

附件 3 本题的其他相关说明（如本说明与其他说明有冲突，以本说明为准）

一般开发商得到土地之后，它所面临的任務就是商品房规划设计，成熟的企业首先由规划设计部门提供土地开发方案，即各种房屋类型的建筑面积。再交给财务部门进行收益核算，并对规划设计部门提供的建设方案进行一定限度的微调，一起提供更加符合企业战略的建设方案。规划设计部门考虑的主要是地理位置和生态环境，而财务部门则重点考虑的是成本效益。

房地产规划设计部门设计的商品房类型一般有很多种，各种类型的商品房在需求、特色、开发成本、建筑面积上都有不同的约束。在设计方案中，随着各种房型建设比例而成本有所变化的主要就是土地增值税了。事实上土地增值税的核算从很大程度上会影响企业最终收益的大小（企业的最终收益等于售房总收入减去成本投入和国家征收的土地增值税）。目前国家对土地增值税的核算中，普通宅和非普通宅是分开的（如果属于其他类别则按规定将实际发生的成本按照普通宅和非普通宅建筑面积比进行分摊计算），计算土地增值税是以增值额与扣除项目金额的比率大小按相适用的税率累进计算征收的，增值额与扣除项目金额的比率越大，适用的税率越高，缴纳的税款越多。因此，准确核算土地增值额是很重要的。

容积率指项目用地范围内总建筑面积与项目总用地面积的比值。是一个小区的总建筑面积与用地面积的比率。企业在申请开发土地时已经申请了容积率。实际的建筑面积与用地面积的比率不能超过申请的容积率。

本题在增值税核算中规定了部分房型其发生的开发成本项不能列入增值税核算，在实际核算中应特别注意。