

投资性房地产转换的核算方法会计从业资格考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/645/2021_2022__E6_8A_95_E8_B5_84_E6_80_A7_E6_c42_645523.htm id="tb42"

class="mar10"> 投资性房地产是指为赚取租金或实现资本增值，或者两者兼而有之而持有的房地产。这里的房地产，是对土地和房屋及其权属的总称。因此，企业的投资性房地产是指取得的土地使用权，即房地产中的土地使用权及土地上的房屋等建筑物及构筑物。由于房地产核算模式不同、性质不同，其会计处理方法也有所不同。非投资性房地产转换为投资性房地产成本模式计量作为存货的房地产转换为投资性房地产，通常指房地产开发企业将其持有的产品以经营租赁方式出租，取得租赁收益，从而相应转换为投资性房地产。实际工作中，企业一般将处于存货状态的房地产采用成本模式计量，通过“开发商品”科目核算，如果计提减值准备，其减值金额通过“存货跌价准备”科目核算。结转开发商品成本时，要连同存货跌价准备一并转入“投资性房地产”科目。企业将自用房地产转换为投资性房地产，一般是把计划用作投资性房地产的固定资产，如办公用房用于租赁，或者把土地使用权计划用来出租。出租前，计划作为投资性房地产的固定资产或土地使用权按实际成本核算，已计提折旧或摊销的，包括计提资产减值准备，应一并转入投资性房地产成本。进行会计处理时，应冲减“固定资产”科目或“无形资产”科目，连同“累计折旧”科目或“累计摊销”科目，包括“固定资产减值准备”科目或“无形资产减值准备”科目一并转销。【例1】2008年5月8日，某造纸厂用来存放原材料

的操场出租给当地足球俱乐部，操场账面原值50万元，已经计提累计摊销10万元。造纸厂的账务处理如下：借：投资性房地产操场 400000 累计摊销 100000 贷：无形资产土地使用权 500000 公允价值模式计量非投资性房地产转换为公允价值模式计量的投资性房地产，在转换前非投资性房地产一般按实际成本计价，转换成按公允价值计量模式计量的投资性房地产，会出现转换前资产的实际价值与转换时资产公允价值的不吻合。按《企业会计准则第3号投资性房地产》有关规定，转换日发生的亏损，即转换日的公允价值小于账面价值之差，计入“公允价值变动损益”科目，待以后投资性房地产升值时逐步对冲或转让时冲销这部分差额。【例2】2008年5月8日，某造纸厂将其拥有的操场一块出租给当地足球俱乐部，操场账面原值50万元，已经计提累计摊销10万元，公允价值为35万元。造纸厂的账务处理如下：借：投资性房地产操场成本 350000 公允价值变动损益 50000 累计摊销 100000 贷：无形资产土地使用权 500000 年末，上述投资性房地产公允价值升值为38万元。其账务处理如下：借：投资性房地产操场公允价值变动 30000 贷：公允价值变动损益 30000 按《企业会计准则第3号投资性房地产》有关规定，如果转换日实现盈余，即转换日公允价值大于账面价值之差，计入“资本公积”账户，待出售时，再从“资本公积”账户转入“其他业务收入”账户。但投资期间，房地产投资产生的公允价值变动损益不得调整资本公积，只能在“公允价值变动损益”账户中单独核算。【例3】2008年6月1日，某房地产开发公司签订协议，将其拥有的写字楼一幢，出租给某证券交易所用作营业用房。租赁开始日为7月1日，租期5年。写字楼原价5000万元，

已计提折旧1000万元。假如开发公司将出租的写字楼改按公允价值计量模式计量，租赁开始日评估写字楼的公允价值为4800万元。其账务处理如下：借：投资性房地产写字楼成本 48000000 累计折旧10000000 贷：固定资产写字楼 50000000 资本公积其他资本公积8000000 投资性房地产转换为自用房地产按实际成本计量模式的投资性房地产转换为自用房地产的核算不存在资产价值的变动，不存在损益方面的核算。但为了保持投资性房地产价值的原貌，应当将该项投资性房地产在转换日的账面余额、累计折旧（或累计摊销）、减值准备等，分别转入“固定资产（或无形资产）”、“累计折旧（或累计摊销）”、“固定（或无形）资产减值准备”等科目。

【例4】2008年7月8日，某造纸厂将出租给当地足球俱乐部的操场一块，操场账面原值50万元，已提累计摊销10万元收回用于办公楼建设。造纸厂的账务处理如下：借：无形资产土地使用权400000 投资性房地产累计摊销 100000 贷：投资性房地产土地使用权400000 累计摊销 100000 按公允价值模式计量的投资性房地产转换为自用房地产时，应当按转换日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值之差计入“公允价值变动损益”科目，待自用房地产处置或报废时，再将公允价值变动损益转入“营业外收入”科目。

【例5】2008年6月1日，某房地产开发公司将其出租的写字楼一幢收回，作为办公用房。写字楼按公允价值计量模式计量，收回日写字楼的公允价值为4800万元，预计尚有使用年限6年，无残值。写字楼原账面价值为4500万元，其中，成本为4000万元，公允价值变动为增值500万元。假设不考虑税费。其账务处理如下：借：固定资产 48000000 贷：投资性房地

产成本 40000000 投资性房地产公允价值变动 5000000 公允价值变动损益 3000000 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