



## 考点2：投资性房地产的计量

概述：

因投资性房地产的后续计量有**成本模式**和**公允价值模式**，所以在计量时使用的会计科目略有不同。

通常应当采用成本模式计量，满足特定条件时也可以采用公允价值模式计量。

但是同一企业**只能采用一种模式**对投资性房地产进行后续计量，**不得同时采用两种计量模式**。



## 考点2：投资性房地产的计量

### （一）初始计量

投资性房地产初始计量时，应当按**成本**进行计量。

来源：外购和自建

确认时点：开始对外出租或用于资本增值

注意：

企业购入或自建的房地产，自用一段期间，随后用于出租或资本增值，应先确认固定资产、无形资产或存货，随后转为投资性房地产。（具体处理详见后续内容）



## 考点2：投资性房地产的计量

### 1. 外购初始计量的账务处理

企业外购投资性房地产时，应当按照取得的实际成本进行初始计量。（价税费）

#### （1）成本模式

借：投资性房地产

贷：银行存款等

#### （2）公允价值模式

借：投资性房地产——成本

贷：银行存款等



## 考点2：投资性房地产的计量

### 2. 自建初始计量的账务处理

自行建造投资性房地产的成本，由建造该项房地产达到预定可使用状态前发生的必要支出构成。

#### （1）成本模式

借：投资性房地产

贷：在建工程/开发产品

#### （2）公允价值模式

借：投资性房地产——成本

贷：在建工程/开发产品



## 考点2：投资性房地产的计量

### （二）后续计量

#### 1. 成本模式

企业通常应当采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。

具体规则如下：

（1）按月摊销或计提折旧（与固定资产和无形资产的处理无异，只是科目不同，**折旧摊销的起止时间参考固定资产和无形资产**）。

账务处理：

借：其他业务成本

贷：投资性房地产累计折旧（摊销）



## 考点2：投资性房地产的计量

(2) 确认租金收入

借：银行存款

贷：其他业务收入

(3) 发生减值

借：资产减值损失

贷：投资性房地产减值准备

注意：

已计提减值准备的投资性房地产，其减值准备在以后的会计期间不得转回。



## 考点2：投资性房地产的计量

### 2. 公允价值模式

只有存在确凿证据表明投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得，企业才可以采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。

企业一旦选择采用公允价值计量模式，就应当对其**所有**投资性房地产均采用公允价值模式进行后续计量。



## 考点2：投资性房地产的计量

(1) 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，应当同时满足以下两个条件：

- ①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；（有市场）
- ②企业能够从活跃的房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。（能获得）



## 考点2：投资性房地产的计量

### (2) 账务处理

①不对投资性房地产计提折旧或摊销。企业应当以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益（公允价值变动损益）。

如果公允价值 > 原账面价值

借：投资性房地产——公允价值变动

贷：公允价值变动损益

如果公允价值 < 原账面价值，会计分录相反。



## 考点2：投资性房地产的计量

②取得租金收入

借：银行存款等

贷：其他业务收入

③公允价值模式下的投资性房地产，不存在减值。



## 考点2：投资性房地产的计量

**【多选】**下列有关投资性房地产后续计量会计处理的表述中，正确的有（ ）。

- A. 不同企业可以分别采用成本模式或公允价值模式
- B. 满足特定条件时可以采用公允价值模式
- C. 同一企业可以分别采用成本模式和公允价值模式
- D. 同一企业不得同时采用成本模式和公允价值模式



## 考点2：投资性房地产的计量

答案：ABD

解析：投资性房地产核算，同一企业不得同时采用成本模式和公允价值模式



## 考点2：投资性房地产的计量

### （三）后续计量模式的变更

1. 企业对投资性房地产的计量模式一经确定，不得随意变更。
2. 成本模式转为公允价值模式的，应当作为会计政策变更处理，将计量模式变更时公允价值与账面价值的差额，调整期初留存收益。（矮穷矬变为高富帅）





## 考点2：投资性房地产的计量

3. 已采用公允价值模式计量的投资性房地产，**不得**从公允价值模式转为成本模式。（单行线）

4. 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（包括企业首次取得的在建投资性房地产），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其完工后**（两者孰早）**，再以公允价值计量。



## 考点2：投资性房地产的计量

【多选·2020】下列各项关于企业投资性房地产后续计量的表述中，正确的有（ ）。

- A. 已经采用公允价值模式计量的投资性房地产，不得从公允价值模式转为成本模式
- B. 采用公允价值模式计量的，不得计提折旧或摊销
- C. 采用成本模式计量的，不得确认减值损失
- D. 由成本模式转为公允价值模式的，应当作为会计政策变更处理



## 考点2：投资性房地产的计量

答案：ABD

解析：采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，存在减值迹象时，应进行减值测试，确定发生减值的，应当计提减值准备，选项C错误。



## 考点3：投资性房地产的后续支出

### （一）资本化的后续支出

与投资性房地产有关的后续支出，满足投资性房地产确认条件的，应当计入投资性房地产成本。

#### 1. 成本模式（与固定资产的改扩建原理相同，科目存在差异）

##### （1）转账面

借：投资性房地产——在建

    投资性房地产累计折旧

    投资性房地产减值准备

贷：投资性房地产



## 考点3：投资性房地产的后续支出

### (2) 新投入

借：投资性房地产——在建

贷：银行存款/应付账款等

### (3) 预定之后可转投

借：投资性房地产

贷：投资性房地产——在建



## 考点3：投资性房地产的后续支出

### 2. 公允价值模式

#### (1) 转账面

借：投资性房地产——在建

贷：投资性房地产——成本

——公允价值变动（可借可贷）

#### (2) 新投入

借：投资性房地产——在建

贷：银行存款/应付账款等

#### (3) 预定之后可转投

借：投资性房地产——成本

贷：投资性房地产——在建



### 考点3：投资性房地产的后续支出

提示：

企业对某项投资性房地产进行改扩建等再开发且将来仍作为投资性房地产的，在开发期间应继续将其作为投资性房地产，不计提折旧或摊销。



### 考点3：投资性房地产的后续支出

【多选·2024】下列各项关于企业投资性房地产后续计量的表述中，正确的有（ ）。

- A. 采用公允价值模式计量的投资性房地产可以转为采用成本模式计量
- B. 采用成本模式计量的投资性房地产发生减值的，应计提减值准备
- C. 采用公允价值模式计量的投资性房地产无需计提折旧或摊销
- D. 采用成本模式计量的投资性房地产转为公允价值模式计量时，公允价值与账面价值的差额应计入当期损益



### 考点3：投资性房地产的后续支出

答案：BC

解析：投资性房地产的后续计量模式变更，属于会计政策变更，公允价值与账面价值不一致的差额应计入留存收益，且只能由采用成本模式计量变更为采用公允价值模式计量，不能由采用公允价值模式计量变更为采用成本模式计量，故选项A和D错误。



## 考点3：投资性房地产的后续支出

### （二）费用化后续支出

与投资性房地产有关的手续支出，不满足投资性房地产确认条件的，如日常维护支出，应当在发生时计入当期损益。

账务处理：

借：其他业务成本等

贷：银行存款等



### 考点3：投资性房地产的后续支出

【判断·2022】企业对投资性房地产进行日常维护所发生的支出，应当在发生时计入投资性房地产成本。（ ）

答案：×

解析：与投资性房地产有关的后续支出，不满足投资性房地产确认条件的，如企业对投资性房地产进行日常维护所发生的支出，应当在发生时计入当期损益。