

房地产开发企业的产品自用和出租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_E5_c74_538649.htm 房地产开发企业在开发完成后，一般会将房产用于销售，但有时出于一些原因也会将房产用于办公或出租。在这种情况下，原计入开发产品的房产是否需要转固定资产？相应的成本如何核算？一种方法是不管自用还是出租全部转入固定资产，计提的折旧作为使用成本或出租成本。另一种方法是自用的房产结转固定资产，并计提折旧；出租的房产不转固定资产但按固定资产计提折旧的方法计算出租房产的成本，直接冲减开发产品的账面成本。笔者认为第二种方法较妥，因为房产自用后要实现销售相对比较困难，而出租房销售相对容易，如果将出租房结转固定资产，销售时就要作为固定资产清理处理了，显然不妥。而按固定资产计提折旧的方法计算出租房产的成本，直接冲减开发产品的账面成本，也体现了房产出租而使其不断贬值的真实情况。会计处理如下：自用房产时，（1）借记“固定资产”，贷记“开发产品”；（2）借记“管理费用”，贷记“累计折旧”。出租房产时，借记“其他业务支出”，贷记“开发产品”。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