

المحاضرة (15) المعيار IAS 40 عقارات التوظيف

أهداف المحاضرة:

بعد إكمال المحاضرة الخامسة عشر على الطالب فهم ما يلي:

- ✓ طرق تقييم عقارات التوظيف .
- ✓ الطريقة الفنية لتسجيل عقارات التوظيف.

تمهيد:

المعيار (IAS40) تبيين أن عقارات التوظيف هي السلع العقارية (الأراضي المقتناة من أجل الإستفادة من إرتفاع قيمتها في المدى الطويل أو المباني التي يتم تأجيرها إيجارا تشغيليا أو جزء من مبنى أو كلاهما) المحتجزة من قبل المالك أو من المستأجر، في إطار عقد إيجار تمويلي بسيط بغرض تلقي إيجارات أو تتمين قيمة الرأسمال، أو الإئتين، بدلا من إستخدامه في الإنتاج أو لوزام السلع أو الخدمات أو إستعماله لأغراض إدارية أو بيعه في إطار النشاط العادي.

1. التقييم الأولي لعقارات التوظيف:

تقيم عقارات التوظيف في البداية مثل التثبيتات العينية أي بتكلفته التي تشمل على: ثمن الشراء مضافا إليها النفقات المباشرة المخصصة، بما فيها تكاليف الصفقة مع الأخذ بعين الإعتبار عملية التحيين: إذا كان التسديد مؤجل إلى ما بعد الشروط العادية للدين. بالنسبة للمصروفات اللاحقة يجب التمييز كون إعتبارها رأسمالية أو إيرادية، فترسمل إذا كانت ستؤدي إلى زيادة عمر الأصل أو إنتاجيته أو تحسين منتجاته. أما إذا كان الغرض من تلك النفقات هو الصيانة وضمان الإستمرارية في هذه الحالة تعتبر المصروفات إيرادية وتحمل لحساب النتائج.

2. التقييم اللاحق للتسجيل الأولي:

المعيار (IAS40) تترك للمؤسسة الإختيار بين طريقتين محاسبيتين: طريقة التكلفة وطريقة القيمة العادلة، بشرط أن يكون الإختيار هو نفسه لكل العقارات.

(أ) نموذج التكلفة:

بعد التسجيل الأولي، الوحدة تقوم بتقييم كل عقارات التوظيف باستعمال التحليل المرجعي للمعيار IAS 16، بمعني تكلفة الدخول مخفضا منها تراكم الإستهلاكات وخسائر القيمة المتراكمة¹.

و تكون المعالجة المحاسبية كما يلي:

- اقتناء العقار

	X	إستثمارات عقارية- أراضي		-
	X	إستثمارات عقارية- مباني		-
X		النقدية	5	

- التأجير و إستلام الدفعة الأولى من الإيجار

	X	نقديات	5	
X		خدمات أخرى مؤدات	706	

¹catherine maillet• anne le manh, OP; CIT .p.61

- تسوية الإيجار المقبوض مسبقا

706	خدمات تأخر بمقدمة	X	X
487	نواتج مقيدة سلفا	X	X

- تسجيل الإهلاك

681	مخصصات الإهلاكات للمباني	X	X
281	اهلاك المباني	X	X

(ب) نموذج القيمة العادلة:

- بعد التسجيل الأولى، المؤسسة التي تختار هذا النموذج يجب عليها تقييم كل عقارات التوظيف بالقيمة العادلة.
- الأرباح والخسائر الناتجة عن تغييرات القيمة العادلة لعقار التوظيف يجب أن تسجل ضمن النتيجة الصافية للفترة التي نشأت فيها مع العلم أن عقارات التوظيف لا تهتك وفق هذا النموذج.
- القيمة العادلة تقيم بالثمن المحتمل الحصول عليه في تاريخ إغلاق الفترة. وعند تعذر تحديدها بصورة موضوعية ومستمرة، يجب تقييم عقارات التوظيف بإستعمال التحليل المرجعي للمعيار IAS 16 بمعنى تكلفة الدخول مخفضا منها تراكم الإستهلاكات وخسائر القيمة المتراكمة.
- طريقة القيمة العادلة تتطلب التحيين السنوي للتقييم.
- والإختلاف بين الطريقتين يقتصر على المرحلة الرابعة فقط و التي تسجل كما يلي:

-	إستثمارات عقارية- أراضي	X	X
-	إستثمارات عقارية- مباني	X	X
105	فرق إعادة تقييم	X	X

3. الإفصاح:

بالإضافة إلى الطريقة المستعملة سواء كانت حسب نموذج القيمة العادلة أو نموذج التكلفة، فإن المؤسسة مطالبة بتوفير المعلومات التالية:

- المعايير التي أتمدت للتصنيف لما توجد صعوبة في التمييز بين الأصول المادية وعقارات التوظيف.
- الطرائق والفرصيات الهامة المستعملة في تحديد القيمة العادلة لعقارات التوظيف.
- أسس التقييم، طرق الإهلاكات والمعدلات المستعملة لعقارات التوظيف المقيمة حسب طريقة التكلفة.
- الإلتزامات التعاقدية لشراء، بناء و تهيئة عقارات التوظيف أو التي تخص الصيانة و المحافظة.
- المنتوجات الإيجارية.
- الأعباء التشغيلية المحملة مباشرة إلى عقارات التوظيف التي ولدت مداخل عقارية.

4. أثر تطبيق المعيار المحاسبي لعقارات التوظيف على جودة المعلومة المحاسبية:

المؤسسة لها الإختيار بين طريقتي التقييم، نموذج التكلفة أو القيمة العادلة، ولكل طريقة اثرها على الميزانية أو حساب النتائج. على إعتبار أن أسعار العقارات في إرتفاع مستمر وتغطي الإنخفاضات التي تحدث نتيجة الإستهلاك. طريقة التكلفة تؤدي إلى تقييم الأصول بأقل من قيمتها الحقيقية، و أيضا تستلزم

ملاحظة الإهلاكات وما يترتب عنها من أثر على النتيجة. وعليه تبقى طريقة القيمة العادلة الأفضل بالنسبة لمردودية المؤسسة بشرط أن يكون هناك سوق نشط لمثل هذه التثبيات.

أسئلة:

- 1) اقتنت شركة مجموعة من التثبيات من اجل التجديد، و قامت بالنفقات التالية، ما هي التي لا تسجل ضمن أعباء الفترة؟
 - ثمن شراء الأرض. – أتعاب الموثق.
 - ثمن شراء المبنى. – الاتعاب.
 - حقوق التسجيل. – مصروفات المهندسين.
 - مصروفات العقود. – الإصلاحات الكبرى
 - 2) نفس السؤال: ما هي التي تسجل ضمن الأراضي؟ و ضمن المباني؟
 - 3) يعرف المعيار IAS16 الأصول المادية حسب مفهوم الملكية القانونية للأصل (صحيح أم خطأ).
 - 4) القيمة العادلة لأصل ثابت مادي = تكلفتها التعويضية الجديدة (صحيح أم خطأ).
 - 5) تم شراء آلة بمبلغ 30000 دج، قدرت مدة استعمالها ب 4 سنوات، يتضمن عقد الشراء عقد صيانة كل سنتين، و تكلفة الصيانة 4000 دج، ما هو سعر دخول الآلة؟
- تم شراء آلة بمبلغ 220000 دج على الحساب (الدفع يتم بعد سنة من بداية استعمالها) فإذا علمت أن معدل التحديث السنوي هو 10% فما هو المبلغ الذي ستظهر به الآلة مع اصول الميزانية، حسب المعيار IAS16.