



专题二 投资性房地产、资产减值

一、投资性房地产的界定

投资性房地产包括：

- 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

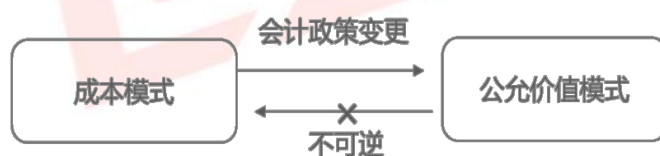
【提示】①企业计划用于出租但尚未出租的土地使用权，不属于此类
②对于租入土地使用权再转租给其他单位的，不能确认为投资性房地产

二、投资性房地产的后续计量原则

模式	处理原则
成本模式	①折旧、摊销及减值处理与固定资产、无形资产相同 ②后续支出计入投资性房地产——在建
公允价值模式	①不折旧、不摊销、不减值 ②期末公允价值变动计入公允价值变动损益 ③后续支出计入投资性房地产——在建

◎ 点拨

- ✓ 企业对某项投资性房地产进行改扩建等再开发且将来仍作为投资性房地产的，再开发期间应继续将其作为投资性房地产，不计提折旧或摊销。
- ✓ 投资性房地产后续费用化支出计入其他业务成本。
- ✓ 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。



借：投资性房地产（变更日公允价值）

投资性房地产减值准备

投资性房地产累计折旧/投资性房地产累计摊销

贷：投资性房地产

利润分配——未分配利润（借或贷）

盈余公积（借或贷）

三、投资性房地产的转换

成本模式下投资性房地产与非投资性房地产转换基本思路：

- ① 投房→“固/无”互转，一对一，对应结转；
- ② 投房→存货互转，按账面价值结转。



老会计，用心传递温度

★ 成本模式转换无差额。

公允价值模式下投资性房地产与非投资性房地产转换基本思路：

①公允价值模式下转换均按“转换日公允价值”转入；

②“投转非”：借贷差均记入“公允价值变动损益”科目；

“非转投”：借差记入“公允价值变动损益”科目、贷差记入“其他综合收益”科目；

③处置时“转换差”均转入“其他业务成本”科目。

四、投资性房地产的处置

01 成本模式下的处置

借：银行存款等（按实际收到的金额）

贷：其他业务收入

应交税费——应交增值税（销项税额）

借：其他业务成本（账面价值）

投资性房地产累计折旧/投资性房地产累计摊销

投资性房地产减值准备

贷：投资性房地产

02 公允模式下的处置

借：银行存款（按实际收到的金额）

贷：其他业务收入

应交税费——应交增值税（销项税额）

借：其他业务成本

贷：投资性房地产——成本

——公允价值变动（借或贷）

同时：

借：公允价值变动损益（累计公允价值变动及转换差）

贷：其他业务成本（或相反分录）

借：其他综合收益（转换差）

贷：其他业务成本

一、定期检测减值的三项资产认定

① 因企业合并形成的商誉

② 使用寿命不确定的无形资产

③ 尚未达到可使用状态的无形资产

二、可收回金额的认定

资产的可收回金额应当根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

★ “公减处”中的“公允价值”依次以①合同价（最佳、优先）、②市场价、③以可获取的最佳信息为基础确定，都不行就用“预未现值”。

三、资产组减值的处理

如果资产组的可收回金额低于其账面价值的，应当确认相应的减值损失。



顺序：

- ① 抵减商誉的账面价值；
- ② 按账面价值所占比重抵减其他各项资产的账面价值。

以上资产账面价值的抵减，应当作为各单项资产（包括商誉）的减值损失处理，计入当期损益。

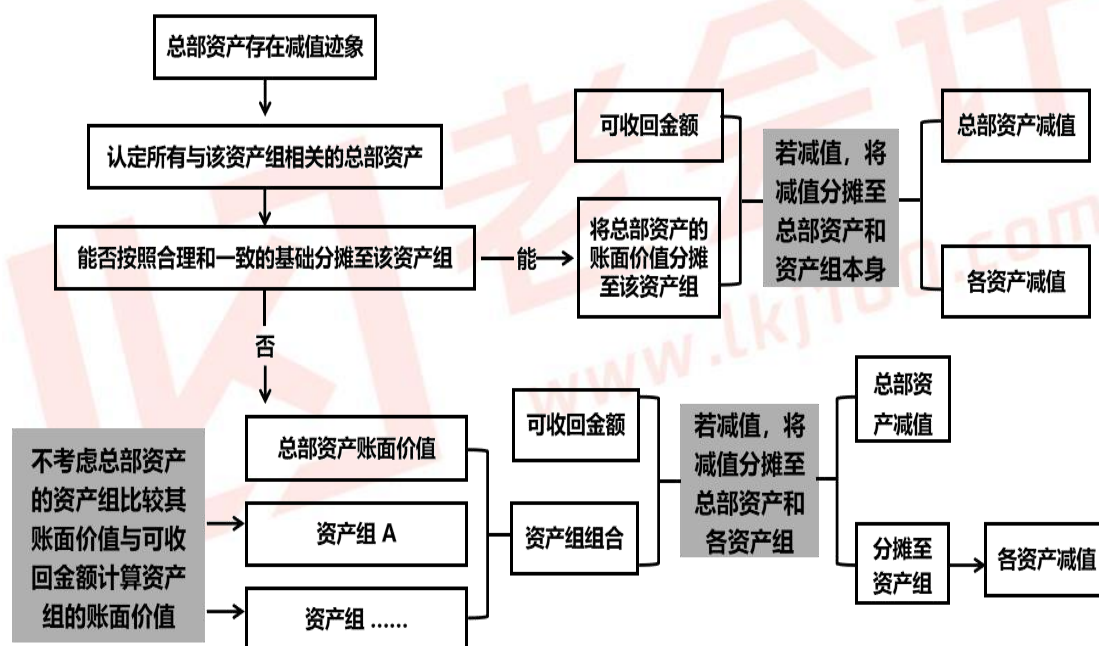
● 点拨

抵减后的各资产的账面价值不得低于以下三者之中最高者：

- ① 公减处；
- ② 预未现现；
- ③ 零。

因此而导致的未能分摊的减值损失金额，应当按照相关资产组中其他各项资产的账面价值所占比重继续分摊

四、总部资产减值测试





请关注公众号、听更多免费直播

老会计
www.lkj100.com