

# 《营改增政策解读及对房地产业经营的影响与对策》

## 【授课时长】

2天

## 【课程大纲】

### 第一讲 全面营改增基本政策与主要最新政策

- 一、2016年营改增基本政策——财税（2016）36号文
- 二、住房城乡建设部办公厅《关于做好建筑业“营改增”建设工程计价依据调整准备工作的通知》建办标[2016]4号文解读
- 三、2016年营改增主要最新政策
  - （一）营改增主要配套文件
  - （二）营改增主要公告
  - （三）营改增主要规定

### 第二讲 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

### 第三讲 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

### 第四讲 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

### 第五讲 “营改增”对房地产企业的影响

- 一、税收负担的影响
  - （一）开发建设阶段
  - （二）转让及销售阶段
  - （三）持有自营阶段
- 二、建造成本的影响
- 三、房价、净利润的影响
- 四、财务管理与会计处理的影响
- 五、企业融资与现金流的影响
- 六、工程概预算、工程造价的影响
  - （一）未改前的工程概预算构成及取费方法
  - （二）营业税改增值税后的工程概预算构成及取费方法探讨
- 七、甲供材料、混合销售业务税收政策的影响
  - （一）营业税改增值税对甲供材料税收政策的影响
  - （二）营业税改增值税对混合销售业务税收政策的影响

- 八、对企业税收管理的影响
- 九、对企业收入确认的影响
- 十、对企业税收筹划的影响
- 十一、对企业海外经营的影响
- 十二、对企业集团经营管理的影响
- 十三、对企业核心竞争力的影响
- 十四、对收入、成本、利润的影响
- 十五、对企业会计核算的影响
- 十六、对建造合同的影响
- 十七、对集团及成员管理的影响
- 十八、对内部控制的影响

#### 第六讲 房地产企业“营改增”应对策略

- 一、发票税务风险管控
- 二、项目工程造价管控
- 三、项目工程成本管控
- 四、出包施工合同管控
- 五、房产售价管控
- 六、固定资产管控
- 七、存货和工场余料管控
- 八、优化客户管理
- 九、强化财务管理
- 十、税务筹划
- 十一、信息建设
- 十二、微博营销
- 十三、扩展业务范围

#### 第七讲 加强增值税会计核算

- (一) 增值税会计核算的原理及会计科目设置
- (二) 增值税会计核算特殊业务的讲解与处理
- (三) 增值税相关科目使用及其规范
- (四) 过渡期试点纳税人差额征税的会计处理
- (五) 取得过渡性财政扶持资金的会计处理
- (六) 增值税会计核算案例

#### 第八讲 建立营改增风险控制系统

- 一、纳税风险关键点预警系统
- 二、纳税风险应急系统
- 三、纳税风险考核系统

#### 第九讲 销项税额的税务风险与防范

- 一、增值税纳税义务人发生时间
- 二、视同提供服务应税行为
- 三、差额征税
- 四、销售额
- 五、价外费用
- 六、适用税率
- 七、兼营业务

八、销售收入完整性

九、规避取得虚开增值税专用发票的风险

十、销项税额风险点防范

第十讲 进项税额的税务风险与防范

一、增值税扣税凭证

二、不应抵扣而抵扣进项税额

三、应作进项税额转出而未作进项税额转出

四、增值税抵扣凭证的规定

五、抵扣率准确性的规定

六、进项税额风险点防范

第十一讲 营改增其他风险与防范

一、发票使用管理税务风险

二、税控设备管理税务风险

三、逾期申报、逾期缴税的税务风险

四、纳税人销售额超过小规模纳税人标准不认定的税务风险

五、账务处理的税务风险

六、财政补贴申请材料的操作风险

七、节税筹划的操作风险

八、增值税法律风险

十、增值税风险防范措施

第十二讲 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、采购模式筹划

七、免税项目筹划

八、纳税人资格筹划

第十三讲 案例分析

案例一 营改增应对《税务管理制度》的制订

案例二 营改增发票控税策略的 19 个要点

第十四讲 互动与答疑