



财税精准课

www.xt12366.com

服务支持

山东协同税务师事务所

技术支持

泰安协同软件有限公司

协同税网
www.xt12366.com

土地增值税系列

房企预收账款 与土增、企税的勾稽关系

讲师：王丽娜

2020-02



公众号二维码



小程序二维码



财税精准课

xt12366.com/yunketang.php

山东协同税务师事务所

专项服务：

土地增值税、企业所得税税务咨询服务
企业涉税数据风险控制、税收优惠、
数据规范化服务



税云服务微信公众号

平台支持



中国纳税人

www.xt12366.com

技术支持

泰安协同软件有限公司

授课
专家
王丽娜



山东协同税务师事务所

服务电话：0538-5012366

土地增值税预征

- 《国家税务总局关于营改增后土地增值税若干征管规定的公告》（国家税务总局公告2016年第70号）
- 为方便纳税人，简化土地增值税预征税款计算，房地产开发企业采取预收款方式销售自行开发的房地产项目的，可按照以下方法计算土地增值税预征计征依据：土地增值税预征的计征依据=预收款-应预缴增值税税款。
- 发文时间：2016年11月10日

应预缴增值税=预收款÷（1+适用税率或征收率）×3%

（国家税务总局公告2016年第18号）



财税精准课

xt12366.com/yunketang.php

山东协同税务师事务所

专项服务：

土地增值税、企业所得税税务咨询服务
企业涉税数据风险控制、税收优惠、
数据规范化服务



税云服务微信公众号

平台支持



技术支持

泰安协同软件有限公司

授课
专家
王丽娜



山东协同税务师事务所

服务电话：0538-5012366

案例

某房企采用一般计税，当月含税销售收入1,100万元，增值税预征率3%，土地增值税预征率2%

①按原方法计算应预缴的土地增值税：

$$1100/1.10*2%=20\text{万元}$$

②按70号公告计算：

$$\text{应预缴的增值税}=1100/1.10*3\%=30\text{万元}$$

$$\text{应预缴的土地增值税}=(1100-30)*2\%=21.40\text{万元}$$

按70号公告，纳税人会多预缴1.4万元。



财税精准课

xt12366.com/yunketang.php

山东协同税务师事务所

专项服务：

土地增值税、企业所得税税务咨询服务
企业涉税数据风险控制、税收优惠、
数据规范化服务



税云服务微信公众号

平台支持



技术支持

泰安协同软件有限公司

授课
专家
王丽娜



山东协同税务师事务所

服务电话：0538-5012366

企业所得税预缴

- 原说明：“4.第4行“特定业务计算的应纳税所得额”：从事房地产开发等特定业务的纳税人，填报按照税收规定计算的特定业务的应纳税所得额。房地产开发企业销售未完工开发产品取得的预售收入，按照税收规定的预计计税毛利率计算的预计毛利额填入此行。企业开发产品完工后，其未完工预售环节按照税收规定的预计计税毛利率计算的预计毛利额在汇算清缴时调整，月（季）度预缴纳税申报时不调整。本行填报金额不得小于本年上期申报金额。”
- 新说明：“4.第4行“特定业务计算的应纳税所得额”：从事房地产开发等特定业务的纳税人，填报按照税收规定计算的特定业务的应纳税所得额。房地产开发企业销售未完工开发产品取得的预售收入，按照税收规定的预计计税毛利率计算出预计毛利额填入此行。”（国家税务总局公告2019年第23号-本公告自2019年7月1日起施行）
- **取消了预计毛利额必须在年度汇算清缴中调整，预缴申报时不做调整的规定**
- **取消了当期填报金额不得小于本年上期填报金额的限制**



财税精准课

xt12366.com/yunketang.php

山东协同税务师事务所

专项服务：

土地增值税、企业所得税税务咨询服务
企业涉税数据风险控制、税收优惠、
数据规范化服务



税云服务微信公众号

平台支持



技术支持

泰安协同软件有限公司

授课
专家
王丽娜



山东协同税务师事务所

服务电话：0538-5012366

案例

某房企分两期开发A项目，预计毛利率为10%。2019年第一季度，一期项目开盘，确认预收账款（不含税）10000万元，当期发生期间费用100万元。

预缴税款计算		
行次	项目	本年累计金额
1	营业收入	0
2	营业成本	0
3	利润总额	-100
4	加：特定业务计算的应纳税所得额	1000
5	减：不征税收入	
6	减：免税收入、减计收入、所得减免等优惠金额（填写A201010）	
7	减：固定资产加速折旧（扣除）扣除调减额（填写A201020）	
8	减：弥补以前年度亏损	
9	实际利润额（3+4-5-6-7-8）\按照上一纳税年度应纳税所得额平均额确定的应纳税所得额	900
10	税率（25%）	25%
11	应纳所得税额（9*10）	225
12	减：减免所得税额（填写A201030）	
13	减：实际已缴纳所得税额	
14	减：特定业务预缴（征）所得税额	
15	本期应补（退）所得税额（11-12-13-14）\税务机关确定的本期应纳所得税额	225



财税精准课

xt12366.com/yunketang.php

山东协同税务师事务所

专项服务：

土地增值税、企业所得税税务咨询服务
企业涉税数据风险控制、税收优惠、
数据规范化服务



税云服务微信公众号

平台支持



技术支持

泰安协同软件有限公司

授课
专家
王丽娜



山东协同税务师事务所

服务电话：0538-5012366

2019年第二季度，二期项目开盘，确认预收账款（不含税）10000万元，当期发生期间费用共计200万元

预缴税款计算	
项目	本年累计金额
营业收入	0
营业成本	0
利润总额	-300
加：特定业务计算的应纳税所得额	2000
减：不征税收入	
减：免税收入、减计收入、所得减免等优惠金额（填写A201010）	
减：固定资产加速折旧（扣除）扣除调减额（填写A201020）	
减：弥补以前年度亏损	
实际利润额（3+4-5-6-7-8）\按照上一纳税年度应纳税所得额平均额确定的应纳税所得额	1700
税率（25%）	25%
应纳所得税额（9*10）	425
减：减免所得税额（填写A201030）	
减：实际已缴纳所得税额	225
减：特定业务预缴（征）所得税额	
本期应补（退）所得税额（11-12-13-14）\税务机关确定的本期应纳所得税额	200



财税精准课

xt12366.com/yunketang.php

山东协同税务师事务所

专项服务：

土地增值税、企业所得税税务咨询服务
企业涉税数据风险控制、税收优惠、
数据规范化服务



税云服务微信公众号

平台支持



技术支持

泰安协同软件有限公司

授课

专家

王丽娜



山东协同税务师事务所

服务电话：0538-5012366

2019年第三季度，一期项目全部竣工交付，结转收入10000万元，结转成本7000万元。当期取得预售收入（不含税）4000万元，发生期间费用共计200万元。

预缴税款计算	
项目	本年累计金额
营业收入	10000
营业成本	7000
利润总额	2500
加：特定业务计算的应纳税所得额	2400/1400
减：不征税收入	
减：免税收入、减计收入、所得减免等优惠金额（填写A201010）	
减：固定资产加速折旧（扣除）扣除调减额（填写A201020）	
减：弥补以前年度亏损	
实际利润额（3+4-5-6-7-8）\按照上一纳税年度应纳税所得额平均额确定的应纳税所得额	4900/3900
税率（25%）	25%
应纳所得税额（9*10）	1225/975
减：减免所得税额（填写A201030）	
减：实际已缴纳所得税额	425
减：特定业务预缴（征）所得税额	
本期应补（退）所得税额（11-12-13-14）\税务机关确定的本期应纳所得税额	800/550



财税精准课

xt12366.com/yunketang.php

山东协同税务师事务所

专项服务：

土地增值税、企业所得税税务咨询服务
企业涉税数据风险控制、税收优惠、
数据规范化服务



税云服务微信公众号

平台支持



技术支持

泰安协同软件有限公司

授课
专家
王丽娜



小结

以上报表填报方法的修改对房地产企业来说是一项**利好**，
企业可以合理利用税收政策，**提高资金的利用效率。**

山东协同税务师事务所

服务电话：0538-5012366