**《以数治税背景下：建筑、房地产企业涉税疑难问题处理与税务风险管控》**

**主办单位：**一六八培训网 www.peixun168.com；

**课程时间：**4天，6小时/天

**培训时间：**2023年8月24-25日（周四-周五） 两天-广州

 2023年9月14-15日（周四-周五） 两天-广州

**课程对象：**建筑、房地产企业财务、税务、项目、采购、投资、融资、风控等相关管理岗位

**课程方式：**讲授、案例分析、课间活动、讨论提问、互动点评、课程总结

**收费标准：**6980元/人/4天（含午餐，资料，茶歇等）

**联系方式：**18826414993黄老师（微信同号）

注：本课程可为企业提供上门内训服务和咨询服务，欢迎来电咨询！

**课程背景：**

建筑业、房地产业营改增已经7年了，但是大部分建筑房地产企业财税人员对增值税还是把握不透，思维混乱，企业税务风险相当大，仅以发票为例，目前，很多建筑企业取得的发票中至少60%以上的发票不合规，有的企业可能高达80%以上，因为很多企业只学了一些“点”,没有把握“面”，学会了一些“皮毛”，没有把握住“实质”，更没有构建起正确的增值税思维。

以数治税、全电发票、联合惩戒、黑名单、“互联网+税务”等严征管模式下，税务稽查方式改变，稽查力度更大、稽查目标更精准，建筑房地产企业最大的税务风险莫过于增值税发票税务风险，而防范增值税发票税务风险又必须精通增值税政策并灵活运用。而对于房地产企业来说,一笔业务同时涉及增值税、企业所得税、土地增值税等多税种，税务风险更是不可忽视！

**课程收益：**

1、掌握建筑企业增值税销项税额、进项税额的税务风险与防范；

2、掌握甲供材、甲控材和”五流合一“的税务处理；

3、掌握建筑企业违约金、赔偿金、配合费和质量保证金的税务处理；

4、掌握建筑企业违约金、赔偿金、配合费和质量保证金的税务处理；

5、掌握建筑企业预收账款的涉税处理**；**

6、掌握建筑企业增值税差额征税、资质共享和挂靠业务的财税处理；

7、掌握建筑企业增值税其他风险与规避；

8、掌握建筑企业重点实务和疑难问题的处理；

9、掌握建筑、房地产企业共性常规、重点、疑难实务问题的处理；

10、掌握房地产企业土地取得阶段的财税处理技巧与风险规避；

11、掌握房地产企业规划设计与前期工程的财税处理；

12、掌握房地产企业项目建设阶段的财税处理；

13、掌握房地产企业销售阶段和竣工验收的财税处理技巧与风险规避；

14、掌握金税四期下如何从财务报表看透涉税风险；

15、掌握金税四期下股东借款与企业借款的涉税风险及应对**；**

**课程内容：**

一、增值税立法草案逐条比对，剖析草案十大变化，讲解“贷款服务”进项税额放开抵扣链条对房地产开发企业的重点影响 二、理解《草案》与房地产税收业务一一结合，建立信息共享机制，与国土局、财政局、 房管局、住建委完成数据交换，房开企业未来应怎样进行风险应对？ 三、“金税四期”已完成上线，对房地产、建筑业信息管控有哪些质的飞跃？房地差、建筑企业在电子发票问题上需特别注意哪些问题？ 四、国务院普惠性减税政策下房地产、建筑企业多税种执法口径愈发严格，怎样正确对待税务稽查 与纳税评估的关系？手把手教你用纳税评估化解被稽查的风险。五、金税四期下的财税合规内涵分析与基本要求

六、何为“全电发票

**第一讲 建筑企业增值税销项税额的税务风险与防范**

一、增值税纳税义务人发生时间

二、视同提供服务应税行为

三、差额征税

四、销售额

五、价外费用

六、适用税率

七、兼营业务

八、销售收入完整性

九、规避取得虚开增值税专用发票的风险

十、销项税额风险点防范

**第二讲 建筑企业增值税进项税额的税务风险与防范**

一、增值税扣税凭证

二、不应抵扣而抵扣进项税额

三、应作进项税额转出而未作进项税额转出

四、增值税抵扣凭证的规定

五、计算扣除政策规定与操作

六、进项税额风险点防范

**第三讲 建筑企业甲供材、甲控材和”五流合一“的税务处理**

一、营改增后的甲供材与甲控材的区别

二、营改增后的甲供材的税务处理

三、甲供材规避税收风险的实操要点

四、如何界定甲供材？提供图纸算不算？提供水电算不算？

五、”五流合一“的税务处理

案例分析

**第四讲 建筑企业违约金、赔偿金、配合费和质量保证金的税务处理**

1. 建筑企业收取业主违约金、赔偿金的税务处理
2. 业主从工程款中扣除为违约金和赔偿金的税务处理
3. 总包从分包工程款中扣除违约金和赔偿金的税务处理
4. 总包从分包工程中扣除配合费或服务费或协调费的税务处理
5. 业主从工程款中扣留质量保证金的涉税处理

案例分析

**第五讲 建筑企业预收账款的涉税处理**

1. 建筑企业预收账款或收取业主开工保证金增值税纳税义时间的处理
2. 建筑企业预收账款、预缴增值税的税务处理
3. 建筑企业预收账款的发票开具

案例分析

**第六讲 建筑企业增值税差额征税的财税处理**

一、简易计税的总分包之间差额征收增值税扣除项目的规定

二、简易计税的总分包之间差额征收增值税发票的开具及账务处理

三、一般计税的总分包之间差额预缴增值税扣除项目的规定及发票管理

案例分析

**第七讲 建筑企业资质共享和挂靠业务的税务处理**

一、挂靠工程的核心财税风险

二、挂靠工程的被挂靠方和挂靠方应该如何管理发票

三、挂靠工程如何合法支取利润，避免虚开风险？

四、“挂靠”工程帐目处理最佳选择方案

五、资质共享新老项目的税务处理

六、财务核算和资金管理

七、被挂靠企业如何防范风险？

案例分析

**第八讲 建筑企业增值税其他风险与规避**

一、发票使用管理税务风险

二、建筑业工伤赔偿税务处理风险

三、逾期申报、逾期缴税的税务风险

四、纳税人销售额超过小规模纳税人标准不认定的税务风险

五、账务处理的税务风险

六、财政补贴申请税务风险

七、节税筹划的操作风险

八、增值税法律风险

九、增值税风险防范措施

案例分析

**第九讲 建筑企业重点实务问题处理**

一、建筑业合法分包与非法转包、违法分包界定

二、差额扣除的“分包“包含哪些？承包给个人的劳务，可否差额扣除？

三、机械设备租赁涉及的增值税问题，建筑企业取得免税农产品发票如何判断？可否抵扣，如何抵扣？

四、企业所得税收入与增值税销售收入纳税义务发生时间与暂时性差异会计处理。

五、取得个人去税务机关代开的发票，哪些需要代扣代缴个税？

六、劳务分包下总包方代发农民工工资应该注意的涉税风险

七、个税的处理以及建筑业对于税务的现有政策梳理；

八、合同的风险与应对；

九、关账的注意事项。

**第十讲 建筑企业疑难实务问题处理**

一、建筑工地应交纳环保税吗？

二、完工进度和开发票时间不同，如甲方不付款，一般建筑公司不先开发票，但实际完工已经早需要开发票，会引起怎么样的后果，如何处理？

三、支付挂靠建筑造价师酬金的个人所得税如何申报？该建筑造价师工作单位的工薪个人所

 得税申报有何关联？如何处理？

四、通过劳务公司派遣用工开票的社保和个税如何规避？ 合同怎么定？

五、收入确认的时间点，增值税与所得税收入时间点的区别；

六、成本结转时，对于税收风险方面应注意点；

七、如何完善增值税抵扣链

八、怎样解决地方建材（沙石等）无票据问题

九、印花税是不是可以核定；

**第十一讲 建筑、房地产企业常规实务问题处理**

一、以房抵债中施工方和开发商如何处理对双方都有利？

二、建筑企业中增值税申报表与企业所得税申报表收入金额不一致的财税风险及处理？

三、“保交楼”税收政策的背景及适用情况有哪些？

四、建筑业是否需要计提“专项储备”如何进行税会处理？

五、数电票相关政策规定有哪些？

六、数电票对建筑业、房地产业加强了哪些方面的管控？

七、数电票下建筑业、房地产业的风险如何防范？

**第十二讲 建筑企业税务风险揭示与防范**

一、建筑劳务企业应收账款占营业收入比例过高引发的税务风险

二、房建企业负债占营业收入比例过高引发的税务风险

三、建筑劳务企业个人所得税申报收入与劳务发票合计占营业收入比例过低引发的税务风险

四、建筑业简易计税进项税转出比与简易计税收入占比异常引发的税务风险

五、一般纳税人简易计税项目扣除金额占简易征计税目营业收入比过大引发的税务风险

六、小规模纳税人简易计税项目扣除金额占简易征计税目营业收入比过大引发的税务风险

七、建筑业存货项目异常引发的税务风险

八、建筑业一般计税项目申报表扣除项目金额异常引发的税务风险

九、建筑业钢材占营业成本的比例异常引发的税务风险

**第十三讲 房地产企业税务风险揭示与防范**

一、房地产企业土地出让金与配套费和拆迁补偿费合计与契税申报依据比异常引发的税务风险

二、房地产企业预收账款增加、合同负债增加及营业收入合计与增值税预缴申报依据比异常引发的税务风险

三、房地产企业其他应付款变动异常引发的税务风险

四、房地产企业所得税年度申报表（A105010表）数据异常引发的税务风险

五、房地产企业土地增值税预缴数据异常引发的税务风险

六、房地产企业产权转移书据申报数据异常引发的税务风险

七、房地产企业土地增值税清算时点异常引发的税务风险

八、房地产企业城镇土地使用税申报数据异常引发的税务风险

九、房地产企业土地征用与拆迁补偿费收入占比异常引发的税务风险

**第十四讲 房地产企业土地取得阶段的财税处理技巧与风险防范**

一、房地产企业会计核算科目设置与土地增值税清算规划

二、拆迁补偿金税前扣除

三、一般计税方式土地价款抵减销售额

四、政府规费税前扣除

五、营改增后土地成本确认

六、契税与土地使用税

七、取得土地使用权后何时开始交纳城镇土地使用税

八、城镇土地使用税与耕地占用税有什么不同、 是否同时缴纳

九、经济适用房建设用地是否缴纳城镇土地使用税

十、如何确定土地成本、企业如何把耕地占用税、拆迁补偿费计入土地价款

十一、土地使用税可否计入土地成本、印花税可否计入土地成本

十二、土地闲置费能否计入土地成本

十三、企业取得的土地出让金返还如何进行财税处理

十四、契税计税依据如何确认、拆迁补偿费、大配套费、政府规费是否应缴纳契税

十五、企业取得土地使用权后再转让有何操作技巧

十六、土地取得主体确定、土地出让合同签订以及票据取得应规避哪些纳税风险

十七、案例分析---非政府主导行为的拆迁补偿可否税前扣除

案例分析

**第十五讲 房地产企业规划设计与前期工程的财税处理**

一、规划设计不仅影响销售更影响纳税

二、规划设计失误导致多交税款如何补救

三、委托境外单位进行规划设计如何扣缴税款

四、开发项目内的道路、供水、供电如何核算

案例分析

**第十六讲 房地产企业项目建设阶段的财税处理**

一、划分开发产品成本核算对象的原则

二、开发产品成本支出包括哪些具体内容

三、决定一项支出进开发成本还是进期间费用应如何简单把握又没有纳税风险

四、  成本分摊方法土地增值税和企业所得税有何不同、如何合理利用、如何跟税务机关争取最有利于企业的分摊方法

五、如何用层高系数法划分建筑安装成本

六、用货币安置拆迁的凭什么票据扣除？

七、用清算项目的房地产安置回迁户的如何处理？

八、用异地自建房安置回迁户的如何处理？

九、房产税如何交纳？

十、房屋的改扩建支出是否计入房产原价

十一、企业从被投资企业撤回或减少投资怎样纳税

十二、委托销售支付境外、境内手续费或佣金可否扣除

十三、如何处理企业发生的合理的工资薪金支出

十四、职工福利费包括的范围

十五、劳动保险费如何在税前扣除

十六、职工差旅费津贴、误餐补助如何在税前扣除

十七、劳动保护支出如何在税前扣除

十八、房地产企业的业务招待费如何在税前扣除

十九、广告费和业务宣传费怎样在税前扣除

案例分析

**第十七讲 房地产企业销售阶段和竣工验收的财税处理技巧与风险防范**

一、房地产开发项目预售与销售的节点

二、一般计税方法如何预交增值税

三、一般纳税人简易计税方法如何预交增值税

四、预售收入所得税的纳税申报、预售阶段如何开具发票

五、商品房销售过程中收取的违约金、赔偿金如何处理？

六、销售收入确认的原则和条件

七、销售自行开发的房地产项目如何选择计税方法

八、一般计税方法如何扣除土地价款

九、扣除土地价款后如何开具增值税发票

十、一般纳税人销售开发产品在交房时如何开具发票

十一、老项目选择简易计税办法如何缴纳增值税

十二、兼营业务销售额的确定

十三、兼营业务不得抵扣进项税额的税务处理

十四、销售折让和销售退回的税务处理

十五、现金折扣的税务处理

十六、分期收款方式销售开发产品如何纳税

十七、“买房送家电”业务如何进行税会处理？

十八、房地产企业出租老项目如何征收增值税

十九、房企出租新项目如何缴纳增值税、转租项目如何纳税？税企争议如何解决

二十、出租土地使用权如何缴纳增值税、是否有新老项目之分

二十一、转让老项目土地使用权如何缴纳增值税

案例分析

**第十八讲 金税四期下如何从财务报表看透涉税风险**

**一、金税四期下的资产负债表涉税风险**

**（一）货币资金未及时清理**

**（二）企业的往来挂账过大**

1. **应收及预付账款项目余额过大**

2. **预收账款失常**

3. **应付账款失常**

4. **其他应收款失常**

**（三）企业存货、资产周转率增强**

**1、购销合同是否真实**

**2、存货周转率=主营业务成本/平均存货（次）**

3、主要与同行业、本公司以前年度相比**存货周转率过低**

4、通过对总资产和存货周转情况的分析

5、企业应纳税额却出现减少或增长幅度偏低，可能存在隐瞒收入或虚增成本的现象

**（四）所有者权益**

1. 实收资本，企业是否存在抽逃注册资本

2. 盈余公积，关注企业当期没有利润，而盈余公积增加的原因

3. 未分配利润持续为负数，所有者权益小于注册资本，而资产总额和负债却在不断增加

**二、金税四期下的利润表涉税风险**

**（一）营业收入**

1. **营业收入确认的税会差异**

2. **营业收入的趋势变动异常**

3. **营业收入与公司的固定资产规模、员工人数、经营租赁的办公场所等不相匹配**

**（二）营业成本**

1. **平均营业成本高于同行**，成本构成不合理，可能会存存多列成本的情况

2. **营业成本与收入的变动趋势反常**，增幅远大于营业收入的增幅

**（三）费用及所得税**

1. **费用在年末大幅增加**

2. **员工工资普遍接近5000元**，但个税交纳很少

**三、金税四期下的现金流量表涉税风险**

**（一）经营活动产生的现金流量**

1. 在应收账款变动不大的情况下，销售商品、提供劳务**所收到的现金与营业收入和增值税增幅不匹配**

2. 应付账款变动不大的情况下，购买商品、接受劳务**支付的现金与营业成本增幅不匹配**

**（二）筹资活动产生的现金流量**

1、筹资活动的本金产生的财务费用是否超出银行同期贷款利率水平

2、如果是关联方借款，是否符合“债资比”，超出比例部分的借款费用是否有纳税调整

**（三）投资活动产生的现金流量**

1、投资活动收到的投资收益与投资的本金不匹配

2、是否涉及非货币性资产投资，这些非货币性资产是否已视同销售交纳了税费

**第十九讲 金税四期下股东借款与企业借款的涉税风险及应对**

1. **股东借款的涉税风险及应对**

（一）股东借款的涉税风险

1、股东无偿借用公司资金在年末没有归还则要缴纳20%的个人所得税

2、个人股东以其房屋或小轿车向银行抵押贷款后，再贷给其企业使用，企业代股东付给银行的利息不能在企业所得税前扣除

（二）股东借款的涉税风险应对

1、在借款之前要召开股东会议

2、签订借款协议

3、注明资金的来龙去脉

4、表明何时归还

1. **企业借款的涉税风险及应对**

（一）企业借款的涉税风险

1、企业无偿借用个人股东的借款需要缴纳增值税

2、投资者不能将企业资金用于消费性支出或财产性支出，否则视为企业对个人投资者的股利分配，需缴纳20%的个人所得税

（二）企业借款的涉税风险应对

1、企业使用个人股东的借款应支付利息

2、如果股东向银行贷款，再把资金贷给自己的企业使用时，必须在贷款合同中的“资金使用用途一栏中”应注明企业使用，然后与银行协商，把银行贷款直接汇入企业的公司账号

**专家介绍 ：**

**李新老师** 注册会计师/注册税务师 高级会计师/审计师

**擅长领域：税务筹划、税务手册编制、财税风险评估与防范、企业涉税管理、务财务融合、税会结合、涉税稽查检查应对、税务疑难及异常问题解决等。**

李老师曾从事财税工作**22**年来，积累了丰富的财务管理经验，曾服务于启望集团、陕文投集团、陕西隆发房地产开发有限公司，担任财务总监、高级经理等岗位，在企业税务管理、税会结合、业财融合、税务筹划、集团内财税检查、财税制度建设、财务人员培训等方面具有丰富的经验。曾为西安市**80%以上**培训机构做过会计考证类培训，培训的学生曾取得全国会计初级职称、中级职称金榜与银榜的优异成绩，本人也被培训学校评为优秀教师；2016年税务师面授班学生单科考试成绩高于中华与东奥会计网校**状元**。为西安地区**90%以上**金蝶软件陕西代理商组织的客户做过专财税类专题讲座，且入选金蝶软件陕西地区推荐讲师。为陕西省工会、能源化学地质工会、国防工会、冶金建材工会、陕钢工会、教育工会等陕西省**95%以上**行业工会做过工会经费管理专题培训。