

房地产企业营改增中应重点把握的七个涉税疑难问题

课程背景

在以流转税为主体，所得税为辅的税制中国，企业的税收不是财务做账做出来的，而是企业在做业务时做出来的，因此，控制企业的税收成本必须从合同签订开始。同时，在建筑企业即将 2015 年开始实行营改增之际，建筑企业应该做好哪些准备工作？在营改增过渡期间，建筑企业的相关合同、发票如何处理？建筑企业应该如何开具发票和签订合同真正实现节税目标？为解决以上问题，让建筑企业真正规避纳税风险，合法合理节税，提升建筑企业的税收安全，特举办“**房地产企业营改增中应重点把握的七个涉税疑难问题**”研讨会。

课程收益

- 1、如何签订建筑合同，使企业合法少交税；
- 2、如何规避虚开增值税专用发票，使建筑企业蒙受重大的损失；
- 3、如何开具发票，使建筑企业多抵扣增值税进项，从而合法少交税；
- 4、如何规避税收风险，从而避免税务稽查机关稽查危机。

授课对象

房地产企业合同管理部门、采购部门、项目管理部门、财务部门、

涉税管理部门的负责人和相关人员

课程提要

一、营业税、增值税的区别对房地产企业的影响及其应用

- (一) 是否价外税的区别
- (二) 是否进成本的区别
- (三) 是否导致企业重复纳税的区别
- (四) 营业税和增值税的区别对招标投标合同签订产生的影响：

二、增值税发票的几个常识问题及供应商的最优选择

- (一) 增值税发票的分类，
- (二) 谁有资格开具增值税专用发票
- (三) 增值税发票的认证期限和抵扣期限
- (四) 房地产企业营改增后如何选择供应商实现节税的最优化

三、营改增后，房地产企业实际缴纳的增值税的计算及取决因素

- (一) 计算公式
- (二) 取决因素：能否抵扣的各成本的进项税费

四、房地产企业各项成本的抵扣

- (一) 土地成本的抵扣
- (二) 不同开发产品的增值税抵扣
- (三) 拆迁补偿费用的增值税抵扣
- (四) 建筑施工成本的抵扣
- (五) 苗木成本的增值税抵扣

(六) 电梯、门窗、铝合金的增值税抵扣

(七) 甲供材的增值税抵扣

五、营改增后，房地产企业抵扣增值税进项税费应具备的条件

(一) 票款一致

(二) 增值税销项发票上的开票人与增值税进项发票上的开票人必须是同一单位

(三) 增值税进项发票自开票日之后的 180 天到当地主管税务机关进行认证

(四) 增值税发票开具必须与合同相匹配

六、房地产企业营改增后的合同节税签订技巧

(一) 采购合同的签订技巧

(二) 劳务合同的签订技巧

(三) 广告合同的签订技巧

七、房地产企业营改增过渡期间新老项目的衔接问题处理

(一) 遵循的原则

(二) 新老项目的划分标准

(三) 营改增过渡期间新老项目衔接中应注意的几个具体问题

主讲讲师：肖太寿

经济学博士，国家会计学院特聘教授、财政部财政科学研究所博士后，我国著名税收筹划实战派专家，是中国第一个“三证统一”筹划理论的提出者和倡导者。主要擅长企业纳税筹划、企业涉税疑难

问题处理、税收风险识别与防范以及税务稽查应对，精通中国税法，具有较深的财政学、会计学、税收学理论水平和丰富的税收筹划实践经验。为各级税务机关干部和全国各地企业财务人员培训数百场，为纳税人提供了大量的筹划方案；肖老师高超、绝妙的纳税筹划技巧和丰富的实际操作经验，获得广大学员的高度评价。