

房地产业土地增值税项目清算筹划案例解析

【课程背景】

房地产企业土地增值税主要特点是：地增值税税率高、税负重；土地增值税清算体系与清算结果具有一定的独立性；不同地方，土地增值税清算方法、成本对象、成本分摊方法等具有明显的差异性。不经筹划，土地增值税、增值税、企业所得税三大税种合计几乎达到了整个售价的40%，而目前，多数房地产企业的毛利率是不足20%的，所以，掌握纳税筹划技能对于房地产会计来讲，非常重要。

【课程收益】

- 1、全面梳理土地增值税清算审核流程的重点问题及筹划策略。
- 2、深入分析房地产开发收入、成本的确认、费用、税金的扣除等各方面的政策特点，掌握土地增值税清算的筹划重点。
- 3、揭示房地产业成本核算对象、开发成本项目和范围、共同成本分配方法，重点分析土地增值税清算对象、五大扣除项目的纳税筹划空间。
- 4、掌握最新政策下土地增值税主要筹划方法

【课程对象】

房地产企业总经理、各部门负责人、财税总监、财务经理、财会人员，注册会计师、注册税务师和企业纳税经办人员。

【课程大纲】

一、拿地及设立环节纳税筹划

- 1、房企拿地途径6方法、6税种筹划
 - (1) 招拍挂（净地）方式拿地的筹划
 - (2) 法拍取得土地、房产的规划
 - (3) 从其它企业取得土地拿地的规划
 - (4) 物业在筹划中的3大任务
- 2、明股实地策划分析
- 3、房企股权终止确认纳税筹划的特殊性分析
 - (1) 股权转让
 - (2) 留存收益分配
 - (3) 先增资再减资
 - (4) 撤资
 - (5) 清算
- 4、债转股项目合作开发税收规划
- 5、机构分设适用税收政策规划
- 6、开发项目转让税收筹划分析
- 7、个人股东及定向分红的应用案例

- 8、拿地阶段契税、城镇土地使用税、印花税、耕地占用税的筹划案例
- 9、小规模纳税人、小微、小微利的利用总体影响
- 10、设立项目公司以及土地出让金收据的处理

二、筹资环节纳税筹划

- 1、三条红线与银行授信安排
- 2、委托贷款纳税筹划安排
- 3、统借统还纳税筹划安排
- 4、明股实债纳税筹划安排
- 5、对赌协议纳税筹划安排
- 6、关联方如何突破债资比 2:1 的限制？
- 7、乙方筹资筹划安排
- 8、筹资阶段增值税发票、企业所得税利息扣税票据的安排

三、企业开发成本、开发费用的筹划分析

(一) 土地开发成本以及规划对象的筹划

- 1、二分法、三分法、四分法的转化分析
- 2、占地面积、建筑面积、层高系数调整安排
- 3、项目合并与分期清算的筹划思路
- 4、多业态开发筹划思路
- 5、遮光、青苗、钉子户补偿费的土增税、企业所得税、个税处理

(二) 开发成本的筹划安排

- 1、甲供“四大件”必须简易计税的安排
- 2、水电费的风险及筹划安排
- 3、建安企业与发包方签订建筑合同后，内部授权或三方协议的安排
- 4、超合同施工、超合同结算的安排
- 5、利用专属成本、共同成本、过渡成本、间接成本费用分摊降低税负
- 6、精装修合理加大开发成本案例
- 7、质保金发票及进项税额的筹划
- 8、总包挂靠风险的规避
- 9、增值税进项税额留抵退税的关键处理
- 10、公共配套设施的应用
- 11、红线外开发的扣除筹划
- 12、地上、地下车库的处理
- 13、工程成本待定的处理
- 14、“新房”和“旧房”哪个税更少？

- 15、发票及证据链筹划
- 16、灵活用工平台的应用
- 17、个税、社保公积金的筹划

(三) 开发费用的筹划安排

- 1、利息支出与开发成本的处理
- 2、开发费用与间接开发费用的划分处理
- 3、费用均分筹划法
- 4、非银行融资的处理

(四) 税金及附加的筹划

- 1、城建税及教育费附加的分配
- 2、“旧房”印花税、契税、城建税、教育费附加的筹划

(五) 加计扣除 20%的技巧

- 1、销项税额抵减额的处理
- 2、土地返还款的处理
- 3、还迁房的处理
- 4、红线外施工的处理

四、预收及收入的策划分析

- 1、设立独立核算的销售公司
- 2、房地产销售价格临界点设计
 - (1) 估算定价区间
 - (2) 收入分散筹划法
 - (3) 利用代收费用并入房价减少税基
- 3、商业地产自持不对外销售的安排
- 4、房地产投资、重组、对外投资、视同销售的安排
- 5、开发产品抵偿建筑工程款债务处理
- 6、开发产品售后回租抵房价筹划分析
- 7、代建房筹划分析
- 8、实物折扣与价格折扣选择的筹划
- 9、增值税预缴的安排
- 10、老带新销售个税、所得税、土增税的安排
- 11、自用出租及出售返租房产税的筹划
- 12、销售价格明显偏低的处理
- 13、税率下行大环境下，售房合同的价税安排

五、决算及清算阶段

- 1、土地增值税标普宅优惠政策的策划方法分析

- 2、控制增值率
- 3、延伸产业价值链，跨行业利润转化
- 4、核定征收与查账征收在土地增值税、企业所得税中应用筹划
- 5、竣工结算需要各税种、各部门配合安排
- 6、超期清算，不违法案例
- 7、二次清算
- 8、土地增值税清算引发税金及附加的税前扣除处理
- 9、清算后再销售的安排以及清盘后总税负的控制
- 10、注销当年亏损的处理

六 争议处理及解决技巧

- 1、证据链的构建及自查
- 2、三道红线不要踩
- 3、虚开不能碰
- 5、五步骤解除争议

现场答疑