**Hạch toán kế toán tại DN kinh doanh BĐS**

**(1) Mua nhà xưởng, quyền sử dụng đất, đền bù giải tỏa để được quyền sử dụng đất, chi phí lập dự án khả thi……. ..**  
  
Nợ TK 228 - Đầu tư dài hạn   
  
Có TK 331 -Phải trả người bán.   
  
Có TK 111,112 ,……….   
  
**(2) Đối với các dự án đầu tư địa ốc,khi có quyết định phê duyệt dự án của cơ quan có thẩm quyền :**  
Nợ TK 241 - Chi phí đầu tư xây dựng (241 1)   
  
Có TK 228- Đầu tư dài hạn   
  
***(3) Nhận khối lượng tư vấn, thiết kế… hoàn thành do các nhà cung cấp bàn giao, căn cứ hợp đồng, biên bản nghiệm thu khối lượng, phiếu giá, hoá đơn ghi :***  
  
Nợ TK 241 -Chi phí đầu tư xây dựng (241 1)   
  
Nợ TK 133- Thuế GTGT được khấu trừ   
  
Có TK 331- Phải trả người bán 

**- Trường hợp công trình, hạng mục công trình của dự án địa ốc tổ chức đấu thầu (giao thầu), căn cứ vào quyết toán công trình, biên bản nghiệm thu khối lượng, chất lượng công trình, đơn giá trúng thầu,hóa đơn khối lượng hoàn thành, ghi :**

Nợ TK 241 - Chi phí đầu tư xây dựng (241 1)   
  
Nợ TK 133- Thuế GTGT được khấu trừ   
  
Có TK 331- Phải trả cho người bán   
  
**(4) Trường hợp các công trình, hạng mục công trình được phép tự thi công:**- Căn cứ vào kết quả bảng phân bổ vật liệu, nhân công, chi phí sử dụng máy thi công, chi phí sản xuất chung cho từng công trình, hạng mục công trình, ghi :   
  
Nợ TK 154- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang.   
  
Có TK 621- Chi phí nguyên vật liệu, vật liệu trực tiếp.   
  
Có TK 622- Chi phí nhân công trực tiếp.   
  
Có TK 623- Chi phí sử dụng máy thi công.   
  
Có TK 627- Chi phí sản xuất chung. 

**- Cuối kỳ hạch toán, căn cứ vào giá thành sản xuất xây lắp hoàn thành thực tế, biên bản nghiệm thu khối lượng xây lắp, quyết toán từng phần các công trình, hạng mục công trình, ghi :**

Nợ TK 241 - Chi phí đầu tư xây dựng (241 1)   
  
Có TK 154- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang.   
  
**(5) Chi tiền đền bù, chi phí khởi công, chi phí tổ chức công tác đền bù, di dời để giải phóng mặt bằng, tiền thuê đất hoặc chuyển quyền sử dụng đất …, ghi :**  
  
(khi đã có quyết định đầu tư dự án của cơ quan có thẩm quyền)   
  
Nợ TK 241 - Chi phí đầu tư xây dựng (241 1)   
  
Có TK 111,112,331,311,341……..  
  
**(Nếu dự án chưa được phê duyệt, khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất --> 14TK 228)**  
  
**(6) Phân bổ chi phí Ban quản lý dự án, ghi:**  
  
Nợ TK 241 - Chi phí đầu tư xây dựng (241 1)   
  
Có TK 642 - Chi phí quản lý doanh nghiệp.   
  
**- Khi phát sinh chi phí bảo lãnh, lãi vay phải trả trong thời gian thực hiện dự án đầu tư, ghi:**  
  
Nợ TK 241 - Chi phí đầu tư xây dựng (241 1)   
  
Có TK 338 - Phải trả, phải nộp khác (338 8)   
  
**(7) Căn cứ vào biên bản bàn giao, quyết toán công trình hạng mục công trình, ghi:**

 Nợ TK 228- Đầu tư dài hạn khác   
  
Có TK 241 - Chi phí đầu tư xây dựng (241 1)  
**(8) Tiêu thụ sản phẩm địa ốc ghi :**  
  
Nợ TK 632- Giá vốn hàng bán   
  
Có TK 228 – Đầu tư dài hạn khác   
  
**(9) Ngoài bút toán (8), đối với các dự án đầu tư địa ốc khi tiêu thụ ta phải trích trước tiền sử dụng đất, giá trị xây lắp công trình công như :**  
  
Nợ TK 632- Giá vốn hàng bán   
  
Có TK 335 – Chi phí phải trả   
  
**(10) Kết chuyển giá vốn sản phẩm địa ốc (nền, nhà), ghi:**  
  
Nợ TK 911- Xác định kết quả kinh doanh   
  
Có TK 632- Giá vốn hàng bán   
  
**(11) Cuối kỳ kết chuyển chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, ghi :**  
  
Nợ TK 911- Xác định kết quả kinh doanh   
  
Có TK 641- Chi phí bán hàng   
  
Có TK 642 -Chi phí quản lý doanh nghiệp   
  
**(12) Cuối kỳ kết chuyển doanh thu thuần sang tài khoản xác định kết quả kinh doanh, ghi :**  
  
Nợ TK 511- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ.   
  
Có TK 911-Xác định kết quả kinh doanh   
  
**(13) Doanh thu của sản phẩm địa ốc đã được xác định là tiêu thụ trong kỳ kế toán, ghi :**  
  
Nợ TK 111- Tiền mặt   
  
Nợ TK 112-Tiền gởi ngân hàng   
  
Nợ TK 131-Phải thu khách hàng   
  
Có TK 511- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ.   
  
Có 333- Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước (333 1)   
  
**Hạch toán kế toán trong lĩnh vực .** . .

**(14) Đối với sản phẩm địa ốc đã được tiêu thụ thuộc dự án đầu tư địa ốc, căn cứ vào chi phí thực tế phát sinh, quyết toán vốn đầu tư được phê duyệt, bảng phân bổ chi phí, kết toán chi phí trích trước (tiền sử dụng đất, quyết toán xây lắp công trình, hạng mục công trình công cộng..):**

Nợ TK 335 – Chi phí phải trả   
  
Có TK 241 - Chi phí đầu tư xây dựng (241 1)

**- Đối sản phẩm địa ốc chưa tiêu thụ thuộc dự án địa ốc, căn cứ vào chi phí thực tế phát sinh, quyết toán vốn đầu tư được phê duyệt, bảng phân bổ chi phí, kết chuyển vào giá trị địa ốc :**

Nợ TK 228 – Đầu tư dài hạn khác   
  
Có TK 241- Chi phí đầu tư xây dựng (241 1)   
  
**- Chi phí đầu tư xây dựng không được phê duyệt khi quyết toán vốn đầu tư, phải thu hồi :**  
  
Nợ TK 138- Phải thu khác   
  
Có TK 241- Chi phí đầu tư xây dựng (241 1)   
  
**(15) Khi quyết toán vốn đầu tư được phê duyệt, cuối kỳ xử lý chênh lệch giữa số trích trước và số thực tế phát sinh được quyết toán , kết chuyển vào**

TK711 ( Thu nhập hoạt động khác)