

案例 2 取得土地後，以前給付之地上權權利金處理疑義。

Q：

- 一、A 公司與土地所有權人 B 公司簽訂土地設定地上權合約，地上權設定共 50 年，A 公司支付予 B 公司之地上權權利金不得退還。此外，A 公司每年應支付地上權租金予 B 公司。地上權設定期滿，建築物應無條件移轉予土地所有權人。
- 二、B 公司於設定土地地上權期間將上述設定地上權之土地對外公開標售，得標者不得要求 B 公司移轉該地上權之權利金，亦須承受標的土地已簽訂之土地設定地上權契約。A 公司依投標程序得標，取得土地所有權。

試問：A 公司帳列原地上權之權利金尚未攤銷部分之會計處理為何？

A：

- 一、A 公司應衡量該土地於取得土地所有權日之公平價值，並依尚未攤銷之地上權權利金及取得土地所有權之價款等土地成本總額與該土地公平價值二者較低者認列為土地成本，前述土地成本總額高於土地公平價值之部分應立即認列為費損。
- 二、A 公司嗣後應依財務會計準則公報第三十五號「資產減損之會計處理準則」之規定評估該土地是否發生減損。