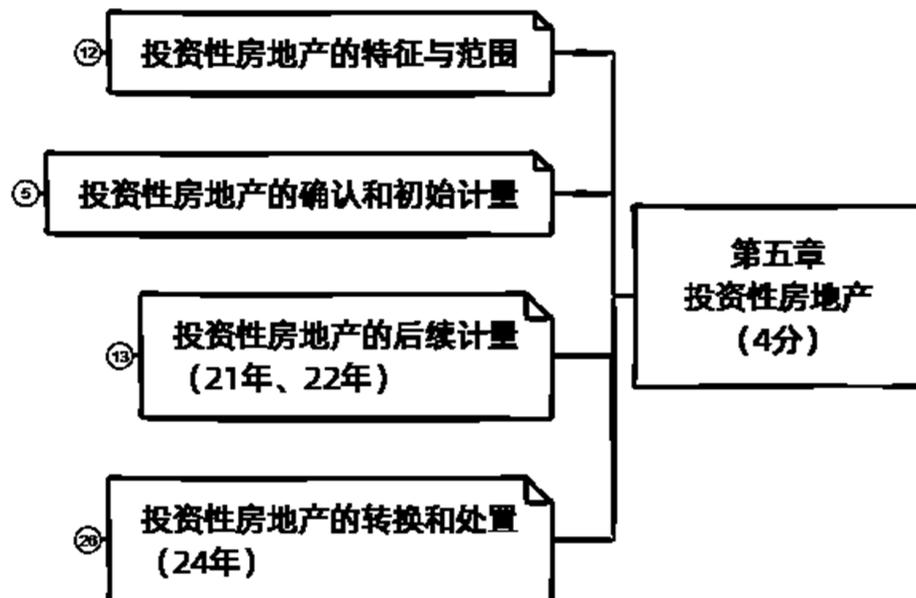


第五章 投资性房地产

本章框架



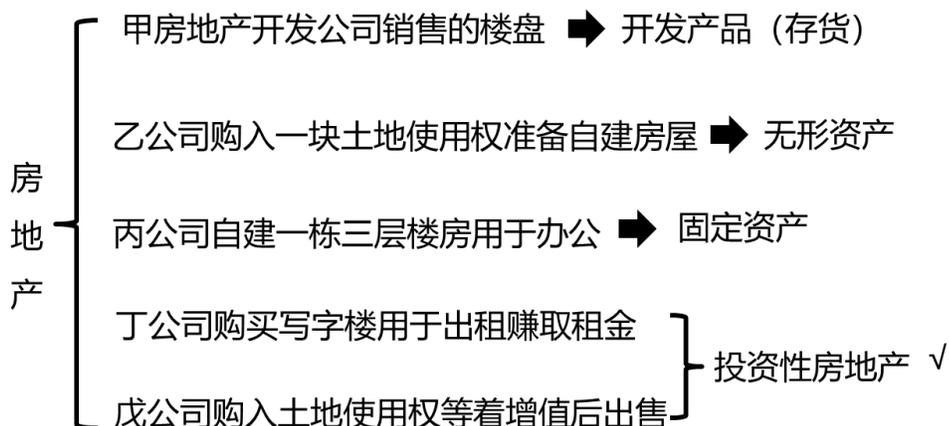
考情分析

本章是基础性章节。在考试中，既可以考客观题也可以考主观题。本章易考自用房地产与投资性房地产用途相互转换的会计处理，投资性房地产后续计量模式的变更，投资性房地产的处置等问题；可与会计政策变更、前期差错更正、所得税、债务重组、非货币性资产交换、持有待售资产以及合并报表等内容结合。

近三年平均分值为4分。

第一节 投资性房地产的特征与范围

思考：企业为什么持有房地产？



知识点：投资性房地产的定义

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。

【提示】

投资性房地产应当能够**单独**计量和出售。

属于企业日常活动形成的经济利益总流入。

企业可以选择**成本模式**或**公允价值模式**对投资性房地产进行后续计量。

在后续计量时，通常应当采用成本模式，存在确凿证据表明投资性房地产的公允价值能够可靠取得的，可以采用公允价值计量模式。

计量模式一经确定，不得随意变更。

成本模式转为公允价值模式的，应当作为会计政策变更。

知识点：投资性房地产的范围

	建筑物	土地使用权
出租	√	√
资本增值	—	√

【提示】

投资性房地产的主要形式是出租建筑物、出租土地使用权，这实质上属于一种让渡资产使用权行为。

在我国实务中，持有并准备增值后转让的土地使用权这种情况较少。

(一)投资性房地产适用范围

1. **已出租的土地使用权**

企业通过出让或转让方式取得的、以经营租赁方式出租的土地使用权。

【解释】

企业对于租入的土地使用权再**转租**给其他单位的，**不属于**投资性房地产。

【思考题】甲公司与乙公司签订了土地使用权租赁合同，甲公司以年租金800万元租赁使用乙公司50万平方米的土地使用权，租赁期限10年。

自租赁合同约定的租赁期开始日起，该土地使用权属于乙公司的投资性房地产。

2. 持有并准备**增值后转让**的**土地使用权**

企业取得的、准备增值后转让的土地使用权。

【提示】

按照国家有关规定认定的闲置土地，不属于持有并准备增值后转让的土地使用权，也就不属于投资性房地产。

3. 已出租的建筑物

属于：企业拥有产权的、以经营租赁方式出租的建筑物

不属于：企业租入再转租的建筑物

【提示1】

①已出租的建筑物是企业已经与其他方签订了租赁协议，约定以经营租赁方式出租的建筑物。一般应自**租赁合同规定的租赁期开始日**起，经营租出的建筑物才属于已出租的建筑物。

②企业持有以备经营出租的空置建筑物，如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**。——看书面决议

提示：企业**计划**用于出租但**尚未出租**的土地使用权，不属于此类。——没有书面决议就不是

经典例题

【多选题】下列各项中，属于投资性房地产的有（ ）。

- A. 已出租的建筑物
- B. 待出租的建筑物
- C. 已出租的土地使用权
- D. 租入后再转租的建筑物

答案：AC

解析：除形成正式书面决议的拟出租的空置建筑物外，投资性房地产指的是已形成出租事实的房产，选项B不严谨，因此不能选；转租房产的产权不属于企业，连企业资产都不是，更不会是投资性房地产，因此，选项D不能选。

【提示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**，应当将该建筑物确认为投资性房地产。

例如，企业将其办公楼出租，同时向承租人提供维护、保安等日常辅助服务，企业应当将其确认为投资性房地产。又如，甲公司在北京CBD购买了一栋20层的楼，根据甲公司与相关公司签订的租赁合同约定，其中，1层出租给某大型超市，2~10层出租给某会计师事务所，11~15层出租给某软件公司，16~20层出租给某品牌酒店。租赁合同同时约定，为该栋楼提供保洁、维修、安保等日常辅助服务，该辅助服务不重大，甲公司应将该栋楼确认为投资性

房地产。

(二)投资性房地产不适用范围

1. 自用房地产

- ①企业生产经营用的厂房和办公楼属于固定资产。
- ②企业生产经营用的土地使用权属于无形资产。
- ③企业出租给本企业职工居住的宿舍，虽然也收取租金，但间接为企业自身的生产经营服务，因此具有自用房地产的性质。
- ④企业自行经营的旅馆饭店是企业的经营场所，应当属于自用房地产。

2. 作为存货的房地产

- ①房地产开发企业开发的商品房；
- ②房地产企业持有准备增值后出售的商品房；
- ③从事房地产经营开发的企业依法取得的、用于开发后出售的土地使用权，属于房地产开发企业的存货，即使房地产开发企业决定待增值后再转让该企业开发的土地，也不得将其确认为投资性房地产。

实务中，存在某项房地产部分自用或作为存货出售、部分用于赚取租金或资本增值的情形。如某项房地产不同用途的部分能够单独计量和出售的，应当分别确认为固定资产(或无形资产、存货)和投资性房地产。

例如，甲房地产开发商建造了一栋商住两用楼盘，一层出租给一家大型超市，已签订经营租赁合同；其余楼层均为普通住宅，正在公开销售中。这种情况下，如果一层商铺能够单独计量和出售，应当确认为甲企业的投资性房地产，其余楼层为甲企业的存货，即开发产品。