

中级会计师会计实务《投资性房地产》章节 练习题及答案含答案

一、单项选择题

1. 下列不属于企业投资性房地产的是()。

A. 房地产开发企业将作为存货的商品房以经营租赁方式出租

B. 企业开发完成后用于出租的房地产

C. 企业持有并准备增值后转让的土地使用权

D. 房地产企业拥有并自行经营的饭店

【正确答案】 D

【答案解析】 房地产企业拥有并自行经营的饭店，做为经营用 房地 产。

2. 关于企业租出并按出租协议向承租人提供保安和维修等其他服务的建筑物，是否属于投资性房地产的说法正确的是()。

A.所提供的其他服务在整个协议中不重大的，该建筑物应视为企业的经营场所，应当确认为自用房地产

B.所提供的其他服务在整个协议中如为重大的，应将该建筑物确认为投资性房地产

C.所提供的其他服务在整个协议中如为不重大的，应将该建筑物确认为投资性房地产

D.所提供的其他服务在整个协议中无论是否重大，均不将该建筑物确认为投资性房地产

【正确答案】C

【答案解析】当企业提供的其他服务在整个协议中如果是不重大的，则应当将该建筑物确定为投资性房地产

3 . 下列投资性房地产初始计量的表述不正确的有() .

A.外购的投资性房地产按照购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出

8.自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到可销售状

态前所发生的必要支出构成

C. 债务重组取得的投资性房地产按照债务重组的相关规定处理

D. 非货币性资产交换取得的投资性房地产按照非货币性资产交换准则的规定处理

【正确答案】 B

【答案解析】 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

4. 企业对成本模式进行后续计量的投资性房地产摊销时，应该借记()科目。

A. 投资收益

B. 其他业务成本

C. 营业外收入

D. 管理费用

【正确答案】 B

【答案解析】 企业摊销投资性房地产应当将其计入到当期的其他业务成本

5. 2007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契税为2万元也以银行存款支付。该投资性房地产的入账价值为（）万元。

A.102

B.100

C.98

D.104

【正确答案】 A

【答案解析】 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。

6. 假定甲公司 2007 年 1 月 1 日以 9360000 元购入的建筑物预计使用寿命为 20 年，预计净残值为零，采用直线法按年计提折旧。2007 年应计提的折旧额为()元。

A.468000

B.429000

C.439000

D.478000

【正确答案】 B

【答案解析】 该投资性房地产 2007 年应当计提的折旧是
 $(9360000 \div 20 \times 11/12) = 429000$ 0

7 . 存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产，投资性房

地产应当按照转换当日的公允价值计量。转换当日的公允价值小于原账面价值的其差额通过()科目核算。

A.营业外支出

8 . 公允价值变动损益

C.投资收益

D.其他业务收入

【正确答案】 B

【答案解析】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）；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额作为资本公积（其他资本公积），计入所有者权益。处置该项投资性房地产时，原计入所有者权益的部分应当转入处置当期损益（其他业务收入）。

9 .企业的投资性房地产采用成本计量模式。2007年1月1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120万元，已提折旧20万元，已经计提的减值准备为10万元。

该投资性房地产的公允价值为75万元。转换日固定资产的入账价值为()万元。

A. 100

B. 80

C. 90

D. 120

【正确答案】 D

【答案解析】 教材 P88 页有详细的解释。

9. 关于投资性房地产后续计量模式的转换，下列说法正确的是
()。

A. 成本模式转为公允价值模式的，应当作为会计估计变更

B. 已经采用成本模式计量的投资性房地产，不得从成本模式转为
公允价值模式

C. 企业对投资性房地产的计量模式可以随意选择

D.已经采用公允价值模式计量的投资性房地产，不得从公允价值转为成本模式

【正确答案】D

【答案解析】企业对投资性房地产从成本模式转为公允价值模式的应当做为会计政策变更进行处理，企业对投资性房地产的计量模式一经确定不得随意变更

10. 企业出售、转让、报废投资性房地产时，应当将处置收入计入()。

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

【正确答案】C

【答案解析】企业出售、转让、报废投资性房地产时，应当将 处置收入计入其他业务收入。

二、多项选择题

1. 下列各项中，不属于投资性房地产的是()。

A. 房地产企业开发的准备出售的房屋

8. 房地产企业开发的已出租的房屋

C. 企业持有的准备建造房屋的土地使用权

D. 企业以经营租赁方式租入的建筑物

【正确答案】 ACD

【答案解析】 房地产企业开发的准备出售的房屋，属于企业的 存货；企业持有的准备建造房屋的土地使用权属于无形资产。企业以 经营租赁方式租入的建筑物，产权不属于企业，所以不能确认为投资 性房地产，也不属于企业的资产。

2. 将投资性房地产转换为其他资产或者将其他资产转换为投资

，叙述正确的有()。

A.企业将原本用于出租的房地产改用于经营管理的自用房地产，则该房地产的转换日为房地产达到自用状态，企业开始将房地产用于经营管理的日期

B,房地产开发企业将其持有的开发产品以经营租赁的方式出租，则该房地产的转换日为房地产的租赁期开始日

C.企业将原本用于经营管理的土地使用权改用于资本增值，则 该房地产的转换日应确定为自用土地使用权停止自用后的日期

D.企业将原本用于生产商品的房地产改用于出租，则该房地产 的转换日为承租人有权行使其使用租赁资产权利的日期

【正确答案】 ABD

【答案解析】企业将原本用于经营管理的土地使用权改用于资本增值，则该房地产的转换日应确定为自用土地使用权停止自用后，确定用于资本增值的日期。

3.采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，应当同时满

() 条件

A. 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场

B. 企业能够从活跃的房地产交易市场上取得同类或类似房地产的
市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的
估计

C. 所有的投资性房地产有活跃的房地产交易市场

D. 企业能够取得交易价格的信息

【正确答案】 AB

【答案解析】 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，应当同时满足下列条件：

4 . 下列各项应该计入一般企业“其他业务收入”科目的有
()。

A. 出售投资性房地产的收入

出租建筑物的租金收入

C. 出售自用房屋的收入

口. 将持有并准备增值后转让的土地使用权予以转让所取得的收入

【正确答案】 ABD

【答案解析】 与投资性房地产有关的收入计入“其他业务收入”，出售自用房地产的收入应该计入“营业外收入”。

5 . 下列各项中，不影响企业当期损益的是()。

A. 采用成本计量模式，期末投资性房地产的可收回金额高于账面价值

B. 采用成本计量模式，期末投资性房地产的可收回金额高于账面余额

C. 采用公允价值计量模式，期末投资性房地产的公允价值高于账

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大于账面价值

【正确答案】 ABD

【答案解析】选项 AB不需要进行会计处理。选项 D计入资本公积，只有选项 C将差额计入公允价值变动损益。

6. 下列情况下，企业可将其他资产转换为投资性房地产的有()。

从原自用土地使用权停止自用改为出租

B. 房地产企业将开发的准备出售的商品房改为出租

自用办公楼停止自用改为出租

D. 出租的厂房收回改为自用

【正确答案】 ABC

下

列条件之一的，应当将投资性房地产转换为其他资产或者将其他资产转换为投资性房地产：（1）投资性房地产开始自用。（2）作为存货的房地产，改为出租。（3）自用土地使用权停止自用，用于赚取租金或资本增值。（4）自用建筑物停止自用，改为出租。

7. 企业应当在附注中披露与投资性房地产有关的下列信息（ ）。

A. 投资性房地产的种类、金额和计量模式

8. 采用成本模式的，投资性房地产的折旧或摊销，以及减值准备的计提情况

C. 房地产转换情况、理由、以及对损益或所有者权益的影响

D. 当期处置的投资性房地产及其对损益的影响

【正确答案】 ABCD

【答案解析】 企业除了在附注中披露与投资性房地产的上述信息外，还应当披露采用公允价值模式的，公允价值的确定依据和方法，以及公允价值变动对损益的影响。

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/38704115122006043>