

中级会计师辅导：房地产转换的会计处理中级会计职称考试  
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\\_628626.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/628/2021_2022__E4_B8_AD_E7_BA_A7_E4_BC_9A_E8_c44_628626.htm)

公允价值模式下的转换要区分是投资性房地产转为自用或存货，还是自用或存货转为投资性房地产，两种处理方法不同。（1）投资性房地

地产转为自用或存货，无论是公允价值大于原账面价值，还是公允价值小于原账面价值，其差额都计入当期损益（公允价值变动损益）。即投资性房地产在公允价值模式下转为自用或存货，应当按转换当日的公允价值作为自用房地产（固定资产、无形资产或存货）的入账价值。公允价值（入账价值）和原来投资性房地产的账面价值的差额，计入当期损益（公允价值变动损益）。如果是收益计入公允价值变动损益贷方，如果是损失计入公允价值变动损益借方。

例3：教材P89例5-10 20×8年10月15日，甲企业因租赁期满，将出租的写字楼收回，准备作为办公楼用于本企业的行政管理。20×8年12月1日，该写字楼正式开始自用，相应由投资性房地产转换为自用房地产，当日的公允价值为4800万元。该项房地产在转换前采用公允价值模式计量，原账面价值为4750万元，其中，成本为4500万元，公允价值变动为增值250万元。

甲企业的账务处理如下：借：固定资产4800（转换当日的公允价值）贷：投资性房地产写字楼（成本）4500 写字楼（公允价值变动）250 公允价值变动损益50（公允价值4800-原账面价值4750）如果转换当日的公允价值为4600万元，即为公允价值变动损失，应在公允价值变动损益的借方反映。（2）

自用房地产或存货转换为投资性房地产时，要分两种情况

：公允价值大于原账面价值和公允价值小于原账面价值。与（1）相同点：都要用转换当日的公允价值作为转换后资产的入账价值。与（1）不同点：转换当日的公允价值和原账面价值之间的差额处理不同。如果公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损失（公允价值变动损益，借方），公允价值大于原账面价值的，不确认收益，其差额作为资本公积（其他资本公积），计入所有者权益。处置该项投资性房地产时，原计入所有者权益的部分应当转入处置当期损益（其他业务收入）。例3：教材P90例5-11 沿用教材P88例5-8，20×7年某企业拥有一项房地产，过去作为企业一项存货，账面余额为45000万元，未计提减值准备。4月15日该写字楼的公允价值为41000万元，20×7年12月31日，该项投资性房地产的公允价值为43000万元。20×8年4月租赁期届满，甲企业收回该项投资性房地产，并于20×8年6月以46000万元出售，出售款项已收讫。分析：20×7年4月15日，存货转为投资性房地产，用公允价值计价，公允价值为41000万元，原账面价值为45000万元。公允价值小于账面价值，差额确认为损失：公允价值变动损益。借：投资性房地产××写字楼（成本）41000 公允价值变动损益4000 贷：开发产品45000 注：上面所讲为公允价值小于账面价值，如果公允价值大于原账面价值，如教材P91例5-12，4月15日该写字楼的公允价值为47000万元。转换后投资性房地产入账价值应为47000万元，原账面价值为45000万元。公允价值大于原账面价值，不确认收益，要计入资本公积-其他资本公积。借：投资性房地产××写字楼（成本）47000 贷：开发产品45000 资本公积其他资本公积2000 注意理解和前面所讲的投资性房地产转为自用或存

货的区别： 投资性房地产转为自用或存货时，由于投资性房地产的目的就是为了获利，所以转为自用或存货时，无论公允价值大于原账面价值还是公允价值小于原账面价值，其损益都应该加以确认，计入公允价值变动损益。 自用或存货转为投资性房地产时，由于自用房地产的目的不是为了出租获利或赚取差价。所以自用改为出租，当公允价值大于原账面价值时，不确认收益，暂时计入资本公积其他资本公积。发生损失时，出于谨慎性考虑，确认损失。 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)