



考点4：投资性房地产的转换

（一）房地产的转换形式及转换日

房地产的转换，是因房地产用途发生改变而对房地产进行的重新分类。

企业**不得**随意对自用或作为存货的房地产进行重分类。

企业有确凿证据表明房地产**用途发生改变**，才应当进行转换。

具体如下：



考点4：投资性房地产的转换

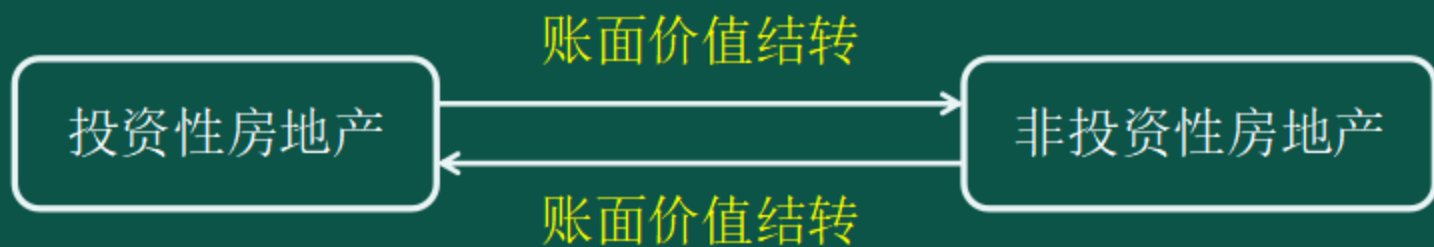
| 具体情形 | | 转换日 |
|----------|--|--|
| 投转 非投 | 投资性房地产开始自用 | 房地产达到 自用状态 ，企业开始将其用于生产商品、提供劳务或经营管理的日期。 |
| | 投资性房地产转为存货（房地产企业将用于经营出租的房地产重新开发用于对外销售） | 租赁期满，企业董事会或类似机构作出 书面决议 明确表明将其重新开发用于对外销售的日期。 |
| 非投 转投 | 存货转为投资性房地产 | 租赁期开始日 |
| | 自用建筑物（固定资产）转为投资性房地产 | |
| | 自用土地使用权（无形资产）转为投资性房地产 | 自用土地使用权停止自用后， 确定用于赚取租金或资本增值的日期 |



考点4：投资性房地产的转换

（二）房地产转换的会计处理

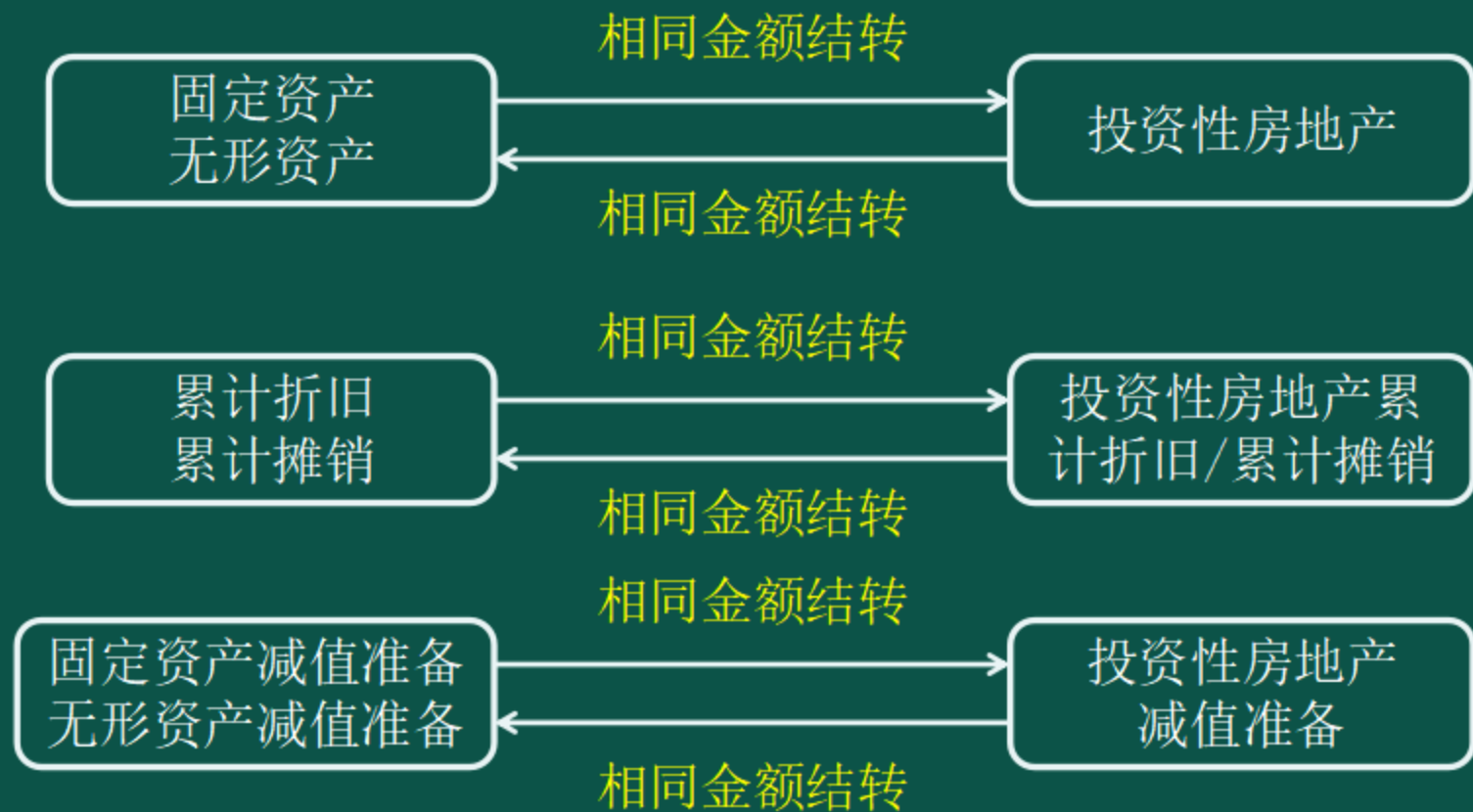
1. 成本模式



- (1) 投资性房地产转为自用房地产（一一对应）
- (2) 自用房地产转为投资性房地产（一一对应）
- (3) 投资性房地产转为存货（账面价值）
- (4) 存货转为投资性房地产（账面价值）



考点4：投资性房地产的转换





考点4：投资性房地产的转换

| 具体情形 | | 账务处理 |
|----------|-------------------------|---|
| 投转 非投 | 投资性房地产转为自用房地产 (一一对应) | 借：固定资产/无形资产 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 累计折旧/累计摊销 固定资产减值准备 / 无形资产减值准备 |
| | 投资性房地产转为存货 (账面价值) | 借：开发产品（原投资性房地产账面价值） 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 |



考点4：投资性房地产的转换

| 具体情形 | | 账务处理 |
|----------|-----------------------------|---|
| 非投 转投 | 自用房地产转为 投资性房地产 (一一对应) | 借：投资性房地产 累计折旧/累计摊销 固定资产减值准备/无形资产减值准备 贷：固定资产/无形资产 投资性房地产累计折旧（摊销） 投资性房地产减值准备 |
| | 存货转为 投资性房地产 (账面价值) | 借：投资性房地产（原存货账面价值） 存货跌价准备 贷：开发产品 |



考点4：投资性房地产的转换

【单选】2025年7月1日，甲公司将一项按照成本模式进行后续计量的投资性房地产转换为固定资产。该资产在转换前的账面原价为4 000万元，已计提折旧200万元，已计提减值准备100万元，转换日的公允价值为3 850万元，假定不考虑其他因素，转换日甲公司应借记“固定资产”科目的金额为（ ）万元。

- A. 3 700
- B. 3 800
- C. 3 850
- D. 4 000



考点4：投资性房地产的转换

答案：D

解析：账务处理如下：

借：固定资产 4

000

 投资性房地产累计折旧（摊销）

200

 投资性房地产减值准备

100

 贷：投资性房地产 4

000

 累计折旧



考点4：投资性房地产的转换

2. 公允价值模式

- (1) 投资性房地产转为自用房地产
- (2) 自用房地产转为投资性房地产
- (3) 投资性房地产转为存货
- (4) 存货转为投资性房地产



考点4：投资性房地产的转换

投资性房地产按公允价值计量，公允价值与账面价值差额，借方登记公允价值变动损益（借方差额），贷方登记其他综合收益（贷方差额）。

飞上枝头变凤凰

非投资性房地产

投资性房地产

落架的凤凰不如鸡

非投资性房地产按公允价值计量，公允价值与账面价值差额，计入公允价值变动损益（无论借贷差额）。



考点4：投资性房地产的转换

| 具体情形 | | 账务处理 |
|----------|-------------------|---|
| 投转 非投 | 投资性房地产转 为自用房地产 | 借：固定资产/无形资产（转换日公允价值） 贷：投资性房地产—成本 —公允价值变动（可借可贷） 公允价值变动损益（差额，可借可贷） |
| | 投资性房地产转 为存货 | 借：开发产品（转换日的公允价值） 贷：投资性房地产—成本 —公允价值变动（可借可贷） 公允价值变动损益（差额，可借可贷） |



考点4：投资性房地产的转换

| 具体情形 | | 账务处理 |
|---|-------------------|---|
| 非投 转投 | 自用房地产转为 投资性房地产 | 借：投资性房地产——成本（转换日的公允价值） 累计折旧/累计摊销 固定资产减值准备/无形资产减值准备 公允价值变动损益（借方差额） 贷：固定资产/无形资产 其他综合收益（贷方差额） |
| | 存货转为投资性 房地产 | 借：投资性房地产——成本（转换日的公允价值） 存货跌价准备 公允价值变动损益（借方差额） 贷：开发产品 其他综合收益（贷方差额） |
| 注： 处置时，将其他综合收益、公允价值变动损益转入当期损益（其他业务成本）。 | | |



考点4：投资性房地产的转换

【计算分析·教材例题5—12】2025年8月，甲公司打算搬迁至新建办公楼，由于原办公楼处于商业繁华地段，甲公司准备将其出租，以赚取租金收入，已经公司董事会批准形成书面决议。2025年12月底，甲公司完成了搬迁工作，原办公楼停止自用。

2026年1月1日，甲公司与乙公司签订了租赁协议，将其原办公楼租赁给乙公司使用，约定租赁期开始日为2026年1月1日，租赁期为3年。



考点4：投资性房地产的转换

该办公楼所在地房地产交易活跃，公司能够从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，假设甲公司对该出租的该办公楼采用公允价值模式计量。

假设2×25年1月1日，该办公楼的公允价值为38 000 000元，其原价为550 000 000元，已提折旧150 000 000元。



考点4：投资性房地产的转换

解析：在该例中，甲公司应当于租赁期开始日（2026年1月1日），将自用房地产转换为投资性房地产。甲公司的账务处理如下：

2026年1月1日

| | |
|-------------------|-------------|
| 借：投资性房地产——办公楼——成本 | 380 000 000 |
| 公允价值变动损益——投资性房地产 | 20 000 000 |
| 累计折旧 | 150 000 000 |
| 贷：固定资产——办公楼 | 550 000 000 |



考点4：投资性房地产的转换

总结：

1. 公允价值模式

投转非投（落架的凤凰不如鸡），无论借贷差额，都是计入公允价值变动损益。

非投转投（飞上枝头变凤凰），借方差额，计入公允价值变动损益；贷方差额计入其他综合收益。

2. 成本模式

一一对应；账面价值转。



考点4：投资性房地产的转换

【单选·2024】企业将对外出租的以公允价值模式进行后续计量的办公楼转为自用时，转换日的公允价值大于账面价值的差额应计入（ ）。

- A. 公允价值变动损益
- B. 其他综合收益
- C. 其他业务成本
- D. 投资收益



考点4：投资性房地产的转换

答案：A

解析：采用公允价值模式计量的办公楼转为自用时，固定资产按照公允价值入账，公允价值与原账面价值的差额计入公允价值变动损益，选项A正确。



考点5：投资性房地产的处置

| 事项 | 成本模式 | 公允价值模式 |
|------|--|--|
| 确认收入 | 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） | |
| 结转成本 | 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 | 借：其他业务成本 贷：投资性房地产——成本 ——公允 价值变动（可借可贷） |



考点5：投资性房地产的处置

| 事项 | 成本模式 | 公允价值模式 |
|------------|------|---|
| 结转公允价值变动损益 | | 借：公允价值变动损益 贷：其他业务成本 或反向 |
| 结转其他综合收益 | 不涉及 | 借：其他综合收益 贷：其他业务成本 解释： 当时由非投资性房地产转为投资性房地产产生的贷方差额，现在出售借方转出 |



考点5：投资性房地产的处置

【计算分析·教材例题5—15】 甲公司与乙公司签订租赁合同，将其原先自用的一栋写字楼出租给乙公司使用，租赁期开始日为2024年4月15日。甲公司按照企业会计准则规定将其分类为经营租赁。

2024年4月15日，该写字楼的账面余额原价为50 000万元，已计提折旧5 000万元，公允价值为47 000万元。

2024年12月31日，该项投资性房地产的公允价值为48 000万元。

2025年6月租赁期届满，甲公司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。

假定甲公司采用公允价值模式计量投资性房地产，不考虑相关税费。



考点5：投资性房地产的处置

(3) 2025年6月，出售投资性房地产：

| | | |
|--------------|--------|-------|
| 借：银行存款 | 55 000 | |
| 贷：其他业务收入 | 55 000 | |
| 借：其他业务成本 | 48 000 | |
| 贷：投资性房地产——成本 | 47 000 | |
| ——公允价值变动 | | 1 000 |
| 借：公允价值变动损益 | 1 000 | |
| 贷：其他业务成本 | 1 000 | |
| 借：其他综合收益 | 2 000 | |
| 贷：其他业务成本 | 2 000 | |



总结

范围：出租的房地和地、持有以备增值转让的土地使用权

确认：经济利益和成本

计量

初始
计量

- 成本模式
- 公允价值模式

后续
计量

- 成本模式：计提折旧、减值、确认租金
- 公允价值模式：确认租金、公允价值变动
- 成本转公允：差额入留存收益
- 公允不得转回成本
- 后续支出：资本化支出（计成本）、费用化支出（计损益）

投资性房地产

转换和 处置

转换

成本
模式

- 投转
 - 转存货（账价转）
- 非投
 - 转自用（一一对应）
- 非投
 - 自用转（一一对应）
- 转投
 - 存货转（账价转）

公允价值
模式

- 非投转投（借差公允价值变动损益；贷差其他综合收益）
- 投转非投（借贷差均为公允价值变动损益）

处置

- 成本模式
- 公允价值模式（其他综合收益需结转）

转换
日

谢谢 观看
THANK YOU