

《建筑、房地产业税收新政解读与纳税筹划》

【授课时长】

2天

【课程大纲】

第一讲 营改增财税（2016）36号文要点解读

- 一、营改增实施办法要点解读
- 二、营改增有关事项的规定要点解读
- 三、营改增过渡政策的规定要点解读
- 四、跨境应税行为适用增值税税率和免税政策要点解读

第二讲 营改增主要最新政策解读

- 一、营改增主要配套文件要点解读
- 二、营改增主要公告要点解读
- 三、营改增主要规定要点解读

第三讲 营改增实施要点和实施中出现的主要问题解析

- 一、营改增实施要点解析
- 二、营改增实施中出现的主要问题解析

第四讲 建筑、房地产企业“营改增”后增值税纳税筹划

- 一、如何从税负角度选择纳税人身份
- 二、如何规划增值税税负平衡
- 三、如何规划兼营、混合销售以及混业业务
- 四、如何规划租赁业务
- 五、如何优化采购运输费税负
- 六、建筑企业如何做好“甲供材料”业务的风险管控
- 七、建筑企业尽可能的签订包工包料的建筑合同
- 八、水电费管控
- 九、如何规划劳务独立以降低增值税税负
- 十、如何做好分散经营的涉税规划
- 十一、如何做好联合经营的税务风险管控
- 十二、如何做好资质挂靠的税务风险管控
- 十三、资质筹划
- 十四、采购模式筹划
- 十五、免税项目筹划
- 十六、纳税人资格筹划
- 十七、出口退税的纳税筹划
- 十八、利用资产重组和股权转让筹划

案例 清包工程提供建筑服务的纳税筹划

案例 甲供工程提供建筑服务的纳税筹划

案例 为老项目提供建筑服务的纳税筹划

案例 进项税额分期抵扣的纳税筹划

第五讲 建筑、房地产企业所得税纳税筹划

- 一、应纳税所得额的纳税筹划
- 二、境外所得税抵扣的纳税筹划
- 三、所得税会计政策的纳税筹划
- 四、汇总纳税预缴税款的筹划
- 五、纳税人身份的纳税筹划
- 六、转让定价的纳税筹划
- 七、预缴企业所得税的纳税筹划

案例 设立独立销售公司的筹划

案例 对外捐赠的筹划

案例 业务招待费的筹划

第六讲 建筑、房地产企业一般税种纳税筹划

- 一、资源税
- 二、城市维护建设税
- 三、城镇土地使用税

案例 占用土地用途的筹划

案例 开发项目所属区域的筹划

案例 利用免税项目的筹划

- 四、耕地占用税

- 五、土地增值税

案例 控制土地增值率的筹划

案例 巧用扣除项目的筹划

案例 分解式销售的筹划

案例 土地使用权作价的筹划

- 六、房产税

案例 房地产企业转化服务内容的筹划

案例 地产企业改变收入性质的筹划

案例 房地产企业分别签订租赁合同的筹划

- 七、车船税

- 八、印花税

案例 减少纳税环节的筹划

案例 房地产企业分开核算不同事项的筹划

- 九、车辆购置税

- 十、契税

案例 房地产企业整体购买不动产的筹划

案例 房地产企业改变不动产收入的筹划

案例 改变投资方式成立房地产公司的筹划

第七讲 房地产企业专项纳税筹划

- 一、自建与代建选择的筹划
- 二、土地使用权转让的筹划
- 三、建筑合同订立的筹划
- 四、开发成本构成筹划
- 五、销售方式的筹划
- 六、促销活动的筹划

七、销售定价的筹划

八、代收费用的筹划

九、精装修住房的筹划

十、产品交付业主及清算的筹划

十一、剩余资产的筹划

十二、公司清算的筹划

第八讲 案例分析

第九讲 互动与答疑