

司法拍卖

一、开发商（企业）应缴纳

1	增值税	<p>房地产开发企业销售自行开发的房地产项目（包括被法院依法强制拍卖以抵顶贷款本息等）应按有关规定计算缴纳增值税，纳税人为房地产开发企业。</p> <p>房地产开发企业销售自行开发的房地产，其增值税的计税方式与其是否为增值税一般纳税人、所销售的房地产是否属于可简易征收的老项目等有直接关系。</p> <p>1、如果是增值税一般纳税人且销售的房地产项目适用一般计税方法，适用税率为9%，但其实际应纳税额受当期允许扣除的土地价款、上期留抵税额、当期进项税额等多种因素影响，不能单凭销售收入予以计算。</p> <p>2、如果是销售老项目且选择简易征收的一般纳税人，则适用简易计税方法，以当期销售额和5%的征收率计算当期应纳税额，即：应纳税额=当期不含税销售额×5%。不含税销售额=全部价款和价外费用÷（1+5%）。</p>
2	企业所得税	<p>取得房产销售收入应并入当期收入总额计算缴纳企业所得税</p> <p>所开发的房地产项目未完成土地增值税清算时转让不动产的：</p> <p>1. 保障性住房按应纳税额1%预征。2. 除保障性住房外的其他房地产按应纳税额3%。</p>
3	土地增值税	<p>所开发的房地产项目已完成土地增值税清算后转让不动产的：</p> <p>（1）据实清算：应纳税额=增值额×适用税率—扣除项目金额×速算扣除系数；</p> <p>（2）核定清算：应纳税额=转让房产收入×项目清算时的核定征收率（肇庆核定征收率不低于6%）。</p>
4	城市维护建设税	实际缴纳的增值税税额×7%×50%
5	教育费附加	

6	地方教育费附加	
7	印花税	计税金额×0.05%×50%
二、买受人(个人) 应缴纳		
8	印花税	产权转移: 住房免征; 非住房征: 计税金额×0.05%×50%; 房屋产权证: 5元/本×50%
9	契税	计税金额×3% (优惠税率1%、1.5%、2%) 注: 1. 对个人购买家庭唯一住房, 面积为90平方米及以下的, 减按1%的税率征收契税; 面积为90平方米以上的, 减按1.5%的税率征收契税。 2. 对个人购买家庭第二套改善性住房, 面积为90平方米及以下的, 减按1%的税率征收契税; 面积为90平方米以上的, 减按2%的税率征收契税。