

# 营改增后房地产企业汇缴与清算新风险

## ---营改增后房地产建安企业汇缴与清算新风险防控

### 【课程背景】

根据总局指示 2017 年所有企业的所得税将归国税管理，国税先进的征管系统及严格的征管手段会使原先在地税“安全”的事项将无法通过而地税局在移交前后将会对所得税进行一轮严厉的稽查，再加上取消中介强制涉税鉴证，纳税人的所得税风险骤然急升。营改增后地税局计划的运动式稽查因国务院及总局的阻止而在 2016 年暂止，随着经济下行压力的增大和地方财政的窘迫，2017 年对营改增前后相关涉税的稽查也势在必行，纳税人不得不面对新一轮稽查风暴。国务院七部委联合“双打”、国地税深度融合、金三征管系统全面上线，防伪税控新系统运行、军犬嗅探、双摇号稽查、警税协作等税收新措施的助力无疑使稽查利刃更加锋利，并形成全新的高压局面，企业将面对越来越严格、越来越正规的税务管理环境，纳税人的税收风险更高、违法成本更大。本次课程以所得税管辖权变更、营改增、新的稽查手段为背景，从收入、成本、票据、融资、关联交易等方面为你解读不得不面对的涉税风险及规划策略，并对地产建安企业重特疑难事项进项剖析，辅助典型案例，使纳税人新环境中运筹帷幄，轻松面对

### 【课程收益】

- 1、了解最新征管环境、征管手段及财税规划；
- 2、与时俱进—了解并掌握最近税收政策及运用技巧
- 3、熟练掌握房地产建安企业汇算清缴及清算涉税处理及应对技巧
- 4、熟练掌握融资营改增前后涉税要点及应对策略

### 【授课对象】：

财务总监、财税经理及基层财务人员

### 【课程大纲】：

#### 一、2016 年税收征管新变革带来的挑战

1. 国地税深度融合产生的税收新问题
2. 金税三期上线形成的征管新变化
3. 税务涉税风险推送带给企业的税收新压力
4. 取消强制中介涉税鉴证出现的税收新难题
5. 国家税务总局 2016 年持续“双打”企业面临的新形势
6. 发票升级版对房地产建筑企业带来的税收新问题管控

#### 二、2016 年房地产建安企业最新税收政策解析

1. 异地预缴增值税有关城市维护建设税和教育费附加新政策
2. 税务总局关于开展增值税发票使用管理情况专项检查通知
3. 关于物业管理服务中收取的自来水水费增值税问题的公告
4. 8 月 1 日后开具红字增值税专用发票的新政策解析
5. 国家税务总局 53 号关于营改增试点若干征管问题的公告

6. 国家税务总局 41 号《涉税信息查询管理办法》的公告
7. 关于优化《外出经营活动税收管理证明》相关制度和办理程序的意见
8. 国地税局联合稽查工作办法（试行）
9. 营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据新政解析.
10. 关于全面开展企业所得税重点税源和高风险事项团队管理工作的通知

### 三、企业所得税汇算清缴与土地增值税清算区别及规划

1. 企业所得税预缴和汇算清缴
2. 营改增后预缴税款阶段的税务处理新变化-制度导致税负增加的处理方法
3. 增值税的预缴与抵扣制度及所得税汇算清缴扣除
4. 企业所得税汇算清缴与土地增值税项目清算区别
5. 建安企业所得税核定征收方式的汇算清缴

### 四、营改增后汇算清缴收入确认与清算收入调整规划

1. 营改增后，开发产品预收款完工前收入和完工后收入会计核算与企业所得税收入、增值税纳税义务时间的区别
2. 定金、诚意金、会员费等款项的会计核算与增值税、土地增值税、企业所得税的处理
3. 营改增后，建安企业工程劳务收入的预收账款、工程结算收入、实际收款的会计核算，如何分解核算不含税款项
4. 工程劳务预收账款、实际收款、工程进度收入与增值税纳税时间、企业所得税收入确认时间的区别比较。
5. 营改增后，挂靠业务收入怎样核算，怎样规避经营风险？
6. 精装修房、买房送装修的合同签订、会计核算及企业所得税、增值税和土地增值税的处理
7. 租金收入会计核算和企业所得税、增值税纳税义务发生时间的区别。
8. 非常规租赁（回租、转租、无租、免租、不等额租金、押金、一次收取多年租金）的收入处理筹划与风险防控
9. “拆一还一”补偿视同销售的合同签订、会计核算和企业所得税、土地增值税、增值税的价格核定区别，拆迁补偿房仍是按成本价核定缴纳增值税吗？
10. 关联方交易、价格偏低与企业所得税、土地增值税及增值税的纳税调整

### 五、票据的涉税风险剖析及财税规划

1. 发票专项检查的“三查方针”
2. 税务发票稽查的“三部曲”
3. 房地产四大预提费用票据扣除要点把控
4. 入账票据的审核与自查要点
5. 特殊票据收开要点把控（甲供、包工包料、分包）
6. 税务稽查对发票审核的重点事项
7. 营改增过渡期票据涉税风险剖析
8. 九个统一：发票抵扣、成本扣除及税务稽查不可逾越的红线
9. 企业职工食堂的“白条”能否税前扣除？

### 六、汇算清缴税前扣除与项目清算扣除规划

1. 开发成本中的土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施费、建安工程费、公共配套设施费、开发间接费用和借款费用的会计核算与企业所得税的纳税调整

2. 开发成本中的土地价款、土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施费、建安工程费、公共配套设施费、开发间接费用的会计核算与土地增值税的纳税调整
3. 开发项目成本核算对象确定原则、共同成本间接成本四种分摊方法（占地面积法、建筑面积法、预算造价法和直接成本法）的会计要求，企业所得税要求和土地增值税清算要求的差别与选择。商住一体会计核算与清算问题，不能分开核算的如何处理？
4. 在红线外发生的成本费用，钉子户额外补偿费用以及无发票的土地成本扣除问题
5. 会所、地下车位等公共配套设施的成本分摊、计算，车位是否分摊土地成本？
6. 施工成本中的直接人工、直接材料、机械使用费、其他直接费用和间接费用等成本项目会计核算与企业所得税纳税调整
7. 营改增后购置土地成本如何确定，营改增抵减销项税额的会计核算及企业所得税、土地增值税的纳税调整
8. 行政事业性收费、政府性基金及其他政府规费的会计核算及企业所得税和土地增值税扣除比较
9. 营销设施建造费、样板房等的会计核算及企业所得税和土地增值税扣除比较
10. 拆除自己使用的固定资产净值处理，是计入在建工程（开发成本）还是计入营业外支出？
11. 项目完工后，如何计提工程施工成本、公共配套设施成本、报批报建费用、物业完善费用和土地开发成本？
12. 营销费用中实物赠送、以老带新、摸奖送礼、赠送装修费和赠送业主福利等的会计核算与企业所得税纳税调整
13. 企业发生的工资薪金、职工福利费、食堂费用、营销人员费用、临时人员费用、技术顾问、法律顾问等人工费用的会计核算与企业所得税纳税调整
14. 开办费、广告费、业务宣传费、业务招待费（含工程部业务招待费）、工会经费、职工教育经费、党组织活动经费、劳动保护费、各项违约金、罚款等会计核算及纳税调整
15. 营改增前后企业营业税金及附加的核算变化及企业所得税和土地增值税扣除分析，不能抵扣的进项税额如何核算？
16. 房地产企业土地增值税清算补税后出现亏损，如何处理可以申请退税？
17. 企业所得税的主要纳税调整事项的年度纳税申报填制
18. 开发费用（含销售费用、管理费用和财务费用等）在土地增值税项目清算时如何扣除
19. 房地产开发企业无法划分的进项税额按“建设规模”划分抵扣偏颇之处及应对技巧