

《中级会计实务》知识点总结：投资性房地产中级会计职称考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/632/2021_2022__E3_80_8A_E4_B8_AD_E7_BA_A7_E4_c44_632255.htm 投资性房地产 定场

诗：道德三皇五帝，功名夏后商周，五霸英雄（七雄）闹春秋，顷刻兴亡过手。青史几行名姓，北邙无数荒丘，前人田地后人收，说甚龙争虎斗。话说中级会计实务是中级考试最难的一门，那究竟难在哪里呢？本人以为难在难以理解。难在教材比较枯燥无味。倘若以理解知识的角度或者是考生的角度来看待这个资产，摆脱客观介绍的口气，那么知识点就不会近在眼前却又远在天边。所以本连载希望能以考生的理解的角度说说教材中的知识点，帮助大家先理解后记忆，学习变的更轻松。

一、主要账务处理 投资性房地产，顾名思义是包括房产和地产两部分的，那么自然是包括了投资性房地产的两种情况：房地产整体的出租和持有增值后转让的土地使用权。这里的重点其实还是公允价值计量的投资性房地产，至于成本模式计量本质上就是和固定资产核算一致，没有什么难点。公允价值计量的投资性房地产入账价值的确定需要区分几种情况，一种是外购的，这个大家肯定业务很娴熟了；另外是自用的房地产转换为投资性房地产，还有是作为存货核算的房地产作为投资性房地产。

借：投资性房地产 贷：银行存款 借：投资性房地产 累计折旧 固定资产减值准备 贷：固定资产

关于自用的房地产转换为投资性房地产的，大多数企业都是这么干的，虽然是来了个转换但是本质上还是属于自己的房地产，只是原来住的是自己人，现在换了外人了，本质上是没有什么差别的，因此假如说你这个投资性房

地产成本模式计量的，所谓成本模式其实就是和固定资产的历史成本法计量是一个概念，那么各个明细科目平稳过渡，固定资产换成了投资性房地产，累积摊销换成了投资性房地产累积折旧（摊销），固定资产减值准备换成了投资性房地产减值准备，这里需要注意一下，为什么有个投资性房地产累积折旧（摊销）呢？是因为如果土地使用权不能单独和算的话，那么就和房子一起计提折旧了，所以会有一个“摊销”的意思，当然如果这个投资性房地产就是土地使用权，那么自然就是用投资性房地产累积摊销了。需要注意一个问题那就是自己住改成别人住了，以后折旧肯定不能记在自己名下了，肯定要在别人名下，那么租金收入是“其他业务收入”，自然折旧和摊销就是“其他业务支出”了，不是一家人不进一家门嘛。

借：投资性房地产 - 成本 累计折旧 固定资产减值准备（公允价值变动损益） 贷：固定资产（资本公积 - 其他资本公积）

借：投资性房地产 - 公允价值变动 贷：公允价值变动损益

借：递延所得税资产 贷：所得税费用

如果是自用的转换为投资性房地产，发现这个投资性房地产公允价值能够可靠获得，那么后续计量用公允价值计量法。这个时候公允价值一般会与账面价值会有差异，那么应该怎么处理呢？一个原则就是高于的部分一定不能让你记损益，为什么？因为会计准则就是千方百计的防止上市公司调节利润，所以这个口子一定要堵上；之前大家听说过资产评估增值的问题，老是抱怨怎么会计就是不做处理？原因就是你是历史成本法计量，公允价值和你没有关系，所以资产评估增值也自然和你没有关系了。而在这个转换的时候，以后是公允价值计量了，资产评估增值终于可以被承认了，会计上可以做处理

了。但是需要注意一下，这个房子是谁的？是投资者的！那么资产评估增值是谁的？当然也是投资者大家的，所以这个计入了“资本公积 - 其他资本公积”，之所以是其他资本公积，原因就是在这个资本公积是由于其他原因导致的，一般就是评估增值了。那么公允价值如果小于账面价值了怎么办？考虑到以后公允价值变动就是公允价值变动损益了，所以转换的时候也让你计入到公允价值变动损益，就是说以后还会有回旋的余地，准则没有说让你认栽，君子报仇十年不晚，相信你会公允价值回升的，所以计入损益以后等着回升吧。

借：固定资产 投资性房地产累计折旧 投资性房地产减值准备
贷：投资性房地产 累计折旧 固定资产减值准备 借：固定资产
贷：投资性房地产 - 成本 投资性房地产 - 公允价值变动 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