

房地产、建筑业营改增政策解析和企业应对策略

2016年1月22日，国务院召开营改增、加快财税体制改革座谈会，李克强总理在座谈会上强调：以营改增作为加快财税体制改革重头戏，今年要全面推开，全面推开营改增、加快财税体制改革必须周全考虑、精心设计。李克强总理强调：以营改增作为加快财税体制改革重头戏。营改增已箭在弦上，2016势在必发。如果说2015年建筑业焦点是“资质换证”，那营改增必将是贯穿2016全年的焦点。营改增给建筑业带来的影响更加猛烈、更加深远。

企业如何做好转型前的准备工作，怎样找出转型过程中的节税空间，有效规避涉税风险？如何规划企业转型后的财税管理体系，优化纳税人的价值链管理，这些都是企业管理者和财务人员必须重视的问题。

【课程大纲】

一、增值税与营业税的主要差异（把握问题的基础）

- 1、增值税的税负形成机制与营业税税负形成机制差异解析
- 2、营业税属于价内税（价格=生产成本+流通费用+利润+税金）
- 3、增值税是价外税，是可以抵扣的收入税,重复征税程度缓解
- 4、增值税 PK 营业税的差额计税
- 5、纳税人差异（境外单位在境外代销我国房产，我国企业代销境外房产）
- 6、税率和税负差异（增值税税率结构复杂：17%、13%、11%、6%、0、3%）
- 7、纳税地点（劳务发生地与机构所在地）差异
- 8、纳税时间不同

9、税源归属（国地税）的差异

二、房地产营改增主要政策条款的解析（处理问题的关键）

- 1、计税方法：一般计税法与简易计税法解析
- 2、纳税人的确定标准（生产地、销售地、目的地）
- 3、一般纳税人与小规模纳税人的认定
- 4、汇总纳税与合并申报
- 5、增值税抵扣方法（抵扣制度、范围、方法、留抵）
- 6、销项税额、进项税额和应纳税额的计算注意事项
- 7、退免税
- 8、征收管理

三、营改增对建筑业的主要影响及对策解析

- 1、对可抵扣金额的影响（直接费、间接费）
- 2、对项目增值率的影响
- 3、对招投标的影响解析
- 4、对供应商选择的影响解析
- 5、对期初库存材料和机械设备等资产的影响
- 6、对企业经营成果的影响（收入、成本、利润、现金流和资产）

四、营改增对房地产的主要影响解析

- 1、土地一级开发不同投资回收方式的调整（固定回报、比例分成、财政返还）营改增后的重大调整

2、居住用和商用地产营改增后的主要税负区别：住宅、厂房、仓储、商铺、酒店（公寓）、养老设施等

3、对合作开发的影响解析

4、对销售的影响解析

5、持有物业出租、转租的税负差异解析

6、融资渠道与方式的选择

五、房地产营改增的主要应对策略与税收筹划

1、项目是采用母子公司体制还是采用总分公司？

2、投资架构--关联交易的调整设计（建安、绿化、建材、销售、代理等关联业务的处理）

3、供应商和招投标管理的调整

4、如何处理小规模纳税人的报价

5、房地产公司、物业管理公司与资产经营管理公司的结构设计

6、产品的营销策略对营改增的响应

六、营改增对财务会计管理的影响和应对措施

1、专用发票的使用与管理

2、企业增值税内部报表的设计

3、增值税日常核算

4、税控机进项税的处理等实操内容