



第二节 投资性房地产

考点 3 投资性房地产的账务处理

【题 4-10】2020 年 2 月，甲企业计划购入一栋写字楼用于对外出租。3 月 1 日，甲企业与乙企业签订了经营租赁合同，约定自写字楼购买日起将该栋写字楼出租给乙企业，为期 5 年。4 月 2 日，甲企业实际购入写字楼，支付价款共计 1 200 万元。假设不考虑相关税费及其他因素影响。甲企业的账务处理如下：

借：投资性房地产——写字楼 12 000 000
贷：银行存款 12 000 000

(一) 取得投资性房地产的的账务处理	1. 自行建造取得的投资性房地产 实际成本=土地开发费+建筑成本+安装成本+应予以资本化的借款费用+支付的其他费用+分摊的间接费用 借：投资性房地产（达到预定可使用状态前发生的必要支出） 贷：在建工程
---------------------------	---

【教材例题 4-11】2020 年 2 月，甲公司从其他单位购入一块使用年限为 50 年的土地，并在此土地上开始自行建造两栋厂房。2020 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。合同约定于厂房完工交付使用时开始起租，租赁期为 6 年，每年年末支付租金 288 万元。2020 年 12 月 5 日，两栋厂房同时完工达到预定可使用状态并交付使用。该土地所有权的成本为 900 万元，至 2020 年 12 日，该土地使用权已累计计提摊销 16.50 万元；两栋厂房的实际造价成本均为 1 200 万元，能够单独出售。

两栋厂房分别占用土地为这块土地的一半面积 甲公司应作账务处理如下：

借：固定资产——厂房 12 000 000
投资性房地产——厂房 12 000 000
贷：在建工程——厂房 24 000 000

将出租厂房应分摊的土地使用权转作投资性房地产累计摊销

借：投资性房地产——已出租土地使用权 4 500 000
累计摊销 82 500
贷：无形资产——土地使用权 4 500 000
投资性房地产累计摊销 82 500

	3. 自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产 (1) 公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益（公允价值变动损益）（考点） 借：投资性房地产——成本 公允价值变动损益
--	---



老会计-用心传递温度

(一) 取得投资性房地产的的账务处理	累计折旧 固定资产减值准备 贷：固定资产 (2) 转换日的公允价值大于原账面价值的，其差额作为其他综合收益核算。(考点) 借：投资性房地产——成本 累计折旧 固定资产减值准备 贷：固定资产 其他综合收益 处置该项投资性房地产时： 借：其他综合收益 贷：其他业务成本
(二) 投资性房地产的后续核算的账务处理	1. 采用成本模式对投资性房地产进行后续计量 计提折旧、摊销 借：其他业务成本 贷：投资性房地产累计折旧 投资性房地产累计摊销 计提减值： 借：资产减值损失 贷：投资性房地产减值准备 确认租金收入 借：其他应收款 贷：其他业务收入

【例题 4-12】承【例题 4-11】甲公司按月计提投资性房地产折旧和摊销。预计出租的厂房使用寿命为 20 年，预计净残值为 0；土地使用权按 50 年摊销。按照年限平均法计提折旧和摊销。甲公司应作账务处理如下：

(1) 每月计提折 50 000 元和摊销 7 500 元：

借：其他业务成本——出租厂房折旧 50 000
 ——投资性房地产累计摊销 7 500
 贷：投资性房地产累计折旧 50 000
 投资性房地产累计摊销 7 500

(2) 每月确认：应收租金收入 24 万元

借：其他应收款——应收租金 (2 880 000 ÷ 12) 240 000
 贷：其他业务收入 240 000

(二) 投资性房地产的后续核算的账务处理	2. 采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。 注意：投资性房地产不应计提折旧或摊销 价格上升： 借：投资性房地产——公允价值变动
----------------------	--



老会计-用心传递温度

	贷：公允价值变动损益 价格下降：相反分录
--	-------------------------

【例题 4-18】承【例 4-10】2020 年 4 月 2 日，甲企业购入写字楼，支付价款共计 1200 万元，与公允价值为相同金额。该写字楼所在区域有活跃的房地产交易市场，而且能够从房地产市场上获得同类房地产的市场报价。假设不考虑相关税费及其他因素影响甲企业采用公允价值模式对该项出租房地产进行后续核算。2020 年 12 月 31 该写字楼的公允价值为 1320 万元。甲公司应作账务处理如下：

(1) 2020 年 4 月 2 日，购入写字楼：

借：投资性房地产——成本 12 000 000
 贷：银行存款 12 000 000

(2) 2020 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——公允价值变动 1 200 000
 贷：公允价值变动损益——投资性房地产 1 200 000

(三) 投资性房地产的处置的账务处理	1. 成本模式 确认收入 借：银行存款 贷：其他业务收入 结转成本 借：其他业务成本 投资性房地产累计折旧 贷：投资性房地产 2. 公允模式： 确认收入 借：银行存款 贷：其他业务收入 结转成本 借：其他业务成本 投资性房地产——公允价值变动 贷：投资性房地产——成本 【提示】如果有其他综合收益也要结转 借：其他业务成本 其他综合收益\公允价值变动损益 投资性房地产——公允价值变动 贷：投资性房地产——成本
--------------------	---

【例题 4-14】甲公司将一幢出租厨房出售，取得收 4 000 万元存入银行。甲公司采用成本模式计量，该幢出租房的账面原值为 8 600 万元，已计提折旧 5160 万元，未计提减值准备。假定不考虑相关税费等其他因素。甲公司应作账务处理如下：

借：银行存款 40 000 000
 贷：其他业务收入 40 000 000



老会计-用心传递温度

借：其他业务成本	34 400 000
投资性房地产累计折旧	51 600 000
贷：投资性房地产	86 000 000

【例题 4-15】甲公司将一幢出租用房出售，取得收入 8 600 万元存入银行。甲公司采用公允价值模式计量，该幢出租房出售时投资性房地产的成本明细科目借方余额为 8600 万元、公允价值变动明细科目贷方余额为 200 万元。假定不考虑相关税费等其他因素甲公司应作账务处理如下：

借：银行存款	86 000 000
贷：其他业务收入	86 000 000
借：其他业务成本	84 000 000
投资性房地产——公允价值变动	2 000 000
贷：投资性房地产——成本	86 000 000

本节考点回顾

1. 投资性房地产的确认与计量
2. 投资性房地产的账务处理