

# 《营改增对房地产业影响及对策》课程大纲

---

## 【课程背景】

国务院决定 2016 年 5 月 1 日全面实施营改增，房地产业在营改增之前按照收入总额的 5% 缴纳营业税，营改增之后税率为 11%，采用销项减去进项的办法缴纳增值税，因此，当可抵减的进项税占收入的比率达到 4.1% 才能确保税负不变。然而，我国采用以票治税，如果没有取得规范的发票，就不能抵扣，因此，营改增之后对房地产业的影响较大。

掌握营改增之后的会计核算、项目运行、合同签订和发票管理技巧，对减轻企业税负至关重要。

## 【课程收益】

- 掌握增值税知识，学会增值税销项税、进项税计算方法；
- 掌握增值税的会计核算方法；
- 掌握不同的不同营运方式（自建、外包模式）对税负的影响；
- 掌握增值税条件下的合同签订关注要点；
- 掌握营改增后的发票管理

## 【课程学时】

2 天（12 小时）

## 【适合对象】

财务人员、采购人员、项目经理及高层管理人员。

## 【课程特色】

培训讲师是外资企业和大型民营企业的实战派财务专家，注册会计师和注册税务师，先后从事过生产管理和企业集团的运营副总裁、集团财务总监、董事等高层职务，

# 《营改增对房地产业影响及对策》课程大纲

---

跨专业、跨行业的工作背景和实践经验，铸就讲师讲授的逻辑和内容与众不同，对企业现实的分析入木三分，能够从生产经营的各职能角度诠释预算问题，实用性很强。与讲师交流学习，回到工作岗位就可以学以致用。

风趣幽默的语言表达、生动务实的案例分享、交流互动式学习方式，精辟而简洁的总结，让你学习轻松愉快，收获多多。

## 【课程大纲】

### 模块一、营改增的背景简介及进程讲解

### 模块二、增值税计征原理及政策讲解

- 1、一般纳税人和小规模纳税人的认定与管理；
- 2、增值税税率和征收率；
- 3、增值税的计税方法；
- 4、一般计税方法应纳税额的计算
- 5、简易计税方法应纳税额的计算
- 6、增值税特殊经营行为的税务处理
- 7、增值税不得抵扣进项税额的税务处理；
- 8、增值税的优惠政策及征收管理

### 模块三、增值税发票管理

- 1、增值税发票的种类及联次；
- 2、一般纳税人防伪税控系统介绍；
- 3、增值税专用发票开具范围；
- 4、增值税专用发票的开具要求；

# 《营改增对房地产业影响及对策》课程大纲

---

- 5、开具专用发票后发生退货或开票有误的处理；
- 6、虚开增值税专用发票给企业带来的各种风险及防范；
- 7、增值税普通发票的使用与管理；
- 8、加强增值税专用发票管理主要措施；

## 模块四、增值税的会计核算

- 1、增值税核算科目设置
- 2、一般纳税人增值税核算
- 3、小规模纳税人增值税

## 模块五、营改增对房地产的影响

- 1、对销售收入的影响
- 2、对销售管理的影响
- 3、对成本费用的影响
- 4、对利润的影响
- 5、对企业融资的影响
- 6、对招标工作的影响
- 7、对税务管理工作的影响
- 8、对财务管理工作的影响

## 模块六、房地产企业对营改增的应对措施

- 1、财务部门如何应对
- 2、成本管理部门如果应对
- 3、销售部门如何应对

# 《营改增对房地产业影响及对策》课程大纲

---

## 4、行政部门如何应对