

第五章 投资性房地产

历年考情概况

考试年份	2023、2021、2020、2019、2018、2017
考试分值	6 分左右
考查形式	客观题、与其他章节结合考查主观题
高频考点	投资性房地产的后续计量、投资性房地产的转换

【考点一】投资性房地产的后续计量(★★★)

(一) 不同计量模式下投资性房地产的核算要点

计量模式	核算要点	会计分录
成本模式	<ul style="list-style-type: none"><li>① 设置“投资性房地产”科目，比照固定资产（建筑物）或无形资产（土地使用权）的有关规定进行后续计量。</li><li>② 按期（月）计提折旧或摊销，通过“其他业务成本”科目核算。</li><li>③ 存在减值迹象的，按照资产减值的有关规定处理。</li><li>④ 符合条件可转为公允价值模式</li></ul>	计提折旧、摊销时： 借：其他业务成本 贷：投资性房地产累计折旧（摊销） 发生减值时： 借：资产减值损失 贷：投资性房地产减值准备
公允价值模式	<ul style="list-style-type: none"><li>① 设置“投资性房地产”科目，下设“成本”“公允价值变动”明细科目。</li><li>② 不计提折旧或摊销，也不计提减值准备。</li><li>③ 期末确认公允价值变动，通过“公允价值变动损益”科目核算。</li><li>④ 不可转为成本模式</li></ul>	公允价值变动时： 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

【提示】一般情况下，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，不得同时采用两种模式进行后续计量。



(二) 投资性房地产后续计量模式的变更

项目	内容
处理原则	<p>① 成本模式可以变更为公允价值模式，公允价值模式不可变更为成本模式；</p> <p>② 应作为<b>会计政策变更</b>处理，需追溯调整</p>
会计处理	<p>借：投资性房地产——成本[原值]</p> <p>——公允价值变动[公允价值与原值的差额，或贷记]</p> <p>投资性房地产累计折旧（摊销）[已计提的折旧或摊销]</p> <p>投资性房地产减值准备[已计提的减值准备]</p> <p>贷：投资性房地产[账面余额]</p> <p>盈余公积[或借记]</p> <p>利润分配——未分配利润[或借记]</p> <p><b>【提示】</b>如果考虑所得税影响，则还需要根据变更时该资产的账面价值与计税基础的差额，相应调整递延所得税资产或递延所得税负债。</p>

(三) 投资性房地产的后续支出

项目	内容
资本化支出	<p>改扩建或装修时（完成后将来仍对外出租或用于资本增值的），仍作为投资性房地产核算，只不过要转入“<b>投资性房地产——在建</b>”明细科目，并在该明细科目下归集改良或装修支出。</p> <p><b>【提示】</b>改扩建或装修时的投资性房地产也不计提折旧或摊销。</p>
费用化支出	计入当期损益（其他业务成本）

【考点二】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
自用房地产/存货转换为投资性房地产	<p>借：投资性房地产[原值]</p> <p>累计折旧/累计摊销</p> <p>固定资产减值准备/无形资产减值准备</p> <p>贷：固定资产/无形资产[原值]</p> <p>投资性房地产累计折旧/投资性房</p>	<p>借：投资性房地产——成本[公允价值]</p> <p>累计折旧/累计摊销</p> <p>固定资产减值准备/无形资产减值准备/存货跌价准备</p>



产时的 处理	地产累计摊销 投资性房地产减值准备 <b>【提示】</b> 房地产企业将存货（开发产品）转为成本模式下的投资性房地产时，不应将存货跌价准备对应转入投资性房地产减值准备。	<b>公允价值变动损益</b> [借差] 贷：固定资产/无形资产/开发产品 [账面余额] <b>其他综合收益</b> [贷差]
投资性 房地产 转换为 自用房 地产/存 货时的 处理	借：固定资产/无形资产 [原值] 开发成本 [账面价值] 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 [原值] 累计折旧/累计摊销 固定资产减值准备/无形资产减值准备 <b>【提示】</b> 房地产企业将成本模式下的投资性房地产转为重新开发对外销售的存货（开发成本）时，应直接按账面价值转入开发成本。	借：固定资产/无形资产/开发成本 [公允价值] 公允价值变动损益 [借差] 贷：投资性房地产——成本 ——公允价值 变动 <b>公允价值变动损益</b> [贷差]