

房地产评税培训教材

房地产税制与评税实务

国家税务总局财产和行为税司 编



中国税务出版社

房地产评税培训教材

房地产税制与评税实务

国家税务总局财产和行为税司 编

中国税务出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产税制与评税实务 / 国家税务总局财产和行为税司编.
—北京: 中国税务出版社, 2010. 4
ISBN 978-7-80235-480-7

I. 房… II. 国… III. ①房地产业—税收制度—研究
②房地产业—税收管理—研究 IV. ①F810.42

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 034913 号

版权所有 · 侵权必究

书 名: 房地产税制与评税实务

作 者: 国家税务总局财产和行为税司 编

责任编辑: 崔 玮

责任校对: 于 玲

技术设计: 刘冬珂

出版发行: 中国税务出版社

北京市西城区木樨地北里甲 11 号 (国宏大厦 B 座)

邮编: 100038

http://www.taxation.cn

E-mail: ctpfx@163.com

发行处电话: (010) 63908889/90/91

邮购直销电话: (010) 63908837 传真: (010) 63908835

经 销: 各地新华书店

印 刷: 北京外文印刷厂

规 格: 787×1092 毫米 1/16

印 张: 19.75

字 数: 338000 字

版 次: 2010 年 4 月第 1 版 2010 年 4 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 978-7-80235-480-7/F.1400

定 价: 40.00 元

如发现印有装错误 本社发行部负责调换

编 委 会

主 编	陈 杰				
副 主 编	周 茵	杨 遂	周 曹	聪	
编写人员	陈 新	张 琴	金 维	生	张 超
	李 运	练 奇	刘 明	扬	常 新
	蔡 永	刘 刚	经 波		曾 煜
	卓 安	徐 冬	蔡 云	平	于 奎
	陈 团	林 国	杨 志	云	廉 黎
	曲 卫	包 健			明

◆ 序

中共中央十六届三中全会以来,为改革房地产税制,探索建立按评估值征税的制度,国家税务总局会同财政部一直在积极推进房地产模拟评税试点,为税制改革做好技术准备。从2003年起,先在北京、辽宁等6个省市,后又扩大到10个省市的32个县、市、区开展了房地产模拟评税试点,探索并确定了适合我国国情的评税方法和技术标准;开发了房地产批量评税计算机系统。同时,辽宁丹东、浙江杭州等地将评税技术应用到房地产交易计税价格核定工作中,有效地堵塞了纳税人瞒报房地产成交价格的征管漏洞。为强化房地产税收征管,加快推进房地产税制改革,2009至2010年,国家税务总局下发通知,要求全国每个省(自治区、直辖市和计划单列市)至少选择一个地级市开展模拟评税及应用评税技术核定房地产交易计税价格工作。

在全国范围内开展该项工作,需要一批掌握评税技术的专业人才。而在培养人才时,需要有相关的教材,供培训和自学使用。由于房地产评税在我国是一项全新的事物,既没有经验可循,也鲜有相关方面的书籍,2006年国家税务总局地方税务司组织编写了《房地产评税理论与方法》一书,但该书主要侧重理论的讲解,而房地产评税是一项操作性极强的工作,因此,有必要编写一本与之配套的教材,供从事房地产评税及计税价格核定工作的人员在具体工作中参考。由于10个先期开展房地产模拟评税试点工作的地区在实践中已探索出较为适宜我国情况的评税方法和工作流程,形成了一套较为完善的评税工作体系。因此,国家税务总局财产和行为税司组织部分有实践经验的省市税务机关的同志在总结先期开展模拟评税及计税

价格核定实践经验和做法的基础上,精心编写了这本《房地产税制与评税实务》。

《房地产税制与评税实务》作为《房地产评税理论与方法》的姊妹书,主要有两个特点:一是更侧重实务。介绍了评税工作的组织流程,成本法、市场法和收益法三种评估方法在房地产批量评税中的应用,税源评税数据采集与管理,评税结果比率分析检验,评税争议处理以及计算机批量评税系统的主要功能,评税试点工作的主要成果、经验及问题等,更有针对性和操作的指导性。二是增加了国际房地产税制及征收管理的内容,既有国际房地产税制及征管情况的一般性介绍,也有对典型国家房地产税管理的详细解析,以期帮助广大读者拓宽视野,学习借鉴国外房地产税管理经验。

我希望,这本教材能在推进房地产税制教学及其评税工作、培养更多通晓房地产评税业务的高素质的专业化人才方面发挥应有的作用。

王力

2010年3月6日

◆ 目 录

上篇 国际房地产税制及征收管理

第一章 国际房地产税概述	3
第一节 广义房地产税	3
一、概念	3
二、房地产各环节征税情况	3
第二节 狭义房地产税	5
一、房地产税发展历史	5
二、房地产税特性	6
第二章 国际房地产税制	7
第一节 房地产税制基本要素	7
一、征税对象	7
二、纳税人	9
三、征税范围	12
四、计税依据	12
五、税率	14
六、税收优惠	16
第二节 房地产税权划分及收入归属	19
一、税收立法权	19
二、收入及归属	21
第三节 房地产税征收及管理	25
一、税款征收	25

二、纳税地点	26
三、强制执行	26
第四节 房地产税制改革	26
一、税制改革背景	26
二、税制改革内容	28
第三章 国际房地产评税	29
第一节 评税机构设置	29
第二节 评税方法	32
第三节 评税周期	33
第四节 评税争议处理	35
第四章 部分国家(地区)房地产税制及评税	37
第一节 美国	37
一、房地产税制概况	37
二、房地产税制基本要素	40
三、房地产评税制度	42
四、房地产税征收管理	45
五、评税争议解决机制	45
第二节 加拿大	47
一、房地产税制概况	47
二、房地产税制基本要素	47
三、房地产评税制度	49
四、房地产税征收管理	50
五、评税争议解决机制	51
第三节 南非	52
一、房地产税制概况	52
二、房地产税制基本要素	53
三、房地产评税制度	55
四、房地产税征收管理	56
五、评税争议解决机制	57
第四节 日本	57

一、房地产税制概况	57
二、房地产税制基本要素	58
三、房地产评税制度	60
四、房地产税征收管理	60
五、评税争议处理机制	61
第五节 中国香港	61
一、房地产税制概况	61
二、差饷基本要素	62
三、差饷评税制度	64
四、差饷征收管理	66
五、差饷争议解决机制	66
第六节 中国台湾	68
一、房地产税制概况	68
二、土地税	68
三、房屋税	71

下篇 国内房地产评税实务

第五章 房地产评税概述	75
第一节 房地产评税工作背景	75
一、我国房地产税制发展历程	75
二、现行房地产税制存在问题	76
三、我国房地产税改革方向	76
四、我国开展评税工作的必要性与可行性	77
第二节 房地产评税基本原则	77
一、合法原则	78
二、公平原则	78
三、效率原则	78
四、时点原则	78
第三节 房地产评税工作特点	79
一、评税范围广、工作量大	79
二、注重整体公平性和一致性	79

三、评税时点统一	79
四、批量评税为主、个案评税为辅	80
五、评税工作具有周期性和连续性	80
六、评税费用由政府承担	80
第四节 房地产评税基本方法及适用对象	81
第五节 房地产评税工作内容和要求	81
一、评税工作主要流程	81
二、评税工作准备	82
三、评税工作实施	83
四、评税配套措施	85
 第六章 成本法基本原理及评税应用	87
第一节 成本法概述	87
一、基本原理	87
二、适用对象	88
三、技术路线及基本公式	88
第二节 成本法批量评税	91
一、技术路线及基本公式	91
二、工作内容及流程	96
三、成本法应用举例	113
四、小结	114
 第七章 市场法基本原理及评税应用	115
第一节 市场法概述	115
一、基本原理	115
二、适用对象	116
三、基本公式	116
第二节 直接比较法批量评税	118
一、技术路线及公式	118
二、工作内容及流程	118
三、直接比较法批量评税举例	125
四、应用直接比较法核定房地产交易计税价格	127

第三节 间接比较法批量评税	129
一、技术路线及公式	129
二、工作内容及流程	130
三、间接比较法批量评税举例	149
四、应用间接比较法核定房地产交易计税价格	151
五、小结	154
 第八章 收益法基本原理及评税应用	155
第一节 收益法概述	155
一、基本原理	155
二、适用对象	156
三、技术路线及基本公式	156
第二节 收益法批量评税	161
一、技术路线	161
二、工作内容及流程	163
三、应用举例	173
四、小结	173
 第九章 税源数据管理	176
第一节 数据采集工作流程及要求	176
一、工作流程	176
二、要求	177
第二节 数据采集内容	177
一、成本法数据	179
二、市场法数据	194
三、收益法数据	196
第三节 数据采集及录入方式	197
一、税务机关发放表格开展普查	197
二、纳税人应用互联网平台填报	197
三、集中导入外部数据	198
第四节 数据质量控制	198
一、采集前质量控制	198

二、采集后质量控制	201
第五节 档案管理	205
一、统一录入编号(即表号)方法	206
二、通过互联网自行录入编号方法	206
三、全部数据外部批量导入编号方法	206
 第十章 评税结果比率分析检验	208
第一节 比率分析的用途	208
一、提高评税基础数据质量	208
二、检验评税技术标准准确性	209
三、检验评税结果公平性	209
第二节 比率分析检验的内容	210
一、估价水平检验	210
二、估价结果一致性检验	210
第三节 比率分析步骤	212
一、明确开展比率分析的目的	212
二、采集房地产销售数据并对数据进行预处理	212
三、数据匹配	213
四、房地产分组或分类	213
五、利用有关统计指标实施比率分析	213
六、应用比率分析结果	214
第四节 比率分析的指标和方法	214
一、估价水平的度量指标	214
二、估价结果一致性的度量指标	218
第五节 比率分析标准	229
一、国际估价官协会(IAAO)与比率分析标准	229
二、IAAO 的比率分析标准	229
第六节 比率分析实践	230
一、马里兰州评税概述	230
二、评税结果检验方法	231
三、评税结果检验情况	232

第十一章 评税争议处理	235
第一节 评税争议处理概述	235
一、评税争议产生的原因	235
二、建立评税争议处理机制的必要性	236
三、建立评税争议处理机制的要点	237
第二节 计税价格核定争议处理实务	239
一、上海浦东	240
二、浙江杭州	241
三、辽宁丹东	244
第十二章 计算机批量评税系统	245
第一节 批量评税系统概述	245
一、批量评税系统定义	245
二、批量评税系统起源与发展	245
第二节 批量评税系统运行条件	246
一、硬件环境	246
二、软件环境	247
第三节 批量评税软件主要功能	247
一、数据管理	248
二、批量评税	249
三、评税结果检验	249
四、查询统计	249
五、测算分析	249
六、争议处理	250
七、系统维护	250
八、地理信息系统	251
九、服务导航	251
十、批量评税系统实例	251
第四节 评税软件技术文档	253
一、软件需求说明书	253
二、概要设计说明书	253
三、详细设计说明书	253

四、用户操作手册	254
五、软件系统维护手册	254
六、源代码说明	254
第五节 评税软件本地化	254
第十三章 房地产模拟评税试点及应用情况	256
第一节 房地产模拟评税试点情况	256
一、评税试点工作概况	256
二、评税试点工作主要成果	257
第二节 应用评税技术核定房地产交易计税价格	258
一、背景	258
二、意义	260
三、房地产交易计税价格核定与评税的联系和区别	260
四、房地产交易计税价格核定工作开展情况	262
第三节 房地产评税经验、问题及解决方案	263
一、建立完善的内部工作机制	263
二、开展业务培训	264
三、建立评税技术标准	264
四、评税过程中的难点	266
五、评税数据采集	267
六、评税结果检验	269
七、评税系统软件	270

附 表

附表 1 基准地价表	275
附表 1.1 重庆市 2002 年基准地价表(楼面地价表)	275
附表 1.2 重庆市 2002 年基准地价表(地面地价表)	276
附表 1.3 重庆市 2002 年基准地价体系成熟度修正系数表	277
附表 1.4 重庆市 2002 年基准地价体系容积率修正系数表	278
附表 1.5 重庆市 2002 年基准地价体系容积率修正系数表	278
附表 1.6 重庆市 2002 年基准地价体系楼层修正系数表	279

附表 2 建安造价表	281
附表 2.1 重庆市主城区分类房产建安造价标准表	281
附表 2.2 重庆市区县城区分类房产建安造价标准表	282
附表 2.3 重庆市建制镇分类房产建安造价标准表	283
附表 2.4 重庆市分类房产建安造价增长指数表	284
附表 2.5 福建省龙海市房地产分类建安造价标准表(2007)	285
附表 3 房地产基本情况登记表	291
附表 3.1 辽宁省丹东市房地产基本情况登记表	291
附表 3.2 辽宁省丹东市房地产基本情况变更登记表	294
附表 3.3 辽宁省丹东市房屋(住宅及商用)交易实例登记表	295
附表 3.4 安徽省房地产基本信息登记表及填表说明	295

上篇

国际房地产税制及征收管理

本篇内容分四个部分：第一章国际房地产税概述，主要介绍广义房地产税的概念及各国税制设置情况，以及狭义房地产税的概念、特点、地位等；第二章国际房地产税制，主要介绍国际房地产税税制要素、税权划分及收入归属、税收征收管理制度；第三章国际房地产评税，详细介绍了国际房地产税的评税机构、评税方法、评税周期和评税争议处理机制等内容；第四章部分国家（地区）房地产税制及评税，对美国、加拿大、南非、日本等4个国家以及中国香港和台湾两个地区进行了具体的案例分析。



