

# 房地产业土地增值税清算及“营改增”政策辅导

## 第一部分：土地增值税政策运用解析

- 1、土地增值税的纳税义务人、征收范围
- 2、有偿转让及收入的界定 < 不同收入方式，不开票行为，视同销售行为收入如何确定 >
- 3、新房旧房的区分标准及土地增值税的计算方法
- 4、土地增值税与会计核算的关系 < 合同法，建筑法关于工程发包行业对土地增值税清算的影响 >
- 5、土地增值税预交的规定 < 预交对于清算的前置规定 >
- 6、土地增值税清算不同于所得税 < 项目大算账与年度汇算实例讲解 >
- 7、什么情况下要清算土地增值税
- 8、如何计算土地增值税 < 报表与实践的分离如何选择 >
- 9、土地增值税的视同销售 < 账务处理与收入准则的适用 >
- 10、土地增值税有哪些优惠政策
- 11、无发票如何清算土地增值税 < 核定征收的运用 >
- 12、留用物业再转让如何计算土地增值税 < 南京有关地下停车场诉讼案件的分析 >
- 13、经营决策中如何测算土地增值税成本（实际测算例解）操作中注意问题：  
< 国税函[2007]645号、国税函[2000]687号 >
- 14、普通标准住宅政策的演变及其适用
- 15、经济适用住房的标准及棚户区改造的土地增值税政策解析
- 16、土地增值税清算过程中征纳双方争议问题分析
- 17、深圳市土地增值税清算政策解析……

## 第二部分：营业税改征增值税政策解读

### 一、营改增背景

- 1、增值税营业税并存缺陷
- 2、增值税的特征及营改增的积极效应
- 3、营改增试点的设计原则及试点时间

### 二、试点纳税义务人范围界定

- 1、适用营业税改征增值税试点纳税人范围
- 2、试点的单位以承包、承租、挂靠方式经营的纳税人确定
- 3、一般纳税人和小规模纳税人营业税划分标准
- 4、境外单位或个人在境内提供应税服务扣缴义务人即扣缴办法
- 5、两个或两个以上的纳税人合并纳税办法
- 6、无偿提供应税服务、非营业活动中提供的服务征免税规定

### 三、应纳税额的计算

- 1、营业税改征增值税试点应税服务的税率和征收率
- 2、一般纳税人应纳税额确定和销项税额计算
- 3、纳税人取得的增值税扣税凭证如何计算进项税额
- 4、不得从销项税额中抵扣的项目范围
- 5、试点单位一般纳税人认定办法和要求
- 6、适用一般计税方法的纳税人兼营简易计税方法计税项目、非增值税应税劳务、免征

增值税

项目不得抵扣的进项税额的划分

7、小规模纳税人应纳税额确定和简易计税办法

8、纳税人混业经营税率或征收率的确定及风险分析

四、税收征收管理与纳税应对

1、营改增后的纳税义务发生时间

2、营改增申报纳税地点

3、营改增后税务机关征收管理变化

4、试点纳税人发票开具管理新措施

5、试点纳税人已享受营业税优惠的纳税人过渡优惠政策

五、涉税业务会计处理与风险规避

1、一般纳税人增值税会计科目的设置

2、一般纳税人增值税会计核算处理

3、小规模纳税人增值税会计核算处理

4、试点纳税人购置税控设备和技术维护费抵税账务处理

第三部分：专家现场开放时间，解答学员疑难问题。