



第四节 投资性房地产的转换和处置

一、房地产的转换

（一）房地产的转换形式及转换日

1、房地产的转换是指房地产用途的变更

- ①投资性房地产开始自用；
- ②作为存货的房地产租出；
- ③自用土地使用权停止自用，用于赚取租金或资本增值；
- ④自用建筑物停止自用，改为出租；
- ⑤将用于出租的房地产重新开发用于对外销售。



第四节 投资性房地产的转换和处置

2、转换日的确定：

转换日通常为用途变更的当日，例：

作为存货的房地产改为出租，或者自用建筑物停止自用改为出租，转换日为**租赁期开始日**；



第四节 投资性房地产的转换和处置

（二）房地产转换的会计处理

1、在成本模式下

（1）自用房地产转换为投资性房地产时：

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



第四节 投资性房地产的转换和处置

【例5-9】甲公司拥有一栋本公司总部办公使用的办公楼，公司董事会就将该栋办公楼用于出租形成了书面决议。2021年4月10日，甲公司与乙公司签订了经营租赁协议，将这栋办公楼整体出租给乙公司使用，租赁期开始日为2021年5月1日，租期为5年。2021年5月1日，这栋办公楼的账面余额为500 000 000元，已计提折旧5 000 000元。假设甲公司所在城市不存在活跃的房地产交易市场。（固定资产——投资性房地产）



第四节 投资性房地产的转换和处置

甲公司的账务处理如下：

2021年5月1日：

借：投资性房地产——办公楼 500 000 000

 累计折旧 5 000 000

 贷：固定资产——办公楼

500 000 000

 投资性房地产累计折旧 5

000 000



第四节 投资性房地产的转换和处置

(2) 投资性房地产转为自用房地产时：

借：固定资产、无形资产（原账资产的账面原值）

 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



第四节 投资性房地产的转换和处置

【例5-8】2021年8月10日，为扩大生产经营，甲公司董事会作出书面决议，计划于2021年8月31日将某出租在外的厂房在租赁期满时将其收回，用于本公司生产产品。随后，甲公司做好了厂房重新用于生产的各项工作。

2021年8月31日，甲公司将该出租的厂房收回，2021年9月1日开始用于本公司生产产品。该项房地产在转换前采用成本模式计量，截至2021年8月31日，账面价值为60 000 000元，其中，原价80 000 000元，累计已提折旧20 000 000元。假定不考虑其他因素。（投资性房地产——固定资产）



第四节 投资性房地产的转换和处置

甲公司的账务处理如下：2021年9月1日

借：固定资产——厂房 80 000 000

投资性房地产累计折旧 20 000 000

贷：投资性房地产——厂房 80

000 000

累计折旧——厂房 20

000 000



第四节 投资性房地产的转换和处置

(3) 作为存货的房地产转换为投资性房地产时：

借：投资性房地产

 存货跌价准备

 贷：开发产品

(4) 投资性房地产转换为存货时：

借：开发产品

 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



第四节 投资性房地产的转换和处置

【例5-10】 甲公司是从事房地产开发的企业，2021年4月10日，甲公司董事会就将其开发的一栋写字楼不再出售改用作出租形成了书面决议。甲公司遂与乙公司签订了租赁协议，将此写字楼整体出租给乙公司使用，租赁期开始日为2021年5月1日，租赁期5年。2021年5月1日，该写字楼的账面余额为500 000 000元，未计提存货跌价准备，转换后采用成本模式进行后续计量。

2021年5月1日

借：投资性房地产——写字楼 500 000 000

贷：开发产品 500

000 000



第四节 投资性房地产的转换和处置

【例-单选题】2025年7月1日，甲公司将一项按照成本模式进行后续计量的投资性房地产转换为固定资产。该资产在转换前的账面原价为4 000万元，已计提折旧200万元，已计提减值准备100万元，转换日的公允价值为3 850万元，假定不考虑其他因素，转换日甲公司应借记“固定资产”科目的金额为（ ）万元。

A. 3 700

B. 3 800

C. 3 850

D. 4 000



第四节 投资性房地产的转换和处置

答案：D

解析：转换日甲公司应按转换前投资性房地产原价4 000万元借记“固定资产”科目。



第四节 投资性房地产的转换和处置

2、在公允价值模式计量下：

（1）自用房地产或存货转换为投资性房地产时，如果转换当日的公允价值小于原账面价值，应当将差额计入当期损益（公允价值变动损益）；如果转换当日的公允价值大于原账面价值，应当将其差额计入所有者权益（其他综合收益）。



第四节 投资性房地产的转换和处置

借：投资性房地产——成本（转换当日的公允价值）

 累计折旧（摊销）

 固定资产（无形资产）减值（存货跌价）准备

 公允价值变动损益（公允价值小于账面价值的差额）

贷：固定资产、无形资产、开发产品

 其他综合收益（公允价值大于账面价值的差额）



第四节 投资性房地产的转换和处置

【例5-12】2021年8月，甲公司打算搬迁至新建办公楼，由于原办公楼处于商业繁华地段，甲公司准备将其出租，以赚取租金收入，已经公司董事会批准形成书面决议。2021年12月底，甲公司完成了搬迁工作，原办公楼停止自用。2022年1月1日，甲公司与乙公司签订了租赁合同，将其原办公楼租赁给乙公司使用，约定租赁期开始日即使为2022年1月1日，租赁期为3年。甲公司按照企业会计准则规定将其分类为经营租赁。



第四节 投资性房地产的转换和处置

在该例中，甲公司应当于租赁期开始日（2022年1月1日），将自用房地产转换为投资性房地产。该办公楼所在地房地产交易活跃，公司能够从市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，假设甲公司对出租的该办公楼采用公允价值模式计量。

假设2022年1月1日，该办公楼的公允价值为380 000 000元，其原价为550 000 000元，已提折旧150 000 000元。

要求：编制甲公司转换日的会计处理。



第四节 投资性房地产的转换和处置

答案：

借：投资性房地产——成本 380 000 000

 公允价值变动损益 20 000 000

 累计折旧 150 000 000

 贷：固定资产——办公楼 550

000 000



第四节 投资性房地产的转换和处置

(2) 投资性房地产转换为自用房地产或存货时，以转换当日的公允价值作为自用房地产或存货的入账价值，转换当日的公允价值与原账面价值之间的差额计入公允价值变动损益。

借：固定资产、无形资产、开发产品（转换当日的公允价值）

公允价值变动损益

贷：投资性房地产（转换当日的账面价值）

公允价值变动损益