国家税务总局珠海市税务局

国家税务总局中山市税务局

国家税务总局阳江市税务局

国家税务总局横琴粤澳深度合作区税务局

关于发布《珠海 中山 阳江 横琴存量房交易计税价格争议处理办法》的公告

（征求意见稿）

为全面落实中共中央办公厅、国务院办公厅《关于进一步深化税收征管改革的意见》，持续优化税收营商环境，切实保障纳税人缴费人合法权益，推进区域间税务执法标准统一，根据《中华人民共和国税收征收管理法》及其实施细则、《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）、《国家发展改革委 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）等规定，结合珠海、中山、阳江、横琴四地税务执法实际，制定《珠海 中山 阳江 横琴存量房交易计税价格争议处理办法》，现予以发布。

本公告自2024年X月X日起施行。《国家税务总局珠海市税务局存量房交易计税价格争议处理办法》（珠海市地方税务局公告2012年第1号）同时废止。

特此公告。

国家税务总局珠海市税务局

国家税务总局中山市税务局

国家税务总局阳江市税务局

国家税务总局横琴粤澳深度合作区税务局

2024年8月5日

**珠海 中山 阳江** **横琴存量房交易计税价格争议处理办法**

第一条 为规范存量房交易税收管理，更好保障纳税人缴费人（以下称“纳税人”）合法权益，解决征纳双方对计税价格的争议，根据《中华人民共和国税收征收管理法》及其实施细则的规定，结合珠海、中山、阳江、横琴四地（以下简称“四地”）实际情况，遵循法治、公平、简便、有效化解征纳矛盾的原则，制定本办法。

第二条 本办法所称存量房交易计税价格争议，是指在四地范围内进行存量房交易的纳税人对税务机关根据存量房交易评估系统出具的核定计税价格（以下称“核定计税价格”）有异议，提供佐证资料，申请进行调整的行为。

第三条 纳税人应按照法律、行政法规规定，如实申报存量房交易价格，同时享有对核定计税价格申请争议处理的权利。

第四条  纳税人对核定计税价格有异议的，应自收到核定计税价格告知之日起15个工作日内，由存量房交易双方纳税人共同向存量房属地税务机关提出争议申请，填写《存量房交易计税价格争议处理申请表》，陈述申请理由并提交相关佐证资料。

第五条  税务机关收到纳税人申请后，对申请理由和佐证资料进行审核。经审核认定纳税人申请理由正当、佐证资料充分的，税务机关对原核定计税价格予以调整。经审核认定纳税人的申请理由不正当或佐证资料不充分的，对原核定计税价格不予调整。

第六条  税务机关认定的正当理由包括以下情形之一：

（一）人民法院判决、裁定或仲裁机构裁决确定的转让价格低于核定计税价格的；

（二）具有合法资质的拍卖机构依法公开拍卖（拍卖存在重大瑕疵导致市场竞价不充分的除外）确定的转让价格低于核定计税价格的；

（三）县级以上人民政府或同级国有资产管理部门依法确定的转让价格低于核定计税价格的；

（四）以不低于成本价转让给配偶、父母、子女、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女、兄弟姐妹以及对转让人承担直接抚养或赡养义务的抚养人或者赡养人的；

（五）曾发生重大意外事件导致存量房转让价格低于核定计税价格的；

（六）存在结构破损等质量问题导致存量房转让价格低于核定计税价格的；

（七）税务机关认可的其他情形。

第七条 纳税人提出争议申请时，应区分情形提供以下佐证资料：

（一）以人民法院生效判决、裁定和仲裁机构生效裁决载明的转让价格作为计税价格提出争议申请的，应提交生效的法院判决书、裁定书、仲裁机构裁决书等相关证明资料；

（二）经具有合法资质的拍卖机构依法公开拍卖，以拍卖价格作为计税价格提出争议申请的，应提交拍卖成交确认书等相关证明资料；

（三）以县级以上人民政府或同级国有资产管理部门确定的转让价格作为计税价格提出争议申请的，应提交县级以上人民政府或同级国有资产管理部门出具的确定转让价格的文件等相关证明资料。

（四）将存量房转让给配偶、父母、子女、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女、兄弟姐妹以及对转让人承担直接抚养或赡养义务的抚养人或者赡养人，以不低于成本价作为计税价格提出争议申请的，应提交具有法律效力的身份关系证明及成本价等相关证明资料；

（五）其他情形下提出争议申请的，应提交房地产估价报告以及其他相关证明材料。

房地产估价报告是指依法设立，并取得房地产估价机构资质，从事房地产估价活动的中介服务机构出具的房地产估价报告。

上述（一）（二）（三）（四）类情形下，纳税人已在存量房交易申报环节完整提交佐证资料的，税务机关可以纳税人申报的转让价格作为计税价格，无需纳税人提出争议申请。

第八条 房地产估价机构应根据国家有关部门颁布的房地产估价规范出具价值类型为公开市场价值的估价报告。

第九条 税务机关认为估价报告不符合规范或与实际不符的，应明确告知纳税人。估价报告未调整的，主管税务机关可不予采用。

税务机关认为确有必要的，可以实地进行调查，或结合本地区实际情况，向价格主管部门提请存量房争议价格认定。向价格主管部门提请价格认定的，税务机关根据价格主管部门认定的价格确认最终计税价格。

第十条  税务机关应当于收到纳税人证明资料之日起30个工作日内，告知纳税人是否对核定计税价格作出调整。如有调整，税务机关应告知纳税人调整后的计税价格。

第十一条 争议处理后，纳税人对计税价格仍有异议且选择继续交易的，应按《中华人民共和国税收征收管理法》第八十八条的规定，先行缴纳税款及滞纳金或者提供相应担保，在清缴税款或者所提供的担保得到税务机关确认之日起60日内提出行政复议申请。对复议决定不服的，纳税人可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珠海市税务局、国家税务总局中山市税务局、国家税务总局阳江市税务局、国家税务总局横琴粤澳深度合作区税务局负责解释，未尽事宜按照现行税收法律法规和规范性文件规定执行。

第十三条 本办法自2024年X月X日起施行。

附件：存量房交易计税价格争议处理申请表

**附件**

**存量房交易计税价格争议处理申请表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| □转让方 |  | 证件类型及号码 | |  | |
| □受让方 |  | 证件类型及号码 | |  | |
| 房屋坐落 |  | | | | |
| 签订合日期 | 年 月 日 | | 建筑面积 | | ㎡ |
| 合同成交单价 | 元/㎡ | | 合同成交总价 | | 元 |
| 核定计税单价 | 元/㎡ | | 核定计税总价 | | 元 |
| 申请  理由 |  | | | | |
| 附列资料  清单 |  | | | | |
| 声明：此争议申请表填报的各项内容及提交的证明资料，本人确定它是真实、合法、有效的。因隐瞒真实情况或者提供虚假材料而引起的一切法律责任，均由本人承担。   □转让方（签名）：                        □受让方（签名）：  联系电话：                                    联系电话：                                          申请日期：          年      月      日 | | | | | |
| 税务机关受理意见：                                                         （税务机关签章）                                                  日期：     年    月    日  如申请不予受理，纳税人选择继续交易的，应按《中华人民共和国税收征收管理法》第八十八条的相关规定，先行缴纳税款及滞纳金或者提供相应担保，在清缴税款或者所提供的担保得到受理申请的税务机关确认之日起60日内提出行政复议申请；对复议决定不服的，可以向人民法院提起行政诉讼。 | | | | | |