

IAS 40 投資性不動產 (INVESTMENT PROPERTY)

IAS 40 簡覽

定義	投資性不動產係指為賺取租金或資本增值或兩者兼具，而由所有者或融資租賃之承租人所持有之不動產（土地或建築物之全部或一部分，或兩者皆有），而非： (a) 用於商品或勞務之生產或提供，或供管理目的；或 (b) 於正常營業中出售。
認列	投資性不動產僅於同時符合下列兩條件時，始應認列為資產： <ul style="list-style-type: none"> • 與投資性不動產相關之未來經濟效益很有可能流入企業；及 • 投資性不動產之成本能可靠衡量。
認列時之衡量	投資性不動產應按其成本進行原始衡量。交易成本應包括於原始衡量中。
認列後之衡量	<ul style="list-style-type: none"> • 企業應選擇公允價值模式或成本模式作為投資性不動產之會計政策，並將所選定之政策適用於所有投資性不動產。 <p>公允價值模式：應按公允價值衡量投資性不動產。公允價值變動所產生之利益或損失，應於發生當期認列為損益。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 成本模式：應依 IAS 16 對成本模式之規定處理。 <p>惟依照我國證券發行人財務報告編製準則，對投資性不動產之後續衡量僅得採成本模式。</p>
轉換	轉入投資性不動產或從投資性不動產轉出，僅於用途改變且有下列證據證明時始得為之： <ul style="list-style-type: none"> • 開始轉供自用：將投資性不動產轉換為自用不動產； • 擬出售而開始開發：將投資性不動產轉換為存貨； • 結束自用：將自用不動產轉換為投資性不動產；或 • 開始以營業租賃出租予另一方：將存貨轉換為投資性不動產
處分	投資性不動產於處分時，或永久不再使用且預期無法由處分產生未來經濟效益時，應予除列（自財務狀況表（或稱為資產負債表）中刪除）。 因投資性不動產之減損、損失或廢棄，而自第三方取得之補償，應於該補償可收取時，認列為損益。

相關解釋

- 無

相關新聞報導

- [2008 年 IFRSs 改進項目](#)(2008 年 10 月) (中)

相關出版品

- 無