

司法拍卖中涉及的税费负担问题，是司法实践中经常遇到的争议问题之一。法院在此问题上多采取“买方包税”，但是国税总局则明确，税费各自承担，严禁要求“买方包税”，且已与最高法院达成共识，按照国家税费政策相关规定，谁的税费谁承担。

国税总局联合最高法表态

禁止要求买方包税

之所以出现“买方包税”的现象，主要是截至目前我国法律行政法规以及司法解释均未对传统司法拍卖过程中产生的税费承担给予明确规范。

所以《竞买公告》《竞买须知》中一般会有类似的规定：“除需要由出卖人承担的税费外，办理登记所产生的税款及其他费用全部由买受人承担。上述费用包括但不限于契税、印花税、增值税等。拍卖人不承担上述费用，未明确缴费义务人的费用也由买受人自行解决。”；“拍卖时的起拍价、成交价均不包含买受人在拍卖标的物交割、处置时所发生的的全部费用和税费。”；“买受人应自行办理相关变更手续，并自行承担相应费用。除明确由出卖人缴纳的费用，其他未明确缴费义务人的费用也由买受人自行承担。

此前，
国税总局在回复十
三届全国人大三次会议第8471号建
议中表示：

拍卖不动产的税费按照规定由“买卖双方各自负担”的建议，是一种较为合理的做法。我局和最高人民法院赞同关于税费承担方面的建议，最高人民法院将进一步向各级法院提出工作要求：

一是要求各级法院尽最大可能完善拍卖公告内容，充分、全面向买受人披露标的物瑕疵等各方面情况，包括以显著提示方式明确税费的种类、税率、金额等；

二是要求各级法院严格落实司法解释关于税费依法由相应主体承担的规定，严格禁止在拍卖公告中要求买受人概括承担全部税费，以提升拍卖实效，更好地维护各方当事人合法权益。

先垫付再退还

十三届全国人大三次会议第8471

号建议中提到：

建议人民法院与税务机关加强协调配合，建立司法拍卖税费征管联动机制。

对此，国税总局回复称，2018年江苏省税务局就申请法院强制执行及不动产司法拍卖涉税事项处理与当地法院达成共识，实现了拍卖环节税款提前测算、及时传递、先行垫付、事后退还的征税流程，此外，2019年宁波市税务系统与法院系统建立民事执行与税费征缴、被执行人房地产询价等多项协作机制。接下来将加强与最高人民法院沟通，就查明司法拍卖标的物纳税信息等问题探索建立切实可行的、常态化的沟通协调机制，明确各自权责和工作流程，以提高工作效率，维护国家税收利益和纳税人合法权益。

对于买受人已承担税费而不能取得发票及进行税前抵扣的情况，税务总局回复：

明确在人民法院裁定受理破产申请之日至企业注销之日期间，企业应当接受税务机关的税务管理，履行税法规定的相关义务。破产程序中如发生应税情形，应按规定申报纳税。从人民法院指定管理人之日起，管理人可以按照《中华人民共和国破产法》第二十五条规定，以企业名义办理纳税申报等涉税事宜。企业因继续履行合同、生产经营或处置财产需要开具发票的，管理人可以以企业名义按规定申领开具发票或代开发票。因此，在不动产司法拍卖中，如果法院已经裁定受理破产申请，可以按照上述规定由管理人向买受人开具发票。

各地法院规定不一

上海95%法拍房税费各自承担

不动产司法拍卖其实也可以看做是另外一种形式的二手房交易。在二手房交易领域，由于长期以来的供不应求的市场状态，导致卖房人地位强势，二手房业内约定俗成的就是买房人承担所有税费。而这种情况也沿袭到了司法拍卖领域。全国大部分法院在司法拍卖中也规定了买方包税，但总的来说，各地情况不一。

蓝鲸法拍创始人、国家注册拍卖师王胜蓝表示，上海法院拍卖的房产95%以上都在2019年上半年以后实行税费各付、买受人先行垫付的做法。

据了解，在北京海淀区法院明确规定了税费各自承担，朝阳区法院偶尔各自承担，而至于密云、西城区法院则对此没有明确表态，需买受人详细询问。而在重庆市，则是全部是各自承担，但由买受人垫付，随时可以拿税单去法院报销，没有最后期限。

此外，还有合肥市（合肥市中级人民法院、庐阳区人民法院、蜀山区人民法院，包河区人民法院，肥东县、肥西县、庐江县、长丰县、合肥高新技术产业开发区法院）、成都市（成华区人民法院、青白江区人民法院、武侯区人民法院、自由贸易试验区人民法院、简阳市法院）、新疆地区基本实现各自承担。

绝大多数外地法院拍卖上海的房产还是买受人承担全部税费的

不良资产头条在京东拍卖上也看到，上海的法拍房确实是买卖双方各自承担税费，济南亦如此。但更多地区的法拍房在公告中要求买方包税。

京东拍卖对不良资产头条表示，其对于涉及网络司法拍卖处置的各类标的物均有相对应的模版，供人民法院参考使用，涉及拍卖公告、拍卖须知和标的物调查表等材料信息，但最终模版是否采用、以及模版中涉及到的各条细节、注意事项等，决定权在处置法院。因为网络司法拍卖的处置主体是人民法院，各类标的物信息的发布，均统一在人民法院内网执行办案系统中发布。

司法拍卖中，上家（被执行人）需要缴纳增值税和个人所得税。根据房屋的土地性质、来源、产权人类型、购买年限等等，增值税会有差额。个人所得税会因为原业主的满五年唯一或其他情况等情况，有免征、1%、2%的区别。而对于买受人来说只需要承担自己的契税，根据房屋和自身房屋套数的情况，征收1%、1.5%或3%。

买方包税：法拍房一大“坑”

从以上税费可以看出，其实买受人要承担的税费并不多，但在实际中却往往要承担高额税费。而这样的案例在司法拍卖过程中屡见不鲜，甚至税费也成为司法拍卖一

个“大坑”，很多人不敢买法拍房也是有此方面原因。

8月25日，阿里拍卖平台上成交了一套上海市红松东路房产，起拍价5287万，最后被竞拍者以约7千万的价格拍下，比评估价高出了1636万，而该房产的市场价达到7161万。

买受人捡漏了？并不是。

这套房子不仅没办产权证，而且是继承的房子，此类房子交易的时候要缴纳20%的税费，这些税费由买受人承担，具体来看：

1、房子没有办理产权证，也就是说当前房子的权利人还是开发商，所以要办理二次过户，每过户一次要缴纳的契税和印花税是3.05%。第一次过户需要缴纳预购买入价格的3.05%，支付税费130万，第二次过户需要缴纳本次拍卖价格的3.05%，支付税费208万。

2、房子被执行拍卖前是原房主继承得来的，需要缴纳增值税和个人所得税增值税按照差额的5.3%征收，支付税费370万。个人所得税按照全额的20%征收，支付税费1385万。

上述的几项税费合计要2093万，加上成交价，该房产的成本达到了9016万，比市场价高2000万元左右。

盈科律师事务所房产、金融律师郭韧也认为，法拍房有很多陷阱，税费很可能是大坑，特别要关注拍卖中“所有税费买家承担”的情况。

羊毛依然出在羊身上

在房产交易中，卖房人已经习惯了房屋成交价就是自己的净得款。但如果你提前说：税费各自承担，房主就会把自己的税费加到房款里，对于买房人来说就是一句话

：背着抱着一样沉，羊毛出在羊身上。

王胜蓝也表示，其实对于买受人来说，公告中无论是税费各付还是买家包税，都会最终显示在成交价里面。但如果按照各付的制度执行，对买受人比较有利，也避免了在购买法拍房当中，因为买受人对税费情况调研不清造成忽视了高额成本，这类情况在新闻报道中屡见不鲜，也是推动这个制度方案实施最重要的原因。

但是从另外一方面来说，对于债务人，债权人也会造成比较大的损失。会出现比较极端的情况，可能最终的拍卖款一大半都要去缴纳税费，这对于债务的化解，社会矛盾纠纷的缓解也非常的有利。所以到底是税费各付还是买受人包税，都会有一方需要来承担这部分高额的成本。体现在法拍房当中，买受人都能看到公告中税费各付的要求，大家也都不在意税费的成本，那么在竞拍的时候，成交价格往往也会拍的更高。

最新判例：

破产财产拍卖可约定买方包税

在2020年11月最高院的一则判例中，最高院认为，拍卖财产系破产程序中需要依法处分的财产，法院是依据债权人请求对外进行的委托，不是人民法院强制处分财产的行为，并非司法强制拍卖，可约定一切税费由买受人承担。

在这起申请再审的案例中，南洋公司房地产公司申请再声称，原审判决认定过户过程中一切税费由买受人承担错误，《竞买公告》中“一切税费”是指按照税收法律法规的规定，明确应由买受人缴纳的税款和办理过户的相关部门要求买受人支付的相关费用。

不过法院最终认为：本案拍卖财产系破产程序中需要依法处分的财产，陕西省咸阳市中级人民法院是依据债权人请求对外进行的委托，不是人民法院强制处分财产的行为，原审判决认定案涉拍卖并非司法强制拍卖，并无不当。