

国家税务总局天峨县税务局

关于相关税费问题的复函

天峨县人民法院：

贵单位《关于征询司法拍卖中相关税费问题的函》收悉，现复函如下：

一、经查询，冉玉林获得名下国有土地[不动产权证号：(2018)天峨县不动产权第000057号]已经完税。

二、根据贵单位函告情况，因纳税人具体情况不明，涉及税费无法精确计算，若最终拍卖成交价为32000000.00元，买卖双方需要缴纳税费列示如下，贵单位可自行计算或到办税服务厅咨询计算。

(一) 卖方：

1. 增值税：按照《营业税改征增值税试点办法》的相关规定，冉玉林为增值税小规模纳税人，适用的增值税征收率为3%，应纳增值税税额=含税销售额÷(1+3%)×3%，如拍卖成交价为32000000.00元，应纳增值税税额=32000000.00÷(1+3%)×3%=932038.84元。

2. 土地增值税：应纳增值税税额=土地增值额×土地增值税税率。按照该纳税人转让土地所取得的不含增值税的增值额为土地增值额(转让取得的收入减除取得土地支付的金额及开发土地的成本费用等)，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%。

3. 个人所得税: 财产转让所得个人所得税= (转让财产的收入- (财产原值+合理费用)) × 20%。合理费用包括拍卖过程中产生的税金及附加，按照规定实际支付的拍卖费、鉴定费、评估费、图录费、证书费等费用。

4. 城市建设维护税、教育附加、地方教育附加: 以增值税额为计税依据，其中城市建设维护税 $932038.84 \times 5\% = 46601.94$ 元，教育附加 $932038.84 \times 2\% = 18640.77$ 元，地方教育附加 $932038.84 \times 3\% = 27961.16$ 元。

5. 印花税: $32000000.00 \text{元} \times 0.5\text{‰} = 16000.00 \text{元}$ 。以财产转移书据承载金额为计税依据，按照0.5‰的税率计算缴纳。

(二) 买方:

1. 契税: $(32000000.00 - 932038.84) \times 3\% = 932038.83 \text{元}$ 。以成交价格为依据 (不含增值税) ，按照3%的税率计算缴纳。

2. 印花税: $32000000.00 \text{元} \times 0.5\text{‰} = 16000.00 \text{元}$ 。以财产转移书据承载金额为计税依据，按照0.5‰的税率计算缴纳。



(联系人: 陈兴广, 联系电话: 0778-7826228)

广西壮族自治区天峨县人民法院 关于征询司法拍卖中相关税费问题的函

(2020)桂1222执67号

国家税务总局天峨县税务局：

本院在执行申请执行人叶剑与被执行人冉玉林、黄生云合同纠纷等案件中，拟对冉玉林名下位于天峨县六排镇八打移民点（塘英社区峨里路纳辉）国有土地〔不动产权证号：（2018）天峨县不动产权第0000057号〕进行拍卖，为明确税费负担，提高司法拍卖透明度和效率，根据《广西壮族自治区高级人民法院关于网络司法拍卖操作流程的规定》第七条规定，特函询贵局以下税费问题：

一、上述拟拍卖土地（权属人冉玉林公民身份号码：452726195707040218）是否已经完税？

二、该土地经双方当事人议价，确定一拍起拍价为3200万元，若最终拍卖以3200万元成交，以3200万元作为成交价计税，买卖双方分别需要缴纳的税费总额是多少？

请贵局依法予以协助，并出具书面材料加盖你单位公章函复本院。

此函



