

# 房地产建安业全流程税务策划与风险防范

## 第一部分、房地产、建安企业设立环节税务策划与风险防范

### 一、设立什么形式？

- (一) 企业所得税的影响
- (二) 增值税的影响
- (三) 个人所得税的影响
- (四) 土地增值税的提前规划

### 二、一般纳税人、小规模纳税人的选择

### 三、挂靠经营业务税务风险防范

- (一) 建筑业的挂靠经营
- (二) 房地产的挂靠经营

## 第二部分、房地产、建安业采购业务的税务策划与风险防范

### 第一节、采购业务增值税会计核算与增值税风险防范

- 一、采购业务允许抵扣进项税额的会计核算
- 二、采购业务进项税额不得抵扣的账务处理

### 第二节、房地产企业采购及拿地环节会计核算与各税种税务处理

- 一、房地产企业采购业务的会计核算
- 二、房地产企业采购环节增值税、土地增值税、企业所得税“三税三扣”税收政策解析与风险防范

- (一) 房地产企业采购环节，如何确定会计成本对象、土地增值税清算单位、企业所得税成本对象？

(二) 采购环节发生的共同成本费用，在会计成本对象、土地增值税清算单位、企业所得税成本对象之间的分摊方法？

(三) 土地出让金、拆迁补偿费“三税三扣”处理

(四) 土地出让金返还业务，“三税三扣”处理

(五) 出让让方式取得土地，“三税三扣”处理

(六) 划拨方式取得的土地，“三税三扣”处理

(七) 当地政府要求房地产开发商建设道路、桥梁等公共设施所产生的成本费用，“三税三扣”处理

(八) 关于土地拍卖佣金的扣除问题

(九) 建筑安装工程劳动保险费的扣除问题

(十) 接盘烂尾楼，“三税三扣”处理

(十一) 接受投资取得的土地开发商品房，“三税三扣”处理

(十二) 开发产品转用于固定资产，“三税三扣”处理

(十三) 装修支出业务，“三税三扣”处理

(十四) 公共配套设施费，“三税三扣”处理

### 第三节、房地产建安企业采购环节共性问题涉税处理

#### 一、取得发票环节涉税风险提示

(一) 《商品和服务税收分类与编码》的重大风险防范

(二) 增值税普通发票发票的重大风险防范

(三) 异常增值税扣税凭证的重大风险防范

#### 二、《税总货便函〔2017〕127号》（增值税发票开具指南）最新发票政策

#### 解析与应用

- 三、会议费新政策变化
- 四、商业预付卡业务新政策变化
- 五、统借统还业务各税种处理
- 六、向金融机构、非金融机构融资费用支出各税处理
- 七、资金池、无偿借款、关联方借款业务涉税风险
- 八、劳务派遣费用涉税处理
- 九、绿化工程如何抵扣进项税额？
- 十、房地产建筑企业兼营一般计税和简易计税项目的，如何划分可以抵扣的进项税额？
- 十一、非正常损失不得抵扣进项税额，哪些损失属于房地产建安企业的非正常损失？
- 十二、建筑企业施工现场修建的临时建筑物涉税处理
- 十三、代收水电费业务水电分割单与发票涉税风险防范
- 十四、建筑用砂土石料无法取得发票，怎么办？
- 十五、纳税人销售电梯的同时提供安装服务、电梯维护保养服务等业务，最新政策对房地产建安的影响？
- 十六、营业税涉税业务，需要补开发票，最新政策解析
- 十七、房屋租金支出进项税额如何抵扣？
- 十八、机械租赁费的进项税额抵扣
- 十九、关于企业统一购买的工作服增值税进项税额抵扣问题
- 二十、货物等已验收入库但尚未取得增值税扣税凭证的账务处理与涉税处理

(一) 《财会[2016]22号文》基本规定

## (二) 暂估入账相关税务处理

### 第三部分、房地产、建安企业销售业务的税务策划与风险防范

#### 第一节、房地产企业销售业务的税务策划与风险防范

##### 一、销售业务的增值税处理

###### (一) 预收房款的处理

###### 1、预缴增值税政策解析

###### 2、预缴的增值税如何抵减应纳税额

###### 3、诚意金、认筹金和订金是否预缴增值税？

###### 4、房地产开发企业代收的办证费、契税、印花税等代收转付费用是否属于价外费用问题

###### 5、房地产开发企业销售精装修房所含装饰、设备是否视同销售问题

###### 6、预收房款的特殊开票方式

###### 7、预交增值税的会计核算

###### (二) 房地产开发企业销售自行开发的不动产纳税义务发生时间问题

###### (三) 开发产品销售额的涉税处理与特殊会计核算

###### 1、销售额扣除土地价款的政策解析与应用

###### 2、销售额扣除征地和拆迁补偿费用、土地前期开发费用和土地出让收益新政策解析与应用

###### 3、销售额扣除项目合法有效凭证的要求

###### 4、总公司拿地项目公司开发的房地产项目，土地价款如何在增值税销售中扣除？

## 5、销售额扣除土地价款的特殊会计处理与增值税纳税申报表填报

### (四) 拆迁安置房的增值税处理

## 二、销售业务的土地增值税处理

### (一) 土地增值税收入清算条件的确认

### (二) 土地增值税收入金额的确定

### (三) 代收费用的土地增值税处理与土地增值税申报表的填报

### (四) 拆迁安置房的土地增值税处理

### (五) 土地增值税的核定征收

### (六) 股权转让与土地增值税的博弈

## 三、销售业务的企业所得税处理

### (一) 预售收入的特殊税务处理

### (二) 计税毛利率的规定

### (三) 企业所得税完工条件的确定

### (四) 预售收入年度申报表填报案例分析

### (五) 代收费用的企业所得税处理

### (六) 拆迁安置房的企业所得税的处理

## 第二节、建安企业销售业务会计处理与各税策划

### 一、销售业务的增值税处理

#### (一) 建筑业增值税发票开具时间点和纳税义务发生时间风险防范

#### (二) 建筑业预缴增值税会计核算与纳税申报

### 1、异地经营项目预缴增值税最新政策变化

### 2、预缴增值税的纳税期限如何规定？

3、异地经营项目预缴的税款如何进行税申报

4、总分包工程预缴税款税收风险防控

5、预缴的增值税可以用其他工程的应纳税额抵减吗？

(三) 总、分包工程简易计税业务会计处理与纳税申报

1 总分包工程一般计税方法业务的会计处理

2、总分包工程简易计税业务的会计处理

3、简易计税的分包业务如何开具发票？如何纳税申报？

(四) 质保金的会计核算

(五) 销售自产材料同时提供建筑、安装服务，最新政策对房地产建安企业的重大影响

(六) 甲供材业务的涉税处理

(七) 挂靠经营业务

(八) 总、分公司增值税纳税义务人最新政策解析

(九) 建筑企业的外管证管理有何特殊规定？

(十) 建筑企业一般计税方法，发票开具有何不同？

(十一) 跨县市区提供建筑服务如何开具发票？

(十二) 建筑业小规模纳税人自开增值税专用发票新政策解析

(十三) 纳税人跨县市区提供建筑服务，向建筑服务发生地主管税务机关预缴增值税，相应的城市维护建设税及附加应在何地申报缴纳？

二、建筑企业销售业务的会计核算与企业所得税纳税申报

(一) 会计收入和费用的确认

(二) 企业所得税收入和费用的确认

(三) 建造合同收入税会差异案例分析

### 三、建筑业销售业务的增值税会计处理

(一) 会计制度确认收入或利得的时点早于按照增值税制度确认增值税纳税义务发生时点的账务处理

(二) 按照增值税制度确认增值税纳税义务发生时点早于按照国家统一的会计制度确认收入或利得的时点的账务处理

(三) 案建安企业全流程会计核算与纳税申报

## 第四部分、房地产建安业注销环节税务策划与风险防范

一、注销环节企业所得税税务策划与风险防范

二、注销环节增值税税务策划与风险防范

三、注销环节与个人税收信用风险防范