

国家税务总局东莞市税务局洪梅税务分局

税务事项通知书

东税洪梅 税通〔2024〕1469 号

东莞市粤源包装有限公司：914419007455469210

事由：土地增值税清算审核意见交换书

依据：《中华人民共和国税收征收管理法》第二十五条第一款、《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则、《国家税务总局关于印发〈土地增值税清算管理规程〉的通知》（国税发〔2009〕91号）、《国家税务总局广东省税务局土地增值税清算管理规程》（国家税务总局广东省税务局公告2019年第5号）有关规定

通知内容：经对你（单位）的天御湾花园项目（项目编号：Z44190020160396）进行土地增值税清算审核，现将审核中发现的问题列举如下：

（一）关于收入、面积的审核。

天御湾花园房地产开发项目未申报销售收入。目前根据东莞市住房和城乡建设局提供的增量房网签数据以及税务征管系统查询的增值税销项发票数据，确认申报收入1,414,699,846.67元，审核确认收入为1,416,457,299.79元，审核调增金额1,757,453.12元。

1. 本项目因纳税人未提供实测报告、销售明细表等资料，

故以增量房网签数据与广东省大数据平台开票数据作为依据核定收入; 审核确认已售户数 767 户, 已售面积 94,991.74 平方米。根据现(预)售证确认总可售销售面积为 108,779.38 平方米(普通住宅 57,812.04 平方米, 非普通住宅 43,210.37 平方米, 其他类型房产 7,756.97 平方米), 销售比例为 87.33%。

2. 该项目存在售价偏低的问题, 现按本企业在同一地区、同一年度销售的同类房地产的平均价格确定收入, 调增收入 1,757,453.12 元。其中, 有 3 套住宅, 总合同金额 3,965,147.00 元(含税), 收入 3,776,330.48 元, 总面积 340.57 平方米, 存在售价偏低的问题(2017 年度本项目剔除售价偏低情况外平均销售含税单价 15315.18 元/平方米, 2 栋住宅楼 1001 销售单价 10697.00 元/平方米; 2018 年度本项目剔除售价偏低情况外平均销售含税单价 16464.51 元/平方米, 2 栋住宅楼 802 销售单价 10557.31 元/平方米; 2021 年度本项目剔除售价偏低情况外平均销售含税单价 18695.29 元/平方米, 12 栋住宅楼 2501 销售单价为 12997.32 元/平方米)。现按本企业在同一地区、同一年度销售的同类房地产的平均价格确定收入, 调增收入 1,757,453.12 元。

(二) 关于取得土地使用权所支付的审核。

天御湾花园房地产开发项目未申报取得土地使用权所

支付的金额，企业土地成本资料严重缺失，无法据实清算，现按主管税务机关函询有关单位得到的资料，确认成本为 35,195,357.05 元，审核调增金额 35,195,357.05 元。

主管税务机关函询有关单位得到的资料为：《东莞市国有土地使用权转让合同书》（东国土转让合（2003）第 4035 号）、《国有土地使用权出让合同（宗地出让合同）》〔东国土违补出让合（2003）第 266 号、行政事业性统一收费票据 0774197〕、契税完税凭证〔（2002）粤农税字 0324705〕、耕地占用税完税凭证〔（2001）粤农税字 0025716〕、《国有建设用地使用权出让合同》（东国土资出让改合[2012]6 号、非税收入票据 C1047582）、契税凭证〔（2011-1）粤地 23 06753313〕、印花税完税凭证〔（2011-1）粤地 23 06731337〕。

（三）关于土地征用及拆迁补偿费的审核。

天御湾花园房地产开发项目未申报土地征用及拆迁补偿费，审核确认成本为 0 元。

（四）关于前期工程费的审核。

天御湾花园房地产开发项目未申报前期工程费，前期工程费相关资料严重缺失，审核确认前期工程费为 0 元。

（五）关于建筑安装工程费的审核。

天御湾花园房地产开发项目未申报建筑安装工程费，现按东莞市土地增值税工程造价扣除标准计算数据进行调整，

审核确认成本为 323,580,375.35 元。

1. 根据主管税务机关函询有关单位得到的资料和政府公开数据（竣工备案证 12 份和施工许可证 1 份）等，确认该项目的建筑总面积为 130253.75 m²。桩基础面积 130253.75 m²，造价 20,748,698.29 元；地下室工程面积 19,152.08 m²，造价 70,381,251.41 元；地上建筑工程面积 104,058.57 m²，造价 217,861,105.11 元。户内装修工程量面积 40,840.93 m²（数据来源于企业合同《49. 洪梅碧桂园洋房 5-6#、8-9#楼装修工程合同-深圳天亿装饰工程有限公司》和《50. 洪梅碧桂园洋房 10-11#楼装修工程-东莞市美家宜装饰工程有限公司》），造价 37,201,358.46 元。本项目建筑安装工程造价为 351,959,337.84 元。

2. 根据主管税务机关函询有关单位得到的《专项竣工验收备案表》（备案号 201416B040J），该项目人防面积为 9532 m²，按规定调减人防成本 22,612,037.92 元。

（六）关于基础设施费的审核发现。

天御湾花园房地产开发项目未申报基础设施费，现按相关资料数据对应的东莞市土地增值税工程造价扣除标准，审核确认成本为 5,766,924.57 元。

其中，因企业成本资料严重缺失，小区道路造价无法确认；据预售许可证、现售许可证显示住宅户数为 792 户，燃

气工程相应造价为 3,747,844.90 元；园林绿化造价为 2,019,079.67 元。

（七）关于公共配套设施费的审核发现。

天御湾花园房地产开发项目未申报公共配套设施费，公共配套用房成本已包含在建筑安装工程费地上建筑物的造价成本里面。

其中，该项目存在属于公共配套且未移交的幼儿园，应按规定剔除成本，根据《竣工备案证》所载幼儿园面积为 2021.62m²，建议调减成本 6,008,884 元。

（八）关于开发间接费的审核。

天御湾花园房地产开发项目未申报开发间接费，审核确认成本为 0.00 元。

（九）关于房地产开发费用的审核。

天御湾花园房地产开发项目未申报房地产开发费用，现按（土地成本+开发成本）*10%计算，审核确认成本为 35,853,377.30 元。审核调增金额 35,853,377.30 元。

（十）关于与转让房地产有关的税金的审核。

天御湾花园房地产开发项目未申报与转让房地产有

关的税金，审核确认税金为 20,780,059.30 元。

1. 该项目未申报列支城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加。根据税务征管系统，开票增值税额 70734992.33 元，以此为依据计算城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加。现确认列支城市维护建设税 3536749.62 元、教育费附加 2122049.77 元和地方教育附加 1,414,699.85 元。

2. 该项目未申报列支印花税，按照本项目调增售价偏低房产前确认的收入 1,414,699,846.67 元，含税售价 1,485,434,839.00 元，本项目应缴纳与转让房地产有关的印花税净入库金额 677,330.37 元。现审核确认印花税列支 677,330.37 元。

3. 根据企业的价格调节基金票据〔(141)粤地现 19310825〕、村镇设施配套费票据（AC850165、AC850171-02、AC850171-28），按照已售比例审核确认可列支 13,029,229.69 元。

4. 该项目未申报已缴土地增值税额。根据税务征管系统净入库数据，确认已缴土地增值税税额 31,753,675.77 元（普通住宅 12,882,529.67 元，其他类型房产 18,871,146.10 元）。

综上所述，经过上述调整后，初步确认天御湾花园房地产开发项目的清算收入为 1,416,457,299.79 元，初步确认整个扣除项目的金额为 427,797,122.31 元，应缴土地增值

税 443,467,113.68 元, 已缴土地增值税 31,753,675.77 元,
应补土地增值税税额 411,713,437.91 元。

请你(单位)对所列事项予以核对, 并自收到本通知之
日起 15 日内向本机关提交书面核对意见和相关资料。

税务机关(印章)
二〇二四年四月二十二日

