

## 第六章 投资性房地产

## 【高频考点 1】投资性房地产的范围（★★）

投资性房地产主要包括下列三类：

- (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。

提示：租入后再转租的房地产，不属于投资性房地产；持有以备增值后转让的建筑物，不属于投资性房地产。

## 【高频考点 2】投资性房地产的后续计量（★★★）

项目	会计处理
成本模式计量	采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，应当按照固定资产、无形资产的规定，对投资性房地产进行计量， <u>计提折旧或摊销</u> ；存在减值迹象的，应当按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定进行处理
公允价值模式计量	采用公允价值模式计量的投资性房地产， <u>不计提折旧或摊销，也不计提减值损失</u> 。在资产负债表日按照公允价值调整其账面价值，公允价值与账面余额的差额做如下会计处理： 借：投资性房地产——公允价值变动 贷：公允价值变动损益 或做相反分录
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， <u>不得随意变更</u> 。只有在房地产市场比较成熟、能够满足采用公允价值模式条件的情况下，才允许企业对投资性房地产从成本模式计量变更为公允价值模式计量。 成本模式转为公允价值模式的，应当作为 <u>会计政策变更</u> 处理，将计量模式变更时公允价值与账面价值的差额， <u>调整期初留存收益</u> （盈余公积、未分配利润）。 已采用公允价值模式计量的投资性房地产， <u>不得从公允价值模</u>

**式转为成本模式**

**【高频考点 3】投资性房地产的转换 (★★★)**

项目	成本模式下的转换	公允价值模式下的转换
投资性房地产 转换为非投资 性房地产	(1) 投资性房地产转换为自用房地 产: 借: 固定资产 (无形资产) 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 累计折旧 (累计摊销) 固定资产减值准备 (无形 资产减值准备) (2) 投资性房地产转换为存货: 借: 开发产品 (账面价值) 投资性房地产累计折旧 投资性房地产减值准备 贷: 投资性房地产 (账面余额)	借: 固定资产、无形资产、开发产品 (公允价值) 贷: 投资性房地产——成本 ——公允价 值变动 (或借记) <u>公允价值变动损益 (或借 记)</u>
非投资性房地 产转换为投资 性房地产	(1) 自用房地产转换为投资性房地 产: 借: 投资性房地产 累计折旧 (累计摊销) 固定资产减值准备 (无形资产 减值准备) 贷: 固定资产 (无形资产) 投资性房地产累计折旧 (摊销) 投资性房地产减值准备 (2) 存货转换为投资性房地产:	(1) 自用房地产转换为投资性房地 产: 借: 投资性房地产——成本 (公允价 值) 累计折旧 (累计摊销) 固定资产减值准备 (无形资产减 值准备) <u>公允价值变动损益 (借差)</u> 贷: 固定资产、无形资产 (原值) <u>其他综合收益 (贷差)</u> (2) 存货转换为投资性房地产:

	借：投资性房地产 存货跌价准备 贷： <u>开发产品</u> （存货账面余额）	借：投资性房地产——成本（公允价值） 存货跌价准备（已计提存货跌价准备） <u>公允价值变动损益（借差）</u> 贷：开发产品（账面余额） <u>其他综合收益（贷差）</u>
--	---	---

提示：成本模式下的转换，不确认损益；公允价值模式下的转换，公允价值与账面价值差额的处理是关键。

#### 【高频考点 4】投资性房地产的处置（★★★）

##### 1. 成本模式下的处置

借：银行存款

    贷：其他业务收入

        应交税费——应交增值税（销项税额）

借：其他业务成本

    投资性房地产累计折旧（投资性房地产累计摊销）

    投资性房地产减值准备

    贷：投资性房地产

##### 2. 公允价值模式下的处置

借：银行存款

    贷：其他业务收入

        应交税费——应交增值税（销项税额）

借：其他业务成本

    贷：投资性房地产——成本

        ——公允价值变动（或借记）

借：公允价值变动损益（或贷记）

    贷：其他业务成本（或借记）

借：其他综合收益

贷：其他业务成本