

第五章 投资性房地产

考情分析

本章属于基础性章节，很多内容可以结合固定资产和无形资产一并学习，重点需要关注投资性房地产转换和处置相关账务处理，2025 年预计分值 3-8 分左右。

第一节 投资性房地产概述

一、投资性房地产的定义与特征

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。

生产经营场所的房地产——固定资产

房地产开发企业用于销售的房地产——存货

二、投资性房地产的范围

1、已出租的土地使用权

2、持有并准备增值后转让的土地使用权

3、已出租的建筑物

4、不属于投资性房地产的范围

（1）自用房地产：为生产商品、提供劳务或者经营管理而持有的房地产。如企业的厂房、办公楼和经营用地等。

（2）作为存货的房地产：房地产开发企业在正常经营过程中销售的或为销售而正在开发的商品房和土地。

【例-多选题】下列各项中，应作为投资性房地产核算的有（ ）。

A. 已出租的土地使用权

B. 以租赁方式租入再转租的建筑物

C. 持有并准备增值后转让的土地使用权

D. 出租给本企业职工居住的自建宿舍楼

答案：AC

解析：选项 B，以租赁方式租入，所有权不属于承租方，不是承租方资产；

选项 D，出租给职工的自建宿舍楼，是间接为企业生产经营服务的，是作为自有固定资产核算，不属于投资性房地产。

第二节 投资性房地产的确认和初始计量

一、投资性房地产的确认和初始计量

1、外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出。

2、企业购入房地产，自用一段时间之后再改为出租或用于资本增值的，应当先将外购的房地产确认为固定资产或无形资产，自租赁期开始日或用于资本增值之日开始，才能从固定资产或无形资产转换为投资性房地产。

二、与投资性房地产有关的后续支出

与投资性房地产有关的后续支出，满足投资性房地产确认条件的应当计入投资性房地产成本。

不满足投资性房地产确认条件的应当在发生时计入当期损益（其他业务成本）。

企业对某项投资性房地产进行改扩建等再开发且将来仍作为投资性房地产的，在再开发期间应继续将其作为投资性房地产，再开发期间不计提折旧或摊销。

转为改扩建时的分录如下：

1、成本模式

借：投资性房地产——在建

 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

2、公允价值模式

借：投资性房地产——在建

 贷：投资性房地产——成本

—公允价值变动（或借方）

【例】2025年3月，甲公司与乙企业的一项厂房经营租赁合同即将到期。该厂房原价为2 000万元，已计提折旧600万元。（投资性房地产、投资性房地产累计折旧）为提高厂房租金收入，甲公司决定租赁期满后对该厂房进行改扩建，并与丙公司签订了经营租赁合同，约定自改扩建完工时将该厂房出租给丙公司。3月15日，与乙公司租赁合同到期，该厂房随即进入改扩建（投资性房地产—在建1 400万）。12月10日，该厂房改扩建工程完工，共发生支出150万元，均已支付，即日按照租赁合同出租给丙公司。假定甲公司采用成本模式计量。（投资性房地产1 400+150=1 550万）

（1）2025年3月15日，投资性房地产转入改扩建工程

借：投资性房地产—厂房—在建 14 000 000
 投资性房地产累计折旧 6 000 000
 贷：投资性房地产—厂房 20 000 000

（2）2025年3月15日至12月10日，发生改扩建支出

借：投资性房地产—厂房—在建 1 500 000
 贷：银行存款 1 500 000

（3）2025年12月10日，改扩建工程完工

借：投资性房地产—厂房 15 500 000
 贷：投资性房地产—厂房—在建 15 500 000

【例】2025年3月，甲公司与乙企业的一项厂房租赁合同即将到期。为了提高厂房的租金收入，甲公司决定在租赁期满后对该厂房进行改扩建，并与丙公司签订了租赁合同，约定自改扩建完工时将该厂房出租给丙公司。3月15日，与乙公司的租赁合同到期，该厂房随即进入改扩建工程。3月15日，该厂房账面余额为12 000 000元，其中成本10 000 000元，累计公允价值变动2 000 000元。（1 200万转入投资性房地产—在建）11月10日该厂房改扩建工程完工，共发生支出150万元，均已支付，即日按照租赁合同出租给丙公司。（投资性房地产—成本1 200+150=1 350万）假定甲公司采用公允价值模式计量。

甲公司的账务处理如下：

（1）2025年3月15日，投资性房地产转入改扩建工程

借：投资性房地产—厂房—在建 12 000 000
 贷：投资性房地产—厂房—成本 10 000 000
 —公允价值变动 2 000 000

（2）2025年3月15日至11月10日，发生改建支出

借：投资性房地产—厂房—在建 1 500 000
 贷：银行存款 1 500 000

（3）2025年11月10日，改扩建工程完工

借：投资性房地产—厂房—成本 13 500 000
 贷：投资性房地产—厂房—在建 13 500 000

【例-单选题】甲公司取得土地使用权并自建三栋同样设计的厂房，其中一栋作为投资性房地产用于租赁，三栋厂房工程已经完工，全部成本合计9 000万元，完工当日土地使用权账面价值为1 800万元，假定不考虑其他因素，租赁期开始日该投资性房地产的初始成本是（ ）万元。

- A. 5 400
- B. 10 800
- C. 3 600
- D. 3 000

答案：C

解析：初始成本=1 800÷3+9 000÷3=3 600（万元）