

楼市调控下的房企高周转与税务风控筹划

--兼谈国地税合并后房企税务稽查应对

课程目的及收益

当前，中国楼市调控进入关键时期，房地产企业（如碧桂园）高周转问题引人关注。经济转型，楼市调控，资金回款现金流高资产负债率下银行还款压力以及市场竞争加剧等各种因素导致很多房企采取加快周转减轻压力更好地应对市场变化以求得进一步生产空间和发展潜力。那么高周转跟房地产领域出现的楼盘质量问题和安全事故问题有没有必然联系？如何客观地看待高周转现象？房企在追求高周转同时，如何控制好产品质量风险、财务风险以及法律风险乃至道德风险？房企高周转模式是否真能穿越调控周期？高周转模式还能维系多久？通过课程学习，老师会给房企的财务、税务管理学员们一个较为满意的解答。

另一方面，国家税制改革不断加快，税收新政迭出，特别是国地税合并后，同其他企业一样，房企也必将面对更多的税务风险，整合以后的强大的税务稽查力量会主要针对房地产企业哪些方面展开税务稽查呢？我们的房企应该如何有效加以应对？随着房企高周转运用空间的收缩，房企除了想方设法提升自身财务增值确保资金链不断裂从而度过楼市调控艰难时期外，在控制好税务风险前提下，

通过合理合法合规高效的税务筹划降低房企税务成本支出提升企业商业价值和市场竞争力，才是唯一出路。那么房企在国地税合并后如何实施合理避税呢？鲍老师的课程给您给您详尽的剖析和诠释。

课程对象：

房企报税员（主办会计）、财务主管、财务经理、财务总监、税务经理、财务总监、投资总监、财务副总、总经理，会计师事务所审计、注册会计师和税务师，银行信贷有关人员以及对房地产企业税务筹划感兴趣的任何人士。

课程大纲：

模块一 当前宏观经济形势研判与楼市调控走势分析

1. 宏观经济形势研判
2. 楼市调控分析
3. 未来房产税出台对房企和房地产行业影响分析

模块二 房企高周转的现状、原因及风险分析

1. 房地产行业高周转的现状梳理

2. 房企高周转的深层原因分析
- 3 如何客观正确地看待房企高周转问题
 3. 房企追求高周转过程中的风险防范与危机应对
 - A. 质量风险
 - B. 财务风险
 - C. 法律风险
 - D. 道德风险
 - E. 存亡风险

模块三 高周转模式的拐点出现了吗？

1. 房地产增速下滑，行业整体呈现降温
2. 高周转阵地收缩，灵丹妙药恐不再灵
3. 现阶段高周转具有两面性，不是谁都可以用
4. 高周转难以为继，寻求模式创新才是王道

模块四 国地税合并后房企 10 大税务风险应对

1. 国地税为何合并？合并后对企业的影响分析
2. 案例分析房企在国地税合并后的 11 大税务风险应对
 - 1、申报程序风险

- 2、增值税纳税人身份选择风险
- 3、适用税率风险
- 4、预缴税款抵减应纳税额的风险
- 5、合同价款风险
- 6、结算方式的涉税风险
- 7、“四流”不一致的风险
- 8、增值税专用发票管理风险
- 9、进项税抵扣不合规的风险
- 10、税负率异常风险
- 11、关联交易风险

模块五 国地税合并后房企税务稽查重点及应对

1. 国地合一后的房地产行业税务稽查重点
 1. 跟建筑行业相关的虚开增值税专用发票问题
 2. 企业所得税新政执行中的问题
 3. 土地增值税清算和契税问题
 4. 合同印花税问题
 5. 社保入税后社保征缴问题

模块六 国地税合一新格局下房企合理避税 14 招

- 第 1 招 利用临界点进行合理避税
- 第 2 招 利息支付过程中的合理避税
- 第 3 招 代收费用处理中的合理避税
- 第 4 招 通过增加扣除项目合理避税
- 第 5 招 利用土增税优惠政策进行合理避税
- 第 6 招 开发多处房地产的合理避税
- 第 7 招 房屋租赁中的合理避税
- 第 8 招 利用“甲供材”进行合理避税
- 第 9 招 将房产销售改为股权转让合理避税
- 第 10 招 将出租改为对外投资进行合理避税
- 第 11 招 转换房产税计税方式合理避税
- 第 12 招 土增税清算过程中的合理避税
- 第 13 招 利用精装房进行合理避税
- 第 14 招 售后回租过程中的合理避税

上述实用合理避税方法均配有相应的代表案例剖析

讲师总结：

楼市大调控周期，房企必须严控法律、财务、税务等风险，提高税务筹划水平，进而提升企业商业价值和市场竞争

争能力，推动房地产企业健康可持续发展。

培训时间：1天

培训方式：课堂精讲+课后40分钟答疑咨询