

**案例 1 不動產證券化售後租回疑義。**

**Q：A 金控公司之子公司 B、C 及 D 出售其共同擁有之大樓予「不動產投資信託基金」之受託機構，由於該棟大樓原供各金控子公司資訊單位使用，故金控各子公司以售後租回方式繼續使用各樓層。試問：A 金控公司於編製合併報表時是否應將 C 公司出售由 E 公司租回部分之出售利益視為整體不動產售後租回交易，將出售利益遞延？**

**A：**

- 一、依財務會計準則公報第二號「租賃會計處理準則」第 27 段之規定，承租人如將原自有資產出售於出租人再行租回時，其出售與租回應視為一次交易，出售資產損益應予遞延，記入「未實現售後租回損益」科目。但若該資產之公平價值低於其帳面價值時，此兩者之差額應於出售當期認列損失。「未實現售後租回損益」之攤銷，依租約之性質而定，若屬營業租賃，應按資產預期租用期間攤銷之；若屬資本租賃，則按其性質依該公報第 21 段之年數或期間攤銷之。
- 二、問題所述 A 金控公司之子公司 C 出售其與其他子公司（B 及 D）共同擁有之大樓予「不動產投資信託基金」之受託機構後，由 A 金控公司另一子公司 E 租回 C 公司出售之部分樓層之交易，由於 C 公司與 E 公司均屬 A 金控公司編製合併報表主體之一，即 A 金控公司對該二公司具實質控制關係，就 A 金控公司合併報表而言，經濟實質上係該經濟個體將資產出售予不動產投資信託基金受託機構後再行租回，因此，A 金控公司於編製合併報表時，對 E 公司租回 C 公司所出售部分樓層之交易，亦應依前述售後租回之方式處理。