

国家税务总局鄂尔多斯市税务局第一稽查局

税务处理决定书

鄂税一稽处〔2026〕9号

鄂尔多斯市泰兴房地产开发有限公司(统一社会信用代码:91150602670681204R):

我局于2025年10月14日起对你单位(地址:内蒙古自治区鄂尔多斯市东胜区天骄北路58号街坊B号楼)2010年1月1日至2025年6月30日涉税情况进行了检查,违法事实及处理决定如下:

一、违法事实

经查明,你公司存在以下违法事实:

2009年11月26日,你公司与鄂尔多斯市嘉铭投资有限公司(以下简称嘉铭投资)签订了《使用房地产开发资质协议书》,协议规定:“嘉铭投资使用泰兴房地产的房地产开发资质对位于鄂尔多斯市东胜区民族街南准格尔路东,污水处理厂北的土地进行房地产开发建设,销售不动产涉及各项税费的纳税义务人是泰兴房地产。2010年6月12日,嘉铭投资与泰兴房地产联合竞拍取得了位于鄂尔多斯市东胜区民族街南准格尔路东,污水处理厂北的土地使用权,支付土地出让金48,183,393元,并于2011年5月共同办理了该地块的《国有土地使用证》,土地使用证总面积为32,957.82平方米,泰兴房地产占土地总面积的1%(329.5782

平米），嘉铭投资占土地总面积的99%（32,628.2418平米）。该小区设计规划6栋住宅带底商、1栋酒店、1栋公寓。根据鄂尔多斯市不动产登记中心向我局提供的“嘉铭商住小区”1号楼、3号楼、5号楼、6号楼住宅、底商、地下库房的《房屋测绘报告》，总建筑面积为79,723.6平米，其中住宅396套，建筑面积57,244.79平米；商业63套，建筑面积12,467.98平米；地下库房建筑面积10,010.83平米（经实地勘察，地下室现在只是框架结构，未建成库房，未交付使用）。根据我局实地勘察，2号楼7套住宅和底商已建成但未测绘，其中住宅未交付使用，底商已有8家商户租用（8家商户均拒绝提供房主的信息）；4号楼住宅未建设；7号楼酒店未完工；8号楼公寓未完工。

我局检查组通过整理、筛查制作了《嘉铭商住小区业主购房统计表》。根据该统计表，目前嘉铭投资收取购房款的住宅有357套，其中未开具发票的住宅有335套，收取购房款197,399,643.38元；已开具发票的住宅有22套，发票金额16,545,575.23元。

我局在计算各项税费时确定以交付房屋的时间为房地产公司发生纳税义务的时间。

1. 增值税及附加：

根据《国家税务总局关于发布〈房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法〉的公告》（国家税务总局公告2016年第18号）第三条：“预缴税款，预收款按3%预征率预缴。纳税申报，按纳税义务发生时间以5%征收率计税，

抵减已预缴税款后申报；未抵减万可结转下期。”第八条：“一般纳税人销售自行开发的房地产老项目，可以选择适用简易计税方法按照 5%的征收率计税。房地产老项目是指《建筑工程许可证》注明的合同开工日期在 2016 年 4 月 30 日前的房地产项目，或《建筑工程施工许可证》未注明合同开工日期或者未取得《建筑工程施工许可证》，但建筑工程承包合同注明的开工日期在 2016 年 4 月 30 日前的建筑工程项目。”

根据《财政部 税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13 号）：“三、由省、自治区、直辖市人民政府根据本地区实际情况，以及宏观调控需要确定，对增值税小规模纳税人可以在 50%的税额幅度内减征资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。”以及《内蒙古自治区财政厅 国家税务总局内蒙古自治区税务局 关于我区增值税小规模纳税人减按 50%征收相关地方税费的通知》（内财税〔2019〕113 号）：“根据《财政部、税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13 号）授权，经自治区人民政府同意，从 2019 年 1 月 1 日起至 2021 年 12 月 31 日止，我区增值税小规模纳税人减按 50%征收资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教

育附加。”

根据《财政部 税务总局关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策的公告》(财政部 税务总局公告 2022 年第 10 号):

“一、由省、自治区、直辖市人民政府根据本地区实际情况,以及宏观调控需要确定,对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户可以在 50%的税额幅度内减征资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税(不含证券交易印花税)、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。二、增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户已依法享受资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税、耕地占用税、教育费附加、地方教育附加其他优惠政策的,可叠加享受本公告第一条规定的优惠政策。三、本公告所称小型微利企业,是指从事国家非限制和禁止行业,且同时符合年度应纳税所得额不超过 300 万元、从业人数不超过 300 人、资产总额不超过 5000 万元等三个条件的企业。从业人数,包括与企业建立劳动关系的职工人数和企业接受的劳务派遣用工人数。所称从业人数和资产总额指标,应按企业全年的季度平均值确定。具体计算公式如下:季度平均值=(季初值+季末值)÷2 全年季度平均值=全年各季度平均值之和÷4 年度中间开业或者终止经营活动的,以其实际经营期作为一个纳税年度确定上述相关指标。小型微利企业的判定以企业所得税年度汇算清缴结果为准。登记为增值税一般纳税人的新

设立的企业，从事国家非限制和禁止行业，且同时符合申报期上月末从业人数不超过 300 人、资产总额不超过 5000 万元等两个条件的，可在首次办理汇算清缴前按照小型微利企业申报享受第一条规定的优惠政策。四、本公告执行期限为 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。”以及《内蒙古自治区财政厅 国家税务总局内蒙古自治区税务局关于进一步实施“六税两费”减免政策的通知》（内财税〔2022〕325 号）：“一、对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减按 50%征收资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。二、对小型微利企业判定标准等相关规定按照《财政部 国家税务总局关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策的公告》（2022 年第 10 号）执行。三、本通知执行期限为 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。”

根据《财政部、税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号）：“自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。”

根据《内蒙古自治区水利建设基金筹集和使用管理实施细则》（内政发〔2012〕41号）第三条：“自治区水利建设基金的来源和征收标准。（三）凡有销售收入或营业收入的企业、事业单位及个体经营者，按上月销售收入或营业收入的1%计征，其中，银行（含信用社）按上年利息收入的0.6%计征；保险公司一年期以上返还本利的人身保险业务免征地方水利建设基金，其他按上年保费收入的0.6%计征；各类信托投资公司、财务公司等非银行金融机构按上年业务收入的1%计征”。

根据《内蒙古自治区财政厅税务局水利厅关于印发自治区水利建设基金筹集和使用管理实施细则的通知》（内财税〔2021〕1055号），“计税依据：自2022年1月1日起，以纳税人依法实际缴纳的增值税、消费税税额（以下简称两税税额）为计费依据。依法实际缴纳的两税税额，是指纳税人依照增值税、消费税相关法律法规和税收政策规定计算的应当缴纳的两税税额（不含因进口货物或境外单位和个人向境内销售劳务、服务、无形资产缴纳的两税税额），加上增值税免抵税额，扣除直接减免的两税税额和期末留抵退税退还的增值税税额后的金额。征收标准：2022年具体适用费率为1%，2023年起具体适用费率为0.5%。”

根据以上规定嘉铭商住小区于2011年3月开发建设，属于2016年4月30日以前自建的不动产，该项目可以选择适用简易计税方法按照5%的征收率计税。

该项目已收取房款并已交付房屋、但未开具发票有 334 套住宅，收取这 334 套住宅的房款共计 197,025,214.38 元，被挂靠单位-你公司应补缴增值税：9,382,153.07 元，城市维护建设税 331,354.92 元，教育费附加 142,009.25 元，地方教育附加 94,672.83 元，水利建设基金：142,888.13 元。

2. 企业所得税：

2025 年 10 月 24 日我局对你公司下达了《税务事项通知书》，要求你公司提供开发建设“嘉铭商住小区项目”的账务、凭证，土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、公共设施配套费、开发间接费用的明细账及原始凭证，已申报缴纳关于“嘉铭商住小区项目”税费明细、完税证等证据资料，取得发票复印件、销售房屋明细表、销售或租赁住宅和底商的《房屋认购书》或《房屋租赁合同》、缴纳房款的收款收据或收取租赁房屋租金的收款收据、房屋入住证明等证据资料，你公司“嘉铭商住小区项目”未设置账簿，未能提供相关账务、凭证。因此我局根据《国家税务总局关于印发〈企业所得税核定征收办法〉（试行）的通知》（国税发〔2008〕30 号）的规定，对泰兴房地产开发建设“嘉铭商住小区项目”的企业所得税进行核定征收。以及根据《内蒙古自治区国家税务局 内蒙古自治区地方税务局关于发布企业所得税核定征收应税所得率的公告》（内蒙古自治区国家税务局 内蒙古自治区地方税务局 2016 年第 13 号公

告)的规定,鄂尔多斯市房地产行业企业所得税核定征收应税所得率为10%。

2016年至2024年期间上述项目经核实交付房屋钥匙并收取购房款共计209,440,647.61元,被挂靠单位-泰兴房地产应补缴企业所得税: $209,440,647.61 \text{ 元} \div 1.05 \times 10\% \times 25\% = 4,986,682.08 \text{ 元}$ 。

3. 土地增值税:

根据《内蒙古自治区地方税务局转发国家税务总局关于加强土地增值税征管工作的通知》(内地税字〔2010〕179号)、《内蒙古自治区地方税务局关于认真落实“三去一降一补”五大任务有关税费优惠政策的通知》(内地税字〔2016〕136号),施行日期2010年7月1日,废止日期2016年2月15日;

根据《关于做好自治区人民政府土地增值税预征优惠政策到期后有关工作的通知》(内税财行便函〔2018〕7号):“自2019年1月1日起,土地增值税应按照《内蒙古自治区地方税务局转发国家税务总局关于加强土地增值税征管工作的通知》(内地税字〔2010〕179号)规定的预征率进行预征。”

根据《国家税务总局内蒙古自治区税务局 内蒙古自治区财政厅 内蒙古自治区住房和城乡建设厅关于调整土地增值税预征办法有关事宜的公告》(国家税务总局内蒙古自治区税务局公告2021年第2号),施行日期2016年2月15日,废止日期2021

年4月1日；还有根据《内蒙古自治区人民政府关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干意见》（内政发〔2015〕58号），施行日期2021年4月1日。”

2015年12月30日至2016年2月14日，收到未超过单价3,000元的购房款266,560元，被挂靠单位-泰兴房地产应预缴土地增值税： $266,560 \text{元} \times 1\% = 2,665.6 \text{元}$ 。

2016年2月15日至2018年12月31日，共计收到购房款58,750,397.92元，其中单价4000元以下的购房款52,655,547.92元，预缴土地增值税： $52,655,547.92 \text{元} \div 1.05 \times 1\% = 501,481.41 \text{元}$ ；单价4,000元至6,000元的购房款6,094,850元，预缴土地增值税： $6,094,850 \text{元} \div 1.05 \times 1.25\% = 72,557.74 \text{元}$ ；合计被挂靠单位-泰兴房地产应预缴土地增值税574,039.15元。

2019年1月1日至2021年3月30日，共计收到购房款52,280,705.46元，其中销售价格超过3000元/m²至4000元/m²的购房款25,349,140.46元，预缴土地增值税： $25,349,140.46 \text{元} \div 1.05 \times 1.5\% = 362,130.58$ ；销售价格超过4000元/m²至6000元/m²的购房款26,105,229元，预缴土地增值税： $26,105,229 \text{元} \div 1.05 \times 2.5\% = 621,553.07 \text{元}$ ；销售价格超过6000元/m²至8000元/m²的购房款826,336元，预缴土地增值税： $826,336 \text{元} \div 1.05 \times 4\% = 31,479.47 \text{元}$ ；合计被挂靠单位-泰兴房地产应预缴

土地增值税 1,015,163.12 元。

2021 年 4 月 1 日以后,共计收到购房款 102,874,461.23 元,其中普通住宅的购房款 63,053,492.33 元,预缴土地增值税: $63,053,492.33 \text{ 元} \div 1.05 \times 2\% = 1,201,018.9 \text{ 元}$;非普通住宅的购房款 39,071,268.9 元,预缴土地增值税: $39,071,268.9 \text{ 元} \div 1.05 \times 2.5\% = 930,268.31 \text{ 元}$;其他类型房地产的购房款 749,700 元,预缴土地增值税: $749,700 \text{ 元} \div 1.05 \times 3.5\% = 24,990 \text{ 元}$ 。合计被挂靠单位-泰兴房地产应预缴土地增值税 2,156,277.21 元。

总计被挂靠单位-泰兴房地产应预缴土地增值税 3,748,145.08 元。

主要违法事实、违法手段、证据明细:

你公司存在销售不动产少申报缴纳增值税、城市维护建设税,经鄂尔多斯市税务局第二税务分局通知申报而拒不申报的税收违法行为,定性为偷税。泰兴房地产应补缴增值税 9,382,153.07 元,城市维护建设税 331,354.92 元,教育费附加 142,009.25 元,地方教育附加 94,672.83 元,水利建设基金 142,888.13 元、企业所得税 4,986,682.08 元、土地增值税 3,748,145.08 元,各项税费合计 18,827,905.36 元。

上述违法事实,有以下证据证明:

证据 1. 嘉铭商住小区未办证业主购房资料,用于证明嘉铭商住小区未办证业主购房信息;

证据 2. 不动产销售发票、税收完税证明，用于证明泰兴房地产开具了 22 户增值税发票并申报缴纳了增值税及附税；

证据 3. 土地使用税申报表，用于证明泰兴房地产已申报缴纳土地使用税；

证据 4. 使用房地产开发资质协议书，用于证明嘉铭投资以泰兴房地产的名义开发嘉铭商住小区；

证据 5. 国有土地使用证、土地使用权出让合同，用于证明泰兴房地产土地情况；

证据 6. 房屋终测报告，用于证明嘉铭商住小区房屋具体信息。

二、处理决定及依据

1. 根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第 538 号修订通过 根据中华人民共和国国务院令 第 691 号修订）第一条：“在中华人民共和国境内销售货物或者加工、修理修配劳务（以下简称劳务），销售服务、无形资产、不动产以及进口货物的单位和个人，为增值税的纳税人，应当依照本条例缴纳增值税。”第十九条：“增值税纳税义务发生时间：

（一）发生应税销售行为，为收讫销售款项或者取得索取销售款项凭据的当天；先开具发票的，为开具发票的当天。（二）进口货物，为报关进口的当天。增值税扣缴义务发生时间为纳税人增值税纳税义务发生的当天。”

根据《国家税务总局关于发布〈纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法〉的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 14 号）第三条：“一般纳税人转让其 2016 年 4 月 30 日前取得（不含自建）或自建的不动产，可以选择适用简易计税方法计税。”

根据《国家税务总局关于发布〈房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法〉的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 18 号）第八条：“一般纳税人销售自行开发的房地产老项目，可以选择适用简易计税方法按照 5% 的征收率计税。房地产老项目是指《建筑工程许可证》注明的合同开工日期在 2016 年 4 月 30 日前的房地产项目，或《建筑工程施工许可证》未注明合同开工日期或者未取得《建筑工程施工许可证》，但建筑工程承包合同注明的开工日期在 2016 年 4 月 30 日前的建筑工程项目。”

根据《国家税务总局关于发布〈房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法〉的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 18 号）第三条：“预缴税款，预收款按 3% 预征率预缴。纳税申报，按纳税义务发生时间以 5% 征收率计税，抵减已预缴税款后申报；未抵减万可结转下期。

综上所述，贵公司应补缴增值税：9,382,153.07 元。

2. 根据《中华人民共和国城市维护建设税法》（中华人民共和国主席令 2020 年第 51 号）第一条：“在中华人民共和国境内

缴纳增值税、消费税的单位和个人，为城市维护建设税的纳税人，应当依照本法规定缴纳城市维护建设税。”第二条：“城市维护建设税以纳税人依法实际缴纳的增值税、消费税税额为计税依据。城市维护建设税的计税依据应当按照规定扣除期末留抵退税退还的增值税税额。城市维护建设税计税依据的具体确定办法，由国务院依据本法和有关税收法律、行政法规规定，报全国人民代表大会常务委员会备案。”第四条：“城市维护建设税税率如下：(一)纳税人所在地在市区的，税率为百分之七；(二)纳税人所在地在县城、镇的，税率为百分之五；(三)纳税人所在地不在市区、县城或者镇的，税率为百分之一。前款所称纳税人所在地，是指纳税人住所地或者与纳税人生产经营活动相关的其他地点，具体地点由省、自治区、直辖市确定。”第五条：“城市维护建设税的应纳税额按照计税依据乘以具体适用税率计算。”第七条：“城市维护建设税的纳税义务发生时间与增值税、消费税的纳税义务发生时间一致，分别与增值税、消费税同时缴纳。”第九条：“城市维护建设税由税务机关依照本法和《中华人民共和国税收征收管理法》的规定征收管理”。

根据《财政部 税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13号）：“三、由省、自治区、直辖市人民政府根据本地区实际情况，以及宏观调控需要确定，对增值税小规模纳税人可以在50%的税额幅度内减征资源税、城

市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。”以及《内蒙古自治区财政厅 国家税务总局内蒙古自治区税务局 关于我区增值税小规模纳税人减按 50%征收相关地方税费的通知》（内财税〔2019〕113 号）：“根据《财政部、税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13 号）授权，经自治区人民政府同意，从 2019 年 1 月 1 日起至 2021 年 12 月 31 日止，我区增值税小规模纳税人减按 50%征收资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。”

根据《财政部 税务总局关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策的公告》（财政部 税务总局公告 2022 年第 10 号）：“一、由省、自治区、直辖市人民政府根据本地区实际情况，以及宏观调控需要确定，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户可以在 50%的税额幅度内减征资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。二、增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户已依法享受资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税、耕地占用税、教育费附加、地方教育附加其他优惠政策的，可叠加享受本公告第一

条规定的优惠政策。三、本公告所称小型微利企业，是指从事国家非限制和禁止行业，且同时符合年度应纳税所得额不超过 300 万元、从业人数不超过 300 人、资产总额不超过 5000 万元等三个条件的企业。从业人数，包括与企业建立劳动关系的职工人数和企业接受的劳务派遣用工人数。所称从业人数和资产总额指标，应按企业全年的季度平均值确定。具体计算公式如下：季度平均值=(季初值+季末值)÷2 全年季度平均值=全年各季度平均值之和÷4 年度中间开业或者终止经营活动的，以其实际经营期作为一个纳税年度确定上述相关指标。小型微利企业的判定以企业所得税年度汇算清缴结果为准。登记为增值税一般纳税人新设立的企业，从事国家非限制和禁止行业，且同时符合申报期上月末从业人数不超过 300 人、资产总额不超过 5000 万元等两个条件的，可在首次办理汇算清缴前按照小型微利企业申报享受第一条规定的优惠政策。四、本公告执行期限为 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。”以及《内蒙古自治区财政厅 国家税务总局内蒙古自治区税务局关于进一步实施“六税两费”减免政策的通知》（内财税〔2022〕325 号）：“一、对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减按 50%征收资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。二、对小型微利企业判定标准等相关规定按照《财政部 国家税

务总局关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策的公告》(2022年第10号)执行。三、本通知执行期限为2022年1月1日至2024年12月31日。”

根据《财政部、税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费的公告》(财政部 税务总局公告2023年第12号)：“自2023年1月1日至2027年12月31日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税(不含水资源税)、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税(不含证券交易印花税)、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。”

综上所述规定，你公司应补缴城市维护建设税331,354.92元。

3. 根据《征收教育费附加的暂行规定》(国发〔1986〕50号发布 根据中华人民共和国国务院令 第588号修正)第二条：“凡缴纳消费税、增值税、营业税的单位和个体，除按照《国务院关于筹措农村学校办学经费的通知》(国发〔1984〕174号文)的规定，缴纳农村教育费附加的单位外，都应当依照本规定缴纳教育费附加。”第三条第一款：“教育费附加，以各单位和个人实际缴纳的增值税、营业税、消费税的税额为计征依据，教育费附加率为3%，分别与增值税、营业税、消费税同时缴纳。”第五条：“教育费附加由税务机关负责征收”。

根据《财政部 税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免

政策的通知》（财税〔2019〕13号）：“三、由省、自治区、直辖市人民政府根据本地区实际情况，以及宏观调控需要确定，对增值税小规模纳税人可以在50%的税额幅度内减征资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花稅（不含证券交易印花稅）、耕地占用稅和教育費附加、地方教育附加。”以及《内蒙古自治区财政厅 国家税务总局内蒙古自治区税务局 关于我区增值税小规模纳税人减按50%征收相关地方稅費的通知》（内财税〔2019〕113号）：“根据《财政部、稅务总局关于实施小微企业普惠性稅收減免政策的通知》（财税〔2019〕13号）授权，经自治区人民政府同意，从2019年1月1日起至2021年12月31日止，我区增值税小规模纳税人减按50%征收资源稅（不含水资源稅）、城市维护建設稅、房產稅、城镇土地使用稅、印花稅（不含证券交易印花稅）、耕地占用稅和教育費附加、地方教育附加。”

根据《财政部 稅务总局关于进一步实施小微企业“六稅两費”減免政策的公告》（财政部 稅务总局公告2022年第10号）：“一、由省、自治区、直辖市人民政府根据本地区实际情况，以及宏观调控需要确定，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户可以在50%的稅額幅度内減征资源稅、城市维护建設稅、房產稅、城镇土地使用稅、印花稅（不含证券交易印花稅）、耕地占用稅和教育費附加、地方教育附加。二、增值税小规模纳

税人、小型微利企业和个体工商户已依法享受资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税、耕地占用税、教育费附加、地方教育附加其他优惠政策的，可叠加享受本公告第一条规定的优惠政策。三、本公告所称小型微利企业，是指从事国家非限制和禁止行业，且同时符合年度应纳税所得额不超过 300 万元、从业人数不超过 300 人、资产总额不超过 5000 万元等三个条件的企业。从业人数，包括与企业建立劳动关系的职工人数和企业接受的劳务派遣用工人数。所称从业人数和资产总额指标，应按企业全年的季度平均值确定。具体计算公式如下：季度平均值=(季初值+季末值)÷2 全年季度平均值=全年各季度平均值之和÷4 年度中间开业或者终止经营活动的，以其实际经营期作为一个纳税年度确定上述相关指标。小型微利企业的判定以企业所得税年度汇算清缴结果为准。登记为增值税一般纳税人新设立的企业，从事国家非限制和禁止行业，且同时符合申报期上月末从业人数不超过 300 人、资产总额不超过 5000 万元等两个条件的，可在首次办理汇算清缴前按照小型微利企业申报享受第一条规定的优惠政策。四、本公告执行期限为 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。”以及《内蒙古自治区财政厅 国家税务总局内蒙古自治区税务局关于进一步实施“六税两费”减免政策的通知》（内财税〔2022〕325 号）：“一、对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减按 50%征收资源税（不含水

资源税)、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税(不含证券交易印花税)、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。

二、对小型微利企业判定标准等相关规定按照《财政部 国家税务总局关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策的公告》(2022年第10号)执行。三、本通知执行期限为2022年1月1日至2024年12月31日。”

根据《财政部、税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费的公告》(财政部 税务总局公告2023年第12号):“自2023年1月1日至2027年12月31日,对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税(不含水资源税)、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税(不含证券交易印花税)、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。”

综上所述,你公司应补缴教育费附加142,009.25元。

4. 根据《内蒙古自治区地方教育附加征收使用管理办法》(内政字〔2016〕64号)第四条:“自治区行政区域内所有缴纳增值税、营业税、消费税(以下简称“三税”)的单位和个人(包括外商投资企业、外国企业及外籍个人),应当依照本办法缴纳地方教育附加。”第五条:“地方教育附加的征收标准为单位和个人实际缴纳“三税”税额的2%”。

根据《财政部 税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免

政策的通知》（财税〔2019〕13号）：“三、由省、自治区、直辖市人民政府根据本地区实际情况，以及宏观调控需要确定，对增值税小规模纳税人可以在50%的税额幅度内减征资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。”以及《内蒙古自治区财政厅 国家税务总局内蒙古自治区税务局 关于我区增值税小规模纳税人减按50%征收相关地方税费的通知》（内财税〔2019〕113号）：“根据《财政部、税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13号）授权，经自治区人民政府同意，从2019年1月1日起至2021年12月31日止，我区增值税小规模纳税人减按50%征收资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。”

根据《财政部 税务总局关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策的公告》（财政部 税务总局公告2022年第10号）：“一、由省、自治区、直辖市人民政府根据本地区实际情况，以及宏观调控需要确定，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户可以在50%的税额幅度内减征资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。二、增值税小规模纳

税人、小型微利企业和个体工商户已依法享受资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税、耕地占用税、教育费附加、地方教育附加其他优惠政策的，可叠加享受本公告第一条规定的优惠政策。三、本公告所称小型微利企业，是指从事国家非限制和禁止行业，且同时符合年度应纳税所得额不超过 300 万元、从业人数不超过 300 人、资产总额不超过 5000 万元等三个条件的企业。从业人数，包括与企业建立劳动关系的职工人数和企业接受的劳务派遣用工人数。所称从业人数和资产总额指标，应按企业全年的季度平均值确定。具体计算公式如下：季度平均值=(季初值+季末值)÷2 全年季度平均值=全年各季度平均值之和÷4 年度中间开业或者终止经营活动的，以其实际经营期作为一个纳税年度确定上述相关指标。小型微利企业的判定以企业所得税年度汇算清缴结果为准。登记为增值税一般纳税人新设立的企业，从事国家非限制和禁止行业，且同时符合申报期上月末从业人数不超过 300 人、资产总额不超过 5000 万元等两个条件的，可在首次办理汇算清缴前按照小型微利企业申报享受第一条规定的优惠政策。四、本公告执行期限为 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。”以及《内蒙古自治区财政厅 国家税务总局内蒙古自治区税务局关于进一步实施“六税两费”减免政策的通知》（内财税〔2022〕325 号）：“一、对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减按 50%征收资源税（不含水

资源税)、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税(不含证券交易印花税)、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。

二、对小型微利企业判定标准等相关规定按照《财政部 国家税务总局关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策的公告》(2022年第10号)执行。三、本通知执行期限为2022年1月1日至2024年12月31日。”

根据《财政部、税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费的公告》(财政部 税务总局公告2023年第12号):“自2023年1月1日至2027年12月31日,对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税(不含水资源税)、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税(不含证券交易印花税)、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。”

综上所述规定,你公司应补缴地方教育附加94,672.83元。

5. 根据《内蒙古自治区水利建设基金筹集和使用管理实施细则》(内政发〔2012〕41号)第三条:“自治区水利建设基金的来源和征收标准。(三)凡有销售收入或营业收入的企业、事业单位及个体经营者,按上月销售收入或营业收入的1%计征,其中,银行(含信用社)按上年利息收入的0.6%计征;保险公司一年期以上返还本利的人身保险业务免征地方水利建设基金,其他按上年保费收入的0.6%计征;各类信托投资公司、财务公

司等非银行金融机构按上年业务收入的 1‰计征”。

根据《内蒙古自治区财政厅税务局水利厅关于印发自治区水利建设基金筹集和使用管理实施细则的通知》（内财税〔2021〕1055号），“计税依据：自 2022 年 1 月 1 日起，以纳税人依法实际缴纳的增值税、消费税税额（以下简称两税税额）为计费依据。依法实际缴纳的两税税额，是指纳税人依照增值税、消费税相关法律法规和税收政策规定计算的应当缴纳的两税税额（不含因进口货物或境外单位和个人向境内销售劳务、服务、无形资产缴纳的两税税额），加上增值税免抵税额，扣除直接减免的两税税额和期末留抵退税退还的增值税税额后的金额。征收标准：2022 年具体适用费率为 1%，2023 年起具体适用费率为 0.5%。”

综上所述，你公司应补缴水利建设基金 142,888.13 元。

6. 根据《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令 2007 年第 63 号发布 根据中华人民共和国主席令 2017 年第 64 号修订）第一条第一款：“在中华人民共和国境内，企业和其他取得收入的组织（以下统称企业）为企业所得税的纳税人，依照本法的规定缴纳企业所得税。”第四条第一款：“企业所得税的税率为 25%。”第五条：“企业每一纳税年度的收入总额，减除不征税收入、免税收入、各项扣除以及允许弥补的以前年度亏损后的余额，为应纳税所得额。”第八条：“企业实际发生的与取得收入有关的、合理的支出，包括成本、费用、税金、损失

和其他支出，准予在计算应纳税所得额时扣除。”第二十二條：
“企业的应纳税所得额乘以适用税率，减除依照本法关于税收优惠的规定减免和抵免的税额后的余额，为应纳税额。”第五十三條：“企业所得税按纳税年度计算。纳税年度自公历1月1日起至12月31日止。企业在一个纳税年度中间开业，或者终止经营活动，使该纳税年度的实际经营期不足十二个月的，应当以其实际经营期为一个纳税年度。企业依法清算时，应当以清算期间作为一个纳税年度。”第五十四條：“企业所得税分月或者分季预缴。企业应当自月份或者季度终了之日起十五日内，向税务机关报送预缴企业所得税纳税申报表，预缴税款。企业应当自年度终了之日起五个月内，向税务机关报送年度企业所得税纳税申报表，并汇算清缴，结清应缴应退税款。企业在报送企业所得税纳税申报表时，应当按照规定附送财务会计报告和其他有关资料。”

根据《国家税务总局关于印发〈企业所得税核定征收办法〉（试行）的通知》（国税发〔2008〕30号）第三条：“纳税人具有下列情形之一的，核定征收企业所得税：（一）依照法律、行政法规的规定可以不设置账簿的；（二）依照法律、行政法规的规定应当设置但未设置账簿的；（三）擅自销毁账簿或者拒不提供纳税资料的；（四）虽设置账簿，但账目混乱或者成本资料、收入凭证、费用凭证残缺不全，难以查账的；（五）发生纳税义务，未按照规定的期限办理纳税申报，经税务机关责令限期申报，逾期仍不申

报的；(六)申报的计税依据明显偏低，又无正当理由的。特殊行业、特殊类型的纳税人和一定规模以上的纳税人不适用本办法。上述特定纳税人由国家税务总局另行明确。”第四条：“税务机关应根据纳税人具体情况，对核定征收企业所得税的纳税人，核定应税所得率或者核定应纳所得税额。具有下列情形之一的，核定其应税所得率：(一)能正确核算(查实)收入总额，但不能正确核算(查实)成本费用总额的；(二)能正确核算(查实)成本费用总额，但不能正确核算(查实)收入总额的；(三)通过合理方法，能计算和推定纳税人收入总额或成本费用总额的。纳税人不属于以上情形的，核定其应纳所得税额。”第五条：“税务机关采用下列方法核定征收企业所得税：(一)参照当地同类行业或者类似行业中经营规模和收入水平相近的纳税人的税负水平核定；(二)按照应税收入额或成本费用支出额定率核定；(三)按照耗用的原材料、燃料、动力等推算或测算核定；(四)按照其他合理方法核定。采用前款所列一种方法不足以正确核定应纳税所得额或应纳税额的，可以同时采用两种以上的方法核定。采用两种以上方法测算的应纳税额不一致时，可按测算的应纳税额从高核定。”第六条：“采用应税所得率方式核定征收企业所得税的，应纳税额计算公式如下：应纳税额=应纳税所得额×适用税率 应纳税所得额=应税收入额×应税所得率 或：应纳税所得额=成本(费用)支出额/(1-应税所得率)×应税所得率。”第七条：“实

行应税所得率方式核定征收企业所得税的纳税人，经营多业的，无论其经营项目是否单独核算，均由税务机关根据其主营项目确定适用的应税所得率。主营项目应为纳税人所有经营项目中，收入总额或者成本(费用)支出额或者耗用原材料、燃料、动力数量所占比重最大的项目。”

根据《内蒙古自治区国家税务局 内蒙古自治区地方税务局关于发布企业所得税核定征收应税所得率的公告》（内蒙古自治区国家税务局 内蒙古自治区地方税务局 2016 年第 13 号公告）鄂尔多斯市 农、林、牧、渔业 3，制造业 8，批发和零售贸易业 4，交通运输业 7，建筑业 8，饮食业 8，娱乐业 16，其他行业 房地产开发业 10，未列明的其他行业 10。

综上所述，你公司应补缴企业所得税 4,986,682.08 元。

7. 根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（1993 年发布，2011 年修订）第二条：“转让国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物，并取得收入的单位和个人，为土地增值税的纳税义务人。”

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》（财法字〔1995〕6 号）第十六条：“项目竣工结算前转让房地产取得的收入，因成本等原因无法计算土地增值税时，可预征税款，待项目竣工结算后清算，多退少补。”

根据《内蒙古自治区地方税务局关于印发〈房地产开发企业

土地增值税预征和清算管理暂行办法》的通知》(内地税字(2005)116号)第三条：“房地产开发企业凡在我区境内转让国有土地使用权、地上建筑及其附着物(以下简称转让房地产)并取得收入的，均应按照本办法规定预缴、清算土地增值税。”

根据《内蒙古自治区地方税务局转发国家税务总局关于加强土地增值税征管工作的通知》(内地税字(2010)179号)：“自2010年7月1日起，凡在我区开发建造商品房销售的房地产开发企业，均按商品房销售价格确定预征率进行预征。具体标准为：销售价格不超过3000元/m²的，土地增值税预征率为1%；销售价格超过3000元/m²至4000元/m²的，土地增值税预征率为1.5%；销售价格超过4000元/m²至6000元/m²的，土地增值税预征率为2.5%；销售价格超过6000元/m²至8000元/m²的，土地增值税预征率为4%；销售价格超过8000元/m²以上的，土地增值税预征率为6%。按商品房销售价格确定预征率是指以单套商品房的实际销售价格(销售收入/销售平米)确定预征率。月销售多套商品房的，均以单套商品房销售价格确定预征率，并根据不同的预征率分别计算商品房的土地增值税。”

根据《内蒙古自治区地方税务局关于认真落实“三去一降一补”五大任务有关税费优惠政策的通知》(内地税字(2016)136号)：“自2016年2月15日起，将普通住宅、非普通住宅、商业、车库的土地增值税预征率在现行标准上分别降低50%执行(调

调整后预征率低于 1%的按 1%执行），进一步减轻企业运行成本，实现房地产降成本。调整后的预征率为：销售价格不超过 4000 元/平方米的，土地增值税预征率为 1%；销售价格超过 4000 元/平方米至 6000 元/平方米的，土地增值税预征率为 1.25%；销售价格超过 6000 元/平方米至 8000 元/平方米的，土地增值税预征率为 2%；销售价格超过 8000 元/平方米以上的，土地增值税预征率为 3%。”

根据《关于做好自治区人民政府土地增值税预征优惠政策到期后有关工作的通知》（内税财行便函〔2018〕7号）：“自 2019 年 1 月 1 日起，土地增值税应按照《内蒙古自治区地方税务局转发国家税务总局关于加强土地增值税征管工作的通知》（内地税字〔2010〕179 号）规定的预征率进行预征。”

根据《国家税务总局内蒙古自治区税务局 内蒙古自治区财政厅 内蒙古自治区住房和城乡建设厅关于调整土地增值税预征办法有关事宜的公告》（国家税务总局内蒙古自治区税务局公告 2021 年第 2 号）：“一、我区土地增值税预征率按照普通住宅、非普通住宅和其他类型房地产三种类型分地区确定为：（一）呼和浩特市普通住宅 2.5%，非普通住宅 3.5%，其他类型房地产 4%。（二）包头市、鄂尔多斯市、赤峰市普通住宅 2%，非普通住宅 2.5%，其他类型房地产 3.5%。（三）我区其他地区普通住宅 1.5%，非普通住宅 2%，其他类型房地产 3%，施行日期 2021 年 4 月 1 日。”

综上所述规定，你公司应预缴土地增值税 3,748,145.08 元。

8. 根据《中华人民共和国税收征收管理法》（中华人民共和国主席令 2001 年第 49 号）第三十二条“纳税人未按照规定期限缴纳税款的，扣缴义务人未按照规定期限解缴税款的，税务机关除责令限期缴纳外，从滞纳税款之日起，按日加收滞纳税款万分之五的滞纳金”；以及《中华人民共和国税收征收管理法实施细则》（中华人民共和国国务院令 362 号）第七十五条“税收征管法第三十二条规定的加收滞纳金的起止时间为法律、行政法规规定或者税务机关依照法律、行政法规的规定确定的税款缴纳期限届满次日起至纳税人、扣缴义务人实际缴纳或者解缴税款之日止”的规定，对你公司少申报缴纳增值税、城建税、企业所得税、土地增值税从税款缴纳期限届满次日起至实际缴纳或者解缴税款之日止加收滞纳金。

限你单位自收到本决定书之日起 15 日内到国家税务总局鄂尔多斯市税务局第二税务分局将上述税款及滞纳金缴纳入库，并按照规定进行相关账务调整。逾期未缴清的，将依照《中华人民共和国税收征收管理法》第四十条“从事生产、经营的纳税人、扣缴义务人未按照规定的期限缴纳或者解缴税款，纳税担保人未按照规定的期限缴纳所担保的税款，由税务机关责令限期缴纳，逾期仍未缴纳的，经县以上税务局(分局)局长批准，税务机关可以采取下列强制执行措施：(一)书面通知其开户银行或者其他金融机构从其存款中扣缴税款；(二)扣押、查封、依法拍卖或者变

卖其价值相当于应纳税款的商品、货物或者其他财产，以拍卖或者变卖所得抵缴税款。税务机关采取强制执行措施时，对前款所列纳税人、扣缴义务人、纳税担保人未缴纳的滞纳金同时强制执行。个人及其所扶养家属维持生活必需的住房和用品，不在强制执行措施的范围之内”之规定强制执行。

你单位若同我局在纳税上有争议，必须先依照本决定的期限缴纳税款及滞纳金或者提供相应的担保，然后可自上述款项缴清或者提供相应担保被税务机关确认之日起六十日内依法向国家税务总局鄂尔多斯市税务局申请行政复议。

温馨提示：“码上监督”您的监督意见可直接扫码送达至内蒙古自治区税务局稽查局，欢迎监督我们的税收工作。



国家税务总局鄂尔多斯市税务局第一稽查局 税务行政处罚决定书

鄂税一稽罚〔2026〕5号

鄂尔多斯市泰兴房地产开发有限公司(统一社会信用代码：
91150602670681204R)：

我局于2025年10月14日起对你单位(地址：内蒙古自治区鄂尔多斯市东胜区天骄北路58号街坊B号楼)2010年1月1日至2025年6月30日涉税情况进行了检查，你单位存在违法事实及处罚决定如下：

一、违法事实及证据

经处理决定书认定，你公司存在以下违法事实：

2009年11月26日，你公司与鄂尔多斯市嘉铭投资有限公司(以下简称嘉铭投资)签订了《使用房地产开发资质协议书》，协议规定：“嘉铭投资使用泰兴房地产的房地产开发资质对位于鄂尔多斯市东胜区民族街南准格尔路东，污水处理厂北的土地进行房地产开发建设，销售不动产涉及各项税费的纳税义务人是泰兴房地产。2010年6月12日，嘉铭投资与泰兴房地产联合竞拍取得了位于鄂尔多斯市东胜区民族街南准格尔路东，污水处理厂北的土地使用权，支付土地出让金48,183,393元，并于2011年5月共同办理了该地块的《国有土地使用证》，土地使用证总面积为32,957.82平方米，泰兴房地产占土地总面积的1%(329.5782

平米)，嘉铭投资占土地总面积的 99% (32,628.2418 平米)。该小区设计规划 6 栋住宅带底商、1 栋酒店、1 栋公寓。根据鄂尔多斯市不动产登记中心向我局提供的“嘉铭商住小区”1 号楼、3 号楼、5 号楼、6 号楼住宅、底商、地下库房的《房屋测绘报告》，总建筑面积为 79,723.6 平米，其中住宅 396 套，建筑面积 57,244.79 平米；商业 63 套，建筑面积 12,467.98 平米；地下库房建筑面积 10,010.83 平米（经实地勘察，地下室现在只是框架结构，未建成库房，未交付使用）。根据我局实地勘察，2 号楼 7 套住宅和底商已建成但未测绘，其中住宅未交付使用，底商已有 8 家商户租用（8 家商户均拒绝提供房主的信息）；4 号楼住宅未建设；7 号楼酒店未完工；8 号楼公寓未完工。

我局在计算各项税费时确定以交付房屋的时间为房地产公司发生纳税义务的时间。

1. 增值税及附加：

根据《国家税务总局关于发布〈房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法〉的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 18 号）第三条：“预缴税款，预收款按 3% 预征率预缴。纳税申报，按纳税义务发生时间以 5% 征收率计税，抵减已预缴税款后申报；未抵减万可结转下期。”第八条：“一般纳税人销售自行开发的房地产老项目，可以选择适用简易计税方法按照 5% 的征收率计税。房地产老项目是指《建筑工程许可证》注明的合同开工日期在 2016 年 4 月 30 日前的房地产项目，或《建

筑工程施工许可证》未注明合同开工日期或者未取得《建筑工程施工许可证》，但建筑工程承包合同注明的开工日期在 2016 年 4 月 30 日前的建筑工程项目。”

根据《财政部 税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13 号）：“三、由省、自治区、直辖市人民政府根据本地区实际情况，以及宏观调控需要确定，对增值税小规模纳税人可以在 50% 的税额幅度内减征资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。”以及《内蒙古自治区财政厅 国家税务总局内蒙古自治区税务局 关于我区增值税小规模纳税人减按 50% 征收相关地方税费的通知》（内财税〔2019〕113 号）：“根据《财政部、税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13 号）授权，经自治区人民政府同意，从 2019 年 1 月 1 日起至 2021 年 12 月 31 日止，我区增值税小规模纳税人减按 50% 征收资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。”

根据《财政部 税务总局关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策的公告》（财政部 税务总局公告 2022 年第 10 号）：“一、由省、自治区、直辖市人民政府根据本地区实际情况，以及宏观调控需要确定，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户可以在 50% 的税额幅度内减征资源税、城市维护建设

税、房产税、城镇土地使用税、印花税(不含证券交易印花税)、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。二、增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户已依法享受资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税、耕地占用税、教育费附加、地方教育附加其他优惠政策的，可叠加享受本公告第一条规定的优惠政策。三、本公告所称小型微利企业，是指从事国家非限制和禁止行业，且同时符合年度应纳税所得额不超过 300 万元、从业人数不超过 300 人、资产总额不超过 5000 万元等三个条件的企业。从业人数，包括与企业建立劳动关系的职工人数和企业接受的劳务派遣用工人数。所称从业人数和资产总额指标，应按企业全年的季度平均值确定。具体计算公式如下：季度平均值=(季初值+季末值)÷2 全年季度平均值=全年各季度平均值之和÷4 年度中间开业或者终止经营活动的，以其实际经营期作为一个纳税年度确定上述相关指标。小型微利企业的判定以企业所得税年度汇算清缴结果为准。登记为增值税一般纳税人新设立的企业，从事国家非限制和禁止行业，且同时符合申报期上月末从业人数不超过 300 人、资产总额不超过 5000 万元等两个条件的，可在首次办理汇算清缴前按照小型微利企业申报享受第一条规定的优惠政策。四、本公告执行期限为 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。”以及《内蒙古自治区财政厅 国家税务总局内蒙古自治区税务局关于进一步实施“六税两费”减免政策的通知》(内财税〔2022〕325 号)：“一、对增值税小规模纳税

人、小型微利企业和个体工商户减按 50%征收资源税(不含水资源税)、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税(不含证券交易印花税)、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。二、对小型微利企业判定标准等相关规定按照《财政部 国家税务总局关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策的公告》(2022 年第 10 号)执行。三、本通知执行期限为 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。”

根据《财政部、税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费的公告》(财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号):“自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日,对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税(不含水资源税)、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税(不含证券交易印花税)、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。”

根据《内蒙古自治区水利建设基金筹集和使用管理实施细则》(内政发〔2012〕41 号)第三条:“自治区水利建设基金的来源和征收标准。(三)凡有销售收入或营业收入的企业、事业单位及个体经营者,按上月销售收入或营业收入的 1%计征,其中,银行(含信用社)按上年利息收入的 0.6%计征;保险公司一年期以上返还本利的人身保险业务免征地方水利建设基金,其他按上年保费收入的 0.6%计征;各类信托投资公司、财务公司等非银行金融机构按上年业务收入的 1%计征”。

根据《内蒙古自治区财政厅税务局水利厅关于印发自治区水利建设基金筹集和使用管理实施细则的通知》(内财税〔2021〕1055号)，“计税依据：自2022年1月1日起，以纳税人依法实际缴纳的增值税、消费税税额(以下简称两税税额)为计费依据。依法实际缴纳的两税税额，是指纳税人依照增值税、消费税相关法律法规和税收政策规定计算的应当缴纳的两税税额(不含因进口货物或境外单位和个人向境内销售劳务、服务、无形资产缴纳的两税税额)，加上增值税免抵税额，扣除直接减免的两税税额和期末留抵退税退还的增值税税额后的金额。征收标准：2022年具体适用费率为1%，2023年起具体适用费率为0.5%。”

根据以上规定嘉铭商住小区于2011年3月开发建设，属于2016年4月30日以前自建的不动产，该项目可以选择适用简易计税方法按照5%的征收率计税。

该项目已收取房款并已交付房屋、但未开具发票有334套住宅，收取这334套住宅的房款共计197,025,214.38元，被挂靠单位-泰兴房地产应补缴增值税：9,382,153.07元，城市维护建设税331,354.92元。

2. 企业所得税：

2025年10月24日我局对你公司下达了《税务事项通知书》，要求你公司提供开发建设“嘉铭商住小区项目”的账务、凭证，土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、公共设施配套费、开发间接费用的明细账及原始凭证，已

申报缴纳关于“嘉铭商住小区项目”税费明细、完税证等证据资料，取得发票复印件、销售房屋明细表、销售或租赁住宅和底商的《房屋认购书》或《房屋租赁合同》、缴纳房款的收款收据或收取租赁房屋租金的收款收据、房屋入住证明等证据资料，你公司“嘉铭商住小区项目”未设置账簿，未能提供相关账务、凭证。因此我局根据《国家税务总局关于印发〈企业所得税核定征收办法〉（试行）的通知》（国税发〔2008〕30号）的规定，对泰兴房地产开发建设“嘉铭商住小区项目”的企业所得税进行核定征收。以及根据《内蒙古自治区国家税务局 内蒙古自治区地方税务局关于发布企业所得税核定征收应税所得率的公告》（内蒙古自治区国家税务局 内蒙古自治区地方税务局 2016 年第 13 号公告）的规定，鄂尔多斯市房地产行业企业所得税核定征收应税所得率为 10%。

2016 年至 2024 年期间上述项目经核实交付房屋钥匙并收取购房款共计 209,440,647.61 元，被挂靠单位-泰兴房地产应补缴企业所得税： $209,440,647.61 \text{ 元} \div 1.05 \times 10\% \times 25\% = 4,986,682.08 \text{ 元}$ 。

主要违法事实、违法手段、证据明细：

你公司存在销售不动产少申报缴纳增值税、城市维护建设税，经鄂尔多斯市税务局第二税务分局通知申报而拒不申报的税收违法行为，定性为偷税。你少缴增值税 9,382,153.07 元，城市维护建设税 331,354.92 元，企业所得税 4,986,682.08 元。

上述违法事实，有以下证据证明：

证据 1. 嘉铭商住小区未办证业主购房资料，用于证明嘉铭商住小区未办证业主购房信息；

证据 2. 不动产销售发票、税收完税证明，用于证明泰兴房地产开具了 22 户增值税发票并申报缴纳了增值税及附税；

证据 3. 土地使用税申报表，用于证明泰兴房地产已申报缴纳土地使用税；

证据 4. 使用房地产开发资质协议书，用于证明嘉铭投资以泰兴房地产的名义开发嘉铭商住小区；

证据 5. 国有土地使用证、土地使用权出让合同，用于证明泰兴房地产土地情况；

证据 6. 房屋终测报告，用于证明嘉铭商住小区房屋具体信息。

二、处罚决定

根据《中华人民共和国税收征收管理法》（中华人民共和国主席令 2015 年第 23 号）第六十三条第一款：“纳税人伪造、变造、隐匿、擅自销毁帐簿、记帐凭证，或者在帐簿上多列支出或者不列、少列收入，或者经税务机关通知申报而拒不申报或者进行虚假的纳税申报，不缴或者少缴应纳税款的，是偷税。对纳税人偷税的，由税务机关追缴其不缴或者少缴的税款、滞纳金，并处不缴或者少缴的税款百分之五十以上五倍以下的罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任”。

根据《国家税务总局北京市税务局 国家税务总局天津市税务局 国家税务总局河北省税务局 国家税务总局山西省税务局 国家税务总局内蒙古自治区税务局关于发布〈华北区域税务行政处罚裁量基准〉的公告》：“（一）五年内首次因偷税被税务机关处罚，并能够配合税务机关检查，且未造成较大不良社会影响的，处不缴或者少缴的税款 50%以上 1 倍以下的罚款。（二）五年内首次因偷税被税务机关处罚且不配合税务机关检查的，或者五年内首次因偷税被税务机关处罚且案件产生较大不良社会影响的，处不缴或者少缴的税款 1 倍以上 2 倍以下的罚款。（三）五年内二次以上因偷税被税务机关处罚的，或者逃避、拒绝检查造成严重后果的，或者案件产生重大不良社会影响的，或者有其他严重情节的，处不缴或者少缴的税款 2 倍以上 5 倍以下的罚款。”

根据以上规定，对你公司销售不动产少申报缴纳的增值税 9,382,153.07 元、城市维护建设税 331,354.92 元、企业所得税 4,986,682.08 元经鄂尔多斯市税务局第二税务分局通知申报而拒不申报的税收违法行为，定性为偷税，处以少缴税款金额 0.5 倍的罚款，即 7,350,095.04 元。

以上应缴款项共计 7,350,095.04 元。限你单位自本决定书送达之日起 15 日内到国家税务总局鄂尔多斯市税务局第二税务分局缴纳入库。到期不缴纳罚款，我局可依照《中华人民共和国行政处罚法》第七十二条第一款第（一）项规定，每日按罚款数额的百分之三加处罚款。

如对本决定不服，可以自收到本决定书之日起六十日内依法向国家税务总局鄂尔多斯市税务局申请行政复议，或者自收到本决定书之日起六个月内依法向人民法院起诉。如对处罚决定逾期不申请复议也不向人民法院起诉、又不履行的，我局有权采取《中华人民共和国税收征收管理法》第四十条规定的强制执行措施，或者申请人民法院强制执行。

温馨提示：“码上监督”您的监督意见可直接扫码送达至内蒙古自治区税务局稽查局，欢迎监督我们的税收工作。

