**税费调查清单**

经向税务部门调查，房产在拍卖过程中涉及需缴纳的税费具体如下：

**出卖人**：

1. 根据相关规定：个人将购买2年以上（含2年）的住房对外销售的，免增值税，同时，随征附加税费为零；对个人销售住房暂免征收印花税、土地增值税；
2. 根据国家税务总局《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）规定“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，其房屋原值应按照纳税人提供的合法、完整、准确的凭证予以扣除；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”。

情况一：被拍卖人能提供完整、准确的房屋原值凭证（购房发票、税票等）的，可按照拍卖成交价与购房原值的差额（差额大于0）计征20%个人所得税；

情况二：被拍卖人不能提供完整、准确的房屋原值凭证的，统一按拍卖成交价的3%计算缴纳个人所得税。

**买受人：**

根据《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）的规定：

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平方米及以下的，减按1.5%的税率征收契税。
2. 对个人购买家庭第二套房改善性住房，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。家庭第二套该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. 对购买个人家庭第三套及以上住房、非住房或单位纳税人购房，按3%的税率征收契税。

 上述计税依据均为该房屋拍卖成交价格。根据有关规定，被拍卖人的个人所得税税款应由执行拍卖的法院代扣缴或买受人约定由买受人承担。