

关于（2022）浙08执85号函的复函

浙江省衢州市中级人民法院：

贵院调查函（2022）浙08执85号收悉，经我局对被执行人位于杭州市上城区相江公寓嘉木苑3幢1单元1301室（性质为住宅）的不动产处置一般情况下将形成的税费种类、计算方式等情况的调查，函复如下：

一、房屋买卖出让方（个人）需承担的税费

1、增值税及附加（城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加）

（1）住宅：不含税收入 \times 5.6%；持有超过2年（含）且为家庭唯一住房，免征；持有超过5年（含），免征。

2、个人所得税

（1）住宅：（转让收入—房屋原值—合理费用—转让过程中缴纳的税金） \times 20%；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，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；转让持有超过五年家庭唯一生活用房的，免征。

3、土地增值税

（1）住宅：免征。

4、印花税

（1）住宅：免征。

二、房屋买卖买受方需承担的税费

1、契税

(1) 住宅：成交价格 \times 3%；如是个人购房者，且为家庭首套住房，90 m²及以下税率为1%，90 m²以上税率为1.5%；如是个人购房者，且为家庭第二套改善性住房，90 m²及以下税率为1%，90 m²以上税率为2%。

2、印花税

(1) 住宅：成交价格 \times 0.05%；如为个人购房者，免征。

三、其他说明

1、根据《中华人民共和国契税法》，当纳税人申报的成交价格明显低于市场价格并且无正当理由的，征收机关参照市场价格进行核定。

2、计征契税、土地增值税、个人所得税的房产转让收入不含增值税。

3、2022年1月1日至2024年12月31日期间，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户按50%幅度减征资源税、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。

国家税务总局杭州市上城区税务局

2022年7月20日

