

房地产综合开发企业

材料价格差异的会计核算方法

许云生 谢政健

目前房地产综合开发公司的材料价格有实际价格、计划价格、结算价格、预算价格等多种形式,各种材料价格之间都存在一定的差异,如何核算这部分差异各地的作法不同,在此,笔者仅对材料实际价格和结算价格之间的差异如何进行会计核算谈一点看法,以供参考。

按照上级有关规定,开发公司一般不直接辖有施工队伍,开发公司所开发的工程,都由施工企业承包施工。在工程实行包工包料的承包方式下,开发公司必须按规定预付给施工企业一定数额的工程备料款(实行工程款一次结算办法的企业除外),同时还要根据合同规定提供给施工企业一定数量的建筑材料(主要是三大材)。开发公司在提供给施工企业材料时,必须按照一定的材料价格进行款项结算,这种双方在结算材料价款时所采用的价格称为材料结算价格。

△最近,宁夏回族自治区财政厅与有关部门共同举办了两期企业经济法规学习班,组织全自治区大中型企业的厂长、经理及经济工作主管部门的负责人学习了《会计法》、《国营企业成本管理条例》、《关于违反财政法规处罚的暂行规定》等财会法规。

(王松山)

△陕西省计划生育财务工作会议最近在西安召开,探讨了计划生育财务改革问题,回顾总结和交流了管理经验。全省10个地、市计生委主管主任和财会人员、财政局事财科长以及17位财务管理工作的单位的代表参加了会议。

(王保平)

△陕西安康地区行署最近召开大会,对模范执行《会计法》的123名财会人员进行表彰,并授予其中

在实际工作中,材料的结算价格与实际价格往往是不一致的,这样,实际价格和结算价格之间就存在一个差额。关于这部分差额的帐务处理方法,有的将其转入其他销售利润,有的则将其转入“材料成本差异”科目,逐年滚存。我们认为上述处理方法都是不正确的,它不但影响商品房成本计算的准确性,也直接影响开发公司经营成果的真实性。

正确的处理方法应该是:将差额直接增减开发工程投资,记入“开发工程支出”科目。因为这部分材料是直接用于开发商品房工程的,所以材料价格差额应由开发工程投资负担。

目前各地开发公司在确定商品房价格时,大都是在实际开发成本的基础上加收一定比例的管理费(或利润)、税收及其他代征费用后组成。在这种价格方式下,如果材料结算价格大于材料实际价格,而将所发生的差额作为材料销售收入处理,则一方面开发公司形成了其他销售利润;另一方面,使施工企业的材料成本上升,工程竣工后,施工企业提交的工程决算造价就要增加,最后商品房成本就提高了。开发成本提高,在此基础上计提的开发公司利润和其他各项代征费用也随之提高,最终会造成商品房价格不断上升的情况。

如果材料结算价格小于材料实际价格,将其差额也作为材料销售收入处理,其结果则与上述情况相反。

综上所述,只有将材料结算价格和实际价格的差异部分记入“开发工程支出”科目,作为增减开发工程投资处理,才能保证商品房成本计算的准确性和商品房价格的相对稳定性,促使开发公司加强经营管理,按照正常合法的途径来取得企业的经营收入。

事迹突出的15名同志为地区级“模范执行《会计法》的红管家”称号。《红管家》活动是地区行署在宣传、贯彻《会计法》过程中决定开展的一项活动,这一活动的开展,既加强了财务监督,有效地维护了财经法规,又激发了财会人员的上进心,促进了财会战线的“两个文明”建设。

(马志安)

