

2008备考CPA辅导第八章投资性房地产第一节 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\\_352478.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/352/2021_2022_2008_E5_A4_87_E8_80_83_c45_352478.htm)

第一节 投资性房地产初始计量 [例题考点提示] 投资性房地产成本法和公允价值法及递延所得税的问题 [经典例题] 营业税税率为5%.有关资料如下：（1

）2006年12月丁公司以银行存款购入一栋写字楼，价款为51000万元；其中包括土地使用权为1000万元，丁公司作为投资性房地产，写字楼预计尚可使用年限为40年，写字楼相关手续于当日办理完毕；土地使用权预计尚可使用年限为50年，土地使用权相关手续于2007年1月1日办理完毕。写字楼和土地使用权的预计净残值为零，均采用直线法计提折旧和摊销。假定按年计提折旧和进行摊销。（2）2007年1月丁公司

与B公司签订租赁协议，将该写字楼整体出租给B公司，租期为3年，年租金为2000万元，每年年初支付。（3）若

在2008年年末的写字楼的市场价值为46550万 考虑递延所得税，税率33%.要求：（1）编制2006年12月购入房地产的有关会计分录。（2）编制收到租金及有关营业税的相关会计分录。

（3）编制成本法下按年对投资性房地产计提折旧和进行摊销的会计分录。（4）发生了减值的处理 [例题答案]

（出租房子同时把土地使用权出租了，那么应该是统一作为投资性房地产核算，计提折旧和摊销在一起核算，“投资性房地产累计折旧（摊销）”科目核算。如果是房产的折旧年限和土地使用权的摊销年限不一致的，那么房产的折旧和土地使用权的摊销应该是分开核算的。关于这点，之前确实不是很明白，教材中也没有涉及到这样的问题，这是水团沟通以后

的初步答案，对于之前的疏忽表示歉意。）（1）编制2006年12月购入房地产的有关会计分录。借：投资性房地产 - 写字楼 51000 贷：银行存款 51000（2）编制收到租金及有关营业税的相关会计分录。借：银行存款2000 贷：其他业务收入 2000 借：营业税金及附加100 贷：应交税费 - 应交营业税 100（3）编制按年对投资性房地产计提折旧和进行摊销的会计分录。07年，08年 借：其他业务成本 1270 贷：投资性房地产累计折旧1250（ $50000 \div 40$ ） 投资性房地产累计摊销20（ $1000 \div 50$ ）（或借：其他业务成本 1270 贷：投资性房地产累计折旧（摊销） 1270）09年 借：其他业务成本 1270 贷：投资性房地产累计折旧1250（ $50000 \div 40$ ） 投资性房地产累计摊销20（ $1000 \div 50$ ）（或借：其他业务成本 1270 贷：投资性房地产累计折旧（摊销） 1270）（4）若在2008年年末的写字楼的市场价值为46550万，2008年底投资性房地产账面价值 =  $51000 - 1270 \times 2 = 48460$ ，因此应该计提减值 = 1910万：借：资产减值损失 1910 贷：投资性房地产减值准备 1910 借：递延所得税资产  $1910 \times 33\% = 630.3$  贷：所得税费用 630.3 [例题总结与延伸] 如果此题是按照公允价值的模式如何做分录（1）购买的时候，借：投资性房地产 - 成本 51000 贷：银行存款 51000（2）编制收到租金及有关营业税的相关会计分录。借：银行存款2000 贷：其他业务收入 2000 借：营业税金及附加100 贷：应交税费 - 应交营业税 100（3）若在2008年年末的写字楼的市场价值为46550万，2008年底投资性房地产账面价值51000，因此应该确认公允价值变动 =  $51000 - 46550 = 4450$ 万，会计分录：借：公允价值变动损益 4450 贷：投资性房地产 - 公允价值变动 4450 借：递延所得税资产 630.3 递延所得税

负债 838.2 贷：所得税费用 1468.5 这里需要注意一个问题：会计上虽然不计算折旧了，但是税法上还是需要计算折旧的，那么在每年底都需要确认递延所得税。会计上不计算折旧，税法上要求扣除，那么这里形成的是应纳税暂时性差异，需要确认递延所得税负债：借：所得税费用 838.2 贷：递延所得税负债  $1270 \times 33\% \times 2 = 838.2$  [知识点理解与总结] 一、投资性房地产实质 投资性房地产的实质就是企业经营租出的房地产和土地使用权，另外是持有增值后出售的土地使用权。从理解上基本上掌握一下经营租出的房地产就可以了。之所以这样来区分是因为房地产市场逐渐繁荣，公允价值能够及时取得，那么对于企业经营租出的固定资产是具有稳定的交易市场的，那么根据新准则对于市场信息的考虑出发，很有必要把经营租赁的这部分房地产区别于其他固定资产来单独核算，便于进行公允价值计量。成本模式计量则是基本延续了经营租赁固定资产的处理。对于我们考生来说重点掌握公允价值模式计量的投资性房地产的核算。 二、关于成本模式和公允价值模式 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)