



第二节 投资性房地产

本章学习提示

具体有 5 节

第一节 长期投资

第二节 投资性房地产

第三节 固定资产

第四节 生产性生物资产

第五节 无形资产和长期待摊费用

【提示】重点内容是前三节和第五节无形资产

本节考点：

1. 投资性房地产的管理
2. 投资性房地产的确认与计量
3. 投资性房地产的账务处理

考点 1 投资性房地产的管理

(一) 投资性房地产的概念	1. 定义：为赚取租金或资本增值，或两者兼有，而持有的房地产 2. 属于投资性房地产（考点） (1) 已出租的土地使用权 【提示】对以经营租赁方式租入土地使用权再转租给其他单位的，不能确认投资性房地产 (2) 持有并准备增值后转让的土地使用权 【提示】闲置土地不能确认投资性房地产 (3) 已出租的建筑物 【提示 1】对以经营租赁方式租入建筑物再转租给其他单位的，不能确认投资性房地产 【提示 2】自用房地产和作为存货的房地产不属于投资性房地产 【提示 3】如果某项房地产部分用于赚取租金或资本增值、部分用于生产商品、提供劳务或经营管理，能够单独计量和出售的、用于赚取租金或资本增值的部分，应确认投资性房地产
(二) 投资性房地产的管理要求（不考）	1. 加强投资性房地产的会计核算与监督管理，提供真实、完整、准确、及时、详尽的会计资料 2. 落实投资性房地产经营责任、调高管理效



	率和投资效益、防范投资风险等
--	----------------

考点 2 投资性房地产的确认与计量

(一) 投资性房地产的确认	1. 投资性房地产的确认条件(确认=定义+条件) (1) 与该投资性房地产有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 2. 投资性房地产的确认时点 (1) 对已出租的土地使用权、已出租的建筑物: 为租赁期开始日, 即土地使用权、建筑物进入出租状态、开始赚取租金的日期 【提示】但对企业持有以备经营出租的空置建筑物, 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, 也应视为投资性房地产。 (2) 对持有并准备增值后转让的土地使用权: 为企业将自用土地使用权停止自用、准备增值后转让的日期
(二) 投资性房地产的计量	初始计量均为成本模式 后续计量分为成本模式和公允价值模式两种 成本模式是指投资性房地产的初始计量和后续计量均采用实际成本进行核算(与固定资产核算相同) 【提示】计提折旧或摊销; 计提减值 2. 公允价值模式是指投资性房地产初始计量采用实际成本核算, 后续计量按照投资性房地产的公允价值进行计量(与交易性金融资产相同) 【提示 1】不计提折旧或摊销; 不计提减值 【注意 1】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 【注意 2】企业可以从成本模式变更为公允价值模式, 已采用公允价值模式不得转为成本模式
	1. 成本模式科目设置 投资性房地产 投资性房地产累计折旧 投资性房地产累计摊销



老会计-用心传递温度

(三) 投资性房地产的会计科目设置	其他业务收入 其他业务成本 2. 公允价值模式科目设置 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 其他业务收入 其他业务成本
--------------------------	---

考点 3 投资性房地产的账务处理

(一) 取得投资性房地产的的账务处理	1. 外购的投资性房地产 实际成本=购买价款+相关税费+可直接归属于该资产的其他支出 借：投资性房地产（取得时的实际成本） 贷：银行存款
---------------------------	---

老会计
www.lkj100.com