

重庆市綦江区人民政府办公室关于 运用房地产估价技术评估二手房交易价格的通知

綦江府办发〔2012〕174号

各街道办事处，各镇人民政府，区政府各部门，在綦市管单位，有关单位：

为适应房地产交易市场的发展，切实加强房地产交易环节税收征管，科学应用房地产估价技术评估二手房交易申报价格，堵塞因申报价格偏低造成的税收征管漏洞，根据财政部、国家税务总局《关于推进应用房地产评估技术加强存量房交易税收征管的通知》（财税〔2010〕105号）有关规定，经区政府研究，决定在全区推行房地产估价技术，对二手房交易实行计税价格评估。现将有关规定通知如下：

一、适用对象和适用范围

二手房交易计税价格评估适用于綦江行政区域内个人二手房交易。

二、评估依据和评估办法

二手房交易计税价格评估是按照市场法评估原理，在建立綦

江行政区域内住房可比交易实例库和价格影响因素修正系数的基础上，应用重庆市地税局开发的二手房交易价格评估系统，采用直接比较法评估房屋的市场交易价格。

三、工作程序及工作要求

綦江行政区域内的居民个人交易二手房，纳税人应当据实申报房地产交易价格。税务机关运用二手房交易价格评估系统实施比对，纳税人申报的二手房成交价格高于评估价格的，以纳税人申报的成交价格作为计税价格；纳税人申报的二手房成交价格低于评估价格的，以评估价格作为计税价格。但以下情形除外：

（一）由法院裁定、判决和仲裁机构裁决的房屋权属，以司法裁定的价格为计税价格。

（二）纳税人申报的交易价格低于评估价格，经争议解决程序处置后证实有正当理由的。

（三）国家税收法律、法规、规章规定的其他情形。

四、争议解决办法

因运用房地产估价技术评估二手房交易价格而产生的纳税争议，税务机关应按以下程序处理：

（一）主动约谈

税务机关指派两名以上工作人员约请纳税人提供书面材料，说明正当理由。约谈人员结合二手房评估系统中提供的房屋所在

地段的基本情况，判断纳税人所申诉的理由是否属实。对情况属实的，税务机关应予采信。

（二）实地核查

对通过约谈不能解决的争议，税务机关应指派两名以上工作人员进行实地核查。经核查属于因房屋本身质量问题或其他合理原因，纳税人申报的交易价格低于评估价格的，以核实的价格作为计税价格征税。

（三）司法评估

对经实地核查后，纳税人对计税价格仍有异议的，可委托綦江区价格认证中心进行评估认证，税务机关以綦江区价格认证中心评估的价格作为计税价格征税依据。

五、其他有关事项

对于二手房交易，不再执行《綦江县地方税务局关于个人二手房转让核定价格的通知》（綦地税函〔2008〕14号）的有关规定。

六、本规定自印发之日起施行。

重庆市綦江区人民政府办公室

2012年10月17日