

《后营改增时代建筑及房地产业新老税制交替涉税问题应对》

【授课时长】

2天

【课程大纲】

第一讲 建筑、房地产企业新老项目交替过程中的税务处理

- 一、营改增前签总承包合同并动工，营改增后签分包合同，分包人增值税计税方法的选择
- 二、选择简易计税的老项目获得增值税专用发票的处理
- 三、营改增后新老项目交替过程中的增值税进项税额抵扣的税务处理
- 四、建筑企业挂靠业务新老项目交替的税务处理
- 五、老项目适用简易计税方法36个月不变，但36个月期满尚未完成的项目如何纳税

第二讲 建筑企业工程进度结算和最后结算的税务处理

- 一、营改增后的业主拖欠建筑企业工程进度款的税务处理
- 二、营改增前业主拖欠建筑企业工程款，建筑企业确认收未计提营业税及附加，营改增后发生增值税纳税的税务处理

第三讲 甲供材和甲控材的的税务处理

- 一、营改增后的甲供材与营改增后的甲控材的区别
- 二、营改增后的甲供材的税务处理
- 三、甲供材规避税收风险的实操要点

第四讲 建筑企业预收账款的涉税处理

- 一、建筑企业预收账款或收取业主开工保证金增值税纳税义务时间的处理
- 二、建筑企业预收账款、预缴增值税的税务处理

第五讲 建筑企业增值税差额征税的财税处理

- 一、简易计税的总分包之间差额征收增值税扣除项目的规定
- 二、简易计税的总分包之间差额征收增值税发票的开具及账务处理
- 三、一般计税的总分包之间差额预缴增值税扣除项目的规定及发票管理

第六讲 建筑企业资质共享和挂靠业务的税务处理

- 一、营改增后建筑企业资质共享新老项目的税务处理
- 二、财务核算和资金管理
- 三、发票开具和管理
- 四、挂靠企业赚取利润的提取方法

第七讲 建筑企业违约金、赔偿金、配合费和质量保证金的税务处理

- 一、建筑企业收取业主违约金、赔偿金的税务处理
- 二、业主从工程款中扣除为违约金和赔偿金的税务处理
- 三、总包从分包工程款中扣除违约金和赔偿金的税务处理
- 四、总包从分包工程中扣除配合费或服务费或协调费的税务处理
- 五、业主从工程款中扣留质量保证金的涉税处理

第八讲 房地产企业投资决策阶段的财税处理技巧

1. 项目调研阶段的费用是否可以计入开发成本
2. 新成立的房地产企业怎样计算开办费
3. 房地产企业筹建期间发生的业务招待费如何扣除
4. 项目管理相关费用的核算技巧
5. 集团组织构建的税收筹划与案例分析
6. 以房换地合作开发投资模式应关注的财税问题
7. 以接盘等形式购入未完工开发项目应关注的财税问题

第九讲 房地产企业项目融资的财税处理技巧与风险防范

1. 企业资本结构设计及纳税风险防范
2. 非金融机构贷款的纳税风险规避与实操案例分享
3. 统借统还融资模式的运用与风险防范
4. 混合性投资融资模式的纳税风险防范与案例分享
5. 售后回购融资性售后回租方式的纳税处理与风险防范
6. 小额贷款公司借款纳税处理与风险防范
7. 因投资未到位发生借款利息支出可否扣除

第十讲 房地产企业土地取得阶段的财税处理技巧与风险防范

- 一、拆迁补偿金税前扣除
- 二、收购股权方式征地计税价值确认
- 三、一般计税方式土地价款抵减销售额
- 四、政府规费税前扣除
- 五、营改增后土地成本确认
- 六、契税与土地使用税
- 七、取得土地使用权后何时开始缴纳城镇土地使用税
- 八、城镇土地使用税与耕地占用税有什么不同、是否同时缴纳
- 九、经济适用房建设用地是否缴纳城镇土地使用税
- 十、如何确定土地成本、企业如何把耕地占用税、拆迁补偿费计入土地价款
- 十一、土地使用税可否计入土地成本、印花税可否计入土地成本
- 十二、土地闲置费能否计入土地成本
- 十三、企业取得的土地出让金返还如何进行财税处理
- 十四、契税计税依据如何确认、拆迁补偿费、大配套费、政府规费是否应缴纳契税
- 十五、企业取得土地使用权后再转让有何操作技巧
- 十六、土地取得主体确定、土地出让合同签订以及票据取得应规避哪些纳税风险
- 十七、案例分析---非政府主导行为的拆迁补偿可否税前扣除

第十一讲 房地产企业规划设计与前期工程的财税处理

- 一、规划设计不仅影响销售更影响纳税
- 二、规划设计失误导致多交税款如何补救
- 三、委托境外单位进行规划设计如何扣缴税款
- 四、开发项目内的道路、供水、供电如何核算

第十二讲 房地产企业项目建设阶段的财税处理

- 一、划分开发产品成本核算对象的原则
- 二、开发产品成本支出包括哪些具体内容
- 三、怎样核算开发产品的成本
- 四、决定一项支出进开发成本还是进期间费用应如何简单把握又没有纳税风险
- 五、成本分摊方法土地增值税和企业所得税有何不同、如何合理利用、如何跟税务

机关争取最有利于企业的分摊方法

六、如何用层高系数法划分建筑安装成本

七、利用地下基础建成停车场怎样核算成本、对于无产权地下车位不参与土地增值税清算的企业，如何尽量减少地下车位的开发成本

八、甲方提供材料怎样纳税、营改增后政策有何变化、如何选择发包模式

九、房产税政策有何变化

十、房屋的改扩建支出是否计入房产原价

十一、企业从被投资企业撤回或减少投资怎样纳税

十二、委托销售支付境外、境内手续费或佣金可否扣除

十三、如何处理企业发生的合理的工资薪金支出

十四、职工福利费包括的范围

十五、劳动保险费如何在税前扣除

十六、职工差旅费津贴、误餐补助如何在税前扣除

十七、劳动保护支出如何在税前扣除

十八、房地产企业的业务招待费如何在税前扣除

十九、广告费和业务宣传费怎样在税前扣除

第十三讲 房地产企业销售阶段和竣工验收的财税处理技巧与风险防范

一、房地产开发项目预售与销售的节点

二、一般计税方法如何预交增值税

三、一般纳税人简易计税方法如何预交增值税

四、预售收入所得税的纳税申报

五、预售阶段如何开具发票、各地规定有何不同

六、销售收入确认的原则和条件

七、销售自行开发的房地产项目如何选择计税方法

八、一般计税方法如何扣除土地价款

九、扣除土地价款后如何开具增值税发票

十、一般纳税人销售开发产品在交房时如何开具发票

十一、老项目选择简易计税办法如何缴纳增值税

十二、兼营业务销售额的确定

十三、兼营业务不得抵扣进项税额的税务处理

十四、销售折让和销售退回的税务处理

十五、现金折扣的税务处理

十六、分期收款方式销售开发产品如何纳税

十七、视同销售业务

十八、房地产企业出租老项目如何征收增值税

十九、房企出租新项目如何缴纳增值税、转租项目如何纳税？税企争议如何解决

二十、出租土地使用权如何缴纳增值税、是否有新老项目之分

二十一、转让老项目土地使用权如何缴纳增值税

第十四讲 房地产企业土地增值税清算

一、如何确定清算单位和清算条件、如何合理利用政策争取有利的确定方法

二、如何确认土地增值税的收入总额

三、计算增值额时“扣除项目金额”包含哪些内容

四、“扣除项目金额”有哪些要求

五、房地产企业出售普通标准住宅有何税收优惠政策、如何合理利用

- 六、国家征用、收回房地产有何税收优惠
 - 七、以房地产投资联营有何税收优惠
 - 八、2010年以后对土地增值税的征收有何重大变化
 - 九、土地增值税实行核定征收的条件和程序、是否可主动运用
 - 十、清算后尾盘销售土地增值税的纳税申报
 - 十一、卖毛坯房还是装修房、规划毛坯房可否精装修后再销售、规划可变更吗
 - 十二、怎样核算管理费用可以降低土地增值税
 - 十三、巧用利息扣除法，降低土地增值税
 - 十四、巧用土地分摊方法，降低土地增值税
 - 十五、化解产能过剩的企业是卖项目或是卖股权
 - 十六、增加多少绿化投入，可以免征土地增值税
 - 十七、公司注销时多交的企业所得税可否退税
- 第十五讲 案例分析
- 第十六讲 互动与答疑