



**KERAJAAN MALAYSIA**

**Piawaian Perakaunan Sektor Awam Malaysia**

*(Malaysian Public Sector Accounting Standards)*

**MPSAS 16**

Hartanah Pelaburan

Ogos 2013

## MPSAS 16 – HARTANAH PELABURAN

### Pengiktirafan

Piawaian Perakaunan Sektor Awam Malaysia (MPSAS) adalah berasaskan Piawaian Perakaunan Sektor Awam Antarabangsa (IPSAS) 16 *Hartanah Pelaburan* daripada *Buku Panduan Penyataan Perakaunan Sektor Awam Antarabangsa* Lembaga Piawaian Perakaunan Sektor Awam Antarabangsa, yang diterbitkan oleh Persekutuan Akauntan Antarabangsa (IFAC) pada Jun 2013 dan digunakan dengan kebenaran IFAC.

*Buku Panduan Penyataan Perakaunan Sektor Awam Antarabangsa* © 2013 oleh Persekutuan Akauntan Antarabangsa (IFAC). Hak cipta terpelihara.

Disediakan oleh:  
Jabatan Akauntan Negara Malaysia  
No. 1, Persiaran Perdana  
Kompleks Kementerian Kewangan  
Presint 2, Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan  
62594 Putrajaya

Tel : 03-88821000  
Faks : 03-88891765  
Web: <http://www.anm.gov.my>

**MPSAS 16 – HARTANAH PELABURAN**

**KANDUNGAN**

---

|  | Perenggan |
|--|-----------|
| Objektif .....   | 1         |
| Skop .....   | 2-6       |
| Takrif.....  | 7-19      |
| Kepentingan Hartanah yang dipegang oleh Penerima Pajak di bawah Pajak Operasi..... | 8         |
| Hartanah Pelaburan .....   | 9-19      |
| Pengiktirafan.....   | 20-25     |
| Pengukuran semasa Pengiktirafan.....   | 26-38     |
| Pengukuran selepas Pengiktirafan.....  | 39-65     |
| Dasar Perakaunan.....  | 39-41     |
| Model Nilai Saksama.....   | 42-64     |
| Ketidakmampuan Menentukan Nilai Saksama dengan Pasti.....                          | 62-64     |
| Model Kos .....  | 65        |
| Pindahan.....  | 66-76     |
| Pelupusan.....   | 77-84     |
| Pendedahan.....  | 85-90     |
| Model Nilai Saksama dan Model Kos.....   | 85-90     |
| Model Nilai Saksama.....   | 87-89     |
| Model Kos.....   | 90        |
| Peruntukan Peralihan.....  | 91-100    |
| Pemakaian Awal Perakaunan Akruan.....  | 91-93     |
| Model Nilai Saksama.....   | 94-97     |
| Model Kos.....   | 98-100    |
| Tarikh Kuat kuasa.....   | 101-102   |
| <i>Dimansuhkan</i> .....   | 103       |
| Ilustrasi Pokok Keputusan  |           |
| Perbandingan dengan IPSAS 16   |           |

---

Piawaian Perakaunan Sektor Awam Malaysia (MPSAS) 16, *Hartanah Pelaburan*, dinyatakan dalam perenggan 1-103. Semua perenggan mempunyai kuasa yang setara. MPSAS 16 seharusnya dibaca dalam konteks objektifnya dan *Prakata kepada Piawaian Perakaunan Sektor Awam Malaysia*. MPSAS 3, *Dasar Perakaunan, Perubahan dalam Anggaran Perakaunan dan Kesilapan*, menyediakan asas untuk memilih dan menerapkan dasar perakaunan apabila tiada panduan yang jelas.

## Objektif

1. Objektif Piawaian ini adalah bagi menentukan pengolahan perakaunan untuk hartanah pelaburan dan keperluan pendedahan yang berkaitan.

## Skop

2. **Entiti yang menyediakan dan membentangkan penyata kewangan mengikut asas perakaunan akruan hendaklah mengguna pakai Piawaian ini untuk perakaunan hartanah pelaburan.**
3. **Piawaian ini terpakai kepada semua entiti sektor awam selain Perusahaan Perniagaan Kerajaan (*Government Business Enterprises, GBE*).**
4. Prakata kepada Piawaian Perakaunan Sektor Awam Malaysia yang dikeluarkan oleh Jabatan Akauntan Negara Malaysia menjelaskan bahawa GBE mengguna pakai piawaian perakaunan diluluskan yang dikeluarkan oleh Lembaga Piawaian Perakaunan Malaysia (MASB). GBE ditakrifkan dalam MPSAS 1, *Pembentangan Penyata Kewangan*.
5. Piawaian ini terpakai kepada perakaunan hartanah pelaburan, termasuk:
  - (a) pengukuran aset yang dilaporkan sebagai pajakan kewangan dalam penyata kewangan penerima pajak yang dipegang bagi tujuan kepentingan hartanah pelaburan dan kepada
  - (b) pengukuran hartanah pelaburan yang disediakan kepada penerima pajak di bawah pajakan operasi dalam penyata kewangan pemberi pajak.

Piawaian ini tidak membincangkan perkara yang terkandung dalam MPSAS 13, *Pajakan*, termasuk:

- (i) Pengelasan pajakan sebagai pajakan kewangan atau pajakan operasi;
  - (ii) Pengiktirafan hasil pajakan daripada hartanah pelaburan (rujuk MPSAS 9, *Hasil daripada Urus Niaga Pertukaran*);
  - (iii) Pengukuran aset yang dilaporkan sebagai pajakan operasi dalam penyata kewangan penerima pajak yang dipegang bagi tujuan kepentingan hartanah;
  - (iv) Pengukuran pelaburan bersih pajakan kewangan dalam penyata kewangan pemberi pajak;
  - (v) Perakaunan untuk urus niaga jualan dan pajakan semula dan
  - (vi) Pendedahan berkenaan pajakan kewangan dan pajakan operasi.
6. Piawaian ini tidak terpakai kepada:

- (a) Aset biologi yang berkaitan dengan aktiviti pertanian (rujuk MPSAS 27, *Pertanian*); dan
- (b) Hak mineral dan rizab mineral seperti minyak, gas asli, dan sumber bukan penjanaaan semula yang serupa.

## **Takrif**

7. **Istilah berikut digunakan dalam Piawaian ini dengan maksud yang ditetapkan:**

**Amaun bawaan** (untuk tujuan Piawaian ini) ialah amaun pada masa aset diiktiraf dalam penyata kedudukan kewangan.

**Kos** ialah amaun tunai atau kesetaraan tunai yang dibayar atau nilai saksama bagi balasan lain yang diberikan untuk memperoleh sesuatu aset semasa perolehan atau pembinaannya.

**Hartanah pelaburan** ialah hartanah (tanah atau bangunan – atau sebahagian daripada bangunan- atau kedua-duanya) yang dipegang untuk memperoleh sewa atau peningkatan modal, atau kedua-duanya, dan bukannya untuk:

- (a) digunakan dalam pengeluaran atau pembekalan barangan atau perkhidmatan, atau untuk tujuan pentadbiran; atau
- (b) Jualan dalam operasi biasa entiti.

**Hartanah diduduki sendiri** ialah hartanah yang dipegang (oleh pemilik atau oleh penerima pajak di bawah pajakan kewangan) digunakan dalam pengeluaran atau pembekalan barangan atau perkhidmatan, atau untuk tujuan pentadbiran.

Istilah yang ditakrifkan dalam MPSAS lain digunakan juga dalam Piawaian ini dengan maksud yang sama seperti dalam Piawaian berkenaan, dan dihasilkan semula dalam *Glosari IstilahTertakrif* yang diterbitkan secara berasingan.

## **Kepentingan Hartanah yang Dipegang oleh Penerima Pajak di bawah Pajakan Operasi**

8. **Kepentingan hartanah yang dipegang oleh penerima pajak di bawah pajakan operasi boleh dikelaskan dan diambil kira sebagai hartanah pelaburan jika, dan hanya jika:**
- (a) Hartanah tersebut sebaliknya memenuhi takrif bagi hartanah pelaburan, dan
  - (b) penerima pajak menggunakan model nilai saksama yang dinyatakan dalam perenggan 42-64 untuk aset yang diiktiraf.

**Pengelasan alternatif ini tersedia mengikut item hartanah. Walau bagaimanapun, sebaik sahaja pengelasan alternatif ini dipilih untuk satu item kepentingan hartanah yang dipegang di bawah pajakan operasi, kesemua hartanah yang dikelaskan sebagai hartanah pelaburan akan dilaporkan menggunakan model nilai saksama. Apabila pengelasan alternatif ini dipilih, mana-mana kepentingan hartanah yang dikelaskan sedemikian perlu didedahkan mengikut perenggan 85-89.**

### **Hartanah Pelaburan**

9. Entiti sektor awam boleh memegang hartanah untuk memperoleh sewa dan peningkatan modal dalam beberapa keadaan. Contohnya, entiti sektor awam (selain GBE) mungkin ditubuhkan untuk menguruskan portfolio hartanah kepunyaan kerajaan secara komersil. Dalam hal ini, hartanah yang dipegang oleh entiti tersebut, selain hartanah yang dipegang untuk jualan semula dalam operasi biasa entiti, memenuhi takrif hartanah pelaburan. Entiti sektor awam yang lain boleh juga memegang hartanah untuk sewaan atau peningkatan modal, dan menggunakan tunai yang diperolehi untuk membiayai aktiviti lain (pembekalan perkhidmatan). Contohnya, sebuah universiti atau kerajaan tempatan boleh memiliki bangunan bagi tujuan pajakan secara komersil kepada pihak luar untuk memperoleh dana, dan bukan untuk pengeluaran atau pembekalan barangan atau perkhidmatan. Hartanah ini juga perlu memenuhi takrif hartanah pelaburan.
10. Hartanah pelaburan dipegang untuk memperoleh sewa atau peningkatan modal, atau keduanya. Oleh itu, hartanah pelaburan menjana sebahagian besar aliran tunai secara berasingan daripada aset lain yang dipegang oleh entiti. Hal ini membezakan hartanah pelaburan daripada tanah atau bangunan yang lain di bawah kawalan entiti sektor awam, termasuk hartanah diduduki sendiri. Pengeluaran atau pembekalan barangan atau perkhidmatan (atau penggunaan hartanah bagi tujuan pentadbiran) boleh juga menghasilkan aliran tunai. Contohnya, entiti sektor awam mungkin menggunakan bangunan untuk menyediakan barangan atau perkhidmatan kepada penerima sebagai balasan kepada pulangan balik kos sepenuhnya atau sebahagian. Walau bagaimanapun, bangunan itu dipegang untuk membantu pengeluaran barangan dan perkhidmatan, dan aliran tunai dapat dianggap bukan hanya berpunca daripada bangunan tersebut, tetapi juga daripada aset lain yang digunakan dalam proses pengeluaran atau pembekalan. MPSAS 17, *Hartanah, Loji dan Peralatan*, terpakai kepada hartanah diduduki sendiri.
11. Dalam sesetengah bidang kuasa sektor awam, aturan pentadbiran tertentu membolehkan entiti mengawal sesuatu aset yang dimiliki secara sah oleh entiti yang lain. Contohnya, jabatan kerajaan mungkin mengawal dan bertanggungjawab terhadap bangunan tertentu yang dimiliki secara sah oleh pihak Negeri. Dalam hal sedemikian, hartanah diduduki sendiri bermaksud hartanah yang diduduki oleh entiti yang mengiktiraf hartanah tersebut dalam penyata kewangannya.

12. Berikut adalah beberapa contoh hartanah pelaburan:
- (a) Tanah yang dipegang untuk peningkatan jangka panjang, dan bukannya untuk jualan jangka pendek dalam operasi biasa entiti. Contohnya, tanah yang dipegang oleh hospital untuk peningkatan modal boleh dijual di suatu masa yang bermanfaat pada masa hadapan.
  - (b) Tanah yang dipegang pada masa kini tetapi masih belum ditentukan kegunaannya pada masa hadapan. (Jika entiti belum lagi menentukan kegunaan tanah tersebut sebagai hartanah diduduki sendiri, termasuk dipegang untuk menyediakan perkhidmatan seperti taman negara yang menyediakan perkhidmatan kepada generasi masa kini dan masa hadapan, atau untuk jualan jangka pendek dalam operasi biasa entiti, tanah tersebut dianggap sebagai dipegang untuk peningkatan modal).
  - (c) Sebuah bangunan yang dimiliki oleh entiti (atau dipegang oleh entiti di bawah pajakan kewangan) dan dipajakkan di bawah satu atau lebih pajakan operasi secara komersil. Contohnya, sebuah universiti mungkin memiliki bangunan yang dipajakkannya secara komersil kepada pihak luar.
  - (d) Sebuah bangunan kosong tetapi dipajakkan di bawah satu atau lebih pajakan operasi secara komersil kepada pihak luar.
  - (e) Hartanah yang sedang dibina atau dibangunkan untuk digunakan sebagai hartanah pelaburan pada masa hadapan.
13. Berikut adalah beberapa contoh item yang bukan hartanah pelaburan dan oleh yang demikian adalah di luar skop Piawaian ini:
- (a) Hartanah yang dipegang untuk jualan dalam operasi biasa entiti atau dalam proses pembinaan atau pembangunan untuk jualan tersebut (rujuk MPSAS 12, *Inventori*). Contohnya, kerajaan perbandaran boleh secara rutin menambah kadar pendapatannya dengan membeli dan menjual hartanah. Dalam hal ini, hartanah yang dipegang khusus untuk tujuan pelupusan pada masa terdekat atau dibangunkan untuk penjualan semula dikelaskan sebagai inventori. Contoh yang lain, jabatan perumahan mungkin secara rutin menjual sebahagian daripada stok perumahannya dalam operasi biasa entiti disebabkan perubahan demografi, dan dalam hal ini apa-apa stok perumahan yang dipegang untuk jualan dikelaskan sebagai inventori.
  - (b) Hartanah yang sedang dibina atau dibangunkan untuk pihak ketiga. Contohnya, jabatan hartanah dan perkhidmatan mungkin mengikat kontrak pembinaan dengan entiti di luar kerajaan (rujuk MPSAS 11, *Kontrak Pembinaan*).
  - (c) Hartanah diduduki sendiri (rujuk MPSAS 17), termasuk (antara lainnya) hartanah yang dipegang untuk kegunaan sebagai hartanah diduduki sendiri pada masa hadapan, hartanah yang dipegang untuk pembangunan masa hadapan dan kemudiannya sebagai



hartanah diduduki sendiri, hartanah yang diduduki oleh kakitangan seperti perumahan untuk kakitangan tentera (sama ada kakitangan membayar sewa pada kadar pasaran atau tidak) dan hartanah diduduki sendiri yang akan dilupuskan.

- (d) [Dimansuhkan]
  - (e) Hartanah yang dipajakkan kepada entiti lain di bawah pajakan kewangan.
  - (f) Hartanah yang dipegang untuk menyediakan perkhidmatan sosial dan juga menjana aliran tunai. Contohnya, jabatan perumahan mungkin memegang stok perumahan yang besar dan digunakan untuk menyediakan perumahan kepada golongan keluarga berpendapatan rendah dengan sewaan di bawah kadar pasaran. Dalam keadaan ini, hartanah tersebut dipegang untuk menyediakan perkhidmatan perumahan, dan bukannya untuk sewaan atau peningkatan modal dan hasil sewa yang diperoleh adalah sampingan kepada tujuan hartanah itu dipegang. Hartanah sedemikian tidak dianggap sebagai “hartanah pelaburan” dan akan dilaporkan mengikut MPSAS 17.
  - (g) Hartanah yang dipegang untuk tujuan strategik akan dilaporkan mengikut MPSAS 17.
14. Dalam kebanyakan bidang kuasa, entiti sektor awam akan memegang hartanah untuk mencapai objektif pembekalan perkhidmatan, dan bukannya untuk memperoleh sewa atau peningkatan modal. Dalam keadaan sedemikian, hartanah tersebut tidak akan memenuhi takrif hartanah pelaburan. Walau bagaimanapun, jika entiti sektor awam memegang hartanah untuk memperoleh sewa atau peningkatan modal, Piawai ini adalah terpakai. Dalam sesetengah kes, entiti sektor awam memegang hartanah yang merangkumi:
- (a) bahagian yang dipegang untuk memperoleh sewa atau peningkatan modal, dan bukannya untuk menyediakan perkhidmatan, dan
  - (b) bahagian lain yang dipegang untuk kegunaan dalam pengeluaran atau pembekalan barangan atau perkhidmatan atau untuk tujuan pentadbiran.
- Contohnya, hospital atau universiti mungkin memiliki bangunan yang sebahagiannya digunakan untuk tujuan pentadbiran manakala sebahagian lagi dipajakkan secara komersil sebagai pangsapuri. Jika bahagian ini boleh dijual secara berasingan (atau dipajakkan secara berasingan di bawah pajakan kewangan), entiti perlu mengakaunkan bahagian tersebut secara berasingan. Jika bahagian tersebut tidak boleh dijual secara berasingan, hartanah itu adalah hartanah pelaburan hanya jika bahagian yang tidak signifikan dipegang untuk kegunaan dalam pengeluaran atau pembekalan barangan atau perkhidmatan atau untuk tujuan pentadbiran.
15. Dalam sesetengah kes, entiti menyediakan perkhidmatan sampingan kepada penghuni bangunan yang dipegangnya. Hartanah sedemikian dianggap sebagai hartanah pelaburan oleh entiti jika perkhidmatan tersebut tidak signifikan kepada keseluruhan aturan. Contohnya, apabila agensi kerajaan:

- (a) memiliki sebuah bangunan pejabat yang dipegang khusus untuk tujuan sewaan dan disewakan secara komersil, dan
  - (b) turut menyediakan perkhidmatan keselamatan dan penyelenggaraan kepada penerima pajak yang menduduki-bangunan tersebut.
16. Dalam kes yang lain, perkhidmatan yang disediakan adalah signifikan. Contohnya, kerajaan memiliki sebuah hotel atau asrama yang diuruskannya melalui agensi pengurusan am hartanahnya. Perkhidmatan yang disediakan kepada pelanggan adalah signifikan kepada keseluruhan aturan. Oleh itu, hotel atau asrama yang diurus sendiri oleh pemilik adalah hartanah diduduki sendiri, dan bukannya hartanah pelaburan.
17. Penentuan sama ada perkhidmatan sampingan adalah sangat signifikan sehingga hartanah tidak layak dilaporkan sebagai hartanah pelaburan, mungkin sukar. Contohnya, kerajaan atau agensi kerajaan yang memiliki sebuah hotel mungkin memindahkan sebahagian tanggungjawabnya kepada pihak ketiga di bawah kontrak pengurusan. Syarat-syarat dalam kontrak pengurusan adalah amat berbeza. Dari satu sudut, kedudukan kerajaan atau agensi kerajaan mungkin, mengikut intinya, hanya sebagai pelabur pasif. Sebaliknya dari sudut yang lain, kerajaan atau agensi kerajaan mungkin hanya mendapatkan khidmat luar untuk fungsi harian, tetapi mengekalkan pendedahan signifikan kepada perubahan dalam aliran tunai yang dijana daripada operasi hotel.
18. Pertimbangan diperlukan bagi menentukan hartanah layak dilaporkan sebagai hartanah pelaburan. Entiti mewujudkan kriteria bagi membolehkannya menggunakan pertimbangan secara konsisten selaras dengan takrif hartanah pelaburan, dan dengan panduan yang berkaitan dalam perenggan 9-17. Perenggan 86(c) menghendaki entiti mendedahkan kriteria ini jika sukar membuat pengelasan.
19. Dalam sesetengah kes, entiti memiliki hartanah yang dipajakan kepada, dan diduduki oleh, entiti yang mengawal atau entiti yang dikawal lain. Hartanah itu tidak layak dilaporkan sebagai hartanah pelaburan dalam penyata kewangan disatukan, kerana daripada perspektif entiti ekonomi, hartanah tersebut adalah diduduki sendiri. Walau bagaimanapun, daripada perspektif entiti yang memilikinya, hartanah tersebut adalah hartanah pelaburan jika ia memenuhi takrif dalam perenggan 7. Oleh itu, pemberi pajak mengakaunkan hartanah itu sebagai hartanah pelaburan dalam setiap penyata kewangannya. Keadaan ini wujud jika kerajaan menubuhkan entiti pengurusan hartanah untuk menguruskan bangunan pejabat kerajaan. Bangunan itu kemudiannya dipajak secara komersil kepada entiti kerajaan yang lain. Dalam penyata kewangan entiti pengurusan hartanah, hartanah tersebut akan diakaunkan sebagai hartanah pelaburan. Walau bagaimanapun, dalam penyata kewangan disatukan kerajaan, hartanah tersebut akan diakaunkan sebagai hartanah, loji dan peralatan selaras dengan MPSAS 17.

## Pengiktirafan

20. **Hartanah pelaburan akan diiktiraf sebagai aset apabila, dan hanya apabila:**
- (a) **Terdapat kemungkinan bahawa manfaat ekonomi masa hadapan atau potensi perkhidmatan yang berkaitan dengan hartanah pelaburan tersebut akan mengalir masuk ke dalam entiti; dan**
  - (b) **Kos atau nilai saksama hartanah pelaburan dapat diukur dengan pasti.**
21. Entiti perlu menilai tahap keyakinan terhadap aliran manfaat ekonomi masa hadapan atau potensi perkhidmatan berdasarkan bukti yang tersedia sewaktu pengiktirafan awal, bagi menentukan sama ada sesuatu item memenuhi kriteria pengiktirafan awal atau tidak. Kewujudan keyakinan yang tinggi bahawa manfaat ekonomi masa hadapan atau potensi perkhidmatan yang akan mengalir masuk ke dalam entiti, memberi jaminan bahawa entiti akan menerima ganjaran daripada aset itu, dan akan menanggung risiko yang berkaitan. Jaminan ini kebiasaannya hanya akan tersedia jika risiko dan ganjaran telah berpindah kepada entiti. Sebelum keadaan ini berlaku, urus niaga untuk memperoleh aset itu biasanya boleh dibatalkan tanpa dikenakan penalti yang signifikan, dan oleh itu, aset tidak akan diiktiraf.
22. Kriteria kedua untuk pengiktirafan biasanya mudah dipenuhi kerana urus niaga pertukaran yang membuktikan pembelian aset, dapat dikenal pasti kosnya. Dalam keadaan tertentu, hartanah pelaburan mungkin diperoleh tanpa atau pada kos nominal, seperti yang dinyatakan dalam perenggan 27 Piawaian ini. Bagi kes sedemikian, kos adalah nilai saksama hartanah pelaburan pada masa ia diperoleh.
23. Di bawah prinsip pengiktirafan ini, entiti hendaklah menilai semua kos hartanah pelaburan semasa ia ditanggung. Kos ini termasuk kos awal yang ditanggung untuk memperoleh hartanah pelaburan, dan kos berikutnya untuk menambahkan, menggantikan sebahagian daripadanya, ataupun menyelenggara hartanah tersebut.
24. Di bawah prinsip pengiktirafan dalam perenggan 20, entiti tidak mengiktiraf kos penyelenggaraan harian hartanah dalam amaun bawaan sesuatu hartanah pelaburan. Sebaliknya, kos ini diiktiraf sebagai perbelanjaan dalam lebih atau kurang. Kos penyelenggaraan harian yang utama adalah kos buruh dan barang guna habis, dan boleh termasuk kos alat ganti kecil. Tujuan perbelanjaan ini sering kali digambarkan sebagai pembaikan dan penyelenggaraan hartanah.
25. Sebahagian daripada hartanah pelaburan mungkin diperoleh melalui penggantian. Contohnya, dinding dalaman mungkin adalah gantian kepada dinding asal. Di bawah prinsip pengiktirafan, entiti mengiktiraf kos penggantian sebahagian hartanah pelaburan sedia ada pada masa kos itu ditanggung, dalam amaun bawaan hartanah pelaburan, jika kriteria pengiktirafan dipenuhi. Amaun bawaan untuk bahagian yang diganti tersebut dinyahiktirafkan selaras dengan peruntukan penyahiktirafan Piawaian ini.

## **Pengukuran semasa Pengiktirafan**

26. **Hartanah pelaburan hendaklah pada awalnya diukur pada kos (kos urus niaga hendaklah dimasukkan dalam pengukuran awal ini)**
27. **Jika sesuatu hartanah pelaburan diperoleh melalui urus niaga bukan pertukaran, kos hendaklah diukur berdasarkan nilai saksama pada tarikh perolehan.**
28. Kos belian sesuatu hartanah pelaburan terdiri daripada harga belian dan apa-apa perbelanjaan langsung. Perbelanjaan langsung termasuk, contohnya, yuran profesional untuk perkhidmatan perundangan, cukai pindahan hartanah, dan kos urus niaga yang lain.
29. [Dimansuhkan]
30. Kos hartanah pelaburan tidak meningkat mengikut:
  - (a) Kos awalan (melainkan kos ini diperlukan bagi menjadikan hartanah berada dalam keadaan yang diperlukan untuk beroperasi dalam cara yang dikehendaki oleh pihak pengurusan);
  - (b) Kerugian operasi yang ditanggung sebelum hartanah pelaburan mencapai tahap pendudukan yang dirancang; atau
  - (c) Amaun bahan buangan, buruh dan sumber lain yang luar biasa, yang ditanggung semasa pembinaan atau pembangunan hartanah tersebut.
31. Jika bayaran untuk hartanah pelaburan ditunda, kosnya adalah kesetaraan harga tunai. Perbezaan antara amaun ini dengan jumlah bayaran diiktiraf sebagai belanja faedah sepanjang tempoh kredit.
32. Hartanah pelaburan mungkin diperoleh melalui urus niaga bukan pertukaran. Contohnya, kerajaan persekutuan mungkin memindahkannya tanpa caj, lebih bangunan pejabat kepada entiti kerajaan tempatan, yang kemudiannya menyewakan bangunan tersebut pada kadar sewaan pasaran. Hartanah pelaburan juga mungkin diperoleh melalui urus niaga bukan pertukaran dengan menggunakan kuasa rampasan. Dalam keadaan ini, kos hartanah adalah nilai saksama pada tarikh ia diperoleh.
33. Jika entiti pada mulanya mengiktiraf hartanah pelaburan pada nilai saksama selaras dengan perenggan 27, maka nilai saksama itu adalah kos hartanah. Entiti hendaklah memutuskan, pengiktirafan berikutnya, sama ada menerima pakai model nilai saksama (perenggan 42-64) atau model kos (perenggan 65).
34. **Kos awal kepentingan hartanah yang dipegang di bawah pajakan dan dikelaskan sebagai hartanah pelaburan hendaklah seperti yang ditentukan oleh perenggan 28 dalam MPSAS 13 untuk pajakan kewangan, iaitu, aset hendaklah diiktiraf pada nilai yang lebih rendah antara nilai saksama hartanah dengan nilai kini bayaran minimum**

**pajakan. Amaun yang setara hendaklah diiktiraf sebagai liabiliti selaras dengan perenggan yang sama.**

35. Apa-apa premium yang dibayar untuk pajakan diambil kira sebagai sebahagian daripada bayaran minimum pajakan untuk tujuan ini, dan oleh itu, dimasukkan ke dalam kos aset, tetapi tidak termasuk dalam liabiliti. Jika kepentingan hartanah yang dipegang di bawah pajakan dikelaskan sebagai hartanah pelaburan, item yang diakaunkan pada nilai saksama adalah kepentingan hartanah itu dan bukannya hartanah itu sendiri. Panduan untuk menentukan nilai saksama sesuatu kepentingan hartanah dinyatakan untuk model nilai saksama dalam perenggan 42-61. Panduan itu juga relevan kepada penentuan nilai saksama apabila nilai itu digunakan sebagai kos bagi tujuan pengiktirafan awal.
36. Satu atau lebih hartanah pelaburan mungkin diperoleh dalam pertukaran untuk satu atau lebih aset bukan kewangan, atau kombinasi aset kewangan dan aset bukan kewangan. Perenggan berikut bukan hanya merujuk pertukaran satu aset bukan kewangan dengan satu aset bukan kewangan yang lain, malah terpakai kepada semua pertukaran yang diterangkan dalam ayat sebelumnya. Kos hartanah pelaburan sedemikian diukur pada nilai saksama melainkan:
- (a) urus niaga pertukaran itu tidak mempunyai inti pati komersil atau
  - (b) nilai saksama untuk aset yang diterima mahupun untuk aset yang ditukar tidak dapat diukur dengan pasti.

Aset yang diperoleh diukur dengan cara ini walaupun entiti tidak boleh menyahiktirafkan aset yang telah ditukar dengan serta-merta. Jika aset yang diperoleh tidak diukur pada nilai saksama, maka kos diukur mengikut amaun bawaan aset yang ditukar tersebut.

37. Entiti menentukan sama ada sesuatu urus niaga pertukaran mempunyai inti pati komersil atau tidak dengan mempertimbangkan setakat mana aliran tunai masa hadapan atau potensi perkhidmatan dijangka berubah disebabkan urus niaga tersebut. Urus niaga pertukaran mempunyai inti pati komersil jika:
- (a) Konfigurasi (risiko, pemasaan dan amaun) aliran tunai atau potensi perkhidmatan aset yang diterima berbeza daripada konfigurasi aliran tunai atau potensi perkhidmatan aset yang dipindahkan; atau
  - (b) Nilai spesifik entiti bagi bahagian operasi entiti yang terkesan oleh perubahan urus niaga disebabkan pertukaran tersebut; dan
  - (c) Perbezaan antara (a) atau (b) adalah signifikan berbanding dengan nilai saksama aset yang ditukar.

Bagi tujuan memastikan sama ada sesuatu urus niaga pertukaran mempunyai inti pati komersil atau tidak, nilai spesifik entiti bagi bahagian operasi entiti yang terkesan oleh urus niaga itu

hendaklah menunjukkan aliran tunai selepas cukai, sekiranya dikenakan cukai. Hasil analisis ini mungkin cukup jelas tanpa memerlukan entiti melakukan pengiraan terperinci.

38. Nilai saksama sesuatu aset yang tidak mempunyai kebolehbandingan urus niaga pasaran boleh diukur secara pasti sekiranya:
- (a) perubahan dalam julat anggaran nilai saksama yang pasti adalah tidak signifikan bagi aset itu atau
  - (b) kebarangkalian pelbagai anggaran dalam julat tersebut boleh dinilai secara pasti dan digunakan untuk menganggar nilai saksama.

Jika entiti dapat menentukan dengan pasti nilai saksama aset sama ada aset yang diterima atau aset yang ditukarkan, maka nilai saksama aset yang ditukar digunakan untuk mengukur kos melainkan nilai saksama aset yang diterima adalah lebih tepat.

### **Pengukuran Selepas Pengiktirafan**

#### **Dasar Perakaunan**

39. **Entiti hendaklah memilih sama ada model nilai saksama dalam perenggan 42-64 atau model kos dalam perenggan 65 sebagai dasar perakaunan, dan hendaklah menggunakan pakai dasar tersebut kepada keseluruhan hartanah pelaburannya, melainkan dengan pengecualian yang dinyatakan dalam perenggan 43.**
40. MPSAS 3, *Dasar Perakaunan, Perubahan dalam Anggaran Perakaunan dan Kesilapan* menyatakan bahawa perubahan kepada dasar perakaunan secara sukarela hendaklah dilaksanakan hanya jika perubahan itu menghasilkan penyata kewangan yang memberikan maklumat yang boleh dipercayai dan lebih relevan berkaitan kesan urus niaga, peristiwa lain atau keadaan terhadap kedudukan kewangan, prestasi kewangan atau aliran tunai entiti tersebut. Perubahan daripada model nilai saksama kepada model kos berkemungkinan besar tidak menghasilkan pembentangan yang lebih relevan.
41. Piawaian ini menghendaki semua entiti menentukan nilai saksama hartanah pelaburan, sama ada untuk tujuan pengukuran (jika entiti menggunakan model nilai saksama) atau pendedahan (jika entiti menggunakan model kos). Entiti digalakkan, tetapi tidak dikehendaki, untuk menentukan nilai saksama hartanah pelaburan berdasarkan penilaian oleh jurunilai bebas yang memiliki kelayakan profesional yang diiktiraf dan relevan dan mempunyai pengalaman terkini berkaitan lokasi dan kategori hartanah pelaburan yang dinilai itu.

#### **Model Nilai Saksama**

42. **Selepas pengiktirafan awal, entiti yang memilih model nilai saksama hendaklah mengukur keseluruhan hartanah pelaburannya pada nilai saksama, kecuali dalam kes yang diterangkan dalam perenggan 62.**

43. **Apabila kepentingan hartanah yang dipegang oleh penerima pajak di bawah pajakan operasi dikelaskan sebagai hartanah pelaburan di bawah perenggan 8, perenggan 39 bukan pilihan; model nilai saksama hendaklah diguna pakai.**
44. **Untung atau rugi yang wujud daripada perubahan dalam nilai saksama hartanah pelaburan hendaklah diiktiraf dalam lebih atau kurang bagi tempoh ia wujud.**
45. Nilai saksama hartanah pelaburan adalah harga yang hartanah tersebut boleh ditukarkan di antara pihak yang berpengetahuan dan bersetuju dalam urus niaga secara telus (rujuk perenggan 7). Nilai saksama tidak termasuk, khususnya, anggaran harga yang dinaikkan atau dikurangkan oleh syarat atau keadaan khas seperti pembiayaan luar kebiasaan, aturan jualan dan pajakan semula, pertimbangan atau konsesi khas yang diberi oleh mana-mana pihak yang berkaitan dengan jualan tersebut.
46. Entiti menentukan nilai saksama tanpa apa-apa potongan kos urus niaga yang mungkin ditanggungnya semasa jualan atau pelupusan yang lain.
47. **Nilai saksama hartanah pelaburan hendaklah menunjukkan keadaan pasaran pada tarikh pelaporan.**
48. Nilai saksama adalah nilai waktu tertentu pada suatu tarikh yang dinyatakan. Memandangkan keadaan pasaran boleh berubah, amaun yang dilaporkan sebagai nilai saksama mungkin salah atau tidak tepat jika dianggarkan pada masa yang lain. Takrif nilai saksama juga mengandaikan pertukaran dan penyempurnaan kontrak jualan secara serentak tanpa apa-apa perubahan harga yang mungkin dibuat dalam urus niaga secara telus antara pihak yang berpengetahuan dan bersetuju, jika pertukaran dan penyempurnaan kontrak tidak dibuat serentak.
49. Nilai saksama hartanah pelaburan menunjukkan, antara lainnya, hasil sewaan daripada pajakan semasa dan andaian yang pasti dan boleh disokong oleh pihak yang berpengetahuan dan bersetuju, berkenaan hasil sewaan daripada pajakan pada masa hadapan berdasarkan keadaan semasa. Ia juga menunjukkan, atas dasar yang sama, apa-apa aliran keluar tunai (termasuk bayaran sewa dan aliran keluar yang lain) yang dijangkakan berkaitan hartanah tersebut. Sebahagian daripada aliran keluar itu ditunjukkan dalam liabiliti manakala sebahagian aliran keluar yang lain tidak diiktiraf dalam penyata kewangan sehingga ke suatu tarikh akan datang (contohnya, bayaran berkala seperti sewa luar jangka).
50. Perenggan 34 menyatakan asas bagi pengiktirafan awal kos kepentingan dalam hartanah yang dipajakkan. Perenggan 42 menghendaki kepentingan dalam hartanah yang dipajakkan diukur semula, sekiranya perlu, pada nilai saksama. Dalam pajakan yang dirundingkan pada kadar pasaran, nilai saksama bagi kepentingan dalam hartanah yang dipajakkan semasa perolehan, setelah ditolak semua jangkaan bayaran pajakan (termasuk yang berkaitan dengan liabiliti yang diiktiraf), sepatutnya sifar. Bagi tujuan perakaunan, nilai saksama ini tidak berubah sama ada aset atau liabiliti yang dipajakkan diiktiraf pada nilai saksama atau pada nilai kini bagi

bayaran pajakan minimum, selaras dengan perenggan 28 dalam MPSAS 13. Oleh itu, pengukuran semula aset yang dipajakkan daripada kos, sejajar dengan perenggan 34, kepada nilai saksama mengikut perenggan 42, tidak sepatutnya menimbulkan apa-apa keuntungan atau kerugian awal, melainkan nilai saksama diukur pada masa yang berlainan. Keadaan ini berlaku jika pemilihan untuk mengguna pakai model nilai saksama dibuat selepas pengiktirafan awal.

51. Takrif nilai saksama merujuk “pihak berpengetahuan dan bersetuju”. Dalam konteks ini, “berpengetahuan” bermaksud kedua-dua pembeli dan penjual yang bersetuju telah dimaklumkan dengan sewajarnya berkenaan jenis dan ciri-ciri hartanah pelaburan tersebut, kegunaan sebenar dan potensinya, dan keadaan pasaran pada tarikh pelaporan. Pembeli yang bersetuju terdorong, tetapi tidak terpaksa, untuk membeli. Pembeli ini tidak sangat berminat atau bertekad untuk membeli pada apa-apa harga. Pembeli yang diandaikan itu tidak akan membeli pada harga yang lebih tinggi daripada harga yang diperlukan oleh pasaran yang terdiri daripada pembeli dan penjual yang berpengetahuan dan bersetuju.
52. Penjual yang bersetuju tidak sangat berminat atau terpaksa, tidak bersedia menjual pada apa-apa harga mahupun untuk menunggu harga yang dianggap tidak pasti dalam keadaan pasaran semasa. Penjual yang bersetuju terdorong untuk menjual hartanah pelaburan mengikut keadaan pasaran pada harga terbaik yang dapat diperolehi. Fakta keadaan pemilik sebenar hartanah pelaburan bukanlah sebahagian daripada pertimbangan ini kerana penjual yang bersetuju adalah pemilik yang diandaikan (contohnya, seorang penjual yang bersetuju tidak akan mengambil kira keadaan cukai tertentu pemilik sebenar hartanah pelaburan).
53. Takrif nilai saksama merujuk urus niaga secara telus. Urus niaga secara telus adalah urus niaga antara pihak yang tidak mempunyai hubungan tertentu atau khas yang menyebabkan harga urus niaga tidak bercirikan keadaan pasaran. Urus niaga tersebut dianggap berlaku antara pihak yang tidak berkaitan, masing-masing bertindak secara bebas.
54. Bukti terbaik untuk nilai saksama ialah harga semasa dalam pasaran aktif untuk hartanah yang serupa di lokasi dan keadaan yang sama dan tertakluk kepada pajakan dan kontrak lain yang serupa. Entiti perlu mengenal pasti apa-apa perbezaan dari segi jenis, lokasi atau keadaan hartanah tersebut, atau dalam syarat-syarat kontrak pajakan dan kontrak yang lain berkaitan hartanah itu.
55. Tanpa kehadiran harga semasa dalam pasaran aktif seperti yang diterangkan dalam perenggan 54, entiti mempertimbangkan maklumat daripada pelbagai sumber, termasuk:
  - (a) Harga semasa dalam pasaran aktif untuk hartanah yang mempunyai jenis, keadaan atau di lokasi yang berbeza (atau tertakluk kepada pajakan atau kontrak lain yang berbeza), yang dilaraskan untuk menunjukkan perbezaan tersebut;



- (b) Harga semasa untuk hartanah yang serupa dalam pasaran yang kurang aktif, dengan pelarasan untuk menunjukkan apa-apa perubahan dalam keadaan ekonomi yang berlaku pada harga tersebut, sejak tarikh urus niaga; dan
  - (c) Unjuran aliran tunai terdiskaun berdasarkan anggaran aliran tunai pada masa hadapan yang boleh dipercayai, yang disokong oleh syarat-syarat dalam apa-apa pajakan dan kontrak lain yang sedia ada dan (jika boleh) oleh bukti luaran, seperti sewa pasaran semasa untuk hartanah yang serupa di lokasi dan dalam keadaan yang sama, dan menggunakan kadar diskaun yang menunjukkan penilaian pasaran semasa berkenaan ketidakpastian amaun dan pemasaan aliran tunai tersebut.
56. Dalam sesetengah kes, pelbagai sumber yang dinyatakan dalam perenggan sebelum ini boleh memberikan kesimpulan yang berbeza berkenaan nilai saksama hartanah pelaburan. Entiti mempertimbangkan beberapa sebab bagi perbezaan tersebut supaya dapat memperoleh anggaran nilai saksama yang paling boleh dipercayai dalam julat anggaran nilai saksama yang pasti.
57. Dalam kes terkecuali, terdapat bukti yang jelas bahawa, apabila entiti mula memperoleh hartanah pelaburan (atau apabila hartanah sedia ada mula menjadi hartanah pelaburan selepas pertukaran penggunaannya), perubahan dalam julat anggaran nilai saksama yang pasti akan menjadi sangat besar, dan kebarangkalian pelbagai keberhasilan akan sukar untuk dinilai, dan kebergunaan anggaran tunggal nilai saksama disangkal. Keadaan ini mungkin menunjukkan bahawa nilai saksama hartanah tidak boleh ditentukan dengan pasti secara berterusan (rujuk perenggan 62).
58. Nilai saksama berbeza daripada nilai sedang digunakan, seperti yang ditakrifkan dalam MPSAS 21, *Penjelasan Aset Tidak Menjana Tunai* dan MPSAS 26, *Penjelasan Aset Menjana Tunai*. Nilai saksama menunjukkan pengetahuan dan anggaran penjual dan pembeli yang berpengetahuan dan bersetuju. Sebaliknya, nilai sedang digunakan menunjukkan anggaran entiti, termasuk kesan daripada faktor yang mungkin khusus kepada entiti itu tetapi tidak terpakai kepada entiti lain secara umum. Contohnya, nilai saksama tidak menunjukkan mana-mana faktor berikut, sehingga faktor-faktor ini tidak tersedia secara umum kepada penjual dan pembeli yang berpengetahuan dan bersetuju:
- (a) Nilai tambahan yang diperoleh daripada pewujudan portfolio hartanah di lokasi berbeza;
  - (b) Sinergi antara hartanah pelaburan dengan aset yang lain;
  - (c) Hak perundangan atau sekatan perundangan yang hanya khusus kepada pemilik semasa; dan
  - (d) Manfaat cukai atau beban cukai yang hanya khusus kepada pemilik semasa.

59. Entiti tidak membuat pengiraan dua kali terhadap aset atau liabiliti yang diiktiraf sebagai aset atau liabiliti berasingan dalam penentuan amaun bawaan hartanah pelaburan di bawah model nilai saksama. Sebagai contoh:
- (a) Peralatan seperti lif atau pendingin hawa lazimnya adalah sebahagian daripada bangunan dan amnya dimasukkan dalam nilai saksama hartanah pelaburan tersebut, dan bukannya diiktiraf secara berasingan sebagai hartanah, loji dan peralatan.
  - (b) Jika sebuah pejabat dipajak bersama perabot, nilai saksama pejabat itu lazimnya termasuk nilai saksama perabot, kerana hasil sewaananya berkait dengan pejabat berperabot. Apabila perabot dimasukkan dalam nilai saksama sesebuah hartanah pelaburan, entiti tidak mengiktiraf perabot itu sebagai aset berasingan.
  - (c) Nilai saksama hartanah pelaburan tidak termasuk hasil pajakan operasi prabayar atau terakru, kerana entiti mengiktirafnya sebagai liabiliti atau aset berasingan.
  - (d) Nilai saksama hartanah pelaburan yang dipegang di bawah pajakan menunjukkan jangkaan aliran tunai (termasuk sewa luar jangka yang dijangka menjadi belum bayar). Oleh yang demikian, jika penilaian yang dibuat ke atas hartanah bersih daripada semua pembayaran dijangka, adalah perlu untuk memasukkan semula apa-apa liabiliti pajakan yang diiktiraf, bagi mendapatkan amaun bawaan hartanah pelaburan tersebut menggunakan model nilai saksama.
60. Nilai saksama hartanah pelaburan tidak menunjukkan perbelanjaan modal masa hadapan yang akan menambah baik atau mempertingkatkan hartanah tersebut dan tidak menunjukkan manfaat berkaitan masa hadapan daripada perbelanjaan masa hadapan ini.
61. Dalam sesetengah kes, entiti menjangkakan nilai kini pembayarannya berkaitan hartanah pelaburan (selain pembayaran berkaitan liabiliti yang diiktiraf) akan melebihi nilai kini terimaan tunai yang berkaitan. Entiti mengguna pakai MPSAS 19, *Peruntukan, Liabiliti Luar Jangka dan Aset Luar Jangka*, bagi menentukan sama ada untuk mengiktiraf liabiliti atau tidak dan, jika diiktiraf, cara untuk mengukurnya.

### *Ketidakmampuan menentukan Nilai Saksama dengan Pasti*

62. **Kelazimannya, suatu entiti boleh menentukan nilai saksama hartanah pelaburan dengan pasti secara berterusan kecuali dibuktikan sebaliknya. Dalam kes terkecuali, apabila terdapat bukti jelas entiti memperoleh hartanah pelaburan pada kali pertama (atau apabila hartanah sedia ada diubah penggunaannya menjadi hartanah pelaburan buat kali pertama) nilai saksama hartanah pelaburan itu tidak boleh ditentukan dengan pasti secara berterusan. Hal ini berlaku apabila dan hanya apabila, jarang-jarang sekali terdapat urus niaga pasaran boleh banding dan tiada anggaran pasti nilai saksama yang lain (contohnya, berdasarkan unjuran aliran tunai terdiskaun). Jika entiti menentukan bahawa nilai saksama hartanah pelaburan yang sedang dibina tidak boleh ditentukan dengan pasti tetapi menjangkakan nilai saksama hartanah itu boleh ditentukan dengan**

pasti setelah ia siap dibina, entiti akan mengukur nilai hartanah pelaburan itu pada kos sehingga nilai saksamanya boleh ditentukan dengan pasti atau apabila ia siap dibina (mengikut mana-mana yang terdahulu). Jika entiti menentukan nilai saksama hartanah pelaburan (selain hartanah pelaburan yang sedang dibina) tidak boleh ditentukan dengan pasti secara berterusan, entiti hendaklah mengukur nilai hartanah pelaburan itu menggunakan model kos dalam MPSAS 17. Nilai sisa hartanah pelaburan itu hendaklah dianggap sifar. Entiti hendaklah menggunakan MPSAS 17 sehingga pelupusan hartanah pelaburan tersebut.

- 62A. Apabila entiti boleh mengukur dengan pasti nilai saksama hartanah pelaburan yang sedang dibina dan yang sebelum ini telah diukur nilainya pada kos, entiti hendaklah mengukur nilai hartanah pelaburan itu pada nilai saksamanya. Apabila hartanah itu telah siap dibina, nilai saksamanya dianggap boleh diukur dengan pasti. Jika tidak, mengikut perenggan 62, hartanah itu hendaklah dilaporkan menggunakan model kos selaras dengan MPSAS 17.
- 62B. Andaian bahawa nilai saksama hartanah pelaburan yang sedang dibina boleh diukur dengan pasti boleh disangkal hanya pada pengiktirafan awal. Entiti yang telah mengukur nilai hartanah pelaburan yang sedang dibina pada nilai saksama tidak boleh membuat kesimpulan bahawa nilai saksama hartanah pelaburan yang telah siap dibina itu tidak boleh ditentukan dengan pasti.
63. Dalam kes terkecuali apabila entiti terpaksa, atas sebab yang diberikan dalam perenggan 62, mengukur nilai hartanah pelaburan menggunakan model kos mengikut MPSAS 17, entiti hendaklah mengukur nilai semua hartanah pelaburan yang lain pada nilai saksama, termasuk hartanah pelaburan yang sedang dibina. Dalam kes sebegini, walaupun entiti boleh menggunakan model kos bagi satu hartanah pelaburan, entiti hendaklah terus mengukur nilai hartanah yang lain menggunakan model nilai saksama.
64. **Jika entiti sebelum ini telah mengukur nilai hartanah pelaburan pada nilai saksama, entiti hendaklah terus mengukur nilai hartanah itu pada nilai saksama sehingga ia dilupuskan (atau sehingga hartanah itu menjadi hartanah diduduki sendiri atau sehingga entiti mula membangunkan hartanah itu untuk dijual kemudiannya, dalam operasi biasa entiti) walaupun jika urusan niaga pasaran boleh banding jarang-jarang sekali wujud atau harga pasaran tidak mudah didapati.**

### Model Kos

65. **Selepas pengiktirafan awal, entiti yang memilih model kos hendaklah mengukur nilai semua hartanah pelaburannya mengikut keperluan MPSAS 17 bagi model tersebut, iaitu pada kos ditolak dengan susut nilai terkumpul dan kerugian penjejasan terkumpul.**

## Pindahan

66. **Pindahan kepada atau daripada hartanah pelaburan hendaklah dibuat apabila, dan hanya apabila, terdapat perubahan dalam penggunaan, yang dibuktikan dengan:**
- (a) **Bermulanya pendudukan sendiri, bagi pindahan daripada hartanah pelaburan kepada hartanah diduduki sendiri;**
  - (b) **Bermulanya pembangunan hartanah dengan tujuan untuk menjualnya, bagi pindahan daripada hartanah pelaburan kepada inventori;**
  - (c) **Berakhirnya pendudukan sendiri, bagi pindahan daripada hartanah diduduki sendiri kepada hartanah pelaburan; atau**
  - (d) **Bermulanya pajakan operasi (secara komersil) kepada pihak yang lain, bagi pindahan daripada inventori kepada hartanah pelaburan.**
  - (e) [Dimansuhkan]
67. Penggunaan hartanah oleh kerajaan boleh berubah dari semasa ke semasa. Contohnya, kerajaan membuat keputusan untuk menduduki bangunan yang pada masa ini digunakan sebagai hartanah pelaburan, atau menukarkan penggunaan bangunan yang pada masa ini digunakan sebagai kediaman tentera laut atau untuk tujuan pentadbiran, kepada sebuah hotel dan menyewakan bangunan tersebut kepada operator sektor swasta. Dalam kes pertama, bangunan tersebut akan dilaporkan sebagai hartanah pelaburan sehingga bermulanya pendudukan. Dalam kes kedua, bangunan tersebut akan dilaporkan sebagai hartanah, loji dan peralatan sehingga berakhirnya pendudukan dan ia dikelaskan semula sebagai hartanah pelaburan.
68. Perenggan 66(b) menghendaki entiti memindahkan hartanah daripada hartanah pelaburan kepada inventori apabila, dan hanya apabila, berlakunya perubahan dalam penggunaannya, yang dibuktikan apabila bermulanya pembangunan hartanah itu dengan tujuan untuk dijual. Jika entiti memutuskan untuk melupuskan hartanah pelaburan tanpa pembangunan, entiti terus mengakaunkan hartanah tersebut sebagai hartanah pelaburan sehingga ia dinyahiktiraf (disingkirkan daripada penyata kedudukan kewangan) dan tidak mengakaunkan sebagai inventori. Begitu juga, jika entiti mula membangunkan semula hartanah pelaburan sedia ada untuk penggunaan berterusan pada masa hadapan sebagai hartanah pelaburan, hartanah tersebut kekal sebagai hartanah pelaburan dan tidak dikelaskan sebagai hartanah diduduki sendiri semasa pembangunan semula itu.
69. Jabatan hartanah kerajaan mungkin kerap mengkaji semula bangunannya bagi menentukan sama ada ia memenuhi keperluan atau tidak, dan sebagai sebahagian daripada proses tersebut, mungkin mengenal pasti dan memegang bangunan tertentu untuk dijual. Dalam situasi ini, bangunan itu boleh diambil kira sebagai inventori. Walau bagaimanapun, jika kerajaan memutuskan untuk memegang bangunan tersebut berdasarkan kebolehannya menjana hasil

sewa dan potensi peningkatan modalnya, ia akan dikelaskan semula sebagai hartanah pelaburan pada permulaan apa-apa pajakan operasi kemudiannya.

70. Perenggan 71-76 diguna pakai bagi isu-isu pengiktirafan dan pengukuran yang timbul apabila entiti menggunakan model nilai saksama bagi hartanah pelaburan. Apabila entiti menggunakan model kos, pindahan di antara hartanah pelaburan, hartanah diduduki sendiri dan inventori tidak mengubah amaun bawaan hartanah yang dipindah itu, dan ia tidak mengubah kos hartanah itu bagi tujuan pengukuran atau pendedahan.
71. **Bagi pindahan daripada hartanah pelaburan kepada hartanah diduduki sendiri atau inventori yang dibawa pada nilai saksama, kos hartanah itu hendaklah diambil pada nilai saksamanya pada tarikh penggunaannya diubah, bagi tujuan perakaunan seterusnya selaras dengan MPSAS 17 atau MPSAS 12.**
72. **Jika hartanah diduduki sendiri diubah penggunaannya kepada hartanah pelaburan yang akan dibawa pada nilai saksama, entiti hendaklah mengguna pakai MPSAS 17 sehingga tarikh penggunaannya diubah. Entiti hendaklah mengolah apa-apa perbezaan antara amaun bawaan hartanah itu pada tarikh tersebut mengikut MPSAS 17, dengan nilai saksamanya, menggunakan cara yang sama seperti penilaian semula hartanah selaras dengan MPSAS 17.**
73. Apabila hartanah diduduki sendiri diubah penggunaannya kepada hartanah pelaburan yang dibawa pada nilai saksama, entiti hendaklah menyusut nilai hartanah tersebut dan mengiktiraf apa-apa kerugian penjejasan yang timbul sehingga tarikh penggunaannya diubah. Entiti hendaklah mengolah apa-apa perbezaan antara amaun bawaan hartanah itu pada tarikh tersebut mengikut MPSAS 17, dengan nilai saksamanya, dengan cara yang sama seperti penilaian semula hartanah selaras dengan MPSAS 17. Dalam erti kata lain:
- (a) Apa-apa pengurangan yang terhasil dalam amaun bawaan hartanah itu hendaklah diiktiraf dalam lebihan atau kurangan. Walau bagaimanapun, pengurangan itu dicaj kepada lebihan penilaian semula setakat hanya amaun yang dimasukkan dalam lebihan penilaian semula hartanah tersebut.
- (b) Apa-apa peningkatan yang terhasil dalam amaun bawaan diolah seperti yang berikut:
- (i) Peningkatan itu hendaklah diiktiraf dalam lebihan atau kurangan setakat hanya melaraskan penjejasan sebelumnya ke atas hartanah tersebut. Amaun yang diiktiraf dalam lebihan atau kurangan tidak melebihi amaun yang diperlukan bagi mengembalikan amaun bawaan itu ke tahap yang ditentukan (bersih daripada susut nilai) jika tiada kerugian penjejasan diiktiraf.
- (ii) Apa-apa baki peningkatan tersebut hendaklah dikreditkan terus kepada aset bersih/ekuiti dalam lebihan penilaian semula. Semasa hartanah pelaburan itu dilupuskan kemudiannya, lebihan penilaian semula yang termasuk dalam aset bersih/ekuiti boleh dipindahkan kepada lebihan/kurangan terkumpul. Pindahan

daripada lebih penilaian semula kepada lebih atau kurangan terkumpul tidak dibuat melalui lebih atau kurangan.

74. **Bagi pindahan daripada inventori kepada hartanah pelaburan yang akan dibawa pada nilai saksama, apa-apa perbezaan antara nilai saksama hartanah itu pada tarikh tersebut, dengan amaun bawaan sebelumnya hendaklah diiktiraf dalam lebih atau kurangan.**
75. Pengolahan pindahan daripada inventori kepada hartanah pelaburan yang akan dibawa pada nilai saksama adalah konsisten dengan pengolahan penjualan inventori.
76. **Apabila entiti menyiapkan pembinaan atau pembangunan suatu hartanah pelaburan yang dibinanya sendiri yang akan dibawa pada nilai saksama, apa-apa perbezaan antara nilai saksama hartanah itu pada tarikh tersebut dengan amaun bawaan sebelumnya hendaklah diiktiraf dalam lebih atau kurangan.**

### **Pelupusan**

77. **Hartanah pelaburan hendaklah dinyahiktirafkan (dikeluarkan daripada penyata kedudukan kewangan) semasa pelupusan atau apabila penggunaan hartanah pelaburan itu ditamatkan selama-lamanya dan tiada manfaat ekonomi masa hadapan atau potensi perkhidmatan dijangkakan daripada pelupusannya.**
78. Pelupusan hartanah pelaburan boleh dilaksanakan melalui penjualan atau pajakan kewangan. Dalam penentuan tarikh pelupusan bagi hartanah pelaburan, entiti mengguna pakai kriteria dalam MPSAS 9 bagi mengiktiraf hasil daripada penjualan barangan dan mempertimbangkan panduan berkaitan dalam Panduan Pelaksanaan bagi MPSAS 9. MPSAS 13 terpakai kepada pelupusan yang dilaksanakan melalui pajakan kewangan dan kepada penjualan dan pajakan semula.
79. Jika entiti mengiktiraf kos penggantian sebagai sebahagian daripada amaun bawaan hartanah pelaburan, entiti hendaklah menyahiktirafkan amaun bawaan bahagian yang digantikan itu, selaras dengan prinsip pengiktirafan dalam perenggan 20. Bagi hartanah pelaburan yang diakaunkan menggunakan model kos, bahagian yang diganti itu mungkin bukannya bahagian yang disusut nilai secara berasingan. Jika entiti tidak dapat menentukan amaun bawaan bahagian yang diganti itu, entiti boleh menggunakan kos penggantian itu sebagai panduan bagi menentukan kos bahagian yang diganti itu pada waktu ia diperolehi atau dibina. Berdasarkan model nilai saksama, nilai saksama hartanah pelaburan itu mungkin sudah menunjukkan bahawa nilai bahagian yang akan digantikan itu telah berkurangan. Dalam kes yang lain, mungkin sukar untuk menentukan nilai saksama yang patut dikurangkan daripada bahagian yang telah digantikan itu. Jika pengurangan nilai saksama bagi bahagian yang digantikan tidak dapat ditentukan, sebagai alternatif, kos penggantian dimasukkan ke dalam amaun bawaan aset tersebut, dan kemudian nilai saksamanya ditaksir semula, seperti yang diperlukan bagi penambahan tanpa melibatkan penggantian.

80. **Keuntungan atau kerugian yang timbul daripada penamatan penggunaan atau pelupusan hartanah pelaburan hendaklah ditentukan sebagai perbezaan antara terimaan pelupusan bersih dengan amaun bawaan aset tersebut, dan hendaklah diiktiraf dalam lebihan atau kurangan (kecuali jika MPSAS 13 menghendaki yang sebaliknya bagi penjualan dan pajakan semula) semasa tempoh penamatan penggunaan atau pelupusan hartanah itu.**
81. Balasan belum terima ke atas pelupusan hartanah pelaburan diiktiraf pada awalnya pada nilai saksama. Khususnya, jika bayaran bagi hartanah pelaburan itu ditangguhkan, balasan yang diterima itu diiktiraf pada awalnya pada kesetaraan harga tunai. Perbezaan antara amaun nominal balasan itu dengan kesetaraan harga tunai diiktiraf sebagai hasil faedah mengikut MPSAS 9, menggunakan kaedah faedah berkesan.
82. Entiti mengguna pakai MPSAS 19 atau piawaian yang lain, mengikut mana-mana yang sesuai, terhadap apa-apa liabiliti yang dikekalkan selepas pelupusan hartanah pelaburan.
83. **Pampasan daripada pihak ketiga bagi hartanah pelaburan yang telah terjejas, hilang, atau ditamatkan hendaklah dimasukkan dalam lebihan atau kurangan apabila pampasan belum diterima.**
84. Penjejasan atau kerugian bagi hartanah pelaburan, tuntutan bagi atau bayaran yang berkaitan dengan pampasan daripada pihak ketiga, dan apa-apa pembelian berikutnya atau pembinaan aset penggantian adalah peristiwa ekonomi yang berasingan dan diakaunkan secara berasingan seperti yang berikut:
- (a) Penjejasan bagi hartanah pelaburan diiktiraf mengikut MPSAS 21 atau MPSAS 26, mengikut mana-mana yang sesuai;
  - (b) Penamatan atau pelupusan diiktiraf mengikut perenggan 77-82 Piawaian ini;
  - (c) Pampasan daripada pihak ketiga bagi hartanah pelaburan yang telah terjejas, hilang, atau ditamatkan hendaklah diiktiraf dalam lebihan atau kurangan apabila ia belum diterima; dan
  - (d) Kos bagi aset yang dipulihkan, dibeli atau dibina untuk menggantikannya ditentukan mengikut perenggan 26-38 Piawaian ini.

## **Pendedahan**

### **Model Nilai Saksama dan Model Kos**

85. Pendedahan berikut terpakai di samping pendedahan yang terkandung dalam MPSAS 13. Mengikut MPSAS 13, pemilik hartanah pelaburan memberikan pendedahan pemberi pajak berkenaan pajakan yang telah dimeterai. Entiti yang memegang hartanah pelaburan di bawah

pajakan kewangan atau pajakan operasi memberikan pendedahan penerima pajak bagi pajakan kewangan dan pendedahan pemberi pajak bagi apa-apa pajakan operasi yang telah dimeterai.

86. **Entiti hendaklah mendedahkan:**

- (a) **Sama ada ia mengguna pakai model nilai saksama atau model kos;**
- (b) **Jika ia mengguna pakai model nilai saksama, sama ada, dan dalam mana-mana keadaan, kepentingan ke atas hartanah yang dipegang di bawah pajakan operasi dikelas dan diakaunkan sebagai hartanah pelaburan;**
- (c) **Jika pengelasan sukar dilakukan (rujuk perenggan 18), kriteria yang digunakan bagi membezakan hartanah pelaburan daripada hartanah diduduki sendiri dan daripada hartanah yang dipegang untuk dijual dalam operasi biasa entiti;**
- (d) **Kaedah dan andaian signifikan yang digunakan untuk menentukan nilai saksama hartanah pelaburan, termasuk pernyataan sama ada penentuan nilai saksama disokong oleh bukti pasaran, atau lebih berdasarkan faktor yang lain (hendaklah didedahkan oleh entiti) disebabkan ciri-ciri hartanah itu dan kekurangan data pasaran boleh banding;**
- (e) **Setakat mana nilai saksama hartanah pelaburan (seperti yang diukur atau didedahkan dalam penyata kewangan) ditentukan berdasarkan penilaian oleh jurunilai bebas yang memiliki kelayakan profesional yang diiktiraf dan relevan, dan mempunyai pengalaman terkini berkaitan lokasi dan kategori hartanah pelaburan yang dinilai itu. Jika penilaian sedemikian tidak dilakukan, fakta ini hendaklah didedahkan;**
- (f) **Amaun yang diiktiraf dalam lebihan atau kurangan bagi:**
  - (i) **Hasil sewa daripada hartanah pelaburan;**
  - (ii) **Belanja operasi langsung (termasuk pembaikan dan penyelenggaraan) yang timbul daripada hartanah pelaburan yang menjana hasil sewa semasa tempoh tersebut; dan**
  - (iii) **Belanja operasi langsung (termasuk pembaikan dan penyelenggaraan) yang timbul daripada hartanah pelaburan yang tidak menjana hasil sewa semasa tempoh tersebut.**
- (g) **Wujud sekatan dan amaun sekatan ke atas kebolehan merealisasikan hartanah pelaburan atau hasil pelupusan hartanah yang diremit tersebut; dan**
- (h) **Obligasi berkontrak bagi pembelian, pembinaan, atau pembangunan hartanah pelaburan atau bagi pembaikan, penyelenggaraan atau penambahbaikan.**



*Model Nilai Saksama*

87. Selain pendedahan yang dikehendaki oleh perenggan 86, entiti yang mengguna pakai model nilai saksama dalam perenggan 42-64 hendaklah mendedahkan pelarasan antara amaun bawaan hartanah pelaburan pada awal tempoh dengan amaun pada akhir tempoh, yang menunjukkan maklumat berikut:
- (a) Tambahan, mendedahkan secara berasingan tambahan yang dihasilkan melalui pemerolehan aset dan melalui pengiktirafan perbelanjaan berikutnya dalam amaun bawaan aset;
  - (b) Tambahan daripada pemerolehan melalui penggabungan entiti;
  - (c) Pelupusan;
  - (d) Keuntungan atau kerugian bersih daripada pelarasan nilai saksama;
  - (e) Perbezaan pertukaran bersih yang timbul daripada terjemahan penyata kewangan kepada mata wang pembentangan yang berbeza, dan daripada terjemahan operasi asing kepada mata wang pembentangan bagi entiti yang melapor;
  - (f) Pindahan kepada dan daripada inventori dan hartanah diduduki sendiri; dan
  - (g) Perubahan yang lain.
88. Jika penilaian yang dibuat ke atas hartanah pelaburan dilaraskan dengan signifikan bagi tujuan penyata kewangan, contohnya bagi mengelakkan pengiraan dua kali aset atau liabiliti yang diiktiraf sebagai aset dan liabiliti berasingan, seperti yang diterangkan dalam perenggan 59, entiti hendaklah mendedahkan pelarasan di antara penilaian yang dibuat dan penilaian yang dilaraskan yang terkandung dalam penyata kewangan itu, dengan menunjukkan secara berasingan amaun agregat apa-apa obligasi pajakan yang diiktiraf yang telah dimasukkan semula, dan apa-apa pelarasan signifikan yang lain.
89. Dalam kes terkecuali yang dirujuk dalam perenggan 62, jika entiti mengukur hartanah pelaburan menggunakan model kos dalam MPSAS 17, pelarasan yang dikehendaki oleh perenggan 87 hendaklah mendedahkan amaun berkaitan hartanah pelaburan itu secara berasingan daripada amaun berkaitan hartanah pelaburan yang lain. Selain itu, entiti hendaklah mendedahkan:
- (a) Penerangan berkenaan hartanah pelaburan tersebut;
  - (b) Penjelasan berkenaan sebab-sebab nilai saksama tidak boleh ditentukan secara pasti;

- (c) **Jika boleh, julat anggaran nilai saksama itu berkemungkinan besar berada; dan**
- (d) **Semasa pelupusan hartanah pelaburan yang tidak dibawa pada nilai saksama:**
  - (i) **Kenyataan bahawa entiti telah melupuskan hartanah pelaburan yang tidak dibawa pada nilai saksama;**
  - (ii) **Amaun bawaan hartanah pelaburan semasa dijual; dan**
  - (iii) **Amaun untung atau rugi yang diiktiraf.**

*Model Kos*

90. **Selain pendedahan yang dikehendaki oleh perenggan 86, entiti yang mengguna pakai model kos dalam perenggan 65 hendaklah mendedahkan:**
- (a) **Kaedah susut nilai yang digunakan;**
  - (b) **Tempoh usia guna atau kadar susut nilai yang digunakan;**
  - (c) **Amaun bawaan kasar dan susut nilai terkumpul (diagregatkan dengan kerugian penjejasan terkumpul) pada awal dan akhir tempoh;**
  - (d) **Pelarasan amaun bawaan hartanah pelaburan pada awal dan akhir tempoh yang menunjukkan perkara berikut:**
    - (i) **Tambahan, mendedahkan secara berasingan tambahan yang dihasilkan melalui pemerolehan aset dan melalui pengiktirafan perbelanjaan berikutnya sebagai aset;**
    - (ii) **Tambahan daripada pemerolehan melalui penggabungan entiti;**
    - (iii) **Pelupusan;**
    - (iv) **Susut nilai;**
    - (v) **Amaun kerugian penjejasan yang diiktiraf, dan amaun kerugian penjejasan yang dilaraskan semula, semasa tempoh tersebut mengikut MPSAS 21 atau MPSAS 26, mengikut yang mana-mana sesuai;**
    - (vi) **Perbezaan pertukaran bersih yang timbul daripada terjemahan penyata kewangan kepada mata wang pembentangan yang berbeza, dan daripada terjemahan operasi asing kepada mata wang pembentangan bagi entiti yang melapor;**
    - (vii) **Pindahan kepada dan daripada inventori dan hartanah diduduki sendiri; dan**

- (viii) **Perubahan yang lain; dan**
- (e) **Nilai saksama hartanah pelaburan itu. Dalam kes terkecuali yang ditunjukkan dalam perenggan 62, jika entiti tidak boleh menentukan nilai saksama hartanah pelaburan dengan pasti, entiti hendaklah mendedahkan:**
  - (i) **Penerangan berkenaan hartanah pelaburan tersebut;**
  - (ii) **Penjelasan berkenaan sebab-sebab nilai saksama tidak boleh ditentukan secara pasti; dan**
  - (iii) **Jika boleh, julat anggaran nilai saksama itu berkemungkinan besar berada.**

## **Peruntukan Peralihan**

### **Pemakaian Awal Perakaunan Akruan**

- 91. **Entiti yang menerima pakai perakaunan akruan mengikut MPSAS buat pertama kali hendaklah pada awalnya mengiktiraf hartanah pelaburan pada kos atau nilai saksama. Bagi hartanah pelaburan yang diperoleh tanpa apa-apa kos, atau pada kos yang nominal, kos adalah nilai saksama hartanah pelaburan pada tarikh pemerolehan.**
- 92. **Entiti hendaklah mengiktiraf kesan pengiktirafan awal hartanah pelaburan sebagai pelarasan kepada baki awal bagi lebihan atau kurangan terkumpul dalam tempoh perakaunan akruan pertama kali diterima pakai mengikut MPSAS.**
- 93. Sebelum pemakaian perakaunan akruan buat kali pertama mengikut MPSAS, entiti:
  - (a) boleh mengiktiraf hartanah pelaburan pada asas selain kos atau nilai saksama seperti yang ditakrifkan dalam Piawaian ini, atau
  - (b) boleh mengawal hartanah pelaburan yang belum diiktiraf.

Piawaian ini menghendaki entiti pada awalnya mengiktiraf hartanah pelaburan pada kos atau nilai saksama pada tarikh pemakaian perakaunan akruan buat permata kali selaras dengan MPSAS. Jika aset pada awalnya diiktiraf pada kos dan diperoleh tanpa apa-apa kos, atau kos yang nominal, kos akan ditentukan dengan merujuk nilai saksama hartanah pelaburan pada tarikh pemerolehan. Jika kos pemerolehan hartanah pelaburan tidak diketahui, maka kosnya boleh dianggarkan dengan merujuk nilai saksama pada tarikh pemerolehan.

### **Model Nilai Saksama**

- 94. **Di bawah model nilai saksama, entiti hendaklah mengiktiraf kesan mengguna pakai Piawaian ini sebagai pelarasan kepada baki awal lebihan atau kurangan terkumpul bagi tempoh Piawaian ini pertama kali diguna pakai. Selain itu:**

- (a) **Jika entiti sebelum ini telah mendedahkan kepada awam (dalam penyata kewangan atau selainnya) nilai saksama hartanah pelaburannya dalam tempoh sebelum ini (ditentukan atas dasar yang memenuhi takrifan nilai saksama dalam perenggan 7 dan panduan dalam perenggan 45-61), entiti digalakkan, tetapi tidak dikehendaki untuk:**
- (i) **Melaraskan baki awal lebih atau kurang terkumpul bagi tempoh terawal pembentangan apabila nilai saksama itu didedahkan kepada awam; dan**
  - (ii) **Menyatakan semula maklumat boleh banding bagi tempoh tersebut; dan**
- (b) **Jika entiti belum mendedahkan kepada awam maklumat yang dinyatakan dalam (a), ia tidak perlu menyatakan semula maklumat boleh banding dan hendaklah mendedahkan fakta tersebut.**
95. Semasa menerima pakai Piawaian ini buat pertama kali, entiti boleh memilih untuk mengguna pakai model nilai saksama bagi hartanah pelaburan yang telah diiktiraf dalam penyata kewangannya. Apabila ini berlaku, Piawaian ini menghendaki apa-apa pelarasan kepada amaun bawaan hartanah pelaburan itu dimasukkan dalam baki awal lebih atau kurang terkumpul bagi tempoh Piawaian ini pertama kali diterima pakai. Piawaian ini menghendaki pengolahan yang berbeza daripada yang dikehendaki oleh MPSAS 3. MPSAS 3 menghendaki maklumat boleh banding dinyatakan semula melainkan ia tidak praktikal untuk berbuat demikian. Piawaian ini hanya menggalakkan maklumat boleh banding sebegini dinyatakan semula dalam keadaan tertentu.
96. Apabila entiti pertama kali mengguna pakai Piawaian ini, pelarasan kepada baki awal lebih atau kurang terkumpul hendaklah termasuk pengelasan semula apa-apa amaun yang dipegang dalam lebih penilaian semula bagi hartanah pelaburan.
97. [Dimansuhkan]

### **Model Kos**

98. Sebelum menerima pakai Piawaian ini buat pertama kali, entiti boleh mengiktiraf hartanah pelaburannya berasaskan selain kos, contohnya, nilai saksama atau asas pengukuran lain. MPSAS 3 diterima pakai jika terdapat apa-apa perubahan dalam dasar perakaunan yang dibuat apabila entiti menerima pakai Piawaian ini buat pertama kali dan memilih untuk menggunakan model kos. Kesan perubahan dasar perakaunan ini termasuk pengelasan semula apa-apa amaun yang dipegang dalam lebih penilaian semula bagi hartanah pelaburan.
99. MPSAS 3 menghendaki entiti mengguna pakai dasar perakaunan secara retrospektif, melainkan ia tidak praktikal untuk berbuat demikian. Oleh itu, apabila entiti:
- (a) membuat pengiktirafan awal hartanah pelaburan pada kos, dan

- (b) memilih untuk menggunakan model kos mengikut Piawaian ini, entiti hendaklah juga mengiktiraf apa-apa susut nilai terkumpul dan apa-apa kerugian penjejasan terkumpul yang berkaitan dengan hartanah itu, seolah-olah entiti telah menerima pakai dasar perakaunan ini sejak awal lagi.

100. [Dimansuhkan]

### **Tarikh Kuat kuasa**

101. **Entiti hendaklah mengguna pakai Piawaian ini ke atas penyata kewangan tahunan yang meliputi tempoh bermula pada atau selepas 1 Januari, 2017. Penggunaan lebih awal adalah digalakkan. Sekiranya entiti mengguna pakai Piawaian ini bagi tempoh bermula sebelum 1 Januari, 2017, entiti hendaklah mendedahkan fakta tersebut.**

101A [Dimansuhkan]

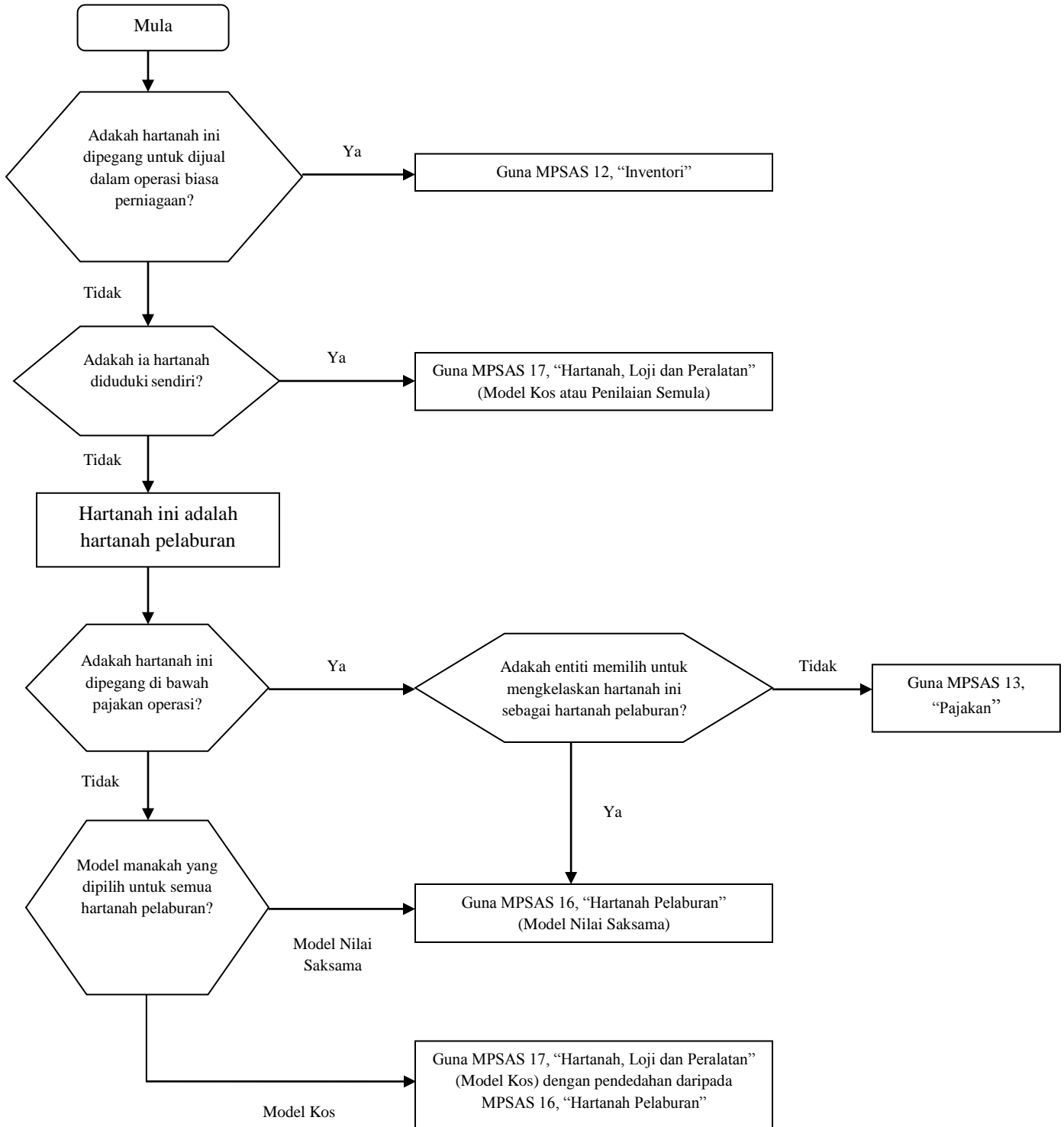
102. Apabila entiti menerima pakai asas perakaunan akruan seperti yang ditakrifkan oleh MPSAS bagi tujuan pelaporan kewangan selepas tarikh kuat kuasa ini, maka Piawaian ini terpakai kepada penyata kewangan tahunan entiti yang meliputi tempoh bermula pada atau selepas tarikh diterima pakai.

### **Penarikan balik IPSAS 16 (2001)**

103. [Dimansuhkan]

### Ilustrasi Pokok Keputusan

*Pokok keputusan ini dilampirkan, tetapi bukan sebahagian daripada MPSAS 16.*



**Perbandingan dengan IPSAS 16**

MPSAS 16 *Hartanah Pelaburan* berasaskan IPSAS 16 (2011). Perbezaan utama antara MPSAS 16 dengan IPSAS 16 adalah seperti yang berikut:

- Pada perenggan 4, MPSAS 16 menjelaskan bahawa GBE mengguna pakai piawai perakaunan diluluskan yang dikeluarkan oleh MASB manakala IPSAS 16 menjelaskan bahawa GBE mengguna pakai IFRS yang dikeluarkan oleh IASB.