

地产税收培训课程

房地产开发企业 “内外兼修” 全面税收管理体系构建

主讲人：王珊珊

时间：2019年2月

【课程对象】 房地产开发企业财务管理人员

【课程时长】 2天

【课程收益】 从内外部环境全面把握税制改革方向，进而从房地产

开发企业的视角管理企业税收风险。通过课程的学习，从宏观到微观层面，把脉企业税收顽疾。

【课程提纲】

第一部分 外部环境：税收制度与税收征管改革“面面观”

第二部分 融合地产开发流程的税收政策分析

——税收视角下的“三大成本、三大环节、三大税种”

第三部分 内部税收风险管理体系构建

【课程目录】

第一部分 外部环境：税收制度与税收征管改革“面面观”

——**房地产开发企业面临的税收环境**

一、我国税收制度改革的前世今生

(一) 现行税收制度的概况

(二) 税收制度蓝图：六大税种的全面改革

二、我国税收征管改革的“高大上”

(一) “高”——政府与市场的调整：“放管服”背景下的营商环境

(二) “大”——互联网+、大数据、金三系统、纳税信用体系：
技术进步中的征管手段

(三) “上”——BEPS、CRS 等：国际税收征管的突飞猛进

第二部分 融合地产开发流程的税收政策分析

——**税收视角下的“三大成本、三大环节、三大税种”**

一、税收视角的分类

“三大成本”：土地成本、开发成本、税收成本

“三大环节”：设立环节、开发/资本运作环节、销售/自持环节

“三大税种”：增值税、企业所得税、土地增值税

二、土地成本涉税分析

(一) 土地取得方式：招拍挂、转让、股权投资等方式

(二) 土地成本内容

1.会计核算

2.税收政策：区分税种

(三) 设立环节：取得土地+公司设立

1.拍地主体与项目公司设立问题

2.项目公司设立时间+设立地点的选择

(四) 具体税种规定

1.增值税：抵减销售额（最新政策、实操要点）

2.企业所得税、土地增值税

(1) 分期开发土地成本扣除

(2) 企业所得税和土地增值税异同分析

3.城镇土地使用税：纳税义务发生时间、计税依据

4.房产税：土地成本计税规定

5.契税：土地成本计税依据（市政配套费）

6.印花税

三、开发成本涉税分析

(一) 融资方式与税收成本

1. 两大融资渠道：股权融资+债权融资
2. 两大融资渠道的基本税收规定
 - (1) 增值税中的“股与债”的进项税额
 - (2) 企业所得税的“债资比”与“关联方”税前扣除规定
 - (3) 土地增值税中财务成本特殊规定“5%或10%”
3. 金融创新的法理判定
4. 统借统还的税收问题
5. 融资方式中的票据问题

(二) 建安成本涉税问题

1. 地产成本核算内容：以建安成本、三项费用（管理费用、财务费用、销售费用）、开发间接费三大类成本归集

- (1) 增值税进项税额可扣与不可扣的区分
 - (2) 企业所得税成本分摊的依据
 - (3) 土地增值税扣除项目的重要
2. 营改增后：甲供材税收问题
- (1) 建筑业增值税政策
 - (2) 3%与10%的博弈
3. 建安合同管理与税收风险

(三) 人力成本（兼论个人所得税问题）

1. 人力成本在开发间接费、管理费用、销售费用的区分
2. “工资、薪金”、职工福利、职工教育经费、工会经费的涉税

问题

3.地产企业典型个税问题

- (1) 销售环节赠送汽车、礼品等
- (2) 抽奖等获奖问题
- (3) 职工或客户旅游奖励
- (4) 员工借款
- (5) 股东借款

(四) 营销成本

1.售楼处税收问题：租入房产、临时建筑、永久建筑

2.样板间税收问题：可售、不可售

3.销售房产赠送汽车、礼品、精装修

4.营销员工资计税

- (五) 公共配套设施：内容、可经营、不可经营

四、销售/自持环节涉税分析

(一) 销售环节收入确认

1.基本规定：收房、竣工备案、房产证、销售合同等不同判定

2.预售收入

- (1) 增值税、企业所得税、土地增值税预缴规定
- (2) 预售收入开具发票处理
- (3) 预售收入转为销售收入的处理

3.纳税义务发生时间的判定

4.视同销售的税收问题：增值税、企业所得税、土地增值税关

于视同销售的具体规定

5.土地增值税清算的时点

6.以房抵债的税收问题

7.地下车位等收入问题

(二) 自持环节税收问题

1.房产税：计税房产的范围、房产原值的确定、地下建筑与地上建筑的区分、纳税义务发生时间等其他问题

2.增值税：计税方法、适用税率、不可抵扣进项税额、不动产分期抵扣等具体问题

第三部分 内部税收风险管理体系构建

一、税务风险管理目标：高、中、低

结合国家政策、行业发展、地区差异等多方面因素，从公司组织架构、股权结构考虑，以税收安排为重要导向安排税务风险管理目标。

二、税务风险管理具体策略

1.公司管理层与决策层的税收风险管理

2.公司税收风险管理内部控制制度

(1) 发票管理制度

(2) 合同管理制度

(3) 具体税种管理制度

(4) 税款缴纳与审批制度

(5) 重大涉税事项管理制度

多方位多层次税收风险内控体系的构建，是企业税收风险管理体系的核心。

3.公司税收专业团队的建立

4.税收政策归集与应用

5.内部纳税风险识别体系

6.纳税评估体系

三、税务风险监督管理