

房地产开发企业土地开发成本核算对象成本项目设置 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/502/2021_2022__E6_88_BF_E4_BA_A7_E5_BC_80_E5_c43_502262.htm

(一) 土地开发成本核算对象的确定 为了既有利于土地开发支出的归集，又有利于土地开发成本的结转，对需要单独核算土地开发成本的开发项目，可按下列原则确定土地开发成本的核算对象：1. 对开发面积不大、开发工期较短的土地，可以每一块独立的开发项目为成本核算对象；2. 对开发面积较大、开发工期较长、分区域开发的土地，可以一定区域作为土地开发成本核算对象。成本核算对象应在开工之前确定，一经确定就不能随意改变，更不能相互混淆。

(二) 土地开发成本项目的设置 企业开发的土地，因其设计要求不同，开发的层次、程度和内容都不相同，有的只是进行场地的清理平整，如原有建筑物、障碍物的拆除和土地的平整；有的除了场地平整外，还要进行地下各种管线的铺设、地面道路的建设等。因此，就各个具体的土地开发项目来说，它的开发支出内容是不完全相同的。企业要根据所开发土地的具体情况和会计制度规定的成本项目，设置土地开发项目的成本项目。对于会计制度规定的、企业没有发生支出内容的成本项目，如建筑安装工程费，配套设施费，可不必设置。根据土地开发支出的一般情况，企业对土地开发成本的核算，可设置如下几个成本项目：（1）土地征用及拆迁补偿费或土地批租费；（2）前期工程费；（3）基础设施费；（4）开发间接费。其中土地征用及拆迁补偿费是指按照城市建设总体规划进行土地开发所发生的土地征用费、耕地占用税、劳动力安置费，及有关

地上、地下物拆迁补偿费等。但对拆迁旧建筑物回收的残值应估价入账并冲减有关成本。开发土地如通过批租方式取得的，应列入批租地价。前期工程费是指土地开发项目前期工程发生的费用，包括规划、设计费，项目可行性研究费，水文、地质勘察、测绘费，场地平整费等。基础设施费是指土地开发过程中发生的各种基础设施费，包括道路、供水、供电、供气、排污、排洪、通讯等设施费用。开发间接费指应由商品性土地开发成本负担的开发间接费用。土地开发项目如要负担不能有偿转让的配套设施费，还应设置“配套设施费”成本项目，用以核算应计入土地开发成本的配套设施费。

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