

物业用房成本如何分摊更合理

一、财税精准课介绍

财税精准课是泰安协同软件有限公司与山东协同税务师事务所，通过产学研合作，联合中央财经大学、上海财经大学等财税领域智库专家创立，基于财税数据治理理念和智库理论基础，对房地产行业涉及财税要点、项目管理、资本运作、流程优化、绩效提升等领域进行深度研究，结合财税数据治理方案实战经验与数据，共同打造的精准化培训平台。

平台以税法为基础，以解决土地增值税清算、房地产项目全流程管理、提高清算质效等难题为目标，为房地产行业各方提供以数据为支撑的、客观中立、精准精细的培训课程与财税咨询服务，致力于为税企、中介机构等用户培养高质效、数字化土地增值税清算团队，为财税从业人员提供职业成长与规划、能力提升与拓展的赋能平台。

二、财税精准课特点

精准

政策与案例结合的精准解析、多维度数据的支撑分析、具备市场应用实效的系统工具

实战

1000+房地产项目土地增值税数字化清算经验

培训过程进行单项目信息化模拟训练

训后的持续辅导跟进

开放

实战案例的持续分享

数字化工具分享

合作

高校智库的基础理论研究

课题研究成果转化

三、专家介绍

张莎：

高级税务咨询师、协同高级财税顾问、注册税务师

协同软件高级财税顾问，从事企业所得税汇算清缴、土地增值税等财税审计十余年，具有丰富的税务师事务所、会计师事务所实战经验，多次参与多个省市房地产企业土地增值税清算、重点税源企业会计信息质量检查、行政事业资产清查等大型检查。

四、课程内容

案例描述：

甲房地产公司开发“美好家园”小区，项目分 A、B 两区进行建设，分别取得项目立项批文。其中：A 区建筑面积为 28 万平方米，B 区建筑面积为 12 万平方米，物业管理用房坐落于 A 区，为 AB 区业主同时提供物业管理服务。可确认该物业管理用房的土地成本为 600 万元、建造成本为 1200 万。

假设该物业管理用房满足非经营性公配的条件，且取得的房屋登记簿上记载了“产权属于全体业主所有”的事项。根据立项批文，A、B 项目分别进行清算，甲房产公司将物业管理用房的成本全部计入 A 区进行扣除。



笔者分析：

国税发〔2006〕187 号中规定：“属于多个房地产项目共同的成本费用，应按清算项目可售建筑面积占多个项目可售总建筑面积的比例或其他合理的方法，计算确定清算项目的扣除金额。”

此处并未明确合理的分配方法是什么。