



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

知识点 投资性房地产的账务处理

(一) 取得投资性房地产的账务处理

企业取得投资性房地产,在成本模式下或公允价值模式下均应按照取得时的实际成本核算。

1. 外购的投资性房地产

取得方式	初始计量
外购的土地使用权和建筑物	按照取得时的实际成本进行初始计量。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
企业购入的房地产,部分用于出租(或资本增值)、部分自用	用于出租(或资本增值)的部分应当予以单独确认的,应按照不同部分的公允价值占公允价值总额的比例将成本在不同部分之间进行分配

会计分录为:

借:投资性房地产

贷:银行存款等

【例题】2022 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 4 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。甲企业应作账务处理如下:

借:投资性房地产——写字楼

12 000 000

贷:银行存款

12 000 000

2. 自行建造的投资性房地产

在采用成本模式计量下,其成本由建造该项资产达到预定可使用状态前发生的必要支出构成,包括土地开发费、建筑成本、安装成本、应予以资本化的借款费用、支付的其他费用和分摊的间接费用等。

【注意】

建造过程中发生的非正常性损失直接计入当期损益,不计入建造成本。

会计分录为:

借:投资性房地产

贷:银行存款等

【例题】2022 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。2022 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。2022 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 2022 年 12 月 5 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
贷:无形资产——土地使用权	4 500 000

借:累计摊销	82 500
贷:投资性房地产累计摊销	82 500

【注意】

建造完工交付使用两栋楼,共占用土地使用权的成本为900万元,出租厂房占用的土地使用权由“无形资产——土地使用权”科目记入“投资性房地产——已出租土地所有权”科目;已计提土地使用权摊销应平均分摊,由“累计摊销”科目记入“投资性房地产累计摊销”科目。

3. 自用房地产或存货转换为采用公允价值计量的投资性房地产

自用房地产或存货转换为采用公允价值计量的投资性房地产,该项投资性房地产应当按照转换日的公允价值计量。

(1)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)。

公允价值<账面价值

借:投资性房地产

 公允价值变动损益

贷:开发产品

(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。处置该项投资性房地产时,原计入其他综合收益的部分应当转入处置当期损益。

公允价值>账面价值

借:投资性房地产

 贷:开发产品

 其他综合收益

经典例题

【多选题】企业将自建房转换为以公允价值进行后续计量的投资性房地产,下列表述中正确的有()。(2023年)

- A. 投资性房地产应按转换日的原账面价值计量
- B. 投资性房地产应按转换日的公允价值计量
- C. 转换日的公允价值小于原账面价值的,其差额计入公允价值变动损益
- D. 转换日的公允价值大于原账面价值的,其差额计入其他综合收益

答案:BCD

解析:自用房地产或存货转换为采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产,该项投资性房地产应当按照转换日的公允价值计量。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。处置该项投资性房地产时,原计入其他综合收益的部分应当转入处置当期损益。



4. 自用房地产或存货转换为采用成本模式计量的投资性房地产。

自用房地产→投资性房地产(成本模式)

事项、	自用房地产→ 投资性房地产（成本）		
借：	投资性房地产		
	累计折旧/摊销		
	固定资产/无形资产减值准备		
	贷：	固定资产/无形资产	
		投资性房地产累计折旧/摊销	
		投资性房地产减值准备	

开发产品→投资性房地产(成本模式)

事项	开发产品→投资性房地产（成本）		
借：	投资性房地产	入账价值=①-②	
	存货跌价准备	①	
	贷：开发产品	②	

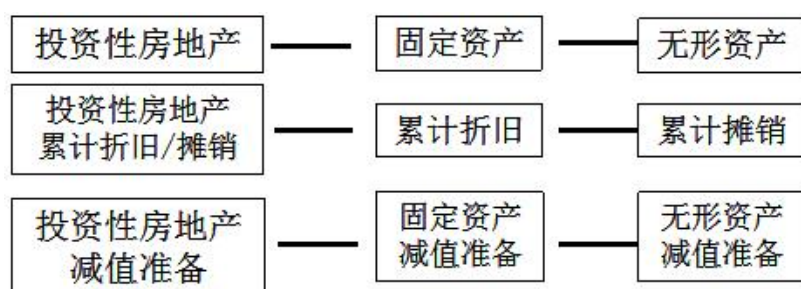
(二)投资性房地产后续核算的账务处理

1. 采用成本模式对投资性房地产进行后续计量

在成本模式下,应当按照投资性房地产的实际成本进行计量,在持有期间比照固定资产或无形资产的相关规定计提折旧或摊销;存在减值迹象的,应当按照资产减值的相关规定进行处理。

成本模式账务处理：

租金	借：银行存款 贷：其他业务收入
折旧	借：其他业务成本 贷：投资性房地产累计折旧
摊销	借：其他业务成本 贷：投资性房地产累计摊销
减值	借：资产减值损失 贷：投资性房地产减值准备 【提示】不得转回。



采用成本模式进行后续计量的投资性房地产,其后续计量原则与固定资产或无形资产相同。

2. 采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量

采用公允价值模式进行后续核算,投资性房地产~~不~~应计提折旧或摊销。要核算公允价值变动。

租金	借: 银行存款 贷: 其他业务收入
公允价值上升	借: 投资性房地产——公允价值变动 贷: 公允价值变动损益
公允价值下降	借: 公允价值变动损益 贷: 投资性房地产——公允价值变动

比较:投资性房地产的后续计量

	成本模式	公允价值模式
计提折旧摊销	√	×
计提减值准备	√	×
公允价值调账	×	√

经典例题

【单选题】某企业采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量,投资性房地产公允价值上升时,应贷记的会计科目是()。(2023 年)

- A. 公允价值变动损益
- B. 投资收益
- C. 其他综合收益
- D. 其他业务收入

答案:A

解析:本题会计分录如下:

借:投资性房地产——公允价值变动
贷:公允价值变动损益



【判断题】企业应对采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产计提折旧或摊销。() (2023 年)

答案:×

解析:采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产,不计提折旧、摊销和减值准备。采用成本模式进行后续计量的投资性房地产,计提折旧、摊销和减值准备。

(三)投资性房地产处置的账务处理

企业出售、转让、报废投资性房地产或者发生投资性房地产毁损,应当将处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

处置该项投资性房地产时,原计入其他综合收益的部分应当转入处置当期损益。

成本模式	借: 银行存款 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	借: 银行存款 贷: 其他业务收入 借: 其他业务成本 其他综合收益 贷: 投资性房地产——成本 ——公允价值变动

经典例题

【多选题】下列各项中,关于制造业企业投资性房地产会计处理表述正确的有()。(2023 年)

- A. 处置时的净损益计入资产处置损益
- B. 出租的租金收入计入其他业务收入
- C. 公允价值模式可以变更为成本模式
- D. 成本模式下,投资性房地产应按相关规定计提折旧

答案:BD

解析:选项 A,投资性房地产处置时通过“其他业务收入”“其他业务成本”科目核算;选项 C,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。

【单选题】某企业处置一项投资性房地产,收取价款 4 000 万元,该投资性房地产原价为 8 000 万元,已计提折旧 5 000 万元。不考虑其他因素,下列关于该企业处置投资性房地产的会计处理结果表述正确的是()。(2022 年)

- A. 影响营业外支出 3 000 万元
- B. 影响投资收益 1 000 万元
- C. 影响资产处置收益 1 000 万元
- D. 增加营业收入 4 000 万元

答案:D



解析:会计分录为:

借:银行存款 4 000

贷:其他业务收入 4 000

借:其他业务成本(倒挤) 3 000

投资性房地产累计折旧 5 000

贷:投资性房地产 8 000

营业收入包括主营业务收入和其他业务收入,所以本题正确答案为选项 D。

老会计
www.lkj100.com