

حسابداری پیمانکاری (مدرس: بهناز شفیع آبادی)

(۱) ارجاع کار به پیمانکار:

مبلغ تضمین شرکت در مناقصه (وجه التزام) بر حسب درصدی از برآورد هزینه اجرای کار به شرح زیر تعیین می شود:

(۱) هزینه برآوردی اجرای کار تا سقف یکصد میلیون ریال = ۰.۵٪ مبلغ

(۲) هزینه برآوردی مازاد بر یکصد میلیون تا سقف ۱۰۰۰ میلیون ریال بعدی = ۰.۵٪

(۳) مازاد بر ۱۰۰۰ میلیون ریال تا سقف ۱۰۰۰۰۰۰۰ میلیون ریال = ۰.۳٪

(۴) مازاد ۱۰۰۰۰۰۰۰ میلیون ریال = ۰.۲٪

(۲) انعقاد قرارداد:

برای بستن قرارداد، پیمانکار برای ایجاد اطمینان نسبت به اجرای کار خود معمولاً ضمانت نامه ای معادل ۵ درصد مبلغ اولیه قرارداد (تحت عنوان تضمین انجام تعهدات) تهیه و به کارفرما ارائه می کند یا اینکه معادل مبلغ مذکور به صورت سپرده نقدی به حساب کارفرما واریز می کند.

به منظور تقویت بنیه مالی و تکمیل تجهیزات پیمانکار معمولاً درصدی از مبلغ اولیه قرارداد (تحت عنوان ضمانت نامه پیش پرداخت)، در قبال ارائه ضمانت نامه بانکی به عنوان پیش پرداخت به او پرداخت می شود. این مبلغ در حدود ۲۰ درصد مبلغ پیمان است و طی چند مرحله (هنگام انعقاد قرارداد، پس از تجهیز کارگاه، بعد از پیشرفت درصدی از طرح) طی سه قسط پرداخت می شود.

قسط اول: معادل ۸٪ بعد از تحویل کارگاه (تحویل زمین)

قسط دوم: معادل ۶.۵٪ بعد از تجهیز کارگاه لازم برای شروع عملیات

قسط سوم: معادل ۵,۵٪ بعد از انجام ۳۰٪ مبلغ پیمان

۳) تجهیز کارگاه و اجرای عملیات اصلی

با توجه به اینکه عملیات موضوع پیمان در محل اجرای طرح انجام می شود، کارفرما متعهد است زمینی را برای ناسیس و ایجاد کارگاه و انجام عملیات موضوع پیمان به صورت بلاعوض در اختیار پیمانکار قرار دهد. اخذ پروانه و پرداخت مخارجی مثل عوارض شهرداری به عهده کارفرما است اما هزینه های مربوط به تجهیز کارگاه به عهده پیمانکار می باشد.

۴) تهیه صورت وضعیت کارهای انجام شده

پیمانکار در پایان هر ماه، وضعیت کارهای انجام شده از شروع کار (صفر) تا تاریخ صورت وضعیت را طبق نقشه اجرایی صورت جلسه ها اندازه گیری می کند و مقدار مصالح و تجهیزات پای کار را تعیین می کند و در قالب صورتحسابی به نام صورت وضعیت به کارفرما تحویل می دهد. صورت وضعیت های صادر شده در طول انجام کار (در دوره پیمان) جنبه موقت و علی الحساب دارد و مقدار نهایی کار انجام شده در صورت وضعیت قطعی مشخص می شود.

منظور از پای کار محوطه ای است که پیمانکار در آن تجهیزات، ساختمان و یا مصالحی دارد.

کسورات اصلی صورت وضعیت معمولاً شامل موارد زیر است:

۱) مالیات: طبق ماده ۱۰۴ قانون مالیات مستقیم کارفرما مکلف است از مبلغ ناخالص هر صورت وضعیت

تایید شده ۵ درصد بابت مالیات علی الحساب پیمانکار کسر و ظرف ۳۰ روز به حساب سازمان امور

مالیاتی کشور واریز و رسید آن را به پیمانکار تسلیم کند. از نظر پیمانکار این مالیات نوعی پیش

پرداخت محسوب می شود (پیش پرداخت مالیات). در پایان دوره مالی پیش پرداخت مالیات به

حساب هزینه مالیات بر عملکرد شرکت بسته می شود. هزینه مالیات

پیش پرداخت مالیات

۲) بیمه: طبق ماده ۳۸ قانون تامین اجتماعی کارفرما مکلف است ۵ درصد ناخالص کارکرد هر صورت

وضعیت را به عنوان "سپرده بیمه" کسر و تا زمان ارائه مفاصا حساب بیمه توسط پیمانکار نزد خود

نگهداری کند. در پیمان های مشمول طرح های عمرانی حق بیمه به صورت مقطوع محاسبه و کسر

می شود. حق بیمه این پیمان ها ۶,۶ درصد (شامل ۱,۶ درصد سهم پیمانکار و ۵ درصد سهم کارفرما) است.

طبق ماده ۳۷ و ۳۸ قانون تامین اجتماعی، مفاد حساب بیمه، تسویه حساب نهایی با سازمان تامین اجتماعی می باشد.

۳) سپرده حسن انجام کار: کارفرما برای اطمینان از حسن اجرای کار توسط پیمانکار و جبران خسارت های احتمالی معمولاً از هر صورت وضعیت ۱۰ درصد را به عنوان "سپرده حسن انجام کار" کسر می کند که نصف آن بلافاصله بعد از تحویل موقت و باقیمانده آن بعد از تحویل قطعی به پیمانکار مسترد (برگردانده) می شود.

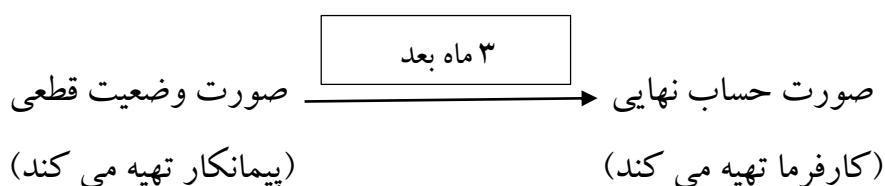
۵) تحویل موقت

زمانی که عملیات موضوع پیمان (یا حداقل ۹۷ درصد از آن) تکمیل گردید و آماده بهره برداری شد، تحویل موقت انجام می شود.

✓ تهیه صورت وضعیت قطعی: پیمانکار باید حداکثر تا یک ماه از تاریخ تحویل موقت، صورت وضعیت قطعی کارهای انجام شده را بر اساس اسناد و مدارک بدون منظور کردن مواد و مصالح پای کار تهیه کند و در اختیار کارفرما قرار دهد.

✓ تهیه صورت حساب نهایی: صورت حساب نهایی ماخذ (معیار) تسویه حساب نهایی بین کارفرما و پیمانکار است و ظرف سه ماه از تاریخ تصویب صورت وضعیت قطعی توسط کارفرما تهیه می شود. این صورت حساب بر اساس صورت وضعیت قطعی تنظیم می شود و مبلغ آن شامل صورت وضعیت قطعی و مبالغ دیگری مثل تعدیل آحاد بها، بهای مصالح، تجهیزات و ماشین آلات تحویلی کارفرما به پیمانکار می باشد.

(تعدیل آحاد بها یعنی مثلاً اگر تورم از ۴ درصد بیشتر شد، پیمانکار به ازای هر واحد کار مبلغ بیشتری دریافت کند).



٦) تحویل قطعی:

در قراردادهای پیمانکاری معمولاً حسن انجام عملیات موضوع پیمان برای مدتی بعد از تاریخ تحویل موقت تضمین می شود که به این دوره، دوره تضمین گفته می شود. تحویل قطعی بعد از پایان دوره تضمین انجام می شود. دوره تضمین بسته به نوع پیمان در شرایط پیمان پیش بینی می شود. اگر بعد از بازدید از کارها، عیب و نقصی مشاهده نشود، موضوع پیمان تحویل قطعی می شود و صورت جلسه آن تنظیم و برای کارفرما ارسال می شود.

عملیات حسابداری پیمان در دفاتر پیمانکار

١) **پیمان در جریان پیشرفت:** یک حساب دائمی است و برای انباشت مخارج ساخت پروژه استفاده می شود. بدین ترتیب که کلیه هزینه های انجام شده در طی دوره مالی در ارتباط با پیمان در بدهکار این حساب ثبت شده و در پایان دوره مالی معادل هزینه های تحمل شده برای کارهای انجام شده از این حساب خارج و به حساب هزینه های پیمان منظور می شود. مانده نهایی حساب پیمان در جریان پیشرفت در پایان هر سال که در ترازنامه نشان داده می شود بیانگر مواد و مصالح مصرف نشده ای است که در محل کارگاه یا انبارهای پروژه موجود می باشد.

٢) **مبلغ بازیافتنی پیمان:** یک حساب دائمی است و در طی دوره مالی معادل مبلغ خالص صورت وضعیت های تایید شده بستانکار می شود و در پایان هر سال معادل درآمد شناسایی شده بدهکار می شود.

در صورتیکه مبلغ درآمد شناسای شده انباشته پیمان در پایان سال بیشتر از مبلغ صورت وضعیت های تایید شده باشد، مانده حساب مبلغ بازیافتنی تحت عنوان حساب های دریافتنی در ترازنامه منعکس می شود اما اگر درآمد شناسایی شده انباشته کمتر از مبلغ صورت وضعیت های تایید شده باشد، مانده این حساب بیانگر نوعی بدهی است و باید در ترازنامه تحت عنوان حساب های پرداختنی گزارش شود.

٣) **درآمد پیمان:** این حساب در پایان هر دوره مالی معادل درآمد برآوردی پیمان برای آن دوره

بستانکار شده و در نهایت به خلاصه سود و زیان بسته می شود. درآمد پیمان

خ سود و زیان

(۴) **هزینه های پیمان:** این حساب در پایان هر دوره مالی معادل هزینه ها واقعی تحمل شده برای کار

های انجام شده بدهکار شده و در نهایت به خلاصه سود و زیان بسته می شود.  سود و زیان

هزینه پیمان

(۵) **حساب های انتظامی:** این حساب هنگام پرداخت وثیقه ها و ضمانت نامه های مختلف بدهکار

شده و بعد از عودت (برگشت) وثیقه ها یا ضمانت نامه ها بستانکار می شود.