

拍卖公司出售抵债房屋的涉税规定注册税务师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/547/2021\\_2022\\_\\_E6\\_8B\\_8D\\_E5\\_8D\\_96\\_E5\\_85\\_AC\\_E5\\_c46\\_547070.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/547/2021_2022__E6_8B_8D_E5_8D_96_E5_85_AC_E5_c46_547070.htm)

问题：我单位委托专业拍卖公司出售抵债房屋，拍卖价低于抵债资产的帐面价值，税费按什么标准？如何缴纳？

回答：流转税管理处：纳税人拍卖抵债房屋以其拍卖收入的全额减去抵债价值后的余额为营业额，按照5%的税率计算缴纳营业税；但其抵价值的扣除必须有合法有效凭证，不能提供合法有效凭证的，以其拍卖收入的全额为营业额，按照5%的税率计算缴纳营业税。

财产与行为税管理处：根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则规定：房地产有偿转让需要缴纳土地增值税。土地增值税以收入，减除取得土地使用权所支付的金额、旧房及建筑物的重置成本价格（或购置发票）和营业税等税费等扣除项目，其增值额乘以适用税率计算税款；或者按税务机关规定进行核定征收。

（一）增值额未超过扣除项目金额50%土地增值税税额=增值额×30%（二）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%（三）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%（四）增值额超过扣除项目金额200%土地增值税税额=增值额×60%-扣除项目金额×35%

公式中的5%，15%，35%为速算扣除系数。如核定征收请咨询当地税务机关查询当地土地增值税核定征收率，按转让收入乘以核定征收率确定。

企业所得税管理处：你单位抵债取得的房屋，应按抵债协议确定的价格进行固定资产账务处理。依据

《中华人民共和国企业所得税法》及实施细则的规定，拍卖收入扣除抵债固定资产账面净值和相关税费后的损失，应在履行相关税收程序后企业所得税前据实扣除。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问

[www.100test.com](http://www.100test.com)