

An Evaluative Study of Egyptian Accounting Standards Considering The 2024 Amendments: A Theoretical and Philosophical Framework

<https://www.doi.org/10.56830/IJAMSSI01202507>

Alsayed Abu Ghneim Ali Deeb

*Chartered Accountant, Beit Al-Thiqa Accounting and Auditing Office, Egypt
sayeddeeb78@hotmail.com*

Received: 13 Jul. 2024. Accepted: 25 Sep. 2024. Published: 1 Jan. 2025

Abstract:

Within the framework of the continuous improvement of Egyptian accounting standards to keep pace with developments in economic conditions, and to comply with international financial reporting standards, with the aim of improving the quality of financial information and enhancing confidence between investors and business establishments, and in the context of what was issued by the Council of Ministers by Resolution No. 636 of 2024 AD, which stipulates the development of some provisions of Egyptian accounting standards for establishments operating in all production activities and enabling them to accurately present their financial statements in a way that enables sound investment and financing decisions to be made (Hassan, 2024: 24), as the amendments to the Egyptian accounting standards aim to establish the principles that establishments must adhere to in order to provide appropriate information to users of financial reports, as the amendments to the Egyptian accounting standards 2024 AD came by replacing standards No. (13) "Effects of changes in foreign exchange rates", (17) "Separate financial statements", and (34) "Real estate investment" in addition to issuing Egyptian accounting interpretation No. (2) "Carbon emission reduction certificates.

Keywords: accounting standards - exchange rate - carbon emissions - financial statements

دراسة تقييمية لمعايير المحاسبة المصرية في ضوء تعديلات ٢٠٢٤ : إطار نظري فلسفي

السيد أبو غنيم على ديب

محاسب قانوني، مكتب بيت الثقة للمحاسبة والمراجعة، مصر

الملخص:

في إطار التحسين المستمر في معايير المحاسبة المصرية لمواكبة تطورات الظروف الاقتصادية ، والتوافق مع معايير التقارير المالية الدولية ، بهدف تحسين جودة المعلومات المالية وتعزيز الثقة بين المستثمرين ومنشآت الأعمال ، وفي سياق ما تم اصداره من مجلس الوزراء بالقرار رقم 636 لسنة 2024م يقضى بتطوير بعض احكام معايير المحاسبة المصرية وذلك للمنشآت العاملة بكافة الأنشطة الانتاجية وتمكينها من سلامة عرض قوائمها المالية بما يمكن من اتخاذ قرارات استثمارية وتمويلية بشكل سليم (حسن، 2024: 24) ، حيث تهدف تعديلات معايير المحاسبة المصرية الى وضع المبادئ التي يجب على المنشآت الالتزام بتطبيقها لتقديم المعلومات الملائمة لمستخدمي التقارير المالية، حيث جاءت تعديلات معايير المحاسبة المصرية 2024م باستبدال المعايير ارقام (13) " آثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية "، و(17) " القوائم المالية المستقلة ، و(34) " الاستثمار العقاري " بالإضافة الى اصدار تفسير المحاسبة المصري رقم(2)"شهادات خفض الانبعاثات الكربونية .
الكلمات المفتاحية: معايير المحاسبة - تغيرات أسعار الصرف - الانبعاثات الكربونية - القوائم المالية

المحور الأول: دراسة تعديلات معيار المحاسبة المصري رقم (13) 2024م آثار التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية

تؤثر التغيرات في أسعار الصرف على معظم المؤشرات والمتغيرات الاقتصادية وخاصة أسعار السلع والخدمات المحلية (حسيني، فرغلي، 2024)، ومن ثم جاءت التعديلات على هذا المعيار لظروف وجود فجوة في أسعار الصرف الرسمية والغير الرسمية وصعوبة الحصول على العملة للاغراض المختلفة، مما نشأ عنه صعوبة في تحديد نوعية أسعار الصرف التي يتم استخدامها في الإعراف بفرق العملة الاجنبية، فضلا عن مواكبة التعديلات التي تمت على معيار المحاسبة الدولي AIS 21، وكيفية تحديد سعر الصرف اللحظي السائد عند صعوبة التبادل بين عملتين، حيث تتطلب هذه التعديلات من المنشأة تقديم معلومات أكثر فائدة في بياناتها المالية عن سعر الصرف التي تتعامل به تجاريا" وتقدير سعر لحظي عند صعوبة التبادل. (حسن، 2024: 24)

وعليه سوف نتناول التعديل الذي تم على هذا المعيار على النحو التالي :-

اولا:- المقصود بسعر الصرف المستخدم

ثانيا :- المقصود بسعر الصرف اللحظي السائد

ثالثا:- المقصود بسعر الصرف الملحوظ (أو سعر الصرف اللحظي المقدر)

رابعا:- كيفية تحديد سعر الصرف اللحظي السائد عند صعوبة التبادل بين عملتين

خامسا:- متطلبات الإفصاح عند تقدير سعر صرف لحظي

سادسا:- تاريخ سريان التعديلات على هذا المعيار 2024م.

سابعا:- القواعد الانتقالية للتعديلات على هذا المعيار 2024م.

سوف نتناول هذه البنود بالتفصيل على النحو التالي :-

اولا:- المقصود بسعر الصرف المستخدم

ذلك السعر الذي كان يمكن أن تسوى به التدفقات النقدية المستقبلية التي تمثلها المعاملة أو الرصيد لو كانت تلك التدفقات النقدية قد حدثت في تاريخ القياس.

ثانيا :- المقصود بسعر الصرف اللحظي السائد

هو سعر صرف التسليم الفوري لوحدات العملة.

ثالثا:- المقصود بسعر الصرف الملحوظ (أو سعر الصرف اللحظي المقدر)

هو السعر الذي تتوقع المنشأة إجراء التبادل به بين العملات باستخدام اسعار مؤيدة مستنديا"

رابعا:- كيفية تحديد سعر الصرف اللحظي السائد عند صعوبة التبادل بين عملتين

عندما تكون هناك صعوبة في تبادل عملة بعملة اخرى في تاريخ القياس

في هذه الحالة يتم تقدير سعر الصرف اللحظي يكون سعر الصرف المستخدم من خلال الخطوات التالية :

الخطوة الاولى: أن يستوفى سعر الصرف اللحظي المقدر الضوابط التالية في تاريخ القياس :

الضابط الاول:- أن يعكس المعدل الذي كان من الممكن ان تتمكن المنشأة به من الدخول في معاملة تبادل لو كانت العملة قابلة للتحويل الى عملة الاخرى.

الضابط الثاني :- ان يعكس السعر الذى كان سيتم تطبيقه على معاملة منتظمة بين المشاركين فى السوق.
الضابط الثالث:- ان يعكس بعدالة الظروف الإقتصادية السائدة.

ويراعى العوامل التالية:-

(أ):- ما اذا كان هناك عدة أسعار صرف

حيث أن وجود عدة أسعار صرف موضوعه لتشجيع أو منع المنشآت من الحصول على العملة الأخرى إلا لأغراض معينة وفى هذه الحالة لاتعكس الظروف الإقتصادية السائدة بامانة.

(ب): الغرض الذى من أجله تكون العملة سهلة التبادل

إذا كانت المنشأة قادرة على الحصول على العملة الأخرى فقط لأغراض محدودة (مثل إستيراد إمدادات الطوارئ) فان سعر الصرف الملحوظ لا يعكس الظروف الإقتصادية السائدة بامانة.

(ج): طبيعة سعر الصرف

حيث من المرجح أن يعكس سعر الصرف الحر الملحوظ الظروف الإقتصادية السائدة بامانة اكثر من سعر الصرف الذى يتم تحديده من خلال سلطة الدولة.

(د): دورية تحديث أسعار الصرف

من المرجح أن يعكس سعر الصرف الملحوظ الذى لم يتغير بمرور الوقت الظروف الإقتصادية السائدة بامانة مقارنة بسعر الصرف الملحوظ الذى يتم تحديثه بشكل متكرر.

الخطوة الثانية:- إستخدام سعر صرف ملحوظ بإعتباره صرف اللحظى المقدر بعد إستيفائه الضوابط السابقة وهذا السعر الملحوظ يكون إما :

(أ) سعر صرف لحظى لغرض آخر غير الذى تقوم المنشأة بتقييم قابلية الصرف من أجله.

(ب) أو أول سعر صرف تستطيع به المنشأة الحصول على العملة الأخرى عند توافر قابلية تبادل العملة (أول سعر صرف لاحق).

ويؤخذ فى الإعتبار العوامل التالية عند تقييم ما إذا كان أول سعر صرف لاحق يفى بالشروط:

(أ): الوقت بين تاريخ القياس وتاريخ إستعادة سهولة التبادل ، كلما كانت هذه الفترة اقصر زاد احتمال أن يعكس أول سعر صرف لاحق الظروف الإقتصادية السائدة بامانة.

(ب): معدلات التضخم عندما يكون الإقتصاد فى حالة تضخم مفرط ، أو يكون عرضه للتضخم المرتفع ، فإن أول سعر صرف لاحق لعملة فى مثل هذا الإقتصاد قد لايعكس بامانة الظروف الإقتصادية السائدة

الخطوة الثالثة :- تقييم قابلية التبادل بين عملتين

تكون العملة قابلة للتبادل بعملة أخرى فى تاريخ التبادل عندما تكون المنشأة قادرة على تبادل تلك العملة بالعملة الأخرى خلال إطار زمنى يتضمن تأخيرا " عاديا" ، ومن خلال آلية السوق أو الصرف التى من خلالها تنشئ معاملة التبادل حقوق والتزامات قابلة للتنفيذ

ويراعى الضوابط التالية :-

الضابط الاول:- قد لا تكتمل معاملة التبادل دائما" على الفور بسبب المتطلبات القانونية أو التنظيمية المطبقة على معاملات الصرف أو لأسباب عملية مثل العطلات الرسمية ، ولايمنع التأخير الإدارى

العادى فى الحصول على العملة الأخرى من إمكانية تبادل العملة مع تلك العملة ويعتمد ما يشكل تأخيرا" إداريا عاديا" على الحقائق والظروف .

الضابط الثاني:- عند تقييم ما إذا كانت العملة سهلة التبادل مع عملة أخرى ، يجب أن تأخذ في الاعتبار قدرتها على الحصول على العملة الأخرى ، وليس نيتها أو قرارها للقيام بذلك وتكون العملة سهلة التبادل مع عملة أخرى إذا كانت المنشأة قادرة الحصول على العملة الاخرى سواء بشكل مباشر أو غير مباشر حتى لو كانت تنوى أو قدرت عدم القيام بذلك.

الضابط الثالث:- عند تقييم ما إذا كانت العملة سهلة التبادل بعملة أخرى يجب أن تأخذ المنشأة بعين الاعتبار فقط الأسواق أو آليات التبادل التي من خلالها تؤدي معاملة تبادل العملة بالعملة الأخرى الى إنشاء حقوق والتزامات قابلة للتنفيذ. حيث أن قابلية التنفيذ هي مسألة قانونية ، وتحديد ما إذا كانت معاملة التبادل في السوق أو آلية التبادل ستنشئ حقوقاً والتزامات قابلة للتنفيذ ويعتمد هذا على الحقائق والظروف الخاصة بالمعاملة.

الضابط الرابع :- قد يتم تطبيق أسعار مختلفة على الإستخدامات المختلفة للعملة ، وبالتالي يعتمد ما إذا كانت العملة قابلة للتبادل مع عملة أخرى على الغرض الذي من أجله على الغرض الذي من أجله تحصل المنشأة على العملة الاخرى. مثال:- تحديد الدولة لسعر صرف لواردات السلع ، وسعر صرف آخر لتحويلات رأس المال (مدفوعات الارباح) لبلدان اخرى.

الضابط الخامس:- عند تقييم سهولة التبادل يجب على المنشأة أن تفترض أن الغرض من الحصول على العملة الأخرى هو :

(أ) تسوية المعاملة الفردية بالعملة الاجنبية أو الاصول أو الالتزامات الخاصة بمعاملات العملة الاجنبية المعلن عنها بعملة التعامل للمنشأة لغرض التقرير عنها بعملة التعامل لها .
(ب) قياس صافي اصول المنشأة باستخدام عملة عرض بخلاف عملة التعامل للمنشأة.
قد يكون الغرض من هذا القياس:

* توزيع عائد مالي على المنشأة. * استلام عائد مالي من العمليات الاجنبية.
* استرداد اصحاب المنشأة لإستثماراتهم .. مثل التخلص من الإستثمار.
(ج) قياس إستثمار المنشأة في عملية أجنبية بغرض ترجمة النتائج والمركز المالي .
الضابط السادس:- إذا كانت المنشأة قادرة على الحصول فقط على مبلغ ضئيل من العملة الاخرى فلا تكون العملة قابلة للتبادل بالعملة الاخرى

خامسا:- متطلبات الإفصاح عند تقدير سعر صرف لحظي
عندما تقوم المنشأة بتقدير سعر صرف لحظي بسبب وجود صعوبة للتبادل بين عملتين يجب أن تفصح عما يلي :

(أ) الطبيعة والآثار المالية المترتبة على عدم قابلية التبادل.
(ب) سعر(أسعار) الصرف اللحظي المستخدم
(ج) عملية التقدير
(د) المخاطر التي تتعرض لها المنشأة بسبب عدم قابلية التبادل

ويجب الإفصاح عما يلي :
(أ) العملة ووصف القيود التي تؤدي الى صعوبة إمكانية تبادل تلك العملة مع العملة الاخرى.
(ب) وصف المعاملات المتأثرة
(ج) القيمة الدفترية للاصول أو الالتزامات المتأثرة

- (د) أسعار الصرف اللحظية المستخدمة ، وما إذا كانت هذه الاسعار :
- 1- أسعار الصرف الملحوظ
 - 2- أسعار الصرف اللحظية المحددة بأسلوب التقدير .
 - (هـ) وصف لأي أسلوب تقدير استخدمته المنشأة، ومعلومات نوعية وكمية عن المدخلات المستخدمة في أسلوب التقدير .
 - (و) معلومات نوعية عن كل نوع من المخاطر التي تتعرض لها المنشأة بسبب صعوبة التبادل وطبيعة الأصول والالتزامات المعرضة لكل نوع من المخاطر وقيمتها الدفترية.
- متطلبات الإفصاح عندما تكون عملة التعامل للعملية الأجنبية صعبة التبادل مع عملة العرض:**
- (أ) اسم العملية الأجنبية سواء كانت شركة تابعة أو عملية مشتركة أو مشروع مشترك أو شركة شقيقة أو فرع ومكان عملها.
- (ب) معلومات مالية مختصرة عن العملية الأجنبية
- (ج) طبيعة وشروط ترتيبات تعاقدية قد تتطلب من المنشأة تقديم دعم مالي للعملية الأجنبية بما في ذلك الاحداث أو الظروف التي يمكن ان تعرض المنشأة للخسارة.
- سادسا:- تاريخ سريان التعديلات على هذا المعيار 2024م.
- تاريخ السريان لتعديلات المعيار 2024م والخاصة بكيفية تحديد سعر الصرف في حالة وجود صعوبة للتبادل بين عملتين
- هو من بداية الفترات السنوية التي نبدأ في أو بعد الاول من يناير 2024م ، ويسمح بالتطبيق المبكر ، وفي هذه الحالة يجب الافصاح عن ذلك.
- سابعا:- القواعد الانتقالية للتعديلات على هذا المعيار 2024م.
- لا يجوز للمنشأة تعديل معلومات المقارنة ، وبدلا من ذلك هناك حالتين:
- الحالة الاولى:- عندما تقوم المنشأة بالتقرير عن معاملات العملة الأجنبية بعملة التعامل (مع وجود صعوبة التبادل بين عملة التعامل والعملية الأجنبية).
- في هذه الحالة يجب على المنشأة ما يلي :
- 1- ترجمة البنود ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية المتأثرة والبنود ذات الطبيعة غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة بعملة أجنبية في تاريخ التطبيق الأولى باستخدام سعر الصرف اللحظي المقدر في ذلك التاريخ.
 - 2- الاعتراف بأى تأثير للتطبيق الأولى للتعديلات كتعديل على الرصيد الإفتتاحي للأرباح الإفتتاحي للأرباح المرحلة في تاريخ التطبيق الأولى.
- الحالة الثانية:- عندما تستخدم المنشأة عملة عرض بخلاف عملة التعامل الخاصة بها أو تترجم النتائج والمركز المالي لعملية أجنبية وتوجد صعوبة في التبادل بين عملة العرض وعملة التعامل الخاصة بها (أو عملة التعامل للعملية الأجنبية)

في هذه الحالة يجب على المنشأة ما يلي :

- 1- ترجمة الأصول والالتزامات المتأثرة في تاريخ التطبيق الأولى باستخدام سعر الصرف اللحظي المقدر في ذلك التاريخ.

- 2- ترجمة بنود حقوق الملكية المتأثرة في تاريخ التطبيق الأولى بإستخدام سعر الصرف اللحظى المقدر في ذلك التاريخ إذا كانت عملة التعامل للمنشأة متأثرة بتضخم حاد.
- 3- الإعراف بأى تأثير لتطبيق التعديلات مبدئياً" كتعديل على المبلغ التراكمى لفروق الترجمة- المتراكمة في جانب حقوق الملكية – في تاريخ التطبيق الأولى.

المحور الثاني: دراسة تعديلات معيار المحاسبة المصري رقم (17) 2024 القوائم المالية المستقلة

جاءت التعديلات على هذا المعيار بإضافة خيار طريقة حقوق الملكية لقياس المحاسبة عن الإستثمارات في شركات تابعة أو شقيقة أو فى منشآت تخضع لسيطرة مشتركة عندما تعد المنشأة قوائم مالية مستقلة وذلك للتوافق مع المعايير الدولية ، فضلاً" على مزايا طريقة حقوق الملكية التي لا يمكن إغفالها ، حيث أن تطبيق طريقة حقوق الملكية يعطى معلومات أكثر واقعية عن صافى أصول المستثمر وأرباحه أو خسائره لأن التوزيعات المحصلة لا تعتبر مقياساً سليماً يستند إليه في الإعراف بالإيراد المكتسب من الإستثمار في شركة شقيقة أو مشروع مشترك حيث أن التوزيعات المحصلة لا تعبر بصورة قوية عن أداء الشركة الشقيقة أو المشروع المشترك .

ولأن المستثمر يمارس سيطرة مشتركة أو نفوذ مؤثر على المنشأة المستثمر فيها لذا يكون للمستثمر حصة في أداء الشركة الشقيقة أو المشروع المشترك وبالتالي حصة في العائد على إستثماره ويقوم المستثمر بالمحاسبة عن حصته هذه عن طريق توسيع نطاق قوائمه المالية لتتضمن نصيبه في أرباح أو خسائر هذه المنشأة المستثمر فيها .

سنتناول هذا التعديل من خلال النقاط التالية :-

أولاً:- ما هى طريقة حقوق الملكية ؟

ثانياً:- ما هى القوائم المالية المستقلة ؟

ثالثاً:- كيفية المحاسبة عن الإستثمارات فى شركات تابعة أو شقيقة أو فى منشآت تخضع لسيطرة مشتركة عندما تعد المنشأة قوائم مالية مستقلة

رابعاً:- كيفية الإعراف بتوزيعات الأرباح على الإستثمارات فى شركة تابعة أو منشأة خاضعة لسيطرة مشتركة أو شركة شقيقة فى القوائم المالية المستقلة

خامساً:- تاريخ السريان للتعديلات على المعيار 2024

سادساً:- القواعد الإنتقالية للتعديلات على المعيار 2024

سوف نتناول هذه البنود بالتفصيل على النحو التالى :-

أولاً:- ما هى طريقة حقوق الملكية ؟

طريقة حقوق الملكية: هى طريقة محاسبية يتم بناء عليها الإعراف الأولى بالإستثمار بالتكلفة على أن يتم تعديلها بعد ذلك بما يحدث خلال الفترة اللاحقة للإقتناء من تغيير على نصيب المستثمر فى صافى أصول المنشأة المستثمر فيها وتتضمن أرباح وخسائر المستثمر نصيبه فى أرباح أو خسائر المنشأة المستثمر فيها كما يتضمن الدخل الشامل الآخر للمستثمر نصيبه فى الدخل الشامل الآخر للمنشأة المستثمر فيها .

وقد يكون من الضروري إجراء تسويات على القيمة الدفترية للإستثمار بما يعكس التغيرات فى الحصة النسبية للمستثمر فى الشركة المستثمر فيها والناشئة عن التغيرات فى الدخل الشامل الآخر للمنشأة المستثمر فيها.

وتتضمن التغيرات فى الدخل الشامل الآخر للمنشأة المستثمر فيها ما ينشأ من فروق ترجمة العملة الأجنبية، ويعترف المستثمر بنصيبه من هذه التغيرات ضمن دخله الشامل الآخر

ثانياً:- ما هى القوائم المالية المستقلة ؟

هى قوائم معدة ومعرضة بالإضافة إلى القوائم المالية المجمعة ، بمعرفة منشأة عندما تختار المنشأة المستثمرة فى هذه الشركات أن تعرض قوائم مالية مستقلة أو عندما تلزمها القوانين واللوائح المحلية بإعداد تلك القوائم والتي يمكن بعد الأخذ فى الاعتبار متطلبات هذا المعيار أن تختار فيها المنشأة المحاسبة عن إستثماراتها فى منشأتها التابعة أو مشروعاتها المشتركة أو شركاتها الشقيقة إما بالتكلفة أو طبقاً لمعيار المحاسبة المصرى رقم (47) ، أو إستخدام طريقة حقوق الملكية طبقاً لمعيار المحاسبة المصرى رقم (18) الإستثمارات فى شركات شقيقة

ثالثاً:- كيفية المحاسبة عن الإستثمارات فى شركات تابعة أو شقيقة أوفى منشآت تخضع لسيطرة مشتركة عندما تعد المنشأة قوائم مالية مستقلة

تقوم المنشأة بالمحاسبة عن هذه الاستثمارات كالتالى :-

(أ) بالتكلفة

أو (ب) طبقاً لمعيار المحاسبة المصرى رقم (47) "الأدوات المالية"

أو(ج) استخدام طريقة حقوق الملكية طبقاً لمعيار المحاسبة المصرى رقم (18) الاستثمارات فى شركات شقيقة

على المنشأة أن تقوم بتطبيق نفس المعالجة المحاسبية على كل فئة من الاستثمارات.

ويراعى الحالات التالية:-

الحالة الاولى:- إذا قامت المنشأة بتويب الاستثمارات "المثبتة بالتكلفة" أو باستخدام طريقة حقوق الملكية كأصول محتفظ بها بغرض البيع أو التوزيع (أو ضمن "مجموعة أصول جارى التخلص منها" محتفظ بها بغرض البيع

فى هذه الحالة :-

-على المنشأة أن تقوم بالمحاسبة عن تلك الاستثمارات من تاريخ ذلك التويب طبقاً لمعيار المحاسبة المصرى رقم (32).

-أما الاستثمارات التى يتم المحاسبة عنها طبقاً لمعيار المحاسبة المصرى رقم (47) **فلن يتغير قياسها فى مثل تلك الحالات.**

الحالة الثانية:- إذا اختارت المنشأة... أن تقيس استثماراتها فى شركة شقيقة أو فى مشروع مشترك بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر طبقاً لمعيار المحاسبة المصرى رقم (47)

فى هذه الحالة:- فعليها أن تقيس أيضاً هذه الاستثمارات بنفس الطريقة فى القوائم المالية المستقلة

الحالة الثالثة:- إذا كانت مطلوباً من الشركة الأم، وفقاً لمعيار المحاسبة المصرى رقم (٤٢) أن تقوم بقياس استثماراتها فى شركة تابعة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

في هذه الحالة:- عليها المحاسبة عن إستثمارها في الشركة التابعة بنفس الطريقة في القوائم المالية المستقلة لها.

رابعا:- كيفية الإعراف بتوزيعات الأرباح على الإستثمارات في شركة تابعة أو منشأة خاضعة لسيطرة مشتركة أو شركة شقيقة في القوائم المالية المستقلة

الحالة الاولى:- إذا ختارت المنشأة إستخدام طريقة حقوق الملكية

ففي هذه الحالة يتم إثبات توزيعات الأرباح على أنها تخفيض للمبلغ الدفترى للإستثمار

باقي الحالات :- يعترف بهذه التوزيعات في الأرباح والخسائر(قائمة الدخل) وذلك عندما يصدر لها الحق في إستلام هذه التوزيعات

خامسا:- تاريخ السريان للتعديلات على المعيار 2024 والخاصة بإضافة خيار إستخدام طريقة حقوق الملكية في المحاسبة عن الإستثمارات في شركات تابعة وشقيقة وذات سيطرة مشتركة من بداية الفترات التقارير السنوية التي تبدأ في او بعد الاول من يناير 2024 ، ويسمح بالتطبيق المبكر، مع الإفصاح عن ذلك.

سادسا:- القواعد الإنتقالية للتعديلات على المعيار 2024

يجب تطبيق هذه التعديلات – بأثر رجعي وفقا لمعيار المحاسبة المصري رقم (5) مع إثبات الأثر التراكمي لتطبيق طريقة حقوق الملكية الى الأرباح أو الخسائر المرحلة في بداية الفترة المالية التي تقوم فيها المنشأة بتطبيق هذا النموذج لأول مرة ، وذلك الى أقرب فترة مالية ممكنة دون تحمل تكلفة أو وقت غير مبررة.

المحور الثالث دراسة تعديلات معيار المحاسبة المصري رقم (34) 2024م الإستثمار العقاري

لقد حظى هذا المعيار بالتعديلات في جميع إصدارات التعديلات على معايير المحاسبة المصرية بعد إصدار 2015 م كالتالي :-

أولا: تعديلات معايير المحاسبة المصرية 2019م

في هذا الإصدار تم تعديل معيار المحاسبة المصري رقم (34)، حيث تم إلغاء إستخدام خيار نموذج القيمة العادلة لجميع المنشآت عند القياس اللاحق لإستثماراتها العقارية والإلتزام فقط بنموذج التكلفة، مع إلزام صناديق الإستثمار العقاري فقط بإستخدام نموذج القيمة العادلة عند القياس اللاحق لجميع أصولها العقارية.

ثانيا: تعديلات معايير المحاسبة المصرية 2023م

في هذا الإصدار تم تعديل معيار المحاسبة المصري رقم (34)، حيث تم السماح لجميع المنشآت بإستخدام إما خيار نموذج التكلفة أو خيار نموذج القيمة العادلة عند القياس اللاحق لإستثماراتها العقارية ، مع إلزام صناديق الإستثمار العقاري فقط بإستخدام نموذج القيمة العادلة عند القياس اللاحق لجميع أصولها العقارية.

مع الإعراف بالزيادة فى القيمة العادلة عند القياس اللاحق للاستثمار العقارى ضمن بنود الدخل الشامل الآخر بدلا من الأرباح أو الخسائر وتجميعها ضمن حقوق الملكية فى حساب يسمى " فائض تقييم الاستثمار العقارى بالقيمة العادلة "

ثالثا: تعديلات معايير المحاسبة المصرية 2024م

فى هذا الإصدار تم سحب معيار المحاسبة المصرى (34) المعدل 2023م ، وإصدار معيار المحاسبة المصرى رقم (34) 2024م ، وكان أهم التعديلات فى هذا الإصدار هو إتاحة خيارين لإثبات الربح أو الخسارة الناشئة عن التغير فى القيمة العادلة وذلك لمرة واحدة فى عمر الأصل أو الإستثمار وهما :

الخيار الأول:- الإثبات ضمن الربح أو الخسارة للفترة التى ينشأ فيها هذا التغير.

الخيار الثانى:- الإثبات ضمن الدخل الشامل الاخر

وتحظى القيمة العادلة للاستثمارات العقارية بأهمية كبرى ، حيث أن المعلومات المتعلقة بالقيمة العادلة للعقار الإستثمارى والتغيرات التى تطرأ عليه تشكل أهمية بالغة لمستخدمى التقارير المالية ، وذلك لأن الأموال المتولدة من خلال العقار الإستثمارى من قبل المنشأة يتم بشكل منفصل عن الأصول الأخرى (

Marina&Mariam ، 2017)

إلا أنه هناك تحفظات على قياس القيمة العادلة ، حيث توصلت دراسة (Chengtie ، 2024) الى أن تقديرات القيمة العادلة تدخل تحت أخطاء قياس جوهرية وتحيز ناتجا" عن الإدارة وبالتالي لابد من المحافظة على مستوى حماية المستثمرين و أهمية القيمة العادلة للاستثمارات العقارية بناء على العرض السابق يمكن تناول القياس اللاحق للإستثمارات العقارية بعد تعديلات 2024 على النحو التالى :

حيث أنه على المنشأة أن تختار نموذج القيمة العادلة أو نموذج التكلفة كسياسة محاسبية و يجب تطبيق هذه السياسة على جميع الإستثمارات العقارية .

سوف نتناول القياس اللاحق للإستثمارات العقارية على النحو التالى :-

اولا:- ضوابط إختيار سياسة محاسبية للقياس اللاحق للاستثمار العقارى.

ثانيا:- نموذج القيمة العادلة

ثالثا :- ضوابط تحديد القيمة العادلة للاستثمار العقارى

رابعا:- كيفية القياس حالة عدم القدرة على تحديد القيمة العادلة بشكل يعتمد عليه

خامسا :- كيف يتم المعاملة حالة أن أصبحت المنشأة قادرة على قياس - بطريقة يمكن الاعتماد عليها

- القيمة العادلة لإستثمار عقارى قيد التشييد كان يقاس سابقاً بالتكلفة؟

سادسا:- نموذج التكلفة

سابعا :- تاريخ سريان تعديلات خيار نموذج القيمة العادلة

ثامنا :- القواعد الإنتقالية للتعديلات على المعيار 2024 م

سوف نتناول هذه البنود بالتفصيل على النحو التالى :-

اولا:- ضوابط إختيار سياسة محاسبية للقياس اللاحق للاستثمار العقارى.

يراعى الضوابط التالية:-

الضابط الاول:- نص معيار المحاسبة المصرى رقم (5) الخاص بالسياسات المحاسبية والتغييرات فى التقديرات المحاسبية والأخطاء على أن التغيير الاختياري فى السياسات المحاسبية يجب أن يؤخذ به فقط

إذا كان سيؤدى إلى عرض أفضل للمعاملات أو الأحداث فى القوائم المالية للمنشأة، ويعتبر أمراً نادر الحدوث أن يجعل التغيير من نموذج القيمة العادلة إلى نموذج التكلفة القوائم المالية أفضل ملاءمة. **الضابط الثانى:-** يتطلب هذا المعيار من كافة المنشآت تحديد قيمة عادلة للاستثمارات العقارية إما لأغراض القياس (إذا كانت المنشأة تستخدم نموذج القيمة العادلة) أو للإفصاح (إذا كانت المنشأة تستخدم نموذج التكلفة)، على أساس تقييمها بمعرفة خبراء متخصصين فى التقييم والتأمين ضمن المقيدى فى سجل مخصص لذلك بالهيئة العامة للرقابة المالية .

الضابط الثانى :- يجوز للمنشأة أن تختار ما يلى :

(أ) نموذج القيمة العادلة أو نموذج التكلفة و ذلك بالنسبة لجميع الاستثمارات العقارية التى تغطى التزامات ينشأ عنها عائد يرتبط بشكل مباشر بالقيمة العادلة لأصول محددة أو عوائد من هذه الأصول التى تتضمن تلك الاستثمارات العقارية .

و(ب) أن تختار إما نموذج القيمة العادلة أو نموذج التكلفة لجميع الاستثمارات العقارية الأخرى بغض النظر عن الاختيار الذى تم طبقاً للفقرة (أ) بعاليه.

الضابط الثالث :- تدير بعض المنشآت سواء داخليا أو خارجيا " صندوق استثماريا" يقدم للمستثمرين منافع تحدها الوحدات التى فى الصندوق ، كذلك تصدر بعض المنشآت عقود تأمين بميزات مشاركة مباشرة ، تشمل فيها البنود الاساسية استثمارات عقارية **ويراعى:-**

* أن عقود التأمين تشمل فقط العقود الاستثمارية ذات المشاركة الاختيارية.
* لا يسمح للمنشأة بقياس جزء من العقارات التى يحتفظ بها الصندوق بالتكلفة وقياس جزء آخر بالقيمة العادلة.

فى حالة اذا قامت المنشأة باختيار نموذجين مختلفين لقياس الاستثمارات العقارية **فى هذه الحالة** فان مبيعات الاستثمارات العقارية ما بين مجموعات الاصول التى تم قياسها باستخدام نموذجين مختلفين:
- يجب ان يتم إثباتها بالقيمة العادلة

- يجب أن يتم اثبات التغيير المتراكم فى القيمة العادلة ضمن الربح أو الخسارة.
وفى حالة ما اذا تم بيع استثمار عقارى من مجموعة يتم فيها استخدام نموذج القيمة العادلة الى مجموعة يتم فيها استخدام نموذج التكلفة ، **فى هذه الحالة** فإن القيمة العادلة للعقار فى تاريخ البيع تصبح تكلفته المفترضة

ثانيا:- نموذج القيمة العادلة

بعد الاعتراف الأولى، على المنشأة التى تختار نموذج القيمة العادلة أن تقيس كل استثماراتها العقارية بالقيمة العادلة، وذلك باستثناء حالات **عدم القدرة على تحديد القيمة العادلة بشكل يعتمد عليه** يجب اثبات الربح أو الخسارة الناشئة عن التغيير فى القيمة العادلة للاستثمار العقارى ضمن الربح او الخسارة للفترة التى ينشأ فيها هذا التغيير او من خلال الدخل الشامل لمرة واحدة فى عمر الاصل أو الاستثمار **ويراعى الحالات التالية:**

الحالة الاولى :- حالة زيادة المبلغ الدفترى لاستثمار عقارى نتيجة تقييمه بالقيمة العادلة **فى هذه الحالة** يتم اثبات الزيادة ضمن الدخل الشامل الآخر وتجميعها ضمن حقوق الملكية تحت عنوان فائض تقييم الاستثمار العقارى بالقيم العادلة.

ومع ذلك يجب اثبات الزيادة ضمن الربح أو الخسارة ويعالج بالقدر الذى يعكس به إنخفاضاً فى تقييم نفس الاستثمار السابق اثباته ضمن الربح أو الخسارة ، ويعالج هذا الفائض بنفس الأسلوب الوارد فى نموذج إعادة التقييم ضمن معيار المحاسبة المصرى رقم (10).

الحالة الثانية:- حالة انخفاض المبلغ الدفترى لاستثمار عقارى نتيجة لتقييمه بالقيمة العادلة فى هذه الحالة يجب اثبات الانخفاض ضمن الربح أو الخسارة ومع ذلك يجب اثبات الانخفاض ضمن الدخل الشامل الآخر بقدر وجود أى رصيد دائن فى فائض التقييم المتعلق بذلك الاستثمار ويقلص الانخفاض المثبت ضمن الدخل الشامل الآخر المبلغ المتراكم ضمن حقوق الملكية تحت عنوان فائض تقييم الاستثمار العقارى بالقيمة العادلة

ثالثاً :- ضوابط تحديد القيمة العادلة للاستثمار العقارى

الضابط الاول:- عند قياس القيمة العادلة للاستثمار العقارى وفقاً للمعيار المحاسبى المصرى رقم (45) فى هذه الحالة:- يجب على المنشأة يتأكد من أن القيمة العادلة تعكس دخل الإيجار من عقود التأجير الحالية والافتراضات الأخرى التي سيستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير عقار استثماري في ظل ظروف السوق الحالية

الضابط الثانى:- عند استخدام مستأجر نموذج القيمة العادلة لقياس الاستثمار العقارى المحتفظ به كأصل حق استخدام.

فى هذه الحالة:- يجب قياس أصل حق الاستخدام بالقيمة العادلة، وليس العقار محل العقد.

الضابط الثالث:- يحدد المعيار المحاسبى المصرى رقم (49) الأساس للإثبات الأولى لتكلفة الاستثمار العقارى المحتفظ به مستأجر كأصل حق انتفاع- حيث يجب أن يتم إعادة قياس الاستثمار العقارى المحتفظ به بواسطة المستأجر كأصل حق استخدام عندما يكون ذلك لازماً بالقيمة العادلة ،

الضابط الرابع:- فى حالات إستثنائية ، هناك دليل واضح عند قيام المنشأة بإقتناء إستثمار عقارى لأول مرة (أو عندما يصبح الأصل إستثماراً عقارياً لأول مرة بعد إكمال الإنشاء أو التطوير أو بعد التغيير فى الإستعمال) بأن نطاق تقديرات القيمة العادلة سوف يتسع بشكل كبير بدرجة تنفى فائدة الاعتماد على تقدير واحد أو منفرد للقيمة العادلة وذلك فى ظل وجود احتمالات متعددة يصعب تحديدها. وقد يشير هذا إلى أن القيمة العادلة للعقار لا يمكن تحديدها بشكل يعتمد عليه على أساس مستمر.

الضابط الخامس: عند تحديد القيمة العادلة لإستثمار ما لا تقوم المنشأة بتكرار إضافة الأصول أو الالتزامات والتي تم الاعتراف بها فى قائمة المركز المالى كأصل منفصل أو التزام منفصل. على سبيل المثال المعدات كالمصاعد وأجهزة التكييف والتي هى عادة جزء لا يتجزأ من المبنى وعادة ما يتم إدراجها ضمن الاستثمار العقارى بدلاً من إثباتها منفصلة كأصول ثابتة.

الضابط السادس:- فى بعض الأحوال، توقع المنشأة أن القيمة الحالية لمدفوعات المرتبطة بإستثمار عقارى (بخلاف المدفوعات المرتبطة بالتزامات معترف بها) سوف تتجاوز القيمة الحالية للمقبوضات النقدية ذات الصلة. **فى هذه الحالة :-** تستخدم المنشأة معيار المحاسبة المصرى رقم (28) الخاص بالمخصصات والأصول والالتزامات المحتملة لتحديد ما إذا كانت المنشأة ستقوم بالإعتراف بالالتزام وكيفية قياس هذا الالتزام.

الضابط السابع:- إذا قامت المنشأة بقياس إستثمار عقارى بالقيمة العادلة فإن عليها أن تستمر في قياسه بالقيمة العادلة حتى ولو أصبحت المعاملات السوقية القابلة للمقارنة أقل تكراراً أو أصبحت أسعار السوق غير متاحة نسبياً. **وذلك الى ان يتم استبعاده سواء:-**
- بالتخلص منه

-أو حتى يصبح العقار مشغولاً بمعرفة المالك
- أو بدء المنشأة في تطوير ذلك العقار لغرض بيعه لاحقاً ضمن النشاط المعتاد للمنشأة.

رابعاً:- كيفية القياس حالة عدم القدرة على تحديد القيمة العادلة بشكل يعتمد عليه هناك افتراض بأن المنشأة لديها القدرة على تحديد القيمة العادلة للاستثمار العقارى بشكل يعتمد عليه وذلك بصفة مستمرة . **الا أنه في الظروف الاستثنائية –** قد لا يتحقق هذا الافتراض **وذلك عندما يكون هناك دليل واضح على أنه عند قيام المنشأة بإقتناء الاستثمار العقارى لأول مرة (أو عندما يصبح الأصل استثماراً عقارياً لأول مرة بعد الانتهاء من إنشاء أو تنمية أو بعد تغيير إستعماله) فإنه لا يمكن تحديد القيمة العادلة للاستثمار العقارى بدقة بصفة مستمرة وهذه الحالة تحدث فقط:-** تكون المعاملات السوقية المقارنة نادرة والتقدير البديلة للقيمة العادلة (على سبيل المثال بناء على توقعات التدفقات النقدية المخصومة) ليست متاحة. **وفي هذه الحالات يتم القيام بالآتى:-**

(أ) تقيس المنشأة ذلك الاستثمار العقارى باستخدام نموذج التكلفة الوارد بمعيار المحاسبة المصرى رقم (10). **للاصول المملوكة ، ومعيار المحاسبة المصرى رقم (49) على العقار المستأجر الذى يحتفظ به المستأجر على انه أصل حق انتفاع**

(ب) يجب افتراض أن القيمة المتبقية للاستثمار العقارى تساوى صفرأً.
(ج) هذا وعلى المنشأة تطبيق معيار المحاسبة المصرى رقم (10) **للاصول المملوكة ، ومعيار المحاسبة المصرى رقم (49) على العقار المستأجر الذى يحتفظ به المستأجر على انه أصل حق انتفاع حتى التخلص من ذلك الاستثمار العقارى.**

خامساً :- كيف يتم المعاملة حالة ان اصبحت المنشأة قادرة على قياس - بطريقة يمكن الاعتماد عليها - القيمة العادلة لاستثمار عقارى قيد التشييد كان يقاس سابقاً بالتكلفة؟
في هذه الحالة يجب عليها أن تقيس ذلك العقار بقيمته العادلة ، وبمجرد اكتمال تشييد ذلك العقار، فإنه يفترض أن القيمة العادلة يمكن قياسها بطريقة يمكن الاعتماد عليها.
ويراعى الضوابط التالية :-

الضابط الاول :- إذا لم يكن ذلك هو الحال فإنه يجب أن تتم المحاسبة عن العقار باستخدام نموذج التكلفة وفقاً لمعيار المحاسبة المصرى رقم (10) **للاصول المملوكة ومعيار المحاسبة المصرى رقم (49) على العقار المستأجر الذى يحتفظ به المستأجر على انه أصل حق انتفاع**

الضابط الثانى: متى يمكن دحض الافتراض بأن القيمة العادلة لاستثمار عقارى قيد التشييد يمكن قياسها -بطريقة يمكن الاعتماد عليها-؟ يمكن ذلك فقط عند الإثبات الأولي

ألا أنه قد لا تستطيع المنشأة ، الذي قامت بقياس بند لاستثمار عقاري قيد التشييد بالقيمة العادلة، إقامة الدليل على أن القيمة العادلة للاستثمار العقاري الذي تم استكماله لا يمكن قياسها بطريقة يمكن الاعتماد عليها.

سادسا:- نموذج التكلفة

بعد الاثبات الاولى يجب على المنشأة التي تختار نموذج التكلفة أن تقيس استثماراتها العقارية كالتالى:

- (أ) وفقا لمعيار المحاسبة المصرى رقم (32) اذا إستوفى الضوابط ليصنف على أنه محتفظ به للبيع (أو تم تضمينه ضمن مجموعة استبعاد مصنفة على أنها محتفظ بها للبيع)
- (ب) وفقا لمعيار المحاسبة المصرى رقم (49) إذا كان محتفظا" به بواسطة مستأجر على أنه أصل حق إنتفاع وليس محتفظا به للبيع وفقا لمعيار 32
- (ج) وفقا للمتطلبات الواردة فى معيار المحاسبة المصرى رقم (10) نموذج التكلفة فى جميع الحالات الاخرى.

سابعا :- تاريخ سريان تعديلات خيار نموذج القيمة العادلة

تطبق المنشأة التعديلات الخاصة بإضافة خيار استخدام نموذج القيمة العادلة على الفترات المالية التى تبدأ فى أو بعد الأول من يناير 2024 ويسمح بالتطبيق المبكر ، وإذا قامت المنشأة بالتطبيق المبكر عليها أن تصح عن ذلك .

ثامنا :- القواعد الإنتقالية للتعديلات على المعيار 2024 م

- (أ) يجب تطبيق التعديلات الخاصة بإضافة خيار استخدام نموذج القيمة العادلة بأثر رجعى وفقا لمعيار المحاسبة المصرى رقم (5) ، مع إثبات الأثر التراكمى لتطبيق نموذج القيمة العادلة بشكل أولى بإضافته الى رصيد الأرباح أو الخسائر المرحلة فى بداية الفترة المالية التى تقوم فيها المنشأة بتطبيق هذا النموذج لأول مرة.
- (ب) تطبق المنشأة متطلبات هذا المعيار والخاصة بعقود التأمين التى تشمل عقود إستثمار ذات ميزة المشاركة الإختيارية فى بداية تاريخ تطبيقها معيار (50) عقود التأمين لأول مرة

المراجع

المراجع العربية:-

- قرار رئيس مجلس الوزراء رقم 636 لسنة 2024 م بتعديل بعض أحكام معايير المحاسبة المصرية.
- حسن ، كمال عبدالسلام على ، وآخرون " أثر تطبيق معايير المحاسبة المصرية على مخاطر إنهييار أسعار الأسهم :دراسة تطبيقية " المجلة المصرية للدراسات التجارية ، كلية التجارة، جامعة المنصورة ، المجلد48 ، العدد2 ، 2024م ، ص 6.
- حسن ، نورا ايوب محمد ،" رؤية مستقبلية لأثر تحديد سعر الصرف على التحوط ضد مخاطر التضخم فى ضوء المعيار المصرى رقم 13 " المجلة العلمية للدراسات والبحوث المالية والإدارية ، كلية التجارة ، جامعة مدينة السادات ، المجلد 16 ، عدد خاص- الجزء الأول ، 2024 ، ص 24.

• حسيني ، خالد ، فرغلي ، نرمين نور الدين " المحاسبة عن الآثار المالية لتغيرات أسعار صرف العملات الاجنبية " المجلة العلمية للدراسات والبحوث المالية والادارية ، كلية التجارة ، جامعة مدينة السادات ، المجلد 16 ، عدد خاص- الجزء الأول ، 2024 ، ص 36.
المراجع الاجنبية :

- 1-Chenghei.D&Yuxuan.T&Zhemin.W&Yuan.Z “Anempirical Assessment Of IAS 40 Investment Property “ Journal of Accounting And Finance . VOL.24(1) 2024 .P 37.
- 2- Marina.M & Mariam . V “ The issues of Recognition And Measurement of The Investment Property According To IAS 40 “ Journal of international Scientific Dublications . VOL11 . 2017 .P