

تم إعداد هذا المقتطف من قبل موظفي مؤسسة لجنة معايير المحاسبة الدولية لكن لم يتم المصادقة عليه من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية. وبخصوص المتطلبات، ينبغي الإشارة إلى المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

معييار المحاسبة الدولي ٤٠ "العقارات الاستثمارية"

يهدف هذا المعيار إلى وصف المعالجة الحسابية للعقارات الاستثمارية ومتطلبات الإفصاح ذات الصلة.

تعرف العقارات الاستثمارية على أنها ممتلكات (أراضي أو أبنية- أو جزء من مبنى- أو كلاهما) محتفظ بها (من قبل المالك أو المستأجر بموجب عقد إيجار تمويلي) من أجل الحصول على إيجار أو لزيادة رأس المال أو كلاهما وليس من أجل:

(أ) استخدامها في إنتاج أو توريد البضائع أو الخدمات أو لأغراض إدارية؛ أو

(ب) بيعها في سياق الأعمال العادي

يمكن تصنيف حصة الملكية التي يحتفظ بها المستأجر بموجب عقد إيجار تشغيلي ومحاسبتها على أنها عقار استثماري، شريطة:

(أ) أن يتم تلبية بقية تعريف الاستثمارات العقارية؛

(ب) يتم محاسبة عقد الإيجار التشغيلي كما لو أنه عقد إيجار تمويلي وفقا لمعيار المحاسبة الدولي ١٧ "عقود الإيجار"؛ و

(ج) أن يقوم المستأجر باستخدام نموذج القيمة العادلة المبين في هذا المعيار فيما يخص الأصل المعترف به.

يتم الاعتراف بالاستثمارات العقارية على أنها أصول عندما فقط عندما:

(أ) يكون من المحتمل أن تتدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بالعقارات الاستثمارية إلى المنشأة؛ و

(ب) يمكن قياس تكلفة العقارات الاستثمارية بشكل موثوق.

ويتم قياس العقارات الاستثمارية مبدئيا بسعر تكلفتها. وتُشمل تكاليف المعاملة في القياس المبدئي.

إن التكلفة المبدئية لحصة الممتلكات المحتفظ بها بموجب عقد إيجار معين والمصنفة على أنها عقار استثماري تكون كما هي محددة لعقد إيجار تمويلي وفقا للفقرة ٢٠ من معيار المحاسبة الدولي ١٧، أي أنه يتعين الاعتراف بالأصل بالقيمة العادلة للممتلكات أو بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار الدنيا، أيهما أقل. ويتم الاعتراف بمبلغ معادل على أنه التزام وفقا لما جاء بنفس تلك الفقرة.

يسمح هذا المعيار للمنشآت اختيار إما:

(أ) نموذج القيمة العادلة الذي يتم بموجبه قياس العقارات الاستثمارية، بعد القياس المبدئي، بالقيمة العادلة مع

الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في حسابات الربح أو الخسارة. أو

(ب) نموذج التكلفة. يتم تحديد نموذج التكلفة في معيار المحاسبة الدولي ١٦ ويتطلب قياس العقارات الاستثمارية بعد القياس المبدئي بالتكلفة المستهلكة (مطروحا منها أي خسائر متراكمة لانخفاض القيمة). وتقوم المنشأة التي تختار نموذج التكلفة بالإفصاح عن القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية.

وتعرف القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية على أنها السعر الذي يمكن به مبادلة الممتلكات بين أطراف راغبة ومطلعة في معاملة على أساس تجاري.

يتعين إلغاء الاعتراف بالعقار الاستثماري عند التصرف به (إلغائه من بيان المركز المالي) أو عندما يتم سحبه بشكل دائم من الاستخدام ولا يُتوقع تحقق منافع اقتصادية مستقبلية من التصرف به.

ويتم تحديد الخسائر أو الأرباح الناجمة عن سحب العقارات الاستثمارية أو التصرف بها على أنها الفرق بين صافي عوائد التصرف والمبلغ المسجل للأصل، كما يتم الاعتراف به في حسابات الربح أو الخسارة خلال فترة التصرف أو السحب من الخدمة. (ما لم يتطلب معيار المحاسبة الدولي ١٧ غير ذلك عند البيع وإعادة الاستئجار)