

# 《新准则及新电票管控下的房地产企业年终关账自查 及税务规划》

## 【课程背景】

- 1、会计准则方面；2021年1月1日起，房企关账后，将开新账，调期初、全面对接新收入、新租赁等准则。
- 2、税收管控方面：电子专票、自建平台、电子账，数字货币等税收管控风险已演化出新特点。
- 3、社保公积金方面：二者合并申报，公积金强制开户，强制缴纳。
- 4、企业大税方面：房企三大税种增值税、所得税，土增税频出新政。
- 5、企业合同业务方面：一部合同法，半部合同编。

房企合同复杂，开发周期长，成本核算复杂特殊。

综上，房企行业财务人员，实操稍有闪失，将引发联动稽查的被动局面。

显然，年终关账，是清理风险，迎接机遇的决定性环节。

## 【课程收益】

- 1、掌握最新财税政策对本企业的影响；
- 2、掌握涉税风险和纳税筹划机遇，规划适合本企业的应对方案；
- 3、掌握实操技能，成为能控“大账”的“大会计”
- 4、提升业务能力，规避风险，创造价值

## 【课程对象】

企业财务总监、财务经理、会计主任、会计主管、财务人员

## 【课程大纲】

## 模块一、最新财税政策落地实操

- 1、新收入准则在房企行业的落地应用
- 2、新租赁准则在房企行业的落地应用
- 3、新重组准则在房企行业的落地应用
- 4、增值税，所得税、土增税、契税、城建税最新政策实操
- 5、房企所得税预缴申报特殊问题自查
- 6、房企全面预算技巧
- 7、拿地规划实操

## 模块二 收入风险管控规划实操

- 1、完工条件判断
- 2、收入确认及税会差异
- 3、视同销售确认变化
- 4、未完工开发产品计税毛利率的调整
- 5、开发产品自用与租赁涉税处理
- 6、债务重组特殊性税务处理
- 7、年终关账前价格偏低、毛利率和计税毛利率的处理
- 8、预售期间“收入”的会计、税种风险自查

## 模块三 成本管理与控制实操

- 1、完工年度开发成本的归集与分摊
- 2、成本核算范围；

3. 成本费用确认原则；
4. 滚动开发共同成本分配；
5. 计税成本确定；
6. 开发成本费用的决算
7. 成本税前扣除相关问题；
8. 期间费用管理；
9. 佣金、提成、手续费、回扣管理
10. 工资薪金和三项费用、雇主责任险和公众责任险扣除的税前扣除；
11. 中介费的扣除；
12. 折旧的税前扣除；
13. 弥补亏损；
14. 跨期事项处理
15. 车位、储藏室等涉及的基础设施及配套设施扣除难点解析
16. 发债、通借通还、资金池、个人筹资、债资比等利息的扣除风险解除
17. 融资租赁与融资性售后回租扣除风险解除
18. 房价下调是否按财产损失扣除
19. 自用开发产品折旧的扣除
20. 人工费扣除的风险排查
21. 老带新及内部推荐客户奖励的税务风险
22. 宣传费、招待费的扣除风险排查

## 23.房产税、土地税、印花税等小税种的清算风险排查

### 模块四 发票开具、收入的结转与纳税义务管控规划

- 1、电子专票、电子普票、电子账，自建平台、数字货币、电子合同、金税四期
- 2、纳税义务发生时间的税会差异、税税差异
- 3、发票、收款收据、分割单和税前列支证明
- 4、拆迁、遮光、青苗各种补偿的证据链完善
- 5、违约金、水电费、树苗的票据问题
- 6、无票争议的解决与救济

### 模块五 税负测算及风险争议的解决

- 1、房企税负控制的策略安排与关键点
- 2、虚开风险规避策略
- 3、重大争议案例分享及解决技巧