**投資性不動產會計處理**

安徒公司×8年5月初購買一棟大樓，準備收取租金。安徒公司支付價款包括購買成本 $300,000,000與 $300,000稅捐及其他交易成本。不動產取得成本中1/3價款係屬土地，剩餘則為大樓的價款。預估大樓的耐用年限為20年。安徒公司委託豐慶房屋代為仲介，豐慶房屋於7月初起以每個月$300,000的租金出租予賀瑞公司，租期2年。安徒公司須支付豐慶房屋1個月的租金作為仲介租金。於×8年12月31日該大樓的公允價值為 $300,500,000。試依安徒公司對該大樓採用公允價值模式與成本模式，作 ×8年所有相關分錄。

|  |  |
| --- | --- |
| 公允價值模式 | 成本模式 |
| ×8年5月記錄購買投資性不動產：  投資性不動產 300,300,000  現金 300,300,000  ($300,000,000+$300,000=$300,300,000)  ×8年7月記錄支付仲介費用予豐慶房屋：  佣金費用 300,000  現金 300,000  ×8年7月～12月記錄收取賀瑞公司之租金：  現金 300,000  租金收入 300,000  ×8年12月31日記錄投資性不動產期末之增值利益：  投資性不動產 200,000  公允價值調整利益－投資性不動產 200,000  ($300,500,000 – $300,300,000 = $200,000) | 投資性不動產 300,300,000  現金 300,300,000  佣金費用 300,000  現金 300,000  現金 300,000  租金收入 300,000  ×8年12底對商辦大樓提列折舊：  折舊 6,673,333  累計折舊 6,673,333  (300,300,000 × 2÷3 ÷20年×8/12= 6,673,333) |