

中级会计职称

中级会计实务

精讲班

第六章 投资性房地产

耐心是一切聪明才智的基础。 ——柏拉图

本章考情分析

本章属于比较重要章节。内容主要为投资性房地产概念、确认、初始计量、后续计量以及转换和处置，考试题型主要为单选题、多选题、判断题和计算分析题，分值6分左右。

本章2023年无实质变化

考点	年份及题型
投资性房地产的范围	2021年多选题
公允价值模式计量的投资性房地产的会计处理	2021年单选题
房地产转换日的确定	2021年判断题
投资性房地产转换的会计处理	2022年多选题、2021年单选题、2021年多选题、2020年单选题、2020年判断题、2019年多选题
投资性房地产的处置	2021年判断题

近三年考点分布

考点	年份及题型
成本模式计量的投资性房地产的会计处理	2020年单选题、2020年多选题
投资性房地产的后续计量	2020年多选题
投资性房地产的会计处理	2020年计算分析题、2019年计算分析题
投资性房地产的概念	2019年判断题
投资性房地产后续支出的会计处理	2022年判断题、2019年单选题

本章目录

- 一、投资性房地产概述
- 二、投资性房地产的确认和初始计量
- 三、投资性房地产后续计量
- 四、投资性房地产的转换和处置

一、投资性房地产概述

(一) 定义

投资性房地产是指为**赚取租金或资本增值**，或者两者**兼有**而持有的房地产。

投资性房地产是企业为完成经营目标所从事的一种**经营性活动**。【包租婆，处置时间存货】

投资性房地产在用途、状态、目的等方面区别于作为生产经营场所的房地产和用于销售的房地产。

(二) 投资性房地产范围

1. 属于投资性房地产

已出租的土地使用权；

【提示】已出租的土地使用权，是指企业通过出让或转让方式取得的、以经营租赁方式出租的土地使用权。

已出租的建筑物；

【提示】已出租的建筑物是指企业**拥有产权**并对外经营出租的建筑物。

持有并准备增值后转让的土地使用权。

某项房地产，部分用于赚取租金或资本增值、部分自用，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。

2.不属于投资性房地产

企业自用的房地产【固定资产、无形资产】

房地产开发企业对外出售的商品房【存货】

企业计划出租的，或经营租入再转租的建筑物和地使用权不属于投资性房地产。

例题 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8000000元租赁使用乙公司拥有的一块400000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。

乙公司：属于投资性房地产。

例题 2

2021年8月15日，甲公司与乙公司签订了一项经营租赁合同，乙公司将其拥有产权的房屋出租给甲公司，租赁期6年，甲公司起初将这两间房屋用于自行经营餐馆。3年后，甲公司连续3年亏损，甲公司将餐馆转租给丙公司，以赚取租金差价。

【答案】

甲公司：不能将其确认为投资性房地产。

乙公司：将其确认为投资性房地产。

例题 3

【判断题】(2019年改编)甲公司将其自有写字楼的部分楼层对外出租，因自用部分与出租部分不能单独计量，为此甲公司将该写字楼整体确认为固定资产。()

分析

【答案】√

【解析】企业写字楼部分用于对外出租，无法明确区分自用与出租部分的，应将该写字楼整体确认为固定资产核算。

例题 4

【多选题】(2018年)下列各项中，应确认为房地产开发企业固定资产的是()。

- A.作为本企业办公用房购入的写字楼
- B.已完成开发并拟出售的商品房
- C.以经营租赁方式租入的写字楼
- D.出租给本企业职工居住的自建宿舍楼

分析

【答案】√

【解析】企业写字楼部分用于对外出租，无法明确区分自用与出租部分的，应将该写字楼整体确认为固定资产核算。

例题 4

【多选题】(2018 年) 下列各项中, 应确认为房地产开发企业固定资产的是 ()。

- A. 作为本企业办公用房购入的写字楼
- B. 已完成开发并拟出售的商品房
- C. 以经营租赁方式租入的写字楼
- D. 出租给本企业职工居住的自建宿舍楼

分析

【答案】AD

【解析】选项 A, 属于固定资产; 选项 B, 属于存货; 选项 C, 经营租入, 不属于自己的资产; 选项 D, 出租给本企业职工居住的自建宿舍楼不属于投资性房地产, 应该作为固定资产核算。

例题 5

【判断题】(2017 年) 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。()

分析

【答案】√

例题 6

【多选题】(2015 年) 下列各项中, 应作为投资性房地产核算的有()

- A. 已出租的土地使用权
- B. 以经营租赁方式租入再转租的建筑物
- C. 持有并准备增值后转让的土地使用权
- D. 出租给本企业职工居住的自建宿舍楼

分析

【答案】AC

【解析】选项 B, 经营租入再转租, 不属于自己的资产; 选项 D, 租给自己职工的宿舍楼属于自用应确认为固定资产。

总结: 投资性房地产范

