

房地产企业开发间接费用的核算 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_504500.htm

一、开发间接费用的组成和核算 开发间接费用是指房地产开发企业内部独立核算单位在开发现场组织管理开发产品而发生的各项费用。这些费用虽也属于直接为房地产开发而发生的费用，但它不能确定其为某项开发产品所应负担，因而无法将它直接记入各项开发产品成本。为了简化核算手续，将它先记入“开发间接费用”帐户，然后按照适当分配标准，将它分配记入各项开发产品成本。为了组织开发间接费用的明细分类核算，分析各项费用增减变动的原因，进一步节约费用开支，开发间接费用应分设如下明细项目进行核算：

- 1.工资 指开发企业内部独立核算单位现场管理机构行政、技术、经济、服务等人员的工资、奖金和津贴。
- 2.福利费 指按上项人员工资总额的一定比例（目前为14%）提取的职工福利费。
- 3.折旧费 指开发企业内部独立核算单位使用属于固定资产的房屋、设备、仪器等提取的折旧费。
- 4.修理费 指开发企业内部独立核算单位使用属于固定资产的房屋、设备、仪器等发生的修理费。
- 5.办公费 指开发企业内部独立核算单位各管理部门办公用的文具、纸张、印刷、邮电、书报、会议、差旅交通、烧水和集体取暖用煤等费用。
- 6.水电费 指开发企业内部独立核算单位各管理部门耗用的水电费。
- 7.劳动保护费 指用于开发企业内部独立核算单位职工的劳动保护用品的购置、摊销和修理费，供职工保健用营养品、防暑饮料、洗涤肥皂等物品的购置费或补助费，以及工地上职工洗澡、饮水的燃料等。
- 8.周

转房摊销 指不能确定为某项开发项目安置拆迁居民周转使用的房屋计提的摊销费。

9.利息支出 指开发企业为开发房地产借入资金所发生而不能直接记入某项开发成本的利息支出及相关的手续费，但应冲减使用前暂存银行而发生的利息收入。开发产品完工以后的借款利息，应作为财务费用，记入当期损益。

10.其他费用 指上列各项费用以外的其他开发间接费用支出。从上述开发间接费用的明细项目中，可以看出它与土地征用及拆迁补偿费、建筑安装工程费等变动费用不同，它属于相对固定的费用，其费用总额并不随着开发产品量的增减而成比例的增减。但就单位开发产品分摊的费用来说，则随着开发产品量的变动而成反比例的变动，即完成开发产品数量增加，单位开发产品分摊的费用随之减少；反之，完成开发产品数量减少，单位开发产品分摊的费用随之增加。因此，超额完成开发任务，就可降低开发成本中的开发间接费。

开发间接费用的总分类核算，在“开发间接费用”账户进行。企业所属各内部独立核算单位发生的各项开发间接费用，都要自“应付工资”、“应付福利费”、“累计折旧”、“递延资产”、“银行存款”、“周转房周转房摊销”等账户的贷方转入“开发间接费用”账户的借方，作如下分录入账：

借：开发间接费用	41 600	贷：应付工资	8 000
		应付福利费	1120
		累计折旧	10 000
		递延资产	3 500
		银行存款	8 480
		周转房 周转房摊销	10 500

必须指出，如果开发企业不设置现场管理机构而由企业（即公司本部）定期或不定期地派人到开发现场组织开发活动，其所发生的费用，除周转房摊销外，其他开发间接费可记入企业的管理费用。开发间接费用的明细分类核算，一般要按所属内部独立核算单位设置“开发间接费

用明细分类账”，将发生的开发间接费用按明细项目分栏登记。二、开发间接费用的分配 每月终了，应对开发间接费用进行分配，按实际发生数记入有关开发产品的成本。开发间接费用的分配方法，企业可根据开发经营的特点自行确定。不论土地开发、房屋开发、配套设施和代建工程，均应分配开发间接费用。某项开发产品成本分配的开发间接费 = 月份内该项开发产品实际发生的直接成本 × 本月实际发生的开发间接费用 ÷ 应分配开发间接费各开发产品实际发生的直接成本总额 如某房地产开发企业某内部独立核算单位在1998年5月份共发生了开发间接费用41 600元，应分配开发间接费各开发产品实际发生的直接成本如下：

开发产品编号	名称	直接成本
101	商品房	50 000
102	商品房	120 000
151	出租房	75 000
181	周转房	70 000
201	大配套设施商店	80 000
301	商品性土地	125 000
合计		520 000

根据上列公式，即可为各开发产品算得5月份应分配的开发间接费：

101商品房：50000元 × 41600元 ÷ 520000元 = 50 000元 × 8% = 4 000元

102商品房：120 000元 × 8% = 9 600元

151出租房：75 000元 × 8% = 6 000元

181周转房：70 000元 × 8% = 5 600元

201大配套设施：80 000元 × 8% = 6 400元

301商品性土地：125 000元 × 8% = 10 000元

根据上面计算，就可编制有如下所示的开发间接费用分配表：

开发项目编号	名称	直接成本	分配开发间接费
101	商品房	50 000	4 000
102	商品房	120 000	9 600
151	出租房	75 000	6 000
181	周转房	70 000	5 600
201	大配套设施	80 000	6 400
301	商品性土地	125 000	10 000
合计		520 000	41 600

根据开发间接费用分配表，即可将各开发产品成本分配的开发间接费记入各开发产品成本核算对象的“开发间接费”成本项目

，并将它记入“开发成本”各二级账户的借方和“开发间接费用”账户的贷方，作如下分录入账：借：开发成本房屋开发成本 25 200 开发成本配套设施开发成本 6 400 开发成本商品性土地开发成本 10 000 贷：开发间接费用 41 600

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