

中级会计职称考试辅导：投资性房地产复习六中级会计职称考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/645/2021\\_2022\\_\\_E4\\_B8\\_AD\\_E7\\_BA\\_A7\\_E4\\_BC\\_9A\\_E8\\_c44\\_645520.htm id="tb42"](https://www.100test.com/kao_ti2020/645/2021_2022__E4_B8_AD_E7_BA_A7_E4_BC_9A_E8_c44_645520.htm id=)> 第五章 投资性房地产 在考试中处于较重要的地位，考试题型主要为客观题和计算分析题，在综合题中也会涉及本章的一些重要知识点。重点：投资性房地产按成本模式计量和按公允价值模式计量。 3.处置投资性房地产：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：企业将自用房地产转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，应当按该项土地使用权或建筑物在转换日的公允价值，借记“投资性房地产(成本)”科目.按已计提的累计摊销或累计折旧，借记“累计摊销”或“累计折旧”科目.原已计提减值准备的，借记“无形资产减值准备”、“固定资产减值准备”科目.按其账面余额，贷记“固定资产”或“无形资产”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损益，借记“资本公积其他资本公积”科目，贷记“其他业务收入”科目。 【例10】甲公司将自用的一栋办公楼从2007年1月1日起出租给乙公司，租期3年。租赁期开始日，该办公楼的原价为2000万元，已提折旧500万元，未计提减值准备，账面价值为1500万元.其公允价值为1800万元。在采用公允价值模式下，甲公司在2007年1月1日将自用转为出租的账务处理

如下：借：投资性房地产成本 1800(公允价值) 累计折旧 500 贷：固定资产 2000 资本公积其他资本公积 300 如果转换日公允价值为1400万元，则账务处理：借：投资性房地产成本 1400(公允价值) 累计折旧 500 公允价值变动损益 100 贷：固定资产 2000 2.采用公允价值模式进行后续计量的会计处理 企业采用公允价值模式进行后续计量的，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销.在资产负债表日投资性房地产应当以公允价值计量，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益(公允价值变动损益)。投资性房地产取得的租金收入，确认为其他业务收入。

【例11】2007年1月1日，乙公司支付3000万元取得一栋办公用房用于出租(属于投资性房地产)，每年租金200万元，在每年年初一次性收取。2007年12月31日，该办公用房的公允价值为3100万元，该投资性房地产采用公允价值模式核算。则乙公司账务处理如下：2007年初购入投资性房地产：借：投资性房地产成本 3000 贷：银行存款 3000 借：银行存款 200 贷：预收账款 200 2007年末：借：预收账款 200 贷：其他业务收入 200 借：投资性房地产公允价值变动 100 贷：公允价值变动损益(3100-3000)100 以后年度依此类推。

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)