

房地产、建筑业营改增后

会计实务处理与纳税疑难问题解决方案

[课程背景]

“营改增”新政自 2016 年 5 月 1 日起，已实施近 50 天，在这期间，企业遇到了诸多实际问题！譬如面对房地产、建筑业财税及管理工作中由营业税向增值税的转变，过渡阶段如何确定纳税人身份和计税方式？如何开具发票？如何差额计税？如何设置会计科目？如何会计处理？哪些可以进项税额抵扣？哪些进项税额不能抵扣？老项目未完新项目已经来了怎么办？在营改增密集文件出台的时期，地方指引也在不断推陈出新，是摸着石头过河？还是运筹帷幄？一系列问题摆在面前，剪不断、理还乱？

企业的涉税业务是一项操作性很强的业务，在企业涉税业务的处理过程中，既要熟悉相关业务的会计处理方法，又要按税法的规定，依法进行纳税调整，企业在规避税务风险时，要学会涉税风险的控制与防范。

本课程将以营改增实施细则为基础，结合营改增政策指引，分别从会计核算流程税务处理、增值税涉税案例解析以及法律责任的角度，结合案例进行解析，强化大家会计与税务处理的实际操作技能以及增值税专用发票法律风险、合同管理税收风险的防范意识。

[课程信息]

课程参会对象：房地产建筑企业，总经理，副总，财务总监、财务经理、税务总监、税务经理等财务人员、税务人员等。

[课程收益]

- 1.掌握房地产建筑业营改增的具体政策，准确把握政策实施中的重点、难点问题
- 2.正确计算企业的销项税额、进项税额、顺利进项营改增后的账务处理和纳税申报工作
- 3.掌握房地产建筑业相关行业改革政策，知己知彼
- 4.加强对增值税专用发票的管理，防范虚开增值税专用发票的法律风险
- 5.从税收角度掌握企业采购合同、销售合同审核重点，提供合同税控管理水平
- 6.为企业组织架构设计、合同管理、报价管理等方面提出建议，提高财务人员决策能力。

[课程大纲]

(一) 营改增后会计实务处理

- 1.营业税改征增值税试点有关企业会计处理规定
- 2.营改增一般纳税人如何进行增值税会计核算

- 3.营改增房地产一般纳税人增值税会计明细科目设置及具体说明
- 4.房地产企业常见营改增业务会计核算例解
5. 营改增后，财务核算需关注的会计分录
- 6.企业必须知道的 4 种减免税及会计处理办法**
- 7.例说房地产业“营改增”一般计税方法的财税处理
- 8.不动产分期抵扣会计处理实务解答
- 9.案例解读营改增业务会计处理业务

(二) 营改增后发票实务处理

1. 提前开票算不算虚开发票
2. 房地产企业预收房款到底如何开具增值税发票
3. 取得专票不能抵扣是否认证
4. 开具和接受建筑服务发票必须关注的事项
5. 实施分包的工程，减除分包款项，须取得合法发票，是否指增增值税专用发票
6. 如果施工方适用一般计税方法，而开发商采用简易计税方法，是否可以开具 11%的增值税专用发票如果施工方采用简易计税方法，（比如甲供工程）而开发商采用一般计税方法的，可否开具 3%增值税专用发票
7. 自来水费、电费是否开具增值税专用发票。若是，电费税率是 17%还是 13%
8. 非法转包、违法分包、资质挂靠，涉嫌“虚开”增值税专用发票

(三) 营改增后疑难问题处理

- 1.企业出租房屋中提供水电行为是否征收增值税
- 2.一人有限责任公司将房产无偿划转到法定代表人名下如何征税
- 3.总公司为所属分公司付款能否抵扣增值税进项税额
4. 三流合一中的资金流问题
- 5.“三流不一致”就是虚开增值税专用发票么
6. 建安企业：谨防这 5 种“三流不一致”引发的增值税专票“虚开”情形
- 7.营改增下，混合销售和兼营的如何界定与处理

8. 房地产开发企业的售楼处、样板间的进项税额可以抵扣吗？这些设施如果最后拆除了，已经抵扣的进项税要转出吗

9. 营改增后房地产企业老项目与新项目存在开票税率上的差异，是否老项目与新项目之间的销项与进项不能互抵

10. 由于房地产开发企业有一定的特殊性，土地使用权转让是否属于增值税征收范围？比如实际操作中可能存在集团公司拍地后，交给子公司开发的情况，怎么办

11. 如果房地产企业“一次拿地、分次开发”，如何扣除土地成本？可供销售建筑面积如何确定

12. 统借统还业务中“企业集团”如何界定，企业集团发债行为是否属于统借统还

13. 在资产重组过程中，通过合并、分立是否要征收增值税

14. 房地产开发企业增值税留抵税额是否可以抵减预缴税款

15. 我们是一家厦门的建筑公司，营改增后在国税机关登记为一般纳税人，但适用简易计税方法，我公司天津的一个项目需要在当地预缴增值税，回厦门还需要纳税申报吗？天津已预缴的税款如何处理

16. 例如总包收到 100 万，分包款 50 万，购货方要求开具 100 万发票，纳税人实际缴纳 50 万的税款，如何开票

17. 物业收取的停车费和电梯里面的广告位的出租是按什么行业核算

18. 某建筑安装公司与中铁外服签署《尼日尔某安装维护合同》，合同工程标的在尼日尔，是工程劳务合同，该合同是中铁外服承接的尼日尔工程劳务再分包给该单位一部分工程。现该建筑安装公司需向中铁外服开具发票结账，企业提出能否享受跨境应税行为适用增值税零税率和免税政策，对中铁外服开具零税率增值税发票？如果可以享受，需提交哪些资料作备案

19. 根据《国家税务总局关于发布〈纳税人跨县（市、区）提供建筑服务增值税征收管理暂行办法〉的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 17 号）第五条规定：“纳税人取得的全部价款和价外费用扣除支付的分包款后的余额为负数的，可结转下次预缴税款时继续扣除。”那么扣除时是否必须为同一项目

-
20. 除以“招拍挂”支出土地出让金以外，还要进行回迁房、配套等多种补偿形式,这部分是否可抵，用何票据抵扣
21. “营改增”后如何解决开发企业销项税与进项税不匹配问题
22. 违约后不予返还的预约金，是否界定为价外费用收入
23. 营改增实施后，房地产企业代垫的施工水电费，可否作为代收代付处理
24. 建筑企业一般存在简易计税方法和一般计税方法并存，总机构或后勤管理部门的进项税额怎么抵扣
25. 《实施办法》46条“总机构和分支机构不在同一县（市）的，应当分别向各自所在地的主管税务机关申报纳税”。而《营改增试点有关事项的规定》一、有关政策（七）建筑服务第4点关于外出经营的规定。是否前者指的是经过税务登记的分支机构就地独立申报，不存在预征，也无须再回机构地申报而后者是否指的是以总机构的名义在项目地税务按项目报备的情形
26. 分公司或项目部可以认定或登记为一般纳税人吗？总机构中标和签订施工合同，登记缴纳增值税又是分公司或项目部的话，税法有何障碍
27. 跨县（市、区）外的建安项目，经总公司授权并由分公司对外签订分包合同、材料合同等，其取得进项发票回机构所在地税务机关时，由于公司名称不一致，无法进项抵扣。对此，如何解决
28. 若按总分机构分别申报纳税，由于资质要求，施工合同必须由总机构签订，分支机构开具的发票与总机构名称不一致，也与合同不一致，导致分支机构销项专票项目业主无法抵扣；同时，分支机构采购进项也只能以总机构名义索取，这样，建筑业分支机构就无法纳入增值税管征范围，而企业所得税历来是实行总分机构汇总缴纳的，如何协调分支机构？对于增值税风险责任如何分担？由此，分支机构或者异地（含跨省）项目部是否需要办理国税登记，是临时税务登记还是项目报备
29. 是否省内外所有销售发票（含普票和专票）都必须由总部开具
30. 企业外出经营，《征管法》规定，需开具外出经营税收管理证明，建筑业外出，对于设立了分支机构的和未设分支机构的项目部，如何处理该外管证管理范围是否包括增值税、企业所得税

31. 纳税人对老项目选择适用简易征收，按征收率 3% 计税，其进项不能抵扣，财务上如何界定“可以准确划分可抵扣和不可抵扣的进项税？不可抵扣的进项税票是否照常进项认证？对于选择简易征收的老项目，其采购仅开具普通发票可以吗？税局将会如何处理？

32. 《有关事项的规定》对建筑工程老项目的界定：《建筑工程施工许可证》注明的开工日期；《承包合同》注明的开工日期。合同是否只要甲乙双方签了就算，需要经过备案吗？一些工程施工过程涉及到拆迁等问题，造成工程工期及结算会拖很长，老项目过渡时间有无限期

33. 施工企业老项目选择适用简易征收，与“一般纳税人选择适用简易征收：一经选择 36 个月不变”的规定有何关系？能否理解成选择适用简易征收属于过渡政策，与前述规定无关，仅属于经营多种税率的情形，因此，仅需要在会计核算中分开核算。

34. 如何认定“计税价格明显偏低且无正当理由”

35. 房地产开发企业中的一般纳税人存在多个房地产开发项目，是否可以按照规定分别选择简易计税方法或一般计税方法计税？