



IAS 40 『投資性不動產』

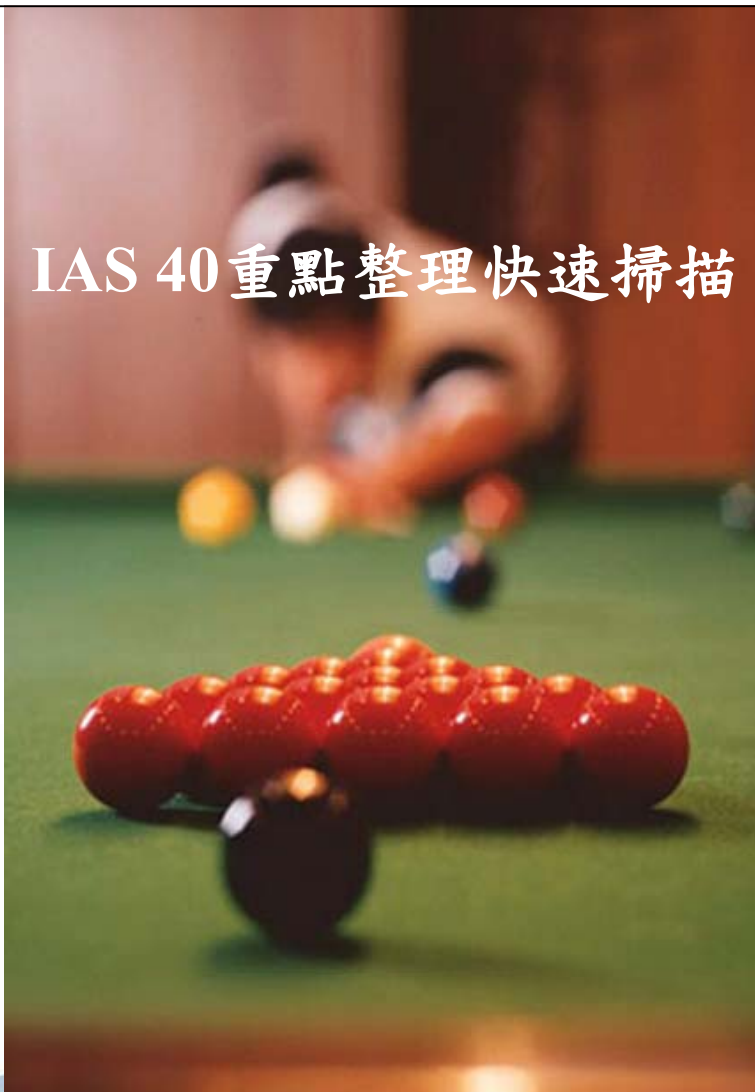
彙整

正風聯合會計師事務所
張景嵐 會計師

2010年



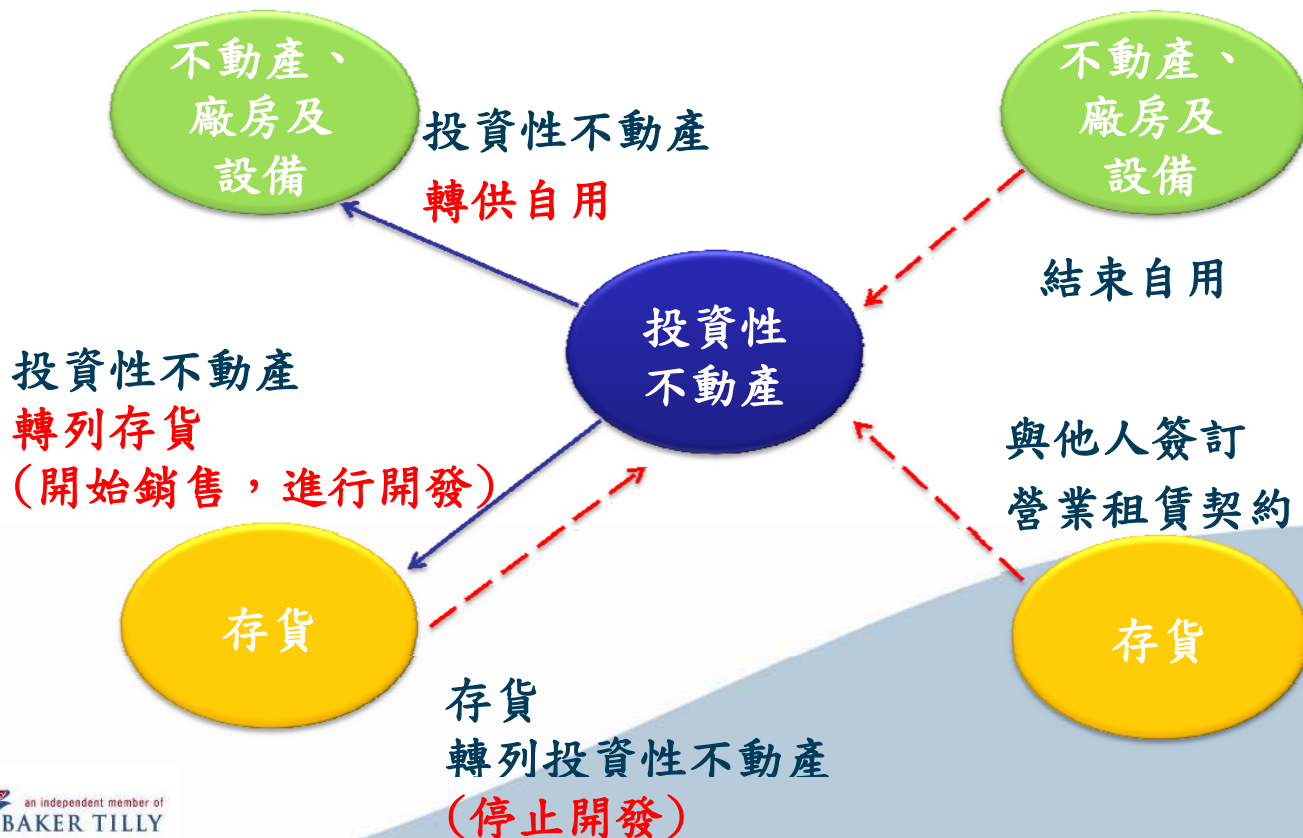
IAS 40 重點整理快速掃描



IAS 40 投資性不動產 (INVESTMENT PROPERTY)

IAS 40	重點整理
定義	為 <u>賺取租金收入</u> 或 <u>資產增值</u> 或 <u>兩者兼具</u> 所持有之不動產
認列原則	<ul style="list-style-type: none"> 與投資性不動產有關之<u>未來經濟效益很有可能流向企業</u>，且 投資性不動產之取得<u>成本能可靠衡量</u>
原始衡量	包括原始取得成本(如購買價格)，及其他可直接歸屬之支出(如律師費、買賣契稅等交易成本)
續後衡量方式	<ul style="list-style-type: none"> <u>成本法</u>及 <u>重估價法</u>
公允價值法	<ul style="list-style-type: none"> 投資性不動產以公允價值衡量，<u>公允價值變動產生之利得或損失，應於發生當期認列為損益</u> 若選擇採用公允價值法，除少數特殊情形外，需以公允價值衡量<u>所有</u>投資性不動產
轉換	如採公允價值模式者轉列，以 <u>用途改變證據日之公允價值</u> 轉列

轉換



轉換認列基礎

轉換類別	舉例	轉換認列基礎
投資性→PP&E	轉供自用	按公允價值列帳之投資性不動產轉換為自用不動產或存貨時，依IAS 16或IAS 2續後會計處理之規定，應以用途改變日之公允價值作為該不動產之推定成本。(IAS 40.60)
投資性→存貨	轉供銷售進行開發	同上規定。
PP&E→投資性	結束自用	將自用不動產轉換為按公允價值列帳之投資性不動產，直至用途改變日之前，應依IAS 16之規定處理。企業對該不動產於用途改變日依IAS 16所認列之帳面金額與其公允價值間之差額，應依IAS 16之重估價規定處理。(IAS 40.61)
存貨→投資性	與他人簽訂營業租賃契約	將存貨轉換為按公允價值列帳之投資性不動產，該不動產於用途改變日之公允價值與原帳面金額間之差額應認列為損益。(IAS 40.63)

註：投資性不動產如採公允價值評價，則須以用途改變當日之公允價值做為轉換移轉之價值。

國際財務報導準則導入對不動產業之影響

項目	營建工程(存貨)	固定資產	投資性不動產
資產評價	成本與淨變現價值孰低	成本法或公允價值變動(未實現重估增值)入其他綜合淨利(OCI)	成本法或公允價值變動入損益
收入認列	<u>非客製化銷售，無法採用完工百分比法</u> ，僅能依IAS 18認列銷售商品收入(全部完工法)	採重估價模式處分損益入保留盈餘	<ul style="list-style-type: none"> ● 處分損益入損益 ● 採重估價模式公允價值變動入損益
損益影響	遞延銷售費用無法資本化。	採重估價模式，嗣後出售，未實現重估增值直接入保留盈餘	採重估價模式公允價值變動入損益
資產重分類	採公允價值模式者，需以 <u>改變用途當日該不動產之公允價值</u> 轉列		
首次適用推定成本	NA	YES	YES

會計差異－投資性不動產

差異項目	國際會計準則之規定	我國之規定
投資性不動產	<ul style="list-style-type: none"> ● 投資性不動產係為<u>賺取租金收入</u>或<u>資產增值</u>或<u>兩者兼具</u>所持有之不動產。 ● 投資性不動產續後衡量方式可選擇成本衡量或以重估價模式。 ● 選擇以重估價模式其公允價值變動應列入損益。 	實務上之分類多為長期投資-不動產投資或出租資產，但對於上項資產之續後衡量並無明文規定。

IFRS 導入提醒 - IAS 40



IAS 40 「投資性不動產」議題

- 投資性不動產之定義為何？
- 投資性不動產之續後衡量方式有哪些？
- 投資性不動產續後衡量方式如採重估價模式，則其公允價值之變動應如何處理？
- 投資性不動產轉列其他科目或其他科目轉列投資性不動產之會計處理是否有何特殊規定？



IFRS導入提醒-IAS 40

目前我國實務並無投資性不動產之分類，遇有以收取租金或資產增值目的所持有之不動產，實務上分類多為出租資產、長期投資-不動產投資或其他資產科目，且對於上項資產之續後衡量並無明文規定，目前實務多比照固定資產之處理方式。

因在IAS 40下，投資性不動產之續後衡量可採成本模式，或採公允價值模式。企業如採公允價值模式，需注意其公允價值變動差額係列入損益，此係與以往我國之會計處理實務差異甚大，且企業如選擇採用公允價值模式，除特定例外情形外，原則上，所有的投資性不動產都需採用公允價值模式。



IFRS導入提醒 -IAS 40 (續)

企業在執行IFRS導入規畫時，宜先初步評估類似IFRS分類下之投資性不動產資產價值及使用狀態，另宜評估所持有之所有投資性不動產之未來使用計畫，是否有計畫進一步短期開發銷售計畫？或預計短期內出售？相關計畫執行之年度(早於或晚於IFRS之首次適用日-2012.1.1)？釐清資產未來使用規畫，如此，才能做出最佳會計政策選擇判斷。

首次適用：

- 另於首次適用上，因投資性不動產可以依轉換日或轉換日之前某一日之公允價值做為投資性不動產之推定成本(開帳數)，企業在決定首次採用IFRS之日之開帳數時，宜注意此可能提升淨值之開帳技巧。