

自用房地
产或存货
转换为采
用成本模
式计量的
投资性房
地产

按照
实际
成本
计量

按①自用房地产转换为投资性房地产

借：投资性房地产

累计折旧 / 累计摊销

固定资产减值准备 / 无形资产减值准备

贷：固定资产 / 无形资产

投资性房地产累计折旧（摊销）

投资性房地产减值准备

②存货转换为投资性房地产

借：投资性房地产（倒挤）

存货跌价准备

贷：开发产品（“开发商品”其实是“开发产品”，简单讲就是房地产开发商建出来的、用来卖的房子或者商铺之类的建筑物。）



2.成本模式下持有投资性房地产

持有（成本模式 下投资性房地产）	①确认租金收入： 借：银行存款 / 其他应收款 贷：其他业务收入 ②结转成本： 借：其他业务成本 贷：投资性房地产累计折旧 / 摊销
---------------------	--

持有（成本模式下
投资性房地产）

③减值：

借：资产减值损失

贷：投资性房地产减值准备

【提示】计提减值后不允许转回

3.成本模式下处置投资性房地产

处置（成本模式下投资性房地产）	借：银行存款 贷：其他业务收入 同时： 借：其他业务成本（倒挤） 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
------------------------	---

4.公允价值模式下取得投资性房地产

项 目	成本构成	公允价值模式
初始取得（公允价值模式下核算的投资性房地产）	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——成本 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——成本 贷：在建工程 / 银行存款等



自用房地产 或存货转换为公允价值 模式的投资 性房地产	按照转换 日的公允 价值计量	借：投资性房地产——成本 累计折旧（摊销） 固定（存货）资产减值准备 公允价值变动损益（借方差额） 贷：固定资产 / 开发产品 其他综合收益（贷方差额）
--------------------------------------	----------------------	---



对点练

例题 4-10（单选题）某企业将自用的房地产转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产。下列各项中，转换日公允价值小于原账面价值的差额应记入的会计科目是（ ）。

- A. 其他收益
- B. 资产处置损益
- C. 公允价值变动损益
- D. 其他综合收益

4.公允价值模式下持有投资性房地产

业 务	公允价值模式
持有	①确认租金收入： 借：银行存款 / 其他应收款 贷：其他业务收入 ②期末计量【提示】不允许提减值： 期末公允价值 > 账面余值（或相反的账务处理） 借：投资性房地产——公允价值变动 贷：公允价值变动损益——投资性房地产

4.公允价值模式下处置投资性房地产

处置	①确认收入： 借：银行存款 贷：其他业务收入 ②结转成本： 借：其他业务成本 贷：投资性房地产——成本 ——公允价值变动（可借可贷） 同时： 借：公允价值变动损益 贷：其他业务成本 同时： 借：其他综合收益 贷：其他业务成本 （或作相反分录）
----	---

对点练

例题 4-9（单选题）下列有关投资性房地产后续计量会计处理的表述中，不正确的是（ ）。

- A. 不同企业可以分别采用成本模式或公允价值模式
- B. 满足特定条件时可以采用公允价值模式
- C. 同一企业可以分别采用成本模式和公允价值模式
- D. 同一企业不得同时采用成本模式和公允价值模式

对点练

【答案】 C

【解析】 投资性房地产的核算，同一企业不得同时采用成本模式和公允价值模式。因此选项 C 当选。

麻花来总结:





感谢聆听
Thank you



THANKS

2025年度