

<<房地产税制与评税实务>>

图书基本信息

书名：<<房地产税制与评税实务>>

13位ISBN编号：9787802354807

10位ISBN编号：7802354803

出版时间：2010-4

出版时间：中国税务出版社

作者：国家税务总局财产和行为税司 编

页数：300

字数：338000

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

## <<房地产税制与评税实务>>

### 前言

中共中央十六届三中全会以来，为改革房地产税制，探索建立按评估值征税的制度，国家税务总局会同财政部一直在积极推进房地产模拟评税试点，为税制改革做好技术准备。

从2003年起，先在北京、辽宁等6个省市，后又扩大到10个省市的32个县、市、区开展了房地产模拟评税试点，探索并确定了适合我国国情的评税方法和技术标准；开发了房地产批量评税计算机系统。

同时，辽宁丹东、浙江杭州等地将评税技术应用到房地产交易计税价格核定工作中，有效地堵塞了纳税人瞒报房地产成交价格的征管漏洞。

为强化房地产税收征管，加快推进房地产税制改革，2009至2010年，国家税务总局下发通知，要求全国每个省（自治区、直辖市和计划单列市）至少选择一个地级市开展模拟评税及应用评税技术核定房地产交易计税价格工作。

在全国范围内开展该项工作，需要一批掌握评税技术的专业人才。

而在培养人才时，需要有相关的教材，供培训和自学使用。

由于房地产评税在我国是一项全新的事物，既没有经验可循，也鲜有相关方面的书籍，2006年国家税务总局地方税务司组织编写了《房地产评税理论与方法》一书，但该书主要侧重理论的讲解，而房地产评税是一项操作性极强的工作，因此，有必要编写一本与之配套的教材。

供从事房地产评税及计税价格核定工作的人员在具体工作中参考。

由于10个先期开展房地产模拟评税试点工作的地区在实践中已探索出较为适宜我国情况的评税方法和工作流程，形成了一套较为完善的评税工作体系。

## <<房地产税制与评税实务>>

### 内容概要

由于房地产评税在我国是一项全新的事物，既没有经验可循，也鲜有相关方面的书籍，2006年国家税务总局地方税务司组织编写了《房地产评税理论与方法》一书，但该书主要侧重理论的讲解，而房地产评税是一项操作性极强的工作，因此，有必要编写一本与之配套的教材。供从事房地产评税及计税价格核定工作的人员在具体工作中参考。由于10个先期开展房地产模拟评税试点工作的地区在实践中已探索出较为适宜我国情况的评税方法和工作流程，形成了一套较为完善的评税工作体系。

## &lt;&lt;房地产税制与评税实务&gt;&gt;

## 书籍目录

第一章 国际房地产税概述第一节 广义房地产税一、概念二、房地产各环节征税情况第二节 狭义房地产税一、房地产税发展历史二、房地产税特性第二章 国际房地产税制第一节 房地产税制基本要素一、征税对象二、纳税人三、征税范围四、计税依据五、税率六、税收优惠第二节 房地产税权划分及收入归属一、税收立法权二、收入及归属第三节 房地产税征收及管理一、税款征收二、纳税地点三、强制执行第四节 房地产税制改革一、税制改革背景二、税制改革内容第三章 国际房地产评税第一节 评税机构设置第二节 评税方法第三节 评税周期第四节 评税争议处理第四章 部分国家(地区)房地产税制及评税第一节 美国一、房地产税制概况二、房地产税制基本要素三、房地产评税制度四、房地产税征收管理五、评税争议解决机制第二节 加拿大一、房地产税制概况二、房地产税制基本要素三、房地产评税制度四、房地产税征收管理五、评税争议解决机制第三节 南非一、房地产税制概况二、房地产税制基本要素三、房地产评税制度四、房地产税征收管理五、评税争议解决机制第四节 日本一、房地产税制概况二、房地产税制基本要素三、房地产评税制度四、房地产税征收管理五、评税争议处理机制第五节 中国香港一、房地产税制概况二、差饷基本要素三、差饷评税制度四、差饷征收管理五、差饷争议解决机制第六节 中国台湾一、房地产税制概况二、土地税三、房屋税下篇国内房地产评税实务第五章 房地产评税概述第一节 房地产评税工作背景一、我国房地产税制发展历程二、现行房地产税制存在问题三、我国房地产税改革方向四、我国开展评税工作的必要性与可行性第二节 房地产评税基本原则一、合法原则二、公平原则三、效率原则四、时点原则第三节 房地产评税工作特点一、评税范围广二、工作量大三、注重整体公平性和一致性四、评税时点统一五、批量评税为主、个案评税为辅六、评税工作具有周期性和连续性七、评税费用由政府承担第四节 房地产评税基本方法及适用对象第五节 房地产评税工作内容和要求一、评税工作主要流程二、评税工作准备三、评税工作实施四、评税配套措施第六章 成本法基本原理及评税应用第一节 成本法概述一、基本原理二、适用对象三、技术路线及基本公式第二节 成本法批量评税一、技术路线及基本公式二、工作内容及流程三、成本法应用举例四、小结第七章 市场法基本原理及评税应用第一节 市场法概述一、基本原理二、适用对象三、基本公式第二节 直接比较法批量评税一、技术路线及公式二、工作内容及流程三、直接比较法批量评税举例四、应用直接比较法核定房地产交易计税价格.....第八章 收益法基本原理及评税应用第九章 税源数据管理第十章 评税结果比率分析检验第十一章 评税争议处理第十二章 计算机批量评税系统第十三章 房地产模拟评税试点及应用情况附表附表1 基准地价表附表2 建安造价表附表3 房地产基本情况登记表

## <<房地产税制与评税实务>>

### 章节摘录

插图：本章介绍房地产评税的三大基本方法之一的成本法，包括其概念、理论依据、适用对象、技术路线、基本公式及批量评税的具体应用方法。

重点介绍评税技术标准、工作流程及运用成本法基本原理，实现房地产批量评税技术方法。

一、基本原理（一）概念成本法是根据估价对象的重新购建价格来求取估价对象价值的方法。

较具体地说，是求取估价对象在估价时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧求取估价对象价值的方法。

所谓重新购建价格，是指假设在估价时点重新取得全新状况的估价对象的必要支出，或者重新开发建设全新状况的估价对象的必要支出及应得利润。

所谓折旧，是指各种原因造成的房地产价值减损，其金额为房地产在估价时点的市场价值与在估价时点的重新购建价格之差。

成本法也可以说是以房地产价格的各构成部分累加为基础来估算房地产价值的方法。

即先把房地产价格分解为它的各个组成部分，然后分别求取各个组成部分，再将各个组成部分相加。

成本法概念中的“成本”，并不是通常意义上的账面成本或历史成本，而是成本加利润，即价格。

但在该方法中也用到了通常的成本，还用到费用、支出等概念。

这里的价格也不是个别单位或个人实际的支出和利润，而是按开发房地产的社会平均耗费水平来估算的价格，即为客观价格而非实际价格，它不仅包括开发商的建设耗费，还包括开发商应该获得的正常利润。

## <<房地产税制与评税实务>>

### 后记

《房地产税制与评税实务》的编写工作历时一年有余，现终将付梓。

本书在总结先期房地产模拟评税及应用评税技术核定房地产交易计税价格实践的基础上，借鉴国际房地产税管理经验，由参与上述两项工作的税务人员和中国人民大学曲卫东副教授、首都经贸大学包健副教授、国家税务总局科研所刘馨颖副研究员等专家精心编写而成。

本书撰稿情况如下：刘明扬、包健撰写第一章；张超、包健撰写第二章、第三章；包健、金维生撰写第四章；张琴撰写第五章；常新撰写第六章；蔡永彬、卓安军、徐冬梅撰写第七章；经波撰写第八章；蔡永彬、刘刚撰写第九章；金维生撰写第十章；张琴、陈团章、蔡云平、蔡永彬、卓安军、徐冬梅撰写第十一章；曾煜、金维生撰写第十二章；张琴、刘明扬、于奎、林国喜、杨志云、廉黎明撰写第十三章。

本书最后由张琴、金维生、张超审改，周茵、张琴、曲卫东审定。

此外，本书在编写过程中还得到了北京、辽宁、江苏、重庆、安徽、河南、福建、浙江、贵州省（市）地方税务局和浙江省杭州市财政局的大力支持和帮助，在此一并表示衷心感谢！

由于时间仓促，书中难免有不足和错误，恳请广大读者批评指正。

## <<房地产税制与评税实务>>

### 编辑推荐

《房地产税制与评税实务》的编写工作历时一年有余，现终将付梓。

《房地产税制与评税实务》在总结先期房地产模拟评税及应用评税技术核定房地产交易计税价格实践的基础上，借鉴国际房地产税管理经验，由参与上述两项工作的税务人员和中国人民大学曲卫东副教授、首都经贸大学包健副教授、国家税务总局科研所刘馨颖副研究员等专家精心编写而成。

<<房地产税制与评税实务>>

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>