

第一部分

职业能力综合测试（试卷一）

应试指导及同步训练

逆流的方向，才更适合成长。



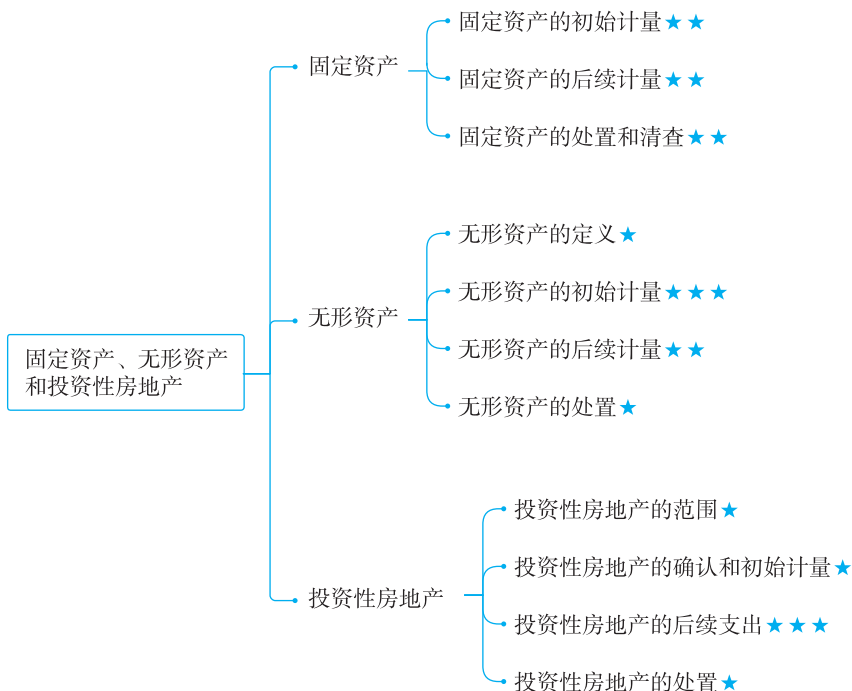


专题一

固定资产、无形资产和投资性房地产

考试风向

知识框架



考情剖析

| 重要程度 |：本专题历年考查频率不高，平均考查在 2~3 分。

| 考查分析 |：

内容	近 5 年考情分析	重要性
固定资产	1 次	★
无形资产	1 次	★

(续表)

内容	近 5 年考情分析	重要性
投资性房地产	2 次	★★

考题主要考查固定资产、无形资产的初始、后续、终止计量；投资性房地产的范围、后续支出和计量模式、转换、处置(2024 年考查)等相关知识点。

应试技巧 I：建议考生对本专题重点内容进行掌握，适当注意可能与审计、税法结合命题的知识点。

考试变化

- (1)修改“投资者投入固定资产、无形资产、存货的成本”。
- (2)新增“存在弃置义务的固定资产计量预计负债变动的方法”。
- (3)新增“无形资产中关于数据资源的相关处理方法”。
- (4)新增“浮动收费法下作为保险合同基础项目持有的投资性房地产可以选择多种计量模式的特殊情形”。

重难点详解

第一节 固定资产

考点一 固定资产的初始计量 ★★^①

1. 外购

固定资产入账成本=买价+发生的相关费用和不可抵扣的税金(不含可抵扣的进项税额)+装卸费+安装费+专业人员服务费(不含员工培训费)

特别提示

一笔款项购入多项没有单独标价的固定资产，应按各项固定资产公允价值的比例对总成本进行分配，分别确定各项固定资产的成本。(多项资产，进行分摊)

购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。(扣除“未确认融资费用”)

2. 自行建造

自行建造固定资产的成本，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，包括工程用物资成本、人工成本、缴纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用等。

① 本书采用★级进行标注。★表示需要了解，★★表示需要熟悉，★★★表示需要掌握。

特别提示

(1)建设期间发生的工程物资盘亏、报废及毁损,减去残料价值以及保险公司、过失人等赔款后的净损失,计入所建工程项目的成本;盘盈的工程物资或处置净收益,冲减所建工程项目的成本。

工程完工后发生的工程物资盘盈、盘亏、报废、毁损,计入当期损益。

(2)对试运行销售相关的收入和成本分别进行会计处理。

企业将固定资产达到预定可使用状态前产出的产品或副产品,比如测试固定资产可否正常运转时产出的样品,应计入当期损益,不应将试运行销售相关收入抵销相关成本后的净额冲减固定资产成本。

固定资产达到预定可使用状态前的必要支出,如测试固定资产可否正常运转而发生的支出,应计入该固定资产成本。

(3)在建过程中,对于所占用土地的土地使用权的摊销金额,在建设过程当中,应计入在建工程。

(4)对于特殊行业的特定固定资产,确定其初始入账成本时,还应考虑弃置费用(现值)。

【例题】甲公司主要从事芯片设计和生产业务。2024年购置一台大型光刻设备用于生产晶圆产品,发生的相关支出通过“在建工程”科目归集,金额为10 000万元。在该设备达到预定可使用状态前,2024年10月为测试设备能否正常运转进行了负荷联合试车,领用材料100万元,发生其他试车费用30万元,试车期间产生的样品对外销售取得收入230万元。甲公司将销售收入230万元抵销相关成本费用130万元后的净额冲抵“在建工程”100万元,截至2024年12月31日,未发生减值迹象,“在建工程”科目余额为9 900万元。

要求:针对上述资料,假定不考虑其他条件,指出甲公司在建工程相关的会计处理是否存在不当之处。如果存在不当之处,提出恰当的处理意见(不考虑相关税费或递延所得税的影响)。

【答案解析】

会计处理存在不当之处。

处理意见:在固定资产达到预定可使用状态前产出的产品或副产品,应计入当期损益,确认营业收入230万元,同时结转成本130万元,不应冲减“在建工程”成本。

3. 其他方式

(1)接受固定资产投资的企业,在办理了固定资产移交手续之后,应按投资合同或协议约定的价值加上应支付的相关税费作为固定资产的入账价值,但合同或协议约定价值不公允的除外。在投资合同或协议约定价值不公允的情况下,按照该项固定资产的公允价值作为入账价值,固定资产的公允价值与投资合同或协议约定的价值之间的差额计入资本公积。(无形资产、存货同样适用) **修改**

(2)通过非货币性资产交换、债务重组、企业合并等方式取得的固定资产,其成本分别按照相关的会计准则规定处理,但是,其后续计量和披露应当执行固定资产准则的规定。

(3)对于特殊行业的特定固定资产,确定其初始成本时,还应考虑弃置费用,按现值计算确定应计入固定资产成本的金额和相应的预计负债。一般工商企业的固定资产发生的报废清理费用不属于弃置费用,应当在发生时作为固定资产处置费用处理。

确认弃置费用形成的预计负债后，在固定资产的使用寿命内按照预计负债的摊余成本和实际利率计算确定的利息费用应当在发生时计入财务费用。

由于技术进步、法律要求或市场环境变化等原因，特定固定资产的履行弃置义务可能发生支出金额、预计弃置时点、折现率等变动而引起的预计负债变动时，应按照以下原则调整该固定资产的成本：

◆对于预计负债的减少，以该固定资产账面价值为限扣减固定资产成本。如果预计负债的减少额超过该固定资产账面价值，超出部分确认为当期损益。

◆对于预计负债的增加，增加该固定资产的成本。按照上述原则调整的固定资产，在资产剩余使用年限内计提折旧。一旦该固定资产的使用寿命结束，预计负债的所有后续变动应在发生时确认为损益。 **新增**

考点二 固定资产的后续计量 ★★

1. 折旧范围

固定资产准则规定，企业应对所有的固定资产计提折旧（达到预定可使用状态时）。但是，已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地除外。

【跨科目考点1-税法】 根据企业所得税相关规定，房屋、建筑物以外未投入使用的固定资产不得计提折旧。

【跨科目考点2-税法】 企业所得税一次性扣除规定

企业在2024年1月1日至2027年12月31日期间新购进的**设备、器具（除房屋、建筑物以外的固定资产）**，**单位价值不超过500万元的**，允许一次性计入当期成本费用在计算应纳税所得额时扣除，不再分年度计算折旧。

单位价值超过500万元的固定资产，仍按照企业所得税相关规定执行。

2. 固定资产计提折旧应注意的事项

(1) 处于更新改造过程停止使用的固定资产，应将其账面价值转入在建工程，不再计提折旧。

(2) 持有待售的固定资产不再计提折旧。

【跨科目考点-审计】 其他特殊项目审计—会计估计变更（结合“舞弊”）

企业至少应当于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，固定资产使用寿命、预计净残值和折旧方法的改变应当作为会计估计变更处理。

【特别提示】 所建造的固定资产已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，应当自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按暂估价值转入固定资产，并按有关计提固定资产折旧的规定，计提固定资产折旧。待办理了竣工决算手续后再调整原来的暂估价值，但**不需要调整原已计提的折旧额**。（属于会计估计变更）

3. 固定资产的后续支出

(1) 资本化的后续支出。

将该固定资产的原价、已计提的累计折旧和减值准备转销，将固定资产的账面价值转入“在建工程”，并停止计提折旧，发生的后续支出，通过“**在建工程**”科目核算；在固定资产发生的后续支出完工并达到预定可使用状态时，再从在建工程转为固定资产，并按**重新确定**的使用寿命、预计净残值和折旧方法计提折旧。（≈一项新资产）

【特别提示】企业对固定资产进行定期检查发生的**大修理费用**，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，可以计入固定资产成本。

(2) 费用化的后续支出。

与固定资产有关的修理费用等后续支出，不符合固定资产确认条件的，应当根据受益对象分别在发生时计入当期损益(管理费用或销售费用)。

与存货的生产和加工相关的固定资产日常修理费用，应计入存货成本。

【例题】2024年1月，考虑到Z产品生产线生产能力已难以满足发展需要，A公司决定将该生产线转入改扩建(包括更换部分主要设备部件)。2024年12月31日，上述生产线改扩建项目完工。A公司2024年度相关固定资产和在建工程财务信息摘录如下：

要求：假定不考虑其他条件，指出A公司的会计处理是否存在不当之处。如果存在不当之处，提出恰当的处理意见。

(单位：万元)	年初余额	本年计提折旧	本年转出至在建工程	本年在建工程转入	年末余额
固定资产—Z产品生产线：					
—原值	3 000		(3 000)	2 500	2 500
—累计折旧	(980)	(20)	1 000	—	—
在建工程—Z产品生产线	—	2 000	500	(2 500)	—

【答案解析】

会计处理存在不当之处。

处理意见：Z产品生产线改扩建更换了部分主要设备部件，应当将被替换部分的账面价值扣除，而不应保留转入完成改扩建之后的固定资产账面余额。

考点三 固定资产的处置和清查 ★★

“肖”妙招 按处理、清查过程分步核算(权责发生制)。

1. 处置(先清理再处置)

固定资产清理完成后产生的净损益(先通过“**固定资产清理**”)，依据固定资产处置方式的不同：因已丧失使用功能正常报废或因自然灾害等非正常原因产生的利得或损失应计入**营业外收支**；因正常出售、转让等原因产生的利得或损失应计入**资产处置损益**。

2. 清查

(1) 盘亏。(先发现盘亏再查明原因处理)

在财产清查中盘亏的固定资产，先通过“待处理财产损溢”科目核算；在扣除可收回的保险赔偿或过失人赔偿(“其他应收款”)后，盘亏造成的净损失，计入“营业外支出”。

(2) 盘盈。

“肖”妙招 增设“以前年度损益调整”代替损益类科目，提醒报表使用者注意前期重大会计差错。

在财产清查中盘盈的固定资产，作为前期差错处理。盘盈的固定资产按重置成本(无法取得历史成本)确定其入账价值，同时通过“以前年度损益调整”科目核算。

第二节

无形资产

考点一 无形资产的定义 ★

(1) 内部产生的品牌、报刊名、刊头、客户名单和实质上类似的项目支出, 由于不能与整个业务开发成本区分开来, 不应确认为无形资产。(无法进行货币计量)

(2) 通过外购方式取得确认为无形资产的数据资源, 成本包括购买价款, 相关税费, 直接归属于使该项无形资产达到预定用途所发生的数据脱敏、清洗、标注、整合、分析、可视化等加工过程所发生的有关支出, 以及数据权属鉴证、质量评估、登记结算、安全管理等费用; 不符合无形资产确认条件的, 应当根据用途计入当期损益。

特别提示1 非同一控制下的企业合并中确认无形资产的情形

非同一控制下的企业合并中, 购买方在对企业合并中取得的被购买方资产进行初始确认时, 应当对被购买方拥有的但在其财务报表中未确认的无形资产进行充分辨认和合理判断, 满足下列条件之一的, 应确认为无形资产: ①源于合同性权利或其他法定权利; ②能够从被购买方中分离或者划分出来, 并能单独或与相关合同、资产和负债一起, 用于出售、转移、授予许可、租赁或交换。如, 被购买方正在进行中的一个研究开发项目, 符合无形资产的定义且其公允价值能够可靠计量, 则购买方应将其独立于商誉确认为一项无形资产。(可作为单独的会计主体) **修改**

特别提示2 企业无形项目的支出, 除下列情形外, 均应于发生时计入当期损益:

(1) 符合无形资产的定义及确认条件的, 构成无形资产成本的部分。

(2) 非同一控制下企业合并中取得的、不能单独确认为无形资产、构成购买日确认的商誉的部分。 **修改**

考点二 无形资产的初始计量 ★★★

(一) 外购

(1) 成本不包括为引入新产品进行宣传发生的广告费、管理费用及其他间接费用; 无形资产已经达到预定用途后发生的费用。

(2) 采用分期付款方式购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付的, 成本为购买价款的现值。

(二) 自行研发(谨慎性原则)

(1) 研究阶段不确定性高, 相关支出费用化。

(2) 开发阶段符合条件的支出, 资本化。

特别提示1 无法区分的支出, 费用化。

特别提示2 对于数据资源而言, 是否符合资本化条件, 应充分考虑完成该数据资源的无形资产以使其能够使用或出售在技术上是否具有可行性(能够出售或使用)。 **新增**

【例题】 审计项目组在紫光公司(集成电路企业)开展现场审计工作时,发现紫光公司 2024 年 12 月底成功研发并即将推出 A 型车用 AI 智能芯片,“研发费用”中累计共发生相关费用 4 500 万元,其中开发该技术耗费原材料 3 000 万元、直接劳务成本 700 万元、员工培训费 300 万元,前期市场营销费 500 万元;财务人员将上述金额全额确认为无形资产。紫光公司财务人员自 2024 年 12 月起计提无形资产摊销,并按 100% 在企业所得税前加计扣除。

要求:针对上述资料,假定不考虑其他条件,逐项分析紫光公司针对研发事项的会计处理和企业所得税处理是否恰当,如果存在不当之处,提出恰当的处理意见。(不考虑相关税费或递延所得税的影响)

【答案解析】

会计处理存在不当之处。

处理意见:员工培训费、前期市场营销费不构成无形资产的开发成本,应当进行费用化处理;紫光公司应确认无形资产成本为 3 700 万元。

企业所得税处理存在不当之处。

处理意见:在 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日期间,集成电路企业形成无形资产的研究开发费,企业所得税应按无形资产成本的 220% 摊销;未形成无形资产计入当期损益的研究开发费用,按照实际发生额的 120% 在税前加计扣除。

(三) 土地使用权

(1) 企业取得土地使用权时,应当按照取得时所支付的价款及相关税费,确认为无形资产。**土地闲置费**不符合资产定义和确认条件,应当于发生时予以**费用化**。

(2) 土地使用权用于自行开发建造厂房等地上建筑物时,土地使用权的账面价值不与地上建筑物合并计算其成本,而仍作为无形资产进行核算,土地使用权与地上建筑物分别进行摊销和提取折旧。(房、地分别核算)

(3) 企业改变土地使用权的用途,将其用于出租或作为增值目的(增值后转让)时,应将其转为“**投资性房地产**”核算。

考点三 无形资产的后续计量 ★★

(一) 估计使用寿命(综合考虑法定寿命和经济寿命)

(1) 使用寿命**有限**的无形资产,应当估计该使用寿命的年限或者构成使用寿命的产量等类似计量单位数量,同时进行摊销。

(2) 使用寿命**不确定**的无形资产,无法预见其为企业带来经济利益的期限,应当视为使用寿命不确定的无形资产,**不需要进行摊销**,但是需要在每年年末进行减值测试。**(无法计算摊销)**

【跨科目考点-税法】 企业所得税无形资产的摊销方法和年限

无形资产的摊销一般采用**直线法**计算,摊销年限**不得低于 10 年**。企事业单位购进软件,凡符合固定资产或无形资产确认条件的,可以按照固定资产或无形资产进行核算,其折旧或摊销年限可以适当缩短,**最短可为 2 年(含)**。

(二) 残值

特别提示 对确认为无形资产的数据资源的使用寿命进行估计时，应重点关注数据资源相关业务模式、权利限制、更新频率和时效性、有关产品或技术迭代、同类竞品等因素。

无形资产的残值一般为零；除非有第三方承诺在无形资产使用寿命结束时愿意以一定的价格购买该项无形资产，或者存在活跃的市场，通过市场可以得到无形资产使用寿命结束时的残值信息，并且从目前情况看，在无形资产使用寿命结束时，该市场还可能存在的条件下，可以预计无形资产的残值。

(三) 摊销方法

无形资产摊销方法包括直线法、产量法等；无法可靠确定其预期消耗方式的，应当采用直线法进行摊销；但应根据与无形资产有关的经济利益的预期消耗方式确定摊销方法，不一定是直线法，通常不以产生的收入为基础进行摊销。（收入的不确定性）

特别提示 持有待售的无形资产不进行摊销，按照账面价值与公允价值减去出售费用后的净额孰低进行计量。

考点四 无形资产的处置 ★

无形资产的处置，如表 1-1 所示。

表 1-1 无形资产的处置

方式	账务处理
出售	售价与账面价值、相关税费之间的差额计入“ 资产处置损益 ”
报废	如果无形资产预期不能为企业带来未来经济利益，不再符合无形资产的定义，应将其转销。如，无形资产已被其他新技术所替代，或者无形资产不再受法律保护，且不能给企业带来经济利益等，应将其账面价值转入到“ 营业外支出 ”

第三节 投资性房地产

考点一 投资性房地产的范围 ★

投资性房地产持有目的：投资性=租金或资本增值

投资性房地产的范围，如表 1-2 所示。

表 1-2 投资性房地产的范围

类别	相关内容
已出租的土地使用权	企业拥有产权的并以经营租赁方式出租的土地使用权。 不包括 计划用于出租但尚未出租和以经营租赁方式租入再转租给其他企业的土地使用权

(续表)

类别	相关内容
持有并准备增值后转让的土地使用权	自用房地产和作为存货的房地产不属于投资性房地产。 【特别提示】 在我国实务中,持有并准备增值后转让的土地使用权这种情况较少(可能被认定为闲置土地),因此,不属于投资性房地产。 【修改】
已出租的建筑物	企业拥有产权并已经与其他方签订了租赁协议,约定以经营租赁方式出租的建筑物。 【不包括】 以经营租赁方式租入再转租给其他企业的建筑物。 【特别提示】 (1)对企业持有以备经营出租的空置建筑物或在建建筑物,企业管理当局(董事会或类似机构)做出正式书面决议,明确表明将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的,即使尚未签订租赁协议,也应当视为投资性房地产。 (2)企业将建筑物出租,按租赁协议向承租人提供的相关辅助服务在整个协议中不重大的,应当将该建筑物确认为投资性房地产(重要性原则) 【修改】

【例题】 2024年12月31日,甲公司董事会通过决议,决定在2025年下半年新办公楼完工并投入使用后,将目前正在使用的旧办公楼用途改为出租,并要求管理层尽快开始寻找承租人。甲公司于2024年12月31日将上述旧办公楼转换为投资性房地产核算,并根据甲公司会计政策,以公允价值进行后续计量。

要求:针对上述资料,假定不考虑其他条件,指出甲公司的会计处理是否存在不当之处。如果存在不当之处,提出恰当的处理意见(不考虑相关税费或递延所得税的影响)。

【答案解析】

会计处理存在不当之处。

处理意见:该旧办公楼于董事会决议日仍在自用,因此不能以董事会决议日作为自用房地产转换为投资性房地产的转换日。2024年12月31日,该旧办公楼应继续作为“固定资产”进行核算。

考点二 投资性房地产的确认和初始计量 ★

1. 外购

外购投资性房地产的实际成本,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

自行建造投资性房地产,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,包括土地开发费、建筑成本、安装成本、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。

建造过程中发生的非正常性损失,直接计入当期损益,不计入建造成本。

考点三 投资性房地产的后续支出 ★★★

(一)资本化和费用化支出

(1)资本化的后续支出应当在发生时计入投资性房地产成本。

企业对某项投资性房地产进行改扩建等再开发且将来仍作为投资性房地产的，在再开发期间应继续将其作为投资性房地产核算，再开发期间不计提折旧或摊销；资本化后续支出记入“投资性房地产—在建”科目。

完工后投资性房地产的入账价值=原投资性房地产账面价值+资本化的后续支出

(2) 费用化的后续支出应当在发生时计入当期损益。

(二) 后续计量模式(成本模式或公允价值模式)

1. 计量模式选择

投资性房地产的后续计量可以选择成本模式或公允价值模式。企业通常应当采用成本模式计量，满足特定条件时可以采用公允价值模式计量。

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。(对于浮动收费法下作为保险合同基础项目持有的投资性房地产除外) **修改**

2. 不同计量模式的后续处理

(1) 采用成本模式进行后续计量时，应当按期计提折旧或摊销；存在减值迹象的，应计提减值准备。(比照固定资产、无形资产处理)

(2) 采用公允价值模式进行后续计量时，不计提折旧或摊销，也不计提减值准备；持有期间公允价值的变动计入公允价值变动损益。(公允价值已经体现可收回金额)

“肖”妙招 后续计量模式的变更

(提高货币计量的可靠性) 允许从“成本模式”变更为“公允价值模式”

(降低货币计量的可靠性) 不允许从“公允价值模式”变更为“成本模式”

(三) 非投资性房地产与投资性房地产的相互转换

1. 转换形式和转换日

满足下列条件之一的，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：(用途发生改变)

(1) 企业董事会或类似机构应当就改变房地产用途形成正式的书面决议。

(2) 房地产因用途改变而发生实际状态上的改变，如从自用状态改为出租状态。

特别提示1 自用建筑物停止自用改为出租，必须要有确凿证据表明其发生了实际状态上的改变，通常该建筑物应有诸如功能、性能等方面实质性的变化和重大的结构性调整，相应地由固定资产转换为投资性房地产。

特别提示2 房地产开发企业将投资性房地产转换为存货的，应当结合业务实质严格把握重新开发的判断，必须有确凿证据表明用于经营出租的房地产重新开发用于对外销售，通常该房地产应有诸如功能、性能等方面实质性的变化和重大的结构性调整。

2. “投资性房地产”不同模式转换时的会计处理

(1) 成本模式下计量之间的转换(原则：历史成本之间进行转换，无差额)。

成本模式下计量之间的转换，如表 1-3 所示。

表 1-3 成本模式下计量之间的转换

项目	非投资性房地产(历史成本) ——>投资性房地产(成本模式)	投资性房地产(成本模式) ——>非投资性房地产(历史成本)
会计处理	借: 投资性房地产 累计折旧(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	借: 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 贷: 投资性房地产 累计折旧(摊销) 固定资产减值准备或无形资产减值准备

(2) 公允价值模式下计量之间的转换(原则: 历史成本转换为公允价值, 产生差额)。

公允价值模式下计量之间的转换, 如表 1-4 所示。

表 1-4 公允价值模式下计量之间的转换

项目	非投资性房地产(历史成本) ——>投资性房地产(公允价值模式)	投资性房地产(公允价值模式) ——>非投资性房地产(历史成本)
会计处理	借: 投资性房地产—成本(公允价值) 累计折旧(摊销) 固定资产减值准备或无形资产减值准备 公允价值变动损益(贬值差) 贷: 固定资产或无形资产 其他综合收益 (增值差, 金额大, 谨慎性不影响损益)	借: 固定资产或无形资产(公允价值) 贷: 投资性房地产—成本 —公允价值变动 公允价值变动损益(或借方)

【例题】 A 公司位于甲省某市, 假定当地存在活跃的交易市场, 能取得可靠的房地产公允价值信息。2024 年 12 月 31 日 A 公司将自用固定资产转换为公允价值模式计量的投资性房地产, 转换时固定资产账面净值 9 500 万元, 公允价值 12 000 万元, A 公司财务人员将公允价值大于账面价值的差额 2 500 万元, 计入公允价值变动损益, 并在 2024 年企业所得税汇算清缴时计入了应纳税所得额。

要求: 针对上述资料, 假定不考虑其他条件, 判断 A 公司 2024 年投资性房地产相关事项的会计处理和企业所得税处理是否存在不当之处。如果存在不当之处, 提出恰当的处理意见(不考虑相关税费或递延所得税的影响)。

【答案解析】

会计处理存在不当之处。

处理意见: A 公司应将公允价值大于账面价值的差额 2 500 万元, 计入其他综合收益。

企业所得税处理存在不当之处。

处理意见: A 公司未处置相关房地产, 不影响 2024 年企业所得税应纳税所得额。

考点四 投资性房地产的处置 ★

(1) 企业可以通过对外出售或转让的方式处置投资性房地产, 因非货币性资产交换等减少

投资性房地产也属于投资性房地产的处置。

(2)企业出售、转让、报废投资性房地产或者发生投资性房地产毁损时,应当将处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

【特别提示】“其他综合收益”、“公允价值损益”等相关科目同时转入当期损益。



扫
我
做
试
题

同步训练

DATE /

1. A公司2024年新购入一台设备,于2024年10月31日安装完毕达到预定可使用状态,并于2025年1月投入使用。A公司在2024年对上述设备计提了两个月折旧,并计入当期损益。在申报2024年度企业所得税应纳税所得额时,A公司将上述折旧费用作了全额税前扣除。

要求:假定不考虑其他条件,指出A公司的会计处理和税法处理是否存在不当之处。如果存在不当之处,提出恰当的处理意见。

2. 2024年12月31日,A公司以现金800万元购买了某非关联公司的全资子公司—D公司的全部股权。2024年12月31日(购买日),D公司净资产账面价值为600万元,D公司账面记录的各项资产和负债的账面价值均与经评估确认的公允价值相等,除在账面记录的各项资产外,D公司还拥有一项经评估确认公允价值为120万元的专有技术。A公司认为该项专有技术并非源于合同性权利或其他法定权利,不能单独确认,故在2024年度合并财务报表中确认了对D公司的合并商誉200万元。

要求:假定不考虑其他条件,指出A公司的会计处理是否存在不当之处。如果存在不当之处,提出恰当的处理意见。

参考答案

1. 会计处理不存在不当之处。

税法处理存在不当之处。

处理意见:根据税法规定,房屋建筑物以外未投入使用的固定资产折旧不得税前扣除。

2. 在合并财务报表中确认商誉200万元存在不当之处。

理由:专有技术虽然并非源于合同性权利或其他法定权利,但它是能够从被购买方中分离或划分出来,并能单独用于出售、转移、授权许可、租赁或交换的资产,是需要区别于商誉单独确认的无形资产。

处理意见:在确定D公司的合并商誉前,应将该专有技术单独确认为一项无形资产120万元。



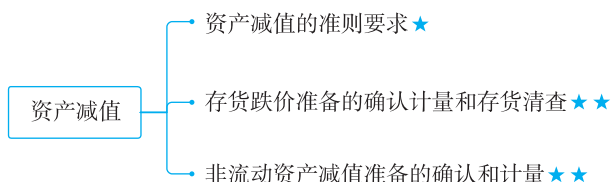
亲爱的学员,你已完成本专题11个考点的学习,本书知识点的学习进度已达7.75%。

专题二

资产减值

考试风向

知识框架



考情剖析

| 重要程度 |：本专题历年考查频率较高，平均考查分值在 2 分。

| 考查分析 |：

内容	近 5 年考情分析	重要性
资产减值	3 次	★★

考题主要考查可收回金额(可变现净值)的计量、资产组的认定和减值处理、商誉减值测试与处理(2022 年考查)等相关知识点。

| 应试技巧 |：资产减值是近几年实务热点，尤其是商誉减值的处理可考性较高，同时考生还要关注计提减值准备、资产损失等涉及企业所得税应纳税所得额调整的处理。

考试变化

无实质性变动。

重难点详解

考点一 资产减值的准则要求★

资产减值是指资产的可收回金额低于其账面价值。

不同的资产特性不同，其减值的会计处理也有差异，适用的会计准则也不一样。