



第 2 讲 固定资产、无形资产、投资性房地产

固定资产核心考点

考点一：固定资产初始确认及计量

初始确认	①安全设备或环保设备确认为固定资产； ②各自具有不同的使用寿命或者以不同的方式为企业经济利益，适用不同的折旧率或折旧方法的各组成部分，应单独确认为固定资产。 ③某些工具用具等，使用期限虽然超过 1 年，但数量多、单价低，通常确认为存货。 ④民航企业的高价周转件，应当确认为固定资产	
初始计量	外购	购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装成本和专业人员服务费等 ①安装费和专业人员服务费计入固定资产成本；员工培训费、差旅费和业务招待费，计入管理费用； ②一笔款项购入多项没有单独标价的固定资产，应当按照各项固定资产的公允价值对总成本进行分配；
	自行建造	工程用物资成本、人工成本、缴纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用； ①土地出让金应确认为无形资产（房地产开发企业除外） ②工程物资盘亏、报废及毁损，减去残料价值以及保险公司、过失人等赔款后的差额： a. 工程项目尚未完工的，计入或冲减工程项目的成本； b. 工程项目已经完工的，计入当期营业外收入或营业外支出。 c. 非常原因造成的工程物资的盘亏、报废、毁损，直接计入营业外支出。 ③所建造的固定资产已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工结算的，应当自达到预定可使用状态之日起，按暂估价值转入固定资产，并计提折旧。待办理竣工决算手续后再调整原来的暂估价值，但不需要调整原已计提的折旧额。 ④领用外购存货和领用自产产品属于正常业务，不需转出进项税额或视同销售。
	出包	①建筑工程支出、安装工程支出、以及需分摊计入各固定资产价值的待摊支出； ②企业将与建造承包商结算的工程价款作为工程成本，统一通过在建工程核算
	弃置费用	①企业应当将弃置费用的现值计入相关固定资产成本。同时确认相应的预计负债。 ②在固定资产的使用寿命内按照预计负债的摊余成本和实际利率计算确定的利息费用，应当在发生时计入财务费用。 ③预计负债减少，以该固定资产账面价值为限扣减固定资产成本。如果预计负债的减少额超过该固定资产账面价值，超出部分确认为当期损益（营业外收入）。 ④预计负债的增加，增加该固定资产的成本。



【例题 1·单选题】某企业为增值税一般纳税人，购入一台不需要安装的设备，增值税专用发票上注明的价款为 50 000 元，增值税税额为 6 500 元，另发生运输费 1 000 元，专业人员服务费 500 元，职工培训费 2 000 元（均不考虑增值税）。不考虑其他因素，该设备的入账价值为（ ）元。

- A. 50 000
- B. 60 000
- C. 58 000
- D. 51 500

【答案】D

【解析】该设备的入账价值=50 000+1 000+500=51 500（元）。

【例题 2·判断题】企业以一笔款项购入多项没有单独标价的固定资产时，应按各项固定资产公允价值比例对总成本进行分配，分别确定各项固定资产的成本。（ ）

【答案】√

【解析】一笔款项购入多项没有单独标价的固定资产，如果这些资产均符合固定资产的定义，并满足固定资产的确认条件，则应将各项资产单独确认为固定资产，并按公允价值的比例对总成本进行分配。

【例题 3·单选题】某企业为增值税一般纳税人，2019 年 12 月购入需要安装的生产设备一台，价款 10 000 元，增值税 1 300 元，安装中领用生产用材料实际成本为 2 000 元，领用自产库存商品，实际成本为 1 800 元，售价为 2 500 元，安装完毕达到预定可使用状态。则该项固定资产的入账价值为（ ）元。

- A. 16 265
- B. 16 625
- C. 14 565
- D. 13 800

【答案】D

【解析】固定资产的入账价值=10 000+2 000+1 800=13 800（元）。

借：在建工程	10 000
应交税费——应交增值税（进项税额）	1 300
贷：银行存款	11 300
借：在建工程	3 800
贷：原材料	2 000
库存商品	1 800
借：固定资产	13 800
贷：在建工程	13 800

【例题 4·多选题】下列各项中，应计入企业固定资产入账价值的有（ ）。

- A. 固定资产的预计弃置费用的现值
- B. 固定资产的日常维修费
- C. 固定资产建造期间因安全事故停工 4 个月的借款费用



老会计，用心传递温度

D. 满足资本化条件的固定资产改建支出

【答案】AD

【解析】选项 B，计入管理费用、销售费用等；选项 C，固定资产建造期间发生的安全事故停工属于非正常中断，而且停工连续超过 3 个月，此时应暂停借款费用资本化，应将相关借款费用计入财务费用。

【例题 5·判断题】按暂估价值入账的固定资产在办理竣工结算后，企业应当根据暂估价值与竣工结算价值的差额调整原已计提的折旧金额。（ ）

【答案】×

【解析】办理竣工决算后，按照暂估价值与竣工决算价值的差额调整入账价值，但是不需要调整已经计提的折旧金额。

考点二：固定资产的后续计量

折旧	折旧范围	提	①大修理停用的固定资产； ②融资租入固定资产视同自有固定资产； ③替换使用的设备； ④未使用、不需用的固定资产。
		不提	①已提足折旧仍继续使用的固定资产； ②单独计价作为固定资产入账的土地； ③处于更新改造过程停止使用的固定资产； ④提前报废的固定资产。
	折旧方法	年限平均法、工作量法、双倍余额递减法和年数总和法	
后续支出	更新改造支出	符合固定资产确认条件的，应当计入固定资产成本，同时将被替换部分的账面价值扣除。不符合固定资产确认条件的，应计入当期损益。	
	修理支出	计入当期损益	
处置	①因已丧失使用功能或因自然灾害发生毁损等原因而报废清理产生的利得或损失应计入营业外收支； ②因出售、转让等原因产生的固定资产处置利得或损失应计入资产处置损益。		

【例题 6·多选题】下列关于企业各项固定资产的表述中，正确的有（ ）。

- A. 当月增加固定资产，当月计提折旧
- B. 当月减少的未提足折旧的固定资产，当月仍计提折旧
- C. 处于更新改造过程停止使用的固定资产不计提折旧
- D. 闲置的固定资产不计提折旧

【答案】BC

【解析】选项 A，当月增加的固定资产，当月不计提折旧，下月开始计提折旧；选项 D，闲置的固定资产应计提折旧。

【例题 7·单选题】某企业 2018 年 6 月 30 日自行建造的一条生产线投入使用，该生产线建造成本为 3 000 万元，预计使用年限为 5 年，预计净残值为 100 万元。在采用双倍余额递减法计提折旧的情况下，2019 年该设备应计提的折旧额为（ ）万元。

- A. 1 200
- B. 720



C. 600

D. 960

【答案】D

【解析】2019 年该设备应计提的折旧额 = $3\,000 \times 2/5 \times 1/2 + (3\,000 - 1\,200) \times 2/5 \times 1/2 = 960$ (万元)。

【例题 8·单选题】甲公司一台用于生产 M 产品的设备预计使用年限为 5 年，预计净残值为零。假定 M 产品各年产量基本均衡。下列折旧方法中，能够使该设备第一年计提折旧金额最多的是 ()。

A. 工作量法

B. 年限平均法

C. 年数总和法

D. 双倍余额递减法

【答案】D

【解析】加速折旧法第一年计提折旧较大，C 和 D 可以简单举例计算一下，比如设备账面价值 300 元，使用年限为 5 年，则年数总和法第一年折旧 = $300 \times 5/15 = 100$ (元)，双倍余额递减法第一年折旧 = $300 \times 2/5 = 120$ (元)，120 元大于 100 元，所以选 D。

【例题 9·单选题】甲公司是增值税一般纳税人，适用的增值税税率为 13%。甲公司董事会决定于 2018 年 3 月 31 日起对某生产用设备进行技术改造。2018 年 3 月 31 日，该生产用设备账面原价 5 000 万元，已提折旧 3 000 万元，未提减值；预计使用寿命 20 年，预计净残值为零，采用直线法计提折旧。改造中发生资本化支出 2 249 万元，被替换部分的账面价值为 400 万元。该技术改造工程于 2018 年 9 月 25 日完成并交付使用，改造后的资产预计尚可使用 15 年，预计净残值为零，折旧方法不变。甲公司 2018 年该固定资产应计提的折旧额为 () 万元。

A. 134.32

B. 127.65

C. 126.65

D. 133.32

【答案】C

【解析】2018 年该固定资产应计提的折旧额 = $5\,000/20 \times 3/12 + (2\,000 + 2\,249 - 400)/15 \times 3/12 = 126.65$ (万元)。

【例题 10·单选题】某企业出售专用设备一台，取得价款 30 万元（不考虑增值税），发生清理费用 5 万元（不考虑增值税），该设备的账面价值 22 万元。不考虑其他因素，下列各项中，关于此项交易净损益会计处理结果表述正确的是 ()。

A. 借记“资产处置损益”3 万元

B. 贷记“资产处置损益”3 万元

C. 贷记“资产处置损益”8 万元

D. 借记“资产处置损益”8 万元

【答案】B

【解析】该企业出售固定资产的利得 = $30 - (22 + 5) = 3$ (万元)，应记入“资产处置损益”科目的贷方。即：



老会计，用心传递温度

借：固定资产清理 3
 贷：资产处置损益 3

【例题 11·多选题】下列各项中，影响固定资产处置损益的有（ ）。

- A. 应收保险公司的赔款
- B. 固定资产清理费用
- C. 收到残料价值
- D. 固定资产减值准备

【答案】ABCD

无形资产核心考点

考点一：无形资产初始计量

外购	①购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出 ②为引入新产品进行宣传发生的广告费、管理费用及其他间接费用、无形资产已达到预定用途后发生的费用不属于外购无形资产成本。 ③购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，作为未确认融资费用，在付款期间内采用实际利率法进行摊销，摊销金额除满足借款费用资本化条件应计入无形资产成本外，均应在信用期间确认为财务费用，计入当期损益。
----	---

	性质	分类
土地使用权	已出租的和持有准备增值后转让的土地使用权；	投资性房地产
	房地产开发企业用于建造对外出售房屋建筑物的土地使用权	存货
	企业外购房屋建筑物所支付的价款中包括土地使用权和地上建筑物价值	①可以合理分配的，分开核算； ②无法合理分配的，全部作为固定资产核算
	其他土地使用权	无形资产
	单独估价入账的土地（很少）	固定资产

考点二：内部研发无形资产

研发支出	研究阶段		费用化支出	管理费用
	开发阶段	不满足资本化条件	费用化支出	管理费用
		满足资本化条件	资本化支出	无形资产
	无法区分阶段		费用化支出	管理费用

考点三：无形资产后续计量及处置

摊销	使用寿命确定	①合同性权利、法定权利、预计使用期限最小者 ②权利能够到期时延续，且不需付出重大成本时，续约期应作为使用寿命的一部分
	原则	①使用寿命不确定的不摊销，但需定期减值测试



老会计，用心传递温度

	②无法可靠确定其预期消耗方式的，应当采用直线法摊销
出租	①租金：其他业务收入 ②摊销额：其他业务成本
出售	取得的价款与该无形资产账面价值及相关税费的差额计入资产处置损益
报废	将该无形资产的账面价值予以转销，计入当营业外支出

【例题 12·多选题】下列关于企业土地使用权会计处理的表述，正确的有（ ）

- A. 工业企业将出租的自有土地使用权作为无形资产核算
- B. 房地产开发企业将购入的用于建造商品房的土地使用权作为存货核算
- C. 工业企业将持有并准备增值后转让的自有土地使用权作为投资性房地产核算
- D. 工业企业将购入的用于建造办公楼的土地使用权作为无形资产核算

【答案】 BCD

【解析】 选项 A，应作为投资性房地产核算。

【例题 13·多选题】下列关于无形资产净残值的说法，表述正确的有（ ）。

- A. 无形资产残值的估计应以资产处置时的可收回金额为基础
- B. 预计净残值发生变化的，应重新调整已计提的摊销金额
- C. 资产负债表日应对无形资产的残值进行复核
- D. 净残值高于其账面价值时，无形资产不再摊销

【答案】 ACD

【解析】 选项 B，预计净残值发生变化，应作为会计估计变更，不能重新调整已计提的摊销金额。

【例题 14·多选题】下列关于企业无形资产会计处理的表述，正确的是（ ）

- A. 计提的减值准备在以后会计期间可以转回
- B. 使用寿命不确定的，不进行摊销
- C. 使用寿命不确定的，至少在每年年末进行减值测试
- D. 使用寿命有限的，摊销方法由年限平均法变更为产量法，按会计估计变更处理

【答案】 BCD

【解析】 选项 A，无形资产减值准备一经计提不得转回，因此错误。选项 BC，使用寿命不确定的无形资产，不需要计提摊销，但至少应于每年年末进行减值测试，因此正确；选项 D，摊销方式的变更属于会计估计变更，因此正确。

【例题 15·单选题】2014 年 12 月 31 日，甲公司某项无形资产的原价为 120 万元，已摊销 42 万元，未计提减值准备，当日，甲公司对该无形资产进行减值测试，预计公允价值减去处置费用后的净额为 55 万元，未来现金流量的现值为 60 万元，2014 年 12 月 31 日，甲公司应为该无形资产计提的减值准备为（ ）万元。

- A. 18
- B. 23
- C. 60
- D. 65

【答案】 A

【解析】 2014 年末无形资产账面价值 = 120 - 42 = 78（万元），可收回金额 = 60（万元），所



老会计，用心传递温度

以应计提减值准备 = $78 - 60 = 18$ (万元)。

【例 16 题·多选题】下列有关无形资产会计处理的表述中，正确的有 ()。

- A. 企业出售无形资产，应当将取得的价款扣除该无形资产账面价值和相关税费后的差额计入当期损益
- B. 无形资产预期不能为企业带来经济利益的，应当将该无形资产的账面价值计入管理费用
- C. 同时从事多项研究开发活动的企业，所发生的支出无法在各项研发活动之间进行分配时，应当全部计入当期损益
- D. 购买无形资产的价款分期支付实质具有融资性质的，企业应以购买价款的现值为基础确定无形资产成本

【答案】ACD

【解析】选项 B，应当将该无形资产的账面价值转入营业外支出。

投资性房地产核心考点

考点一：投资性房地产范围

土地使用权	已出租的	投资性房地产
	准备增值后转让的	
	计划出租未出租的	不属于投资性房地产
	转租的	
	闲置土地	
	自用的	无形资产/存货
建筑物	已出租的	投资性房地产
	转租的	不属于投资性房地产
	自用的	固定资产/存货

考点二：投资性房地产的后续计量

后续支出	资本化	①账面价值转入投资性房地产—在建 ②发生支出计入投资性房地产—在建 ③完工时投资性房地产—在建转入投资性房地产
	费用化	计入其他业务成本
成本模式	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。	
	原则	①计提折旧/摊销→其他业务成本 ②租金收入→其他业务收入



老会计，用心传递温度

	③计提减值→资产减值损失
公允价值模式	①不折旧/摊销/减值 ②账面价值与公允价值差额→公允价值变动损益 ③租金收入→其他业务收入

模式变更	①属于政策变更 ②只能从成本模式变更为公允价值模式 ③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（会涉及递延所得税的处理）
------	--

考点三：投资性房地产的转换

成本模式	①入账价值=转换前的账面价值/账面余额 ②固定/无形与投资性房地产转换→一对一结转 ③存货与投资性房地产转换→结转账面价值		
公允价值模式	投→非投	入账价值=转换日公允价值	
		转换日公允与账面差额	公允价值变动损益
	非投→投	入账价值=转换日公允价值	
		公允>账面	其他综合收益（贷方）
		公允<账面	公允价值变动损益（借方）

考点四：投资性房地产的处置

成本模式	①实际收到款项扣除相关税费→其他业务收入 ②账面价值→其他业务成本
公允价值模式	①实际收到款项扣除相关税费→其他业务收入 ②账面价值→其他业务成本 ③原确认的公允价值变动损益和其他综合收益→其他业务成本

【例题 17·单选题】下列经济业务或事项，应确认投资性房地产的是（ ）。

- A. 企业生产经营用的土地使用权
- B. 企业生产经营用的厂房
- C. 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
- D. 企业经营性出租有产权的办公楼

【答案】D

【解析】选项 A，属于企业的无形资产；选项 B，属于企业的固定资产；选项 C，属于房地产开发企业的存货。

【例题 18·多选题】下列关于投资性房地产核算的表述中，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



老会计，用心传递温度

【解析】选项 A，公允价值的变动金额应计入公允价值变动损益；选项 B，采用公允价值模式计量的投资性房地产不可转换为成本模式计量；选项 C，采用成本模式计量的投资性房地产发生减值时需要确认减值损失。

【例题 19·多选题】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，不应确认为（ ）。

- 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】BCD

【解析】选项 A，存货转为公允价值模式后续计量的投资性房地产，公允价值大于账面价值的贷方差额计入其他综合收益。

【例题 20·多选题】下列各项经济业务或事项中所涉及的资产，属于投资性房地产的有（ ）。

- A. 已出租的土地使用权
- B. 董事会尚未批准的待出租的建筑物
- C. 已出租的建筑物
- D. 以短期租赁方式租入后再转租的建筑物

【答案】AC

【解析】选项 B，属于企业的固定资产；选项 D，不属于企业自有的资产，所以不能确认为投资性房地产。

【例题 21·判断题】企业发生的投资性房地产改建、扩建支出满足资本化条件的，应当将其资本化。对发生的支出应通过“在建工程”科目核算。（ ）

【答案】×

【解析】企业发生的投资性房地产改扩建支出满足资本化条件的，应通过“投资性房地产——在建”科目核算。

【例题 22·单选题】甲公司将其一栋写字楼租赁给乙公司使用，并一直采用成本模式进行后续计量。2020 年 1 月 1 日，该项投资性房地产具备了采用公允价值模式计量的条件，甲公司决定对该投资性房地产从成本模式转换为公允价值模式计量。该写字楼的原价为 3 000 万元，已计提折旧 1 500 万元，计提减值准备 250 万元，当日该写字楼的公允价值为 3 500 万元。甲公司按净利润的 10%计提盈余公积。不考虑所得税等因素的影响，该事项对“利润分配——未分配利润”科目的影响金额为（ ）万元。

- A. 2 025
- B. 2 250
- C. 0
- D. 1 800

【答案】A

【解析】该事项对“利润分配——未分配利润”科目的影响金额 = $[3\,500 - (3\,000 - 1\,500 - 250)] \times (1 - 10\%) = 2\,025$ （万元）。



【例题 23·多选题】甲公司 2020 年 6 月 30 日与乙公司签订租赁协议。该协议约定：甲公司将一栋管理部门用的办公楼租赁给乙公司，租赁期开始日为协议签订日，租赁期为 2 年，年租金 150 万元，每半年支付一次。租赁协议签订日该办公楼的公允价值为 2 800 万元。上述办公楼为 2017 年 12 月 31 日购入，实际取得成本为 3 000 万元，预计使用年限为 20 年，预计净残值为零，采用年限平均法计提折旧。甲公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。2020 年 12 月 31 日，该办公楼的公允价值为 2 200 万元。不考虑其他因素，下列各项关于甲公司上述交易或事项会计处理的表述中，正确的有（ ）。

- A. 该办公楼应于 2020 年计提折旧 75 万元
- B. 甲公司应于租赁期开始日确认其他综合收益 175 万元
- C. 该办公楼 2020 年年末确认的公允价值变动损益为借方金额 600 万元
- D. 甲公司因该办公楼影响 2020 年度营业利润的金额为一 525 万元

【答案】ABC

【例题 24·判断题】处置投资性房地产时，与处置固定资产和无形资产的核算方法相同，其处置损益均计入资产处置损益。（ ）

【答案】×

【解析】投资性房地产的处置损益通过其他业务收入和其他业务成本反映。



请关注公众号、听更多免费直播