**第四章　投资性房地产**

**一、单项选择题**  
　　1、企业将自用的房屋转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，转换日其公允价值大于账面价值的差额，应确认为（　）。  
　　A.公允价值变动损益  
　　B.营业外收入  
　　C.其他业务收入  
　　D.资本公积

　　2、下列关于投资性房地产核算的表述中，正确的是（　）。  
　　A.采用成本模式计量的投资性房地产不需要确认减值损失  
　　B.采用公允价值模式计量的投资性房地产可转换为成本模式计量  
　　C.采用公允价值模式计量的投资性房地产，公允价值的变动金额应计入资本公积  
　　D.采用成本模式计量的投资性房地产，符合条件时可转换为公允价值模式计量

　　3、2×11年1月1日，甲公司购入一幢建筑物用于出租，取得发票上注明的价款为100万元，款项以银行存款支付。购入该建筑物发生的谈判费用为0.2万元，差旅费为0.3万元。该投资性房地产的入账价值为（）万元。  
　　A.100　　　　　　B.117  
　　C.117.5　　　　　D.100.5

　　4、某企业的投资性房地产采用成本计量模式。2011年1月6日，该企业将一项投资性房地产转换为固定资产。该投资性房地产的账面余额为150万元，已提折旧30万元，已计提的减值准备10万元。该投资性房地产的公允价值为95万元。转换日固定资产科目的入账价值为（　）万元。  
　　A.110 　　　　　B.150  
　　C.95　　　　　　D.120

　　5、某企业投资性房地产采用成本计量模式。2011年1月1日购入一幢建筑物用于出租。该建筑物的成本为270万元，预计使用年限为20年，预计净残值为30万元。采用直线法计提折旧。2011年应该计提的折旧额为（　）万元。  
　　A.12 　　　　　B.20  
　　C.11 　　　　　D.10

　　6、某企业投资性房地产采用公允价值计量模式。2011年1月1日购入一幢建筑物用于出租。该建筑物的成本为510万元， 用银行存款支付。建筑物预计使用年限为20年，预计净残值为10万元。2011年6月30日，该建筑物的公允价值为500万元。2011年6月30日应做的会计处理为（　）。  
　　A.借：其他业务成本　　　　　12.5  
　　　　　贷：累计折旧　　　　　　　12.5  
　　B.借：管理费用　　　　　　　12.5  
　　　　　贷：累计折旧　　　　　　　12.5  
　　C.借：投资性房地产　　　　　　10  
　　　　　贷：公允价值变动损益　　 　 10  
　　D.借：公允价值变动损益 　　　 10  
　　　　　贷：投资性房地产　　　　　　10

　　7、企业处置一项以公允价值模式计量的投资性房地产，实际收到的金额为100万元；投资性房地产的账面余额为80万元，其中成本为70万元，公允价值变动为10万元。该项投资性房地产是由自用房地产转换的，转换日公允价值大于账面价值的差额为20万元。假设不考虑相关税费，处置该项投资性房地产的净收益为（　）万元。  
　　A.30　　　　　　 B.20  
　　C.40 　　　　　　D.10

　　8、甲企业2009年1月1日外购一建筑物，取得发票上注明的价款为500万元，该建筑用于出租，年租金20万，每年年初收取。该企业采用公允价值模式对其进行后续计量。2009年12月31日该建筑物的公允价值为520万元；2010年12月31日该建筑物的公允价值为510万元；2011年1月1日甲企业出售该建筑物，售价510万元，处置时影响损益的金额合计是（　）万元。  
　　A.0 　　　　　　　B.10  
　　C.20 　　　　　　 D.30

9、企业对以公允价值模式进行后续计量的投资性房地产取得的租金收入，应该贷记（ ）科目。

A.投资收益

B.管理费用

C.营业外收入

D.其他业务收入

10、若企业采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，下列说法中正确的是（ ）。

A.企业应对已出租的土地使用权摊销

B.企业不应对已出租的建筑物计提折旧

C.企业不应对已出租的房屋计提折旧

D.企业不应对投资性房地产计提减值准备

11、企业将作为存货的商品房转换为采用公允价值模式后续计量的投资性房地产时，商品房公允价值高于账面价值的差额应当计入的项目是（ ）。

　A.资本公积

B.投资收益

C.营业外收入

D.公允价值变动损益

12、企业处置一项以公允价值模式计量的投资性房地产，实际收到的金额为100万元，投资性房地产的账面余额为80万元，其中成本为70万元，公允价值变动为10万元。该项投资性房地产是由自用房地产转换的，转换日公允价值大于账面价值的差额为10万元。假设不考虑相关税费，处置该项投资性房地产使利润总额增加（ ）万元。

A.30　　　　 B.20

C.40　　　　 D.10

　　**二、多项选择题**  
　　1、下列各项中，属于投资性房地产的有（　）。  
　　A.企业拥有并出租给员工居住的宿舍  
　　B.企业以经营租赁方式租出的写字楼  
　　C.房地产开发企业持有并准备增值后出售的房屋  
　　D.企业持有拟增值后转让的土地使用权

　　2、下列各项中，不属于投资性房地产的有（　）。  
　　A.已出租的建筑物  
　　B.待出租的建筑物  
　　C.已出租的土地使用权  
　　D.以经营租赁方式租入后再转租的建筑物

　　3、下列有关投资性房地产后续计量会计处理的表述中，正确的有（　）。  
　　A.不同企业可以分别采用成本模式或公允价值模式  
　　B.满足特定条件时可以采用公允价值模式  
　　C.同一企业可以分别采用成本模式和公允价值模式  
　　D.同一企业不得同时采用成本模式和公允价值模式

　　4、下列事项中，影响企业当期损益的有（　）。  
　　A.采用公允价值模式计量的投资性房地产期末公允价值高于账面价值  
　　B.采用公允价值模式计量的投资性房地产期末公允价值低于账面价值  
　　C.采用成本模式计量的投资性房地产期末可收回金额高于账面价值  
　　D.采用成本模式计量的投资性房地产期末可收回金额低于账面价值

　　5、下列有关投资性房地产的说法中，正确的有（　）。  
　　A.公允价值模式下，投资性房地产不计提折旧或摊销  
　　B.将建筑物停止自用改为出租时，其转换日为租赁期开始日  
　　C.成本模式下，将建筑物停止自用改为出租，应确认转换损益  
　　D.将自用房地产转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产，不会影响当期损益

6、下列各项中，属于投资性房地产的有（ ）。

A.按照国家有关规定认定的闲置土地

B.企业以经营租赁方式租出的办公大楼

C.房地产开发企业正在开发的商品房

D.企业持有拟增值后转让的土地使用权

7、下列各项中，影响企业当期损益的有（ ）。

A.采用成本模式计量，期末投资性房地产的可收回金额高于账面价值

B.采用成本模式计量，期末投资性房地产的可收回金额小于账面价值

C.采用公允价值模式计量，期末投资性房地产的公允价值高于账面余额

D.自用的房地产转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，转换日房地产的公允价值小于账面价值

　　**三、判断题**  
　　1、企业出租的建筑物或土地使用权，只有能够单独计量和出售的才能确认为投资性房地产。（　）

　　2、企业将自行建造的房地产达到预定可使用状态时开始自用，之后改为对外出租，应当在该房地产达到预定可使用状态时确认为投资性房地产。（　）

　　3、采用成本模式计量的投资性房地产转为公允价值模式时，按照会计政策变更的要求处理。（　）

　　4、采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，应根据其预计使用寿命计提折旧或进行摊销。（　）

　　5、企业出售投资性房地产产生的净损益，属于直接计入利润的利得和损失。（　）

6、企业对投资性房地产，无论采用何种计量模式，均应计提折旧或进行摊销。（ ）

7、投资性房地产可以根据情况，在成本模式与公允价值模式之间互换。（ ）

8、与投资性房地产有关的后续支出，应当在发生时计入投资性房地产成本。（ ）

9、采用公允价值模式计量的，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，应当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。（ ）

　　**四、计算分析题**  
　　1、资料：甲公司为增值税一般纳税企业，适用的增值税税率为17%。不考虑除增值税以外的其他税费。甲公司对投资性房地产采用公允价值模式计量，有关房地产的相关业务资料如下：  
　　（1）20×9年1月，甲公司自行建造一栋厂房。在建设期间，甲公司购进为工程准备的一批物资，价款为1 400万元，增值税为238万元。该批物资已验收入库，款项以银行存款支付。该批物资全部用于厂房建造项目。当月甲公司为厂房建造工程，领用本企业生产的库存商品一批，成本180万元，计税价格200万元，另支付在建工程人员薪酬362万元。   
　　（2）20×9年8月，该厂房建设达到了预定可使用状态并投入使用。厂房预计使用寿命为22年，预计净残值为36万元，采用直线法计提折旧。  
　　（3）2×10年12月，甲公司与丙公司签订了租赁协议，将该厂房经营租赁给丙公司，租赁期为10年，年租金为220万元，租金于每年年末结清。租赁期开始日为2×10年12月31日。  
　　（4）甲公司对租赁后的厂房采用公允价值计量。经测算，该厂房2×10年年末的公允价值为2 200万元，2×11年年末的公允价值为2 400万元。  
　　（5）2×12年1月，甲公司与丙公司达成协议并办理过户手续，以2 500万元的价格将该厂房转让给丙公司，全部款项已收到并存入银行。  
　　要求：  
　　（1）编制甲公司自行建造厂房的有关会计分录。  
　　（2）计算甲公司该厂房2×10年年末累计折旧的金额。  
　　（3）编制甲公司将该厂房停止自用改为出租的有关会计分录。  
　　（4）编制甲公司该厂房有关2×11年末后续计量的有关会计分录。  
　　（5）编制甲公司该厂房有关2×11年租金收入的会计分录。  
　　（6）编制甲公司2×12年处置该厂房的有关会计分录。  
　　（单位为万元，结果保留两位小数）

2、长江房地产公司（以下简称长江公司）于2009年1月1日将一幢商品房对外出租并采用公允价值模式计量，租期为3年，每年12月31日收取租金200万元，出租时，该幢商品房的成本为5 000万元，公允价值为6 000万元，2009年12月31日，该幢商品房的公允价值为6 300万元，2010年12月31日，该幢商品房的公允价值为6 600万元，2011年12月31日，该幢商品房的公允价值为6 700万元，2012年1月10日将该幢商品房对外出售，收到6 800万元存入银行。

（假定按年确认公允价值变动损益和确认租金收入）

要求：编制长江公司上述经济业务的会计分录。（答案中的金额单位用万元表示）

3、甲公司从事房地产开发经营业务，对出租的商品房、土地使用权和商铺均采用成本模式进行后续计量。甲公司的财务经理在复核2012年度财务报表时，对以下交易或事项会计处理的正确性难以作出判断：

（1）1月1日，因商品房滞销，董事会决定将两栋商品房用于出租。1月20日，甲公司与乙公司签订租赁合同并已将两栋商品房以经营租赁方式提供给乙公司使用。出租商品房的账面余额为9 000万元，未计提跌价准备，公允价值为10 000万元。该出租商品房预计使用50年，预计净残值为零，采用年限平均法计提折旧。

甲公司认为其出租的商品房属于存货，因此2012年未对商品房计提折旧。

（2）1月5日，收回租赁期届满的一宗土地使用权，经批准用于建造办公楼。该土地使用权成本原取得时成本为5 000万元，未计提减值准备，至办公楼开工之日已摊销10年，预计尚可使用年限为40年，采用直线法摊销，无残值。办公楼于3月1日开始建造，至年末尚未完工，共发生工程支出3 500万元。

甲公司将土地使用权的成本计入办公楼成本。

（3）3月5日，收回租赁期届满的商铺，并计划对其重新装修后继续用于出租。该商铺成本为6 500万元，至重新装修之日，已计提折旧2 000万元，账面价值为4 500万元。装修工程于8月1日开始，于年末完工并达到预定可使用状态，共发生装修支出1 500万元，替换原装修支出的账面价值为300万元。装修后预计租金收入将大幅增加。

甲公司将发生的装修支出1 500万元计入当期损益。

要求：

（1）根据资料（1），判断甲公司2012年对出租商品房未计提折旧的会计处理是否正确，同时说明判断依据；如果甲公司出租的商品房2012年需要计提折旧，请计算折旧额。

（2）根据资料（2），判断甲公司2012年对土地使用权的会计处理是否正确，同时说明判断依据；如果甲公司土地使用权不计入办公楼成本，请计算2012年土地使用权摊销金额。

（3）根据资料（3），判断甲公司将发生的装修支出1 500万元计入当期损益的会计处理是否正确，同时说明判断依据。计算商铺2012年12月31日的账面价值。

（4）计算2012年12月31日资产负债表中投资性房地产的列报金额。

（答案中的金额单位用万元表示）