

ا.د/بن عيشي عمار الافواج 1، 2، 3، 4، 5

المعيار المحاسبي الدولي رقم (40): الاستثمارات العقارية

هدف المعيار

يهدف المعيار الى وصف المعالجة المحاسبية للاستثمارات العقارية من حيث الاعتراف بها والقياس اللاحق لها بعد الاعتراف الأولى ومتطلبات الإفصاح الخاصة بها

نطاق المعيار

يطبق هذا المعيار على الاستثمارات العقارية التالية:

العقارات المملوكة من قبل المنشأة والمؤجرة للغير بموجب عقد تاجير تشغيلي

العقارات المحتفظ بها من قبل المنشأة بموجب عقد استئجاري تمويلي والمؤجرة للغير بموجب عقد تاجير تشغيلي

العقارات المملوكة من قبل الشركة القابضة والمؤجرة للشركة التابعة بموجب عقد تاجير تشغيلي

المصطلحات الرئيسية الواردة في المعيار:

الاستثمارات العقارية: هي الأراضي او مبنى او كلاهما محتفظ بها من قبل المالك لتحقيق ايراد من عملية تاجير العقار للغير او من الأرباح الرسالية الناتجة عن ارتفاع قيمة العقار الرسالية او كلاهما القيمة العادلة للاصل: هي المبلغ الذي سيتم استلامه اذا تم بيع الأصل او دفعه لتسديد الالتزام في عملية اعتيادية بين اطراف مشاركة بالسوق المنتظم بتاريخ قياس القيمة العادلة.

القيمة المسجلة او المرحلة: هي قيمة الأصل المعترف بها بتاريخ الميزانية العمومية

التكلفة: هي عبارة عن القيمة النقدية المدفوعة او التضحيات التي تقدمها المنشأة او القيمة العادلة المتنازل عليها مقابل حياة الأصل او انشائه

الإفصاح

1- يجب على المنشأة الإفصاح عن الأمور التالية:

النموذج المطبق هل هو نموذج التكلفة او نموذج القيمة العادلة

في حالة استخدام المنشأة نموذج القيمة العادلة الإفصاح عن ظروف تصنيف ومحاسبة حصص الممتلكات المحتفظ بها بموجب عقود الايجار التشغيلي على انها استثمارات عقارية

مدى اعتماد القيم العادلة على تقييمات من قبل مقيم مستقل ومؤهل

2- يتوجب الإفصاح عن المبالغ التي يتم الاعتراف بها في بيات الدخل لما يلي:

دخل الايجار من الاستثمارات العقارية

المصاريف التشغيلية المباشرة التي أدت الى توليد دخل الايجار المتعلق بالاستثمارات العقارية

المصاريف التشغيلية المباشرة التي لم تنتج دخل الايجار

التغير التراكمي في القيمة العادلة