

房地产企业的业税融合

黄海（2天）

课程背景

在房住不炒的整体基调下，宏观调控政策前稳后严，融资收紧，房企将面临前所未有的现金流、偿债、回款的压力。同时，营改增、国地税机构合并、大数据应用、征管系统升级互通带来了涉税信息日益透明化，房企税务风险管控压力越来越大。

房地产在诸多行业领域中有着其独特的一面，尤其是在增值税下，如果不能正确与业务融合，稍微处理不慎，不是给企业造成多交税损失，就是造成企业偷税的风险，需要每个房地产经理变身为业税融合的专家，这要求房企打造一个高素质、高水准的业税融合团队。

课程收益

- 了解当前房地产行业的宏观形势
- 学习到房地产企业运行全过程中各阶段的业税融合规划方法
- 学习到通过业税融合实现降低成本和费用的方法
- 降低巨大的税负，增加纯利润

课程对象：董事长、公司股东、总裁、总经理、董事会秘书、首席财务官/财务总监、企业中高层、财务经理、项目经理、子公司总经理，分公司总经理、投拓人员、项目总等

课程特色：实战派风格，追求“落地”文化，针对性强，诊断式、咨询式培训解决企业痛点，生动幽默，通过视频、分组讨论、点评、角色带入等教学手段，调动学员的参与性和积极性，通过分享落地EXCEL、WORD、PDF等实战模板，减少学员实际工作量，直接转化为工作成果。课后提供、结业测试题及答案

确保课程：听得懂、带得走、用得上、有实效！

课程大纲

第一单元 房地产行业的寒冬和发展趋势

- 房地产行业正在经历寒冬
 - 我国房地产行业的寒冬
 - 上市房企年报分析
 - 当今房地产行业的挑战和机遇分析
- 【案例】恒大抢跑式营销
- 【案例】万科亏本去化
- 房地产行业未来发展的“四化”趋势

- 房地产企业多元化投向哪些新业务板块
- “三条红线”对房地产的巨大冲击
- 解决三条线超标危机的有效方法
 - 【工具分享】降低资产负债率的妙招
 - 【工具分享】降低资产负债率的运营控制

第二单元 合同管理的业税融合规划

- 合同关键要素风险分析及实操管控关键
- 合同管理的业税融合税务规划
 - 【案例】租赁合同
 - 【案例】融资合同
 - 【案例】不动产转让合同
 - 【案例】机电设备采购合同
 - 【案例】土地招拍挂出让合同
 - 【案例】代建抵地价的土地出让合同
- 虚开增值税专用发票风险合同事前管控
 - 【讨论案例】大亚股份善意取得增税专用发票责任界定
 - 【管控关键】如何规避善意取得虚开增值税专用发票风险
 - 【实操工具】合同中发票违约条款

第三单元 签订土地出让合同关键事项的业税融合规划

- 招拍挂模式投标主体将土地使用权转给子公司的税务筹划
 - 【筹划案例】房地产母公司拍地转给项目公司如何节税
 - 【案例】土地招拍挂出让合同
 - 【案例】代建抵地价的土地出让合同
- 股权并购模式取得土地使用权的税务筹划
 - 【筹划案例】深能源通过股权并购节税失败的教训
 - 【筹划案例】巧签土地转让合同节税97%
- 旧改模式取得土地使用权的税务筹划
 - 【筹划案例】企业城市更新转让土地使用权的税务筹划

第四单元 项目收购及转让定价及尽职调查的业税融合规划

- 隐性负债的原因
- 隐性负债类型
- 隐性负债的核实 12 法

【工具分享】：隐性负债调查让风险无从隐藏

■ 隐性负债的防范 9 法

第五单元 招标及采购阶段的业税融合规划

■ 招标阶段业税融合规划重点

- 确定合适的合同价格：固定价、可调价、成本加酬金

【案例】采购材料合同的税务筹划

- 影响合同计价方式选择的因素
- 选择招标单位
- 制作招标文件
- 评标

【讨论】清单招标到底有什么好处

■ 采购合同评审 11 个关键点

■ 采购降本业税融合

【工具分享】房地产公司采购降本 37 法

第六单元 施工及竣工阶段的业税融合规划

■ 甲供工程的财税政策

【实操案例】甲供水电常见问题及处理技巧

■ 土地出让价格的项目施工阶段税务筹划

■ 出让金返还的施工阶段税务筹划

■ 土地征用及拆迁补偿费的施工阶段税务筹划

■ 建安成本高于平均造价的合理解释

■ 特殊甲供工程事前规划管理

【分享】万科项目成本管理中的三大纪律

【分享】万科项目成本管理中的八项注意

【分享】万科房地产八大类成本构成明细表

■ 开发前期准备费的业税融合规划

■ 主体建筑工程费的业税融合规划

■ 主体安装工程费的业税融合规划

■ 园区管网工程费的业税融合规划

■ 园林环境建设费的业税融合规划

■ 配套设施费的业税融合规划

■ 开发间接费的业税融合规划

【分享】工程成本控制管理 15 个关键细节

【分享】运用价值工程有效提高产品的价值

【分享】万科目标成本控制责任书

第七单元 房地产出售阶段税务筹划

- 出售定价临界点筹划
- 促销方式筹划
- 与代理公司合作筹划
- 转移利润筹划
- 地下车库筹划
- 样板房筹划
- 销售精装房合同筹划技巧
- 销售非普通住宅筹划
- 销售售楼处筹划
- 营销现场费用筹划
- 交房筹划
- 租金收入分解节税筹划

第八单元 房地产全生命周期税务筹划

- 土地增值税筹划
 - 【案例】土地增值税的预交和清算的税务筹划
 - 【案例】在不同的项目间转移成本节约土地增值税
 - 【案例】房地产公司通过调整运营模式筹划土地增值税
- 增值税筹划
 - 【案例】新老项目的不同计税和缴纳方式
 - 【案例】房地产公司设立上下游公司节增值税
- 企业所得税筹划
 - 【案例】预计毛利率和完工收入确认的税务筹划
 - 【案例】多种技巧结合的综合案例
- 个人所得税筹划
 - 【案例】房地产公司如何通过股权架构顶层设计筹划税务成本
- 其他税种筹划
 - 【课堂答疑】