

国家税务总局上高县税务局关于上高县人民法院公函的回复

上高县人民法院：

你院来函已收悉，经研究，现对上高网络司法拍卖中商品住房、商业用房、工业用房、工业用地、商业用地的买受人和出卖人应缴纳的税种和适用税率答复如下：

一、住宅（商品住房）

（一）买受人应缴纳的税种和适用税率：

1. 契税

（1）家庭唯一住房：90平方米及以下，税率1%；90平方米以上，税率1.5%。

（2）家庭第二套改善性住房：90平方米及以下，税率1%；90平方米以上，税率2%。

（3）家庭三套及以上住房：税率3%。

（二）出卖人应缴纳的税种和适用税率：

1. 增值税

（1）出卖人是一般纳税人

①一般纳税人转让其2016年4月30日前取得（不含自建）的不动产，可以选择适用简易计税方法计税，以取得的全部价款和价外费用扣除不动产购置原价或者取得不动产时的作价后的余额为销售额，按照5%的征收率计算应纳税

额。纳税人应按照上述计税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。

②一般纳税人转让其2016年4月30日前自建的不动产，可以选择适用简易计税方法计税，以取得的全部价款和价外费用为销售额，按照5%的征收率计算应纳税额。纳税人应按照上述计税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。

③一般纳税人转让其2016年4月30日前取得（不含自建）的不动产，选择适用一般计税方法计税的，以取得的全部价款和价外费用为销售额计算应纳税额。纳税人应以取得的全部价款和价外费用扣除不动产购置原价或者取得不动产时的作价后的余额，按照5%的预征率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。

④一般纳税人转让其2016年4月30日前自建的不动产，选择适用一般计税方法计税的，以取得的全部价款和价外费用为销售额计算应纳税额。纳税人应以取得的全部价款和价外费用，按照5%的预征率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。

⑤一般纳税人转让其2016年5月1日后取得（不含自建）的不动产，适用一般计税方法，以取得的全部价款和价外费用为销售额计算应纳税额。纳税人应以取得的全部价款和价外费用扣除不动产购置原价或者取得不动产时的作价

后的余额，按照 5%的预征率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。

⑥一般纳税人转让其 2016 年 5 月 1 日后自建的不动产，适用一般计税方法，以取得的全部价款和价外费用为销售额计算应纳税额。纳税人应以取得的全部价款和价外费用，按照 5%的预征率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。

(2) 出卖人是小规模纳税人（个人转让其购买的住房除外）

①小规模纳税人转让其取得（不含自建）的不动产，以取得的全部价款和价外费用扣除不动产购置原价或者取得不动产时的作价后的余额为销售额，按照 5%的征收率计算应纳税额。

②小规模纳税人转让其自建的不动产，以取得的全部价款和价外费用为销售额，按照 5%的征收率计算应纳税额。

除其他个人之外的小规模纳税人，应按照本条规定的计税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；其他个人按照本条规定的计税方法向不动产所在地主管税务机关申报纳税。

(3) 出卖人是个人

①个人转让其购买的住房，按照有关规定全额缴纳增值税的，以取得的全部价款和价外费用为销售额，按照 5%的征

收率计算应纳税额。

②个人转让其购买的住房，按照有关规定差额缴纳增值
税的，以取得的全部价款和价外费用扣除购买住房价款后的
余额为销售额，按照 5%的征收率计算应纳税额。

个体工商户应按照本条规定的计税方法向住房所在地
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；其他个人应按照本条规定的计税方法向住房所在地主管
税务机关申报纳税。

优惠政策：

①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；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。（财税〔2016〕36 号）

②个人销售自建自用住房免征增值税（财税〔2016〕36
号）

2. 城建税

（1）纳税人所在地在市区的按所缴增值税的 7%征收

（2）纳税人所在地在县城、镇的按所缴增值税的 5%征

收

（3）纳税人所在地在其它地的按所缴增值税的 1%征收

3. 教育费附加

按所缴增值税的 3%征收

4. 地方教育费附加

按所缴增值稅的 2%征收

5. 所得稅

(1) 出賣人是企業的：將賣房收入計入企業應稅收入，按規定查賬征收計算企業所得稅。

(2) 出賣人是個人的：據實征收，按財產轉讓所得 20% 計征個人所得稅；核定征收，按轉讓收入 1% 計征個人所得稅；轉讓取得滿 5 年且屬於家庭唯一住房的，免個人所得稅。

6. 印花稅

(1) 出賣人是企業的：按產權轉移書據 0.05% 征收。

(2) 出賣人是個人的：免。

7. 土地增值稅

(1) 出賣人是企業的：查賬征收，根據增值額按照適用稅率繳納。

(2) 出賣人是個人的：免。

二、非住宅（商業用房、工業用房）

（一）買受人應繳納的稅種和適用稅率：

1. 契稅：納稅義務發生時間在 2021 年 9 月 1 日以前的，按 4% 征收；在 2021 年 9 月 1 日以後的，按 3% 征收。

2. 印花稅：按產權轉移書據 0.05% 征收

（二）出賣人應繳納的稅種和適用稅率：

1. 增值稅

(1) 出賣人是一般納稅人的：

①一般纳税人转让其 2016 年 4 月 30 日前取得（不含自建）的不动产，可以选择适用简易计税方法计税，以取得的全部价款和价外费用扣除不动产购置原价或者取得不动产时的作价后的余额为销售额，按照 5% 的征收率计算应纳税额。纳税人应按照上述计税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。

②一般纳税人转让其 2016 年 4 月 30 日前自建的不动产，可以选择适用简易计税方法计税，以取得的全部价款和价外费用为销售额，按照 5% 的征收率计算应纳税额。纳税人应按照上述计税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。

③一般纳税人转让其 2016 年 4 月 30 日前取得（不含自建）的不动产，选择适用一般计税方法计税的，以取得的全部价款和价外费用为销售额计算应纳税额。纳税人应以取得的全部价款和价外费用扣除不动产购置原价或者取得不动产时的作价后的余额，按照 5% 的预征率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。

④一般纳税人转让其 2016 年 4 月 30 日前自建的不动产，选择适用一般计税方法计税的，以取得的全部价款和价外费用为销售额计算应纳税额。纳税人应以取得的全部价款和价外费用，按照 5% 的预征率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。

⑤一般纳税人转让其 2016 年 5 月 1 日后取得（不含自建）的不动产，适用一般计税方法，以取得的全部价款和价外费用为销售额计算应纳税额。纳税人应以取得的全部价款和价外费用扣除不动产购置原价或者取得不动产时的作价后的余额，按照 5% 的预征率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。

⑥一般纳税人转让其 2016 年 5 月 1 日后自建的不动产，适用一般计税方法，以取得的全部价款和价外费用为销售额计算应纳税额。纳税人应以取得的全部价款和价外费用，按照 5% 的预征率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。

（2）出卖人是小规模纳税人（含个人）的

①小规模纳税人转让其取得（不含自建）的不动产，以取得的全部价款和价外费用扣除不动产购置原价或者取得不动产时的作价后的余额为销售额，按照 5% 的征收率计算应纳税额。

②小规模纳税人转让其自建的不动产，以取得的全部价款和价外费用为销售额，按照 5% 的征收率计算应纳税额。

除其他个人之外的小规模纳税人，应按照本条规定的计税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；其他个人按照本条规定的计税方法向不动产所在地主管税务机关申报纳税。

2. 城建税

(1) 纳税人所在地在市区的按所缴增值税的 7%征收

(2) 纳税人所在地在县城、镇的按所缴增值税的 5%征收

收

(3) 纳税人所在地在其它地的按所缴增值税的 1%征收

3. 教育费附加

按所缴增值税的 3%征收

4. 地方教育费附加

按所缴增值税的 2%征收

5. 所得税

(1) 出卖人是企业的：将卖房收入计入企业应税收入，按规定查账征收计算企业所得税。

(2) 出卖人是个人的：据实征收，按财产转让所得 20%征收个人所得税；核定征收，按转让收入 2%计征个人所得税。

6. 印花税

按产权转移书据 0.05%征收

7. 土地增值税

(1) 查账征收：根据增值额按照适用税率缴纳。

(2) 核定征收：征收率 7%

三、土地（工业用地、商业用地）

（一）买受人应缴纳的税种和适用税率：

1. 契税：纳税义务发生时间在 2021 年 9 月 1 日以前的，

按 4%征收；在 2021 年 9 月 1 日以后的，按 3%征收。

2. 印花税：按产权转移书据 0.05%征收

（二）出卖人应缴纳的税种和适用税率：

1. 增值税

（1）出卖人是一般纳税人的：

①一般计税方法：适用税率 9%

②简易计税方法：纳税人转让其 2016 年 4 月 30 日前取得的土地使用权，可以选择适用简易计税方法，以取得的全部价款和价外费用减去取得土地使用权的原价后的余额为销售额，按照 5%的征收率计算缴纳增值税。

（2）出卖人是小规模纳税人（含个人）的

①一般计税方法：适用税率 3%

②简易计税方法：纳税人转让其 2016 年 4 月 30 日前取得的土地使用权，可以选择适用简易计税方法，以取得的全部价款和价外费用减去取得土地使用权的原价后的余额为销售额，按照 5%的征收率计算缴纳增值税。

2. 城建税

（1）纳税人所在地在市区的按所缴增值税的 7%征收

（2）纳税人所在地在县城、镇的按所缴增值税的 5%征收

收

（3）纳税人所在地在其它地的按所缴增值税的 1%征收

3. 教育费附加

按所缴增值税的 3%征收

4. 地方教育费附加

按所缴增值税的 2%征收

5. 所得税

(1) 出卖人是企业的：将转让土地使用权收入计入企业应税收入，按规定查账征收计算企业所得税。

(2) 出卖人是个人的：据实征收，按财产转让所得 20% 征收个人所得税。

6. 印花税

按产权转移书据 0.05%征收

7. 土地增值税

根据增值额按照适用税率缴纳。

特此复函。

上高县税务局

2022年9月9日

