

中级会计职称考试辅导：投资性房地产复习三中级会计职称考试 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\\_645522.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/645/2021_2022__E4_B8_AD_E7_BA_A7_E4_BC_9A_E8_c44_645522.htm) id="news\_con"

class="mar10">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。二、投资性房地产的核算

(3)作为存货的房地产转为出租 企业将作为存货的房地产转换为采用成本模式计量的投资性房地产，应当按该项存货在转换日的账面价值，借记“投资性房地产”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。账面价值账面价值。【例4】甲房地产开发公司于2007年7月1日将已开发完成的商品房(写字楼)出租给乙企业，租期2年。该写字楼的账面余额为8000万元，则2007年7月1日甲公司账务处理如下：借：投资性房地产 8000 贷：开发产品(库存商品) 8000

(4)自用房地产转换为投资性房地产 企业购入房地产，自用一段时间之后再改为出租或用于资本增值的，应当先将外购的房地产确认为固定资产或无形资产，自租赁期开始日或用于资本增值之日开始，才能从固定资产或无形资产转换为投资性房地产。企业将自用土地使用权或建筑物转换为以成本模式计量的投资性房地产时，应当按照固定资产、无形资产的账面价值转为投资性房地产的账面价值。账面价值账面价值。【例5】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。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 2000 累计折旧 500 贷：固定资产 2000 投资性房地产累计折旧 500

2.采用成本模式下的后续计量 企业通常应当采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，也可以采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。但是，同一企业只能采用一种模式对所有投资性房地产进行后续计量，不得同时采用两种计量模式。在成本模式下，应当比照固定资产或无形资产的有关规定，对投资性房地产计提折旧或摊销。存在减值迹象的，还应当按照资产减值的有关规定进行处理。

【例6】甲公司于2007年1月1日支付2000万元土地出让金取得一块土地使用权，使用年限50年，准备筹建办公楼。甲公司购入土地使用权的账务处理是：借：无形资产土地使用权 2000 贷：银行存款 2000

2007年末摊销土地使用权 借：管理费用 40 贷：累计摊销(2000÷50) 40

2008年1月1日，该土地使用权出租，甲公司将无形资产转入投资性房地产，采用成本模式计量：借：投资性房地产 2000 累计摊销 40 贷：无形资产土地使用权 2000 投资性房地产累计摊销 40

假设2008年末确认本年租金收入70万元(在年末一次性收取)，账务处理如下：借：银行存款 70 贷：其他业务收入 70 借：其他业务成本 40 贷：投资性房地产累计摊销 40

3.处置投资性房地产 当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，应当终止确认该项投资性房地产。

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)