



## 第五章 投资性房地产

## 历年考情概况

考试年份	2023、2022、2021、2020、2019、2018、2017
考试分值	6分左右
考查形式	客观题、与其他章节结合考查主观题
预习考点	投资性房地产的后续计量、投资性房地产的转换

## 【考点一】投资性房地产的后续计量(★★★)

## (一) 不同计量模式下投资性房地产的核算要点

计量模式	核算要点	会计分录
成本模式	(1) 设置“投资性房地产”科目，比照固定资产(建筑物)或无形资产(土地使用权)的有关规定进行后续计量； (2) 按期(月)计提折旧或摊销，通过“ <b>其他业务成本</b> ”科目核算； (3) 存在减值迹象的，按照资产减值的有关规定处理； (4) 符合条件可转为公允价值模式	计提折旧、摊销时： 借：其他业务成本 贷：投资性房地产累计折旧(摊销) 发生减值时： 借：资产减值损失 贷：投资性房地产减值准备
公允价值模式	(1) 设置“投资性房地产”科目，下设“成本”“公允价值变动”明细科目； (2) 不计提折旧或摊销，也不计提减值准备； (3) 期末确认公允价值变动，通过“ <b>公允价值变动损益</b> ”科目核算； (4) <b>不可</b> 转为成本模式	公允价值变动时： 借：投资性房地产——公允价值变动 贷：公允价值变动损益 或做相反分录

【提示】一般情况下，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**两种模式进行后续计量。

## (二) 投资性房地产后续计量模式的变更

项目	内容
处理原则	(1) 成本模式可以变更为公允价值模式，公允价值模式不可变更为成本模式； (2) 应作为 <b>会计政策变更</b> 处理，需追溯调整
会计处理	借：投资性房地产——成本[原值] ——公允价值变动[公允价值与原值的差额，或贷记] 投资性房地产累计折旧(摊销)[已计提的折旧或摊销] 投资性房地产减值准备[已计提的减值准备] 贷：投资性房地产[账面余额] 盈余公积[或借记] 利润分配——未分配利润[或借记] 【提示】如果考虑所得税影响，则还需要根据变更时该资产的账面价值与计税基础的差额，相应调整递延所得税资产或递延所得税负债

## (三) 投资性房地产的后续支出

项目	内容
资本化支出	改扩建或装修时(完成后将来仍对外出租或用于资本增值的)，仍作为投资性房地产核算，只不过要转入“ <b>投资性房地产——在建</b> ”明细科目，并在该明细科目下归集改良或装修支出。 【提示】改扩建或装修时的投资性房地产也不计提折旧或摊销



费用化支出 | 计入当期损益（其他业务成本）

## 【考点二】投资性房地产的转换(★★★)

项目	成本模式下的转换	公允价值模式下的转换
自用房地产/存货转换为投资性房地产时的处理	借：投资性房地产[原值] 累计折旧/累计摊销 固定资产减值准备/无形资产减值准备 贷：固定资产/无形资产[原值] 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 <b>【提示】</b> 房地产企业将存货（开发产品）转为成本模式下的投资性房地产时， <b>不应将</b> 存货跌价准备对应转入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/累计摊销 固定资产减值准备/无形资产减值准备/存货跌价准备 <b>公允价值变动损益</b> [借差] 贷：固定资产/无形资产/开发产品[账面余额] <b>其他综合收益</b> [贷差]
投资性房地产转换为自用房地产/存货时的处理	借：固定资产/无形资产[原值] 开发产品[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[原值] 累计折旧/累计摊销 固定资产减值准备/无形资产减值准备 <b>【提示】</b> 房地产企业将成本模式下的投资性房地产转为存货（开发产品）时，应直接按账面价值转入开发成本	借：固定资产/无形资产/开发产品[公允价值] 公允价值变动损益[借差] 贷：投资性房地产——成本 ——公允价值变动 <b>公允价值变动损益</b> [贷差]