

معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤)

IAS 40

الاستثمار العقاري

المحتويات

- ١- هدف المعيار
- ٢- نطاق المعيار
- ٣- تعريفات
- ٤- المعالجة المحاسبية
- ٥- العرض والإفصاح
- ٦- مثال

هدف المعيار

الهدف من هذا المعيار هو وصف المعالجة المحاسبية للاستثمارات العقارية والافصاحات المطلوبة والمتعلقة بها، وبالتالي فإن الجوانب المختلفة للمحاسبة عن الاستثمارات العقارية يتم مناقشتها من خلال:-

- تبويب الاستثمارات العقارية
- الاعتراف بها كأصل.
- تحديد القيمة الدفترية المعدلة عند:-
 - القياس المبدئى .
 - القياس اللاحق "التقييم".
 - متطلبات الافصاح

نطاق المعيار

١- ينطبق هذا المعيار على قياس الإستثمارات العقارية المؤجرة تأجيراً تشغيلياً فى القوائم المالية للمؤجر. ولايتناول هذا المعيار الأمور التى تم تغطيتها فى المعيار المحاسبى المصرى رقم (٢٠) الخاص بالتأجير التمويلى.

٢- ومن أمثلة الاستثمارات العقارية ما يلى :

(أ) الأرض المحتفظ بها بهدف تحقيق إرتفاع فى قيمتها على المدى البعيد وليس بغرض البيع فى المدى القريب ضمن النشاط المعتاد للمنشأة.

(ب) الأرض المحتفظ بها لغرض مستقبلى غير محدد فى الوقت الحاضر (تعتبر الأرض محتفظ بها بقصد زيادة قيمتها إذا لم تكن المنشأة قد قررت أنها سوف تستخدم الأرض إما على هيئة عقارات مشغولة بمعرفة المالك وإما لغرض البيع فى المدى القريب ضمن النشاط المعتاد للمنشأة).

(ج) مبنى تملكه المنشأة ويتم تأجيره بموجب عقد إيجار تشغيلى واحد أو أكثر.

(د) مبنى خال ولكنه محتفظ به كى يؤجر بموجب عقد إيجار تشغيلى واحد أو أكثر.

٣- فيما يلي أمثلة لبنود لا تعتبر استثمارات عقارية ومن ثم تقع خارج نطاق هذا المعيار :

- (أ) عقارات محتفظ بها بغرض البيع ضمن النشاط المعتاد للمنشأة أو ضمن عملية الإنشاء والتطوير، (راجع معيار المحاسبة المصري رقم (٢)). على سبيل المثال ، عقارات مقتناة فقط بغرض التصرف اللاحق فيها في المستقبل القريب أو لتطويرها و إعادة بيعها.
- (ب) عقارات تنشأ أو تطور نيابة عن الغير (راجع معيار المحاسبة المصري رقم (٨)).
- (ج) العقارات المشغولة بمعرفة المالك، راجع معيار المحاسبة المصري رقم (١٠)، متضمنة (ضمن بنود أخرى) العقارات المحتفظ بها للتطوير في المستقبل والاستخدام اللاحق كعقار يشغله المالك أو العقارات التي يشغلها العاملون (سواء كانوا يدفعون أو لا يدفعون إيجاراً بأسعار السوق) أو العقارات التي يشغلها مالكيها في انتظار التصرف فيها.
- (د) عقار ينشأ أو يطور لاستخدام مستقبلي كاستثمارات عقارية ، و يطبق معيار المحاسبة المصري رقم (١٠) على مثل هذه العقارات إلى أن تتم عملية الإنشاء أو التطوير ويصبح العقار استثماراً عقارياً وعندئذ يطبق عليه هذا المعيار، و مع ذلك ينطبق هذا المعيار على الاستثمارات العقارية القائمة التي يتم إعادة تطويرها لاستخدام مستقبلي مستمر كاستثمارات عقارية.
- (هـ) العقارات التي يتم تأجيرها للغير إيجاراً تمويلياً.

تعريفات

الاستثمار العقاري: هي العقارات التي يتم الاستحواذ عليها بواسطة المالك لكسب إيجارات أو بغرض زيادة القيمة الرأسمالية أو كلاهما، وأى استثمار عقارى يولد تدفقات نقدية تكون مستقلة بشكل كبير عن الاصول الاخرى المستحوذ عليها بواسطة المنشأة.

المعالجة المحاسبية

يتم الاعتراف بالاستثمار العقاري كأصل إذا:-

- كان من المحتمل أن تتدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بالاستثمار العقاري إلى المنشأة.

- امكن قياس تكلفة الاستثمار العقاري بشكل موثوق.

- عند القياس المبدئي يتم الاعتراف بالاستثمار العقاري بالتكلفة والذي يتضمن سعر الشراء وتكاليف العملية المرتبطة بها مباشرة (على سبيل المثال الخدمات القانونية، ضرائب تحويل الملكية) ومع ذلك يتم استبعاد المصاريف الادارية العامة بالإضافة الى تكاليف التشغيل الاولية والتي تتمثل في تكاليف الخدمة اليومية بل يتم الاعتراف بهذه التكاليف في الارباح أو الخسائر كما تم تكبدها. و تتمثل تكاليف الخدمة اليومية للعقار بشكل رئيسي في تكلفة العمالة و المواد المستهلكة و قد تتضمن تكاليف الأجزاء البسيطة ويكون الغرض من هذه النفقات إصلاح وصيانة العقار.

يحق لأي منشأة عند القياس اللاحق "التقييم" أن تختار لكل إستثماراتها العقارية باستخدام أيّاً من الآتى:

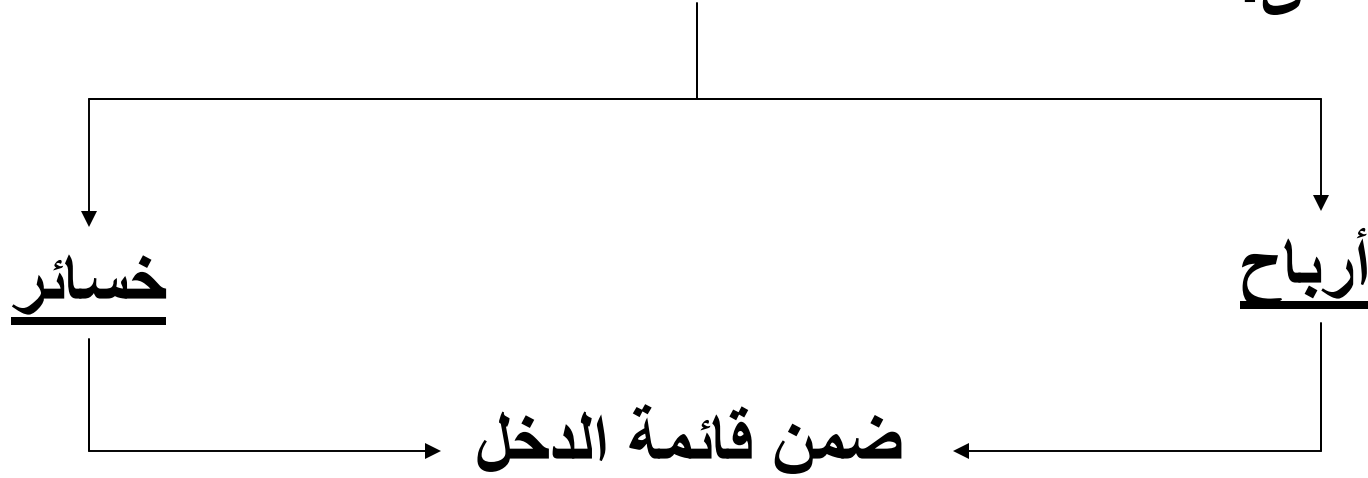
- نموذج التكلفة: ويقاس الاستثمار العقارى بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الاهلاك وأى خسائر متراكمة لاضمحلال الاصول.
- نموذج القيمة العادلة: ويقاس الإستثمار العقارى بالقيمة العادلة وبالنسبة للأرباح أو الخسائر الناتجة عن التغيرات فى القيمة العادلة يتم الاعتراف بها فى قائمة الدخل عند نشأتها ، وتعرف القيمة العادلة بأنها القيمة التى يمكن من خلالها تبادل أصل بين طرفين مطلعين وراغبين فى صفقة تتم فى صفقة حرة.
- يتم تطبيق المبادئ التالية لتحديد القيم العادلة الخاصة بالاستثمار العقارى:-
 - حينما يوجد سوق نشطة على استثمارات عقارية مماثلة، فإن هذا قد يكون دليل ملائم على القيمة العادلة مع دراسة وتعديل الفروق حسب طبيعة وحالة وموقع العقارات عند الضرورة.
 - يتم السماح بعمل أساليب تقييم أخرى أكثر واقعية عندما لا يتوافر سوق نشطة يكون على المنشأة الاخذ فى الاعتبار المعلومات من مصادر مختلفة والتى تشمل:

(أ) الأسعار المعلنة في الآونة الأخيرة في سوق أقل نشاطاً، مع تعديلها بما يعكس التغيرات في الظروف الاقتصادية والتي أثرت على تلك الأسعار منذ تاريخ المعاملة.

أو

(ب) التدفقات النقدية المتوقعة المخصوصة على أساس توقعات يعتمد عليها للتدفقات النقدية المستقبلية ومؤيدة بشروط أو بنود أى عقود إيجار أو عقود أخرى قائمة، ومؤيدة كذلك إن أمكن بأدلة خارجية مثل الإيجار في الأسواق الحالية لعقارات مشابهة في نفس الموقع وبنفس الحالة و باستخدام معدلات خصم تعكس تقديرات السوق الحالية المتعلقة بعدم التأكد بشأن قيمة وتوقيت التدفقات النقدية.

- فى حالة عدم إمكانية قياس القيمة العادلة بدرجة موثوق فيها يجب استخدام نموذج التكلفة.
- يعالج أرباح / خسائر الناتج عند استخدام أسلوب القيمة العادلة كالتالى:-



التحويلات (التحويل من عقار إلى آخر)

إن التحويلات من أو إلى الاستثمار العقاري يجب أن تتم فقط عندما تظهر الحاجة إلى تغيير في الاستعمال أو إلى استخدام جديد لهذا العقار وهناك أربعة احتمالات هي:-

١- التحويل من عقار استثماري إلى عقار يشغله المالك: عند بدء إشغال المالك للاستثمار العقاري ويتم التحويل باستخدام القيمة العادلة في تاريخ التغيير.

٢- التحويل من عقار استثماري إلى عقار متاح للبيع (مخزون): عند بدء التطوير والاستعداد لبيع الاستثمار العقاري ويتم التحويل باستخدام القيمة العادلة في تاريخ التغيير.

٣- التغيير من عقار يشغله المالك إلى عقار استثماري: عند انتهاء إشغال المالك للعقار ويتم التحويل باستخدام القيمة العادلة مع الاعتراف بالنقص في قائمة الدخل مع قيد أي أرباح في حساب حقوق المساهمين تحت عنوان فائض إعادة التقييم.

٤- التحويل من عقار متاح للبيع (مخزون) إلى عقار استثماري: عند بدء الإيجار التشغيلي لطرف آخر ويتم التحويل باستخدام القيمة العادلة مع الاعتراف بأى اختلاف بين القيمة العادلة والتكلفة الدفترية في قائمة الدخل.

الاستبعادات

- يتم إستبعاد الاستثمار العقاري من الدفاتر (يستبعد من الميزانية) وذلك عند التصرف فيه أو عندما يتم سحبه نهائيا من الاستخدام ولا توجد أية منافع اقتصادية مستقبلية متوقعة من التصرف فيه.
- يمكن أن يحدث الاستبعاد للاستثمار العقاري بالبيع، هذا ولتحديد تاريخ الاستبعاد للاستثمار العقاري فإن على المنشأة أن تطبق ما جاء بمعيار المحاسبة المصري رقم (١١) وذلك فيما يخص الاعتراف بالإيراد من بيع البضائع، مع الأخذ في الاعتبار ما جاء بملحق معيار (١١) في هذا الشأن.

• طبقاً لمبدأ الاعتراف، إذا قامت المنشأة بالاعتراف ضمن القيمة الدفترية لأى أصل بتكلفة استبدال جزء من الاستثمار العقاري، فإنها تقوم باستبعاد القيمة الدفترية للجزء المستبدل من الدفاتر، وبالنسبة للاستثمار العقاري الذي تتم المحاسبة عنه باستخدام **نموذج التكلفة** فإن الجزء المستبدل قد لا يكون الجزء الذي تم استهلاكه بشكل منفصل، وفي حالة تعذر قيام المنشأة بتحديد القيمة الدفترية للجزء المستبدل فإنها قد تستخدم تكلفة الاستبدال كمؤشر لتكلفة الجزء المستبدل وقت اقتناؤه أو إنشاؤه. طبقاً لنموذج القيمة العادلة فإن القيمة العادلة للاستثمار العقاري قد تعكس بالفعل أن هذا الجزء المراد استبداله قد فقد قيمته، وفي حالات أخرى قد يصعب تحديد القيمة العادلة التي يتم تخفيضها بالنسبة للجزء الذي يتم استبداله، وفي حالة تعذر تخفيض القيمة العادلة للجزء المستبدل يكون البديل هو إدراج تكلفة الاستبدال ضمن القيمة الدفترية للأصل ثم بعد ذلك إعادة تقدير القيمة العادلة كما يحدث في حالات الإضافات التي لا تتضمن استبدالات.

- تحدد الأرباح والخسائر الناتجة عن توقف استخدام العقار أو الاستبعاد بالفرق بين صافى متحصلات التصرف في العقار وصافى القيمة الدفترية له ويتم الاعتراف بها في الأرباح أو الخسائر (إلا إذا تطلب معيار المحاسبة المصرى رقم (٢٠) الخاص بالتأجير التمويلي غير ذلك في حالة البيع مع إعادة التأجير) وذلك في فترة التوقف عن الاستخدام أو التصرف في الأصل.

- في بعض الأحيان تمتلك المنشأة أصلاً تؤجره للشركة الأم أو لشركة شقيقة حيث تقوم هذه الشركة أو تلك بشغله ولا يعد هذا العقار استثماراً عقارياً في القوائم المالية المجمعة التي تشمل الشركتين ، وذلك لأن العقار مشغول من مالكه من وجهة نظر المجموعة ككل. ومع ذلك من وجهة نظر المنشأة الفردية التي تملكه يعد هذا العقار استثماراً عقارياً إذا اتفق مع التعريف للاعتراف به كاستثمار عقاري وعلى هذا فإن المؤجر يعامل هذا العقار كاستثمار عقارى في القوائم المالية الخاصة به.

العرض والإفصاح

أ - متطلبات إفصاح عامة سواء تم استخدام التكلفة أو القيمة العادلة :

١- الدخل الناتج من الإيجار خلال الفترة.

٢- نفقات التشغيل للاستثمارات العقارية التي لم تحقق دخل خلال الفترة.

٣- القيود المفروضة على الاستثمارات العقارية.

٤- أى التزامات تعاقد مادية لشراء وإنشاء وتطوير الاستثمارات العقارية.

ب - متطلبات إفصاح عندما يتم استخدام القيمة العادلة :

- ١- الطرق والافتراضات المستخدمة في تحديد القيمة العادلة.
- ٢- الإضافات والاستبعادات خلال الفترة.
- ٣- صافي الأرباح والخسائر من تسوية القيمة العادلة.
- ٤- التحويل خلال الفترة.

ج - متطلبات إفصاح عندما يتم استخدام التكلفة :

- ١- طرق الإهلاك المستخدمة.
- ٢- الأعمار الافتراضية أو معدلات الإهلاك المستخدمة.
- ٣- إجمالي التكلفة الدفترية ومجمع الإهلاك فى بداية ونهاية الفترة.
- ٤- مطابقة رصيد القيمة الدفترية عند بداية ونهاية الفترة (الإضافات والاستبعادات والإهلاك وخسائر الاضمحلال فى قيمة الأصول المعترف بها أو المعكوسة).
- ٥- التحويلات خلال الفترة.

مثال

شركة لديها مجموعة استثمارات عقارية (ليست بغرض البيع أو الاستخدام) وتتبع الشركة سياسة التقييم باستخدام القيمة العادلة، وفيما يلي بيانات كل عقار:

العقار	القيمة المعدلة بالدفاتر في ٢٠٠٦/١٢/٣١ ألف جنيه	القيمة العادلة في ٢٠٠٦/١٢/٣١ ألف جنيه	التكلفة الأولية (الأصلية) خلال عام ٢٠٠٥ ألف جنيه
أ	١٠٠	١٢٠	١٠٠
ب	١٥٠	١١٠	١٥٠
ج	٢٠٠	٢٥٠	٢٢٠

المطلوب

١- تحديد الأرباح أو الخسائر الناتجة من كل عقار في ٢٠٠٦/١٢/٣١.

٢- إعداد القيود المحاسبية.

الحل

١ – تحديد الارباح أو الخسائر لكل عقار:

أ – بالنسبة للعقار (أ) يوجد ارباح ٢٠ ألف جنيه مصرى يتم الاعتراف بها بالكامل فى قائمة الدخل.

ب – بالنسبة للعقار (ب) يوجد خسائر ٤٠ ألف جنيه مصرى يتم الاعتراف بها بالكامل فى قائمة الدخل.

ج – بالنسبة للعقار (ج) يوجد ارباح ٥٠ ألف جنيه مصرى يتم الاعتراف بها بالكامل فى قائمة الدخل.

إذاً الارباح أو الخسائر للعقارات جميعاً:

قائمة الدخل = ٢٠ (أ) - ٤٠ (ب) + ٥٠ (ج) = ٣٠ ألف جنيه مصرى.

٢ – القيود المحاسبية:

من مذكورين

٢٠ ح / العقار (أ)

٥٠ ح / العقار (ج)

إلى مذكورين

٤٠ ح / العقار (ب)

٣٠ ح / ارباح تقييم الاستثمارات العقارية