

《营改增后房地产企业税务筹划与稽查应对》

(两天版)

【课程收益】：

2015 年度乃至 2016 年的开局，中国经济大增长比率不断下降，加之营改增工作的全面铺开之减税效应，财政支出的不断上升，税务机关征税工作倍感“压力山大”。营改增后的不久税务稽查将强力来袭，作为房地产企业的您：能 Hold 得住、“税”得香吗？

绝大多数房地产企业的税务管理手段仍停留在两点上：第一是想方设法购买发票虚增成本（增值税不同于营业税），第二是私下搞好税企关系。除此以外的税务筹划意识不强有效手段与方法也不多。面对日益严峻的税收征管与稽查的环境，房地产企业如何在战略决策时事前进行税务规划，合法合理降低税负呢？如何避免因营改增后的知识匮乏，而给企业自己布下“税务地雷”呢？

实际上，房地产企业最大的税务筹划空间在“战略与战术”层面，也就是房地产企业税负的高低最终取决于企业所选择的开发模式和业务行为是否充分利用“营改增”税务政策要点。房地产企业一旦选择了具体的开发模式和业务行为，其总体的税负水平（特别是增值税）也就相对确定了。因此，既要提高老板在重大决策时的财税意识，也要企业财务管理层面树立事前筹划的思想。在确定具体的开发模式和业务行为之前，就应针对开发模式和业务行为制定不同的方案，并通过对各方案纳税水平的比较，确定最佳方案。相对于开发模式和业务行为确定的事后筹划，事前筹划的节税效果更加明显，纳税筹划的风险也更低。

未雨绸缪，决胜千里。但是我国关于房地产税收种类繁多，营改增政策的变化造成专业人才的匮乏。因此，如何在短时间内较全面地掌握操作难度较大的税务筹划技巧，是摆在企业面前的一道道难题。

本课程以大量翔实的案例，引导学员企业在选择开发模式和实施业务行为时，强化营改增之后的财税短板。教授企业在合法合理的前提下，掌握切实有效的税务筹划方法，揭示降低企业税务风险与过重税负的秘诀，减少纳税成本，最大限度增加企业的效益。

【培训对象】：

房地产及建安业的企业主、总经理、副总经理、财务总监、财务经理、税务经理

【培训时间】：

2天（上午9：00-12：00，下午1：30-5：00）

【课程大纲】：

引子（含案例）

第一章 “新常态”下税收核心非常态

- 一、税收关系企业的切身利益
- 二、企业纳税“义务”与“贻误”
- 三、大陆房地产企业税负“痛苦”指数
- 四、企业被“逼”无奈与“逼”上梁山

第二章 “模式与行为”决定筹划结果

- 一、企业无法合理合法节税的根源
- 二、企业老板对财务人员的认识误区
- 三、开发业务部门与财务部门的协同作战

第三章 企业税务筹划方法一“点”通

- 一、纳税人具有的税收合理筹划权
- 二、企业税收合理筹划的特点和目标
- 三、企业税收合理筹划的基本思路
- 四、企业税收合理筹划的技术及空间（含案例）

第四章 企业整体税收筹划方案技巧

- 一、企业投资决策纳税筹划方案（含案例）
- 二、企业经营决策纳税筹划方案（含案例）
- 三、企业融资决策纳税筹划方案（含案例）

第五章 企业主要税种筹划方案技巧

- 一、企业土地增值税纳税筹划方案（含案例）
- 二、企业营业税纳税筹划方案（含案例）
- 三、企业所得税纳税筹划方案（含案例）
- 四、企业房产税纳税筹划方案（含案例）

第六章 建安房地产企业“营改增”筹划

- 一、“营改增”对建安房地产业十大影响
- 二、“营改增”中的实务问题解决技巧与方案
- 三、“营改增”后的企业税务风险与纳税筹划
- 四、“营改增”过渡期间企业的十大工作安排
- 五、建安房地产企业管理转型与制度修订细节

第七章 房地产企业税务稽查应对技巧

- 一、抓住年度全国税务稽查工作的重点
- 二、税务稽查的程序与指标选定秘籍
- 三、税务稽查的冷静分析与应对技巧
- 四、切实掌握接待税务稽查人员之道
- 五、启动快速有效的危机“公关”方法
- 六、税务稽查实施与结果处理时的补救

总结：税务筹划与合理节税