

投资性房地产详细讲解知识点（四）会计从业资格考试 PDF
转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/546/2021_2022__E6_8A_95_

E8_B5_84_E6_80_A7_E6_c42_546433.htm 投资性房地产与非投资性房地产转换的核算 1.成本模式下的转换 核算要点：对应结转，不产生损益。对应结转：指无论是投资性房地产转换为自用房地产，还是自用土地使用权或建筑物转换为投资性房地产，应将相应的科目对应结转。科目对应关系如下：“固定资产”或“无形资产”对应“投资性房地产”；“累计折旧”或“累计摊销”对应“投资性房地产累计折旧（摊销）”；“固定资产减值准备”或“无形资产减值准备”对应“投资性房地产减值准备”。不产生损益：指对应科目金额对应结转，不会产生差额。 2.公允价值模式下的转换 这种转换方式下，通常公允价值和账面价值不一致，会产生差额。借记账户以公允价值入账，贷记账户以账面价值结转，之间的差额处理思路总结如下：（1）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 [投资性房地产→非投资性房地产] 无论公允价值高或低，公允价值与原账面价值的差额都计入“公允价值变动损益”科目。转换日会计处理：借：固定资产（或无形资产）（投资性房地产的公允价值） 贷：投资性房地产——成本 ——公允价值变动（或借记） 公允价值变动损益（或借记，金额倒挤） （2）自用土地使用权、固定资产、存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产 [非投资性房地产→投资性房地产] 转换日的公允价值大于账面价值的，差额贷记“资本公积——其他资本公积”科目，转换日的公允价值小于账面价值的，差额借记“公允价值变动

损益”科目。借：投资性房地产——成本（转换日的公允价值） 累计折旧（或累计摊销） 固定资产减值准备（或无形资产减值准备） 公允价值变动损益（或贷记“资本公积——其他资本公积”）（差额，倒挤） 贷：固定资产（或无形资产） 待该项投资性房地产处置时，将因转换计入资本公积的部分转入当期“其他业务收入”科目。小结：非投资性房地产转为投资性房地产时，公允价值模式下，公允价值高于账面价值的，差额计入资本公积，反之，差额计入公允价值变动损益；投资性房地产转为非投资性房地产时，不论公允价值是否高于账面价值，差额均计入公允价值变动损益。 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