



【提示】同一企业只能采用一种模式对所有投资性房地产进行后续计量，不得同时采用两种计量模式

特殊情况：在极少数情况下，采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量的企业，有证据表明，当企业首次取得某项投资性房地产（或某项现有房地产在完成建造或开发活动或改变用途后首次成为投资性房地产）时，该投资性房地产的公允价值不能持续可靠取得的，应当对该投资性房地产采用成本模式计量直至处置，并且假设无残值。



三、投资性房地产后续计量模式的变更

企业对投资性房地产的计量模式一经确定，不得**随意**变更

市场条件成熟能满足采用公允价值模式条件时可单向变更	
 成本模式→公允价值模式	公允价值与账面价值的差额，调整期初留存收益（盈余公积、未分配利润） 借：投资性房地产—成本 投资性房地产累计折旧 贷：投资性房地 盈余公积 利润分配—未分配利润 借：利润分配—未分配利润 盈余公积 贷：递延所得税负债
 公允价值模式→成本模式	

会计政策变更

【链接】
所得税

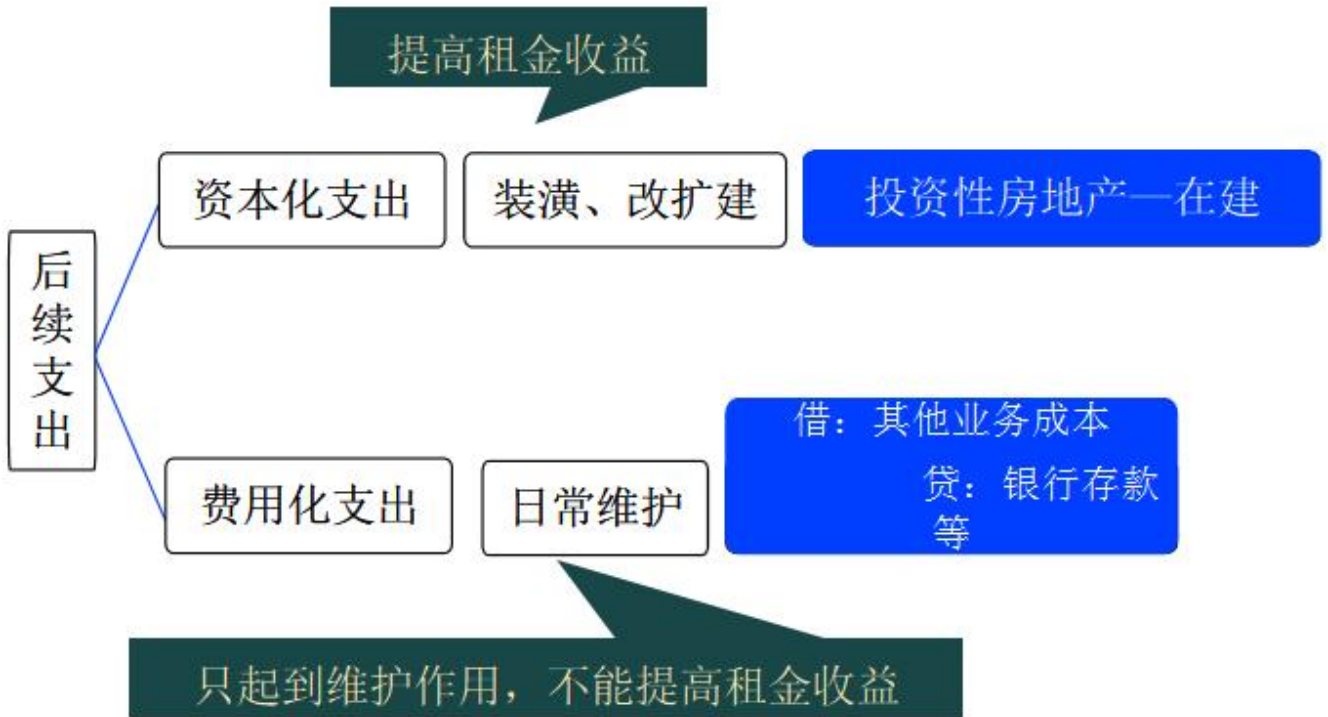
【例·多选题】投资性房地产的后续计量模式由成本模式转为公允价值模式时，公允价值与账面价值之间的差额，对企业下列财务报表项目产生影响的有（ ）。

- A. 其他综合收益
- B. 资本公积
- C. 盈余公积
- D. 未分配利润

【答案】CD

【解析】投资性房地产由成本模式转为公允价值模式计量，属于会计政策变更，差额部分调整留存收益。

四、与投资性房地产有关的后续支出



成本模式进行后续计量	公允价值模式进行后续计量
(1) 转入改扩建工程 借：投资性房地产—在建 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	(1) 转入改扩建工程 借：投资性房地产—在建 贷：投资性房地产—成本 —公允价值变动
(2) 发生改扩建或装修支出 借：投资性房地产—在建 贷：银行存款等	
(3) 改扩建或装修完工 借：投资性房地产 贷：投资性房地产—在建	(3) 改扩建或装修完工 借：投资性房地产—成本 贷：投资性房地产—在建

【例 6-4】2021 年 5 月，甲公司与乙公司的一项厂房经营租赁合同即将到期。该厂房屋原价为 5000 万元，已计提折旧 1000 万元。为了提高厂房的租金收入，甲公司决定在租赁期满后对该厂房进行改扩建，并与丙公司签订了经营租赁合同，约定自改扩建完工时将该厂房出租给丙公司。2021 年 5 月 31 日，与乙公司的租赁合同

到期，该厂房随即进入改扩建工程。2021年12月31日，该厂房改扩建工程完工，共发生支出500万元，均已支付，即日按照租赁合同出租给丙公司。

假定甲公司采用成本模式计量。甲公司的账务处理如下：

(1) 2021年5月31日，投资性房地产转入改扩建工程

借：投资性房地产—厂房—在建	4 000	
投资性房地产累计折旧	1 000	
贷：投资性房地产—厂房		5 000

【例 6-4】2021年5月，甲公司与乙公司的一项厂房经营租赁合同即将到期。该厂房原价为5000万元，已计提折旧1000万元。为了提高厂房的租金收入，甲公司决定在租赁期满后对该厂房进行改扩建，并与丙公司签订了经营租赁合同，约定自改扩建完工时将该厂房出租给丙公司。2021年5月31日，与乙公司的租赁合同到期，该厂房随即进入改扩建工程。2021年12月31日，该厂房改扩建工程完工，共发生支出500万元，均已支付，即日按照租赁合同出租给丙公司。

假定甲公司采用成本模式计量。甲公司的账务处理如下：

(2) 发生改扩建支出

借：投资性房地产—厂房—在建	500	
贷：银行存款		500

【例 6-4】2021年5月，甲公司与乙公司的一项厂房经营租赁合同即将到期。该厂房原价为5000万元，已计提折旧1000万元。为了提高厂房的租金收入，甲公司决定在租赁期满后对该厂房进行改扩建，并与丙公司签订了经营租赁合同，约定自改扩建完工时将该厂房出租给丙公司。2021年5月31日，与乙公司的租赁合同到期，该厂房随即进入改扩建工程。2021年12月31日，该厂房改扩建工程完工，共发生支出500万元，均已支付，即日按照租赁合同出租给丙公司。

假定甲公司采用成本模式计量。甲公司的账务处理如下：

(3) 2021年12月31日，改扩建工程完工

借：投资性房地产—厂房	4 500	
贷：投资性房地产—厂房—在建		4 500

【例 6-5】2021年5月，甲公司与乙公司的一项厂房经营租赁合同即将到期。为了提高厂房的租金收入，甲公司决定在租赁期满后对该厂房进行改扩建，并与丙公司签订了经营租赁合同，约定自改扩建完工时将该厂房出租给丙公司。2021年5月31日，与乙公司的租赁合同到期，该厂房随即进入改扩建工程。2021年5月31日，该厂房账面余额为2000万元，其中成本1600万元，累计公允价值变动400万元。

2021年11月30日该厂房改扩建工程完工，共发生支出300万元，均已支付，即日按照租赁合同出租给丙公司。假定甲公司采用公允价值模式计量。甲公司的账务处理如下：

(1) 2021年5月31日，投资性房地产转入改扩建工程

借：投资性房地产—厂房—在建	2 000	
贷：投资性房地产—厂房—成本	1 600	
—公允价值变动		400

【例 6-5】2021年5月，甲公司与乙公司的一项厂房经营租赁合同即将到期。为了提高厂房的租金收入，甲公司决定在租赁期满后对该厂房进行改扩建，并与丙公司签订了经营租赁合同，约定自改扩建完工时将该厂房出租给丙公司。2021年5月31日，与乙公司的租赁合同到期，该厂房随即进入改扩建工程。2021年5月31日，该厂房账面余额为2000万元，其中成本1600万元，累计公允价值变动400万元。

2021年11月30日该厂房改扩建工程完工，共发生支出300万元，均已支付，即日按照租赁合同出租给丙公司。假定甲公司采用公允价值模式计量。甲公司的账务处理如下：

(2) 发生改扩建支出

借：投资性房地产—厂房—在建	300	
贷：银行存款		300

【例 6-5】2021 年 5 月，甲公司与乙公司的一项厂房经营租赁合同即将到期。为了提高厂房的租金收入，甲公司决定在租赁期满后对该厂房进行改扩建，并与丙公司签订了经营租赁合同，约定自改扩建完工时将该厂房出租给丙公司。2021 年 5 月 31 日，与乙公司的租赁合同到期，该厂房随即进入改扩建工程。2021 年 5 月 31 日，该厂房账面余额为 2000 万元，其中成本 1600 万元，累计公允价值变动 400 万元。

2021 年 11 月 30 日该厂房改扩建工程完工，共发生支出 300 万元，均已支付，即日按照租赁合同出租给丙公司。假定甲公司采用公允价值模式计量。甲公司的账务处理如下：

（3）2021 年 11 月 30 日，改扩建工程完工

借：投资性房地产—厂房—成本	2 300
贷：投资性房地产—厂房—在建	2 300