

第三节 投资性房地产的后续计量

投资性房地产后续计量可以选择成本模式或公允价值模式。

【提示】

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

知识点：采用成本模式进行后续计量的投资性房地产

在成本模式下，应当按照固定资产或无形资产的有关规定，对投资性房地产进行后续计量，计提折旧或摊销；存在减值迹象的，还应当按照资产减值的有关规定进行处理。

基本账务处理为：

1. 折旧或摊销时：

借：其他业务成本

 贷：投资性房地产累计折旧（摊销）

2. 取得的租金收入：

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）

3. 投资性房地产提取减值时：

借：资产减值损失

 贷：投资性房地产减值准备

提示：

如果已经计提减值准备的投资性房地产的价值又得以恢复，不得转回。

经典例题

【单选题】某企业采用成本模式计量其持有的投资性房地产。2×24年1月末购入一幢建筑物作为投资性房地产核算并于当期出租，该建筑物的成本为920万元，预计使用年限为5年，预计净残值20万元，采用年数总和法计提折旧。2×25年该投资性房地产应计提的折旧额是（ ）。

- A. 240 万元
- B. 245 万元
- C. 250 万元
- D. 300 万元

答案： B

解析： 2×25 年该投资性房地产应计提的折旧 = $(920 - 20) \times 5/15 \times 1/12 + (920 - 20) \times 4/15 \times 11/12 = 245$ (万元)。