



第四节 投资性房地产的转换和处置

2. 公允价值模式下的转换

投资性房地产（公允价值模式） \longleftrightarrow 非投资性房地产（
固定/无形）

借：投资性房地产—成本【公允价值】
 累计折旧（累计摊销）
 固定（无形）资产减值准备
 公允价值变动损益【借差】
 贷：固定资产（无形资产）【原
 值】

其他综合收益【贷差】

借：固定资产（无形资产）【公允价值】
 公允价值变动损益【借差】
 贷：投资性房地产—成本
 —公允价值变
 公允价值变动损益【贷差】

动



第四节 投资性房地产的转换和处置

【记忆口诀】公允价值模式下的转换：

公允价值与账面价值借方差额计入公允价值变动损益；

贷方差额
分情况

投资性房地产转非投资性房地产：计入公允价值变动损益

非投资性房地产转投资性房地产：计入其他综合收益



第四节 投资性房地产的转换和处置

【例题9】2021年10月30日，因租赁期满，甲公司将出租的写字楼收回，公司董事会就将该写字楼作为办公楼用于本公司的行政管理形成了书面决议。2021年11月1日，该写字楼正式开始自用，相应由投资性房地产转换为自用房地产，当日的公允价值为72 000 000元。该项房地产在转换前采用公允价值模式计量，原账面价值为70 00万元，其中，成本为67 00万元，公允价值变动为增值3 00万元。

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—写字楼 7 200

贷：投资性房地产—写字楼—成本

6 700

—公允价值变动

300

公允价值变动损益—投资性房地产

200



第四节 投资性房地产的转换和处置

【例题10】2021年8月，甲公司打算搬迁至新建办公楼，由于原办公楼处于商业繁华地段，甲公司准备将其出租，以赚取租金收入，已经公司董事会批准形成书面决议。2021年12月底，甲公司完成了搬迁工作，原办公楼停止自用。2022年1月1日，甲公司与乙公司签订了租赁合同，将其原办公楼租赁给乙公司使用，约定租赁期开始日为2022年1月1日，租赁期为3年。甲公司按照企业会计准则规定将其分类为经营租赁。假设甲公司对出租的该办公楼采用公允价值模式计量。

转换日

假设2022年1月1日，该办公楼的公允价值为38000万元，其原价为55000万元，已提折旧15000万元。



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—成本	38 000
公允价值变动损益—投资性房地产	2 000
累计折旧	15 000
贷：固定资产—办公楼	

55 000



第四节 投资性房地产的转换和处置

【例题11】 甲公司是从从事房地产开发的企业，2021年4月15日，甲公司董事会就将其开发的一栋写字楼用于出租形成了书面决议。甲公司遂与乙公司签订了租赁合同，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400 00万元，公允价值为430 00万元。

转换日



第四节 投资性房地产的转换和处置

假设甲公司对出租的写字楼采用公允价值模式计量，甲公司的账务处理如下：

借：投资性房地产—写字楼—成本	43
000	
贷：开发产品	
40 000	
其他综合收益—公允价值变动—投资性房地产	3
000	



第四节 投资性房地产的转换和处置

【例·单选题】企业将自用房地产转为以公允价值模式计量的投资性房地产。下列关于转换日该房地产公允价值小于账面价值的差额的会计处理表述中，正确的是（ ）。

- A. 计入递延收益
- B. 计入当期损益
- C. 计入其他综合收益
- D. 计入资本公积



第四节 投资性房地产的转换和处置

答案：B

解析：企业将自用房地产转为公允价值模式计量的投资性房地产，当日公允价值小于账面价值的差额，应该计入公允价值变动损益。



第四节 投资性房地产的转换和处置

二、投资性房地产的处置

企业可以通过对外出售或转让的方式处置投资性房地产，因非货币性资产交换等而减少投资性房地产也属于投资性房地产的处置。

成本模式计量	公允价值模式计量
借：银行存款等	
贷：其他业务收入	
应交税费—应交增值税（销项税额）	



第四节 投资性房地产的转换和处置

成本模式计量	公允价值模式计量
借：其他业务成本 投资性房地产累计折旧 (投资性房地产累计摊销) 投资性房地产减值准备 贷：投资性房地产	借：其他业务成本 贷：投资性房地产—成本 —公允价值变动 (或借记) 借：公允价值变动损益 贷：其他业务成本 借：其他综合收益 贷：其他业务成本 或作相反分录



第四节 投资性房地产的转换和处置

【提示】公允价值模式计量的投资性房地产的账面余额一般与成本不是一个金额，因为“投资性房地产——成本”核算的是投资性房地产初始计量时的金额，在公允价值模式计量的投资性房地产后续计量中，应当以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，即投资性房地产的账面价值中还包含累计确认的公允价值变动。

由于公允价值模式计量的投资性房地产不计提折旧或摊销，也不存在减值问题，因此公允价值模式计量的投资性房地产的账面余额与其账面价值相等。



第四节 投资性房地产的转换和处置

【例·多选题】下列关于企业投资性房地产会计处理的表述中，正确的有（ ）。

- A. 自行建造的投资性房地产，按达到预定可使用状态前所发生的必要支出进行初始计量
- B. 以成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提的减值准备以后会计期间可以转回
- C. 投资性房地产后续计量由成本模式转为公允价值模式时，其公允价值与账面价值的差额应计入当期损益
- D. 满足投资性房地产确认条件的后续支出，应予以资本化



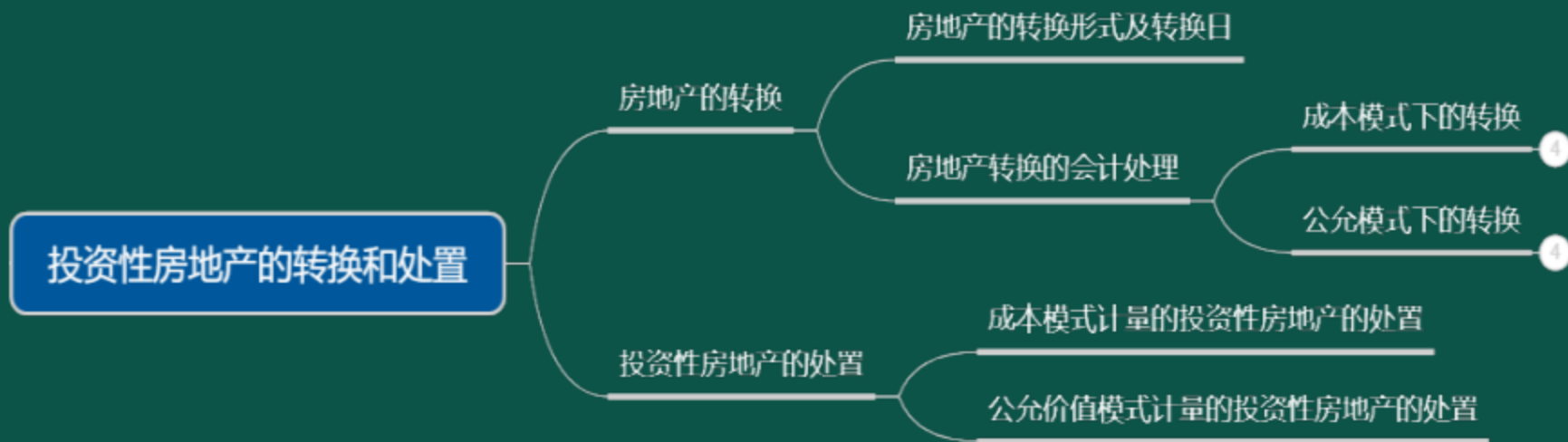
第四节 投资性房地产的转换和处置

答案：AD

解析：选项B，以成本模式计量的投资性房地产，计提的减值准备以后不能转回；选项C，投资性房地产后续计量模式的变更，作为会计政策变更处理，按计量模式变更时公允价值与账面价值的差额，调整期初留存收益。



本节小结



谢谢 观看
THANK YOU