

2007年中级会计职称考试会计实务讲义连载(22) PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/269/2021_2022_2007_E5_B9_B4_E4_B8_AD_c67_269221.htm 5.3 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，拟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 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）累计折旧贷：固定资产、无形资产或存货

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）贷：投资性房地产（北京安通学校提供）

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价的投资性房地产时，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）

5.4 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）。（北京安通学校提供）

【例5 - 7】某公司2006年1月1日将2004年12月31日开始使用的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，且未发生减值问题。该办公楼的年租金为400万元，于年末一次结清，租赁开始日为2006年1月1日。2007年1月1日以3200万元的价格对外转让该房产，营业税率为5%，假设公允价值不能可靠估计，且不考虑其他相关税费。要求：对

该办公楼转换为投资性房地产以及处置投资性房地产的帐务进行处理。【答案】及【解析】根据投资性房地产准则，甲公司将自用办公楼改为出租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。具体处理如下：

2005年末累计计提的折旧额 = $[3020 - (21 - 1)] \div 40 = 75$ (万元)；借：投资性房地产 3020 累计折旧 75 贷：固定资产 3020 投资性房地产累计折旧 75

2006年计提的折旧额 = $[3020 - (21 - 1)] \div 40 = 75$ (万元)；会计分录如下：

A. 提取当年折旧时：借：其他业务成本 75 贷：投资性房地产累计折旧 75

B. 收取租金时：借：银行存款 400 贷：其他业务收入 400

2007年1月1日后以3200万元的价格对外转让该房产，营业税率为5%，则甲公司处置房产的会计处理如下：

借：银行存款 3200 贷：其他业务收入 3200 借：其他业务成本 2870 投资性房地产累计折旧 150 贷：投资性房地产 3020 借：营业税金及附加 160 贷：应交税费—应交营业税 160

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