



## 第六章 投资性房地产

### 【知识点】投资性房地产的范围

【母题1·多选题】下列各项中，应作为投资性房地产核算的有（ ）。

- A. 已出租的土地使用权
- B. 以经营租赁方式租入再转租的建筑物
- C. 持有并准备增值后转让的土地使用权
- D. 出租给本企业职工居住的自建宿舍楼

【答案】AC

【解析】选项B，以经营租赁方式租入的建筑物，不具有所有权，再转租的建筑物不能作为投资性房地产核算；选项D，出租给职工的自建宿舍楼，作为自有固定资产核算，不属于投资性房地产。

### 【知识点】投资性房地产的后续计量

【母题2·单选题】甲公司对投资性房地产以成本模式进行后续计量，20X7年1月10日甲公司以银行存款9600万元购入一栋写字楼并立即以经营租赁方式租出，甲公司预计该写字楼的使用寿命为40年，预计净残值为120万元。采用年限平均15年计提折旧，不考虑相关税费及其他因素，20X7年甲公司应对该写字楼计提的折旧金额为（ ）万元。

- A. 240
- B. 220
- C. 217.25
- D. 237

【答案】C

【解析】20X7年年末计提折旧=（9600-120）/40/12\*11=217.25万元

【母题3·多选题】下列关于采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产会计处理的表述中，正确的有（ ）。

- A. 按预计使用年限计提折旧
- B. 公允价值变动的金额计入当期损益
- C. 公允价值变动的金额计入其他综合收益
- D. 自用房地产转换为采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产时，公允价值高于账面价值的差额计入其他综合收益

【答案】BD

【解析】采用公允价值模式计量的投资性房地产不计提折旧，选项A错误；公允价值变动的金额计入公允价值变动损益，选项C错误。

### 【知识点】投资性房地产后续计量模式的变更

【母题4·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，投资性房地产计提的减值准备以后期间不得转回；选项C，投资性房地产成本模式转为公允价值模式应作为会计政策变更处理，公允价值与账面价值的差额，调整留存收益。

### 【知识点】投资性房地产的转换

【母题5·单选题】企业将自用房地产转为以公允价值模式计量的投资性房地产。下列关于转换日该房地产公允价值大于账面价值的差额的会计处理表述中，正确的是（ ）。

- A. 计入递延收益  
B. 计入当期损益  
C. 计入其他综合收益  
D. 计入资本公积

【答案】C

【解析】企业将自用房地产转为以公允价值模式计量的投资性房地产，当日公允价值大于账面价值的差额，应该计入其他综合收益，C项正确。

【母题6·单选题】长江公司为房地产开发企业，于20\*7年1月1日将一幢商品房对外出租并采用公允价值模式计量，租期为3年，每年12月31日收取租金100万元，出租时，该幢商品房的成本为2 000万元，公允价值为2 200万元，20\*7年12月31日，该幢商品房的公允价值为2 150万元。长江公司20\*7年应确认的公允价值变动损益为（ ）万元。

- A. 损失 50  
B. 收益 150  
C. 损失 150  
D. 损失 100

【答案】A

【解析】出租时公允价值大于成本的差额应计入其他综合收益，则长江公司20\*7年应确认的公允价值变动损失=转换日公允价值2 200-年末公允价值2 150=50（万元）。

### 【知识点】投资性房地产的处置

【母题7·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，20X7年至20X8年与投资性房地产相关的资料如下：

资料一：20X7年3月1日，甲公司将原作为固定资产核算的一栋鞋子楼以经营租赁方式出租给乙公司并办妥相关手续，租期为18个月。当日，该写字楼的公允价值为16 000万元。账面原价为15 000万元，已计提折旧3 000万元。

资料二：20X7年3月31日，甲公司收到第一个月租金125万元，已存入银行。20X7年12月31日，该写字楼的公允价值为17 000万元。

资料三：20X8年9月1日，该写字楼租期届满，甲公司以17 500万元将其对外出售。价款已收存银行，出售该写字楼满足收入确认条件。

本题不考虑增值税等相关税费及其他因素。

要求（“投资性房地产”科目应写出必要的明细科目）：

- （1）编制甲公司20X7年3月1日出租写字楼的会计分录。
- （2）编制甲公司20X7年3月31日收到写字楼租金的会计分录。



(3) 编制甲公司 20X7 年 12 月 31 日写字楼公允价值变动的会计分录。

(4) 编制甲公司 20X8 年 9 月 1 日出售写字楼的相关会计分录。

**【答案】**

(1) 固定资产转投资性房地产公允模式：

借：投资性房地产-成本 16000

    累计折旧 3000

    贷：固定资产 15000

        其他综合收益 4000

(2) 收到租金：

借：银行存款 125

    贷：其他业务收入 125

(3) 写字楼公允价值变动：

借：投资性房地产-公允价值变动 1000

    贷：公允价值变动损益 1000

(4) 出售写字楼：

借：银行存款 17500

    贷：其他业务收入 17500

借：其他业务成本 17000

    贷：投资性房地产-成本 16000  
        -公允价值变动 1000

借：公允价值变动损益 1000

    其他综合收益 4000

    贷：其他业务成本 5000



请关注公众号、听更多免费直播