

房地产开发企业“配套设施”的会计与税务处理会计硕士考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/540/2021\\_2022\\_\\_E6\\_88\\_BF\\_E5\\_9C\\_B0\\_E4\\_BA\\_A7\\_E5\\_c74\\_540569.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/540/2021_2022__E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E5_c74_540569.htm)

“配套设施”是指企业根据城市建设规划的要求，或开发项目建设规划的要求，为满足居住的需要而与开发项目配套建设的各种服务性设施。它是房开企业成本核算的重要组成部份，能否正确计算对所得税的影响是很大的。会计上一般将“配套设施”分为“不能有偿转让的公共配套设施”和“可有偿转让的公共配套设施”两类。“不能有偿转让的公共配套设施”包括水塔、锅炉房、游泳池、公厕、自行车棚等；“可有偿转让的公共配套设施”有开发小区内营业性公共配套设施，如商店、银行等，也包括非营业性配套设施，如中小学、文化站、医院等；还包括开发项目外为居民服务的供水、供电、供暖、供气的增容增压、交通道路等。对于能有偿转让的公共配套设施，其实际成本应转作为开发产品处理；对不能有偿转让的，竣工后，应将其实际成本，按照一定标准分配计入房屋等开发项目成本及能有偿转让的公共配套设施产品成本之中。可是因房开企业的特殊性，开发的开时间较长或开发企业在开发进度不同步，有时先建房屋，后建配套设施。这样，就会出现房屋已经建成而有的配套设施可能尚未完成，或者是商品房已经销售，而配套设施等尚未完工的情况。这种情况下，如果是可转让的，其本身就可作为成本核算，如实核算就可以了。可是对不可转让的，而又有要计入那些已具备使用条件或已出售的房屋应负担的配套设施费，会计规定是可以以未完成配套设施的预算成本或计划成本为基数，预提

配套设施费用（不能有偿转让的）记入可售的房屋等开发项目及能有偿转让的公共配套设施产品的开发成本。税法的规定是，按国税发[2006]31号文件规定开发产品建造过程中发生的各项支出，当期实际发生的，应按权责发生制的原则计入成本对象；当期尚未发生但应由当期负担的，除税收规定可以计入当期成本对象的外，一律不得计入当期成本对象。还有对预提费用的规定是，除税收另有规定外，不得在税前扣除。但目前，对内资房开企业还没有预提未完成配套设施费用可在税前扣除的规定。这样因预提费用就不但产生了税法与会计的差异，而且出现了实际成本应如何在企业所得税前扣除的问题。国税发[2006]31号文件对此也有规定，规定是“属于成本对象完工后发生的，应计税成本结算的规定和其他有关规定，首先在已完工成本对象和未完工成本对象之间进行分摊，然后再将应由已完工成本对象负担的部分，在已销开发产品和未销开发产品之间进行分摊”。那具体应如何处理呢？下面以实例进行说明。例：黑龙江省某市的名为“黑龙江省万发房地产开发有限公司”，注册资本9千万；2005年在花园小区开发住宅楼A幢楼，B幢楼。两幢楼的可售面积都是10万平方米，预计开发成本都是4500万元。2006年3月份A幢住宅楼全部竣工。实际开发成本5000万元，当年售出5万平方米。B幢楼尚在施工，可是做为A幢，B幢2幢楼的配套设施的锅炉房并未动工。其工程预算是20万元。企业在06年年末的会计处理如下：因锅炉房属于不可转让的配套设施，应计入住宅楼的开发成本，按会计规定可以以工程预算成本预提计入住宅楼的开发成本。借：开发成本房屋开发成本（A幢楼）10 房屋开发成本（B幢楼）10 贷：预提费用预提

配套设施费 20 借：库存商品（开发产品）A幢楼 5010 贷：开发成本房屋开发成本（A幢楼）5010（5000/10） 结转成本：借：主营业务成本 2505 贷：库存商品（开发产品）A幢楼 2505（5010/10\*5） 会计结转的成本是2505万元，税法确定的计税成本是5000万，而不是5010万，因预提费用不得在税前扣除。所以税法确认的销售成本应是 $5000/10*5=2500$ 万。 经上述分析，在不考虑其他所得税影响因素下，06年该公司应调增所得额5万；注意不是10万，更不是20万。 假设07年10月锅炉房完工，共发生料工费40万，根据会计规定，：对于因不同步开发或竣工而采用预提方式计入有关商品房等开发项目成本的不能有偿转让的公共配套设施，竣工验收后，应将其实际成本冲减预提的配套设施费用，如果预提的配套设施费用大于或小于实际开发成本，可将其多提数或少提数，如有关开发产品已竣工，可将其差额冲减或追加分配于尚未竣工的开发产品成本。 相关会计处理是：借：开发成本配套设施开发成本（锅炉房）40 “配套设施”是指企业根据城市规划的要求，或开发项目建设规划的要求，为满足居住的需要而与开发项目配套建设的各种服务性设施。它是房开企业成本核算的重要组成部份，能否正确计算对所得税的影响是很大的。 会计上一般将“配套设施”分为“不能有偿转让的公共配套设施”和“可有偿转让的公共配套设施”两类。 “不能有偿转让的公共配套设施”包括水塔、锅炉房、游泳池、公厕、自行车棚等；“可有偿转让的公共配套设施”有开发小区内营业性公共配套设施，如商店、银行等，也包括非营业性配套设施，如中小学、文化站、医院等；还包括开发项目外为居民服务的供水、供电、供暖、供气的增容增压

、交通道路等。对于能有偿转让的公共配套设施，其实际成本应转作为开发产品处理；对不能有偿转让的，竣工后，应将其实际成本，按照一定标准分配计入房屋等开发项目成本及能有偿转让的公共配套设施产品成本之中。可是因房开企业的特殊性，开发的开时间较长或开发企业在开发进度不同步，有时先建房屋，后建配套设施。这样，就会出现房屋已经建成而有的配套设施可能尚未完成，或者是商品房已经销售，而配套设施等尚未完工的情况。这种情况下，如果是可转让的，其本身就可作为成本核算，如实核算就可以了。可是对不可转让的，而又有要计入那些已具备使用条件或已出售的房屋应负担的配套设施费，会计规定是可以以未完成配套设施的预算成本或计划成本为基数，预提配套设施费用（不能有偿转让的）记入可售的房屋等开发项目及能有偿转让的公共配套设施产品的开发成本。税法的规定是，按国税发[2006]31号文件规定开发产品建造过程中发生的各项支出，当期实际发生的，应按权责发生制的原则计入成本对象；当期尚未发生但应由当期负担的，除税收规定可以计入当期成本对象的外，一律不得计入当期成本对象。还有对预提费用的规定是，除税收另有规定外，不得在税前扣除。但目前，对内资房开企业还没有预提未完成配套设施费用可在税前扣除的规定。这样因预提费用就不但产生了税法与会计的差异，而且出现了实际成本应如何在企业所得税前扣除的问题。国税发[2006]31号文件对此也有规定，规定是“属于成本对象完工后发生的，应计税成本结算的规定和其他有关规定，首先在已完工成本对象和未完工成本对象之间进行分摊，然后再将应由已完工成本对象负担的部分，在已销开发产品和

未销开发产品之间进行分摊”。那具体应如何处理呢？下面以实例进行说明。例：黑龙江省某市的名为“黑龙江省万发房地产开发有限公司”，注册资本9千万；2005年在花园小区开发住宅楼A幢楼，B幢楼。两幢楼的可售面积都是10万平方米，预计开发成本都是4500万元。2006年3月份A幢住宅楼全部竣工。实际开发成本5000万元，当年售出5万平方米。B幢楼尚在施工，可是做为A幢，B幢2幢楼的配套设施的锅炉房并未动工。其工程预算是20万元。企业在06年年末的会计处理如下：因锅炉房属于不可转让的配套设施，应计入住宅楼的开发成本，按会计规定可以以工程预算成本预提计入住宅楼的开发成本。借：开发成本房屋开发成本（A幢楼）10 房屋开发成本（B幢楼）10 贷：预提费用预提配套设施费 20 借：库存商品（开发产品）A幢楼 5010 贷：开发成本房屋开发成本（A幢楼）5010（5000+10） 结转成本：借：主营业务成本 2505 贷：库存商品（开发产品）A幢楼 2505（5010/10\*5） 会计结转的成本是2505万元，税法确定的计税成本是5000万，而不是5010万，因预提费用不得在税前扣除。所以税法确认的销售成本应是 $5000/10*5=2500$ 万。经上述分析，在不考虑其他所得税影响因素下，06年该公司应调增所得额5万；注意不是10万，更不是20万。假设07年10月锅炉房完工，共发生料工费40万，根据会计规定，：对于因不同步开发或竣工而采用预提方式计入有关商品房等开发项目成本的不能有偿转让的公共配套设施，竣工验收后，应将其实际成本冲减预提的配套设施费用，如果预提的配套设施费用大于或小于实际开发成本，可将其多提数或少提数，如有关开发产品已竣工，可将其差额冲减或追加分配于尚未竣工的开发产品成本

。相关会计处理是：借：开发成本配套设施开发成本（锅炉房）40 贷：相关科目 40 借：预提费用预提配套设施费 20 贷：开发成本房屋开发成本（B幢楼）20 将少提数20万（40-20）直接追加分配于尚未竣工的B幢楼开发产品成本。假设07年年末前将住宅楼A幢剩余5万平方米全部售出。B幢楼还未完工。这时，企业转的成本与06年相同还是2505万元。而税务机关的可扣除数就不仅是2500万，实际发生的锅炉房的费用要按“属于成本对象完工后发生的，应按规定计税成本结算的规定和其他有关规定，首先在已完工成本对象和未完工成本对象之间进行分摊，然后再将应由已完工成本对象负担的部分，在已销开发产品和未销开发产品之间进行分摊。”计算过程：1，在已完工成本对象和未完工成本对象之间进行分摊： $40 / (10 + 10) * 10 = 20$ 万。也就是已完工的A幢楼与未完工B幢楼各分配20万；2，在已销开发产品和未销开发产品之间进行分摊，因A幢楼在07年已全部售完。 $20 / 10 * 10 = 20$ 万。所以20万元都要在07年做所得额的减少额。但因当年转成本已与计税应转成本多转了5万，故只要在会计利润的基础上再调减所得额15万即可。也可理解为当期的税收产品成本是 $2500 + 20 = 2520$ 万。注意：这20万都是在07年调整。贷：相关科目 40 借：预提费用预提配套设施费 20 贷：开发成本房屋开发成本（B幢楼）20 将少提数20万（40-20）直接追加分配于尚未竣工的B幢楼开发产品成本。假设07年年末前将住宅楼A幢剩余5万平方米全部售出。B幢楼还未完工。这时，企业转的成本与06年相同还是2505万元。而税务机关的可扣除数就不仅是2500万，实际发生的锅炉房的费用要按“属于成本对象完工后发生的，应按规定计税成本结算的规定和其他有关规定，首先在已

完工成本对象和未完工成本对象之间进行分摊，然后再将应由已完工成本对象负担的部分，在已销开发产品和未销开发产品之间进行分摊。” 计算过程：1，在已完工成本对象和未完工成本对象之间进行分摊： $40 / (10 + 10) * 10 = 20$ 万。也就是已完工的A幢楼与未完工B幢楼各分配20万；2，在已销开发产品和未销开发产品之间进行分摊，因A幢楼在07年已全部售完。 $20 / 10 * 10 = 20$ 万。所以20万元都要在07年做所得额的减少额。但因当年转成本已与计税应转成本多转了5万，故只要在会计利润的基础上再调减所得额15万即可。也可理解为当期的税收产品成本是 $2500 - 20 = 2520$ 万。注意：这20万都是在07年调整。 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](http://www.100test.com)