

投资性房地产的会计处理及纳税填报会计从业资格考试 PDF
转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/588/2021_2022__E6_8A_95_E8_B5_84_E6_80_A7_E6_c42_588634.htm 企业所得税年度纳税申报表附表七《以公允价值计量资产纳税调整表》第9行“投资性房地产”项，填报按公允价值模式计量的投资性房地产的公允价值变动对收益的影响以及纳税调整，按成本模式计量的投资性房地产不填写本附表。根据《企业会计准则第3号投资性房地产》的规定，投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。投资性房地产能够单独计量和出售。投资性房地产主要包括：（1）已出租的土地使用权；（2）持有并准备增值后转让的土地使用权；（3）已出租的建筑物。企业自用房地产和作为存货的房地产不属于投资性房地产。对于投资性房地产公允价值能够持续可靠取得的（一是投资性房地产所在地有活跃房地产交易市场；二是能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产公允价值合理估计），可对投资性房地产采用公允价值模式后续计量。采用公允价值模式计量的，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，应当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，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。由于公允价值模式的投资性房地产的公允价值变动已计入当期利润，年终申报时须对已计入利润的“公允价值变动损益”进行调整。其纳税调整额=该表第3列 - 第1列之差。按照《企业所得税法》的规定，按公允价值模式计量的投资性房地产仍应计提折旧或摊销，并在税前扣除。例：2008

年2月，G公司将一座办公楼对外出租，租期5年，该办公楼账面原值为3200万元，折余价值为3000万元，剩余折旧期限为15年，公允价值为3300万元。2008年12月31日，该办公楼公允价值为3450万元；2009年12月31日，该办公楼公允价值为3400万元；2010年4月，经与租赁双方协商，承租方以3450万元将该办公楼购买。会计处理如下（单位：万元）：2008年2月借：投资性房地产（办公楼）成本 3300 累计折旧 200 贷：固定资产办公楼 3200 公允价值变动损益 300 2008年12月31日借：投资性房地产（办公楼）公允价值变动 150 贷：公允价值变动损益 150 2008年申报纳税时，“公允价值变动损益”450万元已计入当期会计损益，应作纳税调减。同时，根据《企业所得税法》的规定，该投资性房地产仍允许计提折旧200万元，纳税调减200万元，该办公楼折余价值为2800万元。2009年12月借：公允价值变动损益 50 贷：投资性房地产（办公楼）公允价值变动 50 2009年申报纳税时，“公允价值变动损益”50万元已计入当期会计损益，应作纳税调增。同时，根据《企业所得税法》的规定，当年允许扣除折旧费用200万元，该办公楼税收折余价值为2600万元。2010年4月，出售该办公楼借：银行存款 3450 贷：其他业务收入 3450 借：其他业务成本 3400 贷：投资性房地产（办公楼）成本 3300 公允价值变动 100 借：公允价值变动损益 100 贷：其他业务收入 100 2010年1月~4月，该办公楼税法上计提的折旧为66.67万元（ $200 \div 3$ ），计税成本为2533.33万元（ $2600 - 66.67$ ）。会计上确认转让收入为50万元，税收上应确认转让所得916.67万元（ $3450 - 2533.33$ ），应纳税调增866.67万元（ $916.67 - 50$ ）。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