

2008备考CPA辅导第八章投资性房地产第三节 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/352/2021\\_2022\\_2008\\_E5\\_A4\\_87\\_E8\\_80\\_83\\_c45\\_352476.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/352/2021_2022_2008_E5_A4_87_E8_80_83_c45_352476.htm)

第三节 投资性房地产的转换 [例题考点提示] 当用途变化转换为投资性房地产的分录及涉及的纳税调整 [经典例题] 长江房地产公司（以下简称长江公司）于2007年1月1日，将一幢商品房对外采用公允价值模式计量，租期为3年，每年12月31日收取租金100万元，出租时，该幢商品房的成本为2000万元，公允价值为2200万，2007年12月31日，该幢商品房的公允价值为2150万元。2008年12月31日，该幢商品房的公允价值为2120万元，2009年12月31日，该幢商品房的公允价值为2050万元，2010年1月5日将该幢商品房对外出售。收到2080万元存入银行。要求：编制长江公司上述经济业务的会计分录（假定按年确认公允价值变动损益和确认租金收入并考虑递延所得税，税率为33%。假定各年计税基础为2000万元） [例题答案] （1）2007年1月1日 借：投资性房地产-成本 2200 贷：开发产品 2000 资本公积-其他资本公积 200 （2）2007年12月31日 借：银行存款 100 贷：其他业务收入 100 借：公允价值变动损益 50 贷：投资性房地产-公允价值变动 50 借：所得税费用 49.5 贷：递延所得税负债 49.5 （3）2008年12月31日 借：银行存款 100 贷：其他业务收入 100 借：公允价值变动损益 30 贷：投资性房地产-公允价值变动 30 借：递延所得税负债 9.9 贷：所得税费用 9.9 （4）2009年12月31日 借：银行存款 100 贷：其他业务收入 100 借：公允价值变动损益 70 贷：投资性房地产-公允价值变动 70 借：递延所得税负债 23.1 贷：所得税费用 23.1 （5）2010年1月5日 借：银

行存款2080 贷：其他业务收入 2080 借：其他业务成本2050 投资性房地产-公允价值变动 150 贷：投资性房地产-成本 2200 借：资本公积-其他资本公积 200 贷：其他业务收入 200 借：其他业务收入 150 贷：公允价值变动损益 150 借；递延所得税负债 16.5 贷：所得税费用 16.5 [例题总结与延伸] 此题如果在2007年的1月1日公允价值为1800万元，那么此题如何做呢？

(1) 借：投资性房地产-成本 1800 公允价值变动损益 200 贷：开发产品 2000 借：递延所得税资产 66 贷：所得税费用 66 (2) 2007年12月31日，该幢商品房的公允价值为2150万元 借：银行存款 100 贷：其他业务收入 100 借：投资性房地产-公允价值变动 350 贷：公允价值变动损益 350 借：所得税费用 115.5 贷；递延所得税资产 66 递延所得税负债49.5 (3) (4)

做法同上 (5) 2010年1月5日 借：银行存款2080 贷：其他业务收入 2080 借：其他业务成本2050 贷：投资性房地产-成本 1800 投资性房地产-公允价值变动 250 借：公允价值变动损益 50 贷：其他业务收入50 借；递延所得税负债 16.5 贷：所得税费用 16.5 [知识点理解与总结] 1、投资性房地产和自用固定资产或者是存货的转换，需要注意的一点就是固定资产和存货转换为公允价值计量的投资性房地产：这种情况最容易成为上市公司调整利润的机会，因此对于这种情况会计准则上进行了限制性的规定：对于公允价值高于账面价值的部分是作为"资本公积 - 其他资本公积"核算；对于公允价值低于账面价值的部分是作为"公允价值变动损益"核算。这样处理方式就是所谓的纺织上市公司调整利润。至于公允价值计量的投资性房地产转换为自用固定资产的，公允价值和账面价值的差额都是作为"公允价值变动损益"核算。 2、著重掌握一下自

用房地产或者存货转换为公允价值计量的投资性房地产的处理，对于固定资产转换的比较容易理解；对于房地产企业的房地产开发产品转换为投资性房地产的，按照账面价值结转开发产品，公允价值和账面价值差额按照上述一般规定处理。这种情况虽然是属于企业持有性质发生变化，但是税法上对于该项视同销售行为是要确认收入的，那么这里形成了一个处理差异问题。如果是公允价值高于账面价值的，会计上作为资本公积核算，税法上是确认收入的，因此需要确认递延所得税负债，调整资本公积；如果是公允价值低于账面价值的，会计上是要确认为公允价值变动损益，如果税法上确认的计税价格和公允价值一致，那么这里不存在递延所得税的问题。但是会计上我们依然做出假设就是税法对于公允价值不予以承认，那么仍然按照传统的关于公允价值变动进行递延所得税处理的方式。 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)