

房地产业成本核算方法及会计处理

【课程背景】

□□多年来，房地产业税收征管、评估、稽查和清算一直是税务稽查关注的焦点，财政部和国家税务总局相继发布了一系列涉及房地产行业税收管理的配套、补充政策文件和相关解释，并在房价调控中不断调整。房地产企业年度所得税汇算清缴和土地增值税清算工作中成本核算的准确性是影响税额的一个重要因素，故此成本核算及其税收风险管控也成了企业财税管理工作的焦点。

房地产企业成本的税收风险管控点在哪里？

如何对成本涉税关键问题进行有效处理和正确评价？

如何界定和处理不同税务事项的风险？

如何进行未雨绸缪，做好成本核算工作？

这些都是摆在我们财务人员面前的现实“考题”！

【课程收益】

通过本课程的学习，使学员能够掌握房地产企业项目开发全过程中成本核算的方法、规则、工具以及对税收的影响，使用合法有效手段化解实务中税企争议和模糊的财税问题，并通过流程运作合法合理的解决整个项目运作过程中成本核算的疑难问题。

【主讲内容】

第一部分：房地产开发成本会计核算

一、房地产项目成本核算三大原则

- 1、成本划分三项原则
- 2、成本归集原则（制造成本法与完全成本法对比分析）
- 3、成本扣除原则：计税成本中的无票成本与预提成本

二、房地产土地的取得及成本分析

- 1、以招、拍、挂方式取得土地成本的确定
- 2、以分立方式取得土地成本的确定
- 3、以购买股权方式取得土地成本的确定
- 4、以合并方式取得土地成本的确定
- 5、以拆迁安置方式取得土地成本的确定
- 6、以划拨方式取得土地成本的确定
- 7、以接受投资方式取得土地成本的确定
- 8、以置换方式取得土地成本的确定
- 9、以合作建房方式取得土地成本的确定
- 10、以路换地方式取得土地成本的确定

三、房地产开发项目建设阶段的成本核算

1、四种成本分配方法的运用

- (1) 占地面积法
- (2) 建筑面积法
- (3) 直接成本法

(4) 预算造价法

2、基础设施、公共配套成本在项目分期开发建设中的预提与分摊方法

3、商业地产与普通住宅的成本分拆技巧

(1) 成本核算与总体规划相结合：合理安排成本结构，细腻实施成本核算

(2) 兼顾汇算清缴与土地增值税清算的双重成本分拆技巧

(3) 地下室及车库成本的分拆技巧

(4) 商业地产、普通住宅、地下室、车库成本分拆典型案例

4、房地产项目成本核算与分拆的账务指引

(1) 房地产项目成本分拆会计处理技巧

① 前期工程费的税务处理

② 建筑成本的税务处理，甲供材有什么风险？税务机关是怎样检查虚开建筑发票的？

③ 基础设施建设费的税务处理

④ 公共配套设施费的税务处理

⑤ 开发间接费用的税务处理

(2) 房地产项目成本核算账务指引

四、房地产企业期间费用的处理原则与操作技巧

1、期间配比原则的运用技巧

2、费用限额扣除的操作技巧

(1) 浮动利率在什么情况下才可以税前扣除？

(2) 集团公司统一贷款，所属企业申请使用属于关联企业之间的借款吗？

(3) 关联企业之间不需要归还利息的借款需要纳税调整吗？

(4) 向银行借款时作为利息外费用的顾问费是否能够税前列支？土地增值税可以加计

扣除吗？

(5) 个人股东以资产抵押形式由个人向银行贷款，所贷款项交由企业使用，应支付的

利息由企业全额付给银行，企业这样的利息可以税前扣除吗？

3、费用转化处理技巧：期间费用与开发间接费的转化技巧

第二部分：房地产企业项目成本核算操作实务

一、房地产业成本项目构成及成本规划

1、房地产业成本项目构成

2、如何合理确定成本对象？

3、土地闲置成本的处理技巧

4、房地产成本费用计划与控制

二、房地产成本核算操作实务

1、开发产品会计成本与计税成本的差异

2、土地开发成本的核算程序

3、配套设施开发成本的会计处理技巧

4、预提费用的会计处理技巧

5、开发间接费用的会计处理技巧

6、成本对象报废或毁损的处理

三、房地产成本规划及税前扣除的节税要点

1、成本扣除的政策与基本要求

2、成本扣除的策略与操作实务

3、设备选择甲购还是乙购？

4、材料选择甲供还是乙供？

5、项目成本核算方法与节税技巧

6、土地转让与开发中的纳税技巧

【主要法规列示】

1. 《国家税务总局关于印发〈房地产开发经营业务企业所得税处理办法〉的通知》国税发〔2009〕31号
2. 《国家税务总局关于房地产开发企业成本对象管理问题的公告》
国家税务总局公告2014年第35号
3. 《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）
4. 《关于进一步明确全面推开营改增试点有关再保险、不动产租赁和非学历教育等政策的通知》（财税〔2016〕68号）
5. 《不动产进项税额分期抵扣暂行办法》 国家税务总局公告2016年第15号
6. 《国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》（国家税务总局公告2016年第23号）

7. 《财政部 国家税务总局关于明确金融 房地产开发 教育辅助服务等增值税政策的通知》财税〔2016〕140号
8. 《国家税务总局关于进一步明确营改增有关征管问题的公告》
(国家税务总局公告2017年第11号)