

2016 房地产“营改增”政策解析与应对策略

课程背景：

2016年5月1日，四大行业‘营改增’全面实施，您真的准备好了吗？

2016年3月7日上午，财政部部长楼继伟在两会记者会上回答营改增相关提问时称：“营改增今年是个硬任务，军令状要完成。”李克强总理在今年政府工作报告中宣布决定全面实施“营改增”，自2016年5月1日起，将试点范围扩大到建筑业、房地产业、金融业、生活服务业，并将所有企业新增不动产所含增值税纳入抵扣范围，确保所有行业税负只减不增，5月1日起，全链条覆盖的增值税将全面替代营业税，已在我国施行了二十余年的营业税将退出历史舞台，持续了四年多的营改增也将正式收官。而留给建筑企业的准备时间也越来越紧张，营改增前的各项准备工作迫在眉睫。

课程收益：

第一时间披露营改增的最新政策与动态，提前应对和化解涉税风险

掌握营改增税收政策要点，把握其本质，了解其政策特点与漏洞，及时出奇招应对并化解相应的风险

动悉过渡期政策，巧妙安排应对策略

针对不同税率，调整业务流程及合同签订的额度、相对人、时间、地点，寻找出税负最低的方案

协同金融等其他行业营改增政策安排，重新构建房地产企业合理的商业模式

剖析进项税额的具体规定、账务处理、附表2填写、发票认证的规定，从报销流程设计视角控制各个节点税务风险

针对不同类型的供应商，能够准确计算税金，合理确定针对不同纳税人身份的价格水平

精准把控营改增对取得票据的具体要求，规避税务稽查带来的违法风险

课程对象：

1、房地产企业董事长、总经理、副总经理、区域及项目公司总经理等决策层高管；

2、房地产企业主管财务的副总、项目总、财务总监、财务部相关业务骨干；

课程大纲：

前言

踏着“营改增”的脚步

1、请进来走出去

2、抓住先机扬帆起航

第一章“营改增”概述

一、营改增的背景分析

1、与我国经济形势相适应的税制改革历程

2、我国增值税制度的建立与发展

二、为什么要营改增

- 1、营业税计税原理解析
- 2、增值税计税原理解析
- 3、营改增的本质
- 4、营改增的商业因素简析
- 5、营改增的效应分析

三、营改增的推进路径

- 1、试点之初，积累经验
- 2、试点扩大，由点成线
- 3、逐步推开，由点到面
- 4、试点双扩，再续新篇
- 5、全面推开，完美收官

四、营业税改征增值税政策释义

- 1、目前增值税的征收范围
- 2、增值税纳税人及其身份选择
- 3、增值税纳税义务发生时间、纳税地点及其纳税期限
- 4、增值税的起征点与适用税率（及征收率）
- 5、增值税应税营业额、中止服务或折扣额处理
- 6、兼营行为、混合销售行为处理
- 7、销项税额与进项税额
- 8、进项税额不得抵扣的情形
- 9、增值税的申报与缴纳

五、增值税发票的种类、管理及注意事项

- 1、增值税专用发票的取得、开具、认证、抵扣及管理
- 2、增值税普通发票的取得、开具及管理
- 3、增值税红字专用发票的取得、开具及管理
- 4、其他类型的增值税发票的取得、开具及管理
- 5、不同种类的增值税发票对企业（成本）利润的影响
- 6、发票取得误操作的风险
- 7、发票违法行为的法律责任

六、营改增重点政策解读

- 1、财税（2011）110号
- 2、财税（2013）106号
- 3、财税（2014）43号
- 4、财税（2016）4号
- 5、2016营改增新政解读

第二章“营改增”操作实务解析

一、营改增建安、房地产工程计价规则与体系变化

- 1、“营改增”前的工程概预算构成及取费方法
- 2、“营改增”后的工程概预算构成及取费方法

二、营改增后合同模板及招投标文件更新关注要点

- 1、价格约定条款
- 2、发票约定条款
- 3、收付款约定条款

- 4、其他涉税条款的变更
- 三、对合格供应商、承包商的再评价
 - 1、单位性质评价
 - 2、纳税人资质评价
 - 3、所属行业评价
 - 4、税率评价
 - 5、信用评价
- 四、《营改增企业会计处理规定》及最新财会政策解读
 - 1、会计账户的设置
 - 2、收入与成本的“价税分离”
 - 3、特殊业务——混业经营造成的留抵
 - 4、增值税税控系统专用设备和技術维护费用抵减增值稅額的会计处理
 - 5、增值稅的申報与繳納
- 五、营改增后，房地产企业增值稅進項稅額的抵扣議題
 - 1、资金流、票據流、物流（勞務流）相互一致
 - 2、法律凭証、會計凭証、稅務凭証相互支持
 - 3、合同价、發票价和結算价相互印証
- 六、业务部門与財務部門的协调配合
 - 1、財務部門牽頭营改增，义不容辭
 - 2、业务部門走向前台，担当主角
 - 3、全员参与，协调配合，强化管理
- 第三章“营改增”政策对相关经营活动的影响
 - 一、营改增前后企业过渡期事項的安排
 - 二、房地产和建安企业，分别如何确认新合同与老合同、新项目与老项目？如何确定銷售額？
 - 三、划分新项目、老项目的成本，如何影响進項稅額？
 - 四、如何处理新项目成本，才能做到营改增利益最大化？
 - 五、老合同老项目营改增前要不要催要發票？老合同老项目是否應該提前付款開票？
 - 六、新稅制出台后要不要对已经签订的老合同条款进行修改？
 - 七、老合同老项目后期銷售如何計算應納稅額？
 - 八、营改增后銷售或購買不動產，如何抵扣進項稅額？
 - 九、如何选择小规模納稅人和一般納稅人的身份？
 - 十、资金统一管理、统借统还业务，如何計算增值稅？
 - 十一、房地产企业是否需要預交增值稅？
 - 十二、房地产企业营改增前后取得的土地能否抵扣進項稅額？
 - 十三、对房地产企业政府收費、利息支出、勞務支出，是否可以抵扣進項稅額？
 - 十四、开发产品的銷售进度，是否影响增值稅應納稅額？
 - 十五、自持物業和銷售物業，是否影响增值稅應納稅額？
 - 十六、增值稅对土地增值稅的影响
 - 十七、营改增前后企业过渡期事項的安排营改增后工程發包合同及其他各类合同的签订

- 十八、营改增对纳税人从事“混业经营”的影响
 - 十九、营改增对集团公司物资统一采购和资金集中管理的影响
 - 二十、营改增对建安、房地产“甲供材”的影响
 - 二十一、营改增对房地产企业现金流的影响
 - 二十二、营改增对所得税及其他税种的影响
 - 二十三、营改增对“一带一路”及企业境外经营的影响
- 第四章顺应“营改增” 适应“营改增” 受益“营改增”

一、构建科学高效的业务运营体系

- 1、营改增，业务部门要先行
- 2、营改增，工程管理部的工作重点
- 3、营改增，采购部门、设备管理部门的工作重点
- 4、营改增，预算部门、成本控制等部门的工作重点

二、构建科学高效的财务核算体系

- 1、梳理和完善新的核算制度
- 2、着手准备营改增后的会计核算问题
- 3、如何避免营改增的冲击
- 4、向管理会计要效益

三、构建科学高效的税收风险管控体系

- 1、领导挂帅，全体动员
- 2、增设内部纳税管理机构
- 3、增配内部税务管理人员
- 4、制定税收风险管控制度
- 5、提高增值税发票管理能力，发票管理职责前移

四、全面提高“增值税管理系统”的应用能力

- 1、从地税到国税的心理适应
- 2、从地税到国税的知识更新
- 3、税务管理的硬件和软件的准备

五、建立强大的学习型组织，永葆基业常青

- 1、让学习成为一种习惯
- 2、持之以恒、持论有据、持续创新、持久发展
- 3、着眼“后营改增时代”，未雨绸缪，基业长青