

国家税务总局税务局盐城市盐都区税务局
第二税务分局
税务事项通知书

盐都税二 税通〔2026〕2033 号

盐城家家发房地产有限公司：（纳税人识别号：91320903799077999L）

事由：土地增值税清算审核意见交换通知。

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实施细则》第十五条第二项、《国家税务总局关于印发《土地增值税清算管理规程》的通知》第五条第二款等相关规定。

通知内容：经对你（单位）的宝林冠城一期项目（项目编号：3209020100001799000）土地增值税清算资料进行审核，现将审核中发现的问题列举如下：

一、面积审核/核定情况

1. 土地面积审核情况：依据《国有建设用地使用权出让合同》以及相关补充合同，土地总面积为 22226 平方米。

2. 建筑面积审核情况：通过向住建部门查询测绘数据，销售合同备案数据，确认各类型房产的销售情况如下：普通住宅可售面积 31462.36 平方米，已售面积 31233.74 平方米；其他类型房产可售面积 5431.57 平方米，已售面积 1242 平方米。

二、收入审核/核定情况

通过调取公司在住建部门的商品房销售备案合同，最终确认各类型房产销售收入如下：普通住宅销售收入 72554517.15 元，其他类型房产销售收入 8351599 元，收入合计 80906116.15 元。

三、扣除项目审核/核定情况

1. 取得土地使用权所支付的金额：经查询该项目的土地出让合同，确认已售普通住宅扣除 8023199.24 元，其他类型房产扣除 319040.03 元，合计扣除 8342239.27 元。

2. 房地产开发成本：由于你（单位）未提供相关资料，现参照同期同类已清算项目：最终确认普通住宅开发成本43924945.57元，非普通住宅开发成本0元，其他类型房产开发成本1746661.86元，合计开发成本为45671607.43元。

3. 房地产开发费用：按土地使用权支付的金额与核定的房地产开发成本之和的10%进行测算，该项目开发费用合计5401384.67元。

4. 与转让房地产有关的税金：经确认，本项目本次可扣除与转让房地产有关的税金1979136.06元，其中营业税1799024.40元，城建税99225.20元，教育费附加及地方教育附加80886.46元。

5. 财政部规定的其他扣除项目：对从事房地产开发的纳税人，按取得土地使用权所支付的金额和房地产开发成本之和的20%核定，该项目合计可加计扣除金额为10802769.34元。

请对所列事项予以核对，并自收到本通知之日起7日内向本机关提交书面意见和相关证明资料。超过7日未提出的，视为无意见。

税务机关（盖章）
二〇二六年八月二十四日

