

长按识别下方二维码关注

“高志谦”公众号

可下载更多会计考试资料及了解考试最新动态



## 高志谦老师中级/注会逐章刷题笔记：第一、二、三章！（5月1日）

### 第一章 总论

会计信息质量要求原则一共几个？8个

哪一个是管信息口径一致的？可比性。哪一个是专门管会计口径和税法口径冲突的？实质重于形式。  
乡试谨记中三科：相关性、实质重于形式、谨慎性、及时性、重要性、可比性、可靠性、可理解性。

#### • 相关性：

不偏向投资方/债权人等某一方，中性满足。

#### • 可比性：

横向纵向都要可比。成本法卖成权益法，是可比性；会计政策变更，不违背可比性反而更可比。投房成本转公允准溯调整也体现可比性。投房公允转成本也体现可比性？不能公允转成本。

#### • 实质重于形式：

①合并报表

②租赁

税法不承认使用权资产。使用权资产构成应纳税差异吗？构成，贷递延所得税负债。对租赁负债，税务也不承认，形成可抵扣差异，确认递延所得税资产。即今年所得税新增**单项交易**。借固定资产贷预计负债，即**弃置费用**，也是此种情况。

③售后回购

如果卖价100 回购价120 业务本质是什么？融资。卖100 回购80 是什么业务？出租资产收20万租金。这两件事税务都不承认，是非常典型的实质重于形式。卖100 回购价按正常市场价，正常的两笔交易。

④分期收款卖商品

本质是分期放贷收取本息。三年收款，现销价800，每年末收300、400、300。税法认为是三笔交易，交易点是每年末收款时，每次收款开一次发票；会计认为的交易时点是收取现销价800同时发货的时点。

⑤永续债

会计定义为权益工具。永续债付利息，税务作为费用，会计当做分红。中级考点：复合金融工具。

#### • 重要性：

存货盘盈和固定资产盘盈处理的差别能不能体现重要性？能。存货盘盈思路是冲减当期管理费用，固定资产借资产贷以前年度损益调整，交不交所得税？交。交税后剩下的是留存收益。会调年初留存收益。一个在当期直接改错，一个追溯，体现的重要程度不一样。

现金盘盈计入营业外收入。现金盘亏管理费用。

存货盘亏计入管理费用/其他应收款/营业外支出(意外)，管理不善的存货盘亏进项税不能抵，自然灾害可以抵。

固定资产盘亏永远不可能走管理费用，计入其他应收款/营业外支出。

合同履约成本提减值用什么科目？资产减值损失，该减值可以恢复。

合同取得成本提减值记什么科目？资产减值损失，该减值可以恢复。

租赁应收款的减值用什么科目？信用减值损失。

债务重组里重组的债权有没有合同资产？债务重组里有3个没有：合同资产、合同负债、预计负债。

• **谨慎性：**（预计的损失的前提的判断）

资产减值

-有谁不提减值（3个）？交易性金融资产、其他权益工具投资、公允模式的投房

-资产减值准则管辖的是几个资产？8个。长投、成本模式的投房、固定资产、生产性生物资产、无形资产、油气资产、商誉、使用权资产。（都不能恢复减值）

-资产减值里面不受资产减值的规范？存货、债权投资、其他债权投资、合同履约/取得成本。（可以恢复）

-“信用减值损失”：贷款、债权投资、其他债权投资、应收融资租赁款。

-提减值不需要看迹象：商誉、没有期限的无形资产、研发支出的借方余额。

或有事项（质保费）

加速折旧

• **会计六要素**

易考：资产的辨认 收入利得 损失费用的区分

或有资产是不是资产？不是资产，账上不确认，顶多披露，>50%很可能，才能披露（负债>5%披露）

重点比对利得和收入的区分。

固定资产的处置利得记什么科目？资产处置损益。影响营业利润吗？影响，科目是资产处置收益

计入所有者权益的利得损失：

**其他综合收益：**

- 1 其他债权投资、其他权益工具投资的公允价值波动
- 2 自用房产存货转投房的增值
- 3 重新设定受益计划净资产净负债形成的价值差额
- 4 外币报表折算差额（表里有）
- 5 权益法下被投资方的其他综合收益变动对应投资方的份额
- 6 套期保值中的现金流量套期的有效套期（CPA 专有）

**不能转损益的其他综合收益：**

- 1 其他权益工具投资
- 2 重新设定受益计划
- 3 权益法下对应的其他权益工具投资其综收
- 4 自身信用风险

**第二章 存货**

考点：入账，发出，期末记账。中级没单独讲发出计价，不怎么考。重点入账环节

• 外购：买100件商品，每件1万元，运费10万增值税0.9万，商品增值税13，保险费8万，装卸费3万，入库

前挑选整理费 10 万，合理损耗 1 件。131 单价 1.323232323

• 难度最大：结合非货币性资产交换

甲公司用商品换乙设备，商品余额 80 万，公允价 100 万，增值税率 13%，消费税率 5%。设备原价 150 万，累计折旧 30 万，公允价 110 万。甲支付补价 3 万。

甲：是非性资产交换，但按照收入准则确认计量。

乙：非货币性资产交换

借：固定资产 110

借：固定资产清理 120

应交税费-应交增值税（进项税额） $110 \times 0.13 = 14.3$

累计折旧 30

贷：主营业务收入（倒挤）108.3

贷：固定资产 150

应交税费-应交增值税（销项税额）13

借：库存商品  $110 + 14.3 - 3 - 13 = 108.3$

银行存款 3

应交税费-应交增值税（进项税额）13

借：主营业务成本 80

银行存款 3

贷：库存商品 80

资产处置损益 10

借：税金及附加 5

贷：固定资产清理 120

贷：应交税费-应交消费税 5

应交税费-应交增值税（销项税额）14.3

• 存货的取得：

• 委托加工

核心考点受托方代收代缴消费税

收回直接卖，受托方代收代缴消费税记不记成本？记。

如果收回后用于再加工，则看情况。加工成非应税消费品，计成本，加工应税消费品，不计入成本

• 投资者投入的存货

~债务重组 如果拿到的是存货，是用存货公允价入，还是应收的存货倒推？倒推

公允价和应收的账面价差计入（债权方）投资收益（债务方）抵应付账款差额计入其他收益

• 盘盈

①存货盘盈入账口径：重置成本

②生产车间正在加工的产品，自然灾害的损失计入？营业外支出

管理不善的非正常消耗的，计入管理费用

③买商品做营销赠品：销售费用。进项税能抵扣吗？可以可以可以（流转状态）

• 存货的发出：

卖包装物随产品出售不单独计价：销售费用。单独计价：其他业务成本

出借包装物价值摊到哪去：白借销售费用，出租其他业务收入/成本

低值易耗品消耗之后记什么科目：用于生产制造费用，用于销售销售费用，用于行政管理费用

• 存货的减少（期末计价）：

1（完工待售品）甲库存商品 2 件，每件成本 30 万元，合同订货一件，合同价 41 万元/件，市场价 29 万。合同部分税费预计 1 万，市场部分税费预计 0.8 万。已提减值 3 万。答案：转回减值 1.2

引发的递延所得税收益是多少？可抵扣差异转回 1.2，借所得税费用 0.3 贷递延所得税资产 0.3 答案：-0.3 负！

2（用于生产的）甲公司库存原材料 2 件，每件成本 8 万，每件追加成本 7 万，产成 1 件完工品。合同订货 1 件，合同价 16 万，预计税费 1.5 万。市场价 21 万，单件税费 2 万。已提减值 2 万。期末应计提多少减值？答转回 1.5

引发的递延所得税收益是多少？-0.375 转回可抵扣 1.5，贷递延所得税资产 0.375 借所得税费用 0.375

3 库存商品期初余额 700，已提跌价准备 70，当年新购存货 500，卖出 400，先进先出法。期末商品可变现净值 210。提多少减值？答 560。引发的递延所得税资产余额是多少？ $590 \times 0.25 = 147.5$

单项比较法算的减值多还是分类比较法算的减值多？单项算的多。

当期应结转的跌价准备 = (期初总的跌价准备额 ÷ 期初总的存货账面余额) × 当期转出存货的账面余额

• 存货的盘点：先进“待处理财产损益”

盘盈：冲减管理费用

盘亏：①管理不善，管理费用，进项不得抵扣；②计量差错，管理费用，其他应收款；③自然灾害，营业外支出

存货盘亏当时（批准前）

借：待处理财产损溢

贷：存货（存货类科目：原材料、库存商品等）

应交税费——应交增值税（进项税额转出）★只有管理不善造成的存货盘亏才作进项税额转出

处理时（批准后）

借：管理费用（正常损耗）

其他应收款（保险赔款或责任人赔款）

营业外支出——非常损失

贷：待处理财产损溢

备注：对现金、存货和固定资产的盘盈盘亏应进行对比分析掌握，侧重于盘盈盘亏的损益归属方向。

### 第三章 固定资产

• 固定资产入账节点

验收合格日 正式入驻日 竣工投产日 没有账务处理

4.1 达到预定可使用，5.1 开始提折旧，8.1 竣工，改价，不追溯，用新账面继续提折旧

• 固定转持有代售，是流动资产

固定资产爱考的：入账，折旧，改良，修理

• 什么情况下买的固资进项税不让抵扣要入成本？答集体福利、小规模。

• 安装挪用原材料，进项税能不能抵扣？答可以 may。同上

• 安装挪用产品，要不要视同销售？答通常不，除非集体福利。一般贷方没有销项税，但可能有应交税费-消费税；如果是集体福利设施，会有销项税，且成本再加销项税金额。

• 专家服务费计入固定资产成本吗？答计入。员工培训费不计入，记管理费。

一揽子购入多项固定资产，拆分入账口径按照每个单项固定资产不含增值税的公允价分摊。

• 分期付款：（中级无形资产有这种题）

甲公司 2023 年初购入乙公司产品作固定资产，结款期 3 年。每年末结款 400。该产品现销价 800。假定内含利率 11%，增值税率 13%。乙产品成本 600。甲公司分录：

借：固定资产 800

未确认融资费用 400

贷：长期应付款 1200

借：财务费用 88

贷：未确认融资费用 88

借：长期应付款 400

贷：银行存款 400

借：应交税费-应交增值税（进项税额）52

贷：银行存款 52

①利息费用有没有可能计入固定资产成本？如果有安装期，要走在建工程，利息费用就入在建工程

②★2023 年底长期应付款列报额？答 141.68 ▲

2023 年末负债本金余额=800+88-400=488，第二年财务费用 488\*0.11=53.68，第二年摊余=488+53.68-400=141.68

乙公司分录：

借：长期应收款 1200

贷：主营业务收入 800

未实现融资收益 400

借：主营业务成本 600

贷：库存商品 600

长期应收款年底列报额同上 141.38

借：未实现融资收益 88

贷：财务费用 88

贷：银行存款 400

贷：长期应收款 400

借：银行存款 52

贷：应交税费-应交增值税（销项税额）52

工程物资增值税能不能抵扣？可以，除非集体福利设施

挪材料进项税要不要转出？一般不用，除非集体福利设施

挪产品要不要视同销售？一般不用，除非集体福利设施

单项单位工程的报废损失在工程期内记不记损失？记工程成本

筹建期记什么科目？管理费用

正常经营期记什么科目？CPA：营业外支出。**中级今年改了：**资产处置损益（中级今年把“正常报废”进处置收益，意外报废进营业外支出。正常报废意思是设备寿终正寝）。

灾害造成的报废损失计入什么科目？非常损失都是营业外支出。

• 安全生产费：“**专项储备**”权益类科目

①提取安全生产费：

借：生产成本（或计入当期损益）

贷：专项储备

借：固定资产

贷：在建工程

确认固资时全额计提折旧，冲减专项储备

②使用安全生产费——费用性支出：

借：专项储备

贷：银行存款

借：专项储备

贷：累计折旧

转固才有此分录；冲减后固定资产账面价值为0，表内

③使用安全生产费——资本性支出：

借：在建工程

应交税费-应交增值税（进）

贷：银行存款/应付职工薪酬

无法体现固定资产，所以要披露。

• 弃置费用

借固定资产，贷预计负债。利息提到财务费用

（税务不认，**预计负债新增可抵扣**

（今年 CPA 新内容——单项交易 同时确认递延所得税资产和递延所得税负债

• 试车必要支出（费用）计入工程成本，试车产出的产品计入主营业务收入

• 折旧

固定资产原价 304 净残值 4，折旧期 4 年。2023 年开始折旧，第一年年末有可收回价 120，净残值为 0。

-直线法：每年折旧额=75，第一年末账面价值=304-75=229，减值=229-120=109，之后每年折旧 40

-双倍余额递减法：第一年折旧=304\*2/4=152，账面价值=304-152=152，减值 32。第二年折旧=120\*2/3=80，第三年第四年折旧 20

-年数总和法：第一年折旧=300\*4/(1+2+3+4)=120，折余价=304-120=184，减值=184-120=64。第二年折旧=120\*3/6=60，第三年折旧=120\*2/6=40，第四年折旧=120\*1/6=20。

原价 120 万，折旧 3 年，2023 年 4 月 1 日开始折旧。双倍余额递减法。2023 年折旧额=120\*2/3\*9/12=60

• 不计提折旧：提前报废、提满折旧、单独当做固定资产入账的土地。

• 闲置固定资产的折旧计入：管理费用。不管它本来是做什么的，都计入管理费用。

• 基本车间折旧计入制造费用、行政管理费用、销售销售费用、财务管理费用、工程的折旧计入在建工程、研发的折旧计入研发支出、经营出租的计入其他业务成本。高老师住在 6 楼

• 折旧期、净残值、折旧方法属于会计估计变更，未来适用法。

• 后续支出：

A 公司改良生产线，原价 100，累计折旧 30。改良支出 200，拆下部件**原价 20**，卖了 1。

改良之后的新原价=100-30+200-(20-20\*30/100)=256。“卖了 1”冲减营业外支出。

借：银行存款 1

营业外支出 13

贷：在建工程 14

• 改良通常资本化，如果改良失败，计入“营业外支出”。

• 费用化

• 生产设备的费用化记什么科目？制造费用。生产设备的修理计入制造费用。

【再次强调 中级注意】

正常卖，“资产处置损益”；  
正常报废“资产处置损益”（只是中级如此）CPA所有的报废仍为“营业外支出”  
意外报废“营业外支出/营业外收入”

## 高志谦老师中级/注会逐章刷题笔记：第四、五章！（5月7日）

### 第四章 无形资产

• 无形资产：商标权、专利权、专有技术、特许经营权、土地使用权、版权  
商誉不是无形资产（因为不可辨认）  
无形资产资本化截止时间（达到预定可供使用状态）和固定资产一样  
无形资产有没有“竣工决算日”的说法？没有  
特许经营权不包括政府特许经营权（烟草专卖等）不属于无形资产（价值太高了）

• 初始计量——外购的

专业服务费计入成本；试车费用计入无形资产成本、试车失败了做当期损失不能计入成本；试车产出按收入；无形资产的广告宣传费不计成本计入销售费用；

自创商标不入账，因为价值无法确定不符合资产定义；什么情况下自创商标入账？非同控吸收合并，吸收方注销被合并方并把被合并方的商标入账。

• 无形资产的后续支出

如果是固定资产的后续支出，有哪些科目的归属方向？修理和改良，一般是费用化，大修费符合资本化条件记资产成本。对无形资产的后续支出，只有管理费用，不存在资本化。

分期付款买无形资产和分期买固资一样。★参考固定资产年底长期应付款列报额（中级也考）

无形资产的分期付款提的利息有没有可能资本化？没有（固定资产有）

• 初始计量——投资者投入

“双方约定价不公允的除外”

谁没有增值税？1 专有技术 2 专利 考试时给增值税率的就是要交税的 没给税率就不考虑增值税

专有技术和专利的区别：专有技术是祖传秘方没法保护（比如魔术），专利可以法律保护（公开）。

### 题：非货币交换

甲公司用专利权交换乙公司的交易性金融资产，专利原价 800 万，专利累计摊销 200 万，已提减值 50 万，公允价 700 万。乙公司交易性金融资产余额 600 万，公允价值 750 万。乙公司支付补价 20 万。公允模式和账面模式两种分录。

**公允模式：补价** 甲公司补价占比（收到/换出） $20/700=2.86\% < 25\%$

乙公司补价占比（支付/支付加换出） $20/(750+20)=2.60\%$

甲公司在公允模式下金融资产入账直接用公允价值 750。

甲公司：

借：交易性金融资产 750  
    累计摊销 200  
    无形资产减值准备 50  
    银行存款 20  
贷：无形资产 800  
    资产处置损益 220

乙公司：

转出金融资产，公允价更可靠，用金融资产推算换入

借：无形资产  $750+20=770$   
贷：交易性金融资产 600  
    银行存款 20  
    投资收益 150 【金融工具当日公价变直接计入】

**账面模式下：**专利换短线、短线换专利的入账成本如何推？账面模式的特点就是用账面价值推算

甲公司账面换短线：

借：交易性金融资产 530  
    累计摊销 200  
    无形资产减值准备 50  
    银行存款 20  
贷：无形资产 800

乙公司账面推专利：

借：无形资产 620  
贷：交易性金融资产 600  
    银行存款 20

账面模式没有交易损益，推导思路账面往回推，更简单

### • 债务重组

拿无形资产去顶账的话，债务方的差额计入？

做题：A公司欠B公司300万，用商标顶账，商标权原价500万，累计摊销100万，公允价值250万。增值税率6%。应收账款已提坏账准备80万，公允价210万。

A公司（债务人）

借：应付账款 300  
    累计摊销 100  
    **其他收益** 115  
贷：无形资产 500  
    应交税费-应交增值税（销项税额）  $250*6%=15$

B公司（债权人）

借：无形资产  $210-15=195$   
    **坏账准备** 80  
    应交税费-应交增值税（进项税额） 15  
贷：应收账款 300

投资收益 10

• 政府补助

政府补助拿到的无形资产有公允价按公允价计，无公允价按名义金额 1 元计。

• 地皮

地皮有几种科目？

自用——无形资产；出租——投资性房地产；用于开发房产——开发产品（存货项目）

有没有可能地皮入固定资产？

自用地皮和地上建筑物价值无法分拆，都按固定资产入账。

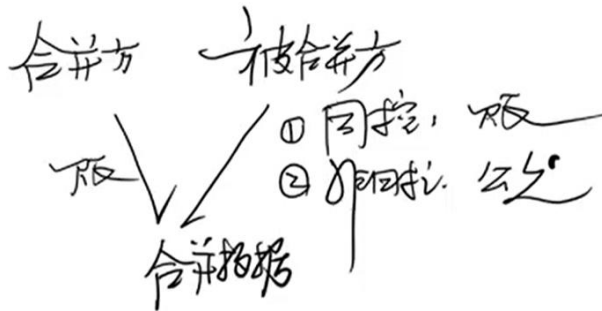
取得地皮盖办公楼和厂房，地皮的摊销计入在建工程。借：在建工程 贷：累计摊销

地皮地上建筑什么时候不分？房产开发商拿来盖商品房不分，以及上述。

合并中拿到的无形资产：同控合并的无形资产抄账面，非同控按公允。

~自创商标也是，只有在非同控吸收合并下才能按无形资产入账（否则不是无形，因价值无法确定）。

合并方都是抄账面，被合并方①同控抄账面②非同控公允



加难度：应税合并（中级）、免税合并

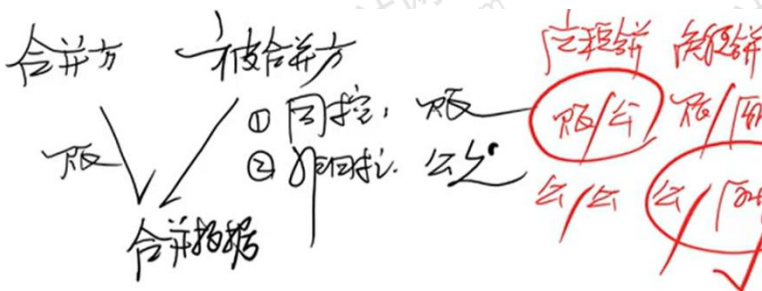
1 是在说什么？应税合并，我把这个公司卖给你，应税合并说这是交易，卖出方要交所得税，税务承认被卖方公允。

免税合并，不是交易，不要交所得税，所以维持原计税。

2 同控非同控谁会出现合并角度的可抵扣差异或应纳税差异？

同控：应税合并：会计账面计税公允，一定出现差异；免税合并会计账面计税原值，无差异。

非同控：应税合并会计和计税都用公允，无差异；免税合并会计公允计税原值，一定有差异。



• 内部研发

研发支出：借方归集研究费用、开发费用；转资本时研究全转管理费用，开发费用符合的进无形资产，不符合进管理费用。有种可能无形资产未完工，开发支出未转出。

那么研发支出的借方余额在报表里是什么项目？开发支出。定期检测是否减值！（定期侧减值：不摊销无形、商誉）





研发费用最喜欢考的：**所得税**  
考追加扣除部分应该怎么办的问题

**题：**

A 公司 2023 年研发专利，10 月 1 日研发成功，研究费支付 400 万，开发费用 1000 万，其中 100 万不允许资本化，900 万允许资本化。税法认定追扣 100%。假定会计和计税均采用 4 年摊销。当年研究费追扣多少？

当年研究费追扣 400。永久性差异。开发费 100 不让资本化的，也得追扣 100，也是永久性差异。当期管理费用追扣一共 500，永久性差异。

该无形资产入账时会税口径差额多少？答会计入账 900，计税基础 1800，差额 900 是可抵扣差异。这个可抵扣差异做不做递延所得税资产认定？答不做。

**【补注背诵内容】**会计准则中规定有例外条款，即如无形资产的确认不是产生于企业合并交易、同时在确认时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额，则不确认该暂时性差异的所得税影响。该种情况下，无形资产在初始确认时，对于会计与税收规定之间存在的暂时性差异不予确认，持续持有过程中，在初始未予确认暂时性差异的所得税影响范围内的摊销额等的差异亦不予确认。

该无形资产当期摊销  $900/4 \times 3/12 = 56.25$ ，计税摊销  $56.25 \times 2 = 112.5$ ，差额 56.25 是永久性差异。  
年底的账面和计税分别是多少，差异是多少？答 10 月 1 日账面 900 计税 1800 差异 900，12 月 31 日账面 843.75 计税 1687.5 差异 843.75。

• 资本化 5 个条件：①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有**可行性**；②具有完成该无形资产并使用或出售的**意图**；③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，应当证明其**有用性**；④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有**能力**使用或出售该无形资产；⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够**可靠计量**。

• 后续计量-无形资产摊销

典型例题：A 公司 2023 年 6 月 1 日购入商标权，初始成本 800 万，法定期限 10 年，有效期 8 年。B 公司与 A 公司签订协议约定 4 年后交易此商标权，报价 30 万。2023 年摊销额？

$(800-30)/4 \times 7/12 = 112.29$ （万元）

①法定期、有效期、合同期，最小的是摊销年限。②报价是残值。

• 摊销年限摊销方法等是会计估计变更，用未来适用法。

常考新估计换掉旧估计对当年营业利润影响

• 无形资产摊销方法：直线法、产量法、加速摊销（技术陈旧）

• 持有代售无形资产不摊销。

没有寿命的无形资产会计不摊销，税务  $\geq 10$  年摊销。

无形资产提减值不能恢复。

卖掉无形资产：资产处置损益

报废无形资产：营业外支出  
出租无形资产：其他业务收入

## 第五章 投资性房地产

投资性房地产：租房、租地、炒地。不许炒房

空置/在建建筑物说明情况下定为投房？董事会作出**书面**决议的当天。  
房子出租了，保安维修等出租房负责，和列为投房无关。

### • 租赁

甲出租房产给乙，对甲来说是投资性房地产，乙能把租入房叫做使用权资产吗？可以，还有一种可能是租期短于1年，按短期租赁简化处理。

### • 后续计量

成本和公允，4个判断题：

1 单位有10个投房，8个在闹市区用公允，2个在偏远用成本可以吗？不可以。

2 投房当时无公允价用成本模式，现在有公允价必须转成公允模式吗？不是。

成本转公允是会计政策变更，用追溯调整法。公允不能转成本，转了的话是前期重大差错，用追溯重述法。

3 成本和公允两个模式，税务认哪个？只认成本，实际上连成本都不认。税务口径里只有固定资产和无形资产没有投房。

4 成本模式提折旧记什么科目？借其他业务成本 贷投资性房地产累计折旧

公允模式三个不：不折旧不摊销不减值

公允价波动到公允价值变动损益 公价变损益卖掉时转其他业务成本

公允价值变动损益转其他业务成本**不影响损益**（损益内部转换）

投房费用化的后续支出属于其他业务范畴，计入其他业务成本  
资本化（改良等）和固定资产一样

### • 模式转化

**题：2024年初甲公司**将投资性房地产由成本模式转为公允模式，原价1000万，累计折旧200万，公允价值1200万，所得税率25%，折旧口径和税务相同，写分录。

借：投资性房地产 1200

    投资性房地产累计折旧 200

贷：投资性房地产 1000

    递延所得税负债  $(1200-800)*25%=100$

    盈余公积 30

    利润分配-未分配利润 270

★★★模式转换是政策变更，调整期初留存收益！（联想：出售时其综收的转出是日常业务调的是当期的留存收益）

成本模式投房转存货，或存货转成本模式投房，转入的按净额转还是余额加准备同步转？答按净额。没有差额。

自用房产存货转公允模式投房：



如果增值计入其他综合收益；处置时，其他综合收益转入其他业务成本。  
如果贬值计入公允价值变动损益。  
公允转存货，无论增值贬值都计入公允价值变动损益。

- 处置投房

**题 1:**

甲公司 2020 年末买入商务楼，初始成本 1000 万，20 年直线法摊销。2021 年初出租，年租金 100 万。2023 年末可收回价 400 万，尚可折旧期 10 年。2024 年末出售，卖价 300 万。不考虑增值税。

①2020 年折旧 50

借：其他业务成本 50

贷：投资性房地产累计折旧 50

②2023 年 850 减值 850-400=450

借：资产减值损失 450

贷：投资性房地产减值准备 450

③后续折旧=45 450-45=405

借：银行存款 300

贷：其他业务收入 300

借：其他业务成本 405 360

    投资性房地产累计折旧 45 190

    投资性房地产减值准备 450

贷：投资性房地产 450 1000

营业利润影响额多少？答：其他业务收入减其他业务成本=300-360=-60

**题 2:**

甲公司2020年末购入办公楼，初始成本800万元，  
折旧期20年，2021年末转为出租，后续用公允模  
式，当日公允价为1200万元，2022年末公允价  
1500万元，2023年初卖掉，卖价1700万元。

借：银行存款 1700  
    贷：其他业务收入 1700

借：其他业务成本 1600  
    贷：投资性房地产 1600

借：银行存款 1700  
    贷：其他业务收入 1700

借：其他业务成本 1500  
    贷：投资性房地产 1500

1700 - 1500 + 800

2020 年末购入时：

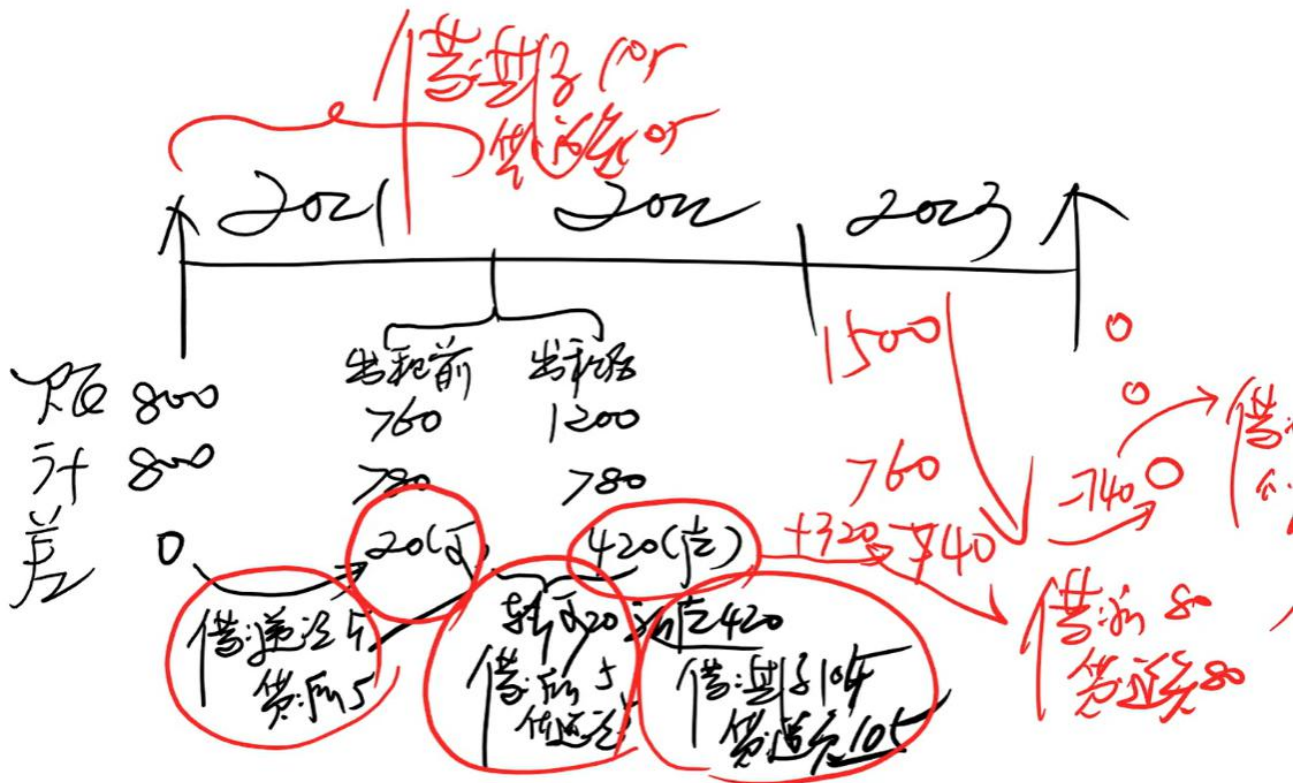
借：固定资产-办公楼 800

贷：银行存款 800  
 2021 年末转投房：  
 借：投资性房地产 1200  
 累计折旧 40  
 贷：固定资产-办公楼 800  
 其他综合收益 440  
 2022 年末：  
 借：投资性房地产 300  
 贷：公允价值变动损益 300  
 2023 年初出售：  
 借：银行存款 1700  
 贷：其他业务收入 1700  
 借：其他业务成本 760  
 其他综合收益 440  
 公允价值变动损益 300  
 贷：投资性房地产 1500

注：  
 ①公允价值变动损益转出冲销成本，不影响损益  
 ②对营业利润的影响金额=1700-1500+440=640（其他业务收入-其他业务成本+其他综合收益）

**加强版：（+所得税）**

假定税法口径 40 年直线法折旧，分别计算每年末纳税调整分录。



(1) 2021 年初账面 800 计税 800，差额 0



(2) 2021 年底账面 1200 计税 780，差额 420 为应纳税所得额，具体如下：

出租前账面 760 计税 780 可抵扣暂时性差异 20，出租后账面 1200 计税 780 应纳税暂时性差异 420。

①出租前 20 差异

借：递延所得税资产  $20 \times 25\% = 5$

贷：所得税费用 5

②出租后（先转可抵扣 20 再新增应纳税 420）

借：所得税费用 5

贷：递延所得税资产 5

借：其他综合收益  $420 \times 25\% = 105$

贷：递延所得税负债 105

③上述两步只需写一个分录如下

借：其他综合收益 105

贷：递延所得税负债 105

理解：从账面 760 变公允 1200 差额 440，

(3) 2022 年末账面 1500 计税 760，差额 740，新增应纳税暂时性差异  $740 - 420 = 320$ 。

借：所得税费用 80

贷：递延所得税负债 80

(4) 2023 年末账面 0 计税 0，转回应纳税 740，最后都转损益了（包括其他综合收益）

借：递延所得税负债 185

贷：所得税费用 185

下周战反投！

2023 年 5 月 14 日（周日）开始直播长投，长投一共直播两次，每次 2.5 小时。高老师要求务必先自己过一遍。感谢我们亲爱的高老师！！直播时手打，本人水平非常有限，错误之处烦请指正，感谢！！@绿子的现实世界