



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	2,000,000	-182,000,000	-110,000,000
（一）房地产企业销售未完工产品特定业务计算的纳税调整额	72,000,000	-78,000,000	-6,000,000

表 3

(单位：元)

项目	2015 年度	2016 年度	合计	备注
三、房地产开发企业特定业务计算的纳税调整额	72,000,000	-72,000,000	0	V=D-H
(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	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	A (不含增值税预收售楼款)
2. 销售未完工产品预计毛利额	104,000,000	503,000,000	607,000,000	E=A*15%
3. 实际发生的税金及附加、土地增值税	32,000,000	110,000,000	142,000,000	C
(二) 房地产企业销售的未完工产品转完工产品特定业务计算的纳税调整额		265,000,000	265,000,000	H=F-G
1. 销售未完工产品转完工产品确认的销售收入		2,716,000,000	2,716,000,000	E=A (竣工年度转回前期已预计毛利额的预收售楼款)
2. 转回的销售未完工产品预计毛利额		407,000,000	407,000,000	F=E*15% (竣工转回前期预计毛利额)
3. 转回实际发生的税金及附加、土地增值税		142,000,000	142,000,000	G=C (竣工转回前期扣减的预缴税金)

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
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
2016 年度未结转收入预收售楼款对应面积的税金及附加、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面积的计税基础		

减
计
减

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	表 2 中 A 公司多申报调减的应纳税所得额
2016 年度未结转收入预收售楼款实际利润额	30,000,000	F (表 4 计算未结转预收售楼款的实际毛利额)
2016 年度应纳税所得额调增金额	140,000,000	G=E+F
2016 年度应补缴企业所得税 【更正申报日期为 2020 年 5 月 21 日】	35,000,000	H=G*25%
2016 年度应补缴企业所得税的滞纳金【滞纳金】		

表 6

(单位：万元)

项目	2019 年度	2020 年度	备注
房地产开发企业特定业务			
销售不动产产品			













-
-
-
-
-
-
-
-
-
-

