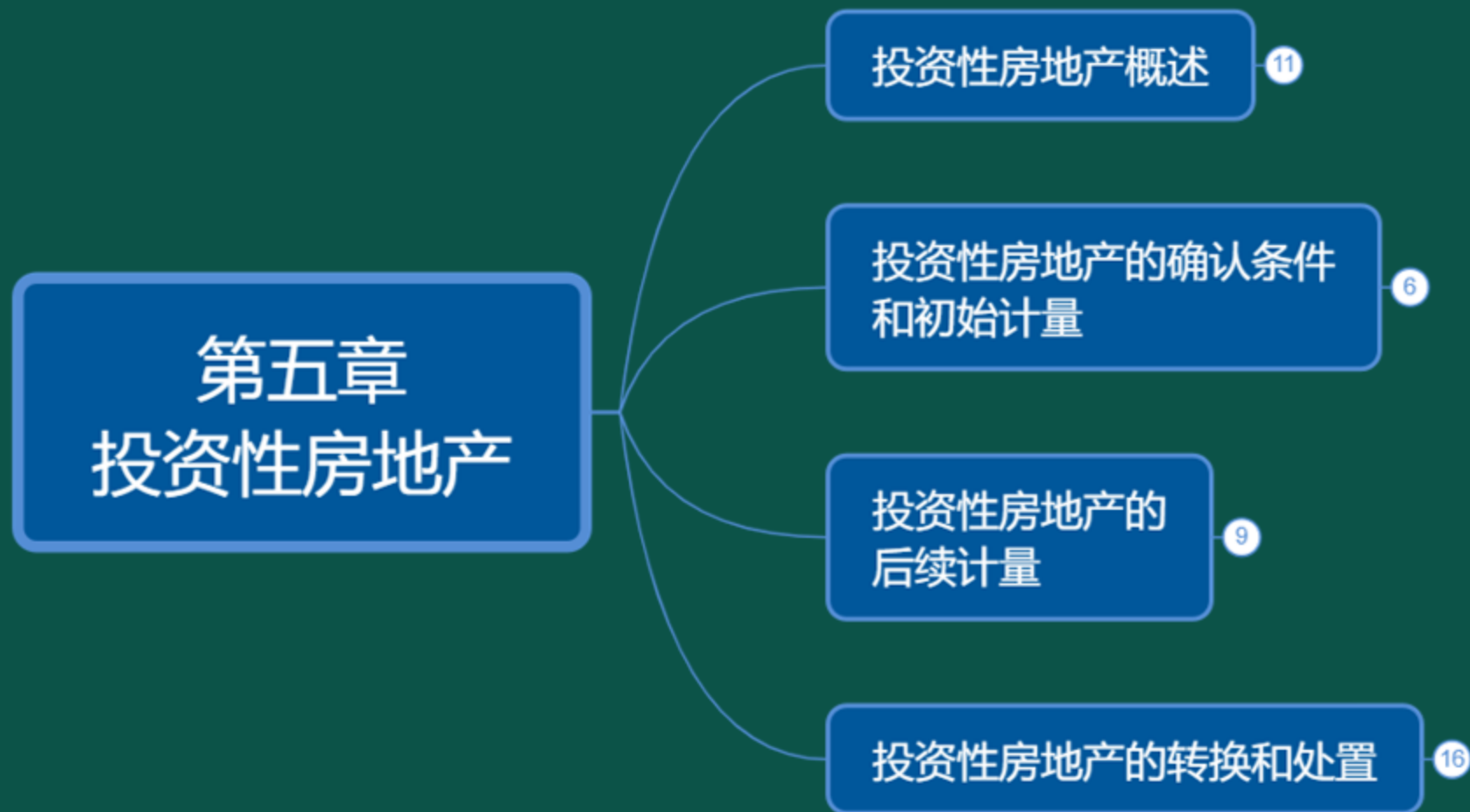




第五章 投资性房地产



本章思维导图





本章考情

本章内容在考试中一般以客观题形式进行考核，在计算分析题和综合题中也有可能出现。重点包括投资性房地产的范围、投资性房地产的后续支出、投资性房地产的后续计量、投资性房地产的处置等。



第一节 投资性房地产概述



第一节 投资性房地产概述

一、投资性房地产的特征

投资性房地产，是指为**赚取租金或资本增值**，或者两者兼有而持有的房地产。

资产	持有动机
存货	出售
固定资产或无形资产	生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有
投资性房地产	赚取租金或资本增值

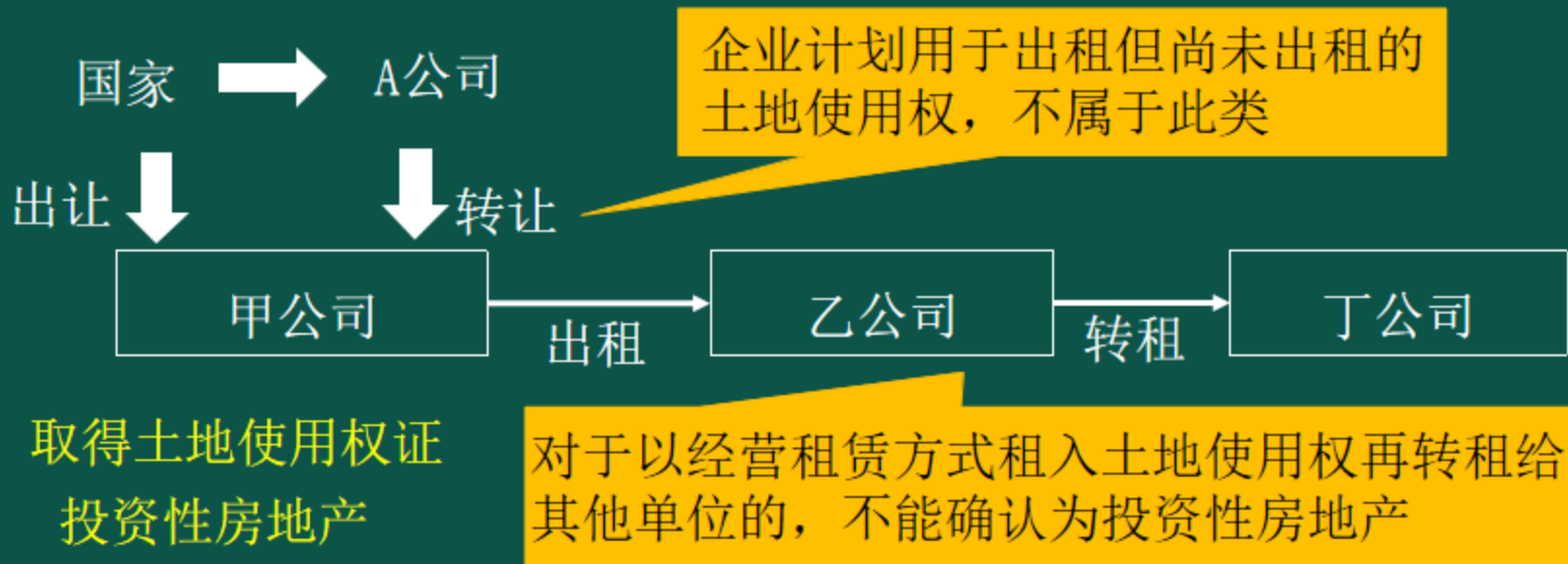


第一节 投资性房地产概述

二、投资性房地产的范围

1. 已出租的土地使用权

是指企业通过出让或转让方式取得并以经营租赁方式出租的土地使用权。





第一节 投资性房地产概述

2. 已出租的建筑物

是指企业拥有产权并以经营租赁方式出租的房屋等建筑物

企业以经营租赁方式租入再转租的建筑物不属于投资性房地产。



取得房产证

投资性房地产

【提示】一般应自租赁协议规定的租赁期开始日起，经营租出的建筑物才属于已出租的建筑物。



第一节 投资性房地产概述



【思考题】 企业出租给本企业职工居住的宿舍属于投资性房地产吗？

NO!



第一节 投资性房地产概述

【提示】企业将建筑物出租且提供的相关辅助服务在整个协议中重大程度不同分别处理：

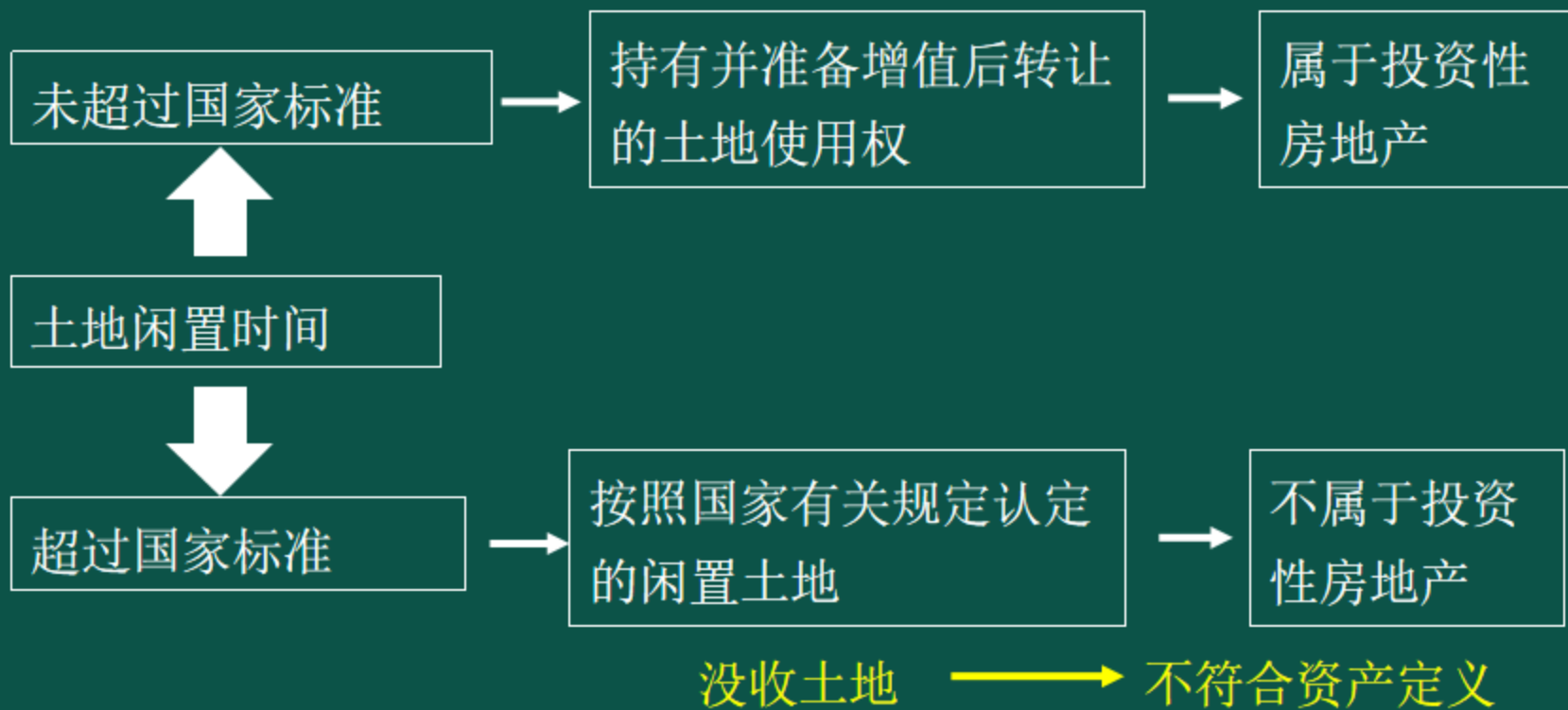
不重大的：例如，企业将其办公楼出租，同时向承租人提供维护、保安等日常辅助服务，企业应当将该建筑物**确认为投资性房地产**

重大的：例如，企业拥有并自行经营的旅店，出租客房的同时向客人提供客房服务，由于获取包括租金在内整个劳务收入才是企业的主要目的，应当将该建筑物视为一般经营场所，**确认为固定资产而非投资性房地产**



第一节 投资性房地产概述

3. 持有并准备增值后转让的土地使用权





第一节 投资性房地产概述

土地使用权就是“变色龙”

外购房屋建筑物，价款无法在建筑物与土地使用权之间合理分配



固定资产

房地产开发企业的包括土地使用权的建筑物



开发产品

用于出租或增值后转让的土地使用权



投资性房地产

其他



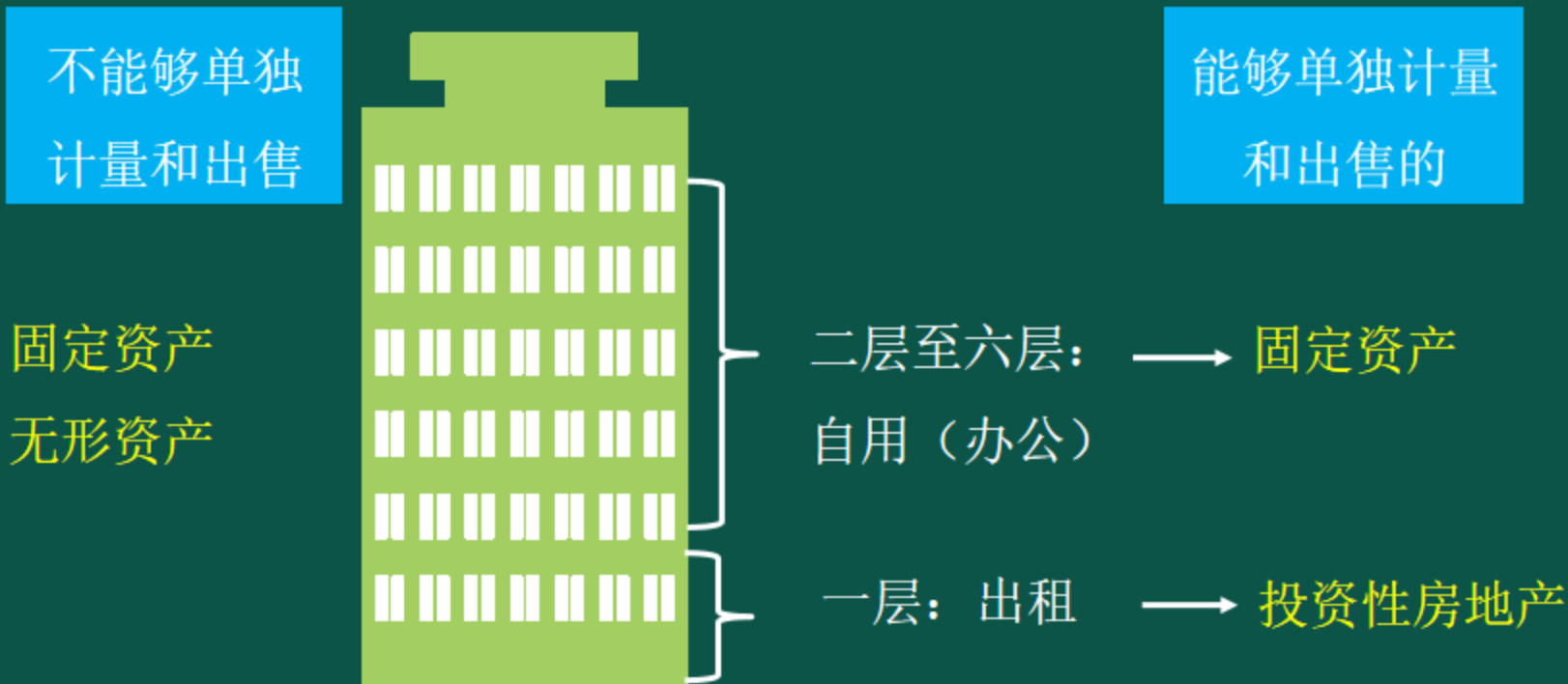
无形资产



第一节 投资性房地产概述

【注意】“双功能”的房地产

如果某项房地产部分用于赚取租金或资本增值、部分自用（即用于生产商品、提供劳务或经营管理）。





第一节 投资性房地产概述

【例·多选题】下列各项中，应作为投资性房地产核算的有（ ）。

- A. 已出租的土地使用权
- B. 以经营租赁方式租入再转租的建筑物
- C. 持有并准备增值后转让的土地使用权
- D. 出租给本企业职工居住的自建宿舍楼



第一节 投资性房地产概述

答案： AC

解析：选项B，以经营租赁方式租入，所有权不属于承租方，不是承租方资产；选项D，出租给职工的自建宿舍楼，是间接为企业生产经营服务的，是作为自有固定资产核算，不属于投资性房地产。



本节小结

