契稅。

以上測算稅費額以貴院《調查函》中提供的評估價格3012536.5元為計稅依據，以此價格進行稅費測算，實際繳納的稅費可能因被執行人或買受人實際提交材料的不同或者稅費政策的變化有所偏差，此次測算結果僅供貴院參考，最終請以辦理轉讓登記手續時實際發生價格計算的應繳納稅費額為準。

納稅期限為依法辦理土地、房屋權屬登記手續前申報繳納契稅。

國家稅務總局天津市南開區稅務局

2024年7月29日

