

附件

拍卖房产拟交税款测算

一、卖方预计应缴税费

(一) 个人被拍卖住房且购买两年以上

个人所得税: 拍卖成交价 \times 3%。

(若个人被拍卖的住房为自用 5 年以上且是家庭唯一生活用房的, 免征个人所得税)

(二) 个人被拍卖住房且购买不满两年

1. 个人所得税: 拍卖成交价 \div (1+5%) \times 3%。

2. 增值税: 拍卖成交价 \div (1+5%) \times 5%。

3. 城市维护建设税:

实际缴纳的增值税额 \times 7%(市区) \times 50%;

实际缴纳的增值税额 \times 5%(县城、镇) \times 50%;

实际缴纳的增值税额 \times 1%(不在市区、县城或镇) \times 50%。

4. 教育费附加: 实际缴纳的增值税额 \times 3% \times 50%。

5. 地方教育附加: 实际缴纳的增值税额 \times 2% \times 50%。

(三) 个人被拍卖商铺、写字楼、办公用房、车位、车库、仓储、综合及其它

1. 个人所得税: (拍卖成交价-增值税税额) \times 3%。

2. 土地增值税:

(1) 能提供房地产评估机构评定的重置成本价或提供购房发票的, 按增值额乘以适用的税率减去扣除项目金额乘以速算扣除系数据实计算, 具体为:

① 增值额 = (拍卖成交价 - 增值税税额) - 扣除项目金额

增值率 = (增值额 \div 扣除项目金额) \times 100%

I. 增值额未超过扣除项目金额 50% 的: 土地增值税税额 = 增值额 \times 30%

II. 增值额超过扣除项目金额 50%, 未超过 100% 的: 土地增值税税额 = 增值额 \times 40% - 扣除项目金额 \times 5%

III. 增值额超过扣除项目金额 100%，未超过 200% 的：土地增值税税额 = 增值额 × 50% - 扣除项目金额 × 15%

IV. 增值额超过扣除项目金额 200% 的：土地增值税税额 = 增值额 × 60% - 扣除项目金额 × 35%

（备注：公式中的 5%、15%、35% 分别为速算扣除数）

② 扣除项目金额的计算，有两种方式：

方式一：采用评估价格法。

是指在转让已使用的房屋及建筑物时，由政府批准设立的房地产评估机构评定的重置成本价乘以成新度折扣率后的价格。评估价格须经当地税务机关确认。

扣除项目金额 = 取得土地使用权所支付的金额 + 旧房及建筑物的评估价格（重置成本价乘以成新度折扣率）+ 评估费用 + 转让税金

方式二：采用购房发票所载金额扣除法。

按发票所载金额并从购买年度起至转让年度止每年加计 5% 计算”。计算扣除项目时“每年”按购房发票所载日期起至售房发票开具之日止，每满 12 个月计一年；超过一年，未满 12 个月但超过 6 个月的，可以视同为一年。

扣除项目金额 = 购房发票金额 + 发票加计扣除金额 + 购房契税 + 转让税金

（2）既没有评估价格，又不能提供购房发票的

拍卖成交价 ÷ (1+5%) × 5%；

3. 增值税：

（1）被拍卖的不动产为纳税人自建的不动产的：

拍卖成交价 ÷ (1+5%) × 5%；

（2）被拍卖的不动产为纳税人取得（不含自建）的不动产的：

（拍卖成交价 - 购置原价或取得不动产时的作价） ÷ (1+5%) × 5%

4. 城市维护建设税：

- 实际缴纳的增值税额 $\times 7\%$ (市区) $\times 50\%$;
实际缴纳的增值税额 $\times 5\%$ (县城、镇) $\times 50\%$;
实际缴纳的增值税额 $\times 1\%$ (不在市区、县城或镇) $\times 50\%$ 。
5. 教育费附加: 实际缴纳的增值税额 $\times 3\%$ $\times 50\%$ 。
6. 地方教育附加: 实际缴纳的增值税额 $\times 2\%$ $\times 50\%$ 。
7. 印花税: 拍卖成交价 $\times 0.5\%$ $\times 50\%$ 。

(四) 增值税小规模纳税人被拍卖房产

1. 土地增值税:

(1) 能提供房地产评估机构评定的重置成本价或提供购房发票的, 按增值额乘以适用的税率减去扣除项目金额乘以速算扣除系数据实计算, 具体为:

① 增值额 = (拍卖成交价 - 增值税税额) - 扣除项目金额

增值率 = (增值额 \div 扣除项目金额) $\times 100\%$

I. 增值额未超过扣除项目金额 50% 的: 土地增值税税额 = 增值额 $\times 30\%$

II. 增值额超过扣除项目金额 50%, 未超过 100% 的: 土地增值税税额 = 增值额 $\times 40\%$ - 扣除项目金额 $\times 5\%$

III. 增值额超过扣除项目金额 100%, 未超过 200% 的: 土地增值税税额 = 增值额 $\times 50\%$ - 扣除项目金额 $\times 15\%$

IV. 增值额超过扣除项目金额 200% 的: 土地增值税税额 = 增值额 $\times 60\%$ - 扣除项目金额 $\times 35\%$

(备注: 公式中的 5%、15%、35% 分别为速算扣除数)

② 扣除项目金额的计算, 有两种方式:

方式一: 采用评估价格法。

是指在转让已使用的房屋及建筑物时, 由政府批准设立的房地产评估机构评定的重置成本价乘以成新度折扣率后的价格。评估价格须经当地税务机关确认。

扣除项目金额 = 取得土地使用权所支付的金额 + 旧房及建筑物的评估价格 (重置成本价 \times 成新度折扣率) + 评估费用 + 转让税金

方式二：采用购房发票所载金额扣除法。

按发票所载金额并从购买年度起至转让年度止每年加计 5% 计算”。计算扣除项目时“每年”按购房发票所载日期起至售房发票开具之日止，每满 12 个月计一年；超过一年，未满 12 个月但超过 6 个月的，可以视同为一年。

扣除项目金额=购房发票金额+发票加计扣除金额+购房契税+转让税金

(2) 既没有评估价格，又不能提供购房发票的

拍卖成交价 ÷ (1+5%) × 5%/6%/7%/8% (按不同房产类型及坐落地点选择适用核定征收率)；

2. 增值税：

(1) 被拍卖的不动产为纳税人自建的不动产的：

拍卖成交价 ÷ (1+5%) × 5%

(2) 被拍卖的不动产为纳税人取得 (不含自建) 的不动产的：

(拍卖成交价-购置原价或取得不动产时的作价) ÷ (1+5%) × 5%

3. 城市维护建设税：

实际缴纳的增值税额 × 7% (市区) × 50%；

实际缴纳的增值税额 × 5% (县城、镇) × 50%；

实际缴纳的增值税额 × 1% (不在市区、县城或镇) × 50%。

4. 教育费附加：实际缴纳的增值税额 × 3% × 50%。

5. 地方教育附加：实际缴纳的增值税额 × 2% × 50%。

6. 印花税：拍卖成交价 × 0.5‰ × 50%。

7. 企业所得税：被拍卖方为非正常户或走逃户的

(拍卖成交价-增值税税额) × 10% × 25%

8. 个人所得税：被拍卖方 (个体工商户、个人独资企业、合伙企业) 为非正常户或走逃户的

(拍卖成交价-增值税税额) × 10% × 适用税率 (个人所得税税率表二经营所得适用)

（五）增值税一般纳税人被拍卖房产

1. 土地增值税：

（1）能提供房地产评估机构评定的重置成本价或提供购房发票的，按增值额乘以适用的税率减去扣除项目金额乘以速算扣除系数据实计算，具体为：

①增值额=（拍卖成交价-增值税税额）-扣除项目金额

增值率=（增值额÷扣除项目金额）*100%

I. 增值额未超过扣除项目金额 50% 的：土地增值税税额 = 增值额 × 30%

II. 增值额超过扣除项目金额 50%，未超过 100% 的：土地增值税税额 = 增值额 × 40% - 扣除项目金额 × 5%

III. 增值额超过扣除项目金额 100%，未超过 200% 的：土地增值税税额 = 增值额 × 50% - 扣除项目金额 × 15%

IV. 增值额超过扣除项目金额 200% 的：土地增值税税额 = 增值额 × 60% - 扣除项目金额 × 35%

（备注：公式中的 5%、15%、35% 分别为速算扣除数）

②扣除项目金额的计算，有两种方式：

方式一：采用评估价格法。

是指在转让已使用的房屋及建筑物时，由政府批准设立的房地产评估机构评定的重置成本价乘以成新度折扣率后的价格。评估价格须经当地税务机关确认。

扣除项目金额=取得土地使用权所支付的金额+旧房及建筑物的评估价格（重置成本价乘以成新度折扣率）+评估费用+转让税金

方式二：采用购房发票所载金额扣除法。

按发票所载金额并从购买年度起至转让年度止每年加计 5% 计算”。计算扣除项目时“每年”按购房发票所载日期起至售房发票开具之日止，每满 12 个月计一年；超过一年，未满 12 个月但超过 6 个月的，可以视同为一年。

扣除项目金额=购房发票金额+发票加计扣除金额+购房契税+转让税金

(2) 既没有评估价格, 又不能提供购房发票的

拍卖成交价 \div (1+5%) \times 5%/6%/7%/8% (按不同房产类型及坐落地点选择适用核定征收率)

2. 增值税: 区分自建和非自建不动产, 分别适用公式。

自建: 拍卖成交价 \div (1+5%) \times 5%

非自建: (拍卖成交价-购置原价或取得不动产时的作价) \div (1+5%) \times 5%

3. 城市维护建设税:

实际缴纳的增值税额 \times 7% (市区);

实际缴纳的增值税额 \times 5% (县城、镇);

实际缴纳的增值税额 \times 1% (不在市区、县城或镇)。

4. 教育费附加: 实际缴纳的增值税额 \times 3%。

5. 地方教育附加: 实际缴纳的增值税额 \times 2%。

6. 印花税: 拍卖成交价 \times 0.5‰。

7. 企业所得税: 被拍卖方为非正常户或走逃户的

(拍卖成交价-增值税税额) \times 10% \times 25%

8. 个人所得税: 被拍卖方(个人独资企业、合伙企业)为非正常户或走逃户的

(拍卖成交价-增值税税额) \times 10% \times 适用税率(个人所得税税率表二经营所得适用)

二、买方预计应缴税费

(一) 个人购买住房且购买两年以上

契税: 拍卖成交价不含增值税(免增值税的, 拍卖成交价不扣减增值税额) \times 3%

(二) 个人购买住房且购买不满两年

契税: 拍卖成交价不含增值税(免增值税的, 拍卖成交价不扣减增值税额) \times 3%

(三) 个人购买商铺、写字楼、办公用房、车位、车库、仓储、综合及其它

1. 印花税: 拍卖成交价 $\times 0.5\% \times 50\%$

2. 契税: 拍卖成交价不含增值税(免增值税的, 拍卖成交价不扣减增值税额) $\times 3\%$

(四) 增值税小规模纳税人购买房产

1. 印花税: 拍卖成交价 $\times 0.5\% \times 50\%$

2. 契税: 拍卖成交价不含增值税(免增值税的, 拍卖成交价不扣减增值税额) $\times 3\%$

(五) 增值税一般纳税人购买房产

1. 印花税: 拍卖成交价 $\times 0.5\%$

2. 契税: 拍卖成交价不含增值税(免增值税的, 拍卖成交价不扣减增值税额) $\times 3\%$

备注: 如符合对个人购买家庭唯一住房(家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女), 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。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。