

第六章 投资性房地产

序号	考点	考频
考点一	投资性房地产的特征和范围	★★★
考点二	投资性房地产的确认和初始 计量	★★★
考点三	投资性房地产的后续计量	★★★★★
考点四	投资性房地产的转换	★★★★★
考点五	投资性房地产的处置	★★★★★

考点一

2017年注册会计师《会计》高频考点：投资性房地产的特征和范围

我们一起来学习2017年注册会计师《会计》高频考点：投资性房地产的特征和范围。本考点属于《会计》第六章投资性房地产第一节投资性房地产的特征与范围的内容。

【内容导航】

- 1.投资性房地产的特征
- 2.投资性房地产的范围

【考频分析】

考频：★★★

复习程度：掌握本考点。

【高频考点】投资性房地产的特征和范围

1.投资性房地产的特征：是一种经营活动；在用途、状态、目的等方面区别于作为生产经营场所的房地产和用于销售的房地产；有两种后续计量模式。

2.投资性房地产的范围：

- ①已出租的建筑物。是指企业拥有产权的、以经营租赁方式出租的建筑物，包括自行建造或开发完成后用于出租的房屋等。
- ②已出租的土地使用权。是指企业通过出让或转让方式取得的、以经营租赁方式出租的土地使用权，包括自行开发完成后用于出租的土地使用权。
- ③持有并准备增值后转让的土地使用权。是指企业取得的、准备增值后转让的土地使用权（不

包括按照国家有关规定认定的闲置土地)。

注意：房地产开发企业所持有的增值后转让的土地使用权属于房地产开发企业的存货，不作为投资性房地产核算。

考点二

2017年注册会计师《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2017年注册会计师《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。

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。

借：其他业务成本

 贷：银行存款等

考点三

2017年注册会计师《会计》高频考点：投资性房地产的后续计量

我们一起来学习 2017 年注册会计师《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。

考点四

2017年注册会计师《会计》高频考点：投资性房地产的转换

我们一起来学习2017年注册会计师《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

考点五

2017年注册会计师《会计》高频考点：投资性房地产的处置

我们一起来学习2017年注册会计师《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：待处理财产损益

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

