附件1

佛山市存量房交易核定计税价格争议处理办法（征求意见稿）

**第一条** 为规范存量房交易税收管理，完善交易计税价格评估争议解决机制，高效处理涉税争议，根据《中华人民共和国税收征收管理法》及其实施细则、《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发〔2011〕1号）等相关文件规定，遵循公平、公正、高效原则，结合我市实际情况，制定本办法。

**第二条** 在我市范围内发生的存量房（包括住宅、商业、写字楼、车库、工业厂房、车位、车库等）权属转移业务（包括买卖、交换、抵债、作价入股、划转、赠与、继承和析产等业务），纳税人对主管税务机关核定计税价格有异议且要求进行调整的，适用本办法。

**第三条** 纳税人必须依照法律、行政法规规定，如实、完整申报房屋交易价格，同时享有提出异议和要求进行争议处理的权利。

**第四条** 纳税人对主管税务机关核定计税价格有异议的，应当自收到税务机关核定计税价格文书之日起5个工作日内，向主管税务机关提出争议申请，填写《存量房交易价格估值复核申请表》（详见附件），书面陈述申请理由并提供相关证明资料。

**第五条** 主管税务机关收到纳税人的申请后，应及时对纳税人申请理由和证明材料进行审核。

经审核认定纳税人的申请理由正当、证明材料充分的，对原计税价格予以调整。

经审核认定纳税人申报的计税价格明显偏低且无正当理由或有正当理由但无法提供完整证明材料的，对原核定计税价格不予调整。

**第六条** 以下情形可无需走争议流程，主管税务机关直接按交易价格征收税款：

（一）人民法院生效裁定书、判决书和仲裁机构生效裁决书载明的房屋权属转移，文书作价低于税务机关核定计税价格（法院或仲裁机构仅对权属转移书据的合法性、有效性进行裁决的除外）；

（二）具有合法资质的拍卖机构依法公开拍卖的房屋，拍卖计税价格低于税务机关核定计税价格（拍卖存在重大瑕疵，例如只有一个竞拍人等导致市场竞价不充分且交易价格明显低于周边同类型物业价格的除外）；

（三）将房屋售与配偶、父母、子女、兄弟姐妹、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女，申报交易价格低于税务机关核定计税价格但不低于成本价（即转让人原购房价）。

**第七条** 属于本办法第六条第（一）（二）项情形的，纳税人应提交法院判决书、裁定书、仲裁机构裁决书、拍卖公告、拍卖成交确认书等相关证明资料。

属于本办法第六条第（三）项情形的，纳税人应提供能证明交易双方关系和成本价的相关资料。

**第八条** 纳税人对主管税务机关审核结果有异议，可在收到主管税务机关审核结果后15个工作日内，自行聘请评估机构（可以参考但不限于国家税务总局佛山市税务局网站公告评估公司名单）进行评估，并向主管税务机关提交评估报告，费用由纳税人自行承担。纳税人提供的自费评估报告应包含评估技术报告，反映其评估过程。

**第九条** 纳税人提供的自费评估报告数据明显不合理且出具报告的评估机构拒绝修订，主管税务机关将评估报告转交佛山市房地产业协会开展专家评审，并根据专家评审结果确定交易计税价格。

**第十条** 纳税人出现以下情况，视为本次交易申报工作自动终止：

1.主管税务机关已根据本办法第五条的规定对《存量房交易价格估值复核申请表》作出审核结果，纳税人在收到该审核结果后仍有争议，但逾期未按本办法第八条的规定报送评估报告，也未在收到该审核结果之日起10个工作日内按税务机关核定计税价格缴清税款或者提供相应担保的；

2.主管税务机关根据本办法第九条的规定确定最终交易计税价格，纳税人在收到最终交易计税价格之日起10个工作日内未缴清税款或者未提供相应担保的。

**第十一条** 纳税人不愿意采用自费评估方式或者对主管税务机关最终核定计税价格仍有争议的，可以根据《中华人民共和国税收征收管理法》第八十八条规定，先行缴纳税款或者提供相应担保，在缴清税款或者所提供的担保得到作出具体行政行为的税务机关确认之日起60日内申请行政复议；对行政复议决定不服的，可以依法向人民法院提起行政诉讼。

**第十二条** 本办法由国家税务总局佛山市税务局负责解释。本办法未尽事宜，按照现行税收法律法规规章和规范性文件规定执行。

**第十三条** 本办法自公布之日起施行。

附件

**存量房交易价格估值复核申请表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **房地产用途** | |  | | **座落地址** | |  | | | | |
| **套内面积（m2）** | |  | | **交易合同单价（不含税，元/m2）** | | | | |  | |
| **建筑面积（m2）** | |  | | **交易合同总额（不含税，元）** | | | | |  | |
| **联系人** | |  | | **联系电话** | | | | |  | |
| 纳税人陈述理由：  纳税人附送资料：    签名（盖章）： 年 月 日 | | | | | | | | | | |
| **以下由税务机关填写** | | | | | | | | | | |
| **主管税务分局(所)意见** | 系统估值价格  （不含税，元） | |  | | 办文号 | |  | 受理人 | |  |
| 审理小组成员意见：  签名： 年 月 日 | | | | | | | | | |
| 单位负责人意见：  是否需提交区局：是□ 否□  签名（盖章）： 年 月 日 | | | | | | | | | |
| **收区局意见** | 签名（盖章）： 年 月 日 | | | | | | | | | |