

房地产建筑企业所得税汇算清缴填报实操及疑难问题解决秘籍

【课程背景】

随着金税四期、数电发票上线，我国税收征管迈入新模式，以数治税，360°无死角精准监控企业成为定局。

企业所得税被誉为税种之王，其汇算清缴，不是一个企业所得税在清算，是所有税种和会计、审计、税务、银行在算总账，算不好，不但补税加滞还有被罚款的风险；算好了，保住了纳税信用等级，还可能得到退税。

全年的财税新政，尤其是税收优惠，都必须在最新汇算清缴表中落实它应该填报位置。

房地产建安企业具有业务复杂、税务风险高的特点：

两行业的财务人员，汇算清缴时实操稍有闪失，往往会引发增值税、土地增值税、企业所得税三大税种联动稽查的局面。

房地产建筑企业所得税汇算清缴，是每年财务的必听课。

【培训收益】

1. 熟悉建筑企业复杂业务申报表的正确填报方法
2. 领会房地产建筑企业会计处理与所得税差异的报表调整思路
3. 掌握增值税对房地产建筑企业所得税收入金额确认差异的影响
4. 掌握房地产建筑企业所得税收入确认时间差异的影响
5. 掌握房地产建筑企业重大疑难问题的所得税处理
6. 掌握房地产建筑企业所得税重点业务的申报表填报技巧
7. 有效处理房地产建筑企业所得税处理与其他税种税负的平衡

【培训对象】

企业财务总监、财务经理、税务总监、合规总监、会计主任、会计主管、财务人员，事务所从业人员。

【课程时间】

【课程大纲】

模块一、房地产建筑企业最新申报表变化精讲

1、最新变化的10张汇算清缴报表

- (1) 《企业所得税年度纳税申报基础信息表》(A000000)
- (2) 《企业所得税年度纳税申报表(A类)》(A100000)
- (3) 《资产折旧、摊销及纳税调整明细表》(A105080)
- (4) 《免税、减计收入及加计扣除优惠明细表》(A107010)
- (5) 《所得减免优惠明细表》(A107020)

- (6) 《减免所得税优惠明细表》 (A107040)
- (7) 《软件、集成电路企业优惠情况及明细表》 (A107042)
- (8) 《境外所得纳税调整后所得明细表》 (A108010)
- (9) 《跨地区经营汇总纳税企业年度分摊企业所得税明细表》 (A109000)
- (10) 对《研发费用加计扣除优惠明细表》 (A107012)

2、最新汇缴相关政策风险排查

- (1) 增值税异地预缴、异地申报、甲供材、挂靠异常指标排查
- (2) 企业所得税、个人所得税、印花税异地申报异常指标排查

模块二 收入类报表填报实操及疑难问题解决秘籍

- 1、完工条件判断
- 2、收入确认及税会差异
- 3、视同销售确认及 A105010 填表填报实务
- 4、未完工开发产品计税毛利率的调整
- 5、开发产品自用与租赁涉税处理
- 6、以房抵债，债务重组特殊性税务处理
- 7、免税收入与不征税收入 A105040 表填报
- 8、代销手续费的处理

模块三 成本对象、税会差异类报表填报实操及疑难问题解决秘籍

- 1、成本对象完工年度开发成本的归集与分摊
- 2、样板间、车位、储藏室、基础设施及配套设施扣除难点解析
- 3、明股实债、统借统还个人筹资、债资比等利息的扣除风险解除
- 4、员工、季节工、临时工工薪、福利、辞退的风险排查及 A105050 表填报实务
- 5、宣传费、招待费、代理费、提成、佣金(手续费)的扣除风险排查及 A104000 表、A105060 表填报

6、自用开发产品折旧及 A105080 表填报实务

7、房价下调资产损失及 A105090 表填报实务

模块四 特定事项的报表填报实操及疑难问题解决秘籍

1、预缴调减，公告 2019 年第 23 号填报实操及疑难问题解决秘籍

2、土地增值税特殊调整及转回调整

3、预提的填报实操及疑难问题解决秘籍

4、增值税价税分离填报实操及疑难问题解决秘籍

5、一二级联动拆迁填报实操及疑难问题解决秘籍、

6、建安企业是否可以享受小微企业的优惠？

7、建安企业的高新认定与加计扣除，A107012 表填报实务

8、涉及分公司及项目部的建安企业如何汇算清缴，A109010 表填报实
务

9、建安企业发票、原始凭证及建安成本核算的特定要求

模块五 在建、未完工、完工结算 汇算清缴申报表填报案例

1、在建汇算清缴及 A105010 申报表填报案例

2、未完工汇算清缴预缴表及 A105010 申报表填报案例

3、完工结算汇算清缴预缴表及 A105010 申报表填报案例

模块六、证据链、发票、合同、协议、凭证风险自查

1、全电发票新业务、新冲红

2、电子专票、电子普票、ETC 发票新规定

3、原始凭证分割单的正确使用

4、旧房转让、减免、补缴土地出让金的财政收据收据、和税前列支风
险

5、拆迁费、遮光费、青苗补偿费的证据链处理

- 6、房地产、建安违约金、水电费、树苗、绿化的票据处理
- 7、跨年票据、追扣项目的处理
- 8、无票、缺票 费用入账的应急避险
- 9、合同、协议中增加哪些“字眼”会提升索票率
- 10、有效证据链构建技巧

模块七 税企争议解决案例

- 1、被挂靠方开具的发票，是否属于虚开行为？有无刑法风险？
- 2、预缴不足是否构成偷税？是否滞罚信用降级？
- 3、增值税、土增税、企业所得税、会计收入、契税、城土税、房产税
关联争议如何化解？
- 4、十税合并填报风险自查及房产税、土地税、印花税 的填报风险实务
- 5、五税合并申报及最具争议的《附列资料（二）》第23a栏 填报实
务