

新形势下房地产企业成本核算问题及对策解析

姜翠苹

(太原市房地产开发有限公司,山西 太原 030009)

摘要:在社会经济体系快速发展的背景下,社会群众的生活品质和生活质量也得到了全面提升。目前,房地产行业呈现出了快速发展态势,行业竞争变得十分激烈,房地产企业想要提升自身竞争力,就需要认识和意识成本核算的重要性,但当前诸多房地产企业的成本控制意识薄弱,进而导致房地产企业成本核算水平较低,这对于房地产企业发展有着极大的影响。基于此,本文主要分析新形势下房地产企业成本核算存在的问题,并进一步阐述提升房地产企业成本核算有效性的对策,希望可以为相关人士提供参考和借鉴。

关键词:新形势下房地产企业;成本核算;问题与对策

【DOI】10.12231/j.issn.1000-8772.2022.08.043

房地产属于我国经济发展的支柱性产业,在房地产快速发展的基础上,诸多行业或集团都开始建立房地产公司。房地产企业的业务流程与税务操作相对特殊,并且房地产有着建设周期长、投资大、核算项目多以及税务种类较为复杂等特点,针对于其他企业转型发展来讲,为进一步保障自身经济发展不受到影响且实现利润最大化,需要科学开展成本核算,这样不仅可以降低房地产企业的经营风险,同时还可以全面促进房地产企业实现可持续发展。

1 房地产企业成本核算的重要性

针对于房地产企业成本核算工作来讲,其成本类别与其他企业有着较为明显的区别,成本核算方式与成本结构也不同于其他企业,在成本核算工作开展过程中,不仅要科学划分成本可靠性,还需要依照企业自身特点和会计准则来进行成本核算。

房地产企业的成本来源主要为土地成本和建安成本以及开发间接费用三大部分,并且大部分下面还有诸多子项目的成本核算对象和类别,针对于土地成本来讲,其还划分出了直接购地成本和补地价成本等类别^[1];针对于建安成本来讲,划分出了主体建筑成本和装修成本等。从这一角度分析,科学划分成本类别是房地产企业成本核算的关键要点。其中开发成本与开发间接费用需要依照房地产开发性质来进行账目设立,反之则会直接影响到房地产企业成本核算的有效性。从这一角度分析,合理开展成本核算不仅可以降低房地产企业成本支出,同时还能够促进房地产企业竞争力的提升。

2 房地产企业成本核算对象与核算项目思考

2.1 土地与前期费用

房地产企业在发展进程中,土地购入主要是通过招、拍、挂等形式实现的,其可以说是房地产企业成本核算的第一步,从相关数据统计中发现房地产企业土地与前期成本投入占总成本的五分之一左右,在成交之后借助土地面

积与容积率换算才可以计算出土地成本,而各项成本费用都需要以此来作为参考,并开展可行性评价分析^[2]。房地产企业前期成本支出有着复杂且繁琐的特点,应对其细致核算和分析,以此来为房地产企业之后的成本统计与各项成本计算奠定基础。

2.2 开发阶段的各项的费用

房地产企业开发阶段的成本核算十分关键,总成本占比也相对较大,房地产企业用地较大,开发类型(住宅、商业、别墅区、车位、地下车库等)也相对复杂。另外,开发期间的的时间跨度也较大,因此,需要确定成本核算对象,实现分类、分项计入成本。

2.3 公共配套费用与间接开发费用

房地产公共配套费用种类也较多,这一费用收取不可议价且数额较大,并且缴纳也需要及时快速,在企业缴纳完成之后才可以办理各项证书。针对于房地产开发间接费用来讲,其与工程项目有着一定的关联,但需要注意的是,这一成本不可计入到人工项目费用中,需要计入到明细中,然后依照项目实际情况在对其进行分配。

2.4 筹资费用

筹资费用在房地产企业发展中是重要组成部分,当前,银行贷款审批相对困难,操作十分复杂且繁琐^[3]。在这一背景下,诸多房地产企业就会选择其他筹资方式,例如民间途径贷款,这种方式发票开具相对困难,房地产企业需要做到事先规划,这样才可以保障这项工作顺利完成。

3 分析房地产企业成本核算存在的常见问题

3.1 成本核算体系不健全、不完善

在房地产企业成本核算中,财政部为强化企业成本核算工作开展的有效性,发布了《企业产品成本核算制度(试行)》,制度包含了诸多行业,如制造业、农业、建筑业、采矿业、软件信息服务业等,制度中对行业成本核算标准与成本核算方式进行了描述,但没有对其进行进一步分析,这在一定程度上导致房地产企业在实施成本核算时难

以深入理解制度体系,经济业务处理也有较大的差别⁶。当前,诸多房地产企业成本核算在参考《企业产品成本核算制度(试行)》内容的基础上,还参考了税发《房地产开发经营业务企业所得税处理办法》规定,对成本项目开展了统一化处理,而其他项目则由房地产企业自己决定,如果仅靠主观判断来开展成本核算那么难以提升核算的有效性,并且还会导致核算不准确问题的出现,在这一背景下,不仅会影响房地产项目开发成本的优化配置,还会影响到房地产企业健康稳定发展。

3.2 成本核算对象周期不明确

当前,房地产企业传统的业务发展模式难以促进行业健康发展,在这一背景下,多业态综合地产与多元化产业地产随之出现,因为项目业态的增加,这样就会增加成本核算难度。另外,成本核算对象确定也会变得复杂且繁琐,可选择性的增加就容易出现考虑不周的现象,在实践操作阶段,如果成本对象划分不科学,那么后期成本核算也会存在各种各样的问题,进而直接影响到业态定价与利润增加;如果成本对象划分过于细致就会增加成本支出,工作效率也会随之降低,进而直接影响到整体工作效率的提升。同时房地产项目通常都是运用分期开发模式,成本核算应依照项目开发周期来进行优化与完善,这样才可以为房地产企业提供准确的数据信息⁵。但需要注意的是,在工作开展阶段,分期开发项目还会进一步划分,可以说即使是同一地块也会有诸多规划与许可,而施工合同很多都是依照地块来签订,还有是依照许可证来分批签订,成本核算难以及时且快速获取到详细的信息内容,这样就会直接影响到成本核算的有效性和准确性。

3.3 成本核算费用归集统一性较差

房地产企业成本费用可划分为直接与间接两种,针对于直接可以确定的成本核算对象成本来讲,可将其归集到明细账户中。但当前房地产企业工程项目支出的专业性较高且财务工作人员缺少对工程建设的了解,并且在工作岗位不断变化的基础上容易出现成本前后归集存在较大的差异⁶。针对于难以确定成本核算对象的间接成本来讲,基本上都是先归集再进行分配,在计算时会依照单方成本和其占地面积比例以及建筑总面积比例来对其实施分配,但成本归集阶段整个流程十分复杂,项目融资成本更是难以归集,同时不同业态的工程造价成本也存在明显差异,例如建筑物上层住宅楼和下层商铺的造价就有着明显不同,如果统一运用间接成本来进行核算则会直接影响到成本核算的准确性,房地产企业如果难以保障成本核算的准确性,那么不仅会影响到销售和税务清算,还会导致房地产企业难以实现可持续发展。

4 新形势下房地产企业成本核算问题的解决对策

4.1 积极做好事前分析与准备工作

房地产企业在发展进程中需要积极做好成本核算工作,而有效开展成本核算应明确对象。房地产有着分期开

发与产品形态多元化的特点,并且会计准则中对成本核算对象的确立较为模糊,从这一角度分析,房地产企业在项目开发之前就需要做好全方位调研工作,例如开发项目的房产类型与分期时间以及公建配套等情况有一个细致的了解和掌握,然后再随之明确成本核算对象。需要注意的是虽然房地产企业与其他企业的成本核算模式基本相同,成本核算对象原则也大致一样,即为归集成本费用、结算成本及对成本开展监督空间。但如果房地产开发项目数量相对较少,那么核算对象则为项目整体,如果项目开发量相对较大且周期长,成本核算对象可以为同类型同时间的开发对象,并且还可以依照开发功能类型项目来确定成本核算对象⁷。因此,为进一步提升成本核算的有效性并降低一些不可控要素,应科学确立成本核算对象,这样才可以全面降低间接费用成本支出。

4.2 科学且准确开展成本归集和确定

首先,为确保科目归集的精准性,应对科目使用范围进行科学划分,然后在这一基础上设立级别。房地产企业发展各不相同,为满足不同房地产企业的不同发展需求,应构建科目,并对归集科目进行分类处理,这样就可以强化成本核算的准确性。在过程中房地产的开发项目工程部门与计划部门之间需要积极有效的开展沟通交流,进行工程量与挂账以及开票等多项工作交底,同时在分摊与成本性质方面也应与相关部门进行沟通,这样才可以使科目归集更加有序。另外,房地产企业也应运用行之有效的方式来强化会计工作人员的专业能力,定期开展教育培训,使其可以更好的了解和掌握房地产开发活动,只有强化学习才可以确保会计工作人员有效开展成本核算⁸。

其次,房地产企业成本核算可借助现代化方式加以实施。房地产企业开发项目诸多,在这一背景下,开展信息系统构建可以全面提升房地产企业业务管理质量和效率。针对于房地产企业成本核算工作开展来讲,运用信息技术开展工作不仅可以强化成本核算的准确性,还能够实时共享核算数据。在过程中房地产企业可以将ERP系统融入到成本核算中,确保各个部门的成本信息都能够及时上报并实现共享,同时这样的方式也可以使财务部门与业务部门以及市场部门等进行有效沟通,数据不会被恶意更改。信息技术在诸多行业中都得到了运用,其对于管理效率的提升有着十分重要的促进作用。针对于房地产企业成本核算工作来讲,强大且及时跟踪的信息化管理系统可以全面优化成本核算工作,在提升成本核算准确性方面有着极大的优势。

最后,税务因素即为成本核算的关键要点。房地产企业的税费相对较高,包含的种类也相对较多,例如从土地使用权角度分析,其包含了耕地占用税、契税、城镇土地使用税、工程项目合同印花税、土地增值税以及企业所得税等,因此,科学开展成本核算对房地产企业发展有着十分重要的作用⁹。例如在缴纳土地增值税的过程中,房地产

企业可以依照土地使用权金额与开发成本的百分之十进行扣除即可,但这种方式在实施阶段应做好筹划工作,科学控制开发费用,保障其在税法要求内即可,然后再随之开展成本核算,需要注意的是这时的成本核算切不可将误计期间费用计算在内,同时还应将不同税种成本扣除方式牢记于心。

4.3 健全成本控制制度实现成本目标

其一,目标成本考核制度。在房地产工程项目施工阶段就需要确定目标成本,以此来保障在不确定因素下可以为工作人员制定目标,在过程中应做自查自检、发现问题并解决问题以及奖惩分明。房地产企业成本控制相对困难,其会融入到项目建设整个周期,因此,房地产企业财务部门需要与各部门做好沟通协调,科学调整相关考核标准,然后再随之开展定量与滚动考核^[9]。

其二,考核指标规范化。为确保房地产企业内部工作人员的工作开展方向科学合理,应对其开展业绩考核,这样才可以调动其工作积极性与主动性。在开展指标考核时,一方面需要设计不同的考核指标,以此来满足不同岗位工作人员的不同需求,可以借助会计处理方法和收入、成本确定时间两类数据开展考核,进而确保房地产企业成本核算工作开展更加有效;另外一方面则可以开展多指标综合考核,在过程中需突出重点,房地产开发项目的资金投入相对较大,并且房地产的建设周期和回款时间都相对较长,所以,多指标综合考核需要确保工作人员对房地产企业运行情况有全面了解和掌握。

4.4 全面明确成本分配方法

为保障房地产企业成本分配更加科学合理,应对房地产企业项目结构与性质以及时间等方面进行确定,房地产项目有着多样化的特点,例如部分项目在竣工时其他项目才刚开始施工,而项目成本与所有项目都有着一定的关联,但一些成本只有个别项目收益^[10]。从这一角度分析,在成本分摊阶段,房地产企业财务工作人员需要对项目进行科学划分,以此来保障成本核算更加有针对性,可以根据项目性质来对成本进行科学处理。

4.5 提升成本预估的准确性

房地产工程项目竣工结算如果不及时就会对企业盈利金额的准确性带来一定的影响,为进一步保障房地产成本核算更加准确,则需要对项目成本依照相关比例来开展计算,实施独立成本核算,在过程中将工程项目进度与合同签订项目多余资金计入到预期成本中,在竣工完成之后再对数据信息进行更改。同时还需要重视项目竣工结算,因为影响项目竣工的要素较多,如果不重视就会拖延项目决算时间,因此,可使用与明确核算周期相同模式,在过程中设置“预提费用”科目,这一科目主要记录没有完成的工程预算成本,这样就可以确保工程项目预算能够依照相关标准进行,只需要在竣工之后依照支出来调整成本就可以。针对于项目竣工之后的成本转结核算

来讲,可以依照成本核算对象多归集的费用开展计算,但应参考全责发生制这一原则,计提与其相对应的成本费用,在转结总成本以后再依次计算独立核算对象成本。

5 结束语

结合全文,房地产企业的业务开展周期相对较长,资金支出量巨大,在其发展进程中需要合理开展成本核算,反之则会导致资源过度浪费,甚至会对房地产企业带来致命风险,例如资金链断裂等。从这一角度分析,强化房地产企业成本核算有效性十分关键和迫切,优化和完善房地产企业成本核算工作并不是短时间内可以完成的,需要房地产企业做好项目建设全过程管理,切不可急功近利,这样会适得其反。

参考文献

- [1]韩克强.大数据时代房地产建安企业成本核算技巧与纳税筹划建议[J].商业观察,2021(14):20-22.
- [2]齐磊.新收入准则对房地产企业收入确认与成本的影响研究[J].纳税,2021,15(01):181-182.
- [3]张一颖.浅谈房地产企业财务核算成本分摊方法问题及对策[J].商讯,2020(34):79-80.
- [4]张静.中小房地产企业成本核算中存在的问题的研究[J].时代金融,2020(23):62-63.
- [5]杨祥云.房地产企业地下室车位成本核算及税务问题解析[J].当代会计,2020(10):111-112.
- [6]李荣梅.房地产企业开发成本核算业务的难点与重点分析[J].现代商业,2019(32):68-69.
- [7]鲁佳渭.历史成本计量和现行成本计量对比分析——以房地产开发企业为例[J].财会研究,2019(05):30-33.
- [8]陈俊.房地产成本控制的突出问题及其精细化管理路径[J].中国乡镇企业会计,2019(03):141-142.
- [9]周娜.房地产企业财务管理与成本控制的协同管理分析[J].纳税,2019,13(01):111-112.
- [10]孙楠.横跨“营改增”期间房地产企业分期开发项目成本核算——以“北京xx置业公司”为例[J].财会学习,2018(15):5-7.
- [11]赵蕾.房地产企业施工成本核算中存在的问题及对策——以RJ房地产开发有限公司为例[J].现代经济信息,2018(01):160-161.

作者简介:姜翠苹(1983-),女,汉族,河北故城人,本科,会计师,研究方向:房地产企业会计研究。