



表 1

(单位：元)

项目	预收售楼款 (不含增值税)	对应预缴税金 (不含增值税)	备注
2015 年度	696,000,000	39,000,000	

表 2

(单位：元)

项目	2015 年度	2016 年度	合计
三、房地产开发企业特定业务计算的纳税调整额	72,000,000	-182,000,000	-110,000,000
(一) 房地产企业销售未完工开发产品特定业务计算的纳税调整额	72,000,000	-78,000,000	-6,000,000
1. 销售未完工产品预缴收入	696,000,000		696,000,000
2. 销售未完工产品预计毛利额	104,000,000	10,000,000	114,000,000

表 3 (单位: 元)

	2015 年度	2016 年度	合计	备注	项目
企业特定调整额	72,000,000	-72,000,000	0	V=D-H	三、房地产开发业务计算的纳税调整额
企业销售未完工业务计算	72,000,000	193,000,000	265,000,000	D=B-C	(一) 房地产企业开发产品特定的纳税调整额
产品的收入	696,000,000	2,020,000,000	2,716,000,000	A (不含增值税预收售楼款)	1. 销售未完工产品
产品预计毛利	104,000,000	800,000,000	904,000,000		2. 销售未完工产品
		800,000,000	800,000,000		
		143,000,000	143,000,000		

表 4 (单位: 元)

项目	2016 年度	备注	
2016 年度未结转收入的预收售楼款余额	80,000,000	A	减 计 减 税 20
: 2016 年度未结转收入预收售楼款对应面积的 税基础	47,000,000	B	
: 2016 年度未结转收入预收售楼款对应预缴的 金及附加、土地增值税	3,000,000	C	
2016 年度未结转收入预收售楼款余额对应的实际 毛利额	30,000,000	D=A-B-C	

表 5

(单位: 元)

项 目	2016 年度	备 注
2016 年度房地产开发企业特定业务计算的应纳税额	110,000,000	F (表 2 中 A 公司多申报调减的应纳税所得额)
调空额		F (表 4 计算未结转)

表 6

(单位: 万元)

项目	2019年度	2020年度	备注
1. 房地产开发企业特定业务			
2. 转回的销售未完(售)品预计毛利额			F
3. 转回实际发生的税金及附加、土地增值税			G

表7

(单位: 万元)

项目	2019年度	2020年度	2021年	备注
三、房地产开发企业特定业务计算的纳税调整额	3,400.00	6,700.00	-10,100.00	V=D-H
四、其他				
五、合计				
六、合计				
七、合计				
八、合计				
九、合计				
十、合计				
十一、合计				
十二、合计				
十三、合计				
十四、合计				
十五、合计				
十六、合计				
十七、合计				
十八、合计				
十九、合计				
二十、合计				
二十一、合计				
二十二、合计				
二十三、合计				
二十四、合计				
二十五、合计				
二十六、合计				
二十七、合计				
二十八、合计				
二十九、合计				
三十、合计				
三十一、合计				
三十二、合计				
三十三、合计				
三十四、合计				
三十五、合计				
三十六、合计				
三十七、合计				
三十八、合计				
三十九、合计				
四十、合计				
四十一、合计				
四十二、合计				
四十三、合计				
四十四、合计				
四十五、合计				
四十六、合计				
四十七、合计				
四十八、合计				
四十九、合计				
五十、合计				

表8

(单位: 万元)

项目	2021年度	备注
2021年度预收售楼款	2,000.00	$M = \text{预收售楼款余额} / (1 + 9\%)$
2021年度预收售楼款余额对应面积(平方米)	200.00	$N = \sum (\text{每套已预收售楼款} / \text{当套合同总金额} * \text{当套房产总面积})$
减: 2021年度未结转收入预收售楼款对应面积的计税基础	360.00	$P = N * \text{计税单位成本}$
减: 2021年度未结转收入预收售楼款对应预缴的税金及附加、土地增值税	70.00	Q
2021年度未结转收入预收售楼款实际毛利额	1,570.00	$Y = M - P - Q$











