

【成本管控】大纲：

一、成本核算三大原则

- 1、成本划分原则：成本与费用的划分+完工开发成本+已销开发成本
- 2、成本归集原则：按照审批项目、按照分期项目、按照合作模式
- 3、成本扣除原则：计税成本中的无票成本与预提成本

二、成本项目构成及成本规划

- 1、成本项目构成
- 2、如何合理确定成本对象
- 3、闲置成本的处理技巧
- 4、成本费用计划与控制

三、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

四、房地产企业不同开发阶段税收成本控制与筹划要点

- 1、投资决策阶段的成本控制与筹划要点
- 2、项目设计阶段的成本控制要点
- 3、招投标与合同洽商阶段成本控制要点
- 4、施工阶段的成本控制与筹划要点
- 5、项目结算阶段的成本控制与筹划要点

五、成本分配方法与成本分拆技巧

- 1、四种成本分配方法的灵活运用
 - (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

六、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
- 3、费用转化处理技巧：期间费用与开发间接费的转化技巧