

中级会计考试《中级会计实务》讲义（四）中级会计职称考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/617/2021\\_2022\\_\\_E4\\_B8\\_AD\\_E7\\_BA\\_A7\\_E4\\_BC\\_9A\\_E8\\_c44\\_617079.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/617/2021_2022__E4_B8_AD_E7_BA_A7_E4_BC_9A_E8_c44_617079.htm)

第四章无形资产 第二节无形资产的后续计量 一、判断无形资产的使用寿命是否确定 无形资产的使用寿命有限的，应当估计该使用寿命的年限或者构成使用寿命的产量等类似计量单位数量。无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，应当视为使用寿命不确定的无形资产。（一）企业持有的无形资产，通常来源于合同性权利或是其他法定权利，而且合同或法律规定有明确的使用年限。来源于合同性权利或其他法定权利的无形资产，其使用寿命不应超过合同性权利或其他法定权利的期限。合同性权利或其他法定权利能够在到期时因续约等延续，且有证据表明企业续约不需要付出大额成本的，续约期应当计入使用寿命。（二）合同或法律没有规定使用寿命的，企业应当综合各方面因素判断，以确定无形资产能为企业带来经济利益的期限。经过上述方法仍无法合理确定无形资产为企业带来经济利益的期限的，才能将其作为使用寿命不确定的无形资产。二、确定无形资产使用寿命应考虑的因素 企业确定无形资产的使用寿命，通常应考虑以下因素：（一）运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息。（二）技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计。（三）以该资产生产的产品或提供的服务的市场需求情况。（四）现在或潜在的竞争者预期将采取的行动。（五）为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及企业预计支付有关支出的能力。（六）对该资产控制期限的相关法律规定或类似

限制，如特许使用期、租赁期等。(七)与企业持有的其他资产使用寿命的关联性等。

### 三、无形资产摊销

无形资产的应摊销金额为其成本扣除预计残值后的金额。已计提减值准备的无形资产，还应扣除已计提的无形资产减值准备累计金额。使用寿命有限的无形资产，其残值应当视为零，但下列情况除外：(一)有第三方承诺在无形资产使用寿命结束时购买该无形资产。(二)可以根据活跃市场得到预计残值信息，并且该市场在无形资产使用寿命结束时很可能存在。

企业摊销无形资产，应当自无形资产可供使用时起，至不再作为无形资产确认时止。企业选择的无形资产摊销方法，应当反映与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式。无法可靠确定预期实现方式的，应当采用直线法摊销。无形资产的摊销金额一般应当计入当期损益(管理费用、其他业务成本等)。某项无形资产所包含的经济利益通过所生产的产品或其他资产实现的，其摊销金额应当计入相关资产的成本。

企业至少应当于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，应当改变摊销期限和摊销方法。企业应当在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，应当估计其使用寿命，按使用寿命有限的无形资产的有关规定处理。

### 第三节 无形资产处置和报废

企业让渡无形资产使用权形成的租金收入和发生的相关费用，分别确认为其他业务收入和其他业务成本。企业出售无形资产，应当将取得的价款与该无形资产账面价值的差额计入当期损益(营业外收入或营业外支出)。无形资产预期不能为企业带来经济利益的，应当将该无

形资产的账面价值予以转销，其账面价值转作当期损益(营业外支出)。

### 第五章投资性房地产【基本要求】

(一)掌握投资性房地产概念和范围 (二)掌握投资性房地产的确认条件 (三)掌握投资性房地产初始计量的核算 (四)掌握投资性房地产后续计量的核算 (五)掌握投资性房地产转换的核算 (六)熟悉投资性房地产处置的核算

### 【考试内容】

#### 第一节投资性房地产的确认和初始计量

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。投资性房地产应当能够单独计量和出售。投资性房地产主要包括：已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。下列各项不属于投资性房地产：(1)自用房地产，即为生产商品、提供劳务或者经营管理而持有的房地产，(2)作为存货的房地产。

#### 一、投资性房地产的确认条件

将某个项目确认为投资性房地产，首先应当符合投资性房地产的概念，其次要同时满足投资性房地产的两个确认条件：(一)与该资产相关的经济利益很可能流入企业。(二)该投资性房地产的成本能够可靠地计量。

#### 二、投资性房地产的初始计量

投资性房地产应当按照成本进行初始计量。投资性房地产的成本参照本书"第三章固定资产"和"第四章无形资产"等相关要求确定。

#### 第二节投资性房地产的后续计量

企业通常应当采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，也可以采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。但是，同一企业只能采用一种模式对所有投资性房地产进行后续计量，不得同时采用两种计量模式。

#### 一、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产

在成本模式下，应当按照固定资产或无形资产的有关规定，对投资性房地产进行后续计量，计提折旧或进行摊销。存在减值迹象的

，还应当按照资产减值的有关规定进行处理。二、采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产 (一)采用公允价值模式的前提条件 企业只有存在确凿证据表明投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得，才可以采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。企业一旦选择采用公允价值计量模式，就应当对其所有投资性房地产均采用公允价值模式进行后续计量。采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，应当同时满足下列条件：1.投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。2.企业能够从活跃的房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。(二)采用公允价值模式进行后续计量的会计处理 企业采用公允价值模式进行后续计量的，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(公允价值变动损益)。投资性房地产取得的租金收入，确认为其他业务收入。三、投资性房地产后续计量模式的变更 企业对投资性房地产的计量模式一经确定，不得随意变更。从成本模式转为公允价值模式的，应当作为会计政策变更处理，将计量模式变更时公允价值与账面价值的差额，调整期初留存收益。已采用公允价值模式计量的投资性房地产，不得从公允价值模式转为成本模式。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)