



## 第 6 章 投资性房地产

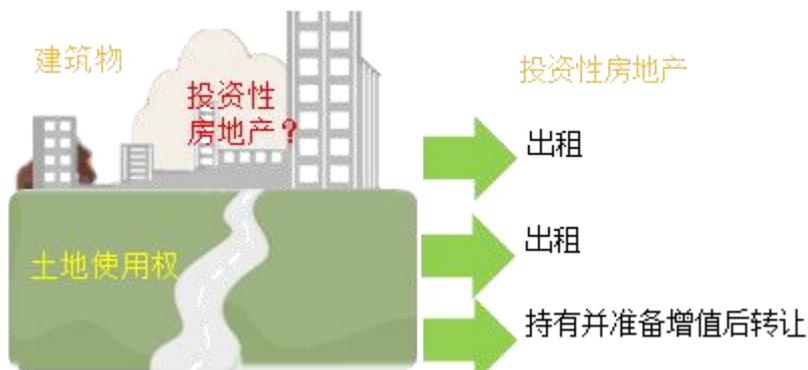
### 一、考情分析

本章内容在客观题和主观题中均可能出现，在近年的客观题中主要考查投资性房地产的范围，在主观题中主要考查投资性房地产转换、计量模式变更、处置等。根据本章的特点和考试趋势，也可能与所得税、会计政策变更及差错更正等内容结合出现在主观题中。

### 二、目录

- (一) 投资性房地产概述
- (二) 投资性房地产的确认和初始计量
- (三) 投资性房地产的后续计量
- (四) 投资性房地产的转换和处置

#### 投资性房地产的概念★★



### 一、投资性房地产的定义与特征

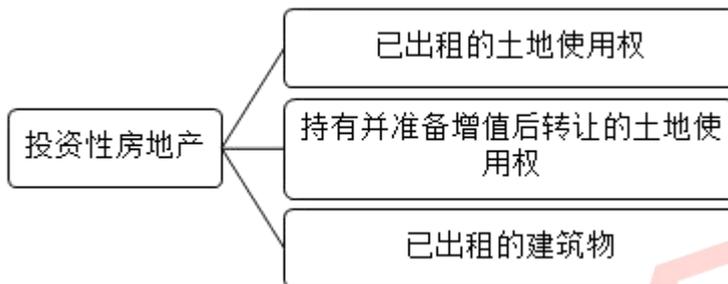


投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。

投资性房地产具有以下特征：

- ①投资性房地产是一种经营性活动；
- ②投资性房地产在用途、状态、目的等方面区别于作为生产经营场所的房地产和用于销售的房地产。

## 二、投资性房地产的范围



[提示 1] 企业计划用于出租但尚未出租的土地使用权，不属于投资性房地产。

[提示 2] 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后转让的土地使用权。

[提示 3] 企业将建筑物出租，按租赁协议向出租人提供的相关辅助服务在整个协议中不重大的，应当将该建筑物确认为投资性房地产。

不属于投资性房地产的项目：

- ①自用房地产，包括自用建筑物（固定资产）和自用土地使用权（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。

[提示] 如果某项房地产部分用于赚取租金或资本增值、部分自用：

- ①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；
- ②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，以及房地产自用的部分，应当确认为固定资产或无形资产。

【例题·单选题】下列属于投资性房地产的是（ ）。

- A. 房地产开发企业销售的或为销售而正在开发的商品房和土地
- B. 企业生产经营用的厂房
- C. 企业按照国家有关规定认定的闲置土地
- D. 企业持有并准备增值后转让的土地使用权

【答案】D

【解析】选项 A，属于存货；选项 B，属于固定资产；选项 C，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后转让的土地使用权，所以不属于投资性房地产。

【例题·判断题】企业将其拥有的办公大楼由自用转为收取租金时，应将其转为投资性房地产。（ ）

【答案】√

【解析】投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，本题是将房地产用于赚取租金，所以应转为投资性房地产。

### 投资性房地产的确认和初始计量★★

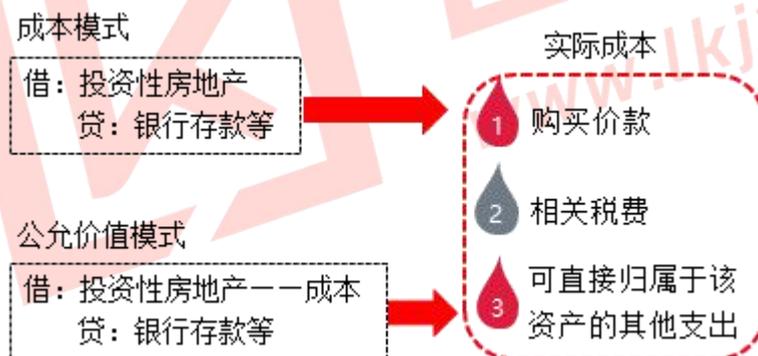
#### 一、投资性房地产的确认条件与初始计量

投资性房地产只有在符合定义，并同时满足下列条件时，才能予以确认：

- ①与该投资性房地产相关的经济利益很可能流入企业；
- ②该投资性房地产的成本能够可靠地计量。

##### （一）外购投资性房地产的确认条件和初始计量

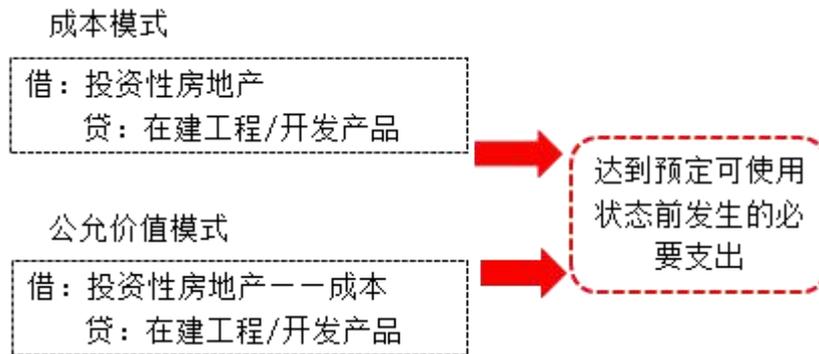
企业外购的房地产，只有在购入的同时开始对外出租或用于资本增值，才能作为投资性房地产加以确认。



[提示]企业购入房地产，自用一段时间之后再改为出租或用于资本增值的，应当先将外购的房地产确认为固定资产或无形资产，自租赁期开始日或用于资本增值之日起，再从固定资产或无形资产转换为投资性房地产。

##### （二）自行建造投资性房地产的确认条件和初始计量

企业自行建造的房地产，只有在自行建造活动完成（即达到预定可使用状态）的同时开始对外出租或用于资本增值，才能将自行建造的房地产确认为投资性房地产。



【提示】

- ①自行建造的投资性房地产，相关土地使用权在建造期间的摊销额应计入所建造的投资性房地产的成本；
- ②建造过程中发生的非正常损失，计入当期损益，不计入投资性房地产的成本。

【例题】2×18年2月，甲公司从其他单位购入一块使用期限为50年的土地，并在这块土地上开始自行建造两栋厂房。2×18年11月，甲公司预计厂房即将完工，与乙公司签订了经营租赁合同，将其中的一栋厂房租赁给乙公司使用。租赁合同约定，该厂房于完工时开始起租。2×18年12月5日，两栋厂房同时完工。两栋厂房的实际造价均为12 000 000元，能够单独出售。

甲公司的账务处理如下：

借：固定资产——厂房	1200
投资性房地产——厂房	1200
贷：在建工程——厂房	2400

【例题·单选题】关于投资性房地产的初始计量，下列说法中不正确的是（ ）。

- A. 采用成本模式进行后续计量的外购投资性房地产，应当按照实际成本进行初始计量
- B. 采用公允价值模式进行后续计量的外购投资性房地产，取得时按照公允价值进行初始计量
- C. 自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成
- D. 对企业持有以备经营出租的空置建筑物，只要董事会或类似机构作出正式书面决议，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，也可视为投资性房地产

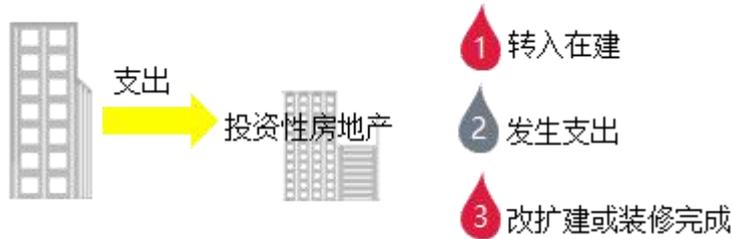
【答案】B

【解析】采用公允价值模式进行后续计量的外购投资性房地产，应当按照实际成本进行初始计量。

二、与投资性房地产有关的后续支出



(一) 资本化的后续支出



1. 成本模式

(1) 转入改扩建工程

借：投资性房地产——在建[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

[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，再开发期间应继续将其作为投资性房地产，（再开发期间）不计提折旧或摊销。

(2) 发生改扩建支出

借：投资性房地产——在建  
    贷：银行存款等

(3) 改扩建完成时

借：投资性房地产  
    贷：投资性房地产——在建

【例题·判断题】企业对采用成本模式计量的投资性房地产进行再开发，且将来仍作为投资性房地产的，再开发期间应当对此资产继续计提折旧或摊销。（ ）

【答案】×

【解析】投资性房地产再开发期间，不计提折旧或摊销。

2. 公允价值模式

(1) 转入改扩建工程

借：投资性房地产——在建  
    贷：投资性房地产——成本  
        ——公允价值变动

或：

借：投资性房地产——在建  
    投资性房地产——公允价值变动  
    贷：投资性房地产——成本



(2) 发生改扩建支出

借：投资性房地产——在建  
贷：银行存款等

(3) 改扩建完成时

借：投资性房地产——成本  
贷：投资性房地产——在建

【例题】2×18年5月，甲公司与乙公司的一项厂房经营租赁合同即将到期。该厂房屋原价为50 000 000元，已计提折旧10 000 000元。为了提高厂房的租金收入，甲公司决定在租赁期满后对该厂房进行改扩建，并与丙公司签订了经营租赁合同，约定自改扩建完工时将该厂房出租给丙公司。2×18年5月31日，与乙公司的租赁合同到期，该厂房随即进入改扩建工程。2×18年12月31日，该厂房改扩建工程完工，共发生支出5 000 000元，均已支付，即日按照租赁合同出租给丙公司，假定甲公司采用成本模式计量。

甲公司的账务处理如下：

(1) 2×18年5月31日，投资性房地产转入改扩建工程。

借：投资性房地产——在建 40 000 000  
    投资性房地产累计折旧 10 000 000  
贷：投资性房地产 50 000 000

(2) 2×18年5月31日至2×18年12月31日，发生改扩建支出。

借：投资性房地产——在建 5 000 000  
贷：银行存款 5 000 000

(3) 2×18年12月31日，改扩建工程完工。

借：投资性房地产 45 000 000  
贷：投资性房地产——在建 45 000 000

【例题】2×18年5月，甲公司与乙公司的一项厂房经营租赁合同即将到期。为了提高厂房的租金收入，甲公司决定在租赁期满后对该厂房进行改扩建，并与丙公司签订了经营租赁合同，约定自改扩建完工时将该厂房出租给丙公司。2×18年5月31日，该厂房账面余额为2000万元，其中成本1600万元，累计公允价值变动400万元。

2×18年11月30日该厂房改扩建工程完工，共发生支出300万元，均已支付，即日按照租赁合同出租给丙公司。

假定甲公司采用公允价值计量模式。假定不考虑相关税费。

甲公司的账务处理如下：

(1) 2×18年5月31日，投资性房地产转入改扩建工程。

借：投资性房地产——在建 2000  
贷：投资性房地产——成本 1600  
    ——公允价值变动 400

(2) 2×18年5月31日至2×18年11月30日，发生改建支出。

借：投资性房地产——在建 300



贷：银行存款 300  
(3) 2×18年11月30日，改扩建工程完工。  
借：投资性房地产——成本 2300  
    贷：投资性房地产——在建 2300

(二) 费用化的后续支出



发生维护支出

借：其他业务成本  
    贷：银行存款等

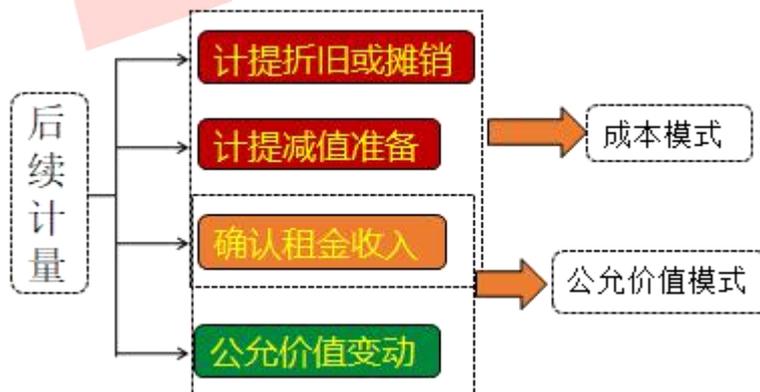
【例题·单选题】企业对其分类为投资性房地产的写字楼进行日常维护所发生的相关支出，应当计入的财务报表项目是（ ）。

- A. 管理费用
- B. 营业外支出
- C. 营业成本
- D. 投资收益

【答案】C

【解析】投资性房地产日常维护所发生的相关支出，应计入其他业务成本科目，在利润表中列示于“营业成本”项目。

投资性房地产的后续计量★★





[提示]投资性房地产的后续计量有成本和公允价值两种模式，通常应当采用成本模式计量，满足特定条件时可以采用公允价值模式计量。

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。

## 一、采用成本模式计量的投资性房地产

(1) 按期计提折旧或摊销：

借：其他业务成本

贷：投资性房地产累计折旧（摊销）

(2) 确认租金收入：

借：银行存款等

贷：其他业务收入

(3) 计提减值准备（不得转回）：

借：资产减值损失

贷：投资性房地产减值准备

【例题】甲公司将一栋写字楼出租给乙公司使用，确认为投资性房地产，采用成本模式进行后续计量。假设这栋办公楼的成本为 7200 万元，按照年限平均法计提折旧，使用寿命为 20 年，预计净残值为 0。经营租赁合同约定，乙公司每月等额支付甲公司租金 400 000 元。

甲公司的账务处理如下：

(1) 每月计提折旧。

每月计提的折旧 =  $(7200 \div 20) \div 12 = 30$  (万元)

借：其他业务成本——出租写字楼折旧 30  
贷：投资性房地产累计折旧 30

(2) 每月确认租金收入。

借：银行存款（或其他应收款） 40  
贷：其他业务收入——出租写字楼租金收入 40

## 二、采用公允价值模式计量的投资性房地产

采用公允价值模式进行后续计量需同时满足的前提条件：

1. 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；
2. 企业能够取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对公允价值做出合理的估计。

账务处理为：

(1) 确认租金收入：

借：银行存款等

贷：其他业务收入

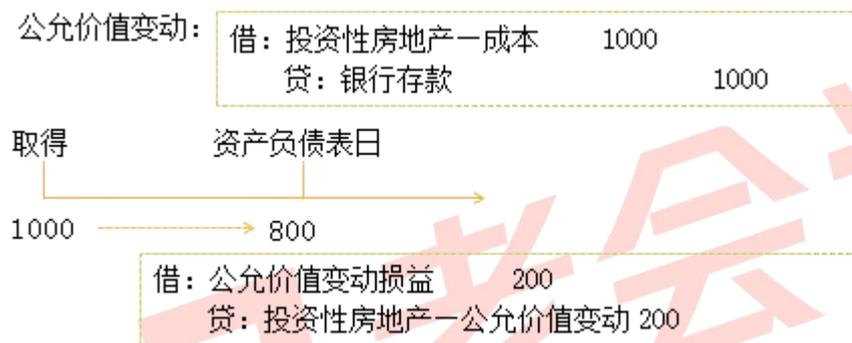
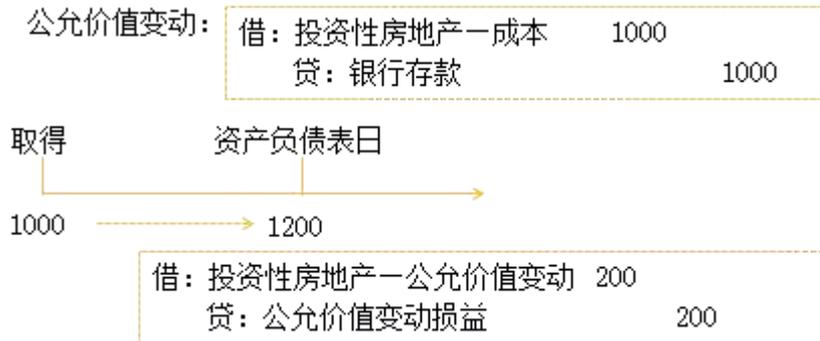
(2) 确认公允价值变动



借：投资性房地产——公允价值变动

贷：公允价值变动损益

或编制相反分录。



【例题】2×18年9月，甲公司与乙公司签订租赁协议，约定将甲公司新建造的一栋写字楼租赁给乙公司使用，租赁期为10年。2×18年12月1日，该写字楼开始起租，写字楼的工程造价为8000万元，公允价值也为相同金额。该写字楼所在区域有活跃的房地产交易市场，而且能够从房地产交易市场上取得同类房地产的市场报价，甲公司决定采用公允价值模式对该项出租的房地产进行后续计量。

在确定该投资性房地产的公允价值时，甲公司选取了与该处房产所处地区相近、结构及用途相同的房地产，参照公司所在地房地产交易市场上平均销售价格，结合周边市场信息和自有房产的特点。2×18年12月31日，该写字楼的公允价值为8400万元。

甲公司的账务处理如下：

2×18年12月1日：

借：投资性房地产——成本                      8000  
    贷：在建工程                                      8000

2×18年12月31日，按照公允价值调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

借：投资性房地产——写字楼——公允价值变动    400  
    贷：公允价值变动损益——投资性房地产              400

### 三、投资性房地产后续计量模式的变更



借：投资性房地产——成本（公允价值）  
 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  
 利润分配——未分配利润（或借记）  
 盈余公积（或借记）

[提示 1] 企业一旦选择公允价值计量模式，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。在极少数情况下，采用公允价值对投资性房地产进行后续计量的企业，有证据表明，当企业首次取得某项投资性房地产时，该投资性房地产的公允价值不能持续可靠取得的，应当对该投资性房地产采用成本模式计量直至处置，并且假设无残值。

[提示 2] 采用成本模式对投资性房地产进行后续计量的企业，即使有证据表明，企业首次取得某项投资性房地产时，该投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得的，该企业仍应对该投资性房地产采用成本模式进行后续计量。

总结：

项目	成本模式	公允价值模式
初始确认	投资性房地产	投资性房地产—成本
折旧或摊销	同固定资产或无形资产	不计提折旧或摊销
减值	减值时计提减值准备	不计提减值准备
公允价值变动	不确认	公允价值变动损益
转换	符合条件可转为公允价值模式	不可转为成本模式

【例题·多选题】投资性房地产的后续计量由成本模式变为公允价值模式时，其公允价值与账面价值的差额，对企业下列财务报表项目产生影响的有（ ）。

- A. 资本公积
- B. 盈余公积
- C. 其他综合收益
- D. 未分配利润

【答案】BD

【解析】投资性房地产的后续计量由成本模式变为公允价值模式时，其公允价值与账面



价值的差额应调整期初留存收益（包括盈余公积与未分配利润）。

【例题·多选题】下列关于企业投资性房地产会计处理的表述中，正确的有（ ）。

- A. 自行建造的投资性房地产，按达到预定可使用状态前所发生的必要支出进行初始计量
- B. 以成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提的减值准备以后会计期间可以转回
- C. 投资性房地产后续计量由成本模式转为公允价值模式时，其公允价值与账面价值的差额应计入当期损益
- D. 满足投资性房地产确认条件的后续支出，应予以资本化

【答案】AD

【解析】选项B，以成本模式计量的投资性房地产，计提的减值准备以后不能转回；选项C，投资性房地产后续计量模式的变更，作为会计政策变更处理，按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。

【例题·多选题】下列关于投资性房地产核算的描述中，不正确的有（ ）。

- A. 采用公允价值模式计量的投资性房地产，公允价值的变动金额应计入其他综合收益
- B. 采用公允价值模式计量的投资性房地产可转换为成本模式计量
- C. 采用成本模式计量的投资性房地产不需要确认减值损失
- D. 采用成本模式计量的投资性房地产，符合条件时可转换为公允价值模式计量

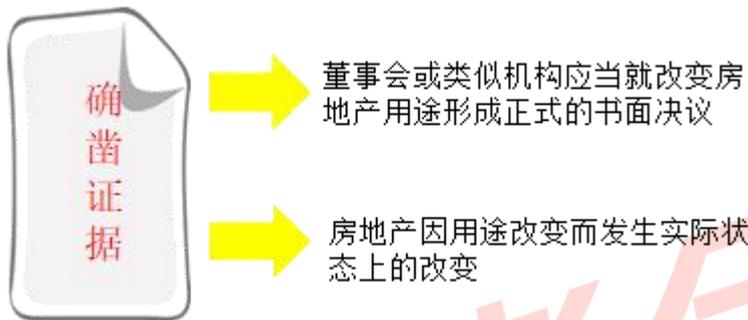
【答案】ABC

【解析】选项A，应计入公允价值变动损益；选项B，公允价值模式不能变更为成本模式；选项C，如果发生了减值，则需要计提资产减值损失。

### 投资性房地产的转换和处置★★★

#### 一、房地产的转换

（一）房地产的转换形式及转换日



转换类型	转换日
投资性房地产转为自用	房地产达到自用状态，企业开始将房地产用于生产商品、提供劳务或者经营管理的日期
存货或自用的房地产改为出租	租赁期开始日
投资性房地产转为存货	租赁期满，企业做出书面决议将其重新开发用于销售的日期

(二) 房地产转换的会计处理

1. 成本模式下的转换

(1) 投资性房地产转换为自用房地产

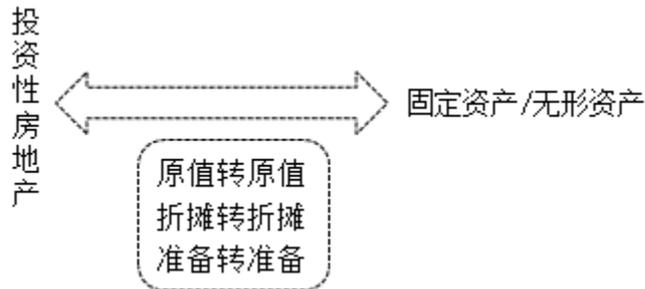
借：固定资产/无形资产（原值）  
 投资性房地产累计折旧（累计摊销）  
 投资性房地产减值准备  
 贷：投资性房地产（原值）  
 累计折旧（累计摊销）  
 固定资产（无形资产）减值准备

(2) 自用房地产转换为投资性房地产

借：投资性房地产（原值）  
 累计折旧（累计摊销）



固定资产（无形资产）减值准备  
 贷：固定资产/无形资产（原值）  
     投资性房地产累计折旧（累计摊销）  
     投资性房地产减值准备



【例题】2×18年8月10日，为扩大生产经营，甲公司董事会作出书面决议，计划于2×18年8月31日将某出租在外的厂房在租赁期满时收回，用于本公司生产产品。随后，甲公司做好了厂房重新用于生产的各项准备工作。2×18年8月31日，甲公司将该出租的厂房收回，2×18年9月1日开始用于本公司生产产品。该项房地产在转换前采用成本模式计量，截至2×18年8月31日，账面价值为60 000 000元，其中，原价80 000 000元，累计已提折旧20 000 000元。假定不考虑其他因素。

甲公司的账务处理如下：

2×18年9月1日。

借：固定资产——厂房	80 000 000
投资性房地产累计折旧	20 000 000
贷：投资性房地产——厂房	80 000 000
累计折旧——厂房	20 000 000

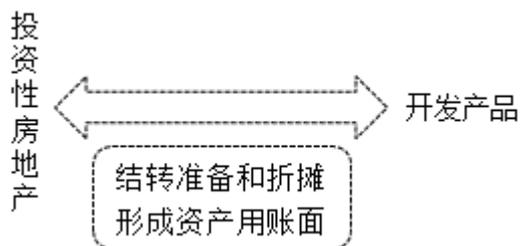
(3) 投资性房地产转换为存货

借：开发产品（账面价值）  
     投资性房地产累计折旧（累计摊销）  
     投资性房地产减值准备  
 贷：投资性房地产（原值）

(4) 存货转换为投资性房地产

借：投资性房地产（账面价值）  
     存货跌价准备（已计提存货跌价准备）  
 贷：开发产品（账面余额）

注意：成本模式下投资性房地产和存货的转换，不存在一一对应关系，所以不能按科目对应结转，转换后的资产按账面价值确认。



【例题】甲公司是从从事房地产开发的企业，2×18年4月10日，甲公司董事会就将其开发的一栋写字楼不再出售改用作出租形成了书面决议。甲公司遂与乙公司签订了租赁协议，将此写字楼整体出租给乙公司使用，租赁期开始日为2×18年5月1日，租赁期为5年。2×18年5月1日，该写字楼的账面余额为500 000 000元，未计提存货跌价准备，转换后采用成本模式进行后续计量。

甲公司的账务处理如下：

2×18年5月1日。

借：投资性房地产——写字楼	500 000 000
贷：开发产品	500 000 000

## 2、公允价值模式下的转换

### (1) 投资性房地产转换为自用房地产

【举例】某企业采用公允价值模式计量投资性房地产，将租赁期满的投资性房地产转为自用，假设转换日投资性房地产成本明细和公允价值变动明细的余额分别为1000万元、200万元（借方），公允价值为1500万元，则其会计处理如下：

借：固定资产/无形资产（公允价值）	1500
贷：投资性房地产——成本	1000
——公允价值变动	200
公允价值变动损益（借贷差）	300

【举例】某企业采用公允价值模式计量投资性房地产，将租赁期满的投资性房地产转为自用，假设转换日投资性房地产成本明细和公允价值变动明细的余额分别为1000万元、200万元（贷方），公允价值为1200万元，则其会计处理如下：

借：固定资产/无形资产（公允价值）	1200
投资性房地产——公允价值变动	200
贷：投资性房地产——成本	1000
公允价值变动损益	400

会计分录为：

借：固定资产/无形资产（公允价值）	
贷：投资性房地产——成本	
（或借记）——公允价值变动	
借或贷：公允价值变动损益（借贷差）	



【例题】2×18年11月1日，租赁期满，甲公司将出租的写字楼收回，公司董事会就将该写字楼作为办公楼用于本公司的行政管理形成了书面决议。2×18年11月1日，该写字楼正式开始自用，相应由投资性房地产转换为自用房地产，当日的公允价值为72 000 000元。该项房地产在转换前采用公允价值模式计量，原账面价值为70 000 000元，其中，成本为67 000 000元，公允价值变动为增值3 000 000元。

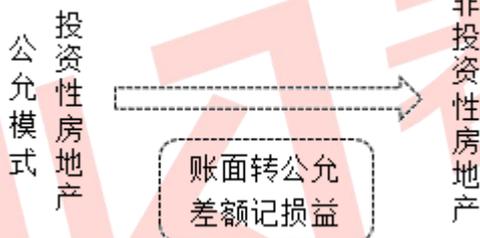
甲公司的账务处理如下：

借：固定资产	72 000 000
贷：投资性房地产——成本	67 000 000
——公允价值变动	3 000 000
公允价值变动损益	2 000 000

(2) 投资性房地产转换为存货

借：开发产品（公允价值）
贷：投资性房地产——成本
——公允价值变动（或借记）
借或贷：公允价值变动损益（借贷差）

【总结】



(3) 自用房地产转换为投资性房地产

【举例】某企业采用公允价值模式计量投资性房地产，将自用房地产改为出租，假设租赁期开始日自用房地产的原值为1000万元，累计折旧（摊销）为100万元，已提减值100万元，公允价值为1200万元，则其会计处理如下：

借：投资性房地产——成本（公允价值）	1200
累计折旧（累计摊销）	100
固定资产/无形资产减值准备	100
贷：固定资产/无形资产（原值）	1000
其他综合收益（贷差）	400

【举例】某企业采用公允价值模式计量投资性房地产，将自用房地产改为出租，假设租赁期开始日自用房地产的原值为1000万元，累计折旧（摊销）为100万元，已提减值100万元，公允价值为600万元，则其会计处理如下：

借：投资性房地产——成本（公允价值）	600
累计折旧（累计摊销）	100
固定资产/无形资产减值准备	100
公允价值变动损益（借差）	200
贷：固定资产/无形资产（原值）	1000



会计分录为：

借：投资性房地产——成本（公允价值）  
    累计折旧（累计摊销）  
    固定资产/无形资产减值准备  
    公允价值变动损益（借差）  
贷：固定资产/无形资产（原值）  
    其他综合收益（贷差）

【例题】2×18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。2×18年12月底，甲公司完成了搬迁工作，原办公楼停止自用。2×19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2×19年1月1日，租赁期为3年。

在该例中，甲公司应当于租赁期开始日（2×19年1月1日），将自用房地产转换为投资性房地产。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，假设甲公司对出租的该办公楼采用公允价值模式计量。假设2×19年1月1日，该办公楼的公允价值为380 000 000元，其原价为550 000 000元，已提折旧150 000 000元。

甲公司的账务处理如下：

2×19年1月1日。

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

(4) 存货转换为投资性房地产

借：投资性房地产——成本（公允价值）  
    存货跌价准备  
    公允价值变动损益（借差）  
贷：开发产品（账面余额）  
    其他综合收益（贷差）

【例题】2×18年4月15日，甲房地产开发公司（甲公司）董事会形成书面决议，将其开发的一栋写字楼用于出租。甲公司遂与乙公司签订了租赁协议，租赁期开始日为2×18年5月1日，租赁期为5年。2×18年5月1日，该写字楼的账面余额为400 000 000元，公允价值为430 000 000元。

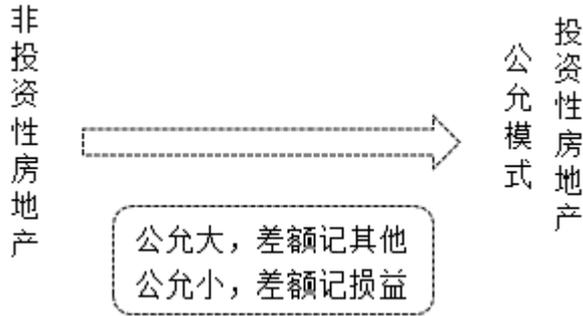
甲公司的账务处理如下：

2×18年5月1日。

借：投资性房地产——成本 430 000 000  
    贷：开发产品 400 000 000  
        其他综合收益 30 000 000



【总结】



【例题·单选题】2011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4000万元，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3850万元，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. 3700
- B. 3800
- C. 3850
- D. 4000

【答案】D

【解析】成本模式下是对应结转，本题分录为：

借：固定资产	4000
投资性房地产累计折旧	200
投资性房地产减值准备	100
贷：投资性房地产	4000
累计折旧	200
固定资产减值准备	100

【例题·单选题】企业将作为存货的房地产转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，转换日其公允价值大于账面价值的差额，应确认为（ ）。

- A. 其他综合收益
- B. 营业外收入
- C. 其他业务收入
- D. 公允价值变动损益

【答案】A

【解析】非投资性房地产转为公允价值模式计量的投资性房地产时，转换日公允价值大于账面价值的差额计入其他综合收益，公允价值小于账面价值的差额则计入公允价值变动损益。

【例题·单选题】甲公司将采用公允价值模式计量的投资性房地产转为自用固定资产，转换日该投资性房地产的公允价值为2000万元，转换日之前“投资性房地产——成本”科目余额为2300万元，“投资性房地产——公允价值变动”科目贷方余额为200万元，转换日不正确的处理方法为（ ）。



- A. 记入“固定资产”借方 2000 万元
- B. 记入“投资性房地产——公允价值变动”借方 200 万元
- C. 记入“投资性房地产——成本”贷方 2300 万元
- D. 记入“其他综合收益”借方 100 万元

【答案】D

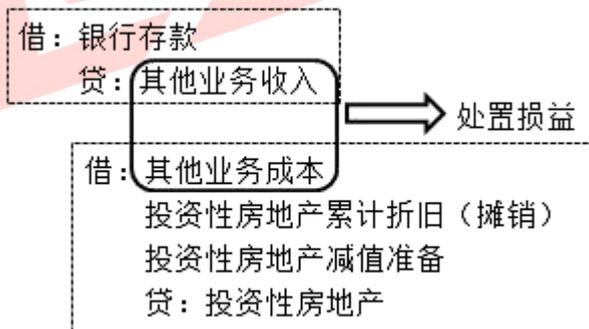
【解析】采用公允价值模式计量的投资性房地产转为自用固定资产时：

借：固定资产	2000
投资性房地产——公允价值变动	200
公允价值变动损益	100
贷：投资性房地产——成本	2300

## 二、投资性房地产的处置

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（将实际收到的处置收入计入其他业务收入，所处置投资性房地产的账面价值计入其他业务成本）。

### （一）成本模式计量的投资性房地产的处置



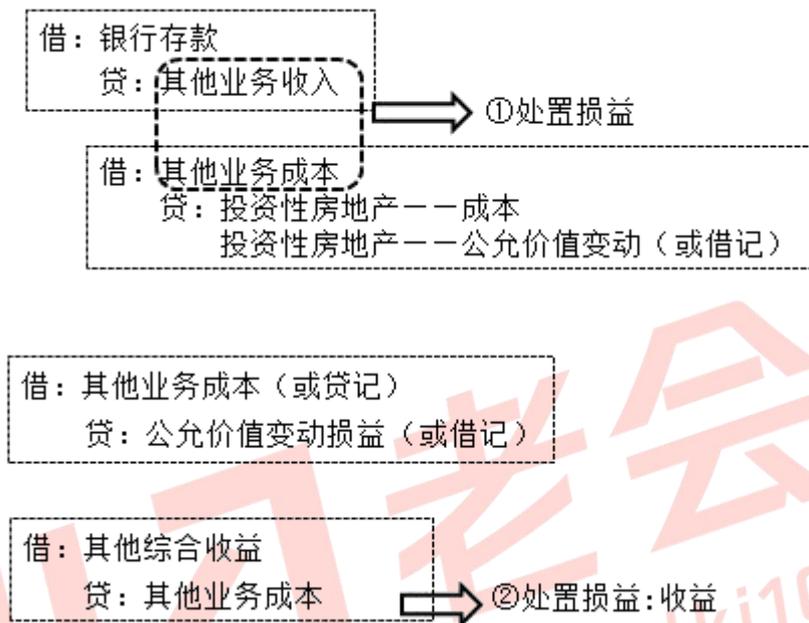
【例题】甲公司将其出租的一栋写字楼确认为投资性房地产。租赁期届满后，甲公司将该栋写字楼出售给乙公司，合同价款为 20000 万元，乙公司已用银行存款付清。假设这栋写字楼原采用成本模式计量。出售时，该栋写字楼的成本为 18000 万元，已计提折旧 2000 万元，不考虑相关税费。

甲公司的账务处理如下：



借：银行存款	20000
贷：其他业务收入	20000
借：其他业务成本	16000
投资性房地产累计折旧	2000
贷：投资性房地产	18000

## (二) 公允价值模式计量的投资性房地产的处置



【2019·计算分析题】甲公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，2×16年至2×18年与A办公楼相关的交易或事项如下：

资料一，2×16年6月30日，甲公司以银行存款12 000万元购入A办公楼，并于当日出租给乙公司使用，且已办妥相关手续，租期2年，500万元/年，租金每半年收一次。

(1) 编制甲公司2×16年6月30日购入A办公楼的会计分录。

借：投资性房地产——成本	12 000
贷：银行存款	12 000

(2) 编制甲公司2×16年12月31日收到租金的会计分录。

借：银行存款	250
贷：其他业务收入	250

资料二，2×16年12月31日，甲公司收到首期租金250万元，并存入银行，2×16年12月31日，该办公楼公允价值为11 800万元。

(3) 编制甲公司2×16年12月31日A办公楼公允价值变动的会计分录。

借：公允价值变动损益	200
贷：投资性房地产——公允价值变动	200

资料三，2×18年6月30日，租赁期满，甲公司收回并交付本公司行政管理部门使用，当日，该办公楼账面价值与公允价值均为11 500万元，预计尚可使用20年，预计净残值为



零。采用年限平均法计提折旧。

本题不考虑增值税及其他因素。

(4) 2×18年12月31日，编制甲公司收回A办公楼并交付本公司使用的会计分录。

借：固定资产	11 500
投资性房地产——公允价值变动	500
贷：投资性房地产——成本	12 000

(5) 计算甲公司对A办公楼应计提的2×18年下半年折旧总额，并编制会计分录。

2×18年下半年固定资产应计提折旧额=11 500/20/2=287.5（万元）

借：管理费用	287.5
贷：累计折旧	287.5

总结

知识点	考点
投资性房地产的特征和范围	关键词
投资性房地产的初始计量	入账价值
投资性房地产的后续计量	成本模式：账务处理
	公允价值模式：账务处理
投资性房地产的后续支出	账务处理
投资性房地产的转换	账务处理
投资性房地产的处置	账务处理，处置损益的计算



请关注公众号、听更多免费直播