

2009年注册会计师会计复习总结第八章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\\_ti2020/538/2021\\_2022\\_2009\\_E5\\_B9\\_B4\\_E6\\_B3\\_A8\\_c45\\_538195.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/538/2021_2022_2009_E5_B9_B4_E6_B3_A8_c45_538195.htm) 投资性房地产计量模式的转换

一、投资性房地产的后续计量模式有成本模式和公允价值模式两种。

1.成本模式计量的投资性房地产：（1）折旧（摊销）计入投资性房地产累计折旧（摊销）；（2）发生减值遵从资产减值准则，计入投资性房地产减值准备，计提的减值准备不能转回。（3）所得税的处理：账面价值和计税基础的确定与固定资产、无形资产相同，主要考虑会计和税法折旧（摊销）的差异，以及计提的投资性房地产减值准备。

2.公允价值模式计量的投资性房地产：（1）不计提折旧（摊销），不计提减值准备；（2）资产负债表日，要以公允价值为基础调整投资性房地产的账面价值，公允价值与账面价值的差额要计入公允价值变动损益。（3）所得税的处理：此模式下，会计上不计提折旧，但是税法可能计提折旧，从而引起账面价值大于计税基础，形成应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债；其次，税法不认可投资性房地产的公允价值变动，投资性房地产的公允价值下降，导致账面价值小于计税基础，要确认递延所得税资产，反之要确认递延所得税负债。

二、投资性房地产计量模式的转换只能由成本模式公允价值模式，作为会计政策变更处理，将变更时公允价值与账面价值的差额，调整期初留存收益。不得从公允价值模式成本模式。这里采用风笛在每日一练中的一道例题，呵呵，风笛辛苦啦～【例题单选题】甲公司对投资性房地产一直采用成本模式进行后续计量。2008年1月1日，由于房地

产交易市场的成熟，已满足采用公允价值模式进行计量的条件，甲公司决定对投资性房地产从成本模式转换为公允价值模式计量，甲公司的投资性房地产为一出租的办公楼，该大楼原价5 000万元，已计提折旧2000万元(同税法折旧)，计提减值准备200万元（由此已确认递延所得税资产50万元），当日该大楼的公允价值为5 800万元，甲公司的所得税税率为25%，采用资产负债表债务法来核算。甲公司按净利润的10%计提盈余公积。甲公司因该项投资性房地产从成本模式转换为公允价值模式计量对未分配利润的影响为( )万元。A.2025 B. 2250 C. 2700 D.3000

【答案】A 【解析】甲公司因该项投资性房地产从成本模式转换为公允价值模式计量对未分配利润的影响额 =  $[5800 - (5000 - 2000 - 200)] \times (1 - 25\%) \times (1 - 10\%) = 2025$  (万元)

借：投资性房地产成本 5800  
投资性房地产累计折旧 2000  
投资性房地产减值准备 200  
贷：投资性房地产 5000  
盈余公积 300  
利润分配未分配利润 2700

借：盈余公积 75  
利润分配未分配利润 675  
贷：递延所得税资产 50（成本模式下，发生减值确认的递延所得税资产应先转回）  
递延所得税负债 700

【识记要点】 投资性房地产在成本模式下计提折旧（摊销），计提减值准备；在公允价值模式下不计提折旧（摊销），不计提减值准备，资产负债表日要以公允价值为基础调整投资性房地产的账面价值。 投资性房地产在成本模式下确认递延所得税主要考虑会计和税法折旧（摊销）的差异以及计提的减值准备；在公允价值模式下确认递延所得税主要考虑会计和税法折旧（摊销）的差异以及公允价值的变动。 投资性房地产的计量模式只能由成本模式转变为公允价值模式。

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)