

长按识别下方二维码关注“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



2025年《初级会计实务》逐章刷题---第4章 非流动资产（2）

【无形资产专题】

【知识点】无形资产的确认和初始计量

一、无形资产的定义和特征

无形资产的特征	1. 无形资产 不具有实物形态 ； 2. 无形资产 具有可辨认性 ； （1） 可辨认性是指该资产能够脱离企业单独存在 （2） 商誉是不可单独辨认的资产 3. 无形资产属于 非货币性长期资产 。	
无形资产内容	①商标权；②专利权；③非专利技术；④著作权；⑤土地使用权；⑥特许权	
土地使用权的会计处理	自用	①地上建筑物为固定资产，地皮为无形资产，分开核算； ②如果分不清，则统一称为固定资产。
	出租	投资性房地产
	用于开发房产	计入“开发产品”

二、无形资产的初始计量

总的原则	以取得无形资产并使之 达到预定用途而发生的全部支出 ，作为无形资产成本。	
购入方式	1. 外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。 2. 下列费用不构成无形资产的取得成本： ①为引入新产品进行宣传发生的广告费、管理费用及其他间接费用； ②无形资产达到预定用途之后发生的费用。	
自行研发	研究阶段	借：研发支出——费用化支出 贷：原材料、应付职工薪酬和银行存款 借：管理费用 贷：研发支出——费用化支出
	开发阶段	不允许资本化 借：研发支出——费用化支出 贷：原材料、应付职工薪酬和银行存款



		借：管理费用 贷：研发支出——费用化支出
	允许资本化	借：研发支出——资本化支出 贷：原材料、应付职工薪酬和银行存款 借：无形资产 贷：研发支出——资本化支出
		研发支出借方余额列报于“开发支出”项

三、无形资产的摊销和减值

摊销期的界定	<p>①法定期、有效使用期和合同期三者最短；</p> <p>②延续成本小的，延续期并入摊销期，延续成本高的，当作另一无形资产摊销；</p> <p>③无期限的不摊销。</p>
摊销计算	<p>①当月增加当月摊，当月减少当月不摊；</p> <p>②有第三方承诺到期交易的，交易价为残值，或合理推定到期交易价的，推定价为残值；</p> <p>③主要采用直线法，也可采用生产总量法（适用于有特定产量限制的特许经营权或专利权）</p> <p>【基础知识题】甲公司 2025 年初购买了一项提升产品品质的专利权，初始成本为 540 万元，法定年限为 5 年，预计有效使用期限为 8 年。2025 年初乙公司与甲公司签订协议，约定 4 年后，交易这项专利权，交易价为 40 万元，则甲公司应当如何摊销此专利权呢？</p> <p>【解析】</p> <p>①该专利权的摊销年限应选择法定期限 5 年、有效使用期限 8 年及合同约定期限 4 年中的较低者，即 4 年摊销期；</p> <p>②专利权 4 年后的交易价 40 万元应界定为残值；</p> <p>③每年的摊销额 = $(540 - 40) \div 4 = 125$（万元）。</p> <p>④2025 年的会计分录如下：</p> <p>借：制造费用 125 贷：累计摊销 125</p>
摊销分录	<p>借：制造费用（用于特定产品生产的列入该产品的成本） 管理费用（自用的一般无形资产） 其他业务成本（出租的无形资产） 贷：累计摊销</p>
减值分录	<p>借：资产减值损失 贷：无形资产减值准备 此减值不得恢复。</p>
无形资产指标体系	<p>无形资产</p> <p>减：累计摊销</p> <p>无形资产摊余价值</p> <p>减：无形资产减值准备</p> <p>无形资产账面价值</p>

四、无形资产的处置

出售	借：银行存款
----	--------



	<p>无形资产减值准备 资产处置损益（出售发生损失时） 累计摊销 贷：无形资产 应交税费——应交增值税（销项税额） 资产处置损益（出售实现收益时）</p>
出租	<p>(1) 取得租金收入时： 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) 摊销无形资产价值时： 借：其他业务成本 贷：累计摊销</p>
报废	<p>借：营业外支出 累计摊销 无形资产减值准备 贷：无形资产</p>

【投资性房地产专题】

投资性房地 产的界定	<p>①出租的建筑物； ②出租的地皮； ③非房地产企业持有的以备增值后转让的地皮； ④空置建筑物和在建房产在管理当局作出正式书面决议拟出租时界定为投资性房地产。</p> <p>【备注】 ①能分开就分开，不能分开就保持原状； ②保安、维修等辅助服务不影响投资性房地产的界定。</p>	
投资性房 地产后续 计量原则	<p>①成本模式与公允价值模式两种； ②要么都成本，要么都公允，当公允价值持续可靠能获取时，不是必须用公允价值模式； ③成本模式可以转公允价值模式，一旦转化应按会计政策变更处理，但公允价值模式不能转成本模式。</p>	
成本模式 计量	折旧、摊销 时	<p>借：其他业务成本 贷：投资性房地产累计折旧（摊销）</p>
	收租金时	<p>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>
	提减值时	<p>借：资产减值损失 贷：投资性房地产减值准备</p>
	由自用房 地产、存货 转为投资 性房地产	<p>借：投资性房地产（按转换时的原账面余额计量；若转换前为存货，则按账面价值计量） 累计折旧（摊销） 固定资产（无形资产）减值准备、存货跌价准备</p>



	时:	<p>贷: 固定资产、无形资产或开发产品 投资性房地产累计折旧 (摊销) 投资性房地产减值准备</p>
	处置时	<p>①收到处置收入时: 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结转投资性房地产账面价值 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</p>
公允价值模式	期末调整公允价值时	<p>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</p> <p>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</p>
	收租金时	<p>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>
	自用房地产或存货转换为以公允价值模式计量的投资性房地产时	<p>借: 投资性房地产 (以转换当日的公允价值计量) 累计折旧 (摊销) 固定资产 (无形资产) 减值准备、存货跌价准备 (转换当日已提减值准备) 公允价值变动损益 (公允价值小于账面价值的差额列为损失) 贷: 固定资产、无形资产或开发产品 (按转换当日的账面余额结转) 其他综合收益 (公允价值大于账面价值的差额不得列为收益, 而是追加其他综合收益)</p>
	处置时	<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 贷: 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>

【基础案例】甲公司为增值税一般纳税人，不动产及不动产租赁服务适用的增值税税率为9%。甲公司2×20年6月30日购入一幢商务楼，当天即用于对外出租。该资产的买价为1000万元（不含增值税），相关税费10万元，预计使用寿命为10年，预计净残值10万元，甲公司采用直线法提取折旧。该办公楼的年租金为200万元，于年末一次结清，并同时开具增值税专用发票。甲公司对此房产采用成本模式进行后续计量。2×24年末卖掉，卖价为900万元。

【答案解析】

取得时	借：投资性房地产 1010 应交税费——应交增值税（进项税额） 90 贷：银行存款 1100
2×20年计提折旧时	借：其他业务成本 50 贷：投资性房地产累计折旧 50
2×20年末收取租金时	借：银行存款 109 贷：其他业务收入 100 应交税费——应交增值税（销项税额） 9
2×21年计提折旧时	借：其他业务成本 100 贷：投资性房地产累计折旧 100
2×21年末收取租金时	借：银行存款 218 贷：其他业务收入 200 应交税费——应交增值税（销项税额） 18
2×24年末卖掉时	借：银行存款 981 贷：其他业务收入 900 应交税费——应交增值税（销项税额） 81 借：其他业务成本 560 投资性房地产累计折旧 450 贷：投资性房地产 1010

【基础知识题】戊公司2021年7月1日购入商务楼用于出租，买价3000万元，进项税额270万元。戊公司将此楼房用于出租，10月1日与丁公司签订了租赁协议，租期为10年，年租金为120万元，租金于每年年末结清，同时开具增值税专用发票。按照当地的房地产交易市场的价格体系，该楼房2021年年末的公允价值为3200万元，2022年年末的公允价值为3120万元。戊公司对其投资性房地产按照公允价值进行后续计量。上述公司均为增值税一般纳税人，不动产及不动产租赁服务适用的增值税税率均为9%。2023年初卖掉商务楼，卖价为4000万元。

取得该楼房时	借：投资性房地产——成本 3000 应交税费——应交增值税（进项税额） 270 贷：银行存款 3270
2021年年末取得租金时：	借：银行存款 32.7 贷：其他业务收入 (120/12×3) 30 应交税费——应交增值税（销项税额） 2.7
2021年年末当楼房的公允价值达到3200万元时	借：投资性房地产——公允价值变动 200 贷：公允价值变动损益 200
2022年年末取得租金时	借：银行存款 130.8 贷：其他业务收入 120 应交税费——应交增值税（销项税额） 10.8
2022年年末当楼房的公允价	借：公允价值变动损益 80



值达到 3120 万元时	<p>贷：投资性房地产——公允价值变动 80</p>
2023 年初卖掉时	<p>借：银行存款 4360 贷：其他业务收入 4000 应交税费——应交增值税（销项税额）360 借：其他业务成本 3120 贷：投资性房地产 3120 借：公允价值变动损益 120 贷：其他业务成本 120</p>