

IFRS 問答集

一、認列資產交換損益疑義

問題背景

- 一、A 公司與 B 建設公司簽訂合建分屋契約，依契約約定由 A 公司提供其工廠用地，B 建設公司出資興建房屋，於合建完成後，按 A 公司 46%（地主）、B 建設公司 54%（建方）之比例分配建物及土地持分。
- 二、A 公司對於合建完成後按約定比例分配換入之建物，除將保留部分供 A 公司自用外，其餘將對外出售及出租。就 A 公司之觀點而言，該建物之預計用途可區分為三類：(1)出售、(2)出租及(3)自用。

Q：

A公司對於合建完成後所換入之建物及土地持分是否適用資產交換之會計處理並認列處分損益？

Ans:

- 一、問題所述A公司與B建設公司簽訂合建分屋契約，其土地與合建完成之建物作交換，若屬為未來房地銷售而作此交換者，則該房地交換應與後續之房地銷售一併考量，A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」第14段之規定處理。
- 二、A公司與B建設公司簽訂合建分屋契約，其土地與合建完成之建物作交換，若屬為自用或出租而作此交換者，則應依國際會計準則第16號「不動產、廠房及設備」第24至26段或國際會計準則第40號「投資性不動產」第27至29段之規定處理。
- 三、A公司與B建設公司簽訂合建分屋契約，其未換出之土地（即46%之土地）非屬於交換交易之標的，不得就該部分之土地認列交換利益。
- 四、A公司對土地用途之判斷，應有相關佐證及理由支持，並須經合理評估及分析。

現 狀

自民國 107 年 1 月 1 日起，本問答集不再適用。企業應依本會於 108 年 7 月 25 日發布之 IFRS 問答集「合建分屋之會計處理疑義」處理。