

房地产建筑施工行业营改增

主讲：陈光老师

一、背景资料

房地产业、建筑安装业、金融保险业与生活服务业从 2015 年“两会”就提出由当前的征收“营业税”改为“增值税”，“千呼万唤不出来，犹抱琵琶将露脸”，2016 年 3 月 5 日，李克强总理在政府工作报告中明确指出：从 2016 年 5 月 1 日开始，将“营改增”试点范围扩大到“房地产业、建筑安装业、金融保险业与生活服务业”，确保所有行业税负只减不增。3 月 8 日财政部与国家税务总局联合下发了财税字【2016】32 号文与国税发【2016】32 文，就“营改增”的组织机构、工作准备、地国税数据移交等工作设定了最后期限，可谓是“山雨欲来风满楼”，“营改增”已到了最后收官决战时刻。“营改增”对于房地产及其相关行业生死攸关，原因在于房地产行业流转税名义税率由原来的 5% 直接上升到 11%，如果房地产行业及与其相关行业不好好应对这场税改，极有可能被淘汰出局。毫无疑问这场“营改增”将对房地产业及其关联行业产生深远的影响。尽管这四个行业的“营改增”总的原则是税负只减不增，但税收负担具体到特定的企业身上肯定是“几家欢乐几家愁”。房地产行业“营改增”迫在眉睫之际，让“破解纳税之道项目组”携手税收大伽张美中

中博士为您及您所在的企业答疑解惑，坦然面对，破解“营改解”的沟沟坎坎，开启房地产业“营改增”应对之旅。

二、适用范围

总裁/总经理、财务总经理等企业高级管理人员

三、课程大纲

第 1 讲 增值税的前世今生与述评

1.1 中国大陆增值税的改革历程（1994---2016）

1.2 什么是营业税？营业税与增值税的区别？

1.3 营业税与增值税对企业有什么影响？

第 2 讲 揭开房地产增值税神秘面纱

2.1 增值税纳税人：一般纳税人与小规模纳税人？如何界定，又有何区别？

2.2 增值税的类型

2.3 增值税税率：“营改增”核心内容

2.4 什么是增值税进项税，如何确认，什么时候确认？什么时候进项税要转出，如何避免进项税额被转出？……

2.5 什么是增值税销项税，如何计算？销售额如何确定？什么是价外费用，又该如何处理？什么是视同销售，视同销售又该如何处理？什么销售返利，又该如何处理？……

2.7 增值税如何计算的？税负又是如何测算的？

2.8 房地产开征增值税后如何与土地增值税相协调？地价款能否进行抵扣序列？

2.9 房地产业有没有增值税税收优惠呢？

2.10 增值税的征收管理：纳税义务发生时间与纳税期限、纳税地点。

第 3 讲 增值税专用发票

3.1 增值税专用发票构成

3.2 增值税专用发票限额管理

3.3 增值税专用发票的初始发行

3.4 增值税专用发票开具范围与开具要求

3.5 增值税专用发票作废如何处理？增值税专用发票红字发票如何开具？

3.6 什么是增值税专用发票认证？认证期限？

3.7 丢失、毁损、逾期的增值税专用发票该如何处理？

3.8 增值税专用发票犯罪类型？及其法律责任？

3.9 什么是增值税一般纳税人辅导期？如何避免增值税一般纳税人辅导期不能正常抵扣增值税进项税额？

3.10 税务机关代开增值税专用发票？

第 4 讲 增值税的核算

4.1 增值税会计科目的设置

4.2 增值税一般纳税人会计处理

4.3 增值税小规模纳税人的会计处理

4.4 增值税特殊业务的会计处理

第 5 讲 房地产业“营改增”的企业应对

5.1 总体策略：成立专案小组梳理现在的业务流，事先测算现有的流转税税负，如果在现行业务流与商业经营模式不变的情况下实行“营改增”其实际税负是多少？“营改增”后策略：合理合法地减少销项税额且合理合法的扩大进项税额

5.2 从纳税人身份入手：一般纳税人好还是小规模纳税人好？这两者之间有何区别，法律上如何界定，实践中如何操作？

5.3 从增值税计税依据入手：什么是增值税销项税额与进项税额？

5.4 从增值税销项税额入手：销售额如何确定？什么是价外费用？

5.5 从增值税进项税额入手：哪些项目可以进行进项税抵扣？哪些是增值税进项税额合法票据？什么情况下需要进行进项税转出？如果不转出进项要承担哪些法律责任？

5.6 从增值税专用发票入手：最高限额是什么？如何申请？增值税专用发票与普通发票有何区别？增值税专用发票如何领取、如何开具、如何保存、开错了如何处理、丢失了如何处理、逾期又如何处理？等等。违反增值税专用发票相关规定有哪些处罚措施与法律规定？

5.7 从增值税税收优惠入手：什么是增值税起征点？如何利用电商规避增值税税负？哪些行业与具体经营方式有增值税税收优惠？如何利用好增值税税收优惠？

5.8 从增值税税收征管入手：纳税地点、纳税义务发生时间、纳税期限等等，如何在充分了解增值税税收征管的基础上为我所用？

5.9 从改变地产商业模式入手：拿地阶段、招投标阶段、规划设计阶段、建筑安装阶段、销售阶段等等这些具体经营地产阶段如何进行有效的纳税筹划？

6.0 新补充的内容

课程大纲：

一、营改增政策解析与法理分析

1. 营改增政策解析与法理分析

2. 增值税与营业税的5大不同特点是什么？

3. “营改增”的现实意义及作用是什么，有几点？

4. “营改增”对企业高管及财务人员的涉税风险有哪些？

1) 发票风险的变化

2) 刑责风险的变化

3) 如何区分财务人员与高管、业务人员之间的风险？怎样规避？

4) 纳税人信用等级评定对企业、财务人员、管理者有什么样的影响？

5. “营改增”最大的漏洞是什么？企业应该怎样运用？尺度如何把握？

二、营改增前期战略安排与税收规划

1. 改革时点前固定资产、原材料等采购的纳税筹划

2. 资产购进过程中存在的误区及应采取的防范措施

3. 跨期业务存在的风险及如何采取筹划措施

4. 营改增前后开票、收款、收入确认出现的不一致问题及解决措施

5. 关联方业务往来的涉税风险及防范措施

6. 过渡期筹划措施

营改增正式实施之前，企业应该做哪些工作，以降低营改增对企业的不利影响

7. “合同条款签订”与“不签订合同”的纳税义务发生时间确认及抵扣风险控制

三、营改增过渡期政策的衔接与运用

1. 营改增时点的划分？新老项目有几个备选方案？最后选哪一个？为什么？

2. 新项目怎样纳税？旧项目怎样纳税？

3. 甲方供料怎样处理？

4. 土地怎样处理？能否或怎样抵扣？

5. 人力资本怎样处理？劳务费用可否抵扣？

6. 总分包执行一半的项目怎样处理？税款怎样缴纳？

7. 总分机构的纳税地点怎样处理？

8. 房地产企业预售收入全额纳税后，与建筑企业再结算时怎样抵扣进项税，能否退回不能抵扣的进项税？

9. 包工包料与精装修、软装和清包工怎样进行处理？国外怎样做的，我们最终选择了怎样的政策？

10. 集体福利的界定与进项税的处理？

11. 临时建筑进项税处理？

12. 存量房转让、出租的税务处理，个人与单位有什么不同？

13. 沙石与混凝土的进项税抵扣

14. 劳保用品、会议费用和咨询费用的抵扣？

四、“营改增”背景下的税收导向的商业模式创新

1. 增值税的特性及“营改增”后税收政策的运用

² 个人所得税筹划

² 企业所得税筹划

² 增值税的税收筹划

2. 互联网+的三个含义是什么

3. 互联网+房地产的深刻内含及税收规划

² 互联网+的三个视角

² 互联网+与中等收入陷阱

² 互联网+房地产有几层含义？怎样进行税收筹划

² 互联网+财务共享中心+销售公司+研发中心+采购中心+智能社区+智能楼宇

4. “买一赠一”的政策解析与买房子送汽车，送装修、送电视、送物业服务等税务、会计处理
5. 统借统还在金融业营改增背景下对企业架构的影响
6. 合作建房模式的政策解析
7. 经营租赁营改增后转租业务的税务处理
8. 重组业务营改增后政策分析与税务处理
9. 售后回购、售后回租业务的税务处理变化比较
10. 基金的类型及相应税收政策的变化分析
11. 融资租赁税收政策的变化及解析

五、合同管理与合同控税

1. 合同管理

1) 完善合同范本

² 供应商、分包商身份识别

² 发票类型

² 价税分离

² 付款方式

² 代收转付

² 过渡期

2) 总包合同梳理

² 资质管理问题，规范合同主体

2 共享资质问题的解决方案

2 已签订合同的梳理及风险防范

3) 分包合同梳理工作

2. 合同控税

2 采购合同的 签订技巧

2 劳务合同的签订技巧

2 广告合同的签订技巧

2 总分包合同的签订技巧

2 EPC 合同的节税签订技巧

2 酒店经营业务的合同管理

2 BT、BOT、PPP 等投资类业务梳理

2 材料采购、机械租赁合同

2 借款合同

2 获得土地使用权的合同

2 咨询、推广、设计服务等合同

2 办公用品、办公用固定资产、水电物业等业务梳理

六、发票管理

1. 进项发票管理

1) 供应商管理、进项发票取得、报销时限等管理

2) 认证与不要认证管理

3) 进项发票有哪些种类？怎样识别虚开？

2. 销项发票管理

- 1) 客户管理、开具与传递、时限控制等管理
- 2) 开票内容
- 3) 发票要素说明

七、特殊业务的销售模式的涉税处理

1. 房地产企业意向金、诚意金是否纳税？增值税呢？
2. 房地产企业定金是否纳税？签约后退房支付违约金是否涉及个人所得税？
3. 房地产企业收取的维修基金、担保费、办证费等等是否纳税？
4. 房地产收款收据应该反映的是什么内容？
5. 面积确定后怎样计算房款的多退少补？
6. 房地产预计毛利额确认后下一年可否调减？
7. 房地产核定征收被 迫查账征后如何计税？
8. 营改增后销售折扣、折让、退款等该如何 进行纳税处理？
9. 存量房产项目如何征税？
10. 哪些业务发票不能抵扣？

八、金融营改增对房地产企业的影响

1. 金融业营改增中的主要问题分析
2. 企业资金管理中面临的主要问题
3. 企业筹资主要方式
4. 营改增对企业资金管理带来的变化
5. 关联方资金往来面临的主要风险及应对措施

6. 企业资金池的操作规范
7. 集团公司统借统还业务的税务处理
8. 创新商业模式，解决资金、利息支出难题

四、教学方式

核心法则讲解、案例分析、规律总结、工具演示，启发式、互动式教学

五、课程时间

1-2 天