

注册会计师：私货投资房产学习笔记注册会计师资格考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/520/2021_2022__E6_B3_A8_E5_86_8C_E4_BC_9A_E8_c45_520376.htm

一、主要内容 投资性房地产范围、初始计量、后续计量、转换与处置。二、疑难略记

- 1、范围应结合实际去理解：为挣租金或资本增值。主要包括：已出租的土地使用权（不包括计划出租的）、已出租的建筑物（以经营方式出租的，不包括以备经营出租的空置建筑物，但有书面协议，明确将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的可以）、持有并准备增值后转让的土地使用权（没建筑物，没闲置土地）。
- 2、初始计量时，如没有开始出租或资本增值，不应直接确认，应先确认为其他资产以后再转换。
- 3、核算方式有成本法与公允价值法，科目有所不同，公允价值法核算明细：两个明细科目（成本、公允价值变动）。
- 4、一个争议点：改良时是否转入在建工程。觉得转入比较好。
- 5、两种核算模式，企业只能选择一同，不能并存，同时公允价值模式条件是全部均可公允价值计量。
- 6、投资房产核算与其他资产的相同点：可以摊销或提取折旧，类似固定资产与无形资产；以公允价值计量时不提折旧与摊销，类似无形资产年限不确认的处理方法，但相比这里又不进行减值测试；公允价值变动的处理类似“交易性金融资产”；
- 7、两个转换，一是核算模式转换，一是资产类型转换。核算模式转换时只能由成本到公允，不能再转回来，以免操纵利润；资产类型转换时成本转公允的时候限制是贷方差额计入资本公积。
- 8、处置是通过“其他业务成本”，小尾巴处理：借记“资本公积-其他资本公积”，

贷记“其他业务收入”。类似金融资产记“投资收益”。
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