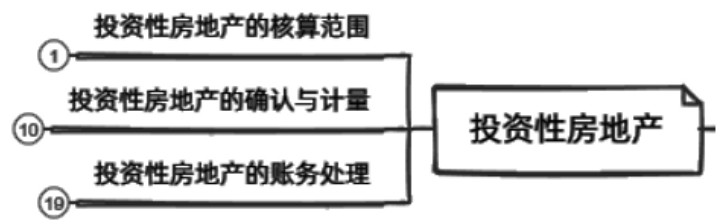
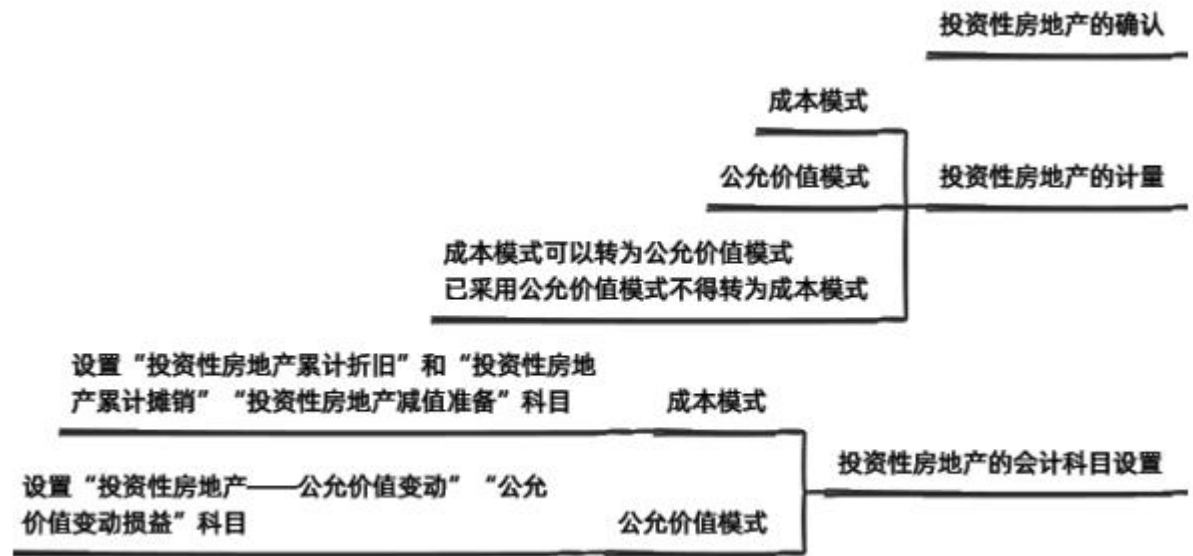


第二节 投资性房地产



- 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。
- 投资性房地产的核算范围



情形	成本模式	公允价值模式
	类似于固定资产、无形资产，有折旧、有摊销、有减值、无涨跌	类似于交易性金融资产，无折旧、无摊销、无减值、有涨跌
1. 外购	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

情形	成本模式	公允价值模式
		借：投资性房地产——成本（公允价值）

2. 自用房地产或存货转换为投资性房地产	借：投资性房地产 累计折旧/摊销 固定资产/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	累计折旧（摊销） 公允价值变动损益（公允价值＜账面价值） 固定（无形）资产减值准备 贷： 固定资产、无形资产（账面余额）/开发产品 其他综合收益（公允价值＞账面价值） 【巧记】 自用房地产、自用存货转为公允价值模式的投资性房地产（“私转公”赚）赚取的差额记入“其他综合收益”，其他情况的差额均记入“公允价值变动损益”
----------------------	--	--

情形	成本模式	公允价值模式
3. 确认租金收入	借：银行存款（其他应收款） 贷：其他业务收入	
4. 计提折旧和摊销	借：其他业务成本 贷：投资性房地产累计折旧（摊销）	无
5. 公允价值变动	无	上升： 借：投资性房地产——公允价值变动 贷： 公允价值变动损益 下降分录则反之
6. 计提减值	借： 资产减值损失 贷：投资性房地产减值准备	无

	成本模式	公允价值模式
7. 处置	确认收入： 借：银行存款等 贷：其他业务收入 结转成本： 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	确认收入： 借：银行存款 贷：其他业务收入 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 其他综合收益转入成本： 借： 其他综合收益 贷：其他业务成本

		结转投资性房地产累计公允价值变动： 借：其他业务成本 贷：公允价值变动损益 或相反会计分录
--	--	--

比较：投资性房地产的后续计量

	成本模式	公允价值模式
计提折旧摊销	√	×
计提减值准备	√	×
公允价值调账	×	√

经典例题

【单选题】某企业采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，投资性房地产公允价值上升时，应贷记的会计科目是（ ）。 （2023 年）

- A. 公允价值变动损益
- B. 投资收益
- C. 其他综合收益
- D. 其他业务收入

答案：A

解析：本题会计分录如下：

借：投资性房地产——公允价值变动
 贷：公允价值变动损益

【判断题】企业应对采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产计提折旧或摊销。（ ） （2023 年）

答案：×

解析：采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，不计提折旧、摊销和减值准备。采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提折旧、摊销和减值准备。

【单选题】2021年6月，甲公司计划购入一栋写字楼用于对外出租。当月与承租方签订了经营租赁合同，约定租期为5年。该写字楼实际购买价款为800万元，支付相关税费1万元，款项全部以银行存款支付。不考虑其他因素，下列有关甲公司的会计处理结果正确的是（ ）。

- A. 购入时：
 借：固定资产 801
 贷：银行存款 801

B. 购入时：

借：固定资产 800

贷：银行存款 800

C. 购入时：

借：投资性房地产 801

贷：银行存款 801

D. 购入时：

借：投资性房地产 800

贷：银行存款 800

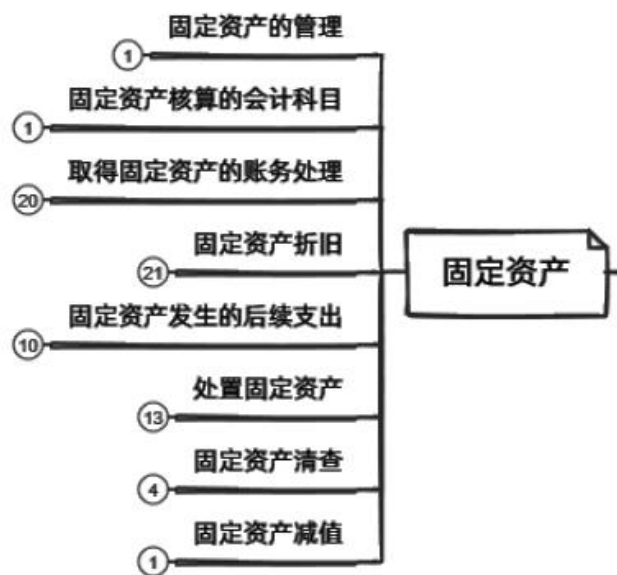
答案：C

解析：外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出，所以该投资性房地产的初始入账价值 $=800+1=801$ （万元）。

会计处理：

借：投资性房地产 801

贷：银行存款 801



为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的、使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

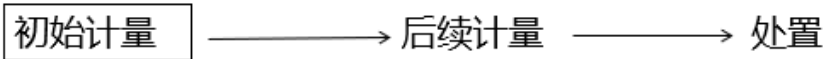
固定资产的管理

企业一般需要设置“固定资产”、“累计折旧”、“在建工程”、“工程物资”、“固定资产清理”等

固定资产核算的会计科目

第三节 固定资产

考点：固定资产



外购固定资产取得成本：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	
购买价款	①发票上列明的价款； ②不含可以抵扣的进项税额
相关费用	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 【提示】 专业人员服务费计入固定资产成本； 内部员工的培训费、采购人员的差旅费计入当期损益（管理费用等），不计入固定资产成本

相关税金	①进口环节缴纳的关税； ②消费税； ③车辆购置税等
【提示】 以一笔款项购入多项没有单独标价的固定资产，应将各项资产单独确认为固定资产，并按各项固定资产公允价值的比例对总成本进行分配，分别确定各项固定资产的成本	

情形（外购）	一般纳税人账务处理
购入不需要安装的固定资产	借：固定资产 应交税费—应交增值税（进项税额） 贷：银行存款/应付账款

情形（外购）	一般纳税人账务处理
购入需要安装的固定资产	借：在建工程 应交税费—应交增值税（进项税额） 贷：银行存款/应付账款 借：在建工程 贷：原材料/库存商品【成本价】 应付职工薪酬等 借：固定资产

	贷：在建工程
--	--------

情形（建造）		一般纳税人账务处理
自营工程	①购入工程物资	借：工程物资 应交税费——应交增值税（进项税额） 贷：银行存款
	②领用工程物资、本企业原材料、本企业生产的商品	借：在建工程 贷：工程物资/原材料/库存商品等

情形（建造）		一般纳税人账务处理
自营工程	③自营工程发生的其他费用（如人员工资等）	借：在建工程 贷：银行存款 应付职工薪酬
	④自营工程达到预定可使用状态	借：固定资产 贷：在建工程

情形（建造）		一般纳税人账务处理
出包工程	①支付工程款	借：在建工程 应交税费——应交增值税（进项税额） 贷：银行存款（支付给承包商的工程价款）
	②工程达到预定可使用状态	借：固定资产 贷：在建工程

知识点	考点	
折旧	影响因素	原价，预计净残值，固定资产减值准备，使用寿命（复核）
	应计折旧额：指应当计提折旧的固定资产的原价扣除其预计净残值后的金额。 已计提减值准备的固定资产，还应当扣除已计提的固定资产减值准备累计金额；	

知识点	考点		
折旧	折旧范围	时间范围	当月增加，下月计提； 当月减少，下月不提
			已达到使用状态但未办理竣工决算的固定资产先入账，再调，但以前计提的折旧不调整
		空间范围	除了，提足，土地，提前报废，更新改造，都计提

知识点	考点		
折旧	折旧方法	年限平均法	$(\text{原价} - \text{预计净残值}) / \text{预计使用寿命}$
		工作量法	$\text{原价} \times (1 - \text{预计净残值率}) / \text{预计总工作量}$
		双倍余额递减法	每个折旧年度年初固定资产账面净值 $\times 2 / \text{预计使用年限}$
		年数总和法	某年折旧额 = $(\text{原值} - \text{预计净残值}) \times \text{该年折旧率}$ 某年折旧率 = $\text{尚可使用年数} / \text{预计使用寿命的年数总和}$

知识点	考点	
折旧	账务处理	借：制造费用（生产用固定资产的折旧） 管理费用（行政用固定资产的折旧） 销售费用（销售部门用固定资产） 在建工程（用于工程的固定资产） 其他业务成本（经营租出的固定资产） 贷：累计折旧