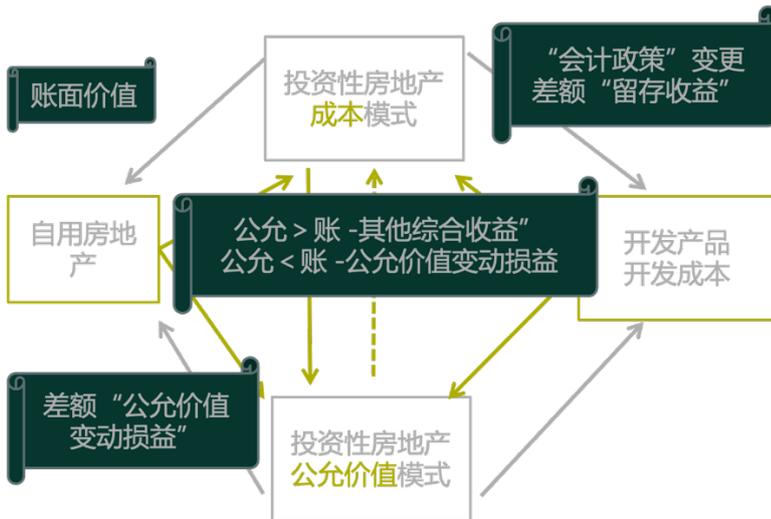


第四节 投资性房地产的转换和处置



知识点：投资性房地产的处置

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，应当终止确认该项投资性房地产。

企业出售、转让、报废投资性房地产或者发生投资性房地产毁损时，应当将处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

【注意】区别固定资产、无形资产处置的会计处理。

(一) 成本模式计量-处置

事项	处置投资性房地产
借：	银行存款
贷：	其他业务收入
	应交税费——应交增值税（销项税额）
借：	其他业务成本
	投资性房地产累计折旧（摊销）
	投资性房地产减值准备
贷：	投资性房地产

(二) 公允价值模式-处置

公允价值模式计量的投资性房地产，处置时：

1. 处置价款计入**其他业务收入**
2. 投资性房地产的账面余额计入**其他业务成本**
3. 同时结转投资性房地产累计公允价值变动损益，计入**其他业务成本**

事项	处置投资性房地产-公允价值模式
借：	银行存款
贷：	其他业务收入
	应交税费——应交增值税（销项税额）
借：	其他业务成本
贷：	投资性房地产-成本
	±投资性房地产-公允价值变动
借：	±公允价值变动损益
贷：	±其他业务成本

处置价款计入其他业务收入
 投资性房地产的账面余额计入其他业务成本
 结转投资性房地产累计公允价值变动损益

借：其他综合收益	将转换时原计入其他综合收益的金额转入其他业务成本
贷：其他业务成本	

【例题】甲为一家房地产开发企业，20×7年3月10日，甲企业与乙企业签订了租赁协议，将其开发的一栋写字楼出租给乙企业使用，租赁期开始日为20×7年4月15日。20×7年4月15日，该写字楼的账面余额45 000万元，公允价值为47 000万元。20×7年12月31日，该项投资性房地产的公允价值为48 000万元。20×8年6月租赁期届满，企业收回该项投资性房地产，并以55 000万元出售，出售款项已收讫。甲企业采用公允价值模式计量。

答案：

甲企业的账务处理如下：

(1) 20×7年4月15日，存货转换为投资性房地产：

借：投资性房地产——成本	470 000 000
贷：开发产品	450 000 000
其他综合收益	20 000 000

(2) 20×7年12月31日，公允价值变动：

借：投资性房地产——公允价值变动	10 000 000
贷：公允价值变动损益	10 000 000

(3) 20×8年6月，出售投资性房地产：

借：银行存款	550 000 000
贷：其他业务收入	550 000 000
借：其他业务成本	480 000 000
贷：投资性房地产——成本	470 000 000
——公允价值变动	10 000 000
借：公允价值变动损益	10 000 000
贷：其他业务成本	10 000 000
借：其他综合收益	20 000 000
贷：其他业务成本	20 000 000

【单选题】20×6年6月30日，甲公司与乙公司签订租赁合同，合同规定甲公司将一栋自用办公楼出租给乙公司，租赁期为1年，年租金为200万元。当日，出租办公楼的公允价值为8 000万元，大于其账面价值5 500万元。20×6年12月31日，该办公楼的公允价值为9 000万元。20×7年6月30日，甲公司收回租赁期届满的办公楼并对外出售，取得价款9 500万元。

甲公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，不考虑增值税等其他因素。上述交易或事项对甲公司20×7年度损益的影响金额是（ ）。

- A. 500万元
- B. 6 000万元
- C. 6 100万元
- D. 7 000万元

答案：C

解析：对甲公司20×7年度损益的影响金额=公允9 500-账面价值9 000+其他综合收益转入损益的金额5 500+200/2（半年的租金收入）=6 100（万元）。

本章小结

