

国地税合并交替平稳过渡——房地产企业税务风险管控

培 训 说 明

一、主办单位

北京大成方略纳税人俱乐部有限公司

二、大会地点

云南·昆明

三、大会时间

2018年7月9-14日（7月9日报到，10—11日上午培训，11日下午—13日考察，14日休会）

四、主讲专家

肖宏伟 资深税务稽查专家、国家税务总局所得税专家库成员、国家税务总局督察内审师资、国际税收研究会理事，税务干部业务培训兼职教师。被学员誉为：“税界奇才、实战大师”。二十二年税收征管稽查工作经验，对企业税务规划及涉税风险防范有非常深入的研究。授课以实务见长，案例精深且新颖独到，剪操作性强，将最新法规与实务紧密结合。且从企业战略出发，是我国税收实战派讲师的代表。

五、主讲内容

（一）2018年重要税制改革对房地产企业影响及应对

- 1、国地税合并对房地产企业影响及全面准备与应对
- 2、税制改革后税务局征收社保影响与缴费工资基数调整应对
- 3、增值税税率三变二，税率降1点，发票、申报、纳税义务发生时间的检查与质疑应对——房地产企业5月1日以后什么情况下可以开具和接收11%发票？
- 4、房地产企业怎样充分利用小微企业优惠政策？
- 5、企业怎样合理利用2018年起新购进设备、器具500万一次性扣除政策？
- 6、个人所得税起征点提高多少？个税筹划点有哪些？
- 7、财税【2018】57号与【2018】17号，对比分析；以及重组改制契税、土地增值税优惠延续，怎样应用？

（二）国地税合并形势下的房地产企业典型税务稽查案例与风险防控建议

- 1、2018年房地产企业税务稽查的重点方向与典型案例大汇总

- 2、国地税合并后涉及房地产行业重要税收政策文件应用与风险防控要点：
- 3、国地税合并过渡期甲方企业与施工方博弈要点
- 4、后营改增时代房地产企业合同签订要点
- 5、房地产企业新老项目怎样合理分摊费用的增值税进项税
- 6、地方政府强制办分子公司，地方政府强制要求代扣建安税的应对方法
- 7、怎样应对税务机关三流不一致的指控？三方抵账付款协议在税务上有效吗？
- 8、无偿借款与关联方占用资金调整补税的税务认定与应对
- 9、个人代开发票了支付方风险防范及怎样合理取得劳务费发票？

(三) 国地税合并后房地产项目公司设立于建设期间税务风险防控与平稳过度

- 1、房地产公司成立、拿地阶段、建设阶段、租售阶段、公司注销五个流程主要税务风险。
- 2、实例分析“限地价、控房价、竞配建”的税务处理
- 3、招拍挂取得土地对增值税、所得税、土地增值税、契税、土地使用税五大税需关注哪些税收节点？
- 4、房企取得土地向其他单位或个人支付的拆迁补偿费用增值税抵扣应取得哪些票据？需要哪些证明材料？“拆一还一”如何处理？还建房，回迁安置房视同销售征增值税？价格怎样确定？
- 5、土地出让金返还税务筹划与风险防控。
- 6、政府要求在红线外建设的道路、公园等支出怎样进行税务风险管控？
- 7、甲供材应注意哪些税收风险？资金流与发票流不一致怎样处理？甲供材合同如何签订税务风险最低？
- 8、房企支付施工企业的价外费用、提前竣工奖、延期赔偿、备料款等税务筹划与风险防控。
- 9、从各种渠道融资而支付的利息支出处理—房地产与建筑企业配合利息抵扣方法应用。
- 10、售楼处，样板房税务处理
- 11、实例解析以房抵工程款、以房抵材料款、取得工程违约金等税务处理

(四) 国地税合并后商品房预售、销售阶段怎样进行税务风险防控与平稳过度

- 1、代收代付(代收的契税、维修基金、办证费用、水电、燃气、太阳能等)的增值税、所得税、土地增值税及票据如何处理？
- 2、开发配套设施（会所、物业用房、配建廉租房、学校、医院、水电气等设施）是

否视同销售?配套设施移交给政府、全体业主,怎样提供证明材料?各税种如何处理?

3、实例分析房企采取有条件优惠价格等形式销售返租商铺涉及诸税种风险剖析。

4、没有产权的储藏室、车位、车库销售增值税、所得税、土地增值税怎样处理?成本怎样摊销?

5、买一赠一业务(买房送装修、送家电、以老带新、摸奖送礼、赠送业主福利、送物业费)的合同签订、会计核算及企业所得税、增值税和土地增值税和个人所得税如何处理?

6、房地产企业支付的各种违约金、赔偿金,各税种如何处理?

7、商铺采用免租期、免费车位及为购房者提供的其他各项优惠,增值税、企业所得税、土地增值税和个人所得税如何处理?

8、物业管理公司税务处理难题与收取水电费如何缴增值税?

9、销售精装房税务如何处理?

10、项目完工后,如何计提工程施工成本、公共配套设施成本、报批报建费用、物业完善费用和土地开发成本?

11、开发项目成本核算对象确定原则、共同成本间接成本四种分摊方法(占地面积法、建筑面积法、预算造价法和直接成本法)的差别与选择。成本分摊方法的合理利用——如何利用实际成本法和层高系数法增加非住宅成本?

12、怎样利用开发间接费与期间费用的交叉地带合理筹划?

13、企业并购重组、企业合并分立纳税筹划与风险防控方法。

(五) 国地税合并过渡期房地产企业投融资业务中的税收风险及自查补救

1、关联方无偿占用资金视同销售的增值税风险及自查补救

2、向非金融企业与类金融企业借款的所得税、土地增值税、增值税要求

3、统借统还税前扣除应注意的事项

4、利息资本化与费用化的区分不清产生的税务风险

5、关联方之间融资产生的利息支出如何税前扣除

6、向个人融资产生的利息税前扣除要求及注意事项

(六) 房地产企业地方税税务筹划与风险防控

1、房产税常见疑难问题及预警评估稽查与风险防控

2、土地使用税常见疑难问题及预警评估稽查与风险防控

3、印花税疑难问题及预警评估稽查与风险防控

4、契税常见疑难问题及预警评估稽查与风险防控

5、个人所得税疑难问题及预警评估稽查与风险防控

(七) 房地产企业土地增值税筹划要点与清算实务

- 1、土地增值税清算三主体分工--土地增值税清算资料的收集和准备
- 2、全面营改增后土地增值税的八大筹划方法与税务风险精解
- 3、国家税务总局及各地土地增值税最新口径
- 4、怎样把握清算时间？如何理解把握“已竣工验收”的房地产开发项目？
- 5、预征土地增值税疑难问题处理
- 6、全面营改增后土地增值税收入确认要求与财务税务协同管理：
- 7、房地产企业土增税清算单位和成本分摊方法问题
- 8、土地增值税清算中开发间接费审核要点
- 9、土地增值税清算时合法有效凭证确认问题
- 10、甲方供材料，土地增值税清算怎样处理可以按成本加计扣除？
- 11、房地产企业注销的税收政策处理分析
- 12、土地增值税清算报告实操演练

案例：土地增值税清算鉴证表审核要点

六、收费标准

1、大成方略会员：4000 元/次·人（含培训费、食宿费、资料费等）；食宿自理 3000 元/次·人（含培训费、资料费、午餐费等）；

2、非会员：6800 元/次·人（含培训费、食宿费、资料费等）；食宿自理 4500 元/次·人（含培训费、资料费、午餐费等）。

七、注意事项

1、全国会员以报名先后顺序确定参会人员，额满为止。

2、已确定报名的会员请到行业会公共邮箱下载本次大会的报到通知（即酒店地址和乘车方式）；用户名：hangyehui@126.com 密码：[2018123](#)。

国地税合并交替平稳过渡——房地产企业税务风险管控 参会回执表

单位名称	(盖章)			
通讯地址				
邮政编码		座机电话		
姓 名	性别	职 务	手机号码	身份证号码(参加考察需填写)
住宿要求	<input type="checkbox"/> 统一安排(参会代表为两人一标间) <input type="checkbox"/> 需住单间(独立一间房,另加800元)			
参会单位身份选择	<input type="checkbox"/> 大成方略会员 <input type="checkbox"/> 非会员			
备 注				

户 名: 北京大成方略纳税人俱乐部有限公司
 开 户 行: 交通银行北京西三环支行
 账 号: 1100 6130 7018 0100 11479
 行 号: 301100001018
 通讯地址: 北京市海淀区西三环北路 87 号国际财经中心 D 座 7 层
 邮 编: 100089
 联 系 人: 郭 滢 刘 晓 静 谷 娟 刘 筱 霏
 联系电话: (010) 68433844 68433944
 传 真: (010) 68433944

(复印有效)