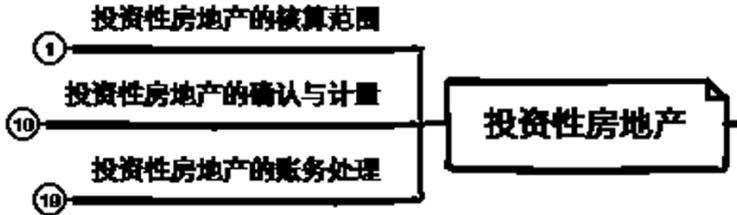




2024 年初级会计职称《会计实务》冲刺串讲班

第二节 投资性房地产



| 情形 | 成本模式 | 公允价值模式 |
|----------------------|--|---|
| | 类似于固定资产、无形资产，有折旧、有摊销、有减值、无涨跌 | 类似于交易性金融资产，无折旧、无摊销、无减值、有涨跌 |
| 1. 外购 | 借：投资性房地产 贷：银行存款等 | 借：投资性房地产——成本 贷：银行存款等 |
| 2. 自用房地产或存货转换为投资性房地产 | 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 | 借：投资性房地产——成本（公允价值） 累计折旧（摊销） 公允价值变动损益（公允价值 < 账面价值） 固定（无形）资产减值准备 贷：固定资产、无形资产（账面余额）/开发产品 其他综合收益（公允价值 > 账面价值） 【巧记】自用房地产、自用存货转 |



| | | |
|------------|---|--|
| | | 为公允价值模式的 投资性房地产（“私转公”赚）赚取的差额记入“其他综合收益”，其他情况的差额均记入“公允价值变动损益” |
| 3. 确认租金收入 | 借：银行存款（其他应收款） 贷：其他业务收入 | |
| 4. 计提折旧和摊销 | 借：其他业务成本 贷：投资性房地产累计折 旧（摊销） | 无 |
| 5. 公允价值变动 | 无 | 上升： 借：投资性房地产——公 允价值变动 贷：公允价值变动损益 下降分录则反之 |
| 6. 计提减值 | 借： 资产减值损失 贷：投资性房地产减值准备 | 无 |
| 7. 处置 | 确认收入： 借：银行存款等 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（摊销） 贷：投资性房地产 | 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——成 本 ——公允 价值变动 其他综合收益转入成本： 借： 其他综合收益 贷：其他业务成本 |

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。

【单选题】2021 年 6 月，甲公司计划购入一栋写字楼用于对外出租。当月与承租方签订了经营租赁合同，约定租期为 5 年。该写字楼实际购买价款为 800 万元，支付相关税费 1 万元，款项全部以银行存款支付。不考虑其他因素，下列有关甲公司的会计处理结果正确的是（ ）。

A. 购入时：

借：固定资产 801
 贷：银行存款 801

B. 购入时：

借：固定资产 800
 贷：银行存款 800

C. 购入时：

借：投资性房地产 801
 贷：银行存款 801

D. 购入时：

借：投资性房地产 800
 贷：银行存款 800

答案：C

解析：外购投资性房地产的成本，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，所以该投资性房地产的初始入账价值=800+1=801（万元）。

会计处理：

借：投资性房地产 801
 贷：银行存款 801