



图解 房地产企业会计 核算与纳税筹划

清晰图表，全景展示会计流程

真实案例，体现房地产行业核算细节

周文杰 著

TU JIE FANG DI CHAN QI YE KUAI JI
HE SUAN YU NA SHUI CHOU HUA



地震出版社
Seismological Press

图解房地产企业会计核算与纳税筹划

周文杰 著



地震出版社
Seismological Press

图书在版编目 (CIP) 数据

图解房地产企业会计核算与纳税筹划/周文杰著. —北京: 地震出版社, 2015. 9

ISBN 978-7-5028-4655-8

I. ①图… II. ①周… III. ①房地产企业—会计—中国—图解②房地产企业—税收筹划—中国—图解 IV. F299.233.3—64②F812.423—64

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2015) 第 180629 号

地震版 XM3497

图解房地产企业会计核算与纳税筹划

周文杰 著

责任编辑: 薛广盈 吴桂洪

责任校对: 潘菊华

出版发行: 地震出版社

北京市海淀区民族大学南路 9 号

发行部: 68423031 68467993

门市部: 68467991

总编室: 68462709 68423029

证券图书事业部: 68426052 68470332

http: //www. dzpress. com. cn

E-mail: zqbj68426052@163. com

邮编: 100081

传真: 88421706

传真: 68467991

传真: 68455221

经销: 全国各地新华书店

印刷: 廊坊市华北石油华星印务有限公司

版 (印) 次: 2015 年 9 月第一版 2015 年 9 月第一次印刷

开本: 787×1092 1/16

字数: 420 千字

印张: 17.25

书号: ISBN 978-7-5028-4655-8/F (5348)

定价: 48.00 元

版权所有 翻印必究

(图书出现印装问题, 本社负责调换)

前 言

房地产开发企业具有核算对象众多、成本费用归集分配复杂多样、核算周期长等特点，这给企业的会计核算工作带来了一定的难度。为了满足房地产开发企业会计人员的工作需要，根据最新的企业会计准则以及相关的税收法律法规，从专业的角度有针对性地介绍了房地产开发企业的会计政策及各项会计实务问题，帮助大家了解房地产开发企业的会计核算特点，了解企业会计准则在房地产开发企业的具体运用，促进读者掌握相关会计知识和提高会计实务操作水平。

本书共分为十八章：介绍了会计基础知识和原理；详细讲解房地产开发企业日常经济活动的会计核算和详细讲解成本、收入和利润的核算与企业所得税的会计处理以及具体介绍会计报表的编制以及税务筹划思路与方法。

本书在内容及结构上，具有如下特点：

（1）体系完整，涵盖了企业整个会计流程，以 2014 年修订的最新《企业会计准则》为依据，对房地产开发企业会计工作中会计政策、会计科目的使用以及会计报表的编制进行介绍，囊括了企业经营过程的各项业务。

（2）以图和表的形式阐述基础知识，化繁为简、思路清晰、要点突出，帮助读者对知识点进行概括总结，整体把握每一章内容的结构，同时能够对知识点进行系统的梳理，留下更深刻的印象，更容易记忆。

（3）重点内容配有例题和详解，本书考虑了施工企业实际工作中不同的经纪业务事项和内容，据此编写了例题，把相关的会计政策和方法尽可能的作了全面的介绍和解释，帮助读者对知识点进行理解记忆，将理论与实务融会贯通。

（4）适用范围广，本书既可作为施工企业财会人员处理会计实务和进行税务筹划的工具书，又可作为财经院校开设施工企业会计课程的教学参考用书，还可作为财会人员自学以及参加各种会计专业考试的参考用书。

本书的编写汇集了多名专家学者，查阅了大量资料，进行了多次审阅校对，但是仍有可能存在疏漏及不足之处，在此恳请广大读者批评指正。

作者

2015 年 7 月

目 录

第一章 总论	1
第一节 会计的概念、特征和职能	1
一、会计的概念	1
二、会计的特征	1
三、会计的职能	1
第二节 会计基本假设与会计基础	2
一、会计基本假设	2
二、会计基础	2
第三节 会计信息的使用者及其质量要求	3
一、会计信息的使用者	3
二、会计信息的质量要求	3
第四节 会计要素及其确认	4
一、会计要素概念	4
二、反映企业财务状况的会计要素及其确认	4
三、反映企业经营成果的会计要素及其确认	5
第五节 我国企业会计核算法规体系	6
一、会计法的地位和作用	6
二、会计准则	7
三、我国房地产开发企业会计核算规范的演变	7
第六节 房地产开发企业会计概述	8
一、房地产开发企业的主要业务及经营特征	8
二、房地产开发企业会计的概念与主要核算内容	8
三、房地产开发企业会计的职能	10
四、房地产开发企业会计核算的主要内容	10
第二章 货币资金	12
第一节 库存现金	12
一、我国现行的现金管理制度	12
二、现金的会计核算	12
第二节 银行存款	15
一、银行存款账户的开立	15

二、银行存款账户的设置	15
三、银行存款收付的核算	16
四、银行存款的对账	16
第三节 其他货币资金	17
一、科目与账户的设立	17
二、其他货币资金的会计核算	18
第四节 银行结算	20
一、支票	20
二、银行本票	21
三、银行汇票	22
四、商业汇票	23
五、托收承付	23
六、委托收款	24
七、汇兑	25
第五节 外币交易	25
一、外币、外汇与汇率	25
二、外币交易的会计处理简介	27
三、外币交易的账务处理	28
第三章 应收款项	33
第一节 应收票据	33
一、应收票据概述	33
二、应收票据的核算	33
第二节 应收账款	36
一、应收账款概述和计价	36
二、应收账款的会计核算	37
第三节 预付账款	38
一、采购中预付账款的会计核算	38
二、在建工程中预付账款的核算	39
第四节 其他应收款	40
一、其他应收款的内容	40
二、其他应收款的会计核算	40
第五节 应收款项减值	42
一、应收款项减值损失的确认	42
二、应收款项减值损失的估算	42



三、应收款项减值的会计核算	44
第四章 存货	46
第一节 存货概述	46
一、存货的概述	46
二、存货的会计核算	47
第二节 存货的计价	48
一、取得存货的计价	48
二、发出存货的计价	49
三、存货的期末计价	50
第三节 库存材料的会计核算	50
一、采用实际成本法进行库存材料的核算	50
二、采用计划成本法进行库存材料核算	54
第四节 委托加工物资	56
一、委托加工物资的计价	56
二、委托加工物资的核算科目	57
三、委托加工物资的会计核算	57
第五节 低值易耗品	58
一、低值易耗品的分类与特点	58
二、低值易耗品的会计核算	59
第六节 周转材料的核算	60
一、周转材料的概念及分类	60
二、周转材料的摊销方法	60
三、周转材料核算中的科目设置	61
四、周转材料的会计核算	61
第七节 开发产品的内容及核算	63
一、开发产品的内容及分类	63
二、开发产品的核算	64
第八节 存货清查	65
一、存货的盘存方法	65
二、存货盘盈、盘亏的会计核算	66
第九节 存货跌价准备	68
一、存货的期末计量	68
二、存货期末计价的方法	68
三、存货跌价准备的核算	70



第五章 固定资产	72
第一节 固定资产的概念与确认	72
一、固定资产的概念及确认条件	72
二、固定资产确认条件的具体应用	72
第二节 固定资产的初始计量	73
一、外购固定资产	73
二、自行建造固定资产	76
三、融资租入固定资产	81
四、存在弃置费用的固定资产	82
五、其他方式取得的固定资产	84
第三节 固定资产折旧	84
一、固定资产折旧的概念与类别	84
二、固定资产折旧的计算方法	86
第四节 固定资产后续支出	88
一、资本化的后续支出	88
二、费用化的后续支出	90
第五节 固定资产的处置	94
一、固定资产终止确认的条件	94
二、固定资产处置的会计处理	94
第六节 固定资产清查	95
一、固定资产的盘盈	95
二、固定资产盘亏	96
第七节 固定资产减值	96
一、固定资产可收回金额的计量	96
二、固定资产减值的账务处理	96
第六章 金融资产	97
第一节 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	97
一、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产概述	97
二、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的会计处理	98
第二节 持有至到期投资	100
一、持有至到期投资概述	100
二、持有至到期投资的会计处理	101
第三节 贷款和应收款项	102
一、贷款和应收款项概述	102



二、贷款和应收款项的会计处理	102
第七章 投资性房地产	103
第一节 投资性房地产的概念与确认	103
一、投资性房地产的范围	103
二、投资性房地产的确认条件	103
三、投资性房地产的初始计量	103
第二节 投资性房地产的后续计量	104
一、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产	104
二、采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产	104
三、投资性房地产后续计量模式的变更	106
第四节 投资性房地产的转换	106
一、投资性房地产转换的概念	106
二、投资性房地产的转换形式及转换日	106
三、投资性房地产转换的会计处理	107
第五节 投资性房地产的处置	111
一、成本模式计量的投资性房地产	111
二、公允价值模式计量的投资性房地产	111
第八章 无形资产和其他资产	113
第一节 无形资产概述	113
一、无形资产的概念、分类及特征	113
二、无形资产的确认	114
三、无形资产的主要类型	115
第二节 无形资产的会计核算	117
一、无形资产的初始计量	117
二、无形资产的摊销	117
三、无形资产注销与减值的核算	118
四、无形资产的披露	119
第三节 其他资产项目	119
一、开办费的会计核算	119
二、长期待摊费用的核算	119
第九章 流动负债	121
第一节 负债的概念与分类	121
一、负债的概念	121



二、负债的确认条件	121
三、负债的分类	122
第二节 短期借款的会计核算	122
一、短期借款的概念	122
二、短期借款的账务处理	122
第三节 应付票据	123
一、应付票据的概念	123
二、应付票据的账务处理	123
第四节 应付账款的会计核算	124
一、应付账款的概念	124
二、应付账款的账务处理	124
第五节 应付职工薪酬	125
一、应付职工薪酬应核算的内容	125
二、应付职工薪酬的核算	126
第六节 应交税费的会计核算	133
一、应交营业税	133
二、应交增值税	134
三、应交城市维护建设税	136
四、教育费附加	137
第十章 非流动负债	138
第一节 长期借款	138
一、长期借款的概念	138
二、长期借款的会计核算	138
第二节 长期债券的会计核算	142
一、一般公司债券的会计核算	142
二、可转换公司债券核算	146
第十一章 或有事项	149
第一节 或有事项的特征	149
一、或有事项的特征	149
二、或有负债或有资产与或有事项的密切关系	149
第二节 或有事项的确认和计量	150
一、或有事项的确认	150
二、或有事项的计量	151



第三节 或有事项会计处理原则的运用	154
一、产品质量保证	154
二、未决诉讼	155
三、对外担保事项	156
四、待执行合同变成亏损合同事项	156
五、重组事项	157
六、或有事项的信息披露	158
第十二章 所有者权益	159
第一节 所有者权益的性质及内容	159
一、所有者权益概述	159
二、所有者权益与负债	159
第二节 实收资本	159
一、实收资本的概念	159
二、取得实收资本的会计核算	160
第三节 资本公积	163
一、资本公积的概念与组成	163
二、资本溢价（或股本溢价）的核算	164
三、其他资本公积的核算	165
四、资本公积转增资本的核算	165
第十三章 房地产开发企业成本的核算	166
第一节 开发成本概述	166
一、开发产品成本的构成	166
二、开发产品成本核算对象的确定	167
三、开发产品成本的科目设置及核算内容	168
第二节 自营开发工程成本的核算	169
一、自营工程成本核算的对象和项目	169
二、自营工程成本中材料费的归集和分配	170
三、自营工程成本中人工费的归集和分配	172
四、机械使用费的归集和分配	174
五、自营工程成本中辅助生产费用的归集和分配	179
六、其他直接费的归集和分配	180
七、间接费用的归集和分配	181
第三节 发包开发工程及其价款结算的核算	184
一、工程价款结算的办法	184

二、应付工程款和预付备料款、工程款的核算	185
第四节 开发间接费用的核算	185
一、开发间接费用的组成和核算	185
二、开发间接费用的分配	187
第五节 土地开发成本的核算	188
一、土地开发支出划分和归集的原则	188
二、土地开发成本核算对象的确定和成本项目的设置	188
三、土地开发成本的核算	189
第六节 配套设施开发成本的核算	192
一、配套设施的种类及其支出归集的原则	192
二、配套设施开发成本核算对象的确定和成本项目的设置	192
三、配套设施开发成本的核算	193
四、已完配套设施开发成本的结转	195
第七节 房屋开发成本的核算	196
一、开发房屋的种类及其核算对象和成本项目	196
二、房屋开发成本的核算	197
三、房屋开发成本核算举例	199
四、已完房屋开发成本的结转	200
第八节 代建工程开发成本的核算	201
一、代建工程的种类及其成本核算的对象和项目	201
二、代建工程开发成本的核算	201
第十四章 房地产开发企业收入的核算	203
第一节 房地产开发企业收入概述	203
一、收入的概念和特征	203
二、收入的分类	203
三、房地产开发企业相关收入的确认原则	204
四、房地产开发企业商品房销售收入金额的确定	205
第二节 房地产开发企业销售开发产品的核算	205
一、开发产品销售核算中的科目	205
二、开发产品完成开发之后的核算	206
三、开发产品销售的核算	207
第三节 开发产品跌价准备提取的核算	211
一、需要计提开发产品跌价准备的情形	211
二、核算开发产品跌价准备的常用会计科目	212



三、计提开发产品跌价准备的账务处理	212
第十五章 房地产开发企业的期间费用与利润	214
第一节 期间费用的核算	214
一、管理费用	214
二、销售费用	215
三、财务费用	215
第二节 利润的核算	216
一、营业利润的核算	216
二、营业外收入和营业外支出的核算	217
三、利润的结转与分配	218
第十六章 所得税	223
第一节 所得税会计概述	223
一、所得税会计的特点	223
二、所得税会计核算的一般程序	223
第二节 计税基础和暂时性差异	224
一、暂时性差异	224
二、资产的计税基础	225
三、负债的计税基础	225
四、特殊项目产生的暂时性差异	226
第三节 递延所得税资产及递延所得税负债的确认和计量	226
一、递延所得税资产和递延所得税负债的确认和计量	226
二、所得税费用的核算	228
三、递延所得税的特殊处理	232
四、所得税的信息披露	233
第十七章 会计报表	234
第一节 会计报表概述	234
一、会计报表	234
二、会计报表的作用	234
三、会计报表的分类	234
四、会计报表的结构	235
五、会计报表的编制要求	236
六、《企业会计准则》所要求的财务报表的组成	236



第二节 资产负债表	237
一、资产负债表的概念	237
二、资产负债表内容与结构	238
三、资产负债表的结构与格式	238
四、资产负债表的填列方法	240
五、资产负债表项目的填列说明	241
第三节 利润表	245
一、利润表的概念和作用	245
二、利润表的格式及内容	245
三、利润表的编制	246
第四节 现金流量表	248
一、现金流量表的概念和作用	248
二、现金流量及其分类	248
三、现金流量表的结构和内容	249
四、现金流量表的编制	250
第五节 所有者权益变动表	252
一、所有者权益变动表的内容及结构	252
二、所有者权益变动表的填列方法	253
第六节 会计报表附注	255
一、附注的概念	255
二、附注的主要内容	255
第十八章 房地产企业税务筹划	256
第一节 房地产行业的税务筹划基本技术	256
一、税务筹划的概念	256
二、房地产行业的税务筹划技术	256
三、税务筹划过程中需要注意的问题	257
第二节 税务筹划在房地产行业的具体应用	257
一、企业设立的税务筹划	257
二、企业筹资的税务筹划	257
三、企业开发建设的税务筹划	258
四、企业销售的税务筹划	258
五、企业投资的税务筹划	260
六、营业税的税务筹划	260
参考文献	260



第一章
总 论

第一节 会计的概念、特征和职能

一、会计的概念

会计是以货币为主要计量单位,运用专门的方法,核算和监督企业、机关、事业单位和其他组织经济活动的一种经济管理工作。企业的会计工作主要是通过一系列会计程序,对企业的经济活动和财务收支进行核算和监督,反映企业财务状况、经营成果和现金流量,反映企业管理层受托责任履行情况,为会计信息使用者提供有用的决策信息,并积极参与经营管理决策,提高企业经济效益,促进市场经济的健康有序发展。

二、会计的特征

会计的基本特征体现在四个方面,具体内容如图 1-1 所示。

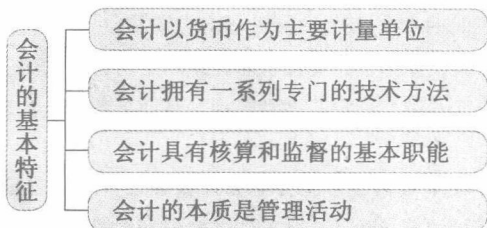


图 1-1 会计的基本特征

三、会计的职能

会计的职能体现在基本职能和拓展职能两个方面,具体如图 1-2 所示。

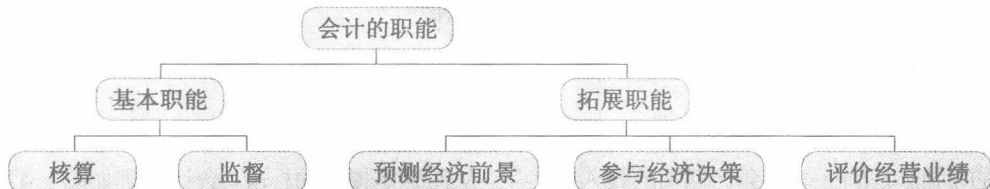


图 1-2 会计的职能

第二节 会计基本假设与会计基础

一、会计基本假设

会计基本假设是企业会计确认、计量和报告的前提,是对会计核算所处时间、空间环境等所作的合理设定。会计基本假设包括会计主体、持续经营、会计分期和货币计量,如图 1-3 所示。

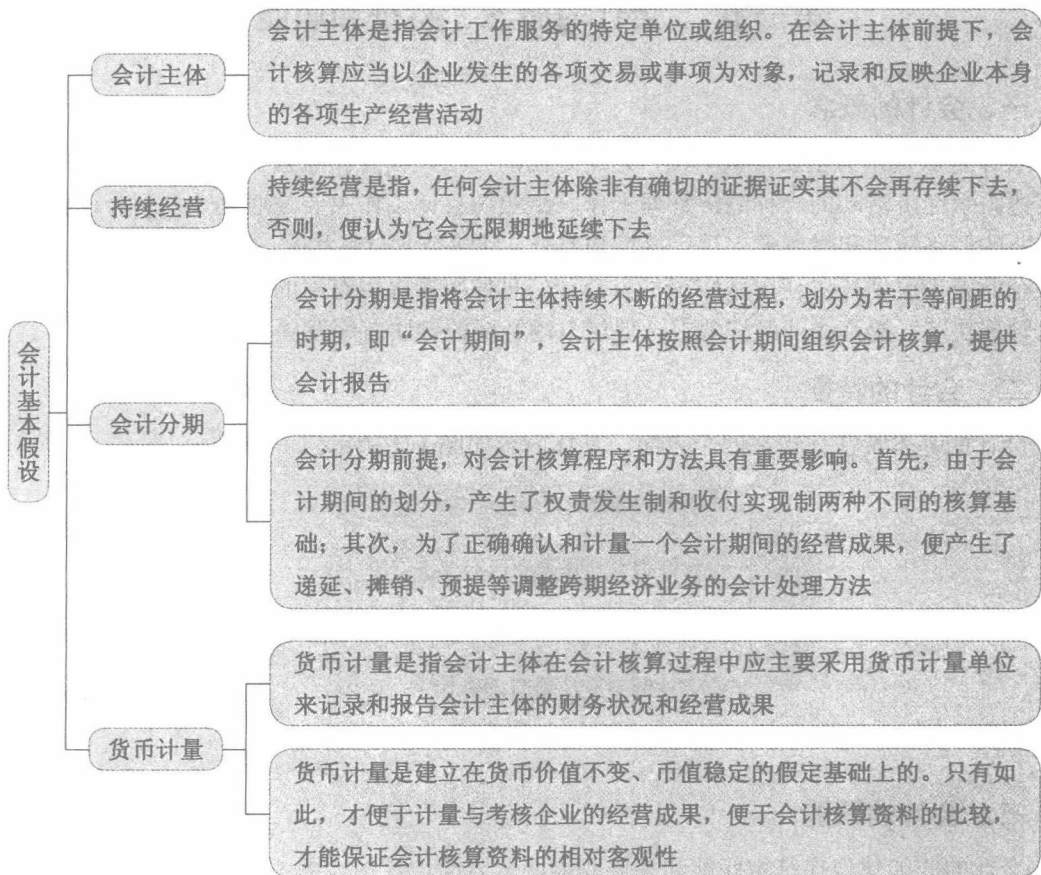


图 1-3 会计基本假设

二、会计基础

会计确认、计量、报告的基础,简称会计基础,是企业在会计确认、计量和报告的过程中采用的基础,是确认一定会计期间的收入和费用,从而确定损益的标准。会计基础如图 1-4 所示。

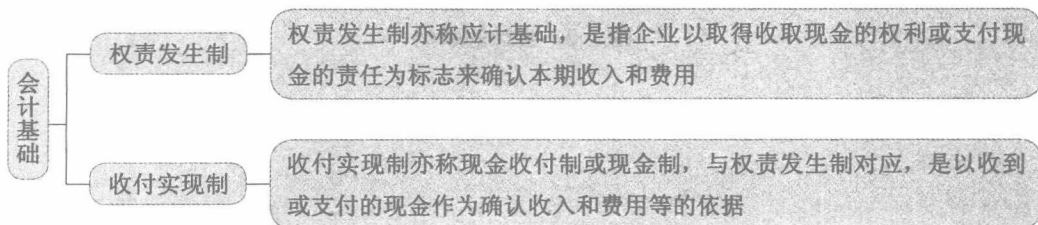


图 1-4 会计基础

第三节 会计信息的使用者及其质量要求

一、会计信息的使用者

会计信息的使用者主要包括投资者、债权人、企业管理者、政府及其相关部门和社会公众等。

二、会计信息的质量要求

会计的信息质量是对企业财务报告中所提供会计信息质量的基本要求，是使财务报告中所提供会计信息对投资者等使用者决策有用应具备的基本特征，它主要包括客观性、相关性、可理解性、可比性、实质重于形式、重要性、谨慎性和及时性。这些要求的具体内涵要求如图 1-5 所示。



图 1-5 会计信息质量的要求