

第四章 投资性房地产

第一节 投资性房地产概述

一、投资性房地产的定义与特征

1. 定义

投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。

投资性房地产应能够单独出售

2. 特征

(1) 属于企业的经营性活动；

(2) 其用途、状态、目的与作为固定资产、无形资产核算的房地产不一样

二、投资性房地产范围

(一) 属于投资性房地产的项目

1、已出租的土地使用权

2、持有并准备增值后转让的土地使用权

3、已出租的建筑物

(二) 不属于投资性房地产的项目

自用房地产

作为存货的房地产

第二节 投资性房地产的确认和初始计量

一、投资性房地产的确认和初始计量

(一) 外购的投资性房地产的确认和初始计量按成本进行初始计量。

(二) 自行建造投资性房地产的确认和初始计量

二、与投资性房地产有关的后续支出

资本化的后续支出

费用化的后续支出

第三节 投资性房地产的后续计量

一、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产

1. 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场

(一) 采用公允价值模式的前提条件

2. 企业能够从活跃的房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

二、采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产

(二) 采用公允价值模式计量的会计处理规定

1. 不对投资性房地产计提折旧或摊销

2. 取得的租金收入，计入其他业务收入。

3. 期末，公允价值的变动计入“公允价值变动损益”科目。

三、投资性房地产后续计量模式的变更

成本模式可以转为公允价值模式，但公允价值模式不得转为成本模式。

成本模式转为公允价值模式，作为会计政策变更处理。

企业对其所有投资性房地产后续计量模式的选择要统一。企业对投资性房地产的计量模式一经确定，不得随意变更

第四节 投资性房地产的转换和处置

一、房地产的转换

(一) 房地产的转换形式及转换日

(1) 投资性房地产转为自用；

(2) 存货转为出租成为投资性房地产；

(3) 自用改为出租；

(4) 自用改为赚取租金或增值；

(5) 出租改为销售，即投资性房地产转为存货

(二) 房地产转换的会计处理

1. 成本模式下的转换

(1) 投资性房地产转为自用房地产

(2) 投资性房地产转换为存货

(3) 自用房地产转为投资性房地产

(4) 作为存货的房地产转为投资性房地产

2. 公允价值模式下的转换

(1) 转换日会计处理：

(2) 投资性房地产转换为存货

(3) 自用房地产转换为投资性房地产

(4) 作为存货的房地产转为投资性房地产

二、投资性房地产的处置

1、成本模式计量的投资性房地产的处置

2、公允价值模式计量的投资性房地产的处置