

转让房地产评估价格及有关规定注册税务师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/645/2021_2022__E8_BD_AC_E8_AE_A9_E6_88_BF_E5_c46_645361.htm id="lpqw"

所谓评估价格，指由政府批准设立的房地产评估机构根据相同地段、同类房地产进行综合评定的价格。这种评估价格亦须经当地税务机关确认。税法规定，纳税人有下列情况之一的，需要对房地产进行评估，并以房地产的评估价格来确定转让房地产收入、扣除项目的金额：(一)出售旧房及建筑物的 新房是指建成后未使用的房产.凡是使用一定时间或达到一定磨损程度的房产均属旧房，使用时间和磨损程度的标准由各省、自治区、直辖市财政厅(局)和地方税务局具体规定。根据税法规定，出售旧房及建筑物的，应按评估价格计算扣除项目的金额。评估的基本方法是：对于出售的旧房及建筑物，首先应确定该房屋及建筑物的重置成本价，然后再确定其新旧程度(即成新度折扣率)，最后，以重置成本价乘以其成新度折扣率，以确定转让该旧房及建筑物的扣除项目金额。采用这种方法的好处主要是：可以消除出售旧房及建筑物按原成本价作为扣除项目金额所造成的不合理情况，减弱通货膨胀因素对房屋价值的影响，使旧房及建筑物的扣除项目金额与其实际价值和出售这类房屋的增值程度相适应。由政府批准设立的房地产评估机构评定的重置成本价乘以成新度折扣率的价格，在房地产评估时通常被称为按旧有房地产重置成本法评估出的旧有房地产价格。计算公式为：旧有房地产的价格=旧有房地产重新建造的完全价值-建筑物折旧 使用上述公式计算、评估时应注意以下两点：(1)重新建造

完全价值是指估价时点的重建(置)价格。(2)房屋的成新度折扣不同于会计核算中的折旧。房屋的成新度折扣是根据房屋在评估时的实际新旧程度，按专业机构规定的房屋新旧等级标准进行对照，并参考房屋的使用时间、使用程度和保养情况，综合确定房屋的新旧度比例，一般用几成新来表示。

(二)隐瞒、虚报房地产成交价格的隐瞒、虚报房地产成交价格的情况主要有两种:一是指纳税人不报转让房地产的成交价格，即根本不申报。二是指纳税人有意低报转让土地使用权、地上建筑物及其附着物价款的行为，即少申报。对隐瞒、虚报房地产成交价格的，应由评估机构参照同类房地产的市场交易价格进行评估。这里所指的市场交易价格，是指在评估被转让的房地产时，选取多坐与该被评估的房地产在地理位置、外观形状、面积大小、建筑材料、内在结构、性质功能、使用年限、转让时间等诸因素相同或相近的房地产，以这些房地产的交易价格作为参照物，进行价格的比较。并且，依照科学的评估方法对有关数据进行筛选，再分析各种与房地产交易相关的因素对价格的影响程度，对有关数据进行调整，最后确定一个比较适合该房地产的市场评估价格。通过这种市场比较法的评估确定一个较为公平的市场交易价格作为正常情况下的转让房地产价格。税务机关在征收土地增值税时，则根据上述评估价格确定转让房地产的收入。采用市场比较法进行评估，首先要收集较多的交易实例，从中挑选出可供进行价格比较的类似房地产的实例，同时，还要对影响交易价格的诸因素进行修正，最后才能确定出最接近于合理的价格。市场比较法可用下列公式来表示: 房地产评估价格=交易实例房地产价格×实物状况因素修正×权益因素修正×区

域因素修正 × 其他因素修正 (三)提供扣除项目金额不实的 提供扣除项目金额不实，是指纳税人在纳税申报时，不据实提供扣除项目金额，而是虚增被转让房地产扣除项目的内容或金额，使税务机关无法从纳税人方面了解计征土地增值税所需的正确的扣除项目金额，以达到通过虚增成本偷税的目的。对于纳税人申报扣除项目金额不实的应由评估机构对该房屋按照评估出的房屋重置成本价，乘以房屋的成新度折扣率，确定房产的扣除项目金额，并用该房产所坐落土地取得时的基准地价或标定地价来确定土地的扣除项目金额，房产和土地的扣除项目金额之和即为该房地产的扣除项目金额。(四)转让房地产的成交价格低于房地产评估价格，又无正当理由的 转让房地产的成交价格低于房地产评估价格且无正当理由，是指纳税人申报的转让房地产的成交价低于房地产评估机构通过市场比较法进行房地产评估时所确定的正常市场交易价，对此，纳税人又不能提供有效凭据或无正当理由进行解释的行为。对这种情况，应按评估的市场交易价确定其实际成交价，并以此作为转让房地产的收入计算征收土地增值税。【把注册税务师站加入收藏夹】 【更多资料请访问百考试题注册税务师站】 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com