**不动产司法拍卖税费计算一览表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **税种**  **纳税**  **义务人** | **增值税** | **城建税** | **教育费附加** | **地方教育费附加** | **土地增值税** | **个人所得税** | **企业所得税** | **印花税** | **契 税** |
| **出让方** | 免征、5%、9% | 7%、5%、1% | 3% | 2% | 免征、5%、6%、7%、查账征收 | 3%、20% | 并入当季收入预缴企业所得税 | 免征、0.05% |  |
| **受让方** |  |  |  |  |  |  |  | 免征、0.05% | 1%、1.5%、2%、3% |

（一）、**增值税**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **纳税人性质** | **项目情况** | **计税方法** | **不动产所在地税额预缴及计算** | **机构所在地税额计算** |
| 一  般  纳  税  人 | 2016年4月30日前取得 | 简易 | 应预缴税款=（含税全价-原价）/（1+5%）\*5% | 应纳税款=（含税全价-原价）/（1+5%）\*5%-预缴 |
| 一般 | 应预缴税款=（含税全价-原价）/（1+9%）\*5% | 应纳税款=（含税全价-原价）/（1+9%）\*9%-预缴 |
| 2016年4月30日前自建 | 简易 | 应预缴税款=（含税全价-原价）/（1+5%）\*5% | 应纳税款=（含税全价-原价）/（1+5%）\*5%-预缴 |
| 一般 | 应预缴税款=（含税全价-原价）/（1+9%）\*5% | 应纳税款=（含税全价-原价）/（1+9%）\*9%-预缴 |
| 2016年4月30日后取得或自建 | 一般 | 应预缴税款=（含税全价-原价）/（1+9%）\*5% | 应纳税款=（含税全价-原价）/（1+9%）\*9%-预缴 |
| 小规模纳税人（个人转让其购买的住房除外） | 取得 | 简易 | 应预缴税款=（含税全价-原价）/（1+5%）\*5% | 应纳税款=（含税全价-原价）/（1+5%）\*5%-预缴 |
| 自建 | 应预缴税款=含税全价/（1+5%）\*5% | 应纳税款=含税全价/（1+5%）\*5%-预缴 |

说明：1、个人销售自建自用住房免征增值税；2、个人将购买不足2年的住房对外销售额，按照5%的征收率全额缴纳增值税；

1. 个人将购买2年以上（含2年）的住房对外销售的，免征增值税。
2. 不动产所在地与机构所在地不一致的，按照上述计算方法向不动产所在地主管税务机关预缴税款，向机构所在地主管税务机关申报纳税；其他个人按照上述方法向不动产所在地主管税务机关申报纳税。

**（二）、城建税**

以增值税实际缴纳的税额为计税依据，纳税人所在地在市区的，税率为7%；纳税人所在地在县城、镇的，税率为5%；纳税人所在地不在市区、县城或者镇的，税率为1%。

**（三）、教育附加、地方教育附加**

以增值税实际缴纳的税额为计税依据

**（四）、土地增值税**

1、查账征收：土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据，按照规定的超率累进税率计算征收。应纳土地增值税税额可按增值额乘以适用的税率减去扣除项目金额乘以速算扣除系数的简便方法计算。土地增值税税额=增值额×适用税率-扣除项目金额×速算扣除数增值额=收入额-扣除项目金额增值率=增值额÷扣除项目金额×100% 2、核定征收：对转让旧房及建筑物，既没有评估价格，又不能提供购房发票的，实行核定征收,目前，我省土地增值税核定征收率为：转让普通住宅，按5%；转让非普通住宅，按6%；转让非住宅,按8%,疫情防控期间，转让非住宅的核定征收率调整为7% 3、对个人销售住房暂免征收土地增值税。**（五）、个人所得税**

1、财产转让所得适用20%的比例税率。

应纳税所得额=每次收入额-财产原值-合理费用应纳税额=应纳税所得额×适用税率 2、纳税人不能提供合法、完整、准确的财产原值凭证，不能正确计算财产原值，按转让收入额的3%征收率计算缴纳个人所得税。**（六）、印花税**

1、按照产权转移数据征收印花税，税率为0.05%

2、对个人销售或购买住房暂免征收印花税。

**（七）、契税**

个人购买住房契税优惠税率表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **住宅** | | | | |
| **契税** | **90㎡以下** | | **90㎡以上** | | **三套及以上（不论面积）** |
| **首套房** | **二套房** | **首套房** | **二套房** |
| **1%** | **1%** | **1.5%** | **2%** | **3%** |

说明：除上述情况外，契税税率为3%

**（八）、.优惠政策：**对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户可以在50%的税额幅度内减征资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。执行期限为2022年1月1日至2024年12月31日。**备注：**以上税费计算方法仅供参考，如有疑问可自行前往税务部门咨询，因税收政策时常变动，缴纳时以现行税收法律、法规及规范性文件规定为准。税务服务热线：12366。