



第三节 投资性房地产的后续计量

一、采用成本模式计量的投资性房地产（比照固定资产和无形资产）

在成本模式下，对投资性房地产计提折旧或摊销；存在减值迹象的，还应当按照资产减值的有关规定进行处理。



第三节 投资性房地产的后续计量

1、折旧或摊销时：

借：其他业务成本

贷：投资性房地产累计折旧（摊销）

2、取得的租金收入：

借：银行存款

贷：其他业务收入

应交税费——应交增值税（销项税额）



第三节 投资性房地产的后续计量

3、投资性房地产提取减值时：

借：资产减值损失

贷：投资性房地产减值准备



第三节 投资性房地产的后续计量

【例】 甲公司为增值税一般纳税人，不动产租赁服务适用的增值税税率为9%。甲公司2025年6月30日购入一幢商务楼，当天即用于对外出租。该资产的买价为3 000万元（不含增值税），相关税费20万元，预计使用寿命为40年，预计残值为20万元，甲公司采用直线法提取折旧。该办公楼的年租金为400万元，于年末一次结清，并同时开具增值税专用发票。甲公司对此房产采用成本模式进行后续计量。2026年末商务楼的可收回金额为2 330万元，假定发生减值后净残值、预计使用年限、折旧方法等因素均未发生变化。



第三节 投资性房地产的后续计量

解析：该投资性房地产2025年～2026年的会计处理如下：

①投资性房地产的入账成本

$$= 3\ 000 + 20 = 3\ 020 \text{（万元）；}$$

②2025年的摊销额

$$= [3\ 020 - 20] \div 40 \times 6/12$$

$$= 37.5 \text{（万元）；}$$



第三节 投资性房地产的后续计量

③2025年的会计分录

A. 收取租金时：

借：银行存款	218	
贷：其他业务收入		200
应交税费——应交增值税（销项税额）		

18

B. 提取当年折旧时：

借：其他业务成本	37.5	
贷：投资性房地产累计折旧		37.5

④2026年的摊销额

$$= [3\ 020 - 20] \div 40 = 75 \text{（万元）；}$$



第三节 投资性房地产的后续计量

⑤2026年的会计分录

A. 收取租金时：

借：银行存款 436

贷：其他业务收入

400

应交税费——应交增值税（销项税额） 36

B. 提取当年折旧时：

借：其他业务成本 75

贷：投资性房地产累计折旧 75



第三节 投资性房地产的后续计量

⑥2026年末的折余价值为2 907.5万元（3 020—37.5—75），相比此时的可收回价值2 330万元，发生贬值577.5万元，减值计提分录如下：

借：资产减值损失	577.5	
贷：投资性房地产减值准备		577.5



第三节 投资性房地产的后续计量

⑦2027年的折旧额

$$= [2\ 330 - 20] \div (40 - 1.5) = 60 \text{ (万元)},$$

分录如下:

借: 其他业务成本 60

贷: 投资性房地产累计折旧

60

⑧2027年收取租金时:

借: 银行存款 436

贷: 其他业务收入 400

应交税费——应交增值税(销项税额)



第三节 投资性房地产的后续计量

【例-单选题】甲公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量。自2024年1月1日起，甲公司将一项投资性房地产出租给某单位，租期为4年，每年收取租金650万元，增值税58.5万元。该投资性房地产原价为12 000万元，预计使用年限为40年，预计净残值为零；至2024年1月1日已使用10年，累计折旧3 000万元。2024年12月31日，甲公司在对该投资性房地产进行减值测试时，发现该投资性房地产的可收回金额为8 600万元。假定不考虑其他相关税费，该投资性房地产对甲公司2024年利润总额的影响金额为（ ）万元。

A. 250

B. 350

C. 450

D. 650



第三节 投资性房地产的后续计量

答案：A

解析：2024年计提折旧= $(12\ 000 - 3\ 000) / (40 - 10)$
=300（万元），2024年12月31日计提减值准备前投资性房地产
账面价值= $(12\ 000 - 3\ 000) - 300 = 8\ 700$ （万元），因可收回
金额为8 600万元，所以需计提减值准备100。

该投资性房地产对甲公司2024年利润总额的影响金额
= $650 - 300 - 100 = 250$ （万元）。



第三节 投资性房地产的后续计量

二、采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产（持有过程中**比照交易性金融资产**）

1、应当同时满足下列条件：

①有**活跃的**房地产交易市场。

②能取得相关**市场价格**信息。

一旦选择采用公允价值计量模式，就应当对其**所有的**投资性房地产均采用公允价值模式进行后续计量。



第三节 投资性房地产的后续计量

2、采用公允价值模式进行后续计量的会计处理

①会计处理原则

企业采用公允价值模式进行后续计量的，不计提折旧或摊销，不提减值，应当以资产负债表日公允价值为基础调整其账面价值，差额计入公允价值变动损益。

投资性房地产取得的租金收入，确认为其他业务收入。



第三节 投资性房地产的后续计量

②一般分录

A. 期末公允价值大于账面价值时

借：投资性房地产——公允价值变动

贷：公允价值变动损益

B. 期末公允价值小于账面价值时

借：公允价值变动损益

贷：投资性房地产——公允价值变动



第三节 投资性房地产的后续计量

C. 收取租金时

借：银行存款

贷：其他业务收入

应交税费——应交增值税（销项税额）



第三节 投资性房地产的后续计量

【例5-7】2021年9月，甲公司与乙公司签订租赁协议，约定将甲公司新建造的一栋写字楼租赁给乙公司使用，租赁期为10年。2021年12月1日，该写字楼开始起租，写字楼的工程造价为80 000 000元，公允价值也为相同金额。该写字楼所在区域有活跃的房地产交易市场，而且能够从房地产交易市场上取得同类房地产的市场报价，甲公司决定采用公允价值模式对该项出租的房地产进行后续计量。



第三节 投资性房地产的后续计量

在确定该投资性房地产的公允价值时，甲公司选取了与该处房产所处地区相近，结构及用途相同的房地产，参照公司所在地产交易市场上平均销售价格，结合周边市场信息和自有房产的特点。2021年12月31日，该写字楼的公允价值为84 000 000元。

甲公司的账务处理如下：

（1）2021年12月1日，甲公司出租写字楼

借：投资性房地产——写字楼——成本 80 000 000

贷：固定资产——写字楼 80

000 000



第三节 投资性房地产的后续计量

(2) 2021年12月31日, 按照公允价值调整其账面价值, 公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益

借: 投资性房地产——公允价值变动 4 000 000

贷: 公允价值变动损益——投资性房地产 4 000

000



第三节 投资性房地产的后续计量

【例-单选题】2025年3月，甲公司与乙公司的一项写字楼租赁合同即将到期，该写字楼按照公允价值模式进行后续计量，为了提高写字楼的租金收入，甲公司决定在租赁期满后对写字楼进行改扩建，并与丙公司签订了租赁合同，约定自改扩建完工时将写字楼出租给丙公司。3月31日，与乙公司的租赁合同到期，写字楼随即进入改扩建工程，当日“投资性房地产——成本”科目余额为10 000万元，“投资性房地产——公允价值变动”科目借方余额为2 000万元。



第三节 投资性房地产的后续计量

12月10日，写字楼改扩建工程完工，共发生支出5 000万元，即日按照租赁合同出租给丙公司。改扩建支出属于资本化的后续支出。甲公司改扩建完工后的投资性房地产入账价值为（ ）万元。

- A. 17 000
- B. 13 000
- C. 3 000
- D. 10 000



第三节 投资性房地产的后续计量

答案：A

解析：改扩建完工后的投资性房地产入账价值 = $10\ 000 + 2\ 000 + 5\ 000 = 17\ 000$ （万元）。



第三节 投资性房地产的后续计量

【例-多选题】某企业投资性房地产采用公允价值计量模式。

2025年1月1日购入一幢建筑物用于出租，年租金为30万元且于每年年末收取。该建筑物的购买价格490万元，发生相关税费20万元，用银行存款支付。建筑物预计使用年限20年，预计净残值10万元，采用直线法计提折旧。2025年12月31日该建筑物公允价值为560万元。不考虑其他因素，下列表述中正确的有（ ）。

- A. 2025年该项投资性房地产应计提折旧22.92万元
- B. 2025年该项投资性房地产减少当期营业利润40万元
- C. 2025年该项投资性房地产增加当期营业利润80万元
- D. 2025年该项投资性房地产的列报价值是560万元



第三节 投资性房地产的后续计量

答案：CD

解析：

A选项，公允价值模式下不计提折旧；

C选项，2025年该投资性房地产增加当期营业利润为（50+30）80万元。



第三节 投资性房地产的后续计量

三、投资性房地产后续计量模式的变更

成本模式转为公允价值模式的，应当作为会计政策变更处理，将计量模式变更时公允价值与账面价值的差额，调整期初留存收益。

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。



第三节 投资性房地产的后续计量

会计分录为：

借：投资性房地产——成本[公允价值]

 投资性房地产累计折旧（摊销）[原房地已计提的折
旧或摊销]

 投资性房地产减值准备

贷：投资性房地产[原价]

 差额：利润分配——未分配利润

 盈余公积



第三节 投资性房地产的后续计量

【例-单选题】投资性房地产的后续计量从成本模式转为公允价值模式的，转换日投资性房地产的公允价值高于其账面价值的差额会对下列财务报表项目产生影响的是（ ）。

- A. 资本公积
- B. 营业外收入
- C. 未分配利润
- D. 投资收益



第三节 投资性房地产的后续计量

答案：C

解析：投资性房地产由成本模式转为公允价值模式，应该作为会计政策变更处理，公允价值与账面价值的差额应计入留存收益。所以选择C。