

警惕房地产企业并购中的税务“陷阱”

——房地产并购财税处理

主讲人：药晓斌

课程背景：

当前房地产行业政府管控力度逐步加大，企业拿地已从原有的“招拍挂”逐步过渡到并购的形式。通过股权并购、资产并购等方式，将其他企业拥有土地资源以转让的方式转为本企业所有。但由于在并购不同的类型下，企业应缴纳的土地增值税、增值税及企业所得税差异较大，使不少企业由于缺乏专业的并购人员导致企业缴纳了不少不需要缴纳的税款，使得企业并购成本加大。如何通过并购方案的设计以最小成本获得土地，就是我们目前并购双方面临的重要课题，也是本课程内容所在。

本课程通过各项实际并购案例，解决三大税种在不同并购形式下的缴纳计算、政策依据，并以税务成本作为引导，协助学员对并购不同方案进行设计和选择。以及不同并购方案的可操作性。。

课程目标：

- 1、 使学员能够区分房地产并购的几大类型
- 2、 能够计算不同类型并购的税务成本
- 3、 能够说出在已定条件下，如何设计并购方案。

课程宗旨：（单独一页 PPT 拿出来）

本课程在于培养学员充分利用各种方案下的税收优惠政策，最大可能的降低企业税负。

标题、目录、核心宗旨、三级目录（课件要求）

课程大纲：

一、 房地产企业为什么要进行并购？20m

1、 土地资源越来越少，各地产在疯狂找地，并购成为主要的土地扩张方式。

2、 拿地成本低，程序较为简单，门槛较低。

3、 拿地效率高，满足企业急速扩张的要求

二、 您知道现在存在几种并购方式？45m

1、 股权并购

2、 资产并购

3、 股权并购与资产并购的几种组合方式

三、 您知道并购时会涉及哪些税种的缴纳？20m

1、 增值税

2、 土地增值税

3、 企业所得税

4、 契税及印花税

四、 在不同并购形式下，各税种应该怎样缴纳？120m

1、 并购重组中的各税种税收优惠政策

2、 资产收购和股权收购的税款缴纳比较

3、 以案例形式对各个方案所涉及税款进行举例计算

4、 如何根据自身条件设计相应并购方案

五、 各种并购方案的优缺点是什么？30m

1、 股权并购的优缺点

2、 资产并购的优缺点

六、 在不同并购方式下，还有哪些需要考虑的问题？60m

1、 票据问题

2、 或有负债问题

3、 纳税业务发生时间问题

4、 股权转让溢价的处理问题

.....

七、 小结