
“营改增”对房地产企业的影响和应对策略

【课程背景】

营退增来，百业待整，税改红利，谁主沉！

以“营改增”政策为背景，根据建筑业、房地产行业的特点，为房地产行业的财税经理人决策提供方向性指引，为财务部门积极应对税制转变做好准备，确保房地产行业适应“营改增”税制改革，保持持续竞争力，实现企业价值最大化、税收成本最小化的目标。

【课程收益】

与时俱进：把脉房地产企业、建安企业营改增最新税收政策及风险导向；
熟练掌握并解决房地产企业、建安企业营改增过渡期涉税问题；
掌握营改增财税处理技巧及抵扣凭证风险点；
把握营改增应对策略及涉税筹划技巧。

【课程特色】

主讲老师根据“营改增”的相关规定，针对房地产企业的特点设计情景，整场策划鲜活生动，串串关联、环环相扣、跌宕起伏、场面热烈、大家说税、自由教学、引人入胜！主讲老师将提炼实务操作的精华与您共同分享！

【课程内容】

一、总体指导方向：

房地产行业在这项改革中要处理好下面几个环节和方向：

首先，面对即将到来的改革，要做好由营业税到增值税的过渡期的准备，每个房地产企业应该按照房地产项目、分别住宅、商业等类别进行全面摸底、测算，对于已实现销售的建筑面积、未实现销售的建筑面积、已经结算的工程成本、未结算的工程成本等、做出具体而细致的分类和统计。

其次，房地产行业有自己独特的特点，比如在建设阶段基本都是支出成本费用、在预售阶段开始陆续产生收入、工程结算时间跨度比较长等，房地产的主要成本构成是工程成本，除此之外还有广告费、勘察设计费、咨询费等，未来纳入“营改增”，对我们税负影响最大的行业是建安行业，建安行业的税率是 11%、其他诸如广告、勘察设计、咨询等税率是 6%，由营业税改为增值税后，我们在进行具体核算的时候最重要的是要注意收入与成本的配比环节。目前我们需要结合本企业的特点就当前运作形势下收入与成本取得与结算的时间、额度、跨度等作出一个有效分析，由此来为“营改增”进行有效的前期准备。

最后，我们提醒广大房地产企业要正确面对“营改增”这项改革，“营改增”就全国所有行业而言，由于消除了重复征税的因素，所以全行业的总体税负是降低的，只是由于各个行业的特点不同而导致“营改增”的影响不同。房地产行业的“营改增”对房地产企业的流转税、企业所得税、土地增值税都将带来一定的影响，但只要经过合理、合法、合规的精细化安排和策划，尤其在 2016 年 5 月 1 日前做好各项准备并结合目前的大环境，引进多元化经营要素，并随着改革的不断推进而不断调整自己的经营策略，一定会找到一个适应企业发展模式，整体税负保持在最低水平，实现企业价值最大化的策略。

二、内容提纲

1.营改增基础知识介绍

2.“营改增”试点政策与营业税政策、增值税政策的对比说明及衔接

(1)“营改增”试点政策的应税服务范围与营业税税目的对比说明

(2)“营改增”与部分增值税、营业税政策的比较分析

(3)“营改增”试点期间试点纳税人的增值税优惠与营业税相关优惠的分析

说明

3、2016年5月1日起“营改增”试点范围扩大到建筑业、房地产业、金融业、生活服务业，房地产企业如何应对？

(1)建筑业纳入营改增对房地产企业的影响

(2)金融业纳入营改增对房地产企业的影响

(3)生活服务业（医疗业、酒店业、娱乐业、餐饮业）纳入营改增对房地产企业的影响

4、2016年5月1日起所有企业新增的不动产所含增值税纳入抵扣范围，存量不动产不可以抵扣，由此形成的差异分析和应对策略。

(1)2016年5月1日前购入不动产的账务税务处理及对外转让的适用税率及相关政策

(2)2016年5月1日后购入不动产的账务税务处理及对外转让的适用税率及相关政策

5、2016年5月1日前，房地产企业应如何做好过渡期的准备工作？
如何办理税务变更及发票领用等手续？

(1)2016年5月1日前,向国税局办理变更税务登记及一般纳税人认定、

购买发票的注意事项

(2)2016年5月1日前需要开具营业税发票的项目界定

(3)如何合理划分“营改增”前后国、地税的纳税期间

6、与房地产行业相关的其他行业全部纳入增值税后对房地产企业流转税税负的影响。

(1)交通运输业对房地产企业的影响

(2)广告业、勘察设计、咨询业等部分现代服务业对房地产企业的影响

(3)邮政业、铁路运输、电信也对房地产企业的影响

7、房地产企业营改增前后流转税税负和企业所得税税负的分析（包括出租不动产及对外销售开发产品）；

(1)房地产企业在营业税政策下对外销售房产的流转税税负与在增值税政策下对外销售房产的流转税税负对比分析

(2)房地产企业在营业税政策下对外销售房产的企业所得税税负与在增值税政策下对外销售房产的企业所得税税负对比分析

(3)房地产企业在营业税政策下对外出租房产的流转税税负与在增值税政策下对外出租房产的流转税税负对比分析

(4)房地产企业在营业税政策下对外出租房产的企业所得税税负与在增

增值税政策下对外出租房产的企业所得税税负对比分析

8、2016年5月1日前后应如何合理安排对外销售开发产品的发票开具和相关成本发票的取得；

(1)房地产企业应如何划分开具营业税发票、增值税发票的时点和范围

(2)房地产企业应如何划分取得营业税成本发票、增值税成本发票的时点和范围

9、接受境外提供服务应如何代扣代缴税费、如何进行成本的核算；

10、房地产开发企业对已经达到土地增值税清算状态的房地产开发项目，在营改增前后应如何进行合理安排，才能实现土地增值税税负及流转税负最小化，实现企业价值最大化；

11、房地产开发企业自用、对外出租、对外销售开发产品在“营改增”前后的税务影响对比分析；

12、对于已经实现销售的开发项目，根据总建筑面积、总可售建筑面积、已实现销售的建筑面积、未实现销售的建筑面积；已经确认的收入，已经确认的开发成本等进行匹配，解析现阶段如何通过详细测算和合理安排“营改增”前后的相关事宜，确保税收成本最小化。

13、对房地产企业而言：“营改增”前后核算的变化和对比；

14.案例精析:通过一个案例,深度解析和分析“营改增”后对土地增值税税负、企业所得税税负、流转税税负的影响,总结“营改增”后对房地产企业总体税负的影响及应对策略。

15. 学员就学习过程中的疑惑、疑难问题现场提问,授课老师现场解答。