

国家税务总局汕头市龙湖区税务局

复 函

广东省汕头市濠江区人民法院：

你院《调查函》（XXXXXXXXXX）已收悉。根据我国现行税法及有关税收政策规定，现将该房产拍卖成交后需缴交的相关税费情况回复如下：

1、买受人应承担税费及缴交比例：（1）买受人为个人的，应按拍卖成交价的1.5%-3%缴纳契税，其中：个人购买普通住房，且该住房为家庭唯一住房（家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同）的税率为1.5%，为家庭第二套改善性住房的税率为2%，第三套及以上住房的税率为3%；

（2）买受人为其他纳税人，应按拍卖成交价的3%计算缴纳契税，并按“产权转移书据”项目，依0.05%的税率计算缴纳印花稅。

2、被执行人应缴税费及缴交比例：（1）增值税及附加。个人将购买不足2年的住房对外销售的，按照5%的征收率全额缴纳增值税，并按实缴增值税额的7%、3%、2%计算缴纳城

市维护建设税、教育费附加和地方教育附加；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。个人购买住房以取得的房屋产权证或契税完税证明上注明的时间作为其购买房屋的时间。(2)个人所得税。个人出售自有住房取得的所得应按照“财产转让所得”项目，依20%税率据实征收个人所得税。对转让二手房收入计算个人所得税应纳税所得额时，纳税人可凭原购房合同、发票等有效凭证，经税务机关审核后，允许从其转让收入中减除房屋原值、转让住房过程中缴纳的税金及有关合理费用；如果无法提供购房发票及契税完税凭证的，则按拍卖成交价全额的1%缴纳个人所得税。个人转让自用达五年以上、并且是唯一的家庭生活用房取得的所得，暂免征收个人所得税。

此复

国家税务总局汕头市龙湖区税务局

2021年2月18日

