

房地产公司公共设施已完工部分如何分摊费用? PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/170/2021_2022__E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E5_c42_170851.htm

问:房产开发项目中部分楼已完工并销售但小区道路和部分公共设施还没有完成且无法预计将要发生的支出,整个小区全部建设完预计4年左右.请问已完工部分的费用怎样分摊? 答:《国家税务总局关于房地产开发业务征收企业所得税问题的通知》(国税发[2006]31号)规定:八、关于开发产品成本、费用的扣除问题:开发企业在进行成本、费用的核算与扣除时,必须按规定区分期间费用和开发产品成本、开发产品会计成本与计税成本、已销开发产品计税成本与未销开发产品计税成本的界限。(一)开发企业在结算开发产品的计税成本时,按以下规定进行处理:1.开发产品建造过程中发生的各项支出,当期实际发生的,应按权责发生制的原则计入成本对象;当期尚未发生但应由当期负担的,除税收规定可以计入当期成本对象的外,一律不得计入当期成本对象。2.开发产品必须按一般经营常规和会计惯例合理地划分成本对象,同时还应将各项支出合理地划分为直接成本、间接成本和共同成本。来源:www.examda.com3.开发产品完工前发生的直接成本、间接成本和共同成本,应按配比原则将其分配至各成本对象。其中,直接成本和能够分清成本负担对象的间接成本,直接计入成本对象中;共同成本以及因多个项目同时开发或先后滚动开发而不能分清负担对象的间接成本,应按各个成本对象(项目)占地面积、建筑面积或工程概算等方法计算分配。来源:www.examda.com4.计入开发产品成本的

费用必须是真实发生的，除税收另有规定外，各项预提（或应付）费用不得计入开发产品成本。来源：www.examda.com

5. 计入开发产品成本的费用必须符合国家税收规定。与税收规定不一致的，应以税收规定为准进行调整。6. 开发产品完工后应在规定的时限内及时结算其计税成本，不得提前或滞后。如结算了会计成本，则应按税收规定将其调整为计税成本。（二）下列项目按以下规定进行扣除：来源

：www.examda.com

1. 已销开发产品的计税成本。当期准予扣除的已销开发产品的计税成本，按当期已实现销售的可售面积和可售面积单位工程成本确认。可售面积单位工程成本和已销开发产品的计税成本按下列公式计算确定：
$$\text{可售面积单位工程成本} = \text{成本对象总成本} \div \text{总可售面积}$$
$$\text{已销开发产品的计税成本} = \text{已实现销售的可售面积} \times \text{可售面积单位工程成本}$$

2. 开发企业发生的应计入开发产品成本中的费用，包括前期工程费、基础设施建设费、公共配套设施费、土地征用及拆迁费、建筑安装工程费、开发间接费用等，应根据实际发生额按以下规定进行分摊：（1）属于成本对象完工前发生的，应按计税成本结算的规定和其他有关规定直接计入成本对象。

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com