

房地产企业做账流程内 外帐

标准化管理部编码-[99968T-6889628-J68568-1689N]

房地产会计业务处理大全

一般小企业房地产公司都有内外帐的处理，但你首先要懂得以下会计处理原则，然后再说，内外帐的作法跟具体事务应用。

房地产开发业务得先从房地产开发企业建账说起：

房地产又称不动产，一般指土地、土地上的永久建筑物和由它们衍生的各种物权。房地产开发企业是指专门从事上述不动产开发的企业，它的费用支出主要有土地征用及拆迁补偿费，前期规划、设计、水文、勘察、测绘、三通一平费，建筑安装工程费，道路、供水、供电、供气、排污、排汽、通讯、照明、环卫、绿化等基础设施费，公共配套设施费，开发间接费等。为核算各项上述费用，需设置“开发成本”、“开发产品”等总账和明细账。

按照会计科目表建帐就行，部分会计科目不同如：开发产品、开发成本、开发间接费用，其他基本都一致，账本主要有总账、现金、银行日记账，费用帐、三栏式明细账、多栏式明细账，另外还要考虑三栏式数量金额式明细账。前期费用具体看是什么费用，发给你点资料，好好看看。开发产品成本按其用途，可分为如下四类：

1. 土地开发成本指房地产开发企业开发土地（即建设场地）所发生的各项费用支出。

2

. 房屋开发成本指房地产开发企业开发各种房屋（包括商品房、出租房、周转房、代建房等）所发生的各项费用支出。

3.

配套设施开发成本指房地产开发企业开发能有偿转让的大配套设施及不能有偿转让、不能直接计入开发产品成本的公共配套设施所发生的各项费用支出。

4. 代建工程开发成本指房地产开发企业接受委托单位的委托，代为开发除土地、房屋以外其他工程如市政工程等所发生的各项费用支出。

以上四类开发产品成本，在核算上将其费用分为如下六个成本项目：

1. 土地征用及拆迁补偿费或批租地价指因开发房地产而征用土地所发生的各项费用，包括征地费、安置费以及原有建筑物的拆迁补偿费，或采用批租方式取得土地的批租地价。

2. 前期工程费指土地、房屋开发前发生的规划、设计、可行性研究以及水文地质勘察、测绘、场地平整等费用。

3. 基础设施费指土地、房屋开发过程中发生的供水、供电、供气、排污、排洪、通讯、照明、绿化、环卫设施以及道路等基础设施费用。

4. 建筑安装工程费指土地房屋开发项目在开发过程中按建筑安装工程施工图施工所发生的各项建筑安装工程费和设备费。

5. 配套设施费指在开发小区内发生，可计入土地、房屋开发成本的不能有偿转让的公共配套设施费用，如锅炉房、水塔、居委会、派出所、幼托、消防、自行车棚、公厕等设施支出。

6. 开发间接费指房地产开发企业内部独立核算单位及开发现场为开发房地产而发生的各项间接费用，包括现场管理机构人员工资、福利费、折旧费、修理费、办公费、水电费、劳动保护费、周转房摊销等。

从上可以看出：构成房地产开发企业产品的开发成本，相当于工业产品的制造成本和建筑安装工程的施工成本。如要计算房地产开发企业产品的完全成本，还要计算开发企业（公司本部）行政管理部门为组织和管理开发经营活动而发生的管理费用、财务费用，以及为销售、出租、转让开发产品而发生的销售费用。管理费用、财务费用和销售费用，也叫期间费用。它们绝大部分都是经营期间的费用开支，与开发工程量的关系并不十分密切，如果将期间费用计入开发产品成本，在开发产品开发和销售、出租、转让不同步的情况下，就会增加开发产品的成本，特别是在开发房地产滞销时期，将滞销期间发生的管理费用、财务费用和销售费用计入当期开发产品成本，就会使企业造成大量的潜亏，不能及时反映企业的经营状况。同时，将期间费用计入开发产品成本，不但要增加核算的工作量，也不利于正确考核企业开发单位的成本水平和成本管理责任。因此，现行会计制度中规定将期间费用计入当期损益，不再计入开发产品成本，也就是说，房地产开发企业开发产品只计算开发成本，不计算完全成本。

房地产企业会计核算科目

1002.02 贷款专户 一般项目公司只有一个，如有几个则下设明细

1002.03 按揭保证金户

视情况可设明细，同时一般情况下，银行会要求对应在开一个一般结算户，专门用于在按揭保证金解冻时划入一般结算户

这样区分的目的是因为按揭保证金户是不能随便动用的资金，便于统计公司的可动用资金，可动用资金这一概念对一个房地产公司来说还是很重要的，在报建的时候，计委和建委都会要银行开具相应的资金证明，这个按揭保证金上的钱是不能计算在内的。

1009 其他货币资金、1101 短期投资、1102 短期投资跌价准备、1111 应收票据、1121 应收股利、1122 应收利息

这几个科目基本上不会用，投资业务核算不是本文所要讨论的内容，不再详述。

1131 应收账款

现在都是房子预售，用预收账款或其它应付款，一般不用应收账款，房地产开发商一般不会赊销房子，如果在市场发生大的困难时，也有可能用分次付款的方式促销，会形成应收账款（交房，并且结算以后），如果房地产开发公司应收账款业务比较多而且余额大的情况，这份工作不干也罢。

1133 其它应收款

注意这个科目有很多存出保证金要放在这个科目，主要是报建过程中的一些如墙改基金、散装水泥保证金、民工工资保证金，临时接电保证金等，各地政府花样不一样，可以详细了解一下项目报建部门及工程部门的同事。这个科目建议只设这样几个明细科目：内部个人借款、存出保证金、合作单位往来、其它；用个人、客户往来核算实现对每个人、单位的明细管理。这个功能前面所述的两个软件都可以实现，但要在开始进行设置时设好，尤其是存出保证金账户，在实际工作中，报建部门拿回来的收据都是一样的，会计尤其是刚入门的会计通常无法区分哪些是直接进成本的项目，哪些要最后退回来的项目，所以要找懂报建业务的同事把这些项目了解清楚。

1141 坏账准备，基本不用。

1151 预付账款

基本不用，可能要用的是钢材和水泥紧俏的时候，也不会很复杂，最近一年，预付账款在税源比较紧张的地方，可能会引起税务局的关注，会提一些很莫名其妙的要求，他是你的主管税务机关，你也不好反驳，最好还是收一单发票付一笔款。

1161 应收补贴款、1201 物资采购、1211 原材料、1221 包装物、1231 低值易耗品、1232 材料成本差异、1241 自制半成品、1244 商品进销差价、1251 委托加工物资、1261 委托代销商品、1271 受托代销商品、1281 存货跌价准备、1291 分期收款发出商品、1301 待摊费用、1401 长期股权投资、1402 长期债权投资、1421 长期投资减值准备、1431 委托贷款等科目基本上不用。

1243 库存商品

一般库存商品只有结算后从开发成本中转入，平时就在开发成本中，报表放存货。

1501 固定资产、1502 累计折旧、1701

固定资产清理三科目与其它会计核算完全一样，不再详述。

1505 固定资产减值准备、1601 工程物资、1603 在建工程、1605 在建工程减值准备、1801 无形资产、1805 无形资产减值准备、1815 未确认融资费用、1901 长期待摊费用、1911 待处理财务损益等科目基本上不用，如要用，与其它无异。

2101 短期借款 一般房地产开发项目的借款期是24

个月，应该核算在长期借款里面，房地产开发流动资金贷款取消以后，这个科目基本上不用了。

2111 应付票据 一般不用。

2121

应付账款，此科目不要用对单位的二级科目，应采用往来核算，建议分一下单位的类别：如总包单位、分包单位、设计单位等，视具体情况而定，如果项目小的话，就没有必要，直接用往来核算，在用往来核算的时候，一定要用往来单位的全称，方便以后核查，这一点，做会计要给予相当的重视。同时建议所有的付款都走这里走一道，即便是票款两清的时候。即用下面的分录：

借：应付账款

贷：银行存款

借：开发成本

贷：应付账款

不要简化成

借：开发成本

贷：银行存款

这样可以保证在做财务决算时，与往来单位对账可以一目了然，这一工作应该引起相当的重视，等到决算时再来清理，工作量大得无法想象。

2131 预收账款

现在的销售模式都是预售的模式，预收账款也要采取往来客户核算的模式。很多公司采用表代账的模式，这一点并不好，财务基础数据没有，很难保证准确性，如果有很好的销售控制软件来控制，也可以用表代账的模式。千万不要相

信EXEC1

表这种电子文件，没有一个人能保证在频繁地操作中不会出现错误，一旦出现，根本没有办法追溯，将让你痛苦不已。因为它无法记录过程，而财务软件则不同，能够告诉你形成最后结果的过程。在预收房款的核算中最好把一次性付款、分期付款、按揭付款等不同收款形式的房子分开来，才至于出现你的老板会找你要什么数据，而你拿不出来的局面。也为你后期项目预测回款提供一定的依据。

2141 代销商品款 不用

2151 应付工资、2153 应付福利费、2161 应付股利与其它无异。

2171 应交税金 房地产开发企业没有增值税，在此不表。

房地产企业的营业税及附加、土地增值税和所得税需要预缴，这个各地情况不一样，具体以主管税务部门的要求为准，从近几年来看，房地产开发企业的纳税情况在税款中占有很大的比例，所以在税款的缴纳上可以与税务部门做一定的沟通，具体缴纳情况则要看与税务部门的沟通情况了。

账务处理上则有几种不同的形式，根据企业报表的具体需要而定。

有的企业把预缴的税款放在本科目的借方，也有的企业把预缴的税款放在存货里，如果税务关系好，容易核亏，放在损益表也无不可，不能死搬会计准则。

2176 其它应交款 与其它行业与异。

2181 其它应付款

一般来讲，预收的房屋销售款应在预收账款的核算，如果为了会计报表的需要，有可能需要放在此科目。在项目发包的过程中，会要求施工单位交纳一定的工程进度质量保证金也会在此科目核算，亦要用往来核算，建议先整体规划好。二级明细设成存入保证金、合作单位往来、暂收房款定金等，可根据项目具体情况来考虑。

2191 预提费用

在计算银行贷款利息时可能用到，你要想简单的话，可以直接根据银行收贷款利息的单子计入开发间接费用将利息资本化或计入财务费用。

2201 待转资产价值、2211 预计负债、2311 应付债券、2331

专项应付款、2341 递延税款一般不用。

2321 长期应付款

一般房地产公司都会有营业税返还的相关政策，收到财政相应的补贴时，一般放入此科目。

2301 长期借款 核算银行贷款。

3101 实收资本 3103 已归还投资 3111 资本公积 3121 盈余公积 3131 本年利润 3141 利润分配与其它无异。

4101 开发成本

开发成本的核算明细一般分为土地及拆迁、前期费用、建安工程、基础设施、配套费用、开发间接费(系4015

转入)，建议在建立核算体系之前与成本控制部门(预算部门)进行沟通，最好做到预算部门的口径与财务部门核算的口径一致，确保后期项目决算、对账工作的顺利进行，不要弄成预算部门和财务部门提出来的数据不一致，这样会令老板非常生气，结果两个部门都会挨骂。

4015 开发间接费用

一般核算项目期间的银行贷款利息及工程现场部门的费用，一般包括工程部门、设计部门、成本控制部门、综合报建部门的费用。

5101 主营业务收入、5102 其他业务收入、5201 投资收益、5203 补贴收入、5301 营业外收入、5401 主营业务成本、5402 主营业务税金及附加、5405 其他业务支出、5501 营业费用、5502 管理费用、5503 财务费用、5601 营业外支出、5701 所得税、5801 以前年度损益调整等损益类科目与其它无异。关于房地产收入的确认，请详细看一下国税发2003-83 号文，讲得很详细。

房地产会计核算是比较简单的，主要是往来的核算比较繁杂，因为在其它应收、应付核算要建立比较好的核算体系可以减少很多的工作量，这一点非常重要。

另外一点收入确认按国税发2003-83 号文确定。

房地产行业的税收比较复杂。需要重点关注，同时房地产行业所涉税种多属地方税，各地的政策亦不完全相同，应多与主管税务机关沟通。关于税的问题，可以请税务代理，一般税务代理和税务机关有长期的沟通，亦有相当的关系，可以节约企业的沟通成本。

一、房地产公司的成本要通过“开发成本”科目核算，开发成本科目每月不需要结转，只有在别墅楼完工交付使用后，才能进行成本的结转。

二、开发成本核算的内容

1、土地征用及拆迁补偿费或批租地价：指因开发房地产而征用土地所发生的各项费用，包括征地费、安置费以及原有建筑物的拆迁补偿费，或采用批租方式取得土地的批租地价。

2、前期工程费：指土地、房屋开发前发生的规划、设计、可行性研究以及水文地质勘察、测绘、场地平整等费用。

3、基础设施费指：土地、房屋开发过程中发生的供水、供电、供气、排污、排洪、通讯、照明、绿化、环卫设施以及道路等基础设施费用。

4、建筑安装工程费：指土地房屋开发项目在开发过程中按建筑安装工程施工图施工所发生的各项建筑安装工程费和设备费。

5、配套设施费：指在开发小区内发生，可计入土地、房屋开发成本的不能有偿转让的公共配套设施费用，如锅炉房、水塔、居委会、派出所、幼托、消防、自行车棚、公厕等设施支出。

三、你公司前期工程准备，产生了一些支出，比如：勘测费用、文物保证金(确保挖到文物要汇报)、设计费用、人员工资、等等帐务处理：

1、勘测费用、设计费用支出

借：开发成本—前期工程费

贷：银行存款等

2、支付文物保证金(确保挖到文物要汇报)

借：其他应收款—文物保证金

贷：银行存款等

3、人员工资

(1)支付工资时

借：应付工资

贷：应交税金—个人所得税

贷：现金

(2)月末，工资分配时

借：管理费用—工资(管理部门)

借：销售费用—工资(销售部门)

贷：应付工资

四、成本、收入核算的帐务处理

1、收入的核算

(1)收到首付款、按揭贷款时

借：现金(或银行存款)

贷：预收帐款—预售房款

(2)商品房完工交付使用后

借：预收帐款—预售房款

贷：主营业务收入

(3)同时，结转收入

借：主营业务收入

贷：本年利润

2、成本的核算

(1)商品房开发过程中发生的支出

借：开发成本—土地、前期、基础设施、建安费等

贷：银行存款等

(2)商品房完工交付使用后

借：开发产品

贷：开发成本

(3)结转销售房屋成本

借：主营业务成本

贷：开发产品

(4)同时，结转成本

借：本年利润

贷：主营业务成本

哈哈，这就是房地产行业的一个特殊性啊!是先产生成本，后有收入，与工业企业是不同的，有的房地产项目还牵涉几个会计年度，又不能估计收入，所以在项目未对外出售之前，都是先计入(开发成本的)。

1. 发生的费用按照部门分类：

借：开发间接费用

管理费用

贷：现金(银行存款)

2. 发生的与项目有关的土地，土地征用费，拆迁费，前期工程费，基础设施费，建筑安装工程费属于直接费用，可直入成本。

借：开发成本—基础设施费

开发成本—前期工程费

开发成本—建筑安装工程费

开发成本—土地款及费用

贷：银行存款(现金)

发生的费用和成本，即使到了月末也不结转，年末也不用结转，平时在资产负债表的存货里显示(如果是对外出售的，就在存货里显示，如果不是，做固定资产的，就应该用在建工程了)，损益表当然也不用显示开发间接费用和开发成本的数据，等对外销售时，按照预计的收入与实际销售收入的比例，来结转开发间接费用和开发成本。

这就是房地产的行业性，先有成本，后有收入。甚至有些前期工程的费用是看不见的。(比如预埋的水管，钢筋，挖地基，运土费用，但这些都购成了项目的成本)一、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——XX

成本类或材料类科目

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，而向购买、接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——XX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——XX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——XX公司

贷：主营业务收入

商业汇票到期：

若为无息商业汇票（所附单据：销售发票、双方协议）

借：银行存款

贷：应收账款

若为有息商业汇票

借：银行存款

贷：应收票据——XX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“预付供应单位款”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行工程结算时（所附单据：工程价款结算单）

借：开发成本

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预付给供应商的材料价款

借：预付账款——预付供应单位款

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——预付供应单位款

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成本。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成本差异。

(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) 材料成本差异：主要用来核算实际成本与计划成本之间的差异。

(10) 库存材料：用来核算各种为库存材料的计划成本或实际成本

(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成本

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

某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，所发生的买价与运杂费、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，领用设备进行安装，用作房屋建设（所附凭据：发出材料汇总表、设备出库单）

借：开发成本——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

结转成本

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成本。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

材料成本差异

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——XX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，一次性摊销计入成本费用

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，包括开发完工的建设场地、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：开发成本

对外销售转让的开发产品，月份终了按时结转开发成本

借：主营业务成本

贷：开发产品

（15）分期开发产品：应根据分期销售合同进行结算，可以根据需要设置“分期收款开发产品备查账”。

借：主营业务成本

贷：分期收款开发产品

（16）出租开发产品：是指利用开发完成的土地和房屋，进行商业性出租的一种经营活动。主要是通过收取租金的形式实现的。应下设“出租产品”“出租产品摊销”两个明细科目

出租土地或是房屋时

借：出租开发产品——出租产品

贷：开发产品

租金收入：

借：银行存款或应收账款

贷：主营业务收入

（17）周转房：是指企业用于安置拆迁居民周转使用，下设“在用周转房”和“周转房摊销”两个明细科目

开发的用于安装居于拆迁的周转房，按实际搭建的成本

借：周转房——在用周转房

贷：开发产品——房屋

按月计提的周转房摊销

借：开发成本或开发间接费用

贷：周转房——周转房摊销

其间发生的维修费用，如果金额不大

借：开发成本或开发间接费用

贷：银行存款

如果金额较大的

借：待摊费用或长期待摊费用

贷：银行存款

最后再分次摊入到有关成本费用科目

（18）固定资产

①购入的固定资产（所附原始凭证：运杂费专用发票、现金支出凭单、银行单据、购货发票等）

借：固定资产

贷：银行存款

购入需要安装的固定资产

借：固定资产购建支出

贷：银行存款

支付安装费用

借：固定资产购建支出

贷：银行存款

安装完毕交付使用时

借：固定资产

贷：固定资产购建支出

②自制自建的固定资产（所附单据：移交使用单、工程结算单）

支付的土地征用费及堪设计费

借：固定资产购建支出

贷：银行存款

领用材料时

借：固定资产购建支出

贷：库存材料

分配建筑工人工资和福利费

借：固定资产购建支出

贷：应付工资

应付福利费

完毕建筑交付使用

借：固定资产

贷：固定资产购建支出

③其他单位投资转入的固定资产（所附单据：投资证明、合同）

借：固定资产

贷：实收资本

累计折旧

④改扩建的固定资产（所附单据：扩建通知单）

借：固定资产——未使用固定资产

贷：固定资产——生产用固定资产

残料变卖时

借：银行存款

贷：固定资产购建支出

支付扩建工程款时

借：固定资产购建支出

贷：银行存款

工程竣工时（所附单据：工程竣工结算单）

借：固定资产——未使用固定资产

贷：固定资产购建支出

交付使用时

借：固定资产——生产用固定资产

贷：固定资产——未使用固定资产

（19）无形资产：企业长期使用而没有实物形态的资产，包括专利权、非专利技术、商标权、土地使用权。

二、负债的主要会计科目的核算

（1）应付账款：因购买材料物资或接受劳务应付给供应单位的款项

支付给承包单位转来的工程价款结算预支单

借：开发成本

贷：应付账款

以预支款抵冲应付款时

借：应付账款

贷：预付账款

补付其余款时

借：应付账款

贷：银行存款

（2）预收账款：按照规定合同或协议向购房单位或个人收取的购房定金。以及代建工程收取的代建工程款

收到预付款时

借：银行存款

贷：预收账款——预收代建工程款

提交工程价款结算单时

借：应收账款

贷：主营业务收入

借：预收账款——预收代建工程款

贷：应收账款

收回全部余款

借：银行存款

贷：应收账款

(3) 应付工资

开出现金支票，发放工资

借：现金

贷：银行存款

借：应付工资

贷：现金

结转代扣款项

借：应付工资

贷：其他应收款——代扣水电费

代扣房租

月末分配工资费用

借：开发成本（建安）

开发间接费用（开发项目现场）

销售用费（销售机构）

管理费用（行政管理部门）

采购保管费（采购部门）

管理费用——劳动保险费（长期放假员工）

应付福利费（医务人员）

(4) 应付福利费（按工资总额的14%计提）

借：开发成本（建安）

开发间接费用（开发项目现场）

销售用费（销售机构）

管理费用（行政管理部门）

采购保管费（采购部门）

贷：应付福利费

用现金支付福利费时

借：应付福利费

贷：现金

(5) 应交税金：核算应向国家交纳的各项税金，主要包括（营业税、城市维护建设税、固定资产调节税、所得税、房产税、车船使用税、土地使用税各种税种）

月末按照实现的经营收入计算应交税金

借：主营业务税金及附加

贷：应交税金——应交营业税

——应交城市维护建设税

月末按照实现的其他业务收入计算出应缴纳的税金

借：其他业务支出

贷：应交税金——应交营业税

——应交城市维护建设税

月末如按规定计算当月应缴纳的房产税、车船使用税

借：管理费用

贷：应交税金——房产税

——车船使用税

——土地使用税

月末计算的所得税

借：所得税

贷：应交税金——应交所得税

实际缴纳的税金

借：应交税金——XX税

贷：银行存款

（6）其他应交款：核算向国家交纳的教育费附加以及其他应交款

月末按规定提取教育附加

借：主营业务税金及附加

贷：其他应交款——教育费附加

三、成本、费用主要会计科目核算

（1）开发成本：如能确定核算对象的，直接计入“开发成本”，主要包括：

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）；前期工程费（规划、设计、项目可行性研究、水文、地质、测绘、“三通一平”）；基础设施费

（小区道路建设、供水、供电、供气、排污、排洪、通讯、照明、环卫、绿化）；建筑安装工程费（支付给承包单位的建筑安装工程费）；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开发土地成本费用：

借：开发成本——土地开发

贷：银行存款

或应付账款——XX公司

分配开发的间接费用

借：开发成本——土地开发

贷：开发间接费用

结转开发土地成本费用

借：开发成本——房屋开发

贷：开发成本——土地开发。

②配套设施开发

计算公式：

某项开发产品预提配套设施开发费=该项开发产品的预算成本（或计划成本）*配套设施预提率

配套设施费预提率=该配套设施预算成本（或计划成本）/应负担该设施开发产品的预算成本（或计划成本）*100%

发生的配套设施费用（自用的建筑场地的开发）

借：开发成本——配套设施开发

贷：开发产品

支付的配套设施开发费用

借：开发成本——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：开发成本——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：开发成本——配套设施开发

贷：开发间接费用

结转配套设施开发成本

借：开发成本——房屋开发

贷：开发成本——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：开发成本——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

出包给外单位进行施工建造（根据提出的已完工程月报或是价款结算单）

借：开发成本——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：开发成本——房屋开发

贷：银行存款

或应付账款——应付工程款

应付工资

库存材料或设备

⑤代建工程开发成本：是指企业接受其他单位委托，代为开发建设的工程项目

企业发生的各项代建工程费用支出

借：开发成本——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：开发成本——代建工程开发

贷：开发间接费用

工程竣工后结转成本

借：开发成本——代建工程

贷：开发成本——代建工程开发

移交委托单位后，根据移交手续

借：主营业务成本——代建工程结算成本

贷：开发成本——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

发生的间接费用时

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：开发成本——房屋开发

贷：开发间接费用

竣工房屋开发成本的结转

借：开发产品——房屋

贷：开发成本——房屋开发

（3）管理费用：是指开发企业的行政管理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：包括开发经营期产生的利息净支出、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

借：销售费用

贷：银行存款

或应付账款

四、收入、利润的主要会计科目核算

1) 主营业务收入：包括土地转让收入、商品销售收入、配套设施销售收入、代建工程结算收入、出租房租金收入。

由于营业收入的实现与价款结算时间上的不一致，我们应该分开计算

①在实现营业收入同时收到价款时

借：银行存款

贷：主营业务收入

②营业收入实现前，价款收取后的。

借：应收账款

贷：主营业务收入

③预收价款时，待开发完工后再移交使用的

借：银行存款

贷：预收账款

移交使用时

借：应收账款

贷：主营业务收入

借：预收账款

银行存款

贷：应收账款

④以赊销或分期收款方式销售开发产品时，应以当期收到的金额确认为收入

借：银行存款

贷：主营业务收入

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/835130341201011131>