

房地产税务管理与筹划

黄海 (2天)

课程内容

第一模块 全面认识税务筹划

- 税务筹划的动力
- 金税四期到底是为何让企业胆战心惊
- 金税四期的大数据到底有多厉害
- 金税四期是如何发现企业问题的
- 税务筹划=业务流程+税收政策+筹划方法+会计处理
- 税务筹划有哪些手段——合理避税、合法节税、税负转嫁
- 合同审查的税务筹划

【案例】使用异常发票增加进项税被稽查

【案例】租赁合同税务筹划

【案例】融资合同税务筹划

【案例】不动产转让合同税务筹划

【案例】涉房产税合同税务筹划

第二模块 税务筹划的策略技巧及案例分析

- 税务筹划有哪些手段——合理避税、合法节税、税负转嫁
- 如何做好税务筹划
 - 熟知相关法律、法规知识
 - 把握会计准则、会计制度、会计处理方法
 - 控制并防范相关风险
 - 税务和企业整体利益之间的协调
- 做好税务筹划的重要前提
- 近年主要税种的税务新政及税务筹划
 - 增值税的税务筹划及案例分析
 - ◇ 增值税税率降低对企业有何影响
 - ◇ 销售和采购如何享受税率降低的减税红利
 - ◇ 不动产或者不动产在建工程的进项税额不再分2年抵扣
 - ◇ 购进国内旅客运输服务，其进项税额允许从销项税额中抵扣
 - ◇ 生产、生活性服务业一般纳税人按照当期可抵扣进项税额加计抵减应纳税额
 - ◇ 试行增值税期末留抵税额退税
 - ◇ 哪些项目不需要缴纳增值税

- ◇ 最新政策存在哪些准予从销项税额中抵扣的进项税额
- ◇ 哪些进项税额明确规定不得从销项税额中抵扣
- ◇ 进项税额转出的筹划
- ◇ 增值税相关的特殊政策与规定
- ◇ 建筑服务、不动产销售、经营和租赁

【案例】活用生产、生活性服务业加计扣除的政策

【案例】进项税额转出的税务筹划

【案例】视同销售的税务筹划

【案例】兼营不同税率业务的税务筹划

【案例】客户返利的税务筹划

【案例】贷款利息不能抵扣的税务筹划

【案例】租赁业务的税务筹划

【案例】合并纳税的税务筹划

【案例】购买不能抵扣进项税物资的税务筹划

➤ 企业所得税的税收筹划与案例分析

- ◇ 税收优惠：行业优惠、定期减免税、加计扣除等
- ◇ 高新技术企业
- ◇ 小微企业普惠性所得税减免
- ◇ 企业所得税常用税务筹划
- ◇ 企业所得税税前扣除项目检查涉及的会计科目及方法
- ◇ 企业重组：一般重组和特殊重组等
- ◇ 股权收购
- ◇ 资产收购
- ◇ 企业合并
- ◇ 分立

【案例】利用小微企业优惠政策降税一半以上的经典案例

【案例】广告宣传费的税务筹划

【案例】民间融资的税务筹划

【案例】广告宣传费的税务筹划

【案例】私车公用的税务筹划

【案例】业务招待费的税务筹划

【案例】赞助费的税务筹划

【案例】股权转让的税务筹划

第三模块 房地产行业特殊税务问题

- 增值税：新老项目的不同计税和缴纳方式
- 企业所得税：预计毛利率和完工收入确认
- 土地增值税：土地增值税的预交和清算
- 土地增值税筹划
 - 【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
- 房产税：开发产品、固定资产、投资性房地产的房产税
- 取得土地使用权的税务筹划
 - 招拍挂模式
 - 股权并购模式
 - 旧改模式
- 【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
- 【案例】对于租金收入可进行分解以获得节税效应
 - 房地产行业个人税所税筹划
- 【案例】多个筹划案例
 - 房地产行业其他税种筹划
- 【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