# 生产企业的会计处理（推荐）

来源：网络 作者：蓝色心情 更新时间：2025-08-09

*第一篇：生产企业的会计处理（推荐）生产企业的会计处理、、急！[ 标签：企业,生产 企业,会计 ]我们企业最初生产A产品，后来又新加一种B产品，要想单独核算B产品的成本和费用，怎么做呢？我用的是速达财务软件。请各位高手详细指点！谢谢各位！X...*

**第一篇：生产企业的会计处理（推荐）**

生产企业的会计处理、、急！

[ 标签：企业,生产 企业,会计 ]

我们企业最初生产A产品，后来又新加一种B产品，要想单独核算B产品的成本和费用，怎么做呢？我用的是速达财务软件。请各位高手详细指点！谢谢各位！X。回答:2 人气:11 解决时间:2025-12-04 08:52

满意答案

速达财务软件3000吗？你首先确定B产品的原料组成（需要填加新品种）。然后根据数量金额开具出库单（点击领料），结转到生产成本。然后把A、B产品共同用料按%分开（点击领料）及人工（计件），结转到生产成本内。再由生产成本科目转至产成品（填加新品种）。其实和你做A产品的程序一样，只不过是多了一个品种。

提问人的追问2025-11-19 18:09

我也是半路才接手这个软件，不很了解。你是说在会计科目里增加一个“库存商品——B”，在生产成本里增加一个“B产品生产成本”吗？然后领用单的时候核算科目选“生产成本——B产品”？期末再做一张B产品费用结转的凭证？ 回答人的补充2025-11-19 18:26

工业的科目是：原材料，在原材料的品种内有就不要填加了，在产成品科目内增加B产品种类。速达有一个好处是自己能调科目，比如在开具领料单保存后左上角有查询凭证小界面。

**第二篇：建筑安装企业会计处理**

一、建筑安装业务的会计处理

根据《营业税暂行条例》规定，建筑安装业务实行分包或者转包的，以总承包人为扣缴义务人。相关税法同时规定，总承包人在扣缴营业税的同时，还要一并扣缴城市维护建设税和教育费附加。总承包人以从发包单位取得总收入扣减分包方合同收入后的余额确认为主营业务收入，总承包方在扣缴税款后，应该向税务机关提供分包协议等资料，要求开具代扣代缴完税凭证，代扣代缴完税凭证其中有一联次是分包人的，分包人可以据此开具发票（不再重复纳税）提供给总承包方，分包方和总承包方据此发票作为收入和支付凭证。因此，按照会计制度规定，总承包人在合并结算工程价款时，会计处理为：

借：应收账款（总包合同收入）贷：工程结算（总包合同收入与分包合同收入之差，即自营收入）应付账款（分包合同收入）

收到款项时 借：银行存款（实际收到款）贷：应收账款（实际收到款）

开票确认收入和成本时 借：主营业务成本（自建成本）工程施工———合同毛利 贷：主营业务收入（自营收入）

计提本单位主营业务税金及附加时（自营收入乘以相应税率）借：主营业务税金及附加 贷：应交税费———应交营业税 应交税费———应交城市维护建设税 其他应交款———应交教育费附加

扣缴相关税费时（分包合同收入乘以相应税率）借：应付账款 贷：应交税费———应交营业税 应交税费———应交城市维护建设税 其他应交款———应交教育费附加

转交扣缴税款凭证后，分包单位开来发票支付结算价款时 借：应付账款 贷：银行存款 分包单位应以开具发票的收入作为本单位的主营业务收入，并以扣缴税款完税凭证作为本单位的主营业务税金及附加支付凭证。

二、分包业务扣缴税款的账务处理案例分析

（一）案情介绍

2025年甲公司承包了某标段公路5000万元的工程建造业务，由于技术及其他因素的影响，甲公司又将土石方路基、路面等1000万元的业务分包给当地一建筑施工单位乙公司。根据税法规定，甲公司负有代扣代缴分包业务营业税及相关税费的义务。对此，甲公司（总承包企业）在工程所在地开具建安发票，并缴纳税款。对分包出去的工程，根据分包合同，以分包合同作为付款和入账依据，同时将总承包甲公司已开具的建安发票记账联和完税联复印给分包企业乙公司，作为分包企业入账的依据。请问该处理是否正确？（城市维护建设税税率为7％，教育费附加为3％）

（二）分析

根据《营业税暂行条例》规定，建筑安装业务实行分包或者转包的，以总承包人为扣缴义务人。相关税法同时规定，总承包人在扣缴营业税的同时，还要一并扣缴城市维护建设税和教育费附加。因此，你单位在支付给分包人1000万元分包工程款时，应该代扣营业税、城建税及教育费附加33万元（1000×3.3％）。你公司虽然从发包单位取得总收入为5000万元，但分包出去1000万元，实际取得的业务收入为4000万元，按照会计制度规定，应该确认主营业务收入4000万元，因此应按实际业务收入缴纳营业税及相关税费132万元（4000×3.3％）。你公司虽然是按照上述规定进行处理的，但是将分包合同作为付款和入账依据及将总承包已开具的建安发票记账联和完税联复印给分包企业，作为分包企业入账的依据，是不正确的。因为按照规定，总承包方在扣缴税款后，应该向税务机关提供分包协议等资料，要求开具代扣代缴完税凭证，代扣代缴完税凭证其中有一联次是分包人的，分包人可以据此开具发票（不再重复纳税）提供给总承包方，分包方和总承包方据此发票作为收入和支付凭证。因此，按照会计制度规定，你公司合并结算工程价款时，会计处理为：

借：应收账款50000000贷：工程结算收入40000000应付账款10000000。

收到款项时，借：银行存款50000000贷：应收账款50000000。

开票确认收入和成本时（假设自建成本为3500万元），借：主营业务成本35000000工程施工---合同毛利5000000贷：主营业务收入40000000。

计提本单位主营业务税金及附加时，借：主营业务税金及附加1320000贷：应交税费---应交营业税1200000应交税费---应交城市维护建设税84000其他应交款---应交教育费附加36000。

扣缴相关税费时，借：应付账款330000贷：应交税费---应交营业税300000应交税费---应交城市维护建设税21000其他应交款---应交教育费附加9000。

转交扣缴税款凭证后，分包单位开来发票1000万元支付结算价款时，借：应付账款9670000（10000000－330000）贷：银行存款9670000。

分包单位应以开具发票的收入1000万元作为本单位的主营业务收入，并以扣缴税款完税凭证作为本单位的主营业务税金及附加支付凭证。

总包单位只是作为扣缴义务人,扣缴时,总承包人到税局开票时，需开具《总包单位开具建安发票申请表》，并在此申请表上详细提供转（分）包单位明细，包括转（分）包单位名称，转（分）包工程额。项目办根据上述资料向总承包人开具《已代扣代收税款证明》。总承包人向转（分）包人提供《已代扣代收税款证明》，转（分）包人据此至项目办开具发票，项目办对此不征收税款，并将《已代扣代收税款证明》收回。

三、建筑安装劳务的税务处理

（一）建筑安装业务的有关税收政策规定

目前建筑安装业务分包、转包营业税纳税问题，在实际经营中的确给企业带来了很多困扰，具体集中在建筑安装业劳务分包转包的重复纳税、甲供材料的重复纳税、甲供材料财务核算与税务处理的差异等问题，目前营业税政策对纳税人提供建筑安装劳务主要有如下规定：

1、扣缴义务及扣缴义务人

《中华人民共和国营业税暂行条例》规定：建筑安装业务实行分包或者转包的，以总承包人为扣缴义务人。财政部国家税务总局下发的《关于建筑业营业税若干政策问题的通知》（财税[2025]177号）又进一步明确了纳税人提供建筑业应税劳务的营业税扣缴义务人，即：

（1）建筑业工程实行总承包、分包方式的，以总承包人为扣缴义务人。

（2.）纳税人从事跨地区（包括省、市、县，下同）工程提供建筑业应税劳务的；纳税人在劳务发生地没有办理税务登记或临时税务登记的；无论工程是否实行分包，税务机关可以建设单位和个人作为营业税的扣缴义务人。

2、建筑业分包、转包营业税差额纳税的规定

《中华人民共和国营业税暂行条例》规定，建筑业的总承包人将工程分包或者转包给他人的，以工程的全部承包额减去付给分包人或者转包人的价款后的余额为营业额。

3、建筑安装劳务纳税地点的规定

《关于建筑业营业税若干政策问题的通知》（财税[2025]177号）规定，纳税人提供建筑业应税劳务，其营业税纳税地点为建筑业应税劳务的发生地；扣缴义务人代扣代缴的建筑业营业税税款的解缴地点为该工程建筑业应税劳务发生地。

4、建筑安装劳务发票使用的规定

《不动产、建筑业营业税项目管理及发票使用管理暂行办法》规定，不动产和建筑业纳税人区别不同情况分为自开票纳税人和代开票纳税人。凡同时符合下列条件的纳税人为自开票纳税人，可以在不动产所在地和建筑业劳务发生地自行开具由当地主管税务机关售给的发票，否则需持有关资料到建筑业劳务发生主管税务机关代开发票。

（1）依法办理税务登记证；

（2）执行不动产、建筑业营业税项目管理办法；

（3）按照规定进行不动产和建筑业工程项目登记；

（4）使用满足税务机关规定的信息采集、传输、比对要求的开票和申报软件。

（二）从事跨地区建筑安装业务的企业所得税纳税地点的确定

由于市场经济的发展，企业业务的拓展，会有很多建筑安装企业到机构所在地以外从事建筑安装工程作业，而根据《税收征收管理法》及其《细则》等相关规定，到外地经营的纳税人，需在机构所在地税务机关开具外出经营活动证明，并到经营地税务机关进行报验登记。外出经营超过180天的需在经营地税务机关办理临时税务登记。建筑安装企业跨地区开展建筑安装业务，多是以总公司名义与建设方（甲方）签订建筑安装合同，而具体从事建安工程的业务单位情形有

1、是总公司下设的不在经营地设立的分支机构；

2、总公司下设的不在经营地进行工商登记的临时项目部（没有法人营业执照）但在财务上却独立核算；

3、其他无建筑资质的企业（或个人）所靠挂组成的工程项目部。

针对以上情况，建筑安装企业应如何进行企业所得税的缴纳呢？

《国家税务总局关于建筑安装企业所得税纳税地点问题的通知》（国税发[1995]227号）规定：

1、建筑安装企业离开工商登记注册地或经营管理所在地（以下简称所在地）到本县（区）以外地区施工的，应向其所在地的主管税务机关申请开具外出经营活动税收管理证明（以下简称外出经营证），其经营所得，由所在地主管税务机关一并计征所得税。否则，其经营所得由企业项目施工地（以下简称施工地）主管税务机关就地征收所得税。据此，对于办理了外出经营证的企业其企业所得税应由所在地主管税务机关征收，对于没有办理外出经营证的企业其企业所得税由施工地主管税务机关征收。

2、持有外出经营证的建筑安装企业到达施工地后，应向施工地主管税务机关递交税务登记证件（副本）和外出经营证，并陆续提供所在地主管税务机关按完工进度或完成的工作量据以计算应缴纳所得税的完税证明。施工地税务机关接到上述资料后，经核实无误予以登记，不再核发税务登记证，企业持有所在地税务机关核发的（副本）进行经营活动。企业经营活动结束后，应向施工地税务机关办理注销手续，外出经营证交原填发税务机关。

依据上述规定，持有外出经营证的建筑安装企业应向施工地主管税务机关陆续提供所在地主管税务机关按完工进度或完成的工作量据以计算应缴纳所得税的完税证明。但有的省为了加强对建筑安装企业所得税的征收管理，堵塞管理漏洞，对外省建筑企业，一律就地定率征收企业所得税。如河北省冀地税函[2025]255号规定，对来冀施工的外省建筑企业，无论其有无《外出经营管理证明》，一律就地定率征收企业所得税。具体应税所得率由县级地税机关在5％至15％的范围确定。

（三）转包安装业务收入的税务处理

根据《国家税务总局关于纳税人销售自产货物提供增值税劳务并同时提供建筑业劳务征收流转税问题的通知》（国税发[2025]117号）第一条关于纳税人销售自产货物提供增值税应税劳务并同时提供建筑业劳务征收增值税、营业税划分问题时规定：纳税人以签订建设工程施工总包或分包合同（包括建筑、安装、装饰、修缮等工程总包和分包合同，下同）方式开展经营活动时，销售自产货物、提供增值税应税劳务并同时提供建筑业劳务（包括建筑、安装、修缮、装饰、其他工程作业，下同），同时符合以下条件的，对销售自产货物和提供增值税应税劳务取得的收入征收增值税，提供建筑业劳务收入（不包括按规定应征收增值税的自产货物和增值税应税劳务收入）征收营业税：

（一）具备建设行政部门批准的建筑业施工（安装）资质；

（二）签订建设工程施工总包或分包合同中单独注明建筑业劳务价款。

凡不同时符合以上条件的，对纳税人取得的全部收入征收增值税，不征收营业税。以上所称建筑业劳务收入，以签订的建设工程施工总包或分包合同上注明的建筑业劳务价款为准。

纳税人通过签订建设工程施工合同，销售自产货物、提供增值税应税劳务的同时，将建筑业劳务分包或转包给其他单位和个人的，对其销售的货物和提供的增值税应税劳务征收增值税；同时，签订建设工程施工总承包合同的单位和个人，应扣缴提供建筑业劳务的单位和个人取得的建筑业劳务收入的营业税。

（四）“甲供材料”建筑业务的税收处理分析

1、“甲供材料”建筑业务的概念

所谓“甲供材料”建筑工程，是指由基本建设单位提供原材料，施工单位仅提供建筑劳务的工程。

对于甲供材的税务处理问题，应该将在政策上是比较明确的。但是由于对于甲供材如何进行会计处理，一直没有非常明确的规定，这就带来了开票的问题，以及随着而来的其他税收问题。

2、甲供材征税的相关政策规定

甲供材征税问题主要指的就是甲供材如何征收营业税的问题。《营业税暂行条例实施细则》第十八条规定：“纳税人从事建筑、修缮、装饰工程作业，无论与对方如何结算，其营业额均应包含工程所用的原材料和其他物资和动力的价款在内。”营业税“建筑业”税目中包含以下几个项目：①建筑、②安装、③修缮、④装饰、⑤其他工程作业。《实施细则》第十八条，将①建筑、③修缮、④装饰这三个项目中的甲供材都纳入了营业税的征税范围，剩余的两个是安装和其他工程作业。对于其他工程作业，在《财政部 国家税务总局关于营业税几个政策问题的通知》财税字「1995」045号第一条规定：“纳税人从事建筑安装工程作业中的其他工程作业，无论与对方如何结算，其营业额均应包括工程所用的原材料及其他物资和动力价款在内。因此，剩余的就是”安装“项目了。从实际看，安装项目涉及甲供的主要是设备，材料较少，但是实务中，安装工程中涉及到甲供材的，税务机关一般也是要求并入营业税的计税营业额征收营业税的。因此，总结下来就是一句话，无论建设方和施工方如何进行结算，甲供材都要并入施工方的营业税的计税营业额征收营业税。税法之所以这样规定，主要是防止纳税人将”包工包料“的建筑工程，改为以基本建设单位的名义购买原材料，从而逃避营业税收。

以上是对甲供材征收营业税的一些最基本的政策规定，近几年，财政部和国家税务总局对于甲供材征收营业税问题又出台了一些新的政策规定：

（1）安装工程中甲供设备不征收营业税 根据《营业税暂行条例实施细则》的规定，对于安装工程，如果安装的设备价值作为安装工程产值的，其营业额应包括设备的价款在内。不作为工程产值的，不征收营业税。而根据《财政部 国家税务总局关于营业税若干政策问题的通知》财税「2025」16号文的规定：“其他建筑安装工程的计税营业额也不应包括设备价值。”且具体设备名单可由省地方税务机关根据各自实际情况进行列举。这里说的是设备，和我们甲供材有什么关系呢。实际关系还是很大的，对于甲供物资，有些是材料，有些是设备，根据财税「2025」16号文的规定，设备不并入营业额征收营业税，但材料要并入营业额征收营业税。所以问题的关键就是如何界定材料和设备的区别。这个看似简单，但在实务中往往很困难。比如象光缆、线缆，以前大家可能都将其视同为材料，而16号文则界定为设备。而且16号文授权了省级地方税务局进行设备的认定，这对于解决纳税人对材料和设备的认定上的争议很有帮助。（2）装饰工程中甲供材不再并入营业额征收营业税

根据2025年8月17日《财政部 国家税务总局关于纳税人以清包工形式提供装饰劳务征收营业税问题的通知》财税「2025」114号文的规定：“纳税人采用清包工形式提供的装饰劳务，按照其向客户实际收取的人工费、管理费和辅助材料费等收入（不含客户自行采购的材料价款和设备价款）确认计税营业额。上述以清包工形式提供的装饰劳务是指，工程所需的主要原材料和设备由客户自行采购，纳税人只向客户收取人工费、管理费及辅助材料费等费用的装饰劳务。”

因此，在“建筑业”税目中只有“建筑”、“修缮”、“安装”和“其他工程作业”项目中的甲供材需要并入施工方的计税营业额征收营业税。

3、甲供材的会计处理及相关的问题

甲供材产生的问题主要是在于不同的会计处理上，由此衍生出来的甲供材如何开票的问题，以及随之而来的税务问题。为更好的分析甲供材的会计处理问题，我们用一个案例来说明一下：

案例：某企业委托一个建筑单位修建厂房，工程总造价为1200万元，其中甲供材为200万元。

我们主要是分析建设方也就是这个企业对于甲供材的会计处理问题。

该企业从市场购入材料时的会计处理是比较明确的：

借：工程物资 200万元

贷：银行存款 200万元

这里假设该企业非增值税一般纳税人，取得的是普通发票，然后，该企业将这200万的材料提供给施工方用于工程。在该企业将材料提供给施工方时，如何进行会计处理是我们这里讨论的关键。在目前实务中有以下两种处理方式：

（1）建设方发出材料时：

借：预付账款 200万元

贷：工程物资 200万元

这种会计处理的依据是，根据国家关于工程造价的相关规定，在工程中，无论材料由谁提供，工程总造价包括全部的材料价款，且在工程总造价的核算中，所有的材料都要提税后计入工程总造价，即工程造价是含税价。在总造价确认的情况下，我们将工程的总造价作为建设方应该支付给施工方的工程价款。建设方在支付现金给施工方时是做预付账款处理，同样，建设方将材料给施工方时（就是我们所说的甲供材）也应作为预付账款处理。只不过一个付的是现金，一个付的是实物，在不存在其他误差的情况下，该企业无论是支付现金还是实物，最终预付账款总结算价款的金额应该1200万元。

（2）建设方发出材料时：

借：在建工程200万元

贷：工程物资200万元

这种会计处理的依据是，建设方认为，我买的物资给施工方就是用于我的工程，因此在发出材料时直接计入我的在建工程是符合规定的。

从相关的法律法规看，目前对于甲供材究竟如何进行会计处理问题，还没有非常明确的规定。在企业实务的会计处理中，有些建设单位发出甲供材是采取的第一种方法，有些就是采取的第二种方法。因此，从会计核算角度而言，只要能为会计信息的第三方提供真实有效的会计信息。两种会计处理方法都是可以接受的。但是，这两种会计处理方法就带来的下一步的施工方建筑业发票的开具问题：

模式一：在该模式下，由于建设方在发出材料时是通过预付账款核算的，没有进入工程成本，因此，施工方应该按1200万开具建筑业发票，并按1200万缴纳营业税。

模式二：在该模式下，由于建设方在发出材料时就直接计入了工程成本，因此，施工方在最终开具建筑业发票时，只能按1000万开票，如果按1200万开票就会导致200万材料在建设方重复入成本的情况。但是根据营业税的相关规定，无论施工方是按1000万开票还是按1200万开票，甲供材都必须要并入施工方的计税营业额征收营业税，即施工方都必须按1200万元征收营业税，这个和模式一是一样的。

因此，从理论上而言，对于施工方，无论建设方如何进行会计处理，他的税收负担是不变的，只不过是根据建设方的会计处理的不同，开票金额有所不同罢了。但现实中的情况是，由于营业税是一个流转税，流转税的可转嫁性决定了施工方所要缴纳的营业税，最终实际是转嫁到建设方身上的，至少是部分的转嫁。因此，对于建设方而言，他倾向于采用第二种会计处理模式，在这种会计处理模式下，建设方直接将甲供材计入工程成本，这样就不需要施工方开票了。由于税务机关监管的原因，这部分不开票的甲供材，施工方也一般不会去主动申报缴纳营业税，而且建设方甚至在进行工程预算确定工程造价时，对这部分甲供材就没有提税并入工程总造价。从这个角度考虑，建设方更倾向于第二种会计处理模式。但在这种会计处理模式下，施工方承担了很大的风险。我们知道。无论建设方会计处理如何，施工方是甲供材营业税的纳税义务人，如果税务机关发现了问题，要求施工方补税的话，施工方只有缴纳，甚至还会承担偷税而被处罚的风险。无论和建设方如何处理，都必须就甲供材缴纳营业税。至于甲供材没有提税的问题，施工方应自己和建设方协商或向相关工程管理部门寻求解决方法。

说到这里，似乎问题已经比较明确了，无论建设方是采用模式一还是模式二进行甲供材的会计处理，对于施工方缴纳营业税而言是没有任何影响的（在理想状态下），只是开票金额的差异，模式一，施工方按1200万开票，模式二按1000万开票。但问题还远远没有完，我们考虑了建设方的问题后，就要考虑一下施工方的会计和税务处理问题了。

模式一，施工方收到材料时

借：工程物资200万元

贷：预收账款200万元

施工方将工程物资用于工程时

借：工程施工――合同成本 200万元

贷：工程物资 200万元

按工程进度确认合同毛利，主营业务收入和主营业务成本：

借：工程施工――合同毛利/主营业务成本

贷：主营业务收入

这里，对于施工企业就出现了一个问题，施工企业按1200万开具建筑施工发票给建设方，按1200元在账面上确认收入，但对于200万这部分的甲供材，由于材料是建设方购买提供给施工方的，发票的抬头肯定是开给建设方，且在建设方入账的，对于这部分材料，施工企业无法取得发票，也就无法入成本。对于这部分，施工企业在计算企业所得税时如何扣除是一个大问题。

为了解决这个问题，就出现了以下两种解决方式：

1、施工方对于甲供材发票入成本的问题，由双方在工程结束，决算报告出来后，施工单位凭工程决算报告和建设方提供的购买材料的发票清单计入施工方工程成本，并允许在税前扣除。

2、部分国税机关认为这是转售业务：即建设单位外购物资转售给施工企业，施工企业最后开总的发票向建设单位结算，对建设单位应征收增值税，至于进项税款当然能够得到抵扣。这样，施工企业就能取得材料的发票了，但是建设方则必须对材料的销售缴纳增值税。我们认为，这种处理方法是非常错误的。建设单位购买的材料给施工方最终还是用于建设单位自己的工程，实际上是一种自用行为，不能视为转售业务征收增值税。但是在实务中，第一种处理方式往往得不到某些税务机关的认可，他们机械的认为只有取得发票才能入账，其实根据《企业所得税扣除管理办法》规定，企业发生的相关成本费用只要是真实的，并取得了合法有效凭证就可以税前扣除。这里合法有效凭证不是仅指发票，在这种情况下，施工企业取得的工程决算报告和建设方提供的购买材料的发票清单也应视为合法有效凭证，况且是真实发生的。为了避免与有些税务机关不必要的争议，一些是增值税一般纳税人的建设单位，在购买材料时取得增值税专用发票，并申报抵扣，随后按原价开增值税专用发票给施工方，这些没有差额也不要缴纳增值税。但在实务中，大多数单位并不愿意按这种方式进行处理。

在模式二下，由于建设方在发出材料时是直接计入了工程成本，因此，施工方在收到材料以及以后将材料用于工程时就不做任何会计处理了。这时，施工方按1000万开票，也就不存在200万甲供材无法取得发票入成本的问题。同时，考虑到税务机关监管不到位的原因，这种会计处理方法还能少缴部分甲供材的营业税，对两方都有利。但是，施工方也要知道，这种情况下，自身承担了很大的风险，如果税务机关发现了，施工方必须要缴纳甲供材营业税，甚至要按偷税进行处罚，同时由于甲供材在工程造价时没有和建设方按规定提税，最终只能是自己承担。

由于目前相关法律法规对于甲供材如何进行会计处理没有明确的规定，因此，从某种角度讲，以上两种模式都是可以的。

从税务机关的角度讲，他们更倾向于采取第一种模式，这样能很好的将甲供材纳税收监管的范围。因此，有些税务机关明确规定，对于工程，建设方不允许直接凭商业发票入工程成本，必须取得建筑业发票入工程成本。否则按未取得合法有效凭证，这部分成本不能提取折旧在企业所得税前扣除。当然，这种规定是否合理有待商榷。但这确实是一种好的监管方法。

从企业的角度而言，如果不考虑税务监管不到位而产生的避税问题，模式一也是比较好的。因为，建设方在发出甲供材时，材料并没有立即用于工程，只是从建设方保管转至施工方保管。从会计处理看，如果建设方将材料发出时，就直接计入工程成本，但实际上材料还没有用于工程或全部用于工程，只是就计入在建工程会导致会计信息的失真。而且，如果采用模式二，施工方在收到材料和发出材料不进行如何会计处理，不利于在工程中对甲供材的使用和监督管理。因此，模式二既不符合会计核算的要求，也满足不了实际管理的需要。但考虑税务监管不到位而产生的避税问题，模式二似乎更优。但我们说过了，这种情况下，风险主要是由施工方承担了。

既然模式一对税务机关有利，在不考虑税务监管不到位而产生的避税问题，对企业也有利，那么我们就要很好的解决模式一下产生的如何处理施工企业甲供材入成本的问题。我们认为采用施工企业根据工程决算报告和建设方提供的购买材料的发票清单入成本是完全合情合理，也是合法的，实务上大部分税务机关对这种处理也是非常认可的。按转售模式，由建设方向施工方材料销售发票，从原理上讲就是错误的，在实务中是不可取的。

**第三篇：房地产开发企业会计处理**

房地产企业会计财务处理流程

房地产企业开发项目的发生的所有开发费用都在“开发成本”下核算。开发成本下一般设置以下明细科目：土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、公共配套设施费以及开发间接费用这几个明细核算跟商品房开发有关的所有费用支出。

取得的借款在其他应付款按单位明细核算，取得的银行贷款在长短期借款里核算，借款和银行贷款的利息支出计入开发间接费中。

一般房地产投入资本达到总投资的一定比例就可以预售商品房了，而预售的房款在预收账款里核算。在客户用预收款发票换正规的商品房销售发票的时候，把从预收账款中的收入结转计入销售收入，同时把比例从开发成本中结转销售成本，还有把应交税金中借方预缴的税金一并结转到销售税金及附加。

房开企业是按预收账款和销售收入预缴所有的税金（营业税，城建税，教育费附加，地方教育费附，印花税、土地增值税和企业所得税）的，等整个开发项目完成以后，在做土地值税和企业所得税的项目汇算清缴的。

一、关于售房的财务核算。

房地产开发企业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。

确认为营业收入的实现。房地产开发企业开发的土地、商品房在移交后，将结算帐单提交买方并得到认可时，确认为营业收入的实现；代建房屋及代建其他工程，在工程竣工验收办妥交接手续，价款结算帐单经委托单位签证后，确认为营业收入的实现；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。

1、以赊销或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的本期应收款，确认为营业收入的实现。

2、企业发生的产品销售退回、折让或折扣，冲减销售收入。

3．对土地和商品房采取分期收款销售办法的，可按合同规定的收款时间分次转入收入。

企业实现的经营收入，应按实际价款记账。本期实现的经营收入，借记“应收账款...一、由于房地产开发企业生产周期长，一般在工程竣工后进行收入和成本的结转。

二、收入帐务处理

1、收到房屋首付、银行按揭款 借：银行存款（或现金）贷：预收帐款--商品房

2、工程完工结转收入 借：经营收入 贷：预收帐款--商品房

3、将收入转入利润 借：经营收入 贷：本年利润

三、成本帐务处理

1、发生的土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施费、建安费、公共配套设施费时。借:开发成本

贷：银行存款（或现金）

2、工程竣工 借：开发产品 贷：开发成本

3、结转成本 借：经营成本 贷：开发产品

4、将成本转利润 借：本年利润 贷：经营成本

四、以上是房地产企业成本、收入的结转方法。

五、你单位发生的成本支出在建工程挂着。

1、成本科目用错。

2、由于工程已完工，调整开发成本明细核算会有很大的工作量。所以，为了简便核算，直接将在建工程科目转出 借：开发产品--住宅、办公楼 贷：在建工程

3、结转成本 借：经营成本

贷：开发产品--住宅、办公楼

4、结转利润 借：本年利润 贷：经营成本

我按资产负债成本费用分类说明：

1、资产类主要会计科目核算：（1）现金 从银行提取现金 借：现金 贷：银行存款

支取现金或是预支现金

借：其他应收账——XX成本类或材料类科目 贷：现金（2）银行存款（3）应收账款：主要是核算在开发经营过程中，转让和销售开发产品，提供出租房屋和提供劳务，而向购买、接受和租用单位或个人收取的款项。

①出售租赁商品房而应收取的未收到的款项（所附原始单据：购方协议销售发票或出租发票）借：应收账款——XX公司或个人 贷：主营业务收入

②出让材料而应收取的未收款项 借：应收账款——XX公司 贷：其他业务收入 收回款项时： 借：银行存款 贷：应收账款

（4）坏账准备：确定无法收回的应收账款而计提的坏账损失，主要有两种核算方法：一种直接转销法，二是备抵法 提取坏账准备金 借：管理费用 贷：坏账准备 发生坏账时 借：坏账准备 贷：应收账款

收回已转销的应收账款 借：应收账款 贷：坏账准备 借：银行存款 贷：应收账款

（5）应收票据：指房地产开发企业因转让、销售开发产品而收到的商业汇票。

销售商品房而收到的商业汇票 借：应收票据——XX公司 贷：主营业务收入 商业汇票到期：

若为无息商业汇票（所附单据：销售发票、双方协议）借：银行存款 贷：应收账款 若为有息商业汇票 借：银行存款

贷：应收票据——XX公司 财务费用

（6）预付账款：是指房地产开发企业按照合同预付给承包单位的工程款和备料款，分别设置“预付承包单位款”和“预付供应单位款”两个明细科目。

①预付给承包单位的工程款和备料款（所附单据：付款申请书、付款单）借：预付账款——预付承包单位款 贷：银行存款

拔付承包单位抵作备料款的材料 借：预付账款——预付承包单位款 贷：库存材料

企业与承包单位按月或是按季进行工程结算时（所附单据：工程价款结算单）借：开发成本

贷：应付账款——应付工程款

同时，从应付的工程款中扣回预付的工程款和备料款 借：应付账款——应付工程款 贷：预付账款——预付承包单位款 用银行存款补付余额

借：应付账款——应付工程款贷：银行存款 ②预付给供应商的材料价款 借：预付账款——预付供应单位款 贷：银行存款

材料验收入库，用预付款抵扣应付款 借：应付账款——应付购货款 贷：预付账款——预付供应单位款 用银行存款补付余额 借：应付账款——应付购货款 贷：银行存款

（7）材料采购：主要是核算企业购入各种物资的采购成本。包括购入材料设备的买价、运杂费、流通坏节的税金，月终分配的采购保管费和材料成本差异。

（8）采购保管费：主要核算采购保管人员的工资、福利费、办公费、交通差旅费、折旧费、维修费、低值易耗品摊销、劳动保护费、检验试验费等

（9）材料成本差异：主要用来核算实际成本与计划成本之间的差异。

（10）库存材料：用来核算各种为库存材料的计划成本或实际成本

（11）库存设备：用来核算企业用于开发工程的各种库存设备的实际成本

①购入设备，支付买价、代垫的运杂费、采保费（所附凭证：代垫费用交付单、销售发票、付款单）借：材料采购——设备采购 贷：银行存款

计算与分配的采保费（所附凭证：计算的采保费用固定表格）借：材料采购——设备采购 贷：采购保管费

采购保管费的计算公式如下：

采购保管费的实际分配率=材料实际发生的采保费/本月购入材料实际发生的买价和运杂费

某种物资应分摊的采购保管费=实际买价和运杂费\*分配率 材料验收入库（所附单据：入为单、设备管理单）借：库存设备 贷：材料采购

②订购设备与材料，所发生的买价与动杂费、税款（所附单据：购货发票、提货单、银行单据、运输费单据）借：预付账款 贷：银行存款 设备到达验收入库 借：材料采购——设备采购 贷：应付账款——应付购货款 冲减预付的设备货款 借：应付账款——应付供货款 贷：预付账款

支付余下应付的设备材料采购款 借：应付账款 贷：银行存款

③设备和材料发出，领用设备进行安装，用作房屋建设（所附凭据：发出材料汇总表、设备出库单）借：开发成本——房屋开发 贷：库存设备 销售积压设备（所附单据：设备出库单、银行单据、销售发票）借：银行存款 贷：其他业务收入 结转成本

借：其他业务成本 贷：库存设备

（12）委托加工材料：主要是核算委托外单位加工的各种材料的实际成本。应与加工单位签订加工合同。发出材料，委托外单位加工 借：委托加工材料 贷：库存材料 材料成本差异 加工完后验收入库 借：委托加工材料 贷：银行存款

借：库存材料——XX材料 贷：委托加工材料

（13）低值易耗品：是指未达到固定资产标准的劳动材料。如：工具、器具、玻璃器皿等

自营工程领用生产工具，一次性摊销计入成本费用 借：开发间接费用 贷：低值易耗品 仓库领用工具一批，用五五摊销法： 借：待摊费用 贷：低值易耗品 借：采购保管费 贷：待摊费用

（14）开发产品：是指企业已经完成全部开发过程并验收合格，可以按照合同的条件移交购货单位，或者可以作为商品对外销售的产品，包括开发完工的建设场地、房屋、配套设施和代建工程等企业开发的产品，在竣工验收时 借：开发产品 贷：开发成本

对外销售转让的开发产品，月份终了按时结转开发成本 借：主营业务成本 贷：开发产品

（15）分期开发产品：应根据分期销售合同进行结算，可以根据需要设置“分期收款开发产品备查账”。借：主营业务成本 贷：分期收款开发产品

（16）出租开发产品：是指利用开发完成的土地和房屋，进行商业性出租的一种经营活动。主要是通过收取租金的形式实现的。应下设“出租产品”“出租产品摊销”两个明细科目 出租土地或是房屋时 借：投资性房地产——出租产品 贷：开发产品 租金收入：

借：银行存款或应收账款 贷：主营业务收入

（17）周转房：是指企业用于安置拆迁居民周转使用，下设“在用周转房”和“周转房摊销”两个明细科目

开发的用于安装居于拆迁的周转房，按实际搭建的成本 借：周转房——在用周转房 贷：开发产品——房屋 按月计提的周转房摊销 借：开发成本或开发间接费用 贷：周转房——周转房摊销

其间发生的维修费用，如果金额不大 借：开发成本或开发间接费用 贷：银行存款 如果金额较大的

借：待摊费用或长期待摊费用 贷：银行存款

最后再分次摊入到有关成本费用科目

（18）固定资产（需安装及自建的，先计入在建工程科目）①购入的固定资产（所附原始凭证：运杂费专用发票、现金支出凭单、银行单据、购货发票等）借：固定资产 贷：银行存款

购入需要安装的固定资产 借：固定资产购建支出 贷：银行存款 支付安装费用

借：固定资产购建支出 贷：银行存款

安装完毕交付使用时借：固定资产 贷：固定资产购建支出

②自制自建的固定资产（所附单据：移交使用单、工程结算单）支付的土地征用费及堪设计费 借：固定资产购建支出 贷：银行存款 领用材料时

借：固定资产购建支出 贷：库存材料

分配建筑工人工资和福利费 借：固定资产购建支出 贷：应付职工薪酬 应付职工薪酬

完毕建筑交付使用 借：固定资产

贷：固定资产购建支出

③其他单位投资转入的固定资产（所附单据：投资证明、合同）借：固定资产 贷：实收资本 累计折旧

④改扩建的固定资产（所附单据：扩建通知单）借：固定资产——未使用固定资产 贷：固定资产——生产生用固定资产 残料变卖时 借：银行存款

贷：固定资产购建支出 支付扩建工程款时 借：固定资产购建支出 贷：银行存款

工程竣工时（所附单据：工程竣工结算单）借：固定资产——未使用固定资产 贷：固定资产购建支出 交付使用时

借：固定资产——生产用固定资产 贷：固定资产——未使用固定资产（19）无形资产：企业长期使用而没有实物形态的资产，包括专利权、非专利技术、商标权、土地使用权.2、负债的主要会计科目的核算

（1）应付账款：因购买材料物资或接受劳务应付给供应单位的款项支付给承包单位转来的工程价款结算预支单 借：开发成本 贷：应付账款

以预支款抵冲应付款时 借：应付账款 贷：预付账款 补付其余款时 借：应付账款 贷：银行存款

（2）预收账款：按照规定合同或协议向购房单位或个人收取的购房定金。以及代建工程收取的代建工程款 收到预付款时 借：银行存款

贷：预收账款——预收代建工程款 提交工程价款结算单时 借：应收账款 贷；主营业务收入

借：预收账款——预收代建工程款 贷：应收账款 收回全部余款 借：银行存款 贷：应收账款（3）应付职工薪酬 开出现金支票，发放工资 借：现金 贷：银行存款 借：应付职工薪酬 贷：现金 结转代扣款项 借：应付职工薪酬

贷：其他应收款——代扣水电费 代扣房租

月末分配工资费用 借：开发成本（建安）开发间接费用（开发项目现场）销售用费（销售机构）管理费用（行政管理部门）采购保管费（采购部门）

管理费用——劳动保险费（长期放假员工）应付职工薪酬（医务人员）（4）应付职工薪酬（按工资总额的14%计提）借：开发成本（建安）开发间接费用（开发项目现场）销售用费（销售机构）管理费用（行政管理部门）采购保管费（采购部门）贷：应付职工薪酬 用现金支付福利费时 借：应付职工薪酬 贷：现金

（5）应交税费：核算应向国家交纳的各项税金，主要包括（营业税、城市维护建设税、固定资产调节税、所得税、房产税、车船使用税、土地使用税各种税种）月末按照实现的经营收入计算应交税费 借：营业税金及附加 贷：应交税费——应交营业税 ——应交城市维护建设税

月末按照实现的其他业务收入计算出应交纳的税金 借：其他业务成本

贷：应交税费——应交营业税 ——应交城市维护建设税

月末如按规定计算当月应交纳的房产税、车船使用税 借：管理费用

贷：应交税费——房产税 ——车船使用税 ——土地使用税 月末计算的所得税 借：所得税

贷：应交税费——应交所得税 实际交纳的税金 借：应交税费——XX税 贷：银行存款

（6）其他应交款：核算向国家交纳的教育费附加以及其他应交款

月末按规定提取教育附加 借：营业税金及附加

贷：其他应交款——教育费附加

3、成本、费用主要会计科目核算

（1）开发成本：如能确定核算对象的，直接计入“开发成本”，主要包括：土地征用及拆迁补偿费（土地征用费、耕地占用税、劳动力安置费）；前期工程费（规划、设计、项目可行性研究、水文、地质、测绘、“三通一平”）；基础设施费（小区道路建设、供水、供电、供气、排污、排洪、通讯、照明、环卫、绿化）；建筑安装工程费（支付给承包单位的建筑安装工程费）；公共配套设施费（居委会、派出所、幼儿园、消防、锅炉房、水塔、自行车棚、公共厕所等设施支出），分别设置“土地开发”与“配套设施开发”“房屋开发”设置二级明细。可根据上述六项来设置三级明细科目 ①开发土地成本费用： 借：开发成本——土地开发 贷：银行存款

或应付账款——XX公司 分配开发的间接费用 借：开发成本——土地开发 贷：开发间接费用 结转开发土地成本费用 借：开发成本——房屋开发 贷：开发成本——土地开发。②配套设施开发 计算公式：

某项开发产品预提配套设施开发费=该项开发产品的预算成本（或计划成本）\*配套设施预提率配套设施费预提率=该配套设施预算成本（或计划成本）/应负担该设施开发产品的预算成本（或计划成本）\*100%发生的配套设施费用（自用的建筑场地的开发）借：开发成本——配套设施开发 贷：开发产品 支付的配套设施开发费用 借：开发成本——配套设施开发 贷：银行存款

同时领用库存设备或是材料开发 借：开发成本——配套设施开发 贷：库存设备或库存材料 分配应负担的开发间接费用 借：开发成本——配套设施开发 贷：开发间接费用 结转配套设施开发成本 借：开发成本——房屋开发 贷：开发成本——配套设施开发

③房屋开发过程中发生的费用（能够分清对象的）借：开发成本——房屋开发 贷：银行存款

④开发房屋建筑的施工方式主要有“出包”、“自营”两种 出包给外单位进行施工建造（根据提出的已完工程月报或是价款结算单）

借：开发成本——房屋开发 贷：银行存款

或应付账款——应付工程款 自已组织施工的 借：开发成本——房屋开发 贷：银行存款

或应付账款——应付工程款 应付职工薪酬 库存材料或设备

⑤代建工程开发成本：是指企业接受其他单位委托，代为开发建设的工程项目

企业发生的各项代建工程费用支出 借：开发成本——代建工程开发 贷：银行存款 或库存材料 或现金

结转开发的间接费用

借：开发成本——代建工程开发 贷：开发间接费用 工程竣工后结转成本 借：开发成本——代建工程 贷：开发成本——代建工程开发 移交委托单位后，根据移交手续

借：主营业务成本——代建工程结算成本 贷：开发成本——代建工程

（2）开发间接费用：所属直接组织和管理开发发生的费用，包括：管理人员的工资、职工福利费用、折旧费用、修理费、办公费、水电费、劳动保护费、周转房摊销 发生的间接费用时 借：开发间接费用 贷：银行存款 或应付账款 或应付职工薪酬 分配开发的间接费用 借：开发成本——房屋开发 贷：开发间接费用 竣工房屋开发成本的结转 借：开发产品——房屋 贷：开发成本——房屋开发

（3）管理费用：是指开发企业的行政管理疗门为管理和组织房地产开发经营活动而发生的各项费用

（4）财务费用：包括开发经营期产的利息净支出、汇兑损益、调剂外汇手续用、金融机构手续费用

（5）销售费用：为销售产品或提供劳务过程中所发生的各项费用。主要包括：产品销售之前的改装修复费、不品看护费、水电费、采暖费；产品销售过程中所发生的广告宣传费、展览费，以及为销售本企业的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 发生的销售费用 借：销售费用 贷：银行存款 或应付账款

以上三部分为全部内容，不知是否符合你的想法 房地产企业的具体会计处理流程

1、计算营业税可以减去购入成本，不必重复纳税。请参考财税〔2025〕16号文。要不房产公司都成立销售公司干么呢？ 财税〔2025〕16号文第三条第20款：

（二十）单位和个人销售或转让其购置的不动产或受让的土地使用权，以全部收入减去不动产或土地使用权的购置或受让原价后的余额为营业额。

单位和个人销售或转让抵债所得的不动产、土地使用权的，以全部收入减去抵债时该项不动产或土地使用权作价后的余额为营业额。

参考

网

址

：http://hi.baidu.com/yimu601/blog/item/0229b4093a24f3256b60fb1b.html

2、缴纳土地增值税。请参考国税发[2025]187号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》。顺便给你一个网址：http://

3、房地产企业需要缴纳的税基本都涉及到，楼上已说过，还需要缴纳城建税、教育费附加、房产税、土地使用税、印花税、、所得税等

4、你朋友的公司买进的漏盘，出售前，不征收房产税；但出售前已使用或出租、出借的，按规定征收房产税。国税发〔2025〕89号文。

5、拥有土地使用权的单位和个人，按实际占用面积缴纳土地使用税。你朋友公司购买了楼盘，当然也拥有了该土地的使用权，应该缴纳土地使用税。

国税〔1989〕140号文：房产公司原则应缴纳土地使用税，但出售前有困难的，可减免。

国税〔2025〕89号文：房产企业自用、出租、出借的，自交付或使用之次月起缴纳。也就是说，在建和销售过程中，不必缴纳。但房产太热了，国家又后悔了。国税〔2025〕100号文：除经济房外，一律不得减免土地税。售楼处财务工作流程详细介绍

签定认购书 →收定金 签征信声明→开定金票据

↓提供按揭所需材料明细7天（土地 在建工程解押）

签购房买卖合同→收集核对按揭材料、收首付款→开首付票据

↓（增加监管银行）

办理银行按揭

↓

银行审核材料（建行信贷审核→专审审批）

↓

7天

国土局抵押放款（开贷款票据到银行）

↓

银行通知客户还款

↓

银行取件、通知客户领取按揭材料

↓

办理产权、代收税费，根据面积误差多退少补

↓

向银行借已抵押发票办理产权

**第四篇：建筑安装企业会计处理一般问题**

建筑安装企业会计处理一般问题

建筑安装企业会计，由于施工周期长的特殊性，一般工程完工结算后，才进行成本收入的结转，对纳税征收没有影响。一般帐务处理程序：

1、收到预付的工程款

借：银行存款

贷：预收账款--工程款

2、工程发生的费用支出如：材料费、人工费、机械使用费等

借：工程施工

贷：库存材料、应付工资、银行存款等

3、工程完工结算后，结转预收账款

借：预收账款--工程款

贷：工程结算收入

4、结转完工成本

借：工程结算成本

贷：工程施工

5、结转收入

借：工程结算收入

贷：本年利润

6、结转成本

借：本年利润

贷：工程结算成本

7、收到预付工程款时，要计提缴纳税金。

二、建安企业和其他企业一样，今年按新的所得税法执行，税率统一为25%。如果采用核定征收方式，应纳税所得额按收入计算缴纳；如果采用查账征收方式，应纳税所得额按利润计算缴纳。

对建筑企业来说，收到工程预付款是可以挂在预收账款科目上

对建筑企业来说，一般核算成本是根据实际完成的工程量或合同约定的工程量来结转成本 对建筑企业来说，收到工程款，必须马上缴纳营业税和附加，企业所得税可以按工程完工进度结转成本后计算。

建筑安装企业，如果是核定征收的（定期定额的除外），不管是07年还是08年都是按这样的公式：收入×核定的所得率×适用税率＝应缴纳的所得税，或者是：成本÷成本利润率×适用税率＝应缴纳的所得税。

**第五篇：房地产企业会计账务处理**

房地产企业会计账务处理

学以致用，这是我把刚学到的房地产会计知识加以运用。开发房地产（住宅）单项会计核算其实也不是很难，但也不是很容易，主要抓住要点，用心去学就会很快学会。

房地产开发流程可以用五证来贯穿1.《建设用地规划许可证》、2.《.国有土地使用许可证》、3..《建设工程规划许可证》4..《建筑工程许可证》、5.《商品房许可证》。

开始建账时会涉及到这些会计科目和这些成本项目

一、首先是各股东的投资：经会计师事务所的注册会计师验资确认各股东的出资额。

各股东的出资额存入基本账户时的会计分录：

借：银行存款------账号

贷：实收资本------某某

注有多个股东投资要分明细设账

如有某股东用购买的土地出让金作投资的会计分录：

借：开发成本------项目名称（某花园）-土地出让金

贷：实收资本-----某某

如果经股东确认土地评估大过购买价时的会计分录：

借：开发成本------项目名称（某花园）-土地出让金（评估后的金额）贷：实收资本-----某某（购买时支付的土地出让金金额）

贷：资本公积（差额）

二、土地征用及拆迁补偿费：包括为开发房地产而取得的土地使用权支付的土地出让金，土地征用费，如果是耕地用地还要有耕地占用税，劳动力安置费及地上、地下折迁补偿支出等。如发生这类成本作如下会计分录：

用银行存款支付这些费用时（要取得发票才可以这样做）的会计分录：借：开发成本-----某花园----土地征用相关费用

贷：银行存款---某账号

三、前期工程费：包括设计规划费、测绘费以及“三通一平”支出、临时用电，排污等。如发生这类成本作如下会计分录：

用银行存款支付这些费用时（要取得发票才可以这样做）的会计分录：借：开发成本-----某花园----前期工程------XXXXX贷：银行存款---某账号

四、用银行存款支付代垫工程用材料和土方工程款时的会计分录：

借：预付账款----XXXX

贷：银行存款-----某账号

取得对方开给发票时的会计分录：

借：开发成本----某花园----前期工程------XXXXX

贷：预付账款------XXXXX

五、开发间接费用：包括现场管理人员的薪筹、固定资产折旧、办公费、水电费，通讯费，伙食费.....等如发生这类成本作如下付分录：

用银行支付这些费用时（要取得发票才可以这样做）的会计分录：

借：管理费用-----XXXXX

贷：银行存款-----某账号

六、交当年需交税费的会计分录：（注：刚开始时只交印花税、土地使用税，由于年交的税费不用预提）

建安合同印花税按工程项目总额\*0.03%、账本本数\*5元、账本记载的注册资金\*0.05%，土地使用税面积\*4元.....等

用银行存款支付各种印花税时：

借：管理费用----印花税

贷：银行存款-----某账号

用银行存款支付当年要交土地使用税时的会计分录：（注：我们那里是按土地使用面积\*4元）

借：管理费用----土地使用税

贷：银行存款-----某账号

这个阶段发生的会计业务基本完成，明细账、总账跟其他企业设定基本一样，做完凭证、科目汇总后就可以做报表了，为了便于管理，企业需要设什么表就自行设定了。以上只是代表性的处理，如果还有什么会计业务发生的话，要看这项会计业务是属于什么性质的，就要用到什么样的会计科目了。

七、接着到了工程准备完工，可以达到预售阶段时，就可以申请《商品房预售许可证》取得证件后才可以销售，这时是属于期房销售。根据《企业会计准则》的规定，由于企业销售商品不满足收入条件，当收到预售款时应确认为负债，等预售房屋竣工并交付给购买方时再确认收入。

收到期房房款，已存入银行时的的会计分录：

借：银行存款-----某账号

贷：预收账款-----XX楼-XX单元-XX房

用银行存款支付工程进度款和代付工程材料时的会计分录分录：

借：预付账款-----XXXXXX

贷：银行存款-----某账号

取得对方开给的建安发票时的会计分录分录：

借：开发成本---建安工程

贷；预付账款----XXXXXX

用银行存款支付销售部的费用包括人员工资、广告费，水电费、租金.....等时的会计分录：

借：营业费用-----XXXXXX

贷：银行存款-----某账号

管理费用的会计分录基本上跟以上的第五项一样

提当月税款时的会计分录：包括营业税5%、城建税按营业税款的7%、教育费附加按营业税款的3%、我们这里还有一个地方教育费按营业税款的2%(地方自己定的，有差异)、土地增值税预缴按收到期房款的1%、（企业所得税预缴按期房款的10%确定成本利润率-期间费用-税金）\*25%、如当年未交的土地使用税、印花税、还要补交。

借：主营业务税金及附加

贷：应交税费----营业税

贷：应交税费-----城建税

贷：其他应交款----教育费附加

用银行存款支付税款时的会计分录：

借：应交税费----营业税

借：应交税费----城建税

借：其他应交款----教育费附加

贷：银行存款-----某账号

以上所提税款的会计分录也按类似营业税来做，明细改成所得税或土地增值税.....等

检查做完会计分录无误后，就可以科目汇总做会计报表了。为了便于管理，企业需要设什么表就自行设定了。

八、接着又到了竣工结算阶段把房交付给购房者了。由建设监督部门检查工程质量，测算出面积等

收到竣工结算单时的会计分录：

借：开发产品----

贷：开发成本------

交付给购房者开票时冲预收账款：已挂的预收账款转入主营业务收入借：预收账款

贷：主营业务收入

结转销售成本时的分录：

借：主营业务成本

贷：开发产品

这个阶段的间接费用跟以上处理差不多。

税款的清算，由于企业所得税，土地增值税是先预缴的到竣工清算后也要清算税款。少补多退。

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！