

2009年会计职称中级会计实务复习第五章会计师资格考试  
PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/522/2021\\_2022\\_2009\\_E5\\_B9\\_B4\\_E4\\_BC\\_9A\\_c44\\_522244.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/522/2021_2022_2009_E5_B9_B4_E4_BC_9A_c44_522244.htm) 第五章 投资性房地产 本章

是2007年新增内容，虽然2007年只出了3分的题，但并不表示本章不重要。相反，大家要提防今年考试时本章分数的增加。本章主要讲了与投资性房地产相关的5个问题：概念，初始计量，后续计量，转换，处置。

1.概念。企业的房地产并不都是投资性房地产，只有以赚取租金或资本增值或两者兼而有之为目的而持有的房地产，才属于投资性房地产。自用房地产、作为存货的房地产都不属于投资性房地产。

2.初始计量。外购时的成本=购买价款 相关税费 其他支出。自建时的成本=达到预定可使用状态前发生的必要支出。

3.后续计量。这分为两种情况：成本模式和公允价值模式。企业只有存在确凿证据表明投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得时，才可以采用公允价值模式，否则只能采用成本模式。在成本模式下，按照固定资产（无形资产）的有关规定，计提折旧（摊销）；存在减值迹象的，按照资产减值的有关规定进行处理。计提折旧（摊销）时，借记“其他业务成本”科目，贷记“投资性房地产累计折旧（摊销）”科目。在公允价值模式下，不计提折旧（摊销），但应以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，差额计入“公允价值变动损益”科目。

4.转换。在成本模式下，将作为存货的房地产转换为投资性房地产的，做如下会计分录：借：投资性房地产 存货跌价准备 贷：开发产品等在成本模式下，将投资性房地产转为自用的，做如下会计分录：借：固定资

产 贷：投资性房地产借：投资性房地产累计折旧（摊销）贷：累计折旧借：投资性房地产减值准备 贷：固定资产减值准备在公允价值模式下，将投资性房地产转为自用的，做如下会计分录：借：固定资产（转换日的公允价值）公允价值变动损益（借方差）贷：投资性房地产（账面价值）公允价值变动损益（贷方差）在公允价值模式下，将作为存货的房地产转为投资性房地产的，做如下会计分录：借：投资性房地产公允价值变动损益（借方差）贷：开发产品等资本公积（贷方差）在公允价值模式下，将自用房地产转为投资性房地产的，做如下会计分录：借：投资性房地产 累计折旧 固定资产减值准备 公允价值变动损益（借方差）贷：固定资产 资本公积（贷方差）5.处置。在成本模式下，做如下会计分录：借：银行存款等 贷：其他业务收入借：其他业务成本 投资性房地产累计折旧（摊销） 投资性房地产减值准备 贷：投资性房地产在公允价值模式下，做如下会计分录：借：银行存款等 贷：其他业务收入借：其他业务成本 投资性房地产公允价值变动损益（贷方余额） 贷：投资性房地产成本 投资性房地产公允价值变动损益（借方余额）借：公允价值变动损益、 贷：其他业务收入（或做相反的会计分录）借：资本公积 贷：其他业务收入 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)