**《国地税合并新征管模式下房地产企业开发经营各环节会计核算、纳税处理与申报表编制实务操作》**

**特训营（第二期）**

**2019年再升级！**

**一、**

尊敬的各位财务总监、财务部长、财务人员：

1、您想在房地产企业做一名优秀的财务管理人员吗？

2、您知道国地税合并后对房地产业新的征管要求吗？

3、您知道国地税合并后房地产企业如何建账、建几本帐、建什么账吗？如何做会计处理吗？如何纳税申报吗？

4、您懂得国地税合并后房地产业新的核算方法与特点吗？

5、您知道国地税合并后对房地产业有什么重大影响吗?

6、您了解房地产行业国地税合并后十大税种的新政策在实际工作中如何运用吗？

7、您知道房地产业营改增后增值税纳税处理边氏八步法吗？

8、您知道房地产业营改增后土增税纳税处理边氏九步法吗？

9、您知道房地产企业所得税汇算和土增税清算两大税种的七大区别吗？

10、您知道房地产业营改增后所得税汇算清缴边氏十步法吗？

11、您知道房地产行业国地税合并后税局重点稽查的内容吗？

12、您知道房地产业营改增后土地增值税清算时税金及附加如何扣除吗？印花税不在计入管理费用如何扣除？

13、您知道房地产业营改增后土地增值税清算时购买的土地成本如何扣除吗？分离的税抵减了销项税额，土增税清算如何处理？

14、您知道房地产业营改增后增值税进项税额抵扣的五大凭证是什么？哪两大凭证中的税额不是进项税额胜似进项税额？

15、您知道国地税合并后房地产企业从筹建、买地、规划、开发、预收、销售、融资、清盘等各环节新的会计处理、纳税处理及申报表的实务操作方法与技巧吗？

欢迎您参加边老师亲自授课的《国地税合并新征管模式下房地产企业开发经营各环节会计核算、纳税处理与申报表编制实务操作》特训班，彻底帮助您全面掌控营改增后房地产企业从筹建、买地、规划、开发、预售、完工销售、融资、清盘等各环节的会计处理与纳税实务操作方法与技巧，正确做好房地产企业营改增后的税务规划，减轻企业税负，提高自身价值！

1. **【学期及费用】**

**学习时间：**4月13-15日共三天两晚

**学习费用：**学费6980元

**三、【培训特点】**

【讲解与讨论互动】手把手教，面对面谈，易学易懂易用

【提问与解答互动】凝炼思路，讲解工具，解决实际问题

【增值与更新互动】头脑风暴，贴近实战，更新知识体系

【理论与实践互动】案例讲解，结合实际，加速价值裂变

**四、【课程收益】**

1、让学员系统掌握国地税合并新征管模式下房地产业会计核算、账簿设置、成本核算方法等技巧；纳税申报的具体方法和技巧。

2、让学员正确把握最新的税收政策及在房地产企业各个环节实际工作中的运用；

3、让学员掌握国地税合并对房地产企业的影响与应对方法；

4、帮助学员在实际工作中建立合理的纳税体系与动态防范机制；

5、让学员掌握增值税、所得税、土增税等10大税种在实际工作中具体核算与申报方法；

6、帮助您迅速提升房地产企业的核算与管理水平，充分展示您在公司及在同行中的个人价值和魅力。

7、让学员通过三天两晚的学习，掌握房地产业会计核算、纳税申报的技术特点和技能，一日学习，终身受用。

**五、【课程大纲】**

**第一部分、2019年税制改革动态分析**

1、什么是金税三期？什么是“十二金”联网？对企业有哪些重大影响？

2、国地税合并后对企业的重大影响？企业如何应对？

3、、增值税税率降低后对企业的影响？如何开具发票？

4、个人所得税改革趋势及新动态

5、房地产税改革趋势及新动态

**第二部分：国地税合并新征管模式下房地产企业建账与会计核算**

一、房地产会计核算的特点

二、常用的会计科目

三、营改增后如何建账？一般纳税人建哪八本账？应交税费三栏账如何设置？

1、如何设立“应交税费---应交增值税明细账”十个专栏的明细账？每个专栏核算的内容是什么？

2、如何确认成本核算对象

3、确定成本对象的原则

4、确定成本核算对象方法

5、成本核算对象和成本项目之间的关系

四、房地产开发成本的会计核算

1、开发成本的构成和成本明细账的设置

2、取得土地后的涉税账务处理

3、前期工程费用核算的内容及核算方法

4、建设安装工程费核算的内容及核算方法

5、基础设施的建造核算的内容及方法

6、公共配套核算的内容及方法

7、开发间接费：

⑴区分开发间接费与期间费用

⑵“开发间接费”科目核算的内容及方法

8、成本归集、分配及结转的会计处理

9、预提配套设施费的核算

10、开发产品成本的结转

**第三部分：房地产企业开发经营各环节涉税新政解读与纳税处理技巧**

1、公司设立阶段会计处理与涉税新政解读与纳税处理技巧

2、土地取得阶段会计处理与涉税新政解读与纳税处理技巧

3、规划立项阶段会计处理与涉税新政解读与纳税处理技巧

4、开发建设阶段会计处理与涉税新政解读与纳税处理技巧

5、项目销售阶段会计处理与涉税新政解读与纳税处理技巧

6、项目完工清算阶段会计处理与涉税新政解读与纳税处理技巧

7、企业利润分配阶段会计处理与涉税新政解读与纳税处理技巧

8、企业融资阶段会计处理与涉税新政解读与纳税处理技巧

9、企业日常费用支出阶段会计处理与涉税新政解读与纳税处理技巧

**第四部分：增值税预交、完工时应交增值税的疑难问题解析**

1、增值税预交3%如何计算？账务处理？纳税申报表？

2、完工时应交增值税如何计算？土地的税如何抵减销项税额？账务处理？纳税申报表如何填报？

**第五部分：城建税、教育费附加预交方法**

1、城建税、教育费附加预交计算方法

2、城建税、教育费附加预交会计处理与申报方法

**第六部分：企业所得税预交、汇算清缴疑难问题解析**

1、确认开发产品完工的条件是什么？

2、房地产企业销售未完工产品取得预收款的所得税如何处理？

3、房地产企业预计计税毛利率如何确定？

4、开发产品预收款何时确认收入实现？

5、开发产品未完工销售收入如何确认？

6、开发企业代有关部门、单位和企业收取的各种基金、费用和附加等，是否应确认为销售收入？

7、开发企业通过正式签订《房地产销售合同》或《房地产预售合同》所取得的收入，应在何时确认为销售收入的实现？收入的金额如何确定？

8、哪些情况下须对开发产品视同销售计缴所得税？视同销售的收入如何确认？

9、“以地换房”方式取得土地使用权的，土地成本如何确定？

10、以接受投资的方式取得土地使用权的，土地成本如何确定？

11、预提费用可以作为计税成本吗？

12、企业建造的停车场所的成本如何处理？

13、企业在结算计税成本时其实际发生的支出应当取得但未取得合法凭据的如何处理？

14、未完工收入计算的毛利是否允许扣减期间费用？

15、未完工收入是否允许扣减税金及附加？

16、未完工收入是否允许作为三项费用的扣除基数？

17、未完工收入季度申报表填列方法

18、未完工收入年度37张申报表填列方法？预售年度如何汇算清缴？

**第七部分、 土地增值税预交、清算疑难问题解析**

1、哪些情况下需要预缴土地增值税？预征率如何确认？预征的 计税依据是什么？

2、土增税清算的条件有哪些？

3、土增税清算的收入有哪些？

4、土地增值税清算的扣除项目有哪些？

5、土地增值税清算时项目的装修费能否扣除？

6、营改增新时代土地增值税清算时印花税如何扣除？

7、营改增新时代土地增值税清算时土地成本如何扣除？

8、土地增值税清算边氏九步法分为哪九步？

9、土地增值税清算与所得税汇算清缴的七大区别？

10、如何确定土地增值税的清算单位？

11、哪些情况下房地产企业应当自行土地增值税清算？

12、哪些情况下税务机关可以要求房地产企业进行土地增值税清算？

13、房地产企业何时需要到税务机关办理土地增值税清算手续？

14、对自用或出租的开发产品是否征收土地增值税？

15、 土地增值税清算案例题详解

**第八部分 2018年5月1日后增值税率降低后发票的领用、管理、开具方面疑难问题**

1、自2018年5月1日起企业的增值税发票如何开具？还能否开具17%、11%的专用发票？

2、企业租金收入、向承租方收取的电费水费等能否开具专用发票？

3、取得发票备注栏的要求审核？纳税人识别码的要求？

4、企业善意取得虚开增值税专用发票的税务处理？

5、企业恶意取得虚开增值税专用发票的税务处理？

6、企业取得失控增值税专用发票的税务处理？

7、增值税专用发票认证期？超过认证期的票如何处理？

8、三流不一致、四流不统一就判断是虚开增值税专用发票吗？

9、一般纳税人丢失已开具专用发票的税务处理

10、2018年5月1日后增值税率降低后负数发票的开具

**第九部分 三旧改造涉税疑难问题解析**

1、三旧”改造过程（拆一还一）中涉及的增值税、土地增值税、契税、房产税、城镇土地使用税、企业所得税和个人所得税等主要税种相关税务处理事项？

2、支付拆迁补偿费能否计算抵减销项税额？土地增值税如何扣除成本？

3、招拍挂取得土地如何计算抵扣销项税额？土地增值税如何扣除成本？

4、购买烂尾楼如何抵扣进项税额？

5、购买烂尾楼土地增值税如何扣除成本？

**第十部分：其他税种疑难问题解析**

1、房地产企业的开发产品在什么情况下需要缴纳房产税？

2、对按照房产原值计税的房产，房产原值是否包含地价（为取得土地使用权支付的价款、开发土地发生的成本费用等）？

3、宗地容积率低于0.5的，如何确定计入房产原值的地价？

4、对房地产开发公司建造商品房的用地是否征收土地使用税？

5、以出让或转让方式有偿取得土地使用权的，何时开始缴纳土地使用税？

6、已出售的开发产品何时停止缴纳土地使用税？

7、以协议方式受让土地使用权的，其契税计税是否包括土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、拆迁补偿费、市政建设配套费？

8、以竞价方式出让的，契税计税依据是否包括市政建设配套费以及各种补偿费用？

9、因减免土地出让金而承受国有土地使用权的，是否亦减免契税？

10、期房购买者退房时已经缴纳的契税是否可以退还？

11、购买已装修的房屋，装修费用是否包括在契税计税价格内？

12、企业合并时，合并后的企业承受原合并各方的土地、房屋权属，是否要缴纳契税？土增税？

13、企业分立时，派生方、新设方承受原企业土地、房屋权属，是否缴纳契税？土增税？

14、土地使用权出让合同、转让合同是否要缴纳印花税？

15、商品房销售合同应按何种税目缴纳印花税？

16、房地产企业与贷款公司的借款合同是否缴纳印花税？

**六、【授课专家介绍】**

边老师：中国注册税务师，中国会计师，中国著名“财税三栖”实战专家，从事财税研究及实际工作20多年，曾担任某财税学校校长，某税务局征收分局副局长，某税务稽查局副局长，现任国家税务总局北戴河培训中心教授，清华大学财税总监高级研修班特聘教授，北京中财讯纳税筹划技术研究院教授，北京财税研究院特约研究员，北京中关村高新企业协会财税顾问，担任多家大中型企业财务、税务顾问。多次为国家税务总局举办的各省税务征管处长培训班、税务稽查骨干培训班授课，常年巡回为全国各地税务干部、财务人员授课累计达数千场，针对我国财税人员目前的业务素质情况，在全国首创独特的教学方法----新税法在会计核算中应用模拟训练营，曾多次举办《营改增后房地产企业开发经营各环节会计核算与纳税处理》特训班。

边老师还应邀为：风帆股份、乐凯股份、天威英利集团、河北建设集团千秋管业公司、北京白象集团、北京中一建设集团、中国石油、山东东营化工公司、山西省万家寨引黄工程总公司、中国海军总装备部等近百家大中型企业做内训。主编参编教材十余部，主讲课程：新所得税汇算清缴与纳税调整，新税法在会计核算中的应用，纳税评估和税务稽查的风险防范、税企之间常见涉税争议处理技巧等等。具有深厚的财税理论功底，创新能力强、实战经验足，极具互动性的演讲风格，深受全国税务干部、企业财务人员欢迎和赞誉，被誉为“财税培训的演讲专家”、“纳税核算的实战专家”、“财税理论与实际操作完美结合的训练导师”、“财务策划和纳税筹划的九段高手”。

 **报名回执表**

|  |  |
| --- | --- |
| 企业名称 |  |
| **联系人信息** |
| 姓名 |  | 手机 |  | 电话 |  | 邮箱 |  |
| 职位 |  | 微信 |  | 传真 |  | 身份证号 |  |
| **参会学员名单** |
| 姓名 | 性别 | 职务 | 电话 | 手机 | 微信 | 邮箱 | 身份证号 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| 说明 | 1、收到报名表后 发放报名确认函，缴纳学费 |
| 2、收到学费后 安排座位（**按交费先后顺序排列）**、发送报名确认函。 |
| **备注：报名回执填好后发送至邮箱 。教务组会在收到报名回执的1-2天内发送报名确认函。详细咨询：** |