

国地税合并后房地产税务筹划实操技巧

【课程背景】

2018年税收新政不断，国税、地税合并，社保交由税务部门统一征收，企业所得税税前扣除办法、个人所得税新政频出，金税三期威力初显，在日益复杂的房地产市场形势和严格的税务监管环境下，如何科学、系统开展税务筹划、避免税务风险，值得房地产企业高度重视。

一方面，“金税三期”产生的数据会成为税务稽查和纳税评估的数据来源，政府税收管理的针对性更强；另一方面，国地税合并后对房地产业税收征管更加严密、核算更加严格。加之，近年来房地产业一直是税务机关的专项检查行业之一，房地产企业财税风险防范的重要性不言而喻，企业亟需从事后控制转到事前控制，及时自查，建立财税风险事前防范机制。

因此，为了帮助房地产企业财务人员及时领悟最新财税改革的精髓，深刻理解涉税政策变化的要点，精准把握新财税政策对房地产行业的影响，全面分析财税改革产生的新的涉税风险点，我们特此举办由财税实战派专家主讲的“**国地税合并后房地产税务筹划实操技巧**”培训课程，此次培训将对最新财税政策的

实务操作进行全方位解读，重点是对房地产涉税业务运用大量实务案例进行深度剖析，帮助财务人员全面提升财税新政的实际操作水准，及时有效的防范房地产企业涉税风险。

【课程收益】

- 1、梳理房地产开发流程及财税人员重点关注节点；
- 2、带领学员掌握房地产开发企业会计核算要点，并给出核算建议；
- 3、解答房地产开发设计各税种常见疑难问题；
- 4、系统梳理和讲解国地税合并后房地产企业开发经营各环节税务筹划的典型问题、具体案例和实战技巧。

【课程大纲】

专题一、最新房地产财税政策剖析

- 1、全球金融账户涉税信息交换给房地产老板带来啥影响
- 2、房地产老板个人向境外转移资产行为，**CRS** 后税务风险大
- 3、个税、增值税、企业所得税、房地产税改革新走向
- 4、解读个人所得税专项附加扣除暂行办法

自 2019 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国个人所得税法》第六条规定，居民个人的综合所得，以每一纳税年度的收入额减除费用六万元以及专项扣除、**专项附加扣除**和依法确定的其他扣除后的余额，为应纳税所得额。专项附加扣除，包括子女教育、继续教育、大病医疗、住房贷款利息或者住房租金、赡养老人等支出。

5、实务解析个税累计预扣法与专项附加扣除

居民个人取得工资、薪金所得应缴纳的个人所得税，从 2019 年 1 月 1 日起将按“**累计预扣法**”进行预扣预缴，那么，这项新的预扣预缴办法与此前一直使用的按月代扣代缴办法有什么区别呢？单位在支付工资、薪金时究竟该怎样预扣预缴个人所得税呢？特别是纳税人的受益点又体现在哪方面呢？

6、房企税前扣除凭证归集需要注意哪些例外情形

国家税务总局发布的《企业所得税税前扣除凭证管理办法》（国家税务总局公告 2018 年第 28 号）对企业所得税税前扣除凭证问题作出了详细规定。

房地产开发企业所得税计算有其复杂性，应如何适用该公告归集税前扣除凭证呢？

7、《企业所得税税前扣除凭证管理办法》对土地增值税管理的影响

8、《企业所得税税前扣除凭证管理办法》对房企财务处理的影响分析及

业务处理建议

9、“反避税”联动：CRS 交换 + 个税新法

无论是“未完待续”的明星逃税、“统一征管”的社会保险、“提上日程”的房地产税法、“七日惊魂”的创投圈、“首次交换”的中国版 CRS，还是“新修通过”的个人所得税法……一个个看似独立的事件，却桩桩件件都与“税”紧密相连。尤其是“CRS 交换”和“个税新法”下的“反避税”联动，再次拉响了税务警报！

10、社保怎么做既合规又降低企业费用

根据 2017 年度相关部门的统计数据，社保全额全员申报的企业户数的占比仅有 20% 多一点，也就是说，超过三分之二的企业是没有全额全员缴足社保的，这里面，小微企业占比更高。也基于此，再加上税务局强大的征收能力，高效的征管方式，社保问题已成为近期财税焦点，甚至超过了人大通过的个人所得税法修订案。

11、房企应关注新版所得税预缴申报表的 3 个影响

国家税务总局发布《（中华人民共和国企业所得税月（季）度预缴纳税申

报表（A类，2018年版）等报表的公告》（国家税务总局公告2018年第26号，以下简称新版申报表），对“特定业务计算的应纳税所得额”项目进行了两处修订：一是明确未完工产品结转收入后不得在预缴时抵减对应的预计毛利额；二是明确特定业务调整额不得小于本年上期申报金额。上述修订会给房地产企业带来哪些影响呢？

12、执行“税前扣除凭证管理办法”应当注意的若干问题

(1) 甲公司办理2018年、2019年企业所得税汇缴时，财务费用中列支的100万元利息，既没有支付，也没有取得发票，能否在税前扣除呢？

(2) 如果2021年5月31日前仍未取得发票，乙公司应如何进行税务处理？

(3) 如果2021年5月31日前仍未取得发票，乙公司2018年、2019年、2020年利息支出已自行申报扣除，税务机关检查发现应如何进行税务处理？

专题二、日常涉税业务处理技巧

1、房地产企业如何确定开发产品成本核算对象

房地产企业开发产品成本关乎企业经营成果的准确核算和企业所得税、

土地增值税的正确缴纳。而企业开发产品成本的计算首要的问题就是确定成本核算对象。

2、房企选择简易计税应注意三个事项

简易计税方法一经选择，36个月内不得变更。如果纳税人前期选择了一般计税方法，后期想选择简易计税方法，应如何处理？综合上述分析，企业适用简易计税方法还是一般计税方法，哪个税负低，要根据企业具体业务模式而定。

3、房地产企业预收账款的税会处理分析

某房地产开发公司开发甲房地产项目，2018年5月18日，预售房屋一套，约定的售价为550万元，同时，收到客户乙交付的预售款110万元，该项目按一般计税方法计算，税率为10%。2018年10月8日交房，收到剩余款项440万元，当月符合抵扣条件的进项税额为10万元，假设无其他涉税事项。

4、房地产企业营改增后收到地方政府土地返还款的财税处理

经营性用地实行招拍挂，是土地市场建设的基本要求。一些政府出于招商引资、建设回迁房、基础设施建设等原因，对企业通过招拍挂取得土地后缴纳

的土地出让金进行一定比例或额度的返还。由于政府与开发商之间约定返还的条件和形式不同，对企业取得的返还款是认定为财政性资金，还是认定为经营性收入，其财务和税务处理也不尽相同。

5、认缴制出资未到位情况下的股权转让怎么计算个人所得税

某房地产开发有限公司，2014年1月设立，注册资本2000万元，股东李先生和王女士分别认缴75%和25%的股权。截止目前，李先生应认缴的1500万元已全部出资到位，王女士应认缴的500万元实缴仍为0元。2018年3月16日，股东王女士将她持有的25%股权，以0元转让给了黄先生。因为王女士转让股权并没有取得收入，请问是不是她就没有股权转让的个人所得税需要缴纳？

6、房企预售收入缴税须“区别对待”

营改增后，房地产开发企业销售未完工开发产品取得的预售收入，在计算增值税、土地增值税、企业所得税预缴税额时，其计税依据确定分别适用不同政策，须区别对待。

7、如何界定赊销、预收款、分期收款

先发货后收款，增值税纳税义务发生时间如何确定？发出商品的纳税义务时点：（1）是货物发出的当天？（2）还是客户确认时点？（3）还是开具发票当天？

8、房屋销售方式不同 财税处理也不同

商品房的销售，有预售、现售和分期收款三种方式。房地产销售的管理，住房和城乡建设部有明确规定；税收征管方面，税收法律法规也有明确规定。三种销售方式的财税处理有何差异？本文通过案例进行分析。

9、销售无产权的地下车位如何纳税

销售无产权的地下车位如何纳税？目前有两种观点：一是按销售开发产品（或不动产）计算税金，二是按租赁不动产计算税金。

10、房地产企业无偿配建保障性租赁住房如何涉税处理

为拓宽保障性租赁住房房源，建立稳定的保障性租赁住房供应渠道，提高保障能力，在许多地方政府采取由房地产公司无偿配建保障性租赁住房的办法。即在新建商品住房、经济适用住房等住房建设项目中，按规定的比例配建公共租赁住房 and 廉租住房，即保障性租赁住房。房地产企业配建保障性租赁住房如

何涉税处理？

11、价格分摊不合理的发票能否抵扣

企业从销售方购入不同税率项目的货物、劳务和服务等应税行为，销售方兼营这些应税行为，出于避税考虑，会调节这些不同税率项目的销售额，而获得税收利益。如：为少缴纳增值税，销售方会尽量提高低税率项目的销售额，降低高税率项目的销售额。如果不同税率项目的销售额分摊得明显不合理，企业取得销售方开具的增值税专用发票能否抵扣？销售方有何税务风险？

三、纳税疑难问题解决方案

1、相互之间不支付补价的土地置换如何纳税

A公司与B公司相互交换持有的土地，双方互不支付补价。那么，置换土地的双方该如何纳税？

2、房地产企业混合融资的涉税问题分析

甲房地产公司2017年接受某信托公司基金2亿元增资，取得了该企业20%的股权。增资协议约定，该企业每年按照10%的利率支付给信托公司固定利润；3年后由该房地产企业以2.5亿元赎回这20%的股权；信托公司不参与房地产企业生产经营、没有表决权、选举权和被选举权，且不拥有房地

产企业净资产的所有权。对于这种混合性融资，房地产企业税务上，特别是企业所得税、增值税如何处理？

3、房地产企业与个人股东资金借贷的涉税处理分析

甲房地产公司为有限责任公司，公司借款 1000 万元给股东 A 私用，股东使用了一年半后归还了借款，公司和股东有什么税务风险？

4、房产公司销售“全装修”、“精装修”住宅涉税处理分析

与“全装修”相对应还有“精装修”住宅，二者税务处理上有何不同，本文试作如下分析。

5、土地价款扣除，“可供销售建筑面积”如何确定

某房地产开发企业咨询：我公司有一块土地，地上规划总建筑面积 1 万平方米，其中 6000 平方米可以销售，4000 平方米须自持，增值税适用一般计税方法，在计算增值税时，“当期允许扣除的土地价款 = (当期销售房地产项目建筑面积 ÷ 房地产项目可供销售建筑面积) × 支付的土地价款”的公式中，分母是否可以按照 6000 平方米来确定？还是应按照 10000 平方米确定呢？

6、法院拍卖不动产如何缴纳增值税和土地增值税

近期，税务机关主动与法院加强涉税信息联系并共享得知：某公司欠巨额债务无法偿还，该企业法人不知所踪，因此债权方向法院起诉，该企业房产、土地被法院拍卖，其中法院拍卖成交价为

7、房地产企业所得税和土地增值税的八个差异

企业所得税和土地增值税是房地产开发企业缴纳的主体税种，他们具有按“项目”归集成本、按“所得额”或者“增值额”征税、分摊计算复杂等共同特点。但是由于税种性质、税制设计原则以及征管手段不同等原因，在实际征管过程中，房地产开发涉及的企业所得税（以下简称房地产企业所得税）和土地增值税存在诸多差异。

8、土地增值税清算的十大争议问题

土地增值税是一个诸侯混战的税种，总局的暂行条例静静的在远处悬挂，20多年姿势一直未变；各省因《土地增值税暂行条例实施细则》的授权制定具体办法而竞相争艳，逐渐成就了土地增值税为“争执”而税。下面结合实际清算项目，进行粗浅的描述一下。

9、房地产业增值税差额征税财税处理全攻略

本文就房地产开发企业差额征税的税收政策适用及会计处理进行梳理，并通过案例加以解析。

10、房企拿地新规下的税务风险应对思路

房地产开发的全流程涉及拿地、开发、销售、清算等各个环节，每一环节的税务处理相对独立又相互影响，处理不当可能产生连锁反应，导致企业承担额外的税收风险和税务成本。因此，房地产企业对各个环节的税务处理需要做全盘考虑和提前规划，以降低项目的整体税收风险。

11、案例解析“工资薪酬”六种转化模式

企业的薪酬体系是最直观的利益分配体现，所以在企业里涉及到薪酬体系的改变，都是高度敏感而又十分重要的变革。那么薪酬体系该如何设计呢？接下来，本文用简单易懂的方法结合实际案例来说明。

12、房地产集团内大额“资金拆借”面临的税务挑战

近年来，随着国家各项宏观调控措施的不断收紧，作为资金密集型行业的房地产企业通过银行、信托、资管、基金等外部渠道融资的障碍越来越多，融资成本日渐增高。因此，在房地产开发过程中，尤其是前期拿地阶段，众多房

地产开发企业不可避免地会通过内部资金拆借的方式调配资金解决新项目土地成本的支付问题。而在资金拆借的税务处理上，税企双方一直存在争议，基于此，本文将着重对房地产企业内部不同资金拆借方式所涉及的所得税、增值稅的税法风险逐一分析，并就其中的争议问题及稽查应对阐明观点。

13、将土地划转到子公司如何征税

房地产企业将其中一块土地，按人财物一起划转到全资子公司，涉及的增值稅、企业所得税、土地增值稅都有什么政策？

14、这家企业的“花账”太离谱

1.28 亿元的政府补贴被记成“其他应付款”，卖了房却被处理成以“抵押”偿债，此外还无中生有大额“咨询费”……企业为何要大费周章地记“花账”？

15、税务局负责社保征收后将如何清查企业社保漏洞

- (1) 用企业发展规模和速度，测试企业用工状况，用工数量增减的变化。
- (2) 用企业所得税税前扣除的工资/员工人数，计算出员工平均工资额进行分析。

由此我们可以看出税务局追查企业缴纳社保上缴的规律

四、房地产稅收筹划方案

1、“分类法”核算：房企开发成本有序可循

根据目前税收征管的要求，要求房地产企业分类核算开发产品成本。现在不少纳税人疑惑，房地产开发产品应该如何分类？会计核算的要求与程序有哪些？

2、从税种间逻辑关系识别税务风险

日前，A 房地产公司的财务人员接到了主管税务局的通知，要求自查说明 2017 年度是否少缴纳了企业所得税。该公司财务人员一头雾水：2017 年度的企业所得税缘何会少缴呢？税务机关又是如何知道的呢？

3、房地产行业全程涉税要点分析及财税处理技巧

房地产行业主要环节包括：筹建环节、设立环节、征地拆迁环节、筹资环节、开发环节、预售环节、竣工销售环节及土地增值税清算环节，本文主要就房地产开发重点涉税环节进行分析，探寻其财税处理技巧。

4、房地产企业：这些“雷区”你避开了吗

在资金密集型行业中，房地产企业由于开发项目多、经营环节多、开发周期长和涉及税种多，相关的税务风险相应较多。从税务稽查局检查情况看，一些税务风险很具有行业普遍性。本文通过典型案例，聚焦房地产企业五类常见

税务风险及风控建议，供读者参考。

5、房地产企业“以房换地”，需警惕所得税风险

本案中，A 房地产公司已把商铺按市场价格 40,000,000 元确认为开发成本，并在已售、未售面积之间分摊，确认已售面积应分摊的主营业务成本金额，但在商铺权属已变更的情况下，未把 40000000 元确认为收入，造成 2015 年少缴企业所得税 10,000,000 元。A 房地产公司的行为已满足偷税的三个基本构成要件，属于偷税，面临着补交税款，并被处以税款百分之五十以上五倍以下罚款的巨大风险。

6、增值税和土地增值税“收入总额”的差异调整方略

按上述方法计算土地增值税的应税收入，可以利用增值税会计核算的已有资料，包括“主营业务收入”“销项税额抵减额”，在此基础上计算“销项税额递减率”，就可以满足土地增值税按不同类型的房地产分别计算增值额的需要。因此，这种调整方法在工作中是比较适用的。

7、用房地产投资入股需缴哪些税

A 公司以其持有的一栋评估作价 6000 万元的房地产，投资入股 B 公司，

完成投资交易后，A公司就其投资行为按“产权转移书据”税目申报缴纳印花税3万元。税务机关在审核时发现，A公司并未申报缴纳增值税。在工作实践中如此“大意”的企业并不在少数。那么，企业以房地产对外投资入股，究竟涉及哪些税收呢？

8、增值税税率变化对房地产企业增值税管理的影响简要分析

针对本次税率变化，房地产企业需要有针对性的，从采购及销售两端对各类业务的价格约定予以关注，并及时展开税负及利润的测算，以便在博弈和谈判中处于有利地位。

9、房地产企业之间资金往来的增值税处理技巧

房地产企业融资的税务处理是近年来纳税评估、税务稽查的重点，除了文中提到的增值税问题外，还涉及到企业所得税的问题。就房地产企业间的资金拆借而言，扣除凭证是企业所得税利息扣除的一个税务风险点。许多房地产企业在未取得利息费用相关发票的情况下，直接将本企业负担的利息费用在企业所得税前扣除，从而产生企业所得税纳税风险。

10、房企转让在建项目 土地价款怎样扣除

财税〔2016〕36号文件解决了营改增后房地产企业取得政府拍卖土地增值税处理的问题，即采用土地成本抵减销售额的增值税处理方式。但是，房地产企业将未完工的在建项目整体对外销售，土地成本如何计算抵减？

11、移交还建房何时确认收入才合规

最近 M 房地产开发有限公司不但被责令补缴增值税 540 余万元，还需缴纳不菲的滞纳金。这到底是怎么回事儿呢？

12、“预计利润年中不得调整”的规定如何掌握

国家税务总局公告 2018 年第 26 号文件规定，预计利润 2000 万元只能在年终汇算清缴中调整冲减，不得在年中冲减，因此该企业 2018 年 6 月预缴纳税申报的实际利润为 3000 万元，造成 2017 年度申报预计利润 2000 万元在 2018 年中被重复纳税。纳税人这样理解是否正确呢？

13、虚涨房产拍卖价 引发涉税风险

有关土地增值税涉税事项，首先要准确分析并判断出问题的本质，然后再寻找相应明确的税法依据，不能仅按照表面情况或者所谓的惯例作出判断。本文甲乙双方共同虚涨房产拍卖价，由此引发涉税风险。

14、扣留的工程质保金如何作税会处理

房地产开发企业在工程竣工验收后，会根据合同约定从应付工程款中扣除一定比例的费用作为质量保证金，待质保期结束后，再将上述款项返还给施工方。一旦质保期内建设项目出现质量问题，房地产开发企业会视情况扣留质保金。那么，扣留质保金时，应如何作财税处理？

15、税种不同如何确定商品计税价格

房地产开发企业销售商品房通常涉及增值税、土地增值税和企业所得税，但不同税种在确定商品计税价格方面存在差异，本文通过案例进行分析。

16、销售方式不同房屋的财税处理策略

商品房的销售，有预售、现售和分期收款三种方式。房地产销售的管理，住房和城乡建设部有明确规定；税收征管方面，税收法律法规也有明确规定。三种销售方式的财税处理有何差异？

17、分次转让股权 土地增值税如何缴纳

以股权转让方式转让房地产实际上并不能节省税费，因为房地产交易环节采取股权转让方式暂免缴纳土地增值税，只是纳税的递延和转移，并不能从

真正意义上降低交易的整体税负。我们认为，政策的适用有时像是一把“双刃剑”，需要当事各方综合考虑多重因素。

18、关联企业借款 利息扣除把握 3 个关键点

A 房地产集团，注册资本 1 亿元，因项目发展需要，2017 年 1 月 1 日向其关联方 B 基金管理公司（私募）借款 3 亿元，年利率 10%。2017 年底前，A 公司 3000 万元利息已支付完毕，并取得了 B 公司开具的增值税普通发票。2018 年 3 月，A 公司进行 2017 年度企业所得税汇算清缴时，认为该利息支出可以全额扣除，但是税审人员对此持有疑虑，尤其是利率确认的问题。那么，从关联的基金公司借款，利息支出如何才能全额扣除？

19、房地产企业以土地使用权作价出资入股该如何开票和抵扣

A 房地产公司为增值税一般纳税人，2016 年 4 月 30 日前以 10000 万元获得某地块土地使用权，2018 年评估后以 20000 万元作为出资成立子公司 B，B 公司同样为房地产企业且为增值税一般纳税人。那么，A 公司如何开具增值税专用发票并计算缴纳增值税？B 公司如何作进项扣除？

20、预缴税款能否在项目间相互抵减

房地产项目预缴税款可以抵减的时间是在项目纳税义务发生之后。纳税义务发生之前，该项目对应的预缴税款不能抵减，只有当项目的纳税义务发生了，项目对应的预缴税款才予以抵减。

21、土地使用权转让，无法取得发票咋缴税

在当前以票抵税的增值税大环境下，对转让土地使用权的增值税政策进一步优化。允许转让城镇土地使用税的一般纳税人在计算增值税时，将支付国土部门的土地出让金进行进项税额抵扣，或是房地产开发企业销售自行开发的房地产项目可以进行销项税额的抵减，从而保证增值税抵扣链条的完整性。

22、这种拆迁补偿款需要取得发票吗

营改增前，国有土地收储过程中涉及的土地使用权收回而取得的拆迁补偿，不征收营业税。但营改增后，政策应当如何执行？

23、房地产企业未按规定预缴增值税如何进行处罚

2018年A市国税稽查局发现房地产开企业A公司预收房款5.55亿元未按规定预缴增值税1500万元。稽查局欲处予1倍罚款并加收滞纳金，是否正确？

24、浅析“限地价、竞配建”模式涉税风险

部分房地产企业反映，营改增试点全面推开后税负不降反升，其中“限地价、竞配建”将正常招拍挂的大部分土地溢价，从现金转换成实物，表面上限制了土地成交最高价，但扣除配建房后，可售部分的实际楼面地价不仅没有降低，还引发了增值税、企业所得税等涉税风险。

25、税务稽查如何挤出房企成本中的“水分”

房地产市场稳定，企业产销正常，但检查人员发现 A 置业公司房产计税成本远高于同业。面对业务复杂、数据繁多的企业账目，检查人员分类筛查、逐项透析企业开发项目，最终找到了原因