

# 关于不动产处置的相关税费政策汇总

在司法拍卖过程中，被执行人涉及的相关税费政策现汇总如下：

## 1. 增值税：依据《财税〔2016〕36号》文件

(1) 一般纳税人销售其 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，以取得的全部价款和价外费用减去该项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在不动产所在地预缴税款后，向机构所在地主管税务机关进行纳税申报。

(2) 一般纳税人销售其 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，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在不动产所在地预缴税款后，向机构所在地主管税务机关进行纳税申报。

(3) 一般纳税人销售其 2016 年 5 月 1 日后取得（不含自建）的不动产，应适用一般计税方法，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减去该项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% 的预征率在不动产所在地预缴税款后，向机构所在地主管税务机关进行纳税申报。

(4) 一般纳税人销售其 2016 年 5 月 1 日后自建的不动产，应适用一般计税方法，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% 的预征率在不  
动产所在地预缴税款后，向机构所在地主管税务机关进行纳税申报。

## 2. 城市维护建设税

按照实缴的增值税 7% 或 5% 计算应纳税额

## 3. 教育费附加

按照实缴的增值税 3% 计算应纳税额

## 4. 地方教育费附加

按照实缴的增值税 2% 计算应纳税额

## 5. 印花税

按照合同价款 0.05% 计算应纳税额，印花税额 = 成交价 \* 0.05%

## 6. 土地增值税

(1) 依据纳税人提供的购房发票或旧房及建筑物的重置成本价、  
成新度据实结算，

增值额 < 50%，应纳税额 = 增值额 \* 30%；

50% < 增值额 < 100%，应纳税额 = 增值额 \* 40% - 扣除项目金额 \* 5%；

100% < 增值额 < 200%，应纳税额 = 增值额 \* 50% - 扣除项目金额  
\* 15%；

增值额 > 200%，应纳税额 = 增值额 \* 60% - 扣除项目金额 \* 35%

(2) 依据不含税价 \* 核定税率 4% 计算应纳税额

## 7. 企业所得税及个人所得税

(1) 有限责任公司及股份制企业

企业所得税：根据不动产处置收入扣除相关成本费用后实际所得  
申报缴纳企业所得税，税率为 25%。



个人所得税：若上述不动产处置所得结余进行股东分配的，则根据税法相关规定须由企业代扣代缴，税率为 20%。

(2) 个体工商户、个人独资企业及个人合伙企业

个人所得税：根据不动产处置收入扣除相关成本费用后实际所得申报缴纳个人所得税，税率为 5%—35% 五级累进。

不动产处置过程中可能涉及的相关税费优惠政策如下：

(1) 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、印花稅（不含证券交易印花稅）、耕地占用稅和教育費附加、地方教育附加。【浙财税政〔2022〕4 号】

(2) 自 2021 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 12.5% 计入应纳税所得额，按 20% 的稅率繳納企業所得稅。对个体工商户经营所得年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，在现行优惠政策的基础上，再减半征收个人所得税。【国家税务总局公告 2021 年第 8 号】

自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的稅率繳納企業所得稅。【财政部 税务总局公告 2022 年第 13 号】

(3) 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，减半征收附加；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。

(4) 个人住房拍卖的，个税核定稅率 3%，满 5 年家庭唯一住房



可以免征个人所得税，也可以据实结算，税率 20%。

注：上述文件如有新的规定，以新规定为准。

