2.4.4.3.2 工作要求

自应用房地产评估技术加强存量房交易税收征管工作（以下简称存量房评估工作）开展以来，各地税务机关高度重视，积极推动工作进展，健全工作机制，强化审核把关，降低了存量房交易“阴阳合同”引发的税收风险，提升了税收征管的质量和效率。但是，随着存量房评估工作的全面推开，在征管过程中又出现了一些新情况新问题，需要从制度和技术等方面加以完善和解决。为进一步加强存量房交易税收征管，现就有关要求通知如下：

# 一、完善评估机制，提升存量房评估工作水平

存量房评估工作的持续稳定运行，是一个长期的、不断完善的过程。各地要在实现全面推广的基础上，不断健全工作制度，完善技术标准，着力提升存量房评估工作水平。

## （一）健全评估工作制度

要建立健全数据管理制度，评估技术标准专家会审制度，评估结果检验制度，确保税源基础数据完整与准确，技术标准符合当地实际情况，评估结果准确并具有公信力。要完善评估争议解决机制，妥善处理涉税争议，保证存量房评估工作持续稳定运行。

（[税总发[2013]129号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/1305.html)第一条第一款）

## （二）完善评估技术标准

要根据市场变化情况，完善评估技术标准,保证评估结果符合市场实际情况。要采取多种方式监测房地产市场价格情况，根据市场变化情况，及时修正评估模型（当本地房地产价格指数连续3个月环比变动幅度累计超过5%时，应对评估模型进行调整）；要分析本地评估分区情况，原分区较粗或情况发生变化的，要重新调整分区，以保证同一分区内房地产具有较强的同质性和评估结果的准确性。

（[税总发[2013]129号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/1305.html)第一条第二款）

## （三）严格评估值管理

要严格评估结果管理，明确管理权限。除征管工作需要外，严禁以任何理由、任何方式向纳税人及其代理人公开或透露存量房评估值。要逐步缩小评估值与市场价格之间的差距，在条件允许时应取消下浮比例。自2015年1月1日起，各地下浮比例不得超过10%。

（[税总发[2013]129号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/1305.html)第一条第三款）

# 二、加强内部管理，防范存量房交易税收征管风险

要按照《国家税务总局关于印发〈房地产税收一体化管理业务规程〉的通知》（[国税发[2007]114号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/2585.html)）的要求，优化存量房交易税收征管流程，完善岗责体系，对工作中遇到的新情况新问题，及时研究解决办法，进一步强化存量房交易税收征管工作。

## （一）查找征管风险点

要组织人员全面评估存量房税收征管流程，查找征管风险点，提出优化的途径和办法。对于多数纳税人申报的交易价格低于评估值或与评估值基本相等的，要认真分析产生的原因；对存在虚假申报风险的，要及时采取措施加以防范。在具备条件的地区，要将税收征管模块嵌入住建部门和国土部门的办证流程当中，实现税务机关办税流程和住建部门、国土部门办证流程的无缝衔接，通过信息化手段落实“先税后证”制度。

（[税总发[2013]129号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/1305.html)第二条第一款）

## （二）完善岗责体系

要按照既方便纳税人，又强化内部管理的原则，实行一个窗口受理、不同岗位分工负责的方式，加强存量房交易税收管理。要根据征管流程，相应设立申报受理、评估比对、税款征收、争议处理等岗位，明确岗位职责，实施岗位交流，建立监督制约和责任追究制度，避免和防范失职渎职等违法违纪行为的发生。

（[税总发[2013]129号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/1305.html)第二条第二款）

## （三）密切部门协作

要主动与当地住建、国土等部门进行沟通协商，进一步完善部门协作机制，实现信息联网与数据共享，使产权信息、完税信息等相关信息能够在部门间进行实时查询和比对，共同加强存量房交易税收的征收管理。要与当地住建部门、工商管理部门密切配合，加强对房地产中介机构的管理，整顿和规范房地产中介市场秩序。对于在存量房税收征管中发现的涉嫌违法违纪的房地产中介机构和经纪人名单，及时向住建部门和工商部门通报，并将其列入不诚信名单，在其代理办税时予以严格审核。

（[税总发[2013]129号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/1305.html)第二条第三款）

# 三、加强考核和宣传，营造依法纳税社会环境

要跟踪了解存量房交易税收征管工作开展情况。上级地方税务机关要加强对下级地方税务机关的指导和考核。要加强对纳税人的宣传和引导，形成依法诚信纳税的良好社会氛围。

## （一）加强对下级地方税务机关的指导和考核

要根据本地存量房交易税收征管工作开展情况，定期组织开展风险排查工作。要进一步加强对风险防控机制的检查指导及对一线征管人员的廉政教育。上级地方税务机关要将存量房评估工作列入对下级地方税务机关的绩效考核工作重点内容，从完善机制、健全制度、细化评估分区、修正评估模型、严格评估值管理等方面建立绩效考核指标，加强监管，提高工作效能。

（[税总发[2013]129号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/1305.html)第三条第一款）

## （二）加强对纳税人的宣传和引导

要加大对存量房交易税收政策和征管措施的宣传力度，通过在公共场所张贴公告、在媒体刊登解读等形式，向纳税人进行广泛宣传，使纳税人了解相关工作的法律依据和现实意义，以及虚假申报交易价格将带来的风险和应承担的法律责任，引导纳税人依法诚信纳税。

（[税总发[2013]129号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/1305.html)第三条第二款）

# 附注：房地产交易税收服务和管理

房地产交易税收服务和管理工作涉及税种多，管理事项复杂，服务对象众多且以自然人为主体，税务机关纳税服务水平、管理工作质效直接影响公众的纳税体验和个人切身利益，直接关系政府形象。在各级税务机关的共同努力下，房地产交易税收服务和管理工作不断得到加强和改进，但在服务方面还存在办税不够便捷、行为不够规范的问题，在管理方面还存在制度不够健全、内控机制不够完善的问题，亟需采取措施切实加以解决。为此，现就进一步做好房地产交易税收服务和管理工作的有关事项通知如下：

## （一）提高思想认识，加强组织领导

各地税务机关要进一步充分认识房地产交易税收服务和管理工作的重要性，切实加强组织领导，将优化服务、规范管理作为一项重点工作，主要领导亲自过问，分管领导负起责任，在抓常、抓细、抓长上下功夫。

（[税总发〔2016〕21号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/820.html)第一条第一款）

要进一步加强制度建设，全面梳理房地产交易税收服务和管理存在的问题，以问题为导向制定和完善相关制度规定，切实抓好制度落实。要高度重视纳税人意见和社会舆情，通过建立相关制度、明确相关责任来促使妥善处理问题、及时化解矛盾。要对办税服务场所可能发生的办税人员激增等突发情况提前制定应急预案，确保及时疏导、秩序不乱。

（[税总发〔2016〕21号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/820.html)第一条第二款）

要进一步加强房地产交易税收服务和管理干部队伍建设。要重视基层征管单位力量的配备，把政治素质高、业务能力强的优秀管理人才充实到征管一线。要加强业务知识培训，提高房地产交易税收管理人员的服务意识和能力，特别是提高他们处理复杂涉税事项的能力。要大力加强廉政和纪律教育，强化廉洁意识和纪律意识，提升反腐倡廉和遵守各项规章制度的自觉性，自觉抵制各种利益诱惑。要加强日常监督检查，及时发现并解决问题，注重抓早抓小，防患于未然。对以权谋私、违反廉洁从政规定的税务干部，必须严肃处理，绝不姑息。

（[税总发〔2016〕21号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/820.html)第一条第三款）

## （二）加强信息整合，优化便民服务

要按照简政放权、放管结合、优化服务、协同推进的要求，对房地产交易税收优化管理流程，整合内外部信息，让纳税人享受更快捷、更便利、更规范的服务，提升纳税人获得感、满意度和税收遵从度。

（[税总发〔2016〕21号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/820.html)第二条第一款）

要在税务总局制定的相关税收业务规范基础上，区别管理事项的复杂程度、风险高低，合理优化管理流程，科学设置岗位，使各环节、各岗位间顺畅衔接。有条件的地区，要探索预约办税、电子移动终端告知办税服务事项等方式，减少纳税人在办税服务窗口排队等候时间。

（[税总发〔2016〕21号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/820.html)第二条第二款）

要及**时整理、归集房地产交易税收管理中获取的交易、开票、完税等相关信息，形成前后衔接、信息完整、动态更新的数据链**，并在此基础上建立房地产交易税收数据库，整合利用这些数据，最大限度减少纳税人填报信息和提供资料的数量。要进一步推进部门间信息共享，积极争取地方党委、政府支持，力争在2016年底前与房地产管理部门建立信息实时共享机制。

（[税总发〔2016〕21号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/820.html)第二条第三款）

要**健全存量房评估工作机制**，进一步规范数据采集标准，做好评估价格的动态维护与及时更新工作。规范和完善存量房评估争议处理机制，对**纳税人提出异议的，要及时妥善处理**，保障纳税人合法权益，促进税收公平。要探索将非住房纳入评估管理。

（[税总发〔2016〕21号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/820.html)第二条第四款）

## （三）健全内控机制，强化规范管理

要按照防范内部风险的要求，在优化纳税服务的同时，健全内控机制，促进房地产交易税收管理工作规范运行。

（[税总发〔2016〕21号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/820.html)第三条第一款）

要建立房地产交易税收管理流程中各岗位间的制约机制，明确岗位职责和操作规范，细化工作内容和要求，实行痕迹化管理。要**杜绝岗位账号共用现象**，**关键环节由正式在编人员担任**，定期进行岗位轮换，减少因一人多岗、一人长期专岗等权力过于集中引发的税收风险。要建立重大事项集体审议制度，**房地产交易税收的重大事项由集体审议决定**，不能个人说了算。

（[税总发〔2016〕21号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/820.html)第三条第二款）

要充分发挥信息技术在内控机制中的作用，推动将部门信息共享与协税把关等功能内嵌于房地产交易税收征管系统与产权登记信息系统中，建立联合控管、相互制约的工作机制，减少人为干扰，防止暗箱操作。

（[税总发〔2016〕21号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/820.html)第三条第三款）

要建立健全档案管理制度，明确房地产交易税收档案管理要求、归档时限等。有条件的地区要建立电子影像档案，方便管理和查询。

（[税总发〔2016〕21号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/820.html)第三条第四款）

要建立健全考核监督机制，通过设定合理、可量化并易于操作的考核标准，强化对房地产交易税收服务和管理的过程控制和结果评价，充分发挥考核监督的激励与约束作用。

（[税总发〔2016〕21号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/820.html)第三条第五款）

## （四）开展内部检查，狠抓督导落实

各地地方税务机关要在2016年4月30日前全面开展房地产交易税收服务和管理工作的内部检查。

（[税总发〔2016〕21号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/820.html)第四条第一款）

省税务机关要成立检查工作领导小组，制定工作方案，明确检查内容、标准、要求和时限，并赴基层开展督导、抽查工作。

（[税总发〔2016〕21号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/820.html)第四条第二款）

市县税务机关要组织业务骨干深入房地产交易税收管理基层单位，认真检查房地产交易税收管理的流程是否合理、岗位职责是否明确、制度规定是否落实、内控机制是否健全，并对基层单位的检查工作进行验收。

（[税总发〔2016〕21号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/820.html)第四条第三款）

基层征管单位要逐一梳理排查房地产交易税收服务和管理各流程、各环节、各岗位的问题，重点检查部门间信息共享机制是否落实，便民服务措施是否到位，是否存在纳税人排长队、超时等候现象，房地产交易税收受理、复核、开票以及票证和档案管理等各环节是否按规定操作，有无违规办理减免税（不征税）、违规开具税收票证问题，“先税后证”“以票控税”“存量房评估”等工作是否按要求落实，档案管理是否规范、归档资料是否齐全等。

（[税总发〔2016〕21号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/820.html)第四条第四款）

对检查中发现的问题，各地税务机关要认真分析原因，全面查找管理漏洞，立即进行整改，完善相关制度规定。各省地方税务局要在2016年5月20日前将检查工作开展情况、发现问题及整改情况报送税务总局（财产行为税司）。

（[税总发〔2016〕21号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/820.html)第四条第五款）

各地要在内部检查的基础上，建立健全常态化的跟踪问效机制。对基层税务机关的创新做法和有效实践要认真加以总结推广，对各项制度落实过程中存在的问题要及时研究解决，对落实不力的地区要限时督促整改，确保各项制度落实到位。

（[税总发〔2016〕21号](http://ssfb86.com/index/News/detail/newsid/820.html)第四条第六款）