

2025年

中级会计考试
《中级会计实务》
考前特训串讲

主讲：爱克老师

2025年中级会计实务

第三章 固定资产



考点：固定资产的初始计量

项目	内容	
外购（需要安装）	入账成本	购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装成本和 专业人员服务费 等
	会计分录	借：在建工程（购买价款） 应交税费—应交增值税（进项税额） 贷：银行存款等 借：在建工程（安装成本） 应交税费—应交增值税（进项税额） 贷：银行存款等 借：固定资产 贷：在建工程



考点：固定资产的初始计量

自营建造	入账成本	实际发生的材料 + 人工 + 机械施工费等
	账务处理 坑点	(1) 按成本价领用原材料/库存商品 (2) 试运行收入不得将收入减去成本后的净额计入固定资产的成本
出包建造	入账成本	建造工程支出+安装工程支出+待摊支出

■ 工程物资盘盈、盘亏、报废、毁损

期间	会计处理	
建设期间（非自然灾害）	净损失	计入在建工程
	净收益	冲减在建工程
工程完工后	营业外收支	
因非常原因造成的（无论工程是否完工）	营业外支出	

【25年~串讲特训~单选题】甲公司系增值税一般纳税人，购入一台需要安装的精密仪器，取得的增值税专用发票上注明的价款为500万元，增值税税额为65万元，自行安装领用材料23万元，发生安装人工费5万元，为调试仪器发生专业人员服务费2万元，为熟悉仪器的操作规程，发生员工培训费2万元，不考虑其他因素，仪器安装完毕达到预定可使用状态转入固定资产的入账价值为（ ）万元。

A.523

B.528

C.532

D.530

【答案】D

【解析】增值税一般纳税人购入设备的增值税税额可以抵扣，不计入设备成本，员工培训费应计入当期损益，所以仪器安装完毕达到预定可使用状态转入固定资产的入账价值
 $=500+23+5+2=530$ （万元）。

【25年~串讲特训~多选题】下列各项支出，应该计入固定资产的初始入账价值的有（ ）。

- A.企业为建造固定资产通过出让方式取得土地使用权而支付的土地出让金
- B.工程项目尚未完工前的工程物资盘亏净损失（非自然灾害导致）
- C.所建固定资产弃置费用的现值
- D.员工培训费

【答案】BC

【解析】选项A错误，为建造固定资产通过支付土地出让金方式取得土地使用权应确认为无形资产，不计入固定资产成本；选项D错误，员工培训费应计入当期损益。

【25年~串讲特训~多选题】下列各项中，应计入企业自行建造固定资产初始入账成本的有（ ）。（2024年）

- A.建造过程中发生的工程物资盘亏净损失
- B.建造过程中发生的负荷联合试车费
- C.建造过程中发放给施工人员的防暑降温费
- D.分摊的为建造工程发生的可行性研究费

【答案】 ABCD

【解析】企业以出包方式建造固定资产，其成本由建造该项固定资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成，包括发生的建筑工程支出、安装工程支出，以及需分摊计入的待摊支出。待摊支出包括为建造工程发生可行性研究费、建设期间发生的工程物资盘亏、报废及毁损净损失以及负荷联合试车费等。选项A、B、C和D均正确。

【25年~串讲特训~单选题】 2024年12月31日，甲公司建造的一座核电站达到预定可使用状态并投入使用，累计发生的资本化支出为280000万元。该核电站的预计使用寿命为40年，当日，甲公司预计该核电站在使用寿命届满时为恢复环境将发生弃置费用10000万元，折现率为10%。该核电站的入账价值为（ ）万元。[已知： $(P/F, 10\%, 40) = 0.0221$]

A.280000

B.280221

C.290000

D.200243.1

【答案】 B

【解析】 存在弃置费用的固定资产， 弃置费用的现值应计入固定资产的成本。 弃置费用的现值 $=10000 \times (P/F, 10\%, 40) = 221$ (万元)， 所以该核电站的入账价值 $=280000 + 221 = 280221$ (万元)。



考点：固定资产后续计量

项目	内容	
折旧	时间范围	(1) 当月增加，当月不提 (2) 当月减少，当月照提
	空间范围 (不计折旧情形)	(1) 提前报废、提足折旧 (2) 更新改造期间 (3) 单独计价入账的土地 (4) 划分为持有待售类别
	方法	年限平均法、工作量法、双倍余额递减法、年数总和法
	分录	借：制造费用等 贷：累计折旧

【爱克押题口诀】

固次，无当



考点：固定资产后续计量

后续支出	资本化支出 (更新改造、改扩建)	更新改造后的入账价值 = 原账面价值 - 被替换部分的 账面价值 + 资本化支出
	费用化支出 (日常维护、修理)	通常：计入当期损益（管理费用/销售费用） 特殊：计入存货成本（与生产加工有关）
减值	适用资产减值准则	借：资产减值损失 贷：固定资产减值准备 <u>【提示】</u> 减值后重新计算折旧额

【25年~串讲特训~多选题】甲公司拥有一项固定资产，初始成本为1000万元，截至2×21年12月31日，该固定资产已累计折旧100万元，减值准备20万元，该固定资产2×22年度的折旧金额为50万元。2×22年12月31日，该固定资产的公允价值减去处置费用后的净额为800万元，预计未来现金流量现值810万元（所得税前），该固定资产在处置时预计将支付的资产处置有关的所得税费用的现值为4万元。自2×23年1月1日起，该固定资产尚可使用年限为5年，预计净残值为0，采用年限平均法计提折旧，不考虑其他因素，下列各项关于该固定资产会计处理的表述中，正确的有()。(2023年)

- A.该固定资产2×23年应计提折旧额161.2万元
- B.甲公司2×22年度对该固定资产应确认的减值损失为20万元
- C.该固定资产在2×22年12月31日可收回金额为810万元
- D.该固定资产2×22年12月31日计提减值准备余额为44万元

【答案】BC

【解析】2×22年12月31日，固定资产计提减值准备前的账面价值=1000-100-20-50=830（万元），预计资产未来现金流量不应当包括筹资活动和与所得税收付有关的现金流量，所以预计未来现金流量现值应当使用所得税前的810万元，可收回金额为公允价

值减去处置费用后的净额与预计未来现金流量的现值两者中的较高者810万元，账面价值大于可收回金额，2×22年度应计提减值准备金额=830-810=20（万元），2×22年12月31日该固定资产已计提的减值准备余额=20+20=40（万元），选项B和C正确，选项D错误；2×23年该固定资产应计提折旧金额=810/5=162（万元），选项A错误。

【25年~串讲特训~单选题】 甲公司为增值税一般纳税人。2022年12月25日，甲公司以银行存款购入一套不需要安装的大型生产设备，取得的增值税专用发票上注明的价款为6100万元，增值税税额为793万元。购入当日该设备投入使用，预计使用年限为5年，预计净残值为100万元，采用年限平均法计提折旧。2023年年末因出现减值迹象，甲公司对设备进行减值测试，计提减值准备200万元。假定计提减值后原预计使用寿命、预计净残值以及折旧方法不变。则2024年甲公司该生产设备应计提折旧额为（ ）万元。

A.1150

B.1175

C.1533

D.1100

【答案】 A

【解析】 2023年年末计提减值准备后该设备账面价值=6100-(6100-100) /5-200=4700 (万元) , 2024年该设备应计提折旧额= (4700-100) / (5-1) =1150 (万元) 。

【25年~串讲特训~单选题】 甲公司2024年6月10日对一条生产线进行更新改造，该生产线原价为5000万元，预计使用年限为10年，至改造日已经使用6年，预计净残值为0，按年限平均法计提折旧，改造期间甲公司用一台600万元的部件替换生产线中一台已报废原部件，被替换部件原值为800万元。该生产线于当年12月31日达到预定可使用状态并交付使用，不考虑其他因素，该生产线改造后的入账价值为（ ）万元。

A.2118

B.2092.5

C.2464

D.2280

【答案】 D

【解析】 改造前该生产线已提折旧 $=5000/10\times 6=3000$ (万元), 被替换部件账面价值 $=800-800/10\times 6=320$ (万元), 改造后生产线的入账价值 $=(5000-3000-320)+600=2280$ (万元)。



考点：固定资产的处置

【爱克押题口诀】固定资产清理：

好事贷，坏事借

项目	会计分录
转入清理	借：固定资产清理 累计折旧 固定资产减值准备 贷：固定资产
清理费用	借：固定资产清理 贷：银行存款等
残料收入	借：原材料、银行存款等 贷：固定资产清理
赔款	借：其他应收款 贷：固定资产清理

结转损益	净收益	借：固定资产清理 贷：资产处置损益（出售） 营业外收入（报废）
	净损失	借：资产处置损益（出售） 营业外支出（报废） 贷：固定资产清理

【爱克押题口诀】

净收益+vs净损失-=收-费-账

【25年~串讲特训~单选题】甲公司系增值税一般纳税人，2024年12月20日，甲公司出售一台原价为630万元，已计提折旧525万元的生产设备，取得的增值税专用发票上注明的价款为165万元，增值税税额为21.45万元。出售该生产设备发生不含增值税的清理费用3万元，不考虑其他因素，甲公司出售该生产设备影响当年营业利润的金额为（ ）万元。

A.81.45

B.78.45

C.57

D.0

【答案】 C

【解析】 甲公司出售该生产设备影响当年营业利润的金额= $(165-3) - (630-525) = 57$ (万元) 。

【25年~串讲特训~单选题】 甲公司系增值税一般纳税人，2024年5月31日，甲公司一台生产设备因丧失使用功能而报废清理，该设备原价为500万元，已计提折旧300万元，已计提减值准备50万元。甲公司支付清理费用2万元，出售残料取得不含税收入1万元，增值税税额0.13万元，基本确定保险公司将赔付10万元。不考虑其他因素，甲公司下列会计处理正确的是（ ）。

- A.应确认营业外收入141万元
- B.应确认营业外支出141万元
- C.应确认资产处置损益141万元
- D.应确认资产处置损益-141万元

【答案】B

【解析】会计分录如下：借：固定资产清理 150

累计折旧 300

固定资产减值准备 50

贷：固定资产 500

借：银行存款 1.13

贷：固定资产清理 1

应交税费——应交增值税（销项税额） 0.13

借：固定资产清理 2

贷：银行存款 2

借：其他应收款 10

贷：固定资产清理 10

借：营业外支出 141

贷：固定资产清理 141

甲公司报废清理该生产设备的损失= [(500-300-50) +2] - (10+1) =141（万元），计入营业外支出，选项B正确。

【25年~串讲特训~多选题】下列各项中，会对企业营业利润产生影响的有（ ）。（2024年）

- A.办公楼正常出售的净损失
- B.经营用汽车因被洪水浸泡而产生的毁损净损失
- C.生产设备因丧失使用功能而产生的报废净损失
- D.行政管理用设备使用期间发生的日常修理费

【答案】 AD

【解析】 办公楼正常出售的净损失计入资产处置损益，影响营业利润，选项A符合题意；经营用汽车因被洪水浸泡而产生的毁损净损失，以及生产设备因丧失使用功能而产生的报废净损失，均应计入营业外支出，不影响营业利润，选项B和C不符合题意；行政管理用设备使用期间发生的日常修理费计入管理费用，影响营业利润，选项D符合题意。

【25年~串讲特训~多选题】 下列各项关于甲公司处置固定资产的会计处理表述中，正确的有（ ）。 （2022年）

- A.因台风毁损的厂房的净损失60万元计入营业外支出
- B.报废生产用设备的净收益10万元计入营业外收入
- C.出售办公楼的净收益700万元计入资产处置损益
- D.报废行政管理用汽车的净损失5万元计入管理费用

【答案】 ABC

【解析】 选项D，报废行政管理用汽车的净损失计入营业外支出。

2025年中级会计实务

第四章 无形资产



考点：无形资产初始计量

项目	内容
	(1) 无形资产成本=购买价款+相关税费+直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出 包含：专业服务费用、注册费、测试费用、达到预定用途前合理支出 外购 不包含：达到预定用途后支出、培训费、引进新产品的广告费用和管理费用 (2) 分期付款： 初始成本以购买价款的现值（或现销价格）为基础确定，实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额按实际利率摊销

自行研发	研究阶段（无法区分）		借：研发支出——费用化支出 贷：原材料/银行存款/应付职工薪酬等 每期期末结转： 借：管理费用 贷：研发支出——费用化支出
	开发阶段	不符合资本化条件	
		符合资本化条件	借：研发支出——资本化支出 贷：原材料/银行存款/应付职工薪酬等 达到预定用途时结转： 借：无形资产 贷：研发支出——资本化支出

【爱克押题口诀】

开发满资入成本，其他进费用

【25年~串讲特训~多选题】 下列各项中，企业应确认为无形资产的有（ ）。（2024年）

- A.接受股东投资取得的一项特许权
- B.非同一控制下吸收合并中合并成本高于被购买方可辨认净资产公允价值的差额
- C.外购厂房时一并购入的取得成本与厂房成本可明确区分的土地使用权
- D.以经营租赁方式对外出租的自有土地使用权

【答案】 AC

【解析】 选项B，非同一控制下吸收合并中合并成本高于被购买方可辨认净资产公允价值的差额，应确认为商誉；选项D，以经营租赁方式对外出租的自有土地使用权，应确认为投资性房地产。

【25年~串讲特训~单选题】 2×23年1月1日，甲公司采用分期付款方式从乙公司购入一项总价为1000万元的专利技术，款项分4期支付，每年年初支付250万元。当日，甲公司支付第一期付款额250万元，为使该项专利技术达到预定用途，甲公司另支付专业服务费20万元，2×23年1月1日，该专利技术达到预定用途，假定甲公司增量借款年利率5%作为折现率。已知， $(P/A, 5\%, 3) = 2.7232$ ，不考虑其他因素，该专利技术的初始入账成本为（ ）。(2024年)

A.1000

B.930.8

C.950.8

D.1020

【答案】C

【解析】购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本应以购买价款的现值为基础确定，故该专利技术的初始入账成本
 $=250+250\times 2.7232+20=950.8$ （万元），选项C正确。



考点：后续计量

项目		内容	
摊销	原则	使用寿命有限：摊销 使用寿命不确定：不摊销（定期减值测试）	
	时间	当月增加的无形资产，当月开始摊销 当月减少的无形资产，当月不再摊销	
	会计分录	借：管理费用、制造费用等 贷：累计摊销	
减值	原则	可收回金额 < 账面价值	将账面价值减记至可收回金额，减记金额确认为资产减值损失
		可收回金额 ≥ 账面价值	无须进行会计处理
	会计分录	借：资产减值损失 贷：无形资产减值准备	

【爱克押题口诀】

固次，无当

【25年~串讲特训~多选题】下列各项中，应计提折旧或摊销的有（ ）。（2022年）

- A.有特定产量限制的特许经营权
- B.采用公允价值模式计量的已出租写字楼
- C.处于更新改造过程而停止使用的厂房
- D.承租人的使用权资产

【答案】 AD

【解析】 有特定产量限制的特许经营权或专利权，应采用产量法进行摊销，选项A正确；采用公允价值模式计量的投资性房地产不计提折旧和摊销，选项B不正确；更新改造过程中停用的固定资产会转入在建工程，不计提折旧，选项C不正确；承租人应当参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定，自租赁期开始日起对使用权资产计提折旧，选项D正确。

【25年~串讲特训~多选题】 2×22年5月1日，甲公司以800万元的价格购入一项专有技术用于生产M产品，预计使用该专有技术可生产M产品1000万吨。采用产量法对该专有技术进行摊销。2×22年度甲公司共生产M产品60万吨。截至2×22年12月31日，M产品尚未对外出售，2×23年1月1日，甲公司调整经营战略，将M产品的未来产量调整为800万吨。2×23年度，甲公司共生产M产品100万吨。2×23年12月31日，经减值测试，该专有技术的可收回金额为600万元。不考虑其他因素，下列各项关于该专有技术会计处理的表述中正确的有（ ）。(2024年)

- A. 2×23年度确认与该专有技术相关的资产减值损失58万元
- B. 2×23年12月31日该专有技术在资产负债表中的列报金额为600万元
- C. 2×23年度该专有技术的摊销金额为100万元
- D. 2×22年度因该专有技术的摊销而减少2×22年度营业利润48万元

【答案】 AB

【解析】 2×22 年该专有技术应计提摊销金额 $= 800/1000 \times 60 = 48$ （万元），由于M产品尚未对外出售，所以该专用技术的摊销应计入M产品的成本，不影响营业利润，选项D错误； 2×22 年12月31日，该专有技术的账面价值 $= 800 - 48 = 752$ （万元）， 2×23 年该专有技术应计提摊销金额 $= 752/800 \times 100 = 94$ （万元），选项C错误； 2×23 年12月31日减值测试前该专有技术的账面价值 $= 752 - 94 = 658$ （万元），可收回金额为600万元，应确认的资产减值损失 $= 658 - 600 = 58$ （万元），选项A正确； 2×23 年12月31日该专有技术在资产负债表中的列报金额 $= 658 - 58 = 600$ （万元），选项B正确。

【25年~串讲特训~单选题】 甲公司M专利技术原价为600万元，预计使用年限为5年，预计净残值为0，采用直线法摊销。至2×22年12月31日，M专利技术已使用2年。2×23年1月1日，甲公司开始建造N设备，并于当日将M专利技术专用于N设备的建造，N设备于2×23年10月31日达到预定可使用状态，2×23年11月1日起，M专利技术转于行政管理部门使用，2×23年12月31日可收回金额为210万元。甲公司2×23年关于M专利技术的会计处理对当年营业利润的影响金额为（ ）万元。

(2024年)

- A.-150
- B.-120
- C.-20
- D.-50

【答案】 D

【解析】 甲公司M专利技术2×23年11月至12月应摊销金额为20万元（ $600/5 \times 2/12$ ），计入管理费用。截至2×23年12月31日，账面价值为240万元（ $600 - 600/5 \times 3$ ），可收回金额为210万元，发生减值30万元（ $240 - 210$ ），甲公司2×23年关于M专利技术的会计处理对当年营业利润的影响金额为-50万元（ $-20 - 30$ ），选项D正确。

【25年~串讲特训~多选题】2×21年1月1日，甲公司开始自主研发一项专有技术。2×21年1月1日至2×22年9月30日，甲公司共发生研发支出110万元，其中满足资本化条件的研发支出为48万元。2×22年10月1日，该专有技术达到预定用途，并形成无形资产。2×22年12月1日，甲公司将该专有技术用于产品生产，该专有技术的法律保护期限为10年，甲公司预计未来8年内会为企业带来经济利益。不考虑其他因素，下列各项关于甲公司该专有技术会计处理表述正确的有（ ）。 （2023年）

- A.该专有技术在研发过程中应予费用化的研发支出金额为62万元
- B.该专有技术的摊销年限为10年
- C.该专有技术在2×22年12月31日的账面价值为46.5万元
- D.该专有技术在2×22年10月1日起进行摊销

【答案】ACD

【解析】该专有技术在研发过程中应予费用化的研发支出金额
 $=110-48=62$ （万元），选项A正确；甲公司预计该专有技术未来8年内会为企业带来经济利益，小于其法律保护期限10年，故该专有技术的摊销年限应确认为8年，选项B不正确；当月增加的无形资产，当月开始摊销，2×22年10月1日，该专有技术达到预定用途，并形成无形资产，所以该专有技术在2×22年10月1日起进行摊销，选项D正确；该专有技术在2×22年12月31日的账面价值
 $=48-48/8\times 3/12=46.5$ （万元），选项C正确。



考点：无形资产处置

项目	内容
出售	借：银行存款等 无形资产减值准备 累计摊销 贷：无形资产 应交税费——应交增值税（销项税额） 资产处置损益（差额，或借方）
报废	借：营业外支出 累计摊销 无形资产减值准备 贷：无形资产

【25年~串讲特训~多选题】 下列关于各项企业无形资产会计处理的表述中，正确的有（ ）。（2023年）

- A.出售无形资产取得的净收益应计入营业外收入
- B.使用寿命不确定的无形资产仅在出现减值迹象才需要减值测试
- C.专门用于生产产品的无形资产的摊销额应计入产品成本
- D.为使用外购无形资产达到预定用途发生的测试费用应计入无形资产成本

【答案】 CD

【解析】 选项A， 出售无形资产取得的净收益计入资产处置损益；
选项B， 使用寿命不确定的无形资产， 每期期末均应进行减值测试。

【25年~串讲特训~判断题】企业报废无形资产时，应将其账面价值转入资产处置损益。() (2022年)

【答案】×

【解析】企业报废无形资产时应将账面价值转入营业外支出。

【25年~串讲特训~多选题】 下列业务中，会影响企业当期营业利润的有（ ）。

- A.出售无形资产取得价款与资产账面价值的差额
- B.转销不能为企业带来经济利益的无形资产的账面价值
- C.使用寿命有限的管理用无形资产的摊销
- D.使用寿命不确定的无形资产计提减值准备

【答案】ACD

【解析】无形资产预期不能为企业带来未来经济利益的，应当将该无形资产的账面价值予以转销，计入营业外支出，不影响营业利润，选项B错误。

2025年中级会计实务

第五章 投资性房地产



考点：投资性房地产的范围和初始计量

项目	内容	
范围	属于	不属于
	(1) 已出租的土地使用权	尚未出租和转租
	(2) 已出租的建筑物	
	(3) 持有并准备增值后转让的土地使用权	闲置土地

【爱克押题口诀】

出租的房，出租的地，炒地皮



考点：投资性房地产的范围和初始计量

初始计 量	方式	成本模式	公允价值模式
	外购	借：投资性房地产 贷：银行存款等	借：投资性房地产—成本 贷：银行存款等
	自建	借：投资性房地产 贷：开发产品/在建工程 等	借：投资性房地产—成本 贷：开发产品/在建工程等

【25年~串讲特训~单选题】下列各项中，企业应作为投资性房地产核算的是（ ）。 （2024年）

A.生产经营用的自有厂房

B.为销售而正在开发的商品房

C.租入后再转租的写字楼

D.以经营租赁方式对外出租的自有土地使用权

【答案】 D

【解析】 生产经营用的自有厂房，应作为固定资产核算，选项A错误；为销售而正在开发的商品房，应作为存货核算，选项B错误；投资性房地产主要包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物，企业租入再转租的建筑物不属于投资性房地产，选项C错误，选项D正确。

【25年~串讲特训~多选题】下列各项中属于制造业企业投资性房地产的有（ ）。（2023年）

A.准备增值后转让的自有土地使用权

B.租入后再转租的仓库

C.已建造完成并以经营租赁方式出租的自有办公楼

D.以经营租赁方式出租的自有土地使用权

【答案】ACD

【解析】投资性房地产主要包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物，选项A、C和D正确；租入后再转租的仓库，企业并不拥有其产权，因此不能将其确认为投资性房地产，选项B错误。

【25年~串讲特训~单选题】2024年1月1日，甲房地产开发公司以出让方式取得一宗土地使用权，以银行存款支付出让金6000万元，甲房地产开发公司拟在该土地上自行建造一幢房产以经营租赁方式对外出租。2024年1月1日，该项目开工建设，2024年12月31日，项目完工，达到预定可使用状态并开始用于出租。在开发过程中，发生建造材料支出3000万元，工资费用3500万元，其他相关费用1000万元。至2024年12月31日，土地使用权已摊销150万元。不考虑其他相关税费，甲房地产开发公司2024年12月31日投资性房地产初始确认金额为（ ）万元。

- A.9500
- B.13500
- C.9000
- D.12500

【答案】 B

【解析】 甲房地产开发公司投资性房地产初始确认金额= (6000-150) + (3000+3500+1000+150) =13500 (万元) 。



考点：投资性房地产的后续计量

项目	内容	
后续计量	业务	成本模式
	收取租金	借：银行存款 贷：其他业务收入
	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/投资性房地产累计摊销
	减值（不可转回）	借：资产减值损失 贷：投资性房地产减值准备

【爱克押题口诀】

成本有三可：可折旧，可摊销，可减值



考点：投资性房地产的后续计量

业务	公允价值模式
收取租金	借：银行存款 贷：其他业务收入
公允价值变动	借：投资性房地产—公允价值变动 贷：公允价值变动损益 (或相反分录)

【爱克押题口诀】公允三不可：

不可折旧，不可摊销，不可减值

一可：反应公允价值变动



考点：投资性房地产的后续计量

计量模式变更 (会计政策变更)	成本转公允	√ (留存收益) 借：投资性房地产 (转换日的公允价值) 投资性房地产累计折旧/投资性房地产累计摊销 投资性房地产减值准备 贷：投资性房地产 盈余公积 (或借方) 利润分配—未分配利润 (或借方)
	公允转成本	×
后续支出	资本化支出 (改扩建支出)	计入投资性房地产成本
	费用化支出 (日常维修费用)	计入当期损益 (其他业务成本)

【爱克押题口诀】

只许成公，成公走留存

不许攻城 (公成)

【25年~串讲特训~单选题】 2025年1月1日，甲公司将一项投资性房地产由成本模式变更为公允价值模式计量。该投资性房地产原价为52000万元，至变更时点已计提折旧14000万元，计提减值准备1200万元，当日该投资性房地产公允价值为54000万元。假定不考虑所得税及其他因素的影响，下列关于该投资性房地产后续计量模式变更的说法中，正确的是（ ）。

- A.投资性房地产后续计量模式变更属于会计估计变更
- B.变更日应确认公允价值变动损益17200万元
- C.变更日影响2025年期初留存收益17200万元
- D.变更日公允价值与原账面价值的差额调整其他综合收益

【答案】C

【解析】将投资性房地产的后续计量由成本模式变更为公允价值模式属于会计政策变更，选项A错误；变更日投资性房地产的公允价值与原账面价值的差额调整期初留存收益，选项B和D错误；变更日影响2025年期初留存收益的金额 $=54000 - (52000 - 14000 - 1200) = 17200$ （万元），选项C正确。

【25年~串讲特训~多选题】 企业将成本模式计量的投资性房地产变更为公允价值模式计量，变更日的公允价值与账面价值的差额，会影响的财务报表项目有（ ）。

A.未分配利润

B.公允价值变动收益

C.盈余公积

D.其他综合收益

【答案】 AC

【解析】 投资性房地产后续计量模式的变更属于会计政策变更，追溯调整期初留存收益，即盈余公积和未分配利润，不涉及公允价值变动收益和其他综合收益，选项A和C正确。

【25年~串讲特训~多选题】 下列各项关于企业投资性房地产后续计量的表述中，正确的有（ ）。 （2024年）

- A.采用公允价值模式计量的投资性房地产可以转为采用成本模式计量
- B.采用成本模式计量的投资性房地产发生减值的，应计提减值准备
- C.采用公允价值模式计量的投资性房地产无须计提折旧或摊销
- D.采用成本模式计量的投资性房地产转为公允价值模式计量时，公允价值与账面价值的差额应计入当期损益

【答案】BC

【解析】投资性房地产的后续计量模式变更，属于会计政策变更，按追溯调整法处理时，公允价值与账面价值不一致的差额应计入留存收益，且只能由采用成本模式计量变更为采用公允价值模式计量，不能由采用公允价值模式计量变更为采用成本模式计量，故选项A和D错误。

【25年~串讲特训~单选题】 2024年4月1日，甲公司外购一栋写字楼直接租赁给乙公司使用，租赁期为5年，每年租金为300万元。甲公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，该写字楼的买价为4200万元；2024年12月31日，该写字楼的公允价值为4350万元。假设不考虑相关税费，则该项投资性房地产对甲公司2024年度利润总额的影响金额为（ ）万元。

A.150

B.75

C.375

D.225

【答案】 C

【解析】 该项投资性房地产对甲公司2024年度利润总额的影响包括公允价值变动及租金收入，所以，该项投资性房地产对甲公司2024年度利润总额的影响金额 = $300 \times 9/12$ （租金） + $(4350 - 4200)$ （公允价值变动） = 375（万元），选项C正确。



考点：投资性房地产的转换和处置

项目	内容		
转换	成本模式	按账面价值对转，不确认损益	
	公允模式	投转非	借/贷：公允价值变动损益
		非转投	借：公允价值变动损益
			贷：其他综合收益
处置	成本模式（2笔账）		
	确认收入	借：银行存款 贷：其他业务收入	

【爱克押题口诀】

非转投（成本）对着转，无差额

非转投（公允）公大综，公小损



考点：投资性房地产的转换和处置

结转成本	借：其他业务成本 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
公允价值模式（4笔账）	
确认收入	借：银行存款 贷：其他业务收入
结转成本	借：其他业务成本 贷：投资性房地产—成本 —公允价值变动（或借）
相关结转	借：公允价值变动损益 贷：其他业务成本（或相反分录） （不影响当期损益）
	借：其他综合收益 贷：其他业务成本 （增加当期损益）

【25年~串讲特训~多选题】甲公司拥有一栋办公楼，原价为800万元，采用年限平均法计提折旧，预计使用寿命为10年，预计净残值为10万元，2023年12月31日将该办公楼停止自用，改为以经营租赁方式对外出租，租赁期自2024年1月1日开始，租金每年120万元（租金收入按月确认），甲公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量。假定不考虑增值税等因素，关于甲公司出租办公楼业务的处理，下列说法正确的有（ ）。

- A.2024年1月记入“其他业务收入”科目10万元
- B.2024年1月记入“其他业务成本”科目6.58万元
- C.2024年1月记入“投资性房地产累计折旧”科目6.58万元
- D.2024年1月记入“管理费用”科目10万元

【答案】 ABC

【解析】 投资性房地产租金收入记入“其他业务收入”科目，每月金额 $=120/12=10$ （万元），选项A正确；采用成本模式进行后续计量的投资性房地产折旧记入“其他业务成本”科目和“投资性房地产累计折旧”科目，2024年1月计提折旧金额 $= (800-10)/10 \times 1/12=6.58$ （万元），选项B和C正确；该业务不涉及“管理费用”科目，选项D错误。

【25年~串讲特训~多选题】 2024年1月1日，甲公司将一栋自用办公楼改为以经营租赁方式对外出租，租赁期2年，年租金120万元，每半年支付一次。租赁期开始日该办公楼的公允价值为54000万元。甲公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。该办公楼原价为52000万元，至出租时点已计提折旧14000万元，计提减值准备1200万元。假定不考虑所得税及其他因素的影响，下列各项关于甲公司上述交易或事项会计处理的表述中，正确的有（ ）。

- A.应于租赁期开始日按其当日的公允价值54000万元确认投资性房地产
- B.应于租赁期开始日确认公允价值变动损益17200万元
- C.应于租赁期开始日确认其他综合收益17200万元
- D.取得的租金应当确认为其他业务收入

【答案】 ACD

【解析】 将非投资性房地产转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产，投资性房地产按照转换日公允价值入账，选项A正确；办公楼出租前的账面价值=52000-14000-1200=36800（万元），转换日公允价值大于账面价值的差额应计入其他综合收益，应确认的其他综合收益=54000-36800=17200（万元），选项B错误，选项C正确；租金收入应计入其他业务收入，选项D正确。

【25年~串讲特训~多选题】甲房地产开发公司（以下简称“甲公司”）董事会形成书面决议，将其原作为存货核算的一栋写字楼用于出租。甲公司遂与乙公司签订租赁协议，租赁期开始日为2024年5月1日，租赁期为5年。2024年5月1日，该写字楼的账面余额为400万元（未计提减值），公允价值为430万元。甲公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。关于投资性房地产转换日的账务处理，下列说法正确的有（ ）。

- A. “投资性房地产——成本” 科目金额增加400万元
- B. “投资性房地产——成本” 科目金额增加430万元
- C. 开发产品账面金额减少400万元
- D. “公允价值变动损益” 科目金额增加30万元

【答案】BC

【解析】企业将自用房地产、存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，按转换日公允价值确定投资性房地产入账价值，公允价值小于账面价值的差额借记“公允价值变动损益”科目，公允价值大于账面价值的差额贷记“其他综合收益”科目。

相关会计分录如下：

借：投资性房地产——成本	430
贷：开发产品	400
其他综合收益	30

选项B和C正确，选项A和D错误。

【25年~串讲特训~单选题】企业将对外出租的以公允价值模式进行后续计量的办公楼转为自用时，转换日的公允价值大于账面价值的差额应计入（ ）。（2024年）

A.公允价值变动损益

B.其他综合收益

C.其他业务成本

D.投资收益

【答案】 A

【解析】 采用公允价值模式计量对外出租的办公楼转为自用时，固定资产按照转换日的公允价值入账，公允价值与原账面价值的差额计入公允价值变动损益。

【25年~串讲特训~单选题】2×21年3月20日，甲公司将原自用的土地使用权转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产，转换日，该土地使用权的初始入账金额为650万元，累计摊销为200万元，该土地使用权的公允价值为500万元。不考虑其他因素，下列关于甲公司土地使用权转换会计处理的表示中，正确的是（ ）。 （2022年）

- A.确认投资性房地产累计摊销200万元
- B.确认公允价值变动损失250万元
- C.确认投资性房地产450万元
- D.确认其他综合收益50万元

【答案】 D

【解析】 转换日，相关会计分录如下：

借：投资性房地产——成本 500

 累计摊销 200

贷：无形资产 650

 其他综合收益 50

选项D正确。

【25年~串讲特训~单选题】 甲公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。2023年7月1日，甲公司将一栋写字楼以经营租赁方式出租给乙公司使用，该写字楼的账面原价为700万元，已计提折旧50万元，计提减值准备20万元。转换日，该房地产的公允价值为680万元，假定不考虑其他因素，转换日甲公司下列会计处理正确的是（ ）。

- A.借记“投资性房地产”科目700万元
- B.借记“投资性房地产”科目680万元
- C.贷记“固定资产清理”科目700万元
- D.贷记“其他综合收益”科目50万元

【答案】A

【解析】甲公司将自用固定资产转换为采用成本模式计量的投资性房地产时，应当按账面价值进行转换，即该项固定资产在转换日的账面余额、累计折旧、固定资产减值准备，分别转入“投资性房地产”“投资性房地产累计折旧”“投资性房地产减值准备”科目。该转换中不涉及“固定资产清理”和“其他综合收益”科目。

会计分录如下：

借：投资性房地产	700
累计折旧	50
固定资产减值准备	20
贷：固定资产	700
投资性房地产累计折旧	50
投资性房地产减值准备	20

选项A正确，选项B、C和D错误。