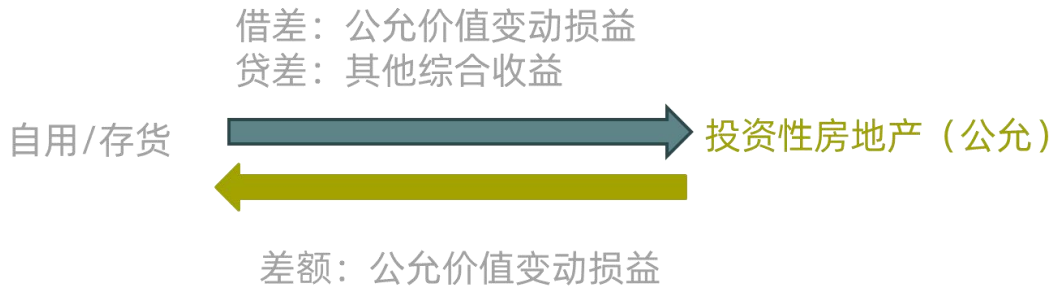


第四节 投资性房地产的转换和处置

投资性房地产按转换日公允价值计量



自用/存货按转换日公允价值计量

【单选题】下列各项有关投资性房地产会计处理的表述中，正确的是（ ）。

- A. 以成本模式后续计量的投资性房地产转换为存货，存货应按转换日的公允价值计量，公允价值大于原账面价值的差额确认为其他综合收益
- B. 以成本模式后续计量的投资性房地产转换为自用固定资产，自用固定资产应按转换日的公允价值计量，公允价值小于原账面价值的差额确认为当期损益

幻灯片 3

经典例题

- C. 以存货转换为以公允价值模式后续计量的投资性房地产，投资性房地产应按转换日的公允价值计量，公允价值小于存货账面价值的差额确认为当期损益
- D. 以公允价值模式后续计量的投资性房地产转换为自用固定资产，自用固定资产应按转换日的公允价值计量，公允价值大于账面价值的差额确认为其他综合收益

经典例题

答案：C

解析：选项 A，采用成本模式计量的投资性房地产转为存货，应将该房地产转换前的账面价值作为转换后存货的入账价值；选项 B，采用成本模式后续计量的投资性房地产转为固定资产，应将该房地产转换前的账面原值作为转换后固定资产的入账价值，而不考虑转换日的公允价值；采用公允价值模式计量的投资性房地产转换为自用房地产时，应当以其转换当日的公允价值作为自用房地产的入账价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益（公允价值变动损益），选项 D 错误。

【单选题】某公司为商业地产开发公司，主营业务为开发销售商铺。2×19年10月成立商业地产租赁部门，决定将已开发和拟出售的商铺全部出租。该公司将这批店铺作为存货核算，账面成本为3000万元，已计提存货跌价准备300万元。该公司对投资性房地产采用公允价值模式后续计量，转换日该批商铺的公允价值为3500万元。该公司上述转换对年度损益影响金额是（ ）。

- A. 0
B. 800 万元
C. 500 万元
D. 300 万元

答案：A

解析：存货转换为公允价值计量的投资性房地产，公允价值大于账面价值的部分计入其他综合收益，不计入当期损益；转换日的账务处理如下：

借：投资性房地产——成本 3 500
 存货跌价准备 300
 贷：开发产品 3 000
 其他综合收益 800

【单选题】甲公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。2×23年1月1日，甲公司将自用的办公楼第3层经营出租。租期5年，年租金35万元，每年年末支付。该楼层能够独立计量和对外出售，账面原价为1000万元，采用年限平均法计提折旧，至租赁期开始日已计提折旧200万元，尚可使用年限为40年。租赁期开始日，该楼层的公允价值为850万元；2×23年12月31日，该楼层的公允价值为835万元。不考虑相关税费等其他因素，该项业务对甲公司2×23年利润的影响金额为（ ）。（2024年）

- A. 70 万元
B. 50 万元
C. 15 万元
D. 20 万元

答案：D

解析：本题的相关会计分录如下：

借：投资性房地产——成本 850
 累计折旧 200
 贷：固定资产 1000

其他综合收益 50

借：银行存款 35

贷：其他业务收入 35

借：公允价值变动损益 (850-835) 15

贷：投资性房地产——公允价值变动 15

因此，上述事项对甲公司 2×23 年利润的影响金额=35-15=20（万元）。

