

注：本資料は Deloitte の IFRS Global Office が作成し、有限責任監査法人トーマツが翻訳したものです。
この日本語版は、読者のご理解の参考までに作成したものであり、原文については英語版ニュースレターをご参照下さい。

IFRS in Focus

IASB が、投資不動産の振替についての公開草案を公表

目次

- ・なぜ本修正が提案されるか？
- ・本EDで提案された変更は何か？
- ・本修正案はいつ適用するか？

本 IFRS in Focus は、一般のコメントを募集するため 2015 年 11 月に公表された公開草案 ED/2015/9「投資不動産の振替」(以下、本 ED)に示された IAS 第 40 号「投資不動産」の修正案を要約したものである。

要点

- ・IASB は、投資不動産への振替または投資不動産からの振替に関する IAS 第 40 号のガイダンスの修正を提案している。
- ・提案された新しい文言においては、企業は、不動産の用途変更が生じた証拠が存在する場合に、かつ、その場合にのみ、不動産を投資不動産へまたは投資不動産から分類変更する。本基準における振替が行われるべき状況の現行のリストは、用途変更が生じた証拠の例示として再表示されることを提案している。
- ・IASB は、本修正案の発効日を提案していない。しかし、早期適用は認められる。
- ・本修正案に対するコメント期限は、2016 年 3 月 18 日である。

なぜ本修正が提案されるか？

IASB は、棚卸資産として分類される建設中または開発中の不動産に関する要望を受けた。要望提出者は、現行 IAS 第 40 号で説明している単一の状況以外に、明白な用途変更があった場合に、これらの不動産が投資不動産に振替えることができるかどうかについて質問した。IASB は、IAS 第 40 号がその点に関して十分に明確ではないことに気付いた。

ED で提案された変更は何か？

IAS 第 40 号の現行の要求事項において、投資不動産への振替または投資不動産からの振替は、不動産の用途変更がある場合にのみ容認される。本基準は、次のことを裏付ける証拠を構成する単一の事象を規定している。

- ・投資不動産から棚卸資産への振替(販売を目的とした開発の開始)
- ・棚卸資産から投資不動産への振替(他者へのオペレーティング・リースの開始)
- ・投資不動産と自己使用不動産の間での振替(自己使用の開始または終了)

詳細は下記Webサイト参照

www.iasplus.com

www.deloitte.com

www.deloitte.com/jp/ifrs

本 ED は、不動産の用途変更の証明が存在する場合に、かつ、その場合にのみ、投資不動産への振替または投資不動産からの振替を行う要求事項の維持を提案している。しかし、本基準における現行のリストの事象は、用途変更が生じた証拠の単なる例示として再度特徴づけることを提案している。

見解

この修正案についての結論の根拠において、IASB は、用途変更の証拠となる状況のさらなる例示を追加することを提案しないことを説明している。代わりに、IASB は、投資不動産への振替または投資不動産からの振替は、単に経営者の意図の変更ではなく、証拠に裏付けられた不動産の用途変更を反映すべきという原則に、引き続き焦点を当てることを望んでいる。

本修正案はいつ適用するか？

本 ED は、本修正案の発効日を含んでいない。しかし、最終化された場合、早期適用の容認を提案する。

本修正案は、IAS 第 8 号「会計方針、会計上の見積りの変更および誤謬」に従って、遡及適用される。

本 ED に対するコメント期限は、2016 年 3 月 18 日である。

デロイト トーマツ グループは日本におけるデロイト トウシュ トーマツ リミテッド(英国の法令に基づく保証有限責任会社)のメンバーファームおよびそのグループ法人(有限責任監査法人 トーマツ、デロイト トーマツ コンサルティング合同会社、デロイト トーマツ ファイナンシャルアドバイザー合同会社、デロイト トーマツ 税理士法人および DT 弁護士法人を含む)の総称です。デロイト トーマツ グループは日本で最大級のビジネスプロフェッショナルグループのひとつであり、各法人がそれぞれの適用法令に従い、監査、税務、法務、コンサルティング、ファイナンシャルアドバイザー等を提供しています。また、国内約 40 都市に約 8,500 名の専門家(公認会計士、税理士、弁護士、コンサルタントなど)を擁し、多国籍企業や主要な日本企業をクライアントとしています。詳細はデロイト トーマツ グループ Web サイト(www.deloitte.com/jp)をご覧ください。

Deloitte(デロイト)は、監査、コンサルティング、ファイナンシャルアドバイザーサービス、リスクマネジメント、税務およびこれらに関連するサービスを、さまざまな業種にわたる上場・非上場のクライアントに提供しています。全世界 150 を超える国・地域のメンバーファームのネットワークを通じ、デロイトは、高度に複合化されたビジネスに取り組むクライアントに向けて、深い洞察に基づき、世界最高水準の陣容をもって高品質なサービスを提供しています。デロイトの約 220,000 名を超える人材は、“making an impact that matters”を自らの使命としています。

Deloitte(デロイト)とは、英国の法令に基づく保証有限責任会社であるデロイト トウシュ トーマツ リミテッド(“DTTL”)ならびにそのネットワーク組織を構成するメンバーファームおよびその関係会社のひとつまたは複数を含みます。DTTL および各メンバーファームはそれぞれ法的に独立した別個の組織体です。DTTL(または“Deloitte Global”)はクライアントへのサービス提供を行いません。DTTL およびそのメンバーファームについての詳細はwww.deloitte.com/jp/aboutをご覧ください。

本資料は皆様への情報提供として一般的な情報を掲載するのみであり、その性質上、特定の個人や事業体に具体的に適用される個別の事情に対応するものではありません。また、本資料の作成または発行後に、関連する制度その他の適用の前提となる状況について、変動を生じる可能性もあります。個別の事案に適用するためには、当該時点で有効とされる内容により結論等を異にする可能性があることをご留意いただき、本資料の記載のみに依拠して意思決定・行動をされることなく、適用に関する具体的事案をもとに適切な専門家にご相談ください。