

案例 1 建設公司收入認列疑義

問題背景

目前台灣實務上建設公司與地主所簽訂之協議類型眾多，例如合建分屋、合建分售、合建分成或自地自建等多種模式，其中：

- 一、合建分屋：建設公司與地主簽訂協議在地主所有之土地上建屋，雙方約定，建設公司以約定之成屋戶數（合建分屋），以換取歸屬於建設公司之成屋所應分得之土地。在此類協議下，建設公司與地主於房地交換時，確實辦理土地與房屋之實質過戶。後續於建設公司或地主分別出售房地時，建設公司將土地與房屋所有權過戶予買方；若建設公司代地主銷售房地，則將土地與房屋所有權由地主過戶予買方。
- 二、合建分售：建設公司與地主協議在地主所有之土地上建屋出售。雙方約定一特定比例分攤房地出售價款及相關銷售費用。此外，於房地出售時，建設公司將房屋所有權過戶予買方；地主則將土地過戶給買方。

Q：

- 一、合建分屋之協議下，房屋與土地之交換是否應於交換發生時認列交換損益？
- 二、若建設公司與地主簽訂合建分售之協議，其會計處理是否與合建分屋之會計處理有所不同？

A：

- 一、建設公司於合建分屋之協議下，以其房屋與地主之土地作交換，乃是為了未來之房地銷售而作此安排，故房地交換應與後續之房地銷售一併考量，建設公司不得將此交換視為產生收入之交易，而應俟房地銷售予真正之買方（第三人）時，依國際會計準則第 18 號「收入」（以下簡稱 IAS18）第 14 段之規定處理。
- 二、建設公司於合建分售之協議下，亦應於完全滿足 IAS18 第 14 段之條件時認列收入。