

EDISI 2021



**INSTITUT PERAKAUNAN NEGARA
JABATAN AKAUNTAN NEGARA MALAYSIA
PROGRAM PERAKAUNAN & KEWANGAN**

Malaysian Public Sector Accounting Standards (MPSAS) MPSAS 16 – HARTANAH PELABURAN



MORE INFO

www.ipn.gov.my

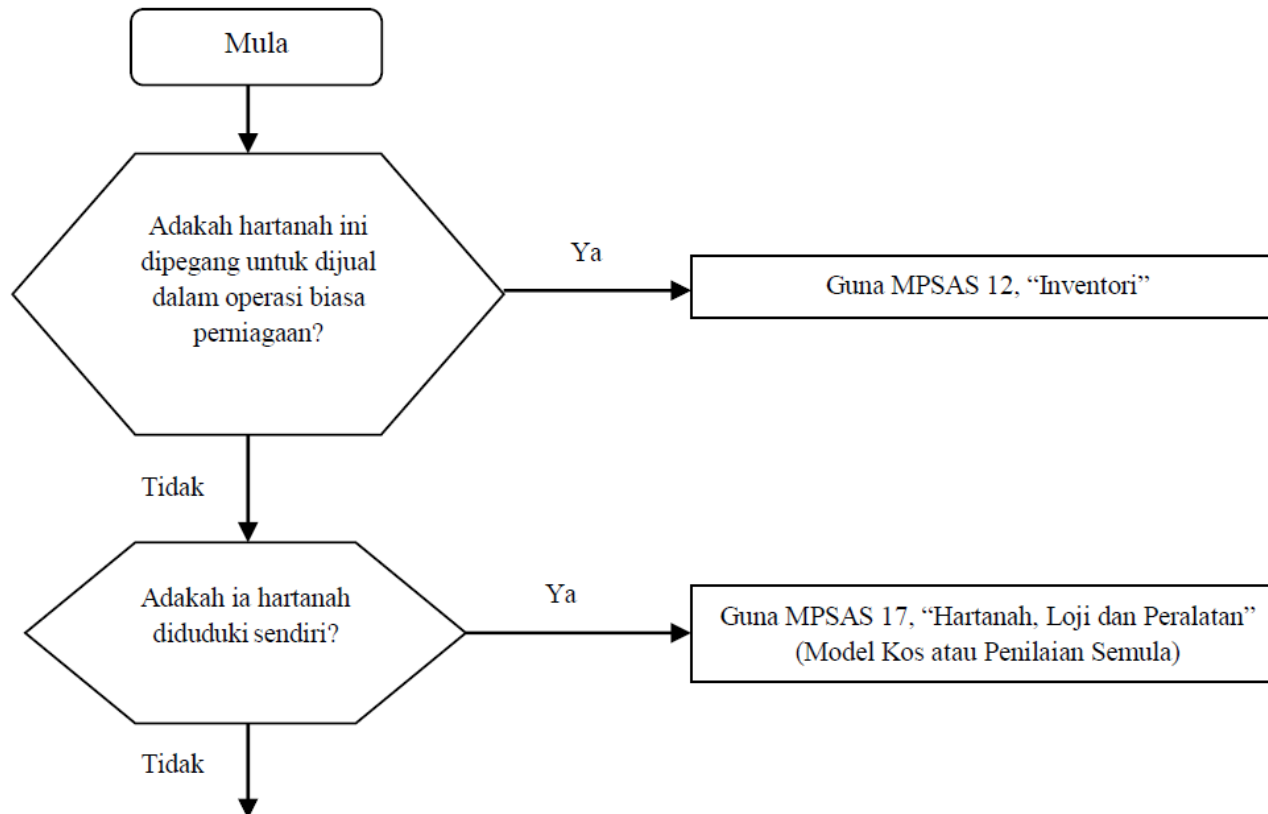


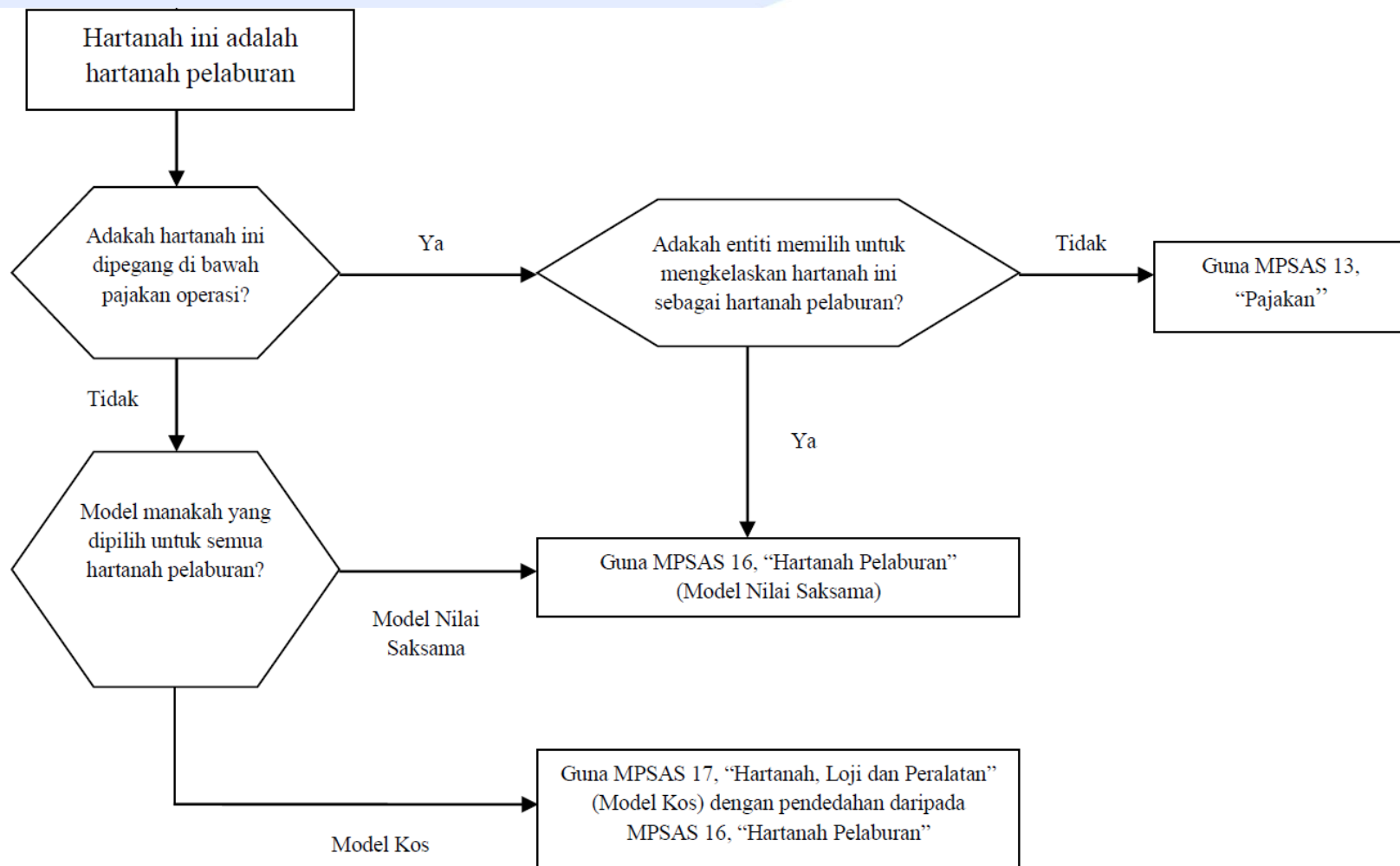
MPSAS 16: INVESTMENT PROPERTY (IP)

Definitions	Initial Measurement	Subsequent Measurement	Disclosure
Investment property is property (land or a building - or part of a building or land) held to earn rentals or for capital appreciation, or both, rather than for: a) Use in production or supply of goods or services, or for administrative purpose; or b) Sale in the ordinary course of operations.	<pre> graph TD A[Cost of IP] --> B[Purchase price] A --> C[Directly attributable expenditure] D[Initial Measurement] --> E[Cost (exchange transaction)] D --> F[Fair Value (non-exchange transaction)] </pre>	<pre> graph TD A[Cost of IP] --> B[Cost Model] A --> C[Fair Value Model] D[Transfer to or from IP] <--> E[PPE] D <--> F[Inventory] E --> G[Resulted change in relevant MPSAS compliance] F --> G H[Disposal: gain/loss in S/D] </pre> - FV Model shall be applied for IP held under an operating lease - Gain/Loss arising from a change in FV of IP shall be recognised in surplus or deficit (S/D) Transfer: Transfer to or from IP ↔ PPE ↔ Inventory Resulted change in relevant MPSAS compliance Disposal: gain/loss in S/D	The Financial Statement shall disclose: a) FV or Cost Model b) Circumstances a property held under operating leases classified as IP c) Criteria used to distinguish IP from PPE/Inventory d) Methods and significant assumptions to determine the FV of IP e) Valuation by independent valuer f) Amount recognised in S/D for: i) Rental revenue from IP ii) Direct operating expenses from IP that generated rental revenue iii) Direct operating expenses from IP that did not generate rental revenue g) Existence & amounts of restrictions on the realizability of IP h) Contractual obligation related to IP + Detailed of Fair Value Model & Cost Model application
ACCOUNTING POLICIES			
Land Leasehold Land Freehold Land	Useful Life (Years) Lease Term Infinity	Building Residential Building Office Building Other Building	Useful Life (Years) 25-50 25-50 25-50

Ilustrasi Pokok Keputusan

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





Definisi (MPSAS16:7)

Hartanah Pelaburan adalah hartanah (tanah atau bangunan/ /sebahagian daripada bangunan/ kedua-duanya) dipegang untuk:

- ✓ **disewakan**; atau
- ✓ untuk **meningkatkan modal** (*capital appreciation*);, atau
- ✓ **kedua-duanya**.

Bukan untuk:

- **digunakan** dalam pengeluaran atau membekalkan barangan/perkhidmatan atau **kegunaan pentadbiran**; atau
- **dijual** dalam operasi biasa perniagaan





INSTITUT PERAKAUNAN NEGARA
JABATAN AKAUNTAN NEGARA MALAYSIA



Hartanah Pelaburan

Contoh

- Tanah yang dipegang untuk **peningkatan nilai pada jangka panjang**
- Tanah yang dipegang tetapi **belum ditentukan penggunaan pada masa hadapan**
- Bangunan yang dimiliki melalui pajakan kewangan dan **dipajakkan semula secara pajakan operasi.**
- **Bangunan kosong** yang dipegang untuk dipajakkan secara pajakan operasi.
- **Hartanah yang sedang dibina atau dibangunkan** bagi kegunaan masa hadapan sebagai hartanah pelaburan.



INSTITUT PERAKAUNAN NEGARA
JABATAN AKAUNTAN NEGARA MALAYSIA



- **Hartanah yang dipegang untuk jualan** dalam operasi biasa entiti atau sedang dalam proses pembinaan atau pembangunan bagi tujuan jualan (MPSAS 12 - Inventori).
- Hartanah yang sedang dibina atau dibangunkan **bagi pihak ketiga**. (MPSAS 11 - Construction Contracts)
- **Hartanah untuk kegunaan pemilik**. (MPSAS 17 - PPE)
- Hartanah yang dipegang untuk **memberikan perkhidmatan sosial** dan dalam masa yang sama **menjana aliran masuk tunai**. (MPSAS 17 - PPE)

Bukan hartanah pelaburan

Sebahagian dipegang untuk memperoleh sewa/peningkatan modal; dan sebahagian lain yang dipegang untuk kegunaan dalam pengeluaran atau pembekalan barangan atau Perkhidmatan atau untuk tujuan pentadbiran



INSTITUT PER
JABATAN AKAUN



Kementerian A mempunyai bangunan 25 tingkat, tingkat pertama (1) hingga ke tingkat ke-20 bangunan tersebut digunakan untuk kegunaan Bahagian Pentadbiran Kementerian, dan baki 5 tingkat lagi disewakan.
Q : Bagaimanakah Kementerian A harus mengakaunkan bangunan tersebut?

A :

- ✓ Tingkat 1- tingkat 20 bangunan
- ✓ 5 tingkat yang disewakan



Tanah dan bangunan perlu di akaunkan secara berasingan atau tidak ?

MPSAS 16 VS MPSAS 17



INSTITUT PERAKAUNAN NEGARA
JABATAN AKUNTAN NEGARA

HLP ATAU HARTANAH PELABURAN?



- 1. Dalam sesetengah kes, entity menyediakan perkhidmatan sampingan kepada penghuni bangunan yang dipegangnya, hartanah sediamikian dianggap sebagai Hartanah Pelaburan atau PPE?**
- 2. Hartanah entiti yang dipajakan kepada, dan diduduki oleh entiti yang mengawal atau entiti yang dikawal lain.**

Pengiktirafan



Kriteria Pengiktirafan

Terdapat kemungkinan bahawa **manfaat ekonomi masa hadapan** atau **potensi perkhidmatan** yang berkaitan dengan item tersebut akan mengalir masuk ke dalam kepada entiti

risks and rewards

Kos atau nilai saksama item tersebut boleh **diukur dengan pasti.**

Threshold: RM2,000 per item tertakluk kepada semakan dari semasa ke semasa.

Low value asset:
Dibelanjakan dan direkod dalam daftar aset bagi tujuan rekod dan kawalan.

Pengukuran Semasa Pengiktirafan

Pengukuran awal (Semasa Pengiktirafan)



INSTITUT PERAKAUNAN NEGARA
JABATAN AKAUNTAN NEGARA MALAYSIA

PENGUKURAN SEMASA PENGIKTIRAFAN

Aset hendaklah diiktiraf diukur pada **nilai kos/Deemed Cost** (Baki awal)

Jika sesuatu aset diperoleh dari **urus niaga bukan pertukaran**, kosnya ditentukan pada **nilai saksama pada tarikh perolehan**

Jika HP diperoleh dari **pertukaran aset bukan wang atau aset**, atau kombinasi wang dan bukan wang, aset itu diukur pada **nilai saksama**.



Pengukuran Semasa Pengiktirafan

Pengukuran awal (Semasa Pengiktirafan)

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

Pengukuran Semasa Pengiktirafan (sambungan)



INSTITUT PERAKAUNAN NEGARA
JABATAN AKAUNTAN NEGARA MALAYSIA



Komponen Kos

- Harga belian
- Kos diagihkan langsung (*directly attributable costs*)
- Contoh: professional fees for legal services
- Kos permulaan (*start-up costs*)
- Kerugian operasi
- Amaun luar biasa bagi bahan buangan, buruh dan sumber lain – dalam pembinaan atau pembangunan hartanah pelaburan



Faedah atas kelewatan bayaran boleh diiktiraf sebagai kos?

Pengukuran Selepas Pengiktirafan

Dasar Perakaunan



INSTITUT PERAKAUNAN NEGARA
JABATAN AKAUNTAN NEGARA MALAYSIA

(MPSAS16:39) Entiti hendaklah memilih sama ada **model nilai saksama** atau **model kos** sebagai dasar perakaunan hartanah pelaburan, dan hendaklah mengguna pakai dasar tersebut kepada keseluruhan hartanah pelaburannya, melainkan dengan pengecualian yang dinyatakan dalam perenggan 43

(MPSAS16:43) Apabila kepentingan hartanah yang dipegang oleh penerima pajak di bawah pajakan operasi dikelaskan sebagai hartanah pelaburan, perenggan 39 bukan pilihan; model nilai saksama hendaklah diguna pakai

Pengukuran Selepas Pengiktirafan (sambungan)



INSTITUT PERAKAUNAN
JABATAN AKAUNTAN NEGARA

Model Kos

- Seperti **MPSAS 17**

Model Nilai Saksama*

- **Nilai bawaan** = Nilai Saksama
- **Untung/rugi** – iktiraf dalam lebihan/kurangan



Change in accounting policy?

Pengukuran Selepas Pengiktirafan (sambungan)

**Nilai
Saksama**

**Penilaian
Semula**

VS

Penilaian mesti
dibuat **setiap tahun**

Tidak semestinya
setiap tahun tetapi
memadai secara
berkala

Untung/rugi diiktiraf
dalam
lebih/kurangan

Untung diiktiraf sebagai
rizab dalam ekuiti, rugi
diiktiraf sebagai **belanja**
dalam **lebih/kurangan**

Dua model yang
berbeza dan
pengolahan
perakaunan yang
berbeza



INSTITUT PERAKAUNAN NEGARA
JABATAN AKAUNTAN NEGARA MALAYSIA



**Comprehensive
income?**



Pengukuran Selepas Pengiktirafan (sambungan)



Bagaimana jika nilai saksama hartanah pelaburan tidak dapat ditentukan dengan pasti sebab tiada urusan niaga pasaran yang boleh dibandingkan dan tiada anggaran pasti nilai saksama yang lain (contohnya, berdasarkan unjuran aliran tunai terdiskaun)?

Senario A – Pembelian hartanah pelaburan dan pengukuran susulan

- Pada 20X3, sebuah entiti membeli tanah di luar bandar.
- Kawasan tersebut mempunyai kemudahan awam yang terhad.
- FGOM berhasrat untuk membangunkan tanah tersebut sebagai taman industri dalam masa 5 tahun lagi dan dijangka nilai tanah tersebut akan meningkat.
- Namun begitu, entiti belum membuat rancangan selepas taman industri itu dibina.

Catatan Jurnal

1. Merekod pembelian hartanah pelaburan

Hartanah tersebut dipegang untuk *capital appreciation*.

	Amaun (RM)	Kod Perakaunan
Dt Hartanah Pelaburan	100,000	A22311XX
Kt. Tunai	100,000	A0112XXX

... cont'd

2. Merekod pengukuran selepas pengiktirafan awal hartanah pelaburan

Nilai saksama hartanah pelaburan ialah RM110,000 pada tahun 20X4.

2a. Model Kos:

Keuntungan (110,000-100,000=10,000) tidak diiktiraf.

Hartanah pelaburan disusut nilai seperti biasa $RM10,000 = RM100,000 / 10$ (usia guna 10 tahun).

	Amaun (RM)	Kod Perakaunan
Dt Belanja Susut Nilai	10,000	B37311XX
Kt Susut nilai Berkumpul	10,000	A37311XX

2b. Model Nilai Saksama:

Keuntungan (110,000-100,000=10,000) diiktiraf sebagai lebihan.

Peningkatan hartanah pelaburan kepada RM110,000 in didedahkan di Penyata Kedudukan Kewangan.

	Amount (RM)	Accounting Code
Dt Pelaburan Hartanah	10,000	A22311XX
Kt. Keuntungan perubahan nilai aset	10,000	H01892XX

Senario B – Menukar tanah dengan pinjaman belum terima

- Sebuah entiti mengeluarkan pinjaman kepada pihak ketiga sebanyak RM50,000.
- Apabila pinjaman telah matang, pihak ketiga tersebut ingin menyelesaikan hutangnya dengan memberi tanah kepada entiti tersebut.
- Nilai tanah tersebut ialah RM40,000 dan diklasifikasikan sebagai hartanah pelaburan.

Catatan Jurnal

1. Merekodkan pinjaman

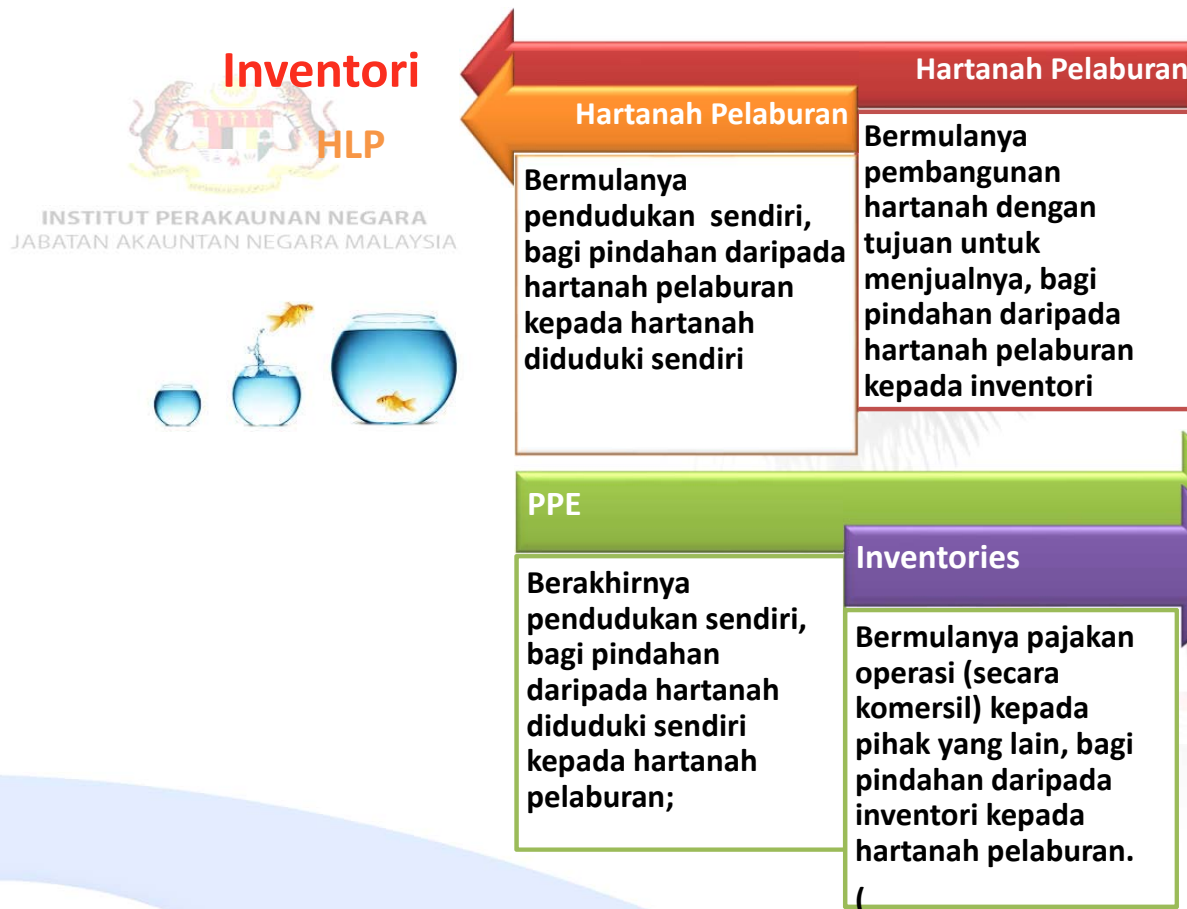
	Amaun (RM)	Kod Perakaunan
Dt Pinjaman Belum Terima	50,000	A03371XX
Kt Tunai	50,000	A0112XXX

2. Merekod pembayaran pinjaman dengan menukarkan tanah

Rugi atas pertukaran sebanyak RM10,000 direkodkan.

	Amaun (RM)	Kod Perakaunan
Dt Hartanah Pelaburan – Tanah	40,000	A22311XX
Dt Kerugian pertukaran pinjaman	10,000	B05553XX
Kt Pinjaman Belum Terima	50,000	A03371XX

Pindahan (mpsas16:66)



Hartanah Pelaburan

Pindahan (mpsas16:71-74)



INSTITUT PERAKAUNAN NEGARA
JABATAN AKAUNTAN NEGARA MALAYSIA



Pelupusan



INSTITUT PERAKAUNAN NEGARA
JABATAN AKAUNTAN NEGARA MALAYSIA



Amaun bawaan sesuatu item HP hendaklah **dinyahiktirafkan**:



i. **Semasa pelupuskan**; atau

ii. apabila **tiada manfaat ekonomi masa hadapan** atau **potensi perkhidmatan** dijangkakan dari **penggunaan** atau **pelupusan**



- **Untung** atau **rugi** yang timbul dari penyahiktirafan item HP hendaklah **dimasukkan ke dalam lebihan atau kurangan** apabila item tersebut dinyahiktirafkan (melainkan MPSAS 13 menghendaki sebaliknya ke atas jualan dan pajakan balik)

- **Untung** tidak boleh dikelaskan sebagai hasil



- **Untung** atau **rugi** yang timbul daripada penyahiktirafan item HP hendaklah ditentukan sebagai **perbezaan antara pelupusan bersih**, jika ada, dengan **amaun bawaan** item tersebut.



Pelupusan (Samb...)



INSTITUT PERANGKAIAN NEGARA
JABATAN AKAUNTAN NEGARA

Pampasan daripada pihak ketiga bagi hartanah pelaburan yang telah dijejas, hilang, atau ditamatkan hendaklah dimasukkan dalam lebihan atau kekurangan



Pelupusan (Samb...)

Di akaunkan seperti berikut :(MPSAS16:84)

- (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 (MPSAS16:86)

Pendedahan
Umum

- Pengukuran susulan: **Model Kos** vs **Model Nilai Saksama**
- Sekiranya menggunakan Model nilai saksama, sama ada hartanah yang dipegang di bawah **pajakan operasi** dikelas dan diakaunkan sebagai hartanah pelaburan
- **Kriteria** yang digunakan bagi membezakan hartanah pelaburan daripada hartanah diduduki sendiri dan daripada hartanah yang dipegang untuk dijual dalam operasi biasa entiti
- **Kaedah dan andaian signifikan** yang digunakan untuk menentukan nilai saksama hartanah pelaburan

Pendedahan (MPSAS16:86)

Pendedahan Umum

- **Maklumat jurunilai bebas** – kelayakan dan pengalaman
- **Amaun yang diiktiraf dalam lebihan/kurangan** – sewaan dan kos operasi langsung
- **Sekatan dan amaun sekatan** ke atas kebolehan merealisasikan hartanah pelaburan atau hasil pelupusan hartanah yang diremit tersebut
- **Obligasi kontrak** bagi pembelian, atau pembangunan hartanah pelaburan atau bagi pembaikan, penyelenggaraan atau penambahbaikan

Pendedahan (Samb...)

Model Nilai Saksama

- **Penyesuaian nilai bawaan** pada awal dan akhir tempoh termasuk pindahan.
- Apabila nilai saksama tidak boleh diukur dengan pasti – maklumat hartanah pelaburan berkenaan, penjelasan lanjut.

Model Kos

- Kaedah **susut nilai**
- **Usia guna** atau kadar susut nilai
- Amaun bawaan kasar dan susutnilai terkumpul pada awal dan akhir tahun
- **Penyesuaian nilai bawaan** pada awal dan akhir tempoh termasuk pindahan.
- Nilai saksama hartanah pelaburan

Model Nilai Saksama

Pendedahan (MPSAS16:87)

Mendedahkan pelarasan antara amaun bawaan hartanah pelaburan pada awal tempoh dengan amaun pada akhir tempoh sekiranya entiti mengguna pakai model nilai saksama

Pendedahan (MPSAS16:89)

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

LATIH AMAL

Kementerian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan di dalam perjanjian bersama 3 syarikat bagi membangunkan 3 jenis bangunan.

Projek 1

Pada tahun 2010, sebuah bangunan 10 tingkat bernilai RM10 juta dibangunkan di sebelah IPN Sabak Bernam bagi kegunaan pentadbiran Jabatan Perumahan negara. Namun demikian, setelah 2 tahun pembangunan dijalankan, pihak pemaju telah melarikan diri dan tidak dapat dihubungi akibat membuat pinjaman dari ah long. Pembangunan projek tersebut telah disiapkan sebanyak 80% namun telah terbengkalai selama 5 tahun. Bagi mengelakkan pembaziran dana kerajaan, pihak KPKT telah berusaha mendapatkan pemaju baharu untuk menyambung semula projek pembangunan tersebut, namun tambahan peruntukan sebanyak RM5 juta diperlukan. Setelah bangunan tersebut telah siap dibina pada tahun 2018 semakin semula dijalankan, bangunan tersebut telah dipersetujui untuk dijual kepada pihak swasta.

SOALAN

Nyatakan MPSAS yang bersesuaian bagi setiap projek di atas.

JAWAPAN


Kementerian perumahan dan kerajaan tempatan di dalam perjanjian bersama 3 syarikat bagi membangunkan 3 jenis bangunan.

Projek 1

Tahun 2010 – MPSAS 17 HLP

Tahun 2012 – MPSAS 17 HLP (under construction)

Tahun 2018 – MPSAS 12 INVENTORI

PROJEK 2

5 blok bangunan 10 tingkat bernilai RM5 juta di Perak pada tahun 2015 bagi tujuan disewakan di bawah program projek perumahan rakyat (PPR). Setelah projek pembinaan ini siap sepenuhnya 3 tahun kemudian, berlaku pertukaran kerajaan di mana menteri perumahan dan kerajaan tempatan telah bertukar dan projek pembangunan ini telah terbiar selama 3 tahun tanpa sebarang khabar berita. Setelah sekian lama terbiar, seorang juruaudit yang menjalankan tugas pengauditan telah menjumpai kertas kerja projek pembangunan berkenaan yang telah di makan anai – anai. Cadangan dari pihak juru audit adalah supaya projek pembangunan ini dimasukkan sebagai aset kerajaan bagi tahun ini.

SOALAN

Nyatakan MPSAS yang bersesuaian bagi setiap projek di atas.

PROJEK 2

2015 – MPSAS 16 HARTANAH PELABURAN

2018 – MPSAS 16 HARTANAH PELABURAN



INSTITUT PERAKAUNAN NEGARA
JABATAN AKAUNTAN NEGARA MALAYSIA



PROJEK 3

Projek pembelian bangunan bagi kegunaan kedutaan negara malaysia di Hong Kong pada tahun 2012. Bangunan tersebut berkos HK\$50 juta. Setelah urusan jual beli selesai dan perjanjian jual beli telah dimuktamadkan pada tahun 2014, berlakunya pergolakan politik yang menyebabkan tiada kakitangan kerajaan yang setuju untuk ditugaskan di sana walaupun telah ditawarkan KUP 2 kenaikan pangkat. Setahun kemudian, pihak kerajaan telah memutuskan untuk menyewakan bangunan tersebut kepada kerajaan hong kong namun mereka tidak berminat dengan tawaran berkenaan kerana terlalu sibuk dengan ancaman politik yang sedang dihadapi. Oleh demikian, pada tahun 2016 kerajaan Malaysia memutuskan untuk mengiklankan jualan bangunan tersebut kepada pihak luar yang berminat.

SOALAN

Nyatakan MPSAS yang bersesuaian bagi setiap projek di atas.

PROJEK 3

2014 – MPSAS 17 HLP

2015 – MPSAS 16 HARTANAH PELABURAN

2016 – MPSAS 12 INVENTORI


INSTITUT PERAKAUNAN NEGARA
JABATAN AKAUNTAN NEGARA MALAYSIA

EDISI 2021



INSTITUT PERAKAUNAN NEGARA
JABATAN AKAUNTAN NEGARA MALAYSIA
PROGRAM PERAKAUNAN & KEWANGAN

TERIMA KASIH



MORE INFO

www.ipn.gov.my

