

建筑施工企业账务处理全流程

第二部分

建筑企业的财务处理

目 录

- (一) 建筑业采用的会计制度、会计准则及账务核算的流程
- (二) 建筑业重要会计科目
- (三) 建筑业特色的会计处理
- (四) 建筑业收入及成本的会计核算
- (五) 建筑业工程施工成本的会计核算
- (六) 建筑企业工程施工成本报表编制与分析
- (七) 建筑业的利润核算
- (八) 建筑业财务报表编制与特殊项目列示

第一节 建筑业采用的会计制度、会计准则及账务核算的流程

(一) 建筑业采用的会计制度、会计准则及账务核算的流程

1. 现行的会计准则及适用范围

1.1 《企业会计准则》适用于在中华人民共和国境内设立的企业

1.2 《小企业会计准则》适用于在中华人民共和国境内依法设立的、符合《中小企业划型标准规定》所规定的小型企业的企业。

1.3 《民间非营利组织会计制度》适用于依照国家法律、行政法规登记的社会团体、基金会、民办非企业单位和寺院、宫观、清真寺、教堂等

1.4 《政府会计准则制度》适用于全国各级各类行政事业单位

2. 建筑业应选择何种会计准则？

2.1 《中小企业划型标准规定》（工信部联企业【2011】300号）对建筑业的划分标准：

行业名称	指标名称	计量单位	大型	中型	小型	微型
建筑业	营业收入(Y)	万元	$Y \geq 80000$	$6000 \leq Y < 80000$	$300 \leq Y < 6000$	$Y < 300$
	资产总额(Z)	万元	$Z \geq 80000$	$5000 \leq Z < 80000$	$300 \leq Z < 5000$	$Z < 300$

2.2 《中小企业划型标准规定》（工信部联企业【2011】300号）对建筑业的划分标准：

建议：建筑业会计选择《企业会计准则》，会计科目更加完备，可以更好的满足账务处理的要求。

3. 会计准则对建筑业的特殊规定

3.1 根据会计准则第十八条的规定：在资产负债表日，建造合同的结果能够可靠估计的，应当根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。

3.2 固定造价合同的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

- (1) 合同总收入能够可靠地计量；
- (2) 与合同相关的经济利益很可能流入企业；

- (3) 实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；
- (4) 合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

1. 设置账户

设置账户是对会计核算的具体内容进行分类核算和监督的一种专门方法。由于会计对象的具体内容是复杂多样的，要对其进行系统地核算和经常性监督，就必须对经济业务进行科学的分类，以便分门别类地、连续地记录，据以取得多种不同性质、符合经营管理所需要的信息和指标。

2. 复式记账

复式记账是指对所发生的每项经济业务，以相等的金额，同时在两个或两个以上相互联系的账户中进行登记的一种记账方法。采用复式记账方法，可以全面反映每一笔经济业务的来龙去脉，而且可以防止差错和便于检查账簿记录的正确性和完整性，是一种比较科学的记账方法。

3. 填制和审核凭证

会计凭证是记录经济业务，明确经济责任，作为记账依据的书面证明。正确填制和审核会计凭证，是核算和监督经济活动财务收支的基础，是做好会计工作的前提。

4. 登记会计账簿

登记会计账簿简称记账，是以审核无误的会计凭证为依据在账簿中分类，连续地、完整地记录各项经济业务，以便为经济管理提供完整、系统的记录各项经济业务，以便为经济管理提供完整、系统的会计核算资料。账簿记录是重要的会计资料，是进行会计分析、会计检查的重要依据。

5. 成本计算

成本计算是按照一定对象归集和分配生产经营过程中发生的各种费用，以便确定各该对象的总成本和单位成本的一种专门方法。产品成本是综合反映企业生产经营活动的一项重要指标。正确地进行成本计算，可以考核生产经营过程的费用支出水平，同时又是确定企业盈亏和制定产品价格的基础。并为企业进行经营决策，提供重要数据。



第二节 建筑业重要会计科目

2-1 工程施工及工程结算的账务处理

1. “工程施工”和“工程结算”的使用及报表列示；

1.1 工程施工：核算施工企业实际发生的工程施工合同成本和合同毛利，工程施工二级科目为：合同成本、合同毛

利。

1.1.1 工程施工——合同成本下，设置以下明细科目：

(1) 直接人工

直接从事工程建造人员的劳动报酬，包括：自有工人、劳务分包、劳务派遣。

(2) 直接材料

施工过程中耗用的、构成工程实体或有助于形成工程实体的各种材料支出。包括：原材料、零配件、辅助材料等

(3) 机械使用费

施工过程中使用自有施工机械发生的机械使用费和租入施工机械的租赁费，以及按规定支付的施工机械安装、拆卸和进出场费等。

(4) 其他直接费用

环境保护费、文明施工费、安全施工费、夜间施工费、施工现场材料二次搬运费、设计和技术援助费用、生产工具和用具使用费、工程定位复测费、工程点交费用及场地清理费、检验试验费、临时设施折旧、摊销费、水电费等可直接归属于特定项目上的费用支出。

(5) 分包成本

总承包企业将专业工程分包给专业分包单位所发生的成本，不包括劳务分包成本。劳务分包成本直接计入“工程施工——合同成本——直接人工”

(6) 间接费用

企业下属的施工单位为组织和管理施工生产活动所发生的费用，包括项目管理人员职工薪酬、工程保修费、固定资产折旧费及修理费、水电费、办公费、差旅费、劳动保护费、排污费、取暖费、财产保险费等。

1.1 工程施工：核算施工企业实际发生的工程施工合同成本和合同毛利，工程施工二级科目为：合同成本、合同毛利。

1.1.2 工程施工——合同毛利，按工程项目设置明细科目，核算工程施工合同确认的毛利。

1.2 工程结算：核算施工企业根据工程施工合同的完工进度，向业主开出工程价款结算单，办理结算的价款。

1.2.1 工程结算按工程项目设置明细科目，核算单个工程项目已办理结算的价款。

1.3 报表列示：施工过程中期末编制财务报表时，对“工程施工”和“工程结算”科目余额进行比较。前者大于后者，差额在资产负债表的“存货”项目中列示（说明结算进度没跟上或没有进行工程结算）；后者大于前者的，差额在“预收账款”项目中列示（说明结算快了施工进度没跟上）。

2-2 建筑业小规模纳税人增值税科目设置

2、建筑业小规模纳税人增值税科目设置

2.1 应交税费——应交增值税——计提（核算应纳税额）

——预交（预收款或异地工程预缴）

——扣除（支付分包款对应的税额）

【案例】深圳柠檬云建筑公司为小规模，长沙的甲项目 2020 年 7 月取得工程进度款 206 万元，支付分包款 103 万元并取得分包方开具的发票。

【答案】

(a) 取得进度款时：

借：银行存款 206
贷：工程结算 200
 应交税费——应交增值税（计提） 6

(b) 因项目所在地和机构所在地不在同一地级行政区，需要在项目所在地预缴税款（不考虑除增值税外其他税种），支付的分包款可在预缴时扣除

预缴增值税= $(206 - 103) / (1 + 3\%) \times 3\% = 3$ 万

借：应交税费——应交增值税（预交） 3

贷：银行存款 3

(c) 支付分包款，确认差额扣除的税额

借：工程施工——合同成本——分包成本 100

 应交税费——应交增值税（扣除） 3

 贷：银行存款 103

(d) 月末结转增值税

借：应交税费——应交增值税（计提） 6

 贷：应交税费——应交增值税（扣除） 3

 应交税费——应交增值税（预交） 3

应交税费期末余额=取得进度款时贷方 6 万—项目地预缴时借方 3 万—支付分包款时借方 3 万=0，故机构所在地无需缴纳增值税。

2.2 应交税费——待转销项税额

小规模企业提供建筑服务，按照会计制度的规定，符合收入确认的条件，但按照增值税政策的规定，尚未发生纳税义务的，应将未来纳税义务对应的税额计入“待转销项税额”明细科目贷方，待纳税义务发生后，转入“应交税费——应交增值税（计提）”科目。

建筑企业完成工作量经业主或监理计量确认，验工计价，工程价款结算时，符合会计收入的确认条件。但由于尚未收款、未开票或未达到合同约定的收款日期，从而增值税纳税义务尚未发生。

【案例】柠檬云建筑公司为小规模，2020 年 4 月业主对其承包的甲工程验工计价 103 万元，7 月份收到计量款，并向业主开具发票，金额 100 万，税额 3 万。

【答案】

(a) 4 月份收到验工计价单时：

借：应收账款 103

 贷：工程结算 100

 应交税费——待转销项税额 3

(b) 7 月份收款开票时：

借：银行存款 103

 贷：应收账款 103

借：应交税费——待转销项税额 3

 贷：应交税费——应交增值税（计提） 3

2-3 建筑业一般纳税人应交税费-应交增值税的核算

3.1 建筑业应在“应交税费”下设置如下二级科目：

(1) 应交增值税

一般纳税人应在“应交税费——应交增值税”下设置如下三级科目

- ① “进项税额”专栏，记录一般纳税人购进货物、加工修理修配劳务、服务、无形资产或不动产而支付或负担的、准予从当期销项税额中抵扣的增值税额；
- ② “销项税额”专栏，记录一般纳税人销售货物、加工修理修配劳务、服务、无形资产或不动产应收取的增值税额；
- ③ “减免税款”专栏，记录一般纳税人按现行增值税制度规定准予减免的增值税额；（如初次购买的增值税税控系统专用设备及其技术维护费用）
- ④ “进项税额转出”专栏，记录一般纳税人购进货物、加工修理修配劳务、服务、无形资产或不动产等发生非正常损失以及其他原因而不应当从销项税额中抵扣、按规定转出的进项税额。（即使不能抵扣的专票也需认证，再通过此科目转出，否则会形成滞留票增加税务风险。）
- ⑤ “转出未交增值税”专栏，记录一般纳税人月度终了转出当月应交未交的增值税额；

【案例】柠檬云建筑公司为一般纳税人，2020 年 7 月应交税费——应交增值税期末的余额明细：“进项税额”借方余

额 110 万，“销项税额”贷方余额 120 万，“进项税额转出”贷方余额 10 万，则月末结转增值税分录

【答案】

则月末结转增值税分录如下：

借：应交税费—应交增值税（销项税额）	120
（进项税额转出）	10
贷：应交税费—应交增值税（进项税额）	110
（转出未交增值税）	20
借：应交税费—应交增值税（转出未交增值税）	20
贷：应交税费—未交增值税	20

建筑业应在“应交税费”下设置如下二级科目：

（2）待认证进项税

核算一般纳税人已取得增值税专用发票，已入账未勾选确认的进项税，此科目在认证的当期转入“应交税费——应交增值税（进项税额）”科目。

【案例】柠檬云建筑公司为一般纳税人，2020 年 7 月采购一批钢材，货物验收入库，取得增值税专用发票，金额 100 万，税额 13 万，当月领用于一般计税项目，进项税额于 2020 年 8 月勾选认证。

【答案】

（1）2020 年 7 月

a. 验收入库时：

借：原材料	100
应交税费—待认证进项税	13
贷：银行存款	113

b. 领用时：

借：工程施工—合同成本—直接材料	100
贷：原材料	100

（2）2020 年 8 月认证进项税额时

借：应交税费—应交增值税（进项税额）	13
贷：应交税费—待认证进项税	13

建筑业应在“应交税费”下设置如下二级科目：

（3）预交增值税

核算一般纳税人转让不动产、提供不动产经营租赁服务、提供建筑服务、采用预收款方式销售自行开发的房地产项目等，以及其他按现行增值税制度规定应预缴的增值税额，月度终了结转至“应交税费——未交增值税”科目。

【案例】柠檬云建筑公司为一般纳税人，2020 年 7 月取得不在同一地级行政区的一般计税项目工程进度款 109 万，开具 9%税率的增值税专用发票（金额：100 万，税额：9 万）

【答案】

（a）取得进度款时：

借：银行存款	109
贷：工程结算	100
应交税费—应交增值税（销项税额）	9

（b）因项目所在地和机构所在地不在同一地级行政区，需要在项目所在地预缴税款（不考虑除增值税外其他税种）
预缴增值税= 109 / (1+9%) * 2% = 2 万

借：应交税费—预交增值税	2
贷：银行存款	2

（c）假定无其他业务，月末结转增值税分录如下：

借：应交税费—应交增值税（销项税额） 9
贷：应交税费—应交增值税（转出未交增值税） 9
借：应交税费—应交增值税（转出未交增值税） 9
贷：应交税费—未交增值税 7
应交税费—预交增值税 2

2-4 建筑业“应交税费”下设的二级科目

建筑业应在“应交税费”下设置如下二级科目：

(4) 简易计税

核算一般纳税人采用简易计税方法发生的增值税计提、扣减、预缴、缴纳等业务。

【案例】柠檬云建筑公司为一般纳税人，本月取得不在同一地级行政区的简易计税项目工程进度款 1030 万元，开具增值税专用发票（金额：1000 万，税额：30 万），支付分包款 515 万元并取得发票（金额：500 万，税额：15 万）。

【答案】

(a) 取得进度款时：

借：银行存款 1030
贷：工程结算 1000
应交税费—简易计税（计提） 30

(b) 取得分包发票，差额抵扣

借：工程施工—合同成本 500
应交税费—简易计税（扣减） 15
贷：银行存款 515

(c) 因项目所在地和机构所在地不在同一地级行政区，需要在项目所在地预缴税款（不考虑除增值税外其他税种）
预缴增值税=（1030-515）/（1+3%）*3%=15

借：应交税费—简易计税（预缴） 15
贷：银行存款 15

(d) 假定无其他业务，月末结转增值税分录如下：

借：应交税费—简易计税（计提） 30
贷：应交税费—简易计税（扣减） 15
应交税费—简易计税（预缴） 15

应交税费期末余额=取得进度款时贷方 30 万-项目地预缴时借方 15 万-支付分包款时借方 15 万=0，故机构所在地无需缴纳增值税。

(5) 待转销项税额

核算一般纳税人销售货物、加工修理修配劳务、服务、无形资产或不动产，已确认相关收入（或利得）但尚未发生增值税纳税义务而需于以后期间确认为销项税额的增值税额。

【案例】柠檬云建筑公司为一般纳税人，2020 年 4 月业主对其承包的甲工程验工计价 109 万元，7 月份收到计量款，并向业主开具增值税专用发票（金额：100 万，税额：9 万）。

【答案】

(a) 4 月份收到验工计价单时：

借：应收账款 109
贷：工程结算 100
应交税费—待转销项税额 9

(b) 7 月份收款开票时：

借：银行存款 109

贷：应收账款 109
借：应交税费—待转销项税额 9
贷：应交税费—应交增值税（销项税额） 9

（6）未交增值税

核算一般纳税人月度终了从“应交增值税”或“预交增值税”明细科目转入当月应交未交、多交或预缴的增值税额，以及当月交纳以前期间未交的增值税额。

【案例】柠檬云建筑公司为一般纳税人，2020年7月应交税费的余额明细：“进项税额”借方余额110万，“销项税额”贷方余额120万，“进项税额转出”贷方余额10万，“预交增值税”借方余额15万，则月末结转增值税分录

【答案】则月末结转增值税分录如下：

借：应交税费—应交增值税（销项税额） 120
 （进项税额转出） 10
 贷：应交税费—应交增值税（进项税额） 110
 （转出未交增值税） 20
借：应交税费—应交增值税（转出未交增值税） 20
 贷：应交税费—未交增值税 5
 应交税费—预交增值税 15

第三节 建筑业特色会计处理

1. 招投标过程中的投标保证金的核算

1. 投标保证金解释

我们在看待投标保证金时候应该整体来看待，投标保证金其实是为了保护招标方权益，保障招投标顺利进行的主要方式，其目的是为了防止中标方不签约、或擅自修改合同条款而给招标方带来损失，同时也是为了防止投标过程中不合理的投标方式造成招投标的不公平而采取的保证金制度。在我国，一般市政项目、政府采购项目等均要求提供投标保证金。

河南省财政厅发布《关于优化政府采购营商环境有关问题的通知》，明确提出：自2019年8月1日起，在全省政府采购货物和服务招标投标活动中，不再向供应商收取投标保证金。

山东省财政厅发布《关于取消政府采购投标保证金等有关事项的通知》，明确提出：自2019年7月1日起，全省政府采购活动不得向诚信记录良好的供应商收取投标保证金。对于满足《中华人民共和国政府采购法》第二十二条有关规定，但存在一般失信行为的供应商，采购人、采购代理机构可以按规定收取投标保证金。

浙江省财政厅官网发布《关于明确政府采购保证金管理工作的通知》，通知明确：自2019年6月1日起，全省政府采购货物和服务招标投标活动不得向供应商收取投标保证金，非招标采购方式采购货物、工程和服务亦同。

办理投标保证金主要有三大类缴纳方式：现金、银行本票、银行保函。



2. 投标保证金账务处理

(1) 那么施工方怎么做账务处理？

a. 支付投标保证金时

借：其他应收款—XX公司-投标保证金

贷：银行存款

b. 退回支付投标保证金时

借：银行存款

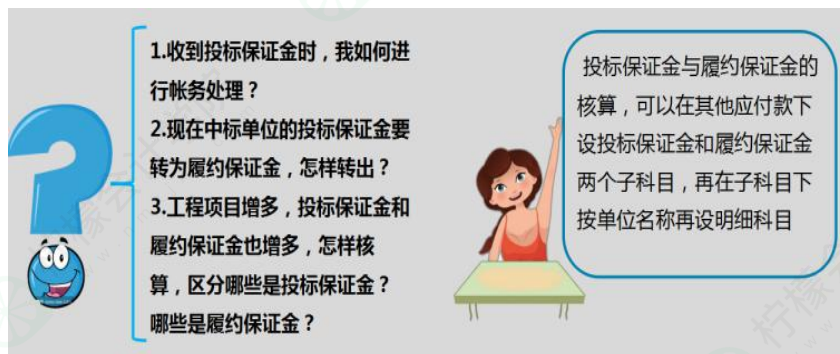
贷：其他应收款—XX公司-投标保证金

c. 购买标书及资料费时

借：销售费用—招标费

贷：银行存款

(2) 房地产开发企业收到投标保证金怎么处理？



3. 《账务处理》

收到投标保证金，其账务处理如下：

借：银行存款

贷：其他应付款-投标保证金-某某施工单位

转为履约保证金的账务处理：

借：其他应付款-投标保证金-某某施工单位

贷：其他应付款-履约保证金-某某施工单位

收到施工单位从银行开具的投标保函、履约保函时，房地产企业不需要进行账务处理。但是账务部门应将收到银行保函的相关情况登记在“银行保函”辅助账，并告知相关合同管理部门。同时应注意核查以下事项：

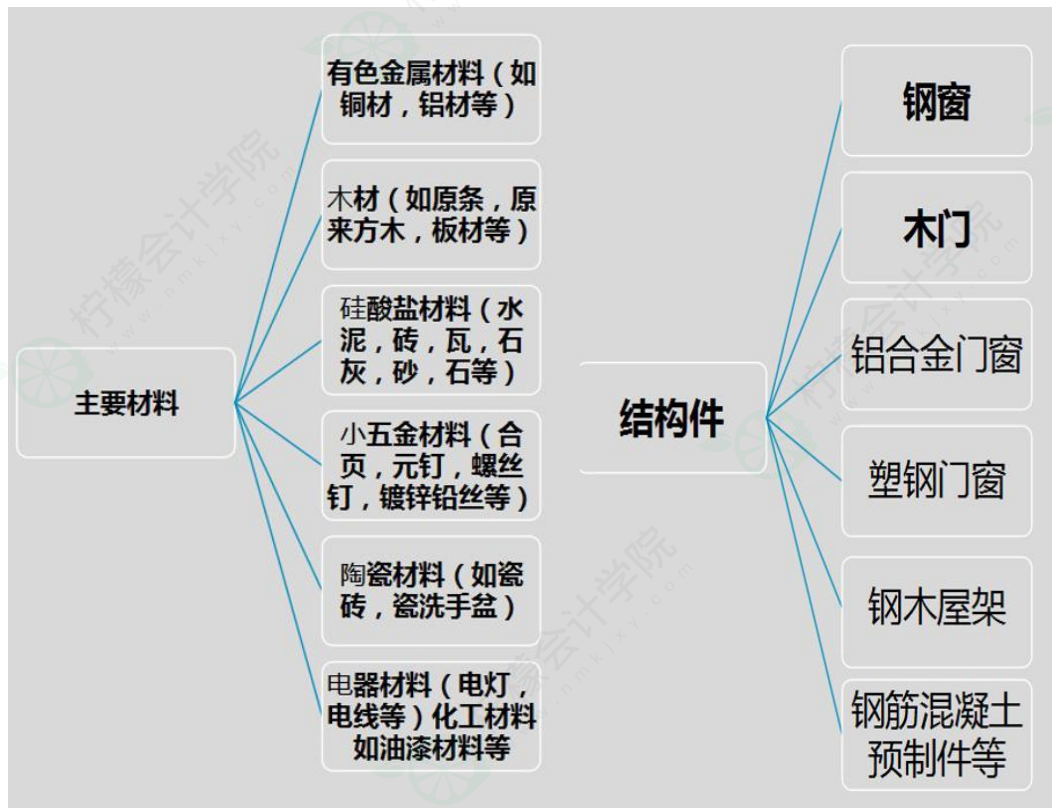
(1) 银行保函的起始时间是否与投标要求，合同约定一致。

(2) 银行保函的金额是否与投标要求，合同约定一致。

(3) 与开具保函的银行核实，保函的真伪

2. 施工材料的管理与核算

1. 施工材料的分类



机械配件

机械配件是指施工机械，生产设备，运输设备等各种机械设备替换，维修用的各种零件和配件，以及为机械设备准备的备品，备件，如活塞，轴承，齿轮，阀门等

周转材料

生产过程中能够多次使用，可以基本保持其原有的实物形态，并逐渐转移其价值的工具性材料，如木模版，钢模板，挡土板，脚手架等。

低值易耗品

使用期限短，单位价值低，不够固定资产标准的各种物品，如各种工具，管理用具，劳保用品，玻璃器皿等。

其他材料

其他材料是指不构成工程实体，但是有助于工程实体的形成或者便于施工生产进行的各种材料，如燃料，油料，饲料，氧气，乙炔，速凝剂，催化剂，润滑油等。

按照材料的分类地点不同，材料物资可以分为在途物资，库存材料，委托加工材料三类。

施工项目的材料物资类别特别多，可按照自然属性，物理性能，技术特征，规格型号，等级，成分等标准再进一步分类编制材料物资目录。

比如主要材料可以分：钢材、水泥、木材、砂石、混凝土、型材、水暖、电器、化工等明细，实务中按照企业实际情况来分类，因为每个领导层的关注度不一样，有的老板需要对这些材料进行项目之间的成本比较。所以材料分类要根据你的分析表来进行设置。



外购材料程序

项目部根据施工生产计划，材料消耗定额和储备定额，编制材料采购计划。

根据采购计划确定供货商，签订采购合同。

材料购入，需要取得，外来银行结算凭证，供货单位发票账单，运输单位运单或者供货单位提货单，以及企业内部自制的收料单，材料短缺毁损赔偿请求单

材料部门审核发票账单，并与采购合同进行核对，检查材料名称，品种，规格，质量和数量等是否与合同相符，然后确定是否全部付款，部分付款还是拒绝付款。

材料到达后，物资管理部门组织仓管员办理验收入库手续，并且填制收料单一式三联，在材料验收完毕并经签证后分送相关部门。

2. 施工材料物资的管理的管理

(2) 发出材料程序

1. 领料单

填制领料单——单位负责人签字——领料

领料单

材料类别					领料单位					
材料科目					年 月 日					
材料编码	材料名称	规格	施工通知单号	用途	单价	数量		计量单位	单价	金额
						请领	实领			
主管：		记账：		发料：		领料部门：		领料人：		

2. 定额领料单

定额领料单又称限额领料单，它是一种多次使用有效的累计领料凭证

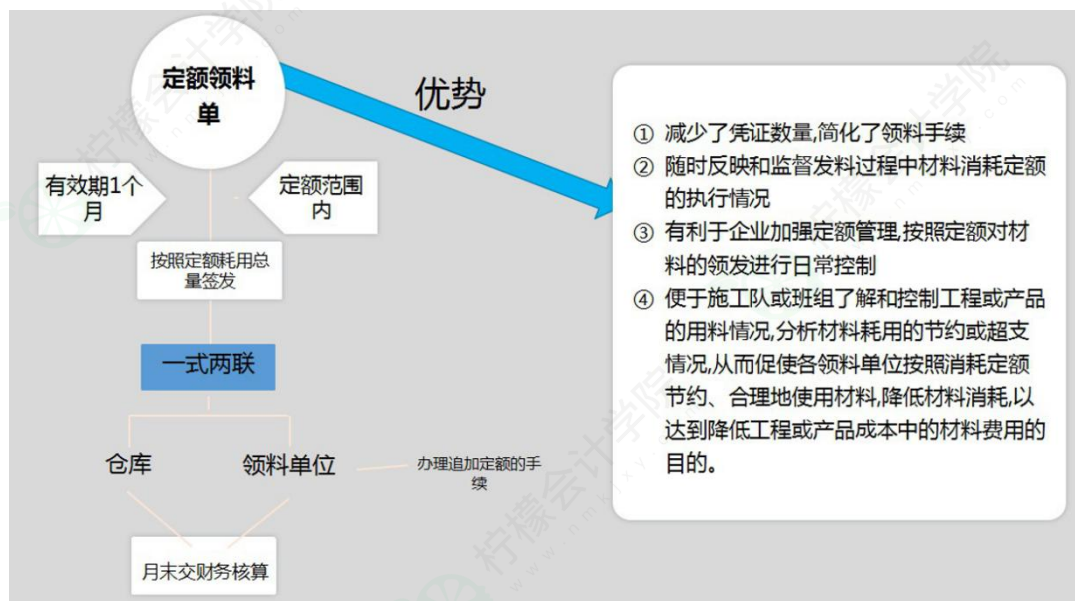
定额领料单

任务单号: _____ 领料单位: _____

工程量: _____ 年 月 日 发料仓库: _____

材料编码	材料名称	规格	计量单位	单位消耗定额	定额用量	追加数量	用途	领料记录			退料数量	实际用量
								日期	数量	领发料人签章		

主管: _____ 记账: _____ 发料: _____ 领料部门: _____ 领料人: _____



(3) 大堆材料耗用计算单

大堆材料耗用计算单是一种特殊形式的耗料凭证,它主要适用于用料时既不易点清数量又难以分清受益对象的大堆材料,如施工现场露天堆放的砖、瓦、灰、砂、石等。

对于大堆材料,建筑企业一般采用实地盘存法。大堆材料进场时,可先由材料员或施工班组验收保管,日常领用时不必逐笔办理领料手续,月末实地盘点实存数,计算出本月实际耗用量,并按各成本核算对象的定额用量计算其实际耗用数。

其计算公式如下:

本月实际耗用量=月初结存量+本月进料数量-月末结存数量

大堆材料耗用计算单
年 月

材料名称规格	黄沙	碎石	白灰	砖	瓦
单价					
期初余额					
加:本期收入					
减:本期结存					
本期耗用					

大堆材料耗用计算单:一联交仓库据以办理材料出库手续,一联交财会部门作为核算工程成本的依据

(4) 领料登记簿

领料登记簿是一种一单一料,多次使用单有效的累计发料凭证。主要适用于领发次数多,数量零星、价值较低的消耗性材料,如铁钉、螺丝、螺帽、垫圈等。对于这种材料,为了简化领发手续,可以在仓库设置领料登记簿,据以

办理领发手续。也就是说，平时领用材料的，可以不填制领料单，而由领料人员在领料登记簿内登记零用数量、用途并签章证明，仓库据以办理发料手续。月末，由仓库保管员根据领料簿按照领料单位和用途汇总填制领料单一式三联，其中一联交领料单位；一联留存仓库作为登记材料明细账的依据，一联交财会部门作为成本核算的依据。

领料登记簿

领料单位:			年 月	发料仓库
材料类别:				计量单位
材料名称:				
日期	零用数量	用途	领料人签章	备注

3. 施工材料核算的原始凭证

原材料核算原始凭证：验收单、领料单、入库单、出库单

项目	摘要
收料单（验收单）	收到各种材料物资要开具验收单，仓库管理人员详细检查采购来的材料物资数量以及质量，根据实际情况填开“入库单”，开单人员应认真填与原材料名称和原材料数量，不能随意编与名称。不合格原材料仓库管理员应拒绝入库，并由业务部负责与厂家联系处理。一式四联，第一联存根联，第二联财务联，第三联仓库记帐联，第四联来货单位一联。
领料单	生产领用原料、燃料、包装物、半成品时要开具领料单，该单只开具数量，一式四联，第一联存根联，第二联财务联，第三联仓库记帐联，第四联领用部门一联。
入库单	生产出完工的产品时，要开具产品入库单。一式三联，第一联存根联，第二联财务联，第三联仓库记帐联。
出库单（调拨单）	销售产品或原料时要开具出库单，仓库管理人员根据发货清单开具出库单，第一联存根联、第二联记帐联、第三联仓库记帐联、第四联客户提货联。

原材料的购入和领用的核算

购入：

借：原材料—钢材—（部门）**项目部 100 万元
 应交税费—应交增值税（进项税额）—施工环节（工程项目）*** 13 万元
 贷：应付账款—应付供应商货款—东城钢材贸易有限公司—***项目 113 万元

项目领用时候：

借：工程施工—合同成本—材料费—***项目 100 万元
 贷：原材料—钢材—（部门）***项目部 100 万元

4. 施工材料管理其他事项

材料部门汇总当月入库和出库的材料后，将数据交给财务部门进行核对，核对几块内容呢？

- 单品材料采购数量和金额。
- 核对供应商付款情况。
- 核对材料部门是否将入库材料交给财务部门进行挂帐。

5. 施工材料账务处理的核算

5. 领用原材料（附件：领料单或出库单）

借：工程施工——合同成本——直接材料

贷：原材料——XX

3. 固定资产的核算（含动产和不动产）

固定资产的核算

（1）购入动产类的固定资产（附件：入库单、对方送货单、发票）：

借：固定资产——施工机械 100 万

应交税费——应交增值税（进项税额）——非施工环节 13 万

贷：应付账款——应付供应商款——（往来单位）***机械设备制造有限公司 113 万

（2）购入不动产的固定资产

借：固定资产——房屋建筑物——（部门）综合办公楼 1000 万

应交税费——应交增值税（进项税额）——非施工环节 90 万

贷：应付账款——应付供应商款——（往来单位）***置业有限公司 1090 万

（3）租入不动产（办公楼）后对其装修（中央空调系统）的进项税额抵扣（一次性抵扣，不需要分期分次抵扣）

借：固定资产——办公设备——（部门）综合办公室 100 万

应交税费——应交增值税（进项税额）——非施工环节 13 万

贷：应付账款——应付供应商款——（往来单位）***中央空调制作有限公司 113 万

【政策依据】

财税[2018]54号文件发布，企业购买500万以下的设备可以一次性扣除。企业税务处理上执行一次性扣除，并不要求会计处理上也一次性进成本费用，财务上可以按使用年限进行折旧。

企业在享受加速折旧税收优惠政策时，不需要会计上也同时采取与税收上相同的折旧方法。如果研发设备实行一次性扣除，那么在研发费用加计扣除时，直接对一次性扣除额进行加计扣除75%，不需要考虑会计上的实际按年度折旧。



一般纳税人销售自己使用过的固定资产，凡根据财税〔2008〕170号和财税〔2009〕9号、财税〔2014〕57号等文件规定，适用按简易办法依3%征收率减按2%征收增值税政策的，应开具普通发票，不得开具增值税专用发票。



小规模纳税人销售自己使用过的固定资产，应开具普通发票，不得由税务机关代开增值税专用发票。



纳税人销售旧货，应开具普通发票，不得自行开具或者由税务机关代开增值税专用发票。



国税函〔2009〕90号 和国税公告2014年第36号的规定，一般纳税人销售自己使用过的属于增值税暂行条例第十条规定不得抵扣且未抵扣进项税额的固定资产，“按简易办法依3%征收率减按2%征收增值税政策”

销售额=含税销售额/（1+3%）

应纳税额=销售额 X2%

【案例】比如一般纳税人销售使用过的打印机一台，固定资产原值10000，累计折旧2000，账面价值8000元，含税售价8000。

销售额=8,000/(1+3%)=7,766.99(元);

应纳税额=7,766.99*2%=155.34(元)。

在这种情况下只能开具增值税普通发票;如果按照3%,可以开具增值税专用发票(对方是法人企业的情况下)

账务处理:

1. 转入清理:

借: 固定资产清理 8000
 累计折旧 2000
 贷: 固定资产 10000

2. 实现销售时:

借: 库存现金 8000.00
 贷: 固定资产清理—办公设备—(部门)综合办公 7766.99
 应交税费—简易征收增值税—非工程施工环节 233.01
借: 应交税费—简易征收增值税—非工程施工环节 77.67
 贷: 营业外收入——税费减免 77.67

3. 结转清理固定资产损失

【金额 233.01=8000-7766.99】

借: 资产处置损益 233.01
 贷: 固定资产清理——办公设备 233.01

计提折旧(附件: 折旧表):

借: 工程施工——合同成本——间接费用——折旧费
 管理费用——折旧费
 贷: 累计折旧

3.4 周转材料的核算

1. 购入周转材料核算(一般计税方法项目)

借: 周转材料—在库周转材料—模板—***项目部 500,000.00
 应交税费—应交增值税(进项税额)—施工环节—***项目部 65000.00
 贷: 应付账款—应付材料款—东城商贸有限公司—***项目部 565000.00

2. 购入周转材料核算(取得专用发票但是用于简易计税方法的项目)

购入模板(老项目/清包工项目/甲供材项目, 发票为13%的普通发票, 如果提供的是专用发票, 也是需要先认证后作为进项税额转出, 否则是滞留票。)

借: 周转材料—在库周转材料—模板—(部门)***工程项目部 113,000.00
 贷: 应付账款—应付材料款—大华钢材贸易有限公司—***项目部 113,000.00

【定义】

滞留票是指销售方已开出, 并抄报税, 而购货方没进行认证抵扣的增值税专用发票。滞留票是税务机关风险管理的重点, 企业需要就形成滞留票的原因进行说明, 比较麻烦。

【案例】柠檬建筑工程有限公司2019年5月5日购入扣件1批, 取得增值税专用发票一张, 金额20000元, 税额2600元, 价税合计22600元

【处理方法1】

不认证、不抵扣。企业取得了不得抵扣的专用发票, 反正也抵扣不了, 索性不认证、不抵扣。这种方法的优点是简便, 在会计上视同取得普通发票处理:

借: 周转材料—扣件 22,600
 贷: 银行存款(现金) 22,600

这种处理方法的缺点是形成滞留票。

【处理方法 2】

认证、抵扣、进项税额转出。企业取得了不得抵扣的专用发票，先正常认证、抵扣，再作进项税额转出。这种方法的优点是不会形成滞留票，缺点是比较麻烦，会计上：

借：周转材料——扣件 20,000
 应交税费——应交增值税（进项税额） 2,600
 贷：银行存款（现金） 22,600

认证、抵扣、进项税额转出。企业取得了不得抵扣的专用发票，先正常认证、抵扣，再作进项税额转出。这种方法的优点是不会形成滞留票，缺点是比较麻烦，会计上：

借：周转材料——扣件 2,600
 贷：应交税费——应交增值税（进项税额转出） 2,600

【结论】账务处理再麻烦也比向税务机关解释为何形成滞留票要简单。因此，建议采用第二种方法，认证，抵扣，转出。

【2016 年财会 22 号《增值税会计处理规定》】

采购等业务进项税额不得抵扣的账务处理。一般纳税人购进货物、加工修理修配劳务、服务、无形资产或不动产，用于简易计税方法计税项目、免征增值税项目、集体福利或个人消费等，其进项税额按照现行增值税制度规定不得从销项税额中抵扣的。

（1）取得增值税专用发票时，应借记相关成本费用或资产科目，借记“应交税费——待认证进项税额”科目，贷记“银行存款”、“应付账款”等科目，

（2）经税务机关认证后，应借记相关成本费用或资产科目，贷记“应交税费——应交增值税（进项税额转出）”科目。

5. 账务处理总结：

（1）购入周转材料（入库单、送货单、发票）：

借：周转材料
 应交税费——应交增值税——进项税额（一般计税）
 贷：银行存款/应付账款/预付账款等

（2）摊销周转材料：

借：工程施工——合同成本——其他直接费
 管理费用——摊销费
 贷：周转材料

3.5 无形资产

1. 购买土地

从国土局购入土地，属于土地使用权的出让

直接从其他企业购入土地或接受其他企业投资，属于土地使用权的转让。

企业该笔业务涉及到实收资本的印花税，按照万分之五的 50% 贴花即可，直接计入“税金及附加”。

【政策依据】

根据财税〔2018〕50 号规定：“自 2018 年 5 月 1 日起，对按万分之五税率贴花的资金账簿减半征收印花税，对按件贴花五元的其他账簿免征印花税。”

借：无形资产——原值——土地使用权——（部门）综合办公室 1000 万元
 应交税费——应交增值税（进项税额）——非施工环节 90 万元
 贷：实收资本——法人资本金——***置业有限公司 1090 万元
借：税金及附加——印花税——非施工环节——（部门）财务部 2725 元
 贷：银行存款——中国民生银行北京分行营业部 2725 元

2. 购买软件

借：无形资产—原值—资源管理软件—（部门）综合办公室 60 万

应交税费—应交增值税（进项税额）—非施工环节 3.6 万

贷：应付账款—供应商单位款—（往来单位）***软件有限公司 63.6 万

3.6 临时设施购建的核算（一般计税方法和简易计税方法项目）

（1）用于一般计税方法项目

借：临时设施—临时道路—（部门）***项目部 300 万

应交税费—应交增值税（进项税额）—施工环节—（工程项目）***项目部 27 万

贷：应付账款—应付分包单位款—大东建筑工程有限公司—***项目部 327 万

（2）用于简易计税方法项目

借：临时设施—临时道路—（部门）***项目部 327 万

贷：应付账款—应付分包单位款—大东建筑工程有限公司—***项目部 327 万

3.7 账务处理—人工费、预交税金、收入成本的确认

支付人工费

借：工程施工——合同成本——直接人工

应交税费——应交增值税——进项税额

贷：银行存款

公司员工的工资薪金计提与发放

（1）计提（工资表）：

借：工程施工——合同成本——人工费

工程施工——合同成本——间接费用——工资

管理费用——工资

贷：应付职工薪酬——工资

（2）发放（银行回单）：

借：应付职工薪酬——工资

贷：其他应收款——个人部分社保
——个人部分公积金

应交税费——个人所得税

银行存款

按合同约定办理结算

（1）向业主开出工程价款结算单办理结算时，按结算单所列金额（附件：结算单）：

借：应收账款/预收账款

贷：工程结算

应交税费——待转销项税额

（2）收到进度款开具发票（附件：银行回单、收款收据、发票）：

借：银行存款

贷：应收账款

借：应交税费——待转销项税额

贷：应交税费——应交增值税（销项税额）/ 应交税费——应交增值税（计提）

税金

（1）预缴并计提税款：

借：应交税费——预交增值税（一般计税/简易计税）

——应交城市维护建设税

——应交教育费附加
——应交地方教育费附加
——应交企业所得税
——应交个人所得税

贷：银行存款

借：税金及附加

贷：应交税费——应交城市维护建设税
——应交教育费附加
——应交地方教育费附加

(2) 结转并计提增值税：

借：应交税费——应交增值税（销项税额）

贷：应交税费——应交增值税（进项税额）
应交税费——应交增值税（转出未交增值税）

借：应交税费——应交增值税（转出未交增值税）

贷：应交税费——预交增值税
应交税费——未交增值税

(3) 缴纳增值税（完税证明、银行回单等）：

借：应交税费——未交增值税

贷：银行存款

期末，根据完工进度确认主营业务收入

借：主营业务成本

工程施工——合同毛利

贷：主营业务收入

项目完工时

借：工程结算

贷：工程施工——合同毛利
工程施工——合同成本

第四节建筑业收入及成本的会计核算

4-1 收入及成本的确认方法

1.1 企业在各个纳税期末，提供劳务交易的结果能够可靠估计的，应采用完工进度（完工百分比）法确认提供劳务收入（国家税务总局关于确认企业所得税收入若干问题的通知国税函〔2008〕875号）

1.2 企业提供劳务完工进度的确定，可选用下列方法：

(1) 已完工作的测量

专业人员进行现场测定

(2) 已提供劳务占劳务总量的比例

合同完工进度=累计完成工作量/合同预计总工作量*100%

(3) 发生成本占总成本的比例

合同完工进度=累计发生的合同成本/合同预计总成本*100%

4-2 收入及成本的确认金额

2.1 当期应确认收入=（合同收入总额*完工进度）-累计已确认收入

企业应按照从接受劳务方已收或应收的合同或协议价款确定劳务收入总额，根据纳税期末提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前纳税年度累计已确认提供劳务收入后的金额，确认为当期劳务收入。

2.2 当期应确认成本=（合同预计总成本*完工进度）-累计已确认成本

