



第五章

投资性房地产



第五章 投资性房地产

预计今年考核客观题和主观题，分值在2-6分。



第五章 投资性房地产

【考点总结】投资性房地产概述

范围	属于	不属于
	1. 已出租的土地使用权	1. 持有并准备增值后转让的建筑物不是投资性房地产
		2. 企业计划出租但尚未出租的土地使用权
	2. 持有并准备增值后转让的土地使用权	3. 国家认定的闲置土地
	3. 已出租的建筑物	4. 对于租入土地使用权再转租给其他单位的



第五章 投资性房地产

续表

范围	属于	不属于	
	4. 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房地产（即使尚未签订租赁协议）	5. 自用房地产	
		6. 作为存货的房地产	
	某项房地产，部分用于赚取租金或资本增值、部分用于生产商品、提供劳务或经营管理	能够单独计量	确认为投资性房地产
		不能够单独计量	不确认为投资性房地产



第五章 投资性房地产

【考点】投资性房地产的后续计量

企业通常应当采用成本模式，也可以采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量

同一企业只能采用一种模式对所有投资性房地产进行后续计量，不得同时采用两种计量模式

成本模式

（有折旧摊销、有减值、无涨跌）

公允价值模式（无折旧摊销、无减值、有涨跌）

计提折旧
或摊销

借：其他业务成本
贷：投资性房地产
累计折旧（摊销）

涨价：公允
> 账面

借：投资性房地产——
公允价值变动
贷：公允价值变动
损益



第五章 投资性房地产

续表

取得租金收入	借：银行存款 贷：其他业务收入	跌价： 公允<账面	借：公允价值变动损益 贷：投资性房地产——公允价值变动
计提减值准备	借：资产减值损失 贷：投资性房地产减值准备	取得租金收入	借：银行存款 贷：其他业务收入
	减值准备一经计提，在持有期间不得转回	无减值	



第五章 投资性房地产

续表

后续计量模式的变更	企业对投资性房地产的计量模式一经确定，不得随意变更		
	存在确凿的证据表明	公允价值能够持续可靠取得	不得从公允价值模式转为成本模式。
		且能够满足采用公允价值模式条件	



第五章 投资性房地产

续表

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（追溯调整法），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。 借：投资性房地产—成本（公允价） 投资性房地产累计折旧（摊销） 投资性房地产减值准备 利润分配—未分配利润（亏） 盈余公积（亏） 贷：投资性房地产 利润分配—未分配利润（赚） 盈余公积（赚）
-----------	--



第五章 投资性房地产

【考点】投资性房地产的转换

	转换情形	成本模式	公允价值模式
1	正转：投资性房地产到固定资产或无形资产	借：固定资产、无形资产 （按转换时的账面余额计量） 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	借：固定资产、无形资产 （公允价值计量） 公允价值变动损益（亏） 贷：投资性房地产——成本 ——公允价值变动 公允价值变动损益（赚）



第五章 投资性房地产

续表

	转换情形	成本模式	公允价值模式
2	正转：投资性 房地产到存货	借：开发产品 投资性房地产累计折 旧 投资性房地产减值准 备 贷：投资性房地产	借：开发产品（公允价值计量） 公允价值变动损益（亏） 贷：投资性房地产——成本 ——公允价值变 动 公允价值变动损益（赚）



第五章 投资性房地产

续表

	转换情形	成本模式	公允价值模式
3	逆转：存货到投资性房地产	借：投资性房地产 存货跌价准备 贷：开发产品	借：投资性房地产——成本（公允价值） 公允价值变动损益（亏） 存货跌价准备 贷：开发产品（账面余额） 其他综合收益（公允价值大于账面价值的差额）



第五章 投资性房地产

续表

	转换情形	成本模式	公允价值模式
4	逆转：固定资产到投资性房地产	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	借： 投资性房地产——成本 （公允价值计量） 公允价值变动损益（亏） 累计折旧（摊销） 固定资产（无形资产）减值准备
5	无形资产到投资性房地产	贷：固定资产、无形资产 （按转换时的账面余额计量） 投资性房地产累计折旧 （摊销） 投资性房地产减值准备	贷：固定资产、无形资产 （账面价值） 其他综合收益（赚）