

2007年中级会计职称考试会计实务讲义连载(21) 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\\_261644.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/261/2021_2022_2007_E5_B9_B4_E4_B8_AD_c44_261644.htm) 5.2 投资性房地产的后续计量

（一）后续计量模式的选择 企业通常应当采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，也可以采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。但是，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。（二）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。【例5 - 4】A公司2006年7月1日接受B公司投入的一项土地使用权，双方协议价为5000万元。A公司取得该地皮后，拟于适当时机转让。该土地使用权的法定有效期为50年。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，其价值摊销应参照《企业会计准则无形资产》的相关规定进行处理。就本例而言，处理如下：（北京安通学校提供）该投资性房地产的入账成本 = 双方协议价 = 5000（万元）； 2006年的摊销额 =  $5000 \div 50 \times 6/12 = 50$ （万元）； 会计分录如下：借：其他业务支出 50 贷：累计摊销 50 【例5 - 5】甲公司2006年6月1日购入一幢办公楼，用于对外出租。该资产的买价为3000万元，相关税费20万元，预计使用寿命为40年，预计残值为21万元，预计清理费用1万元，甲公司采用直线法提取折旧。该办公楼的年租金为400万元，于年末一次结清，自2006

年7月1日开始出租。根据投资性房地产准则，甲公司所购办公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，其后续会计处理应参照《企业会计准则固定资产》的相关规定处理。具体如下：该投资性房地产的入账成本 = 3000 - 20 = 3020（万元）；2006年的摊销额 =  $[3020 - (21 - 1)] \div 40 \times 6/12 = 37.5$ （万元）；会计分录如下：A. 收取租金时：借：银行存款 200 贷：其他业务收入 200 B. 提取当年折旧时：借：其他业务支出 37.5 贷：累计折旧 37.5

（三）采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产

- 1、采用公允价值模式的前提条件 企业只有存在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，才可以采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。企业一旦选择采用公允价值计量模式，就应当对其所有投资性房地产均采用公允价值模式进行后续计量。
- 2、采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，应当同时满足下列条件：  
投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。（北京安通学校提供）企业能够从活跃的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作出合理的估计。
- 3、采用公允价值模式进行后续计量的会计处理 原则 企业采用公允价值模式进行后续计量的，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（公允价值变动损益）。投资性房地产取得的租金收入，确认为其他业务收入。

一般分录 A、期末公允价值大于账面价值时 借：投资性房地产 贷：公允价值变动损益 B、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 C、收取租金时 借：银行存款、 贷：其他业务收入 【例5 - 6】戊公司2006年7月1日与乙公司进行债务重组，重组当日的应收债权为3000万元，双方协议由乙公司以一幢楼房进行抵债，假定房产的公允价值也是3000万元，债务解除手续于当日办妥，假定无其他税费。戊公司将此楼房用于出租，于2006年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。按照当地的房地产交易市场的价格体系，该房产2006年末的公允价值为3200万元，2007年末的公允价值为3120万元。对此戊公司应作如下会计处理：

该投资性房地产的入账成本 = 3000（万元）；（北京安通学校提供）

取得该楼房时：借：投资性房地产 3000 贷：应收账款 3000

2006年末取得租金时：借：银行存款 30（ $= 120/12 \times 3$ ） 贷：其他业务收入 30

2006年末当房产的公允价值达到3200万元时，此时的账面价值为3000万元，由此造成的增值200万元应作为当年的投资收益，具体处理如下：借：投资性房地产 200 贷：公允价值变动损益 200

2007年末取得租金时：借：银行存款 120 贷：其他业务收入 120

2007年末当房产的公允价值达到3120万元时，此时的账面价值为3200万元，由此造成的贬值80万元应作为当年的投资损失，具体处理如下：借：公允价值变动损益 80 贷：投资性房地产 80

#### 4. 投资性房地产后续计量模式的变更

企业对投资性房地产的计量模式一经确定，不得随意变更。以成本模式转为公允价值模式的，应当作为会计政策变更处理，将计量模式变更时公允价值与账面价值的差额，调整期初留存收益（未分配利润）。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。 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)