

关于举办“2016年房地产、建筑业“营改增”应急解答运用案例及纳税管理策略应对实战答疑会”的通知

各有关单位：

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。

令人忐忑的建安、房地产企业的营改增新政将在2016年实施，营改增本质上是有利于降低企业税收成本，增强企业发展能力。但是，企业如果没有积极做好准备，将不仅无法降低税收成本，还有可能会增加税负和加大税务风险。建安房地产企业集团领航人及财税高管应该在战略角度高瞻远瞩提前部署企业应对营改增策略，在全行业内忧外患期间能“驾横海之大航，领集团于无忧”。

为了让更多的建安房地产企业深入了解最新“营改增”税收政策，解析其对建筑施工、房地产企业的影响，帮助各建安房地产企业财税总监、经理理解其重点、难点，全面掌握增值税下税企间财税争议及解决途径，化解税务稽查风险，全面有效降低企业税务风险，继而能确保各相关部门理解营改增策略，准确执行“运用之妙存乎一心”的营改增转型方案与筹划，为此，我们特举办“2016年房地产、建筑业“营改增”应急解答运用案例及纳税管理策略应对实战答疑会”。我们诚邀贵单位积极组织人员参加！

一、课程收益

如您是房地产企业领航人，您可以：

- 理解如何站在战略角度看待房地产企业营改增；
- 认识自上而下全集团一致行动应对营改增的重要性。

□ 如您是财税总监，经理，您可以：

- 领略房地产业营改增政策，探索营改增应对措施；
- 分析本企业财税管理现状，理解如何建立完善营改增内控制度；
- 初步学会正确降低本企业税收负担的方法。

二、课程大纲

第一部分：房地产业、建筑业营改增政策走向及应对策略

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、税率和税负差异（增值税税率结构复杂：17%、13%、11%、6%、0、3%）
- 6、纳税地点（劳务发生地与机构所在地）差异
- 7、纳税时间不同
- 8、税源归属（国地税）的差异

二、思考：建筑业核算的范围是什么？

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）
- 7、对企业管理的影响（挂靠经营、项目核算制）
- 8、建筑企业营改增的主要应对策略和方法

四、思考：营改增后挂靠会怎样？

1. 必须申请认定一般纳税人的涉税风险
2. 挂靠经营大部分成本进项税额难扣除
3. 虚开发票行为的罪与罚

行为人有以下四种行为之一的，即构成虚开发票的行为：

- 1) 为他人开具与实际经营业务情况不符的发票；
- 2) 为自己开具与实际经营业务情况不符的发票；
- 3) 让他人为自己开具与实际经营业务情况不符的发票；
- 4) 介绍他人开具与实际经营业务情况不符的发票。

五、思考：营改增过渡阶段账务如何调整？

六、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、退税
- 8、征收管理
- 9、重点过渡政策解析

2

七、营改增对房地产的主要影响解析

- 1、对工程总承包（EPC）的影响解析
- 2、对土地一级开发的影响解析（BT、EPC、以路换地等）（国税函【2009】520号文）
- 3、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
- 4、居住用和商用地营改增后的主要税负区别（案例解析）：住宅、厂房、仓储、商铺、酒店（公寓）、养老设施等
- 5、对合作开发的影响解析
- 6、对销售的影响解析
 - (1) 不同销售方式税负差异显著
 - (2) 自营销售、代理（境内外）销售、带租约销售、出租、经营权的整体转让、托管、证券化、众筹
- 7、持有物业出租、转租的税负差异解析
- 8、对房地产资产证券化的影响（房地产信托投资基金）
- 9、融资渠道与方式的选择

八、房地产业、建筑业营改增后材料采购还要不要货比三家？

九、房地产、建筑企业招投标预算造价营改增后如何改变？

十、既然营改增，什么票可以抵扣进项税额呢？

1. 猜想1：成本都能取得进项税额发票？
2. 猜想2：商品混凝土等材料增加税负
3. 猜想3：建筑劳务费增加税负
4. 猜想4：转包或分包给个人取得发票能否扣除
5. 猜想5：材料都可以抵扣17%？
6. 猜想6：发票的收集和认证容易吗？
7. 猜想7：“甲供材料”谁来采购？
8. 思考：企业发生的经营业务费、工作服、劳保用品进项发票可否抵扣
9. 思考：房地产、建筑企业是否要设立库存，设立材料收发台账？
10. 账面固定资产所含增值税如何处理？
11. 代开发票抵扣多少？

十一、营改增后注意防范发票风险

1. 要提高防范意识，从思想上重视虚开发票问题
2. 要择优选取购货对象
3. 对供货单位应当做必要的考察
4. 要尽量通过银行账户支付货款
5. 要求开票方提供有关资料，落实内容的一致性和合法性
6. 对有疑点的发票，要及时向税务机关求助、查证

十二、思考：房地产有哪些专属进项税额？

十三、思考：营改增后不得抵扣进项税额的有哪些情形？

三、参会对象

房地产、建筑业企业董事长、总经理、总会计师、首席财务官、财务副总裁、财务总监、财务经理、税务总监、税务经理、经营、预算、审计及合同等部门人员。

第二部分：房地产营改增的主要应对策略与税收筹划

一、项目是采用母子公司体制还是采用总分公司？
二、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）
三、供应商和招投标管理的调整
四、如何处理小规模纳税人的报价

五、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
六、产品的营销策略对营改增的响应
七、项目公司注销策略的调整（有留抵税额的项目公司，不能正常注销怎么办？）

第三部分：最新房地产企业、建安企业所得税汇算清缴报表填报应用

一、取消进户执法，是税务管理防松了吗？大数据环境下我们要提供哪些信息？
二、纳税申报表基础信息会“泄露”什么秘密
三、年度纳税申报表填报有无先后顺序？没有相关业务是否可以不填报？
四、收入、成本、费用明细表的填报注意哪些事项？确认收入税收与会计存在哪些差异？期间费用会“泄露”哪些信息？

五、纳税调整项目明细表的填报注意哪些事项？视同销售如何填报？房地产企业销售未完工开发产品如何填报？政府补贴收入如何填报？
六、跨期费用如何解决？军队票据能否扣除？
七、弥补以前年度亏损纳税如何填报？税务机关查增的应纳税所得额可否弥补以前年度亏损？

四、相关师资

建筑房地产实力派财务管理专家，高级会计师，中国注册税务师；上海致通振业税务师事务所所长；《新理财》等财税管理核心期刊的主要撰稿人，多次在《中国房地产税务报》上发表文章。曾任某国有军工企业（下属地产公司）财务处处长；多家房地产企业长年税务顾问。主要从事国有企业，外资企业审计评估及财税咨询工作，并担任多家大中型集团及上市公司财税顾问，为客户在中国提供税务咨询、税务顾问、税收筹划、确立组织结构纳税布局、业务流程纳税风险控制、出口退税纳税设计、投资理财中的税收筹划、投资资金管理等服务。尤其擅长房地产企业、外资企业的税收筹划运作。