

房地产开发企业土地开发支出划分和归集的原则 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_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E5_c43_502265.htm 房地产开发企业开发的土地，按其用途可将它分为如下两种：一种是为了转让、出租而开发的商品性土地（也叫商品性建设场地）；另一种是为开发商品房、出租房等房屋而开发的自用土地。前者是企业的最终开发产品，其费用支出单独构成土地的开发成本；而后者则是企业的中间开发产品，其费用支出应计入商品房、出租房等有关房屋开发成本。现行会计制度中设置的“开发成本或生产成本土地开发成本”科目，它的核算的内容，与企业发生的土地开发支出并不完全对口，原则上仅限于企业开发各种商品性土地所发生的支出。企业为开发商品房、出租房等房屋而开发的土地，其费用可分清负担对象的，应直接计入有关房屋开发成本，在“开发成本或生产成本房屋开发成本”科目进行核算。如果企业开发的自用土地，分不清负担对象，应由两个或两个以上成本核算对象负担的，其费用可先通过“开发成本或生产成本土地开发成本”科目进行归集，待土地开发完成投入使用时，再按一定的标准（如房屋占地面积或房屋建筑面积等）将其分配计入有关房屋开发成本。如果企业开发商品房、出租房使用的土地属于企业开发商品性土地的一部分，则应将整块土地作为一个成本核算对象，在“开发成本或生产成本土地开发成本”科目中归集其发生的全部开发支出，计算其总成本和单位成本，并于土地开发完成时，将成本结转到“开发产品”或“库存商品”科目。待使用土地时，再将使用土地所应负担的开发

成本，从“开发产品”或“库存商品”科目转入“开发成本或生产成本房屋开发成本”科目，计入商品房、出租房等房屋的开发成本。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