

中级会计实务：投资性房地产复习五中级会计职称考试 PDF  
转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/643/2021\\_2022\\_\\_E4\\_B8\\_AD\\_E7\\_BA\\_A7\\_E4\\_BC\\_9A\\_E8\\_c44\\_643069.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/643/2021_2022__E4_B8_AD_E7_BA_A7_E4_BC_9A_E8_c44_643069.htm)

3. 处置投资性房地产 (二) 采用公允价值模式核算投资性房地产 采用公允价值模式核算投资性房地产，也可以分为初始确认、后续计量和处置三个步骤： 1. 采用公允价值模式下的初始计量 (1) 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： 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。所在地，通常是指投资性房地产所在的城市。对于大中城市，应当为投资性房地产所在的城区。 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。同类或类似的房地产，对建筑物而言，是指所处地理位置和地理环境相同、性质相同、结构类型相同或相近、新旧程度相同或相近、可使用状况相同或相近的建筑物。对土地使用权而言，是指同一城区、同一位置区域、所处地理环境相同或相近、可使用状况相同或相近的土地。 (2) 采用公允价值模式下初始计量的账务处理 外购和自建的投资性房地产在初始计量时，采用公允价值模式与成本模式入账价值的确定方法相同，不同点在于应设置“成本”明细科目，以便区分“公允价值变动”。 【例9】甲公司

于2007年1月1日支付1000万元价款和10万元相关税费购入了800平方米商业用房，当日出租给乙公司。在采用公允价值模式下，甲公司购入投资性房地产的账务处理是：借：投资性房地产成本 1010 贷：银行存款 1010 将存货和自用资产转换为出租 房地产开发商将开发的商品房出租或企业将自用的建筑物、土地使用权出租，应按转换日的资产的公允价值作为投资性房地产的入账价值，公允价值与原账面价值之间的差额，如果公允价值大于账面价值，其差额计入“资本公积其他资本公积”。如果公允价值小于账面价值，其差额计入“公允价值变动损益”。这样处理的目的是，为了防范企业通过转换用途来调增利润。 账面价值公允价值。 企业将作为存货的房地产转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，应当按该项房地产在转换日的公允价值，借记“投资性房地产(成本)”科目.原已计提跌价准备的，借记“存货跌价准备”科目.按其账面余额，贷记“开发产品”等科目。同时，转换日的公允价值小于账面价值的，按其差额，借记“公允价值变动损益”科目.转换日的公允价值大于账面价值的，按其差额，贷记“资本公积其他资本公积”科目。待该项投资性房地产处置时，因转换计入资本公积的部分应转入当期的其他业务收入，借记“资本公积其他资本公积”科目，贷记“其他业务收入”科目。 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)