

《房地产业税收政策与税务筹划案例分析》课程大纲

【课程背景】

房地产项目开发是社会各种资源的集成，其耗用资金之巨、涉及相关领域之广、产业链条之长，为其他行业所无法比拟。纳税筹划将成为房地产企业经营、开发管理中不可或缺的重要组成部分，也将是企业经营决策的重要内容，全面了解和领会房地产企业纳税筹划思路及方法技巧。

【课程对象】

- 1、主办会计；会计主管、财务经理、财务部长、财务总监、投资总监、总会计师、财务副总裁；
- 2、政府机关和事业单位财务主管；会计师事务所、金融、证券、投资等行业高级管理人员和专业人员。

【课程收益】

- 1、了解当前国内经济形势和房企税务环境分析
- 2、梳理房地产开发流程及财税人员重点关注节点；
- 3、解答房地产开发设计各税种常见疑难问题；
- 4、系统梳理和讲解国地税合并后房地产企业开发经营各环节税务筹划的典型问题、具体案例和实战技巧。

【课程特点】

- 1、讲解与讨论互动：手把手教，面对面谈，易学易懂易用
- 2、提问与解答互动：凝炼思路，讲解工具，解决实际问题
- 3、增值与更新互动：头脑风暴，贴近实战，更新知识体系
- 4、理论与实践互动：案例讲解，结合实际，加速价值裂变

【课程模块】

- 一、当前国内经济形势和房地产企业税务环境分析
 - 1、2021年国内经济形势对房地产企业的影响
 - 2、国家中长期房地产调控措施、城市空间布局
 - 3、2021年房企面临的主要调控政策和影响
 - 4、房地产企业当前的税务环境分析
 - 5、新冠肺炎疫情对房地产业项目经营的影响与财税处理
 - 6、全球金融账户涉税信息交换给房地产带来啥影响
- 二、房地产企业税务核算与**纳税疑难问题分析**
 - 1、个税、增值税、企业所得税、房地产税改革新走向
 - 2、解读个人所得税专项附加扣除暂行办法
 - 3、实务解析个税累计预扣法与专项附加扣除

- 4、房企税前扣除凭证归集需要注意哪些例外情形
- 5、《企业所得税税前扣除凭证管理办法》对土地增值税管理的影响
- 6、《企业所得税税前扣除凭证管理办法》对房企财务处理的影响分析及业务处理建议
- 7、社保怎么做既合规又降低企业费用
- 8、房企应关注新版所得税预缴申报表的3个影响
- 9、执行“税前扣除凭证管理办法”应当注意的若干问题
- 10、相互之间不支付补价的土地置换如何纳税
- 11、房地产企业混合融资的涉税问题分析
- 12、房地产企业与个人股东资金借贷的涉税处理分析
- 13、房产公司销售“全装修”、“精装修”住宅涉税处理分析
- 14、土地价款扣除，“可供销售建筑面积”如何确定
- 15、法院拍卖不动产如何缴纳增值税和土地增值税
- 16、房地产企业所得税和土地增值税的八个差异
- 17、土地增值税清算的十大争议问题
- 18、房地产业增值税差额征税财税处理全攻略
- 19、房企拿地新规下的税务风险应对思路
- 20、案例解析“工资薪酬”六种转化模式
- 21、房地产集团内大额“资金拆借”面临的税务挑战
- 22、将土地划转到子公司如何征税
- 23、税务局负责社保征收后将如何清查企业社保漏洞

三、企业设立阶段涉税风险管理与税务规划

- 1、股东身份确定的涉税风险与纳税规划问题：开发公司法人、自然人或有限合伙股东，对未来的股息分红所得、股权转让所得利弊分析与规划？境内与境外投资者的税收待遇异同知多少？
- 2、货币出资与非货币性资产出资在税收上利弊分析与纳税规划：以土地使用权、房产所有权出资的增值税、土地增值税、企业所得税、契税等问题如何处理？
- 3、以上市公司的股份作价出资与以非上市公司的股权作价出资税收上有何异同？

四、拿地环节税收风险与控制

- 1、各种土地取得方式契税如何计算缴纳？政府先期工程支出是否需要缴纳契税？后期发生的安置房开支是否需要需要缴纳契税？
- 2、各种土地取得方式税收问题集锦：包括政府招拍挂、直接交易、以划拨（赠予）、置换、抵债、作价投资入股、合作建房、股权转让、合并以及分立等各种方式取得的土地涉及的增值税、土地增值税、企业所得税的处理各是如何？如何实现公司或股东利益的最大化？
- 3、附条件的土地取得应注意什么税收风险：限地价竞保障房建设资金，限地价竞配建人才公寓或其他无偿的建筑面积，要求在项目红线外修路搭桥建公园等涉税问题如何处理？能否筹划？
- 4、购买烂尾楼问题集锦：以什么为依据确认土地成本？增值税发票该如何开具？购买的烂尾楼成本能否在清算土地增值税时加计扣除？
- 5、安置支出问题集锦：各类拆迁补偿费或拆一还一如何进行会计处理？成本如何抵扣进项税额？返回给被拆迁人的销售不动产发票如何开具？

五、开发建设环节涉税风险管理与规划

- 1、开发建设过程中交纳的各种规费的涉税处理：缴纳的各种规费的合法有效凭证是什么？增值税能否进项抵扣？土地增值税能否扣除并加计扣除？其他各税又该如何处理？
- 2、支付给境外的费用问题集锦：支付给境外机构的设计费、服务费、咨询费等各类费用各税如何处理才能避免涉税风险？

- 3、营改增前后甲供材处理的变化对房地产业税负的影响在哪里？
- 4、开发成本中出现的最大的抵扣问题是什么，该如何规避？
- 5、园林绿化的进项抵扣应注意什么问题，应如何筹划取得利润最大化？
- 6、为项目开发而发生的贷款利息支出以及与贷款服务有关财务顾问费、手续费及咨询费进项税额能否抵扣进项税额？
- 7、公共配套设施和地下建造的人防工程、有产权与无产权的车库在税务处理上有何区别？
- 8、无产权车库对外出租取得款项需要预交增值税吗？房产税怎样缴纳？

六、预（销）售环节涉税风险管理及规划

- 1、预售阶段税收问题集锦及规划：房地产项目预售阶段的增值税与企业所得税的纳税发生时间规定相同吗？房地产企业销售开发产品如何计算销售价款和价外费用，代收代付的住房维修基金、初装费等可以不用缴纳增值税吗？
- 2、买一赠一营销模式涉税问题集锦与规划：“买一赠一”如何确认收入金额，送面积、送家电、送车位、送物业等不同销售模式税收规定有哪些不同，会计如何处理，赠送的礼品是否有个人所得税的扣缴风险？“老带新”销售如何确认支出，票据如何处理，是否涉及扣缴个税？“团购销售、抵券销售、存一抵五”等销售模式下销售收入如何确认，如何开具票据？
- 3、委托销售问题集锦及规划：“分销”、“包销”和“代销”等各种委托销售模式支付的手续费涉及的各项税收风险主要有哪些，该如何把控？
- 4、4、售后返租问题集锦及规划：“售后回租”、“低价出售、免费返租”应如何进行会计核算与税务处理？有哪些税收风险？“售后回购”销售在增值税、企业所得税、土增税如何确认？
- 5、视同销售问题集锦及规划：投资、分配、换取其他单位或个人的非货币性资产、赠予、广告等视同销售行为的认定在各税上是否一致？配建的学校、医院、幼儿园、会所等公共配套设施处置时是否可能涉及到视同销售问题？

七、自持经营环节营改增后的差异与风险控制

- 1、开发产品转自持的问题集锦及规划：开发产品转自持的增值税、土地增值税、企业所得税、土地使用税、房产税以及契税等各自应该如何处理？
- 2、自持物业运营租赁涉税问题集锦及规划：以租代售的增值税和其他各税风险何在，该如何回避？自持物业租赁应如何规划可减少增值税、房产税等税负？出租不动产免租期内需要缴纳增值税和房产税吗？怎样操作可以合理避税？

八、房地产项目土地增值税清算税务疑难问题处理与筹划

- 1、主要税种清算对企业整体的影响
 - (1) 房地产各税种分布节点
 - (2) 增值税清算时点
 - (3) 企业所得税清算时点
 - (4) 土地增值税清算时点
- 2、土地增值税清算策略
 - (1) 土地增值税清算概述
 - (2) 清算中必须明确的重要事项
 - (3) 成本分摊方法对清算结果的影响
 - (4) 收入确认与成本扣除中的常见涉税风险
 - (5) 容易引起税企争议的事项
 - (6) 土地增值清算与企业所得税的关系
- 3、营改增土地成本认定特殊规定
 - (1) 土地票据分类

(2) 增值税拆迁成本认定

(3) 增值税后续土地成本认定

4、清盘前过程控制及清算后续规划

(1) 合同的签订(合同的签订策略)、合同管理(会计核算与工程进度的匹配)、竣工决算管理(关注票据取得的及时性)

(2) 案例分析:清算单位、清算条件、清算优惠、与企业所得税的关系、清算业态分类、分摊方法的适用、专属成本的应用、扣除成本的认定,后期尾盘销售、清算后续。

九、房地产税收综合筹划方略

1、“分类法”核算:房企开发成本有序可循

2、从税种间逻辑关系识别税务风险

3、房地产行业全程涉税要点分析及财税处理技巧

4、房地产企业:这些“雷区”你避开了吗

5、房地产企业“以房换地”,需警惕所得税风险

6、增值税和土地增值税“收入总额”的差异调整方略

7、用房地产投资入股需缴哪些税

8、增值税税率变化对房地产企业增值税管理的影响简要分析

9、房地产企业之间资金往来的增值税处理技巧

10、房企转让在建项目 土地价款怎样扣除

11、移交还建房何时确认收入才合规

12、“预计利润年中不得调整”的规定如何掌握

13、虚涨房产拍卖价 引发涉税风险

14、扣留的工程质保金如何作税会处理

15、税种不同如何确定商品计税价格

16、销售方式不同房屋的财税处理策略

17、分次转让股权 土地增值税如何缴纳

18、关联企业借款 利息扣除把握 3 个关键点

19、房地产企业以土地使用权作价出资入股该如何开票和抵扣

20、预缴税款能否在项目间相互抵减

21、土地使用权转让,无法取得发票咋缴税

22、这种拆迁补偿款需要取得发票吗

23、房地产企业未按规定预缴增值税如何进行处罚

24、浅析“限地价、竞配建”模式涉税风险

25、税务稽查如何挤出房企成本中的“水分”

【主讲导师】

许志勇博士: