



كلية التجارة  
قسم المحاسبة والمراجعة

# المشكلات المحاسبية والضريبية للحاسبة عن الإستثمار العقاري "دراسة ميدانية"

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

رسالة مقدمة للحصول على درجة الماجستير في المحاسبة

إعداد

محمد خالد سلمان مهنا

إشراف

الأستاذ الدكتور

الأستاذ الدكتور

محمد عبد المنعم محمد

سعيد عبد المنعم محمد

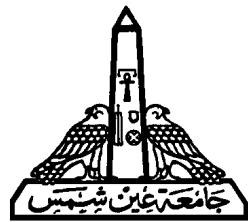
أستاذ المحاسبة والضرائب

كلية التجارة - جامعة عين شمس

أستاذ المحاسبة والضرائب

كلية التجارة - جامعة عين شمس

۲۰۱۳



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

ووكليل الكلية لشئون التعليم والطلاب

كلية التجارة - جامعة عين شمس

عقل

حسن

يونس

الدكتور /

الأستاذ  
(عضوأً)

أستاذ المحاسبة والضرائب

ووكليل الكلية لشئون التعليم والطلاب

كلية التجارة - جامعة حلوان

أمين

أحمد

محمد

الدكتور /

الأستاذ  
(عضوأً)

أستاذ المحاسبة والضرائب

كلية التجارة - جامعة عين شمس

تاريخ المناقشة ٢٠١٣/١/٣

الدراسات العليا

ختم الإجازة

أجازت الرسالة بتاريخ ٢٠١٣/١/٣

موافقة مجلس الكلية / ٢٠١٣

موافقة مجلس الجامعة / 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 الاستثمار العقاري
١٦	١/٢ المبحث الأول: المحاسبة عن الاستثمار العقاري
١٧	١/٢/١ طبيعة وخصائص الاستثمار العقاري
٢٠	١/٢/٢ تعريف التقييم العقاري
٢١	١/٢/٢/١ مشكلة قصور التقييم العقاري
٢٢	١/٢/٢/٢ الأطراف المؤثرة في السوق العقاري
٢٤	١/٢/٢/٣ المفاهيم الأساسية للقياس والإفصاح المحاسبى عن الإستثمارات العقارية
٢٥	١/٢/٢/٤ المعالجة المحاسبية للاستثمار العقاري في ضوء معايير المحاسبة المصرية والدولية
٢٦	١/٢/٢/٤/١ الإعتراف والقياس المحاسبى المبدئي
٢٦	١/٢/٢/٤/٢ الإستثمارات العقارية المشتراء
٢٧	١/٢/٢/٤/٣ الإستثمارات العقارية المشيدة ذاتياً
٢٨	١/٢/٢/٤/٤ الإستثمارات العقارية المستأجرة تمويلياً من الغير
٢٨	١/٢/٢/٤/٥ الإستثمارات العقارية المحولة من الاستخدام بالمنشأة
٢٨	١/٢/٢/٤/٥/١ الإستثمارات العقارية لمقتنه 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 في 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 في ضوء معايير المحاسبة بالمملكة المتحدة
٤٠	٢/٢ المبحث الثاني: 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 للتغيرات 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 لبند تم الاعتراف بها في الميزانية كبند 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 الثاني: مشكلات القياس الضريبي للإستثمار العقاري
٧٦	١/٢/٣ دور النظام الضريبي المصري في تنمية الإستثمار العقاري
٧٨	١/١/٢/٣ أحكام قانون الضرائب على الدخل ٩١ لسنة ٢٠٠٥ ذات العلاقة بالإستثمار العقاري وأثها 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 في 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 الثاني: التحليل الإحصائي وإختبار الفرضيات
١٦١	الفصل الخامس: إطار مقترن للمحاسبة عن الإستثمار العقاري
١٧٣	النتائج والتوصيات
١٨٠	المراجع
١٨١	أولاً: المراجع العربية
١٩٠	ثانياً: المراجع الأجنبية
١٩٤	ملحق البحث
١٩٥	قائمة الإستقصاء
٢٠٧	ملخص عربي
-	ملخص إنجليزي

## الاهداء

إلى من يتقاسم معى ثمرة النجاح ..

أبى العزيز حفظه الله..

وإلى من لا ينساني في فرحي وحزني

## امى الحبيبة

# شكر وتقدير

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

أما بعد ...

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

وأتقدم بعظيم الشكر والعرفان بالجميل إلى أستاذتي الفاضل الأستاذ الدكتور/ محمد عبد العزيز خليفه الذي كان خير مثال للأستاذ المتفاني في عمله وخير سند لي في إتمام دراستي فله مني كل إحترام وتقدير وجزاه الله كل خير. وأتقدم بعظيم 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 جليلًا وعالماً فاضلاً.

وأتوجه بشكري واحترامي للأستاذ الدكتور/ محمد أحمد أمين، الذي تفضل بقبول مناقشة الرسالة وإثرائها باللاحظات العلمية القيمة التي ستشري هذه الرسالة جزاه الله كل خير.

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

الباحث

# الفصل الأول

## الإطار العام للبحث

مقدمة :

تستمد المحاسبة أهميتها من خلال ما تقدمه من معلومات تساعد مستخدمي القوائم المالية في إتخاذ القرارات المالية والإقتصادية الرشيدة، ونظرًا لضرورة الإفصاح الكامل عن القيمة العادلة لأصول المنشأة وإلتزاماتها حتى يتثنى لمستخدمي القوائم المالية إتخاذ القرارات الرشيدة فقد أدى ذلك إلى ظهور المحاسبة عن القيمة العادلة كأساس للتقدير والقياس المحاسبي، والذي يتعارض مع المدخل التقليدي للتقدير بالتكلفة التاريخية، حيث تعرض هذا المدخل إلى عدة إنقادات وذلك لأنه لا يظهر القيمة العادلة للأصل بعد التملك إذ تصبح القيمة المسجلة شيئاً من الماضي .

ونتيجة لذلك ... فقد بدأت الهيئات المحاسبية الدولية والمحالية تبني مفهوم القيمة العادلة الذي أصبح أساساً ومقاييساً هاماً للإعتراف والقياس والإفصاح عند المعالجة المحاسبية للمعلومات المالية ، ويوضح ذلك جلياً في معظم معايير التقرير المالي الدولية "International Financial Reporting Standards" (I.F.R.S) .

قام مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) بإصدار المعيار المحاسبي الدولي IAS 40 ثم صدر بعد ذلك المعيار المحاسبي المصري (٣٤) والخاص بالمحاسبة عن الاستثمار العقاري ضمن مجموعة 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 تبني تطبيق مقاييس القيمة العادلة في إجراء القياس المحاسبي في هذا النشاط، كذلك يتطلب معالجة الآثار المالية للتغيرات في القيمة العادلة للإستثمار العقاري في قائمة الدخل.

حيث توسيع هذا المعيار في استخدام القيمة العادلة عند إجراء القياس المحاسبي في هذا النشاط ، ونتيجة لتطبيق مدخل القيمة العادلة أدى ذلك إلى عدة مشكلات

محاسبية وضربيّة ناتجة عن وجود إختلافات بين المفاهيم المحاسبية والقواعد الضريبيّة.

ومع تحدث وتطور التشريعات الازمة لحماية المقرض والمقرض للمشروعات العقارية المختلفة، حدث طفرة أدت إلى زيادة الاستثمار العقاري، حيث يقدر حجم الاستثمار العقاري في مصر عام ٢٠٠٧٢٠٠٦ حوالي ١٥,١ مليار جنيه بمعدل نمو سنوي يقدر بحوالي ١,٨%<sup>(١)</sup>.

ومع توالي الأحداث الإقتصادية شهد العالم خلال عام ٢٠٠٨ أزمة مالية عالمية غير مسبوقة في الآثار والنتائج ، أدت إلى انهيار في البورصات العالمية حيث حققت العديد من البنوك والشركات الكبرى خسائر ضخمة ، والتي من أشهرها إفلاس أكبر رابع بنكInvestment في أمريكا (Lehman Brothers)<sup>(٢)</sup>.

ولهذا السبب فقد دعت العديد من الجهات والكثير من رؤساء مجلس إدارات بنوك وشركات عملاقة إلى وقف تطبيق جميع معايير المحاسبة الخاصة بالقيمة العادلة، وذلك بحجة أن تطبيق المحاسبة عن القيمة العادلة ساهم في تضخيم غير مبرر لقيم العقارات ومن ثم لقيم القروض العقارية الممنوحة من بنوك الاستثمار وما ترتب عليه في تضخيم لقيم السندات العقارية ، وقد وقف مجلس معايير المحاسبة IASB & FASB للدفاع عن المعايير الخاصة بالقيمة العادلة وتبرير صحتها، ويوضح في مذكرة رئيس مجلس معايير المحاسبة الدولية (Sir David Tweedie) أمام لجنة خزانة مجلس العموم HCTC في جلسة التحقيق في 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 في ظل الأزمة المالية العالمية" ، مجلة كلية التجارة للبحوث العلمية، جامعة الإسكندرية، العدد رقم (٢) المجلد رقم ٤٦ ، يونيو 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 استخدام معايير القيمة العادلة لساهمت في تأجيل ظهور الخسائر وليس منها ، وكان مبرر موقفهم هذا أن البنوك الإستثمارية التي كانت بمنأى عن الرقابة أساءت استخدام منهج القيمة العادلة... وبناءً على مسابق نادت مجالس معايير المحاسبة بتبني منهجاً وسطاً في تطبيق القيمة العادلة يقضى بإستخدام أسلوب خصم التدفقات النقدية المتوقعة "Cash Flow Discounted" في تقدير القيمة العادلة للأصول غير النقدية وذلك عوضاً عن أسلوب Mark-Market<sup>(١)</sup> .

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

## **أولاً: مشكلة البحث:**

تناول هذا البحث تطبيق معايير المحاسبة المصرية والوجهه نحو القيمة العادلة للمحاسبة عن الإستثمار العقاري، وما يترتب على تطبيقها من مشكلات محاسبية وضربيية قد تؤثر على شفافية ومصداقية المعلومات المحاسبية الواردة في التقارير المالية، حيث زاد الإهتمام بتطوير النشاط الإستثماري على المستوى الدولي والمحلى بالوسائل والطرق التي تتماشى مع بيئة الأعمال المعاصرة .

---

(١) المرجع السابق ، ص٥٨.

تواجه المحاسبة عن الإستثمار العقارى بعض المشكلات المحاسبية والتى من أهمها مشكلات القياس المحاسبى، 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 لتغير 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 وضرورية ومنها :**

**١- تطبيق القيمة العادلة:**

يلزم معيار المحاسبى المصرى رقم (٣٤) والخاص بالمحاسبة عن الإستثمار العقاري المنشأة إذا كانت تقىس 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 يتاح 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 تتحقق ما هو في صالحها مما يؤدى إلى التلاعب الضريبي من خلال استخدام إستراتيجية التأجيل أو التعجيل للإعتراف بالتغييرات في القيمة العادلة، والتساؤل هنا كيف يمكن تقدير القيمة العادلة بموثوقية وإعتمادية من أجل تحقيق مصداقية وشفافية المعلومات الواردة بالقوائم المالية؟ أما إذا اختارت المنشأة أن يتم التقييم بمعرفة خبير في 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 (المصاعد وأجهزة التكييف والأثاث)، حيث إنها جزء لا يتجزء من البند ذاته، وبذلك فإن إستبعادها سوف يؤدى إلى إنخفاض القيمة العادلة له مما يؤدى إلى تخفيض صافي الربح المحاسبي وبالتالي إنخفاض وعاء الضريبة .

#### ٥- تحويل الأصل الثابت إلى إستثمار عقاري :

عند قيام المنشأة بتحويل أحد الأصول الثابتة إلى إستثمار عقاري 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<sup>(١)</sup>، وبناءً عليه إذا تم تحويل الأصل الثابت إلى إستثمار عقاري وترتب على ذلك تقييمه بالقيمة العادلة وحققت خسارة ، ينص معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) على أن تخصم

---

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