

房地产企业的土地使用权转入存货项目的会计处理会计硕士
考试 PDF 转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/538/2021_2022__E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E4_c74_538638.htm

房地产开发企业已开发土地的土地使用权，与一般企业不同，应在开始开发时，将其应分摊的土地使用权，按该存货项目的占地面积计算确定，并转入相关存货项目，而不必考虑存货项目的预计使用期限。之所以在开始时分摊转入，因为：（1）存货项目一经建设，相关的土地使用权即已发挥作用，应计入存货成本。（2）存货项目一旦建成售出，相应的土地使用权便随之转移给购货方，不存在连续摊销的问题，同时，这也是不必考虑土地使用权的预计使用期限的原因。计算公式如下：应转入存货项目的土地使用权=该存货项目占地面积×每单位开发面积摊销额（每单位面积购价）÷该土地使用权有效期限×（该土地使用权有效期限-该项土地未开发期限）仍以上例为例，若甲企业为房地产开发企业，其他条件不变。则2002年1月1日，计算各存货项目应分摊的土地使用权。其中：办公楼应分摊额=140000×48÷70×（70-0.5）=6672000（元）
厂房应分摊额=140000×128÷70×（70-0.5）=17792000（元）
食堂应分摊额=140000×24÷70×（70-0.5）=3336000（元）
应转入存货项目的土地使用权，共计27800000元。会计分录如下：借：在建工程——办公楼 6672000 ——厂房 17792000 ——食堂 3336000 贷：无形资产——土地使用权 27800000 房地产开发企业转入存货项目的土地使用权比一般企业转入相关在建工程的土地使用权增加了13880000元

（27800000-13920000），即为项目开发至达到预定可使用状

态期间的土地使用权与自项目预计使用期限到期日至土地使用权到期日期期间的土地使用权之和。房地产开发企业的土地使用权转入存货项目后，一般不存在后续会计处理问题，除非出现意外情况，如存货项目在售出之前部分或全部报废或毁损。此时，应将转入存货项目的土地使用权的相应部分转回，借记“无形资产——土地使用权”科目，贷记“在建工程”科目。然后，再分别是否再开发进行相应处理。百考试题编辑整理 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