

广东省房地产行业协会文件

粤房协〔2020〕5号

关于举办土地增值税清算实务关键问题及 应对策略研修班的通知

各会员单位、房地产开发及相关企业：

5月22日李克强总理作的《政府工作报告》提出，加大减税降费力度，预计全年为企业新增减负超过2.5万亿元。减税降费政策在减轻企业负担、促进居民消费、稳定市场预期、扩大就业等方面发挥了重要作用，有效支持实体经济稳定发展，有力对冲了疫情影响。在“房住不炒”和提升财政赤字率有效保障民生以及支持实体经济发展的背景下，土地增值税作为地方政府收入的重要组成部分，将在稳定财政收支平衡发挥更加重要作用。作为计算复杂且极具地方特色的税种，土地增值税深入改革在即，并对企业的税务处理和财务核算提出更高要求，如何设计科学合理合法的清算方案，是每个房企都要面对的专业问题。

为帮助会员科学合理纳税，我会定于7月中旬举办土地增值税清算实务关键问题及应对策略研修班，邀请资深财税专家帮助

企业深度剖析土地增值税清算重点难点和实操技巧，提升土地增值税管理筹划水平，助力企业降低税务风险。

现将相关事宜通知如下：

一、时间与地点

时间：2020年7月23日（周四）09:00-17:00

地点：广州市（具体地点另行通知）

二、课程对象

各房地产及相关企业的董事长、总经理、总会计师、首席财务官、财务总监、财务经理、税务总监与主管及经理、投资拓展部门及开发报建部门相关负责人，税务公司财会办税人员。

三、活动及费用信息

此次培训费用统一标准1600元/人，3人以上或在7月17日前缴费到账报名享受优惠价1400元/人。

广东省房协会员优惠价1000元/人，3人以上或在7月17日前缴费到账报名享受优惠价800元/人。

各地市（县、市、区）房协会员优惠价1200元/人，3人以上或在7月17日前缴费到账报名享受优惠价1000元/人。

以上费用不含用餐、茶歇、住宿费用等。疫情期间参会，请您1.全程佩戴口罩；2.入场前，请配合工作人员做好健康码审核及体温测试。

请于7月20日前将款项汇到活动主办单位。

款项用途：培训费

开户单位：广东省房地产行业协会

开户银行：华夏银行五羊支行

开户账号：5056200001819900000232

四、报名及联系方式

报名请填写回执并发送至协会电子邮箱。

报名截止时间：7月20日 下午17:30

电子邮箱：gdfx@vip.163.com

联系人：叶智超 020-87376855, 13650895501

范嘉纹 020-87376823, 13560003463

传真：020-87376847

通讯地址：广州市越秀区寺右新马路111号五羊新城广场
1123室

- 附件：1. 报名回执
2. 授课专家介绍
3. 课程提纲



附件 1

土地增值税清算实务关键问题及应对策略研修班 报名回执

公司名称					
发票抬头					
信用代码					
单位地址					
电话号码（专票请填写）					
开户银行（专票请填写）					
银行账号（专票请填写）					
培训费用/元					
报名人数/位					
参加人员	职 务	手 机	邮 箱		
指定联系人信息					
姓名		性别		职务	
手机		座机		传真	
参加此次培训班最想加深了解的知识和问题：					

附件 2

授课专家简介

程老师，注册会计师，财税工作 20 年，超过 10 年房地产财税管理咨询经验，服务超过 100 个房地产税务咨询项目，培训学员超过数万人，积累了大量的客户及学员答疑案例。

程老师是广东省房协、惠州房协、汕头房协、江门房协、梅州房协等各地房协讲师，为包括海南高速、卓越地产、嘉华地产、方直集团、正荣地产、华邦地产、海亮地产、鑫苑中国等众多的房地产企业提供内训、咨询等全程深入服务。

课程提纲

一、清算基础要素关键问题

- (一) 土地增值税清算常见问题及关键事项
- (二) 清算条件及税务规划关键
- (三) 清算单位确认及税务规划关键
- (四) 清算产品类型及税务规划关键
- (五) 普通住宅涉税管控关键及税务规划

二、收入类事项关键问题

- (一) 预售收入土地增值税管控关键及账务处理
- (二) 价格明显偏低涉税风险管控及应对策略
- (三) 销售不能办理产权证车位的涉税管控

三、成本类事项关键问题

- (一) 一般计税方式下土地增值税土地成本如何确认
- (二) 土地成本分摊涉税管控关键
- (三) 土地闲置费及契税滞纳金是否可在计算土地增值税时

扣除

- (四) 拆迁成本的涉税管控关键
- (五) 隐蔽工程自查中应注意事项
- (六) 土地增值税清算成本是否可以预提

- (七) 取得成本发票开具要素管理
- (八) 建筑安装成本等房地产开发成本偏高如何处理
- (九) 装修成本加计扣除问题
- (十) 如何管理质保金
- (十一) 公共配套如何认定
- (十二) 红线外的公配实施如何处理
- (十三) 公司架构设计与开发间接费用
- (十四) 项目管理费是否允许作为开发成本扣除

四、清算实务及综合案例

- (一) 如何面临项目土地增值税清算
- (二) 土地增值税二次清算关键