

# العقارات والالات والمعدات

في هذا الملخص تم اعداد رحلة المعالجة المحاسبية للعقارات والالات والمعدات من الاثبات إلى الاستبعاد مروراً بكافة المعايير التي قد تطرأ على معالجتها بحسب معايير المحاسبة المعتمدة ، وقد تم اعداده لتسهيل فهم دورة المعالجة المحاسبية للعقارات والالات والمعدات والمعايير التي قد تؤثر عليها بالاضافة إلى معيار عقارات الاستثمارات في حال تحولها إلى عقارات استثمارية .

كما أشير أن هذا العمل تم بجهد فردي وهو جهد بشري قابل للخطأ والصواب لذا في حال وجود أي ملاحظة نأمل مراسلتنا عبر المعرف في تويتر ليتسنى لنا تفاديته .

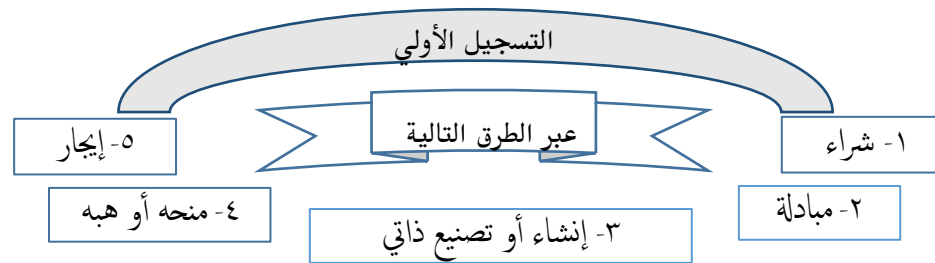
سعود السلمي

@saud\_\_82

## العقارات والالات والمعدات

العقارات والالات والمعدات: هي جزء من الأصول الغير متداولة والتي لها كيان مادي ملموس ونقنتيها المنشأة بهدف الاستخدام لمدة زمنية طويلة، وكما يجب للمنشأة أن تعد الأراضي والمباني أصليين منفصلين يتم المحاسبة عنهما كل أصل منفصل عن الآخر، ولتسهيل معرفة المعالجات التي تحدث للعقارات والالات والمعدات وتمر بها خلال عمرها الإنتاجي في المنشأة تم وضع الخط الزمني لها في الشكل التالي وتحديد المعالجة الخاصة بها بحسب المعيار المختص.





## أولا - الشراء ويكون بثلاث طرق :

### الشراء نقدا

يتم اثبات الأصل بكافة التكاليف الضرورية والطبيعية للحصول على الأصل وإعداده للإستخدام حتى يصبح صالحا للإستخدام وتشمل (سعر الشراء ، وأي تكاليف تعود بشكل مباشر لأقتناء الأصل مثل (تكاليف منافع الموظفين، تكاليف إعداد الموقع، تكاليف التسليم والمناولة، تكاليف تجريب ما اذا كان الأصل يعمل بشكل سليم بعد طرح صافي المتحصلات من بيع أي بنود منتجه، الأتعاب المهنية)، والتقدير الأولي لتكاليف تفكيك ونقل البند وإعادة الموقع الذي يوجد به إلى ما كان عليه)

#### المعالجة المحاسبية

XXX من ح/ الأصل  
XXX إلى ح/ النقدية

### الشراء مقابل التزام

في حالة تجاوز الدفع مدة الائتمان العادية يتم قياس التكلفة بالقيمة الحالية للمدفوعات وذلك نتيجة السعر النقدي X معامل القيمة الحالية بحسب معدل الفائدة السوقي وتحميل الفرق بينها لقائمة الدخل على مدة الإئتمان ما لم تتم رسملة مثل هذه الفوائد بحسب معيار تكاليف الاقتراض

#### المعالجة المحاسبية

XXX من ح/ الأصل  
XXX إلى ح/ الإلتزام  
ومع كل فترة  
XXX من ح/ مصروف الفائدة  
XXX إلى ح/ مصروف الفائدة المستحقة

وعند السداد  
من مذكورين  
XXX ح/ الإلتزام  
XXX ح/ الفائدة المستحقة  
XXX إلى ح/ النقدية

### الشراء مقابل اسهم

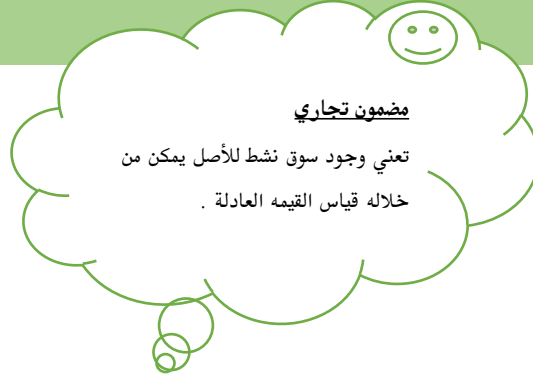
IFRS 2

في حالة شراء الأصل مقابل اصدار اسهم يتم اثبات الأصل بالقيمة العادلة للأصل وفي حالة أن المنشأة غير قادرة على قياس القيمة العادلة للأصل بدرجه من الثقة فعليا أن تقيسها بالقيمة السوقية للأسهم المصدرة

#### المعالجة المحاسبية

XXX من ح/ الأصل  
إلى مذكورين  
XXX ح/ راس مال الاسهم  
XXX ح/ علاوة اصدار

## ثانيا - المبادأة بحسب ما يلي



IAS 16

(ليس لها مضمون تجاري)  
يتم اثبات الأصل المستلم بالقيمة الدفترية للأصل المستغنى عنه .

المعالجة المحاسبية

من مذكورين

XXX حـ/ الأصل الجديد

XXX حـ/ مجمع استهلاك الاصل القديم

XXX إلى حـ/ الاصل القديم

(لها مضمون تجاري)  
يتم اثبات الأصل بالقيمة العادلة للأصل المستغنى عنه أو القيمة العادلة للأصل المستلم أيها أقل ويتم تحميل المكاسب والخسائر لتبادل الأصول ضمن قائمة الدخل لنفس الفترة

المعالجة المحاسبية

من مذكورين

XXX حـ/ النقدية

XXX حـ/ الأصل الجديد

XXX حـ/ مجمع استهلاك الاصل القديم

XXX حـ/ خسائر تبادل الأصول

إلى مذكورين

XXX حـ/ الأصل القديم

XXX حـ/ النقدية

## ثالثا - الإنشاء أو التصنيع الذاتي

يتم تحميل الأصل بكافة التكاليف التي انققت في سبيل تصنيعه أو انشائه وبعد تجميع التكاليف يتم اثبات الأصل بإجمالي تكاليف الإنشاء أو القيمة العادلة أيها أقل .  
مع ملاحظة : أنه في حالة أن تكلفة الإنشاء أكبر من القيمة العادلة يتم الاثبات بالقيمة العادلة والفرق يثبت خسارة في قائمة الدخل وفي حالة أن تكلفة الأصل أقل من القيمة العادلة يتم اثبات التكلفة فقط.

## رابعاً - منحة أو هبة

ملاحظة : لا يتم اثبات المنحة أو الهبة الحكومية إلا بوجود تأكيد معقول بأن المنشأة سوف تلتزم بالشروط المرتبطة به إن وجدت وأن المنحة سوف يتم استلامها، كما تبني المعيار مدخل الدخل لإثبات المنحة الحكومية ويتم اثبات المنحة بالقيمة العادلة (في حالة عدم وجود سوق نشط يقوم بعملية التقويم مقيم مستقل حاصل على مؤهل مهني معترف به وذو صلة) ويتم اثباتها في قائمة الربح والخسارة كإيراد مؤجل ويتم الاعتراف به على مدى العمر الانتاجي للأصل وفقاً لإستهلاك الأصل وإذا كان غير قابل للإستهلاك يتم الاعتراف به كإيراد محقق بعد تنفيذ الإلتزامات المرتبطة به إن وجدت.

IAS 20

### المعالجة المحاسبية

في حالة قابل للإستهلاك	في حالة وجود التزام	في حالة عدم وجود التزام	في حالة غير قابل للإستهلاك
في حالة عدم وجود التزام XXX من حـ/ الأصل XXX إلى حـ/ الإيراد المؤجل (منحه أو هبة) ومع نهاية كل فترة بمقدار استهلاك الأصل XXX من حـ/ الإيراد المؤجل XXX إلى حـ/ الإيراد	في حالة وجود التزام XXX من حـ/ الأصل XXX إلى حـ/ الالتزام (منحه أو هبة) ومع نهاية كل فترة بمقدار استهلاك الأصل XXX من حـ/ الالتزام عن المنح XXX إلى حـ/ الإيراد من المنح	في حالة عدم وجود التزام XXX من حـ/ الأصل XXX إلى حـ/ الإيراد من المنح	في حالة وجود التزام XXX من حـ/ الأصل XXX إلى حـ/ الالتزام (منحه أو هبة) بعد تنفيذ الالتزام XXX من حـ/ الالتزام من منح XXX إلى حـ/ الإيراد من المنح

## خامساً - الإيجار

IFRS 16

يتم اثبات المستأجر أصل حق الإستخدام في تاريخ استئجار الأصل وذلك (بمبلغ التزام الإيجار (القيمة الحالية لدفعات الإيجار) + التكاليف المبدئية المباشرة للعقد + الدفعات المقدمة في أو قبل تاريخ عقد الإيجار)

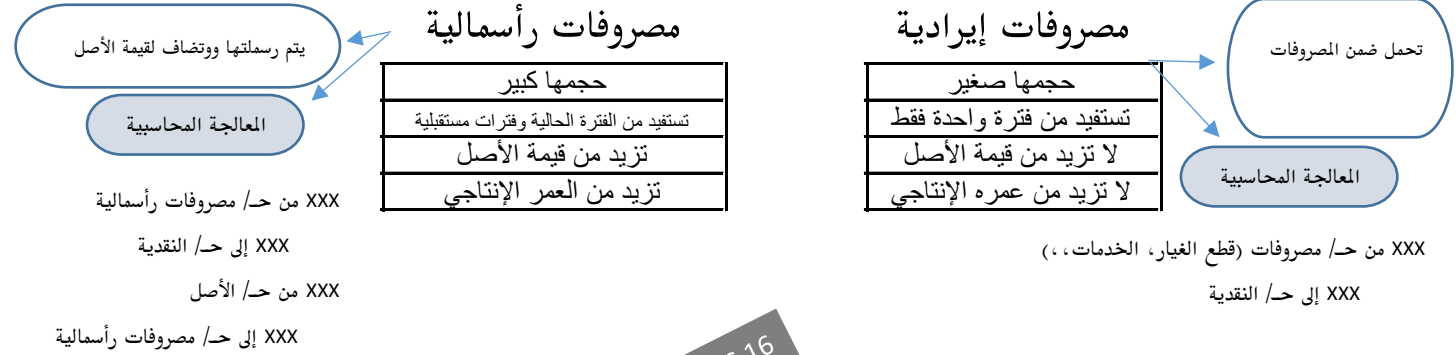
### المعالجة المحاسبية

استهلاك أصل حق الاستخدام على مدار عقد الإيجار أو حياته الانتاجية أيهما سبق فيما عدا إذا كان عقد الإيجار ينقل حق الملكية للأصل أو أن تكلفة العقد تدل على ان المستأجر سوف يمارس حق الشراء يتم الاهلاك على مدار حياته الانتاجية

XXX من حـ/ أصل حق الاستخدام  
XXX إلى حـ/ الالتزام عن عقود الإيجار

يجب على المنشأة عرض أصل حق الاستخدام بشكل منفصل عن الأصول الأخرى أو إدراجه ضمن نفس البند المستقل كما لو كان مملوكاً والإفصاح عن البنود المستقلة .

## التكاليف اللاحقة



IAS 16

## القياس اللاحق

IFRS 13

القيمة العادلة : هي السعر الذي سيتم استلامه عند بيع أصل أو يتم دفعه لسداد التزام في معاملة تتم في ظروف

حدد المعيار هيكل هرمي (تسلسلي) لقياس القيمة العادية بحسب الأولوية كما يلي :



يجب على المنشأة الاختيار ما بين نموذج التكلفة أو نموذج إعادة التقييم كسياسه محاسبية لها ويجب عليها تطبيق تلك السياسة على كل فئة بأكملها من فئات الأصول الثابتة، كما يمكن للمستأجر بقياس الأصل حق الاستخدام بطريقة إعادة التقييم إذا كان الأصل ذو علاقة بالأصول الثابتة والمستأجر يستخدم طريقة إعادة التقييم فيها.

### نموذج إعادة التقييم

يُقاس الأصل في نهاية الفترة بالقيمة العادلة ويُطرح منه أي اهلاك متراكم لاحق أو أي خسائر هبوط لاحقه متراكمه خلال عمره الانتاجي

### نموذج التكلفة

يُقاس الأصل في نهاية الفترة بتكلفته مطروحا منه أي إهلاك متراكم وأي خسائر هبوط متراكمة خلال عمره

## طريقتين لإعادة التقييم

IAS 16

## طريقة تعديل المجمع

يتم من خلال هذه الطريقة حساب نسبة القيمة العادلة إلى الدفترية وإضافة نسبة الزيادة لقيمة الأصل ومجمع الاستهلاك وتثبت الزيادة في فائض إعادة التقييم ضمن عناصر الدخل الشامل

المعالجة المحاسبية

من مذكورين

XXX ح/ الأصل

XXX ح/ مجمع استهلاك

XXX إلى ح/ فائض إعادة التقييم

## طريقة اقفال المجمع

يتم من خلال هذه الطريقة اقفال مجمع الاهلاك وزيادة قيمة الألات بمقدار زيادة القيمة العادلة وأي زيادة تثبتت في فائض إعادة التقييم في الدخل الشامل

المعالجة المحاسبية

XXX من ح/ مجمع الاستهلاك

XXX إلى ح/ الأصل

XXX من ح/ الأصل

XXX إلى ح/ فائض إعادة التقييم

## الهبوط في قيمته

IAS 36

بالنسبة للمنشأة التي اختارت المحاسبة عن الأصول الثابته أو أي وحدة توليد النقد ( هي أصغر مجموعة يمكن تحديدها التي تولد تدفقات نقدية داخله مستقلة بشكل كبير عن التدفقات النقدية عن الأصول أو مجموعة الأصول الأخرى كما عرفها المعيار) بنموذج التكلفة يتعين عليها في نهاية كل فترة لإعداد التقارير تقييم ما إذا كان هناك مؤشر على إمكانية انخفاض قيمة الأصل وإذا وُجد يتم تقدير المبلغ القابل للإسترداد. ويكون ذلك بحساب القيمة الاستردادية بالمقارنة بين القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية وصافي القيمة البيعية أيهما أكبر وحساب قيمة خسارة الهبوط بالفرق بين القيمة الدفترية والقيمة الاستردادية ويكون له مخصص الهبوط ، وفي حالة وجود فائض إعادة تقييم سابق يتم خصم الخسارة من قيمته

المعالجة المحاسبية

XXX الي ح/ مجمع الإهلاك

XXX من ح/ فائض إعادة التقييم

XXX الي ح/ مجمع هبوط الأصول

XXX من ح/ خسارة هبوط الأصول

يُحدد المبلغ القابل للاستهلاك للأصل بعد طرح قيمته الباقية وتراجع القيمة الباقية للأصل وعمره الانتاجي على الأقل في نهاية كل سنة مالية وعندما تختلف التقديرات فيجب المحاسبة عن التغيير في التقديرات وفقا لمعيار المحاسبة الدولي ٨ ويبدأ استهلاك الأصل عندما يكون متاحا للإستخدام ويتوقف عند استبعاده ويُلغى فيه اثبات الأصل غير أنه قد يتوقف الاستهلاك في حالة كان الأصل يُحسب استهلاكه على حسب النشاط الحقيقي بالوحدات الانتاجيه كما تُعد الأراضي والمباني أصليين منفصلين تتم المحاسبة عنهما بشكل منفصل وذلك لكون الأراضي ليس لها عمر انتاجي فلا تستهلك عدا إن اشتملت تكلفة الأراضي تكاليف تفكيك وإزالة وإعادة الموقع إلى ماكان عليه فإن ذلك الجزء يتم استهلاكه على مدى فترة المنافع التي تم الحصول عليها، ويمكن أن يتم الاستهلاك بثلاث طرق كما يلي :

IAS 16

## الاستهلاك على اساس مستوى النشاط

يتم من خلال حساب معامل الاستهلاك وهي تكلفة الأصل ناقصا القيمة الباقية مقسومة على العمر الانتاجي للأصل مقاسا بالوحدات أو الساعات ويتم احتساب الاستهلاك السنوي نتيجة ضرب عدد الوحدات المنتجة خلال السنة في معامل الاستهلاك .

## مجموع أرقام السنوات

يتم من خلالها احتساب معدل الاستهلاك السنوي بقسمة العمر الانتاجي المتبقي للأصل على مجموع ارقام سنوات العمر الانتاجي ، واحتساب مجموع ارقام السنوات كالتالي :  

$$ن(ن+١) \div ٢$$
 حيث (ن) العمر الانتاجي للأصل  
 ليكون نتيجة الاستهلاك السنوي حاصل ضرب القيمة القابلة للاستهلاك في معدل

## مضاعف معدل القسط الثابت

يتم من خلالها احتساب معدل الاستهلاك السنوي وذلك بقسمة القسط الثابت على القيمة القابلة للاستهلاك ومضاعفته بالضرب في (٢) واحتساب الاستهلاك السنوي نتيجة حاصل ضرب المعدل في القيمة الدفترية

## طريقة القسط الثابت

يتم من خلالها قسمة القيمة القابلة للاستهلاك على مدار العمر الانتاجي ويُستهلك في كل فترة بنفس المبلغ

## المعالجة المحاسبية

××× من حـ/ مصروف الاستهلاك  
 ××× حـ/ مجمع الاستهلاك

ملاحظة : الأصول المهلكة بالكامل ومازالت مُستخدمة وبعد التأكد من مراجعة التقديرات المحاسبية للعمر الانتاجي والقيمة الباقية يتم الافصاح عنها بقيمتها الدفترية بالكامل بحسب المعيار فقرة (٧٩) (ب) .



يجب الغاء اثبات المبلغ الدفترى للأصل الثابت عند استبعاده أو عندما لا يتوقع تحقق منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو استبعاده وعند الغاء اثباته يجب أن يدرج المكسب أو الخسارة ضمن قائمة الدخل ولا يجوز تصنيف المكاسب على أنها إيراد كما يحدد المكاسب والخسارة الناشئة من الاستبعاد بصافي متحصلات الاستبعاد إن وجدت والمبلغ الدفترى والاستبعاد قد يأخذ عدة اشكال مثلا (البيع ، التبرع ، الدخول في عقد إيجار تمويلي ) كما على المنشأة التي تقوم في سياق انشطتها العادية ببيع الأصول الثابتة التي كانت تحتفظ بها لتأجيرها للغير أن تنقلها للمخزون ، كما يمكن تحويله إلى عقار استثماري أو عقار محتفظ به للبيع .

## تحويله إلى العقارات الاستثمارية

يتم اقفال مجمع الاستهلاك والعقارات الاستثمارية بالأصل (بالقيمة العادلة وحساب الزيادة في فائض إعادة التقييم والنقص عن القيمة الدفترية في خسائر الهبوط ، علما أن العقارات الاستثمارية هو اثبات أصل عقاري أو جزء منه يمكن فصله أو المحاسبه عنه بحسب اهميته النسبية للحصول على عائد بالإيجار أو بالزيادة في القيمة السوقية ، وتظهر العقارات الاستثمارية بعد مجموعة العقارات والألات والمعدات بمجموعة مستقلة ويتم اثبات شراءه بالتكلفة بسعر الشراء بالإضافة إلى التكاليف المباشرة للحصول عليه مثل الأتعاب المهنية والخدمات القضائية وضرائب العقارات وتكاليف العمليات باستثناء تكاليف بدء التشغيل إلا اذا كانت ضرورية للحصول عليه والإيجارات التشغيلية المتحملة قبل أن يحقق الإيجار مستوى الإشغال المخطط له والمبالغ غير العادية بسبب الفقد من المواد عند التشييد كما أنه في حالة تم تأجيل ثمن العقار الاستثماري يجب تحديد تكلفته بالمقابل النقدي واعتبار الفرق مصروفات تمويل على مدار مدة الإئتمان ، وبعد اثباته ومع كل نهاية فترة تختار المنشأة ما بين بديلين اما القياس بالتكلفة وهو نفس القياس للعقارات والألات والمعدات أو القيمة العادلة علما أن فائض أو خسارة التقييم تُحمل على قائمة الدخل للفترة ، كما أنه في كلا البديلين يجب تقييم العقار الاستثماري بالقيمة العادلة حتى وان تم اختيار بديل التكلفة والافصاح عن ذلك ضمن الايضاحات .

## المعالجة المحاسبية

من مذكورين  
 إلى مذكورين  
 ××× ح/ العقار الاستثماري  
 ××× ح/ مجمع الاستهلاك  
 ××× ح/ خسائر هبوط الأصول  
 ××× ح/ الأصل  
 ××× ح/ فائض إعادة التقييم

## تحويله إلى المخزون

يتم اقفال مجمع الاستهلاك والمخزون بالأصل (بتكلفته الدفترية .

## المعالجة المحاسبية

من مذكورين  
 ××× ح/ المخزون  
 ××× ح/ مجمع الاستهلاك  
 إلى مذكورين  
 ××× ح/ الأصل

## بيع الأصل

يتم اقفال مجمع الاستهلاك بالأصل وحساب المكاسب والخسائر ضمن قائمة الدخل

## المعالجة المحاسبية

من مذكورين  
 ××× ح/ النقدية  
 ××× ح/ مجمع الاستهلاك  
 ××× ح/ خسائر بيع الأصول  
 إلى مذكورين  
 ××× ح/ الأصل  
 ××× ح/ مكاسب بيع الأصول

والله الموفق ،،،