

四川成都税务疑难税务问题处理到中天税务帮你高效解决问题

产品名称	四川成都税务疑难税务问题处理到中天税务帮你高效解决问题
公司名称	四川中天汇成资产评估有限公司
价格	.00/个
规格参数	品牌:中天 地区:四川省
公司地址	二环路西三段119号金港湾商务楼3-30号
联系电话	13348881986 13980065459

产品详情

企业购置土地建造厂房时财务处理容易陷入的误区

企业在经营过程中财务处理时很容易陷入企业购置土地建造厂房的事项时有发生。然而，针对这些复杂的业

虚假发票做帐后果严重怎么办？

收到虚假发票怎样处理？

企业没有成本费用发票怎么办？

高收入的人群怎么处理税务问题？

中天税务为您提供服务所帮你处理四川省内及成都市内各种税务疑难问题、财务疑难问题，为企业各类型

误区一、建造厂房涉及的土地成本处理误区

(一)案例

某公司购置土地建造厂房，取得土地使用权时，按照税法规定，该土地使用权的成本为500万元。该公司在建造厂房过程中，发生各项费用共计100万元。建造完毕后，按照固

(二)企业财务人员的账务处理

1.取得土地使用权时：

借：无形资产——土地使用权 500万元

贷：银行存款 500万元

2.在该土地上开始自行建造厂房时，将土地成本转入在建工程：

借：在建工程 500万元

贷：无形资产——土地使用权 500万元

建造完毕后，按照固

(三)正确的账务处理

根据《企业会计准则》的相关规定，企业取得

除原本使用权用于自行开发建造厂房等地上建筑物与地上土地使用权的账面价值不提取折建筑物合并计算

3.根据使用权按照50年摊销列支应在公司取得土地使用权成本摊销金额为600000000元在建工程中833333元。公司

误区二、建造厂房涉及的专门借款利息资本化处理误区

甲公司所建造的厂房工程系金额为800万元的专门借款在建设之后，为了缓解流动资金压力，2019年7月1

1.专门借款合同信息：

借款期限：1年（2019年7月1日—2020年6月30日）

借款本金：800万元

借款利息：年利率12%，利息按季支付。

借款附加条件：闲置借款资金需投资该银行短期理财项目，月收益率为0.5%。

2.工程情况信息：

工程付款：2019年7月首付600万元，完工付尾款200万元。

突发事件：疫情停工2个月（2020年2月1日—3月31日）。

工程截止时点：2020年5月31日完工交付

(二)企业财务人员的账务处理

针对该笔借款发生的利息支出，财务人员做了如下处理：

6.业务1-2019年7月1日—2019年12月31日期间发生的利息支出均满足资本化条件，资本化金额为800*12%*6/12=48万元

2.业务2-2020年1月-2020年5月利息支出符合资本化条件的支出2020年1月-2020年5月利息支出不能资本化，2020年1月-2020年5月利息支出计入当期损益

3.业务3-1.针对将闲置借款将每月取得的理财收益按照利息收入计入2019年会计2019年5月处理。每月理财收益为20000元

(三)正确的账务处理

根据《企业会计准则第17号——借款费用》及应用指南相关规定分析如下：

1.业务1-2019年7月1日—2019年12月31日期间发生的利息支出均满足资本化条件，资本化金额为800*12%*6/12=48万元

2.业务2-2020年1月-2020年5月利息支出符合资本化条件的支出2020年1月-2020年5月利息支出不能资本化，2020年1月-2020年5月利息支出计入当期损益

3.业务3-1.针对将闲置借款将每月取得的理财收益按照利息收入计入2019年会计2019年5月处理。每月理财收益为20000元

备注：什么是非正常中断呢？

非正常中断是指由于企业管理决策等原因或者其他不可预见的原因等所导致的中断。比如与施工方

期业务2个月因未续签超疫情导致停工属于非正常中断的原因所导致的中断5.属于非正常中断。但由于停工

的利息支出，计入当期损益。甲公司每月取得的理财收益1万元不能作为利息收入处理，

综上所述，2019年7月-12月应资本化的金额为800*12%*6/12-1*6=42万元；

2020年1月-5月应资本化的金额为800*12%*5/12-1*5=35万元。

误区三、自建厂房涉及的房产税误区

(一)企业财务人员的账务处理

1.业务1-2019年7月1日—2019年12月31日期间发生的房产税支出均满足资本化条件，资本化金额为800*12%*6/12=48万元

2.业务2-2020年1月-2020年5月房产税支出符合资本化条件的支出2020年1月-2020年5月房产税支出不能资本化，2020年1月-2020年5月房产税支出计入当期损益

3.业务3-1.针对将闲置借款将每月取得的理财收益按照利息收入计入2019年会计2019年5月处理。每月理财收益为20000元

(二)正确的账务处理

1.根据《财政部 税务总局关于房产税征收等政策的通知》（财税〔2010〕121号）

2.三个步骤计算计征房产税的房产原值

第1步、计算宗地容积率

计算房产宗地容积率=800÷2000=0.4<0.5，因此，应按房产建筑面积的2倍计算土地面积并据此确

第2步、计算计入房产原值的地价

在本案例中，甲公司计入房产原值的地价具体计算如下：800*2/2000*500=400万元。

第3步、计算计征房产税的房产原值

计征房产税的房产原值=1000+400=1400万元。

因此，甲公司应以1400万元作为计征房产税的房产原值。