

房地产企业税务风险与规划

课程背景：

由于房地产企业财务核算的不健全，导致企业缴纳的税款除了预征以外，其被查补的税款基本上是通过被税务当局请去“喝咖啡”的方式“谈出来”的。

假发票在房地产企业的成本起了多大的“作用”，不言自明。所谓：知己知彼，方可百战不殆，面临税务自查、税务稽查，“出事了”如何应对？

为什么那么多房地产大佬热衷于收藏、投资建立收藏馆的税务用意何在？房地产商热衷高价收购古董或名人字画，难道除喜欢以外，其中的税务元素有哪些？古董除了有投资、欣赏和保值功能外，它是如何作为避税工具的？慈善是如何作为节税管道的？

资深财税专家朱旭杰老师，以实战性、实用性”贯穿课程的全部。课程的三大亮点：一是、分析涉税政策出台的背景及如何运用，而不是“读文件”；二是、把自己对客户的高端税务顾问服务、税务危机处理经验在课堂上进行分享。

朱老师观点：

现金“管道”装上节税“阀门”，就能创造税务利润！

搞懂税务“潜规则”，分析失败的税务稽查与筹划案例会更有用！

“点子大王”式的税收筹划已成为过去，“以票抵税”的时代也即将结束！

课程特点：

经验分享，简捷易懂。

找出分析点，使复杂的事情简单化”。

从“实战”的角度，让学员学会如何“安全创造税务利润，远离税务风险”。

站在专业领域的前沿，用深刻的行业背景和实战经验，帮助受训者转换视角看问题。

课程体系：

一、税务机关改革对企业纳税的影响解析

1、我国税制改革动态

- 1 我国税制改革对房地产的影响分析
- 2 房产税开征后，税制改革下一步的分析。
- 3 增值税转型，房屋征收增值税后，土地增值税将何去何从的分析。

2、我国税务机关改革动态分析

- 1 税务机关改革的方向分析
- 2 税务稽查方式的转变给公司纳税带来的影响

二、发票专题篇

1、发票管理

- 1 新公布的《发票管理办法》政策及要点解析
- 2 发票能够税前扣除的三大要素
- 3 精选的与发票有关的五个税务政策问题解析

2、精选的六个房地产税务政策、案例类解读及运用

- 1 跨期发票如何做到税前扣除
- 2 赔偿金、违约金的节税运用
- 3 税前扣除的有效凭证与发票的联系与区别

三、导致税务稽查五大原因及案例解读

- 1、领导批示：
- 2、有人举报：
- 3、专项检查：
- 4、当地稽查：
- 5、纳税评估：

四、如何做到“不被”税务稽查

- 1、了解税务稽查的立案程序；
- 2、公司各项经济指标运行要正常；
- 3、要与管理员经常沟通了解信息；
- 4、公司内部要安定团结、不内讷。

五、房地产企业税务检查应对指南

- 1、如何做到“不被查”
- 2、如何做到“不怕查”

六、解决方案篇

1、成功案例经验分享

房地产企业多渠道融资的节税安排；

中石油高管低价购房事件所引发的思考；

房地产企业由于假发票案引发的税务纠纷、解决案例。

2、房地产薪酬体系内的节税安排

礼品、会议费的税务扣除；

佣金、促销品的节税安排；

最终收益的节税安排：股东的收益；高管的收益；销售人员的收益；其它员工的收益；

经验之谈

案例

