

# 中级会计职称 中级会计实务 精讲班

## 四、投资性房地产的转换和处置

房地产的转换，是因房地产用途发生改变而对房地产进行的重新分类。

### 投资性房地产的转换日的确定

	转换形式	转换日的确定
投转非投	投资性房地产开始自用	房地产 <b>达到自用状态</b> ，房地产开始用于生产产品、提供劳务或经营管理的日期
	投资性房地产转为存货	租赁期届满，企业董事会或类似机构作出 <b>书面决议明确表明将其重新开发用于对外销售的日期</b>
非投转投	自用建筑物停止自用，改为出租	<b>租赁期开始日</b>
	作为存货的房地产改为出租	
	自用土地使用权停止自用，改为出租或资本增值	租赁期开始日或资本增值之日

### 例题 20

【判断题】(2021 年) 房地产企业将经营出租的房地产收回进行二次开发后用于对外出售的，应当在收回时将其从投资性房地产转为存货。( )

### 分析

【答案】×

【解析】房地产企业将用于经营出租的房地产重新开发用于对外销售，从投资性房地产转为存货。在这种情况下，转换日为租赁期满，企业董事会或类似机构作出书面决议明确表明将其重新开发用于对外销售的日期。

## 三、投资性房地产的转换和处置

### 1. 成本模式下的转换【**账转账，只换科目无差额**】

#### 换汤不换药

非投转投	投转非投
自用转为出租 借：投资性房地产 累计折旧 固定资产减值准备 贷：固定资产 投资性房地产累计折旧 投资性房地产减值准备	借：开发产品【账面价值】 投资性房地产累计折旧 投资性房地产减值准备 贷：投资性房地产

### 例题 21

2021 年 8 月 10 日，为扩大生产经营，甲公司董事会作出书面决议，计划于 2021 年 8 月 31 日将某出租在外的厂房租赁期满时收回，用于本公司生产产品。随后，甲公司做好了厂房重新用于生产的各项准备工作。2021 年 8 月 31 日，甲公司将该出租的厂房收回，2021 年 9 月 1 日开始用于本公司生产产品。该项房地产在转换前

采用成本模式计量，截至 2021 年 8 月 31 日，账面余额为 80 000 000 元，已计提累计折旧金额为 20 000 000 元。假定不考虑其他因素。

分析

甲公司的账务处理如下：

2021 年 9 月 1 日

借：固定资产——厂房	80 000 000
投资性房地产累计折旧	20 000 000
贷：投资性房地产——厂房	80 000 000
累计折旧——厂房	20 000 000

例题 22

【单选题】(2012 年) 2011 年 7 月 1 日，甲公司一项按照成本模式进行后续计量的投资性房地产转换为固定资产。该资产在转换前的账面原价为 4000 万元，已计提折旧 200 万元，已计提减值准备 100 万元，转换日的公允价值为 3850 万元，假定不考虑其他因素，转换日甲公司应借记“固定资产”科目的金额为 ( ) 万元。

A.3700      B.3800      C.3850      D.4000

分析

【答案】D

【解析】成本模式转换，非流动资产一一对应。

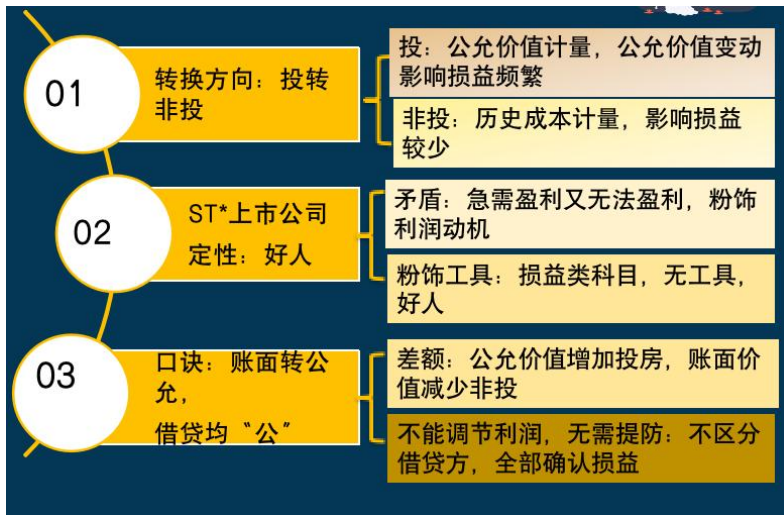
## 2. 公允价值模式的转换思路



### 投房转换：非投转投思路



投房转换：投转非投思路



(二) 公允价值模式下的转换

非投转投 (规避): 嫌疑人	投转非投: 大好人
口诀: 账转公, 借公贷其他	口诀: 账转公, 借贷均公
(1) 自用转为出租 借: 投资性房地产——成本【公允】 累计折旧 固定资产减值准备 公允价值变动损益 (公 < 账) 贷: 固定资产 其他综合收益 (公 > 账) 无形资产比照固定资产处理 (2) 存货转为出租 借: 投资性房地产——成本【公允】 存货跌价准备 公允价值变动损益 (公 < 账) 贷: 开发产品 其他综合收益 (公 > 账)	(1) 租赁到期转为自用 借: 固定资产【公允】 公允价值变动损益 (公 < 账) 贷: 投资性房地产——成本 公允价值变动 公允价值变动损益 (公 > 账) 无形资产比照固定资产处理 (2) 租赁到期重新用于对外销售 借: 开发产品【公允】 公允价值变动损益 (公 < 账) 贷: 投资性房地产——成本 公允价值变动 公允价值变动损益 (公 > 账)

例题 23

2×21年5月5日, 甲公司打算搬迁至新办公楼, 由于原办公楼处于商业繁华地段, 甲公司准备将其出租, 以赚取租金。2×21年5月30日, 甲公司完成搬迁工作, 原办公楼停止自用, 并与乙公司签订了租赁协议, 将原办公楼租给乙公司使用, 租赁期开始日为2×21年5月30日, 租期3年, 年租金240万元。该办公楼原价为5亿元, 已提折旧14250万元, 未计提减值准备。2×21年5月30日办公楼公允价值为35000万元, 2×21年12月31日办公楼公允价值为35700万元。假设甲公司对投资性房地产采用公允价值模式计量。不考虑其他因素。

分析

(1) 2×21年5月30日将自用办公楼转为出租时:

借: 投资性房地产——成本      35 000【公允价值】  
 累计折旧                              14 250  
 公允价值变动损益                      750【公 < 账】  
 贷: 固定资产                              50 000

(2) 每月确认租金时:

借：银行存款 20 (240÷12)

贷：其他业务收入 20

(3) 2×21年12月31日确认公允价值变动：

借：投资性房地产——公允价值变动 700

贷：公允价值变动损益 700

假设：该办公楼在2×21年5月30日的公允价值为36 000万元，则甲公司在转换日的账务处理为：

借：投资性房地产——成本 36 000 【公允价值】

累计折旧 14 250

贷：固定资产 50 000

其他综合收益 250 【公 > 账】

其他综合收益 = 转换日公允价值 - 转换日账面价值

例题 24

2×21年9月25日，甲公司因租赁期满将出租的写字楼收回，并开始用于本企业的行政管理。甲公司对企业的投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。当日该写字楼的公允价值为4 800万元，账面价值为4 750万元（其中成本4 500万元，公允价值上升250万元）。

分析

借：固定资产 4 800 【公允价值】

贷：投资性房地产——成本 4 500

——公允价值变动 250

公允价值变动损益 50 【公 > 账】

假设，转换日写字楼公允价值为4 700万元，则转换日账务处理为：

借：固定资产 4 700 【公允价值】

公允价值变动损益 50 【公 < 账】

贷：投资性房地产——成本 4 500

——公允价值变动 250