



2024 年初级会计职称《初级会计实务》精讲班

第二节 投资性房地产

本节概要

投资性房地产的核算范围

投资性房地产的确认与计量

投资性房地产的账务处理

思考：投资者为什么买股票？

答案：1.赚钱股利 2.准备增值后转让（资本利得）

思考：企业为什么持有房地产？



知识点 投资性房地产的核算范围

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括：

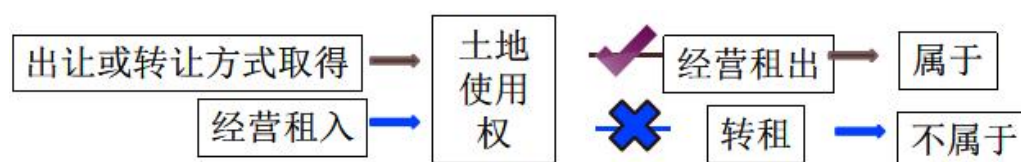
- 1.已出租的土地使用权；
- 2.持有并准备增值后转让的土地使用权；
- 3.已出租的建筑物。

	建筑物	土地使用权
出租	√	√
资本增值	—	√

属于投资性房地产的项目主要有：

- 1.已出租的土地使用权

已出租的土地使用权，是指企业通过出让或转让方式取得并以经营租赁方式出租的土地使用权。对以经营租赁方式租入土地使用权再转租给其他单位的，不能确认为投资性房地产。



- 2.持有并准备增值后转让的土地使用权

持有并准备增值后转让的土地使用权，是指企业通过出让或转让方式取得的并准备增值后转让的土地使用权。



按照国家有关规定认定的**闲置土地**，不属于持有并准备增值后转让的土地使用权。

3.已出租的建筑物

已出租的建筑物，是指企业拥有产权并以经营租赁方式出租的房屋等建筑物，包括自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物。

【注意】

- (1) 企业以经营租赁方式租入再转租的建筑物不属于投资性房地产。
- (2) 企业将建筑物出租，按租赁协议向承租人提供的**相关辅助服务**在整个协议中**不重大**的，如企业将办公楼出租并向承租人提供保安、维修等辅助服务，应当将该建筑物确认为投资性房地产。
- (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，应当确认为投资性房地产；**不能够单独计量和出售的**、用于赚取租金或资本增值的部分，不确认为投资性房地产。
- (4) 企业自用房地产和作为存货的房地产不属于投资性房地产。如企业拥有并自行经营的**旅馆饭店**，其经营目的主要是通过提供客房服务赚取服务收入，该旅馆饭店不确认为投资性房地产。

经典例题

【单选题】下列各项中，属于企业投资性房地产的是（ ）。 （2022 年）

- A.用于出售的楼盘
- B.用于自建厂房的土地使用权
- C.拥有并自行经营的旅馆
- D.已出租的办公楼

经典例题

答案：D

解析：选项 A，属于房地产企业的存货；选项 B，属于企业的无形资产；选项 C，属于企业的固定资产。

知识点 投资性房地产的确认与计量

（一）投资性房地产的确认条件（同时满足）

投资性房地产在符合其定义的前提下，同时满足下列条件的予以确认：

- 1.与该投资性房地产相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。

（二）投资性房地产的确认时点

类型	作为投资性房地产的确认时点
已出租的土地使用权、已出租的建筑物	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。
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 【 看决议 】、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【 不看协议 】，也应视为投资性房地产。
对持有并准备增值后转让的土地使用权	企业将自用土地使用权停止自用，准备增值后转让的日期。



（三）投资性房地产的计量

投资性房地产的计量分为成本模式和公允价值模式两种。

- 1.通常应当采用**成本模式**对投资性房地产进行后续计量。
- 2.有确凿证据可以持续可靠的**取得公允价值**时，也可以采用**公允价值模式**对投资性房地产进行后续计量。
- 3.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。【**不能脚踏两只船**】
- 4.企业一旦选择采用公允价值模式，就应当对其所有投资性房地产均采用公允价值模式进行后续计量。
- 5.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。

经典例题

【判断题】已采用公允价值模式计量的投资性房地产，不得从公允价值模式转为成本模式。（ ）（2022 年）

经典例题

答案：√

解析：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。

（四）投资性房地产的会计科目设置

投资性房地产会计科目设置及其对照表

会计科目设置	成本模式	公允价值模式
初始核算	设置“投资性房地产”科目	设置“投资性房地产——成本”科目

会计科目设置	成本模式	公允价值模式
后续核算	（1）设置“投资性房地产累计折旧”和“投资性房地产累计摊销”科目，分别核算计提折旧或计提摊销； （2）设置“投资性房地产减值准备”科目，核算计提的减值准备	（1）设置“投资性房地产——公允价值变动”科目，核算公允价值增减变动； （2）设置“公允价值变动损益”科目，核算投资性房地产公允价值变动损益； （3）设置“其他综合收益”科目，核算非投资性房地产转换为投资性房地产转换日的公允价值 大于 账面价值的差额
处置核算	设置“其他业务收入”和“其他业务成本”科目，核算处置收益和成本	设置“其他业务收入”和“其他业务成本”科目，核算处置收益和结转的成本