

第二节 投资性房地产的确认和初始计量

知识点：投资性房地产的确认和初始计量

投资性房地产只有在符合投资性房地产定义，并同时满足下列条件时，才能予以确认：

1. 与该投资性房地产有关的经济利益**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。

投资性房地产的确认时点：

- (1) 用于出租的投资性房地产以**租赁期开始日**为确认日；
- (2) 持有以备增值后转让的土地使用权以企业将自用土地使用权**停止自用，准备增值后转让的日期**为准；
- (3) 持有以备经营出租的空置建筑物，以企业管理当局就该事项作出**正式书面决议**的日期。（补充提示）

投资性房地产应当按照成本进行初始计量。

（一）外购的投资性房地产的确认和初始计量

外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出。

企业购入的房地产，部分用于出租（或资本增值）、部分自用，用于出租（或资本增值）的部分应当予以单独确认的，应按照**不同部分的公允价值占公允价值总额的比例**将成本在不同部分之间进行分配。

采用成本模式进行后续计量	采用公允价值模式进行后续计量
借：投资性房地产 应交税费——应交增值税（进项税额） 贷：银行存款	借：投资性房地产——成本 应交税费——应交增值税（进项税额） 贷：银行存款

（二）自行建造的投资性房地产的确认和初始计量

其成本按建造该资产达到预定可使用状态前所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。

在建造过程中发生的**非正常性损失**，直接计入当期损益，**不计入建造成本**。

（三）非投资性房地产转换为投资性房地产的确认和初始计量：

实质上是因房地产用途发生改变而对房地产进行的重新分类。

如果投资性房地产采用**成本模式**计量，则按照该项房地产在转换日的**账面价值**入账；

如果投资性房地产采用**公允价值模式**计量，则按照该项房地产在转换日的**公允价值**入账。

知识点：与投资性房地产有关的后续支出

（一）资本化的后续支出

借：投资性房地产——在建

 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

【提示】企业对某项投资性房地产进行改扩建等再开发且将来仍作为投资性房地产的，在再开发期间应继续将其作为投资性房地产，再开发期间不计提折旧或摊销。

【例题】20x8年3月，甲企业与乙企业的一项厂房经营租赁合同即将到期。该厂房按照成本模式进行后续计量，原价为2000万元，已计提折旧600万元。为了提高厂房的租金收入，甲企业决定在租赁期满后对厂房进行改扩建，并与丙企业签订了经营租赁合同，约定自改扩建完工时将厂房出租给丙企业。3月15日，与乙企业的租赁合同到期，厂房随即进入改扩建工程。12月10日，厂房改扩建工程完工，共发生支出150万元，即日按照租赁合同出租给丙企业。假设甲企业采用成本计量模式，不考虑相税费。

本例中，改扩建支出属于资本化的后续支出，应当计入投资性房地产的成本。

甲企业的账务处理如下：

- (1) 20x8年3月15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） 14000000

 投资性房地产累计折旧 6000000

贷：投资性房地产——厂房 20000000

- (2) 20x8年3月15日-12月10日

借：投资性房地产——厂房（在建） 1500000

贷:银行存款等 1500000

(3) 20x8年12月10日,改扩建工程完工:

借:投资性房地产——厂房 15500000

贷:投资性房地产——厂房(在建) 15 500000

(二)费用化的后续支出

与投资性房地产有关的后续支出,不满足投资性房地产确认条件的,应当在发生时计入当期损益(其他业务成本)。

借:其他业务成本

贷:银行存款

经典例题

【多选题】下列关于投资性房地产说法正确的有()。

- A. 与投资性房地产有关的后续支出,满足投资性房地产确认条件的,应当计入投资性房地产成本
- B. 投资性房地产费用化的后续支出,计入当期损益(其他业务成本)
- C. 改扩建期间的投资性房地产不计提折旧或摊销
- D. 投资性房地产资本化后续支出期间,应当转入“在建工程”核算

答案:ABC

解析:选项D,改扩建或装修时(完成后将来作为投资性房地产的),仍作为投资性房地产核算,只不过要转入“投资性房地产——在建”明细科目,并在该明细科目下归集改良或装修支出,完工后再转回投资性房地产。