

(1)扩大预提费用范围。原制度规定,预提计入开发项目成本的预提费用只有一项,即非营业性配套设施费。新制度没有硬性规定预提计入开发产品成本的费用范围,只规定了一个原则,即根据权责发生制和收入与费用配比原则,应由商品房等开发产品负担的费用,应在结转商品房等开发产品销售成本时进行预取。这说明新制度只规定了一个原则,只要符合这一原则,与开发产品有关的成本费用,都可以预提计入开发产品成本,预提方法由企业自行规定;

(2)新制度没有硬性规定成本核算办法,允许企业根据本企业的开发经营特点,以及管理的要求,自行选择成本核算方法。

2. 期间费用的核算。

(1)期间费用的范围。新制度将原来列入成本、费用中的管理费用、财务费用和销售费用从成本费用中分离出来,作为期间费用列入当期损益,并单独设置了总帐科目进行核算。

管理费用是指企业最高层次的行政管理部门(总公司)为组织和管理房地产经营活动而发生的各项费用。

销售费用是指企业为销售开发产品而发生的各项费用,包括产品销售之前的改装修复费、产品看护费、水电费、采暖费、产品销售过程中发生的广告宣传费、展览费以及为销售本企业产品而专设的销售机构的职工工资、福利费、业务费等经常费用。

财务费用是指企业在房地产开发经营过程中,为进行资金筹集等理财活动而发生的费用,包括利息支出(减利息收入)、汇兑损失(减汇兑收益)以及相关的手续费等。

(2)期间费用的核算。企业在房地产开发过程中发生的期间费用,应分别在“管理费用”、“销售费用”、“财务费用”科目进行归集,期末将各期费用类科目的余额全部转入“本年利润”科目,结转后期间费用科目均无余额。

七、利润及利润分配的核算

1. 利润总额的组成

房地产开发企业的利润总额等于营业利润加上投资净收益加上营业外收入减去营业外支出;其中:营业利润等于房地产经营利润加上其他业务利润减去管理费用和财务费用;房地产经营利润等于经营收入减去经营成本、销售费用和经营税金及附加。

2. 利润总额的核算方法

新制度规定,企业实现的利润(或亏损)总额,一律通过“本年利润”科目核算。期末,将各损益类科目的余额全部转入“本年利润”科目,结转后,“本年利润”科目如为贷方余额即为本期利润总额,如为借方余额即为本期亏损总额。

3. 利润分配的核算方法

原制度利润分配的内容包括两部分,一部分为税前的利润分配,包括弥补以前年度亏损,分给其他单位利润;另一部分为税后利润分配,主要是税后四项基金的分配。新制度对企业利润分配的核算进行了重大改革:第一,取消税前弥补亏损和分给其他单位利润的明细核算;第二,取消税后四项基金的提取办法,将税后利润分配统一设置“应交所得税”、“盈余公积补亏”、“提取盈余公积”、“应付利润”、“应交财政特种基金”、“未分配利润”等明细科目进行核算。

(作者单位:财政部会计事务管理司三处)



《旅游财务与会计》由刘运朋等编著,本书以新的旅游、饮食服务企业财务、会计制度为依据,结合旅游企业的特点,理论与实务并重,以新概念全面系统地阐述旅游企业经营过程的会计核算与管理。本书约30万字,定价16元(含15%邮寄费),将于六月底由中国旅游出版社出版发行。欲购者请与北京建内大街甲九号中国旅游出版社中文编辑室唐志辉联系,电话:5138866—2013,邮编:100005。

(吕 简)