

国家税务总局呼伦贝尔市税务局稽查局

税务处理决定书

呼伦税稽处〔2026〕2号

呼伦贝尔市金地房地产开发有限公司大杨树分公司(纳税人识别号: 91150723099552242F):

我局于2023年2月7日至2024年12月16日对你单位(地址: 鄂伦春自治旗大杨树镇三马路桥东东侧)2014年7月1日至2024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

你单位存在少申报销售收入的行为。你单位开发建设的鄂伦春自治旗大杨树镇天河小区项目未进行财务核算, 未开具发票, 无法提供销售台账及全部销售合同, 鄂伦春自治旗大杨树镇天河小区楼房已在鄂伦春自治旗不动产登记中心进行网签506户, 其中, 呼伦贝尔市金地房地产开发有限公司大杨树分公司名下91户(其中法院查封30户, 限制转让、过户等行为, 待法院判决后确定房产所属权), 商品房买卖415户。依据鄂伦春自治旗不动产中心取得的网签数据和鄂伦春自治旗税务局大杨树税务分局取得的办理契税相关资料等, 2023年3月至2024年5月

期间因部分争议房产已有法院判决，税务机关依据法院判决情况为产权人办理契税，检查组依据契税申报房屋价格确认企业销售收入。确定你单位 2016 年 3 月销售不动产取得销售收入 255,967.00 元，2016 年 6 月销售不动产取得销售收入 206,426.00 元，2016 年 8 月销售不动产取得销售收入 209,175.00 元，2016 年 9 月销售不动产取得销售收入 427,750.00 元，2016 年 10 月销售不动产取得销售收入 4,667,075.00 元，2016 年 11 月销售不动产取得销售收入 2,658,125.00 元，2016 年 12 月销售不动产取得销售收入 4,366,525.00 元，2017 年 1 月销售不动产取得销售收入 7,112,325.00 元，2017 年 2 月销售不动产取得销售收入 3,896,217.00 元，2017 年 3 月销售不动产取得销售收入 9,278,200.00 元，2017 年 4 月销售不动产取得销售收入 3,511,550.00 元，2017 年 5 月销售不动产取得销售收入 8,530,275.00 元，2017 年 6 月销售不动产取得销售收入 2,566,950.00 元，2017 年 7 月销售不动产取得销售收入 2,656,154.00 元，2017 年 8 月销售不动产取得销售收入 6,793,400.00 元，2017 年 9 月销售不动产取得销售收入 7,315,100.00 元，2017 年 10 月销售不动产取得销售收入 7,397,375.00 元，2017 年 11 月销售不动产取得销售收入 912,075.00 元，2017 年 12 月销售不动产取得销售收入 2,459,275.00 元，2018 年 1 月销售不动产取得销售收入

1,658,525.00 元，2018 年 2 月销售不动产取得销售收入 495,650.00 元，2018 年 3 月销售不动产取得销售收入 713,825.00 元，2018 年 4 月销售不动产取得销售收入 442,000.00 元，2018 年 5 月销售不动产取得销售收入 1,186,675.00 元，2018 年 6 月销售不动产取得销售收入 923,625.00 元，2018 年 7 月销售不动产取得销售收入 1,656,875.00 元，2018 年 10 月销售不动产取得销售收入 831,821.20 元，2018 年 12 月销售不动产取得销售收入 461,125.00 元，2019 年 5 月销售不动产取得销售收入 365,600.00 元，2019 年 9 月销售不动产取得销售收入 176,000.00 元，2022 年 3 月销售不动产取得销售收入 546,100.00 元，2022 年 4 月销售不动产取得销售收入 436,000.00 元，2022 年 5 月销售不动产取得销售收入 770,759.20 元，2022 年 7 月销售不动产取得销售收入 1,810,000.00 元，2022 年 11 月销售不动产取得销售收入 303,660.00 元，2023 年 3 月销售不动产取得销售收入 769,968.00 元，2023 年 8 月销售不动产取得销售收入 206,425.00 元，2023 年 11 月销售不动产取得销售收入 545,664.00 元，2023 年 12 月销售不动产取得销售收入 200,000.00 元，2024 年 1 月销售不动产取得销售收入 1,729,000.00 元，2024 年 2 月销售不动产取得销售收入 150,000.00 元，2024 年 3 月销售不动产取得销售收入 726,000.00 元，2024 年 5 月销售不动产取得销售收入 1,735,020.00 元，涉及少申报缴纳税费情况如下：

1. 营业税

依据鄂伦春自治旗不动产中心取得的网签数据和鄂伦春自治旗税务局大杨树税务分局取得的办理契税相关资料等，确定你单位 2016 年 3 月销售不动产取得营业税销售收入 255,967.00 元，未申报缴纳营业税。根据《中华人民共和国营业税暂行条例》第一条：“在中华人民共和国境内提供本条例规定的劳务（以下简称应税劳务）、转让无形资产或者销售不动产的单位和个人，为营业税的纳税义务人（以下简称纳税人），应当依照本条例缴纳营业税。”、第二条第一款：“营业税的税目、税率，依照本条例所附的《营业税税目税率表》执行。”、第四条第一款：“纳税人提供应税劳务、转让无形资产或者销售不动产，按照营业额和规定的税率计算应纳税额。应纳税额计算公式：应纳税额=营业额×税率”、第十二条：“营业税纳税义务发生时间为纳税人提供应税劳务、转让无形资产或者销售不动产并收讫营业收入款项或者取得索取营业收入款项凭据的当天。国务院财政、税务主管部门另有规定的，从其规定。”、按照《营业税税目税率表》第九条：“销售不动产 5%”的规定，你单位少申报缴纳营业税 12,798.35 元。

2. 增值税

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）附件 1《营业税改征增值税

试点实施办法》第一条：“在中华人民共和国境内（以下称境内）销售服务、无形资产或者不动产（以下称应税行为）的单位和个人，为增值税纳税人，应当按照本办法缴纳增值税，不缴纳营业税。”、第三十四条：“简易计税方法的应纳税额，是指按照销售额和增值税征收率计算的增值税额，不得抵扣进项税额。应纳税额计算公式：应纳税额=销售额×征收率。”、第三十五条：“简易计税方法的销售额不包括其应纳税额，纳税人采用销售额和应纳税额合并定价方法的，按照下列公式计算销售额：销售额=含税销售额÷（1+征收率）。”、第四十四条第一项：“纳税人发生应税行为价格明显偏低或者偏高且不具有合理商业目的的，或者发生本办法第十四条所列行为而无销售额的，主管税务机关有权按照下列顺序确定销售额：（一）按照纳税人最近时期销售同类服务、无形资产或者不动产的平均价格确定。”、《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。”、《中华人民共和国税收征收管理法》第三十五条第二项：“纳税人有下列情形之一的，税务机关有权核定其应纳税额：（二）依照法律、行政法规的规定应当设置但未设置账簿的；”的规定，你单位未设置账簿，无销售台账，依据已取得不动产中心提供的房产销售及税务容缺办

理契税数据确定房屋价格及房屋权属，该项目销售不动产适用简易计税方法，2016年6月至2024年5月取得销售收入未申报缴纳增值税合计4,450,979.38元。

3. 城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、水利建设基金

根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》第二条：“凡缴纳产品税、增值税、营业税的单位和个人，都是城市维护建设税的纳税义务人（以下简称纳税人），都应当依照本条例的规定缴纳城市维护建设税。”、第四条第二项：“城市维护建设税税率如下：（二）纳税人所在地在县城、镇的，税率为5%；”、根据《中华人民共和国城市维护建设税法》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。”、第四条第二项：“城市维护建设税税率如下：纳税人所在地在市区的，税率为7%；纳税人所在地在县城、镇的，税率为5%；纳税人所在地不在市区、县城、镇的税率为1%”、《征收教育费附加的暂行规定》第二条：“凡缴纳消费税、增值税、营业税的单位和个人，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，缴纳农村教育事业费附加的单位外，都应当依照本规定缴纳教育费附加。”、第三条：“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。”、

《内蒙古自治区人民政府关于印发〈内蒙古自治区地方教育附加征收使用管理办法〉的通知》（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。”、《内蒙古自治区财政厅内蒙古自治区水利厅关于印发〈内蒙古自治区水利建设基金管理办法〉的通知》（内财农〔2014〕1488 号）第四条第三项：“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。”、《内蒙古自治区水利建设基金筹集和使用管理实施细则》（内财税〔2021〕1055 号）第二条：“2022 年 1 月 1 日起，自治区行政区域内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，乘以具体适用费率计征地方水利建设基金，与增值税、消费税同时缴纳。其中，2022 年具体适用费率为 1%；2023 年起具体适用费率为 0.5%”。的规定，你单位 2016 年至 2024 年销售不动产取得销售收入少申报缴纳城市维护建设税 210,323.40 元、教育费附加 126,068.33 元、

地方教育附加 84,045.56 元、水利建设基金 82,804.89 元。

4. 印花税

根据《中华人民共和国印花税暂行条例》第一条：“在中华人民共和国境内书立、领受本条例所列举凭证的单位和个人，都是印花税的纳税义务人（以下简称纳税人），应当按照本条例规定缴纳印花税。”、第二条：“下列凭证为应纳税凭证：（一）购销、加工承揽、建设工程承包、财产租赁、货物运输、仓储保管、借款、财产保险、技术合同或者具有合同性质的凭证（二）产权转移书据；”、第三条：“纳税人根据应纳税凭证的性质，分别按比例税率或者按件定额计算应纳税额。具体税率、税额的确定，依照本条例所附《印花税税目税率表》执行。”附件：印花税税目税率表：“产权转移书据税率按照价款的万分之五；应纳税额不足一角的，免纳印花税。应纳税额在一角以上的，其税额尾数不满五分的不计，满五分的按一角计算缴纳。”《中华人民共和国印花税法》第一条：“在中华人民共和国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当依照本法规定缴纳印花税。在中华人民共和国境外书立在境内使用的应税凭证的单位和个人，应当依照本法规定缴纳印花税。”、第二条：“本法所称应税凭证，是指本法所附《印花税税目税率表》列明的合同、产权转移书据和营业账簿。”、第四条：“印花税的税目、税率，依照本法所附《印花税税目税率表》执行。”、第五条：“（二）

应税产权转移书据的计税依据，为产权转移书据所列的金额，不包括列明的增值税税款”附件：印花税税目税率表：“产权转移书据税率按照价款的万分之五”。的规定，你单位 2016 年至 2024 年销售不动产少申报缴纳印花税合计 44,267.83 元。

5. 城镇土地使用税

根据《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》第二条：“在城市、县城、建制镇、工矿区范围内使用土地的单位和个人，为城镇土地使用税的纳税人，应当依照本条例的规定缴纳土地使用税。”、第三条：“土地使用税以纳税人实际占用的土地面积为计税依据，依照规定税额计算征收。”、《内蒙古自治区人民政府关于同意呼伦贝尔市调整城镇土地等级和使用税标准的批复》（内政字〔2007〕231 号）第四条：“其他各建制镇及非建制镇大中型企业所在地工矿区一类地段调整为每平方米 3 元，二类地段调整为每平方米 2 元，3 类地段调整为每平方米 1.2 元。”、《内蒙古自治区人民政府关于〈城镇土地使用税税额标准调整方案〉的批复》（内政字〔2019〕16 号）第二条：“各盟行政公署、市人民政府《城镇土地使用税税额标准调整方案》执行时间为 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日。”及附件 3. 呼伦贝尔市城镇土地使用税税额标准调整方案第二条第一项：“市所属旗县（县级市）应税土地单位税额标准（一）鄂伦春自治旗：一等地：4.8 元/平方米；二等地：4 元/平方米；三等地：2.4 元/平方米；四等

地: 1.6 元/平方米; 五等地: 0.9 元/平方米;; 吉峰水泥灰岩矿区、八岔沟西铅锌矿区: 2.4 元/平方米。”、《财政部、国家税务总局关于房产税、城镇土地使用税有关政策的通知》(财税〔2006〕186 号) 第二条: “以出让或转让方式有偿取得土地使用权的, 应由受让方从合同约定交付土地时间的次月起缴纳城镇土地使用税; 合同未约定交付土地时间的, 由受让方从合同签订的次月起缴纳城镇土地使用税。”、《内蒙古自治区地方税务局关于进一步明确房地产企业销售商品房缴纳土地使用税截止时间的公告》(内蒙古自治区地方税务局公告 2014 年第 7 号) 第一条: “关于计算征缴: 房地产企业已经销售的商品房, 自房屋交付使用之日的次月, 按照交付使用商品房屋的可售建筑面积所应分摊的土地面积调减应税土地面积。调减应税土地面积=已交付使用的可售建筑面积÷房地产可售建筑总面积×开发初期应税土地总面积。”的规定, 你单位 2016 年至 2024 年销售不动产少申报缴纳城镇土地使用税合计 185,694.78 元。

6. 土地增值税

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: “纳税人在项目全部竣工结算前转让房地产取得的收入, 由于涉及成本确定或其他原因, 而无法据以计算土地增值税的, 可以预征土地增值税, 待该项目全部竣工、办理结算后再进行清算, 多退少补。”、《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〔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。销售价格不超过3,000元/m²的，土地增值税预征率为1%；销售价格超过3,000元/m²至4,000元/m²的，土地增值税预征率为1.5%；销售价格超过4,000元/m²至6,000元/m²的，土地增值税预征率为2.5%；销售价格超过6,000元/m²至8,000元/m²的，土地增值税预征率为4%；销售价格超过8,000元/m²的，土地增值税预征率为6%。”、《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内蒙古自治区财政厅内蒙古自治区住房和城乡建设厅公告〔2021〕2号）第一条第三项：“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：（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%。”的规定，你单位2016年至2024年销售不动产未预缴土地增值税合计947,737.87元。

6. 企业所得税

你单位2016年应确认不动产销售收入12,791,043.00元，2017年应确认不动产销售收入62,428,896.00元，2018年应确认不动产销售收入8,370,121.20元，2019年应确认不动产销售

收入 541,600.00 元，2022 年应确认不动产销售收入 3,866,519.20 元，2023 年应确认不动产销售收入 1,722,057.00 元，2024 年应确认不动产销售收入 4,340,020.00 元。因你单位未设置账簿，无成本核算资料。按照《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公告 2016 年第 13 号）第一条：“经各盟市国家税务局、地方税务局依据当地经济发展水平、行业盈利水平、企业经营规模等因素，在《企业所得税核定征收办法》第八条规定应税所得率标准幅度内，联合对实际利润水平较高的行业进行测算后各行业应税所得率如下：呼伦贝尔市-其他行业房地产开发业-10%。”的规定，经核定你单位 2016 年核定后应纳税所得额为 1,219,041.94 元。不符合小微企业优惠政策；2017 年核定后应纳税所得额为 5,945,609.14 元，不符合小微企业优惠政策；2018 年核定后应纳税所得额为 797,154.40 元，符合小微企业优惠政策，年应纳税所得额低于 100 万的部分，减按 50% 计入应纳税所得额，按 20% 税率缴纳企业所得税；2019 核定后应纳税所得额 51,580.95 元，符合小微企业优惠政策，年应纳税所得额低于 100 万的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 税率缴纳企业所得税，免征地方分享部分 40%；2022 年核定后应纳税所得额为 368,239.92 元，符合小微企业优惠政策，年应纳税所得额低于 100 万的部分，减

按 25%计入应纳税所得额，按 20%税率缴纳企业所得税，免征地方分享部分 40%；2023 年核定后应纳税所得额为 164,005.43 元，符合小微企业优惠政策，年应纳税所得额低于 100 万的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%税率缴纳企业所得税，免征地方分享部分 40%；2024 年核定后应纳税所得额为 413,335.24 元，符合小微企业优惠政策，年应纳税所得额低于 100 万的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%税率缴纳企业所得税，免征地方分享部分 40%。经计算你单位 2016 年度应补缴企业所得税 275,167.09 元；2017 年度应补缴企业所得税 1,486,402.29 元；2018 年度应补缴企业所得税 79,715.44 元；2019 年度应补缴企业所得税 1,547.43 元；2022 年度应补缴企业所得税 11,047.20 元；2023 年度应补缴企业所得税 4,920.16 元，2024 年度应补缴企业所得税 12,400.06 元，合计 1,871,199.67 元。

你单位以上违法事实造成少缴税费合计 8,015,734.30 元。

上述违法事实有以下证据证明：

1. 商品房买卖合同；
2. 法院执行裁定书；
3. 增量房交易申报表；
4. 建设用地使用权出让合同。

二、处理决定及依据

1. 根据《中华人民共和国税收征收管理法》第六十三条：

“纳税人伪造、变造、隐匿、擅自销毁账簿、记账凭证，或者在账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。”的规定，你单位2016年至2024年销售不动产少申报销售收入造成少缴税款的行为属于虚假申报，对你单位少申报销售收入的行为定性为偷税。根据上述规定，决定追缴你单位土地增值税947,737.87元，追缴因偷税行为造成少缴的营业税12,798.35元，增值税4,450,793.62元，城市维护建税210,323.40元，印花税44,267.8元，城镇土地使用税185,694.78元，企业所得税1,871,199.67元。

2. 根据《中华人民共和国税收征收管理法》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。”及《中华人民共和国税收征收管理法实施细则》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，

决定对你单位上述违法事实造成少申报缴纳的营业税12,798.35元,增值税4,450,793.62元,城市维护建税210,323.40元,印花税44,267.8元,城镇土地使用税185,694.78元,企业所得税1,871,199.67元,从滞纳税款之日起,至实际缴纳税款之日止,按日加收滞纳税款万分之五的滞纳金。

3. 根据《征收教育费附加的暂行规定》第二条:“凡缴纳消费税、增值税、营业税的单位和个人,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,缴纳农村教育事业费附加的单位外,都应当依照本规定缴纳教育费附加。”、《内蒙古自治区人民政府关于印发<内蒙古自治区地方教育附加征收使用管理办法>的通知》(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。”、《内蒙古自治区财政厅内蒙古自治区水利厅关于印发<内蒙古自治区水利建设基金管理办法>的通知》(内财农〔2014〕1488号)第四条第三项:“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。”的规定，你单位应补缴教育费附加 126,073.90 元，地方教育附加 84,049.28 元，水利建设基金 82,964.31 元。

以上应缴税费合计 8,015,734.30 元，其中营业税 12,798.35 元，增值税 4,450,793.62 元，城市维护建税 210,323.40 元，教育费附加 126,068.33 元，地方教育附加 84,045.56 元，水利建设基金 82,804.89 元，印花税 44,267.83 元，土地增值税 947,737.87 元，城镇土地使用税 185,694.78 元，企业所得税 1,871,199.67 元。

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伦春自治旗税务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。”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呼伦贝尔市税务局申请行政复议。

