

REAL ESTATE
ENTERPRISES

房地产企业 会计真账实操全图解

- 解读全面“营改增”增值税操作与申报全流程
- 建账、做账、结账，贴近房地产会计核算的特点
- 模拟原始单据，情景再现真实的业务流程
- 详解报税、退税、编制财务报表的技巧与方法

贾莉莉◎编著



职场菜鸟从入门到精通，从新手到高手
熟悉房地产企业会计工作流程和业务知识

REAL ESTATE
ENTERPRISES

房地产企业 会计真账实操全图解

贾莉莉◎编著

中国铁道出版社
CHINA RAILWAY PUBLISHING HOUSE

图书在版编目(CIP)数据

房地产企业会计真账实操全图解 / 贾莉莉编著. —北京:
中国铁道出版社, 2017. 5(2017. 10 重印)

ISBN 978-7-113-22872-9

I. ①房… II. ①贾… III. ①房地产企业—会计—
图解 IV. ①F293. 33-64

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2017)第 035617 号

书 名: 房地产企业会计真账实操全图解
作 者: 贾莉莉 编著

责任编辑: 王淑艳 电话: (010) 51873457 邮箱: wangsy20008@126.com
封面设计: 王 岩
责任校对: 王 杰
责任印制: 赵星辰

出版发行: 中国铁道出版社(100054, 北京市西城区右安门西街8号)
网 址: <http://www.tdpress.com>
印 刷: 三河市宏盛印务有限公司
版 次: 2017年5月第1版 2017年10月第2次印刷
开 本: 710 mm×1 000 mm 1/16 印张: 22 字数: 350 千
书 号: ISBN 978-7-113-22872-9
定 价: 55.00 元

版权所有 侵权必究

凡购买铁道版图书, 如有印制质量问题, 请与本社教材图书营销部联系调换。电话: (010) 51873174
打击盗版举报电话: (010) 51873659

前言

PREFACE

会计学是一门枯燥的学科，借贷关系、会计平衡等式、会计分录、会计科目等，往往令初学者畏惧。本套丛书由拥有丰富工作经验的一线会计人员编写，从一名会计实务入门者的角度，以企业的具体经济业务为主线，从建账开始，根据行业业务的特点，逐步讲解会计科目的运用与核算，有助于初学者尽早进入角色，适合会计岗位的工作。尽管所有企业均参照《企业会计制度》和《企业会计准则》进行会计核算，但不同行业根据自身业务的特点，在会计科目设置与核算上又有所区别。

《房地产企业会计真账实操全图解》通过大量的图解和案例展示了会计工作的每一个环节，把看似繁杂的会计工作用简明的方式表示出来，使整个会计体系变得一目了然。

本书具有如下几个方面的特点。

◆ 全面详尽。从多个层面详细讲解了会计的日常工作内容，相信读者在阅读完本书之后，一定会对会计工作有更充分的了解和认识，并能在具体的实际操作中游刃有余。

◆ 实战性强。从会计人员起步阶段的专业技术分别讲述，汇集房地产企业资深会计的宝贵经验。对相关内容进行技巧点拨，结合实例仿真操作，以帮助读者轻松理解、掌握会计实质内容，工作技能得以快速提高。本书针对工作的细节问题分类、分步骤详细介绍，以帮助读者熟悉房地产企业会计工作中的具体操作。

◆ 图文并茂。为了使读者能更容易地掌握会计工作的方法和技巧，本书力求避免单一的文字叙述，尽量将业务流程及法规采用图、表形式呈现，以便读者在阅读时一目了然。同时本书配用了大量的经典案例，使读者能直观了解具体的实战情形。

◆ 条理清晰。章节导读、内容重点一目了然，栏目与模块清晰流畅，读者能够随查随用，轻松阅读。

◆ 难易适度，深入浅出。在讲解财务工作实务时，尽量采用通俗易懂的语言，由表及里，深入浅出，为初学者拨开了财务工作的层层面纱，能快速掌握工作的方法和技巧。

本套丛书包括：

《房地产企业会计真账实操全图解》

《外贸企业会计真账实操全图解》

《建筑施工企业会计真账实操全图解》

《行政事业单位会计真账实操全图解》

《酒店企业会计真账实操全图解》

《商业企业会计真账实操全图解》

《工业企业会计真账实操全图解》

《餐饮企业会计真账实操全图解》

《物流企业会计真账实操全图解》

《银行会计真账实操全图解》

《小企业会计真账实操全图解》

《一般纳税人会计真账实操全图解》

虽然我们力求完美，但由于时间有限，编写过程中难免存在着一些不足和遗憾，希望广大读者多提宝贵意见。

编 者

目 录

CONTENTS

第 1 章 房地产开发企业基础知识

- 1.1 房地产开发企业的经营特点 / 2
 - 1.2 房地产开发企业的经营流程和成本费用 / 3
 - 1.3 房地产开发企业会计核算的特点 / 4
 - 1.4 房地产开发企业会计核算对象及账户、账簿设置 / 5
 - 1.4.1 房地产开发企业会计科目的设置 / 5
 - 1.4.2 房地产开发企业会计基本假设（会计前提） / 7
 - 1.4.3 房地产开发企业会计信息质量要求 / 8
 - 1.4.4 房地产开发企业的会计要素 / 10
 - 1.5 房地产开发企业的建账流程 / 11
 - 1.5.1 手工建账 / 11
 - 1.5.2 电算化建账 / 17
- 重要账务处理实例索引**
- 【例 1-1】 录入“银行存款”科目期初余额实例 / 23
 - 【例 1-2】 录入往来单位科目余额实例 / 24
 - 【例 1-3】 录入个人往来科目余额实例 / 25
 - 【例 1-4】 录入项目核算科目余额实例 / 26
 - 【例 1-5】 调整余额方向实例 / 27
 - 【例 1-6】 进行试算平衡实例 / 28

第 2 章 房地产开发企业税金的核算

- 2.1 增值税 / 30
 - 2.1.1 增值税的税率与会计科目的设置 / 31
 - 2.1.2 销项税额的确认 / 33
 - 2.1.3 进项税额的确认 / 36
 - 2.1.4 应交增值税的账务处理 / 38
 - 2.1.5 辅导期内进项税额的处理 / 40
 - 2.1.6 过渡期的期末留抵税额处理 / 41
 - 2.1.7 预缴税款的核算 / 43
 - 2.1.8 增值税纳税申报表的填写 / 45
 - 2.1.9 简易计税方法 / 50
- 2.2 土地增值税 / 51
- 2.3 房产税 / 53
- 2.4 城镇土地使用税 / 54
- 2.5 耕地占用税 / 56
- 2.6 契税 / 57
- 2.7 印花税 / 58
- 2.8 企业所得税 / 61
 - 2.8.1 企业所得税要素 / 62
 - 2.8.2 收入的确定 / 62
 - 2.8.3 准予扣除的项目 / 65
 - 2.8.4 企业所得税的计算 / 67
- 2.9 个人所得税 / 68

重要账务处理实例索引

【例 2-1】 购买税控设备及服务费增值税核算实例 / 39

- 【例 2-2】 辅导期内进项税额的核算实例 / 40
- 【例 2-3】 过渡期的期末留抵税额核算实例 / 42
- 【例 2-4】 预缴增值税款核算实例 / 43
- 【例 2-5】 采用简易计税方法核算实例 / 51

第 3 章 房地产开发企业货币资金的核算

3.1 库存现金 / 72

- 3.1.1 房地产开发企业现金管理制度 / 72
- 3.1.2 库存现金的账务处理 / 73

3.2 银行存款 / 78

- 3.2.1 银行存款账户 / 78
- 3.2.2 银行存款账户的具体运用 / 79
- 3.2.3 银行存款的核算 / 81

3.3 银行其他结算方式 / 83

- 3.3.1 汇兑 / 83
- 3.3.2 托收承付 / 84
- 3.3.3 委托收款 / 85
- 3.3.4 国内信用证 / 86
- 3.3.5 网上支付 / 86
- 3.3.6 第三方支付 / 87

3.4 其他货币资金 / 88

3.5 外币业务 / 92

- 3.5.1 外币业务账户设置 / 92
- 3.5.2 外币业务核算 / 93

重要账务处理实例索引

- 【例 3-1】 企业日常提取现金账务处理实例 / 74

- 【例 3-2】 现金收入的账务处理实例 / 75
- 【例 3-3】 现金支出账务处理实例 / 75
- 【例 3-4】 现金短缺的账务处理实例 / 77
- 【例 3-5】 现金溢余的账务处理实例 / 78
- 【例 3-6】 银行对账单的账务处理实例 / 81
- 【例 3-7】 银行存款收入的账务处理实例 / 81
- 【例 3-8】 银行存款支出的账务处理实例 / 82
- 【例 3-9】 银行汇票的账务处理实例 / 89
- 【例 3-10】 信用卡的账务处理实例 / 91
- 【例 3-11】 存出投资款的账务处理实例 / 91
- 【例 3-12】 外币兑换交易的账务处理实例 / 93
- 【例 3-13】 外币购销交易的账务处理实例 / 94
- 【例 3-14】 外币借款交易的账务处理实例 / 95
- 【例 3-15】 接受外币资本投资的账务处理实例 / 96
- 【例 3-16】 期末外币项目余额的处理实例 / 96
- 【例 3-17】 期末非货币项目汇率变动处理实例 / 97

第 4 章 房地产开发企业设立和获取土地阶段

- 4.1 房地产开发企业设立 / 100
 - 4.1.1 实收资本出资方式 / 100
 - 4.1.2 开办费的核算 / 103
 - 4.1.3 设立阶段的税务处理 / 103
- 4.2 获取土地阶段的会计处理 / 104
- 4.3 房地产开发企业拆迁业务的账务处理 / 109
- 4.4 获取土地阶段的税务处理 / 111
 - 4.4.1 土地使用税 / 111
 - 4.4.2 耕地占用税 / 112
 - 4.4.3 契税 / 113

重要账务处理实例索引

- 【例 4-1】 投资人以货币出资核算实例 / 101
- 【例 4-2】 公司增加注册资本核算实例 / 102
- 【例 4-3】 开办费的账务处理实例 / 103
- 【例 4-4】 设立阶段契税的核算实例 / 104
- 【例 4-5】 土地使用及拆迁补偿费的核算实例 / 106
- 【例 4-6】 自用土地使用权核算实例 / 108
- 【例 4-7】 “拆一补一”核算实例 / 110
- 【例 4-8】 获取土地阶段土地使用税核算实例 / 111
- 【例 4-9】 获取土地阶段耕地占用税核算实例 / 112
- 【例 4-10】 获取土地阶段契税核算实例 / 114

第 5 章 房地产开发企业开发建设阶段

5.1 房地产项目开发成本 / 118

- 5.1.1 房地产直接开发成本的计量 / 118
- 5.1.2 成本核算应设置的会计账户 / 120

5.2 房屋开发成本的归集 / 121

- 5.2.1 成本项目的归类与账务处理 / 122
- 5.2.2 房屋开发成本的结转 / 124
- 5.2.3 间接成本的分配方法 / 126

5.3 自营开发工程成本的核算 / 130

- 5.3.1 自营开发工程核算程序 / 130
- 5.3.2 自营工程成本核算的对象和项目 / 131
- 5.3.3 材料费的核算 / 133
- 5.3.4 人工费的核算 / 137
- 5.3.5 机械使用费的核算 / 138
- 5.3.6 其他直接费的核算 / 139
- 5.3.7 施工间接费用的核算 / 143

- 5.4 出包工程核算 / 145
 - 5.4.1 投标保证金的核算 / 146
 - 5.4.2 预付备料款、工程款的核算 / 147
 - 5.4.3 质量保证金的核算 / 149
- 5.5 代建工程开发成本的核算 / 150
 - 5.5.1 代建工程成本核算的对象和项目 / 150
 - 5.5.2 代建工程开发成本的核算 / 151
- 5.6 开发产品核算 / 152
 - 5.6.1 开发产品的定义及会计科目的设置 / 152
 - 5.6.2 开发产品增减的核算 / 152
- 5.7 周转房核算 / 155
- 5.8 开发间接费用的核算 / 156
 - 5.8.1 开发间接费用的组成与归集 / 156
 - 5.8.2 开发间接费用结转的账务处理 / 157
- 5.9 职工薪酬的核算 / 159
- 5.10 期间费用的核算 / 161
 - 5.10.1 销售费用 / 161
 - 5.10.2 管理费用 / 165
 - 5.10.3 财务费用 / 168
- 5.11 房地产企业营销设施的会计和税务处理 / 171
 - 5.11.1 售楼部、样板房的核算 / 171
 - 5.11.2 项目营销设施的应用模式 / 172

重要账务处理实例索引

【例 5-1】 房屋开发成本结转核算实例 / 125

【例 5-2】 间接成本的分配核算实例 / 127

【例 5-3】 【例 5-4】 材料费的核算实例 / 134/135

- 【例 5-5】【例 5-6】 “甲供材”核算实例 / 136
- 【例 5-7】 人工费的核算实例 / 137
- 【例 5-8】 机械使用费核算实例 / 139
- 【例 5-9】【例 5-10】【例 5-11】 其他直接费核算实例 / 141/142/143
- 【例 5-12】 施工间接费用核算实例 / 144
- 【例 5-13】 投标保证金核算实例 / 146
- 【例 5-14】【例 5-15】 预付备料款、工程款的核算实例 / 148
- 【例 5-16】 质量保证金核算实例 / 150
- 【例 5-17】 代建工程开发成本核算实例 / 151
- 【例 5-18】 开发产品增加的核算实例 / 152
- 【例 5-19】【例 5-20】 开发产品减少的核算实例 / 153/154
- 【例 5-21】 结转房产成本核算实例 / 155
- 【例 5-22】 周转房核算实例 / 155
- 【例 5-23】 开发间接费用结转核算实例 / 158
- 【例 5-24】【例 5-25】 应付职工薪酬核算实例 / 160/161
- 【例 5-26】【例 5-27】 销售费用核算实例 / 164
- 【例 5-28】【例 5-29】【例 5-30】 管理费用核算实例 / 167/168
- 【例 5-31】 财务费用核算实例 / 169
- 【例 5-32】 售楼部、样板间的财税核算实例 / 171
- 【例 5-33】 样板间的账务处理实例 / 172
- 【例 5-34】 营销设施的账务处理实例 / 174

第 6 章 转让及销售阶段业务核算

- 6.1 商品房上市销售的条件与账户的设置 / 176
 - 6.1.1 商品房具备上市销售的条件 / 176
 - 6.1.2 商品房一次性付款、分期付款、按揭付款 / 177
 - 6.1.3 房地产开发企业销售设置的会计账户 / 178
- 6.2 商品房预售的会计处理 / 180

- 6.3 商品房现房销售的会计核算 / 185
- 6.4 特殊情况下商品房销售方式的处理 / 190
 - 6.4.1 委托方式销售开发产品的核算 / 190
 - 6.4.2 分期收款销售开发产品的核算 / 192
 - 6.4.3 发生销售折扣、折让及退回的核算 / 192
 - 6.4.4 房地产未完工产品销售收入的确认 / 194
 - 6.4.5 面积差的会计核算 / 195
- 6.5 土地使用权转让的会计核算 / 195
- 6.6 配套设施转让的核算 / 197
- 6.7 自行建造或分包商建造房产的收入确认 / 197
- 6.8 其他业务收入的核算 / 199
 - 6.8.1 其他业务收入的设置 / 199
 - 6.8.2 其他业务收入的会计处理 / 200
- 6.9 转让及销售阶段增值稅的核算 / 201
 - 6.9.1 正常销售情况下的税费处理 / 201
 - 6.9.2 一次购地、分期开发的土地成本扣除 / 205
 - 6.9.3 土地成本中拆迁补偿费、政府规费等的处理 / 206
 - 6.9.4 采用股权收购拿地方式的土地成本扣减 / 206
 - 6.9.5 “拆一还一”的税务处理 / 207
 - 6.9.6 参与政府土地一级开发项目税务处理 / 208

重要账务处理实例索引

- 【例 6-1】 按揭保证金核算实例 / 183
- 【例 6-2】 代收配套设施费、办证费、维修基金的核算实例 / 184
- 【例 6-3】 商品房现房销售核算实例 / 186
- 【例 6-4】 采用委托方式销售开发产品核算实例 / 190
- 【例 6-5】 采用买断方式销售开发产品核算实例 / 191
- 【例 6-6】 采用分期收款方式销售开发产品核算实例 / 192
- 【例 6-7】 采用销售折扣、折让销售开发产品核算实例 / 193

- 【例 6-8】 面积差账务核算实例 / 195
- 【例 6-9】 土地使用权转让核算实例 / 196
- 【例 6-10】 【例 6-11】 自行建造或分包商建造房地产核算实例 / 198
- 【例 6-12】 商品房售后服务收入核算实例 / 200
- 【例 6-13】 固定资产出租收入核算实例 / 200
- 【例 6-14】 材料销售收入核算实例 / 201
- 【例 6-15】 房地产转让及销售阶段税费核算实例 / 203

第 7 章 房地产合作开发的核算

- 7.1 房地产开发立项及核算 / 212
 - 7.1.1 房地产合作开发立项 / 212
 - 7.1.2 联合开发的会计核算 / 213
 - 7.2 合作建房方式的增值税处理 / 216
 - 7.2.1 “以物易物”式合作建房 / 216
 - 7.2.2 成立合营企业，合作建房 / 217
- 重要账务处理实例索引
- 【例 7-1】 分配开发产品的核算实例 / 214
 - 【例 7-2】 挂靠经营的处理实例 / 215

第 8 章 投资性房地产

- 8.1 投资性房地产的界定与科目设置 / 220
 - 8.1.1 投资性房地产的界定 / 220
 - 8.1.2 投资性房地产科目的具体运用 / 220
- 8.2 投资性房地产的初始计量 / 221
 - 8.2.1 外购投资性房地产初始计量 / 221

8.2.2 自行建造投资性房地产初始计量 / 222

8.3 投资性房地产的后续计量 / 223

8.4 投资性房地产的转换和处置 / 225

8.4.1 投资性房地产转换的会计处理 / 225

8.4.2 投资性房地产处置的会计处理 / 227

重要账务处理实例索引

【例 8-1】 外购的投资性房地产初始计量核算实例 / 222

【例 8-2】 自行建造的投资性房地产核算实例 / 222

【例 8-3】 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产核算实例 / 224

【例 8-4】 投资性房地产转换为自用房地产核算实例 / 225

【例 8-5】 投资性房地产转换为存货核算实例 / 225

【例 8-6】 采用成本模式转换为自用房地产核算实例 / 226

【例 8-7】 采用公允价值模式转为自用房地产核算实例 / 227

【例 8-8】 采用成本模式进行后续计量的投资性房地产账务处理实例 / 228

【例 8-9】 采用公允模式时进行后续计量投资性房地产处置的核算实例 / 228

第 9 章 房地产企业投资业务的核算

9.1 长期股权投资 / 232

9.1.1 长期股权投资的初始计量 / 233

9.1.2 长期股权投资持有期间的核算 / 235

9.1.3 长期股权投资的处置 / 238

9.1.4 长期股权投资减值准备 / 240

9.2 交易性金融资产 / 241

9.2.1 交易性金融资产的科目设置 / 241

9.2.2 交易性金融资产的账务处理 / 242

9.3 持有至到期投资 / 246

9.3.1 持有至到期投资的科目设置 / 246

9.3.2 持有至到期投资的具体运用 / 247

9.3.3 持有至到期投资减值准备 / 251

9.4 可供出售的金融资产 / 254

9.4.1 可供出售金融资产科目设置 / 255

9.4.2 可供出售金融资产科目具体运用 / 255

重要账务处理实例索引

【例 9-1】 同一控制下企业合并形成的长期股权投资的账务处理实例 / 233

【例 9-2】 非同一控制下企业合并形成的长期股权投资的账务处理实例 / 234

【例 9-3】 非企业合并形成的长期股权投资的账务处理实例 / 234

【例 9-4】 采用成本法核算的账务处理实例 / 236

【例 9-5】 采用权益法核算的账务处理实例 / 238

【例 9-6】 长期股权投资处置核算实例 / 239

【例 9-7】 长期股权投资减值准备核算实例 / 240

【例 9-8】 交易性金融资产取得及出售时的核算实例 / 243

【例 9-9】 持有至到期投资取得及出售时的核算实例 / 249

【例 9-10】 持有至到期投资减值准备核算实例 / 252

【例 9-11】 可供出售的金融资产核算实例 / 256

第 10 章 流动性负债

10.1 短期借款 / 260

10.2 其他应付款 / 263

重要账务处理实例索引

【例 10-1】 短期借款账务处理实例 / 261

【例 10-2】 其他应付款账务处理实例 / 264

第 11 章 非流动性负债

11.1 长期借款 / 266

11.1.1 长期借款科目的具体运用 / 266

11.1.2 长期借款的核算 / 267

11.2 长期应付款 / 269

11.3 应付债券 / 272

11.3.1 应付债券的具体科目设置 / 273

11.3.2 应付债券的核算 / 273

重要账务处理实例索引

【例 11-1】 长期借款单利账务处理实例 / 267

【例 11-2】 长期借款复利账务处理实例 / 268

【例 11-3】 应付融资租赁款账务处理实例 / 271

【例 11-4】 应付债券账务处理实例 / 273

第 12 章 所有者权益

12.1 实收资本 / 276

12.1.1 实收资本的科目设置 / 276

12.1.2 实收资本的账务处理 / 277

12.2 资本公积 / 279

12.3 留存收益 / 281

12.4 利润结转与分配 / 283

重要账务处理实例索引

【例 12-1】 接受非现金资产投资核算实例 / 277