

注会考试《会计》投资性房地产核算复习七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\\_ti2020/539/2021\\_2022\\_\\_E6\\_B3\\_A8\\_E4\\_BC\\_9A\\_E8\\_80\\_83\\_E8\\_c45\\_539644.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/539/2021_2022__E6_B3_A8_E4_BC_9A_E8_80_83_E8_c45_539644.htm) (2)出租转为自用

企业将采用公允价值模式计量的投资性房地产转换为自用房地产时，应当以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益(公允价值变动损益)。具体账务处理时：转换日，按该项投资性房地产的公允价值，借记“固定资产”或“无形资产”科目，按该项投资性房地产的成本，贷记“投资性房地产成本”科目。按该项投资性房地产的累计公允价值变动，贷记或借记“投资性房地产公允价值变动”科目。按其差额，贷记或借记“公允价值变动损益”科目。【例14】2008年5月30日，甲企业因租赁期满，将出租的写字楼收回，作为办公楼用于本企业的行政管理。转换日，该写字楼的公允价值为2000万元，该项房地产在转换前采用公允价值模式计量，原账面价值为1800万元，其中：成本为1500万元，公允价值变动为增值300万元。甲企业的账务处理如下：借：固定资产 2000(公允价值) 贷：投资性房地产成本 1500 公允价值变动 300 公允价值变动损益 200

【例15】综合说明公允价值模式计量 乙股份有限公司(以下简称乙公司)注册地在上海市，为增值税一般纳税人企业，适用的增值税税率为17%。不考虑除增值税以外的其他税费。乙公司对投资性房地产采用公允价值模式计量。乙公司有关房地产的相关业务资料如下：(1)2007年1月，乙公司自行建造办公大楼。在建设期间，乙公司购进为工程准备的一批物资，价款为1400万元，增值税为238万元。该批物资已验收入库，

款项以银行存款支付。该批物资全部用于办公楼工程项目。乙公司为建造工程，领用本企业生产的库存商品一批，成本160万元，计税价格200万元，另支付在建工程人员薪酬362万元。(2)2007年8月，该办公楼的建设达到了预定可使用状态并投入使用。该办公楼预计使用寿命为20年，预计净残值为94万元，采用直线法计提折旧。(3)2008年12月，乙公司与丙公司签订了租赁协议，将该办公大楼经营租赁给丙公司，租赁期为10年，年租金为240万元，租金于每年年末结清。租赁期开始日为2009年1月1日。(4)与该办公大楼同类的房地产在2009年年初的公允价值为2200万元，2009年年末的公允价值为2400万元。(5)2010年1月，甲公司与丙公司达成协议并办理过户手续，以2500万元的价格将该项办公大楼转让给丙公司，全部款项已收到并存入银行。要求：(1)编制乙公司自行建造办公大楼的有关会计分录。(2)计算乙公司该项办公大楼2008年年末累计折旧的金额。(3)编制乙公司将该项办公大楼停止自用改为出租的有关会计分录。(4)编制乙公司该项办公大楼有关2009年末后续计量的有关会计分录。(5)编制乙公司该项办公大楼有关2009年租金收入的会计分录。(6)编制乙公司2010年处置该项办公大楼的有关会计分录。(答案中的金额单位用万元表示。)

【答案】(1)编制乙公司自行建造办公大楼的有关会计分录。

借：工程物资 1638 贷：银行存款 1638

借：在建工程 1638 贷：工程物资 1638

借：在建工程 556 贷：库存商品 160 应交税费应交增值税(销项税额)34(200 × 17%) 应付职工薪酬 362

借：固定资产 2194 贷：在建工程 2194

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)