

第二节投资性房地产

4. 自用房地产或存货转换为采用成本模式计量的投资性房地产。

自用房地产→投资性房地产（成本模式）

事项、	自用房地产→投资性房地产（成本）	
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	
	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

开发产品→投资性房地产（成本模式）

事项	开发产品→投资性房地产（成本）	
借：	投资性房地产	入账价值=①-②
	存货跌价准备	②
	贷：开发产品	①

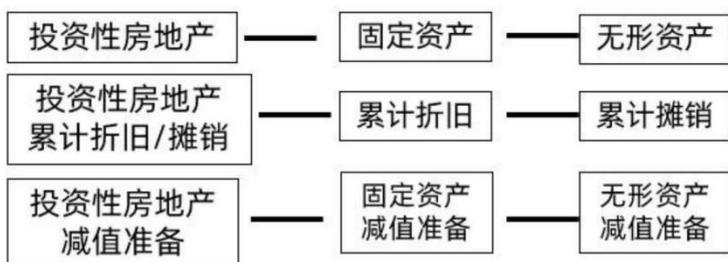
（二）投资性房地产后续核算的账务处理

1. 采用成本模式对投资性房地产进行后续计量

在成本模式下，应当按照投资性房地产的实际成本进行计量，在持有期间比照固定资产或无形资产的相关规定计提折旧或摊销；存在减值迹象的，应当按照资产减值的相关规定进行处理。

成本模式账务处理：

租金	借：银行存款 贷：其他业务收入
折旧	借：其他业务成本 贷：投资性房地产累计折旧
摊销	借：其他业务成本 贷：投资性房地产累计摊销
减值	借：资产减值损失 贷：投资性房地产减值准备 【提示】 不得转回。



采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，其后续计量原则与固定资产或无形资产相同。

2. 采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量

采用公允价值模式进行后续核算，投资性房地产**不应**计提折旧或摊销，应当以资产负债表日的**公允价值**计量。

租金	借：银行存款 贷：其他业务收入
公允价值上升	借：投资性房地产——公允价值变动 贷：公允价值变动损益
公允价值下降	借：公允价值变动损益 贷：投资性房地产——公允价值变动

比较：投资性房地产的后续计量

	成本模式	公允价值模式
计提折旧摊销	√	×
计提减值准备	√	×
公允价值调账	×	√

经典例题

【单选题】某企业采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，投资性房地产公允价值上升时，应贷记的会计科目是（ ）。（2023年）

- A. 公允价值变动损益
- B. 投资收益
- C. 其他综合收益
- D. 其他业务收入

答案：A

解析：本题会计分录如下：

借：投资性房地产——公允价值变动

贷：公允价值变动损益

【判断题】企业应对采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产计提折旧或摊销。（ ）（2023年）

答案：×

解析：采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，不计提折旧、摊销和减值准备。采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提折旧、摊销和减值准备。

（三）投资性房地产处置的账务处理

企业出售、转让、报废投资性房地产或者发生投资性房地产毁损，应当将处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

处置该项投资性房地产时，原计入其他综合收益的部分应当转入处置当期损益。

事项	处置投资性房地产——成本模式
借：	银行存款
贷：	其他业务收入
	应交税费——应交增值税（销项税额）
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

事项 处置投资性房地产-公允价值模式

借：	银行存款	按实际收到的不含税金额 计入其他业务收入
贷：	其他业务收入	
	应交税费——应交增值税（销项税额）	
借：	其他业务成本	投资性房地产的 账面余额计入其 他业务成本
贷：	投资性房地产-成本	
	±投资性房地产-公允价值变动	
借：	±公允价值变动损益	结转投资性房地产累计公 允价值变动损益
贷：	±其他业务成本	
借：	其他综合收益	将转换时原计入其他综合收益 的金额转入其他业务成本
贷：	其他业务成本	

【例4-14】甲公司将一幢出租用房出售，取得收入8600万元存入银行。甲公司采用公允价值模式计量，该幢出租用房出售时投资性房地产的成本明细科目借方余额为8600万元、公允价值变动明细科目贷方余额为200万元。假定不考虑相关税费等其他因素。甲公司应作账务处理如下：

借：银行存款86000000
 贷：其他业务收入86000000
 借：其他业务成本86000000
 投资性房地产——公允价值变动2000000
 贷：投资性房地产——成本86000000
 公允价值变动损益2000000

【多选题】下列各项中，关于制造业企业投资性房地产会计处理表述正确的有（ ）。（2023年）

- A. 处置时的净损益计入资产处置损益
- B. 出租的租金收入计入其他业务收入

C. 公允价值模式可以变更为成本模式

D. 成本模式下，投资性房地产应按相关规定计提折旧

答案：BD

解析：选项A，投资性房地产处置时通过“其他业务收入”“其他业务成本”科目核算；选项C，企业可以从成本模式变更为公允价值模式，已采用公允价值模式不得转为成本模式。

【单选题】某企业处置一项投资性房地产，收取价款4000万元，该投资性房地产原价为8000万元，已计提折旧5000万元。不考虑其他因素，下列关于该企业处置投资性房地产的会计处理结果表述正确的是（ ）。

（2022年）

A. 影响营业外支出3000万元

B. 影响投资收益1000万元

C. 影响资产处置收益1000万元

D. 增加营业收入4000万元

答案：D

解析：会计分录为：

借：银行存款4000

贷：其他业务收入4000

借：其他业务成本（倒挤）3000

投资性房地产累计折旧5000

贷：投资性房地产8000

营业收入包括主营业务收入和其他业务收入，所以本题正确答案为选项D。