

房地产企业全流程税务筹划与风险控制

关键词 房企 全流程税务筹划 风控

课程目的

通过学习本课程，可以全面第把握房地产企业在公司设立、取得土地、规划、开发建设、预售和销售、清算、融资等各环节的涉税政策解读、税务筹划级税务风险防范对策。

课程对象

房企主办会计、财务主管/经理、财务总监、税务经理/总监、投资总监、市场总监、会计师税务师事务所相关人员及其他队房地产企业税务筹划和风险应对感兴趣的任何人士。

课程大纲

模块一 当前经济形势分析及楼市调控走势研判

- 一、宏观经济形势分析
- 二、楼市调控走势研判
- 三、楼市调控对房地产企业的影响
- 四、未来房地产税推出对房企和房地产市场的影响

模块二 房地产公司设立环节的税收政策解读及税收筹划

一、项目公司组织形式的税务筹划

- 1. 税筹思路
- 2. 案例分析

案例 1 案例 2

二、项目公司代建房和合作建房的税务筹划

- 1. 代建房的税务处理
- 2. 代建房的税务筹划思路
- 3. 合作建房的税务筹划
- 4. 税筹案例分析

模块三 房地产公司取得土地环节的涉税政策解读及税务筹划

一、取得土地的方式与税务筹划

1. 企业以国家出让方式取得土地
2. 以资产收购方式取得土地
3. 土地征用及拆迁补偿费
4. 土地出让金返还的筹划

二、取得土地使用权后土地使用税涉税事宜

1. 政策规定：
2. 税务部门对土地使用税纳税义务执行口径不一

三、土地使用权转让的税务处理及筹划

1. 增值税
2. 契税
3. 土增值税
4. 企业所得税
5. 印花税

四、房地产项目公司决策阶段其他涉税事宜

1. 与地方政府就财政返还补贴规费减免谈判沟通
2. 税收优惠政策能讨价还价吗？

模块四 房地产企业规划立项环节的税收政策解读及税务筹划

一、政策文件

二、税务筹划思路

模块五 房地产项目公司建造开发环节的税务筹划

- 一、建筑合同订立的税务筹划
- 二、土地征用及拆迁补偿费的税务筹划
- 三、开发成本构成税务筹划
- 四、基础设施费的税务筹划
- 五、配套设施费的税务处理
- 六、房地产开发费用的税务筹划
- 七、拆迁安置环节的税务风险
- 八、工程建设环节的转让定价风险
- 九、建筑安装工程费的税务风险
- 十、旧改项目以房产补偿拆迁户事宜
- 十一、“甲供”工程的税务风险与筹划

模块六 房地产企业预售销售环节税务筹划

一、预售环节

1. 预缴增值税的计算及税务风险
2. 预缴税额抵减应纳税额的税务风险

二、销售环节

- 样板房装修费要不要纳入开发成本？

- 鼓励业主介绍买家代业主支付物管费的税务处理
- 增值税应纳税额计算中的税务风险
- 精装修的税务筹划
- 土增税的临界点税务筹划
- 代收费用是否并入购房款的税务筹划
- 销售地下车库的税务处理及风险

二、出租环节

1. 人防工程车库出租的税务处理
2. 房屋租赁的税务筹划
3. 售后回租的税务筹划

模块七 房地产企业清算环节的税收政策解读及税务筹划

一、房企项目清算中的税务风险

二、房企项目清算中的税务筹划

1.政策文件

2.避税思路

- 利用清算条件避税
- 利用产权转移规定避税
- 利用扣除项目规定避税
- 利用清算前后的房地产销售费用扣除进行避税
- 清算中的税务风险应对

模块八 房地产企业融资环节的税收政策解读及税务筹划

一、房企融资环节中的税务风险

1. 金融机构与非金融机构借款的利息扣除风险
2. 关联企业借款的资本弱化纳税调整风险

二、房企融资方式的选择与税务筹划

1. 股权筹资
2. 发行债券
3. 同业拆借
4. 自我积累
5. 金融机构借款

总结：

对于房地产企业来说，必须正确把握和运用房地产企业各环节的税收政策，实施合规的税务会计处理，严控税务风险。在这个前提下，开展合法合理合规高效的税务筹划，降低税收成本支出，提高企业商业价值和市场竞争能力。

培训方式：老师主讲+课后 30 分钟答疑咨询

培训时间：1天