

## 我省将推广应用房地产估价技术

# 加强存量房交易税收征管 杜绝“阴阳合同”

推广工作将分两步完成



我省从9月1日开始推广应用房地产估价技术加强存量房交易税收征管工作,杜绝房地产交易的“阴阳合同”现象,从而堵塞税收漏洞,加强政府对房地产市场的监管。

根据省财政厅、省地税局《关于印发应用房地产估价技术加强存量房交易税收征管工作推广方案的通知》(琼财税[2011]1838号)文件要求,我省将分两步逐步推广,第一批推广地区为三亚市、琼海市、万宁市、儋州市、文昌市,推广时间为今年9月至明年1月。第二批推广地区为陵水黎族自治县、乐东黎族自治县、五指山市、东方市、澄迈县、洋浦经济开发区、临高县、琼中黎族苗族自治县、保亭黎族苗族自治县、白沙黎族自治县、定安县、屯昌县、昌江黎族自治县,推广时间为明年2月至7月。

近年来,我国房地产市场迅猛发展,而

随之出现了大量的“阴阳合同”并引发了严重后果,主要有以下几点:一是导致税款流失,损害国家利益。在存量房交易过程中,纳税人低报成交价格,形成明显的税收漏洞,直接损害了国家利益。二是影响税收公平,扰乱市场经济秩序。大量“阴阳合同”的产生,使违法者获利,诚信纳税人的利益不能得到有效维护,影响了税收公平,动摇了社会对诚信经营、履约和纳税的信心,扰乱市场经济秩序。三是导致买卖纠纷,不利于和谐社会。阴阳合同从法律角度上讲属于无效合同,这种情况,使存量房交易容易发生纠纷,对买卖双方都会造成损失。四是干扰数据统计,影响房地产市场监控。大量的阴阳合同的存在,给正常的楼市数据统计造成了困扰,导致数据失真,严重影响了政府对房地产市场的监管。

为了解决“阴阳合同”问题,财政部、国

家税务总局自2009年下半年以来,连续下发文件,要求各地开展应用房地产估价技术对存量房交易申报价格进行评估试点工作。

存量房评估工作机制的基本原理:一是通过采集大量的真实的房地产交易信息,运用现代数理统计方法对这些信息进行加工整理,生成批量存量房的市场价格信息,在市场价格的基础上又下浮一定区间生成评估值;二是评估技术具有批量估价的特点,即所有房地产,无论是否发生交易,均要事先制定覆盖整个征税区域所有类型房地产的技术标准或估价模型(参考网上挂牌价格、中介实际成交价格、纳税人申报价格),纳税人的房地产发生交易需要评估其申报价格时,只需对号入座,按照事先设定好的技术标准或估价模型进行估价,而不是当

其申报纳税时再通过一对一的谈判来评估确定其计税价格,从而避免了随意性。三是对纳税人申报的交易价格进行评估:首先,用评估值比对申报的交易价格,以判断所申报的交易价格是否偏低;其次,对于偏低者,采取分析、约谈、调查等方法,核实是否有正当理由。有正当理由者,予以认可;无正当理由者,依据评估值或其他方式核定其计税价格。

海南省财政厅和海南省地税局按照财政部、国家税务总局工作部署,根据《海南省人民政府办公厅关于印发房地产评估试点工作实施方案通知》(琼府办[2010]106号)的要求,确定海口市做为我省存量房评估试点单位,2011年1月开始进行试点工作,6月底完成试点工作,7月1日正式上线运行,并取得预期效果。7月份海口市存量房平均计税价格4493元/平方米,比评估系统上线前6月份的平均计税价格2758.78元/平方米增加1734.76元/平方米,增长62.9%。通过开展存量房评估工作,试点地区不仅有效地防范了存量房交易“阴阳合同”所形成的税收风险,而且为全面推行存量房评估工作在技术应用、评估工作规程、评估工作机制等方面取得了经验、准备了人才。根据财政部、国家税务总局《关于推广应用房地产估价技术加强存量房交易税收征管工作的通知》(财税[2011]61号)文件的要求,各地区应于2011年7月1日后,逐步推广应用房地产估价技术加强存量房交易税收征管工作,2012年7月1日完成评估工作。

由于存量房评估工作采用的评估方法客观公正,能取得绝大多数纳税人的理解和支持,很大程度上杜绝了虚假申报行为。少数存侥幸心理的纳税人,当评估确认其价格偏低且无正当理由时应按核定计税价格计税时,他们大多也表示遵从。因此,推行存量房评估机制不仅是履行税法所规定的职责,贯彻国家房地产市场宏观调控措施,也是为了营造依法、公平纳税的良好环境,保护依法纳税者的正当权益。

省财政厅、省地税局近期将组成若干推广小组奔赴相关市县,指导协调有关市县税务部门之间的合作事项,并督办各市县成立领导机构和实施工作机构的到位情况、工作方案制定情况等。

## 地税短波

### 三亚市地税局 联合团市委开展资助贫困大学生活动

9月6日,三亚市地税局联合共青团三亚市委开展资助贫困大学生活动,筑起“爱心倾注育人路,捐资助学传真情”的爱心行动,对三亚市5名家庭贫困、成绩优秀的大学生进行帮扶。三亚市地税局本次助学活动资助的对象为家庭贫困、难以支付入学费用且品学兼优的应届毕业生,资助期限为四年,每年5000元,此举得到有关部门和社会各界的一致好评。



## 最新政策

### 财政部 国家税务总局 关于房屋 土地权属由夫妻一方所有变更为 为夫妻双方共有契税政策的通知

各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅(局)、地方税务局,新疆生产建设兵团财务局:现就房屋、土地权属由夫妻一方所有变更为夫妻双方共有的契税政策通知如下:婚姻关系存续期间,房屋、土地权属原归

夫妻一方所有,变更为夫妻双方共有的,免征契税。  
本通知自印发之日起执行。

二〇一一年八月三十一日

## 涉税公告

### 海南省地方税务局 关于税费征管信息系统切换有关问题的公告

为更好地服务纳税人,我局将于2011年10月1日8:00时至10月5日7:00;10月14日18:00时至10月17日7:00时对税费征管信息系统进行切换,现就有关事项通告如下:

一、系统切换期间,办税大厅、网上申报业务停止办理。

二、系统切换期间,建安、房地产自开票纳税人,不能开具发票。

三、系统切换期间,实行网开发票的纳税人,可正常进行发票开具。为保证在此期间纳税人正常使用网开发票系统,请纳税人按以下步骤操作,及时获取最新参数:

(一)2011年9月28日至2011年9月30日,进行发票核定,确认核定到最新的各项参数信息。具体操作为:连接上VPDN专网,以管

理员身份登录网开发票系统进入“发票管理”菜单下的“发票核定”模块点击“网络同步”。

(二)2011年9月28日至2011年9月30日,将未上传的发票使用数据上传。

(三)2011年10月8日将10月1日至7日的发票使用数据上传。

(四)2011年10月8日至10月14日期间,纳税人需领购发票的,应先将在此期间发票使用数据上传后,再到办税大厅申请领购发票。

(五)2011年10月17日将未上传的发票使用数据上传后,按照(一)具体操作步骤所述,再次获取最新各项参数信息。

四、2011年10月纳税申报期限为10月31日止。

## 海南省地税局出实招

# 减轻个体工商户税负 促进服务业发展

为了进一步减轻我省个体工商户税负,促进个体经济发展,近日,海南省地税局下发通知,对个体工商户等采取核定征收方式的纳税人(包括个体工商户、个人独资和合伙企业的自然投资者、企事业单位的承包承租经营户、已办临时税务登记证且有固定经营场所的持续生产经营纳税人等四类人),按行业分别降低其核定征收率,平均降幅达50%以上。其中,交通运输业从2.1%下调至1%;住宿和餐饮业从3%下降至1.5%;娱乐业从4.5%下调至2.5%。同时,提高了上述纳税人的起征点,将原来的5000元

提高至15000,即月收入达不到15000元的,免征个人所得税。

此项政策的出台是我省为进一步贯彻新修订的个人所得税法精神,结合我省实际做出的一项调节收入、改善民生的重要举措。根据新修订的个人所得税法规定,自9月1日起,将工薪收入的个税起征点从2000调至3500元,并将9级累进税率改为7级累进,大大减轻了中低收入者的负担。据测算,我省将有近90万人受益。但对于个体工商户及其它核定征收的纳税人而言,此项减税措施并没有惠及。针对我省实行核定征收的纳税人大多数

是规模较小、维持生计的个体户,且大多集中于住宿餐饮业、娱乐业、批发和零售业等,是我省发展服务业的重要组成部分,我局及时进行调研测算,在新个税法实施之际,一并出台上述政策。

上述政策实施后,受益者近16万户,我省2012年将减收约2.16亿元,占2010年个体工商户生产经营所得个人所得税收入的72%。税负大幅降低后,广大个体工商户可支配收入将进一步增加,这对提高居民消费水平,扩大内需,繁荣个体经济,促进服务业的发展起到积极推动作用。

# 海南省地方税务局公告

2011年第7号

### 海南省地方税务局 关于公布废止 修改和继续有效的税收规范性文件目录的公告

根据《税务部门现行有效失效废止规章目录》(国家税务总局令第23号)、《国家税务总局关于公布现行有效的税收规范性文件目录的公告》(2010年第26号)、《国家税务总局关于公布全文失效废止部分条款失效废止的税收规范性文件目录的公告》(2011年第2号)和《国家税务总局关于开展省税务机关税收规范性文件清理工作的通知》(国税函[2011]60号)精神,海南省地方税务局在《海南省地方税务局关于公布废止、修改和继续有效的税收规范性文件目录的公告》(2010年第6号)的基础上,再次对税收规范性文件进行全面清理。现将废止、修改和继续保留的税收规范性文件目录予以公布。

全文废止的税收规范性文件自废止之日起不得作为行政管理的依据;部分条款废止的税收规范性文件其废止的条款自废止之日起不得作为行政管理的依据。

特此公告。

二〇一一年九月六日

## 海南省地方税务局全文废止的税收规范性文件目录

序号	文 件 名 称	文 号	废 止 日 期
1	海南省地方税务局关于进一步加强土地增值税征收管理问题的通知	琼地税发[2002]365号	2004.6.24 废止第二条 2010.8.19 废止第四条 2011.8.19 全文废止
2	海南省地方税务局关于下岗失业人员再就业减免税有关问题的通知	琼地税发[2003]367号	2011.2.21
3	海南省地方税务局转发财政部 国家税务总局关于下岗失业人员再就业有关税收问题的通知	琼地税发[2003]78号	2009.5.18
4	海南省地方税务局转发国家税务总局企业财产损失所得税前扣除管理办法的通知	琼地税发[2005]124号	2008.1.1 废止第一条第(一)项 和第三条第(一)项第4目 2011.1.4 全文废止
5	海南省地方税务局关于启用新版普通发票的通知	琼地税函[2004]145号	2010.8.19
6	海南省地方税务局关于启用统一格式发票专用章的通知	琼地税发[2005]74号	2011.2.21
7	海南省地方税务局关于印发《金融企业应收未收利息冲减营业税额审批管理办法》的通知	琼地税发[2002]201号	2003.5.12
8	海南省地方税务局关于海南省农村信用社税收政策的通知	琼地税函[2007]231号	2011.3.17
9	海南省地方税务局关于个人销售自建自用住房有关营业税问题的批复	琼地税函[2006]275号	2011.3.17
10	海南省地方税务局关于土地增值税若干政策问题的补充通知	琼地税发[2004]174号	2011.8.19
11	海南省地方税务局 海南省财政厅 海南省建设厅转发财政部 国家税务总局 建设部关于个人出售住房所得征收个人所得税有关问题的通知	琼地税发[2000]9号	2010.10.1
12	海南省地方税务局转发财政部 国家税务总局关于印发个人独资企业和合伙企业投资者征收个人所得税规定的通知	琼地税发[2000]389号	2008.3.1 废止第一条和第二条 2011.9.1 全文废止
13	海南省地方税务局转发国家税务总局关于提高增值税营业税起征点后加强个人所得税征收管理工作的通知	琼地税发[2003]309号	2010.9.1 废止第二条中“现核定月营业额或销售收入未达到现行起征点的,一律按1%的带征率计征个人所得税” 2011.9.1 全文废止
14	海南省财政税务厅关于企业所得税、个人所得税若干政策问题的通知	琼财税[1994]04字第393号	2010.12.3
15	海南省地方税务局关于发布规范税务行政处罚自由裁量权实施办法的公告	2010年第5号	2011.2.1
16	海南省地方税务局转发国家税务总局关于进一步加强高收入者个人所得税征收管理的通知	琼地税发[2010]109号	2011.1.4
17	海南省地方税务局关于律师事务所个人所得税有关征管问题的通知	琼地税函[2005]168号	2008.7.1 废止第一条和第三条 2011.9.1 全文废止
18	海南省地方税务局关于外出经营和个人承包项目经营等若干所得税征管问题的通知	琼地税发[2003]478号	2010.1.1 废止第一条至第四条 2011.9.1 全文废止
19	海南省地方税务局关于印发大集中税收业务规范(五)的通知	琼地税发[2011]3号	2011.9.1
20	海南省地方税务局关于明确交通运输业个人所得税带征率的通知	琼地税发[2004]71号	2008.11.30 废止“对从事货运(包括客、货运混合经营)的个体运输户执行3.3%的个人所得税带征率” 2011.9.1 全文废止
21	海南省地方税务局关于明确发票、税务登记管理有关问题的通知	琼地税发[2005]7号	2010.8.19 废止第一条、第二条、第四条、第五条、第七条、第八条、第九条、第十条、第十一条 2011.9.1 全文废止
22	海南省地方税务局转发国家税务总局关于印发纳税人财务会计报表报送管理办法的通知	琼地税发[2005]47号	2011.9.1
23	海南省地方税务局关于新版普通发票种类及其使用说明的通知	琼地税函[2004]213号	2011.9.1
24	海南省地方税务局关于住房租赁市场个人所得税政策问题的通知	琼地税发[2001]254号	2011.9.1
25	海南省地方税务局关于外商投资企业从事房地产开发经营取得房地产预售收入征收企业所得税有关问题的通知	琼地税函[2005]151号	2011.9.1
26	海南省地方税务局关于对下岗失业人员从事个体经营有关税收收费优惠政策的通知	琼地税发[2002]357号	2011.9.1
27	海南省地方税务局关于对海南省服务业专用发票进行调整的通知	琼地税函[2007]348号	2011.9.1
28	海南省地方税务局关于开通发票月报网上申报系统的通知	琼地税函[2008]158号	2011.9.1
29	海南省地方税务局关于加强我省地税发票税控系统部分功能使用工作的通知	琼地税发[2009]127号	2011.9.1
30	海南省地方税务局关于中介机构个人所得税有关征管问题的通知	琼地税函[2008]232号	2011.9.1

未完待续(修改和继续有效的税收规范性文件目录见下期)