

2005年高级会计师执业资格考试复习备考笔记[4] PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/81/2021_2022_2005_E5_B9_B4_E9_AB_98_c48_81929.htm

四、房地产开发期间费用的核算 (一)房地产开发期间费用核算的科目设置与一般工业企业没有本质区别 (二)房地产开发期间费用核算的账务处理 第三节 房地产开发产品销售的核算 一、房地产销售收入确认的一般原则 确认房地产收入应该考虑两个重要因素：一是要根据客户的资信程度，并以定金与售价的百分比作为参考，评价其在房地产上首次或继续投资的情况，二是要评价房地产企业对已售出的房产和地产的权利和义务关系的履约程度。 二、房地产销售收入确认的方法 (一)完全应计法即销售法，是指在房地产开发产品的所有权已经转移并满足以下条件收到款项时，即确认为销售收入的方法。采用完全应计法的适用条件应该是：A、试用期满；B、付款可靠；C、应收账款收回的把握性强；D、卖方应尽义务大部分完成。完全应计法下房地产销售的应收账款应以净现值表示。应收账款的净现值等于房地产商品的现行市场价格。在房地产销售业务中，应收账款实际上是由两部分组成：一部分是本金，另一部分是利息。所以，完全应计法就是在销售时确认房地产的销售收入，而在收款期内确认利息收入的一种会计处理方法。 (二)完工百分比法 采用完工百分比法确定收入的使用条件除因所开发项目尚未完工而与完全应计法不同外，其余的前提条件与完全应计法基本相同。但其在确认收入的方式上却与完全应计法有明显的区别。其区别在于，在完工百分比法中销售收入是随着工程项目的完工进度逐期确认。而在利息收入的确

认上则与完全应计法相同。对于某一项工程的完工程度，通常是以已发生成本占预计总成本的比例来估定的。(三)分期收款法当某项房地产交易实质上已经完成，但却因客户初期交款不足等原因而无法合理估计收款情况时，可采用分期收款法确认该项房地产交易的销售收入。

1.应收账款的计价采用分期收款要求在收到货款时确认销售收入；应以本金和利息之和计算应收账款。2.开发成本的预计分期收款法在利润计算上是将总收入和总成本之差(毛利)递延，因此，在销售时就应确定总成本，而实际上总成本在销售时并未全部发生，因而必需预计以后发生的开发成本。

三、房地产开发产品销售核算的科目设置

- 1、“经营收入”核算房地产企业对外转让、销售和出租开发产品等取得的经营收入。同时，按照“土地转让收入”、“商品房销售收入”、“配套设施销售收入”、“代建工程结算收入”、“出租产品租金收入”等设置明细分类账。
- 2、“经营成本”核算企业对外转让、销售、结算和出租开发产品等应结转的经营成本。同时，按经营成本的种类，包括“土地转让成本”、“商品房销售成本”、“配套设施销售成本”、“代建结算成本”、“出租产品经营成本”等设置明细账。
- 3、“其他业务收入”核算主营业务以外的其他业务收入，包括商品房售后服务收入、材料销售收入、无形资产转让收入、固定资产出租收入。
- 4、“其他业务支出”核算企业发生的与其他业务收入相关的成本、费用、经营税金及附加等。
- 5、“经营税金及附加”

四、房地产开发产品销售的账务处理(一)土地转让和商品房

销售的账务处理

- 1、交款提货的销售方式在收到货款时：借：银行存款 贷：经营收入--土地转让收入--商品房销售收入

同时或定期按土地开发成本和商品房成本结转经营成本：借：经营成本--土地转让成本 --商品房销售成本 贷：开发成本--土地开发 --房屋开发

2、预收货款的销售方式 3、托收承付的销售方式 将开发产品交付客户使用，向银行办理托收时：借：银行存款 贷：经营收入--土地转让收入 --商品房销售收入

教材例题这个地方会计分录的明细科目写错了！ 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