

国家税务总局防城港市港口区税务局

港区税函〔2019〕71号

关于拍卖被执行人韩家一不动产涉税问题的函

防城港市港口区人民法院：

贵院《广西壮族自治区防城港市港口区人民法院咨询函》（2018）桂0602执445号）已收悉，经金三管理信息系统查询，韩家一截至2019年11月17号，金三管理信息系统中无韩家一名下座落于防城港市港口区北部湾大道与建港路交汇处西北侧腾飞龙广5号楼21层2107号房缴税信息。2019年5月份，成交的港口区北部湾大道与建港路交汇处西北侧腾飞广场6号楼1单元14层1407号房一手房价格为8609.32元/m²，建议参考历史成交价格结合该不动产实际情况合理定价。涉税问题函复如下：

一、拍卖不动产中涉及的税费缴纳问题

（一）增值税、城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加（由卖方缴纳）

1. 有发票的，卖方按【拍卖成交额-发票金额及相关税金】*5.6%缴纳。

2. 没有发票的，卖方按拍卖成交额的5.6%缴纳。

（二）企业所得税（由卖方缴纳）

企业所得税=拍卖成交额*2.5%。

(三) 土地增值税 (由卖方缴纳)

转让旧房及建筑物的,按照房屋及建筑物的评估价格、取得土地使用权所支付的地价款和国家规定缴纳的有关费用以及在转让环节缴纳的税金作为扣除项目金额计征土地增值税。

旧房及建筑物的评估价格是指在转让已使用的房屋及建筑物时,由政府批准设立的房地产评估机构评定的重置成本价乘以成新度折扣率后的价格。评估价格须经当地税务机关确认。

对于转让旧房及建筑物,既没有评估价格,又不能提供购房发票的,税务机关可以根据《中华人民共和国税收征收管理法》实行核定征收。拍卖土地的,土地增值税=拍卖成交额*10%,拍卖其它房产的,土地增值税=拍卖成交额*7%,拍卖住房 144 平方以下的,土地增值税=拍卖成交额*5%,拍卖住房 144 平方以上的,土地增值税=拍卖成交额*6%。

(四) 契税 (由买方缴纳)

1. 对个人购买家庭唯一住房,90 平方米及以下的,契税=拍卖成交额*1%; 90 平方米以上的,契税=拍卖成交额*1.5%。

2. 对个人购买家庭第二套改善性住房,90 平方米及以下的,契税=拍卖成交额*1%; 90 平方米以上的,契税=拍卖成交额*2%。

3. 对个人购买家庭第三套及以上住房的,契税=拍卖成交额*3%。

4. 个人购买土地使用权的,契税=拍卖成交额*3%。

5. 非个人购买的,契税=拍卖成交额*3%。

6. 对于抵债拍卖不动产的，买方为农村信用社部门的免征契
税。

(五) 印花税 (由买卖双方分别缴纳)

1. 买方是个人购买住房的，免征印花税。
2. 买卖双方为增值税小规模纳税人 (含自然人) 的，按拍
卖成交额的 0.025% 缴纳；买卖双方为增值税一般纳税人，
按拍卖成交额的 0.05% 缴纳。

二、其他欠税问题

截止 2019 年 11 月 17 日，该不动产涉及欠缴契税。

此函。

国家税务总局防城港市港口区税务局

2019 年 12 月 2 日

