الإستثمار العقاري Property Investment

الإستثمار العقاري Property Investment

تعتبر الاستثمارات العقارية جزء لا يتجزأ من إقتصاد أي دولة حيث يتم الإستثمار في العديد من المشاريع وبمبالغ طائلة وعلى هذا الأساس سيكون من المفيد أن نلقي نظرة على المبادئ المحاسبية الهامة للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية وعلى وجه التحديد المعيار 40 الخاص بالإستثمارات العقارية .
ما هي الإستثمارات العقارية ؟
الإستثمارات العقارية هي ملكية أرض أو بناية أو الإثنان معاً أو جزء منهما تعود للمالك أو المستأجر بموجب عقد إيجار تمويلي لكسب الإيجار او الإرتفاع في قيمتها أو الإثنين معاً بدلاً من إستخدامها في الإنتاج أو توريد البضائع والخدمات أو للأغراض الإدارية أو للبيع ضمن النشاط المعتاد للمنشأة .
ويجوز أن يصنف ويحسب الإستثمار العقاري الذي يملكه شخص ما بموجب عقد إيجار تشغيلي على أنه استثمار عقاري إذا ما انطبق على العقار تعريف الاستثمار العقاري وفي حالة كون المنشأة تستخدم نموذج القيمة العادلة لحساب الإستثمار العقاري ،وفيما يلي بعض الأمثلة على الإستثمار العقاري :
* الأرض المحتفظ بها بهدف تحقيق ارتفاع في قيمتها على المدى البعيد وليس بغرض البيع على المدى القريب وعلى هذا الأساس فإن الأرض المحتفظ بها لغرض مستقبلي غير محدد تعتبر ارض محتفظ بها بقصد زيادة قيمتها .
* مبنى تملكه المنشأة أو تستأجره المنشأة بموجب عقد إيجار تمويلي وتؤجره بموجب عقد إيجار تشغيلي .
* عقار يتم تطويره لاستخدام مستقبلي كإستثمار عقاري .
متى يتم الإعتراف بالإستثمار العقاري كأصل ؟
يتم الإعتراف بالأصل على أنه إستثمار في الحالتين التاليتين :
1- عندما يكون من المحتمل أن يحقق منافع إقتصادية في المستقبل .
2- عندما يمكن قياس تكلفته بصورة موثوق بها .
بأي مبلغ يتم الإعتراف مبدئياً بالإستثمار العقاري ؟
يقاس الإستثمار العقاري مبدئياً بتكلفته وتشمل التكلفة ثمن الشراء وأي نفقات مباشرة متعلقة بالإستثمار العقاري المشترى بينما يتم إحتساب تكاليف الأرض والبناء بالنسبة للإستثمار العقاري المشيد ولا تعتبر المنشأة تكاليف الصيانة اليومية ضمن قيمة الإستثمار العقاري بل يتم تحميل مثل هذه التكاليف على بيان الأرباح والخسائر ، وإذا جرى تأجيل سداد دفعات الإستثمار العقاري فستكون تكلفته حينها هي المقابل النقدي لثمنه .
يجب أن تكون التكلفة المبدئيه للإستثمار العقاري المحتفظ به بموجب عقد إيجار هي القيمة العادلة للعقار أو القيمة الحالية لمدفوعات الإيجار بحدها الأدنى أيهما أقل وينبغي تثبيت مبلغ معادل له على أنه إلتزام وهنا تكون القيمة العادلة للعقار هي القيمة العادلة للفائدة المتحققة من العقار المؤجر وليس العقار بحد ذاته .

عند أي مقدار يتم قياس الإستثمار العقاري بعد الإعتراف الأولي ؟
يجب على المنشأة أن تختار سياسة محاسبية مناسبة لقياس استثماراتها العقارية من بين النماذج التالية :
* نموذج القيمة العادلة
* نموذج التكلفة
ومع ذلك إذا ما تم إحتساب العقار المؤجر بموجب عقد إيجار تشغيلي عقاراً إستثمارياً فستكون الحاجه لإختيار

الحساب بالقيمة العادلة وخيار التكلفة لن يكون متاحاً ، وإعتباراً من يناير 2009 يمكن أن يتم قياس الإستثمارات العقارية قيد الإنشاء أيضاً بالقيمة العادلة إذا ما كان بالإمكان تحديد هذه القيمة والتي كان يجري حسابها من قبل على أنها تكلفة حتى الإنتهاء من التشييد ، وإذا ما إختارت المنشأة نظام القيمة العادلة أو التكلفة لإستثمارها العقاري فالمطلوب منها حينذاك تطبيق نفس النظام على العقارات المشابهة .

نموذج القيمة العادلة

بموجب نموذج القيمة العادلة تقيس المنشأة الإستثمار العقاري بالقيمة العادلة ويعترف بالأرباح والخسائر الناتجة عن تغير القيمة العادلة للإستثمار العقاري على أنها أرباح وخسائر .

إن القيمة العادلة للإستثمارات العقارية هي الثمن الذي يتم بموجبه التبادل بين أطراف كل منهم لديه الرغبة في التبادل وعلى بينة من الحقائق ويتعاملان بإرادة حرة حيث ينبغي أن تعكس القيمة العادلة ظروف السوق في نهاية فترة التسويق .

وفي هذا الإطار من المهم الإشارة إلى أن النفقات الرأسمالية المستقبلية المخصصة لتطوير العقار والفوائد المستقبلية ذات الصلة بهذه النفقات المستقبلية يتم أخذها بعين الإعتبار عند تحديد القيمة العادلة للإستثمارات العقارية قيد الإنشاء كونها جزء من خطة الإنشاء الإستراتيجية ، وأمثلة القيمة العادلة أسعار الأسهم المتداولة في البورصة في حالة كون الأسهم متداولة وكذا تقارير تقييم العقار للممتلكات العقارية .

نموذج التكلفة

بموجب نموذج التكلفة تقيس المنشأة استثماراتها العقارية طبقاً لمتطلبات معيار المحاسبة رقم 16 حيث القيمة الدفترية تساوي التكلفة ناقص أي استهلاك متراكم وأي خسائر متراكمة في القيمة ورغم ذلك إذا ما تم إختيار هذا النموذج فإنه ينبغي اعتبار القيمة المتبقية من العقار تساوي صفراً نقطة واحدة علينا ملاحظتها هنا وهي أنه حتى لو اختارت المنشأة نموذج التكلفة تبقى بحاجة لأن تدون القيمة العادلة كملاحظة في الميزانية وكذلك في تاريخ إعداد القوائم المالية .

التحويلات

تتم التحويلات من وإلى الإستثمار العقاري فقط عندما يكون هناك تغيير في الإستخدام مؤيداً ببدء ونهاية استخدام المالك للعقار أو تحويله إلى مخزون أو البدء بتطوير الإستثمار تمهيداً لبيعه ....إلخ كما أن التحويل بين نموذجي القيمة العادلة والتكلفة غير مسموح به في الأحوال العادية ما لم يؤدي إلى عملية إفصاح أفضل لقيمة العقار .

الإستبعادات

يتم سحب الإعتراف بالإستثمارات العقارية أو استبعادها من الميزانية عند التصرف بها أو عندما يتم سحبها نهائياً من الإستخدام .

الإفصاح

على أي منشأ‘ة الإفصاح في المقام الأول عما يلي :

* إذا ما كانت تطبق نموذج القيمة العادلة أو نموذج التكلفة .
* القيمة العادلة للإستثمارات العقارية و الإفتراضات الهامة المطبقة في تحديد هذه القيمة .
* المبالغ المعترف بها في الأرباح والخسائر .
* إيرادات الإيجار من الإستثمار العقاري .
* مصروفات التشغيل المباشرة للإستثمارات العقارية .
* مجموع التغييرات المتراكمة في القيمة العادلة المعترف بها .
* التسوية بين المبلغ المسجل للإستثمارات العقارية عند بدء ونهاية الفترة الخاصة وبين الحركات الكبيرة .
* مدى وجود أي قيود على الإستثمارات العقارية وأي التزامات تعاقدية .
* طرق الإستهلاك ، المعدلات ، المبالغ ، صافي وإجمالي المبالغ المسجلة ، تفاصيل الإضافات ومبالغ إنخفاض القيمة لنماذج التكلفة .
* طبيعة التغير في سياسة المحاسبة .
* وصف شرط التحول فيما إذا كان التغي في سياسة المحاسبة تم وفق شروط التحول وفيما إذا كانت شروط التحويل يمكن أن يكون لها تأثير على الفترات المستقبلية .
* باقي الإفصاحات طبقاً للمعايير الدولية 16 ، 17 ، 40

وينبغي هنا الإشارة إلى أنه يتم وبصورة مستمرة إدخال التعديلات على إرشادات المعيار الدولي رقم 40 في سبيل حل القضايا المستقبلية وستؤدي عملية تطبيق هذه الإرشادات إلى تحسين التقديم العادل للإستثمارات العقارية ولكن هناك نوعان من التحديات المهمة التي علينا مواجهتها وهي :

1- توافر معلومات موثوق بها عن القيم العادلة في نهاية الفترة ، فهناك قلق جدي من أن المعلومات الموثوق بها لا تكون جاهزة على الدوام ولا تتوفر بسهولة أو أنها متاحة فقط بسعر مرتفع وعلى سبيل المثال عدم توفر القيم العادلة لبعض العقارات في غياب تداول مثل هذه العقارات في المناطق المجاورة له كما أن عملية تقييم الاستثمارات العقارية تتطلب خبرة تقنية لا تتوفر إلا مقابل ثمن الأمر الذي سيشكل تكلفة إضافية مكررة .

2- المقاومة النفسية تجاه تقبل هبوط الأسعار فالإدارة على استعداد دوماً للإعتراف بالأرباح عندما يكون هناك اتجاه تصاعدي للأسعار بينما لا تكون مستعدة دوماً للإعتراف بالخسائر عندما يكون اتجاه الأسعار نحو الأسفل .

جميع الحقوق محفوظة © مجلة المحاسب العربى