

《房地产业汇算清缴实战案例及风险解析》

主讲人：药晓斌

课程背景：

一年一度的汇算清缴即将来临，房地产开发企业作为一大特殊产业，企业所得税的汇算清缴也相对其他行业更为繁琐。财务人员该如何针对房地产企业行业运营特点，将企业所得税汇算清缴准确完成？如何多角度、全方位分析房地产企业全年收入确认和扣除项目管理重难点问题？

本课程通过实例讲解房地产行业的汇算清缴的特殊性，帮助财务人员清晰了解国家新政对房地产行业的利弊，协助其顺利完成企业所得税汇算清缴工作。

课程收益：

- 1、了解最新税法政策；
- 2、掌握房地产行业收入确认、成本计价以及运营过程中的一些特殊事项；
- 3、了解企业经营过程中常见的税务风险。

课程时长：360 分钟

课程大纲：

一、房地产开发行业企业所得税政策

- 1、系统梳理并解读企业所得税新规
- 2、所得税汇算清缴的一般要求

二、收入确认及税务处理

- 1、开发产品完工条件确认技巧及税收风险点
- 2、收入的类型、内容及代收费用事项
- 3、收入确认的时点
- 4、房地产视同销售的类型及所得税处理

三、成本费用扣除的税务处理

- 1、成本费用的扣除比例问题
- 2、税前不得扣除事项
- 3、房地产成本费用的类型
- 4、公共配套设施的扣除
- 5、佣金的扣除
- 6、利息的扣除
- 7、预提费用的扣除
- 8、计税成本的内容以及成本归集的原则和方法
- 9、共同成本的分摊
- 10、其他扣除内容

四、房地产汇算清缴特殊业务

- 1、土地返还款的处理
- 2、拆迁还建的税务处理
- 3、预缴税款问题
- 4、母公司获得土地，子公司进行开发的情况
- 5、红线外成本的扣除

五、房地产稽查风险

1、增值税的稽查

2、发票的稽查

3、重点会计科目的稽查

4、收入相关事项的稽查