

第二节投资性房地产

本节概要

投资性房地产的核算范围

投资性房地产的确认与计量

投资性房地产的账务处理

思考：投资者为什么买股票？

答案：1. 赚钱股利2. 准备增值后转让（资本利得）

思考：企业为什么持有房地产？



知识点一投资性房地产的核算范围

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。包括：

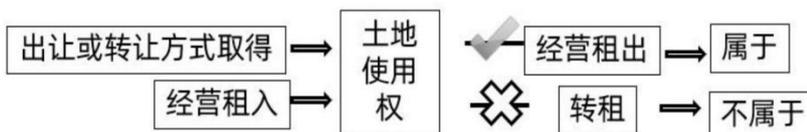
1. 已出租的土地使用权；
2. 持有并准备增值后转让的土地使用权；
3. 已出租的建筑物。

	建筑物	土地使用权
出租	√	√
资本增值	--	√

属于投资性房地产的项目主要有：

1. 已出租的土地使用权

已出租的土地使用权，是指企业通过出让或转让方式取得并以经营租赁方式出租的土地使用权。对于租入土地使用权再转租给其他单位的，不能确认为投资性房地产。



2. 持有并准备增值后转让的土地使用权

持有并准备增值后转让的土地使用权，是指企业通过出让或转让方式取得的并准备增值后转让的土地使用权。按照国家有关规定认定的闲置土地，不属于持有并准备增值后转让的土地使用权。

3. 已出租的建筑物

已出租的建筑物，是指企业拥有产权并以经营租赁方式出租的房屋等建筑物，包括自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物。

【注意】

- (1) 企业租入后再转租的建筑物不属于投资性房地产。
- (2) 企业将建筑物出租，按租赁协议向承租人提供的**相关辅助服务**在整个协议中**不重大的**，如企业将办公楼出租并向承租人提供安保、维护等辅助服务，应当将该建筑物确认为投资性房地产。
- (3) 如果某项房地产部分用于赚取租金或资本增值、部分自用(即用于生产商品、提供服务或经营管理)，**能够单独计量和出售的**、用于赚取租金或资本增值的部分，应当确认为投资性房地产；**不能够单独计量和出售的**、用于赚取租金或资本增值的部分，不确认为投资性房地产。
- (4) 企业自用房地产和作为存货的房地产不属于投资性房地产。如企业拥有并自行经营的**旅馆饭店**，其经营目的主要是通过提供客房、餐饮服务赚取服务收入，该旅馆饭店不确认为投资性房地产。

经典例题

【单选题】下列各项中，企业应通过“投资性房地产”科目核算的是（ ）。(2025年)

- A. 持有并准备增值后转让的土地使用权
- B. 企业自用的房地产
- C. 作为存货的房地产
- D. 按国家有关规定认定的闲置土地

答案：A

解析：投资性房地产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、已出租的建筑物。

【判断题】企业自用的房地产属于投资性房地产。（ ）

(2024年)

答案：×

解析：企业自用的房地产属于固定资产或无形资产。

知识点二 投资性房地产的确认与计量

(一) 投资性房地产的确认条件 (同时满足)

投资性房地产在符合其定义并同时满足下列条件时，才能予以确认：

- 1. 与该投资性房地产相关的经济利益很可能流入企业；
- 2. 该投资性房地产的成本能够可靠地计量。

(二) 投资性房地产的确认时点

类型	作为投资性房地产的确认时点
已出租的土地使用权、 已出租的建筑物	租赁期开始日，即土地使用权、建筑物进入出租状态、开始赚取租金的日期。
对企业持有以备经营 出租的空置建筑物	董事会或类似机构作出 书面决议【看决议】 、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，即使 尚未签订租赁协议【不看协议】 ，也应视为投资性房地产。

对持有并准备增值后 转让的土地使用权	企业将自用土地使用权停止自用，准备增值后转让的日期。
-----------------------	----------------------------

（三）投资性房地产的计量

投资性房地产的计量分为成本模式和公允价值模式两种。

1. 通常应当采用**成本模式**对投资性房地产进行后续计量。
2. 只有存在确凿证据表明投资性房地产的**公允价值**能够持续可靠取得的情况下，企业才可以采用**公允价值模式**进行后续计量。

采用公允价值模式计量投资性房地产，应同时满足下列两个条件：一是投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；二是企业能够从房地产交易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，从而对投资性房地产的公允价值作出科学合理的估计。

3. 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。【**不能脚踏两只船**】
4. **企业一旦选择采用公允价值模式，就应当对其所有投资性房地产均采用公允价值模式进行后续计量。**
5. 企业可以从成本模式变更为公允价值模式，但**不得**从公允价值模式转为成本模式。

【判断题】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。（ ）

（2022年）

答案：√

解析：企业可以从成本模式变更为公允价值模式，但不得从公允价值模式转为成本模式。