



第五章

投资性房地产



考点：投资性房地产的核算范围

属于投资性房地产的项目	不属于投资性房地产的项目
(1) 已出租的土地使用权 (2) 持有并准备增值后转让的土地使用权 (3) 已出租的建筑物 (4) 持有以备经营出租的空置建筑物，如果董事会或类似机构作出书面决议，明确表明将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，即使尚未签订租赁协议	(1) 计划用于出租但尚未出租的土地使用权 (2) 对于以经营租赁方式租入再转租给其他单位的土地使用权 (3) 以经营租赁方式租入再转租的建筑物 (4) 按照国家有关规定认定的闲置土地 (5) 自用房地产 (6) 作为存货的房地产



考点：投资性房地产的后续计量

投资性房地产的后续计量包括成本和公允价值两种模式

同一企业只能采用一种模式对所有投资性房地产进行后续计量，不得同时采用两种计量模式。

采用成本模式进行后续计量	采用公允价值模式进行后续计量
借：投资性房地产 应交税费——应交增值税（进项税额） 贷：银行存款	借：投资性房地产——成本 应交税费——应交增值税（进项税额） 贷：银行存款



考点：投资性房地产的后续计量

一、成本模式进行后续计量的会计处理

1.在成本模式下，应当按照固定资产或无形资产的有关规定，对投资性房地产进行后续计量，按期（月）对投资性房地产计提折旧或进行摊销

借：其他业务成本

贷：投资性房地产累计折旧（摊销）



考点：投资性房地产的后续计量

2.取得的租金收入

借：银行存款等

贷：其他业务收入等

 应交税费——应交增值税（销项税额）



考点：投资性房地产的后续计量

3.投资性房地产存在减值迹象，经减值测试后确定发生减值的，应当计提减值准备

借：资产减值损失

贷：投资性房地产减值准备

【提示】如果已经计提减值准备的投资性房地产的价值又得以恢复，不得转回。



考点：投资性房地产的后续计量

二、公允价值模式进行后续计量的会计处理

1. 投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量的，不计提折旧或摊销，不对投资性房地产计提减值准备，应当以资产负债表日的公允价值计量。



考点：投资性房地产的后续计量

2.资产负债表日，按公允价值调整投资性房地产的账面价值，投资性房地产的公允价值与账面余额之间的差额计入当期损益（公允价值变动损益）。

（1）资产负债表日，投资性房地产的公允价值高于其账面余额的差额

借：投资性房地产—公允价值变动

贷：公允价值变动损益



考点：投资性房地产的后续计量

(2) 资产负债表日，投资性房地产的公允价值低于其账面余额的差额

借：公允价值变动损益

贷：投资性房地产—公允价值变动



考点：投资性房地产的后续计量

三、计量模式变更——属于会计政策变更，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。

追溯调整会计处理（价值上升为例）

借：投资性房地产—成本[变更日公允价值]

投资性房地产累计折旧/摊销 [原房地产已计提的折旧或摊销]

投资性房地产减值准备

贷：投资性房地产[原价]

盈余公积（余额 $\times$ 10%）（借或贷）

利润分配——未分配利润（余额 $\times$ 90%）（借或贷）

递延所得税负债（公允-账面） $\times$ 25%



考点：投资性房地产的转换和处置

（一）房地产转换的会计处理

1.在成本模式下，房地产转换后的入账价值，以其转换前的**账面价值**确定。

账面价值=账面原值-折旧/摊销-减值准备/跌价准备



考点：投资性房地产的转换和处置

(1) 自用房地产→投资性房地产时：

事项 自用房地产→投资性房地产（成本）

借： 投资性房地产[原资产的账面原值]

累计折旧/摊销

固定资产/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

提示：转换时不影响损益，不影响所有者权益。



考点：投资性房地产的转换和处置

(2) 投资性房地产→自用房地产时：

事项

投资性房地产（成本）→ 自用房地产

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/摊销

固定资产/无形资产减值准备

提示：转换时不影响损益，不影响所有者权益。



考点：投资性房地产的转换和处置

(3) 作为存货的房地产→投资性房地产时：

事项

开发产品→投资性房地产（成本）

借：	投资性房地产	入账价值=①-②
	存货跌价准备	②
贷：	开发产品	①

提示：转换时不影响损益，不影响所有者权益。



考点：投资性房地产的转换和处置

(4) 投资性房地产 → 存货时：

事项

投资性房地产（成本）→ 开发产品

借：	开发产品	入账价值=①-②-③
	投资性房地产累计折旧	③
	投资性房地产减值准备	②
贷：	投资性房地产	①

提示：转换时不影响损益，不影响所有者权益。



考点：投资性房地产的转换和处置

2.在公允价值模式计量下，房地产转换后的入账价值区分不同情况：

（1）自用房地产或存货转换为以公允价值计价的投资性房地产时，如果转换当日的公允价值小于原账面价值，应当将差额计入当期损益（公允价值变动损益）；如果转换当日的公允价值大于原账面价值，应当将其差额计入所有者权益（其他综合收益）。



考点：投资性房地产的转换和处置

自用资产——→ 投资性房地产（公允价值模式）

① 账 > 公允 ——→ 公允价值变动损益

② 账 < 公允 ——→ 其他综合收益



考点：投资性房地产的转换和处置

事项

自用/存货 → 投资性房地产（公允）

借：

投资性房地产-成本

公允价值

累计折旧（摊销）

固定资产（无形资产）减值准备

存货跌价准备

公允价值变动损益 [公允价值小于账面价值的差额]

贷：固定资产/无形资产/开发产品

其他综合收益 [公允价值大于账面价值的差额]



考点：投资性房地产的转换和处置

事项

投资性房地产（公允）→ 自用/存货

借： 固定资产/无形资产/开发产品 公允价值

贷： 投资性房地产-成本

± 投资性房地产-公允价值变动

± 公允价值变动损益



考点：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

借差：公允价值变动损益

贷差：其他综合收益

自用/存货



投资性房地产（公允）

差额：公允价值变动损益

自用/存货按转换日公允价值计量



考点：投资性房地产的转换和处置

（二）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



考点：投资性房地产的转换和处置

（三）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



考点：投资性房地产的转换和处置

事项

处置投资性房地产-公允价值模式

借：银行存款

贷：其他业务收入

处置价款计入
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

贷：投资性房地产-成本

±投资性房地产-公允价值变动

投资性房地产的
账面余额计入其
他业务成本

借：±公允价值变动损益

贷：±其他业务成本

结转投资性房地产累计公
允价值变动损益



考点：投资性房地产的转换和处置

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		