



第三章 固定资产

【考点1】固定资产的初始计量

	固定资产的初始计量	
外购	借：固定资产（不需要安装） 在建工程（需要安装） 应交税费——应交增值税（进项税额） 贷：银行存款/应付职工薪酬等 借：固定资产 贷：在建工程	购买价款+进口关税+消费税+不能抵扣的增值税进项税额+运输费+装卸费+保险费+安装费+专业人员服务费等
自行建造	借：工程物资 应交税费——应交增值税（进项税额） 贷：银行存款等 借：在建工程 贷：银行存款/工程物资/原材料/库存商品/应付职工薪酬/应付利息等 借：固定资产 贷：在建工程	工程用物资成本+人工成本+相关税费+应予资本化的借款费用+应分摊的间接费用



第三章 固定资产

【考点2】 固定资产折旧

（一）固定资产折旧

1、折旧范围：除下列资产之外全部固定资产。

①已提足折旧继续使用的固定资产②按规定单独作价入账的土地

折旧的起止时间：当月增加的固定资产当月不计提；当月减少的固定资产当月继续计提。



第三章 固定资产

2、折旧的方法：企业按月计提固定资产折旧。

企业选择固定资产折旧方法时，应当根据与固定资产有关的经济利益的预期消耗方式作出决定。



第三章 固定资产

折旧方法	年折旧额	折旧率
1. 年限平均法	$(\text{原值}-\text{净残值})/n$	$(1-\text{净残值率})/n$
2. 工作量法	$(\text{原值}-\text{净残值})/\text{工作总量}\times\text{年工作量}$	年折旧额/原值
3. 双倍余额递 减法	折旧前期: 期初固定资产净值 $\times 2/n$ 最后两年: $(\text{账面价值}-\text{净残值})/2$	$2/n$
4. 年数总和法	$(\text{原价}-\text{预计净残值})\times\text{年折旧率}$	尚可使用年数/ $(1+2+\dots+n)$ $\times 100\%$

说明: 上述公式中“年”指增加固定资产次月开始连续的12个月, 即“使用年”。

实务中按照会计年度(20××年)计提折旧, 采用加速折旧方法时需要分段计算。



第三章 固定资产

3、年末复核

对固定资产“使用寿命、预计净残值”进行复核，判断是否需要调整。

对折旧方法复核是否适用。在固定资产使用过程中，与其有关的经济利益预期实现方式也可能发生重大变化，应相应改变固定资产折旧方法。

会计处理：固定资产使用寿命、预计净残值和折旧方法的改变按照会计估计变更的规定进行处理。



第三章 固定资产

4、折旧的会计处理

借：制造费用（生产车间计提折旧）

 管理费用（管理部门、未使用的固定资产计提折

旧）

 销售费用（企业专设销售部门计提折旧）

 其他业务成本（企业出租固定资产计提折旧）

 研发支出（企业研发无形资产时使用固定资产计

提折旧）

 贷：累计折旧



第三章 固定资产

（二）固定资产后续支出

资本化：通过“在建工程”科目计入固定资产原值

费用化：通过“管理费用”、“销售费用”计入损益



第三章 固定资产

【考点3】固定资产的处置

	固定资产处置的账务处理
1. 转入清理	借：固定资产清理 累计折旧 固定资产减值准备 贷：固定资产
2. 发生清理费用	借：固定资产清理 应交税费——应交增值税（进项税额） 贷：银行存款、应交税费
3. 收回出售固定资产的价款、残料价值和变价收入等	借：银行存款、原材料 贷：固定资产清理 应交税费——应交增值税（销项税额）



第三章 固定资产

4. 保险赔偿的处理	借：其他应收款、银行存款 贷：固定资产清理
5. 清理净损益的处理	借：营业外支出（已丧失功能报废或毁损净损失） 资产处置损益（出售、交换、抵债，可能贷方） 贷：固定资产清理（或借方） 营业外收入（已丧失功能报废或毁损净收益）



第三章 固定资产

总结

初始计量			后续计量			处置
外购	自建	出包	折旧	后续支出	减值	
按实际支付的购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等。	料/工/费	【注意】待摊支出的分配	四种方法。 1. 年限平均法 2. 工作量法 3. 双倍余额递减法 4. 年数总和法	资本化 费用化	账面价值与可收回金额比较 不可转回	资产处置损益 营业外收支



第四章 无形资产

【考点1】无形资产的初始计量

1. 外购	(1) 一次付款购买：实际成本=买价+相关税费+直接可归属的支出 (2) 分期付款购买（具有融资性质）：实际成本=合同价现值+其他直接支出
2. 投入	实际成本=投资合同约定的价值（公允价值）
3. 研发	实际成本=满足资本化条件后开发支出+其他直接支出

【提示】内部研究开发费用的会计处理



第四章 无形资产

		自行研究开发无形资产的会计处理	
研究阶段		借：研发支出——费用化支出 应交税费——应交增值税（进项税额） 贷：银行存款、原材料、应付职工薪酬	
开发阶段	不符合资本化条件	期末： 借：管理费用 贷：研发支出——费用化支出	无法区分的，费用化
	符合资本化条件	借：研发支出——资本化支出 应交税费——应交增值税（进项税额） 贷：银行存款、原材料、应付职工薪酬 期末不结转，保留在该账户中，在资产负债表中“开发支出”项目列示。	
达到预定用途		借：无形资产 贷：研发支出——资本化支出	



第四章 无形资产

【考点2】无形资产的后续计量

	无形资产的后续计量	
	使用寿命有限的无形资产	使用寿命不确定的无形资产
摊销期 (使用寿命)	可供使用当月起至不再作为无形资产确认时止 【注意】当月增加，当月开始摊销（与固定资产不同）	×
摊销方法	按照经济利益预期消耗方式	
残值	一般为零，除非有第三方承诺购买或者有活跃市场得到残值信息	
每年年末复核	使用寿命、摊销方法、残值	使用寿命
减值准备	存在减值迹象时进行减值测试	每个会计期末都要进行减值测试



第四章 无形资产

【考点3】无形资产的处置

（一）无形资产出租

借：银行存款

 贷：其他业务收入（租金收入）

 应交税费——应交增值税（销项税额）

借：其他业务成本（相关成本）

 贷：累计摊销

 银行存款



第四章 无形资产

(二) 无形资产出售

借：银行存款

 无形资产减值准备

 累计摊销

贷：无形资产

 应交税费——应交增值税（销项税额）

 资产处置损益（或借方）



第四章 无形资产

（三）无形资产报废

如果无形资产预期不能为企业带来未来经济利益，不再符合无形资产的定义，应将其报废并予以转销，其账面价值转入当期损益。

借：营业外支出

 累计摊销

 无形资产减值准备

贷：无形资产



第四章 无形资产

总结

初始计量		后续计量		处置
外购	研发	摊销	减值	
包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。	<ol style="list-style-type: none">研究阶段 费用化开发阶段<ol style="list-style-type: none">①不符合资本化： 费用化②符合资本化： 资本化无法区分阶段 费用化	<ol style="list-style-type: none">寿命有限 应摊销寿命不确定 不摊销， 期末减值测试	账面价值 与可收回 金额比较 不可转回	资产处 置损益 营业外 收支



第五章 投资性房地产

【考点1】投资性房地产的范围

1. 已出租的土地使用权
2. 持有并准备增值后转让的土地使用权
3. 已出租的建筑物



第五章 投资性房地产

【提示】土地使用权的会计处理

	用途	会计科目
一般情况	用于自行建造厂房等地上建筑物	无形资产
	外购的房屋建筑物所支付的价款中包括土地使用权和建筑物价值的	能够分配：无形资产、固定资产
		无法分配：固定资产
	单独估价入账的土地	固定资产
	已出租，或者持有并准备增值后转让	投资性房地产
特殊情况	房地产开发企业用于建造对外出售的商品房	开发成本→开发产品



第五章 投资性房地产

【考点2】投资性房地产的初始计量、后续计量和处置

	成本模式（类似于固定/无形资产）	公允价值模式
初始 计量	借：投资性房地产 贷：银行存款等	借：投资性房地产—成本 贷：银行存款等
后续 计量	借：其他业务成本 贷：投资性房地产累计折旧 （摊销）	借：投资性房地产—公允价值变动 贷：公允价值变动损益
	借：投资性房地产—在建 投资性房地产累计折旧（摊销） 贷：投资性房地产 借：投资性房地产—在建 贷：银行存款、应付账款等 借：投资性房地产 贷：投资性房地产—在建	借：投资性房地产—在建 贷：投资性房地产—成本 —公允价值变动 借：投资性房地产—在建 贷：银行存款、应付账款 等 借：投资性房地产—成本 贷：投资性房地产—在建



第五章 投资性房地产

取得收入	借：银行存款 贷：其他业务收入 应交税费—应交 增值税（销项税额）	借：银行存款 贷：其他业务收入 应交税费—应 交增值税（销项税额）
处置	借：其他业务成本 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	借：其他业务成本 贷：投资性房地产—成 本 —公允价值变动 借：其他综合收益 贷：其他业务成本 借：公允价值变动损益 贷：其他业务成本 （或相反）



第五章 投资性房地产

【考点3】投资性房地产后续计量模式的变更

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

公允价值模式→成本模式（×）



第五章 投资性房地产

【考点4】投资性房地产的转换

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

成本模式投资性房地产
投资性房地产
投资性房地产累计折旧
投资性房地产减值准备

自用房地产或存货

1. 非流动资产

固定资产；累计折旧；固定资产减值准备
无形资产；累计摊销；无形资产减值准备

2. 流动资产

开发产品；存货跌价准备

借差公允价值变动损益
贷差其他综合收益

公允模式投资性房地产

投资性房地产——成本
投资性房地产——公允价值变动

借差贷差公允价值变动损益