

房地产全生命周期税务筹划

(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。同时国地税合并、大数据应用、金税四期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，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。

此外，房地产行业税种众多且税负最高，房地产企业的管理人员及财务人员需要掌握房地产全生命周期税务筹划合理避税的技巧，以期用足税务优惠政策，享受减税红利。

课程收益

- 掌握解决房地产三条红线危机的有效方法
- 掌握房地产行业的主要税种及税务新政
- 掌握房地产行业全生命周期涉税风险及防范
- 掌握房地产全生命周期税务筹划方法
- 掌握房地产老板的资产配置及风险转移

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、投拓人员等。

课程特色

本课程由在世界 500 强及多家上市公司任职的 CFO,凭借 20 多年来积累的专业经验，解读房地产全运作全过程税务风险防控的方法，并分享从实践中总结的多种税务筹划的**实战方法**。追求“落地”文化，针对性强，诊断式、咨询式培训解决企业税务痛点，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。

以案例、讲税筹！听得懂、带得走！

课程大纲

第一单元 三条红线对房地产的冲击和未来发展趋势

- 房地产行业的整体业绩和负债水平
- “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
 - 优化财务报表
 - 设计商业模式
 - 创新融资渠道

- 房价会涨还是会跌
- 房地产行业的挑战和机遇
- 房地产行业未来的“四化”发展趋势

第二单元 房地产行业主要税种及相关税务新政

- 2022年及以前税务新政及筹划要点
- 2023年税务新政及筹划要点

第三单元 项目前期税务风险防控及税务筹划

- 税务风险防控
 - 可行性研究
 - 考察
 - 劳务费支出
 - 委派任职人员
 - 各类合同的印花税
- 税务筹划
 - 合理搭配不同类型的房产立项
 - 合同的印花税

第四单元 取得土地的税务风险防控及税务筹划

- 税务风险防控
 - 没有及时取得土地出让金收款凭证
 - 延期缴纳土地出让金滞纳金不能税前抵扣
 - 土地闲置费不能税前抵扣
- 税务筹划
 - 招拍挂模式税务筹划
 - ◇ 土地出让价格明显偏低时的税务筹划
 - ◇ 红线外与目标地块相连接区域的税务筹划
 - ◇ 出让金返还的税务筹划
 - ◇ 土地征用及拆迁补偿费的税务筹划
 - 【筹划案例】巧签土地出让合同少交土地增值税
 - 二级市场拿地税务筹划
 - ◇ 并购拿地

【筹划案例】某地产公司节税 97%的案例

➤ 重组拿地

【筹划案例】某地产公司东北并购拿地案例

第五单元 施工税务风险防控及税务筹划

■ 税务风险防控

- 甲供材的处理
- 材料分配方法
- 材料成本差异处理
- 融资费用的处理

■ 税务筹划

- 多处房产合并核算税筹
- 设计费税筹

【案例】HK 设计公司

- 隐蔽工程税筹
- 采购电梯合同税筹
- 平销返利税筹
- 采购主体税筹

【案例】购大型设备的加计扣除筹划

- 甲指材税筹

【案例】房地产公司设立上游公司

- 甲供工程税筹

【实操案例】甲供电税筹

- 税收滞纳金和罚款支出不能税前抵扣的税筹

【案例】某地产公司税收罚款税筹

- 购买集体福利固定资产不能抵税的筹划

【案例】购买食堂车辆税筹

- 利息支出税筹
- 业务招待费税筹

【案例】猪饲料

- 会议费税筹
- 广告宣传费税筹

【案例】将固定资产作为低值易耗品一次性列支的筹划

- 建安成本高于平均造价的“正当”理由

第六单元 营销税务风险防控及税务筹划

■ 税务风险防控

- 定金的处理
- 城镇土地使用税纳税额的变化
- 低价交易情况

■ 税务筹划

- 普通标准住宅增值率税筹
- 利用土增税临界点进行合理避税
- 人防车位销售筹划
- 销售精装房的合同签订技巧筹划
- 代收费用税务筹划
- 广告公司筹划
- 代建
- 开发商品房与出租商品房筹划
- 确定购买方筹划

第七单元 自持物业税务筹划

■ 税务筹划

- 合理分解租金收入
- 变出租为其他业务

【案例】自建办公楼出租的装修费筹划

【案例】不构成房产的建筑房产税筹划

【案例】转换房产税计税方式筹划

第八单元 转让股份税务筹划

■ 税务筹划

- 资本公积
- 等价值的企业
- 建好全部要素
- 约定分配比例

- 法人股东转让股权前必须考虑是否要做的 3 件事
- 港资企业转让股权税务筹划
- 外资企业转让股权税务筹划
- 转让股权地点税务筹划
- 增资扩股筹划

第九单元 房地产老板的税务法律责任、资产配置及风险转移

- 税务法律责任今非昔比
 - 税法
 - 刑法
 - 被列入税务黑名单的 18 项联合惩戒
 - 房地产老板的资产配置
 - 高级配置：海内、海外
 - 中级配置：五大资产配置的组合（详见《资产配置》附件）
 - 老板的税务风险转移
- 【课后总结及答疑】**