

施工、 房地产开发企业 有关财务问题 的解答(四)



问:房地产开发企业开发住宅小区,其公共配套设施费如何进行财务处理?

答:按照财务制度规定,房地产开发企业开发住宅小区的公共配套设施费可以采取预提办法。

例:某房地产开发企业从1993年5月起计划用4年时间开发一住宅小区,该住宅小区计划建设公共配套设施1000万元。至1997年5月共发生住宅小区公共配套设施费1200万元。帐务处理如下:

(1)按计划成本从开发产品成本中预提时:

借:开发成本 10 000 000

贷:预提费用 10 000 000

(2)支付小区公共配套设施购建费用时:

借:预提费用 12 000 000

贷:库存材料等 12 000 000

同时,从开发产品成本中补提住宅小区公共配套设施费:

借:开发成本 2 000 000

贷:预提费用 2 000 000

问:什么是房地产开发企业的营业收入?

答:房地产开发企业的营业收入,是指企业在生产经

按照企业财务制度中规定业务招待费准予列支限额:全年销售净额在1500万元(不含1500万元)以下的,不超过年销售净额的5‰;超过1500万元(含1500万元)但不足5000万元的,不超过该部分的3‰;超过5000万元(含5000万元)但不足1亿元的,不超过该部分的2‰;超过1亿元(含1亿元)的,不超过该部分的1‰。在实际工作中,企业的财会人员及税务人员计算准予列支业务招待费限额时,分档计算比较烦琐,也容易出现计算错误。

例如:某工业企业年销售净额为12000万元,则其准予列支的业务招待费限额=1500×5‰+(5000-1500)×3‰+(10000-5000)×2‰+(12000-10000)×1‰=30(万元)

现在,我向广大读者介绍一种计算业务招待费准予列支其限额的速算法——四级超额累退加法。

四级超额速算累加表

级次	全年销售净额 (万元)	限额比率	速算累加数 (万元)
一	0—1500	5‰	0
二	1500—5000	3‰	3
三	5000—10000	2‰	8
四	10000以上	1‰	18

计算公式:

准予列支的业务招待费限额 = 全年销售净额 × 限额比率 + 速算累加数

前述某工业企业的准予列支业务招待费限额 = 12000×1‰+18=30(万元)

又如某企业年销售净额为7000万元,则准予列支业务招待费限额=7000×2‰+8=22(万元)

验证:准予列支限额=1500×5‰+(5000-1500)×3‰+(7000-5000)×2‰=22(万元)

再如某企业年销售净额为3000万元,则准予列支业务招待费限额=3000×3‰+3=12(万元)

验证:准予列支限额=1500×5‰+(3000-1500)×3‰=12(万元)

由此不难看出,使用速算法,不仅简化计算过程,也提高了计算的准确性。

责任编辑 许太谊

营活动中,从事房地产开发建设经营、房屋出租经营和销售材料设备等所取得的收入。房地产开发企业的营业收入包括土地转让收入、商品房销售收入、配套设施销售收入、代建工程结算收入、出租房租金收入以及其他业务收入。

问:如何确认房地产开发企业的营业收入?

答:房地产开发企业营业收入的确认包括四个方面:(1)企业开发的土地、商品房(包括转作销售的出租房和周转房),在土地、房屋办妥移交手续,开据发票或结算帐单,提交买方并得到认可时,确认为营业收入的实现;(2)接受委托,为对方代建房屋或其他工程,在工程竣工验收办妥交接手续,开据“代建工程价款结算帐单”经委托单位签证认可后,确认为营业收入的实现;(3)出租房屋,按合同协议约定的承租方付租日期应付的租金,确认为营业收入的实现;(4)以分期收款方式销售的开发产品,以本期收到的价款或按合同约定本期应收价款,确认为营业收入的实现。

问:房地产开发企业采取预收款方式转让、销售土地和商品房的纳税义务发生时间如何确定?

答:房地产开发企业采取预收款方式转让、销售土地和商品房,不论其营业收入是否实现,只要收到了价款,那么都应以收到预收款的当天作为纳税义务发生时间。

问:企业动用公益金兴建职工集体福利设施时,如何进行财务处理?

答:企业动用公益金兴建职工集体福利设施时,必须遵循两个原则:一是必须保证企业所有者权益总额不变,即坚持资本保全原则;二是只能通过企业资产的运行变化来具体体现。具体表现为:企业资产方由流动资产转化为固定资产,即银行存款(库存材料等)减少,固定资产增加,资产总额保持不变;权益方公益金转化为一般盈余公积,即公益金减少,一般盈余公积增加,而盈余公积总额保持不变,所有者权益总额也相应不变。帐务处理如下:

(1)兴建职工集体福利设施时:

借:专项工程支出(或固定资产购建支出); 贷:银行存款(或库存材料等)

(2)职工集体福利设施购建完毕:

借:固定资产; 贷:专项工程支出(或固定资产购建支出等)

动用公益金,同时体现资本保全原则:

借:盈余公积——公益金; 贷:盈余公积——一般盈余公积

问:企业减免的“两金”,如何进行财务处理?

答:根据国家规定,从1994年1月1日起对国有企业停征国家能源交通重点建设基金和国家预算调节基金(简称“两金”)。对个别缴纳所欠“两金”确有困难或已无法清缴的企业,按规定程序报批后减免的所欠“两金”,应视同国家投资,在资本公积金中单独反映。

例:某房地产开发公司1993年以前欠缴国家能源交通重点建设基金100万元,欠缴国家预算调节基金80万元。1994年5月,经报批核准予以减免。帐务处理如下:

借:其他应交款

——能源交通基金 1 000 000

——预算调节基金 800 000

贷:资本公积——减免的“两金” 1 800 000

责任编辑 周文荣

外商投资企业有关财务问题的解答(二)

财政部工交司外资处