

國際會計準則第 16 號「不動產、廠房及設備」簡介

一、國際會計準則第 16 號「不動產、廠房及設備」之目的及意旨

國際會計準則第 16 號「不動產、廠房及設備」（以下簡稱 IAS16）之目的，係訂定不動產、廠房及設備之會計處理。不動產、廠房及設備係指同時符合下列條件之有形項目：

- (a) 用於商品或勞務之生產或提供、出租予他人或供管理目的而持有；及
- (b) 預期使用期間超過一期。

IAS16 不適用於：

- (a) 不動產、廠房及設備依國際財務報導準則第 5 號「待出售非流動資產及停業單位」之規定分類為待出售者；
- (b) 與農業活動有關之生物資產（見國際會計準則第 41 號「農業」）；
- (c) 探勘及評估資產之認列及衡量（見國際財務報導準則第 6 號「礦產資源探勘及評估」）；或
- (d) 礦業權及礦藏（如石油、天然氣及類似非再生資源）。

惟 IAS16 仍適用於用以發展或維持上述(b)至(d)所述資產之不動產、廠房及設備。

二、國際會計準則第 16 號「不動產、廠房及設備」之原則

1. 不動產、廠房及設備之認列

不動產、廠房及設備項目之成本僅於同時符合下列兩條件時，始應認列為資產：

- (a) 與該項目相關之未來經濟效益很有可能流入企業；及
- (b) 該項目之成本能可靠衡量。

不動產、廠房及設備之成本包括：

- (a) 購買價格（包含進口稅捐及不可退還之進項稅額），減除商業折扣及讓價。
- (b) 為使資產達到能符合管理階層預期運作方式之必要狀態及地點之任何直接可歸屬成本。

- (c) 拆卸、移除該項目及復原其所在地點之原始估計成本，該義務係企業於取得該項目時，或於特定期間非供生產存貨之用途而使用該項目所發生者。

2. 不動產、廠房及設備之後續衡量

企業應選擇成本模式或重估價模式作為其會計政策，並將所選定之政策適用於相同類別之全部不動產、廠房及設備。

選擇成本模式之不動產、廠房及設備，於認列為資產後應以其成本減除所有累計折舊與所有累計減損損失後之金額列報。

選擇重估價模式之不動產、廠房及設備，於認列為資產後應以重估價金額列報。重估價金額為重估價日之公允價值減除其後之所有累計折舊及累計減損損失後之金額。重估價應經常定期進行，以確保不動產、廠房及設備項目之帳面金額與該資產依報導期間結束日之公允價值所決定之金額無重大差異。若不動產、廠房及設備之某一項目重估價，則屬於該類別之全部不動產、廠房及設備項目均應重估價。

資產之帳面金額若因重估價而增加，則增加數應認列於其他綜合損益並累計至權益中之重估增值項下。惟該相同資產過去若曾認列重估價減少數為損益者，則重估價之增加數應於迴轉該減少數之範圍內認列為損益。資產之帳面金額若因重估價而減少，則該減少數應認列為損益。惟於該資產之重估增值項下貸方餘額範圍內，重估價之減少數應認列於其他綜合損益，所認列之其他綜合損益減少數，將減少權益中重估增值項下之累計金額。

3. 不動產、廠房及設備之折舊

不動產、廠房及設備之可折舊金額係指資產成本或其他替代成本之金額減除殘值後之餘額，應於其耐用年限內依有系統之基礎分攤。折舊方法之採用應反映企業消耗資產未來經濟效益之預期型態。不動產、廠房及設備項目每一部分之成本相對於該項目之總成本若屬重大，則每一部分應單獨提列折舊。

資產之折舊始於該資產達可供使用時，亦即達到能符合管理階層預期運作方式之必要狀態及地點時。資產之折舊止於依國際財務報導準則第 5 號將資產分類為待出售（或包括於分類為待出售之處分群組中）之日或資產除列日，兩者較早之日期。每期之折舊費用應計入損益，除非該折舊費用被計入另一資產之帳面金額中。

企業至少應於每一財務年度結束日對資產之折舊方法、殘值及耐用年限進行檢視。若對資產所含之未來經濟效益之預期消耗型態已有重大變動，應改變折舊方法以反映變動後之型態，該變動應按國際會計準則第 8 號之會

計估計變動規定處理。若殘值及耐用年限之預期值與先前之估計不同時，該變動應按國際會計準則第 8 號「會計政策、會計估計變動及錯誤」之會計估計變動規定處理。

4. 不動產、廠房及設備之減損

企業應依國際會計準則第 36 號「資產減損」之規定決定不動產、廠房及設備項目是否已發生減損。因不動產、廠房及設備項目之減損、損失或廢棄，而自第三方取得之補償，應於補償可收取時，認列為損益。

5. 不動產、廠房及設備之除列

不動產、廠房及設備項目之帳面金額應於下列情況發生時除列：

- (a) 處分時；或
- (b) 預期無法由使用或處分產生未來經濟效益時。

除列不動產、廠房及設備項目所產生之利益或損失金額，應為淨處分價款與該項目帳面金額間之差額。該等利益或損失應於該項目除列時計入損益（除售後租回於國際會計準則第 17 號另有規定外）。利益不得分類為收入。

三、耐用年限之判斷

不動產、廠房及設備之耐用年限係指：

- (a) 企業預期可使用資產之期間；或
- (b) 企業預期可由資產取得之產量或類似單位。

企業應以對類似資產之經驗為基礎估計資產之耐用年限。資產之耐用年限係依據該資產對企業之預期效用予以定義。企業之資產管理政策可能涉及於特定時間或於該資產所含之未來經濟效益已消耗特定比率後，對該資產進行處分。因此，資產之耐用年限可能較其經濟年限為短。資產耐用年限之估計係屬判斷事項，該判斷係以企業對類似資產之經驗為基礎。

資產所含之未來經濟效益主要係透過企業對資產之使用而消耗。惟其他因素如技術或商業之過時及資產閒置時之磨損，通常會導致原可由該資產所獲得之經濟效益減少。因此，於決定資產耐用年限時，下列所有因素均應予以考量：

- (a) 資產之預期使用程度。對使用之估計係參考該資產之預期產能或實體產出。
- (b) 預期之實體磨損，此係基於營運因素而定，例如使用該資產之輪班次數、維修之計畫及資產於閒置時之保養與維護等。

- (c) 技術或商業之過時，此係導因於生產之改變或改善，或市場上對該資產之產品或服務產出需求之改變。
- (d) 使用該資產之法律或類似限制，例如租賃資產相關租約之到期日。