

# 注册会计师 会计 精讲班

## 第五章 投资性房地产

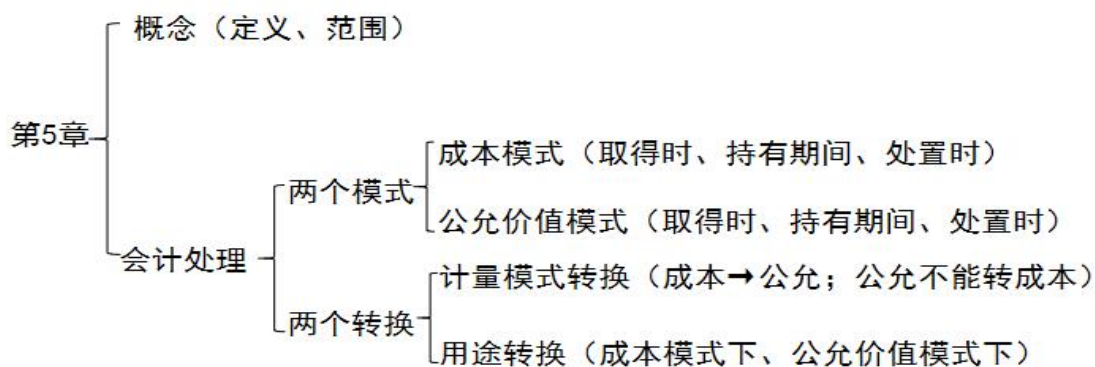
### 【考情分析】

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。

本章学习难度不大，属于基础性、比较重要的章节。考试时各种题型均会出现，多以客观题形式考查，主观题中多和其他章节（所得税、会计政策变更、会计差错等）结合命题。

**方法：**一个概念、两种模式和两个转换（计量模式转换和用途转换）。

本章思维导图



## 第一节 投资性房地产的特征与范围

**【知识点】**投资性房地产的定义与范围

### 一、投资性房地产的定义

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。投资性房地产应当能够单独计量和出售。

### 二、投资性房地产的范围

范围	注意事项
已出租的土地使用权	企业计划用于出租但尚未出租的土地使用权，不属于此类
持有并准备增值后转让的土地使用权	它是指企业取得（通过出让或转让方式）并准备增值后转让的土地使用权
已出租的建筑物	（1）是指企业拥有产权并以经营租赁方式出租的建筑物； （2）以经营租赁方式租入再转租的建筑物不属于投资性房地产； （3）对企业持有以备经营出租的空置建筑物或在建建筑物，只有企业管理当局（董事会或类似机构）作出正式书面决议，明确表明将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，即使尚未签订租赁协议，也可视为投资性房地产

**【提示 1】**企业将建筑物出租，按租赁协议向承租人提供的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。比如，企业将办公楼出租并向承租人提供保安、维修等辅助服务。

**【提示 2】**

**(1) 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。例如：企业出租给本企业职工居住的房屋；企业拥有并自行经营的旅馆饭店；企业自用的办公楼、生产车间厂房等。

**(2) 作为存货的房地产**

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。

**【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

**【解析】**选项 B，待出租的建筑物不属于投资性房地产；选项 D，以经营租赁方式租入的建筑物不属于企业持有的资产。

**【例题·多选题】**下列各项关于土地使用权会计处理的表述中，正确的有（ ）。

- A.为建造固定资产购入的土地使用权确认为无形资产
- B.土地使用权在地上建筑物达到预定可使用状态时与地上建筑物一并确认为固定资产
- C.已出租的土地使用权及其地上建筑物一并确认为投资性房地产
- D.用于建造厂房的土地使用权摊销金额在厂房建造期间计入在建工程成本

**【答案】**ACD

**【解析】**土地使用权的账面价值不与地上建筑物合并计算其成本，而仍作为无形资产进行核算，选项 B 错误。