

房地产、建筑业营改增过渡期准备及纳税管理策略应对实战研讨会

【课程背景】

令人忐忑的建安、房地产企业的营改增新政将在 2015 年实施，营改增本质上是有利于降低企业税收成本，增强企业发展能力。但是，企业如果没有积极做好准备，将不仅无法降低税收成本，还有可能会增加税负和加大税务风险。建安房地产企业集团领航人及财税高管应该在战略角度高瞻远瞩提前部署企业应对营改增策略，在全行业内忧外患期间能“驾横海之大航，领集团于无忧”。

为了让更多的建安房地产企业深入了解最新“营改增”税收政策，解析其对建筑施工、房地产企业的影响，帮助各建安房地产企业财税总监、经理理解其重点、难点，全面掌握增值税下税企间财税争议及解决途径，化解税务稽查风险，全面有效降低企业税务风险，继而能确保集团各相关部门理解集团营改增策略，准确执行“运用之妙存乎一心”的营改增转型方案与筹划，为此，我们特举办“2015 年房地产、建筑业“营改增”过渡期准备及纳税管理策略应对实战研讨会”。我们诚邀贵单位积极组织人员参加！

【课程收益】

- **如您是房地产企业领航人，您可以：**
 - 理解如何站在战略角度看待房地产企业营改增；
 - 认识自上而下全集团一致行动应对营改增的重要性。
- **如您是财税总监，经理，您可以：**
 - 领略房地产业营改增政策，探索营改增应对措施；
 - 分析本企业财税管理现状，理解如何建立完善营改增内控制度；
 - 初步学会正确降低本企业税收负担的方法。

课程设置【内容大纲】

第一部分：房地产业、建筑业营改增政策走向及应对策略

- 一、思考：为嘛要营改增？建筑业、房地产业增营之争：本是同根生，相煎何太急？
- 二、思考：营改增试点的步伐——我们什么时间营改增？**2015 年 4 月 1 日、7 月 1 日、10 月 1 日**？
- 三、思考：建筑业核算的范围是什么？
- 四、思考：建筑业营改增的基本政策是什么？
 1. 《细则》第十六条：除本细则第七条规定外，纳税人提供建筑业劳务（不含装饰劳务）的，其营业额应当包括工程所用原材料、设备及其他物资和动力价款在内，但不包括建设方提供的设备的价款。
 2. 《条例》第五条第三项：纳税人将建筑工程分包给其他单位的，以其取得的全部价款

和价外费用扣除其支付给其他单位的分包款后的余额为营业额。

五、思考：建筑企业施工主体与纳税主体一致否？

1. 什么是转包？
2. 什么是违法分包？
3. 什么算借用资质？
4. 什么是劳务分包？
5. 什么是内部承包？

六、思考：建筑业新老项目如何过渡？如何计算增值税？

1. 在执行过程中的合同如何过渡？
2. 已预收工程款并预交营业税的项目如何过渡？
3. 决算滞后造成的收入滞后（成本已发生）如何过渡？
4. 营改增政策过渡问题——如何确定新老项目？

七、思考：营改增后挂靠会怎样？

1. 必须申请认定一般纳税人的涉税风险
2. 挂靠经营大部分成本进项税额难扣除
3. 虚开发票行为的罪与罚

行为人有以下四种行为之一的，即构成虚开发票的行为：

- 1) 为他人开具与实际经营业务情况不符的发票；
- 2) 为自己开具与实际经营业务情况不符的发票；
- 3) 让他人为自己开具与实际经营业务情况不符的发票；
- 4) 介绍他人开具与实际经营业务情况不符的发票。

八、思考：营改增过渡阶段账务如何调整？

九、思考：房地产业、建筑业营改增面对的若干问题及猜想有无道理？

1. 通过税率设置和优惠政策过渡等安排，改革试点行业总体税负不增加或略有下降。2. 减税不一定实现在营改增的企业，但是对于下游购买服务劳务的增值税企业，是负担下降的，所以会引来一轮新的价格调整，分享其中利益
3. 营改增后房地产、建筑施工销售收入可以分解吗？
4. 营改增后房地产企业、建筑施工企业纳税地是哪里？
5. 销售款、工程款之外收取的利息、违约金、奖励款项怎么办？

6. 施工方逾期交付工程，支付利息、退款、违约金，增值税如何处理？
7. 客户逾期付款，向其收取的利息或违约金，增值税如何处理？
8. 在进行工程在建预收款，收齐款项并缴纳增值税后，该工程所发生的后续进项税如何抵扣（在没有后续销项税的情况下）？
9. 销售有房子的公司是否缴纳增值税？
10. 以土地使用权、商品房投资设立新公司是否缴纳增值税？
11. 销售地下基础设施形成的车位、车库是否缴纳增值税？
12. 二手房转让如何缴纳增值税？
13. 投资商铺、写字楼用来出租会遭遇什么障碍？
14. 自建办公楼使用可否抵扣进项税额？

十、房地产业、建筑业营改增后材料采购还要不要货比三家？

十一、房地产、建筑企业招投标预算造价营改增后如何改变？

十二、现行有效的税率及征收率有多少？

十三、既然营改增，什么票可以抵扣进项税额呢？

1. 猜想 1：成本都能取得进项税额发票？
2. 猜想 2：商品混凝土等材料增加税负
3. 猜想 3：建筑劳务费增加税负
4. 猜想 4：转包或分包给个人取得发票能否扣除
5. 猜想 5：材料都可以抵扣 17%？
6. 猜想 6：发票的收集和认证容易吗？
7. 猜想 7：“甲供材料”谁来采购？
8. 思考：企业发生的经营业务费、工作服、劳保用品进项发票可否抵扣
9. 思考：房地产、建筑企业是否要设立库存，设立材料收发台账？
10. 账面固定资产所含增值税如何处理？
11. 代开发票抵扣多少？

十四、营改增后注意防范发票风险

1. 要提高防范意识，从思想上重视虚开发票问题
2. 要择优选取购货对象
3. 对供货单位应当做必要的考察
4. 要尽量通过银行账户支付货款
5. 要求开票方提供有关资料，落实内容的一致性和合法性
6. 对有疑点的发票，要及时向税务机关求助、查证

十五、思考：房地产有哪些专属进项税额？

十六、思考：营改增后不得抵扣进项税额的有哪些情形？

第二部分：新税收政策难点要点解析

- 一、房地产企业开发回迁安置房如何计征营业税？
- 二、招拍挂取得出让土地为什么缴纳耕地占用税？可否一年后缴纳土地使用税？
- 三、房地产企业汇算清缴如何确定计税成本对象
- 四、合作建房土地增值税清算问题分析
- 五、税收征管法的特殊规定