

房地产企业成本核算与分析控制

【课程大纲】

专题一 房地产业成本核算与扣除操作实务

一、房地产业成本项目构成及成本规划

1. 房地产业成本项目构成
2. 如何合理确定成本对象？
3. 土地闲置成本的处理技巧
4. 房地产成本费用计划与控制

二、成本核算操作实务

1. 开发产品会计成本与计税成本的差异
2. 土地开发成本的核算程序
3. 配套设施开发成本的会计处理技巧
4. 预付费用的会计处理技巧
5. 开发间接费用的会计处理技巧
6. 成本对象报废或毁损的处理

三、成本规划及税前扣除的节税要点

1. 成本扣除的政策与基本要求
2. 成本扣除的策略与操作实务
3. 设备选择甲购还是乙购？
4. 材料选择甲供还是乙供？

5. 项目成本核算方法与节税技巧

6. 土地转让与开发中的纳税技巧

四、房地产企业不同开发阶段税收成本控制与筹划要点

1. 投资决策阶段的成本控制与筹划要点

2. 项目设计阶段的成本控制要点

3. 招投标与合同洽商阶段成本控制要点

4. 施工阶段的成本控制与筹划要点

5. 项目结算阶段的成本控制与筹划要点

专题二 房地产业纳税风险管理与应对技巧

一、企业税务风险及其控制

1. 偷税、避税与税务风险

2. 税务风险的来源分析

3. 房地产企业纳税风险分类

4. 房地产业纳税风险控制步骤与流程

二、房地产业涉税风险误区与控制关键点

1. 营业税涉税风险误区

2. 土地增值税涉税风险误区

3. 企业所得税涉税风险误区

4. 房产税涉税风险误区

三、房地产业税务风险与稽查案例解读

