



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 | 20,000,000 | |

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 | | | |
| 1. 销售未完工产品收入 | 696,000,000 | | 696,000,000 |
| 2. 销售未完工产品预计毛利额 | | 10,000,000 | 10,000,000 |

表 3 (单位: 元)

| 项目 | 2015 年度 | 2016 年度 | 合计 | 备注 |
|---------------------|-------------|---------------|---------------|-------|
| 企业特定纳税调整额 | 72,000,000 | -72,000,000 | 0 | V=D-H |
| 企业销售未完工产品业务计算的纳税调整额 | 72,000,000 | 193,000,000 | 265,000,000 | D=B-C |
| 1. 销售未完工产品的收入 | 696,000,000 | 2,020,000,000 | 2,716,000,000 | |
| 2. 销售未完工产品预计毛利额 | 104,000,000 | 202,000,000 | 407,000,000 | |

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: 2016 年度未结转收入预收售楼款对应面积的计税基础 | 47,000,000 | B |
| 减: 2016 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 | 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 |
|-----------------------|---------------|----------------------|
| 16 年度房地产开发企业特定业务计算的纳税 | 1,000,000,000 | E 类企业, 2 中 A 公司多日 20 |
| | | |
| | | |
| | | |

表 6

(单位:万元)

| 项目 | 2019 年度 | 2020 年度 | 备注 |
|-----------------------|---------|---------|----|
| 三、房地产开发企业特定业务 | | | |
| 1. 特定业务毛利额 | | | |
| 2. 特定业务毛利额扣除预计毛利额 | | | |
| 3. 转回实际发生的税金及附加、土地增值税 | | | |

表7

(单位：万元)

| 项目 | 2019年度 | 2020年度 | 2021年度 | 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 | | | | |
| 五十一、合计 | | | | |
| 五十二、合计 | | | | |
| 五十三、合计 | | | | |
| 五十四、合计 | | | | |
| 五十五、合计 | | | | |
| 五十六、合计 | | | | |
| 五十七、合计 | | | | |
| 五十八、合计 | | | | |
| 五十九、合计 | | | | |
| 六十、合计 | | | | |
| 六十一、合计 | | | | |
| 六十二、合计 | | | | |
| 六十三、合计 | | | | |
| 六十四、合计 | | | | |
| 六十五、合计 | | | | |
| 六十六、合计 | | | | |
| 六十七、合计 | | | | |
| 六十八、合计 | | | | |
| 六十九、合计 | | | | |
| 七十、合计 | | | | |
| 七十一、合计 | | | | |
| 七十二、合计 | | | | |
| 七十三、合计 | | | | |
| 七十四、合计 | | | | |
| 七十五、合计 | | | | |
| 七十六、合计 | | | | |
| 七十七、合计 | | | | |
| 七十八、合计 | | | | |
| 七十九、合计 | | | | |
| 八十、合计 | | | | |
| 八十一、合计 | | | | |
| 八十二、合计 | | | | |
| 八十三、合计 | | | | |
| 八十四、合计 | | | | |
| 八十五、合计 | | | | |
| 八十六、合计 | | | | |
| 八十七、合计 | | | | |
| 八十八、合计 | | | | |
| 八十九、合计 | | | | |
| 九十、合计 | | | | |
| 九十一、合计 | | | | |
| 九十二、合计 | | | | |
| 九十三、合计 | | | | |
| 九十四、合计 | | | | |
| 九十五、合计 | | | | |
| 九十六、合计 | | | | |
| 九十七、合计 | | | | |
| 九十八、合计 | | | | |
| 九十九、合计 | | | | |
| 一百、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 | $Y = M - P - Q$ |













