

房地产开发企业营改增政策精析、实务操作、税务风险规避及节税技巧

【授课老师】 栾庆忠

【课程大纲】

第一部分 营改增对房地产开发企业的影响与应对

- 一、 对收入、成本、利润的影响
- 二、 对资产总额的影响
- 三、 对税负的影响
- 四、 对现金流量的影响
- 五、 对内部管理的影响
- 六、 对发票管理的影响
- 七、 对会计核算的影响
- 八、对“营改增”过渡期的影响
- 九、其他影响

十、项目财务测算

十一、[房地产企业税负测算](#)

第二部分 房地产开发企业营改增相关政策精析

本部分内容根据企业需求有选择的重点讲解，企业不涉及的业务忽略不讲。

一、纳税人和扣缴义务人、应税行为范围、税率和征收率

(一) 纳税人和扣缴义务人

(二) 应税行为范围

(三) 税率和征收率

二、应纳税额的计算方法

(一) 一般纳税人发生应税行为适用一般计税方法计税

(二) 小规模纳税人发生应税行为适用简易计税方法计税

(三) 一般纳税人发生特定应税行为可以选择简易计税方法计税

(四) 建筑服务计税方法

(五) 销售不动产计税方法

(六) 不动产经营租赁服务计税方法

(七) 增值税差额征税

(八) 金融服务计税方法

(九) 销售使用过的固定资产计税方法

(十) 跨省预缴增值税

(十一) 扣缴税额

三、增值税扣税凭证管理

(一) 增值税扣税凭证的种类

(二) 增值税扣税凭证抵扣期限

(三) 一般纳税人发票的认证与采集

(四) 增值税专用发票限额管理

- (五) 增值税专用发票的领购
- (六) 增值税专用发票的开具
- (七) 几种特殊情况下发票开具的特殊要求
- (八) 不得开具增值税专用发票的情形
- (九) 一般纳税人作废增值税专用发票重新开具的税法规定
- (十) 一般纳税人开具红字增值税专用发票的规定
- (十一) 一般纳税人增值税专用发票抄报税
- (十二) 一般纳税人丢失增值税专用发票的处理
- (十三) 一般纳税人收到失控增值税专用发票的处理
- (十四) 一般纳税人用加油卡加油可否要求加油站直接开具专用发票
- (十五) 增值税发票税务风险案例

四、进项税额

五、价外费用

六、兼营业务

七、混合销售

八、视同销售

九、不征收增值税项目

十、增值税纳税义务发生时间

十一、试点前发生的业务

十二、增值税的起征点

十三、增值税纳税地点与纳税期限

十四、征收管理

十五、其他

第三部分 营改增纳税人实务操作案例精析

一、纳税人增值税会计科目的设置

(一) 一般纳税人增值税会计科目的设置

(二) 小规模纳税人增值税会计科目的设置

二、纳税人具体增值税业务的财税处理（所有行业通用业务，针对企业需求决定是否讲解，目前内训的所有大型企业均未讲解此部分内容）

(一) —— (二十四) 个业务

三、纳税人具体增值税业务的财税处理（适合于房地产开发企业，针对具体企业需求选择性讲解）

(二十五) 纳税人预售、销售自行开发的房地产项目的财税处理

(二十六) 纳税人销售房地产差额征税的财税处理

(二十七) 房地产开发企业财税处理综合案例（一个案例解决你关注的所有财税处理！）

.....

第四部分 营业税改征增值税纳税人纳税申报

本部分内容针对具体房地产开发企业需求选择性讲解

一、纳税申报资料

二、纳税申报表的填写需要注意的事项

第五部分 项目各阶段税务风险管控

本部分内容重点讲解

一、合同管理问题与应对

二、房地产企业进项税额可抵扣成本费用分析

(一) 土地获取环节纳税人最为关心的 **12** 大税收问题精析 (各种方式取得土地问题、土地成本项目抵扣分析等)

(二) 建设开发环节纳税人最为关心的 **10** 大税收问题精析 (供应商和建筑商管理、建设成本项目进项分析、甲供工程、绿化工程、质保金、价外费用等)

(三) 融资环节

三、预售、销售环节

(一) 一表掌握房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理办法

(二) 预缴税款

(三) 老项目怎么选择计税方式?

(四) 代收的办证等费用是否属于价外费用?

- (五) 建设方支付的赔偿款、提请竣工奖、优质工程奖是否属于价外费用？
- (六) 房地产公司代收的有线电视施工费是否属于价外费用？
- (七) 预售环节收取的预收房款以及定金、订金、诚意金是否缴纳增值税？
- (八) 未履行房屋销售合同约定而没收的定金、解除合同而收取的违约金是否征税？
- (九) 纳税义务发生时间
- (十) 精装房的销售
- (十一) 买房送车位、买房赠车、买房送“苹果”、买房送物业费类似业务税务处理
- (十二) 公共配套设施移交相关部门是否视同销售？
- (十三) 车库、车位的处理
- (十四) 售楼处、样板间的处理
- (十五) 售楼处的饼干、糖等免费食品需要视同销售吗？
- (十六) 售楼处以老带新送礼盒需要视同销售吗？
- (十七) 售楼处送黄金挂坠需要视同销售吗？

(十八) 销售退回、销售折让

(十九) 代垫首付

(二十) 购房返税

四、房地产开发企业自行开发的开发产品转为固定资产后再销售问题

五、代建工程财税操作

六、不动产租赁的 **13** 个问题

七、物业管理的几个问题

八、融资性售后回租的处理

九、经营性售后回租的处理

十、回迁房或拆迁安置房的处理

十一、售后回购

十二、土地一级开发项目

十三、集团资金池税务问题

十四、营改增对土地增值税计税依据有哪些影响？

十五、营改增对契税、房产税计税依据有哪些影响？

十六、房地产开发企业增值税留抵税额不能抵减预缴税款

十七、房地产开发企业项目公司注销有留抵税额咋办？

十八、过渡期操作

十九、客户需求的其他问题

第六部分 增值税常用节税方法

第七部分 答疑解惑 互动交流