

2007年中级会计职称考试会计实务讲义连载(20) PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/261/2021_2022_2007_E5_B9_B4_E4_B8_AD_c44_261643.htm

第五章 投资性房地产 【重点、

难点解析】 5.1 投资性房地产的确认及初始计量 (一) 投资性

房地产的界定 1、投资性房地产主要包括：(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。按照国家有关规定认定的闲置土地，不

属于持有并准备增值后转让的土地使用权。某项房地产，部

分用于赚取租金或资本增值、部分用于生产商品、提供劳务

或经营管理，能够单独计量和出售的、用于赚取租金或资本

增值的部分，应当确认为投资性房地产；不能够单独计量和

出售的、用于赚取租金或资本增值的部分，不确认为投资性

房地产。企业将建筑物出租，按租赁协议向承租人提供的相

关辅助服务在整个协议中不重大的，如企业将办公楼出租并

向承租人提供保安、维修等辅助服务，应当将该建筑物确认

为投资性房地产。(北京安通学校提供) 2、下列各项不属于投

资性房地产：(1) 自用房地产，即为生产商品、提供劳务

或者经营管理而持有的房地产。(2) 作为存货的房地产。

(二) 投资性房地产的确认条件 投资性房地产在同时满足下

列条件时予以确认：1、企业能够取得与该项投资性房地产

相关的租金收入或增值收益；2、该项投资性房地产的成本

能够可靠地计量。该确认条件与企业的一般资产的确认条件

相同，并无特别之处。(三) 投资性房地产的入账价值确认

1、总的原则：历史成本原则。即企业取得投资性房地产时，

应当按照取得时的实际成本进行初始计量，在这点上与普通

资产的核算标准相同。2、不同取得渠道下投资性房地产的入账成本构成

1) 外购的投资性房地产。按买价和可直接归属于该资产的相关税费作为其入账价值。(北京安通学校提供)【例5 - 1】甲公司是一家商贸企业，为了拓展经营规模，2006年3月1日以银行存款购得位于繁华商业区的一层商务用楼，并当即进行招租。该层商务楼的买价为600万元，相关税费30万元。根据投资性房地产准则，甲公司所购商务用楼符合投资性房地产的界定条件，应单独列于“投资性房地产”科目核算，其会计处理如下：该商务楼的入账成本 = 买价 + 相关税费 = 600 + 30 = 630 (万元)；账务处理如下：借：投资性房地产 630 贷：银行存款 630 (注：分录中的计量单位为万元，下同)

2) 自行建造的投资性房地产。按建造该资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出，作为入账价值。在建造过程中发生的非正常性损失，直接计入当期损益，不计入投资性房地产成本。【例5 - 2】乙公司是一家建筑公司，为了降低经营风险，于2006年1月1日开始在企业拥有的一块地皮上自行建造一幢商务办公楼，拟用于招租。工程期为1年，于2007年1月1日完工，于2007年2月达到预定可使用状态。工程期间发生人工费600万元，投入工程物资3000万元，假定无相关税费。工程开工时，所占地皮的账面价值为4000万元，在“无形资产”科目核算。根据投资性房地产准则，A公司所建商务用楼符合投资性房地产的界定条件，应单独列于“投资性房地产”科目核算，其会计处理如下：该商务楼的入账成本 = 3000 + 600 + 4000 = 7600 (万元)；账务处理如下：A.工程领用物资时：借：在建工程 3000 贷：工程物资 3000 B.分配工程人员工资时：借：在建工程 600 贷：应

付职工薪酬 600 C . 将土地使用权的账面价值在开工时列入工程成本 借：在建工程 4000 贷：无形资产 4000 D . 工程完工时：借：投资性房地产 7600 贷：在建工程 7600 3) 以其他方式取得的投资性房地产。原则上也是按其取得时的实际成本作为入账价值，符合其他相关准则规定的按照相应的准则规定予以确定。比如债务重组转入的投资性房地产就应按债务重组准则的规定来处理。【例5 - 3】丙公司是一家商贸企业，2006年4月1日接受丁公司投入的土地使用权，该资产在丁公司的账面价值为4000万元，双方协议以评估价为投资价值确认标准，经评估，其公允价值为5000万元。丙公司取得该地皮后，拟于适当时机转让。根据投资性房地产准则，丙公司所接受的土地使用权符合投资性房地产的界定条件，应单独列于“投资性房地产”科目核算，其会计处理如下：该商务楼的入账成本 = 双方协议价 = 5000 (万元)；账务处理如下：借：投资性房地产 5000 贷：实收资本 5000 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