

财经法规解读

立足《企业会计准则》
排解财经政策疑惑

获取土地→开发建设→销售与转让

针对房地产项目的不同阶段，
全流程演练会计处理过程

房地产开发企业会计

——从入门到精通——

实战案例版

陈梅桂◎编著

从外行到内行的入门工具
从新手到高手的晋级宝典

涉税业务处理

精要解读“营改增”政策
轻松讲解“营改增”案例

经济业务核算

清楚划分各项业务模块
方便会计人员自学自练



中国工信出版集团



人民邮电出版社
POSTS & TELECOM PRESS

房地产开发企业会计 从入门到精通

(实战案例版)

陈梅桂 编著

人民邮电出版社
北 京

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产开发企业会计从入门到精通：实战案例版 /
陈梅桂编著. — 北京：人民邮电出版社，2017.6
ISBN 978-7-115-45564-2

I. ①房… II. ①陈… III. ①房地产企业—会计
IV. ①F293.33

中国版本图书馆CIP数据核字(2017)第080404号

内 容 提 要

本书从一线会计工作者的角度出发，根据最新的《企业会计准则》及税收政策法规，全面、系统地介绍了房地产开发企业会计人员最需要掌握的各项基本技能和技巧。

《房地产开发企业会计从入门到精通（实战案例版）》针对房地产项目从获取土地、开发建设到销售转让的不同阶段，详细介绍了货币资金、应收款项、固定资产、无形资产、投资性房地产、对外投资等经济业务的核算方法。由于房地产项目具有开发周期长的特点，本书还重点介绍了房地产开发企业在开发成本、收入、利息支出以及“营改增”后纳税处理等方面的业务要点，可以帮助读者轻松领会会计工作的精髓。

本书内容几乎涵盖了房地产开发企业会计日常工作的各个关键点，既可作为会计新人的入门指导书，也可作为现任会计人员的案头工作手册，方便随时查用。

◆编 著 陈梅桂

责任编辑 姜 珊

执行编辑 付微微

责任印制 焦志炜

◆人民邮电出版社出版发行

北京市丰台区成寿寺路11号

邮编 100164 电子邮件 315@ptpress.com.cn

网址 <http://www.ptpress.com.cn>

北京隆昌伟业印刷有限公司印刷

◆开本：787×1092 1/16

印张：19

2017年6月第1版

字数：340千字

2017年6月北京第1次印刷

定 价：69.00 元

读者服务热线：(010) 81055656 印装质量热线：(010) 81055316

反盗版热线：(010) 81055315

广告经营许可证：京东工商广字第8052号

我们
一起
解决
问题



前言

目前，我国现行的《企业会计准则》已逐步与国际趋同，实施范围也在不断扩大。新会计准则大量借鉴了国际财务报告准则的内容体系，包括公允价值的采用、所得税会计等诸多方面。同时，我国的税收改革也在不断深入，随着“营改增”在全国范围内的推行，增值税征收范围由工业生产与销售、维修扩大到交通运输业、部分现代服务业领域，这标志着我国增值税改革进入了一个新的阶段。因此，财务人员必须尽快领会新会计准则和新税收政策的精髓，牢牢掌握各项经济业务的会计处理方法，以适应不断变化的财务革新。

会计准则为财务人员提供了一个账务处理的依据。但是，不同的行业有不同的经济业务，尤其是房地产开发企业，由于项目的开发周期相对较长，一个开发项目从最初获取土地使用权到最终确认企业收入，这个过程短则一两年，长则四五年。因此，房地产开发企业的会计核算也难于其他行业的会计核算，其在开发成本、收入、应缴税款和利息支出等方面的核算都存在一定的特殊性。为了帮助广大财务人员领会《企业会计准则》的精髓，正确执行《企业会计准则》的相关规定，我们针对房地产开发企业的经济业务特点，组织编写了《房地产开发企业会计从入门到精通（实战案例版）》一书。

本书严格依据最新的《企业会计准则》和财税法规，并充分考虑到房地产开发企业的各项具体经济业务，从获取土地、开发建设到销售转让的不同阶段全面解读了房地产开发企业的会计核算要点，并对货币资金、应收款项、固定资产、无形资产、投资性房地产、对外投资、负债、费用、利润与利润分配等一些常见的经济业务核算与财务报表编制进行了详细的讲解。本书内容简洁实用，并附有大量的案例，可以帮助财务人员快速掌握新会计准则下房地产开发企业的全部账务处理流程。

在本书的编写过程中，我们还充分考虑到会计初学者和刚刚步入会计行业的从业人员以及部分非专业人士的实际情况，先从会计基础知识开始讲述，全面介绍了各项经济

业务的核算方法。全书围绕着实用、易学、易操作的特点，让初入行人员能够尽快进入会计工作角色，同时让非专业人士也能看懂并参透会计管理准则、要点和程序。

在本书的编写过程中，陈建安、陈海全、范志德、洪从凤、洪文金、许坤棋、吴文生、陈信林、魏玉兰参与了本书第一章到第六章的编写，阙险峰、陈海洪参与了本书第七章到第十章的编写，黄开耿、王阿星、杨国盛、谢芬芬、张秀玲、杨文良、陈信洪、卢广平参与了本书第十一章到第十七章的编写。全书由陈梅桂统撰定稿，由陈春洁担任顾问审核。

由于会计法规、制度更新变化较快，书中难免存有错漏之处，恳请读者批评指正。

目 录

第一章 房地产开发企业会计核算概述 //1

第一节 房地产开发企业的经营特点 //1

- 一、房地产开发企业的主要经营业务 //1
- 二、房地产项目的运作流程 //2

第二节 房地产开发企业会计核算的特点 //2

- 一、成本核算的特点 //2
- 二、收入核算的特点 //4
- 三、税费核算的特点 //4

第二章 获取土地阶段 //5

第一节 获取土地的会计核算 //5

- 一、土地使用权的入账价值 //5
- 二、取得开发用地的账务处理 //6

第二节 获取土地的税务处理 //8

- 一、土地使用税 //8
- 二、耕地占用税 //8
- 三、契税 //9
- 四、印花税 //9

第三章 开发建设阶段 //11

第一节 房地产开发成本的核算内容与程序

//11

- 一、开发成本的构成 //11
- 二、开发成本的核算程序 //12

三、开发成本核算对象的确定 //12

四、开发成本的归集与分配方法 //13

第二节 土地开发成本的归集与分配 //15

- 一、土地开发成本核算对象 //15
- 二、土地开发成本的核算 //17
- 三、已完土地开发成本的结转 //19
- 四、土地开发成本的分配 //21

第三节 建筑安装工程成本的归集与分配 //22

- 一、自营方式的核算 //23
- 二、发包方式的核算 //24
- 三、建筑安装工程费的分配 //27

第四节 配套设施开发成本的归集与分配 //28

- 一、公共配套设施成本对象的确定 //28
- 二、非营利公共配套设施费的核算 //29
- 三、非营利公共配套设施成本项目的设置 //30
- 四、营利性公共配套设施成本项目的核算 //30
- 五、预提配套设施费的核算 //33
- 六、已完配套设施开发成本的结转 //35

第五节 开发间接费用的归集与分配 //36

- 一、开发间接费用的组成与核算 //36
- 二、开发间接费用的分配 //37

第六节 代建工程开发成本的核算 //38

- 一、代建工程的成本核算对象与项目 //38
- 二、代建工程的核算 //39

第七节 开发产品成本的结转 //40

- 一、开发产品的类别 //40
- 二、成本预提 //41
- 三、完工产品结转 //42

第四章 销售与转让阶段 //45

第一节 销售收款的核算 //45

- 一、销售定金的核算 //45
- 二、会员费及诚意金的核算 //46
- 三、预售款的核算 //47
- 四、销售更名、销售退房、销售换房的核算 //48
- 五、代收款项的核算 //50

第二节 商品房销售收入的核算 //50

- 一、商品房销售收入的确认与账务处理 //50
- 二、开发产品分期收款的核算 //52
- 三、面积差的核算 //55
- 四、委托代销收入的核算 //56

第三节 商品房销售成本的核算 //59

- 一、科目设置 //59
- 二、主要账务处理 //59

第五章 货币资金的核算 //61

第一节 现金的核算 //61

- 一、科目设置 //61
- 二、现金收支的账务处理 //61
- 三、现金清查的账务处理 //62

第二节 银行存款的核算 //63

- 一、银行存款的账务处理 //63
- 二、银行存款清查 //64

第三节 其他货币资金的核算 //66

- 一、外埠存款的账务处理 //66
- 二、银行汇票存款的账务处理 //67
- 三、银行本票存款的账务处理 //68

四、信用卡存款的账务处理 //69

五、信用证保证金存款的账务处理 //70

第四节 外币业务的核算 //71

- 一、外币交易的核算 //71
- 二、期末结转汇兑损益的核算 //74

第六章 应收款项的核算 //79

第一节 应收账款的核算 //79

- 一、科目设置 //79
- 二、应收账款发生与收回的账务处理 //80

第二节 应收票据的核算 //80

- 一、科目设置 //81
- 二、账务处理 //81

第三节 预付账款的核算 //86

- 一、科目设置 //86
- 二、账务处理 //87

第四节 其他应收款的核算 //88

- 一、科目设置 //88
- 二、账务处理 //89

第五节 应收款项减值的核算 //90

- 一、科目设置 //90
- 二、计提坏账准备的方法 //90
- 三、计提坏账准备的账务处理 //92

第七章 对外投资的核算 //95

第一节 交易性金融资产的核算 //95

- 一、交易性金融资产的确认与计量 //95
- 二、取得交易性金融资产的核算 //96
- 三、持有交易性金融资产期间的核算 //97
- 四、交易性金融资产的期末计量 //99
- 五、交易性金融资产的处置 //99

第二节 持有至到期投资的核算 //100

- 一、科目设置 //101

二、持有至到期投资的取得 //101	一、外购固定资产的核算 //141
三、持有至到期投资的持有 //102	二、自建固定资产的核算 //144
四、持有至到期投资的出售 //106	三、投资者投入固定资产的核算 //148
第三节 可供出售金融资产的核算 //107	第二节 固定资产折旧的核算 //149
一、科目设置 //107	一、影响折旧的因素 //149
二、可供出售金融资产为股票 //107	二、折旧方法 //150
三、可供出售金融资产为债券 //110	第三节 固定资产租赁的核算 //154
第四节 长期股权投资的核算 //113	一、租赁的分类 //154
一、科目设置 //113	二、经营租赁的核算 //154
二、成本法 //113	三、融资租赁的核算 //157
三、长期股权投资的权益法 //116	第四节 固定资产后继支出的核算 //159
第八章 原材料与周转材料的核算 //121	一、后继支出的处理原则 //159
第一节 原材料的实际成本法核算 //121	二、资本化的后继支出 //160
一、科目设置 //121	三、费用化支出的核算 //162
二、取得原材料的核算 //122	第五节 固定资产处置的核算 //163
三、发出原材料的核算 //125	一、固定资产终止确认的条件 //163
第二节 原材料的计划成本法核算 //127	二、固定资产处置的账务处理 //163
一、科目设置 //127	三、持有待售的固定资产 //166
二、取得原材料的账务处理 //128	第六节 固定资产清查的核算 //167
三、发出原材料的账务处理 //131	一、盘盈固定资产的核算 //167
第三节 周转材料的核算 //132	二、固定资产盘亏的核算 //168
一、科目设置 //132	第七节 固定资产减值的核算 //169
二、取得与领用周转材料 //133	一、科目设置 //169
第四节 委托加工物资的核算 //135	二、主要账务处理 //169
一、科目设置 //135	第十章 无形资产的核算 //171
二、主要账务处理 //135	第一节 无形资产的初始计量 //171
第五节 存货清查的核算 //137	一、外购的无形资产 //171
一、存货盘盈 //137	二、投资者投入的无形资产 //173
二、存货盘亏或毁损 //137	第二节 无形资产的后续计量 //173
第九章 固定资产的核算 //141	一、无形资产的使用寿命 //173
第一节 固定资产取得的核算 //141	二、使用寿命有限的无形资产摊销 //174
	三、使用寿命不确定的无形资产 //176

第三节 无形资产的处置 //176

- 一、无形资产的出租 //177
- 二、无形资产的出售 //177
- 三、无形资产的报废 //178

第十一章 投资性房地产的核算 //179

第一节 投资性房地产的确认和初始计量 //179

- 一、投资性房地产的界定 //179
- 二、投资性房地产的初始计量 //180
- 三、与投资性房地产有关的后续支出 //181

第二节 投资性房地产的后续计量 //182

- 一、采用成本模式进行后续计量 //182
- 二、采用公允价值模式进行后续计量 //183
- 三、投资性房地产后续计量模式的变更 //184

第三节 投资性房地产的转换和处置 //185

- 一、投资性房地产的转换 //185
- 二、投资性房地产的处置 //188

第十二章 流动负债的核算 //191

第一节 短期借款的核算 //191

- 一、科目设置 //191
- 二、账务处理 //191

第二节 应付账款的核算 //193

- 一、科目设置 //193
- 二、账务处理 //193

第三节 应付票据的核算 //196

- 一、科目设置 //196
- 二、账务处理 //197

第四节 预收账款的核算 //198

- 一、科目设置 //199
- 二、账务处理 //199

第五节 应付职工薪酬的核算 //199

- 一、职工薪酬的确认 //200

二、职工薪酬的计量 //200

三、货币性短期薪酬的核算 //201

四、非货币性职工薪酬 //203

五、带薪缺勤的核算 //206

六、短期利润分享计划的核算 //208

七、离职后福利的核算 //209

八、辞退福利的核算 //210

第六节 其他应付款的核算 //212

第十三章 非流动负债的核算 //215

第一节 长期借款的核算 //215

- 一、科目设置 //215
- 二、借款费用资本化 //215
- 三、主要账务处理 //217

第二节 长期应付款的核算 //218

第十四章 所有者权益的核算 //219

第一节 实收资本的核算 //219

- 一、接受投资的账务处理 //219
- 二、资本变动的账务处理 //221
- 三、开办费的核算 //224

第二节 资本公积的核算 //225

- 一、科目设置 //225
- 二、主要账务处理 //225

第三节 留存收益的核算 //227

- 一、盈余公积的核算 //228
- 二、未分配利润的核算 //229

第十五章 应交税费的核算 //231

第一节 应交增值税的核算 //231

- 一、基本规定 //231
- 二、计税方法 //233
- 三、销售额的计算 //234

四、进项税额抵扣 //236

五、预缴税款 //238

第二节 应交土地增值税的核算 //241

一、征税范围 //241

二、税率 //242

三、应纳税额的计算 //243

四、预征与清算 //246

第三节 其他应交税费的核算 //247

一、应交个人所得税的核算 //247

二、应交企业所得税的核算 //248

三、应交其他税费的核算 //248

第十六章 利润及利润分配 //251

第一节 利润的核算 //251

一、利润的构成 //251

二、期间费用 //252

三、营业外收入与营业外支出 //257

四、所得税费用的核算 //260

五、利润结转的核算 //262

第二节 利润分配的核算 //265

一、利润分配顺序 //265

二、未分配利润 //265

第十七章 财务报表的编制 //269

第一节 资产负债表的编制 //269

一、资产负债表的结构和内容 //269

二、资产负债表的编制方法 //271

第二节 利润表的编制 //275

一、利润表的结构和内容 //275

二、利润表的编制方法 //276

第三节 现金流量表的编制 //278

一、现金流量表的编制基础 //278

二、现金流量表的结构和内容 //279

三、现金流量表的编制方法及程序 //281

第四节 所有者权益变动表的编制 //288

一、所有者权益变动表的结构和内容 //288

二、所有者权益变动表的编制方法 //290

第一章 房地产开发企业会计核算概述

第一节 房地产开发企业的经营特点

房地产开发可将土地和房屋合在一起开发，也可将土地和房屋分开开发。房地产开发企业就是从事房地产开发和经营的企业，它既是房地产产品的生产者，又是房地产商品的经营者。



一、房地产开发企业的主要经营业务

房地产开发企业的主要经营业务包括土地的开发，建造、销售住宅与商业用房以及其他建筑物、附着物、配套设施等开发产品。具体如表 1-1 所示。

表 1-1 房地产开发企业的主要经营业务

业务类别		具体说明
1	土地的开发与经营	房地产开发企业将有偿获得的土地开发完成后，既可以有偿转让给其他单位使用；也可以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
2	房屋的开发与经营	房屋的开发指房屋的建造，房屋的经营指房屋的销售与出租。房地产开发企业可以在开发完成的土地上继续开发房屋，开发完成后，可作为商品作价出售或出租。企业开发的房屋，按用途可以分为商品房、出租房、安置房和代建房等
3	城市基础设施和公共配套设施的开发	房地产开发企业可以开发能有偿转让的大配套设施，也可以开发建设不能有偿转让的、为开发产品服务的公共配套设施
4	代建工程的开发	代建工程的开发指房地产开发企业接受政府和其他单位委托，代为开发的工程

二、房地产项目的运作流程

一个完整的房地产项目运作，通常包括立项、规划、土地出让或转让、建设、销售或自营等一系列的经济行为。具体涉及三个阶段，运作流程如图 1-1 所示。

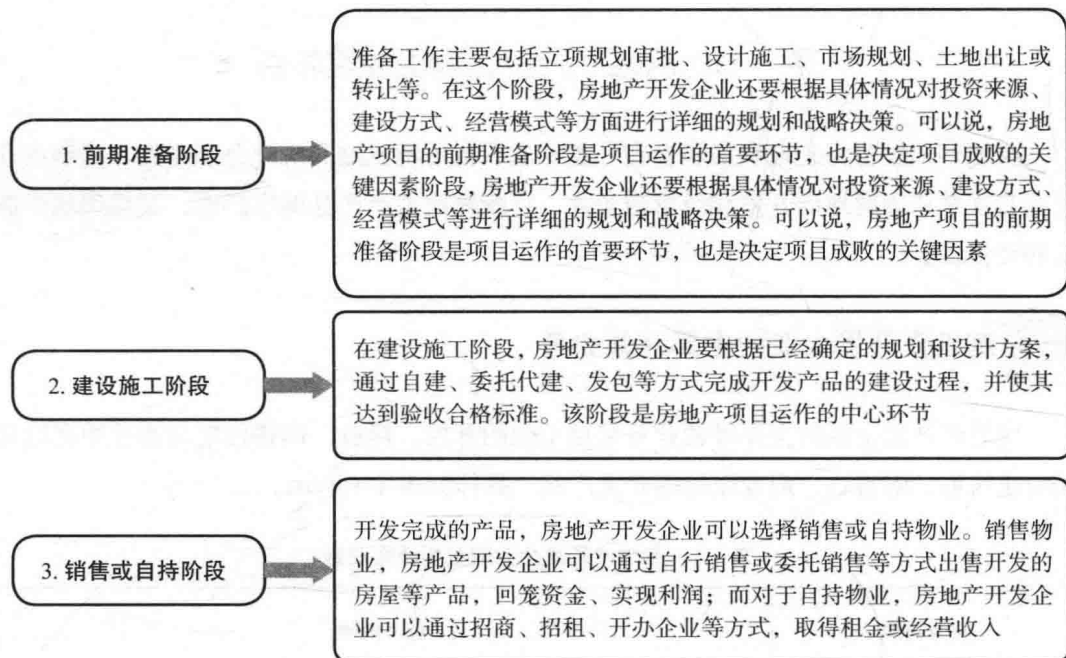


图 1-1 房地产项目的运作流程

第二节 房地产开发企业会计核算的特点

与工业企业的生产经营行为不同，房地产项目的开发周期相对较长，一个开发项目从最初获取土地使用权到最终确认企业收入，这个过程短则一两年，长则四五年。因此，房地产开发企业的会计核算也难于其他行业的会计核算，在开发成本、收入、应缴税款和利息支出等方面的核算都存在一定的特殊性。

一、成本核算的特点

房地产开发企业在成本核算方面的特殊性主要表现在核算对象复杂、时间跨度长和成本核算差异性大等方面。

（一）复杂

房地产开发企业主要从事房地产开发建设活动，其生产成本主要指开发产品的成本，成本所涉及的内容复杂，包括土地使用权的出让金，土地征用费，拆迁安置的补偿费，工程项目设计、规划及可行性研究的费用，三通一平等土地开发的费用，工程项目建设总成本费用，基础设施费，配套公共设施费，项目开发过程中的税费以及各种不可预见性的费用等都在开发成本的范畴之内。这些成本具备不同的特性、涉及不同的专业领域，从而导致成本核算难度较大。

此外，由于房地产行业是资金密集型行业，房地产开发企业在开发项目时需要投入大量的资金，除了房地产开发企业自身投入的相当一部分自有资金外，一般情况下还要通过银行贷款等方式筹措资金，因此，借款费用在房地产开发成本中占据很大一部分，借款费用的核算对于房地产开发企业来讲非常重要。

（二）时间跨度长

房地产项目开发的周期较长，少则 1~2 年，多则 5 年以上，使房地产成本费用核算的时间跨度很长。

房地产开发企业高风险性的投资特点决定了其每一个项目工程投资决策都必须具备一定的科学性和可行性，因而在项目的投资规划阶段，相关财会人员需要对项目的成本进行初步的核算及估计；而在项目真正投入实施的过程中，相关财会人员则需要随着项目工程的推进对开发成本进行及时核算。

在投资项目完成之后，会计人员需要按照房地产开发企业特殊的会计核算流程进行成本核算，对项目开发整个过程中所发生的所有直接开发费用和间接开发费用进行全面归集，并记入相对应的账户明细中；将已经完成的开发项目的实际成本进行详细、全面的计算和结转；依照已经开发完成的项目的实际功能及去向，将开发项目实际的成本结转到相对应的账户当中，完成开发成本的核算工作。

（三）成本核算的差异性较大

不同的房地产项目受地域、项目定位、产品功能、用途、规模等各方面因素的影响，不同项目之间的差异性很大，每个项目或多或少都有自己的特点。

房地产的开发模式很多，不同的开发模式涉及的会计核算方法也存在很大差异。例如，对于一个房地产项目，是成立分公司还是成立子公司进行管理，其会计核算方法是不同的。

不同的生产建设模式，成本核算的方法也不同。房地产开发企业在进行项目开发时，可以选择自营建设，也可以采取发包方式。即使采取发包方式，对于规模较大、施工要求复杂的房地产施工工程，也需要有不同的专业施工单位进行分工合作。但为了便

于管理，一般由具有资金和技术实力的施工单位总承包，然后再由总承包单位将工程分包给其他施工单位。在房地产开发企业与施工企业间的承包关系中，存在诸多的会计核算问题，承包单位的核算会对房地产开发企业的开发成本产生直接的影响。

二、收入核算的特点

房地产开发企业的收入包括土地转让收入、房屋销售收入、配套设施的销售收入、出租商品的租金收入等。

在收入成本结转上，房地产开发企业的会计核算与其他行业存在较大差异。由于房地产开发产品的建设周期长，并且普遍采取预售方式，建设过程中的预售收入作为预收账款处理，并在项目竣工后结转为销售收入，开发建设中的支出计入开发成本，在项目竣工后结转为销售成本。因此，从会计核算的角度看，项目开发节点对房地产开发企业会计核算结果将产生直接的影响。

此外，房地产开发企业对于开发的产品有两种处理方式：一是对外销售，二是留作自用或自营。针对这两种不同的方式，企业会计核算的方法也存在较大的差异。即使是对外销售，不同的房地产开发项目也会采取不同的方式，或自售或委托代理销售；在委托代理销售时，其方式又有收取手续费、视同买断、保底分成等，各个不同的销售模式对于销售收入的结转都是不一样的。

三、税费核算的特点

房地产开发企业的税费核算烦琐复杂，一个房地产项目从获取土地开始到最后销售完成，期间涉及的税费种类繁多，包括契税、印花税、土地增值税、增值税、所得税等，核算方式也比较复杂。

我国房地产开发企业的销售行为采用预售的方式进行，预售合同的签订与预收房款行为同时发生。而依照我国税法的规定，纳税人在转让或者销售不动产时，凡采用预收款方式进行的，纳税人收到预付款的同时其纳税义务随即产生，所以房地产开发企业应当依照预收款的数额进行税金的计算与缴纳，但是不依照这部分预收款计提税金，仅在应交账户的借方对已缴纳的税款进行反映。

一般情况下，房地产开发企业在年末时才会把部分满足收入确认条件的预收房款转为企业的收入，按照相应的配比原则计提应缴税金，然后由会计做分录。如此一来，房地产开发企业在当年所缴纳的税金通常不等于按照利润表中的收入计提的税金数额。这也使得房地产开发企业的税费核算存在一定的特殊性。

第二章 获取土地阶段

获取土地使用权是指开发商通过出让、转让或其他合法方式，有偿、有期限取得国有土地使用权的行为。对于房地产开发企业而言，获取土地是一个非常重要的阶段，没有土地，就无法进行房地产开发。

第一节 获取土地的会计核算

房地产开发企业取得土地使用权的方式一般有接受土地使用权出让、转让、投资者投入的土地使用权以及其他方式。

一、土地使用权的入账价值

根据《企业会计准则》的规定，企业取得的土地使用权通常应确认为无形资产，但改变土地使用权用途，用于赚取租金或资本增值的，应当将其转为投资性房地产。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权与建筑物应当分别进行处理。外购土地及建筑物支付的价款应当在建筑物与土地使用权之间进行分配；难以合理分配的，应当全部作为固定资产处理。

企业（房地产开发）取得土地用于建造对外出售的房屋建筑物，相关的土地使用权账面价值应当计入所建造的房屋建筑物成本。

（一）获取土地使用权的账务处理分类

（1）当企业取得土地使用权的目的用于增值后转让或出租时，在会计上作为投资性房地产核算。

（2）当房地产开发商取得土地使用权，用来建造对外出售的商品房时，作为房地产开发商的存货处理。

（3）企业取得土地使用权，用来自行建造房屋建筑物，当土地使用权价值和房屋建筑物价款不能合理区分时，土地使用权计入房屋建筑物成本，计入在建工程，最后转入固定资产。

（4）除了上述三种特殊情况，全部作为无形资产核算。

（二）按获取方式确认入账价值

根据获取土地使用权的方式不同，其入账价值也有所不同。

1. 通过出让方式取得土地使用权

通过出让方式取得土地使用权的入账价值通常是土地出让金加上相关税费，相关税费是指涉及的契税、印花税等。土地使用权出让是指国家将国有土地使用权在一定年限内出让给土地使用者，由土地使用者向政府支付土地使用权出让金的行为。通俗的说法是房地产公司通过招拍挂从政府买的土地，也叫一级市场获取土地。

2. 投资者投入的土地使用权

投资者投入的土地使用权，应当按照投资合同或协议约定的价值作为成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

二、取得开发用地的账务处理

房地产开发企业取得的用于开发的土地使用权，通过“开发成本”科目下的“土地征用及拆迁补偿款”明细科目核算。

（一）取得的土地使用权用于建造对外出售的房屋建筑物

根据《企业会计准则》，房地产开发取得的土地使用权用于建造对外出售的房屋建筑物，相关的土地使用权应当计入所建造的房屋建筑成本，即借记“开发成本——土地征用及拆迁补偿款”等科目，贷记“银行存款”“应付账款”等科目。

【例 2-1】2017 年 1 月，某房地产公司取得甲地块 100 亩的土地使用权用于商品房开发，价款 1 亿元，契税征收率为 4%，当地政府规定的耕地占用税税额为 30 元/平方米，通过银行转账支付土地出让金及相关税费。

（1）支付土地出让金时：

借：开发成本——土地征用及拆迁补偿款	100 000 000
贷：银行存款	100 000 000

（2）缴纳契税时：

借：开发成本——土地征用及拆迁补偿款	4 000 000
贷：银行存款	4 000 000

（3）缴纳耕地占用税时：

应缴纳的耕地占用税 = $100 \times 666.67 \times 30 = 200$ （万元）

借：开发成本——土地征用及拆迁补偿款	2 000 000
贷：银行存款	2 000 000