

关于举办“房地产企业税务管控二大法宝：合同控税和票据控税”的研讨会的通知

各有关单位：

企业的税收源于业务流程，因为企业税收成本的多少不是财务做账做出来的，而是企业平常做业务做出来的。实践中，企业税收风险隐藏在企业平常的业务环节中，合同决定业务流程，业务流程决定税收，同时合同与发票开具是相匹配的。如果发票开具与合同不匹配，要么虚开发票，要么开假票。基于此，房地产开发企业要控制和降低税收负担，实现零税务风险，提升企业税务管控的能力和水平，必须注重合同控税和票据控税的新理念。合同控税和发票控税是企业控制税收风险，降低低税负的两大工具。为了深刻透析合同签订与发票开具在企业税收风险控制和降低企业税负中的奥秘，特举办“**房地产企业税务管控二大法宝：合同控税和票据控税**”的研讨会。有关课程对象、课程受益和课程提纲如下：

课程对象：

企业老板、企业财务总监、财务经理、合同管控人员、财务人员、税务师事务所、税务机关人员、注册会计师事务所和财务咨询公司
高管人员。

课程受益：

通过**房地产企业税务管控二大法宝：合同控税和票据控税**的学习，可以使学员熟悉合同和发票在控制税收风险和税收负担的重要性，使学员精通如何运用“合同控税”和“发票控税”两大法宝，如何巧妙签合同使企业真正节税，防范和控制税收风险，降低税收成本，规避税务机关的稽查风险，提升企业品质和利润，增强企业的市场竞争力。

课程提纲：

第一讲 房地产开发企业税务管控第一法宝：合同控税

一、合同控税原理

(一) 合同、业务流程与税收的关系

- 1、企业税收的三大环节：产生环节、核算环节和交纳环节
- 2、降低企业税负的源头：合同签订环节

案例 1：某房地产企业收到政府土地返还款的涉税成本分析

案例 2：土地出让合同约定土地返还款不同用途的涉税成本分析

3、合同决定业务流程，业务流程决定税收

案例 3：门窗铝合金安装的四不同业务流程下的涉税分析

(二) 合同中的涉税条款分析

1、纳税义务时间的涉税条款

(1) 营业税的纳税义务时间条款

案例 4：某房地产企业收取“诚意金”的营业税纳税义务时间分析

案例 5：某房地产企业已签合同未收款的营业税纳税义务时间分析

(2) 土地使用税的纳税义务时间条款

案例 6：土地投标合同中没注明土地交付使用时间而多缴税的分析

2、合同中的价格条款

案例 7：某企业购买土地并承担土地转让方的相关税金的涉税分析

案例 8：某房开企业未开具发票或未全额开具发票但签订销售合同的收入确定

3、合同中的违约金和定金条款

(1) 房地产企业收取或支付客户违约金的涉税处理

(2) 房地产企业没收或支付客户定金的涉税处理

(3) 房地产企业收取或支付建筑总承包商违约金的涉税处理

(4) 房地产企业收取或支付材料供应商违约金的涉税处理

二、房地产开发企业合同控税策略

(一) 通过巧签合同降低税负

1、安装和装修合同的签定技巧：务必签订甲供设备和甲供材合同

2、股权转让合同的签定技巧：转让价格不得随意折价或平价

案例 9：某房地产公司自然人股东收购一个工业公司自然人股东股权的涉税分析

3、信托股权融资合同的签定技巧：降低借款利率，同时提高赎回价

案例 10：某房地产信托融资的纳税筹划分析

4、信托公司债权融资合同的签定技巧：签同期借款利率合同+咨询服务合同

(二) 签订合同时，应用足用好国家税收政策

1、普通住宅设计合同的签定技巧：必须考虑普通住宅的标准

2、房地产企业与资金提供方合作建房（融资建房）合同的签订技

巧：选择低税负的合作方式

(1) 合同约定资金提供方获得一定开发产品的涉税处理

(2) 合同约定资金提供方获得固定收益的涉税处理

(3) 合同约定资金提供方获得开发产品一定期限使用权的涉税处理

3、非房地产企业以土地投资入股房地产开发企业的投资合同签订

技巧：选择抵税负的合作方式

(1) 合同约定双方共同承担风险、共享利润的土地成本确定

(2) 合同约定出土地一方获得固定收益的土地成本确定

(3) 合同约定双方按照一定比例分房的土地成本确定

(三) 通过合同减少业务流转环节进行节税

1、房地产企业异地购买安置房实现产权调换的合同签订技巧：三方买卖协议

案例 11：某房地产开发企业签定异地安置房三方买卖协议的节税分析

2、房地产开发企业以开放产品抵工程款，最终抵材料款的合同签订技巧：三方买卖抵债协议

第二讲 房地产开发企业税务管控第二法宝：票据控税

一、票据控税的原理

(一) 票据控税的核心理念

1、避免票款不一致，遵循“三流统一”：资金流、票流和物流（劳务流）

2、合同与票据开具相匹配

案例 12：房地产开发企业与园林公司签定包工包料合同下的发票开具技巧

(二) 白条收据进行成本的控制策略

1、企业所得税和土地增值税税前扣除成本的两个条件

2、白条收据合法进成本的关键条件和法律要件

二、房地产开发企业开发全过程中的票据控税策略

(一) 拿地过程中的票据控税策略

1、招挂拍拿地的票据控税策略

2、以路换地或以桥换地的票据控税策略

3、以 BT 项目拿地的票据控税策略

4、以土地投资入股的票据控税策略

(二) 拆迁过程中现金补偿费的票据控税策略

1、政策性拆迁补偿费的票据控税策略

2、商业性拆迁补偿费的票据控税策略

3、产权调换中周转房支出的票据控税策略

(参) 开发建设阶段的票据控税策略

1、 前期工程票据的取得

2、 电梯、空调等混合销售项目票据如何开具

3、 包工包料工程票据如何开具

4、 装饰清包工工程票据如何开具

5、 “甲供材”、“甲控材”工程票据如何开具

6、 工程发票的开票地点有何特殊要求

- 7、 园林绿化工程票据如何开具
- 8、 完工后续支出票据处理
- 9、 取得的工程违约金如何开具票据

(四) 销售阶段的票据控税策略

- 1、 订金、定金、VIP、诚意金、保证金等如何开票
- 2、 产权的储藏室、车位/库销售如何开票
- 3、 房地产代理、佣金支出如何取得票据
- 4、 房价打折如何开票
- 5、 “买一赠一”附赠的汽车、车库、家电、家具等如何开具票据
- 6、 销售精装房如何开票
- 7、 代收的水电、燃气、太阳能等费用如何开票
- 8、 交房面积误差如何开具发票？

(伍) 经营租赁过程的票据控税策略

- 1、 售后回租业务如何开具和取得票据
- 2、 租赁期不等额租金收入收取如何开票
- 3、 免租期是否需确认收入并开具票据
- 4、 无租出借他人使用有哪些税务风险
- 5、 转租业务如何开具发票

(六) 其他业务中的发票控税策略

- 1、 建筑企业收取房地产开发企业违约金、提前竣工奖、材料差价款和赔偿金的发票开具技巧

- 2、** 房地产开发企业以“房产、汽车抵建筑企业工程款”的发票控税策略
- 3、** 差旅费、考察费、咨询费、会议费和顾问费的发票控税策略
- 4、** 房地产开发企业扣押建筑总承包方质量保证金的发票控税策略
- 5、** 违约金、赔偿金等违约性质支出的发票控税策略