
《房地产企业涉税风险管理与纳税策划》

【课程背景】

房地产行业的涉税问题一直是政府、税务机关、公众和媒体关注的焦点。

2013年央视《每周质量报告》报道了国内数十家知名房企在主要涉税税种存在拖欠、漏税等的行为，在全国引发轩然大波，尽管后来很多被点名的房企都站出来反驳和解释，此事件暂时没有被扩大和发酵，但也向房地产企业发出一个强烈的信号：加强企业内部的涉税风险管理，提高税收核算能力和日常税务工作的梳理和检查。

石斌老师曾经担任过房地产企业的财务总监和财务顾问，并常年从事税收法律法规的研究和教学工作。本课程根据房地产企业不同的开发阶段过程中，可能存在的涉税问题、风险，为企业量身打造了《房地产企业涉税风险管理与纳税策划》，并从合理避税的角度，提出房地产企业纳税策划的方法和观点，从而达到提高房地产企业纳税管理能力，合理、合法地降低企业的税负。

【课程价值】

- (一)、通过讲解让学员了解房地产税收管理知识，建立纳税风险意识。
- (二)、了解房地产行业的涉税政策的调整以及税收征管情况。
- (三)、掌握规避涉税风险的方法和技巧
- (四)、掌握房地产企业不同开发阶段的纳税策划的工具和方法

【培训对象】

房地产行业财务总监、财务经理以及财务骨干人员、总工、项目经理和其他相关管理人员

【培训时间】

2天

【主讲嘉宾】石斌

香港大学专科进修学院讲师、珠江商学院战略合作讲师、中国总会计师协会财务讲师、财政部天和经济研究所财务专家、荣膺中华讲师协会 2013 年财务管理类讲师全国十强、凯恩斯智库合伙人。为包括中房集团北京分公司、成都置信房地产、内蒙古商业银行、招商银行郑州支行、

建设银行上海分行、中国移动、中国电信、国家电网公司、丰田汽车、陕西重汽、北京汉能集团、河南三全食品、福建紫金矿业、云南白药等企业、金融机构提供财务培训，并深受学员好评。

【课程大纲】

第一模块 房地产开发企业税收基础知识概述

- 一、房地产行业的税收现状及政策走向
- 二、房地产行业涉税的主要税种
- 三、房地产行业税收管理中存在的问题和风险

第二模块 房地产开发企业主要税种的税收管理知识与政策分析

一、营业税的管理

- 营业税税目、税率与计税依据
- 营业税相关的税收政策解读与分析

二、土地增值税的管理

- 土地增值税计税依据的具体确认
 - ◆ 土地增值税计税依据的基本规定
 - ◆ 土地增值税计税依据的其他规定
- 土地增值税的清算
 - ◆ 土地增值税清算范围
 - ◆ 扣除项目的规定
 - ◆ 土地增值税清算资料的报送
 - ◆ 清算后发生支出的处理
- 土地增值税相关的税收政策解读与分析

三、企业所得税的管理

- 企业所得税纳税人、税率与应纳税所得额的计算
- 企业所得税税前扣除的相关规定
- 企业所得税相关税收优惠政策分析与解读

第三模块 房地产开发企业不同开发阶段的涉税风险管理与纳税策划

壹、 公司设立与征地环节阶段

- 股东抽逃出资的风险
- 设立房地产公司股东身份的选择与税负
- 前期立项主要税收风险规避

-
- 土地使用权的取得方式与税收负担
 - 取得土地使用权环节涉及税种分析

式、 取得土地使用权的不同方式及税负比较分析与筹划

- 出让招拍挂方式购买土地使用权
- 购买整体资产
- 购买转让土地
- 合并目标企业
- 分立购买股权/或直接购买股权（股权溢价）
- 拆迁方式取得土地使用权
- 前期报批报建准备
- 融资方式与税务处理
- 合同订立、股权方式与土地方式解析谈判技巧与筹划

参、 项目施工建设环节阶段

- 开发成本核算内容
- 项目开发成本对象的确定：
- 项目特殊开发方式（1）代建 （2）联合开发
- 施工建设阶段各类合同签订、票据结算与税收管理
 - （1）销售方同时负责安装
 - （2）工程大包合同
 - （3）清包工合同
- 票据审核管理与风险防范
- 发票对后期土地增值税及企业所得税影响

四、 预售环节阶段

- 商品房预售条件
- 预售商品房的会计核算
- 预售阶段纳税要求
- 现房销售条件
- 企业所得税预缴
- 未完工年度汇算清缴

五、 项目竣工环节阶段

- 完工年度成本的分配与结转
- 完工年度所得税汇算清缴
- 完工年度财务核算与税务管理注意事项

六、 项目清盘环节阶段

- 土地增值税清算
- 公司注销清算
- 注销前由于预征土地增值税导致多缴企业所得税的退税问题