

# 不動產證券化之會計與稅務 面討論

今日主講:鄒欣樺、楊依蓁

# 課前教學

- 何謂「折舊」？

初始投資分配給使用中的各年

- 何謂「公平價值」？

自願交易雙方於現時買賣資產之價格，且該交易並非於企業清算之情形下進行

- 何謂一般公認會計原則？

會計原則之權威團體在特定領域內所建立的一套報導原則

# 不動產證券化會計面之介紹

## 國內法規探討與問題發現

- 目前法令：

不動產證券化條例第26至28條

國內目前並未針對不動產或固定資產之會計處理另行制訂財務會計準則公報。

① 法令面之適用

② 按信託關係區分

# 法令面之適用

- 不動產資產信託可依循證券投資基金之概念，可參酌「證券投資信託基金管理辦法」第75-77條
  - 不動產資產信託可由金融資產證券化條例為出發點，與其相關金融資產之移轉即負債消滅之會計處理
- 疑問：信託移轉行為究為一出售行為或一抵押貸款（融資）行為

# 按信託關係區分

- 受託機構

以信託法所稱之信託業為限，因此受託機構應依信託業者之會計處理方式辦理

- 委託機構

在不動產證券化機制下，委託人係以其不動產或不動產相關之權利信託移轉予受託機構，因此需要對此信託行為作是否符合出售（ true sale ）之條件。

# 歸納出兩大問題

- 不動產證券化機制下，信託行為究竟是否符合出售（ true sale ）之條件。
- 詳細之會計準則仍未被規範，要如何建立國內不動產證券化會計準則。

問題總要有解答，詳情請見下回分曉~~

# 問題出路與國外經驗之研究

## ●信託移轉為出售或融資—會計層面之探討

國內主要是引用財務會計準則公報第33號對金融資產是否符合出售（ true sale ）之條件，係依據是否賣方放棄實質控制權來判斷

但不動產證券化其信託標的物與金融資產之性質完全不同，安了八甘好~~

# 他山之石

## 國外相關財務會計準則規範

國外之財務會計準則，在實務上為人所引用主流：

1 國際會計準則公報( IAS或 IFRS)

2. 財務會計準則公報( SFAS)

與不動產証券化最相關之財務會計準則 -  
IAS16、IAS40及SFAS66



# 國內之引用

●SFAS66（財務會計準則公報第66號）分為非零售土地交易及零售土地交易兩大部分 → 可否全部適用??

→國內(93)基密字第141號解釋函

不動產證券化之會計處理、不動產移轉之帳上除列條件、出售損益認列、服務資產及負債認列與衡量、企業財報應揭露事項

# 其他會計重要議題--折舊

- 不動產證券化條例第53條

持有之信託財產，得依固定資產耐用年數表規定之耐用年數延長二分之一計算每年之折舊費用

## 政策意涵

折舊費用因年限拉長使每年需要提列的費用減少，可分發給投資人的投資利益

## ( 93 ) 基秘字第237號解釋函

- 受託機構若定期將帳上不動產投資信託之信託財產以公平價值重行衡量入帳，若其公平價值已考量相關折舊費用，則無須再於信託帳上提列

小結

# 貳、不動產證券化稅務面之介紹

## 一、不動產證券化條例之稅賦優惠

證券交易稅：依第49條之規定-免徵

所得稅：依第50條-信託利益分離課稅6%

地價稅：依第51條 信託土地合併計算

土地增值稅：第52條規定排除土地稅28條之3

固定資產折舊：依第53條-耐用年限延長1/2

## 二、其他法律條文之規定

-不動產證券化條例第二條-

所得稅 -返還與否

-抵押借款行為

-處分行為

營業稅 -銷貨與否

印花稅 -信託行為-免徵(財政部台財稅第090045032號函)

契稅 -第7條、第2條之規定-免徵

# 三、不動產證券化稅務之爭議

## 1. 不動產證券化條例之不足

土增稅課徵時機

信託利益計算(所得稅法與金融資產證券化條例)

## 2. 準用其他法律之適當性

印花及契稅之準用

信託行為-無償行為

不動產證券化-有償行為？！

## 3. 稅務遲延

土增稅繳納時機

## 四、小結

風險與收益移轉-  
處分行為VS抵押借貸行為

委託人之選擇權

現今市場發展及定位

# 參、35號公報之介紹與影響

## 一、會計準則35號公報之簡示



## 會計準則35號公報

內容重點	資產縮減的會計處理原則
主要觀念	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 潛在損失立即承認</li><li>■ 基於穩健原則，可能增值利益還是不能承認</li></ul>
<b>資產減損</b>	
處理原則	成本與可回收金額孰低法評價
適用範圍	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 權益法長期投資</li><li>■ 固定資產<ul style="list-style-type: none"><li>使用中固定資產</li><li>預付設備款</li><li>閒置資產</li><li>出租資產</li></ul></li><li>■ 可辨認無形資產</li><li>■ 商譽</li></ul>
可能減損資產之辨認	<b>現金產生單位</b> <ul style="list-style-type: none"><li>■ 個別資產<ul style="list-style-type: none"><li>閒置不動產</li><li>出租資產</li></ul></li></ul>

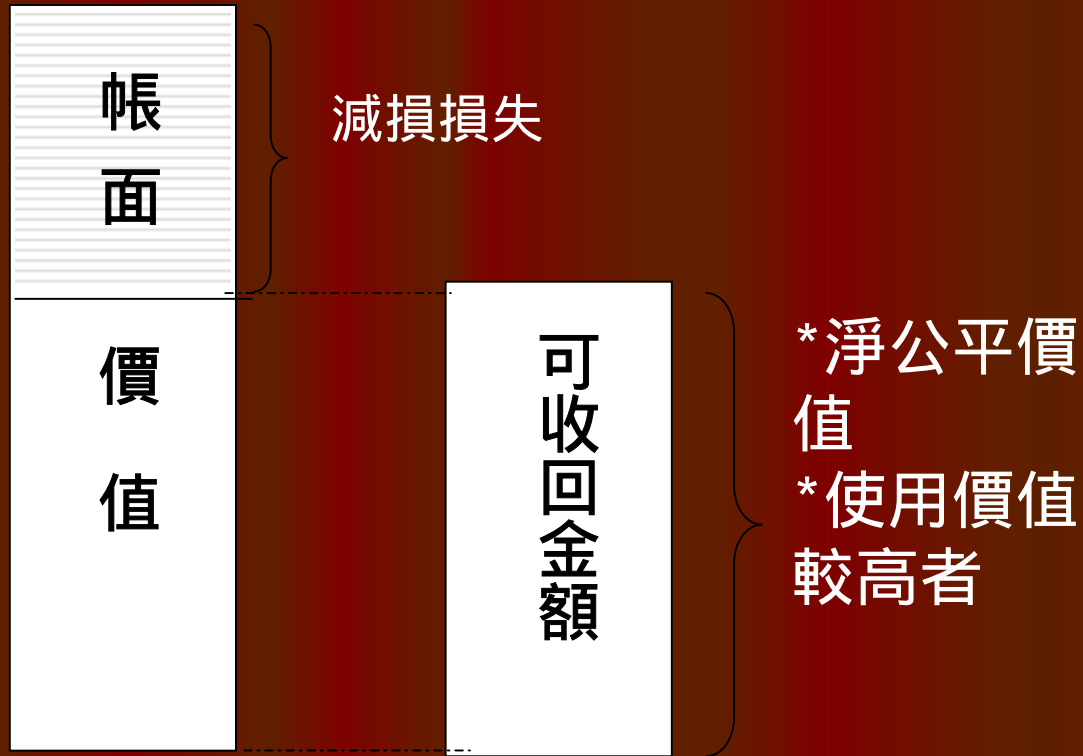
## 可回收金額之衡量

衡量內涵

淨公平價值與使用價值孰高者

# 二、會計35號公報主要觀念

## 資產減損觀念



# 權益法長期投資的評價

例如，長期投資1000萬股，每股50元，合計5億。而被投資公司帳面價值為每股20元，合計2億。

當被投資公司自行評估發現部分資產有減損時，以致淨值減至1.6億。

評估被投資公司市價為2.6億、使用價值為1.2億  
此時的可回收現金額取較高者2.6億。

而投資公司投資的帳面價值為5億元、被投資公司承認損失0.4億  
可回收金額為2.6億

投資公司合計承認損失2.4億元。  $(5 - 0.4 - 2.6)$

# 有資產減損可能的公司

- 連年虧損：自用不動產；商譽及公司業務有關的子公司價值。
- 權益法長期投資的帳列金額與被投資公司帳面淨值差異過大。
- 公司部門之自用及共有資產多年來均呈現虧損。
- 出租資產之租金收入與帳面價值顯著不相當。
- 合併後公司業務不佳之帳列商譽。
- 工廠往大陸移之閒置或出租資產。
- 利率上升時，資產折現（使用）價值因利率上升而降低。
- 產業狀況惡化時，使用中資產；可辨認無形資產及商譽。

# 使用價值

- 定義-

預期運用資產所產生之未來現金流量折現值。

- 計算步驟上-

先估計經由資產的持續使用及其最終處分，所產生的未來現金流入及流出，並就針對該未來現金流量使用是當折現率予以折現。

# 使用價值

## ● 現金流量之包括 –

耐用年限內之現金流入、

耐用年限之現金流出、

處分資產之淨現金流量（流出或流入）

## ● 不包括-

所評估資產以外之其他資產現金流入、

企業尚未承諾之未來重組、

為提升資產現有績效水準所做之改良或加強、

因融資所得產生之現金流入或流出、

因所得稅所產生之現金流入或流出。

# 折現率

- 採稅前基礎
- 折現率之基礎選擇-  
類似資產於當時市場交易所隱含之報酬率  
其他企業若僅持有與受評資產據相似服務潛能及風險之資產者，其加權平均資金成本
- 隱含報酬率之調整-  
業主權益要求之報酬率  
企業之增額借款利率  
其他市場借款利率

## 三、對於不動產證券化之影響

- 整體

閒置資產、機器設備高、產品生命週期短

- 產業特性面向之分析

閒置資產VS過高資本成本

- 資訊揭露

- 折現率之說明



# 肆、意見與討論

- 心得- 欣樺 依蓁



# ● 討論

