**国家税务总局澧县税务局**

**税务处理决定书**

澧税处〔2023〕15号

**湖南德隆房地产开发有限公司**

**(纳税人识别号：**91430111748375849N**)：**

根据《中华人民共和国税收征收管理法》第五十四条之规定，我局派员于2022年2月25日起对你单位2014年 1月1日至 2021年 12 月 31 日的有关纳税情况进行了检查，你单位采取真假两套账的手段，进行虚假的纳税申报。根据新的相关证据，撤销澧税处〔2023〕05号税务处理决定书，现将检查中发现的问题重新依法做出如下处理决定：

一、违法事实

（一）营业税

2015年7月至2016年4月销售不动产收入105,945,720.00 元，应申报缴纳营业税5,297,286.00元，已申报缴纳营业税5,484,338.75元，多申报缴纳营业税187,052.75元。

（二）增值税

2016年5月1日至2021年12月销售不动产收入（普通住宅收入67,475,516.80元、非普通住宅收入3,616,836.29元、商铺收入56,531,318.10元、地下车位收入4,535,000.00元）132,339,513.00元（含税），应申报缴纳增值税6,301,881.57元，已申报缴纳增值税4,351,828.10元，应补缴增值税1,950,053.47 元。

2017年1月至2021年12月不动产租赁收入7,010,268.29元（含税），应申报缴纳增值税333,822.30元，未申报缴纳，应补缴增值税333,822.30元，少申报缴纳增值税合计2,283,875.77 元。

（三）城市维护建设税

2015年7月至2021年12月营业税、增值税附征税额合计11,932,989.87元，应申报缴纳城市维护建设税596,649.49元，已申报缴纳490,174.65元，少申报缴纳城市维护建设税106,474.84 元。

（四）教育费附加

2015年7月至2021年12月营业税、增值税附征税额合计11,932,989.87元，应申报缴纳教育费附加357,989.70元，已申报缴纳297,592.10元，应补缴教育费附加60,397.60元。

（五）地方教育费附加

2015年7月至2021年12月营业税、增值税附征税额合计11,932,989.87元，应申报缴纳地方教育费附加238,659.80元，已申报缴纳195,849.95元，应补缴地方教育费附加42,809.85元。

（六）土地增值税

嘉和上都项目为2016年5月1日前老项目，土地增值税征收方式为核定征收：

1.普通住宅：营改增前2015年7月至2016年4月30日，普通住宅收入105,945,720.00元，2016年5月至2021年12月普通住宅收入64,262,396.95元，应申报缴纳土地增值税 3,213,119.85元；非普通住宅收入3,616,836.29元，应申报缴纳土地增值税217,010.18元，已申报缴纳9,289,742.05元，多缴纳土地增值税562,326.03元；

2.其他商铺销售收入53,839,350.57元，应申报缴纳土地增值税3,230,361.03元，已申报缴纳414,663.38元，少缴土地增值税2,815,697.65元。

合计少申报缴纳土地增值税2,253,371.62元。

（七）印花税

1.产权转移书据--销售不动产合同金额238,285,233.00 元，应申报缴纳印花税119,142.60元，已申报缴纳29,481.10元，少缴89,661.50元。

2.建筑安装合同金额109,456,889.00元，应申报缴纳印花税32,837.10元，未申报缴纳，应补缴印花税32,837.10元。

3.财产租赁合同金额7,010,268.29元，应申报缴纳印花税7,010.30元，已申报缴纳印花税3,404.60元，少缴印花税3,605.70元。

4.借款合同金额209,210,600.00元，应申报缴纳印花税10,460.50元，未申报缴纳，应补缴印花税10,460.50元。

5.加工承揽（广告、印刷等)合同金额2,043,370.00元，应申报缴纳印花税1,021.70元，未申报缴纳，应补缴印花税1,021.70元。

合计少申报缴纳印花税137,586.50元。

（八）契税

1. 国有土地出让：宗地编号0010320413出让面积10,967.50㎡，合同出让价款55,174,200元；宗地编号0010320415面积1,856.27㎡，合同出让价款4,855,000元；宗地编号0010320416面积1,936.27㎡，合同出让价款5,080,000元，合计出让土地价款65,109,200.00元，应申报缴纳契税2,604,368.00元，已申报缴纳契税2,604,368.00元。
2. 土地征用拆迁补偿：取得土地支付土地征用拆迁补偿费14,929,770.00元，减去宗地编号0010320415、0010320416地块土地价款9,935,000已交契税，剩余征用土地补偿金额4,994,770.00元应申报缴纳契税未申报缴纳，应补缴契税199,790.80元。
3. 城市基础设施配套费：取得嘉和上都建设用土地支付城市基础设施配套费1,831,320.00元，应申报缴纳契税73,252.80元，未申报缴纳，应补缴契税73,252.80元。

合计少申报缴纳契税273,043.60元。

（九）房产税

2017年1月至2021年12月嘉和上都项目不动产租赁收入6,676,445.99元，按不动产从租应申报缴纳房产税801,173.52元，已申报缴纳房产税359,312.78元，应补缴房产税441,860.740元。

（十）企业所得税

2021年结转2014年至2021年账面主营业务收入，收入合计232,812,344.50元，主营业务成本185,654,282.90元，税金及附加20,355,695.38元，销售费用、管理费用合计18,530,642.06元，财务费用17,860,378.12元，营业外收支净额894,981.71元，账面利润-10,373,905.14 元。

该项目2014年至2018年企业所得税征收方式为核定征收，核定所得率为10%，2019年至2021年为查账征收，由于你公司财务不健全，且大部分未取得合法凭证，查账征收无法核实业务真实性，到检查时止未结转开发产品成本、未结转开发产品销售利润，故全部按核定征收企业所得税。纳税检查审核该项目全部营业收入238,659,797.42元，按税务机关核定的10%所得率计税，计税所得额为23,865,979.74元，应纳申报缴纳企业所得税为5,966,494.94元，已申报缴纳企业所得税2,808,248.05元，应补缴企业所得税3,158,246.89元。

二、处理决定

（一）营业税

2015年7月销售不动产收入105,945,720.00元，应申报缴纳营业税5,297,286.00元，已申报缴纳营业税5,484,338.75元，多缴营业税187,052.75元。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、转让无形资产或者销售不动产的单位和个人，为营业税的纳税人，应当依照本条例缴纳营业税”。《营业税税目税率表》九、“销售不动产5%”的规定，对你单位多缴的营业税187,052.75元应予以退还。

1. 增值税

2016年5月1日至2021年12月销售不动产收入132,339,513.00元（含税），应申报缴纳增值税6,301,881.57元，已申报缴纳增值税4,351,828.10元，应补缴增值税1,950,053.47 元。

2017年1月至2021年12月不动产租赁收入7,010,268.29元（含税），应申报缴纳增值税333,822.30元，未申报缴纳，应补缴增值税333,822.30元。应补缴增值税合计2,283,875.77元。根据国家税务总局公告2016年第18号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。一经选择简易计税方法计税的，36个月内不得变更为一般计税方法计税”、财税〔2016〕36号《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》附件2：《营业税改征增值税试点有关事项的规定》第八条“销售不动产2.一般纳税人销售其2016年4月30日前自建的不动产，可以选择适用简易计税方法，以取得的全部价款和价外费用为销售额，按照5%的征收率计算应纳税额。纳税人应按照上述计税方法在不动产所在地预缴税款后，向机构所在地主管税务机关进行纳税申报”、第九条“不动产经营租赁服务。一般纳税人出租其2016年4月30日前取得的不动产，可以选择适用简易计税方法，按照5%的征收率计算应纳税额”的规定，对你单位少申报少缴的增值税合计2,283,875.77元追缴入库。

（三）城市维护建设税

2015年7月至2021年12月营业税、增值税附征税额合计11,932,989.87元，应申报缴纳城市维护建设税596,649.49元，已申报缴纳490,174.65元，应补缴城市维护建设税106,474.84元。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第五十一号）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”、第四条“城市维护建设税税率如下：…（二）纳税人所在地在县城、镇的，税率为百分之五”的规定，对你单位2015年7月至2021年12月少申报少缴的城市维护建设税106,474.84元追缴入库。

（四）教育费附加

2015年7月至2021年12月营业税、增值税附征税额合计11,932,989.87元，应申报缴纳教育费附加357,989.70元，已申报缴纳297,592.10元，少缴教育费附加60,397.60元。根据《征收教育费附加的暂行规定》（国发[1986]50号）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”。《国务院关于修改<征收教育费附加的暂行规定>的决定》（国务院令〔2005〕第448号）国务院决定对《征收教育费附加的暂行规定》作如下修改：“将第三条修改为：“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”的规定，对你单位2015年7月至2021年12月少申报少缴教育费附加60,397.60元追缴入库。

（五）地方教育费附加

2015年7月至2021年12月营业税、增值税附征税额合计11,932,989.87元，应申报缴纳地方教育费附加238,659.80元，已申报缴纳195,849.95元，应补缴地方教育费附加42,809.85元。根据《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》（财综〔2010〕98号）第二条“统一地方教育附加征收标准。地方教育附加征收标准统一为单位和个人（包括外商投资企业、外国企业及外籍个人）实际缴纳的增值税、营业税和消费税税额的2%。已经财政部审批且征收标准低于2%的省份，应将地方教育附加的征收标准调整为2%，调整征收标准的方案由省级人民政府于2010年12月31日前报财政部审批”、《湖南省教育费附加和地方教育附加征收管理办法》（湖南省人民政府令第218号）第二条“在本省行政区域内缴纳增值税、消费税的单位和个人，应当分别按照实际缴纳增值税、消费税税额的3%和2%同时缴纳教育费附加和地方教育附加”，《湖南省财政厅 湖南省地方税务局关于调整地方教育附加征收标准的通知》（湘财综〔2011〕5号）第一条“从2011年2月1日（含）之后，在我省境内发生增值税、消费税、营业税（以下简称“三税”）纳税义务的单位和个人（包括外商投资企业、外国企业和外籍个人），按其实际缴纳“三税”税额的2%征收地方教育附加”的规定，对你单位2015年7月至2021年12月少缴的地方教育附加42,809.85元追缴入库。

（六）土地增值税

嘉和上都项目为2016年5月1日前老项目，土地增值税征收方式为核定征收：

1.普通住宅：营改增前2015年7月至2016年4月30日，普通住宅收入105,945,720.00元，2016年5月至2021年12月普通住宅收入64,262,396.95元，应申报缴纳土地增值税 3,213,119.85元；非普通住宅收入3,616,836.29元，应申报缴纳土地增值税217,010.18元，已申报缴纳9,289,742.05元，多缴纳土地增值税562,326.03元；

2.其他商铺销售收入53,839,350.57元，应申报缴纳土地增值税3,230,361.03元，已申报缴纳414,663.38元，少缴土地增值税2,815,697.65元。

根据《湖南省地方税务局关于加强土地增值税管理的公告》湖南省地方税务局公告2015年第4号　第三条“关于土地增值税预征率和核定征收率（一）预征率为：1.普通标准住宅：1.5%；2.非普通标准住宅：2%；3.非住宅：3%；4.单纯转让土地使用权：5%。（二）核定征收率为：1.普通标准住宅：5%；2.非普通标准住宅：6%；3.非住宅：6%；4.符合清算条件但未按规定期限办理清算手续，经税务机关责令限期清算，逾期仍不清算的：10%”的规定，对少缴的土地增值税合计2,253,371.62元追缴入库。

（七）印花税

1.产权转移书据—销售不动产合同金额238,285,233.00 元，应申报缴纳印花税119,142.60元，已申报缴纳29,481.10元，少缴89,661.50元。

2.建筑安装合同金额109,456,889.00元，应申报缴纳印花税32,837.10元，未申报缴纳，应补缴印花税32,837.10元。

3.财产租赁合同金额7,010,268.29元，应申报缴纳印花税7,010.30元，已申报缴纳印花税3,404.60元，少缴印花税3,605.70元。

4.借款合同金额209,210,600.00元，应申报缴纳印花税10,460.50元，未申报缴纳，应补缴印花税10,460.50元。

5.加工承揽（广告、印刷等)合同金额2,043,370.00元，应申报缴纳印花税1,021.70元，未申报缴纳，应补缴印花税1,021.70元。

印花税应补缴合计137,586.5 元。

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：1.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；2.产权转移书据；3.营业帐簿；4.权利、许可证照；5.经财政部确定征税的其他凭证”、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”具体税率为：产权转移书据万分之五、建筑安装工程承包合同万分之三、财产租赁合同千分之一、借款合同万分之零点五、加工承揽合同万分之五的规定，对未申报少缴的印花税合计137,586.5 元追缴入库。

（八）契税

1.国有土地出让：宗地编号0010320413出让面积10,967.50㎡，合同出让价款55,174,200元；宗地编号0010320415面积1,856.27㎡，合同出让价款4,855,000元；宗地编号0010320416面积1,936.27㎡，合同出让价款5,080,000元，合计出让土地价款65,109,200.00元，应申报缴纳契税2,604,368.00元，已申报缴纳契税2,604,368.00元。

2.土地征用拆迁补偿：取得土地支付土地征用拆迁补偿费14,929,770.00元，减去宗地编号0010320415、0010320416地块土地价款9,935,000已交契税，剩余征用土地补偿金额4,994,770.00元应申报缴纳契税未申报缴纳，应补缴契税199,790.80元。

3.城市基础设施配套费：取得嘉和上都项目建设用土地支付城市基础设施配套费1,831,320.00元，应申报缴纳契税73,252.80元，未申报缴纳，应补缴契税73,252.80元。根据《财政部国家税务总局关于国有土地使用权出让等有关契税问题的通知》（财税〔2004〕134号）第一条“出让国有土地使用权的，其契税计税价格为承受人为取得你土地使用权而支付的全部经济利益。（一）以协议方式出让的，其契税计税价格为成交价格。成交价格包括土地出让金、土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、拆迁补偿费、市政建设配套费等承受者应支付的货币、实物、无形资产及其他经济利益。（二）以竞价方式出让的，其契税计税价格，一般应确定为竞价的成交价格，土地出让金、市政建设配套费以及各种补偿费用应包括在内。”的规定：城市基础设施配套费和市政建设配套费均属于契税计税价格。依据上述规定，应追缴你单位少申报少缴的契税合计273,043.60元。

（十）房产税

2017年1月至2021年12月嘉和上都项目不动产租赁收入6,676,445.99元，按不动产从租应申报缴纳房产税801,173.52元，已申报缴纳房产税359,312.78元，应补缴房产税441,860.74元。根据《中华人民共和国房产税暂行条例》第一条“房产税在城市、县城、建制镇和工矿区征收”、　第二条“房产税由产权所有人缴纳。产权属于全民所有的，由经营管理的单位缴纳。产权出典的，由承典人缴纳。产权所有人、承典人不在房产所在地的，或者产权未确定及租典纠纷未解决的，由房产代管人或者使用人缴纳”、第三条“房产税依照房产原值一次减除10％至30％后的余值计算缴纳。具体减除幅度，由省、自治区、直辖市人民政府规定。　没有房产原值作为依据的，由房产所在地税务机关参考同类房产核定。房产出租的，以房产租金收入为房产税的计税依据”、　第四条“房产税的税率，依照房产余值计算缴纳的，税率为1.2％；依照房产租金收入计算缴纳的，税率为12％”的规定，应追缴你单位2017年至2021年少申报少缴的房产税441,860.74元。

(十一)企业所得税

2014年至2021年账面主营业务收入收入合计232,812,344.50元，主营业务成本185,654,282.90元，税金及附加20,355,695.38元，销售费用、管理费用合计18,530,642.06元，财务费用17,860,378.12元，营业外收支净额894,981.71元，账面利润-10,373,905.14 元。

该项目2014年至2018年企业所得税征收方式为核定征收，核定所得率为10%，2019年至2021年为查账征收，由于你公司财务不健全，且大部分未取得合法原始凭证，到2022年2月税务机关检查时止，公司未结转项目的开发产品成本，未结转经营期间开发产品成本、利润及计税所得，不能准确核算开发产品成本和期间费用，查账征收无法核实业务真实性。

纳税检查审核该项目全部营业收入238,659,797.42元，按税务机关核定的10%所得率计税，计税所得额为23,865,979.74元，应纳申报缴纳企业所得税为5,966,494.94元，已申报缴纳企业所得税2,808,248.05元，少申报少缴企业所得税3,158,246.89元。根据《中华人民共和国企业所得税法》第一条“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：“企业所得税的税率为25%”；《中华人民共和国税收征收管法》第三十五条“纳税人有下列情形之一的，税务机关有权核定其应纳税额：…(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”的规定，对你单位未按规定申报少缴的企业所得税3,158,246.89元追缴入库。

综上所述，2014年1月至2021年12月你单位合计应补缴各项税费8,484,623.77元，其中应补缴税款8,381,416.33元，应补缴教育费附加及地方教育附加合计103,207.44元。

（一）根据《中华人民共和国税收征收管理法》第五十二条的规定，对上述查补税款8,381,416.33元,（其中：增值税2,283,875.77元，城市维护建设税106,474.84元，印花税137,586.50元，企业所得税3,158,246.89 元，契税273,043.60元，房产税441,860.740元，土地增值税合计2,253,371.63元）,根据《中华人民共和国税收征收管理法》第三十二条的规定，对你单位未按规定期限申报缴纳的税款按日加收万分之五的滞纳金。

（二）应退还你单位多缴的营业税187,052.75 元。

（三）根据《国务院关于修改<征收教育费附加的暂行规定>的决定》（国务院令〔2005〕第448号）及《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》（财综〔2010〕98号）和《湖南省财政厅湖南省地方税务局关于调整地方教育附加征收标准的通知》（湘财综〔2011〕5号）精神，对上述查补的教育费附加60,397.60元，地方教育附加42,809.85元，追缴入库。

以上税款及滞纳金，限你单位在接到本决定之日起十五日内向国家税务总局澧县税务局缴纳入库。逾期未缴，将依照《中华人民共和国税收征收管理法》第四十条的规定采取强制执行措施。

你单位如同我局在纳税上有争议，必须先依照本决定缴纳或者解缴税款及滞纳金或者提供相应的担保，然后可以在收到税务机关填发的缴款凭证或提供相应担保被税务机关确认之日起六十日内向国家税务总局常德市税务局申请行政复议。

国家税务总局澧县税务局

二〇二三年十月十八日