

房地产会计业务处理会计科目的应用中级会计职称考试 PDF
转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/644/2021_2022__E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E4_c44_644336.htm

1001现金，这个科目就不用多说了，注意他是现金流量表的科目，金蝶K3和用友U8都能够实现现金流量表的自动编制，设置好了可以省下好多时间和精力。1002银行存款，一般的房地产公司都会涉及到贷款和银行按揭贷款，这里面会涉及到几种性质不同的账户，建议把贷款专户和银行按揭账户与一般结算户分开，设成三级明细1002.01结算户下设明细1002.02贷款专户一般项目公司只有一个，如有几个则下设明细1002.03按揭保证金户视情况可设明细，同时一般情况下，银行会要求对应在开一个一般结算户，专门用于在按揭保证金解冻时划入一般结算户这样区分的目的是因为按揭保证金户是不能随便动用的资金，便于统计公司的可动用资金，可动用资金这一概念对一个房地产公司来说还是很重要的，在报建的时候，计委和建委都会要银行开具相应的资金证明，这个按揭保证金上的钱是不能计算在内的。1009其他货币资金、1101短期投资、1102短期投资跌价准备、1111应收票据、1121应收股利、1122应收利息这几个科目基本上不会用，投资业务核算不是本文所要讨论的内容，不再详述。1131应收账款现在都是房子预售，用预收账款或其它应付款，一般不用应收账款，房地产开发商一般不会赊销房子，如果在市场发生大的困难时，也有可能用分次付款的方式促销，会形成应收账款（交房，并且结算以后），如果房地产开发公司应收账款业务比较多而且余额大的情况，这份工作不干也罢。1133其它应收

款注意这个科目有很多存出保证金要放在这个科目，主要是报建过程中的一些如墙改基金、散装水泥保证金、民工工资保证金，临时接电保证金等，各地政府花样不一样，可以详细了解一下项目报建部门及工程部门的同事。这个科目建议只设这样几个明细科目：内部个人借款、存出保证金、合作单位往来、其它；用个人、客户往来核算实现对每个人、单位的明细管理。这个功能前面所述的两个软件都可以实现，但要在开始进行设置时设好，尤其是存出保证金账户，在实际工作中，报建部门拿回来的收据都是一样的，会计尤其是刚入门的会计通常无法区分哪些是直接进成本的项目，哪些要最后退回来的项目，所以要找懂报建业务的同事把这些项目了解清楚。1141坏账准备，基本不用。1151预付账款基本不用，可能要用的时候是钢材和水泥紧俏的时候，也不会很复杂，最近一年，预付账款在税源比较紧张的地方，可能会引起税务局的关注，会提一些很莫明其妙的要求，他是你的主管税务机关，你也不好反驳，最好还是收一单发票付一笔款。1161应收补贴款、1201物资采购、1211原材料、1221包装物、1231低值易耗品、1232材料成本差异、1241自制半成品、1244商品进销差价、1251委托加工物资、1261委托代销商品、1271受托代销商品、1281存货跌价准备、1291分期收款发出商品、1301待摊费用、1401长期股权投资、1402长期债权投资、1421长期投资减值准备、1431委托贷款等科目基本上不用。1243库存商品一般库存商品只有结算后从开发成本中转入，平时就在开发成本中，报表放存货。1501固定资产、1502累计折旧、1701固定资产清理三科目与其它会计核算完全一样，不再详述。1505固定资产减值准备、1601工程物资

、1603在建工程、1605在建工程减值准备、1801无形资产、1805无形资产减值准备、1815未确认融资费用、1901长期待摊费用、1911待处理财务损溢等科目基本上不用，如要用，与其它无异。2101短期借款一般房地产开发项目的借款期是24个月，应该核算在长期借款里面，房地产开发流动资金贷款取消以后，这个科目基本上不用了。2111应付票据一般不用。2121应付账款，此科目不要用对单位的二级科目，应采用往来核算，建议分一下单位的类别：如总包单位、分包单位、设计单位等，视具体情况而定，如果项目小的话，就没有必要，直接用往来核算，在用往来核算的时候，一定要用往来单位的全称，方便以后核查，这一点，做会计要给予相当的重视。同时建议所有的付款都走这里走一道，即便是票款两清的时候。即用下面的分录：借：应付账款 贷：银行存款 借：开发成本 贷：应付账款 不要简化成 借：开发成本 贷：银行存款 这样可以保证在做财务决算时，与往来单位对账可以一目了然，这一工作应该引起相当的重视，等到决算时再来清理，工作量大得无法想象。2131预收账款现在的销售模式都是预售的模式，预收账款也要采取往来客户核算的模式。很多公司采用表代账的模式，这一点并不好，财务基础数据没有，很难保证准确性，如果有很好的销售控制软件来控制，也可以用表代账的模式。千万不要相信EXECL表这种电子文件，没有一个人能保证在频繁地操作中不会出现错误，一旦出现，根本没有办法追溯，将让你痛苦不已。因为它无法记录过程，而财务软件则不同，能够告诉你形成最后结果的过程。在预收房款的核算中最好把一次性付款、分期付款、按揭付款等不同收款形式的房子分开来，才至于出现

你的老板会找你要什么数据，而你拿不出来的局面。也为你后期项目预测回款提供一定的依据。2141代销商品款不用2151应付工资、2153应付福利费、2161应付股利与其它无异。2171应交税金房地产开发企业没有增值税，在此不表。房地产企业的营业税及附加、土地增值税和所得税需要预缴，这个各地情况不一样，具体以主管税务部门的要求为准，从近几年来看，房地产开发企业的纳税情况在税款中占有很大的比例，所以在税款的缴纳上可以与税务部门做一定的沟通，具体缴纳情况则要看与税务部门的沟通情况了。账务处理上则有几种不同的形式，根据企业报表的具体需要而定。有的企业把预缴的税款放在本科目的借方，也有的企业把预缴的税款放在存货里，如果税务关系好，容易核亏，放在损益表也无不可，不能死搬会计准则。2176其它应交款与其它行业与异。2181其它应付款一般来讲，预收的房屋销售款应在预收账款的核算，如果为了会计报表的需要，有可能需要放在此科目。在项目发包的过程中，会要求施工单位交纳一定的工程进度质量保证金也会在此科目核算，亦要用往来核算，建议先整体规划好。二级明细设成存入保证金、合作单位往来、暂收房款定金等，可根据项目具体情况来考虑。2191预提费用在计算银行贷款利息时可能用到，你要想简单的话，可以直接根据银行收贷款利息的单子计入开发间接费用将利息资本化或计入财务费用。2201待转资产价值、2211预计负债、2311应付债券、2331专项应付款、2341递延税款一般不用。2321长期应付款一般房地产公司都会有营业税返还的相关政策，收到财政相应的补贴时，一般放入此科目。2301长期借款核算银行贷款。3101实收资本3103已归还投资3111资本

公积3121盈余公积 3131本年利润 3141利润分配与其它无异。

4101开发成本 开发成本的核算明细一般分为土地及拆迁、前期费用、建安工程、基础设施、配套费用、开发间接费（系4015转入），建议在建立核算体系之前与成本控制部门（预算部门）进行沟通，最好做到预算部门的口径与财务部门核算的口径一致，确保后期项目决算、对账工作的顺利进行，不要弄成预算部门和财务部门提出来的数据不一致，这样会令老板非常生气，结果两个部门都会挨骂。4015开发间接费用一般核算项目期间的银行贷款利息及工程现场部门的费用，一般包括工程部门、设计部门、成本控制部门、综合报建部门的费用。5101主营业务收入、5102其他业务收入、5201投资收益、5203补贴收入、5301营业外收入、5401主营业务成本、5402主营业务税金及附加、5405其他业务支出、5501营业费用、5502管理费用、5503财务费用、5601营业外支出、5701所得税、5801以前年度损益调整等损益类科目与其它无异。关于房地产收入的确认，请详细看一下国税发2003-83号文，讲得很详细。房地产会计核算还是比较简单的，主要是往来的核算比较繁杂，因为在其它应收、应付核算要建立比较好的核算体系可以减少很多的工作量，这一点非常重要。另外一点收入确认按国税发2003-83号文确定。

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