

《房地产企业税务风险规避与税务筹划》提纲

课程背景：

我国房地产业自从 2016 年 5 月 1 日实施营业税改征增值税以来，随着房地产市场的日趋成熟和市场竞争的日益激烈，税务风险隐患越来越大。

对此，房地产企业如何在透析投融资、生产经营、并购、拿地等各环节税务问题的基础上，采取应对措施，有效规避税务风险，合法从事税务筹划，是当下面临的一大课题。

课程收益：

- 一、掌握企业管理者必备的十大实施理念；
- 二、掌握房地产企业投资决策阶段的财税处理技巧；
- 三、掌握房地产企业项目融资的财税处理技巧与风险规避；
- 四、掌握房地产企业土地取得阶段的财税处理技巧与风险规避；
- 五、掌握房地产企业并购重组税务问题与应对；
- 六、掌握房地产企业规划设计与前期工程的财税处理；
- 七、掌握房地产企业项目建设阶段的财税处理；
- 八、掌握房地产企业销售阶段和竣工验收的财税处理技巧与风险规避；
- 九、掌握房地产企业一般税种的税务筹划；
- 十、掌握房地产企业专项税务筹划；
- 十一、掌握房地产企业土地增值税清算；
- 十二、掌握房地产企业所得税纳税筹划；
- 十三、掌握房地产企业上市涉及的税务风险及规避。

课程时间：2 天，6 小时/天

授课对象：房地产企业财务、税务、投资、融资、风控、项目等相关管理岗位

授课方式：案例故事导入、讲授、案例分析、课间活动、讨论提问、互动点评、课程总结

课程内容：

导入 企业管理者必备的十大实施理念

第一讲 房地产企业投资决策阶段的财税处理技巧

- 一、项目调研阶段的费用是否可以计入开发成本
 - 二、新成立的房地产企业怎样计算开办费
 - 三、房地产企业筹建期间发生的业务招待费如何扣除
 - 四、项目管理相关费用的核算技巧
 - 五、集团组织构建的税收筹划与案例分析
 - 六、以房换地合作开发投资模式应关注的财税问题
 - 七、以接盘等形式购入未完工开发项目应关注的财税问题
- 案例分析

▲本讲互动与答疑

第二讲 房地产企业项目融资的财税处理技巧与风险防范

- 一、企业资本结构设计与纳税风险防范
- 二、非金融机构贷款的纳税风险规避与实操案例分享
- 三、统借统还融资模式的运用与风险防范
- 四、混合性投资融资模式的纳税风险防范与案例分享
- 五、售后回购融资性售后回租方式的纳税处理与风险防范
- 六、小额贷款公司借款纳税处理与风险防范
- 七、因投资未到位发生借款利息支出可否扣除

案例分析

▲本讲互动与答疑

第三讲 房地产企业土地取得阶段的财税处理技巧与风险防范

- 一、拆迁补偿金税前扣除
- 二、收购股权方式征地计税价值确认
- 三、一般计税方式土地价款抵减销售额
- 四、政府规费税前扣除
- 五、营改增后土地成本确认
- 六、契税与土地使用税
- 七、取得土地使用权后何时开始缴纳城镇土地使用税
- 八、城镇土地使用税与耕地占用税有什么不同、是否同时缴纳
- 九、经济适用房建设用地是否缴纳城镇土地使用税
- 十、如何确定土地成本、企业如何把耕地占用税、拆迁补偿费计入土地价款
- 十一、土地使用税可否计入土地成本、印花税可否计入土地成本
- 十二、土地闲置费能否计入土地成本
- 十三、企业取得的土地出让金返还如何进行财税处理
- 十四、契税计税依据如何确认、拆迁补偿费、大配套费、政府规费是否应缴纳契税
- 十五、企业取得土地使用权后再转让有何操作技巧
- 十六、土地取得主体确定、土地出让合同签订以及票据取得应规避哪些纳税风险
- 十七、案例分析---非政府主导行为的拆迁补偿可否税前扣除

案例分析

▲本讲互动与答疑

第四讲 房地产企业并购重组税务问题与应对

- 一、房地产行业的并购现象
- 二、房地产企业并购特点
- 三、房地产行业并购过程中的税务问题
- 四、几种不同并购模式的税负分析
 - (一) 直接购买房地产项目模式
 - (二) 收购方购买出让方股权模式
 - (三) 合资开发模式
- 五、房地产企业并购重组中的税务风险
- 六、房地产企业并购重组中税务风险的应对策略

案例分析

▲本讲互动与答疑

第五讲 房地产企业规划设计与前期工程的财税处理

- 一、规划设计不仅影响销售更影响纳税
- 二、规划设计失误导致多交税款如何补救
- 三、委托境外单位进行规划设计如何扣缴税款
- 四、开发项目内的道路、供水、供电如何核算

案例分析

▲本讲互动与答疑

第六讲 房地产企业项目建设阶段的财税处理

- 一、划分开发产品成本核算对象的原则
- 二、开发产品成本支出包括哪些具体内容

- 三、怎样核算开发产品的成本
- 四、决定一项支出进开发成本还是进期间费用应如何简单把握又没有纳税风险
- 五、成本分摊方法土地增值税和企业所得税有何不同、如何合理利用、如何跟税务机关争取最有利于企业的分摊方法
- 六、如何用层高系数法划分建筑安装成本
- 七、利用地下基础建成停车场怎样核算成本、对于无产权地下车位不参与土地增值税清算的企业，如何尽量减少地下车位的开发成本
- 八、甲方提供材料怎样纳税、营改增后政策有何变化、如何选择发包模式
- 九、房产税政策有何变化
- 十、房屋的改扩建支出是否计入房产原价
- 十一、企业从被投资企业撤回或减少投资怎样纳税
- 十二、委托销售支付境外、境内手续费或佣金可否扣除
- 十三、如何处理企业发生的合理的工资薪金支出
- 十四、职工福利费包括的范围
- 十五、劳动保险费如何在税前扣除
- 十六、职工差旅费津贴、误餐补助如何在税前扣除
- 十七、劳动保护支出如何在税前扣除
- 十八、房地产企业的业务招待费如何在税前扣除
- 十九、广告费和业务宣传费怎样在税前扣除

案例分析

▲本讲互动与答疑

第七讲 房地产企业销售阶段和竣工验收的财税处理技巧与风险防范

- 一、房地产开发项目预售与销售的节点
- 二、一般计税方法如何预交增值税
- 三、一般纳税人简易计税方法如何预交增值税
- 四、预售收入所得税的纳税申报
- 五、预售阶段如何开具发票、各地规定有何不同
- 六、销售收入确认的原则和条件
- 七、销售自行开发的房地产项目如何选择计税方法
- 八、一般计税方法如何扣除土地价款
- 九、扣除土地价款后如何开具增值税发票
- 十、一般纳税人销售开发产品在交房时如何开具发票
- 十一、老项目选择简易计税办法如何缴纳增值税
- 十二、兼营业务销售额的确定
- 十三、兼营业务不得抵扣进项税额的税务处理
- 十四、销售折让和销售退回的税务处理
- 十五、现金折扣的税务处理
- 十六、分期收款方式销售开发产品如何纳税
- 十七、视同销售业务
- 十八、房地产企业出租老项目如何征收增值税
- 十九、房企出租新项目如何缴纳增值税、转租项目如何纳税？税企争议如何解决
- 二十、出租土地使用权如何缴纳增值税、是否有新老项目之分
- 二十一、转让老项目土地使用权如何缴纳增值税

案例分析

▲本讲互动与答疑

第八讲 房地产企业一般税种的税务筹划

一、资源税

二、城市维护建设税

三、城镇土地使用税

案例 占用土地用途的筹划

案例 开发项目所属区域的筹划

案例 利用免税项目的筹划

四、耕地占用税

五、土地增值税

案例 控制土地增值率的筹划

案例 巧用扣除项目的筹划

案例 分解式销售的筹划

案例 土地使用权作价的筹划

六、房产税

案例 房地产企业转化服务内容的筹划

案例 地产企业改变收入性质的筹划

案例 房地产企业分别签订租赁合同的筹划

七、车船税

八、印花税

案例 减少纳税环节的筹划

案例 房地产企业分开核算不同事项的筹划

九、车辆购置税

十、契税

案例 房地产企业整体购买不动产的筹划

案例 房地产企业改变不动产收入的筹划

案例 改变投资方式成立房地产公司的筹划

▲本讲互动与答疑

第九讲 房地产企业专项税务筹划

一、自建与代建选择的筹划

二、土地使用权转让的筹划

三、建筑合同订立的筹划

四、开发成本构成筹划

五、销售方式的筹划

六、促销活动的筹划

七、销售定价的筹划

八、代收费用的筹划

九、精装修住房的筹划

十、产品交付业主及清算的筹划

十一、剩余资产的筹划

十二、公司清算的筹划

案例分析

▲本讲互动与答疑

第十讲 房地产企业土地增值税清算

- 一、如何确定清算单位和清算条件、如何合理利用政策争取有利的确定方法
- 二、如何确认土地增值税的收入总额
- 三、计算增值额时“扣除项目金额”包含哪些内容
- 四、“扣除项目金额”有哪些要求
- 五、房地产企业出售普通标准住宅有何税收优惠政策、如何合理利用
- 六、国家征用、收回房地产有何税收优惠
- 七、以房地产投资联营有何税收优惠
- 八、2010年以后对土地增值税的征收有何重大变化
- 九、土地增值税实行核定征收的条件和程序、是否可主动运用
- 十、清算后尾盘销售土地增值税的纳税申报
- 十一、卖毛坯房还是装修房、规划毛坯房可否精装修后再销售、规划可变更吗
- 十二、怎样核算管理费用可以降低土地增值税
- 十三、巧用利息扣除法，降低土地增值税
- 十四、巧用土地分摊方法，降低土地增值税
- 十五、化解产能过剩的企业是卖项目或是卖股权
- 十六、增加多少绿化投入，可以免征土地增值税
- 十七、公司注销时多交的企业所得税可否退税

案例分析

▲本讲互动与答疑

第十一讲 房地产企业所得税纳税筹划

- 一、应纳税所得额的纳税筹划
- 二、境外所得税抵扣的纳税筹划
- 三、所得税会计政策的纳税筹划
- 四、汇总纳税预缴税款的筹划
- 五、纳税人身份的纳税筹划
- 六、转让定价的纳税筹划
- 七、预缴企业所得税的纳税筹划

案例 设立独立销售公司的筹划

案例 对外捐赠的筹划

案例 业务招待费的筹划

▲本讲互动与答疑

第十二讲 房地产企业上市涉及的税务风险及应对

- 一、上市利润要求与税务管理之矛盾
- 二、两套帐合一所带来的税务风险及对策
- 三、如何通过补税将利润阳光化
- 四、股权结构安排中的税务风险及应对策略
- 五、多重组织结构安排的税务好处
- 六、上市地点选择与税务风险
- 七、上市房地产企业常用税务策划方法

案例分析

▲本讲互动与答疑

第十三讲 课程总结

编制与讲解：屠建清