

房地产企业开办费的财税处理 PDF转换可能丢失图片或格式
，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/504/2021_2022__E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E4_c42_504484.htm 在我国关于开办费的会计与税务处理，一直不很规范、也不完善。开办费的定义至今没有权威解释，而筹建期间的说法更是五花八门。会计制度、会计准则对开办费的会计处理也仅仅停留在帐务处理层面；关于涉及开办费的筹建期间，国家税务总局也曾多次发文明确，但也是前后矛盾，让人无所适从。本文拟根据新会计准则体系、新所得税法及实施条例，结合房地产开发企业的实际情况，对开办费的会计核算与税务处理进行如下探讨。

一、开办费的定义与开支范围

（一）开办费的定义

开办费是指企业在筹建期间实际发生的费用，包括筹办人员的职工薪酬、办公费、培训费、差旅费、印刷费、注册登记费以及不计入固定资产价值的借款费用等。至于什么是筹建期间，有以下两种不同的观点具有一定的代表性。其一，筹建期间是指从企业被批准筹建之日起至开始生产、经营（包括试生产、试营业之日）的期间。依据是：《外商投资企业外国企业所得税法实施细则》第四十九条。其二，筹建期间是指从企业被批准筹建之日起至开业之日，即企业取得营业执照上标明的设立日期。依据是：2003年11月18日国家税务总局《关于新办企业所得税优惠执行口径的批复》（“国税函[2003]1239号”）的相关规定。笔者更加赞同关于“筹建期间”的第二种观点。这是由于：（1）第一种观点，对于不同的行业、不同的企业均有不同的解释，很难有一个统一的标准，无法准确界定筹建期间，为正确进行财税处理设置

了障碍。（2）第二种观点，很清晰地界定了筹建期间，即从企业被批准筹建之日起至取得营业执照上标明的设立日期为止。适用于各类企业，同时也没有任何歧义。（二）开办费的开支范围 根据相关规定，笔者将开办费的开支范围进行了归纳，一般说来分为允许计入开办费的支出和不能计入开办费的支出。一）允许计入开办费的支出 1、筹建人员开支的费用（1）筹建人员的职工薪酬：具体包括筹办人员的工资薪金、福利费、以及应交纳的各种社会保险、住房公积金等。（2）差旅费：包括市内交通费和外埠差旅费。（3）董事会费和联合委员会费。2、企业登记、公证的费用：主要包括企业的工商登记费、验资费、评估费、税务登记费、公证费等。3、筹措资本的费用：主要是指筹资支付的手续费以及不计入固定资产和无形资产的汇兑损益和利息等。4、人员培训费：主要有以下二种情况（1）引进设备和技术需要消化吸收，选派一些职工在筹建期间外出进修学习的费用。

（2）聘请专家进行技术指导和培训的劳务费及相关费用。5、企业资产的摊销、报废和毁损。6、其他费用（1）筹建期间发生的办公费、广告费、业务招待费等。（2）印花税、车船税等。（3）经投资人确认由企业负担的进行可行性研究所发生的费用。（4）其他与筹建有关的费用，例如资讯调查费、诉讼费、文件印刷费、通讯费以及庆典礼品费等支出。二）不能计入开办费的支出 1、取得各项资产所发生的费用。包括购建固定资产和无形资产所支付的运输费、安装费、保险费和购建时发生的职工薪酬。2、规定应由投资各方负担的费用。如投资各方为筹建企业进行了调查、洽谈发生的差旅费、咨询费、招待费等支出。3、为培训职工而购建

的固定资产、无形资产等支出。 4、投资方因投入资本自行筹措款项所支付的利息，不计入开办费，应由出资方自行承担。 5、以外币现金存入银行而支付的手续费，该费用应由投资者负担。 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