



كلية التجارة
قسم المحاسبة والمراجعة

المشكلات المحاسبية والضريبية للمحاسبة عن الإستثمار العقاري "دراسة ميدانية"

The Accounting And Tax Problems For Accounting Of Investment Property "A Field Study"

رسالة مقدمة للحصول على درجة الماجستير فى المحاسبة

إعداد

محمد خالد سلمان مهنا

إشراف

الأستاذ الدكتور

الأستاذ الدكتور

محمد عبد العزيز خليفة

سعيد عبد المنعم محمد

أستاذ المحاسبة والضرائب

كلية التجارة – جامعة عين شمس

أستاذ المحاسبة والضرائب

كلية التجارة – جامعة عين شمس

۲.۱۳



جامعة عين شمس
كلية التجارة
قسم المحاسبة والمراجعة

لجنة المناقشة والحكم على الرسالة

(رئيساً)

الأستاذ الدكتور / سعيد عبد المنعم محمد

أستاذ المحاسبة والضرائب

كلية التجارة - جامعة عين شمس

(مشرفاً)

الأستاذ الدكتور / محمد عبد العزيز خليفة

أستاذ المحاسبة والضرائب

ووكيل الكلية لشؤون التعليم والطلاب

كلية التجارة - جامعة عين شمس

عقل

حسن

يونس

الدكتور /

الأستاذ
(عضواً)

أستاذ المحاسبة والضرائب

ووكيل الكلية لشؤون التعليم والطلاب

كلية التجارة - جامعة حلون

أمين

أحمد

محمد

الدكتور /

الأستاذ
(عضواً)

أستاذ المحاسبة والضرائب

كلية التجارة - جامعة عين شمس

تاريخ المناقشة ٢٠١٣/١/٣

الدراسات العليا

ختم الإجازة

موافقة مجلس الجامعة / ٢٠١٣/

موافقة مجلس الكلية / ٢٠١٣/

فهرس المحتويات

رقم الصفحة	المحتويات
	الفصل الأول: الإطار العام للبحث
١	مقدمة
٣	أولاً: مشكلة البحث
٧	ثانياً: أهداف البحث
٨	ثالثاً: أهمية البحث
٩	رابعاً: فرضيات البحث
٩	خامساً: حدود البحث
١٠	سادساً: منهج وأسلوب البحث
١١	سابعاً: مصطلحات البحث
١٢	ثامناً: تنظيم البحث
١٥	الفصل الثاني: المشكلات المحاسبية عن الإستثمار العقاري
١٦	١/٢ المبحث الأول: المحاسبة عن الإستثمار العقاري
١٧	١/١/٢ طبيعة وخصائص الإستثمار العقاري
٢٠	١/١/٢/١ تعريف التقييم العقاري
٢١	١/١/٢/٢ مشكلة قصور التقييم العقاري
٢٢	٢/١/٢ الأطراف المؤثرة فى السوق العقاري
٢٤	٢/١/٢ المفاهيم الأساسية للقياس والإفصاح المحاسبي عن الإستثمارات العقارية
٢٥	١/٢/١/٢ المعالجة المحاسبية للإستثمار العقاري فى ضوء معايير المحاسبة المصرية والدولية
٢٦	١/٢/١/٢ الإعراف والقياس المحاسبي المبذني
٢٦	٢/١/٢/١/٢ الإستثمارات العقارية المشتره
٢٧	٣/١/٢/١/٢ الإستثمارات العقارية المشيده ذاتيا
٢٨	٤/١/٢/١/٢ الإستثمارات العقارية المستأجرة تمويليا من الغير
٢٨	٥/١/٢/١/٢ الإستثمارات العقارية المحولة من الإستخدام بالمنشأة
٢٨	٥/١/٢/١/٢ الإستثمارات العقارية لمقتناه مقابل إصدار بعض الأسهم

٢٩	٢/١/٢/١/٢ القياس المحاسبي اللاحق
٣١	١/٢/١/٢/١/٢ توجه معايير المحاسبة نحو القيمة العادلة
٣٢	١/١/٢/١/٢/١/٢ مفهوم القيمة العادلة فى ظل معايير المحاسبة
٣٤	٢/١/٢/١/٢/١/٢ أساليب قياس القيمة العادلة
٣٦	٣/١/٢/١/٢ التخلص من الإستثمارات العقارية
٣٧	٢/٢/١/٢ المعالجة المحاسبية فى ضوء معايير المحاسبة بالمملكة المتحدة
٤٠	٢/٢ المبحث الثانى: مشكلات القياس والإفصاح المحاسبي عن الإستثمار العقاري
٤٤	١/٢/٢ المشكلات المحاسبية الناتجة عن تقييم الإستثمار العقاري بالقيمة العادلة
٤٤	١/١/٢/٢ الإختيار بين نموذج القيمة العادلة والتكلفة
٤٦	٢/١/٢/٢ مشكلة تحديد القيمة العادلة للإستثمار العقاري
٥٢	١/٢/١/٢/٢ القيمة الحالية المخصومة للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة
٥٤	٣/١/٢/٢ مشكلة تحديد الجهة المنوط بها قياس القيمة العادلة للإستثمار العقاري
٥٧	٤/١/٢/٢ مشكلة تكرار تحديد القيمة العادلة لبنود تم الإعتراف بها فى الميزانية كبنء منفصل
٥٨	٥/١/٢/٢ مشكلة شركات المجموعة
٦١	الفصل الثالث: المشكلات الضريبية للمحاسبة عن الإستثمار العقاري
٦٢	١/٣ المبحث الأول: المحاسبة الضريبية عن الإستثمار العقاري
٦٣	١/١/٣ الآثار الضريبية لتطبيق معايير المحاسبة المصرية
٦٨	٢/١/٣ المحاسبة عن القيمة العادلة والإعتبارات الضريبية
٦٩	١/٢/١/٣ تأثير القياس بالقيمة العادلة على الإستحقاقات الضريبية
٧٢	٢/٢/١/٣ تأثير المحاسبة عن القيمة العادلة على ضرائب الدخل

رقم الصفحة	الموضوع
٧٣	٣/٢/١/٣ تأثير المحاسبة عن القيمة العادلة على التخطيط الضريبي
٧٥	٢/٣ المبحث الثانى: مشكلات القياس الضريبي للإستثمار العقاري
٧٦	١/٢/٣ دور النظام الضريبي المصري فى تنمية الإستثمار العقاري
٧٨	١/١/٢/٣ أحكام قانون الضرائب على الدخل ٩١ لسنة ٢٠٠٥ ذات العلاقة بالإستثمار العقاري وأنها عليه
٨٢	٢/٢/٣ المشكلات الضريبية الناتجة عن تقييم الإستثمار العقاري بالقيمة العادلة
٨٣	١/٢/٢/٣ مشكلات التحويلات من وإلى الإستثمار العقاري

٨٣	١/١/٢/٢/٣ تحويل العقار من الإستثمار العقاري إلى عقار مشغول بمعرفة المالك أو إلى المخزون
٨٣	٢/١/٢/٢/٣ تحويل العقار من عقار مشغول بمعرفة المالك إلى الإستثمار العقاري
٨٦	٣/١/٢/٢/٣ تحويل العقار من المخزون إلى الإستثمار العقاري من خلال البدء فى التأجير التشغيلي له لطرف آخر
٨٦	٤/١/٢/٢/٣ تحويل العقار من عقار جاري إنشاءه أو تطويره إلى الإستثمار العقاري
٨٦	٢/٢/٢/٣ مشكلة الإستبعادات من الإستثمار العقاري
٨٨	٣/٢/٢/٣ مشكلة مدى معرفة العاملين بمصلحة الضرائب بمعايير المحاسبة المصرية
٩٠	الفصل الرابع: الدراسة الميدانية
٩١	المبحث الأول: إطار الدراسة الميدانية
٩٨	المبحث الثانى: التحليل الإحصائي وإختبار الفرضيات
١٦١	الفصل الخامس: إطار مقترح للمحاسبة عن الإستثمار العقاري
١٧٣	النتائج والتوصيات
١٨٠	المراجع
١٨١	أولاً: المراجع العربية
١٩٠	ثانياً: المراجع الأجنبية
١٩٤	ملاحق البحث
١٩٥	قائمة الإستقصاء
٢٠٧	ملخص عربي
—	ملخص إنجليزي

الإهداء

إلى من يتقاسم معي ثمرة النجاح ..

أبى العزيز حفظه الله..

وإلى من لا ينسانى فى فرحى وحزنى

امى الحبيبة

شكر وتقدير

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين
محمد (ص) القائل "من سلك طريقاً يلتمس به علماً سهل الله له طريقاً إلى الجنة"

أما بعد ...

يطيب لي أن أتقدم بشكري الجزيل وإمتناني العظيم إلى كل من أسهم في
إتمام هذه الرسالة. وأخص بالذكر مشرفي وأستاذي الفاضل الأستاذ الدكتور/سعيد
عبد المنعم محمد الذي تفضل بالإشراف على الرسالة فله مني كل الإحترام
والاعتزاز والتقدير.

وأقدم بعضيم الشكر والعرفان بالجميل إلى أستاذي الفاضل الأستاذ
الدكتور/محمد عبد العزيز خليفه الذي كان خير مثال للأستاذ المتقاني في عمله
وخير سند لي في إتمام دراستي فله مني كل إحترام وتقدير وجزاه الله كل خير.
وأقدم بعضيم الشكر والتقدير إلى الأستاذ الفاضل الأستاذ الدكتور/يونس
حسن عقل على تفضل سيادته بقبول الإشتراك في لجنة الحكم على الرسالة، جزاه
الله خير الجزاء وحفظه لأبنائه أستاذًا جليلاً وعالماً فاضلاً.

وأوجه بشكري واحترامي الأستاذ الدكتور/ محمد أحمد أمين، الذي تفضل
بقبول مناقشة الرسالة وإثرائها بالملاحظات العلمية القيمة التي ستثري هذه الرسالة
جزاه الله كل خير.

وأقدم بجزيل الشكر والعرفان بالجميل إلى كل من كان عون لي في إتمام
هذه الدراسة، ووفر لي المناخ الملائم للدراسة إلى أمي وأبي والعائلة الكريمة فجزاهم
الله عني كل خير.

الباحث

الفصل الأول

الإطار العام للبحث

مقدمة :

تستمد المحاسبة أهميتها من خلال ما تقدمه من معلومات تساعد مستخدمى القوائم المالية فى إتخاذ القرارات المالية والإقتصادية الرشيدة، ونظراً لضرورة الإفصاح الكامل عن القيمة العادلة لأصول المنشأة والتزاماتها حتى يتسنى لمستخدمى القوائم المالية إتخاذ القرارات الرشيدة فقد أدى ذلك إلى ظهور المحاسبة عن القيمة العادلة كأساس للتقييم والقياس المحاسبى، والذي يتعارض مع المدخل التقليدى للتقييم بالتكلفة التاريخية، حيث تعرض هذا المدخل إلى عدة إنتقادات وذلك لأنه لا يظهر القيمة العادلة للأصل بعد التملك إذ تصبح القيمة المسجلة شيئاً من الماضى .

ونتيجة لذلك ... فقد بدأت الهيئات المحاسبية الدولية والمحلية تبنى مفهوم القيمة العادلة الذى أصبح أساساً ومقياساً هاماً للإعتراف والقياس والإفصاح عند المعالجة المحاسبية للمعلومات المالية ، ويتضح ذلك جلياً فى معظم معايير التقرير المالى الدولية (I.F.R.S) "International Financial Reporting Standards".

قام مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) بإصدار المعيار المحاسبى الدولى IAS 40 ثم صدر بعد ذلك المعيار المحاسبى المصرى (٣٤) والخاص بالمحاسبة عن الإستثمار العقارى ضمن مجموع متكاملة من معايير المحاسبة المصرية، وبصدور هذا المعيار تم تحقيق هدفين :

١- تم تخصيص أحد المعايير المحاسبية وبطريقة موسعة ومركزة عن هذا النشاط.

٢- تم تبنى تطبيق مقاييس القيمة العادلة فى إجراء القياس المحاسبى فى هذا النشاط، كذلك يتطلب معالجة الآثار المالية للتغيرات فى القيمة العادلة للإستثمار العقارى فى قائمة الدخل.

حيث توسع هذا المعيار فى إستخدام القيمة العادلة عند إجراء القياس المحاسبى فى هذا النشاط ، ونتيجة لتطبيق مدخل القيمة العادلة أدى ذلك إلى عدة مشكلات

محاسبية وضريبية ناتجة عن وجود إختلافات بين المفاهيم المحاسبية والقواعد الضريبية.

ومع تحديث وتطوير التشريعات اللازمة لحماية المقرض والمقترض للمشروعات العقارية المختلفة، حدثت طفرة أدت إلى زيادة الإستثمار العقاري، حيث يقدر حجم الإستثمار العقاري فى مصر عام ٢٠٠٦/٢٠٠٧ حوالى ١٥,١ مليار جنيه بمعدل نمو سنوى يقدر بحوالى ١,٨%^(١).

ومع توالى الأحداث الإقتصادية شهد العالم خلال عام ٢٠٠٨ أزمة مالية عالمية غير مسبوقة فى الآثار والنتائج ، أدت إلى إنهيار فى البورصات العالمية حيث حققت العديد من البنوك والشركات الكبرى خسائر ضخمة ، والتي من أشهرها إفلاس أكبر رابع بنك إستثمارى فى أمريكا (Lehman Brothers)^(٢).

ولهذا السبب فقد دعت العديد من الجهات والكثير من رؤساء مجلس إدارات بنوك وشركات عملاقة إلى وقف تطبيق جميع معايير المحاسبية الخاصة بالقيمة العادلة، وذلك بحجة أن تطبيق المحاسبة عن القيمة العادلة ساهم فى تضخيم غير مبرر لقيم العقارات ومن ثم لقيم القروض العقارية الممنوحة من بنوك الإستثمار وما ترتب عليه فى تضخيم لقيم السندات العقارية ، وقد وقف مجلسي معايير المحاسبة IASB & FASB للدفاع عن المعايير الخاصة بالقيمة العادلة وتبرير صحتها، ويتضح فى مذكرة رئيس مجلس معايير المحاسبة الدولية (Sir David Tweedie) أمام لجنة خزانة مجلس العموم HCTC فى جلسة التحقيق فى الأزمة البنكية ، بأنه

(١) د. فريد النجار، "الاستثمار والتمويل والرهن العقاري"، (الإسكندرية: الدار الجامعية، ٢٠٠٩)، ص ١٨٩.

(٢) د. رضا إبراهيم صالح، "أثر توجه معايير المحاسبة نحو القيمة العادلة على الخصائص النوعية للمعلومات المحاسبية فى ظل الأزمة المالية العالمية"، مجلة كلية التجارة للبحوث العلمية، جامعة الإسكندرية، العدد رقم (٢) المجلد رقم ٤٦، يوليو ٢٠٠٩، ص ٤١.

لم يكن للقيمة العادلة دور إلا إنها أظهرت الخسائر الحقيقية ولم تساهم فيها ، ولو كان هناك محاولة لإخفاء الشفافية من خلال عدم إستخدام معايير القيمة العادلة لساهمت فى تأجيل ظهور الخسائر وليس منعها، وكان مبرر موقفهم هذا أن البنوك الإستثمارية التى كانت بمنأى عن الرقابة أساءت إستخدام منهج القيمة العادلة... وبناءً على ماسبق نادت مجالس معايير المحاسبة بتبنى منهجاً وسطاً فى تطبيق القيمة العادلة يقضى بإستخدام أسلوب خصم التدفقات النقدية المتوقعة "Cash Flow Discounted" فى تقدير القيمة العادلة للأصول غير النقدية وذلك عوضاً عن أسلوب Mark-Market^(١) .

إن الأزمة المالية الحالية سوف تنعكس بالإيجاب على جهات تشريع معايير المحاسبة ، والدليل على ذلك أن كلاً من مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) ومجلس معايير المحاسبة الأمريكية (FASB) إتخذا خطوات جاده وإجراءات فعالة من أجل تطوير وتحديث منهج القيمة العادلة لحل مشكلات القياس والإفصاح المحاسبي على أسس علمية وعملية وذلك لجعل التقارير المالية أكثر نفعاً وشفافية ولزيادة ثقة المستثمرين.

أولاً: مشكلة البحث:

تتاول هذا البحث تطبيق معايير المحاسبة المصرية والموجهه نحو القيمة العادلة للمحاسبة عن الإستثمار العقاري، وما يترتب على تطبيقها من مشكلات محاسبية وضريبية قد تؤثر على شفافية ومصداقية المعلومات المحاسبية الواردة فى التقارير المالية، حيث زاد الإهتمام بتطوير النشاط الإستثمارى على المستوى الدولى والمحلى بالوسائل والطرق التى تتماشى مع بيئة الأعمال المعاصرة .

(١) المرجع السابق ، ص ٥٨.

تواجه المحاسبة عن الإستثمار العقارى بعض المشكلات المحاسبية والتي من أهمها مشكلات القياس المحاسبي، وظل الإستثمار العقارى لفترة طويلة يتم المحاسبة عنه بالتكلفة التاريخية ويتم الإعتراف بالخسائر المتوقعة فى قائمة الدخل ، أما الأرباح المتوقعة أو غير المحققة لا يتم الإعتراف بها وفقاً لمبدأ الحيطة والحذر، إلا أن مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) إهتمت بهذا النشاط وقد قامت بإصدار المعيار المحاسبى IAS 40 ثم صدر بعد ذلك المعيار المحاسبى المصرى رقم (٣٤) والخاص بالإستثمار العقارى لتتغير هذه المفاهيم، حيث تبنى تطبيق مقاييس القيمة العادلة فى إجراء القياس المحاسبى فى هذا النشاط.

ونتيجة لتطبيقها فى المحاسبة عن الإستثمار العقارى أدى إلى عدة مشكلات محاسبية وضريبية ومنها :

١ - تطبيق القيمة العادلة:

يلزم معيار المحاسبى المصرى رقم (٣٤) والخاص بالمحاسبة عن الإستثمار العقارى المنشأة إذا كانت تقيس الإستثمار العقارى بالقيمة العادلة فإنه يجب عليها الإستمرار فى تقييمه بها إلى أن يتم التصرف فيه ، حتى إذا كان هناك صعوبة فى الحصول على البيانات السوقية ، مما يتيح للمنشأة فرصة لتحقيق ما هو فى صالحها من خلال إدارة الأرباح.

٢ - الإختيار بين نموذجى التكلفة والقيمة العادلة :

أعطى معيار المحاسبة المصرى رقم (٣٤) للمنشآت الحق فى الإختيار بين نموذجين لقياس الإستثمار العقارى وهما نموذج التكلفة ونموذج القياس بالقيمة العادلة ، إلا أن المعيار يلزم المنشآت التى تختار القياس طبقاً لنموذج التكلفة أن تقوم بالقياس بالقيمة العادلة وذلك لأغراض الإفصاح.

٣- مشكلة الجهة التى يحق لها تقدير القيمة العادلة :

لم يحدد معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) الجهة المنوط لها بتحديد القيمة العادلة حيث يمكن أن تقوم بذلك المنشأة ذاتها، وفي هذه الحالة سوف تلجأ إدارة المنشأة إلى تحديد القيمة العادلة التي تحقق ما هو في صالحها مما يؤدي إلى التلاعب الضريبي من خلال إستخدام إستراتيجية التأجيل أو التعجيل للإعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة، والتساؤل هنا كيف يمكن تقدير القيمة العادلة بموثوقية وإعتمادية من أجل تحقيق مصداقية وشفافية المعلومات الواردة بالقوائم المالية ؟ أما إذا إختارت المنشأة أن يتم التقييم بمعرفة خبير ففي هذه الحالة سوف تتحمل المنشأة تكاليف باهظة مما يجعل المنشأة سوف تختار البديل الأول وهو التقييم بمعرفتها.

٤- مشكلة البنود التي تظهر بشكل مستقل في الميزانية :

يلزم معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) عند تحديد القيمة العادلة للإستثمار العقاري عدم إضافة البنود التي تظهر بشكل مستقل مثل (المساعد وأجهزة التكيف والأثاث)، حيث إنها جزء لا يتجزء من البند ذاته، وبذلك فإن إستبعادها سوف يؤدي إلى إنخفاض القيمة العادلة له مما يؤدي إلى تخفيض صافى الربح المحاسبى وبالتالي إنخفاض وعاء الضريبة .

٥- تحويل الأصل الثابت إلى إستثمار عقارى :

عند قيام المنشأة بتحويل أحد الأصول الثابتة إلى إستثمار عقارى يتم القياس في هذه الحالة بالقيمة العادلة، المشكلة سوف تظهر إذا كان الأصل الثابت فقد أعيد تقييمه من قبل فإن فائض إعادة التقييم تم تأجيل الضريبة عليه مقابل حساب الإهلاك على هذا الأصل على القيمة قبل التقييم^(١)، وبناءً عليه إذا تم تحويل الأصل الثابت إلى إستثمار عقارى وترتب على ذلك تقييمه بالقيمة العادلة وحققت خسارة ، ينص معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) على ان تخصم

(١) المادة (٥٣) من قانون الضرائب على الدخل رقم (٩١) لسنة ٢٠٠٥، الهيئة العامة للمطابع الأميرية.