



## ثانيا : أمور يجب مراعاتها عند محاسبة الحالات الدفترية أو المستندية :

- ❖ يتحقق الإيراد عند البيع " طبقاً لمبدأ تحقق الإيرادات "
- ❖ يحدد ثمن البيع وفقاً للثمن الحقيقي للعقار المبيع في تاريخ البيع ويعتبر الثمن الوارد في عقد البيع " سواء كان مسجلاً أو غير مسجل " حقيقياً ما لم تثبت المصلحة أن هذا الثمن لا يمثل الثمن الحقيقي للعقار .
- ❖ الحالات التي يتم فيها البيع بالتقسيط لا يعتبر الإيراد محققاً إلا بحلول ميعاد إستحقاق الأقساط وقيمة هذه الأقساط.
- وتحدد التكلفة علي أساس ما يوازي قيمة الأقساط المستحقة سنوياً منسوبة إلي القيمة الإجمالية للبيع وفقاً لما يلي :

أ- التكلفة الكلية للوحدات المباعة = التكلفة الكلية للمشروع × عدد الوحدات المباعة ÷ عدد الوحدات الكلية للمشروع

ب- تكلفة الأقساط المستحقة = التكلفة الكلية للوحدات المباعة × قيمة الأقساط المستحقة للوحدات المباعة ÷ القيمة البيعية الكلية للوحدات المباعة

## ثالثاً : ضوابط تحديد رقم الأعمال : في الحالات التقديرية تراعي الضوابط الآتية :

- ❖ عدد الوحدات المباعة يحدد إسترشاداً بما يلي :
- الإطلاع علي الترخيص الصادر للعقار.
- العقود المبرمة مع حائزي الوحدات.
- العقود المقدمة لمرفقى المياة والكهرباء.
- مع ضرورة تتبع بيع باقي الوحدات في السنوات التالية.

## ❖ سعر بيع الوحدة يحدد إسترشاداً بالآتي :

- القيمة البيعية المحددة بعقد البيع وما يطرأ عليه من تعديلات.
- لجان التحريات بمكاتب الشهر العقاري.
- موقع وواجهة ومساحة الوحدة المباعة ومستوي التشطيب.

**رابعاً : الحالات التقديرية : تراعي الأسس التالية عند المحاسبة :**

**[ ١ ] رقم الأعمال السنوي : يحدد إسترشادا بما يلي :**

- أ - الضوابط السابق إيضاحها.
- ب - معاينة العقارات المبنية لتحديد :  
موقع ومساحات العقارات / عدد ( طوابق العقار - الوحدات بكل طابق ) عدد ومساحات  
الوحدات المباعة / نوعية التشطيب ( علي المحارة - عادى - لوكس ٠٠ )
- ج - مناقشة الممول مناقشة تفصيلية لتحديد :  
طبيعة النشاط / عدد الوحدات المباعة بالعقارات المبنية ومساحتها ومستوي تشطيبها وأثر ذلك  
علي سعر البيع/ سعر شراء المتر المربع من الأرض الفضاء / نصيب الوحدة المباعة من  
التكلفة الكلية للعقار/ سعر بيع الوحدة / نظام البيع ( نقدي - بالتقسيط وعدد سنوات التقسيط  
( / قيمة الأعمال المسندة لمقاولي الباطن مع إيضاح ( أسمائهم - عناوينهم - ملفاتهم  
الضريبية - طبيعة العمليات ) / هامش الربح.
- د - الإطلاع علي المستندات التي تتوافر لدي الممول مثل ( صور العقود - فواتير الشراء  
- أجندات - ٠٠٠ )
- هـ - الإقرارات الضريبية وإقرارات الثروة للإسترشاد بما ورد بهما.
- و - بيانات التعامل ( الخصم والإضافة - سجل التعاقدات ) .

**[ ٢ ] نسبة صافي الربح : -**

- في حالة سداد القيمة البيعية للوحدات ( دفعة واحدة ) ١٦ %  
في حالة سداد القيمة البيعية للوحدات ( بالتقسيط ) ١٨ % إلي ٢٠ %  
( وفقا لعدد سنوات التقسيط )

**[ ٣ ] الإيرادات الاخرى : -**

يراعي محاسبة المنشأة عن أي إيرادات أخرى يثبت مزاولتها مثل نشاط المقاولات .

## خامسا : تراعي الأمور التالية :

- ❖ يراعي تطبيق مبدأ إستقلال السنوات الضريبية.
  - ❖ تعتبر أسس المحاسبة الواردة بهذا الإتفاق لازمة التطبيق عند موافقة الممول بالمأمورية.
  - ❖ يطبق هذا الإتفاق علي جميع السنوات التي لم تتم المحاسبة عنها وكذا السنوات التي لم تصبح الضرائب المستحقة عنها نهائية.
  - ❖ في جميع الأحوال إذا لم يوافق الممول علي ما جاء بهذا الإتفاق فيتم محاسبته وفق القواعد والأسس المعمول بها قبل هذا الاتفاق.
  - ❖ يعاد النظر في هذا الإتفاق كلما طرأت عليه أية متغيرات جوهرية تؤثر علي هذا النشاط سلبا أو إيجابا.
- يلزم تحرير محضر إتفاق بكيفية سداد الضريبة المستحقة من واقع هذا الإتفاق وفقا للتعليمات التنفيذية للحصول رقم ٤ لسنة ٢٠٠١ .
- علي جميع المناطق الضريبية والإدارة المركزية للتوجيه والرقابة والإدارات التابعة لها مراعاة تنفيذ المأموريات لهذه التعليمات بكل دقة .

تحريرا في : ٢٠٠٤/٤/٨