

贴现利息=100 000-98 039.22=1 960.78(元)

两种计算公式的实得款额和贴现利息都相差39.22元,也就是说按当前公式计算,银行多收了39.22元利息,贴现人实得贴现收入减少了39.22元,

贴现损失增加了39.22元。这一数字就是银行未来应得利息的再生息,即

$$1\,960.8 \times \frac{60}{360} \times 12\% = 39.22(\text{元})$$

浅议土地使用权出让的费用归集及帐务处理

徐 壮

土地作为一种不可再生的资源,理所当然是有价值和和使用价值的。随着土地使用制度的改革不断深入,土地这一特殊商品其价值和和使用价值日益充分体现。而“两权”的分离,即土地使用权和所有权的分离,使土地使用权通过出让、转让、出租、抵押、投资等形式,实现其应有的价值。为促进土地使用制度改革的深入发展,加强土地管理,确保国家土地资产收益不被流失,目前,对建设用地实行“统一征用、统一开发、统一划拨、统一出让”(以下简称“统一征用”)。为正确核算、反映“统一征用”过程的资金运动状况,必须有一套严密、科学的会计核算和财务管理制度,本文拟就“统一征用”过程中发生的费用归集及其成本核算谈一点粗浅的看法。

一、征用费用的经济范围及其分类

征用费用指为出让土地使用权取得收入而发生的各项费用的总和,包括:(1)土地补偿费;(2)青苗补偿费;(3)地面附着物补偿费;(4)劳动力安置费;(5)土地管理费;(6)利息支出;(7)造地费;(8)耕地占用税;(9)行政管理人员及征用过程中的业务开支等其他支出。按费用的发生与征用土地关系及是否通过努力可以降低,又可分为可变直接费、固定直接费和间接费。如(1)~(4)项为可变直接费,(5)~(8)项为固定直接费,(9)项为间接费。

二、成本计算对象的确定及其费用归集原则

1. 土地成本计算对象的确定。为便于费用的归集、分配和成本的计算,确保成本计算的准确性、合理性,根据土地征用、开发的周期特点,以“宗地”为成本计算对象,归集生产费用。

2. 费用归集分配原则。(1)根据收益与耗费配比原则,谁受益,谁承担。因此,土地补偿费、地面附着物补偿费、青苗补偿费、土地管理费、造地费、耕地占用税、

利息支出等等可变和固定直接费,直接计入成本计算对象,间接费用中直接与土地征用等相关的按照一定的办法在“宗地”之间进行分配,归集到成本计算对象,构成成本。(2)鉴于从事土地征用、开发到出让周期较长,为保证这一过程正常进行所必需耗费的其他间接费用能及时得到补偿,应将其作为会计期间费用直接计入当期营业费用,体现当期收益。

3. 成本计算期的确定。根据土地征用、开发的特点及费用归集原则,为简化核算手续,应以土地征用、开发周期作为成本计算期。

三、会计科目的设置及其账务处理

为便于会计核算,可设置“营业成本”、“熟地”、“营业费用”等主要会计科目。

“营业成本”核算土地征用、开发过程中所发生的应计成本的费用,如直接费用等。借方反映费用的发生数,贷方反映转入熟地成本额,期末如有余额在借方,反映已征用尚未完成开发土地的成本。

“熟地”核算土地征用、开发完毕可供出让的土地成本。借方反映从营业成本转入熟地成本的增加数,贷方反映本期出让熟地成本的转出数。

“营业费用”核算在土地出让过程中发生的有关期间费用,如行政人员工资、营业损失等。借方反映费用的发生数,贷方反映转入当期收益数,期末无余额。

为正确反映成本、费用形成过程,按成本费用及支出项目,设置明细帐,进行明细核算。如本期支付青苗补偿费等,可做会计分录为:借记“营业成本”;贷记“现金(银行存款)”。本期将已征用、开发完毕的M宗地转入熟地成本。做会计分录为:借记“熟地——M宗地”;贷记“营业成本”。本月支付工资及其他期间费用,做会计分录为:借记“营业费用”;贷记“现金(银行存款)”。