



第二节

投资性房地产的确认条件和初始计量



第二节 投资性房地产的确认条件和初始计量

一、投资性房地产的确认和初始计量

（一）投资性房地产的确认条件

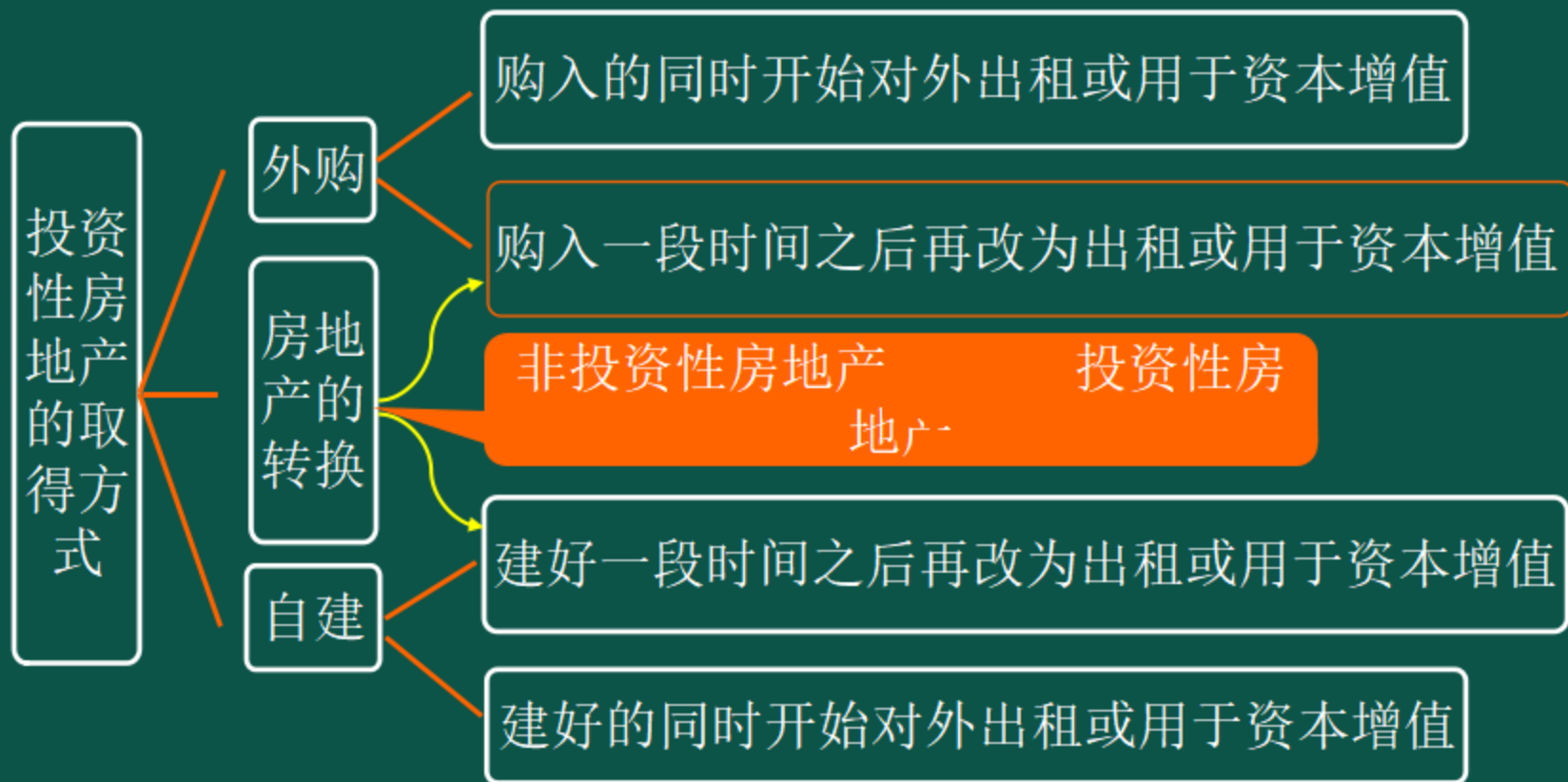
投资性房地产只有在符合定义，并同时满足下列条件时，才能予以确认：

- （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。



第二节 投资性房地产的确认条件和初始计量

(二) 投资性房地产的初始计量





第二节 投资性房地产的确认条件和初始计量

1. 外购投资性房地产

(1) 购入的同时开始对外出租或用于资本增值
作为投资性房地产加以确认

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
<p>借：投资性房地产 应交税费—增（进） 贷：银行存款</p>	<p>借：投资性房地产—成本 应交税费—增（进） 贷：银行存款</p>

购买价款+相关税费+可直接归属该资产的其他支出



第二节 投资性房地产的确认条件和初始计量

(2) 购入一段时间之后再改为出租或用于资本增值

应当先将外购的房地产确认为固定资产或无形资产，自租赁期开始日或用于资本增值之日起，再从固定资产或无形资产转换为投资性房地产。

【参见】 房地产转换



第二节 投资性房地产的确认条件和初始计量

2. 自行建造投资性房地产

(1) 建好的同时开始对外出租或用于资本增值
将其确认为投资性房地产。

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
<p>借：投资性房地产 贷：在建工程、开发成本</p>	<p>借：投资性房地产—成本 贷：在建工程、开发成本</p>

土地开发费+建筑成本+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



第二节 投资性房地产的确认条件和初始计量

2. 自行建造投资性房地产

(2) 建好一段时间之后再改为出租或用于资本增值

应当先将自行建造的房地产确认为固定资产或存货，自租赁期开始日或用于资本增值之日开始，从固定资产或存货转换为投资性房地产。

【参见】 房地产转换



第二节 投资性房地产的确认条件和初始计量

【例题1】2022年3月15日，甲公司按照公允价值42000万元购入一栋写字楼，部分自用、部分对外出租，这栋写字楼的各楼层均能够单独计量和出售。当日，甲公司与乙公司签订了租赁合同，约定自当日起将这栋写字楼的5层至10层出租给乙公司，为期5年，出租部分的公允价值占这栋写字楼公允价值总额的比例为1/2，甲公司按照企业会计准则规定将其分类为经营租赁。其余楼层由甲公司自用。假定甲公司采用成本计量模式。

企业购入的房地产，部分用于赚取租金或资本增值、部分自用，用于赚取租金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合理分配。



第二节 投资性房地产的确认条件和初始计量

甲公司对出租部分的账务处理如下：

借：投资性房地产-写字楼	(420 00×1/2)	210 00
贷：银行存款		210 00



第二节 投资性房地产的确认条件和初始计量

【例·判断题】企业将自行建造的房地产达到预定可使用状态时开始自用，之后改为对外出租，应当在该房地产达到预定可使用状态时确认为投资性房地产。（ ）

答案：×

解析：企业自行建造的房地产达到预定可使用状态后一段时间才对外出租或用于资本增值的，应先将自行建造的房地产确认为固定资产等，对外出租时，再转为投资性房地产。



本节小结

投资性房地产的确认条件和初始计量

投资性房地产的确认和初始计量

外购投资性房地产的确认和初始计量

自行建造投资性房地产的确认和初始计量

与投资性房地产有关的后续计量

资本化的后续计量

费用化的后续计量