

第四节 投资性房地产的转换和处置

知识点：投资性房地产的处置

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，应当终止确认该项投资性房地产。

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时，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。

【注意】区别固定资产、无形资产处置的会计处理。

（一）成本模式计量-处置

事项	处置投资性房地产
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

（二）公允价值模式-处置

公允价值模式计量的投资性房地产，处置时：

1. 处置价款计入其他业务收入
2. 投资性房地产的账面余额计入其他业务成本
3. 同时结转投资性房地产累计公允价值变动损益，计入其他业务成本

事项 处置投资性房地产-公允价值模式

借： 银行存款	➔	处置价款计入 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		

【例题】甲为一家房地产开发企业，2×24年3月10日，甲企业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使用，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。2×25年6月租赁期届满，企业收回该项投资性房地产，并以55 000万元出售，出售款项已收讫。甲企业采用公允价值模式计量。

答案：

甲企业的账务处理如下：

(1) 2×24年4月15日，存货转换为投资性房地产：

借： 投资性房地产——成本	470 000 000
贷： 开发产品	450 000 000
其他综合收益	20 000 000

(2) 2×24 年 12 月 31 日, 公允价值变动:

借: 投资性房地产—公允价值变动 10 000 000

贷: 公允价值变动损益 10 000 000

(3) 2×25 年 6 月, 出售投资性房地产:

借: 银行存款 550 000 000

贷: 其他业务收入 550 000 000

借: 其他业务成本 480 000 000

贷: 投资性房地产——成本 470 000 000

——公允价值变动 10 000 000

借: 公允价值变动损益 10 000 000

贷: 其他业务成本 10 000 000

借: 其他综合收益 20 000 000

贷: 其他业务成本 20 000 000

经典例题

【单选题】20×6 年 6 月 30 日, 甲公司与乙公司签订租赁合同, 合同规定甲公司将一栋自用办公楼出租给乙公司, 租赁期为 1 年, 年租金为 200 万元。当日, 出租办公楼的公允价值为 8 000 万元, 大于其账面价值 5 500 万元。20×6 年 12 月 31 日, 该办公楼的公允价值为 9 000 万元。20×7 年 6 月 30 日, 甲公司收回租赁期届满的办公楼并对外出售, 取得价款 9 500 万元。

甲公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量, 不考虑增值税等其他因素。上述交易或事项对甲公司 20×7 年度损益的影响金额是 ()。

- A. 500 万元
- B. 6 000 万元
- C. 6 100 万元
- D. 7 000 万元

答案: C

解析：对甲公司 20×7 年度损益的影响金额 = 公允 9 500 - 账面价值 9 000 + 其他综合收益转入损益的金额 5 500 + 200/2（半年的租金收入） = 6 100（万元）。

