



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. 销售未完工产品预收收入	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 调整额	72,000,000	-72,000,000	0	V=D-H
业销售未完 业务计算	72,000,000	193,000,000	265,000,000	D=B-C
696,000,000	2,020,000,000	2,716,000,000		
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 公司多付 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

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	$Y = M - P - Q$













