

房地产开发产品完工前后的会计处理会计从业资格证考试

PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/647/2021_2022__E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E5_c42_647787.htm id="tb42"

通常情况下，房地产开发企业的销售行为在开发产品完工前即已开始，完工后还会继续下去，直至开发产品售出完毕。开发产品完工前不结转销售成本，完工后根据配比原则对应结转已售部分的开发成本。所以，房地产企业的损益表在项目完工前不能体现开发产品的经营成果。在税务处理上，鉴于房地产行业的特殊性，国家税务总局下发的《房地产开发经营业务企业所得税处理办法》（国税发[2009]31号）第六条规定，企业通过正式签订《房地产销售合同》或《房地产预售合同》所取得的收入，应确认为销售收入的实现。这说明房地产企业所得税收入的确认并没有完工与否的条件，与会计核算相关规定截然不同。与之相对应，企业所得税计税成本的处理与会计核算成本也有本质的区别。本文试对开发产品完工前后成本的处理方式进行分析。开发产品完工前成本的确认

www.Examda.CoM考试就到百考试题来源：考试大的美女编辑们

开发产品完工前发生的成本费用通过“开发成本”科目反映，“开发成本”项目与国税发[2009]31号文件计税成本支出的内容相同，包括如下内容：

- 一、土地征用费及拆迁补偿费。指为取得土地开发使用权（或开发权）而发生的各项费用，主要包括土地买价或出让金、市政配套费、契税、耕地占用税、土地使用费、土地闲置费、土地变更用途和超面积补交的地价及相关税费、拆迁补偿支出、安置及动迁支出、回迁房建造支出、农作物补偿费

、危房补偿费等。二、前期工程费。指项目开发前期发生的水文地质勘察、测绘、规划、设计、可行性研究、筹建、场地通平等前期费用。三、建筑安装工程费。指开发项目开发过程中发生的各项建筑安装费用，主要包括开发项目建筑工程费和开发项目安装工程费等。四、基础设施建设费。指开发项目在开发过程中所发生的各项基础设施支出，主要包括开发项目内道路、供水、供电、供气、排污、排洪、通讯、照明等社区管网工程费和环境卫生、园林绿化等园林环境工程费。百考试题 - 全国最大教育类网站(www . Examda. com)来源：考试大来源：考试大五、公共配套设施费。指开发项目内发生的、独立的、非营利性的，且产权属于全体业主的，或无偿赠与地方政府、政府公用事业单位的公共配套设施支出。六、开发间接费。指企业为直接组织和管理开发项目所发生的，且不能将其归属于特定成本对象的成本费用性支出，主要包括管理人员工资、职工福利费、折旧费、修理费、办公费、水电费、劳动保护费、工程管理费、周转房摊销以及项目营销设施建造费等。会计处理上，对于开发产品完工前的预售收入不进行损益结转，“开发成本”科目累计借方发生额或期末余额反映了开发产品项目成本费用的实际投入。税务处理上，国税发[2009]31号文件第九条规定，企业销售未完工开发产品取得的收入，应先按预计计税毛利率分季度（或月）计算出预计毛利额，计入当期应纳税所得额。这说明税法上要确认未完工开发产品销售收入，但不直接计算对应的计税成本，而是间接地以计税毛利率来确定销售毛利额。开发产品完工后成本的确认采集者退散来源

：www.100test.com 开发产品完工后交付使用，会计上要确认

收入，“开发成本”归集的成本费用相应按照已售建筑面积占可售建筑面积的比例结转销售成本。会计处理上，无论资产负债表日还是财务报告报出日，成本项目反映的成本费用不一定能够全部取得结算发票，为了确保会计损益真实、准确，也包含了为准确核算单位建筑面积开发成本预提的成本费用。所以，开发产品完工后，按照已售建筑面积和单位成本结转的销售成本，从会计报表上能够反映开发项目的实际经营情况。税务处理上，国税发[2009]31号文件第九条规定，开发产品完工后，企业应及时结算其计税成本并计算此前销售收入的实际毛利额，同时将其实际毛利额与其对应的预计毛利额之间的差额，计入当年度企业本项目与其他项目合并计算的应纳税所得额。第三十五条规定，开发产品完工以后，企业可在完工年度企业所得税汇算清缴前选择确定计税成本核算的终止日，不得滞后。上述税法规定的内容可概括如下：来源：考试大的美女编辑们来源：考试大的美女编辑们来源：www.100test.com

- 1.开发产品当年度完工必须结算计税成本。
- 2.根据结算的计税成本，对以前销售收入实际毛利额与预计毛利额差额调整计入当年度应纳税所得额。
- 3.计税成本核算终止日，即完工年度企业所得税汇算清缴前。由此产生的会计成本与计税成本差异表现在：
 - 1.会计成本与交付入住的建筑面积和确认的收入相配比，计税成本只考虑实际毛利额，不考虑实际结转成本。
 - 2.会计成本年终结算止于资产负债表日，计税成本可以次年5月31日前任一时点为核算终止日。
 - 3.会计成本对未入账的成本费用均可以预提；计税成本则规定，预提成本费用不超过国税发[2009]31号文件第三十二条规定的范围和标准。
 - 4.12月31日~5月31日之间取得合法

凭据，会计作为次年度发生的成本费用或冲减预提成本，税法则可以计入当年度计税成本。例如，A房地产开发企业开发的某楼盘已于2008年9月完工并全部交付入住，出包工程合同总金额为8000万元，2008年12月31日前已取得的发票金额为5000万元。2009年4月取得的发票金额为1000万元，A公司12月31日按照合同造价预提了3000万元。年终结转后开发成本无余额。计税成本核算以2009年5月1日为终止日，企业的计税成本包括：1.2008年12月31日前已取得的发票5000万元；2.2009年4月取得的发票1000万元；3.不超过合同总额10%的预提成本800万元；企业的销售成本当年度为8000万元，企业的计税成本当年度为6800万元，差额为1200万元。

开发产品完工条件的确认 开发产品完工是结算计税成本的前提，国税发[2009]31号文件规定，除土地开发之外，开发产品符合下列条件之一的，应视为已经完工：1.开发产品竣工证明材料已报房地产管理部门备案；2.开发产品已开始投入使用；3.开发产品已取得了初始产权证明。另外，国家税务总局《关于房地产企业开发产品完工标准税务确认条件的批复》（国税函[2009]342号）明确，房地产开发企业建造、开发的产品无论工程质量是否通过验收合格，或是否办理完工（竣工）备案手续以及会计决算手续，当其开发产品开始投入使用时均应视为已经完工。开发产品开始投入使用是指房地产开发企业开始办理开发产品交付手续（包括入住手续）或已开始实际投入使用。开发产品如果没有竣工验收即提前办理入住手续，这种情况必须结算计税成本，如果计税成本资料不全、结算滞后，结算的当年度计税成本就会小于实际成本，从而对当年度企业所得税产生重大影响。百考试题：职称英语网

校 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