

- متعهدپذیره‌نویس؛
- بازارگردان؛
- حسابرس؛
- هیأت مدیره.

## مجمع صندوق

مجمع صندوق، در هر زمان از دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری که حق حضور در مجمع را دارند به علاوه متولی به نمایندگی از سایر دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری تشکیل می‌شود. حق رأی هر سرمایه‌گذار، معادل تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری در تملک وی است؛ مگر در انتخاب اعضای هیئت مدیره که تعداد رأی هر سرمایه‌گذار معادل حاصلضرب تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری وی، در عدد اعضای هیئت مدیره که قصد انتخاب آنها وجود دارد (به استثنای مدیر و متولی صندوق) خواهد بود.

مجمع صندوق دارای اختیارات زیر است:

- تغییر ارکان صندوق به شرط تعیین جانشین آنها و ذکر دلایل به تأیید سازمان؛
- به پیشنهاد متولی، نصب و عزل حسابرس صندوق و تعیین مدت مأموریت، حق الزحمه‌ی وی و چگونگی پرداخت آن؛
- تصمیم‌گیری راجع به بودجه هزینه‌ی بازاریابی و تبلیغات پیش‌فروش و فروش واحدهای ساختمانی پروژه و چگونگی مصرف آن؛
- تصمیم‌گیری راجع به انحلال صندوق؛
- تصویب صورت‌های مالی، استماع گزارش مدیر و هیئت مدیره

## صندوق زمین و ساختمان به عنوان ابزار تأمین مالی چیست؟

صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان نهادی مالی است که با دریافت مجوز تأسیس از سازمان بورس و اوراق بهادار به عنوان یک شخصیت حقوقی مستقل (صندوق سرمایه‌گذاری) تشکیل می‌شود.

### موضوع فعالیت صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان

جمع‌آوری پس‌اندازهای خرد و کلان و اختصاص آن به ساخت پروژه ساختمانی مشخص و سپس فروش واحدهای ساختمانی پروژه یادشده و تقسیم عواید ناشی از این فعالیت بین سرمایه‌گذاران است.

### مزایای صندوق زمین و ساختمان

- از مزایای این صندوق می‌توان موارد زیر را نام برد:
- وجود ساختار منظم و خودکنترلی توسط ارکان صندوق
- استفاده از پتانسیل بازار سرمایه برای جذب منابع
- کنترل سازمان بورس در انتخاب ارکان و رویه‌های تأسیس صندوق
- وجود بازار ثانوی برای واحدهای سرمایه‌گذاری
- جمع‌آوری سرمایه از طریق ایجاد فرصت سرمایه‌گذاری برای افراد با سرمایه کم
- تخمین ارزش دارایی سرمایه‌گذاران از طریق محاسبه NAV
- امکان تأمین مالی پروژه‌های بزرگ

### معایب صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان

- از معایب این صندوق می‌توان موارد زیر را نام برد:
- تغییر قیمت واحدها متناسب با شرایط بازار سرمایه
- ساختار دست و پاگیر گزارش‌دهی ارکان و بوروکراسی

### ارکان صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان

- مجمع صندوق؛
- مدیر صندوق؛
- مدیر ساخت؛
- ناظر؛
- متولی؛



- تشریفات مربوط به تصویب و ثبت تغییرات نزد سازمان و سایر مراجع ذیصلاح؛
- مذاکره با بانک‌ها و سایر اعطاکندگان تسهیلات برای دریافت تسهیلات لازم برای اجرای پروژه و تهیه گزارش توجیهی در این زمینه و ارائه آن به هیأت‌مدیره صندوق جهت تصویب و انجام اقدامات لازم برای اخذ تسهیلات مذکور پس از تصویب هیأت‌مدیره صندوق؛
- اجرای عملیات فروش، مزایده و مناقصه مطابق مصوبات هیأت‌مدیره صندوق و مقررات مربوطه؛
- انجام خرید و فروش اوراق بهادار یا سایر سرمایه‌گذاری‌ها به نام صندوق با رعایت مفاد اساسنامه و امیدنامه؛
- اطلاع به متولی در مورد چگونگی نگهداری اوراق بهادار صندوق؛
- راه‌اندازی تارنمای صندوق و انتشار اطلاعات صندوق در مواعید مقرر از طریق آن؛
- تهیه نرم‌افزارها و سخت‌افزارهای لازم و به‌کارگیری آنها برای اجرای اهداف و موضوع فعالیت صندوق؛
- انجام تبلیغات لازم برای معرفی صندوق در چارچوب بودجه تعیین شده در امیدنامه و انجام تبلیغ برای فروش واحدهای ساختمانی صندوق در چارچوب بودجه مصوب مجمع صندوق؛
- نماینده‌گی صندوق در برابر سرمایه‌گذاران، کلیه ادارات دولتی و غیردولتی، مراجع قضایی و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی؛
- دعوت از مجمع صندوق در مواعید مقتضی و تهیه مقدمات و امکانات لازم برای تشکیل جلسه مجمع؛
- اقامة هرگونه دعوی حقوقی و کیفری از طرف صندوق و دفاع در برابر هرگونه دعوی مطروحه علیه صندوق.
- انجام وظایف مربوط به تصفیه صندوق و انجام اقدامات لازم به منظور تنظیم اسناد و مدارک لازم و در نهایت تنظیم اسناد مالکیت واحدهای ساختمانی پروژه در موقع مقتضی.
- تایید بخش‌های توجیه مالی و اقتصادی طرح توجیهی پروژه.

- صندوق راجع به وضعیت و عملکرد صندوق در هر سال مالی و استماع گزارش حسابرس راجع به صورت‌های مالی و گزارش وضعیت و عملکرد صندوق؛
- تعیین روزنامه‌ی کثیرالانتشار صندوق؛
- تصویب هزینه‌های تأسیس صندوق و هزینه‌های تشکیل مجمع صندوق و تعیین حق حضور اعضای هیأت‌مدیره.

## مدیر صندوق

مدیر صندوق، یک شخص حقوقی از بین نهادهای مالی است که در این اساسنامه مدیر یا مدیر صندوق نامیده می‌شود؛ مدیر صندوق با تأیید سازمان و تصویب مجمع صندوق، قابل تغییر است.

## وظایف و مسئولیت‌های مدیر صندوق

- اختصاص نیرو و فضای مناسب به منظور انجام امور صندوق؛
- ثبت و نگهداری حساب هر سرمایه‌گذار شامل مبالغ پرداختی و دریافتی، و تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری در تملک وی؛
- معرفی افرادی به عنوان صاحبان امضای مجاز صندوق و تعیین حدود اختیارات و مسئولیت هر یک از آنها با تأیید متولی و اعلام کتبی اسامی و نمونه امضاء آنها به سازمان، متولی و حسابرس؛
- صدور دستورات پرداخت از محل دارایی‌های صندوق مطابق مفاد اساسنامه و ارائه آن به متولی جهت تأیید و پرداخت مبالغ تأیید شده؛
- جمع‌آوری و نگهداری کلیه مدارک مثبت مربوط به رویدادهای مالی صندوق، طبق مقررات مربوطه؛

## وظایف و مسئولیت‌های مدیر صندوق

- بررسی صورت وضعیت‌های پیشرفت مالی پروژه و تأیید یا تعیین موارد نقص یا اشکال آنها مطابق مفاد اساسنامه؛
- محاسبه ارزش خالص واحدهای سرمایه‌گذاری به روش‌های تعیین شده در مواعید مقرر و ارائه آن به حسابرس به منظور اظهار نظر؛
- پیشنهاد افزایش سرمایه صندوق از طریق صدور واحدهای سرمایه‌گذاری جدید و ارائه آن به هیأت‌مدیره صندوق به همراه مدارک و مستندات مربوطه، جهت تصویب؛
- انجام اصلاحات لازم در اساسنامه و امیدنامه صندوق پس از طی





## استانداردهای حسابرسی داخلی کدام است؟

انجمن حسابرسان داخلی (IIA) در سال ۱۹۷۸ اولین استانداردهای حسابرسی داخلی را که سازگار با استانداردهای صادره توسط دیوان محاسبات آمریکا بود، منتشر کرد. در حال حاضر انجمن حسابرسان داخلی معتبرترین مرجع تدوین استانداردهای بین‌المللی کار حرفه‌ای حسابرسی داخلی است. استانداردهای مذکور به‌طور مداوم مورد بازنگری، اصلاح و تکمیل قرار می‌گیرد. شایان توجه است که به‌موجب مفاد ماده‌ی ۱۰ منشور فعالیت حسابرسی داخلی سازمان بورس و اوراق بهادار، «حسابرسان داخلی در انجام حسابرسی داخلی باید استانداردهای داخلی لازم‌الاجرا و آیین رفتار حرفه‌ای حسابرسان داخلی و در نبود استانداردهای مورد نیاز، استانداردهای بین‌المللی حسابرسی داخلی را رعایت کنند».

## عقد مساقات و مزارعه چیست؟

مساقات

مساقات قراردادی است میان صاحب باغ و دیگری که به ازای دریافت مقداری از محصول، کار نگهداری از باغ و برداشت را انجام می‌دهد.

مزارعه

مزارعه قراردادی است که در آن بانک زمین مشخصی را برای مدت معین در اختیار طرف دیگر قرار می‌دهد تا در آن کشاورزی کند. در نهایت سود حاصل بین طرفین تقسیم می‌شود.





## اهداف و اختیارات واحد حسابرسی داخلی بیشتر شامل چه مواردی است؟

مهم‌ترین اهداف حسابرسی داخلی:

- فراهم‌سازی و اطمینان‌بخشی نسبت به طراحی و اجرای باکیفیت سیستم کنترل‌های داخلی.
- رعایت اجرای صحیح سیاست‌ها و روش‌های سازمانی، قراردادهای، قوانین و مقررات.
- اثربخشی عملیات و کارآمدی فرایند تجاری (اثربخشی، کارایی و صرفه‌ی اقتصادی).
- شناسایی نقاط مشکل‌آفرین، فرصت‌ها و ارائه‌ی پیشنهادهای برای بهبود عملیات و سودآوری.
- قابلیت اتکای سیستم‌های اطلاعاتی و کیفیت اطلاعات تولید شده توسط این سیستم‌ها جهت تصمیم‌گیری.

- حفاظت از دارایی‌ها، در برابر خسارت‌ها و زیان‌ها شامل زیان‌های ناشی از تقلب مدیران و کارکنان.
- ارزیابی عملکرد در مقایسه با چشم‌انداز و اهداف سازمان.
- ارزیابی کیفیت گزارش‌های مدیریت از نظر قابلیت اعتماد و مربوط بودن.

اختیارات واحد حسابرسی:

این واحد باید بدون هیچ‌گونه محدودیتی، تمام فعالیت‌های سازمان را دربرگیرد و حسابرسان داخلی باید از اختیار لازم برای دسترسی به کلیه‌ی اسناد و مدارک، دارایی‌ها و کارکنان سازمان برخوردار باشند تا حسابرسی به‌طور اثربخش انجام پذیرد و حسابرس بتواند مسئولیت‌های خود را به‌گونه‌ای مناسب انجام دهد.





گزارشگری، برآوردها را دوباره ارزیابی و درآمد را بر اساس آن اصلاح کند. مجوزهای مالکیت فکری (IP) از این قاعده مستثنی هستند زیرا مابه‌ازای متغیر آن‌ها نوعی حق امتیاز مبتنی بر فروش یا استفاده است.

پی‌نوشت‌ها:

۱- کنترل یک دارایی به توانایی هدایت استفاده از دارایی و کسب تقریباً تمام منافع باقیمانده دارایی اشاره دارد. کنترل شامل توانایی منع سایر واحدهای تجاری از هدایت استفاده از دارایی و کسب منافع حاصل از دارایی است. منافع یک دارایی، جریان‌های نقدی (جریان‌های نقدی ورودی یا جلوگیری از خروج جریان‌های نقدی) بالقوه‌ای است که به طور مستقیم یا غیرمستقیم، به شیوه‌های متعدد از جمله موارد زیر می‌تواند به دست آید:

الف. استفاده از دارایی برای تولید کالاها یا ارائه خدمات (شامل خدمات عمومی)؛

ب. استفاده از دارایی برای افزایش ارزش سایر دارایی‌ها؛

پ. استفاده از دارایی برای تسویه بدهی‌ها یا کاهش هزینه‌ها؛

ت. فروش یا معاوضه دارایی؛

ث. وثیقه گذاشتن دارایی برای تضمین یک وام؛ و

ج. نگهداری دارایی.

## ۲- variable consideration

۳- برای مثال، اگر محصول با حق برگشت به فروش برسد یا اگر مبلغ ثابتی به عنوان پاداش عملکرد برای دستیابی به یک سطح مشخص تعهد شود، مبلغ مابه‌ازای متغیر است.

## ویژگی‌های اصلی استاندارد "درآمد عملیاتی حاصل از قرارداد با مشتریان" چیست؟

دو ویژگی اصلی استاندارد بین‌المللی گزارشگری مالی شماره ۱۵ که دربرگیرنده مهمترین تغییرات این استاندارد نیز هستند، عبارت است از:

### الف) انتقال کنترل

درآمد زمانی شناسایی می‌شود که مشتری کنترل کالا یا خدمات را در اختیار بگیرد. مشتری زمانی کنترل را به دست می‌آورد که بتواند استفاده از کالا یا خدمات را هدایت کند یا از مزایای آن بهره‌مند شود. انتقال کنترل مشابه انتقال مزایا و مخاطرات یا لزوماً مشابه تحقق فرآیند سود نیست. واحدهای تجاری باید تعیین کنند که درآمد در طی زمان شناسایی شود یا در یک نقطه زمانی خاص.

### ب) مابه‌ازای متغیر<sup>۲</sup>

واحدهای تجاری باید با مابه‌ازایی که در اثر رخ دادن یا ندادن رویدادهای آتی تغییر می‌کند، توافق کنند که کالا یا خدمات خود را ارائه دهند. تخفیف‌ها، حق استرداد، پاداش‌ها و جریمه‌های عملکرد مثال‌هایی از این دست هستند. این مبالغ معمولاً تا زمانی که حوادث پیش‌بینی نشده اتفاق نیفتند و یا رفع نشوند، به عنوان درآمد شناسایی نخواهند شد.<sup>۳</sup>

اگر احتمال زیادی وجود داشته باشد که در اثر تغییر در برآوردها، مبالغ مذکور منجر به برگشت قابل توجه درآمد نشود، آنگاه برآوردی از مابه‌ازای متغیر در بهای تمام‌شده معامله لحاظ خواهد شد. حتی اگر مبلغ کل مابه‌ازای متغیر نتواند به این آستانه برسد، مدیریت باید بررسی کند که آیا بخشی از آن (مبلغ حداقل) می‌تواند این ضابطه را احراز کند یا خیر. این مبلغ زمانی به عنوان درآمد شناسایی می‌شود که کالاها یا خدمات به مشتری منتقل شوند. در صنایعی که مابه‌ازای متغیر تا پیش از رفع تمام حوادث پیش‌بینی نشده ثبت نمی‌شود، واحدهای تجاری تحت تأثیر این مساله قرار خواهند گرفت. مدیریت باید در هر دوره

## نحوه برخورد با هزینه بازخرید مرخصی در استاندارد ۳۵ چگونه است؟

یکی دیگر از هزینه‌هایی که می‌تواند تفاوت موقتی ایجاد کند هزینه بازخرید مرخصی کارکنان است. طرف حساب هزینه بازخرید مرخصی کارکنان سه حالت زیر می‌تواند باشد:

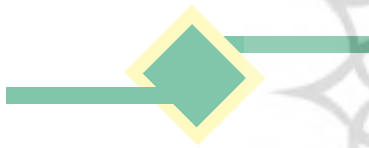
■ **موجودی نقد:** طبق رأی دیوان عدالت اداری به تاریخ مهر ۱۳۹۳ زمانی که هزینه بازخرید مرخصی کارکنان پرداخت شود، هزینه مربوطه جزو هزینه‌های قابل قبول است. بنابراین این هزینه هم در محاسبات مربوط به سود قبل از کسر مالیات منظور شده و هم در تعیین درآمد مشمول مالیات مدنظر قرار گرفته شده است. بنابراین اختلاف بین سود قبل از کسر مالیات و درآمد مشمول مالیات یعنی همان تفاوت صفر است و بر مالیات انتقالی تأثیر ندارد.

■ **بستانکاری حقوق بگیر:** طبق بخشنامه شماره ۲۰۰/۹۸/۹۱ هزینه مربوط به حقوق ایام مرخصی استفاده نشده در صورت تخصیص (بستانکار کردن حقوق بگیر) به استناد بند ۲ ماده ۱۴۸ قانون مالیات‌های مستقیم به عنوان هزینه قابل قبول مالیاتی

تلقی می‌شود. بنابراین در این صورت هم به مانند بالا تفاوت صفر خواهد بود و بر مالیات انتقالی تأثیر ندارد.

■ **ذخیره:** طی بند ۴ بخشنامه شماره ۱/۲۸۳۴۱/۲۳۲/۲۴۰-۱۳۸۵/۷/۱۸ عنوان شده است که هزینه مرخصی استفاده نشده در صورتی که پرداخت شود جزء هزینه‌های قابل قبول بوده و به عبارتی ذخیره آن به عنوان هزینه قابل قبول تلقی نمی‌شود. یعنی هزینه بازخرید مرخصی که در صورت سود و زیان شناسایی شده و در صورت‌های مالی و در محاسبه سود قبل از کسر مالیات منظور شده، در محاسبه درآمد مشمول مالیات مدنظر قرار نمی‌گیرد و باعث اختلاف بین سود قبل از کسر مالیات و درآمد مشمول مالیات می‌شود؛ یعنی تفاوت ایجاد می‌شود. در سال و یا سال‌های بعد که ذخیره مربوطه پرداخت می‌شود از درآمد مشمول مالیات کسر می‌شود و در واقع تفاوت ایجاد شده برگشت داده می‌شود.

منبع: کتاب راهنمای استاندارد ۳۵، انتشارات انجمن حسابداران خبره، تالیف دانیال محجوب







## حسابرس داخلی چه ویژگی‌هایی باید داشته باشد؟

الف) استقلال سازمانی (جایگاه): حسابرس داخلی برای انجام درست و مناسب وظایف خود باید به کلیه اسناد و مدارک، دفاتر، دارایی‌ها و کارکنان سازمان دسترسی داشته باشد و با مشورت مدیریت، ضرورت‌ها و اولویت‌های کار خود را تعیین کند.

ب) عملکرد حسابرسی داخلی باید چنان باشد که به روشنی نشان دهد حسابرسی داخلی تحت تأثیر هیچ‌گونه اعمال نفوذ غیرمسئولانه‌ای نیست که بتواند بر تصمیم‌گیری آن درباره محتوای گزارش‌هایی که به مدیریت ارائه می‌شود، به‌طور قابل ملاحظه‌ای اثر گذارد.

ج) واحد حسابرسی داخلی نباید جزئی از سیستم حسابداری یا درگیر کارهای اجرایی و روزمره باشد تا بتواند به راحتی در مورد سیستم، بررسی‌های لازم و اظهارنظر داشته باشد. اگر حسابرسی داخلی در سیستم یا روشی حضور نداشته باشد و آن سیستم یا روش بدون هرگونه خللی به فعالیت خود ادامه دهد، یعنی واحد حسابرسی داخلی مستقل است.

از آنجایی که حسابرسان داخلی مشاوران قابل اطمینان سازمان تلقی می‌شوند، لذا آن‌ها باید از چهار ویژگی اصلی به شرح زیر برخوردار باشند که این موارد برای موفقیت حرفه‌ی حسابرسی داخلی ضروری است:

۱- استقلال حسابرس: حسابرس داخلی باید به نسبت جایگاه سازمانی خود استقلال داشته و از لحاظ شخصی، بی‌طرف باشد تا بتواند وظایف و مسئولیت‌های خود را به درستی انجام دهد. لازمی اثربخش بودن حسابرسی داخلی، استقلال حرفه‌ای حسابرس است و به دو عامل زیر بستگی دارد:

ب) استقلال رأی (بی‌طرفی): یک جنبه‌ی بسیار مهم استقلال حسابرسی، بی‌طرفی آن است. نداشتن هیچ‌گونه تضاد منافع یا جانب‌داری یا هرگونه رابطه‌ی پولی با واحد مورد رسیدگی، محیط مناسبی برای واحد حسابرسی داخلی به‌وجود می‌آورد که بتواند وظایف خود را بهتر انجام دهد.

حسابرسان داخلی از استقلالی شبیه حسابرسان مستقل برخوردار نیستند، چون آنان کارکنان شرکتی هستند که در آن کار می‌کنند و قیود ذاتی رابطه‌ی کارمند و کارفرما بر کار آنان حاکم است، اما برای کفایت حفظ استقلال حسابرسی داخلی بهتر است سازمان‌ها کمیته‌های تحت عنوان کمیته‌ی حسابرسی تشکیل دهند و حسابرس داخلی با نظر آن کمیته انتخاب و عملکردش ارزیابی شود، نه کسانی که دارای نفوذ قابل‌ملاحظه و قدرت تصمیم‌گیری هستند.

۲- **مهارت‌های ارتباطی:** حسابرسان داخلی برای این که بتوانند کلیه‌ی وظایف خود را به‌نحوی شایسته انجام دهند باید از اعتماد اشخاصی برخوردار باشند که با آنان ارتباط دارند. این اعتماد می‌تواند با ارتباط کاری سازنده و طرف‌مشورت صاحب‌کار قرار گرفتن تأمین شود و در نتیجه صاحب‌کار برای پذیرش محتوای گزارش‌های حسابرسان آمادگی لازم را به‌دست خواهد آورد. حسابرسی داخلی باید تلاش کند با مدیریت، حسابرسان مستقل و هر واحد بررسی‌کننده‌ی دیگر و واحد بررسی‌کننده‌ی غیراجرایی روابط صمیمانه‌ی کاری و تفاهم متقابل به‌شرح زیر برقرار کند:

**الف) روابط سازمانی:** برنامه‌ریزی زمان‌بندی اجرای حسابرسی داخلی باید با هماهنگی و توافق مدیران مرتبط با کار حسابرسی، صورت گیرد. مشورت مرتب با صاحب‌کار نشان‌دهنده‌ی تعهد سالم حسابرسان داخلی به حفظ ارتباطات خوب با مدیران سطوح بالا است.

ب) **رابطه با حسابرس مستقل:** حسابرسان داخلی و مستقل باید برای کسب شناخت و احترام متقابل، با یکدیگر همکاری کنند تا بدین ترتیب، عملکرد هر دو بهبود یابد و از دوباره‌کاری‌ها پیش‌گیری شود.

ج) **مراجع و کارشناسان بررسی‌کننده:** حسابرسان داخلی به‌منظور بهبود کیفیت اثربخشی حسابرسی داخلی باید ارتباطی منظم با نهادهای بررسی‌کننده مثل مشاوران مدیریت برقرار کنند و گزارش‌های آنان را برای کسب اطلاعات، بررسی و در نظر گرفتن پیشنهادهای مؤثر بر سیستم کنترل داخلی سازمان، دریافت کنند.

۳- **تخصص حسابرسان:** واحد حسابرسی داخلی و کارکنان آن باید از نظر فنی بر دانش و مهارت‌های کاربردی به‌شرح زیر تسلط داشته باشند:

۱- فارغ‌التحصیل دانشگاهی در یکی از رشته‌های حسابداری، حسابرسی، مهندسی فناوری اطلاعات، مدیریت و صنایع.

۲- تسلط بر استانداردهای حسابداری و حسابرسی داخلی.

۳- دانش فنی کافی در خصوص قوانین مالیاتی، قانون تأمین اجتماعی، قانون کار، قانون تجارت و سایر الزامات و ضوابط مراجع ذی‌صلاح حرفه‌ای.

۴- شناخت صنایع و فعالیت‌های مختلف تجاری، آشنایی با فرایندهای سازمانی و دارای تجربه‌ی عملی در انجام کار.

۵- آگاهی کلی از موضوع اصلی مورد بررسی و محیطی که واحد مورد حسابرسی در آن فعالیت می‌کند.

۶- تسلط کافی بر استفاده از سیستم‌های کامپیوتری.

۷- مهارت‌های ارتباطی گفتاری و نوشتاری به‌طور شفاف و مؤثر.

حسابرسان داخلی باید با شرکت در برنامه‌های آموزشی مستمر، دانش و مهارت خود را تقویت و بروزرسانی کند.

۴- **اخلاق حرفه‌ای:** با توجه به اهمیت اخلاق و رفتار حرفه‌ای و برای انجام کار حسابرسان به‌طور صادقانه و صحیح، سازمان‌دهندگان حرفه‌ی حسابرسان، مقررات و اصول رفتار حرفه‌ای وضع کردند





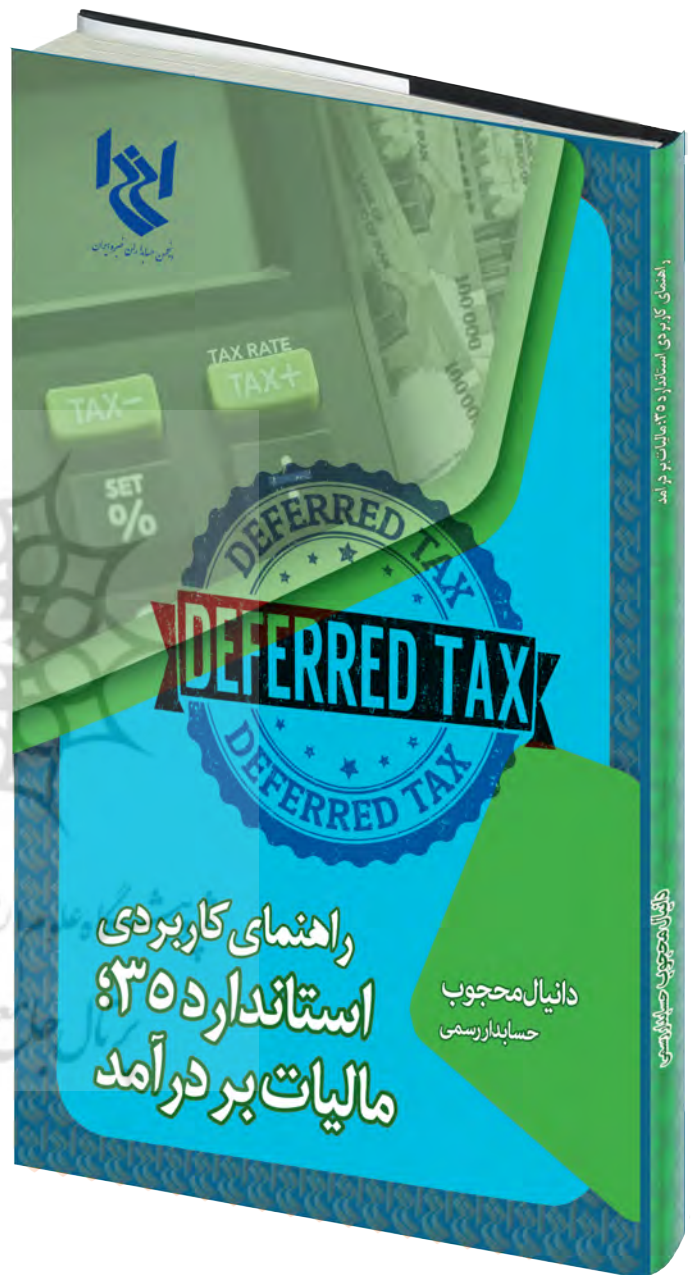
## نکات مهم حرفه‌ای

### پس از به کارگیری استاندارد حسابداری شماره ۳۵ هزینه مالیات شامل چه اجزایی خواهد بود و به چه شکلی باید ارائه شود؟

با بکارگیری استاندارد حسابداری ۳۵، هزینه مالیات دو جزء دارد: هزینه مالیات جاری و هزینه مالیات انتقالی. همچنین در مواردی نیز ممکن است درآمد و یا منافع مالیاتی داشته باشیم. هزینه مالیات جاری، مبلغی است که بر اساس درآمد مشمول مالیات برای هر دوره شناسایی می‌شود. هزینه مالیات انتقالی، اثر مالیاتی تفاوت‌های موقتی واقع شده در دوره جاری است. در واقع هزینه مالیات در نهایت بر اساس سود قبل از کسر مالیات محاسبه می‌شود (مگر آنکه تفاوت از نوع دائمی باشد). بنابراین یادداشت هزینه مالیات نیز به این صورت ارائه می‌شود:

میلیون ریال	۱۳۹۸/۱۲/۲۹	۱۳۹۹/۱۲/۳۰	میلیون ریال
			مالیات جاری:
****		****	مالیات سود سال جاری
***		***	تعدیل مالیات سنوات قبل
***	***		جمع مالیات جاری
			مالیات انتقالی:
****		****	هزینه مالیات انتقالی
(****)		(****)	درآمد مالیات انتقالی
***	***		جمع مالیات انتقالی
****	****		هزینه مالیات

منبع: کتاب راهنمای استاندارد ۳۵، انتشارات انجمن حسابداران خبره، تألیف دانیال محبوب



## بازار دارایی‌های فیزیکی و بازار دارایی‌های مالی چه تفاوت‌هایی دارند و انواع بازارهای مالی کدام هستند؟

- بازار دارایی‌های فیزیکی (واقعی): ثروت مادی یک جامعه را نهایتاً ظرفیت تولیدی آن جامعه یعنی کالاها و خدمات تولیدی اعضای جامعه تعیین می‌کند که این ظرفیت تابعی از دارایی‌های واقعی<sup>۱</sup> اقتصاد است؛ بنابراین به بازاری که در آن خریداران و فروشندگان به معامله دارایی‌هایی که ماهیت واقعی یا فیزیکی مانند اتومبیل، املاک و مستغلات و وسایل منزل دارند مبادرت می‌ورزند بازار دارایی‌های فیزیکی گفته می‌شود.
- بازار دارایی‌های مالی: در مقابل دارایی‌های واقعی، دارایی‌های مالی<sup>۲</sup> از قبیل اوراق سهام و قرضه قرار دارد این اوراق بهادارها چیزی بیش از برگ کاغذ یا شبیه آن (ثبت‌های کامپیوتری) نیستند و به‌طور مستقیم در ظرفیت تولیدی اقتصاد مشارکت ندارند. در عوض، دارایی‌های مالی ابزارهایی در اقتصادهای توسعه‌یافته می‌باشند که افراد با استفاده از این ابزارها، ادعاهایی بر دارایی‌های واقعی با درآمد حاصل از مالکیت آن دارایی دارند، به‌عنوان مثال اگر فردی قادر نیست کارخانه ایران خودرو با شرکت‌های دیگر را داشته باشد اما می‌تواند با خرید سهام آن شرکت‌ها در درآمد حاصل از تولیدات آن شرکت‌ها سهیم شود. در حالی که دارایی‌های واقعی برای اقتصاد درآمد خالص ایجاد می‌کند، دارایی‌های مالی تخصیص درآمد بین سرمایه‌گذاران است. افراد می‌توانند بین مصرف امروز ثروت یا سرمایه‌گذاری برای مصرف آتی انتخاب کنند، افرادی که سرمایه‌گذاری را انتخاب می‌کنند، ممکن است با خرید انواع اوراق بهادار (سهام شرکت‌ها با اوراق با درآمد ثابت از جمله اوراق قرضه با مشارکت انتشار یافته توسط شرکت‌ها)، ثروت خود را در بین دارایی‌های مالی تخصیص دهند که در این صورت شرکت‌ها از وجوه تأمین مالی شده برای خرید دارایی‌های واقعی مانند زمین، تجهیزات و

- استفاده کرده و در نهایت درآمد ایجاد شده از خرید این دارایی‌های واقعی، نصیب دارندگان این اوراق می‌شود بنابراین بازار دارایی‌های مالی<sup>۳</sup> به بازاری اطلاق می‌شود که در آن افراد اعم از حقیقی و حقوقی، می‌توانند در آن به معامله اوراق ضمانت مالی (شامل سهام، اوراق قرضه)، کالا (شامل فلزات گران‌بها یا محصولات کشاورزی) و دیگر دارایی‌های مثلی (عوض‌دار) با هزینه مبادلاتی پایین بپردازند. بنابراین می‌توان گفت بازار مالی بر اساس نوع دارایی به سه بخش به‌صورت زیر تقسیم می‌شود:

۱. بازار سهام: در این بازار، سهام شرکت‌های سهامی پذیرفته شده در بورس و فرابورس مورد معامله قرار می‌گیرد.

۲. بازار اوراق بدهی: این بازار برای دادوستد ابزارهای با درآمد ثابت (اوراق قرضه، اوراق مشارکت، اوراق مابحه و ...) در نظر گرفته شده است.

۳. بازار ابزارهای مشتقه: بازاری که در آن ابزارهای مشتقه که مبتنی بر دارایی‌های مالی با فیزیکی هستند، مورد معامله قرار می‌گیرند. بازار مشتقات<sup>۴</sup> نوعی بازار مالی برای مبادله ابزارهای مشتقه، مثل بازار معاملات آتی یا اختیار معامله است که ارزش آن از ارزش دیگر دارایی‌ها مثل اوراق بهادار، نرخ بهره، کالای اساسی و شاخص اوراق بهادار مشتق می‌شود. اوراق بهادار مشتقه اغلب شامل قراردادی بین طرفین برای معامله تعداد معینی از یک دارایی یا جریان نقدی با قیمت معین و موعد تعیین شده در زمان آتی است. هر چه ارزش اوراق بهادار تعهد شده با تغییراتی همراه باشد، قیمت اوراق بهادار مشتقه نیز به‌موازات آن تغییر خواهد کرد.

منبع: کتاب نقش ابزارهای مالی در توسعه بازار، محمدرضا قنبری، احمد اکبری، پگاه امین نژاد

۱- Real Assets

۲- Financial Assets

۳- Financial Assets Market

۴- Derivatives Market



## چالش‌های برون‌سازمانی:

- نظارت ناکافی بر نظام حاکمیت شرکتی.
  - نظارت ناکافی بر عملکرد هیئت مدیره.
  - نظارت غیرموثر بر کمیته‌ی حسابرسی و واحد حسابرسی داخلی.
  - نوپا بودن و عدم بلوغ حرفه‌ی حسابرسی داخلی.
- منبع: کتاب حسابرسی داخلی واحدهای کوچک و متوسط، یاسر نادری، انتشارات انجمن حسابداران خبره ایران



## صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات به عنوان یک ابزار تأمین مالی چیست؟

واحدی تجاری است که به منظور کسب سود سببی از دارایی‌های مبتنی بر املاک و مستغلات را خرید، ایجاد و اداره می‌کند. سود حاصل از سید سرمایه‌گذاری میان سهامداران صندوق سرمایه‌گذاری مستغلات توزیع می‌شود. بر اساس تعریف انجمن ملی صندوق‌های سرمایه‌گذاری مستغلات (NAREITS)، صندوق سرمایه‌گذاری مستغلات شرکتی است که به منظور خرید و اداره املاک و مستغلات درآمدزا (income-producing real estates) از قبیل آپارتمان، مراکز خرید، دفاتر اداری، انبار و ... تأسیس می‌شود. برخی از صندوق‌های سرمایه‌گذاری مستغلات در دارایی‌های مالی مبتنی بر املاک و مستغلات سرمایه‌گذاری می‌کنند.



## چالش‌های عمده درون‌سازمانی و برون‌سازمانی در حرفه حسابرسی داخلی چه مواردی هستند؟

### چالش‌های درون‌سازمانی:

- شناخت ناکافی هیئت مدیره از اهداف و وظایف حسابرسی داخلی.
- دانش مدیریتی ناکافی هیئت مدیره از نظام حاکمیت شرکتی.
- عدم اعتماد هیئت مدیره به مشورت و کسب نظر.
- مقاومت مدیر عامل در برابر نظارت.
- فرار از پاسخ‌گویی.
- مغفول ماندن واحد حسابرسی در اساس‌نامه.
- جایگاه مبهم واحد حسابرسی داخلی در نمودار سازمانی.
- ضعف یا نبود مستندسازی فعالیت‌های کنترلی و قوانین و مقررات.
- عدم اختصاص منابع مالی، امکانات کافی و نیروی انسانی مجرب و مکفی به واحد حسابرسی داخلی.



## نحوه برخورد با زیان‌های مالیاتی استفاده نشده و اعتبارهای مالیاتی استفاده نشده طبق استاندارد حسابداری شماره ۳۵ چگونه است؟

استفاده باشد. فرصت‌های برنامه‌ریزی مالیاتی، اقداماتی است که شرکت به منظور ایجاد یا افزایش درآمد مشمول مالیات در دوره‌ای خاص، قبل از انقضای مهلت انتقال زیان مالیاتی یا اعتبار مالیاتی به دوره‌های آتی، انجام می‌دهد. برای مثال، در برخی حوزه‌های مقرراتی، سود مشمول مالیات ممکن است به روش‌های زیر ایجاد شود یا افزایش یابد:

۱. انتخاب روش احتساب مالیات درآمد مالی بر مبنای درآمد مالی دریافت شده یا درآمد مالی دریافتی؛

۲. انتقال ادعاهای مربوط به ارقام کاهنده سود مشمول مالیات به آینده؛

۳. فروش، و اجاره مجدد احتمالی، دارایی‌هایی که افزایش بها داشته‌اند اما مبنای مالیاتی آنها برای انعکاس این افزایش بها، تعدیل نشده است؛ و

۴. فروش یک دارایی که درآمد معاف از مالیات ایجاد می‌کند (مانند اوراق مشارکت دولتی در برخی حوزه‌های مقرراتی) به منظور خرید سرمایه‌گذاری دیگری که درآمد مشمول مالیات ایجاد می‌کند.

در مواردی که فرصت‌های برنامه‌ریزی مالیاتی، موجب انتقال سود مشمول مالیات از دوره‌های آتی به دوره‌های نزدیک‌تر می‌شود، انتقال زیان مالیاتی یا اعتبار مالیاتی به دوره‌های آتی، همچنان به وجود سود مشمول مالیات آتی ناشی از منابعی غیر از منابع ایجادکننده تفاوت‌های موقتی آتی، بستگی دارد.

چنانچه در مقابل زیان‌های مالیاتی استفاده نشده یا اعتبارهای مالیاتی استفاده نشده، وجود سود مشمول مالیات قابل استفاده در آینده محتمل نباشد، دارایی مالیات انتقالی شناسایی نمی‌شود.

منبع: کتاب راهنمای استاندارد حسابداری شماره ۳۵، دانیال محجوب، انتشارات انجمن حسابداران خبره ایران

طبق استاندارد حسابداری ۳۵، دارایی مالیات انتقالی، بابت انتقال زیان‌های مالیاتی استفاده نشده و اعتبارهای مالیاتی استفاده نشده به دوره‌های آتی، باید تا میزانی شناسایی شود که در مقابل زیان‌های مالیاتی استفاده نشده و اعتبارهای مالیاتی استفاده نشده، وجود درآمد مشمول مالیات قابل استفاده باشد. هنگامی که شرکت سابقه زیان داشته باشد، دارایی مالیات انتقالی ناشی از زیان‌های مالیاتی استفاده نشده یا اعتبارهای مالیاتی استفاده نشده را تنها تا میزانی شناسایی می‌کند که تفاوت‌های موقتی مشمول مالیات به اندازه کافی وجود داشته باشد یا شواهد متقاعدکننده دیگری مبنی بر در دسترس بودن سود مشمول مالیات قابل استفاده در آینده در مقابل زیان‌های مالیاتی استفاده نشده یا اعتبارهای مالیاتی استفاده نشده، موجود باشد.

در ارزیابی احتمال وجود درآمد مشمول مالیات قابل استفاده در مقابل زیان‌های مالیاتی استفاده نشده و اعتبارهای مالیاتی استفاده نشده، شرکت معیارهای زیر را در نظر می‌گیرد:

الف. وجود تفاوت‌های موقتی مشمول مالیات کافی برای شرکت در یک حوزه مقرراتی، که منجر به ایجاد مبالغ مشمول مالیات قابل استفاده در مقابل زیان‌های مالیاتی استفاده نشده یا اعتبارهای مالیاتی استفاده نشده شود.

ب. وجود سود مشمول مالیات کافی در شرکت قبل از انقضای زیان‌های مالیاتی استفاده نشده یا اعتبارهای مالیاتی استفاده نشده، محتمل باشد؛

پ. زیان‌های مالیاتی استفاده نشده ناشی از دلایل قابل تشخیصی باشد که تکرار آن محتمل نباشد؛ و

ت. وجود فرصت‌های برنامه‌ریزی مالیاتی، به گونه‌ای که درآمد مشمول مالیات را در دوره‌ای ایجاد کند که زیان‌های مالیاتی استفاده نشده یا اعتبارهای مالیاتی استفاده نشده، در آن دوره قابل



## نکات مهم رفهای

هستند با این تفاوت که REOC بخش عمده سود خود را در جهت توسعه کسب و کار مجدداً سرمایه‌گذاری می‌کند در حالی که REIT بخش عمده سود خود را در میان سرمایه‌گذاران توزیع می‌کند. همچنین REOCs نسبت به REITs از بابت نوع سرمایه‌گذاری‌های خود در املاک و مستغلات انعطاف بیشتری دارند. از آن‌جا که REOCs قسمت عمده سود خود را مجدداً سرمایه‌گذاری می‌کنند فاقد مزایای مالیاتی‌ای هستند که مشمول REITs می‌شود. سرمایه‌گذاران REOCs عموماً منفعت سرمایه حاصل از املاک و مستغلات را نسبت به جریان‌های نقدی حاصل از مستغلات درآمدزا ترجیح می‌دهند.

## تاریخچه REITs در ایالات متحده

در تاریخ ۱ ژانویه ۱۹۶۱ الحاقیه قانون مالیات‌ها مزایای مالیاتی خاصی را برای نوع جدیدی از شرکت‌های سرمایه‌گذاری پیش‌بینی می‌کند. بر اساس این الحاقیه، در صورتی که صندوق‌های سرمایه‌گذاری مستغلات شرایط معینی را احراز کنند، سود تقسیمی آن‌ها معاف از مالیات خواهد بود. تصویب قانون یادشده به این منظور صورت گرفت که برای تمامی سرمایه‌گذاران فرصت سرمایه‌گذاری در سبد سرمایه‌گذاری متنوعی از املاک و مستغلات درآمدزا فراهم شود. با تصویب این قانون، سرمایه‌گذاری در طبقه دارایی املاک و مستغلات از طریق خرید و فروش اوراق بهادار امکان‌پذیر شد.

شرکت عملیاتی مستغلات (Real Estate Operating Companies)، شرکتی است که سهام آن در بورس اوراق بهادار معامله می‌شود و کسب و کار اصلی آن سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات می‌باشد. این شرکت‌ها شبیه REITs

