

中级会计职称

中级会计实务

习题精析班

第五章 投资性房地产

第一节 投资性房地产概述

【知识点】投资性房地产的范围

【例题·多选题】下列各项中，属于投资性房地产的有（ ）。

- A. 企业拥有并自行经营的饭店
- B. 企业以租赁方式租出的写字楼
- C. 房地产开发企业正在开发的商品房
- D. 企业持有拟增值后转让的土地使用权

【答案】BD

【解析】选项 A 属于企业的固定资产；选项 C 属于企业的存货。

第二节 投资性房地产的确认与初始计量

【知识点】投资性房地产的确认条件和初始计量

【例题·单选题】下列项目中，属于外购投资性房地产的是（ ）。

- A. 企业购入的写字楼直接出租
- B. 企业购入的土地准备建造办公楼
- C. 企业购入的土地准备建造办公楼，之后改为持有以备增值
- D. 企业购入的写字楼自用 2 年后再出租

【答案】A

【解析】对于企业外购的房地产，只有在购入房地产的同时开始对外出租，才能称之为外购的投资性房地产。

【例题·单选题】甲公司以 1400 万元取得土地使用权并自建三栋同样设计的厂房，其中一栋作为投资性房地产用于经营租赁，三栋厂房工程已经完工，全部成本合计 6000 万元，完工当日土地使用权账面价值为 1200 万元，假定不考虑其他因素，租赁期开始日该投资性房地产的初始成本是（ ）万元。

- A. 3600
- B. 7200
- C. 2400
- D. 2000

【答案】C

【解析】初始成本=1200÷3+6000÷3=2400（万元）。

第三节 投资性房地产的后续计量

【知识点】采用成本模式计量的投资性房地产

【例题·单选题】2×18 年 12 月 31 日，甲公司以银行存款 12 000 万元外购一栋写字楼并立即出租给乙公司使用，租期 5 年，每年年末收取租金 1 000 万元。该写字楼的预计使用年限为 20 年，预计净残值为零，采用年限平均法计提折旧。甲公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量。2×19 年 12 月 31 日，该写字楼出

现减值迹象，可收回金额为 11 200 万元。不考虑其他因素，与该写字楼相关的交易或事项对甲公司 2×19 年度营业利润的影响金额为（ ）万元。（2020 年）

- A. 400
- B. 800
- C. 200
- D. 1000

【答案】C

【解析】2×19 年 12 月 31 日，在减值测试前投资性房地产的账面价值=12 000-12 000/20=11 400（万元），可收回金额为 11 200 万元，应计提减值准备的金额=11 400-11 200=200（万元），与该写字楼相关的交易或事项对甲公司 2×19 年度营业利润的影响金额=租金收入 1 000-折旧金额 12 000/20-减值的金额 200=200（万元）。

【例题·单选题】甲公司对投资性房地产以成本模式进行后续计量，2017 年 1 月 10 日甲公司以银行存款 9 600 万元购入一栋写字楼并立即出租，甲公司预计该写字楼的使用寿命为 40 年，预计净残值为 120 万元，采用年限平均法计提折旧。不考虑其他因素，2017 年甲公司应对该写字楼计提折旧金额为（ ）万元。（2018 年改编）

- A. 240
- B. 220
- C. 217.25
- D. 237

【答案】C

【解析】2017 年年末计提折旧=（9 600-120）/40/12×11 =217.25（万元）。

【知识点】采用公允价值模式计量的投资性房地产

【例题·多选题】关于投资性房地产的后续计量，下列说法中正确的有（ ）。

- A. 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摊销
- B. 采用公允价值模式进行后续计量的，应对投资性房地产计提折旧或摊销
- C. 已采用公允价值模式计量的投资性房地产，不得从公允价值模式转为成本模式
- D. 已采用成本模式计量的投资性房地产，不得从成本模式转为公允价值模式

【答案】AC

【解析】采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量的，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，应当以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益，选项 A 正确，选项 B 错误；企业对投资性房地产的计量模式一经确定，不得随意变更。成本模式转为公允价值模式的，应当作为会计政策变更处理，按照《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定处理。已采用公允价值模式计量的投资性房地产，不得从公允价值模式转为成本模式，选项 C 正确，选项 D 错误。

【例题·计算分析题】甲公司对投资性房地产采用公允价值模式后续计量，2×16 年至 2×18 年与 A 办公楼相关的交易或事项如下：

资料一：2×16 年 6 月 30 日，甲公司以银行存款 12000 万元购入 A 办公楼，并于当日出租给乙公司使用且已办妥相关手续，租期 2 年，年租金为 500 万元，每半年收取一次。

资料二：2×16 年 12 月 31 日，甲公司收到首期租金 250 万元并存入银行。2×16 年 12 月 31 日，该办公楼的公允价值为 11800 万元。

资料三：2×18 年 6 月 30 日，该办公楼租赁期满，甲公司将其收回并交付给本公司行政管理部门使用。当日，该办公楼的账面价值与公允价值均为 11500 万元，预计尚可使用年限为 20 年，预计净残值为零，采用年限平

均法计提折旧。

本题不考虑增值税等相关税费及其他因素。（“投资性房地产”科目应写出必要的明细科目）

要求：

- （1）编制甲公司 2×16 年 6 月 30 日购入 A 办公楼并出租的会计分录。
- （2）编制甲公司 2×16 年 12 月 31 日收到 A 办公楼租金的会计分录。
- （3）编制甲公司 2×16 年 12 月 31 日 A 办公楼公允价值变动的会计分录。
- （4）编制甲公司 2×18 年 6 月 30 日将 A 办公楼收回并交付给本公司行政管理部门使用的会计分录。
- （5）计算甲公司对 A 办公楼应计提的 2×18 年下半年折旧总额，并编制相关会计分录。

【答案】

- （1）2×16 年 6 月 30 日
- | | |
|--------------|-------|
| 借：投资性房地产——成本 | 12000 |
| 贷：银行存款 | 12000 |
- （2）2×16 年 12 月 31 日
- | | |
|----------|-----|
| 借：银行存款 | 250 |
| 贷：其他业务收入 | 250 |
- （3）2×16 年 12 月 31 日
- | | |
|------------------|-----|
| 借：公允价值变动损益 | 200 |
| 贷：投资性房地产——公允价值变动 | 200 |
- （4）2×18 年 6 月 30 日
- | | |
|----------------|-------|
| 借：固定资产 | 11500 |
| 投资性房地产——公允价值变动 | 500 |
| 贷：投资性房地产——成本 | 12000 |
- （5）甲公司对 A 办公楼应计提的 2×18 年下半年折旧总额=11500/20×6/12=287.5（万元）。
- | | |
|--------|-------|
| 借：管理费用 | 287.5 |
| 贷：累计折旧 | 287.5 |

【知识点】投资性房地产后续计量模式的变更

【例题·计算题】2020 年 5 月 31 日，甲公司将一处以成本模式计量的投资性房地产后续计量模式变更为公允价值模式；该投资性房地产原值 1000 万元；已提折旧 200 万元，已提减值准备 80 万元；变更当日公允价值为 3000 万元；甲公司盈余公积计提比例为 10%；假设不考虑所得税等其他因素；编制该业务的会计分录。

- | | |
|-------------|------|
| 借：投资性房地产 | 3000 |
| 投资性房地产累计折旧 | 200 |
| 投资性房地产减值准备 | 80 |
| 贷：投资性房地产 | 1000 |
| 利润分配——未分配利润 | 2052 |
| 盈余公积 | 228 |

第四节 投资性房地产的转换与处置

【知识点】投资性房地产转换的会计处理

【例题·单选题】企业将采用公允价值模式计量的投资性房地产转换为自用房地产时，转换日公允价值大于原账面价值的差额，将影响的财务报表项目是（ ）。（2021 年）

- A. 其他收益
- B. 公允价值变动收益
- C. 其他综合收益
- D. 资本公积

【答案】B

【解析】将采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产转换为自用房地产时，转换日公允价值大于原账面价值的差额，记入“公允价值变动损益”科目，列示于财务报表“公允价值变动收益”项目。

【知识点】投资性房地产会计处理主观题

【例题·计算分析题】2×16年至2×19年，甲公司发生的与A仓库相关的交易或事项如下：

资料一：2×16年12月31日，甲公司以银行存款7240万元购入A仓库并于当日出租给乙公司，相关手续已完成，租期为3年，年租金为600万元并于每年年末收取。甲公司预计A仓库的使用寿命为20年，预计净残值为40万元，采用年限平均法计提折旧。甲公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量。

资料二：2×19年1月1日，甲公司对投资性房地产由成本模式变更为公允价值模式进行后续计量。当日，投资性房地产的公允价值为7000万元。

资料三：2×19年12月31日，A仓库租期届满，甲公司将其收回并以7600万元的价格出售给丙公司，款项已收存银行。

甲公司按净利润的10%计提法定盈余公积。

本题不考虑增值税、所得税及相关因素。

要求（投资性房地产科目写出必要的明细科目）

- （1）编制甲公司2×16年12月31日购入A仓库并出租的会计分录。
- （2）计算影响2×18年损益的金额。
- （3）计算2×19年1月1日将投资性房地产转换为公允价值模式对留存收益的影响金额，并编制相关分录。
- （4）计算处置投资性房地产影响营业利润的金额，并编制相关会计分录。

【答案】

（1）

借：投资性房地产	7240
贷：银行存款	7240

（2）影响2×18年损益的金额=600-[(7240-40)/20]=240（万元）

（3）2×19年将投资性房地产转换为公允价值模式对留存收益的影响金额=7000-(7240-360×2)=480（万元）。

2×19年1月1日

借：投资性房地产——成本	7000
投资性房地产累计折旧	720（360×2）
贷：投资性房地产	7240
盈余公积	48
利润分配——未分配利润	432

（4）处置投资性房地产影响营业利润的金额=7600-7000=600（万元）

2×19年12月31日

借：银行存款	7600
贷：其他业务收入	7600
借：其他业务成本	7000
贷：投资性房地产——成本	7000

【例题·计算题】根据以下资料编制相关会计分录

①2016年12月20日，甲公司与乙公司签订协议，将自用的办公楼出租给乙公司，租期为3年，每年租金为500万元，于年初收取，2017年1月1日为租赁期开始日，2019年12月31日到期。甲公司采用公允价值模式计量投资性房地产。

2017年1月1日此办公楼的公允价值为900万元，账面原价为2000万元，已提折旧为1200万元，未计提减值准备。

借：投资性房地产——成本	900
累计折旧	1200

贷：固定资产	2000
其他综合收益	100

②2017 年 12 月 31 日该办公楼的公允价值为 1200 万元，

借：投资性房地产—公允价值变动	300
贷：公允价值变动损益	300

③2018 年 12 月 31 日办公楼的公允价值为 1800 万元，

借：投资性房地产—公允价值变动	600
贷：公允价值变动损益	600

④2019 年 12 月 31 日办公楼的公允价值为 1700 万元。

借：公允价值变动损益	100
贷：投资性房地产—公允价值变动	100

⑤2019 年 12 月 31 日租赁协议到期，甲公司与乙公司达成协议，将该办公楼出售给乙公司，价款为 3000 万元，增值税税率为 9%。2020 年初完成交易。

借：银行存款	3270
贷：其他业务收入	3000
应交税费—应交增值税（销项税额）	270
借：其他业务成本	1700
贷：投资性房地产—成本	900
—公允价值变动	800
借：公允价值变动损益	800
贷：其他业务成本	800
借：其他综合收益	100
贷：其他业务成本	100