

## 第六章 投资性房地产

序号	考点	考频
考点一	投资性房地产的确认和初始计量	★★★
考点二	投资性房地产的后续计量	★★★★
考点三	投资性房地产的转换	★★★★★
考点四	投资性房地产的处置	★★★

### 考点一

#### 2018《会计》高频考点：投资性房地产的确认和初始计量

我们一起来学习 2018《会计》高频考点：投资性房地产的确认和初始计量。本考点属于《会计》第六章投资性房地产第二节投资性房地产的确认和初始计量的内容。

##### 【内容导航】

1. 确认和初始计量
2. 后续支出

##### 【考频分析】

考频：★★★

复习程度：了解熟悉本考点。

##### 【高频考点】投资性房地产的确认和初始计量

1. 确认和初始计量：投资性房地产应当按照成本进行初始计量。

- ①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。
- ②自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

2. 后续支出：

①资本化：满足投资性房地产确认条件的，应当计入投资性房地产成本。

注意：科目使用

借：投资性房地产——厂房（在建）

    投资性房地产累计折旧

    贷：投资性房地产——厂房

资本化期间仍为投资性房地产，但不再计提折旧和进行摊销

②费用化：不满足投资性房地产确认条件的，应当在发生时计入当期损益。

注意：科目使用

借：其他业务成本

    贷：银行存款等

### 考点二

#### 2018《会计》高频考点：投资性房地产的后续计量

我们一起来学习 2018《会计》高频考点：投资性房地产的后续计量。本考点属于《会计》第六章投资性房地产第三节投资性房地产的后续计量的内容。

##### 【内容导航】

1. 成本模式
2. 公允价值模式
3. 计量模式的变更

### 【考频分析】

考频：★★★★

复习程度：掌握本考点。

### 【高频考点】投资性房地产的后续计量

1. 成本模式：采用成本模式计量的建筑物的后续计量：按固定资产的有关规定进行后续计量，按期（月）计提折旧，存在减值迹象的，按照资产减值的有关规定处理；采用成本模式计量的土地使用权的后续计量：按无形资产的有关规定进行后续计量，按期（月）摊销，存在减值迹象的，按照资产减值的有关规定处理。

2. 公允价值模式：不对投资性房地产计提折旧或进行摊销；以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益（公允价值变动损益）；会计处理如下：

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。

3. 计量模式的变更

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。

企业对投资性房地产的计量模式一经确定，不得随意变更。

（1）成本模式转为公允价值模式的，应当作为会计政策变更处理。将计量模式变更时公允价值与账面价值的差额，调整期初留存收益（盈余公积和未分配利润）。

借：投资性房地产——成本

——公允价值变动

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

递延所得税资产或负债（或借记）

盈余公积（或借记）

利润分配——未分配利润（或借记）

（2）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。

### 考点三

#### 2018《会计》高频考点：投资性房地产的转换

我们一起来学习 2018《会计》高频考点：投资性房地产的转换。本考点属于《会计》第六章投资性房地产第四节投资性房地产的转换和处置中的内容。

### 【内容导航】

1. 成本模式下的转换

2. 公允价值模式下的转换

### 【考频分析】

考频：★★★★

复习程度：掌握本考点。

### 【高频考点】投资性房地产的转换

1. 成本模式下的转换：

①投资性房地产转换为非投资性房地产：

A. 投资性房地产转换为自用房产

将投资性房地产在转换日的账面余额、累计折旧、减值准备等分别转入“固定资产”、“累计折旧”、“固定资产减值准备”等科目。

借：固定资产

    投资性房地产累计折旧

    投资性房地产减值准备

贷：投资性房地产

    累计折旧

    固定资产减值准备

B. 投资性房地产转换为存货

借：开发产品（原投资性房地产的账面价值）

    投资性房地产累计折旧

    投资性房地产减值准备

贷：投资性房地产

②非投资性房地产转换为投资性房地产：

A. 作为存货的房地产转换为投资性房地产

借：投资性房地产（存货在转换日的账面价值）

    存货跌价准备（已计提的跌价准备）

贷：开发产品（账面余额）

B. 自用房地产转换为投资性房地产

借：投资性房地产

    累计折旧或累计摊销

    固定资产减值准备或无形资产减值准备

贷：固定资产或无形资产

    投资性房地产累计折旧（摊销）

    投资性房地产减值准备

2. 公允价值模式的转换：

①投资性房地产转换为非投资性房地产

应当以其转换当日的公允价值作为自用房地产或存货的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益（公允价值变动损益）。

借：固定资产、无形资产或开发产品（公允价值）

    贷：投资性房地产——成本

        投资性房地产——公允价值变动（或借记）

        公允价值变动损益（或借记）

②非投资性房地产转换为投资性房地产

投资性房地产按照转换当日的公允价值计价。

A. 转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入所有者权益（其他综合收益）。

借：投资性房地产——成本（公允价值）

    累计折旧或累计摊销

    固定资产减值准备、无形资产减值准备或存货跌价准备

贷：固定资产、无形资产或开发产品

    其他综合收益

B. 转换当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）；

借：投资性房地产——成本（公允价值）

累计折旧  
固定资产减值准备或存货跌价准备  
公允价值变动损益  
贷：固定资产或开发产品

#### 考点四

#### 2018《会计》高频考点：投资性房地产的处置

我们一起来学习 2018《会计》高频考点：投资性房地产的处置。本考点属于《会计》第六章投资性房地产第四节投资性房地产的转换和处置的内容。

##### 【内容导航】

1. 成本模式下的处置
2. 公允价值模式下的处置

##### 【考频分析】

考频：★★★

复习程度：掌握本考点。

##### 【高频考点】投资性房地产的处置

1. 采用成本模式计量的投资性房地产的处置

###### ① 出售或转让的：

借：银行存款（实际收到的金额）

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

###### ② 报废或毁损的：

借：待处理财产损溢

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

报经批准后处理

借：工程物资或银行存款（按残料价值或变价收入）

其他应收款（可收回的赔偿款）

其他业务成本（按差额）

贷：待处理财产损溢

2. 采用公允价值模式计量的投资性房地产的处置

###### ① 出售或转让的：

借：银行存款（实际收到的金额）

贷：其他业务收入

借：其他业务成本

贷：投资性房地产——成本

——公允价值变动（或借记）

借：公允价值变动损益

贷：其他业务成本（或相反分录）

若存在原转换日计入其他综合收益的金额，则：

借：其他综合收益

贷：其他业务成本

②报废或毁损的：

借：待处理财产损溢

贷：投资性房地产——成本  
——公允价值变动（或借记）

报经批准后处理：

借：工程物资或银行存款（按残料价值或变价收入）

其他应收款（可收回的赔偿款）

其他业务成本（按差额）

贷：待处理财产损溢

