

案例 5 轉售土地及房屋，過戶日分跨不同年度時之損益認列。

Q：

A 公司於 96 年向 B 建設公司購買預售屋，並於 99 年 12 月 8 日付清預售屋之款項。由於標的房屋於 99 年 12 月 26 日方取得使用執照，B 建設公司分別於 99 年 12 月及 100 年初將土地及房屋過戶予 A 公司。

A 公司於 99 年 12 月 11 日簽約，將該不動產以四億餘元之總價，轉售予某自然人。其中屬土地價款部分（百分之五十五）已於 99 年底收現，餘款則收到票據。該票據於 100 年 4 月兌現。該筆土地及房屋分別於 99 年底及 100 年初過戶於 A 公司名下後，A 公司隨即將之移轉至該自然人名下。A 公司對於該筆不動產交易損益認列時點，以過戶登記日為基準，故土地及房屋之損益分別認列於 99 年及 100 年。試問，A 公司得否於 99 年底認列土地出售利益？

A：

依財務會計準則公報第三十二號第 4 段之規定，收入通常於：
已實現或可實現且已賺得時認列。

問題所述 A 公司於 99 年 12 月將土地及房屋售予第三者，該建築物並於同年 12 月 26 日取得使用執照，故該公司於出售不動產後並無責任履行任何重大義務，亦即獲利過程已完成。

A 公司出售土地之價款部分已於 99 年 12 月底前收現，餘款亦於當時取得應收票據並於 100 年 4 月全部兌現，故出售土地利益可以合理決定。

由以上分析，就 A 公司個案而言，於 99 年認列處分土地利益尚無不妥。