

企業會計準則公報第十六號參考範例草案

投資性不動產

徵 求 意 見 函

(有意見者請於 106 年 6 月 5 日前，將意見以電子郵件方式寄至 cas@ardf.org.tw)

財 團 中 華 民 國 會 計 研 究 發 展 基 金 會
法 人 企 業 會 計 準 則 委 員 會

企業會計準則公報第十六號

投資性不動產

說明：以下範例乃舉例性質，所例舉之交易僅供參考，實際交易內容仍必須符合相關法令規範。

範例一 公允價值模式

- 本例重點：投資性不動產公允價值模式衡量及用途改變之轉換。
- 引用條文：第十八條及第二十二條至第二十三條。
- 適用情況：投資性不動產公允價值變動及用途改變之轉換。

情況一 認列公允價值變動。

情況二 自採成本模式衡量之不動產、廠房及設備轉入採公允價值模式衡量之投資性不動產。

情況三 自採公允價值模式衡量之投資性不動產轉入不動產、廠房及設備。

情況一 認列公允價值變動

明和公司於 20X6 年 5 月 1 日購買一棟商辦大樓，持有之目的為藉由出租方式收取租金收益。明和公司除支付購買成本\$20,000,000 外（土地\$10,000,000 及房屋\$10,000,000），另發生代書費\$3,000 及房屋移轉之契稅\$50,000。明和公司於同年 6 月份起以每個月\$20,000 租金出租。明和公司對該商辦大樓採用公允價值模式評價，於 20X6 年 12 月 31 日該商辦大樓之公允價值為\$20,500,000（土地\$10,400,000，房屋\$10,100,000）。相關分錄如下：

20X6/5/1	投資性不動產—土地	10,001,500	
	投資性不動產—建築物	10,051,500	
	現金		20,053,000

說明：投資性不動產按其成本進行原始衡量且包含相關交易成本。

20X6/6/1 至	現金	20,000	
20X6/12/31	租金收入		20,000

說明：每月收取投資性不動產產生之租金。

20X6/12/31	投資性不動產—土地—累計公允價值變動數	398,500	
	投資性不動產—建築物—累計公允價值變動數	48,500	
	公允價值調整利益—投資性不動產		447,000

說明：認列投資性不動產期末公允價值增值之利益。



情況二 自採成本模式衡量之不動產、廠房及設備轉入採公允價值模式衡量之投資性不動產

美明公司一自用大樓於 20X7 年 12 月 31 日起改變用途，轉而出租以收取租金收益。該大樓於改變用途前，係分類於採成本模式之不動產、廠房及設備項下，其帳面金額為\$312,500（土地成本\$200,000；房屋成本\$150,000 減累計折舊\$37,500，該大樓估計耐用年限 40 年，無殘值，採直線法提列折舊）。該大樓於改變用途後轉入投資性不動產項下，美明公司之投資性不動產採公允價值模式，於改變用途日該大樓之土地及房屋公允價值分別為\$300,000 及\$250,000。相關分錄如下：

20X7/12/31	不動產、廠房及設備—土地—重估增值	100,000	
	不動產、廠房及設備—房屋及建築—重估增值	100,000	
	累計折舊—房屋及建築	37,500	
	其他綜合損益—未實現重估增值		237,500
	說明：認列土地重估價利益\$100,000；以沖銷累計折舊之方法認列房屋及建築之重估價利益\$137,500（\$250,000—（\$150,000—\$37,500））。		

20X7/12/31	投資性不動產—土地	300,000	
	投資性不動產—建築物	250,000	
	不動產、廠房及設備—土地	200,000	
	不動產、廠房及設備—房屋及建築	150,000	
	不動產、廠房及設備—土地—重估增值	100,000	
	不動產、廠房及設備—房屋及建築—重估增值	100,000	
	說明：將辦公大樓於改變用途後自不動產、廠房及設備轉入投資性不動產。		

情況三 自採公允價值模式衡量之投資性不動產轉入不動產、廠房及設備

夏國公司一棟原以收取租金收益為持有目的之商辦大樓於 20X7 年 6 月 30 日起改變用途，轉供自用。該大樓於改變用途前，係分類於採公允價值模式之投資性不動產項下，其帳面金額於 20X6 年 12 月 31 日為\$600,000（係該商辦大樓於 20X6 年 12 月 31 日之公允價值，其金額分別為土地\$300,000 及房屋\$300,000）。該大樓於改變用途後轉入不動產、廠房及設備項下，由於夏國公司之投資性不動產採公允價值模式，因此按公允價值列報之該投資性不動產，於轉換為自用不動產時，以 20X7 年 6 月 30 日之公允價值作為該不動產後續依企業會計準則公報第八號「不動產、廠房及設備」（以下簡稱第八號公報）處理之認定成本。夏國公司於改變用途日評估該

大樓之公允價值，其公允價值為\$705,000（分別為土地\$400,000及房屋\$305,000）。

20X7/6/30	投資性不動產－土地－累計公允價值變動數	100,000
	投資性不動產－建築物－累計公允價值變動數	5,000
	公允價值調整利益－投資性不動產	105,000

說明：認列投資性不動產自期初至用途改變日公允價值增值之利益。

20X7/6/30	不動產、廠房及設備－土地	400,000
	不動產、廠房及設備－房屋及建築	305,000
	投資性不動產－土地	300,000
	投資性不動產－土地－累計公允價值變動數	100,000
	投資性不動產－建築物	300,000
	投資性不動產－建築物－累計公允價值變動數	5,000

說明：辦公大樓於改變用途後自投資性不動產轉入不動產、廠房及設備。