

# 建筑、房地产行业纳税风险防控与化解策略

(1-2天)

## 【课程背景】

国家税务总局《关于印发〈2016年营改增高风险企业开展专项稽查工作方案〉的通知》（税总函〔2016〕385号）指出：“全力查处一批利用营改增企业虚开增值税发票违法犯罪案件，惩处一批接受虚开增值税专用发票虚抵进项税额的营改增企业，摧毁一批职业犯罪团伙，坚决遏制营改增行业虚开增值税专用发票违法犯罪活动苗头，全力降低营改增行业风险，挽回国家税收损失，切实维护营改增行业税收秩序。”

实践证明，实行“营改增”半年多时间的建筑、房地产企业存在如下纳税风险，应特别关注

**（一）虚开发票风险。**一是无业务虚开。二是变名虚开。

**（二）接受虚开发票风险。**如房地产企业接受建筑公司多开、虚开发票，一方面进项可以抵扣，少缴增值税，另一方面增大成本，

少缴企业所得税;建筑安装企业相当一部分黄沙、水泥、石子等建筑材料是从农民、个体户或者小规模企业处购买，诱使部分企业购买虚假发票。

**(三) 财务核算风险。**增值税在会计核算上比营业税更为复杂，要求更加严格。因此，营改增后企业核算存在不能准确核算应税收入、不能准确核算成本和进项税金的风险。

**(四) 政策执行风险。**一是行业认定、税率选择风险。二是计税方法选择风险。三是调整营改增试点前后的业务开票时间造成的税收风险。

### 【课程收益】

本课程从风险视角帮助建筑、房地产企业梳理增值税纳税申报、缴纳操作切入点，便于后续操作；深度解析新形势下的税务稽查应对策略，帮您掌握风险诊断方法，合法合理降低自己企业的实际税负；

**针对上述风险，本课程提出如下防控与化解策略：**

**(一) 审核进项抵扣是否合理。**

1.核实钢筋、混凝土等主要原材料耗用，如其实耗超过上述预算所列标准 10%（含）以上的，核实其是否存在虚抵进项的问题。

. . . . .

**（二）审核报验项目预缴税款。**项目核销前，比对项目合同金额与实际预缴收入额，对差异较大的项目进行核实，调整预缴税款。

**（三）审核增值税税负情况。**增值税税负率如与建筑业增值税税负率预警值 3%、房地产业增值税税负率预警值 4%有较大偏差，可能存在不计或少计收入、多列成本费用、虚抵进项等问题。

**（四）在建工程、固定资产预警审核。**重点分析 . . . . .

**（五）建筑工程造价预警审核。**

**（六）审核企业收入申报数据。**

**（七）正确进行财务核算。**

**（八）扣除的土地价款必须与销售额对应。**

## 【课程内容】

### （一）风险防控

- 1.营改增后异地建筑施工如何纳税
- 2.建安企业异地经营，所得税该缴给谁
- 3.房地产企业应关注借款费用资本化确认“时点”
- 4.预售房款提前开票可否按比例扣除土地价款
- 5.房企预售业务的税会差异处理
- 6.公共配套设施：怎样划分不得抵扣的进项税额
- 7.三类资产进项抵扣需分清
- 8.土地作价投资 如何确定成本**
- 9.不得抵扣进项额的分类处理
- 10.土地增值税清算税费附加扣除分析
- 11.同项目不同规则，预缴申报莫出错
- 12.改变用途的不动产 已抵进项税额的账务调整
- 13.解读《国家税务总局关于营改增后土地增值税若干征管规定的公告》
- 14.营改增后，同样的合同为何带来税务风险
- 15.跨区经营如何计算预缴税款
- 16.房产税遇上营改增，这些问题莫忽视

17.营改增后对“开票不征税”有了解决方式

18.转让不动产纳税要注意三个要点

19.预付卡业务该如何开票和纳税

20.关联企业提供免费服务为何要缴增值税

## **(二) 化解策略**

21.园林绿化企业：怎样纳税更合理

22.房企营改增，这八项业务一定要会做，看你过关没？

23.建设方扣押总承包方质量保证金的税收风险及合同控制

24.如何把握价格明显偏低且无正当理由

25.“小规模”劳务派遣差额纳税找准“筹划点”

26.佣金和手续费税前扣除要避免四个误区

27.哪些进项税额不能抵扣？如何转换为可以抵扣？

28.股息变利息，税负大不同

29.过路过桥费抵扣要关注三个风险点

30.利用剩余房产投资的土地增值税的筹划案例

31.营改增后，以转让和作价入股进行土地交易的涉税分析

32.房地产开发企业开发成本时点如何确认

33. 房地产企业免收租金出租自持商业或城市综合体的税收风险及控制

34. 建筑企业租用机械设备的涉税风险及控制的合同签订技巧

35. 建筑企业开工前预收账款的会计核算、税收风险及规避技巧

36. 售后返租的税务处理和节税的合同签订技巧

37. 某房地产企业的土地变更到全资子公司名下进行开发的决策失误导致多交 193.16 万元税收成本的分析

38. 为什么一查账，你就有问题？这三大常识重点提醒！

39. 司法裁决后不动产转移谨防税收漏洞

40. 法院判决房地产权属变更，涉税问题怎么处理？