



بيان لبعض المعالجات

المحاسبية المرتبطة بنشاط التطوير العقاري

في ضوء طلب شركات التطوير العقاري بدراسة التطبيقات المختلفة لشركات التطوير العقاري لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) «الإيراد من العقود مع العملاء» وما يرتبط به من معايير محاسبية أخرى وعلى وجه التحديد معالجة ما يخص الاعتراف بالشيكات المستلمة من العملاء عن العقود التي لم يتم تسليم العقارات محل العقود عنها إلى العملاء.

وفي ضوء ما تقدم وبعد دراسة المعالجات المحاسبية الخاصة بالاعتراف بالشيكات المستلمة من العملاء عن العقود التي لم يتم تسليم العقارات محل العقود عنها إلى العملاء (ومع التأكيد على سريان معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) الإيراد عن العقود مع العملاء)، ومدى تماشيها مع تطبيقات معايير المحاسبة المصرية ذات العلاقة، فقد ارتأت اللجنة العليا لمعايير المحاسبة والمراجعة بمراعاة التطبيقات المختلفة لشركات التطوير العقاري، وطبيعة العقود المبرمة بين الشركات وعمالها بما يلي:

المعالجة الانتقالية:

يمنح خيار لفترة انتقالية محددة لإجازة المعالجة المحاسبية لدى المطورين العقاريين الذين كانوا يقومون بالاعتراف بالشيكات المستلمة من العملاء قبل تسليم العقار محل العقد إلى العميل، بالاستمرار في تلك المعالجة المحاسبية على عقود البيع المبرمة أو التي سوف تبرمها تلك الشركات حتى نهاية السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ أو ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ بحسب الأحوال وذلك حتى تسليم تلك العقارات إلى العملاء بالشروط التالية:

- عند استلام المطور العقاري لشيكات من العميل قبل تسليم العقار محل العقد إلى العميل، يتم الاعتراف بها وتخصيص حساب مستقل في تاريخ استلام الشيكات ضمن الأصول المالية بقائمة المركز المالي «حساب أوراق قبض عن وحدات لم يتم تسليمها»، وذلك مقابل الاعتراف ضمن الالتزامات المالية بقائمة المركز المالي بالتزام بنفس المبلغ في حساب مستقل ضمن الالتزامات المالية بقائمة المركز المالي «حساب التزامات عن شيكات مستلمة من العملاء».

- عند تحصيل شيك أو أكثر من الشيكات قبل تسليم العقار محل العقد، يتم الاعتراف بالمبالغ المحصلة بتخفيض رصيد الشيكات في حساب أوراق قبض عن وحدات لم يتم تسليمها مقابل النقدية المحصلة، وتحويل جزء من الالتزام المقابل للشيكات في حساب التزامات عن شيكات بنفس قيمة المبالغ المحصلة إلى حساب مقدمات من العملاء.





نائب رئيس الهيئة

متطلبات الإفصاح:

- بالإضافة إلى متطلبات الإفصاح الأخرى التي تتطلبها معايير المحاسبة المصرية، يلتزم المطور العقاري بتقديم الإيضاحات المطلوبة بموجب معايير المحاسبة المصرية أرقام (٢٥)، (٤٠)، (٤٧) بما في ذلك:
- السياسة المحاسبية والشروط التعاقدية التي بموجبها تم الاعتراف بالأصل والالتزام مقابل الشيكات المستلمة من العملاء.
 - طبيعة ورصيد حساب أوراق قبض عن وحدات لم يتم تسليمها وحساب التزامات عن شيكات وحساب مقدمات من العملاء.
 - جدول تحليلي بتواريخ استحقاق الشيكات القائمة المستلمة من العملاء موزعة على فترات زمنية مناسبة (أقل من سنة، سنة إلى سنتين، ثلاث إلى خمس سنوات، أكثر من خمس سنوات، على سبيل المثال)، مع فصل الشيكات المرتبطة بعقود تم تسليم العقارات المرتبطة بها بشكل مستقل.
 - أي عمليات إلغاء اعتراف بالشيكات المستلمة من العملاء لأسباب تختلف عن التحصيل، مع بيان تلك الأسباب (مثل القطع أو التوريق أو فسخ التعاقد، إلخ).
 - سعر الخصم المستخدم في حساب القيمة الحالية وكذا القيمة الحالية للشيكات المستلمة من العملاء المعترف بها في حساب أوراق قبض عن وحدات لم يتم تسليمها، وحساب التزامات عن شيكات مستلمة من العملاء.
 - الشيكات المقدمة كضمان لقروض أو أي التزامات أخرى مع بيان شروط تلك الضمانات.
 - تحليل الحركة على حساب أوراق قبض عن وحدات لم يتم تسليمها، وحساب التزامات عن الشيكات المستلمة من العملاء وعن إيرادات وأعباء التمويل المتعلقة بها خلال الفترة في الإيضاحات المتممة للقوائم المالية.
- وفي جميع الأحوال تعد هذه المعالجة معالجة انتقالية على عقود البيع المبرمة أو التي سوف تيرمها تلك الشركات حتى نهاية السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ أو ٣٠ يونيو ٢٠٢٣ بحسب الأحوال وذلك حتى تسليم تلك العقارات إلى العملاء لكي تقوم الشركات بتوفيق أوضاعها وفقا للمعيار المصري رقم (٤٨) المعدل ٢٠١٩ الايراد من العقود مع العملاء.

وتسري على معالجات التوريق بالقوائم المالية احكام المواد من (٤١) مكرر الى (٤١) مكرر ٨ من قانون سوق راس المال الصادر بالقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢.

تحريراً في: ١٣ / ١٠ / ٢٠٢٢

نائب رئيس الهيئة


د. إسلام عزام

