

中级会计职称

中级会计实务

精讲班

二、投资性房地产的确认和初始计量

(一) 投资性房地产的确认

1. 确认条件

投资性房地产的确认除了满足定义，还应同时满足下列两个确认条件：

- (1) 与该投资性房地产相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

(二) 投资性房地产的初始计量

1. 外购

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（自租赁期开始日起，下同）或用于资本增值，才能称之为外购的投资性房地产。

成本 = 购买价款 + 相关税费 + 可直接归属于该资产的其他支出

【提示】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开始，才能从固定资产或无形资产转换为投资性房地产。

2. 自行建造投资性房地产

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。

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、应予以资本化的借款费用、支付的其他费用和分摊的间接费用等。

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。

例题 7

2021年2月，甲公司从其他单位购入一块使用期限为50年的土地，并在这块土地上开始自行建造两栋厂房。2021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。2021年12月5日，两栋厂房同时完工。该块土地使用权的成本为9000000元，至2021年12月5日，土地使用权已摊销165000元；两栋厂房的实际造价均为12000000元，能够单独出售。假设两栋厂房分别占用这块土地的一半面积，为简化处理，以占用的土地面积作为土地使用权的划分依据。假设甲公司采用成本模式进行后续计量。

分析

由于甲公司在购入的土地上建造的两栋厂房中的一栋厂房用于出租，因此应当将土地使用权中的对应部分同时转换为投资性房地产。 $9000000 \times 1/2 = 4500000$ （元）

甲公司的账务处理如下：

| | |
|--------------------|------------|
| 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 |
| 累计摊销 | 82 500 |
| 贷：无形资产——土地使用权 | 4 500 000 |
| 投资性房地产累计摊销 | 82 500 |

