

明溪县人民政府办公室文件

明政办规〔2023〕1号

明溪县人民政府办公室 关于印发《明溪县存量房交易计税价格评估 实施办法》的通知

各乡（镇）人民政府，县直各单位，省、市属驻明有关单位：

《明溪县存量房交易计税价格评估实施办法》已经县政府第二十次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

明溪县人民政府办公室

2023年3月22日

（此件主动公开）

明溪县存量房交易计税价格评估实施办法

根据《中华人民共和国税收征收管理法》及实施细则、《财政部 国家税务总局关于推进应用房地产评估技术加强存量房交易税收征管工作的通知》（财税〔2010〕105号）、《财政部 国家税务总局关于推进应用房地产评估技术加强存量房交易税收征管工作的通知》（财税〔2011〕61号）、《明溪县人民政府办公室关于印发明溪县推广应用房地产估价技术加强存量房交易税收征管工作实施方案的通知》（明政办〔2013〕131号）等文件精神，结合工作实际，特制定明溪县存量房交易计税价格评估实施办法，具体内容如下：

一、评估系统的适用范围

明溪县城市规划区范围内及各乡镇的存量房。

二、评估系统适应的房源

住宅（成套）、自建房、储藏间、商业营业用房、办公用房、车库、车位等七类房产。

三、存量房交易的形式

交易包括但不限于销售、赠与、继承、投资、产权互换、更名等形式。

四、存量房交易税收征收基准价计算公式

（一）**单元住宅**。单元住宅=建筑面积×基本价×建筑结构系数×建成年限系数×所在楼层系数×面积系数×朝向系数。

(二) 自建房。自建房=建筑面积×基本价×建筑结构系数×建成年限系数×容积率系数×电梯系数。

(三) 储藏间(单独交易)。储藏间(单独交易)=建筑面积×基本价×建筑结构系数×建成年限系数。

(四) 商业用房(商铺)。商业用房(商铺)=建筑面积×基本价×临街状态系数×面积系数。

(五) 办公(写字)楼。办公(写字)楼=建筑面积×基本价×建筑结构系数×建成年限系数×所在楼层系数×面积系数×楼宇档次系数。

(六) 车库。车库=建筑面积×基本价。

(七) 车位。车位=建筑面积×基本价。

五、修正系数设定

(一) 单元住宅

1. 建筑结构修正:

建筑结构	钢混	混合	砖木	其它
修正系数	1.0	0.95	0.84	0.77

2. 建成年限修正:

建成年限 (单位: 年)	T<1	1≤T ≤5	5<T ≤10	10<T ≤15	15<T≤ 20	20<T ≤30	30<T≤ 40	T>40
修正系数	1.0	0.98	0.96	0.93	0.90	0.80	0.70	0.60

3. 所在楼层修正:

总楼层	1-2	3	4	5	6	7	8-9	10-14	15-33
基本层	1	2	2	3	3	4	5	6	13

修正系数	0	0.01	0.01	0.005	0.005	0.005	0.005	0.005	0.005
------	---	------	------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

4. 面积修正:

面积 (单位: 平方米)	$S < 40$	$40 \leq S < 60$	$60 \leq S < 80$	$80 \leq S < 100$	$100 \leq S < 120$	$120 \leq S < 144$	$S \geq 144$
修正系数	1.06	1.04	1.02	1.0	0.98	0.96	0.94

5. 朝向修正:

朝向	器字型住宅西北
修正系数	0.98

(二) 自建房 (自建独立住宅)

1. 建筑结构修正:

建筑结构	钢混	混合	砖木	其它
修正系数	1.0	0.95	0.84	0.77

2. 建成年限修正:

建成年限 (单位: 年)	$T < 1$	$1 \leq T \leq 5$	$5 < T \leq 10$	$10 < T \leq 15$	$15 < T \leq 20$	$20 < T \leq 30$	$30 < T \leq 40$	$T > 40$
修正系数	1.0	0.98	0.96	0.93	0.90	0.80	0.70	0.60

3. 容积率修正:

容积率	$R < 1.2$	$1.2 < R \leq 2.5$	$2.5 < R \leq 3.5$	$3.5 < R \leq 4.5$	$4.5 < R \leq 5.5$	$5.5 < R \leq 6.5$	$R > 6.5$
修正系数	1.2	1.05	1.0	0.93	0.90	0.88	0.88

4. 电梯参数修正:

无电梯	1.0
有电梯	1.3

(三) 储存间 (单独计价)

1. 建筑结构修正:

建筑结构	钢混	混合	砖木	其它
修正系数	1.0	0.95	0.84	0.77

2. 建成年限:

建成年限 (单位: 年)	$T < 1$	$1 \leq T \leq 5$	$5 < T \leq 10$	$10 < T \leq 15$	$15 < T \leq 20$	$20 < T \leq 30$	$30 < T \leq 40$	$T > 40$
修正系数	1.0	0.98	0.96	0.93	0.90	0.80	0.70	0.60

(四) 商业店面 (铺)

1. 临街状态修正:

临街状态	一面临街	二面临街	三面临街	四面临街
修正系数	1.0	1.1	1.15	1.20

2. 面积修正:

面积 (单位: 平方米)	$S < 30$	$30 \leq S < 50$	$50 \leq S < 80$	$80 \leq S < 120$	$120 \leq S < 200$	$200 \leq S < 500$	$S \geq 500$
修正系数	1.03	1.0	0.97	0.94	0.90	0.85	0.80

(五) 写字 (办公) 楼

1. 建筑结构修正:

建筑结构	钢混	混合	砖木	其它
修正系数	1.0	0.95	0.84	0.77

2. 建成年限修正:

建成年限 (单位: 年)	T<1	1≦T ≦5	5<T≦ 10	10<T ≦15	15<T ≦20	20<T ≦30	30<T ≦40	T>40
修正系数	1.0	0.98	0.96	0.93	0.90	0.80	0.70	0.60

3. 所在楼层修正:

总楼层	1-2	3	4	5	6	7	8-9	10-14	15-33
基本层	1	2	2	3	3	4	5	6	13
修正系数	0	0.02	0.02	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01

4. 面积修正:

面积(单 位:平方 米)	S<30	30≦ S<50	50≦ S<80	80≦ S<120	120≦ S<200	200≦ S<500	S≧ 500
修正系数	1.06	1.04	1.02	1.0	0.97	0.94	0.90

六、计税依据的确定

(一) 按合同交易价确定。交易双方(以下统称纳税人)申报的合同交易价大于评估计税价值的,或纳税人申报的合同交易价低于评估计税价值且有正当理由的,以合同交易价作为计税依据。

(二) 按评估计税价值确定。纳税人申报的合同交易价低于评估计税价值,如果纳税人不能按要求陈述、举证正当理由的,以评估计税价值作为计税依据。

七、其他事项

(一)存量房交易计税基准价由相关职能部门根据房地产变化情况适时进行调整。

(二)本办法未明确事项，由国家税务总局明溪县税务局负责解释。

(三)本办法自2023年4月1日起施行，有效期至2028年3月30日。原2013年《明溪县房地产评估技术标准成果报告》不再执行。