

房地产企业的账务处理

房地产企业和工业企业〔制造业〕在会计核算上是有不同的。从本钱核算：制造业生产本钱周期短，产品在很短的时间就可完成生产本钱的制造；而房地产企业开发本钱周期长，房屋开发建立一般跨年度才可完工。所以，这是两个不同行业的会计核算，还有很多不同之处，

房地产企业涉及的税种

房地产开发企业主要涉及的税种有营业税、城建税、教育费附加，土地增值税、房产税、土地使用税、印花税、企业所得税、个人所得税以及契税等。

〔一〕营业税：计税依据：为纳税人向对方收取的全部价款和价外费用。应税劳务主要涉及以下几个方面：

- 1、转让土地使用权，应按“转让无形资产”税目中的“转让土地使用权”子目征税；
- 2、销售不动产，税率为 5%；
- 3、土地使用权出租以及房地产建成后出租的，按“效劳业—租赁业”征税。计算公式=营业额×适用税率

〔二〕城市维护建立税和教育费附加：

以营业税为计税依据，依所在地区分别适用 7%、5%、1%征城市建立维护税，依 3%计征教育费附加。

〔三〕土地增值税：是对转让国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物并取得收入的单位和个人征收的一种税。土地增值税按照纳税人转让房地产所取得的增值额和规定的适用税率计算征收，纳税人转让房地产所取得的收入减除“条例”

规定的扣除工程金额后的余额，为增值额。它采用四级超率累进税率，应纳土地增值税=土地增值额×适用税率 - 速算扣除额×速算扣除率。

其中：土地增值额=转让房地产总收入 - 扣除工程金额。

计算扣除工程有：取得土地使用权所支付的金额；开发土地和新建房及配套设施的本钱；开发土地和新建房及配套设施的费用；旧房及建筑物的评估价格；与转让房地产有关的税金；加计扣除。

〔四〕房产税：是在城市、县城、建制镇、工矿区围，对拥有房屋产权的资单位和个人按照房产税原值或租金收入征收的一种税。它以房产原值(评估值)为计税依据,税率为 1.2%。年应纳税额=房产原值(评估值)×(1-30%)×1.2%。出租房屋税率 12%。

〔五〕城镇土地使用税:是在城市、县城、建制镇和工矿区围,对拥有土地使用权的单位和个人以实际占用的土地面积为计税依据，按规定税额、按年计算、分期缴纳的一种税。年应纳税额=∑(各级土地面积×相应税额)。房地产开发企业自用、出租、出借本企业建造的商品房，自房屋使用或交付之次月起计征城镇土地使用税和房产税。

〔六〕印花税：是对在经济活动和经济交往中书立、领受印花税暂行条例所列举的各种凭证所征收的一种兼有行为性质的凭证税。分为从价计税和从量计税两种。应纳税额=计税金额×税率,应纳税额=凭证数量×单位税额。

土地使用权出让转让书立的凭证〔合同〕暂不征收印花税，但在土地开发建立，房产出售、出租活动中所书立的合同、书据等，应缴纳印花税。凡进展房屋买卖的，签定的购房合同应按产权转移书据所载金额 0.05%缴纳印花税，房地产交易管理部门在办理买卖过户手续时，应监视买卖双方在转让合同或协议上贴花

注销完税后，再办理立契过户手续。在办理房地产权属证件时，应按权利许可证照，按件交纳印花税五元，房地产权属管理部门应监视领受人在房地产权属证上按件贴花注销完税后，再办理发证手续。

〔七〕契税：

契税是以土地使用权出让、转让以及房屋买卖的成交价格作为计税依据，适用税率为 3 ~ 5 %。征收范围包括国有土地使用权出让、土地使用权转让〔包括出售、赠与和交换〕、房屋买卖、房屋赠与和房屋交换。计税依据主要是成交价格、核定价格、交换价格差额和“补缴的土地使用权出让费用或者土地收益”等。应纳税额=计税依据×税率

〔八〕企业所得税、外资和外国企业所得税：是对我国境的企业或组织，在一定期间的生产、经营所得和其他所得征收的一种税。应纳税额=〔全部应税收入-准予扣除工程〕×适用税率。

〔九〕个人所得税：是对个人的劳务和非劳务所得征收的一种税。房地产业所涉及最多的是“工资、薪金”所得。其适用 5%-45%的超额累进税率。应纳税额=应纳税所得额×适用税率-速算扣除数。

开发本钱及期间费用的核算：1、“开发本钱”，主要包括：〔1〕土地征用及拆迁补偿费〔土地征用费、耕地占用税、劳动力安置费〕；〔2〕前期工程费〔规划、设计、工程可行性研究、水文、地质、测绘、“三通一平”〕；〔3〕根底设施费〔小区道路建立、供水、供电、供气、排污、排洪、通讯、照明、环卫、绿化〕；〔4〕建筑安装工程费〔支付给承包单位的建筑安装工程费〕；〔5〕公共配套设施费〔居委会、派出所、幼儿园、消防、锅炉房、水塔、自行车棚、公共厕所等设施支出〕，分别设置“土地开发”与“配套设施开发”“房屋开发”设置

二级明细。可根据上述六项来设置三级明细科目①开发土地本钱费用：借：
 开发本钱—土地开发 贷：银行存款 或应付账款—**公司 分
 配开发的间接费用 借：开发本钱—土地开发 贷：开发间接费用 结
 转开发土地本钱费用 借：开发本钱—房屋开发 贷：开发本钱—土地
 开发②配套设施开发 计算公式：
$$\text{*项开发产品预提配套设施开发费} = \text{该项开发产品的预算本钱〔或方案本钱〕} \times \text{配套设施预提率}$$
$$\text{配套设施费预提率} = \frac{\text{该配套设施预算本钱〔或方案本钱〕}}{\text{应负担该设施开发产品的预算本钱〔或方案本钱〕}} \times 100\%$$

发生的配套设施费用〔自用的建筑场地的开发〕 借：开发本钱—配套
 设施开发 贷：开发产品 支付的配套设施开发费用 借：开发本钱—
 配套设施开发 贷：银行存款 同时领用库存设备或是材料开发 借：
 开发本钱—配套设施开发 贷：库存设备或库存材料 分配应负担的开发
 间接费用 借：开发本钱—配套设施开发 贷：开发间接费用 结转配
 套设施开发本钱 借：开发本钱—房屋开发 贷：开发本钱—配套设施
 开发③房屋开发过程中发生的费用〔能够分清对象的〕 借：开发本钱—房
 屋开发 贷：银行存款④开发房屋建筑的施工方式主要有“出包”、“自营”
 两种 出包给外单位进展施工建造〔根据提出的已完工程月报或是价款结算单〕
 借：开发本钱—房屋开发 贷：银行存款 或应付账款—应付工
 程款 自己组织施工的 借：开发本钱—房屋开发 贷：银行存款
 或应付账款—应付工程款 应付工资⑤代建工程开发本钱 是指企业承
 受其他单位委托, 代为开发建立的工程工程 企业发生的各项代建工程费用支
 出 借：开发本钱—代建工程开发 贷：银行存款 或库存材料

或现金 结转开发的间接费用 借: 开发本钱—代建工程开发 贷: 开发间接费用 工程竣工后结转本钱 借: 开发本钱—代建工程 贷: 开发本钱—代建工程开发 移交委托单位后, 根据移交手续 借: 主营业务本钱—代建工程结算本钱 贷: 开发本钱—代建工程

2、开发间接费用: 所属直接组织和管理开发发生的费用, 包括: 管理人员的工资、职工福利费用、折旧费用、修理费、办公费、水电费、劳动保护费、周转房摊销发生的间接费用等

借: 开发间接费用 贷: 银行存款 或应付账款 或应付工资 分配开发的间接费用 借: 开发本钱—房屋开发 贷: 开发间接费用 竣工房屋开发本钱的结转 借: 开发产品 贷: 开发本钱—房屋开发

3、管理费用: 是指开发企业的行政管理部门为管理和组织房地产开发经营活动而发生的各项费用

4、财务费用: 包括开发经营期间的利息净支出、汇兑损益、调剂外汇手续费、金融机构手续费

5、销售费用: 为销售产品或提供劳务过程中所发生的各项费用。主要包括: 产品销售之前的改装修复费、产品看护费、水电费、采暖费; 产品销售过程中所发生的广告宣传费、展览费, 以及为销售本企业的产品而专设的销售机构的职工工资、福利费、业务费等经常费用发生的销售费用。

四、主要帐务处理过程

〔一〕房地产开发过程中发的土地费用、前期工程费、根底设施费、**费等支出

借: 开发本钱 贷: 银行存款、现金、原材料等

〔二〕开发完工

借: 开发产品 贷: 开发本钱

〔三〕预售房款

借: 银行存款、现金 贷: 预收账款

〔四〕开发完工, 结转预售房款

借: 预收账款 贷: 经营收入

〔五〕结转销售房屋本钱

借: 经营本钱 贷: 开发产品

〔六〕计提税金

借: 经营税金及附加 贷: 应交税费-营业税 贷: 应交税费-城建税 贷: 其他应交款-教育费附加

〔七〕结转收入

借: 经营收入 贷: 本年利润

〔八〕结转税金

借: 本年利润 贷: 经营税金

及附加〔九〕结转本钱、费用借：本年利润贷：经营本钱、管理费用、销售费用、
财务费用

1、资产类主要会计科目核算：

〔1〕 现金

从银行提取现金

借：现金

贷：银行存款

支取现金或是预支现金

借：其他应收账——**本钱类或材料类科目

贷：现金

〔2〕 银行存款

〔3〕 应收账款：主要是核算在开发经营过程中，转让和销售开发产品，提供
出租房屋和提供劳务，
而向购置、承受和租用单位或个人收取的款项。

①出售租赁商品房而应收取的未收到的款项〔所附原始单据：购方协议销售发票
或出租发票〕

借：应收账款——**公司或个人

贷：主营业务收入

②出让材料而应收取的未收款项

借：应收账款——**公司

贷：其他业务收入

收回款项时：

借：银行存款

贷：应收账款

〔4〕坏账准备：确定无法收回的应收账款而计提的坏账损失，主要有两种核算方法：一种直接转销法，

二是备抵法

提取坏账准备金

借：管理费用

贷：坏账准备

发生坏账时

借：坏账准备

贷：应收账款

收回已转销的应收账款

借：应收账款

贷：坏账准备

借：银行存款

贷：应收账款

〔5〕应收票据：指房地产开发企业因转让、销售开发产品而收到的商业汇票。

销售商品房而收到的商业汇票

借：应收票据——**公司

贷：主营业务收入

商业汇票到期：

假设为无息商业汇票〔所附单据：销售发票、双方协议〕

借：银行存款

贷：应收账款

假设为有息商业汇票

借：银行存款

贷：应收票据——**公司

财务费用

〔6〕预付账款：是指房地产开发企业按照合同预付给承包单位的工程款和备料款，

分别设置“预付承包单位款”和“预付供给单位款”两个明细科目。

①预付给承包单位的工程款和备料款〔所附单据：付款申请书、付款单〕

借：预付账款——预付承包单位款

贷：银行存款

拨付承包单位抵作备料款的材料

借：预付账款——预付承包单位款

贷：库存材料

企业与承包单位按月或是按季进展工程结算时〔所附单据：工程价款结算单〕

借：开发本钱

贷：应付账款——应付工程款

同时，从应付的工程款中扣回预付的工程款和备料款

借：应付账款——应付工程款

贷：预付账款——预付承包单位款

用银行存款补付余额

借：应付账款——应付工程款贷：银行存款

②预付给供给商的材料价款

借：预付账款——预付供给单位款

贷：银行存款

材料验收入库，用预付款抵扣应付款

借：应付账款——应付购货款

贷：预付账款——预付供给单位款

用银行存款补付余额

借：应付账款——应付购货款

贷：银行存款

〔7〕物资采购：主要是核算企业购入各种物资的采购本钱。包括购入材料设备的买价、运杂费、流通环节的税金，月终分配的采购保管费和材料本钱差异。

〔8〕采购保管费：主要核算采购保管人员的工资、福利费、办公费、交通差旅费、折旧费、维修费、低值易耗品摊销、劳动保护费、检验试验费等

〔9〕材料本钱差异：主要用来核算实际本钱与方案本钱之间的差异。

〔10〕库存材料：用来核算各种为库存材料的方案本钱或实际本钱

〔11〕库存设备：用来核算企业用于开发工程的各种库存设备的实际本钱

①购入设备，支付买价、代垫的运杂费、采保费〔所附凭证：代垫费用交付单、销售发票、付款单〕

借：物资采购——设备采购

贷：银行存款

计算与分配的采保费〔所附凭证：计算的采保费用固定表格〕

借：物资采购——设备采购

贷：采购保管费

采购保管费的计算公式如下：

采购保管费的实际分配率=材料实际发生的采保费/本月购入材料实际发生的

买价和运杂费

*种物资应分摊的采购保管费=实际买价和运杂费*分配率

材料验收入库〔所附单据：入为单、设备管理单〕

借：库存设备

贷：物资采购

②订购设备与材料，所发生的买价与动杂费、税款〔所附单据：购货发票、提货单、银行单据、运输费单据〕

借：预付账款

贷：银行存款

设备到达验收入库

借：物资采购——设备采购

贷：应付账款——应付购货款

冲减预付的设备货款

借：应付账款——应付供货款

贷：预付账款

支付余下应付的设备材料采购款

借：应付账款

贷：银行存款

③设备和材料发出，领用设备进展安装，用作房屋建立〔所附凭据：发出材料汇总表、设备出库单〕

借：开发本钱——房屋开发

贷：库存设备

销售积压设备〔所附单据：设备出库单、银行单据、销售发票〕

借：银行存款

贷：其他业务收入

结转本钱

借：其他业务支出

贷：库存设备

〔12〕委托加工材料：主要是核算委托外单位加工的各种材料的实际本钱。应与加工单位签订加工合同。

发出材料，委托外单位加工

借：委托加工材料

贷：库存材料

材料本钱差异

加工完后验收入库

借：委托加工材料

贷：银行存款

借：库存材料——**材料

贷：委托加工材料

〔13〕低值易耗品：是指未达到固定资产标准的劳动材料。如：工具、器具、玻璃器皿等

自营工程领用生产工具，一次性摊销计入本钱费用

借：开发间接费用

贷：低值易耗品

仓库领用工具一批，用五五摊销法：

借：待摊费用

贷：低值易耗品

借：采购保管费

贷：待摊费用

〔14〕开发产品：是指企业已经完成全部开发过程并验收合格，可以按照合同的条件移交购货单位，或者可以作为商品对外销售的产品，包括开发完工的建立场地、房屋、配套设施和代建工程等企业开发的产品，在竣工验收时

借：开发产品

贷：开发本钱

对外销售转让的开发产品，月份终了按时结转开发本钱

借：主营业务本钱

贷：开发产品

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/158024125133006070>