

北京安通学校2007年中级会计考前冲刺内部讲义第五章 PDF
转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/263/2021_2022__E5_8C_97_E4_BA_AC_E5_AE_89_E9_c44_263197.htm 第五章 投资性房地产

一、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(本文由北京安通学校提供 欢迎阅读)。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。

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。
- 2) 自行建造的投资性房地产(本文由北京安通学校提供 欢迎阅读)。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。
- 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。

二、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。

- (1) 折旧或摊销时借：其他业务成本 贷：投资性房地产累计折旧（摊销）
- (2) 取得的租金收入借：银行存款 贷：其他业务收入
- (3) 投资性房地产提取减值时借：资产减值损失 贷：投资性房地产减值准备

(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

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。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(本文由北京安通学校提供 欢迎阅读) 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 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。 借：投资性房地产(本文由北京安通学校提供 欢迎阅读) 投资性房地产累计折旧（摊销） 投资性房地产减值准备 利润分配——未分配利润 盈余公积 贷：投资性房地产 利润分配——未分配利润 盈余公积 三、投资性房地产的转换（一）转换条件 在下列情况下，当有确凿证

据表明房地产用途发生改变时，企业应当将投资性房地产转换为其他资产或将其他资产转换为投资性房地产：投资性房地产开始自用，相应地由投资性房地产转换为自用房地产。比如原来出租的房地产现改为自用房地产；自用房地产停止自用，改用于赚取租金或资本增值，相应地由自用房地产转换为投资性房地产。比如过去是办公用的大楼，现在腾出来作为投资性房地产出租出去；房地产开发企业将其存货以经营租赁方式租出，相应地由存货转换为投资性房地产；在建或开发的房地产转换为投资性房地产。此处的在建工程并不是指“半拉子”工程，而是达到可使用可出租状态的已完工工程。由于不是自用所以没有转到固定资产中，而是转到投资性房地产中了。（二）转换时入账口径的选择(本文由北京安通学校提供 欢迎阅读) 在成本模式下，房地产转换后的入账价值，以其转换前的账面价值确定。会计分录为：A．由自用房地产或存货转入投资性房地产时：借：投资性房地产（按转换时的原账面价值计量）累计折旧 固定资产（无形资产）减值准备 贷：固定资产、无形资产或存货 投资性房地产累计折旧（摊销） 投资性房地产减值准备 B．由投资性房地产转为自用房地产或存货时：借：固定资产、无形资产或存货（按转换时的原账面价值计量） 投资性房地产累计折旧（摊销） 投资性房地产减值准备 贷：投资性房地产累计折旧（摊销） 固定资产（无形资产）减值准备 以公允价值计价的投资性房地产转换为自用房地产或存货时，应当以其转换当日的公允价值作为自用房地产或存货的账面价值，转换当日的公允价值与投资性房地产原账面价值之间的差额计入当期损益。会计分录为：借：固定资产、无形资产或

存货（以转换当日的公允价值计量）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：投资性房地产（按转换当时的账面价值结转）公允价值变动损益（公允价值大于账面价值的差额计收益）自用房地产或存货转换为以公允价值计量的投资性房地产时，如果转换当日的公允价值小于原账面价值，应当将差额计入当期损益；如果转换当日的公允价值大于原账面价值，应当将其差额计入资本公积。会计分录为：借：投资性房地产（以转换当日的公允价值计量）累计折旧公允价值变动损益（公允价值小于账面价值的差额列为损失）资产减值准备（转换当时已提减值准备）贷：固定资产、无形资产或存货（按转换当时的账面余额结转）资本公积（公允价值大于账面价值的差额不得列为收益，而是追加资本公积）

四、投资性房地产的处置

企业出售、转让、报废投资性房地产或者发生投资性房地产毁损时，应当将处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益（将实际收到的处置收入计入其他业务收入，所处置投资性房地产的账面价值计入其他业务成本）。

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