

2008备考CPA辅导第八章投资性房地产第二节 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/455/2021_2022_2008_E5_A4_87_E8_80_83_c45_455292.htm 第二节 投资性房地产核算方法转换 [例题考点提示] 第二部分投资性房地产核算方法改变以及递延所得税的问题； [经典例题] 长江公司系上市公司，该公司于2007年12月建造完工的办公楼作为投资性房地产对外出租，至2009年1月1日，该办公楼的原价为3300万，已计提折旧120万，已计提减值准备180万，2009年一月一日，长江公司决定采用公允价值对出租的办公楼进行后续计量，该办公楼2009年1月1日的公允价值为2800万预案，该公司按净利的10%计提盈余公积，适用的所得税税率为33%。2009年12月31日，该办公楼的公允价值为2900万，假定2009年1月1日前无法取得该办公楼的公允价值。要求：（1）编制长江公司2009年1月1日会计政策变更的会计分录。（2）将2009年1月1日的资产负债表部分项目的调整数填入下表。（3）编制2009年12月31日投资性房地产公允价值变动及递延所得税的会计分录。 [例题答案] （1）借：投资性房地产-成本2800 投资性房地产累计折旧120 投资性房地产减值准备180 递延所得税资产66 利润分配-未分配利润134 贷：投资性房地产 3300 借：盈余公积 13.4 贷：利润分配-未分配利润 13.4 （2）2009年1月1日资产负债表部分项目的调整 项目 金额（万元）调增（ ）调减（-） 投资性房地产累计折旧 -120 投资性房地产减值准备 -180 投资性房地产 -500 递延所得税资产 66 盈余公积 -13.4 未分配利润 -120.6 （3）2009年12月31日：由于税法仍然计提折旧，所以应该确认为递延所得税负债：借：所得税费用 120

$\times 33\% = 39.6$ 贷：递延所得税资产 39.6 借：投资性房地产-公允价值变动 100 贷：公允价值变动损益 100 借：所得税费用 33 贷：递延所得税资产 33 [例题总结与延伸] 此题涉及到第23章会计政策变更。是第8章与第23章的结合。此处比教材P156例8-9多了一个所得税的问题，那么考虑一下，如果此处的2009年1月1日的公允价值是3200万元，那么该如何做帐（2）借：投资性房地产-成本3200 投资性房地产累计折旧120 投资性房地产减值准备180 贷：投资性房地产 3300 递延所得税负债 $(200 - 180) \times 33\% = 6.6$ 递延所得税资产 $180 \times 33\% = 59.4$ （因为之前确认了减值180，那么存在递延所得税资产 $180 \times 33\% = 59.4$ ，所以应该先转回）利润分配-未分配利润134 借：利润分配-未分配利润 13.4 贷：盈余公积 13.4 到了2009年12月31日公允价值为2900 由于年底税法依然要计算折旧，因此形成了应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债：借：所得税费用 $120 \times 33\% = 39.6$ 贷：递延所得税负债 39.6 借：公允价值变动损益 300 贷：投资性房地产-公允价值变动 300 借：递延所得税负债 46.2 递延所得税资产 52.8 贷：所得税费用 99 [知识点理解与总结] 1、首先需要注意的是核算方法只能够由成本模式转换为公允价值模式，而公允价值模式计量的投资性房地产不能转换为成本模式计量的投资性房地产。2、成本模式转换为公允价值模式的处理。会计上是作为政策变更处理的，也就是对于转换的时候公允价值和账面价值的差额要调整期初的留存收益，还有能够追溯的最早的列报前期的留存收益。所谓的列报前期，就是资产负债表上所能追溯到的最早年度，一般情况下资产负债表只提供两年的比较数据，那么最早能够追溯到报告年度的上年度的期初

留存收益。一般情况下考试中只需要掌握对于报告年度期初留存收益的调整就可以了。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