

# 《房地产业“营改增”实务暨管理转型升级》

(2 天版)

## **【课程收益】：**

财政部、住建部、国家税务总局等部门，联合制订出建筑安装业“营改增”及其配套政策。“营改增”将对房地产暨建安企业纳税人资格选择、联营合作项目、企业财务状况、企业集团公司经营管理方式、企业竞争力、企业税负、企业税务管理的、内部控制、组织架构、机构设置及权责分配、发展战略等方面产生重大且深远的影响。

不同的企业有不同的税务管理和筹划策略，不同的企业有不同的内部控制策略。通过培训课程帮助房地产企业做好“营改增”过度性工作计划，为顺利实现税制转换奠定基础；另外，明确营改增工作的控制目标、优化控制环境、改善控制技术，并不断完善内部控制系统，提高内部控制的效率效果，保证企业生产经营在“营改增”前后平稳过渡。同时，抓住“营改增”的机遇，实施房地产企业转型升级，保持企业持续优良的发展战略。

## **【培训对象】：**

总经理、副总、总会计师、财务总监、财务经理等

## **【培训时间】：**

2 天（上午 9：00-12：00，下午 1：30-5：00）

## **【课程大纲】：**

### 引子

- 一、营改增的背景
- 二、最新政策解读

### 模块一 对房地产业运营管理的十大影响

- 一、对房地产业税收负担的影响

- 二、对房地产业纳税人资格选择的影响
- 三、加大房地产业发票犯罪风险的可能性
- 四、营改增对房地产业税务管理的影响
- 五、对公司总部和下属单位造成的税务困扰
- 六、加大前端建安业之分包与挂靠的税务风险
- 七、对房地产业联营合作项目的冲击
- 八、加大房地产业运营资金的压力
- 九、对财务及企业经营业绩造成的负面影响
- 十、营改增加大房地产业运营管理成本

## **模块二 房地产业“营改增”实务八大税收问题与解析**

- 一、营业税改增值税之征税范围
- 二、企业的有偿提供政策解析
- 三、营业税改增值税之纳税人和扣缴义务人
- 四、营业税改增值税之税率和征收率
- 五、营业税改增值税之计税方法
- 六、营业税改增值税之营业额
- 七、营业税改增值税之进项税额
- 八 增值税进行或销项发票丢失与作废处理

## **模块三 房地产业营改增后增值税的五大会计处理方法**

- 一、采购环节的增值税会计如何处理
- 二、销售环节如何进行增值税会计核算
- 三、视同销售业务的增值税处理技巧有哪些
- 四、期末增值税处理与营业税处理有何不同
- 五、购入税控专用设备如何作增值税处理

## **模块四 房地产业税务风险与纳税筹划**

- 一、房地产业在营改增中面临的税务风险
- 二、房地产业的纳税筹划战略地图
- 三、房地产业的五大纳税筹划切入点
- 四、房地产业的十大纳税筹划方法集锦

## 五、房地产业纳税筹划归纳

### 模块五 房地产业集团管理转型与制度修订

一、房地产业合同范本的十大修订与完善重点

二、房地产业内部管理制度与流程修订二十条

### 总结