

2009年注册会计师《会计》第八章投资性房地产注册会计师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/644/2021_2022_2009_E5_B9_B4_E6_B3_A8_c45_644329.htm

一、投资性房地产的确认

1.投资性房地产的概念 投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，主要包括： 已出租的土地使用权。 持有并准备增值后转让的土地使用权。 已出租的建筑物。

2.投资性房地产确认中应注意：(1)已出租的土地使用权和已出租的建筑物，是指以经营租赁方式出租的土地使用权和建筑物。其中，用于出租的土地使用权是指企业通过出让或转让方式取得的土地使用权.用于出租的建筑物是指企业拥有产权的建筑物。(2)持有并准备增值后转让的土地使用权，是指企业取得的、准备增值后转让的土地使用权。但是，按照国家有关规定认定的闲置土地，不属于持有并准备增值后转让的土地使用权。 根据1999年4月26日国土资源部发布的《闲置土地处理办法》的规定,土地使用者依法取得土地使用权后,未经原批准用地的人民政府同意,超过规定的期限未动工开发建设的建设用地属于闲置土地。具有下列情形之一的,也可以认定为闲置土地:(1)国有土地有偿使用合同或者建设用地批准书未规定动工开发建设日期,自国有土地有偿使用合同生效或者土地行政主管部门建设用地批准书颁发之日起满1年未动工开发建设的.(2)已动工开发建设但开发建设的面积占应动工开发建设总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足25%且未经批准中止开发建设连续满1年的.(3)法律、行政法规规定的其他情形。《闲置土地处理办法》还规定,经法定程序批准,对闲置土地可以选择延长开发建设时间(不超过1年)

、改变土地用途、办理有关手续后继续开发建设等方案。(3)某项房地产，部分用于赚取租金或资本增值、部分用于生产商品、提供劳务或经营管理，能够单独计量和出售的、用于赚取租金或资本增值的部分，应当确认为投资性房地产。不能够单独计量和出售的、用于赚取租金或资本增值的部分，不确认为投资性房地产。(4)企业将建筑物出租，按租赁协议向承租人提供的相关辅助服务在整个协议中不重大的，如企业将办公楼出租并向承租人提供保安、维修等辅助服务，应当将该建筑物确认为投资性房地产。(5)下列各项不属于投资性房地产：自用房地产，即为生产商品、提供劳务或者经营管理而持有的房地产。例如，企业拥有并自行经营的旅馆饭店，其经营目的主要是通过提供客房服务赚取服务收入，该旅馆饭店不确认为投资性房地产。作为存货的房地产，如房地产开发商开发完成的商品房，属于存货，不属于投资性房地产。【例1】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