

新会计准则学习笔记第三章 PDF转换可能丢失图片或格式，  
建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/244/2021\\_2022\\_\\_E6\\_96\\_B0\\_E4\\_BC\\_9A\\_E8\\_AE\\_A1\\_E5\\_c45\\_244929.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/244/2021_2022__E6_96_B0_E4_BC_9A_E8_AE_A1_E5_c45_244929.htm)

### 第三章 投资性房地产

一、投资性房地产概述 所谓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。主要包括已出租的土地使用权；持有并准备增值后转让的土地使用权以及企业拥有并已出租的建筑物。但不包括为生产商品、提供劳务或者经营管理而持有的自用房地产和作为存货的房地产。新准则所指的投资性房地产包括已出租的土地使用权、长期持有并准备增值后转让的土地使用权和企业拥有并已出租的建筑物，企业自用的或作为存货的房地产不属于投资性房地产。制定这个准则的主要目的，也是为了增加这方面会计信息的相关性。是否持有和继续持有投资性房地产，是企业管理层的主要受托责任之一，是企业管理层所必须作出的决策。持有投资性房地产的经济利益主要来自租金收入和增值两个方面，但是在房地产市场的价格下滑时，持有和继续持有本身也可能已经对企业带来亏损；因此，按照公允价值计量可以及时反映企业管理层受托责任的履行情况，也就是可以更加及时地检验管理层作出持有和继续持有投资性房地产决策的适当性。与国际财务报告准则相比，我国的投资性房地产会计准则增加了采用公允价值模式的前提条件，只有在有确凿证据表明投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得的情况下，才可以对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，也就是必须同时满足(1)投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场以及(2)

企业能够从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两个条件。在要求同时满足上述两个条件的情况下，已经限制了采用其他的估值技术来确定公允价值。由于其他的估值技术通常含有较多的假设，与参照活跃的交易市场价格来确定公允价值相比，有较大的主观性，也就是容易产生争议。在上述前提条件的限制下，在一定程度上，提高了投资性房地产采用公允价值模式的可靠性。

## 二、投资性房地产的确认与初始计量

### 1、投资性房地产的确认条件

投资性房地产同时满足下列条件的，才能予以确认：(1)该投资性房地产包含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计量。

### 2、投资性房地产的初始计量

企业取得的投资性房地产，应当按照取得时的成本进行初始计量，具体要求如下：(1)外购投资性房地产的成本，包括购买价款和可直接归属于该资产的相关税费；(2)自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。(3)以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确认。与投资性房地产有关的后续支出，如果符合规定的确认条件的，应当计入投资性房地产成本；否则，应当在发生时计入当期损益。

### 三、投资性房地产的后续计量

企业一般应当在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。在有确凿证据表明投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得的情况下，可以对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。采用公允价值模式计量的，应当同时满足下列条件：(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做出合理的估计。采用公允价值模式计量的，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，应当以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。企业对投资性房地产的计量模式一经确定，不得随意变更。从成本模式转为公允价值模式，视为会计政策变更。但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为成本模式。

#### 四、投资性房地产转换

##### 1、转换的条件

企业有确凿证据表明房地产用途发生改变，满足下列条件之一的，应当将投资性房地产转换为其他资产或者将其他资产转换为投资性房地产：

- (1)投资性房地产开始自用；
- (2)作为存货的房地产，改为出租；
- (3)自用土地使用权停止自用，用于赚取租金或资本增值；
- (4)自用建筑物停止自用，改为出租。

##### 2、转换的会计处理原则

- (1)在成本模式下，应当将房地产转换前的账面价值作为转换后的入账价值；
- (2)采用公允价值模式计量的投资性房地产转换为自用房地产时，应当以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益；
- (3)自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入所有者权益。

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)