



## 第四节

# 投资性房地产的转换和处置

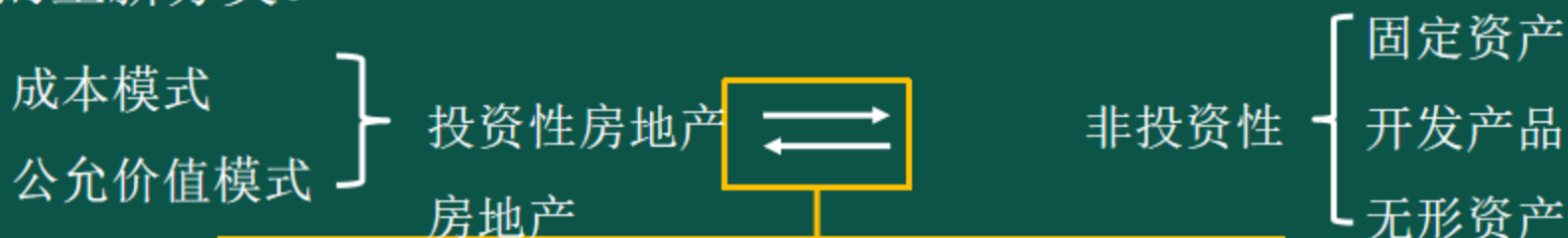


## 第四节 投资性房地产的转换和处置

### 一、房地产的转换

#### (一) 投资性房地产转换形式及转换日

房地产的转换，是因房地产用途发生改变而对房地产进行的重新分类。



企业必须有确凿证据表明房地产用途发生改变

- 董事会就改变房地产用途形成正式书面决议
- 房地产因用途改变而发生实际状态上的改变



## 第四节 投资性房地产的转换和处置

### (一) 投资性房地产转换形式及转换日

转换形式	转换日
将投资性房地产转为自用房地产	达到自用状态，即企业开始自用的日期
作为存货的房地产改为出租	房地产的租赁期开始日
自用建筑物停止自用，改为出租	租赁期开始日
自用土地使用权停止自用，改用于赚取租金或资本增值	停止自用后，确定用于赚取租金或资本增值的日期
将投资性房地产转为存货	租赁期满，企业董事会或类似机构作出书面决议明确表明将其重新开发用于对外销售的日期



## 第四节 投资性房地产的转换和处置

### (二) 房地产转换的会计处理

#### 1. 成本模式下的转换

投资性房地产（成本模式） ↔ 非投资性房地产（固定/无

形）



借：投资性房地产【原值】

    累计折旧（摊销）

    固定（无形）资产减值准备

贷：固定资产（无形资产）【原值】

    投资性房地产累计折旧（摊销）

    投资性房地产减值准备

借：固定资产（无形资产）【原值】

    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【原值】

    累计折旧（摊销）

    固定（无形）资产减值准备



## 第四节 投资性房地产的转换和处置

### 1. 成本模式下的转换

投资性房地产（成本模式）



非投资性房地产（开

发产品）

投资性房地产

投资性房地产累计折旧（摊销）

投资性房地产减值准备

账面价值结转

开发产品

存货跌价准备

借：投资性房地产【账面价值】

存货跌价准备

贷：开发产品【账面余额】

借：开发产品【账面价值】

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【账面原

值】



## 第四节 投资性房地产的转换和处置

**【记忆口诀】**成本模式下的转换：

非流动资产之间对应结转，流动资产与非流动资产之间账面价值结转。



## 第四节 投资性房地产的转换和处置

【例题6】2021年8月10日，为扩大生产经营，甲公司董事会作出书面决议，计划于2021年8月31日将某出租在外的厂房在租赁期满时收回，用于本公司生产产品。随后，甲公司做好了厂房重新用于生产的各项准备工作。2021年8月31日，甲公司将该出租的厂房收回，2021年9月1日开始用于本公司生产产品。该项房地产在转换前采用成本模式计量，截至2021年8月31日，账面价值为6000万元，其中，原价8000万元，累积已提折旧2000万元。假定不考虑其他因素。

转换日



## 第四节 投资性房地产的转换和处置

甲公司的账务处理如下：

借：固定资产—厂房	8 000	
投资性房地产累计折旧	2 000	
贷：投资性房地产—厂房		8

000

累计折旧—厂房

2 000





## 第四节 投资性房地产的转换和处置

【例题7】甲公司拥有一栋本公司总部办公使用的办公楼，公司董事会就将该栋办公楼用于出租形成了书面决议。2021年4月10日，甲公司与乙公司签订了租赁合同，将这栋办公楼整体出租给乙公司使用，**租赁期开始日为2021年5月1日**，租期为5年。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1日，这栋办公楼的账面余额为500 00万元，已计提折旧5 00万元。假设甲公司所在地存在活跃的房地产交易市场。

转换日



## 第四节 投资性房地产的转换和处置

甲公司的账务处理如下：

借：投资性房地产—办公楼	50 000
累计折旧	500
贷：固定资产—办公楼	
50 000	
	投资性房地产累计折旧
500	



## 第四节 投资性房地产的转换和处置

【例题8】 甲公司是从从事房地产开发的企业，2021年4月10日，甲公司董事会就将其开发的一栋写字楼不再出售改用作出租形成了书面决议。甲公司遂与乙公司签订了租赁合同，将此写字楼整体出租给乙公司使用，租赁期开始日为2021年5月1日，租赁期为5年。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1日，该写字楼的账面余额为500 00万元，未计提存货跌价准备，转换后采用成本模式进行后续计量。

转换日

甲公司的账务处理如下：

借：投资性房地产—写字楼	50 000
贷：开发产品	50 000

000