

扫码关注“高志谦”公众号

可下载更多会计考试资料及了解考试最新动态



### 高志谦老师：中级\注会逐章刷题讲义（投资性房地产）

#### 投资性房地产

##### 1. 投资性房地产的范围

	投资性房地产的定性
地上建筑物	出租状态
地皮	出租状态/（非房地产企业）持有以备增值后转让的状态
空置建筑物/在建房产	管理当局作出书面决议明确要租出去时

##### 2. 投资性房地产的确认时点

（1）用于出租的投资性房地产以租赁期开始日为确认日；

（2）持有以备经营出租的空置建筑物，以企业管理当局就该事项作出正式书面决议的日期作为确认日；

（3）持有以备增值后转让的土地使用权以企业将自用土地使用权停止自用，准备增值后转让的日期作为确认日。

##### 3. 投资性房地产的后续计量原则

同一企业只能采用一种模式对所有投资性房地产进行后续计量，不得同时采用两种计量模式。

房产公允价值可靠计量时不是必须用公允模式

成本模式在满足规定条件时可以转为公允价值模式，按会计政策变更进行追溯调整，但公允价值模式不能转为成本模式。

##### 4. 采用成本模式进行后续计量的投资性房地产

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，计提折旧或摊销；存在减值迹象的，还应当按照资产减值的有关规定进行处理。

###### ① 折旧或摊销时

借：其他业务成本

贷：投资性房地产累计折旧（摊销）

###### ② 取得的租金收入

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）

③投资性房地产提取减值时

借：资产减值损失  
    贷：投资性房地产减值准备

减值提取后对后续折旧或摊销的影响与固定资产或无形资产相同，且此减值不得恢复。

5. 采用公允价值模式进行后续计量的会计处理

会计处理原则	① 三不原则——不折旧、不摊销及不提减值； ② 期末公允价值变动计入“公允价值变动损益”，将来转“其他业务成本”； ③ 租金入“其他业务收入”
会计分录	① 期末公允价值大于账面价值时 借：投资性房地产——公允价值变动 贷：公允价值变动损益 ② 期末公允价值小于账面价值时 借：公允价值变动损益 贷：投资性房地产——公允价值变动 ③ 收取租金时 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）

6. 投资性房地产后续计量模式的变更

借：投资性房地产（转换日当天的公允价值）  
    投资性房地产累计折旧（摊销）  
    投资性房地产减值准备

（递延所得税资产或负债

    盈余公积

    利润分配——未分配利润）

贷：投资性房地产

    递延所得税资产或负债

    盈余公积

    利润分配——未分配利润

【例题】甲公司 2023 年末购入商务楼用于出租，初始成本 5000 万元，进项税 450 万元，后续计量采用成本模式，20 年直线法折旧，无残值，税法认可此口径。2026 年末减值发生，可收回价值为 2400 万元，尚可折旧期为 10 年，无残值，依然采用直线法折旧。2028 年初改为公允价值模式，当日公允价为 4100 万元。

【提问】2028 年初会计政策变更的追溯调整分录如何编制？

【解析】

中级标准（不考虑所得税）	注会标准（甲公司所得税率为 25%，采用资产负债表债务法核算所得税。）
借：投资性房地产 4100 投资性房地产累计折旧 990（250*3+240） 投资性房地产减值准备 1850 贷：投资性房地产 5000 盈余公积 194 利润分配——未分配利润 1746	借：投资性房地产 4100 投资性房地产累计折旧 990（250*3+240） 投资性房地产减值准备 1850 贷：投资性房地产 5000 递延所得税资产 460（1840*25%） 递延所得税负债 25（100*25%）



盈余公积 145.5  
利润分配——未分配利润 1309.5

7. 投资性房地产的后续支出

- ① 资本化支出等同于固定资产
- ② 费用化的后续支出

借：其他业务成本

贷：银行存款等科目

8. 投资性房地产的转换

成本模式的投资性房地产转换	① 由自用房地产转入投资性房地产时： 借：投资性房地产 累计折旧（摊销） 固定资产（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 由存货转入投资性房地产时： 借：投资性房地产（按转换时的账面价值计量） 存货跌价准备 贷：开发产品
	③ 由投资性房地产转为自用房地产时： 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（摊销） 固定资产（无形资产）减值准备
	④ 由投资性房地产转为存货时： 借：开发成本（按转换时的账面价值计量） 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
公允模式的投资性房地产转换	① 投资性房地产转自用房产或存货 借：固定资产、无形资产或开发成本（转换当日的公允价值） 公允价值变动损益（公允价值小于原账面价值的差额） 贷：投资性房地产（转换当时账面价值） 公允价值变动损益（公允价值大于原账面价值的差额）
	② 自用房产或存货转投资性房地产 借：投资性房地产（以转换日的公允价值计量） 累计折旧（摊销） 公允价值变动损益（公允价值小于账面价值的差额） 固定资产（无形资产）减值准备（存货跌价准备）（转换时已提减值准备） 贷：固定资产、无形资产或开发产品（转换日账面余额） 其他综合收益（公允价值大于账面价值的差额）

9. 投资性房地产的处置



成本模式下	<p>①收到处置价款时： 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）</p> <p>②结转投资性房地产成本 借：其他业务成本     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</p>
公允模式下	<p>①按实际收到的款项 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）</p> <p>②按当时投资性房地产的账面余额 借：其他业务成本     投资性房地产——成本         ——公允价值变动（也可能在借方）</p> <p>③将累计公允价值变动转入其他业务成本 借：公允价值变动损益     贷：其他业务成本 或反之。</p> <p>④将转换时原计入其他综合收益的部分转入其他业务成本 借：其他综合收益     贷：其他业务成本</p>

【例题】丙公司于2023年12月31日将一办公楼对外出租并采用成本模式进行后续计量，租期为5年，每年12月31日收取租金150万元，出租时该办公楼的账面原价为3000万元，已提折旧1000万元，已提减值准备200万元，尚可使用年限10年，丙公司对该办公楼采用年限平均法计提折旧，假定无残值。2024年末可收回金额分别为500万元，尚可折旧5年，净残值为零，依然采用直线法折旧。2026年3月5日丙公司将其出售，收到600万元存入银行，增值税率为9%。

【提问一】编制处置时的会计分录

【解析】

②收到处置价款时：

借：银行存款 654  
    贷：其他业务收入 600  
        应交税费——应交增值税（销项税额） 54

③结转投资性房地产成本

借：其他业务成本 375  
    投资性房地产累计折旧 1305（1000+180+100+25）  
    投资性房地产减值准备 1320（200+1120）  
    贷：投资性房地产 3000

【提问二】计算出售时营业利润的影响额。

【解析】出售时营业利润影响额=600-375=225（万元）。

【例题】2023年1月1日甲公司出租办公楼给乙公司，后续采用公允价值模式计量投资性房地产。2023年初此办公楼的公允价值为1500万元，账面原价为2000万元，已提折旧为700万元，2023年12月31日该办公楼的公



允价值为 1800 万元，2024 年 12 月 31 日该办公楼的公允价值为 2000 万元，2025 年 12 月 31 日甲公司将该办公楼出售给乙公司，价款为 3000 万元，增值税率为 9%。

【提问一】编制处置时的会计分录；

【解析】

① 按实际收到的款项

借：银行存款 3270

贷：其他业务收入 3000

应交税费——应交增值税（销项税额）270

② 按当时投资性房地产的账面余额

借：其他业务成本 2000

贷：投资性房地产——成本 1500

——公允价值变动 500

③ 将累计公允价值变动转入其他业务成本

借：公允价值变动损益 500

贷：其他业务成本 500

或反之。

④ 将转换时原计入其他综合收益的部分转入其他业务成本

借：其他综合收益 200

贷：其他业务成本 200

【提问二】计算出售时营业利润的影响。

【解析】出售时营业利润影响额=3000-2000+200=1200（万元）。