



热门文章

用多元线性

何加强会计

国外汇储备

间借贷利率

国衍生金融

章

章

品市场竞争

业银行走混

国存款保险

国创业板市

华夏并购案

[2008年9月]不同计量模式下房地产投资核算之比较

【字体：大 中 小】

作者：[吴清] 来源：[本站] 浏览：

根据《企业会计准则第3号——投资性房地产》有关规定，企业对投资性房地产的后续计量成本模式，满足特定条件的情况下，也可以采用公允价值模式计量。但是，不论情况如何，同时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计量。在此，本本模式计量情况下投资性房地产的核算与公允价值模式计量情况下投资性房地产的核算进行期学习、使用《企业会计准则第3号——投资性房地产》（以下简称“投资性房地产准则”）有所帮助。

一、成本模式计量情况下投资性房地产核算与公允价值模式计量情况下投资性房地产核算的（一）账户设置不同

限于论文篇幅，本文不讨论账户的结构和用途。但是，我们通过比较，可以看出两种计量模式账户不同。

1. 成本模式下投资性房地产核算使用的账户。（1）“投资性房地产”账户；（2）“投资性折旧”账户；（3）“投资性房地产累计摊销”账户；（4）“投资性房地产减值准备”账户。
2. 公允价值模式下投资性房地产核算使用的账户。（1）“投资性房地产——成本”账户；“投资性房地产——公允价值变动”账户；（3）“资本公积——其他资本公积”账户；（4）“变动损益”账户。

（二）适用条件不同

1. 成本模式计量情况下投资性房地产的核算。根据投资性房地产准则的规定，我国投资性房范围限定为已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。
2. 公允价值模式计量情况下投资性房地产的核算。公允价值模式计量情况下投资性房地产的了符合成本模式计量情况下投资性房地产的核算条件外，还应当满足以下两个条件：（1）地所在地产有活跃的房地产交易市场；（2）企业能够从房地产交易市场上取得同类或类似房价格及相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出科学合理的估计。

（三）后续计量不同

1. 成本模式计量情况下投资性房地产的核算。（1）根据投资性房地产准则的规定，成本模计量的投资性房地产，应当按照固定资产或无形资产的有关规定，按期（月）计提折旧或摊“其他业务成本”账户，贷记“投资性房地产累计折旧”账户或“投资性房地产累计摊销”账户。
- （2）投资性房地产存在减值迹象的，应当适用资产减值的有关规定，经减值测试后确定发生应当计提减值准备，借记“资产减值损失”账户，贷记“投资性房地产减值准备”账户。如提减值准备的投资性房地产的价值又得以恢复，不得转回。

2. 公允价值模式计量情况下投资性房地产的核算。根据投资性房地产准则的规定，公允价值情况下投资性房地产的核算不计提折旧、不摊销，也不计提资产减值准备。投资性房地产应负债表日的公允价值计量。资产负债表日，投资性房地产的公允价值高于其账面余额的差额“投资性房地产——公允价值变动”账户，贷记“公允价值变动损益”账户；投资性房地价值低于其账面余额的差额，借记“公允价值变动损益”账户，贷记“投资性房地产——公允”账户。

（四）相互转换时的会计处理不同

1. 成本计量模式下投资性房地产与长期资产之间的相互转换按对称原则转换。成本计量模式房地产与长期资产之间的相互转换不增减损益，即按长期资产的账面价值转换为投资性房地投资性房地产的账面价值转换为长期资产。

【例1】2008年1月1日，甲公司将出租在外的厂房收回，开始用于本企业生产商品。该项房前采用成本模式计量，其账面价值为1,000万元，其中，原价3100万元，已计提折旧2,000万提投资性房地产减值准备100万元。甲公司作会计分录如下：

借：固定资产 31,000,000
 投资性房地产累计折旧 20,000,000
 投资性房地产减值准备 1,000,000
 贷：投资性房地产——厂房 31,000,000
 累计折旧 20,000,000
 固定资产减值准备 1,000,000

【例2】2008年1月1日，甲公司将开发的商品房对外出租。按规定该项商品房应转为房地产核算并采用成本模式计量。其账面价值为1000万元，其中，成本3100万元，已计提存货跌价准备2100万元。甲公司作会计分录如下：

借：投资性房地产——厂房 31,000,000
 存货跌价准备 21,000,000
 贷：库存商品 31,000,000
 投资性房地产减值准备 21,000,000

2. 公允价值计量模式下投资性房地产与长期资产之间的相互转换遵循谨慎原则。即转换时，发生亏损的，计入“公允价值变动损益”账户；发生盈利的，计入“资本公积——其他资本公积”账户。

【例3】2008年1月1日，甲公司将开发的商品房对外出租。按规定将该项商品房应采用公允价值计量模式计量。其账面价值为1000万元，其中，成本3100万元，已计提存货跌价准备2100万元。该商品房公允价值为1500万元。甲公司作会计分录如下：

借：投资性房地产——厂房 15,000,000
 存货跌价准备 21,000,000
 贷：库存商品 31,000,000
 资本公积——其他资本公积 5,000,000

3. 成本计量模式与公允价值计量模式的转换。（1）已经采用公允价值模式计量的投资性房地产核算，不得从公允价值计量模式转为成本计量模式。（2）成本模式计量的投资性房地产转为公允价值模式计量，应当作为会计政策变更处理，并按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

120+ renowned advisors reveal what to buy and what to sell

Meet face-to-face with top investment experts

Acquire a global market perspective

Discover profitable investment insights...

The WORLD MONEY SHOW
Uniting the Global Investment Community

WOMEN SHOW
LIFE MONEY

insights... investment boutique discover

120+ renowned advisors reveal what to buy and what to sell

Meet face-to-face with top investment experts

Acquire a global market perspective

Discover profitable investment insights...

The WORLD MONEY SHOW
Uniting the Global Investment Community

WOMEN SHOW
LIFE MONEY

insights... investment boutique discover

益。
【例4】2008年1月1日，甲公司将开发的商品房已经对外出租并作为投资性房地产核算。按规定将该投资性房地产由原来采用成本模式计量改为公允价值计量模式计量。其账面价值为1000万元，其中，成本3100万元，已计存货跌价准备2100万元。该商品房公允价值为1500万元。适用所得税税率为25%，甲公司按资产负债表债务法核算所得税。

甲公司投资性房地产账面价值1500万元大于其计税基础1000万元，则其应纳税暂时性差异应为500万元。按所得税税率25%计算递延所得税负债125万元，剩余留存收益为375万元。甲公司作会计分录如下：

借：投资性房地产——成本 15,000,000
 投资性房地产减值准备 21,000,000
 贷：投资性房地产——厂房 31,000,000
 递延所得税负债 1,250,000
 利润分配——未分配利润 3,750,000

二、成本模式计量情况下投资性房地产的核算与公允价值模式计量情况下投资性房地产的核算相同之处

(一) 购买或建造投资性房地产的会计处理相同

企业外购房地产，应当按照取得时的实际成本进行初始计量，其成本包括购买价款、相关税费和可以直接归属于该资产的其他支出；自行建造的投资性房地产，其成本由建造该项资产达到预定可使用状态前发生的必要支出构成，包括土地开发成本、建安成本、应予以资本化的借款费用、支付的其他费用和分摊的间接费用等。

(二) 费用化的后续支出相同

与投资性房地产有关的后续支出，不满足投资性房地产确认条件的应当在发生时列作当期损益，计入“其他业务成本”账户。

【例5】甲公司对某项投资性房地产进行日常维修，发生维修支出16,000元。作会计分录如下：

借：其他业务成本 16,000
 贷：银行存款 16,000

(三) 持有投资性房地产期间取得租赁收入处理相同

不论是成本模式计量情况下投资性房地产的核算，还是公允价值模式计量情况下投资性房地产的核算，在企业持有投资性房地产期间取得租赁收入处理都计入当期损益。借记“银行存款”（或者“其他应收款”）账户，贷记“其他业务收入”账户。

(四) 处置投资性房地产的会计处理基本相同

1. 成本模式计量情况下投资性房地产的核算与公允价值模式计量情况下投资性房地产的核算均设置“其他业务收入”账户和“其他业务成本”账户。

2. 处置收入均计入“其他业务收入”账户，同时借记“银行存款”账户。结转成本时，将投资性房地产账面价值转入“其他业务成本”账户。稍微有差距的是，成本模式计量情况下投资性房地产的核算在结转处置投资性房地产成本时，是按其账面价值（账面余额扣除调整账户余额后的差额）结转；公允价值模式计量情况下投资性房地产的核算是按公允价值（公允价值包括成本和公允价值变动损益）结转。

参考文献：

【1】中华人民共和国财政部制定 企业会计准则（2006） [M] 北京 中国财政经济出版社 2006

【2】中华人民共和国财政部 企业会计准则——应用指南 [M] 北京 中国财政经济出版社 2006

【3】财政部编写组 企业会计准则讲解 [M] 北京 人民出版社 2007

（作者单位：济宁市财政局）

【 评论 】 【 推荐 】

评一评

正在读取...



笔名：



评论：

发表评论

重写评论

[评论将在5分钟内被审核，请耐心等待]

【注】 发表评论必需遵守以下条例：

- 尊重网上道德，遵守中华人民共和国的各项有关法律法规
- 承担一切因您的行为而直接或间接导致的民事或刑事法律责任
- 本站管理人员有权保留或删除其管辖留言中的任意内容
- 本站有权在网站内转载或引用您的评论
- 参与本评论即表明您已经阅读并接受上述条款

Copyright ©2007-2008 时代金融 2.0

POWERED BY
54NB

EliteArticle System Version 3.00 Beta2

当前风格：经典风格

云南省昆明市正义路69号金融大厦