

2011年会计职称中级会计实务新版辅导资料(10)中级会计师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/645/2021\\_2022\\_2011\\_E5\\_B9\\_B4\\_E4\\_BC\\_9A\\_c44\\_645983.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/645/2021_2022_2011_E5_B9_B4_E4_BC_9A_c44_645983.htm)

## 第二节 投资性房地产的确认和初始计量

### 一、投资性房地产的确认和初始计量

投资性房地产只有在符合定义，并同时满足下列条件时，才能予以确认：

1. 与该投资性房地产有关的经济利益很可能流入企业。 2. 该

投资性房地产的成本能够可靠地计量。 投资性房地产初始计

量时，应当按照成本进行计量。 (一) 外购投资性房地产的确

认和初始计量 企业外购的房地产，只有在购入的同时开始对

外出租【自租赁期开始日起，下同】或用于资本增值，才能

作为投资性房地产加以确认。 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

增值之日起，才能从固定资产或无形资产转换为投资性房地

产。 企业外购投资性房地产时，应当按照取得时的实际成本

进行初始计量。 取得时的实际成本，包括购买价款、相关税

费和可直接归属于该资产的其他支出。 采用成本模式进行后

续计量的，企业应当在购入投资性房地产时，借记“投资性

房地产”科目，贷记“银行存款”等科目。 采用公允价值模式

进行后续计量的，企业应当在购入投资性房地产时，借记“

投资性房地产成本”科目，贷记“银行存款”等科目。 (二)

自行建造投资性房地产的确认和初始计量 企业自行建造的房

地产，只有在自行建造活动完成(即达到预定可使用状态)的

同时开始对外出租或用于资本增值，才能将自行建造的房地

产确认为投资性房地产。 自行建造投资性房地产的成本，由

建造该项房地产达到预定可使用状态前发生的必要支出构成。企业自行建造房地产达到预定可使用状态后一段时间才对外出租或用于资本增值的，应当先将自行建造的房地产确认为固定资产、无形资产或存货，自租赁期开始日或用于资本增值之日开始，从固定资产、无形资产或存货转换为投资性房地产。自行建造投资性房地产，其成本由建造该项资产达到预定可使用状态前发生的必要支出构成，包括土地开发费、建筑成本、安装成本、应予资本化的借款费用、支付的其他费用和分摊的间接费用等。采用成本模式进行后续计量的，应按照确定的自行建造投资性房地产成本，借记“投资性房地产”科目，贷记“在建工程”或“开发产品”科目。采用公允价值模式进行后续计量的，应按照确定的自行建造投资性房地产成本，借记“投资性房地产成本”科目，贷记“在建工程”或“开发产品”科目。

【例4-2】20x9年2月，甲公司从其他单位购入一块土地，并在这块土地上开始自行建造两栋厂房。20x9年11月，甲公司预计厂房即将完工，与乙公司签订了经营租赁合同，将其中的一栋厂房租赁给乙公司使用。租赁合同约定，该厂房产于完工时开始起租。20x9年12月5日，两栋厂房同时完工。该块土地使用权的成本为9 000 000元，两栋厂房的实际造价均为12 000 000元，能够单独出售。假设甲公司采用成本模式进行后续计量。甲公司的账务处理如下：

土地使用权中的对应部分同时转换为投资性房地产 =  $9\,000\,000 \times (12\,000\,000 \div 24\,000\,000) = 4\,500\,000$ (元)

借：固定资产厂房 12 000 000 投资性房地产厂房 12 000 000  
贷：在建工程厂房 24 000 000

借：投资性房地产已出租土地使用权 4 500 000  
贷：无形资产土地使用权  $(9\,000\,000 \div 2)$  4 500 000

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)