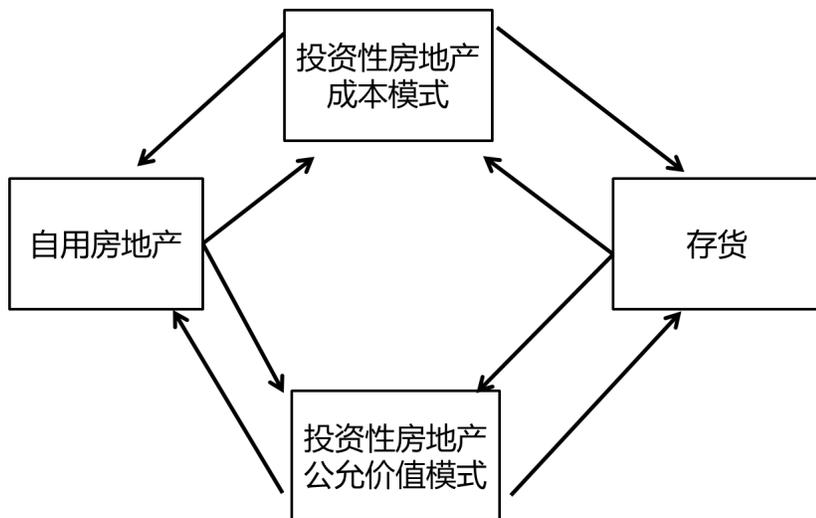


第四节 投资性房地产的转换和处置



知识点：投资性房地产的转换

（一）投资性房地产的转换形式和转换日

房地产的转换是指房地产用途发生改变而对房地产进行的重新分类。这里所说的房地产转换是针对房地产用途发生改变而言，而不是后续计量模式的转变。企业必须有确凿证据表明房地产用途发生改变，才能将投资性房地产转换为非投资性房地产或者将非投资性房地产转换为投资性房地产。

这里的确凿证据包括两个方面：

- 一是企业董事会或类似机构应当就改变房地产用途形成正式的书面决议；
- 二是房地产因用途改变而发生实际状态上的改变，如从自用状态改为出租状态。

房地产转换形式主要包括：

1. 投资性房地产转换为非投资性房地产

(1) 投资性房地产转换为自用房地产。

转换日：房地产达到自用状态，企业开始将房地产用于生产商品、提供劳务或者经营管理的日期。

(2) 投资性房地产转换为存货。

转换日：租赁期届满、企业董事会或类似机构作出书面决议明确表明将其重新开发用于对外销售的日期。

2. 非投资性房地产转换为投资性房地产

(1) 作为存货的房地产转换为投资性房地产。

转换日：转换日通常为租赁期开始日。

租赁期开始日是指出租人提供租赁资产使其可供承租人使用的起始日期。一般而言，如果企业自行建造或开发完成但尚未使用的建筑物，且企业董事会或类似机构正式作出书面决议，明确表明其自行建造或开发产品用于经营出租、持有意图短期内不再发生变化的，应视为存货转换为投资性房地产，转换日为企业董事会或类似机构作出

书面决议的日期。

(2) 自用房地产转换为投资性房地产。

转换日：企业将原本用于生产商品、提供劳务或者经营管理的房地产改为出租，通常应于租赁期开始日，将相应的固定资产或无形资产转换为投资性房地产。

对不再用于日常活动且经整理后达到可经营出租状态的房地产，如果企业董事会或类似机构正式作出书面决议，明确表明其自用房地产用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，应视为自用房地产转换为投资性房地产，转换日为企业董事会或类似机构作出书面决议的日期。

(二) 投资性房地产转换的会计处理

1. 在成本模式下，房地产转换后的入账价值，以其转换前的**账面价值**确定。

账面价值=账面原值-折旧/摊销-减值准备/跌价准备

(1) 自用房地产 → 投资性房地产时：

事项	自用房地产 → 投资性房地产 (成本)
借：	投资性房地产[原资产的账面原值]
	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

提示：转换时不影响损益，不影响所有者权益。

(2) 投资性房地产 → 自用房地产时：

事项	投资性房地产 (成本) → 自用房地产
借：	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
贷：	投资性房地产
	累计折旧/摊销
	固定资产/无形资产减值准备

提示：转换时不影响损益，不影响所有者权益。

【例题】2×24年8月1日，甲企业将出租在外的厂房收回，开始用于本企业生产商品。该项房地产账面价值为3 765万元，其中，原价5 000万元，累计已提折旧1 235万元。假设甲企业采用成本计量模式。

甲企业的账务处理如下：

借：固定资产	50 000 000
投资性房地产累计折旧	12 350 000
贷：投资性房地产	50 000 000
累计折旧	12 350 000

(3) 作为存货的房地产 → 投资性房地产时：

事项	开发产品 → 投资性房地产 (成本)
借：投资性房地产	入账价值 = ① - ②
存货跌价准备	②
贷：开发产品	①

提示：转换时不影响损益，不影响所有者权益。

(4) 投资性房地产 → 存货时：

事项	投资性房地产 (成本) → 开发产品
借：开发产品	入账价值 = ① - ② - ③
投资性房地产累计折旧	③
投资性房地产减值准备	②
贷：投资性房地产	①

提示：转换时不影响损益，不影响所有者权益。