

## القسم رقم ١٦ "العقارات الاستثمارية"

اعتمدت الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين القسم رقم ١٦ "العقارات الاستثمارية" من المعيار الدولي للتقرير المالي للمنشآت الصغيرة والمتوسطة، الصادر عن مجلس المعايير الدولية للمحاسبة، مع الأخذ في الاعتبار التعديلات المشار إليها أدناه، والتي تعد عند إقرارها جزءاً لا يتجزأ من متطلبات المعيار الواجبة التطبيق في المملكة العربية السعودية:

التعديلات المدخلة على الفقرات:

١٧.١٦ أ (إضافة فقرة)

١٧.١٦ أ لأغراض إعداد القوائم المالية السنوية، يجب على المنشأة قياس القيمة العادلة للعقار الاستثماري على أساس تقويم من قبل مقيّم مستقل حاصل على مؤهل مهني معترف به وذو صلة ولديه خبرة حديثة في موقع وصنف العقار الاستثماري الذي يتم تقويمه، ويجب أن يتم الإفصاح عن اسمه ومؤهلاته.

سبب الإضافة:

أضيفت إلى القسم رقم ١٦ فقرة برقم (١٦-١٧)، بحيث يجب على المنشأة أن تقيس القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية باستخدام مقيّم مستقل ومؤهل. وسبب الإضافة زيادة ثقة مستخدمي القوائم المالية في تقويم المنشأة لعقاراتها الاستثمارية، وبخاصة أن أعمال التقويم المهني في المملكة تعد من المهن الناشئة.

## القسم ١٦

### العقارات الاستثمارية

#### نطاق هذا القسم

١.١٦ ينطبق هذا القسم على المحاسبة عن الاستثمارات في الأراضي أو المباني التي ينطبق عليها تعريف العقار الاستثماري الوارد في الفقرة ٢.١٦، وعلى بعض حصص العقارات التي يحوزها المستأجر بموجب عقد إيجار تشغيلي (انظر الفقرة ٣.١٦) والتي تُعامل بنفس معاملة العقار الاستثماري. ووفقاً لهذا القسم، فإن العقارات الاستثمارية التي يمكن بشكل مستمر قياس قيمتها العادلة بطريقة يمكن الاعتماد عليها وبدون تكلفة أو جهد لا يمرر لهما هي فقط التي تتم المحاسبة عنها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. أما بقية العقارات الاستثمارية فتتم المحاسبة عنها باستخدام نموذج التكلفة الموضح في القسم ١٧ "العقارات والألات والمعدات"، وتظل ضمن نطاق القسم ١٧ ما لم يتوفر مقياس يمكن الاعتماد عليه لقيمتها العادلة ويكون من المتوقع أن قيمتها العادلة ستكون قابلة للقياس باستمرار بطريقة يمكن الاعتماد عليها.

#### تعريف العقار الاستثماري والإثبات الأولي له

- ٢.١٦ العقار الاستثماري هو العقار (أرض أو مبنى، أو جزء من مبنى، أو كليهما) الذي يحتفظ به المالك أو المستأجر بموجب عقد إيجار تمويلي بغرض كسب إيجار أو الاستفادة من الزيادة الرأس مالية في قيمته أو كليهما، وليس بغرض:
- (أ) الاستخدام في إنتاج أو تقديم السلع أو الخدمات أو للأغراض الإدارية، أو
- (ب) البيع في إطار السياق العادي للأعمال.
- ٣.١٦ لا يجوز تصنيف الحصة العقارية التي يحوزها المستأجر بموجب عقد إيجار تشغيلي، ولا يجوز المحاسبة عنها، على أنها عقار استثماري باستخدام هذا القسم إلا إذا استوفى هذا العقار تعريف العقار الاستثماري واستطاع المستأجر بشكل مستمر قياس القيمة العادلة للحصة العقارية بدون تكلفة أو جهد لا يمرر لهما. ويتم تطبيق هذا التصنيف البديل على أساس حالة كل عقار على حدة.
- ٤.١٦ يجب تقسيم العقارات متعددة الاستخدامات بين بند العقارات الاستثمارية وبند العقارات والألات والمعدات. ولكن إذا لم يكن من الممكن قياس القيمة العادلة لمكون العقار الاستثماري بطريقة يمكن الاعتماد عليها بدون تكلفة أو جهد لا يمرر لهما، فيجب أن تتم المحاسبة عن العقار بالكامل على أنه من بين العقارات والألات والمعدات وفقاً للقسم ١٧.

#### القياس عند الإثبات الأولي

٥.١٦ يجب على المنشأة قياس العقار الاستثماري بالتكلفة عند الإثبات الأولي. وتتكون تكلفة العقار الاستثماري المشتري من سعر الشراء بالإضافة إلى أي نفقات يمكن عزوها بشكل مباشر لعملية الشراء مثل الأتعاب القانونية وأتعاب السمسرة وضرائب نقل ملكية العقار وغيرها من تكاليف المعاملة. وإذا تم تأجيل الدفع لفترة تزيد عن فترات الائتمان المعتادة، تكون التكلفة هي القيمة الحالية لكل المدفوعات المستقبلية. ويجب على المنشأة أن تحدد تكلفة العقار الاستثماري الذي تقوم بإنشائه بنفسها وفقاً للفقرات ١٠.١٧ - ١٤.١٧.

٦.١٦ يجب أن يتم تحديد التكلفة الأولية للحصة العقارية المحتفظ بها بموجب عقد إيجار والمصنفة على أنها عقار استثماري وفقاً لما هو محدد لعقد الإيجار التمويلي في الفقرة ٩.٢٠، حتى ولو كان عقد الإيجار كان سيتم تصنيفه في ظروف أخرى على أنه عقد إيجار تشغيلي فيما لو كان واقعاً ضمن نطاق القسم ٢٠ "عقود الإيجار". وبعبارة أخرى، يتم إثبات الأصل إما بالقيمة العادلة للعقار أو القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار، أيهما أقل. ويتم إثبات مبلغ مقابل على أنه التزام وفقاً للفقرة ٩.٢٠.

## القياس بعد الإثبات الأولي

٧.١٦ يجب قياس العقار الاستثماري بالقيمة العادلة في كل تاريخ تقرير مع إثبات التغيرات في القيمة العادلة ضمن الربح أو الخسارة وذلك للعقار الاستثماري الذي يمكن قياس قيمته العادلة بطريقة يمكن الاعتماد عليها بدون تكلفة أو جهد لا مبرر لهما. وإذا تم تصنيف الحصة العقارية المحتفظ بها بموجب عقد إيجار على أنها عقار استثماري، فإن ما يتم المحاسبة عنه بالقيمة العادلة هو تلك الحصة وليس العقار محل العقد. وتقدم الفقرات ٢٧.١١ - ٣٢.١١ إرشادات بشأن تحديد القيمة العادلة. ويجب على المنشأة المحاسبة عن كل العقارات الاستثمارية الأخرى باستخدام نموذج التكلفة الموضح في القسم ١٧.

## عمليات التحول

٨.١٦ إذا لم يعد متاحاً التوصل بدون تكلفة أو جهد لا مبرر لهما إلى مقياس يمكن الاعتماد عليه للقيمة العادلة لبند معين من العقارات الاستثمارية المقيسة باستخدام نموذج القيمة العادلة، فيجب على المنشأة المحاسبة عن ذلك البند وفقاً للقسم ١٧ إلى أن يتوفر مقياس يمكن الاعتماد عليه للقيمة العادلة. ويصبح المبلغ الدفترى لهذا العقار الاستثماري في ذلك التاريخ هو تكلفته وفقاً للقسم ١٧. وتتطلب الفقرة ١٠.١٦ (هـ) (٣) الإفصاح عن هذا التغير. ويعد ذلك تغييراً في الظروف وليس تغييراً في السياسات المحاسبية.

٩.١٦ بخلاف ما هو مطلوب في الفقرة ٨.١٦، يجب على المنشأة أن تحول العقار من تصنيف العقار الاستثماري أو تحوله إلى هذا التصنيف فقط عندما يستوفي العقار تعريف العقار الاستثماري، أو عندما لا يعد مستوفياً لهذا التعريف.

## الإفصاحات

١٠.١٦ يجب على المنشأة الإفصاح عما يلي لكل العقارات الاستثمارية التي يتم المحاسبة عنها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (الفقرة ٧.١٦):

- (أ) الطرق والافتراضات المهمة التي تم تطبيقها عند تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.
- (ب) مدى استناد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية (كما تم قياسها أو الإفصاح عنها في القوائم المالية) إلى تقويم مقيم مستقل حاصل على مؤهل مهني معترف به وذو صلة ولديه خبرة حديثة في موقع وفترة العقار الاستثماري الذي يجري تقويمه. وفي حال عدم إجراء أي تقويم من ذلك القبيل، فيجب الإفصاح عن تلك الحقيقة.
- (ج) وجود قيود على قابلية تحقق العقارات الاستثمارية أو على تحويل الدخل ومتحصلات الاستبعاد، وحجم تلك القيود.

المعيار الدولي للتقرير المالي للمنشآت الصغيرة والمتوسطة  
القسم رقم ١٦ "العقارات الاستثمارية"

- (د) الواجبات التعاقدية بشراء أو إنشاء أو تطوير العقارات الاستثمارية أو بأعمال إصلاحها أو صيانتها أو تحسينها.
- (هـ) مطابقة بين المبلغ الدفترى للعقارات الاستثمارية في بداية ونهاية الفترة، بحيث تُظهر بشكل منفصل ما يلي:
- (١) الإضافات، مع الإفصاح بشكل منفصل عن تلك الإضافات الناتجة عن الاقتناء من خلال عمليات تجميع الأعمال.
- (٢) صافي المكاسب أو الخسائر الناتجة عن تعديلات القيمة العادلة.
- (٣) التحويلات من أو إلى تصنيف العقار الاستثماري المسجل بالتكلفة ناقص الإهلاك والهبوط في القيمة المتراكمين (انظر الفقرة ٨.١٦).
- (٤) التحويلات إلى أو من تصنيف المخزون أو العقارات التي يشغلها المالك.
- (٥) التغيرات الأخرى.

ولا يلزم عرض هذه المطابقة للفترات السابقة.

١١.١٦ وفقاً للقسم ٢٠، يقدم مالك العقار الاستثماري الإفصاحات التي يقدمها المؤجر حول عقود الإيجار التي دخل فيها. أما المنشأة التي تحتفظ بعقار استثماري بموجب عقد إيجار تمويلي أو عقد إيجار تشغيلي فإنها تقدم إفصاحات المستأجر لعقود الإيجار التمويلي، وإفصاحات المؤجر لعقود الإيجار التشغيلي التي تكون قد دخلت فيها.