



主讲老师：姜凯文

中级会计职称
中级会计实务
深度精讲

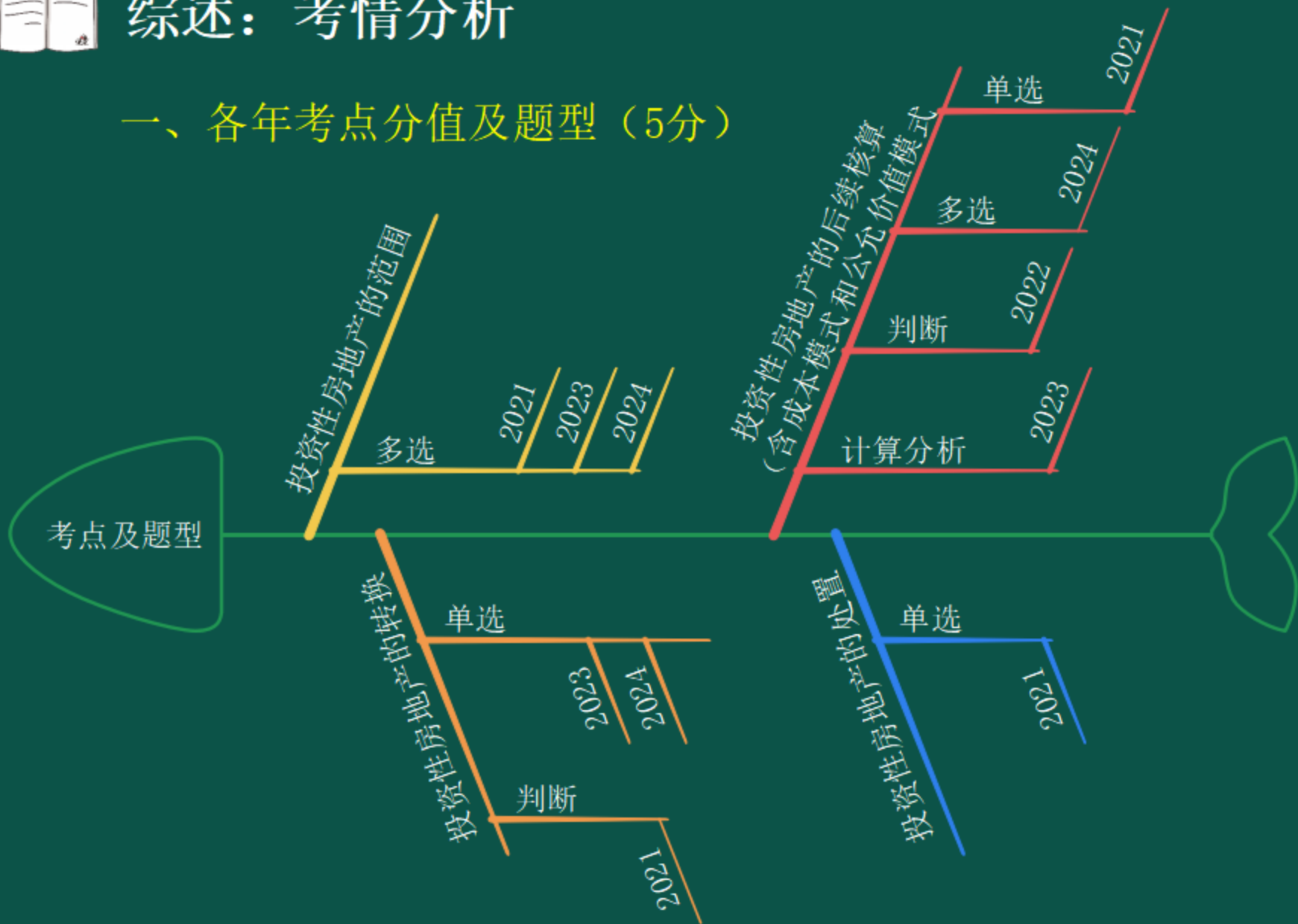


第五章 投资性房地产



综述：考情分析

一、各年考点分值及题型（5分）





综述：考情分析

二、教材主要变化

新增“采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量的企业，对于在建投资性房地产(包括企业首次取得在建投资性房地产)，如果其公允价值无法可靠确定，但预期该投资性房地产完工后的公允价值能够持续可靠取得的，应当以成本计量该在建投资性房地产，其公允价值能够可靠计量时或完工后(两者孰早)再以公允价值计量”相关表述。



目录

考点1：投资性房地产的范围

考点2：投资性房地产的计量

考点3：投资性房地产的后续支出

考点4：投资性房地产的转换

考点5：投资性房地产的处置



考点1：投资性房地产的范围

投资性房地产主要包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

（一）属于投资性房地产的项目

1. 已出租的土地使用权

已出租的土地使用权，是指企业通过出让或转让方式取得并以经营租赁方式出租的土地使用权。



考点1：投资性房地产的范围

注意：

(1) 企业计划用于出租但尚未出租的土地使用权，**不属于**此类；

(2) 对于租入土地使用权再**转租**给其他单位的，**不能确认为**投资性房地产。



考点1：投资性房地产的范围

2. 持有并准备增值后转让的土地使用权

持有并准备增值后转让的土地使用权，是指企业通过出让或转让方式取得并准备增值后转让的土地使用权。

注意：

按照国家有关规定认定的闲置土地，**不属于**持有并准备增值的土地使用权。



考点1：投资性房地产的范围

3. 已出租的建筑物

已出租的建筑物，是指企业拥有产权并出租的房屋等建筑物，包括自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物。

注意：

(1) 企业租入再**转租**给其他单位的建筑物**不属于**投资性房地产；

(2) 企业将建筑物出租，按租赁协议向承租人提供的**相关辅助服务在整个协议中不重大的**，例如企业将办公楼出租并向承租人提供保安、维修等辅助服务，应当将该建筑物**确认为投资性房地产**。



考点1：投资性房地产的范围

【单选·2024】下列各项中，企业应作为投资性房地产核算的是（ ）。

- A. 生产经营用的自有厂房
- B. 为销售而正在开发的商品房
- C. 租入后再转租的写字楼
- D. 以经营租赁方式对外出租的自有土地使用权



考点1：投资性房地产的范围

答案：D

解析：生产经营用的自有厂房，应作为固定资产核算，选项A错误；为销售而正在开发的商品房，应作为存货核算，选项B错误；投资性房地产主要包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物，企业租入再转租的建筑物不属于投资性房地产，选项C错误，选项D正确。



考点1：投资性房地产的范围

（二）不属于投资性房地产的项目

1. 自用房地产，即为生产商品、提供劳务或者经营管理而持有的房地产，包括自用的建筑物（固定资产）和自用的土地使用权（无形资产）。

2. 作为存货的房地产，通常指房地产开发企业在正常经营过程中销售的或为销售而正在开发的商品房和土地。



考点1：投资性房地产的范围

3. 多用途（分别确认）

如果某项房地产部分用于赚取租金或资本增值，部分自用，能够单独计量和出售的、用于赚取租金或资本增值的部分，应当确认为投资性房地产；不能够单独计量和出售的、用于赚取租金或资本增值的部分，不确认为投资性房地产。