

《房地产暨建安业“营改增”实务暨管理转型》

(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。

2016 年 3 月 5 日，国务院总理李克强在 2016 年政府工作报告中明确，今年全面实施营改增。从 5 月 1 日起，将试点范围扩大到建筑业、房地产业、金融业、生活服务业，并将所有企业新增不动产所含增值税纳入抵扣范围。

税务总局局长王军在两会的“部长通道”上表示“总理在政府工作报告中下达了全面实施营改增的‘总攻令’，确保改革 5 月 1 日如期落地。”

广东省国税局 3 月 13 日分析，当下营改增试点已迈入深水区，全省共有 84.41 万固定业户的营业税纳税人，将面临着剩余约 65%营业税纳税人和超 85%营业税收入全面实现税制转换的艰巨任务。

全行业推进营改增无疑是今年最大的减税措施：营改增试点工作自 2012 年 1 月 1 日启动，到今年 5 月将最终完成。改革的收尾则是一记“扣杀”，目前房地产、建筑、金融、生活服务业，这四大未纳入“营改增”试点行业占营业税的比重超过 67%。

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暨建安企业做好“营改增”前期及过度性工作计划，使学员“懂政策、能开票、会申报”，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，实施房地产暨建安企业转型升级，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 对房地产暨建安业运营管理的十大影响

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

模块二 “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 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 税务风险与纳税筹划

- 一、营改增中面临的税务风险
- 二、纳税筹划战略地图
- 三、五大纳税筹划切入点
- 四、十大纳税筹划方法集锦
- 五、纳税筹划归纳

模块五 企业集团管理转型与制度修订

- 一、合同范本的十大修订与完善重点
- 二、内部管理制度与流程修订二十条
- 三、营改增过渡期的八大安排

总结