



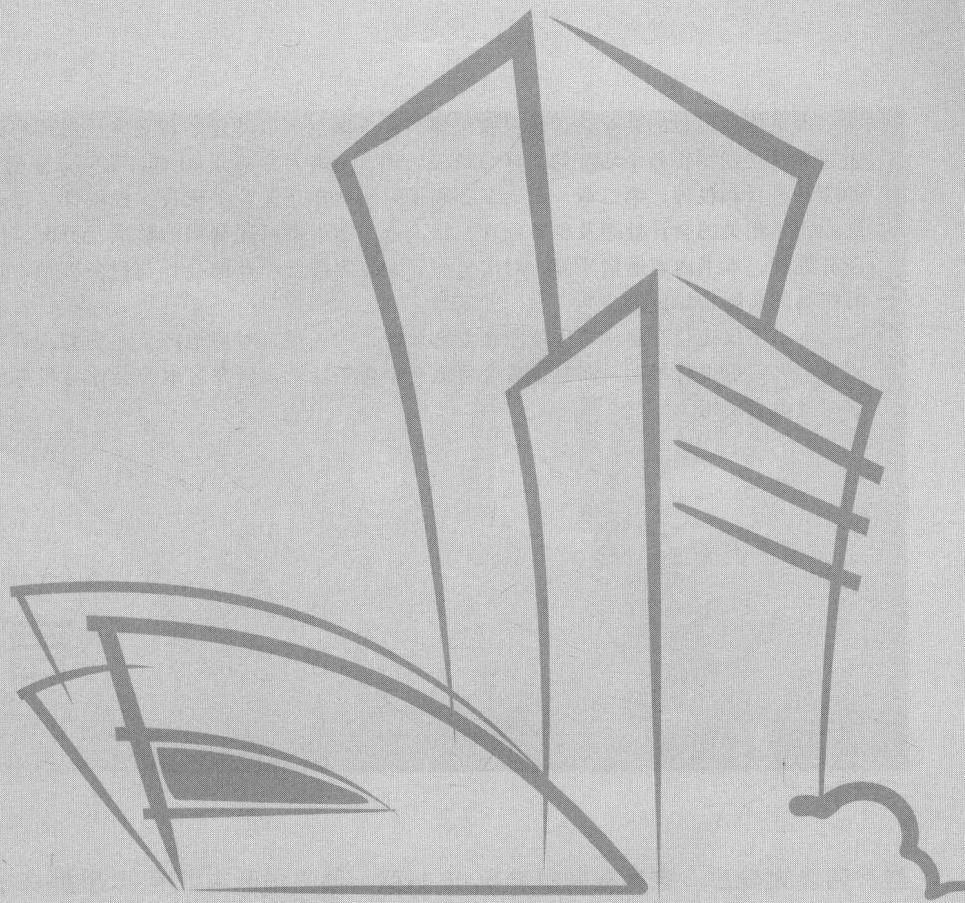
房地产企业 会计与纳税指南

田凤英 陈跃辉 主编 王林生 主审

按企业开发流程编排 / 思路清晰
用实例演示会计与纳税 / 实操性强



化学工业出版社



房地产企业 会计与纳税指南

田凤英 陈跃辉 主编 王林生 主审



化学工业出版社

· 北京 ·

本书依据最新的企业会计和税收法律、法规编制,以特定的行业——房地产企业为核心,介绍了房地产企业从设立到销售各个环节的会计与税务处理。全书内容共分10章:第一章概括地介绍了房地产企业所涉及的会计科目和税种;第二章~第七章分别按照房地产企业业务流程、投资性房地产、合作开发房地产顺序详细介绍了相关的会计处理及税务处理;第八章~第十章阐述利润的形成及分配、所得税及财务报告等相关的业务处理。本书内容通俗易懂,对房地产开发各阶段所涉及的会计与税务事项,通过实例进行详细讲解,具有很高的实际指导价值。

本书不仅适合有意从事房地产企业会计岗位的人员,对房地产企业的管理人员、内部审计人员、会计师事务所人员也很有帮助。同时也适合房地产企业经营者、研究房地产会计与税务的财会专业学生、会计学的学习者参考使用。

图书在版编目(CIP)数据

房地产企业会计与纳税指南/田凤英,陈跃辉主编. —北京:
化学工业出版社, 2015. 8
ISBN 978-7-122-24574-8

I. ①房… II. ①田…②陈… III. ①房地产企业-
会计-中国-指南②房地产企业-税收管理-中国-指南 IV.
①F299.233.3-62②F812.423-62

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2015) 第 152424 号

责任编辑:彭明兰
责任校对:吴静

装帧设计:张辉

出版发行:化学工业出版社(北京市东城区青年湖南街13号 邮政编码100011)

印刷:北京永鑫印刷有限责任公司

装订:三河市宇新装订厂

787mm×1092mm 1/16 印张12½ 字数314千字 2015年9月北京第1版第1次印刷

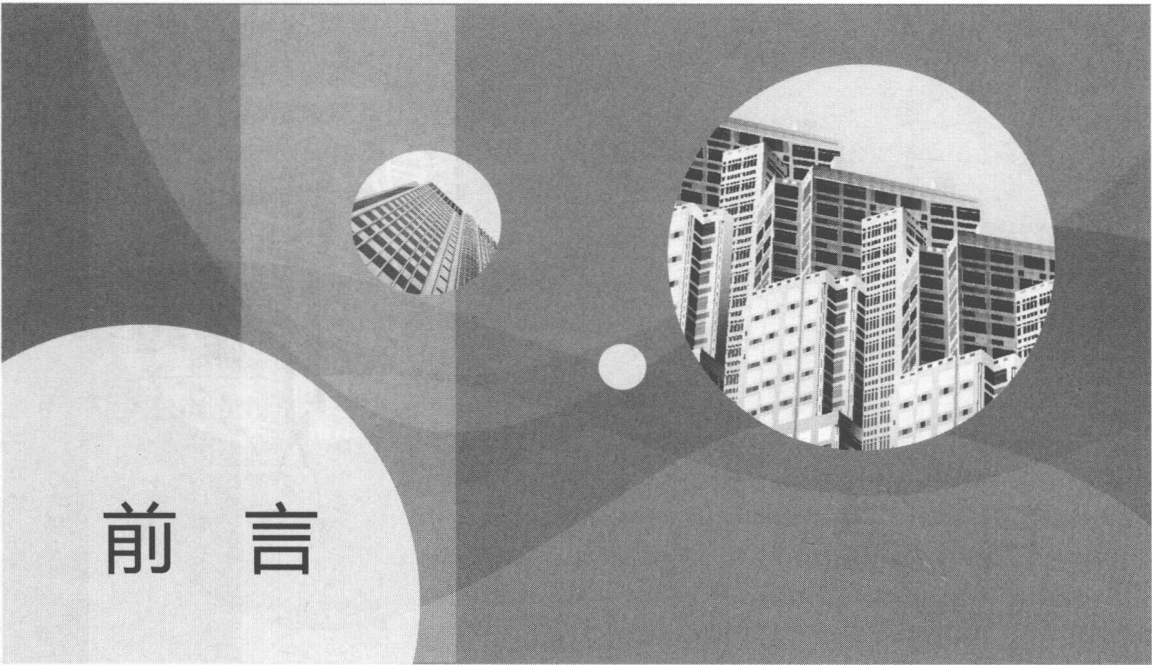
购书咨询:010-64518888(传真:010-64519686) 售后服务:010-64518899

网址: <http://www.cip.com.cn>

凡购买本书,如有缺损质量问题,本社销售中心负责调换。

定价:39.80元

版权所有 违者必究



前言

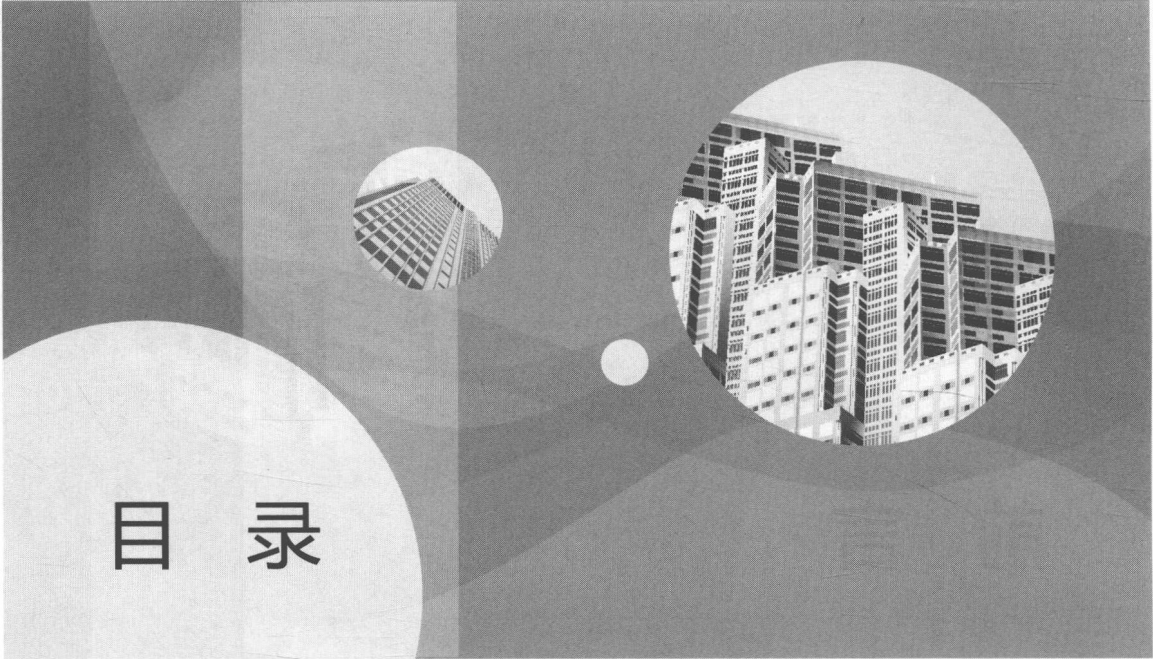
我国房地产业从 20 世纪 80 年代末开始兴起,经过 30 多年的快速发展,已经成为国民经济的支柱产业之一。随着房地产业突飞猛进的发展,对房地产的经营管理提出了更高的要求,一些财务人员对房地产开发行业不甚熟悉,缺少从业经验及基本的理论知识,对房地产行业的财务会计和纳税的特殊性不能准确地把握和应对,因此,对房地产企业的会计核算与税务处理进行研究是很有必要的。本书是针对房地产企业的会计和纳税两方面进行编写的,在国家有关法律、税收法规的前提下,运用通俗的语言,全面介绍房地产企业会计的特点、会计实务处理过程、房地产有关税金的缴纳和税金的会计处理,并摒弃了传统的以会计要素为主线的行业会计模式,没有对资产、负债等六要素一一按顺序介绍,而是以房地产企业从企业设立、获取土地、房地产开发建设、房地产转让及销售等业务流程为主线,对房地产开发各个阶段所涉及的税务与会计事项进行分析研究,并通过实例进行详细讲解,具有内容通俗易懂、强调理论的同时也注重实战的特点。

本书由田凤英、陈跃辉主编,王林生主审。具体编写分工如下:第一章由王林生编写;第二章由杨简伊编写;第三章~第五章由田凤英编写;第六章~第十章由陈跃辉编写;全书由杨简伊负责校对。

由于编写时间和水平有限,尽管编者尽心尽力,反复推敲核实,但难免有疏漏及不妥之处,恳请广大读者批评指正,以便做进一步的修改和完善。

编 者

2015 年 5 月



目 录

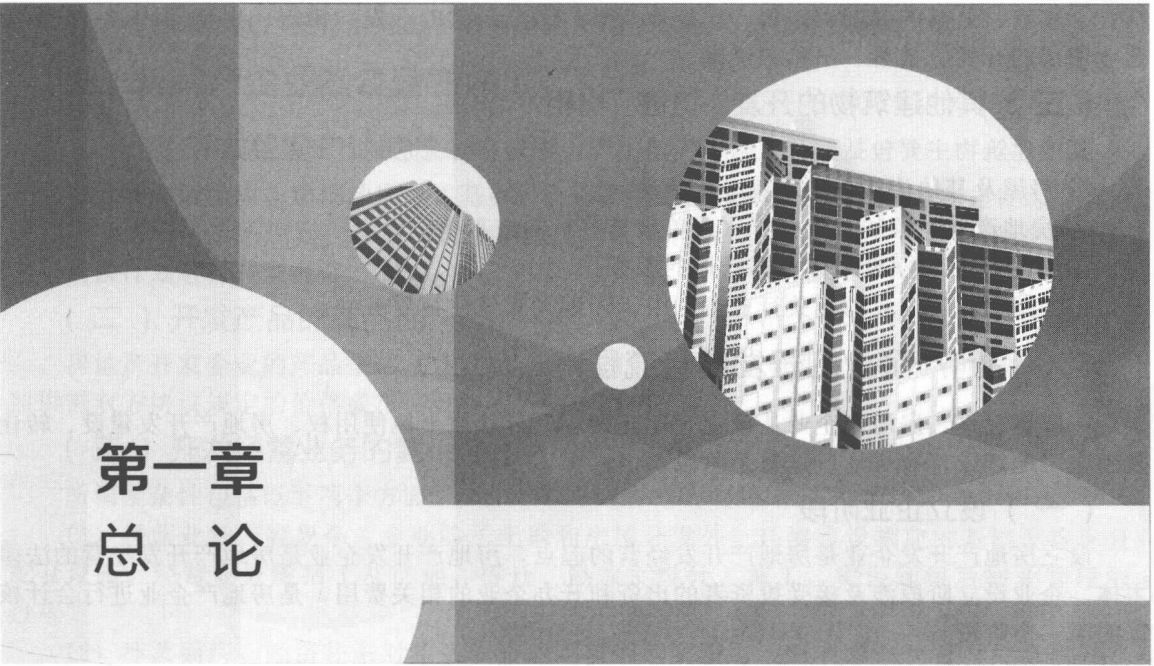
第一章 总论	1
第一节 房地产企业业务概述	1
一、房地产企业及其业务范围	1
二、房地产企业的开发经营流程	2
三、房地产企业的经营特点	3
第二节 房地产企业会计概述	3
一、房地产企业会计核算的特点	3
二、房地产企业会计的核算内容	5
三、房地产企业会计的任务与职责	5
四、房地产企业的会计科目和账簿设置	6
第三节 房地产企业纳税业务概述	10
一、税务登记	10
二、应纳税种及税率	10
三、纳税申报	12
四、税款缴纳	13
第二章 企业设立阶段	14
第一节 企业设立阶段业务概述	14
一、房地产企业设立的条件	14
二、房地产企业经营资质	15
三、房地产企业出资方式	17
第二节 企业设立阶段的会计核算	17
一、应设置的会计账户	17
二、实收资本的核算	18

三、开办费的核算	23
四、纳税业务的会计核算	24
第三节 企业设立阶段的税务处理	24
一、税务登记	24
二、纳税处理	26
第三章 获取土地阶段	27
第一节 获取土地的业务概述	27
一、土地获取方式	27
二、闲置土地处置制度	29
三、终止土地使用权	30
第二节 获取土地阶段的会计核算	30
一、取得土地使用权成本的确认	30
二、获取土地使用权的财务处理	31
第三节 获取土地阶段的纳税处理	35
一、契税	35
二、印花税	36
三、耕地占用税	36
四、城镇土地使用税	37
第四章 开发建设阶段	39
第一节 开发建设阶段业务概述	39
一、报批报建手续	39
二、项目施工建设	41
三、竣工验收备案	42
四、产权初始登记	42
第二节 开发成本的核算	42
一、成本费用核算概述	42
二、土地开发成本核算	45
三、房屋开发成本核算	47
四、配套设施开发成本核算	52
第三节 开发间接费用的核算	55
一、开发间接费用的组成	56
二、开发间接费用的归集	56
三、开发间接费用的结转	56
第四节 自营开发工程成本的核算	57
一、人工费的核算	58
二、材料费的核算	59
三、机械使用费的核算	61
四、其他直接费的核算	64
五、施工间接费用的核算	65
六、工程施工的结转	65
第五节 出包工程的核算	66
一、投标保证金的核算	66

二、预付备料款、工程款的核算	66
第六节 期间费用的核算	68
一、管理费用	68
二、销售费用	69
三、财务费用	71
第七节 材料、固定资产会计核算	71
一、材料的核算	71
二、固定资产核算	76
第八节 职工薪酬会计核算	81
第九节 开发产品核算	85
一、开发产品的核算	85
二、周转房核算	86
第十节 开发建设阶段纳税业务的会计处理	88
一、城镇土地使用税	88
二、印花税	88
三、“甲供材”涉税处理	89
第五章 房地产企业销售阶段	90
第一节 房地产企业销售阶段的主要业务	90
一、土地使用权转让	90
二、商品房销售	91
三、房地产销售的主要流程	91
第二节 房地产企业销售阶段的会计核算	92
一、会计科目的设置	92
二、土地使用权转让的会计核算	93
三、商品房销售的会计处理	94
四、销售其他建筑物的会计核算	103
第三节 房地产企业销售阶段的税务处理	103
一、营业税	103
二、城市维护建设税和教育费附加	104
三、印花税	104
四、土地增值税	105
第六章 投资性房地产	110
第一节 投资性房地产业务概述	110
一、投资性房地产的定义及特征	110
二、投资性房地产的范围	110
第二节 投资性房地产会计处理	112
一、投资性房地产的确认	112
二、应设置的会计账户	112
三、投资性房地产的初始计量	112
四、与投资性房地产有关的后续支出	113
五、投资性房地产的出租	114
六、投资性房地产的后续计量	115

七、投资性房地产的转换	117
八、投资性房地产的处置	120
第三节 投资性房地产纳税处理	121
一、营业税及附加	121
二、印花税	121
三、房产税	121
四、城镇土地使用税	122
五、特殊情况纳税处理及税收优惠	122
第七章 合作开发房地产	125
第一节 合作开发房地产业务概述	125
一、合作开发房地产概念	125
二、合作开发房地产的模式	125
三、风险承担与利润分配类型	126
四、实质合作并发房地产行为	126
五、以合作开发房地产为名义的其他行为	126
第二节 合作开发房地产会计与纳税处理	127
一、实质合作开发房地产	127
二、以合作开发房地产为名的土地使用权转让行为	132
三、以合作开发房地产为名义的非货币性资产交换行为	136
四、以合作开发房地产为名义的借款行为	140
五、以合作开发房地产为名义的房屋买卖行为	142
六、以合作开发房地产为名义的房屋租赁行为	145
第八章 利润形成及利润分配	148
第一节 房地产企业利润的形成及会计处理	148
一、开发企业利润总额的组成	148
二、利润的核算	148
第二节 利润的分配及会计处理	158
一、利润分配的顺序	158
二、设置的账户	158
三、利润分配的核算	158
第九章 所得税	161
第一节 计税基础与暂时性差异	161
一、所得税会计概述	161
二、资产的计税基础	162
三、负债的计税基础	164
四、特殊交易或事项中产生资产、负债计税基础的确定	165
五、暂时性差异	166
第二节 递延所得税负债和递延所得税资产的确认和计量	167
一、递延所得税负债的确认和计量	167
二、递延所得税资产的确认和计量	169
三、适用所得税税率变化对已确认递延所得税资产和递延所得税负债的影响	171

第三节 所得税费用的确认和计量	171
一、当期所得税	171
二、递延所得税费用（或收益）	171
三、所得税费用	172
四、合并财务报表中因抵消未实现内部交易损益产生的递延所得税	173
五、所得税的列报	174
第十章 财务报告	175
第一节 财务报告概述	175
一、财务报告及其目标	175
二、财务报表的组成	175
第二节 资产负债表	176
一、资产负债表概述	176
二、资产负债表的结构	176
三、资产负债表的编制	177
第三节 利润表	181
一、利润表概述	181
二、利润表的结构	181
三、利润表的编制	181
第四节 现金流量表	183
一、现金流量表概述	183
二、现金流量表的结构	183
三、现金流量表的编制	184
第五节 所有者权益变动表	186
一、所有者权益变动表概述	186
二、所有者权益变动表的结构	187
三、所有者权益变动表的编制	188
第六节 附注	188
一、附注概述	188
二、附注的主要内容	189
参考文献	192



第一章 总 论

房地产是房产和地产的总称。房产是指各种房屋财产，包括住宅、商业、文教、体育、医疗和办公用房等；地产是指土地财产，它是土地和地面、地下各种设施的总称，包括土地使用权、地面道路以及地下供水、供电、供气、供热、排水排污、通信等线路和管网。房地产行业是我国国民经济的重要支柱产业，在现代社会经济生活中有着举足轻重的作用，其发展对启动消费、扩大内需、拉动相关产业发展和促进国民经济增长等有着巨大的作用。房地产开发企业是以营利为目的，从事房地产开发和经营的企业。

第一节 房地产企业业务概述

房地产企业会计与纳税处理围绕房地产开发、经营业务进行，因此，我们不仅需要明确房地产业及房地产开发企业的业务范围，还需要了解房地产开发产品、开发经营及行业特点。

一、房地产企业及其业务范围

房地产是土地和房屋及其权属的总称，是人类赖以生存的基础。房地产业包括房地产开发经营、物业管理、房地产中介服务及其他房地产活动。

房地产开发经营指房地产企业进行的基础设施建设、房屋建设，并转让房地产项目或者销售、出租商品房的活动。具体包括以下内容。

（一）土地使用权的转让、买卖和租赁

房地产开发企业在获取土地使用权后，对其进行开发，将生地开发成为建设熟地后，既可有偿转让给其他单位使用，也可自行组织建造房屋和其他设施，然后作为商品作价出售，还可以开展土地出租业务。

（二）房屋的开发、销售、出租

房屋包括住宅、公寓、办公楼、商业营业用房等，所以房屋的开发、销售、出租具体包



括：①住宅、公寓的开发、销售、出租等活动；②办公楼的开发、销售、出租等活动；③商业营业用房的开发、销售、出租等活动。

（三）其他建筑物的开发、销售、出租

其他建筑物主要包括配套设施、代建工程、周转房等。房地产开发经营不包括：

- ① 房屋及其他建筑物的工程施工活动；
 - ② 房地产商自营的独立核算（或单独核算）的施工单位；
 - ③ 家庭旅社、学校宿舍、露营地的服务。
- ①和②列入建筑业的相关行业类别中，③列入其他住宿服务中。

二、房地产企业的开发经营流程

一般情况下，房地产企业从设立企业开始，经过获取土地使用权、房地产开发建设、转让及销售房地产或持有房地产这几个阶段。

（一）设立企业阶段

设立房地产开发企业是房地产开发经营的起点，房地产开发企业是房地产开发经营的法律主体。企业设立阶段涉及接受投资者的出资和开办企业的相关费用，是房地产企业进行会计核算的第一个阶段。

（二）获取土地使用权阶段

土地是房地产开发不可或缺的资源，在房地产开发过程中，获取开发用地是房地产开发的基础。获取土地阶段包括前期调研和拿地两个阶段，获取土地前的调研准备是非常重要的环节，全面深入了解地块和市场情况是进行成本估算和项目经济性评价的基础。

（三）房地产开发建设阶段

房地产开发建设阶段包括项目策划、报批报建、施工建设、竣工验收等环节，还包括开发完成后的初始产权登记。

项目策划包括根据前期调研阶段的调研结果确定项目定位、制订产品目标与发展计划。项目策划有的公司在拿地前进行，有的公司则是在拿地后进行。

严格来说，项目策划是一个独立的环节，因为在此环节一般不发生会计和纳税业务，本书将其并入开发建设阶段。报批报建是取得项目开工建设的一系列许可证和取得项目建设用地的国有土地使用权的过程。项目施工建设是房地产开发企业委托施工单位进行项目施工的阶段，是房地产开发的重要阶段。竣工验收是房地产开发产品完工后，根据《中华人民共和国建筑法》、《城市房地产管理法》等相关法规规定，进行竣工验收的过程。

（四）转让及销售房地产阶段

转让及销售房地产阶段是房地产开发企业出售商品房等开发产品，回收资金实现盈利的阶段。转让及销售的过程包括前期的营销策划、签订销售合同、交付、登记办证等环节。房地产交付是完成销售的标志，只有进行交付才算最终完成销售。房地产买卖存在两个交付，即房地产本身实物交付及其产权的交付。实物交付是房地产买卖中主要的义务，出卖人完成了实物交付，就是履行了合同中最主要的义务之一。登记办证主要是按照相关规定，办理产权登记，并办理产权证。办理房地产交付手续标志着转让与销售的实现，办理登记办证，从法律上标志着房地产开发程序的终结。

（五）持有房地产阶段

房地产开发产品完成后，有的将其转让或销售，而有的却将其持有。在市场经济条件下，房地产市场日益活跃，有的房地产开发企业开发房地产的目的是为了转让或销售，而有的房地



产开发企业开发房地产的目的是为了持有房地产用于赚取租金或增值收益。

三、房地产企业的经营特点

(一) 开发经营的计划性

企业征用的土地、建设的房屋、基础设施以及其他设施都应严格按照国家建设部门核定的规划指标范围,按照规划、征地、设计、施工、配套、管理“六统一”原则和企业的开发计划、销售计划进行开发经营。

(二) 开发产品的商品性

房地产开发企业的产品全部(安置房、廉租房和自营商业除外)都作为商品进入市场,按照供需双方协议规定的价格或市场价格作价转让或销售。

(三) 开发经营业务的复杂性

所谓复杂性包括以下两个方面。

(1) 经营业务内容复杂 企业除了土地和房屋开发外,还要建设相应的基础设施和公共配套设施。经营业务囊括了从征地、拆迁、勘察、设计、施工、销售到售后物业管理的全过程。

(2) 涉及面广,经济往来对象多 企业不仅因购买设备、材料等与物资供应单位发生经济往来,而且还因工程的发包和招标与勘察设计单位、施工单位、监理单位等发生经济往来,此外,还会因受托代建开发产品、出租开发产品等与委托单位和承租单位发生经济往来。

(四) 开发建设周期长,投资数额大

开发产品从规划设计开始,经过可行性研究、征地拆迁、安置补偿、“七通一平”、建筑安装、配套工程、绿化环卫工程等几个开发阶段,少则一年,多则数年才能全部完成。每一个开发阶段都需要投入大量资金。

(五) 经营风险大

开发产品单位价值高、建设周期长、负债经营程度高、不确定因素多,一旦决策失误,销路不畅,将造成大量开发产品积压,易造成资金链断裂,使企业陷入破产。

第二节 房地产企业会计概述

房地产企业会计是经济管理的重要组成部分,它是以货币为主要计量单位,运用一系列专门方法,对房地产企业的经济活动进行连续、系统、综合、全面地反映和监督的一项经济管理活动。房地产会计是用来管理房地产企业经济活动的一种专业会计,其运用会计学的基本理论和基本方法来研究该行业的具体理论和具体方法。

一、房地产企业会计核算的特点

由于房地产开发产品、开发经营的上述特点,导致房地产企业的会计核算具有以下特点。

(一) 存货核算的特殊性

因房地产开发企业的营业周期长,故房地产开发企业的存货与一般工商企业的存货相比有两个明显的特点:

① 其他企业拥有的土地使用权一般作为无形资产核算,而房地产企业的土地使用权是作为存货核算的;



② 房地产企业的存货借款费用可以进行资本化。

（二）预收账款核算的特殊性

由于房地产开发企业的投资额大、营业周期长，房地产开发企业大多实行商品房预售制度，由于项目尚未完工，即使开发产品已预售完毕，其预售款项只能计入预收账款，一般房地产开发企业在符合收入确认条件前无法确认为收入，预收账款余额比较大。鉴于房地产开发企业预收账款的特殊性，会计上要求房地产企业在预收账款项目附注中，除列示账龄余额外，还应列示期末余额、预计竣工时间和预售比例。

（三）收入核算的特殊性

由于房地产开发企业的特殊性，使其收入核算有收入多样性、收入确认的特殊性和各期收入的波动性等特点。

（1）收入的多样性 房地产开发产品的形式包括土地、商品房、配套设施和其他建筑物等，商品房的形式又包括住宅、办公、商业、酒店等多种不同类型，所以房地产的收入形式也具有多样性的特点。

（2）收入确认的特殊性 由于房地产开发产品和开发经营的特殊性，在会计核算时，其收入的确认同一般工商企业相比具有一定的特殊性。房地产开发产品的价值高、开发周期长，需要大量的资金，销售往往采用预售办法，预售属于远期交易，造成收款期与房屋交付期不一致，再加上销售房地产不但需要实物交付还需要产权转移，所以房地产收入确认非常特殊。

（3）各期收入的波动性 房地产开发企业的开发周期较长，在项目建设期内需要投入大量资金，并发生大量费用，但由于项目尚未完工，其预售款项无法确认为收入，只能计入预收账款，因此项目建设期内业绩不佳。项目验收后，则大量预售款项确认为收入。一般而言，在房地产投资建设的初期往往面临资金投入大而收入较少的现象，但在建设后期资金投入相对较少而收入大量增加。

（4）成本核算的特殊性 房地产开发企业的成本既不是完全成本，也不是制造成本，成本核算有其特殊性。

① 核算时间跨度长。由于房地产开发周期长，所以使成本核算的时间跨度很长，往往超过一年，甚至数年。

② 开发产品的成本组成不同。由于房地产开发企业的产品种类多，且设计的多样性，导致开发产品的成本组成具有很大的差异，使得成本核算非常复杂，因此在进行房地产成本核算时，要求根据具体情况进行分析核算。

③ 各步骤之间的成本不能明确区分。由于房地产开发的周期长，涉及的施工单位多，房地产开发需要不同工种的施工单位协同作业，属于多步骤生产。但它与制造业不同，各工种可在同一时间、同一地点进行平行交叉或立体交叉作业，各生产步骤之间并无明确的时间或地点界限，因此在会计核算上，难以准确计算各步骤开发产品的成本。

另外，房地产开发企业的成本核算还存在不同项目核算差异大、滚动开发核算难度大等特点。

（5）房地产开发企业的产品售价与其成本不配比 一般商品的售价总是围绕其成本上下波动，房地产开发产品的成本载体是整个建设工程，而销售则是以楼层或户型为单位，这样就造成单个楼层或户型的售价明显与其成本不配比。如同一结构的房屋，低层建筑施工成本低于高层建筑施工成本，但销售时低层售价却高于高层售价；又如“丁字形”楼房虽然同楼层成本一样，但由于朝向不同，其售价相差也很大。通常房地产开发企业的成本结转方法是：按当期竣工后的核算对象的总成本除以总开发建筑面积，得出每平方米建筑面积成本，然后再乘以销售



面积得出本期销售成本。这样均摊计算的结果没有考虑房屋楼层、朝向的因素，在一定期间的经营成果就可能不真实。

二、房地产企业会计核算内容

房地产企业会计核算的内容是房地产企业从事房地产开发建设、出售、出租、自营等经营过程中的资金运动。这些资金运动具体表现为六大会计要素，即资产、负债、所有者权益、收入、费用和利润。房地产企业的会计核算，就是对上述六大会计要素的增减变动进行监督、核算和反映的过程。

三、房地产企业会计的任务与职责

房地产企业会计的任务与职责是对房地产企业会计对象进行核算和监督，主要有以下三个方面。

（一）向管理者和投资者反映企业开发经营活动和开发经营成果的会计信息，满足国家宏观经济管理的要求和企业投资者进行决策的需要

我国实行的是社会主义市场经济，每个房地产企业，都须根据自身的开发能力和房地产市场的需求，充分利用生产潜力，合理安排房地产开发任务。为了不断改善企业开发经营管理，增强在房地产市场的竞争能力，一方面接受国家综合管理部门的指导，使自己的开发经营活动符合城市建设总体规划和国家产业政策的要求；另一方面要接受投资者的监督，使投资者关心企业，为企业提供扩大再开发所需的资金。这就要求企业必须做好会计工作，及时提供会计信息，真实反映企业的财务成本状况和开发经营成果，以满足国家宏观经济管理的要求，满足企业投资者和潜在投资者进行投资决策的需要。

要及时真实地提供会计信息，企业必须遵循客观性原则，真实客观地反映企业的财务状况和经营成果；遵循相关性原则，以满足各有关方面对会计信息的需要；遵循可比性原则和一贯性原则，按照规定的要求和前后一致地采用相同的会计核算方法，以便于会计信息的相互比较和利用；遵循及时性原则和明晰性原则，及时、简明易懂地进行会计核算，以便于会计信息及时、有效地运用；遵循权责发生制原则和配比原则，正确地核算收入和费用，以便准确地计算当年损益；遵循谨慎性原则，考虑企业经营风险和财务风险，合理核算可能发生的损失和费用，并对减值资产计提减值准备；遵循实际成本核算原则，采用实际成本进行核算；遵循划分收益性支出与资本性支出原则，正确区分计入当期损益的支出与计入资产价值的支出，正确反映企业的资产价值和当期损益情况；遵循重要性原则，在全面核算企业开发经营情况的同时，对重要的经济业务，单独进行核算反映。在日常核算工作中，必须按照会计制度的规定，记好账、算好账、编好表，做到内容真实、数字准确、账目清楚、日清月结、按期报账。在办理年度会计决算以前，必须全面清查财产物资，核实库存数量，查清盘点盈亏的原因。

（二）反映和监督财产物资保管、使用情况，不断降低开发成本，节约使用资金

为了适应房地产市场公平竞争的需要，房地产开发企业必须讲求和提高经济效益，一方面要搞好规划设计、征地拆迁、批租土地等前期工程，择优挑选施工单位；另一方面要做好财产物资的保管工作，合理使用材料、设备，保证财产物资的安全完整，不断减少物资消耗，节约使用资金，降低开发成本。

要保证财产物资的安全完整，就必须做好会计工作，全面反映和监督各项财产物资的存在和变动情况。对于一切货币资金的收支，财产物资的收入、发出和转移，要据实填制凭证，认

真进行审核，及时登记账簿。要定期进行财产清查，查明账实不符的原因，明确保管人员的经济责任。

要不断减少物资消耗，节约使用资金，降低开发成本，就必须及时计算开发成本，反映开发产品在开发过程中的生产耗费。开发成本是土地、房屋、配套设施和代建工程等开发产品在开发过程中发生的各项生产费用，它能反映土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施费、建筑安装工程费、配套设施费的发生和各项开发间接费用的开支情况。如果提高了开发管理水平，减少了征地拆迁和前期工程费，降低了基础设施费、配套设施费和建筑安装工程费，控制了开发间接费用的开支，那么，必然反映为开发产品成本的降低。因此，通过开发产品成本的计算和分析，可使企业及时发现开发过程中存在的问题，采取降低开发成本的有效措施，多为企业提供扩大再开发所需的资金。

房地产开发企业要进行开发活动，必须有一定数量的材料、设备和固定资产，但是，这个量不是绝对不变的。如果加强了材料、设备和固定资产的管理和核算工作，及时反映和监督材料、设备和固定资产的利用情况，就可能促使企业合理组织材料、设备的供应，充分利用固定资产，压缩材料、设备的储备量和减少固定资产的需要量，从而减少企业资金的占用量，这就有可能把节约下来的资金用于企业的扩大再开发。

（三）反映和监督执行财经制度和财经纪律的情况，促使企业经营符合国家经济发展方向

房地产开发企业的开发经营过程，也是贯彻国家财经制度和财经纪律的过程。每个开发企业，都必须执行国家的财经制度，遵守国家的财经纪律。由于房地产开发企业所有的财产物资和各项经营活动，都要在会计核算过程中反映出来，因而通过对凭证的审查和账表资料的分析 and 考核，以及由此进行深入的调查研究，就可了解企业各项开发经营活动是否遵守财经制度和财经纪律。例如，通过固定资产和材料、设备的核算，可以发现有无将应由资产支出的资本支出，作为收益性支出计入当期损益，有无在前后年度采用不同折旧方法和材料计价方法，使会计资料无法相互比较。通过开发成本的核算和分析，可以发现在征地、拆迁过程中，有无任意提高征用土地和拆迁补偿费的标准；在发包基础设施和建筑安装工程过程中，有无收取回扣，提高工程造价；在企业盈利水平较高的情况下，有无任意扩大成本开支范围，虚增开发成本，调节年度间盈利水平等情况。通过管理费用的核算，可以发现有无假公济私、请客送礼、铺张浪费以及擅自提高开支标准，扩大福利待遇等情况。通过利润分配的核算，可以发现有无不按有关规定，不提或少提法定盈余公积金和公益金，在所有者之间多分利润的情况。通过财产清查，可以发现有无贪污盗窃等。做好会计工作，就能促使企业遵守国家的财经制度和财经纪律。

四、房地产企业的会计科目和账簿设置

（一）房地产开发企业会计科目的设置

为了对房地产企业的经营活动进行会计核算，必须设置相应的会计科目，并且要根据设置的会计科目在账簿中开设账户。

会计科目是对各大会计要素所做的进一步分类。为了会计核算的需要，将每一会计要素又划分为若干具体项目，每一个项目就是一个会计科目。

房地产开发企业根据《企业会计准则应用指南》的统一规定，并根据房地产企业会计核算的特点和会计核算的需要，应设置如表 1-1 所示会计科目。



第一章 总论

表 1-1 房地产开发企业会计科目

顺序号	编号	科目名称	顺序号	编号	科目名称
		一、资产类			二、负债类
1	1001	库存现金	44	2001	短期借款
2	1002	银行存款	45	2101	交易性金融负债
3	1012	其他货币资金	46	2201	应付票据
4	1101	交易性金融资产	47	2202	应付账款
5	1121	应收票据	48	2203	预收账款
6	1122	应收账款	49	2211	应付职工薪酬
7	1123	预付账款	50	2221	应交税费
8	1131	应收股利	51	2231	应付利息
9	1132	应收利息	52	2232	应付股利
10	1221	其他应收款	53	2251	其他应付款
11	1231	坏账准备	54	2401	递延收益
12	1401	材料采购	55	2501	长期借款
13	1402	在途物资	56	2502	应付债券
14	1403	原材料	57	2701	长期应付款
15	1404	材料成本差异	58	2801	预计负债
16	1405	开发产品	59	2901	递延所得税负债
17	1406	发出商品			三、所有者权益
18	1408	委托加工物资	60	4001	实收资本
19	1411	周转材料	61	4002	资本公积
20	1412	周转房	62	4101	盈余公积
21	1461	融资租入资产	63	4103	本年利润
22	1471	存货跌价准备	64	4104	利润分配
23	1501	持有至到期投资	65	4201	库存股
24	1502	持有至到期投资减值准备			四、成本类
25	1503	可供出售金融资产	66	5001	开发成本
26	1511	长期股权投资	67	5101	开发间接费用
27	1512	长期股权投资减值准备	68	5201	劳务成本
28	1521	投资性房地产	69	5301	研发支出
29	1522	投资性房地产累计折旧			五、损益类
30	1531	长期应收款	70	6001	主营业务收入
31	1601	固定资产	71	6051	其他业务收入
32	1602	累计折旧	72	6101	公允价值变动损益
33	1603	固定资产减值准备	73	6111	投资收益
34	1604	在建工程	74	6301	营业外收入
35	1605	工程物资	75	6401	主营业务成本
36	1606	固定资产清理	76	6402	其他业务成本
37	1701	无形资产	77	6403	营业税金及附加
38	1702	累计摊销	78	6601	销售费用
39	1703	无形资产减值准备	79	6602	管理费用
40	1711	商誉	80	6603	财务费用
41	1801	长期待摊费用	81	6701	资产减值损失
42	1811	递延所得税资产	82	6711	营业外支出
43	1901	待处理财产损益	83	6801	所得税费用
			84	6901	以前年度损益调整



房地产开发企业在保证会计科目设置统一性的前提下,可以根据具体情况和核算要求对统一规定的会计科目作必要的增设或合并。表 1-1 列示的房地产开发企业会计科目,其中大部分都是各个行业通用的会计科目,使用这些会计科目能够保证在会计科目设置上的统一性,只有“开发成本”、“开发间接费用”和“开发产品”“周转房”等个别会计科目属于房地产开发企业专用的会计科目。

总的来说,房地产开发企业会计科目分为五大类。

第一类是资产类科目。本类科目用来核算和反映企业各类不同的资产增减变化情况,其中包括了流动资产和各项长期资产。

第二类是负债类科目。本类科目用来核算和反映企业各类不同的负债增减变化情况,其中包括了流动负债和各项长期负债。

第三类是所有者权益类科目。本类科目是用来核算各项所有者权益增减变化的科目。

第四类是成本类科目。“开发成本”、“开发间接费用”这两个科目是房地产开发企业特有的科目,是房地产企业进行成本核算的科目。如果房地产开发企业同时开展施工业务,只需在成本类科目中增设“工程施工”、“施工间接费用”、“工程结算”、“机械作业”等几个成本类科目即可。

第五类是损益类科目。损益类科目是用来计算企业损益的科目。损益类科目在会计期末都要转入“本年利润”账户,期末无余额。

在应用会计科目时需要注意:必须按统一规定的会计科目编号,不得随意打乱编号和重编,便于查阅账目和实行会计电算化。上述会计科目表在许多科目之间都留有空号,这是供必要时增设会计科目使用的。

(二) 房地产开发企业的建账

会计账簿是会计中用于开设账户进行登记具体经济业务的工具,账簿由一定格式而又相互联结的账页组成。为了全面系统地进行会计核算,房地产开发企业需要设置以下四类账簿。

1. 总分类账

总分类账也称总账,是按总分类科目(一级会计科目)设置的,分类、连续地记录和反映经济业务总括情况的账簿。

总分类账一般为三栏式订本账。三栏式即账页上按照借贷记账法的要求记录金额的部分,分为“借方”、“贷方”和“余额”三个栏目,分别登记账户的增减发生额及其余额。具体账页格式见表 1-2。一般情况下,会计科目均应设置总分类账进行核算。

表 1-2 总分类账

会计科目名称或编号:

年		凭证		摘要	借方	贷方	借或贷	余额
月	日							

2. 日记账

日记账也称序时账,是按经济业务发生的时间顺序,逐日逐笔进行记录的一种账簿。房地产开发企业一般要设置“库存现金日记账”和“银行存款日记账”两种日记账。

“库存现金日记账”(表 1-3)和“银行存款日记账”(表 1-4)也必须采用订本式账簿,其账页格式一般为三栏式,其格式和总分类账相同,银行日记账根据开户银行开设明细账。