

# 中级会计职称

## 中级会计实务

### 教材精讲班

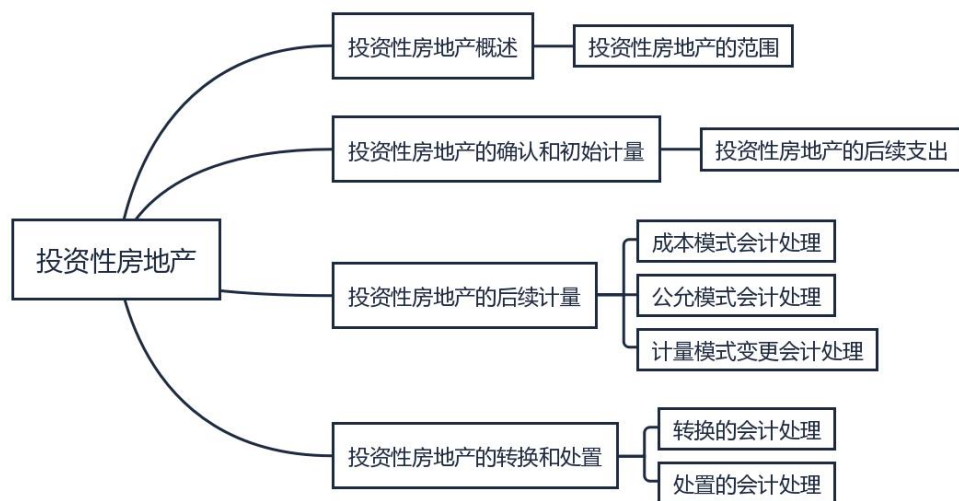
#### 第五章 投资性房地产

耐心是一切聪明才智的基础。——柏拉图

#### 一、本章知识结构

本章考情分析	本章收录企业会计准则第3号投资性房地产相关内容，其内容与固定资产准则相比，有共性，但也有区别，其更突出投资性房地产后续计量两种模式，重点内容为转换和计量模式变更、处置业务的会计处理。 本章属于考试重要章节，考试分数较高，题型有客观题、计算分析题，同时也可与所得税、借款费用和差错更正等内容结合在综合题中出现。
本章教材变化	本章22年无实质变化

#### 二、本章学习提示



#### 第一节 投资性房地产概述

##### 知识点1 投资性房地产的定义和特征

**1.定义:** 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。

【提示】投资性房地产应当能够单独计量和出售。

##### 2.特征

- (1) 投资性房地产是一种经营活动；
- (2) 投资性房地产在用途、状态、目的等方面区别于企业作为生产经营场所的房地产和房地产开发企业用于销售的房地产。

##### 重点提示

区别各类资产需要关注：持有房、地的目的。

- ①持有房、地的目的是以赚取租金或者资本增值，或者两者兼有的是投资性房地产；
- ②持有房、地的目的是作为生产经营场所的是固定资产；
- ③持有房、地的目的是房地产开发企业用于出售的房地产的是存货。

【例题·判断题】企业将采用经营租赁方式租入的土地使用权转租给其他单位的，应该将土地使用权确认为投资性房地产 ( )。

【答案】×

【解析】对于以经营租赁方式租入土地使用权再转租给其他单位的，因不拥有产权，不能确认为投资性房地产。

## 知识点 2 投资性房地产的范围

范围	相关内容
(一) 属于投资性房地产的项目	1.已出租的土地使用权 2.持有并准备增值后转让的土地使用权 3.已出租的建筑物
(二) 不属于投资性房地产的项目	1.自用房地产 2.作为存货的房地产

**【提示 1】** 已出租的土地使用权：企业通过出让或转让方式取得并以经营租赁方式出租的土地使用权。

(1) 企业计划用于出租但尚未出租的土地使用权，不属于此类；

(2) 以经营租赁方式租入土地使用权再转租给其他单位的，不能确认为投资性房地产

**【提示 2】** 持有并准备增值后转让的土地使用权

按照国家有关规定认定的闲置土地，不属于投资性房地产

**【提示 3】** 已出租的建筑物

(1) 指企业拥有产权并以经营租赁方式出租的建筑物，以经营租赁方式租入建筑物再转租给其他单位的，不能确认为投资性房地产；

(2) 企业将建筑物出租，按租赁协议向承租人提供相关辅助服务在整个协议中不重大的，应当将该建筑物确认为投资性房地产

**【例 5-1】** 2021 年 5 月 10 日，甲公司与乙公司签订了一项经营租赁合同，约定自 2021 年 6 月 1 日起，甲公司以年租金 8 000 000 元租赁使用乙公司拥有的一块 400 000 平方米的场地，租赁期为 8 年。2021 年 7 月 1 日，甲公司又将这块场地转租给丙公司，以赚取租金差价，租赁期为 5 年。以上交易假设不违反国家有关规定。

**【答案】**

甲公司：不能确认其投资性房地产。属于乙公司的投资性房地产

**【提示 4】** 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。

1.企业出租给本企业职工居住的房屋——固定资产

(土地使用权确认为无形资产)

2.企业拥有并自行经营的旅馆饭店——固定资产

(土地使用权确认为无形资产)

3.企业自用的办公楼、生产车间厂房等——固定资产 (土地使用权确认为无形资产)

**【提示 5】** 作为存货的房地产是指房地产开发企业在正常经营过程中销售的或为销售而正在开发的商品房和土地。这部分房地产属于房地产开发企业的存货，不属于投资性房地产。

如果某项房地产，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。

**【例题·判断题】** 企业将其拥有的办公大楼由自用转为收取租金收益时，应将其转为投资性房地产。( )

**【答案】** v

**【例题·多选题】** 下列各项中，属于投资性房地产的有 ( )。

A.已出租的建筑物

B.待出租的建筑物

C.已出租的土地使用权

D.以经营租赁方式租入后再转租的建筑物

**【答案】** AC

**【本节重点】**

投资性房地产范围