



معيار المحاسبة الدولي 40 - المعالجة المحاسبية للعقارات الاستثمارية ومتطلبات الإفصاح ذات العلاقة

معيار المحاسبة الدولي 40 - المعالجة المحاسبية للعقارات الاستثمارية ومتطلبات الإفصاح ذات العلاقة

مقدمة

يصف المعيار المحاسبي الدولي الأربعون المعالجة المحاسبية للعقارات الاستثمارية ومتطلبات الإفصاح ذات العلاقة. المعيار نافذ المفعول للبيانات المالية السنوية التي تغطي الفترات التي تبدأ في الأول من كانون الثاني (يناير) 2001 أو بعد هذا التاريخ. يشجع التطبيع الأبعد.

يستبدل المعيار المتطلبات السابقة في المعيار المحاسبي الأولي الخامس والعشرون "المحاسبة على الاستثمارات". حسب المعيار المحاسبي الدولي الخامس والعشرون كان يسمح للمنشأة للاختيار من بين معالجات محاسبية متنوعة للعقارات الاستثمارية (التكلفة المستهلكة حسب المعالجة المفضلة في المعيار المحاسبي الدولي السادس عشر "الممتلكات والتجهيزات والمعدات"، إعادة التقييم مع الاستهلاك حسب المعالجة البديلة المسموح بها في المعيار المحاسبي الدولي السادس عشر، التكلفة مطروحاً منها إنخفاض القيمة حسب المعيار المحاسبي الدولي الخامس والعشرون أو إعادة التقييم حسب المعيار المحاسبي الدولي الخامس والعشرون). تم سحب المعيار المحاسبي الدولي الخامس والعشرون عندما أصبح هذا المعيار نافذ المفعول.

يعرف العقار الاستثماري كعقار (أرض أو بناية أو جزء من بناية أو كليهما) معد (من قبل المالك أو من قبل المستأجر حسب عقد إيجار تمويلي) لتحقيق إيجارات أو للزيادة في القيمة الرأسمالية أو كليهما بدلاً من:

استخدامه في إنتاج أو تزويد السلع والخدمات أو للأغراض الإدارية.

بيعه من خلال النشاط الاعتيادي للعمل

لا يتعامل هذا المعيار مع:

العقار المشغول من المالك (وهو العقار المعد للاستخدام في إنتاج أو تزويد السلع والخدمات أو للأغراض الإدارية. المسجل حسب المعيار المحاسبي الدولي السادس عشر " الممتلكات والتجهيزات والمعدات" إما بالتكلفة المستهلكة أو بالمبلغ المعاد تقييمه مطروحاً منه الاستهلاك اللاحق.

العقار المعد للبيع خلال النشاط الاعتيادي للعمل المسجل بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحصيل أيهما أقل حسب المعيار المحاسبي الدولي الثاني "المخزن".

العقارات التي تم إنشاؤها أو تطويرها للاستخدام المستقبلي كعقارات استثمارية يتم تطبيع معيار المحاسبة الدولي السادس عشر لمثل هذه العقارات حتى يتم الانتهاء من الإنشاء أو التطوير، حيث يصبح العقار في ذلك

التاريخ عقاراً استثمارياً ويطبق عليه هذا المعيار. مع ذلك لا يطبق هذا المعيار للعقارات الاستثمارية القائمة والتي تم تطويرها للاستخدام المستقبلي المستمر كعقارات استثمارية.

الحصة المحفوظة من قبل المستأجر حسب عقد إيجار تشغيلي، والمتناول بالمعيار المحاسبي الدولي السابع عشر "عقود الإيجار"

الغايات والمصادر الطبيعية المتجددة المشابهة، و

حقوق التعدين، التنقيب عن واستخراج المعادن والنفط والغاز الطبيعي والمصادر الطبيعية الغير متجددة المشابهة.

يسمح هذا المعيار للمنشأة لاختيار إما:

نموذج التكلفة العادلة: يجب قياس العقار الاستثماري بالقيمة العادلة ويجب الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في بيان الدخل، أو

نموذج التكلفة: نموذج التكلفة هو المعالجة المفضلة في المعيار المحاسبي الدولي السادس عشر "الممتلكات والتجهيزات والمعدات" يجب قياس العقار الاستثماري بالتكلفة المستهلكة (مطروحاً منها أي خسائر إنخفاض قيمة متراكمة). يجب على المنشأة التي تختار نموذج التكلفة أن تفصح عن القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية.

يختلف نموذج القيمة العادلة عن نموذج إعادة التقييم الذي يسمح به المجلس حالياً لبعض الموجودات الغير مالية. حسب نموذج إعادة التقييم يتم الاعتراف بالزيادات في القيمة الدفترية الاعلى من مقياس أساس التكلفة كفائض إعادة تقييم. مع ذلك ، حسب نموذج القيمة العادلة يعترف بجميع التغيرات في القيمة العادلة في بيان الدخل.

هذه المرة الأولى التي يقدم فيها المجلس محاسبة نموذج القيمة العادلة لموجودات غير مالية. أظهرت رسائل التعليق على المسودة E64 أنه بالرغم من دعم الكثيرين لهذه الخطوة، ما زال لدى الكثير من الآخرين تحفظات فكرية وعملية مهمة بخصوص توسيع نموذج القيمة العادلة لموجودات غير مالية. البعض يعتقد أيضاً أن أسواق معينة للعقارات غير ناضجة بما فيه الكفاية بعد من أجل أن يعمل نموذج القيمة العادلة بشكل مرضي. علاوة على ذلك يعتقد البعض أنه من المستحيل خلق تعريف حازم للعقار الاستثماري وأن هذا يجعل من غير العملي تطبيق نموذج القيمة العادلة في الوقت الحالي.

من أجل هذه الأسباب يعتقد المجلس أنه من غير العملي في هذه المرحلة تطبيق نموذج القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية. بنفس الوقت، يعتقد المجلس أنه من المرغوب فيه السماح بنموذج القيمة العادلة هذه الخطوة المهمة للأمام ستسمح لمعدي ومستخدمي البيانات المالية لاكتساب خبرة أكبر في التعامل مع نموذج القيمة العادلة وستعطي وقتاً لاسواق معينة للعقارات لتحقيق نضوج أكبر.

يتطلب المعيار أن على المنشأة تطبيق النموذج المختار لجميع عقاراتها الاستثمارية. يجب أن يتم التغير من نموذج لآخر فقط في حالة كان التغير سيعطي عرض أكثر ملائمة. هذا المعيار يبين أن من غير المحتمل الى حد كبير أن يكون عليه الحال عند التغير من نموذج القيمة العادلة الى نموذج التكلفة.

في حالات استثنائية ، هناك أدلة واضحة عندما تمتلك المنشأة عقاراً استثمارياً لأول مرة (أو عندما يصبح عقاراً قائماً عقاراً استثمارياً لأول مرة بعد انتهاء الإنشاء أو التطوير، أو بعد التغير في الاستخدام) أن المنشأة لن تكون قادرة على تحديد القيمة العادلة للعقار الاستثماري بشكل موثوق على أساس مستمر. في مثل هذه الحالات، يتطلب المعيار من المنشأة أن تقيس ذلك العقار الاستثماري باستخدام المعالجة المفضلة في المعيار المحاسبي الدولي السادس عشر حتى استبعاده، يجب افتراض القيمة المتبقية (التخريدية) على أنها صفر. المنشأة التي اختارت نموذج القيمة العادلة تقيس جميع عقاراتها الاستثمارية الأخرى بالقيمة العادلة.

الملحق (أ) هو شجرة قرارات تلخص كيف تحدد المنشأة فيما إذا كان يجب أن تطبق المعيار المحاسبي الدولي الأربعون (للعقارات الاستثمارية) بدلاً من المعيار المحاسبي الدولي السادس عشر "الممتلكات والتجهيزات

والمعدات" (للعقارات المشغولة من المالك أو للعقارات التي يتم إنشاؤها أو تطويرها للاستخدام المستقبلي كعقارات استثمارية)، أو المعيار المحاسبي الدولي الثاني "المخزن" (للعقارات المعدة للبيع من خلال النشاط الاعتيادي للعمل).

الملخص (ب) "أساس الاستنتاجات) يلخص أسباب المجلس لتبني المتطلبات المبينة في المعيار المحاسبي الدولي الأربعون.

المحتويات

المعيار المحاسبي الدولي الأربعون

العقارات الاستثمارية

الفقرات

الهدف

النطاق

3-1

تعريفات

14-4

الاعتراف

16-15

القياس الأولى

الإففاق اللاحق

23-22

القياس اللاحق للاعتراف الأولي

50-24

نموذج القيمة العادلة

49-27

عدم القدرة على قياس القيمة العادلة بموثوقية

49-47

نموذج التكلفة

50

التحويلات

59-51

الاستيعادات

64-60

الإفصاح

69-65

نموذج القيمة العادلة ونموذج التكلفة

66-65

نموذج القيمة العادلة

68-67

نموذج التكلفة

69

أحكام انتقالية

73-70

نموذج القيمة العادلة

72-70

نموذج التكلفة

73

تاريخ النفاذ

75-74

سحب معيار المحاسبة الدولي الخامس والعشرون "المحاسبة على الاستثمارات"

الملحق أ. شجرة القرارات

الملحق ب. أساس الاستنتاجات

خلفية

ب1-4

الحاجة الى معيار منفصل

ب5-6

النطاق

ب29-7

منشآت العقارات الاستثمارية

ب7

قطاعات العقارات والاستثمارية المقدم عنها تقارير

ب8-9

عقود الإيجار التشغيلية الطويلة الأجل

ب15-10

العقارات الاستثمارية قيد الإنشاء

ب20-16

العقارات المشغولة من قبل منشأة أخرى بنفس المجموعة

ب24-21

المطلوبات المتعلقة بالعقارات الاستثمارية

ب26-25

المنح الحكومية

ب29-27

تعريف العقار الاستثماري

ب39-30

الإفناق اللاحق

ب42-40

القياس اللاحق

ب65-43

نموذج المحاسبة

إرشادات على القيمة العادلة

ب54-52

التقييم المستقل

ب65-55

عدم القدرة على قياس القيمة العادلة بموثوقية

ب62-57

المكاسب والخسائر على إعادة القياس للقيمة العادلة

ب65-63

التحويلات

ب66

ملخص التغييرات على المسودة E64

ب67

المعيار المحاسبي الدولي الأربعون

العقارات الاستثمارية

يجب قراءة المعايير المكتوبة بخط مائل وداكن في ضوء مادة الخلفية وإرشادات التطبيق في هذا المعيار، وفي ضوء المقدمة لمعايير المحاسبة الدولية، وليس من المقصود تطبيق معايير المحاسبة الدولية على البنود الغير مهمة نسبياً (أنظر الفقرة 12 من المقدمة).

الهدف

هدف هذا المعيار هو وصف المعالجة المحاسبية للعقارات الاستثمارية ومتطلبات الإفصاح ذات العلاقة.

النطاق

يجب تطبيق هذا المعيار عند الاعتراف والقياس والإفصاح للعقارات الاستثمارية.

يتعامل هذا المعيار من بين أشياء أخرى مع القياس للعقار الاستثماري في البيانات المالية للمستأجر المتحفظ به حسب عقد إيجار تمويلي ومع القياس في البيانات المالية للمؤجر للعقار الاستثماري المؤجر حسب عقد إيجار تشغيلي. لا يتعامل هذا المعيار مع أمور متناولة في المعيار المحاسبي الدولي السابع عشر "عقود الإيجار" وتشمل:

تصنيف عقود الإيجار كعقود إيجار تمويلية أو عقود إيجار تشغيلية،

الاعتراف بدخل عقد الإيجار المتحقق من العقارات الاستثمارية (أنظر أيضاً معيار المحاسبة الدولي الثامن عشر "الإيراد"،

القياس في البيانات المالية للمستأجر لعقار متحفظ به حسب عقد إيجار تشغيلي،

القياس في البيانات المالية للمؤجر لعقار مؤجر حسب عقد إيجار تمويلي،

المحاسبة على عمليات البيع وإعادة التأجير، و

الإفصاح عن عقود الإيجار التمويلية وعقود الإيجار التشغيلية.

هذا المعيار لا يطبق على :

الغايات والمصادر الطبيعية المتجددة، و

حقوق التعدين، التنقيب عن واستخراج المعادن والنفط والغاز الطبيعي والمصادر الغير متجددة المشابهة.

تعريفات

تستخدم المصطلحات التالية في هذا المعيار بالمعاني المحددة لها:

العقار الاستثماري هو عقار (أرض أو بناية - أو جزء من بناية - أو كليهما) معدة (من قبل المالك أو المستأجر حسب عقد إيجار تمويلي) لتحقيق إيجارات أو للزيادة في قيمته الرأسمالية أو كليهما وليس:

للاستخدام في الإنتاج أو تزويد السلع والخدمات أو لأغراض إدارية ، أو

لبيع من خلال النشاط الاعتيادي للعمل.

العقار المشغول من المالك هو العقار المعد (من المالك أو المستأجر حسب عقد إيجار تمويلي) للاستخدام في إنتاج وتزويد السلع والخدمات أو لأغراض إدارية

القيمة العادلة هي المبلغ والذي يمكن مبادلة الأصل به بين أطراف مطلعة وراغبة في عملية متكافئة

التكلفة هي مبلغ النقد أو معادلات النقد المدفوعة أو القيمة العادلة للدفعات الأخرى المعطى لامتلاك أصل في تاريخ امتلاكه أو إنشاؤه.

القيمة الدفترية هو المبلغ المعترف به للأصل في الميزانية العمومية

يتم الاحتفاظ بالعقار الاستثماري لتحقيق إيجارات أو لزيادة القيمة الرأسمالية أو لكليهما. لذلك يولد العقار الاستثماري تدفقات نقدية مستقلة لحد كبير عن الموجودات الأخرى المحفوظة من قبل المنشأة. هذا يميز الاستثمار العقاري من العقار المشغول من المالك. يولد إنتاج أو تزويد السلع أو الخدمات (أو استخدام العقار لإغراض إدارية) تدفقات نقدية يمكن نسبتها ليس فقط الى العقار ولكن أيضاً الى موجودات أخرى تستخدم في عملية الإنتاج أو التزويد. يطبق المعيار المحاسبي الدولي السادس عشر "الممتلكات والتجهيزات" المعدات" على

التالية هي أمثلة على العقارات الاستثمارية:

الأرض المعدة للزيادة طويلة الأجل في القيمة الرأسمالية وليس للبيع قصير الأجل خلال النشاط الاعتيادي للعمل.

الأرض المحفوظة حالياً للاستخدام المستقبلي الغير محدد (إذا لم تحدد المنشأة أنها ستستخدم الأرض إما كعقار مشغول من المالك أو للبيع قصير الأجل خلال النشاط الاعتيادي للعمل، تعتبر الأرض معدة للزيادة في القيمة الرأسمالية).

بناية مملوكة من قبل المنشأة المصدرة للتقارير (أو محفوظة من قبل المنشأة المصدرة للتقارير حسب عقد إيجار تمويلي) ومؤجرة حسب عقد إيجار تشغيلي واحد أو أكثر، و

بناية شاغرة ولكنها معدة للإيجار حسب عقد إيجار تشغيلي واحد أو أكثر.

التالية هي أمثلة على بنود ليست عقارات استثمارية ولذلك لا تخضع لنطاق هذا المعيار:

عقار معد للبيع خلال النشاط الاعتيادي للعمل أو في عملية البناء أو التطوير من أجل هذا البيع (أنظر المعيار المحاسبي الدولي الثاني "المخزون")، على سبيل المثال عقار تم امتلاكه حصرياً من أجل الاستبعاد اللاحق في المستقبل القريب أو من أجل التطوير وإعادة البيع،

عقارات يتم إنشاؤها أو تطويرها بالنيابة عن طرف ثالث (أنظر المعيار المحاسبي الدولي الحادي عشر "عقود الإنشاءات")،

العقار المشغول من المالك (أنظر المعيار المحاسبي الدولي السادس عشر "الممتلكات والتجهيزات والمعدات") شاملاً (من بين أشياء أخرى) العقار المعد من أجل الاستخدام المستقبلي كعقار مشغول من المالك، العقار المعد للتطوير المستقبلي والاستخدام اللاحق كعقار مشغول من المالك، العقار المشغول من قبل الموظفين (بغض النظر دفع الموظفين إيجار حسب أسعار السوق أم لا) والعقار المشغول من قبل المالك بانتظار الاستبعاد، و

العقار الذي تم إنشاؤه أو تطويره للاستخدام المستقبلي كعقار استثماري، يطبق المعيار المحاسبي الدولي السادس عشر لمثل هذا العقار حتى ينتهي الإنشاء أو التطوير، عند ذلك التاريخ يصبح العقار عقاراً استثمارياً ويطبق هذا المعيار. مع ذلك، لا يطبق هذا المعيار على العقار الاستثماري الحالي والذي تم تطويره للاستخدام المستقبلي المستمر كعقار استثماري (أنظر الفقرة 52).

عقارات معينة تشمل أجزاء تعد من أجل تحقيق الإيجارات أو للزيادة في القيمة الرأسمالية وجزء آخر معد للاستخدام في إنتاج أو تزويد السلع والخدمات أو لأغراض إدارية. إذا أمكن بيع هذه الأجزاء منفصلة (أو تم تأجيرها منفصلة حسب عقد إيجار تمويلي). تقوم المنشأة بالحاسبة على الأجزاء بشكل منفصل. في حالة عدم إمكانية بيع الأجزاء بشكل منفصل فإن العقار هو عقاراً استثمارياً فقط إذا أعد جزء غير مهم للاستخدام في إنتاج أو تزويد السلع والخدمات أو لأغراض إدارية.

في حالات معينة تزود المنشأة شاغلي العقار المحفوظ من قبل المنشأة بخدمات إضافية. تعامل المنشأة مثل

هذا العقار كعقار إستثماري إذا كانت الخدمات جزء غير مهم نسبياً من الصفقة ككل. مثال على هذا عندما يزود مالك بناية مكاتب خدمات أمن وصيانة للمستأجرين الذي يشغلون البناية.

في حالات أخرى، الخدمات المقدمة تكون جزءاً أكثر أهمية. على سبيل المثال، إذا كانت المنشأة تملك وتدير فندقاً فإن الخدمات المقدمة للضيوف هي جزء مهم من الصفقة ككل. ولذلك فإن الفندق المدار من قبل المالك يعتبر عقاراً مشغولاً من المالك وليس عقاراً إستثمارياً.

قد يكون من الصعب تحديد فيما إذا كانت الخدمات الإضافية مهمة بمكان بحيث لا تأهل العقار ليكون عقاراً إستثمارياً. على سبيل المثال ، أحياناً قد ينقل مالك الفندق مسؤوليات معينة الى أطراف ثالثة حسب عقود إدارية. تتفاوت شروط مثل هذه العقود الإدارية بشكل كبير. على إحدى طرفي النقيض قد يكون موقف المالك في جوهره كموقف المستثمر السلبي. بالجهة الأخرى قد يكون المالك ببساطة قد أوكل وظائف يومية معينة بينما بقي معرضاً إلى تغيرات التدفق النقدي المولدة من نشاطات الفندق.

الاجتهاد في الحكم مطلوب لتحديد فيما إذا كان العقار مؤهلاً كعقار إستثماري. تطور المنشأة مقاييس بحيث تستطيع ممارسة ذلك الاجتهاد في الحكم بتناسق وفقاً لتعريف العقار الاستثماري وللإرشاد ذو العلاقة في الفقرات 5-11. تتطلب الفقرة 66 (أ) من المنشأة أن تفصح عن هذه المقاييس عندما يكون التصنيف صعباً.

حسب المعيار المحاسبي الدولي السابع عشر "عقود الإيجار" لا يرسمل المستأجر عقاراً محفوظاً حسب عقود إيجار تشغيلي. ولذلك لا يعامل المستأجر حصته في مثل هذا العقار على أنها عقاراً إستثمارياً.

في بعض الحالات تمتلك المنشأة عقاراً مؤجراً ومشغولاً من قبل شركتها الام أو شركة تابعة أخرى. لا يؤهل العقار كعقار إستثماري في البيانات المالية الموحدة التي تشمل كلتا المنشأتين، لأن العقار هو عقار مشغول من المالك من وجهة نظر والمجموعة ككل. مع ذلك من وجهة نظر المنشأة الفردية التي تمتلك العقار فإن العقار هو عقاراً إستثمارياً إذا لبي التعريف في الفقرة 4. ولذلك يعامل المؤجر العقار كعقار إستثماري في بياناته المالية الفردية.

الاعتراف

يجب الاعتراف بالعقار الاستثماري كأصل عندما وفقط عندما:

من المحتمل أن المنافع الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بالعقار الاستثماري ستندفق للمنشأة، و

يمكن قياس تكلفة العقار الاستثماري بموثوقية

تحتاج المنشأة لتقييم درجة اليقين المرتبطة بالمنافع الاقتصادية المستقبلية على أساس الأدلة المتوفرة في تاريخ الاعتراف الأولي وذلك عند تحديد فيما إذا كان البند يلبي المقياس الأول للاعتراف. عادة يكون المقياس

الثاني للاعتراف محقق لان عملية التبادل الشاهدة على شراء الأصل تحدد تكلفته.

القياس الأولي

يجب قياس العقار الاستثماري أولياً حسب تكلفته. يجب تضمين تكاليف العملية في القياس الأولي.

تشمل تكلفة العقار الاستثماري المشتري سعر الشراء، وأية نفقات مباشرة يمكن نسبتها. تشمل النفقات الممكن نسبتها مباشرة على سبيل المثال الرسوم المهنية للخدمات القانونية وضرائب نقل العقار وتكاليف أخرى.

تكلفة العقار الاستثماري الذاتي الإنشاء هو تكلفته في تاريخ انتهاء الإنشاء أو التطوير. حتى ذلك التاريخ تطبق المنشأة معيار المحاسبة الدولي السادس عشر "الممتلكات والتجهيزات والمعدات". في ذلك التاريخ يصبح العقار عقاراً استثمارياً ويطبق هذا المعيار (أنظر الفقرات 51 (هـ) والفقرة 59 أدناه)

لا تزيد تكلفة العقار الاستثماري بتكاليف الإعداد (إلا إذا كانت ضرورية لوضع العقار في حالته التشغيلية) والخسائر الأولية التشغيلية التي حدثت قبل أن يحقق العقار الاستثماري المستوى المخطط له للاشغال أو المبالغ الغير اعتيادية من المواد المبددة، العمالة أو المصادر الأخرى التي حدثت لإنشاء أو تطوير العقار.

إذا تأجلت دفعة للعقار الاستثماري فإن تكلفته هي معادل السعر النقدي . يتم الاعتراف بالفرق بين هذا المبلغ ومجموع الدفعات كمصروف فائدة على مدى فترة الائتمان.

الإنفاق اللاحق

يجب إضافة الإنفاق اللاحق المتعلق بالعقار الاستثماري الذي تم الاعتراف به الى القيمة الدفترية للعقار الاستثماري عندما يكون من المحتمل أن منافع اقتصادية مستقبلية ستتدفق للمنشأة بما يزيد عن مستوى الأداء الأصلي المقدر للعقار الاستثماري يجب الاعتراف بجميع النفقات اللاحقة الأخرى كمصروف في الفترة التي حدثت فيها النفقات.

تعتمد المعالجة المحاسبية المناسبة للإنفاق الحاصل لاحقاً من امتلاك العقار الاستثماري على الظروف التي تم أخذها بالحسبان عند القياس والاعتراف الأولي للاستثمار ذو العلاقة. على سبيل المثال، يتم رسملة الإنفاق اللاحق لإرجاع المنافع الاقتصادية المستقبلية المتوقعة من الأصل عندما تكون القيمة الدفترية للعقار الاستثماري قد أخذت بالحسبان خسارة في المنافع الاقتصادية المستقبلية. هذه هي الحالة أيضاً عندما يعكس سعر الشراء لاصل التزام المنشأة لتحمل نفقات ضرورية في المستقبل لوضع الأصل في حالته التشغيلية. مثال على هذا قد تكون امتلاك بناية بحاجة الى ترميم. في مثل هذه الظروف تضاف النفقات اللاحقة الى القيمة الدفترية.

القياس اللاحق للاعتراف الأولي

على المنشأة أن تختار إما نموذج القيمة العادلة في الفقرات 27-49 أو نموذج التكلفة في الفقرة 50 كسياسة محاسبية ويجب أن تطبق هذه السياسة على جميع عقاراتها الاستثمارية.

ينص المعيار المحاسبي الدولي الثامن " صافي الربح أو الخسارة للفترة، الأخطاء الجوهرية والتغيرات في السياسات المحاسبية" إن التغيير الطوعي في السياسة المحاسبية يجب أن يتم إذا كان التغيير سيؤدي الى عرض أكثر ملائمة للأحداث أو العمليات في البيانات المالية للمنشأة. من غير المتوقع بدرجة كبيرة أن التغيير من نموذج القيمة العادلة الى نموذج التكلفة سيؤدي الى عرض أكثر ملائمة.

يتطلب هذا المعيار من جميع المنشآت أن تحدد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية لغرض القياس (نموذج القيمة العادلة) أو الإفصاح (نموذج التكلفة). تشجع المنشأة ولكن لا يطلب منها تحديد القيمة العادلة للعقار الاستثماري على أساس التقييم من قبل مقيم مستقل والذي يحمل مؤهلات معترف بها وملائمة والذي لديه خبرة حديثة في موقع وصنف العقار الاستثماري محل التقييم.

نموذج القيمة العادلة

بعد الاعتراف الأولي يجب على المنشأة التي اختارت نموذج القيمة العادلة أن تقيس جميع عقاراتها الاستثمارية بالقيمة العادلة، ما عدا في الحالات الاستثنائية المبينة في الفقرة 47.

يجب تضمين أي مكسب أو خسارة ناشئة من التغيير في القيمة العادلة للعقار الاستثماري في صافي الربح أو الخسارة للفترة التي نشأت فيها.

القيمة العادلة للعقار الاستثماري هي غالباً قيمته السوقية . تقاس القيمة العادلة بالسعر الأكثر احتمالاً والذي يمكن الحصول عليه بشكل معقول في السوق بتاريخ الميزانية العمومية ليتماشى مع تعريف القيمة العادلة. وهو أفضل سعر ممكن الحصول عليه بشكل معقول من البائع والسعر الأكثر موائمة يمكن الحصول عليه بشكل معقول من الشاري. هذا التقدير يستثنى بالتحديد سعراً مقدراً مضخماً أو منخفضاً نتيجة لشروط أو ظروف خاصة مثل التمويل الغير نمطي ترتيبات البيع وإعادة التأجير، اعتبارات خاصة أو امتيازات منحت من طرف مرتبط بعملية البيع.

تحدد المنشأة القيمة العادلة بدون أية خصومات لتكاليف العملية والتي قد تتحملها المنشأة عند البيع أو الاستبعاد.

يجب أن تعكس القيمة العادلة للعقار الاستثماري حالة السوق الفعلية والظروف كما هي في تاريخ الميزانية العمومية ، وليس كما في تاريخ ماضي أو مستقبلي.

القيمة العادلة المقدره هي محددة بوقت كما في تاريخ معين. لان الأسواق وظروفها قد تتغير، بأن قد تكون القيمة المقدره غير صحيحة أو غير مناسبة في وقت آخر. يفترض تعريف القيمة العادلة تبادل وإكمال العقد من أجل البيع متلازمين بدون أي انحراف في السعر والذي قد يحدث في عملية متكافئة بين أطراف راغبة وذات إطلاع في حالة كان التبادل والإكمال غير متلازمين.

تعكس القيمة العادلة للعقار الاستثماري بين أشياء أخرى دخل الإيجار من عقود الإيجار الحالية والفرصيات المعقولة والمدعومة التي تمثل وجهة نظر السوق بما تفترضه أطراف ذات إطلاع ورغبة عن دخل الإيجار من عقود إيجار مستقبلية بما يتناسب مع ظروف السوق الحالية.

يشير تعريف القيمة العادلة الى "أطراف راغبة وذات إطلاع" في هذا السياق، "ذات إطلاع" تعني أن كلاً من الشاري الراغب والبايع الراغب مطلعين بشكل معقول على طبيعة وخصائص العقار الاستثماري، استخداماته الحالية والمتوقعة ، وحالة السوق كما هي في تاريخ الميزانية العمومية.

الشاري الراغب هو متحفز وليس مجبراً على الشراء وهذا الشاري غير متلهفاً بشكل كبير وغير مصمم على الشراء بأي سعر. هذا الشاري أيضاً يشتري بما يتماشى مع وقائع السوق الحالي، ومع توقعات السوق الحالية بدلاً من سوق تخيلي أو افتراضي لا يمكن إثبات أو توقع وجوده. لن يدفع الشاري المفترض سعراً أعلى مما يتطلبه السوق. المالك الحالي للعقار الاستثماري يعد ضمن أولئك المشكلين للسوق.

البايع الراغب غير متلهف بشكل كبير وليس بائعاً مجبراً، وليس جاهزاً للبيع بأي سعر وليس جاهزاً ليمسك بسعر لا يعتبر معقولاً في السوق الحالي. البايع الراغب هو متحفز لبيع العقار الاستثماري بشروط السوق لافضل سعر يمكن الحصول عليه في السوق المفتوح بعد تسويق مناسب مهما يكن عليه السعر. لا تعتبر الظروف الحقيقية للمالك الفعلي للعقار الاستثماري جزءاً من هذه الاعتبارات لان البايع الراغب هو مالك افتراضي.

يعني تعبير "بعد تسويق مناسب" أن العقار الاستثماري سيكون معرضاً للسوق بالطريقة الأكثر ملائمة ليؤثر على بيعه بأفضل سعر يمكن الحصول عليه بشكل معقول. قد تتفاوت فترة التعرض حسب ظروف السوق، ولكن يجب أن تكون كافية للسماح للعقار الاستثماري بجلب انتباه عدد مناسب من الشارين المحتملين، يفترض في فترة التعرض أن تحدث قبل تاريخ الميزانية العمومية.

يشير تعريف القيمة العادلة الى عملية على أساس متكافئة. العملية على أساس متكافئة هي عملية بين أطراف ليس لديها علاقات خاصة أو معينة تجعل الأسعار للعمليات لا تعكس خصائص السوق. يفترض أن تكون العملية بين أطراف ليست ذات علاقة ، كل منها يتصرف باستقلالية.

أفضل دليل على القيمة العادلة عادة يأتي من الأسعار الحالية في سوق نشط لعقارات مشابهة في نفس الموقع والحالة وعرضة لنفس عقود الإيجار وعقود أخرى. تأخذ المنشأة الحذر لتحديد أي اختلافات في طبيعة ومكان أو حالة العقار، أو في الشروط التعاقدية لعقود الإيجار والعقود الأخرى المتعلقة بالعقار.

في حالة غياب أسعار حالية في سوق نشط مثل الذي وصف في الفقرة 39 ، تأخذ المنشأة معلومات بالاعتبار من عدة مصادر، تشمل:

أسعار حالية من سوق نشط لعقارات لها طبيعة وحالة وموقع مختلف (أو عرضه لعقود إيجار أو عقود أخرى مختلفة) ، معدلة لتعكس هذه الفروقات،

أسعار حديثة لاسواق اقل نشاطاً مع تعديلات لتعكس أية تغيرات في الظروف الاقتصادية منذ التاريخ الذي حصلت فيه العمليات بهذه الأسعار، و

تنبؤات التدفق النقدي المخصومة مبنية على تقديرات للتدفقات النقدية، مدعومة بشروط عقود إيجار حالية و عقود أخرى و (حيثما أمكن) بأدلة خارجية مثل أجور السوق الحالية لعقارات مشابهة في نفس الموقع والحالة، واستخدام معدلات خصم تعكس تقديرات السوق الحالية لعدم اليقين في مبلغ وتوقيت التدفقات النقدية.

في بعض الحالات، قد تقدم المصادر المتعددة المبينة في الفقرة السابقة استنتاجات مختلفة للقيمة العادلة للعقار الاستثماري. تأخذ المنشأة هذه الاختلافات بعين الاعتبار من أجل الوصول الى التقدير الأكثر موثوقية للقيمة العادلة خلال مدى ضيق نسبياً من تقديرات القيمة العادلة المعقولة.

في حالات استثنائية عندما تمتلك المنشأة العقار الاستثماري لأول مرة (أو عندما يصبح العقار الاستثماري القائم عقاراً استثمارياً لأول مرة إثر انتهاء عملية الإنشاء أو التطوير، أو بعد التغير في الاستخدام) توجد أدلة واضحة على أن التفاوت في مدى تقديرات القيمة العادلة المعقولة ستكون كبيرة وأن احتمالات النتائج المختلفة سيكون من الصعب تقييمها وأن منفعة وجود تقدير واحد للقيمة العادلة مرفوض. هذا قد يشير الى أن القيمة العادلة للعقار لن تكون قابلة للتحديد بشكل معقول على أساس متواصل (أنظر الفقرة 47).

تختلف القيمة العادلة عن القيمة المستخدمة المعرفة في معيار المحاسبة الدولي السادس والثلاثون "إنخفاض قيمة الموجودات". تعكس القيمة العادلة معرفة وتقديرات المشاركين في السوق بالإضافة إلى عوامل ملائمة للمشاركين في السوق على وجه العموم. على العكس فإن القيمة المستخدمة تعكس منفعة وتقديرات المنشأة بالإضافة إلى عوامل خاصة بالمنشأة قد تكون مقتصرة على المنشأة وغير قابلة للتطبيق على المنشآت عمومًا. على سبيل المثال لا تعكس القيمة العادلة أية

قيمة إضافية مستمدة من تكوين محفظة عقارات في مواقع مختلفة.

تعاونات بين العقارات الاستثمارية وموجودات أخرى.

الحقوق القانونية و القيود القانونية المقتصرة فقط على المالك الحالي.

مزايا ضريبية أو أعباء ضريبية مقتصرة على المالك الحالي

تتجنب المنشأة العد المزوج للموجودات و المطلوبات المعترف بها في الميزانية العمومية كموجودات
ومطلوبات منفصلة عند تحديد القيمة العادلة للعقار الاستثماري. على سبيل الم

جميع الحقوق محفوظة © مجلة المحاسب العربي