

索引号:	11220200795219742W/2018-05913	分类:	政务服务和数字化建设管理;通知
发文机关:	吉林市人民政府办公厅	成文日期:	2018年09月15日
标题:	关于印发开展非住宅存量房地产交易批量价格认定工作实施方案的通知		
发文字号:	吉市政发[2018]40号	发布日期:	2018年09月15日

关于开展非住宅存量房地产交易

批量价格认定工作的实施方案

为进一步规范涉税财物价格认定行为,保障国家税收和纳税

人的合法权益,最大满足纳税人快捷办税的服务需求,根据

《国家发改委国家税务总局关于开展涉税财物价格认定工作的指

导意见》(发改价格[2010]770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)、《国家税务总局关于进一步做好房

地产交易税收服务和管理工作的通知》(税总发[2016]21号)

和《吉林省涉税财物价格认定管理办法》(吉省价认[2010]284

号)有关规定,结合我市实际,特制定如下实施方案。

一、指导思想和工作目标

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,牢固树立以

人民为中心的发展思想,深入落实“只跑一次”改革要求,切

实提高政府部门依法行政的公信力。依托房地产价格评估技术及

信息化手段,运用存量房评估系统,实现存量房地产交易价格计

税价格认定系统全覆盖。强化非住宅存量房地产交易税收管理,

规范评估标准,减少纳税争议,化解执法风险。便捷不动产交易

登记,减轻纳税人办税负担,压缩办事时间。促进税收征管公

— 2 —

平,防堵交易虚假申报造成税款流失,保障纳税人合法权益和房

地产市场的健康发展。

二、工作原则

推进应用房地产价格评估技术, 加强非住宅存量房地产交易
税收征管工作。坚持依法原则, 于法有据、符合规定, 使用的数
据和资料合法有效; 坚持公平原则, 标准一致, 认定结果客观公
正; 坚持效率原则, 快捷简便办税、税收征管高效。

三、价格认定范围

吉林市市区内满足批量认定条件的商业用房、写字楼、车
库、办公用房等不同类型的非住宅存量房地产的市场交易价格及
土地增值税清算扣除项目当中的重置成本。

四、工作步骤及时间安排

(一) 非住宅存量房房源数据提供(9月15日前)。

由市国土局、市房产局向市物价局提供全市非住宅存量房房
源数据。此外, 年度新增或变化的房源数据每半年提供一次。

(二) 批量评估投资项目立项(9月15日前)。

由市政务公开办拟定非住宅存量房地产交易批量价格认定工
作政府投资立项报告, 按照规定流程报市政府审批。

(三) 招标评估机构和软件服务机构(9月底前)。

1. 确定评估机构。由市政务公开办组织, 市物价局、市税务
局、市国土局、市房产局协助, 拟定公开招标非住宅存量房地产
交易价格评估机构条件, 通过公开招标形式确定符合法定条件的

— 3 —

2—3家评估机构。

2. 确定软件服务机构。由市政务公开办牵头, 市税务局协
助, 通过公开招标, 确定具有国家规定必备资质的软件服务机
构。

(四) 建立数据库与实测应用(12月底前)。

1. 建立非住宅存量房地产批量估价信息系统。依托吉林省税
务局存量房税收交易管理系统技术框架, 对不同类型的非住宅房

地产分别建立批量价格认定模型,并能够实现与税务部门金税三期税收管理系统无缝衔接。

2. 建立非住宅存量房地产评估估价信息数据库。由确定的价格评估机构按照数据采集步骤和业务需求,在规定期限内完成各类非住宅存量房地产交易价格信息采集和评估工作;市物价局将已掌握的车库评估价格数据纳入存量房地产价格评估系统。

3. 实施非住宅存量房地产交易批量计税价格认定。根据评估机构采集和评估的数据,结合土地使用年限、确保税收稳步增长、减少征纳争议等因素,由市物价局确定非住宅存量房地产交易的价格相关参数系数进行认定和配置调整。同时,根据国家政策导向,城市发展变化和市场需求,定期组织相关评估机构对数据进行效验调整,效验调整期一般不超过三年。

4. 批量计税价格数据测试和应用。由市税务局适时分批开展“存量房交易税收征管治模块实测和应用,及时解决疑难问题,确保非住宅存量房地产评税工作顺利推广。

— 4 —

五、工作要求

(一) 要提高认识。开展推进应用房地产评估技术,加强非住宅交易计税价格认定工作是落实“只跑一次治改革的又一重大举措,时间紧、任务重,涉及面广、情况复杂,社会关注度高,与广大群众利益息息相关。市直各相关部门要提高认识,结合各自职责,落实工作任务,“一把手治要亲自挂帅,抽调精干力量集中攻关,围绕工作目标狠抓落实。

(二) 要密切协作。政务公开、税务、物价、财政、国土、房产等部门要各司其职,加强沟通,对非住宅房屋交易价格认定工作和征税出现的问题及时协商解决,要从大局出发,通力协作,为价格认定工作做好服务。

(三) 要提供保障。开展非住宅房屋交易批量价格认定工

作,是减轻交易双方负担降低房屋交易成本的一项重要改革。实

施价格认定过程中,不得向纳税人收取价格认定费用,市财政局

要为开展价格认定工作提供经费保障。

附件:吉林市非住宅存量房地产交易批量价格认定工作领导

小组

— 5 —

附件

吉林市非住宅存量房地产

交易批量价格认定工作领导小组

为有序推进我市非住宅存量房地产交易批量价格认定工作,

加强组织领导,结合实际,成立吉林市非住宅存量房地产交易批

量价格认定工作领导小组。

一、领导小组

组 长:李天林 摇市委常委常务副市长

副组长:毕克千 摇市政府副秘书长市政府办公厅主任

战铁功 摇市政府副秘书长

成 员:王仙虎 摇市税务局局长

李 程 摇市物价局局长

毛 晨 摇市财政局局长

刘立新 摇市国土资源局局长

崔振林 摇市住房保障和房地产管理局局长

常 会 摇市政府法制办公室副主任

李东华 摇市政府政务公开办公室副调研员

二、领导小组办公室

领导小组下设办公室,办公室设在市政务公开办,办公室主

任由毕克千兼任。主要负责制定批量价格评估认定工作实施方

案, 督导非住宅存量房地产交易批量价格认定日常工作开展, 明确各部门职责分工, 协调解决评估工作中存在的问题, 定期召集相关部门联席工作会议, 向领导小组报告工作进度等工作。

三、工作小组

(一) 批量估价小组。

组摇长: 李东华(兼)

副组长: 陈红纬摇市税务局副局长

吕向辉摇市物价局副局长

张凤斌摇市财政局副局长

常摇会(兼)

主要负责开展购买估价招标、组织开展批量估价、批量估价业务指导、对评估价格全面审定以及为确保评估价格的市场性而开展的相关工作。

(二) 数据采集小组。

组摇长: 李摇程(兼)

副组长: 陈红纬(兼)

张寿东摇市国土资源局副局长

胡瀚文摇市住房保障和房地产管理局党组成员

摇摇摇摇市房屋权属交易服务中心主任

主要负责固定房源数据整理、评估过程中对模糊房源信息确定等工作。

(三) 测试应用小组。

组摇长: 王仙虎(兼)

副组长: 吕向辉(兼)

主要负责开展购买信息服务招标、批量估价信息导入系统、

模拟测试估价评税、协助完善价格批量评估体系、税收政策宣传
辅导以及后续涉税管理等相关工作。