

中级会计师辅导：投资性房地产的处置中级会计职称考试

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_628625.htm

(一) 成本模式计量的投资性房地产 应按实际收到的金额与处置时该项投资性房地产的账面价值 (账面价值=原始价值-累计折旧或累计摊销-减值准备) 之间的差额, 计入当期损益。 1. 处置收入作为

其他业务收入: 借: 银行存款 贷: 其他业务收入 2. 处置成本是投资性房地产的账面价值: 借: 其他业务成本 投资性房地产累计摊销 投资性房地产减值准备 贷: 投资性房地产 3. 其他业务收入减其他业务成本即为处置收益。

(二) 公允价值模式计量的投资性房地产 1. 处置收入: 借: 银行存款 贷: 其他业务收入 2. 在转出投资性房地产的账面价值时, 账面价值包

括原始价值、变动数额。 例4: 某企业有一项房地产, 07年2月购买时买价1200万元。07年12月31日涨到1500万元, 增加投资性房地产公允价值变动300万元。08年12月1日将此房地产

出售, 收到价款1400万元。账务处理: 借: 银行存款1400 贷: 其他业务收入1400 结转其他业务成本: 借: 其他业务成

本1500 贷: 投资性房地产×房地产(成本)1200 ×房地产(公允价值变动)300 由于确认的其他业务收入为1400万元, 其他业务成本1500万元, 则处置损失100万元, 但还不能说处置此房地产发生了损失。因为在07年12月31日时, 曾经做过公允价值变动损益, 当时借: 投资性房地产300, 贷: 公允价值变动损益300。 投资性房地产处置时, 公允价值变动损益300

也应转作其他业务收入: 借: 公允价值变动损益300 贷: 其他业务收入300 则企业出售此项投资性房地产时, 所产生的其

他业务收入为 $1400 - 300 = 1100$ （万元），其他业务成本1500万元，其他业务收益200万元。本章07年考题 单选题：下列关于投资性房地产核算的表述中，正确的是（ ）。 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。 多选题：下列各项中，属于投资性房地产的有（ ）。 A.企业拥有并自行经营的饭店 B.企业以经营租赁方式租出的写字楼 C.房地产开发企业正在开发的商品房 D.企业持有拟增值后转让的土地使用权 答案：BD 解析：已出租的建筑物、持有并准备增值后转让的土地使用权属于投资性房地产，A项属于固定资产、C项属于企业存货。

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