



第三节 投资性房地产的后续计 量



第三节 投资性房地产的后续计量

投资性房地产的后续计量有**成本和公允价值**两种模式。

一、采用成本模式计量的投资性房地产

企业通常应当采用成本模式对投资性房地产进行后续计量：

计量	科目设置
以历史成本计量	投资性房地产
计提折旧（摊销）	投资性房地产累计折旧/投资性房地产累计摊销
减值不得转回	投资性房地产减值准备

【提示】与固定资产、无形资产处理原则相同：

建筑物比照固定资产：固定资产是当月购入下月计提折旧

土地使用权比照无形资产：无形资产是当月购入当月计提

摊销



第三节 投资性房地产的后续计量

【例题2】 甲公司将一栋写字楼出租给乙公司使用，确认为投资性房地产，采用成本模式进行后续计量，假设这栋办公楼的成本为7200万元，按照年限平均法计提折旧，使用寿命为20年，预计净残值为0。经营租赁合同约定，乙公司每月等额支付甲公司租金40万元。甲公司的账务处理如下：

(1) 每月计提折旧

每月计提的折旧= $(7200 \div 20) \div 12 = 30$ (万元)

借：其他业务成本—出租写字楼折旧	30	
贷：投资性房地产累计折旧		30



第三节 投资性房地产的后续计量

【例题2】 甲公司将一栋写字楼出租给乙公司使用，确认为投资性房地产，采用成本模式进行后续计量，假设这栋办公楼的成本为7200万元，按照年限平均法计提折旧，使用寿命为20年，预计净残值为0。经营租赁合同约定，乙公司每月等额支付甲公司租金40万元。甲公司的账务处理如下：

(2) 每月确认租金收入（不考虑增值税）

借：银行存款（或其他应收款）

40

贷：其他业务收入—出租写字楼租金收入

40



第三节 投资性房地产的后续计量

二、采用公允价值模式计量的投资性房地产

计量	科目设置
以公允价值计量	投资性房地产—成本 —公允价值变动
不折旧（不摊销）、不减值	公允价值变动损益



第三节 投资性房地产的后续计量

【例题3】2023年9月，甲公司与乙公司签订租赁协议，约定将甲公司新建造的一栋写字楼租赁给乙公司使用，租赁期为10年。2023年12月1日，该写字楼开始起租，写字楼的工程造价为8000万元，公允价值也为相同金额。2023年12月31日，该写字楼的公允价值为8400万元。

甲公司的账务处理如下：

(1) 2023年12月1日，甲公司出租写字楼

借：投资性房地产—写字楼—成本	8 000
贷：固定资产—写字楼	8



第三节 投资性房地产的后续计量

【例题3】2023年9月，甲公司与乙公司签订租赁协议，约定将甲公司新建造的一栋写字楼租赁给乙公司使用，租赁期为10年。2023年12月1日，该写字楼开始起租，写字楼的工程造价为8000万元，公允价值也为相同金额。2023年12月31日，该写字楼的公允价值为8400万元。

甲公司的账务处理如下：

(2) 2023年12月31日，按照公允价值调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

借：投资性房地产—写字楼—公允价值变动	400
贷：公允价值变动损益—投资性房地产	



第三节 投资性房地产的后续计量

【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





第三节 投资性房地产的后续计量

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：投资性房地产

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

会计政
策变更

【链接】
所得税

公允价值模式 → 成本模式



第三节 投资性房地产的后续计量

【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



第三节 投资性房地产的后续计量

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。



第三节 投资性房地产的后续计量

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



第三节 投资性房地产的后续计量

【例题4】 甲公司将其持有的一栋厂房出租给乙公司，并按照企业会计准则规定将其分类为经营租赁。2021年5月，该项厂房租赁合同即将到期。该厂房原价为50 00万元，已计提折旧10 00万元。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，并与丙公司签订了租赁合同，约定自改扩建完工时将该厂房出租给丙公司。甲公司按照企业会计准则规定将其分类为经营租赁。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，共发生应当予以资本化的支出5 00万元，均已通过银行存款支付，即日按照租赁合同出租给丙公司。假定甲公司采用成本计量模式对其投资性房地产进行后续计量。假定甲公司采用成本模式计量。



第三节 投资性房地产的后续计量

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	40 00
投资性房地产累计折旧	10 00
贷：投资性房地产——厂房	50 00

(2) 2021年5月31日至2021年12月31日，发生应当予以资本化的改扩建支出。

借：投资性房地产——厂房——在建	5 00
贷：银行存款	5 00

(3) 2021年12月31日，改扩建工程完工。

借：投资性房地产——厂房	45 00
贷：投资性房地产——厂房——在建	45 00



第三节 投资性房地产的后续计量

【例题5】 甲公司将其持有的一栋厂房出租给乙公司，并按照企业会计准则规定将其分类为经营租赁。2021年5月，该项厂房租赁合同即将到期。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。甲公司按照企业会计准则规定将其分类为经营租赁。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20 00万元，其中成本16 00万元，累计公允价值变动4 00万元。2021年11月30日，该厂房改扩建工程完工，共发生应当予以资本化的支出3 00万元，均已通过银行存款支付，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计量模式对其投资性房地产进行后续计量。



第三节 投资性房地产的后续计量

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	20 00
贷：投资性房地产——厂房——成本	16 00
——公允价值变动	4 00

(2) 2021年5月31日至2021年11月30日，发生应当予以资本化的改扩建支出。

借：投资性房地产——厂房——在建	3 00
贷：银行存款	3 00

(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	23 00
贷：投资性房地产——厂房——在建	23 00



本节小结

