

## 地上權介紹及相關會計處理

呂傑中 高級專員  
高考會計師及格

近年政府以設定地上權方式引進民間資金活化國有、市有地，成功吸引各方企業進場投資，國產署辦理國有非公用土地公開招標設定地上權，今年地上權案共 35 筆，標脫 18 筆，全年總計標脫金額達 463 億元，刷新歷年紀錄。目前政府禁售大面積國有土地，並陸續出大筆設定地上權基地，在購屋者降低成本負擔考量下，近年民眾對可地上權住宅接受度提升，只要地段佳、產品力強，加上售價約是區域產品售價 6 折左右，且強調位居熱鬧商圈、空間規劃與價格低廉優勢，讓地上權住宅市場開始興起，成為消費者購屋新選擇。

參與標租地上權業者主要是壽險業及建設業，壽險業主要標租於台北市商業區精華地段，用途多為開發商辦後出租，建設業主要標租南部之住宅用地，標租後通常作為地上權住宅出售。

地上權住宅是指，建設公司向政府標得地上權土地後，興建房屋出售。民眾向建設公司購屋後，土地是國家的，對土地僅擁有地上權而無所有權，對建物則擁有所有權。

常見地上權期間為 50 年~70 年，故對地上權會計主要以 IFRS 16「租賃」處理，依其用途可概分為自用、出租或出售等，故按其目的可列「使用權資產」、「投資性不動產」或「存貨」，按其分類。

### 一、自用為目的

常見情況為得標人取得地上權之目的為興建營業總部，此類型應按成本衡量使用權資產，其成本按 IFRS 16「租賃」第 24 段所列可分為下列 4 項：

- (一)租賃負債之原始衡量金額(未來預計地租按現值衡量)
- (二)於開始日或之前支付之任何租賃給付，減除收取之任何租賃誘因
- (三)承租人發生之任何原始直接成本
- (四)承租人回復成本

由上述得知，取得地上權成本包括得標支付之權利金、未來期間所需支付之租金、直接相關成本及拆除復原成本等，並按剩餘期間攤提折舊及評值是否提列減損損失。若地上權與某一不動產、廠房及設備類別有關，且得標人對該類別之不動產、廠房及設備適用 IAS 16「租賃」重估價模式，得標人得選擇對與該類別之不動產、廠房及設備有關之所有使用權資產適用該重估價模式。

## 二、出租為目的

常見情況為得標人取得地上權後開發為商辦或百貨公司出租，此類型可歸類為投資性不動產，其成本衡量基本上與自用相同，惟得標人對投資性不動產適用 IAS 40「投資性不動產」中之公允價值模式，得標人亦應對符合 IAS 40 之投資性不動產定義之使用權資產適用該公允價值模式。

## 三、出售為目的

常見情況為得標人取得地上權後開發為住宅出售，出售相較於自用與出租較不同，分戶移轉後，通常會將地租轉嫁給承購戶，原地上權人必須與土地管

理機關簽訂無償委管契約書,受委託負責一定管理事項。分戶移轉之承購戶則必須簽訂乙式契約書,成為地上權契約當事人之一方,開發業者考量的成本為地上物興建期間至分戶移轉給承購戶之前,至賣斷給承購戶後,後續維護管理成本及地租繳交義務,全部移轉於承購戶,因此後續履約管理事項,開發業者(在此以建商為例),只是扮演管理角色也由於地上權契約當事人一方地位由各承購戶繼承,負有地上權契約義務的當事人為各承購戶,開發業者僅是受國產署委託之管理者,換言之,業者已脫離地上權契約當事人地位,為無償委管契約之受託人。

故出售為目的之地上權應以 IAS 2「存貨」處理,其成本計算相較前 2 種目的較不同的是地租應估計至預計出售時,因出售後地租繳納義務即轉嫁給承購戶,故不應以全數租期之地租計入成本。而該待售房地應同樣以成本與淨變現價值孰低衡量,若有跌價亦應計算存貨跌價損失。

地上權住宅相較於以往接受提高,且出售時因沒有土地所有權,故不須繳納土地增值稅,但仍須注意於購買地上權與使用權房屋在辦理貸款時,因地上權房屋沒有土地所有權,土地使用期限又受限,只擁有房屋所有權,因此貸款成數較低,一般為買賣價格的 5 成,利率也稍高,且每年所繳的地租高於購買土地所須繳納之地價稅,故購買前應審慎評估。