

案例 1 營建工程之土地成本疑義。

Q：依據(78)基秘字第 099 號函之規定，建設公司以包工包料方式建房預售，若能符合下列條件，則可依財務會計準則公報第十一號「長期工程合約之會計處理準則」第 9 段之規定，以完工比例法認列其售屋利益：

1. 工程之進度已逾籌劃階段，亦即工程之設計、規劃、承包、整地均已完成，工程之建造可隨時進行。
2. 預售契約總額已達估計工程總成本。
3. 買方支付之價款已達契約總價款百分之十五。
4. 應收契約款之收現性可合理估計。
5. 履行合約所須投入工程總成本與期末完工程度均可合理估計。
6. 歸屬於售屋契約之成本可合理辨認。

試問：A 建設公司之土地於投入營建工程前，曾依稅法規定辦理重估，則前述第二項條件所稱之「預售契約總額已達估計工程總成本」中，工程總成本內之土地成本係指土地原始取得成本，抑或經重估調整後之帳面價值？

A：依本會(88)基秘字第 138 號函之規定，工程總成本應包括工程成本、土地成本、利息資本化金額、遞延攤銷費用及土地增值稅等。因 A 建設公司之土地已依稅法規定按土地公告現值調增帳面價值，故工程總成本內之土地成本係指經重估調整後之帳面價值。