

案例 1 合建分售之會計處理疑義

Q：

A 公司擬將其所持有帳列「投資性不動產」項下之土地以「合建分售」型態與 B 建設公司合作興建房屋。合建分售係由地主提供土地，而由建設公司提供資金興建房屋，雙方須共同出售土地及房屋。地主及建設公司約定銷售收益之分配比例，以各自名義分別與購屋者簽訂土地買賣契約及房屋買賣契約，並各自取得土地價款及房屋價款。試問：A 公司以「合建分售」型態與其他建設公司合作興建房屋，是否得依完工百分比法認列售地利益？

A：

- 一、國際會計準則第 11 號「建造合約」所規定之完工百分比法，係企業承攬建造合約時所適用之會計處理。A 公司提供土地合建分售，故不得適用完工百分比法。
- 二、依國際會計準則第 40 號「投資性不動產」（以下簡稱 IAS40）第 66 及 69 段之規定，投資性不動產於處分時應予除列；處分投資性不動產所產生之利益或損失金額，應為淨處分價款與資產帳面金額間之差額，並應將該利益或損失於處分期間認列為損益。另依 IAS40 第 67 段之規定，於決定投資性不動產之處分日時，企業應依國際會計準則第 18 號「收入」（以下簡稱 IAS18）關於認列商品銷售收入條件之規定處理。故 A 公司以合建分售形式出售土地時，應於符合 IAS18 第 14 段之條件時，始認列處分土地利益。