

# 房地产企业开发

## 全程各环节涉税疑难争议化解、风险防控与税务筹划

随着国家对房地产企业一系列调控政策的实施，限购、限贷、限价、加息，尤其是国家税务总局大批针对房地产行业出台的税收政策，房地产行业面临巨大的税收风险，企业如果对相应的财税政策缺乏深入理解，很可能造成应对不当，就会使自身陷入空前严重的税务危机之中。

房地产会计核算与税收政策相差较大，财务人员对项目开发的各阶段把握不好，都会出现少交多交税情形，准确理解税收新政策，遵从规定以降低税务风险；以及在不违反税法的前提下合理降低企业税负，从项目设立、项目谈判、购地、开发、销售、清算、企业注销各阶段，提前注意组织架构设计、征地方式、开发过程中的税务安排、销售方式等主要环节的税收问题，企业将既能有效地降低税收成本，又能有效地规避税收风险，科学纳税、安全纳税，实现企业的价值提升。

本课程将从房地产企业的设立，到取得、转让土地使用权，项目施工建设环节、预售环节直到项目清盘等全过程，为您全景展现相关的业务内容，不仅详细讲解有关的税务处理及其规定，还对不同处理方式的税负做了详尽的比较和相应的筹划，从根源上和业务流程上控制涉税风险，对各阶段涉及到的所得税、营业税、土地增值税等都全面讲解。会使您豁然开朗，能够更好地应对房地产调控给贵企业带来的税收风险，科学纳税、安全纳税，规避税务风险。

在当前严征管、严稽查的税收环境下，税务机关加大了对房地产企业的检查力度，企业随时面临税务危机，为了帮助企业相关人员了解和掌握房地产经营各环节涉及的税种、经济事项处理技巧；加强企业税收风险控制，降低税收成本，保证资金和资产的安全，使您的企业在如此艰难的环境下突破重围，成功逾越众多税务风险的鸿沟，化解税务危机，著名税务筹划专家，中国注册会计师、注册税务师许明信为您针对房地产企业新的财税政策，规避税收风险，

合理纳税筹划精讲，答疑解惑、排解难题，帮助您全面地梳理企业的业务流程与财税处理，并对税收风险做针对性分析。

## **【课程大纲】**

### **一、企业设立环节**

- 1、抽逃出资的法律责任
- 2、为个人购置资产的税收风险控制
- 3、股东身份与税收待遇差异
- 4、转让股权的涉税处理
- 5、异地设立项目公司如何选择企业组织形式
- 6、筹建期业务招待费

### **二、土地征用环节**

- 1、规划红线外支出的处理
- 2、拆迁补偿费入账凭证
- 3、契税计税依据
- 4、土地使用税的开始交纳时点
- 5、不同征地方式的税负比较
- 6、股权收购方式取得土地，股权溢价的筹划（增资后转让、投资后分立）

- 7、土地价款返还的税务处理
- 8、联合开发与挂靠
- 9、土地出让金减免，契税如何交
- 10、代建、BT 置换土地

### 三、前期规划立项环节

- 1、设计费
- 2、分期立项，户型设计与土增清算
- 3、开发成本项目设置
- 4、全面财务预算与筹划准备

### 四、工程施工环节

- 1、建筑工程合同与票据结算（混合销售、甲定、甲供）
- 2、总分包工程计税依据
- 3、跨地区施工的税收征管

### 五、开发产品预售环节

- 1、预售阶段会计核算与税收管理
- 2、促销方式的税收筹划（返息、附赠、免物业、回租、垫首付）
- 3、地下车位、车库、人防、储藏室
- 4、售楼处与配套设施
- 5、销售+装修分解签订合同是否有效

6、应收未收房款的处理

7、违约金与价外费用

## 六、完工决算环节

1、完工年度会计核算与税收处理

2、土地使用税减除纳税义务时点

3、计税成本的范围与主营成本结转

4、完工后续支出的处理

5、完工条件

## 七、物业自持与租赁环节

1、开发产品转自用是否视同销售

2、无租、免租、递增/减租金

3、租赁收入与支出会计税务处理

## 八、土地增值税清算环节

1、开发连体楼如何分摊成本

2、土增税开发成本与会计口径差异

## 九、公司注销清算环节

## 十、企业税务风险管理专题

1、假票如何应对

2、入账票据审核

- 3、跨期费用是否可以扣除
- 4、如何应对自查、纳税评估、稽查
- 5、如何增强业务部门财务意识
- 6、如何与税务机关打交道
- 7、往来账中的税收风险

## 十一、融资业务

- 1、计提但未支付的利息是否可以税前扣除
- 2、向不同债权人融资，利息如何扣除
- 3、融资报表需注意的重点指标
- 4、融资顾问费是否可以税前扣除
- 5、企业间无息借贷的税务风险规避
- 6、集团与成员企业融资