

开发间接费用的核算 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/70/2021_2022__E5_BC_80_E5_8F_91_E9_97_B4_E6_c44_70778.htm

一、开发间接费用的组成和核算 开发间接费用是指房地产开发企业内部独立核算单位在开发现场组织管理开发产品而发生的各项费用。这些费用虽也属于直接为房地产开发而发生的费用，但它不能确定其为某项开发产品所应负担，因而无法将它直接记入各项开发产品成本。为了简化核算手续，将它先记入“开发间接费用”贴户，然后按照适当分配标准，将它分配记入各项开发产品成本。为了组织开发间接费用的明细分类核算，分析各项费用增减变动的原因，进一步节约费用开支，开发间接费用应分设如下明细项目进行核算：1. 工资 指开发企业内部独立核算单位现场管理机构行政、技术、经济、服务等人员的工资、奖金和津贴。2.福利费 指按上项人员工资总额的一定比例（目前为14%）提取的职工福利费。3. 折旧费 指开发企业内部独立核算单位使用属于固定资产的房屋、设备、仪器等提取的折旧费。4. 修理费 指开发企业内部独立核算单位使用属于固定资产的房屋、设备、仪器等发生的修理费。5. 办公费 指开发企业内部独立核算单位各管理部门办公用的文具、纸张、印刷、邮电、书报、会议、差旅交通、烧水和集体取暖用煤等费用。6. 水电费 指开发企业内部独立核算单位各管理部门耗用的水电费。7. 劳动保护费 指用于开发企业内部独立核算单位职工的劳动保护用品的购置、摊销和修理费，供职工保健用营养品、防暑饮料、洗涤肥皂等物品的购置费或补助费，以及工地上职工洗澡、饮水的燃料等

。 8.周转房摊销 指不能确定为某项开发项目安置拆迁居民周转使用的房屋计提的摊销费。 9 . 利息支出 指开发企业为开发房地产借入资金所发生而不能直接计入某项开发成本的利息支出及相关的手续费，但应冲减使用前暂存银行而发生的利息收入。开发产品完工以后的借款利息，应作为财务费用，计入当期损益。 10 . 其他费用 指上列各项费用以外的其他开发间接费用支出。从上述开发间接费用的明细项目中，可以看出它与土地征用及拆迁补偿费、建筑安装工程费等变动费用不同，它属于相对固定的费用，其费用总额并不随着开发产品量的增减而成比例的增减。但就单位开发产品分摊的费用来说，则随着开发产品量的变动而成反比例的变动，即完成开发产品数量增加，单位开发产品分摊的费用随之减少；反之，完成开发产品数量减少，单位开发产品分摊的费用随之增加。因此，超额完成开发任务，就可降低开发成本中的开发间接费。开发间接费用的总分类核算，在“开发间接费用”账户进行。企业所属各内部独立核算单位发生的各项开发间接费用，都要自“应付工资”、“应付福利费”、“累计折旧”、“递延资产”、“银行存款”、“周转房周转房摊销”等账户的贷方转入“开发间接费用”账户的借方，作如下分录入账：借：开发间接费用 41 600 贷：应付工资 8 000 应付福利费 1120 累计折旧 10 000 递延资产 3 500 银行存款 8 480 周转房周转房摊销 10 500 必须指出，如果开发企业不设置现场管理机构而由企业（即公司本部）定期或不定期地派人到开发现场组织开发活动，其所发生的费用，除周转房摊销外，其他开发间接费可记入企业的管理费用。开发间接费用的明细分类核算，一般要按所属内部独立核算单位设置“

开发间接费用明细分类账”，将发生的开发间接费用按明细项目分栏登记。二、开发间接费用的分配 每月终了，应对开发间接费用进行分配，按实际发生数计人有关开发产品的成本。开发间接费用的分配方法，企业可根据开发经营的特点自行确定。不论上地开发、房屋开发、配套设施和代建工程，均应分配开发间接费用。为了简化核算手续并防止重复分配，对应计入房屋等开发成本的自用土地和不能有偿转让的配套设施的开发成本，均不分配开发间接费用。这部分开发产品应负担的开发间接费用，可直接分配计人有关房屋开发成本。也就是说，企业内部独立核算单位发生的开发间接费用，可仅对有关开发房屋、商品性土地、能有偿转让配套设施及代建工程进行分配。开发间接费用的分配标准，可按月份内各项开发产品实际 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