



第4讲 非流动资产（1）

高频考点：投资性房地产

范围	已出租的土地使用权，持有并准备增值后转让的土地使用权，已出租的建筑物	
	不属于： 租入再转租，闲置土地，自用房地产，存货	
计量模式	成本模式和公允价值模式（ 同一企业只能采用一种，成本模式可变更为公允价值模式，但不得反向变更 ）	
成本模式	取得	借：投资性房地产（ 实际成本 ） 贷：银行存款等
	租金收入	借：银行存款 贷：其他业务收入
	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）
	计提减值准备	借：资产减值损失 贷：投资性房地产减值准备
	处置	借：银行存款等 贷：其他业务收入 借：其他业务成本 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
公允价值模式	取得	借：投资性房地产——成本（实际成本） 贷：银行存款等
	租金收入	借：银行存款 贷：其他业务收入
	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
	处置	借：银行存款等 贷：其他业务收入 借：其他业务成本 贷：投资性房地产——成本 （或借）——公允价值变动
	自用房地产或存货转换为投资性房地产	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/存货跌价准备 公允价值变动损益（借差） 贷：固定资产/无形资产/开发产品 其他综合收益（贷差）

【多选题】下列各项有关投资性房地产的核算中，初始计量表述不正确的有（ ）。



老会计-用心传递温度

- A. 在公允价值模式下，不是采用实际成本进行初始计量
- B. 外购的土地使用权和建筑物，取得时的实际成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出
- C. 自行建造的投资性房地产，其成本由建造该项资产达到出租前发生的必要支出构成
- D. 建造过程中发生的非正常性损失也应计入建造成本

【答案】ACD

【单选题】2019 年 3 月 1 日，甲公司外购一栋写字楼直接租赁给乙公司使用，租赁期为 6 年，每年租金为 180 万元。甲公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，该写字楼的买价为 3 000 万元；2019 年 12 月 31 日，该写字楼的公允价值为 3 200 万元。假设不考虑相关税费，则该项投资性房地产对甲公司 2019 年度利润总额的影响金额是（ ）万元。

- A. 180 B. 200 C. 350 D. 380

【答案】C

【解析】2019 年度 10 个月的租金收入=180/12×10=150（万元）；公允价值变动计入公允价值变动损益的金额为 200 万元，所以影响利润总额的金额为 350 万元。

【多选题】将作为固定资产的房产转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产，该项房产在转换日的公允价值与其账面价值的差额应计入的会计科目有（ ）。

- A. 公允价值变动损益 B. 投资收益
- C. 其他综合收益 D. 资本公积

【答案】AC

【解析】将作为存货的房产转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产，转换日的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）。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。

高频考点：固定资产取得

外购	一般纳税人	借：固定资产 应交税费——应交增值税（进项税额） 贷：银行存款
		成本=购买价款、相关税费（不含可抵扣的增值税）、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、安装费和专业人员服务费
		以一笔款项购入多项 没有单独标价 的固定资产，则应将各项资产单独确认为固定资产，并按各项固定资产 公允价值 的比例对 总成本 进行分配，分别确定各项固定资产的成本
	小规模纳税人，购入固定资产发生的增值税进项税额应计入固定资产成本	

自营工程	购入工程物资	借：工程物资 应交税费——增（进） 贷：银行存款	借：在建工程 贷：工程物资
	领用存货	借：在建工程 贷：库存商品、原材料	



老会计-用心传递温度

	工资费用	借：在建工程 贷：应付职工薪酬	借：在建工程 应交税费——增（进） 贷：银行存款
	完工	借：固定资产 贷：在建工程	
出包工程	借：在建工程 【支付的工程价款】 应交税费——应交增值税（进项税额） 贷：银行存款		

【单选题】（2021 年）2020 年 4 月 1 日，某企业购入无需安装即可使用的设备一台，价款 40 000 元，增值税税额 5200 元，发生运费 300 元，增值税税额 27 元，均已取得增值税专用发票，全部款项以银行存款支付。不考虑其他因素，该企业购入固定资产的入账价值为（ ）元。

- A. 40 300 B. 40 000 C. 45 500 D. 45 527

【答案】A

【解析】入账价值=40 000+300=40 300（元）。

借：固定资产 (40 000+300) 40 300
 应交税费——应交增值税（进项税额） 5 227
 贷：银行存款 45 527

【单选题】（2021 年）某企业为增值税一般纳税人，销售商品适用的增值税税率为 13%。2020 年 10 月，自营建造厂房一幢，领用本企业生产的水泥一批，实际成本为 100 000 元，不考虑其他因素，下列各项中，该企业自营建造厂房领用自产水泥的会计处理正确的是（ ）。

- A. 借：在建工程 100 000
 贷：工程物资 100 000
B. 借：在建工程 113 000
 贷：库存商品 100 000
 应交税费——应交增值税（销项税额） 13 000
C. 借：在建工程 100 000
 贷：库存商品 100 000
D. 借：在建工程 113 000
 贷：库存商品 100 000
 应交税费——应交增值税（进项税额转出） 13 000

【答案】C

【解析】会计分录：

借：在建工程 100 000
 贷：库存商品 100 000

高频考点：固定资产后续计量

折旧因素	固定资产原价、预计净残值、固定资产减值准备、 固定资产使用寿命（没有折旧方法）
------	--



老会计-用心传递温度

计提范围	<p>除以下情况，企业应当对所有固定资产计提折旧：</p> <p>①单独计价入账的土地；</p> <p>②固定资产改扩建期间不提折旧；</p> <p>③提前报废的固定资产，也不再补提折旧；</p> <p>④已提足折旧仍继续使用的固定资产；（固定资产提足折旧后，不论能否继续使用，均不再计提折旧）</p>
起止时间	<p>①固定资产应当按月计提折旧</p> <p>当月增加的固定资产，当月不计提折旧，从下月起计提折旧；当月减少的固定资产，当月仍计提折旧，从下月起不提折旧。</p> <p>②已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的固定资产，应当按照估计价值确定其成本，并计提折旧；待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不需要调整原已计提的折旧额</p>

折旧方法	年限平均法	$(\text{原价}-\text{预计净残值})/\text{预计使用寿命}$
	工作量法	$\text{原价}\times(1-\text{预计净残值率})/\text{预计总工作量}$
	双倍余额递减法	每个折旧年度年初固定资产账面净值 $\times 2/\text{预计使用年限}$ 最后两年改为年限平均法： $(\text{剩余账面净值}-\text{预计净残值})/2$
	年数总和法	某年折旧额= $(\text{原值}-\text{预计净残值})\times\text{该年折旧率}$ 某年折旧率= $\text{尚可使用年数}/\text{预计使用寿命的年数总和}$
账务处理	借：在建工程（自行建造固定资产过程中使用） 制造费用（基本生产车间使用） 管理费用（管理部门使用） 销售费用（销售部门使用） 其他业务成本（经营租出） 贷：累计折旧	

日常修理	<p>借：管理费用、销售费用等</p> <p> 应交税费——<u>应交增值税</u>（进项税额）</p> <p>贷：银行存款</p>			
更新改造	转入改造	<p>借：在建工程</p> <p> 累计折旧</p> <p>贷：固定资产</p>		
	购入工程物资	<p>借：工程物资</p> <p> 应交税费——<u>增（进）</u></p> <p>贷：银行存款</p>	领用工程物资	<p>借：在建工程</p> <p>贷：工程物资</p>
	改造支出	<p>借：在建工程</p> <p> 应交税费——<u>（进）</u></p> <p>贷：银行存款</p>	替换设备	<p>借：营业外支出</p> <p> 贷：在建工程</p> <p>【替换账面价值】</p>
	改造完毕	<p>借：固定资产</p> <p>贷：在建工程</p>		



老会计-用心传递温度

【多选题】（2021 年）下列各项中，企业应计提折旧的资产有（ ）。

- A. 日常维修停用的设备
B. 已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的办公楼
C. 已提足折旧仍继续使用的厂房
D. 单独计价入账的土地

【答案】AB

【解析】选项 C，固定资产提足折旧后，不论能否继续使用，均不再计提折旧；选项 D，单独计价入账的土地，不计提折旧。

【单选题】某企业为一般纳税人，于 2019 年 10 月 31 日购入一项设备，其原价为 300 万元，进项税额为 39 万元，预计使用年限为 5 年，预计净残值为 0.8 万元，采用双倍余额递减法计提折旧。2019 年度该项固定资产应计提的折旧额为（ ）万元。

- A. 39.84
B. 20
C. 120
D. 80

【答案】B

【解析】2019 年折旧额=300×（2/5）/12×2=20（万元）。

【单选题】（2017 年）某企业对生产设备进行改良，发生资本化支出共计 45 万元，被替换旧部件的账面价值为 10 万元，该设备原价为 500 万元，已计提折旧 300 万元，不考虑其他因素。该设备改良后的入账价值为（ ）万元。

- A. 245
B. 235
C. 200
D. 190

【答案】B

【解析】设备改良后的入账价值=45-10+500-300=235（万元）。

高频考点：固定资产减值、处置、清查

固定资产减值	资产负债表日，存在可能发生减值迹象时，其可收回金额低于账面价值的，应当将 账面价值减记至可收回金额 ，减记的金额确认为减值损失，计入当期损益，同时计提减值准备
	借：资产减值损失 贷：固定资产减值准备
	固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间 不得转回

固定资产处置	固定资产转入清理	借：固定资产清理 累计折旧 固定资产减值准备 贷：固定资产
	清理费用	借：固定资产清理 应交税费——应交增值税（进项税额） 贷：银行存款
	收到残料、残料变价、责任人赔偿	借：原材料、 银行存款 、其他应收款 贷：固定资产清理 应交税费——应交增值税（ 销项税额 ）



老会计-用心传递温度

	结转净损益	(1) 结转清理净损失 借：资产处置损益 营业外支出 贷：固定资产清理	(2) 结转清理净收益 借：固定资产清理 贷：资产处置损益 营业外收入
		清理净损益=出售价款/残料价值/变价收入-(账面价值+清理费用)	

	审批前	审批后
盘盈	借：固定资产 【重置成本】 贷：以前年度损益调整	借：以前年度损益调整 贷：盈余公积 利润分配——未分配利润
盘亏	借：待处理财产损益 累计折旧 固定资产减值准备 贷：固定资产 借：待处理财产损益 贷：应交税费——应交增值税（进项税额转出） 转出金额=账面净值×13%	借：营业外支出 其他应收款 贷：待处理财产损益

【单选题】某企业 2017 年 12 月 31 日购入一台设备，入账价值为 200 万元，预计使用寿命为 10 年，预计净残值为 20 万元，采用年限平均法计提折旧。2018 年 12 月 31 日该设备存在减值迹象，经测试预计可收回金额为 120 万元。2018 年 12 月 31 日该设备账面价值应为（ ）万元。

A. 120 B. 160 C. 180 D. 182

【答案】A

【解析】折旧=(200-20)/10=18(万元)；减值前设备账面价值=200-18=182(万元)，高于可收回金额，发生减值，计提减值 62 万元，期末账面价值为 120 万元。

【单选题】某企业（一般纳税人）报废一台旧设备，取得残料价款 56 万元，增值税税额 7.28 万元，支付清理费用 2 万元、清理费用增值税额 0.18 万元。该设备原值为 60 万元，已提折旧 10 万元。假定不考虑其他因素，处置该设备影响当期损益的金额为（ ）万元。

A. 6 B. 4 C. 54 D. 56

【答案】B

【解析】影响当期损益（营业外收入）的金额=56-(60-10+2)=4(万元)，影响利润总额的金额为 4 万元，但影响营业利润的金额为 0，因为报废清理不影响营业利润。

【不定项】甲公司为增值税一般纳税人，2019 年发生有关业务如下：

(1) 10 月 8 日，甲公司自行建造厂房，购入工程物资，取得增值税专用发票上注明的销售价格为 98 万元，增值税税额为 12.74 万元；另支付安装费 2 万元，增值税税额为 0.18 万元，全部款项以银行存款支付；领用生产用材料 10 万元，相关增值税 1.3 万元。该设备预计可使用年限为 5 年，预计净残值为 4 万元，当月达到预定可使用状态。

(2) 11 月，甲公司对一条生产线进行更新改造，该生产线的原值为 200 万元，已计提折旧 120 万元，改造过程中发生符合资本化支出 70 万元，被替换部件的账面价值为 10 万元。



(3) 12 月, 甲公司某仓库因台风发生毁损, 该仓库原价为 400 万元, 已计提折旧为 100 万元。其残料估计价值为 5 万元, 残料已办理入库, 以银行存款支付清理费用 2 万元, 增值税税额为 0.18 万元, 经保险公司核定应赔偿损失 150 万元, 尚未收到赔款。

(4) 12 月末, 甲公司对固定资产进行盘点, 发现短缺一台笔记本电脑, 原价为 1 万元, 已计提折旧 0.1 万元, 资产购入支付的增值税为 0.13 万元, 损失中应由相关责任人赔偿 0.1 万元。

要求: 根据上述资料, 不考虑其他因素, 分析回答下列小题。

(1) 根据资料 (1), 甲公司会计处理正确的是 ()。

- A. 购入工程物资时, 应借记“应交税费——应交增值税(进项税额)”12.74 万元
- B. 购入工程物资时, 应借记“工程物资”98 万元
- C. 领用材料需转出 1.3 万元进项税额计入固定资产成本
- D. 购入工程支付的增值税需计入固定资产成本

【答案】AB

【解析】资料 (1) 会计分录

借: 工程物资	98
应交税费——应交增值税(进项税额)	12.74
贷: 银行存款	110.74
借: 在建工程	98
贷: 工程物资	98
借: 在建工程	2
应交税费——应交增值税(进项税额)	0.18
贷: 银行存款	2.18
借: 在建工程	10
贷: 原材料	10
借: 固定资产	110
贷: 在建工程	110

固定资产的入账成本=98+2+10=110(万元)。

(2) 根据资料 (1), 下列关于该厂房折旧的表述中正确的是 ()。

- A. 2019 年 10 月该厂房应计提折旧
- B. 如采用直线法, 该厂房 2019 年第 4 季度应计提折旧额为 3.53 万元
- C. 如采用年数总和法, 其第一年的年折旧率应为 5/15
- D. 如采用双倍余额递减法, 其年折旧率应为 40%

【答案】BCD

【解析】选项 B, 第 4 季度应该计提的折旧=(110-4)/5/12×2≈3.53(万元)。

(3) 根据资料 (2), 更新改造后, 该生产线的入账成本是 () 万元。

- A. 140
- B. 150
- C. 260
- D. 270

【答案】A

【解析】更新改造后的该生产线的入账成本=200-120+70-10=140(万元)

(4) 根据资料 (3), 甲公司毁损固定资产的会计处理正确的是 ()。

- A. 残料入库时:



老会计-用心传递温度

借：原材料 5

贷：固定资产清理 5

B. 将毁损的仓库转入清理时：

借：固定资产清理 300

累计折旧 100

贷：固定资产 400

B. 确定应由保险公司理赔的损失时：

借：其他应收款 150

贷：营业外收入 150

C. 支付清理费用时：

借：固定资产清理 2

贷：银行存款 2

【答案】AB

【解析】应由保险公司赔款，应该借记“其他应收款”，贷记“固定资产清理”，选项C 错误；选项D 未核算增值税，所以错误。

(5) 根据资料(4)，应记入“营业外支出”科目借方的金额是()万元。

A. 1 B. 0.2 C. 0.1 D. 0.126

【答案】D

【解析】转出进项税额= $(1-0.8) \times 13\% = 0.026$ (万元) 应计入营业外支出科目的借方金额
= $1-0.8+0.026-0.1=0.126$ (万元) 资料(4)有关分录如下：

借：待处理财产损溢 0.226

累计折旧 0.8

贷：固定资产 1

应交税费——应交增值税(进项税额转出) 0.026

借：其他应收款 0.1

营业外支出 0.126

贷：待处理财产损溢 0.226