



第四节 投资性房地产

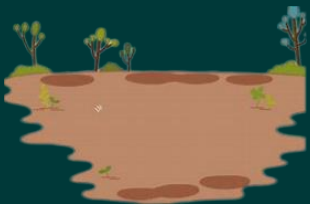




考点① 投资性房地产的概念



投资性房地产，是指**为赚取租金或资本增值**，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。



划重点啦

1. 投资性房地产持有目的：赚取租金或资本增值；
2. 固定资产持有目的：用于生产商品、提供服务、经营管理的，而不是直接出售的；
3. 存货持有目的：销售。

不属于投资性房地产	自用房地产	即为生产商品、提供劳务或者经营管理而持有的房地产。例如： ①企业出租给本企业职工居住的房屋； ②企业拥有并自行经营的旅馆饭店； ③企业自用的办公楼、生产车间厂房等
	作为存货的房地产	作为存货的房地产是指房地产开发企业在正常经营过程中销售的或为销售而正在开发的商品房和土地。这部分房地产属于房地产开发企业的存货，不属于投资性房地产
	①企业计划用于出租但尚未出租的土地使用权，不属于投资性房地产； ②以经营租赁方式租入土地使用权/房再转租给其他单位的，不属于投资性房地产	

划重点啦

- ①企业将建筑物出租，按租赁协议向承租人提供的相关辅助服务在整个协议中**不重大**的，如企业将办公楼出租并向承租人提供保安、维修等辅助服务，应当将该建筑物确认为投资性房地产；
- ②如果某项房地产，部分用于赚取租金或资本增值、部分用于生产商品、提供劳务或经营管理，能够**单独计量**和出售的、用于赚取租金或资本增值的部分，应当确认为投资性房地产；不能够单独计量和出售的、用于赚取租金或资本增值的部分，不确认为投资性房地产。

对点练

例题 4-7（单选题）下列各项中，属于企业投资性房地产的是（ ）

- A. 用以出售的楼盘
- B. 用于建造厂房的土地使用权
- C. 拥有并自行经营的旅馆
- D. 已出租的办公楼

对点练

【答案】 D

【解析】 投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。因此选项 D 正确。



考点② 投资性房地产的确认和计量



一、投资性房地产的确认

（一）投资性房地产的定义

投资性房地产只有在符合投资性房地产定义，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，即有证据证明企业能够获取租金或资本增值，或两者兼而有之；
2. 该投资性房地产的成本能够可靠地计量。

（二）投资性房地产的确认时点

情 形	具体时点
已出租的土地使用权、 已出租的建筑物	一般为租赁期开始日 【注意】对企业持有以备经营出租的空置建筑物，董事会或类似机构作出书面决议，明确表明将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，即使尚未签订租赁协议，也应视为投资性房地产
持有以备增值后转让的土地使用权	停止自用，准备增值后转让的日期

二、投资性房地产的计量

计量模式	科目设置	核算内容
成本模式（ 提折旧、 提摊销、提 减值准备）	①投资性房地产	核算其实际成本及其增减变化
	②投资性房地产累计折旧 （摊销）	分别核算计提折旧或计提摊销
	③投资性房地产减值准备	核算计提的减值准备

公允价值模式（不提折旧、不提摊销、不提减值准备）	①投资性房地产——成本	核算其实际成本及其增减变化
	②投资性房地产——公允价值变动	核算公允价值增减变动
	③其他综合收益	核算非投资性房地产转换为投资性房地产（公允价值模式）转换日的公允价值大于账面价值的差额
	④公允价值变动损益	核算投资性房地产公允价值变动损益



成本模式和公允价值模式的区别？



成本模式就是顺从规律，该折旧就折旧，该摊销就摊销，该减值就减值，公允价值模式是逆天改命，不折旧，不摊销，我还不减值。

划重点啦

1. 通常应当采用成本模式计量，满足特定条件时可以采用公允价值模式计量；
2. 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；
3. 成本模式可以变更为公允价值模式，但是不能再转回成本模式。

对点练

例题 4-8（判断题） 已采用公允价值模式计量的投资性房地产，不得从公允价值模式转为成本模式。（）

【答案】√



考点③

投资性房地产的账务处理



一、取得投资性房地产

企业取得投资性房地产，在成本模式或公允价值模式下均应按照取得时的实际成本核算。

1.成本模式下取得投资性房地产

项 目	成本构成	账务处理
初始取得	外购的土地使用权和建筑物，按照取得时的实际成本进行计量	借：投资性房地产（价、税、费） 贷：银行存款等
	自行建造的，成本由该项资产达到预定可使用状态前发生的必要支出构成	借：投资性房地产 贷：在建工程 / 银行存款等

提示一下

1. 自建房地产成本包括：土地开发费、建筑成本、安装成本、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等。
2. 建造过程中发生的非正常性损失直接计入当期损益，不计入建造成本。

划重点啦

企业购入的房地产，部分用于出租（或资本增值），部分自用，用于出租（或资本增值）的部分应予以单独确认，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分配。