

## 2016年建筑和房地产企业营改增专题培训

### ——采购、法务、工程预算造价、项目部和财务经理应对营改增应重点把握的涉税疑难问题

#### 课程背景

2016年1月22日，国务院总理李克强主持召开座谈会明确指出，“营改增”作为深化财税体制改革的重头戏，2016年要全面推开。这意味着作为2016年工作重点，“营改增”即将全面推开，建筑业、房地产业、金融业和生活服务业将全面纳入试点范围，实现全行业覆盖。财政部部长楼继伟也表示，2016年将全面推开“营改增”改革，把建筑业、房地产业、金融业和生活服务业纳入试点范围。有鉴于此，在建筑企业、房地产企业2016年全面实施营改增之际，应该做好哪些准备工作？在营改增过渡期间，建筑企业和房地产企业的相关合同、发票如何处理？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“2016年建筑和房地产企业营改增专题培训——采购、法务、工程预算造价、项目部和财务经理应对营改增应重点把握的涉税疑难问题”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**

建筑企业、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、增值税的区别对建筑和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：

(五) 营改增对建筑和房地产企业的影响：

1、对现金流的影响

2、对工程预算的影响

3、对收入和会计核算的影响

4、对税负的影响

### **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) 建筑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，建筑和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

(三) 建筑企业各项成本的抵扣处理

1、甲供材的抵扣技巧

2、劳保用品的抵扣技巧

3、沙石料和商品混泥土的抵扣政策

4、会议费用和咨询费用的抵扣技巧

5、建筑劳务公司或人工成本的抵扣政策

### **四、建筑企业增值税的纳税地点、增值税纳税义务时间和增值税发票开具**

(一) 总公司直接管辖的项目部的纳税地点和增值税发票开具

(二) 总分公司体制下的纳税地点和增值税发票开具

(三) 母子公司体制下的纳税地点和增值税发票开具

(四) 增值税纳税义务时间与工程结算的发票开具

### **五、营改增后，建筑和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、建筑企业和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

(四) 总分包合同的签订技巧

(五) EPC 合同的节税签订技巧

## **七、建筑企业和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) 营改增前的在建项目或未完工项目的涉税处理

(四) 营改增前已经完工的项目，业主拖欠工程款，营改增后支付工程款的税务处理

## **八、营改增后，房地产企业、建筑企业的发票控税策略**

(一) 不可以抵扣增值税进项税的 12 种发票

(二) 企业节税和规避税务风险的 15 种发票开具技巧

## **九、挂靠工程项目营改增后的处理**

(一) 营改增后，挂靠项目存在的法律、财务和税务风险分析

(二) 营改增后，挂靠项目的财务和税务处理

**主讲讲师：肖太寿**

肖太寿，经济学博士，研究员，财政部财政科学研究所博士后（2011年12月-



2013年12月），先后就读于江西财经大学、中国社会科学院研究生院，中央财经大学。是我国第一个法律凭证、会计凭证和税务凭证等“三证统一”筹划理论和“合同与账务税务处理相匹配和合同与发票开具相匹配”的合同控税新理念的提出者。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。主要擅长合同节税、企业纳税筹划、企业税务管理、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，精通房地产行业、建筑安装行业和工业制造业的涉税管理、税收风险识别、纳税筹划和税务稽查应对。

在国家公开刊物发表论文 60 多篇。出版专著四本：《中国国际避税治理问题研究》、《商业模式下的合同控税策略——6 类经济合同中的涉税风险及控制》（中国长安出版社）、《合同控税理

论与 51 案例真解》、《小微企业财税扶持政策研究》。编著 8 本：  
《企业所得税汇算清缴政策解析及实务技巧》（民主与建设出版社）、《企业环保税收优惠政策解析及实务技巧》（中国环境科学出版社）、《企业涉税疑难问题处理及经典案例解析》（经济科学出版社）、《有效降低成本的战略与方法》（云南出版集团出版）、《企业所得税汇算清缴重点难点处理及填报方法》（中国市场出版社）、《纳税筹划》（经济科学出版社）、《企业涉税 76 难点深度解析与经典案例》（中国市场出版社）、《砍掉企业税收成本 3 把刀及 76 案例精解》（经济科学出版社）、《企业税收成本控制》（税务师教材，中国时代经济出版社）。