



第二节 投资性房地产





🎯 考点 1

一、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**。



情形	账务处理
已出租的土地使用权	①企业 计划 用于出租但尚未出租的土地使用权，不属于此类； ②以经营租赁方式 租入 土地使用权再 转租 给其他单位的，不属于此类
持有并准备增值后转让的土地使用权	闲置土地 ，不属于投资性房地产



已出租的建筑物

①是指企业拥有产权并以经营租赁方式出租的房屋等建筑物；

②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；

③以经营租赁方式租入建筑物再转租的建筑物不属于此类



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





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

二、投资性房地产的确认和计量 (★★☆)

(一) 投资性房地产的确认

1. 投资性房地产的确认条件

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) 投资性房地产的计量

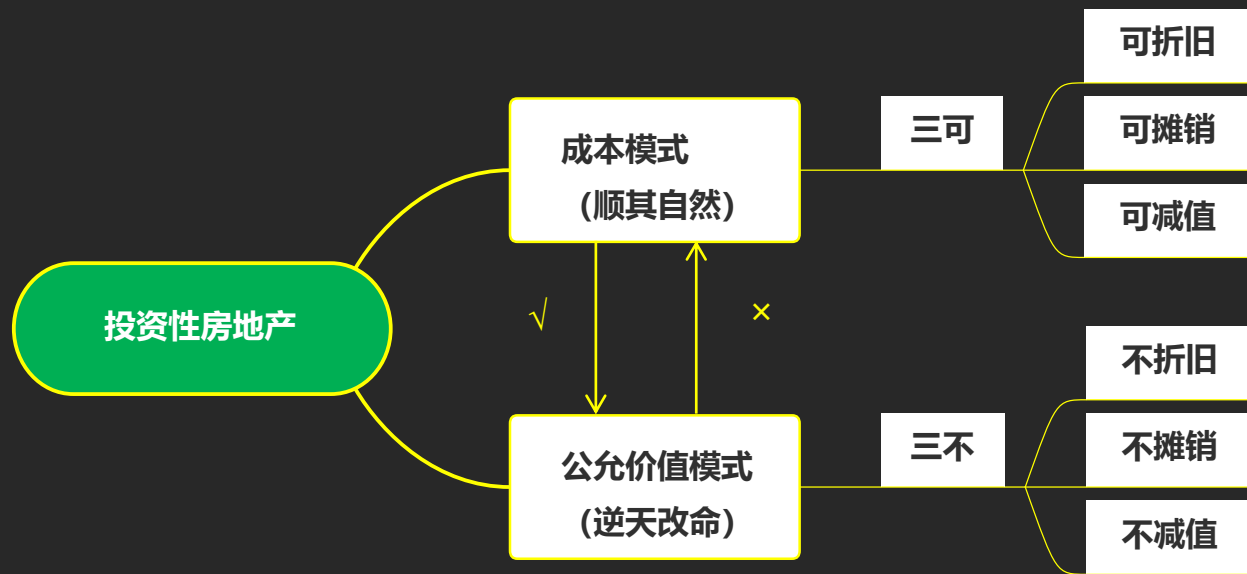
计量模式	科目设置	核算内容
成本模式	①投资性房地产	核算其实际成本及其增减变化
	②投资性房地产累计折旧（摊销）	分别核算计提折旧或计提摊销
	③投资性房地产减值准备	核算计提的减值准备



公允价值 模式	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



【提示一下】 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；





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

三、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。



项 目	成本构成	成本模式	公允价值模式
外购	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：银行存款出	借：投资性房地 产——成本 贷：银行存款



<p>自建</p>	<p>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</p>	<p>借：投资性房地产 贷：在建工程 / 银行存款等</p>	<p>借：投资性房地产——成本 贷：在建工程 / 银行存款等</p>
-----------	--	---	---



<p>自用房 地产或 存货转 换为公 允价值 模式的 投资性 房地产</p>	<p>按照转换 日的公允 价值计量</p>	<p>— —</p>	<p>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）</p> <p>贷：固定资产 / 开发产品 其他综合收益（贷方差额）</p>
--	--	----------------	--



<p>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</p>	<p>按照实际成 本计量</p>	<p>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）</p>	<p>— —</p>
---	----------------------	---	----------------



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	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	——
--	------------------	--	----



二、后续计量

业 务	成本模式	公允价值模式
持有	<p>①确认租金收入： 借：银行存款 / 其他应收款 贷：其他业务收入</p> <p>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</p>	<p>①确认租金收入： 借：银行存款 / 其他应收款 贷：其他业务收入</p> <p>②期末计量： A. 期末公允价值 > 账面余值 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</p>



<p>持有</p>	<p>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</p>	<p>B. 期末公允价值 < 账面余值 借：公允价值变动损益——投资性房地产 贷：投资性房地产——公允价值变动 【提示】不允许提减值</p>
-----------	--	---



处
置

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

借：银行存款

贷：其他业务收入

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 — 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





对点练

【答案】C

【解析】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，公允价值小于原账面价值的差额应记入“公允价值变动损益”科目，公允价值大于原账面价值的差额应记入“其他综合收益”科目。因此选项 C 正确。

