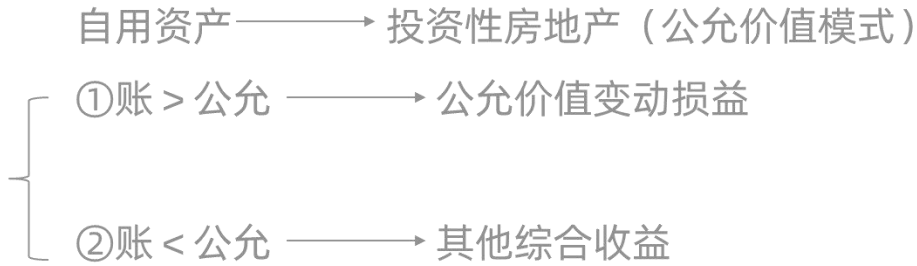


#### 第四节 投资性房地产的转换和处置

2. 在公允价值模式计量下，房地产转换后的入账价值区分不同情况：

(1) 自用房地产或存货转换为以公允价值计价的投资性房地产时，如果转换当日的公允价值小于原账面价值，应当将差额计入当期损益（公允价值变动损益）；如果转换当日的公允价值大于原账面价值，应当将其差额计入所有者权益（其他综合收益）。



事项	自用/存货	→	投资性房地产（公允）
借：	投资性房地产-成本		公允价值
	累计折旧（摊销）		
	固定资产（无形资产）减值准备		
	存货跌价准备		
	公允价值变动损益 [公允价值小于账面价值的差额]		
贷：	固定资产/无形资产/开发产品		
	其他综合收益 [公允价值大于账面价值的差额]		

【例题】2×24年3月10日，甲房地产开发公司与乙企业签订了租赁协议，将其开发的一栋写字楼出租给乙企业。租赁期开始日为2×24年4月15日。2×24年4月15日，该写字楼的账面余额为45 000万元，公允价值为47 000万元。2×24年12月31日，该项投资性房地产的公允价值为48 000万元。

甲企业的账务处理如下：

①2×24年4月15日：

借：投资性房地产—成本      470 000 000



【例题】2×24年10月15日，甲企业因租赁期满，将出租的写字楼收回，开始作为办公楼用于本企业的行政管理。2×24年10月15日，该写字楼的公允价值为4 800万元。该项房地产在转换前采用公允价值模式计量，原账面价值为4 750万元，其中，成本为4 500万元，公允价值变动为增值250万元。

甲企业的账务处理如下：

借：固定资产	48 000 000	
贷：投资性房地产—成本	45 000 000	
	—公允价值变动	2 500 000
公允价值变动损益		500 000

【例题】甲企业（为房地产开发企业）将其开发的部分写字楼用于对外经营租赁。2×24年10月15日，因租赁期满，甲企业将出租的写字楼收回，并作出书面决议，将该写字楼重新开发用于对外销售，即由投资性房地产转换为存货，当日的公允价值为5 800万元。该项房地产在转换前采用公允价值模式计量，原账面价值为5 600万元，其中，成本为5 000万元，公允价值增值为600万元。

甲企业的账务处理如下：

借：开发产品	58 000 000	
贷：投资性房地产—成本	50 000 000	
	—公允价值变动	6 000 000
公允价值变动损益		2 000 000

房地产开发企业将投资性房地产转换为存货的，应当结合业务实质严格把握重新开发的判断，必须有确凿证据表明用于经营出租的房地产重新开发用于对外销售，通常该房地产应有诸如功能、性能等方面实质性的变化和重大的结构性调整。