

## IFRS 問答集

### 一、以土地抵付重劃費用暨為變更地目而依法捐贈土地之會計處理疑義

#### 問題背景

- 一、A 公司為增加土地之經濟效益，經主管機關許可自行辦理土地重劃並依規定以重劃之未建築土地抵付重劃所應負擔之重劃費用。抵繳重劃費用之土地其帳面金額為\$3,117,000，抵付應負擔之重劃費用為\$198,677,000，產生差額\$195,560,000。
- 二、A 公司另有一工業用地，經申請政府核准變更為同區甲種建築用地，並依規定先捐贈 30%之土地連同土地上之定著物予政府，其餘土地始變更為甲種建築用地。

#### Q：

- 一、A 公司自辦土地重劃，並以部分土地抵付重劃費用，用以抵付之土地之帳面金額與所抵付之應負擔重劃費用間之差額是否得認列為處分資產損益？
- 二、A 公司將工業用地變更為甲種建築用地時，依規定捐贈予政府之土地及其定著物應如何處理？

#### Ans：

- 一、A 公司自行辦理土地重劃時，應將用以抵付重劃費用之土地之帳面金額計入重劃後可供使用土地之成本中，不得認列為處分損益。
- 二、A 公司將工業用地變更為甲種建築用地時依法捐贈予政府之土地及定著物，應於捐贈之土地移轉過戶登記時，將所捐贈之土地及其定著物之帳面金額計入捐贈後可供使用之土地之成本中，後續應依國際會計準則第 36 號「資產減損」之規定檢視是否發生減損及認列減損損失。

## 二、整批土地開發興建其私設道路用地之會計處理疑義

**Q：**

A 建設公司經營房屋興建投資業，其主要營業項目為委託營造廠商興建國民住宅及商業大樓出售、出租。其購入整批營建用地開發興建一新社區，並於興建開發中將若干土地規劃為社區居民之道路用地，該道路用地登記有獨立之地號，並由 A 公司保有其產權。A 公司於整批土地開發興建後將等待政府辦理徵收該既成道路，則 A 公司對該既成道路之會計處理為何？

**Ans：**

A 公司保有既成道路之私有土地產權，因道路之開發係法令規定且可增加建築物之經濟效益，應與整批營建用地視為一體；故 A 公司對私有土地上等待政府辦理徵收之既成道路，應由可供出售及使用土地分攤其成本而不單獨認列為資產。俟政府實際辦理徵收時，A 公司應將所收之徵收款按已售及未售土地比例分攤，分攤至已售土地之部分認列為其他收入，分攤至未售土地之部分則認列為該土地成本之減項。

### 三、建造期間地價稅之會計處理疑義

Q：

A 建設公司為供未來營建銷售購置土地，於尚未開始開發期間或開發建造期間所支付之地價稅，應資本化至土地、建物成本或列為當期費用？

Ans：

- 一、依「財務報導之觀念架構」第 4.3 段之規定，資產係指因過去事項而由個體所控制之現時經濟資源。依「財務報導之觀念架構」第 4.4 及 4.17 段之規定，經濟資源係指具有產生經濟效益之可能性之一項權利，雖然經濟資源之價值源自其產生未來經濟效益之現時可能性，惟經濟資源係包含該可能性之現時權利，而非該權利可能產生之未來經濟效益。
- 二、A 建設公司於尚未開始開發期間或開發建造期間就購置之土地所支付之地價稅，由於不具產生經濟效益之可能性，故不符合資產之定義，應認列為費損。