

市地税局 市房管局关于印发《武汉市开展应用 房地产估价和信息技术评估存量房交易 申报计税价格实施办法》的通知

(武地税发〔2011〕122号制定，国家税务总局武汉市税务局公告
2018年第1号修改)

各区地税局、房管局，市房地产交易管理中心、房产信息中心、
房产测绘中心，市房地产估价师协会：

根据国务院、财政部、国家税务总局要求和省人民政府、省
财政厅、省地税局总体工作部署，从2011年1月1日起，全省全
面启动并推行应用房地产估价和信息技术评估存量房交易申报计
税价格（以下简称存量房交易计税价格评估）工作。市人民政府
对此高度重视，以武政办〔2011〕35号文批转了《武汉市开展应
用房地产估价和信息技术评估存量房交易申报计税价格工作方
案》。目前，第一阶段研发工作基本完成，即将在江岸区试点运行，
并在2011年12月31日前逐步在其他区实施。现将市税务局、市
房管局联合制定的《武汉市开展应用房地产估价和信息技术评估
存量房交易申报计税价格实施办法》印发给你们，并提出如下要
求，请一并遵照执行。

一、提高认识，加强领导。开展存量房交易计税价格评估工
作，主要是规范房地产市场交易行为，堵塞交易环节税收征管漏
洞，提高政府公信力和行政效能，方便群众，同时为房地产税制

改革打基础，意义重大。各区地税局、房管局对此项工作要高度重视，提高认识，加强领导。各区局要成立领导小组和工作专班，明确责任和分工，试点区还应成立应急小组，制定应急预案，确保试运行出现的问题及时有效地解决。

二、密切配合，有序推进。全市存量房交易计税价格评估工作，按照“总体设计、分步实施、整体推广、联合控管”的工作思路推进。市地税、房管局已构建了房屋基础信息平台，研发了评估系统，完成了测试工作，即将在试点区组织上线运行，其他各区年内分阶段逐步推广，2012年1月全市全面上线运行。为此，各区税务局、房管局要按照市地税、房管两局工作安排，加强协作，密切配合，确保各项工作有序开展。

三、强化保障，确保实效。全市推进存量房交易计税价格评估工作是一个复杂性的系统工程。税务、房管内部涉及部门较多，信息采集量大，研发、整合工作量大，各区税务局、房管局要加强协作，全力保障，在人员、设备等方面给予大力支持。试点区要将试点过程中遇到的各种问题和创造的典型经验及时上报，确保我市存量房交易计税价格评估工作扎实推进、取得实效，在省、市年度绩效考核工作中再立新功。

武汉市地方税务局

武汉市住房保障和房屋管理局

二〇一一年七月二十二日

武汉市开展应用房地产估价和信息技术评估 存量房交易申报计税价格实施办法

第一章 总 则

第一条 为进一步规范房地产交易市场秩序，加强存量房交易计税价格管理，公平税负，节约征纳双方成本，提高征收效率，根据《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控有关问题的通知》（国办发〔2011〕1号）、《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工作的通知》（财税〔2010〕105号）、《省人民政府批转省地方税务局关于在全省开展应用房地产估价技术评估存量房交易申报计税价格工作方案的通知》（鄂政函〔2010〕341号）、《市人民政府办公厅关于转发武汉市开展应用房地产估价和信息技术评估存量房交易申报计税价格工作方案的通知》（武政办〔2011〕35号）精神，结合我市实际，制定本办法。

第二条 武汉市开展应用房地产估价和信息技术评估存量房交易申报计税价格，就是运用房地产估价理论，建立存量房交易计税价格评估系统，采取房屋基准价格精确到楼幢，结合楼层、建筑年代等修正因素进行评估系数调整的方法，确定存量房交易某一时点的评估价值，以此审核比对纳税人所申报的存量房交易价格是否真实，从而科学合理地确定计税价格，确保税收的公平性。

第三条 本办法所指存量房交易是指权利人通过房屋买卖、赠与或者其他合法方式将其房屋转移给他人的行为。

存量房是指已被购买或自建并取得所有权证书的房屋。

第四条 本办法适用于武汉市所辖各行政区域内发生的存量房交易计税价格评估。包括存量住宅类和存量非住宅类，并按照整体工作部署，分阶段组织实施。

第五条 各区税务、房管部门存量房交易税费征收窗口均应依照本办法实行存量房交易申报计税价格征收管理。

第二章 工作原则

第六条 合法原则。存量房交易计税价格评估工作应当按照国家法律、法规的规定进行，评估所依据的数据和资料必须合法有效，评估方法必须符合国家有关规定。

第七条 公平原则。存量房交易计税价格评估应当采用统一的评估技术标准，评估结果应当客观、公正。

第八条 效率原则。坚持房地产评估方法同先进信息技术手段相结合，使存量房交易计税价格评估工作标准化、批量化和科学化，提高行政效能。

第九条 节约原则。存量房交易计税价格评估工作要充分整合和利用国土规划、房管、公安、税务等部门现有资源和信息，避免重复投入。

第三章 评估方法

第十条 存量房交易价格评估是基于房地产估价原理进行

的计税价格评估活动。

第十一条 运用房地产估价技术评估存量房交易价格首选市场法，结合实际情况及条件还可选取收益法、成本法综合计算。

第十二条 采用市场法评估存量房交易价格是以替代原则为依据，通过收集与分析可比房地产的市场交易价格案例，确立房地产的价格比较基础，调整或修正相关数据，从而确定存量房评估值的方法。

第十三条 采用收益法评估存量房交易价格是运用预期收益原理，预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

第十四条 采用成本法评估存量房交易价格是依据替代原则，分别评估应税房地产的土地价值和经折旧后的建筑物及其他改良设施价值，以二者之和作为房地产评估值。其中房屋价值评估采用重置成本法，土地价值评估采用基准地价系数修正法。

第四章 建设标准

第十五条 武汉市存量房交易计税价格评估系统，由市税务、房管两部门在现有房地产交易税收联合控管的基础上，采取“联合开发、共建平台、成果共享、全面评估、满足需求、有效对接”的工作模式，共同开发建设，实现交易计税价格评估与信息共享功能。

第十六条 武汉市存量房交易计税价格评估系统主要运用空间地理信息技术、计算机应用技术等先进手段，依托房地产估

价原理，引入特征价格模型，对各项价格影响因素全面、快速、精确的评定，实现存量房交易计税价格的自动、批量、科学评估，提高计税价格管理的精细化、动态化、科学化水平。

第五章 组织保障

第十七条 存量房交易计税价格评估工作领导小组，由市地税、房管两部门主要负责人任组长，市城乡建设委，市财政、国土规划、物价、房管、税务局，武汉市仲裁委等部门或单位分管领导为成员组成。领导小组下设办公室，由市地税、房管两部门分管领导任主任，具体负责指导和协调全市存量房交易计税价格评估工作。

第十八条 存量房交易计税价格评估工作实施小组，由市税局务税政三处、财装处、计算机中心以及市房管局市场处、科技处、财务处、市房地产交易管理中心、市房产信息中心、市房产测绘中心以及市房地产估价师协会相关部门负责人、业务人员组成，在市房地产交易管理中心设立联合办公室，并聘请财政、国土、物价、城建、仲裁、房地产评估、计算机等领域技术人员和专家作为小组成员，在领导小组的统一部署下，确定实施方案、提出技术路线，全面负责组织实施全市存量房交易计税价格评估工作。

第六章 申报管理

第十九条 存量房交易双方应如实申报存量房交易价格，其申报的交易价格（计税依据）明显偏低又无正当理由的，按照《中

华人民共和国税收征收管理法》等法律、法规有关规定执行。

第二十条 各税务、房管窗口工作人员对存量房交易价格评估结果应严格执行事前保密规定。严禁申报前告知交易双方系统评估价格，从而引导纳税人按存量房交易价格评估系统价格进行纳税申报；严禁擅自替他人查询存量房交易的评估价格，确因工作需要而查询的，应按权限逐级报批，未经批准，一律不得向外界泄露评估价格。

第二十一条 存量房交易计税价格，由评估系统自动生成的评估价格与纳税人申报价格进行比对，按照孰高原则确定：申报价格高于评估价格的，以申报价格作为计税价格计算征收；申报价格低于评估价格的，若纳税人不能按要求陈述、举证正当理由的，以评估价格作为核定的计税价格计算征收。

第二十二条 鉴于评估模型建立过程中可能存在数据采集不完整等情况，导致评估系统无法计算评估价值的，争议处理专员联系现场踏勘人员到房屋所在地进行踏勘后，将信息反馈市房产测绘中心和市房产信息中心，及时将个案定位到地理信息平台上并导入评估系统，计算评估价值。

第二十三条 武汉市存量房交易计税价格评估系统评估的存量房交易计税价格，是作为税务部门征收存量房交易环节相关税费的计税依据，不得涉及其他用途。

第二十四条 纳税人对存量房交易计税价格评估系统评估的计税价格存有异议的，按照争议解决办法解决，具体办法由市税务、房管两部门另行制定。

第七章 办理流程

第二十五条 对于存量房交易按《关于做好不动产交易、税收、登记“一网受理，一窗办结”工作的通知（试行）》（武土资规发【2018】109号）文的规定办理。

第八章 系统维护

第二十六条 武汉市存量房交易计税价格评估系统知识产权，由市税务、房管两部门共同使用和拥有。

第二十七条 武汉市存量房交易计税价格评估系统维护管理人员应当做到定期维护和测算、验证系统的运行性能，确保整个操作系统具有安全性、可靠性与稳定性，保证系统在日常工作中能正常运行。系统与数据的安全管理由市税务、房管两部门共同制定管理措施，并根据系统部署架构分别负责。

第二十八条 存量房信息数据库，按照市税务、房管两部门确定的信息内容与共享方式实现。对新增的交易房屋信息，系统维护人员应及时将相关信息导入到房屋信息基础数据库，保持评估系统动态、实时、持续的常态有效工作，从而达到房屋信息基础数据库的更新和系统的优化。

第二十九条 为保证存量房交易计税价格评估系统的科学性、持续性，市税务、房管两部门联合，定期对基础数据进行更新。市房管部门负责具体技术工作，采用系统自动更新和人工更新相结合的方式，对影响房屋价格的特征因素、个别因素状态进行更新，原则上每年更新一次。

第三十条 房产交易管理人员，在系统操作中对所遇到的各类问题要及时向主管部门反映，保证征收工作顺利开展，对涉及系统应用操作流程、系统运行技术参数等修改的，需批准后才能修改或变动。

第三十一条 当系统运行计算的评估价格严重偏离市场真实情况时，市税务、房管两部门要及时组织相关开发和操作人员查找问题、分析问题，进行必要修正。

第九章 附 则

第三十二条 存量房交易环节中所涉及到的相关税收申报、征收、减免管理，依照有关税收法律、法规和本办法的规定执行。

第三十三条 本办法在试行中所遇到的各类具体问题，由市税务、房管部门负责解释。