

房地产开发全程各环节涉税疑难问题与税务筹划

🚩 房地产企业在新政下实行开源节流极为重要，房地产企业的开发流程复杂，房地产项目开发周期长、涉及面广、产品复杂，清盘后需要进行高难度的项目公司注销；房地产行业涉及税种最多，如何通过了解房地产的特性化解风险，是房地产企业当务之急。而相关税收政策的不足和实务复杂性是每个财务人员最头疼的问题，大量“灰色”地带，成为企业的税收风险点，但如果运用得当，也能成为企业的税收筹划点。

🚩 课程大纲

一、“金三”和“营改增”下，房地产企业必须关注的“三大税务风险”

- 1、什么是金税三期大数据系统
- 2、“金三”下必须关注的发票问题
- 3、“金三”下必须关注的税务稽查问题

二、土地征用环节

- 1、拿地的各种模式
- 2、营改增后拿地环节涉税分析（增值税）

三、前期规划立项环节

- 1、规划环节的成本控制要点
- 2、成本对象划分原则（企业所得税、土地增值税）

3、如何选择成本对象

4、成本归集与分配

四、工程施工竣工环节

1、建设阶段税收利益的获取

2、最关键的是抵扣问题

3、最重要的是合同问题

4、资金集中管理中母子公司间利息结算的涉税常见问题

5、融资方式与涉税风险

五、销售清算环节

1、项目销售阶段涉税风险

2、完工产品的确认

3、房地产开发企业税前扣除的特殊规定（企业所得税）

4、项目土地增值税清算（土地增值税）

六、自持物业环节

1、酒店经营涉税风险分析

2、私立民办学校涉税处理