

---

# “营改增”背景下房地产纳税管理与税收筹划

主讲：王满润老师

## 一、学员收益

---

一至两天深入探讨，学员可以

- 全面了解掌握营改增相关政策及对企业税负和发展的影响
- 掌握实施营改增后企业战略经营层面如何进行纳税管理，防范税务风险
- 掌握营改增背景下税务稽查应对的技术方法
- 掌握营改增背景下税收筹划的技术方法，为企业带来“真金白银”
- 通过案例分析，提升经营决策者对“税”的操控能力

## 二、适用范围

---

- 企业家、创业者、董事长、CEO、总裁等企业经营者
- 副总裁、总经理、高级经理等企业高端人才

## 三、授课特色

---

- 价值：课程全程干货，解决企业家最关心的营改增对企业税负及其发

---

展的影响问题

- 实战：讨论案例、学习的知识讨论案例、学习的知识全部来源于老师在税务机关和企业双重工作经历的实践积累
- 实用：防范税务风险，为企业带来“真金白银”
- 通俗：案例丰富，以故事讲道理，初中生能听懂，硕士生有收获

## 四、课程大纲

---

### 第一部分 营改增企业最关心的问题

#### (一) 营改增企业最关心的问题

##### 1.营改增时间预测

##### 2.营改增税负分析

#### (二) 营改增税务稽查概率加大.

##### 1.地税要分最后一杯羹

##### 2.国税要摸一下底

#### (三) 营改增带来的挑战

##### 1.财务核算的挑战

##### 2.纳税管理的挑战

##### 3.稽查应对的挑战

##### 4.纳税筹划的挑战

---

## 第二部分 房地产企业如何做好营改增全面准备

### (一) 增值税知识准备

1. 增值税纳税人
2. 房地产业增值税适用税率及计算
3. 哪些进项税额可以抵扣
4. 哪些进项税额不能抵扣
5. 纳税人兼营不同税率的货物或者应税劳务
6. 纳税人兼营免税、减税项目
7. 营改增后纳税地点和纳税义务发生时间有何变化
8. 营改增对财务核算的影响

### (二) 增值税发票知识准备

1. 正确的发票理念
2. 增值税发票的风险及刑法规范
3. 虚开增值税发票的形式和界定标准
4. 虚开发票的典型情形
5. 发票涉税风险防范
6. 滞留票的形成及处理
7. 什么情形不得领购增值税专用发票
8. 什么情形不得开具增值税专用发票
9. 不同票种税负比较
10. 开具红字增值税专用发票的情形和方法
11. 丢失或作废发票怎么办
12. 营改增后发票开具与接收原则

---

13.什么样的凭证可以税前扣除

14.其他种类发票有哪些

15.其他种类发票如何入账

### **(三) 财税内控制度准备**

1. 明确内部应对营改增责任分工

2.做好“营改增”财务核算准备

3. 完善企业内部财税控制制度

### **(四) 避免营改增后多交冤枉税**

1.销售不同税率项目如何核算

2.存量房、在建项目如何应对

3.过渡期财税政策的利用

4. 进项税额构成要件

5.进项税抵扣时间风险防范

6.房地产业进项税额可抵扣范围

## **第三部分 营改增背景下的税务稽查应对**

### **(一) 税务稽查应对的四个维度**

1.心理上的应对

2.策略上的应对

3.战术上的应对

4.落实上的应对

### **(二) 心理上的应对**

1.不战而屈人之兵

---

## 2.n 种心理应对方法手把手

### (三) 策略上的应对

#### 1. 策略应对的统领地位

#### 2.n 种策略应对方法手把手

### (四) 战术上的应对

#### 1. 税务稽查重点关注的行业

#### 2. 税务稽查重点关注的企业

#### 3. 如何巧妙利用稽查原则进行应对

#### 4. 怎样才能让税务稽查员回避检查

#### 5. 稽查过程中怎样才能知己知彼？

##### (1) 税务稽查立案早知道

##### (2) 税务机关稽查流程

##### (3) 如何应对突击检查

##### (4) 如何应对税务强制执行

#### 6. 稽查过程中重点环节应对方法

##### (1) 选案环节如何才能不被选中

##### (2) 如何利用自查应对重点检查

##### (3) 稽查过程中如何做到避重就轻

##### (4) 如何争取减轻处罚或不处罚

##### (5) 已经上交上级税务机关处理的案件还有救么？

#### 7. 税务稽查起死回生之术

##### (1) 税务听证程序和方法

##### (2) 如何利用听证减轻处罚

- 
- (3) 税务行政复议程序和方法
  - (4) 如何利用税务行政复议维护企业权益
  - (5) 税务行政诉讼的程序和方法
  - (6) 如何利用税务行政诉讼维护企业权益

## **(五) 落实上的应对**

### **1. 常见税务风险点梳理**

- (1) 房地产企业常见税收风险点有哪些
- (2) 对常见税务风险点如何应对处理

### **2. 税务稽查接待 24 法则**

- (1) 预约时如何接待
- (2) 进场后如何接待
- (3) 汇报时如何接待
- (4) 检查中如何接待
- (5) 查后定性时如何接待
- (6) 检查结束时如何接待

## **第四部分 房地产业营改增背景下的税收筹划**

### **一、税收筹划概念**

- (一) 三个境界
- (二) 三个基本功
- (参) 两个理念

### **二、税收筹划体系搭建**

- (一) 组织架构

---

(二) 人员定位

(三) 制度建立

(四) 专业指导

### 三、若干筹划技术方法

(一) 怎样通过合同管理进行节税

(二) 营改增前后与供应商的博弈

(三) 营改增前后与客户的谈判

(四) 怎样提高可抵扣进项税额

(五)甲供材税收筹划

(六) 股权投资税收筹划

(七) 以房屋对外投资税务处理

### 四、房地产开发全流程筹划

(一) 税收与企业经营各部门的关系

(二) 前期部税收筹划

(三) 工程部税收筹划

(四) 营销部税收筹划

(五) 其他部门税收筹划

### 五、教学方式

案例分析、主题演讲、互动讨论、情景模拟

### 六、课程时间

两天（穿插讨论、集中研讨）

### 七、联系我们

---