

注册税务师辅导：投资性房地产的关键考点注册税务师考试  
PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/605/2021\\_2022\\_\\_E6\\_B3\\_A8\\_E5\\_86\\_8C\\_E7\\_A8\\_8E\\_E5\\_c46\\_605062.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/605/2021_2022__E6_B3_A8_E5_86_8C_E7_A8_8E_E5_c46_605062.htm) 投资性房地产采用

公允价值模式进行后续计量的会计处理原则；公允价值变动损益、其他业务收入、不计提折旧、摊销和减值。同一企业不得同时采用成本模式和公允价值模式。成本模式可以转公允价值模式，但公允价值模式不得转为成本模式。投资性房地产成本计量模式转为公允价值计量模式的会计处理原则及关键核算指标的计算。会计政策变更：递延所得税的计算、累积影响数的计算。【说明】对于成本模式转变为公允价值模式的投资性房地产，因政策变更而产生的所得税影响，指的是递延所得税影响。其计算方法很简单，即： $\text{所得税影响} = \text{新旧政策下投资性房地产的账面价值差额} \times \text{所得税税率}$ 原因在于会计政策变更使得账面价值发生变动，而计税基础不变，所以根据“暂时性差异 = 账面价值 - 计税基础”的原理，暂时性差异的影响也就是账面价值的变动。该方法计算出的是所得税影响总额，在具体处理时，则需要分拆为旧政策下递延所得税的转回，以及新政策下递延所得税的确认。

公允价值计价的投资性房地产转化为自用房地产或存货时的会计处理原则，以及自用房地产或存货转换为以公允价值计价的投资性房地产时的会计处理原则；【拓展】在处置时，需要结转公允价值变动损益、资本公积等账户。具有类似处理的四组资产：a.自用房地产转换为以公允价值模式计量的投资性房地产；b.交易性金融资产；c.可供出售金融资产；d.权益法下的长期股权投资。因被投资单位其他所有者权

益变动而确认的资本公积。上述资产所涉及的资本公积均属于利得或损失。 投资性房地产在处置时的损益额的计算。三个损益类科目：其他业务收入、其他业务成本、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](http://www.100test.com)