

中级会计实务：投资房地产计量模式变更中级会计职称考试  
PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/628/2021\\_2022\\_\\_E4\\_B8\\_AD\\_E7\\_BA\\_A7\\_E4\\_BC\\_9A\\_E8\\_c44\\_628593.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/628/2021_2022__E4_B8_AD_E7_BA_A7_E4_BC_9A_E8_c44_628593.htm)

投资性房地产后续

计量模式的变更 1.企业对投资性房地产的计量模式一经确定

，不得随意变更。以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(盈余公积、未分配利润)。 2.

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。 【例】甲企业将其一栋写字楼租赁给乙

公司使用，租赁期3年，从2007年1月1日至2009年12月31日。出

租时，采用成本模式进行后续计量。2008年1月1日，甲企业

认为出租给乙公司使用的写字楼，其所在地的房地产交易市场

比较成熟，具备了采用公允价值模式计量的条件，决定对

该项投资性房地产从成本模式转换为公允价值模式计量

。2007年12月31日，该写字楼的原造价为3000万元，已计提折

旧1000万元，账面价值为2000万元。2008年1月1日，该写字

楼的公允价值为2400万元。假设甲企业2008年所得税税率

为25%，按净利润的10%计提盈余公积。2008年1月1日，甲公

司在由成本模式转为公允价值模式时，应作为政策变更，账

务处理如下：借：投资性房地产 成本 2400(公允价值) 投资性

房地产累计折旧 1000 贷：投资性房地产 3000 递延所得税负

债 $[(2400-2000) \times 25\%]$ 100 盈余公积  $[(400-100) \times 10\%]$  30 利润

分配未分配利润  $[(400-100) \times 90\%]$  270 【例】下列关于投资性

房地产核算的表述中，正确的是( )。(2007年) A. 采用成本模

式计量的投资性房地产不需要确认减值损失 B. 采用公允价值

模式计量的投资性房地产可转换为成本模式计量 C. 采用公允价值模式计量的投资性房地产，公允价值的变动金额应计入资本公积 D. 采用成本模式计量的投资性房地产，符合条件时可转换为公允价值模式计量 【答案】D 【解析】采用成本模式计量的投资性房地产存在减值迹象的，应当适用资产减值的有关规定，计提投资性房地产减值准备，所以A项不正确。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，所以B项不正确。采用公允价值模式计量的投资性房地产，公允价值的变动金额计入“公允价值变动损益”，所以C项不正确。 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)