

發文日期 民國 105 年 12 月 6 日
發文字號 (105)基秘字第 306 號
主 旨 地上權適用企業會計準則公報之疑義
相關公報 企業會計準則公報第二十號「租賃」

問題

A公司與B公司簽訂一合約，由B公司提供土地並設定地上權予A公司，該地上權存續期間共計15年，A公司於此期間內除須按月支付B公司10萬元（明顯低於市場行情）之租金外，雙方並約定由A公司出資在承租土地上興建建築物，於地上權存續期間內，建築物所有權登記在A公司名下。於合約期間屆滿時，A公司須將建築物無償交付予B公司，但B公司若有繼續出租該土地及建築物之意願，A公司可優先承租，租金將依照當時市場行情訂定。A公司目前無法合理確定合約期間屆滿時是否會續租。A公司經判斷後將土地及建築物之租賃皆分類為營業租賃。A公司之相關會計處理為何？

參考答案

依企業會計準則公報第二十號「租賃」（以下簡稱第二十號公報）第二條之規定，本公報適用於移轉資產使用權之協議。問題所述之交易中，由B公司提供土地並設定地上權予A公司，雙方並約定由A公司出資在該土地上興建建築物，並於合約期間屆滿時將建築物無償交付予B公司，故此交易之實質為A公司支付每期租金並興建建築物，以取得土地及建築物之

使用權。A 公司應將租賃期間內之租賃給付總額（含每月支付之 10 萬元租金及興建建築物之成本）自該建築物達到預期運作方式之必要狀態起，以直線法於剩餘租賃期間內認列為費用。但另一種有系統之方法更能代表資產使用者效益之時間型態者，不在此限。

