

谈房地产收入的确认 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/71/2021_2022__E8_B0_88_E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_c44_71151.htm 收入如何确认，对房地产企业来说将直接影响当年的经营成果。由于房地产开发企业从取得土地开发权、进行规划设计等前期工程、开始建设到完全建成往往需要几年时间，与一般工业生产企业相比，房地产开发具有成片开发、开发周期长等特点，加之房地产销售一般要经过取得预售许可证预售签订预售合同、取得销售许可证签订正式销售合同、工程竣工验收合格并交付买主验收确认、办理产权过户等环节，因此房地产收入的确认同一般的生产企业相比具有一定特殊性。原《股份有限公司会计制度》和新的《企业会计制度》规定对房地产开发企业自行开发商品房对外销售收入的确定，按照销售商品收入的确认原则执行；如果符合建造合同的条件，并且有不可撤销的建造合同的情况下，也可按照建造合同收入确认的原则，按照完工百分比法确认房地产开发业务的收入。在实务中各房地产开发企业对收入实现有不同的确认方法，主要有：1)以签订预售合同并收取预收房款作为收入确认的依据；2)以签订正式房屋销售合同作为收入实现；3)以开发的房地产业经竣工验收，开出“入伙通知书”并开具销售发票作为销售实现；4)以收讫房款并办妥产权过户手续作为收入的确认。值得一提的是，上述标准也会因人而异，不同的职业判断导致不同的结果。例如在上市公司年报中，有几家从事房地产开发业务的上市公司年报因当年房地产销售收入确认的问题，被注册会计师出具了保留意见或解释性说明段。而公司与注

册会计师的分歧的焦点集中在：商品房所有权上的重要风险和报酬是否已经转移。笔者对此根据收入确认原则并结合房地产企业的实际谈谈个人观点，《企业会计准则收入》规定销售商品的收入，应当在下列条件均能满足时予以确认：（一）企业已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；（二）企业既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施控制；（三）与交易相关的经济利益能够流入企业；（四）相关的收入和成本能够可靠地计量。1) 签订预售合同收取预收货款其性质是预收货款，因为房地产预售合同是在房屋尚未建成竣工前预先销售行为，只属于合同要约的一部分，能否真正实现销售应根据工程的进展情况及买主的最后意想决定；且预售合同不同建造合同，建造合同是指为建造一项资产而订立的合同，而房地产预售合同是商品购销双方的意想。因此根据《企业会计准则收入》规定商品所有权上的主要风险和报酬是否已转移给买方判定，签订预售合同并收取预收货款由于该开发产品尚未竣工验收，不符合收入确认条件，不能作为销售实现依据。只有等到开发产品竣工验收并办理移交手续后，方可确认房地产销售收入实现，将“预收账款”转为“经营收入”。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