

معيار المحاسبة الدولي 40: عقارات استثمارية

INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARD 40

Contents

ملخص:	2
1 مقدمة	2
2 الغرض من المعيار (الهدف)	3
3 محتوى المعيار (نطاق)	3
4 الآثار المحاسبية	3
1.4 التقييم الأولي	3
2.4 التقييمات اللاحقة (القياس اللاحق)	4
1.2.4 طريقة القيمة العادلة	4
2.2.4 طريقة التكلفة المطفأة	4
5 التعريفات والمصطلحات الواردة في المعيار	5
5 المعلومات الواجب تقديمها (الإفصاح)	5
6. Bibliography List:	6
7. Acknowledgement	7

ملخص:

معيار المحاسبة الدولي 40، هو معيار محاسبي يحكم الاعتراف والقياس والكشف عن العقارات الاستثمارية. وينطبق ذلك على الأصول العقارية المحتفظ بها لكسب الإيجارات أو لزيادة رأس المال. ويحدد المعيار التقييم الأولي بالتكلفة وخيارات إعادة التقييم اللاحقة، مع تغيرات القيمة العادلة التي تؤثر على صافي الدخل. حل معيار المحاسبة الدولي 40 محل معيار المحاسبة الدولي 25 ويضع معايير للتمييز بين العقارات الاستثمارية والعقارات التي يشغلها المالك أو العقارات المحتفظ بها للبيع. ومن الجدير بالذكر أنه يتطلب من الكيانات تقييم ما إذا كان سيتم تطبيق معيار المحاسبة الدولي 40 أو معيار المحاسبة الدولي 16 أو معيار المحاسبة الدولي 2 بناءً على استخدام العقار. يشجع المعيار على التطبيق المبكر ويوفر إرشادات مفصلة حول المعالجة المحاسبية والتحويلات والإفصاحات المتعلقة بالعقارات الاستثمارية.

1. مقدمة

تلجأ بعض الشركات إلى استثمار جزء من أموالها في الأراضي والمباني (العقارات) وذلك بهدف تأجير هذه العقارات للغير والحصول منها على إيرادات التأجير. كما تلجأ بعض الشركات إلى الاستثمار في العقارات بهدف الاحتفاظ بها لفترة طويلة وبالتالي الاستفادة من ارتفاع أسعارها السوقية مما يحقق لها أرباح رأسمالية عند عملية بيعها. ونظراً لزيادة اقبال الشركات على الاستثمار في العقارات وضخامة الأموال المستثمرة في هذا الجانب، فقد تم تخصيص معيار المحاسبة الدولي رقم (40): "الاستثمارات العقارية" لمعالجة الجوانب المحاسبية المختلفة لهذه الاستثمارات من اعتراف وقياس وافصاح.

ويجب التنويه إلى أن امتلاك المنشأة للعقارات (أراضي ومباني) قد يكون لأسباب عديدة منها استخدام هذه العقارات لغايات استخدامات المنشأة مثل مباني المصانع والمباني التي تستخدم كمكاتب للإدارة والمباني التي تستخدم كمستودعات بضاعة، وهذا النوع من العقارات يختلف عن الاستثمارات العقارية حيث يطبق عليه متطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم (16): "الممتلكات والمصانع والمعدات" كما أن هناك منشآت أخرى مثل شركات الإسكان، تقوم بإنشاء الابنية لغايات بيعها بعد ذلك، أي أن نشاط البناء بالنسبة لها يعتبر نشاط تشغيلي، وبالتالي يطبق على هذا النوع من العقارات متطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم (2) "المخزون"، وتعتبر العقارات في هذه الحالة أصول متداولة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (2).

2. الغرض من المعيار (الهدف)

يهدف هذا المعيار إلى وصف المعالجة المحاسبية للعقار الاستثماري ومتطلبات الإفصاح ذات العلاقة.

3. محتوى المعيار (نطاق)

العقارات الاستثمارية هي ممتلكات عقارية محتفظ بها لكسب الإيجارات أو لزيادة رأس المال، والتي يحتفظ بها إما المالك أو المستأجر بموجب عقد إيجار. ويشمل ذلك الأراضي أو المباني أو أجزاء المباني، بما في ذلك الممتلكات التي لم يتم تحديد استخدامها النهائي بعد. ومع ذلك، فإن الممتلكات المستخدمة لإنتاج أو توريد السلع أو الخدمات، أو الأغراض الإدارية، أو الإيجار لموظفي المنشأة، أو البيع في سياق العمل العادي، أو البناء أو التطوير لمثل هذا البيع، نيابة عن أطراف ثالثة، أو العقارات التي يشغلها المالك لا تعتبر ضمن نطاق المعيار المحاسبي الدولي رقم 40. تعتبر العقارات التي يتم إنشاؤها أو تطويرها للاستخدام المستقبلي كعقارات استثمارية بمثابة عقارات استثمارية إذا كان هذا هو الغرض النهائي لها. كما لا ينطبق هذا المعيار على:

- الأصول الحيوية المتعلقة بالنشاط الزراعي¹.
- حقوق التعدين والاحتياطيات المعدنية مثل النفط والغاز الطبيعي والموارد غير المتجددة المشابهة.

4. الآثار المحاسبية

1.4 التقييم الأولي

ويتوافق التقييم الأولي مع تكلفة الاستحواذ، بما في ذلك:

- سعر الشراء، بما في ذلك تكاليف المعاملة.
- جميع المصاريف المتعلقة مباشرة بعملية الاستحواذ (رسوم النقل والرسوم).

¹ انظر المعيار الدولي للمحاسبة 41 "الزراعة" والمعيار الدولي للمحاسبة 16 "العقارات والآلات والمعدات"

2.4 التقييمات اللاحقة (القياس اللاحق)

بالنسبة للتقييمات اللاحقة، يمكن للجهة الاختيار بحرية بين طريقتين، وهما:

- القيمة العادلة.

- التكلفة (سعر التكلفة التاريخية).

ومع ذلك، إذا تم اعتماد طريقة القيمة العادلة، فيجب على الشركة تطبيقها على جميع عقاراتها الاستثمارية، باستثناء تلك التي لا يمكن تحديد قيمتها العادلة عند كل إغلاق.

1.2.4 طريقة القيمة العادلة

يتم تحديد القيمة العادلة للعقار الاستثماري وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 13. إن الأساس الأكثر ملاءمة لقياس القيمة العادلة للعقار هو تلك الناتجة عن المعاملات الحالية، المتعلقة بعقار مماثل، في نفس الموقع ونفس الحالة، ضمن إطار السوق النشط.

وفي حالة فشل ذلك، تعتبر العناصر التالية ذات صلة:

- تصحيح أسعار السوق للعقارات المختلفة لمراعاة الخصوصيات.

- خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بناء على شروط عقود الإيجار.

عندما تصبح معايير السوق التي تعمل كأساس لتقييم القيمة العادلة غير فعالة (طبيعة المعاملات غير المتكررة وعدم توفر تحديد التدفقات النقدية المستقبلية المخصصة)، تقوم الشركة بعد ذلك بتقييم قيمة ممتلكاتها من خلال تطبيق أحكام معيار المحاسبة الدولي رقم 16.

يتم الاعتراف بالتغير في القيمة العادلة في نتيجة السنة المالية التي يحدث فيها.

2.2.4 طريقة التكلفة المطفأة

تكلفة العقار الاستثماري تساوي التكلفة الأولية ناقصا الاستهلاك المتراكم وخسائر القيمة. وعندما تطبق المنشأة هذه الطريقة، يجب عليها أن تذكر القيمة العادلة لكل عقار استثماري في الملحق.

5. التعريفات والمصطلحات الواردة في المعيار

الاستثمارات العقارية **Investment: Property**: هي أرض أو مبنى (أو جزء من مبنى) أو كلاهما محتفظ بها من قبل المالك (أو المستأجر بموجب عقد إيجار تمويلي) لتحقيق إيراد إما من عملية تأجير العقار للغير أو من الأرباح الرأسمالية الناتجة عن إرتفاع قيمة العقار الرأسمالية، أو كلاهما ولا يدخل ضمن الاستثمارات العقارية:

- أ- العقارات التي تستخدم في تصنيع أو توريد البضائع أو الخدمات أو التي تستخدم للأغراض الإدارية.
- ب. العقارات التي يتم بيعها من قبل المنشأة في سياق الأعمال العادية.

القيمة العادلة للأصل **Fair Value**: هي المبلغ الذي سيتم استلامه إذا تم بيع الأصل أو دفعه لتسديد الالتزام في عملية اعتيادية بين أطراف مشاركة بالسوق المنتظم بتاريخ قياس القيمة العادلة (انظر معيار IFRS13).

التكلفة **Cost**: هي عبارة عن النقدية المدفوعة أو التضحيات التي تقدمها المنشأة أو القيمة العادلة للأصل المتنازل عنه مقابل حياة الأصل أو إنشائه.

القيمة المسجلة أو المرحلة **Carrying Amount**: هي قيمة الأصل المعترف بها بتاريخ الميزانية العمومية.

العقار المشغول من مالكة **Owner-Occupied Property**: هو العقار المحتفظ به من قبل المالك (أو المستأجر بموجب عقد إيجار تمويلي) لغايات استخدامه في الإنتاج أو توريد البضائع أو الخدمات أو للأغراض الإدارية.

5. المعلومات الواجب تقديمها (الإفصاح)

يجب عرض العقارات الاستثمارية بشكل منفصل كأصول. بالإضافة إلى ذلك، يجب على الجهة تحديد:

- طريقة التقييم المطبقة على العقارات الاستثمارية (القيمة العادلة أو التكلفة).
- الطرق والافتراضات المستخدمة لتقييم القيمة العادلة.

- مراجع المقيم الخارجي المحتمل ومؤهلاته وحالته من حيث الاستقلالية.
- إيرادات الإيجار ومصروفات التشغيل المباشرة المرتبطة بالعقارات الاستثمارية.
- الالتزامات والضمانات المقدمة فيما يتعلق بالعقارات الاستثمارية.
- بالنسبة لنموذج التكلفة:

طرق الاستهلاك ومعدلاته المستخدمة،

إجمالي القيمة الدفترية والإهلاك في بداية ونهاية الفترة،

ذكر القيمة العادلة للعقار الاستثماري.

لنموذج القيمة العادلة:

التسوية بين القيمة الدفترية الافتتاحية والختامية (القيود، المخارج، التحويلات، نتيجة التغيرات في القيمة العادلة).

ملاحظة: كجزء من التحسينات الدورية التي قررها مجلس معايير المحاسبة الدولية، والتي اعتمدها الاتحاد الأوروبي في 18 و 19 ديسمبر 2014، يجب على الإدارة تطوير معايير تسمح لها بممارسة الاختيار بطريقة دائمة ومتناسكة. يتم تصنيفها كعقار استثماري عندما يكون التصنيف صعباً وفي سياق دمج الأعمال. ويجب تقديم معلومات محددة عن المعايير المحددة.

•

