

## عقارات التوظيف

### 1- التعريف:

يشكل أي عقار موظف ملكا عقاريا (أراض، بناية أو جزء من بناية) مملوكا لتقاضي إيجار و/أو تامين رأس المال.

فهو بذلك غير موجه إلى:

- الاستعمال في إنتاج أو تقديم سلع أو خدمات أو أغراض إدارية.

- البيع في إطار النشاط العادي.

### 2- التقييم المحاسبي:

بعد إدراج العقارات الموظفة في الحسابات الأولية باعتبارها تثبيتا عينيا، يمكن القيام بتقييمها:

- إما حسب طريقة التكلفة (أي التكلفة يطرح منها مجموع الاهتلاكات ومجموع خسائر القيم حسب الطريقة المستعملة في الإطار العام للتثبيات العينية).

- إما على أساس قيمتها الحقيقية (طريقة القيمة الحقيقية)، بحيث يجب أن تعكس القيمة الحقيقية الحالة الواقعية للسوق عند تاريخ إقفال السنة المالية.

تطبق الطريقة المختارة على جميع العقارات الموظفة إلى حين خروجها من التثبيات أو حين تغيير وجهة تخصيصها (في حالة تغيير استعمال أي عقار موظف).

في حالة ما إذا تعذر تحديد القيمة الحقيقية بشكل ذو مصداقية يدرج العقار حسب طريقة التكلفة مع تقديم معلومات عن ذلك في الملحق والأسباب التي جعلت طريقة القيمة الحقيقية غير مطبقة.

تدرج في الحسابات الخسارة أو الفائدة الناتجة عن تغيير القيمة الحقيقية للعقار الموظف ضمن النتيجة الصافية للسنة المالية التي حصلت فيها.

### 3- التسجيل المحاسبي:

النظام المحاسبي المالي لم يقترح أي حساب خاص يتعلق بالعقارات الموظفة. إذن يجب على المؤسسة أن تقوم بتقسيمات (حسابات فرعية) للحسابين 211 "أراضي" و 213 "مباني" إذا كان يوجد ضمن أصولها عقارات موظفة.

مثال: الحساب 2133 "مباني- عقارات موظفة"

3-1- إذا تم اعتماد طريقة القيمة الحقيقية:

الأصل يقيم في نهاية السنة المالية بالقيمة الحقيقية (أي بقيمته السوقية) والفرق بين القيمة المحاسبية والقيمة السوقية يمكن أن يشكل خسارة أو فائدة، ويسجل هذا الفرق ضمن نتيجة السنة المالية التي حصل فيها.

- إذا كان الفرق موجب: القيمة السوقية < القيمة المحاسبية

|   |   | 12/31/ن   |             |
|---|---|---|-------------|
| X | X | مباني - عقارات موظفة<br>النواتج الاستثنائية عن عمليات التسيير<br>تسجيل ارتفاع قيمة العقارات الموظفة | 2133<br>757 |

- إذا كان الفرق سالب: القيمة السوقية > القيمة المحاسبية

|   |   | 12/31/ن   |             |
|---|---|---|-------------|
| X | X | الأعباء الاستثنائية عن عمليات التسيير<br>مباني - عقارات موظفة<br>تسجيل انخفاض قيمة العقارات الموظفة | 657<br>2133 |

مثال (1):

مؤسسة تملك عقار يعتبر ضمن العقارات الموظفة قيمته المحاسبية 200 000 دج في نهاية السنة "ن" وقيمتها السوقية 500 000 دج. حيث تعتمد المؤسسة طريقة القيمة الحقيقية.

المطلوب: سجل القيد المناسب في نهاية سنة "ن"

الحل:

في القيد التالي سنسجل الزيادة في قيمة العقار الموظف بقيمة:

$$300\ 000 = 500\ 000 - 200\ 000 \text{ دج}$$

|         |         | 12/31/ن   |             |
|---------|---------|---|-------------|
| 300 000 | 300 000 | مباني - عقارات موظفة<br>النواتج الاستثنائية عن عمليات التسيير<br>تسجيل ارتفاع قيمة العقارات الموظفة | 2133<br>757 |

3-2- إذا تم اعتماد طريقة التكلفة:

الأصل يقيم بالتكلفة مطرح منها مجموع الاهتلاكات ومجموع خسائر القيم حسب الطريقة المستعملة في الإطار العام للثبنيات العينية.

الاهتلاكات وخسارة القيمة على المباني الخاصة بالعقارات الموظفة تسجل كما يلي:

|   |   | 12/31/ن                                    |       |     |
|---|---|--|-------|-----|
|   | X | مخصصات الاهتلاكات والمؤونات وخسائر القيمة  |       | 681 |
| X |   | اهتلاك المباني-عقارات التوظيف              | 28133 |     |
| X |   | خسارة القيمة على المباني-عقارات التوظيف    | 29133 |     |
|   |   | تسجيل اهتلاك وانخفاض قيمة العقارات الموظفة |       |     |

وفي نهاية كل سنة مالية يعاد النظر في قيمة هذا النقص مفهوم المؤونة المكونة سابقا، والمؤونة غير المبررة تلغى أو تخفض وفق القيد التالي:

|   |   |   |     |       |
|---|---|---|-----|-------|
|   | X | خسارة القيمة على المباني-عقارات التوظيف   |     | 29133 |
| X |   | استرجاعات الاستغلال على خسائر القيمة      | 781 |       |
|   |   | استرجاع خسارة القيمة على العقارات الموظفة |     |       |