

233 网校中级会计师网址: [www.233.com/zhongji/](http://www.233.com/zhongji/)

中级会计师资料下载: <http://www.233.com/forum/zhongji>

中级 QQ 学习群: 236715484

加小编微信: sustalks

## 2019 年《中级会计实务》学习笔记

### 第四章投资性房地产

#### 第一节 投资性房地产概述

##### 一、投资性房地产的特征

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。投资性房地产应当能够单独计量和出售。

##### 二、投资性房地产的范围



注意: 下列各项不属于投资性房地产:

(1)自用房地产: 自用房地产是指为生产商品、提供劳务或者经营管理而持有的房地产



扫码下载 233 网校题库  
一刷就过, 千万人掌上题库!

(2)作为存货的房地产: 作为存货的房地产通常是指房地产开发企业在正常经营过程中销售的或为

销售而正在开发的商品房和土地。

## 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条件和初始计量

将某个项目确认为投资性房地产, 首先应当符合投资性房地产的定义, 其次要同时

满足投资性房地产的两个确认条件:

1. 与该投资性房地产有关的经济利益很可能流入企业;
2. 该投资性房地产的成本能够可靠地计量。

(一)外购投资性房地产的确认条件和初始计量对于企业外购的房地产, 只有在购入房地产的同时开始对外出租或用于资本增值, 才能作为投资性房地产。外购的投资性房地产的成本, 包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出。

企业购入房地产, 自用一段时间之后再改为出租或用于资本增值的, 应当先将外购的房地产确认为固定资产或无形资产, 自租赁期开始日或用于资本增值之日开始, 才能从固定资产或无形资产转换为投资性房地产。

### (二)自行建造投资性房地产的确认条件和初始计量

企业自行建造的房地产, 只有在自行建造活动完成(即达到预定可使用状态)的同时开始对外出租或用于资本增值, 才能将自行建造的房地产确认为投资性房地产。

自行建造投资性房地产的成本, 由建造该项房地产达到预定可使用状态前发生的必要支出构



扫码下载 233 网校题库

一刷就过, 千万人掌上题库!

成, 包括土地开发费、建筑成本、安装成本、应予以资本化的借款费用、支付的其他费用和分摊的间接费用等。 企业自行建造房地产达到预定可使用状态后一段时间再改为对外出租或用于资本增值的, 应当先将自行建造的房地产确认为固定资产、无形资产或存货, 自租赁期开始日或用于资本增值之日开始, 从固定资产、无形资产或存货转换为投资性房地产。

## 二、与投资性房地产有关的后续支出

### (一)资本化的后续支出

与投资性房地产有关的后续支出, 满足投资性房地产确认条件的, 应当计入投资性房地产的成本。企业对某项投资性房地产进行改扩建等再开发且将来仍作为投资性房地产的, 再开发期间应继续将其作为投资性房地产核算, 再开发期间不计提折旧或摊销。资本化后续支出通过“投资性房地产——在建”核算。

转为改扩建时的分录:

#### 1. 成本模式

借: 投资性房地产—在建

    投资性房地产累计折旧(摊销)

    投资性房地产减值准备

贷: 投资性房地产

#### 2. 公允价值模式

借: 投资性房地产—在建

    —公允价值变动(或贷方)



扫码下载 233 网校题库

一刷就过, 千万人掌上题库!

贷: 投资性房地产—成本

## (二) 费用化的后续支出

与投资性房地产有关的后续支出, 不满足投资性房地产确认条件的(如企业对投资性房地产进行日常维护发生的支出)应当在发生时计入当期损益(其他业务成本)。

## 第三节 投资性房地产的后续计量

企业通常应当采用成本模式对投资性房地产进行后续计量, 满足特定条件时也可以采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。但是同一企业只能采用一种模式对所有的投资性房地产进行后续计量, 不得同时采用两种计量模式。

### 一、采用成本模式计量的投资性房地产

#### (一) 科目设置

采用成本模式计量的投资性房地产应设置以下科目:

1. 投资性房地产
2. 投资性房地产累计折旧(摊销)
3. 投资性房地产减值准备

#### (二) 会计处理

在成本模式下, 应当按照固定资产或无形资产的有关规定, 对投资性房地产进行后续计量, 按期(月)计提折旧或摊销; 存在减值迹象的, 还应当按照《企业会计准则第 8 号—资产减值》的有关规定进行处理。

#### 1. 计提折旧或摊销时



扫码下载 233 网校题库  
一刷就过, 千万人掌上题库!

借: 其他业务成本

贷: 投资性房地产累计折旧(摊销)

## 2. 计提减值准备时

借: 资产减值损失

贷: 投资性房地产减值准备

## 3. 取得租金收入时

借: 银行存款

贷: 其他业务收入

## 二、采用公允价值模式计量的投资性房地产

### (一)采用公允价值模式计量的前提条件

同时满足以下两个条件:

1. 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。
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。

企业选择以公允价值模式, 应对其所有的投资性房地产均采用公允价值模式进行后续计量。

投资性房地产的公允价值是市场参与者在计量日的有序交易中, 出售该房地产所能收到的金额。

(1)参照现行市场价格

(2)参照同类或类似房地产的最近交易价格

(3)预计未来获得的租金收益和现金流量予以计量



扫码下载 233 网校题库

一刷就过, 千万人掌上题库!

## (二)采用公允价值模式进行后续计量的会计处理

### 1. 会计处理

#### (1)公允价值上升

借: 投资性房地产—公允价值变动

贷: 公允价值变动损益

#### (2)公允价值下降

借: 公允价值变动损益

贷: 投资性房地产—公允价值变动

#### (3)取得租金收入

借: 银行存款

贷: 其他业务收入

注意: 1. 不计提折旧, 不进行摊销, 也不计提减值准备。

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

企业对投资性房地产的计量模式一经确定, 不得随意变更。从成本模式计量转换为公允价值模式计量的, 作为会计政策变更作追溯调整处理, 将变更日公允价值与原账面价值的差额, 调整期初留存收益(假定不考虑所得税的影响)。

已采用公允价值模式计量的投资性房地产, 不得从公允价值模式转换为成本模式。



扫码下载 233 网校题库

一刷就过, 千万人掌上题库!

会计处理:

借: 投资性房地产——成本 (变更日的公允价值)

    投资性房地产累计折旧 (摊销) (已计提的折旧或摊销)

    投资性房地产减值准备

贷: 投资性房地产 (账面余额)

    利润分配——未分配利润

    盈余公积

#### 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

房地产的转换, 是指房地产用途的变更。即: 非投资性房地产转换为投资性房地产; 投资性房地产转换为非投资性房地产。

有确凿证据表明房地产用途发生改变, 满足下列条件时, 进行转换:

- (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。

大多数企业一般情况下, 是将原有的房屋、建筑物、土地使用权作为固定资产、无形资产



扫码下载 233 网校题库

一刷就过, 千万人掌上题库!

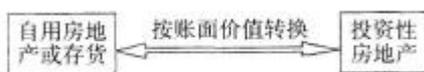
来核算, 在经营过程中将其出租, 转换为投资性房地产。出租日即为转换日。

非投资性房地产转换为投资性房地产, 通常将租赁期开始日作为转换日; 投资性房地产转换为非投资性房地产, 通常在租赁期结束时做相关的转换处理。

## (二) 房地产转换的会计处理

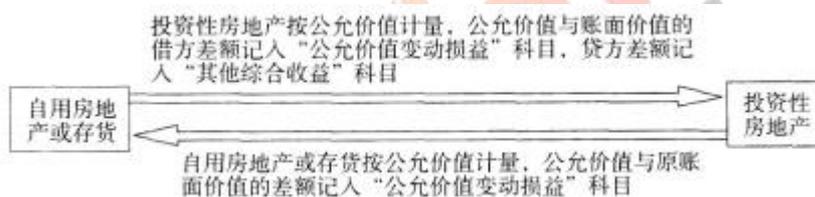
### 1. 成本模式

采用成本模式计量的投资性房地产转换如下图所示:



### 2. 公允价值模式

采用公允价值模式计量的投资性房地产转换如下图所示:



## 二、投资性房地产的处置

当投资性房地产被处置, 或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时, 应当终止确认该项投资性房地产。企业出售、转让、报废投资性房地产或者发生投资性房地产毁损, 应当将处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益(将实际收到的处置收入计入其他业务收入, 所处置投资性房地产的账面价值计入其他业务成本)。

### (一) 成本模式计量的投资性房地产的处置



扫码下载 233 网校题库  
一刷就过, 千万人掌上题库!

借: 银行存款

贷: 其他业务收入

借: 其他业务成本

投资性房地产累计折旧(摊销)

投资性房地产减值准备

贷: 投资性房地产

## (二)采用公允价值模式计量的投资性房地产处置

借: 银行存款

贷: 其他业务收入

借: 其他业务成本

贷: 投资性房地产—成本

—公允价值变动(或借方)

借: 其他综合收益(若涉及)

贷: 其他业务成本 (或做相反分录)

借: 公允价值变动损益

贷: 其他业务成本 (或做相反分录)



扫码下载 233 网校题库

一刷就过, 千万人掌上题库!