

温州市龙湾区人民法院：

贵院 [ ] 号来函收悉。现根据贵院函件所提供的情况和提出的要求，按照现有税收政策，就买受人办理安置房产权过户过程涉及的税费计算方法回复如下。

一、将安置房产权证先办理到被执行人名下，再过户至买受人名下的，按以下规定执行，在安置房产权证变更环节征收。

纳税义务人	税种	交易类型			税率		
					个人	企业（非正常户）	企业（正常户）
出让方	增值税及附加税（企业可选全额或差额）	未满2年	合同时间为2018年12月31日前	自开票时间（非自开票看申报时间）2018年12月31日前	5.6%	5.6%	5.6%
			合同时间为2019年1月1日后	自开票时间（非自开票看申报时间）2019年1月1日及以后	5.3%	5.3%（小规模） 5.6%（一般纳税人）	5.3%（小规模） 5.6%（一般纳税人）
		满2年			免征	参照未满2年	参照未满2年

					差额的 5.3%或 5.6% (增 值税差额 后, 土增 必须一并 差额)	差额的 5.3%或 5.6% (增 值税差额 后, 土增 必须一并 差额)
					不适用	
个人所得税 (个人除符合免征情况外, 可选核定或差额) (个人是否唯一住宅或别墅以两夫妻名下房屋套数查询为准)	满 5 年		个人或企业名下不唯一住宅 (买卖)	1%	不适用	管理科核算
			个人或企业名下唯一住宅 (个人免税需出让方到场签字确认) (含买卖和拍卖)	免征 (出让方能到场签字)	买卖不适用, 拍卖 2% (若法院出具资不抵债的说明, 则为 0%)	
			个人或企业名下唯一别墅 (个人免税需出让方到场签字确认) (含买卖和拍卖)	免征 (出让方能到场签字)		
			个人或企业名下不唯一别墅 (买卖)	2%	不适用	
			个人或企业名下不唯一住宅、别墅或个人名下唯一住宅、别墅但出让方无法到场签字 (拍	3%	2% (若法院出具资不抵债的说明, 则为 0%)	

				卖)			
		不满5年	住宅(买卖)	1%	不适用		
	别墅(买卖)		2%				
	住宅及别墅(拍卖)		3%	2%(若法院出具资不抵债的说明,则为0%)			
	发票差额(需提供上手购房发票等相关证明材料)			差额的20%	不适用	不适用	
企业所得税				不适用	不适用	管理科核算	
土地增值税(企业可选核定或提供上手发票等资料差额或去管理科清算)	核定			免征	3%	3%	
	管理科清算			不适用	管理科核算	管理科核算	
	发票差额(需提供上手购房发票等相关证明材料)			免征	差额的30%、40%、50%、60%	差额的30%、40%、50%、60%	
印花税	合同时间为2018年12月31日前			免征	0.05%	0.05%	
	合同时间为2019年1月1日及以后				0.05%(一般纳税人) 0.025%(小规模纳税人)	0.05%(一般纳税人) 0.025%(小规模纳税人)	
受让方	契税	家庭(两夫妻及未成年小孩为一个家庭,下同)唯一住宅	90m <sup>2</sup> 以下	90M <sup>2</sup> 以下	1%	3%	3%
		90m <sup>2</sup> 以上	90M <sup>2</sup> 以上	1.5%			
		家庭第二	90m <sup>2</sup> 以下	90M <sup>2</sup> 以下	1%		

	套住宅	下					
		90m <sup>2</sup> 以上	90M <sup>2</sup> 以上	2%			
		家庭第三套及以上住宅			3%		
	印花税	合同时间为 2018 年 12 月 31 日前		免征	0.05%	0.05%	
		合同时间为 2019 年 1 月 1 日及以后			0.05% (一般纳税人)	0.05% (一般纳税人)	
				0.025% (小规模纳税人)	0.025% (小规模纳税人)		

二、采取签订补充协议的方式将《拆迁调换协议》的安置权人由被执行人直接变更为买受人的，被执行人按个人转让无形资产适用 3% 的征收率征收增值税并据此计算征收附加税、以转让财产的收入额减除财产原值和合理费用后的余额按财产转让所得适用 20% 的税率征收个人所得税，以上税种在签订补充协议时征收，其他税种的征收同第一种方式。

以上规定为现有政策，若政策发生变化的以新政策为准。