

قياس وتحليل فجوة المحاسبة بشأن عمليات اقتسام الوقت مع دراسة تطبيقية على شركات السياحة المسجلة ببورصة الأوراق المالية المصرية

د/ نعمه حرب مشابط^١

ملخص البحث:

استهدف البحث قياس وتحليل فجوة المحاسبة بشأن عمليات اقتسام الوقت. كما هدف إلى اقتراح الوسائل لتضييق هذه الفجوة. ولتحقيق هذا الهدف تم استقراء وتحليل الدراسات السابقة المرتبطة بهذه العمليات، وفجوة المحاسبة المرتبطة بها. وتوصل البحث نظريا إلى وجود فجوة محاسبية بشأن عمليات اقتسام الوقت. وتتسع هذه الفجوة بعدم وجود معايير تساعد معدي القوائم المالية على تحديد المعالجة الصحيحة لهذه العمليات، لذلك أُسنتج أن هذه الفجوة متسعة في مصر لعدم وجود معايير محاسبية مرتبطة بهذه العمليات. وتم تدعيم هذه النتيجة بتحليل محتوى القوائم المالية. ولتضييق هذه الفجوة تم اقتراح إطار محاسبي لمعالجة هذه العمليات. وتم عرض هذا الإطار على معدي القوائم المالية في شركات السياحة المسجلة ببورصة المصرية، والأكاديمين. وتحليل استجابات عينتي البحث تم التوصل إلى قبول الإطار المقترح كمعالجة مقبولة وقابلة للتطبيق في مصر، ومن ثم استنتاج أن هذا الإطار يمثل أحد الوسائل لتضييق فجوة المحاسبة لعمليات اقتسام الوقت، لأنه يوفر معلومات ملائمة ويمكن الاعتماد عليه من قبل مستخدمي القوائم المالية.

الكلمات المفتاحية: عمليات اقتسام الوقت؛ فجوة المحاسبة؛ معايير المحاسبة.

^١ : مدرس المحاسبة والمراجعة بكلية التجارة – جامعة دمنهور E- mail: neama_meshapet@yahoo.com

Measuring and analyzing of accounting gap on timeshare operations with an empirical Study on tourism companies listed in the Egyptian Stock market

Abstract

The purpose of this research is to measure and analyze the accounting gap on timeshare operations. and how to narrow this gap. To achieve these goals, the researcher studied and analyzed the literature review related to the current study of timeshare and the accounting gap. Theoretically, the research found that, there is a lack of studies regarding the accounting gap and also the absence of standards. So, concluded that the accounting gap is wide in Egypt, because of the Lack of accounting standards related to timeshare. This conclusion was supported by content analysis of financial statement of the Egyptian tourism companies. To narrow this gap, the author has proposed an accounting framework to treat timeshare operations. This framework was presented to the preparers of financial statements in sample companies, and academics. The result is that, the proposed framework is acceptable and applicable in Egypt. and considered a mean to narrow the accounting gap.

Keywords: timeshare operations; accounting gap; accounting standards.

١-مقدمة البحث

يرتبط علم المحاسبة ارتباطا وثيقا بعالم المال والأعمال فتطور علم المحاسبة مرتبط بتطور بيئة الأعمال وتقدمها. وينبغي تطوير المحاسبة مع المستجدات الحادثة في بيئة الأعمال، بحيث يتم إصدار المعايير التي تمثل إرشادات للمعالجة المحاسبية لهذه المستجدات.

وعدم تطور المحاسبة مع المستجدات في بيئة الأعمال يؤدي إلى وجود فجوة محاسبية مرتبطة بهذه المستجدات. ومن المستجدات في بيئة الأعمال ظهور نوع من المعاملات مرتبط بقطاع السياحة والترفيه، حيث إن كل إنسان يرغب في الحصول على عطلة كل فترة بهدف استعادة نشاطه بعدها ومواصلة العمل، ومن المعروف أن تحديد وقت هذه العطلة يكون بإرادة الانسان ولكن تحديد مكانها فإنه يرتبط بعدة اعتبارات أهمها: تكلفة مكان قضاء العطلة.

لذلك يسعى العديد من القائمين على قطاع السياحة والترفيه البحث عن وسائل تساعد الإنسان على الحصول على مكان مناسب لقضاء العطلة، وكانت هذه الوسائل تنحصر في شراء وحدة عقارية سياحية أو تأجيرها. زهرة (١٩٩٣)

ومن الجدير بالذكر أن شراء وحدة سياحية يكون مكلفا جدا وليس بمقدور كل إنسان تكديها، أما إيجار الوحدة السياحية فبالرغم من أن تكلفة الإيجار تكون أقل من تكلفة الشراء، إلا أنه يتم إيجار الوحدة سنويا ولا يتم الاستفادة منها سوى فترة صغيرة خلال السنة قد تكون أسبوعا في السنة أو أكثر وهي مدة العطلة. لذلك جاءت فكرة تأجير أو بيع الفترة التي يتم قضاء العطلة فيها فقط وهي أسبوع أو أكثر خلال السنة لشخص معين، وتأجير أو بيع الأسابيع الأخرى لأشخاص آخرين. وبالتالي يقتسم الأشخاص المالكون أو المستأجرون الوحدة السياحية من ناحية الوقت، لذلك أطلق على هذه الفكرة اقتسام الوقت time share، ويطلق عليه أيضا المشاركة في الوقت، أو المشاركة الزمنية.

وسيتم استخدام لفظ اقتسام الوقت في البحث، وذلك تمشيا مع اللفظ الوارد في القرارات الصادرة من وزارة السياحة لتنظيم عمل هذه المعاملات والتي بدأت بالقرار رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٦م وانتهت بالقرار ١٥٠ لسنة ٢٠١٠.

ولقد ظهرت هذه المعاملات في سويسرا في ستينات القرن الماضي، ثم انتقلت إلى فرنسا، ومنها إلى الولايات المتحدة الأمريكية (Hovey (2002). ثم انتقلت هذه المعاملات إلى الوطن العربي، وتمثل لبنان ومصر من أوائل الدول العربية التي ظهرت فيها هذه العمليات، وفي الوقت الحالي أصبحت هذه المعاملات عنصرا حيويا في النشاط السياحي وأحد المنتجات السياحية التي تعمل على تنشيط السياحة في الداخل والخارج توفيق (٢٠٠٨).

٢- مشكلة البحث

اتضح من مقدمة البحث أن معاملات اقتسام الوقت ظهرت عالميا منذ نصف قرن تقريبا ومحليا منذ ثلاثين عاما تقريبا. وبالرغم من ذلك لا يوجد تقنين محاسبي لها، كما لا يوجد معايير دولية أو محلية لمعالجة هذه العمليات محاسبيا، مما يؤدي إلى عدم توافر معلومات محاسبية ملائمة ويمكن الاعتماد عليها من قبل مستخدمي هذه المعلومات عن هذه العمليات، حيث يقوم المحاسبون الماليون في شركات السياحة بالاسترشاد بالمعايير المحاسبية المتاحة، قياسا على هذه العمليات. مما يؤدي إلى وجود اختلافات بين هذه الشركات فيما يتعلق بالقياس والإفصاح وطريقة عرض المعلومات في القوائم المالية عن عمليات اقتسام الوقت. وذلك يؤدي إلى وجود فجوة محاسبية تتعلق بهذه العمليات. لذلك تكمن المشكلة في كيفية قياس وتحليل هذه الفجوة، ومحاولة تضيقها. لذلك يمكن بلورة مشكلة البحث في التساؤلات التالية:

- هل يوجد فعلا فجوة محاسبة بشأن عمليات اقتسام الوقت؟
- كيف يتم قياس هذه الفجوة وتحديدها؟
- ما هي الوسائل لتضيق هذه الفجوة؟
- هل الوسائل المقترحة لتضيق هذه الفجوة تلقى قبولا من معدي المعلومات المحاسبية في شركات السياحة المصرية؟
- هل الوسائل المقترحة لتضيق هذه الفجوة تلقى قبولا من الأكاديميين؟

٣- أهمية ودوافع البحث

تتبع أهمية البحث من أهمية تطوير علم المحاسبة للاستجابة للمستجدات التي تحدث في بيئة الأعمال، وهذا التطوير يتواءم مع التطور الحادث في العمليات التجارية المستحدثة. بحيث يتم تضيق الفجوات المحاسبية التي تنشأ بسبب هذه العمليات باستمرار. كما تتبع أهمية البحث من محاولة وضع الحلول واستنباط الوسائل لتضيق فجوة المحاسبة بشأن عمليات اقتسام الوقت، التي ازدهرت في قطاع السياحة، والذي يمثل أحد أهم القطاعات التي تساهم بشكل كبير في الدخل القومي المصري. والذي دفع الباحثة للقيام بهذا البحث هو عدم وجود معايير محاسبية دولية أو مصرية تتناول عمليات اقتسام الوقت، بالرغم من أهمية هذه العمليات عالميا ومحليا. كما أن أحد دوافع البحث هو نمو وازدهار هذه العمليات في الوقت الحاضر في شركات قطاع السياحة المصري، بسبب الركود الشديد الذي تعاني منه معظم شركات هذا القطاع. حيث أظهرت القوائم المالية للعديد من الشركات لسنتي ٢٠١٣ و ٢٠١٤ أن نتيجة الأعمال لهاتين السنتين كانت صافي خسائر. وبالتالي تمثل عمليات اقتسام الوقت أحد المنتجات السياحية التي تعمل على تنشيط السياحة داخليا وخارجيا. كما أن ندرة البحوث العربية وخاصة المصرية - في حدود علم الباحثة - في مجال المعالجة المحاسبية لعمليات اقتسام الوقت يمثل أحد دوافع البحث.

٤-أهداف البحث

في ضوء مشكلة البحث وأهميته ودوافعه فإن هدف البحث يتبلور في قياس وتحليل فجوة المحاسبة بشأن عمليات اقتسام الوقت.

كما يهدف إلى اقتراح الوسائل لتضييق هذه الفجوة، وتحديد السبل لعدم اتساعها وذلك من خلال اقتراح معالجة محاسبية لهذه العمليات من وحي المعايير الأمريكية والدولية والمصرية.

٥-حدود البحث

يركز البحث على قياس وتحليل فجوة المحاسبة بشأن عمليات اقتسام الوقت، واقتراح المعالجة المحاسبية لتضييق هذه الفجوة، وذلك فيما يتعلق بنوعي عقود اقتسام الوقت الشائعة في مصر، وهي العقود على أساس الملكية (التملك الزمني) أو حق الانتفاع، دون التطرق للأنواع الأخرى من العقود إلا بقدر ما يتطلب لمعالجة مشكلة البحث.

كما تركز عينة البحث على الشركات السياحية المسجلة ببورصة الأوراق المالية المصرية قطاع السياحة والترفيه. وذلك لالتزام هذه الشركات بتطبيق معايير المحاسبة المصرية أو الدولية، وأيضاً لتوافر القوائم المالية الخاصة بها.

٦-خطة البحث

لمعالجة مشكلة البحث وفي ضوء أهميته ودوافعه وحدوده، ولتحقيق أهدافه فإن خطة البحث تسير على النحو التالي:

- ١-عمليات اقتسام الوقت من منظور مهني
 - ٢- فجوة المحاسبة عن عمليات اقتسام الوقت
 - ٣- الإطار المقترح لمعالجة عمليات اقتسام الوقت في مصر
 - ٤- منهجية البحث
 - ٥-نتائج البحث والتوصيات ومجالات البحث المقترحة
- وسيتم تناول خطة البحث كما يلي:

١-عمليات اقتسام الوقت من منظور مهني

قبل تناول الجانب المحاسبي لعمليات اقتسام الوقت ينبغي معرفة معنى عمليات اقتسام الوقت ومتى نشأت هذه العمليات سواء في مصر أو الوطن العربي أو العالم، كما ينبغي معرفة أنواعها، والسمات المميزة لها، وآثارها المختلفة على المتعاملين مع هذه العمليات، وأيضاً التحديات التي تواجه تطبيقها، بالإضافة إلى نشأة عمليات اقتسام الوقت في مصر والتحديات التي تواجه تطبيقه في مصر وذلك كما يتضح فيما يلي:

١-١ تعريف عمليات اقتسام الوقت

تعددت التعاريف لعمليات اقتسام الوقت timeshare حيث أوضح Haylock(1994) أنه شراء ملكية عطلة محددة لمدة معينة من كل عام في مكان محدد أو أماكن مختلفة، ويمكن أن تكون الملكية في أماكن بديلة حول العالم، وبالتالي هناك مرونة في تبادل مكان قضاء العطلة.

أما Upchurch & Gruber (2002) أوضح أنه شراء منزل لقضاء عطلة لمدة أسبوع أو أكثر كل عام، وكل مشترٍ يشتري بما يعادل الوقت الذي يقضيه في هذا المنزل، ويتم تقسيم تكلفة شراء المنزل وتكاليف الصيانة والإصلاحات والتشغيل على ملاك المدد (الأسابيع).

أما Powang & Powang (2008) فأكد على مفهوم شراء حق الحصول على مسكن أو منفعة مسكن لمدة محددة من الوقت خلال العام لعدد من السنوات أو مدى الحياة، كما أوضح أنه أحد أهم المنتجات في صناعة السياحة في الوقت الحاضر.

وظهور عمليات اقتسام الوقت كمنتج سياحي جعلت منظمة السياحة العالمية^١ تهتم به وعرفته على أنه حق يخول لصاحبه شراء مدة محددة من الوقت، وبموجب هذا الحق يمكن استخدام وحدة داخل منتج سياحي في موقع جغرافي يختاره المشتري لقضاء عطلة لمدة اسبوع أو أكثر خلال العام.

كما أوضح توفيق (٢٠٠٨) أن عمليات اقتسام الوقت تتيح للشخص شراء حصة في وحدة إقامة سياحية، وله حق الانتفاع بها، مع اشتراك آخرين معه في باقي الحصص، على أن يتقاسموا هذه الوحدة فيما بينهم. بحيث يحصل كل منهم على فترة زمنية من الوقت لقضاء عطلة بأسعار تتناسب مع أي شخص. ولقد ركز توفيق (٢٠٠٨) على مفهوم حق الانتفاع من الوحدة السكنية، ولقد أكد على ذلك إدريس (٢٠٠٨) حيث أوضح أن عملية اقتسام الوقت تمثل عقدا يتم بموجبه شراء منفعة لمدة محددة في عقار محدد يقبل المبادلة بعقار آخر، ويقوم العقد على أساس الإجارة أو بيع المنفعة، حيث يقوم البائع أو الشركة التي تسوق العقار ببيع حق انتفاع وحدة عقارية محددة لمدة معلومة إلى المستفيد، ومجموع المستأجرين الذين اشتروا منفعة العقار يشتركون في ملكية الانتفاع بكامل منافع الوحدة العقارية، والبائع ينحصر دوره في الإشراف على الوحدة العقارية المباعة وإدارتها.

ويتضح مما سبق أن هناك تطورا في مفهوم اقتسام الوقت، لأن مع مرور الوقت تم اكتساب خبرة جيدة عن هذه العمليات. ومن الملاحظ أن كل التعريفات السابقة ركزت على أن اقتسام الوقت يمثل شراء وحدة عقارية في منطقة سياحية لقضاء عطلة لمدة أسبوع أو أكثر كل عام لعدد من السنوات أو مدى الحياة. ويرى (Pandy & Rogerson, 2014) نقلا عن Ladki, et al., (2011) أن بداية ظهور عمليات اقتسام الوقت كانت في صناعة السياحة، ولكن لا يمكن اقتصارها في هذا القطاع، حيث يمكن القيام بهذه العمليات في قطاع الإسكان بشكل عام - وسيركز البحث على عمليات اقتسام الوقت في

^١ - World Tourism Organization هي منظمة تابعة للأمم المتحدة تهتم بشؤون الدول من الناحية السياحية، ويصدر عنها الإحصائيات المتعلقة بالطلب والعرض السياحي على مستوى العالم، ومقرها مدريد في أسبانيا.

مجال السياحة لأنها العمليات الشائعة في مصر. كما ركزت بعض التعريفات على مفهوم حق الانتفاع من وحدة عقارية لمدة محددة خلال العام لعدد من السنوات. كما أشارت بعض التعريفات السابقة على امكانية تبادل مكان الوحدة العقارية التي يتم اقتسام الوقت فيها، بحيث يكون هناك مرونة في اختيار مكان العقار ويتم تبادله وتغييره كل عام بمكان آخر.

وترى الباحثة أنه يمكن إجمال التعريفات السابقة في أن "اقتسام الوقت عبارة عن منتج سياحي يقوم على تملك وحدة سكنية على أساس الزمن، أو الحصول على حق الانتفاع بها، حيث تقوم الجهة المالكة للوحدة السكنية أو المسوقة لها بتقسيم هذه الوحدة إلى وحدات زمنية متساوية -أسبوع أو أكثر- ويقوم كل شخص بشراء وحدة أو أكثر. وينطوي عقد اقتسام الوقت على الاستفادة من الوحدة السكنية بقدر الوحدة الزمنية التي تم شراؤها، ويمكن تبادلها مع آخرين في مكان آخر. ويكون دور الجهة المالكة أو المسوقة إدارة الوحدات السكنية والإشراف عليها"

وبعد الاستقرار على مفهوم محدد لعمليات اقتسام الوقت ينبغي معرفة نشأتها سواء على المستوى العالمي أو الوطني.

١-٢ نشأة عمليات اقتسام الوقت

لقد اتفقت العديد من الدراسات منها: (Ladki, et al., (2002; Hovey (2002; Upchurch & Gruber (2002 على بداية ظهور عمليات اقتسام الوقت، حيث أوضحت أن بداية نشأتها على مستوى العالم كان سنة ١٩٦٢م في سويسرا وكان من خلال مؤسسة Hapimag وذلك كان عن طريق شراء عدد من النقاط^١، وتقوم فكرة النقاط على أساس قيام المؤسسة بتقييم الفنادق وإعطاء كل فندق عدداً معيناً من النقاط تبعاً لمستوى الفندق ومميزاته، حيث يقوم المشتري بشراء عدد معين من النقاط بحسب إمكانياته المادية^٢، وله الحق في اختيار الفندق والمنطقة والوقت الذي يناسبه، إدريس (٢٠٠٨).

ومن الواضح أن بداية ظهور عقود اقتسام الوقت كانت على أساس النقاط وليس على شكل الوحدات الزمنية المتعارف عليها في الوقت الحاضر، لكن أوضحت أبو علم (٢٠٠٨) أن عمليات اقتسام الوقت بالشكل الحالي ظهر سنة ١٩٦٧م في فرنسا وخاصة في جبال الألب. ولقد تطورت وازدهرت هذه العمليات في أوروبا بشكل ملحوظ منذ ظهورها حتى الآن، حيث أوضح (Haylock (1994 أن أوروبا تمثل ثاني أكبر سوق في العالم لعمليات اقتسام الوقت.

ولقد انتقلت عمليات اقتسام الوقت إلى الولايات المتحدة الأمريكية بعد ظهورها في أوروبا، حيث أوضح (Hahm, et al., (2007 أن هذه العمليات ظهرت وانتشرت فيها عام ١٩٧٠م خاصة بولاية

^١ نشأت هذه الفكرة بسبب صعوبة الحصول على حجوزات في الفنادق لقضاء العطلة، فبدأ الأفراد بالاتفاق مع الفنادق على الحجز المبكر لعدد من السنوات المقبلة فبدأت المؤسسات المالكة للفنادق بعمل فكرة حجز عدد معين من النقاط.

^٢ مثال على ذلك إذا كان للمشتري ١٠ نقاط فإن له الحق في قضاء اسبوع سنوياً في فندق ١٠ نقاط، أو أسبوعين في فندق ٥ نقاط أو ثلاثة أسابيع في فندق ٢.٥ نقطة وهكذا.

فلوريدا، ولقد نشأت فكرة اقتسام الوقت في الولايات المتحدة الأمريكية عندما زادت معدلات التضخم بشكل غير مسبوق في سبعينيات القرن الماضي، وهذا أدى إلى ابتعاد الأفراد عن شراء الوحدات السياحية بالرغم من كثرة المعروض. لذلك تم اقتراح فكرة توزيع تكلفة الوحدة السياحية على العديد من الأفراد بحيث يستفيد ويستخدم كل فرد هذه الوحدة لزمان معين من كل عام بما يتناسب مع التكلفة التي تحملها. وتمثل الولايات المتحدة الأمريكية أكبر دولة تمتلك وحدات عقارية بنظام اقتسام الوقت في العالم (Haylock 1994).

وبعد انتشار عمليات اقتسام الوقت في أوروبا وأمريكا انتقل إلى الوطن العربي حيث ذكر Ladki, et al., (2002) أن عمليات اقتسام الوقت ظهرت في لبنان منذ السبعينات وتمثل أول دولة عربية أدخلت في مجالها السياحي هذه العمليات. ثم ظهر بعد ذلك في مصر عام ١٩٨٦م أبو علم (٢٠٠٨)، وتمثل مصر ثاني أكبر دولة في إفريقيا بعد جنوب إفريقيا لديها مشروعات بنظام اقتسام الوقت Pandy & Rogerson (2013) وترتكز هذه المشروعات في مدن شرم الشيخ، الغردقة، والساحل الشمالي. ويتضح مما سبق أن أوروبا تعد الرائدة في نظام اقتسام الوقت في المجال السياحي، ثم انتقل إلى الولايات المتحدة الأمريكية وبالرغم من ذلك ففي الوقت الحاضر تمتلك الولايات المتحدة الأمريكية النصيب الأكبر من عمليات اقتسام الوقت في العالم، ثم تليها أوروبا. ثم انتشرت هذه العمليات عالمياً، حيث هناك حالياً أكثر من ١٩٠ دولة على مستوى العالم لديها هذا النوع من العمليات أبو علم (٢٠٠٨). وبسبب نجاح هذه العمليات في العديد من الدول الأوروبية والأمريكية، حاولت أن تستفيد منه الدول العربية التي بها مناطق جذب سياحي مثل لبنان فكانت أول دولة عربية يظهر بها هذا النظام، ثم انتقل إلى مصر في المناطق الساحلية. وفي الوقت الحاضر فإن معظم الدول العربية تسعى لتنشيط المجال السياحي بها من خلال إدخال عمليات اقتسام الوقت ومنها؛ الإمارات العربية المتحدة، والمملكة العربية السعودية.^١

وبعد معرفة معنى اقتسام الوقت وتاريخ نشأته ينبغي معرفة أنواعه كما سيتضح فيما يلي:

١-٣ أنواع عمليات اقتسام الوقت

تتبلور أنواع عمليات اقتسام الوقت في أنماط الملكية لهذه العمليات، فعندما ظهرت عمليات اقتسام الوقت كان نمط الملكية هو ملكية النقاط. بحيث يمتلك المشتري مجموعة من النقاط، من خلالها يمتلك جزء من وحدة سياحية معينة بقدر النقاط المملوكة له. ولم يتبقى من هذا النمط في الوقت الحاضر سوى ٤% من إجمالي عمليات اقتسام الوقت على مستوى العالم (Hovey 2002). ثم تطورت عمليات اقتسام الوقت ليظهر نمط جديد من الملكية يتمثل في نقل حق الملكية للمشتري، بحيث يتم تقسيم الوحدة السياحية لوحدات زمنية عادة أسبوع ويتم بيعها كملكية جزئية. وأوضح

^١ ينتشر نظام اقتسام الوقت في المملكة العربية السعودية في المدن التي بها سياحة دينية مثل مكة المكرمة والمدينة المنورة.

أبوالفتوح (٢٠٠٨) أن هذه الملكية حقيقية حيث تمنح المشتري كافة حقوق الملكية التي يكفلها القانون من بيع واستعمال واستغلال، حيث تكون الملكية مدى الحياة ويتم توريثها بعد الوفاة. وهذا النوع الأكثر شيوعاً في العالم حيث يمثل ٨٥% من إجمالي عمليات اقتسام الوقت في العالم (Hovey (2002). وبالرغم من انتشار هذا النمط من الملكية على مستوى العالم إلا أنه ظهر نمط آخر من عمليات اقتسام الوقت، وهو نمط حق الانتفاع والذي يمنح المشتري حق الانتفاع بالوحدة السياحية لفترة معينة قد تكون أسبوعاً أو أكثر سنوياً وذلك لعدد من السنوات تتراوح من ١٠ إلى ٥٠ سنة وبعد انتهاء مدة حق الانتفاع تؤول ملكية الوحدة السياحية للمالك الأصلي لها الذي قام ببيع حق الانتفاع. ويمثل هذا النوع نسبة ١٠% من إجمالي عمليات اقتسام الوقت على مستوى العالم (Hovey (2002). بالإضافة إلى أنماط أخرى تمثل ١% من إجمالي عمليات اقتسام الوقت على مستوى العالم ومنها نوادي العطلات أبو الفتوح (٢٠٠٨)، والذي يتيح الفرصة لأعضائه شراء عطلة على مدى فترة زمنية طويلة سواء في وحدة سياحية معينة أو وحدات مختلفة.

ومما سبق يتضح أن هناك عدة أنماط لعمليات اقتسام الوقت مشتقة من أنماط الملكية في هذه العمليات، ولكن يمكن القول: إن أهم هذه الأنماط هي ملكية الوحدة السياحية ملكية جزئية (تملك زمني) مدى الحياة، أو تملك حق الانتفاع من الوحدة السياحية (تملك زمني) لفترة محددة من الزمن تتراوح من ١٠ إلى ٥٠ سنة وبعد انتهاء حق الانتفاع تعود الوحدة السياحية لمالكها الأصلي مقدم حق الانتفاع. ومن الملاحظ أن الأكثر انتشاراً في العالم هو النمط الأول.

وبغض النظر عن أنماط الملكية لعمليات اقتسام الوقت فإن هناك سمات مميزة لكافة الأنواع وهو ما يتم تناوله فيما يلي: -

١-٤ السمات المميزة لعمليات اقتسام الوقت

هناك سمات مميزة لعمليات اقتسام الوقت أوضحها Sparks, et al., (2008) في أنها منتج سياحي غير ملموس، ومعقدة من حيث النظام القانوني، كما أنها منتج يتميز بالنمو السريع. وأحد الأسباب التي أدت إلى هذا النمو هو ظهور شركات ومؤسسات ووكالات دولية متخصصة في هذا النوع من العمليات، وتسمى شركات التبادل الدولية^١ RCI، ولقد ذكر Kaufman, et al., (2009) أن أول شركة تبادل^٢ نشأت عام ١٩٧٤ وبدأت بتبادل دولي لوحدات سياحية، ثم تطورت إلى تقديم خدمات متعددة لمشتري الوحدات الزمنية للوحدات السياحية. وأدى ذلك إلى إنشاء بيئة تجارية سليمة أدت إلى نمو عمليات اقتسام الوقت على مستوى العالم.

كما أوضح Powang & Powang (2008) أن معظم المنشآت السياحية على مستوى العالم تبنت عمليات اقتسام الوقت، بسبب أنها منبع لمصادر متعددة للدخل، وذلك بالنسبة للمنشأة السياحية أو

¹ Resort Condominiums International

² لقد ظهرت أول شركة تبادل في ولاية فيرجينيا بالولايات المتحدة الأمريكية على يد كل من Jon and Cristel Dehaam

للدولة التي توجد بها هذه المنشأة. حيث تتمثل هذه المصادر في التكلفة الفعلية للوحدة السياحية والتي يدفعها المشتري مقابل الحصول على فترة زمنية معينة يقضى خلالها عطلته، بالإضافة إلى المصروفات الأخرى المرتبطة بالوحدة السياحية والتي يدفعها بشكل دوري، وأيضاً المصروفات الأخرى التي ينفقها المشتري (السائح) في البلد التي تقع فيها الوحدة السياحية التي قام بشرائها، مما يؤدي إلى انتعاش اقتصاد هذه البلد.

كما تتميز عمليات اقتسام الوقت أن قيمة العقد تشتق من أبعاد متعددة أوضحها Sparks, et al., (2011) في؛ موقع الوحدة السياحية محل العقد، الراحة والاسترخاء التي تجلبه الوحدة السياحية للمشتري، ومرونة تبادل مكان الوحدة السياحية، وغيرها من الأبعاد والتي تؤثر إيجاباً على رضا المشتري من تملكه زمنياً لوحدة سياحية.

وبالرغم من السمات التي تتميز بها عمليات اقتسام الوقت إلا أنه غير مقبول كمنتج استثماري حيث أكد على ذلك كل من Loader,(2003); Powang & Powang (2008); Sparks, et al., (2008) وذلك يرجع إلى أنه منتج تكلفته عالية وخاصةً تكلفة تسويقه، حيث أن قيمة كل عقد يحتوي على نسبة ٤٣% منه كمصاريف تسويقية وذلك من ناحية القائم بتقديم عمليات اقتسام الوقت. كما أن تكلفة هذا المنتج مرتفعة أيضاً بالنسبة للمشتري والتي تتمثل في تكلفة الوحدة السياحية التي تم تملكها زمنياً، بالإضافة إلى المبالغ الدورية التي يتم دفعها مقابل مصروفات الصيانة وغيرها من مصروفات المنافع الأخرى التي يحصل عليها المشتري.

ومما سبق يتضح أن أهم سمات عمليات اقتسام الوقت أنها منتج سياحي غير ملموس وغير مقبول كمنتج استثماري، يسعى المشترون للحصول عليه بغرض قضاء عطله لمدة زمنية محددة أسبوع أو أكثر كل فترة عادةً تكون سنة، وليس بغرض الاستثمار وذلك يرجع إلى ارتفاع تكلفته سواء من ناحية مقدم اقتسام الوقت أو الحاصل عليه. كما أنه يتميز بأنه منتج نامي بسبب ارتفاع منفعته الخاصة على الشركة التي تباع عمليات اقتسام الوقت، وأيضاً منفعته العامة للاقتصاد وخاصةً قطاع السياحة من حيث تنشيطه وزيادة موارده. كما ازداد نمو عمليات اقتسام الوقت بظهور شركات التبادل المحلي أو الدولي، وأدى ذلك إلى وجود سوق منظم محلياً أو دولياً لعمليات اقتسام الوقت، مما شجع الكثيرون على دخول هذا المجال سواء كمشتريين للوحدات السياحية (كمالك زمني) أو كبائع للوحدات السياحية.

وبعد معرفة السمات المميزة لعمليات اقتسام الوقت ينبغي معرفة الآثار الإيجابية لهذه العمليات والتي تشجع على دخول هذا المجال كمشتري أو بائع، وأيضاً معرفة الآثار السلبية حتى يمكن التغلب عليها. وهو ما سيتضح فيما يلي: -

١-٥ آثار عمليات اقتسام الوقت.

تتعدد آثار عمليات اقتسام الوقت بتعدد الجهات التي تتعامل معها، حيث يمكن القول: إن هناك ثلاث جهات أساسية تتعامل مع عمليات اقتسام الوقت؛ الطرف الأول (الجهة الأولى) المنشأة السياحية مقدمة عمليات اقتسام الوقت، والطرف الثاني (الجهة الثانية) الشخص الذي يحصل على عقد اقتسام الوقت، أما الطرف الثالث (الجهة الثالثة) المتأثرة بنظام اقتسام الوقت هي اقتصاد البلد التي تقع فيها المنشأة السياحية مقدمة عقد اقتسام الوقت.

ولقد قام Nabawanuka & Lee (2009) بدراسة لتحديد أثر عمليات اقتسام الوقت على قيمة المنشأة والأداء المحاسبي والمخاطر^١، ولقد اتضح أن العلاقة بين درجة عمليات اقتسام الوقت وكل من قيمة المنشأة والأداء المحاسبي لها يأخذ شكل حرف U مقلوب، بمعنى كلما زادت درجة عمليات اقتسام الوقت كلما زادت قيمة المنشأة وتحسن أدائها المحاسبي، وذلك حتى مستوى معين من عمليات اقتسام الوقت بعدها تبدأ قيمة المنشأة والأداء المحاسبي لها يتدهور بزيادة عمليات اقتسام الوقت. مع ملاحظة أن تدهور الأداء المحاسبي يكون سابق على تدهور قيمة المنشأة. كما تم تحديد الدرجة المثالية لعمليات اقتسام الوقت والتي تتراوح من ٤% إلى ٥% من إجمالي عمليات المنشأة، حيث بزيادة هذه النسبة عن هذا الحد تقل كل من قيمة المنشأة وأدائها المحاسبي. أما بالنسبة للمخاطر فأوضحت الدراسة أنه في حدود عينة الدراسة لا يوجد علاقة بين عمليات اقتسام الوقت وخطر المنشأة.

كما أوضح كل من Rezak (2002)؛ توفيق (٢٠٠٨) أن عمليات اقتسام الوقت تعمل على انتعاش النشاط السياحي للمنشآت السياحية، واستغلال الوحدات السياحية على مدار العام مما يؤدي إلى طول الموسم السياحي وتحقيق نسب اشغال عالية وعدم وجود تفاوت كبير بين المواسم السياحية.

أما الجهة الثانية التي تتأثر بعمليات اقتسام الوقت هي المستفيد (المشتري) لعقود اقتسام الوقت، والآثار المترتبة عليه ذات حدين، حيث يستفيد المشتري بقضاء عطلة سنوية في مكان سياحي قد يكون بتكلفة أقل من الإقامة في فندق في نفس المكان، مع إمكانية تبادل هذا المكان من خلال شركات التبادل الدولية بشرط أن يكون بائع العقد عضواً في هذه الشركات ويحصل على مزايا تبادل العطلات العالمي، توفيق (٢٠٠٨)، كما يمكن تأجير أو استثمار هذا المكان. ولكن في نفس الوقت قد يؤثر عقد اقتسام الوقت بالسلب على المشتري في حالة تعرضه لعملية تضليل، ويحدث ذلك من خلال قيام الشركات المسوقة إيهام المنتفعين بوجود العديد من المزايا والحقوق غير الحقيقية، خاصة عندما لا يجيد المنتفع قراءة العقود فيشعر أنه تعرض لعملية تضليل من قبل المسوق. أبو الفتوح (٢٠٠٨).

أما الجهة الثالثة التي تتأثر بعمليات اقتسام الوقت هي الاقتصاد حيث أوضح أبو الفتوح (٢٠٠٨) أن الآثار الرئيسية التي تنعكس على الاقتصاد تتمثل في أن عمليات اقتسام الوقت تقدم بدائل أقل تكلفة

^١ لقد تم قياس قيمة المنشأة في هذه الدراسة بنموذج Tobin Q، وقياس الأداء المحاسبي من خلال أرباح المنشأة، وخطر المنشأة من خلال الانحراف المعياري لعوائد الملكية.

لتملك الوحدات السياحية والتي قد تبقى بدون استخدام لفترة طويلة كما يحرر قدرا من رؤوس الأموال يمكن أن تستخدم في أوجه أخرى وتجلب عائد أكبر، كما تساعد عمليات اقتسام الوقت في رفع نسب الاشغال في الوحدات السياحية مما يساعد على كفاءة وتشغيل الموارد، كما تتيح عمليات اقتسام الوقت امكانية تدوير رؤوس الاموال المستثمرة في بناء الوحدات السياحية خاصة في حالة بيع حقوق ملكية الوحدات السياحية مجزأة .

كما تساهم عمليات اقتسام الوقت في زيادة الاحتياطي النقدي الأجنبي من خلال التدفقات النقدية من المشتريين الأجانب سواء كان ثمن عقد اقتسام الوقت وملحقاته أو إنفاق الأجانب على السلع والخدمات المختلفة. كما يوفر نظام اقتسام الوقت أنواع عديدة من الفرص الاستثمارية، وفرص لتوسيع قاعدة ملكية أصول اقتسام الوقت، كما يوسع من خيارات أصحاب الدخول الأدنى مما يؤدي إلى تحسين عدالة التوزيع.

ومما سبق يتضح أن لعمليات اقتسام الوقت آثار عديدة على كل الأطراف التي تتعامل معها. فمن حيث المنشأة نجد أن هناك حدا معيناً لعمليات اقتسام الوقت ينبغي عدم الزيادة عنها حتى لا تقل أرباح المنشأة وتقل قيمتها، كما يؤدي إلى إنعاش المواسم السياحية لها. كما أن الطرف الثاني من عقد اقتسام الوقت -المشتري - يتأثر به سواء بالإيجاب من حيث الحصول على عطلة رخيصة الثمن مقارنة بقضاء العطلة في وحدات سياحية ليس بنظام اقتسام الوقت. أو قد يتأثر بالسلب في حالة تضليله من خلال المسوق لعقد اقتسام الوقت، وترى الباحثة أن ذلك يمثل عيباً جوهرياً في عقود اقتسام الوقت، ويمكن التغلب عليه من خلال التزام الشركات المسوقة بالميثاق الأخلاقي من جهة، وقيام المنتفع بالقراءة المتأنية للعقد من جهة أخرى. وبالتالي يحاول بقدر الإمكان تجنب الوقوع في عمليات تضليل. بالإضافة إلى زيارة الموقع الذي توجد فيه الوحدة السياحية محل عقد اقتسام الوقت قبل توقيع العقد.

كما اتضح أن لعمليات اقتسام الوقت آثاراً إيجابية كبيرة على الاقتصاد، من حيث انتعاش الاقتصاد السياحي وزيادة الدخل القومي وزيادة الفرص الاستثمارية، ولكن بهذه الآثار الإيجابية الكبيرة على الاقتصاد ينبغي دراسة عمليات اقتسام الوقت في مصر، وآثارها على الاقتصاد المصري. ولكن قبل معرفة الوضع في مصر ينبغي معرفة التحديات التي تواجه عمليات اقتسام الوقت كمحاولة للتغلب عليها وهو ما سيتضح فيما يلي:

٦-١ التحديات التي تواجه عمليات اقتسام الوقت

بظهور عمليات اقتسام الوقت واجهت تحديات عديدة حيث أوضح Woods (2001) أن أهم التحديات المرتبطة بها وينبغي مواجهتها بشكل يؤثر إيجاباً عليها هي سمعة هذه العمليات، حيث التصق بها العديد من الممارسات الخاطئة، مما أضر ليس بسمعة الشركة أو المنشأة التي تقدم هذه العمليات ولكن بسمعة هذه العمليات ذاتها. كما أن تدريب الموظفين في شركات السياحة لفهم عمليات اقتسام الوقت والتعامل فيها بشكل سليم يمثل أحد أهم التحديات. بالإضافة إلى تفتين العلاقة بين

المنشأة السياحية التي تقدم عمليات اقتسام الوقت أو الشركات المسوقة والمشتري المنتفع بهذه العمليات.

كما أوضح (Woods 2001) أن تحديد التكاليف المختلفة في عقد اقتسام الوقت يمثل أحد أهم التحديات، وذلك لندرة المعايير المحاسبية المنظمة لعمليات اقتسام الوقت، مما يجعل من الصعب تحديد تكلفة المبيعات والمصاريف التسويقية والتكاليف الرأسمالية، كما أن ندرة المعايير أو عدم وجودها في بعض البلدان يمثل تحدياً في حد ذاته لأن عدم وجودها يؤدي إلى استخدام المعايير المحاسبية المستخدمة في العمليات التجارية الأخرى وبالقيااس عليها، ثم تطبيقها على عمليات اقتسام الوقت، وهذا يؤدي إلى تباين الممارسات المحاسبية بين المنشآت السياحية المختلفة، وبالتالي صعوبة مقارنة القوائم المالية لهذه المنشآت وعدم القدرة على الاعتماد عليها في اتخاذ القرارات. ويوضح (Woods 2001) أنه بسبب عدم وجود معايير محاسبية يسترشد بها المحاسبون في إعداد القوائم المالية لعمليات اقتسام الوقت فإن هذه العمليات غير مقبولة من قبل العديد من الأسواق المالية.

ومن التحديات الأخرى التي تواجه عمليات اقتسام الوقت تكاليف التقاضي التي تواجه الشركة في حالة اخلالها بالعقد، وأيضاً مستحقات المنشأة السياحية لدى المشتريين وكيفية تحصيلها والنسبة المشكوك فيها، حيث ترتفع هذه النسبة في عمليات اقتسام الوقت بالمقارنة بالعمليات الأخرى لنفس المنشأة، كما يضاف على التحديات مرونة العمليات المقدمة من حيث التبادل سواء أكان محلياً أم دولياً، وبالتالي إمكانية القيام بعمليات اقتسام الوقت على المستوى الدولي تمثل أحد أهم التحديات الحالية والتي ظهرت بوجود شركات التبادل الدولية.

ولقد دمج (Hovey 2002) بين التحديات التي تواجه عمليات اقتسام الوقت والمخاطر حيث أوضح أن أهم المخاطر التي يمكن أن تتعرض لها المنشأة السياحية التي تقدم عمليات اقتسام الوقت هي مخاطر السيولة؛ لأن عقود اقتسام الوقت -عادة- يتم سداد قيمتها على دفعات سنوية مع ارتفاع احتمال نسبة الاقساط غير المسددة وتختلف الكثير من المشتريين عن السداد.

كما أن خطر الأعمال الذي يحيط بهذه العمليات يكون مرتفعاً جداً بالإضافة إلى الأخطار السياسية التي قد تكون لها دوراً كبيراً في تدهور عمليات اقتسام الوقت.

ولقد حصر كل من أبو الفتوح (٢٠٠٨)، وتوفيق (٢٠٠٨) التحديات التي تواجه عمليات اقتسام الوقت في المشكلات التي تواجه المشتريين لعمليات اقتسام الوقت وهي التضليل والخداع الذي يتعرضون له عند اعتزامهم الحصول على عقد اقتسام الوقت. والتضليل يحدث بسبب عدم فهم العديد من المتعاملين مع هذه العقود طبيعة هذه العقود، والاعتقاد بأن كل ما يقال من المسوق هو موجود فعلاً في العقد، وبالتالي لا يهتم كثيراً بقراءة العقد.

كما ميز (Pandy & Rogerson 2014) بين نوعين من التحديات تختلف باختلاف الدولة التي تقام فيها عمليات اقتسام الوقت، حيث أوضح أن التحديات التي تواجه تطبيق عمليات اقتسام الوقت في

الدول النامية تتمثل في كيفية إدارة هذه العمليات وفهمها الجيد بحيث تغتنم الفرص وتبتعد عن التهديدات. كما أن إرضاء العميل أو المشتري يمثل أحد أهم التحديات في هذه الدول، بالإضافة إلى محاولة جعل هذه العمليات لها تأثيرا ايجابيا على اقتصادياتها، وأيضا كيفية التعامل مع السوق السوداء أو الأسواق الموازية للأسواق الرسمية لعمليات اقتسام الوقت.

أما في الدول المتقدمة فإن التحديات تتمثل في كيفية ملائمة عمليات اقتسام الوقت للقوانين المتبعة في البلد، وأيضا مدى تأثير هذه العمليات للممارسات غير الأخلاقية.

ومما سبق يتضح أن هناك العديد من التحديات تختلف باختلاف الدولة التي تتم فيها عمليات اقتسام الوقت، ولكن بغض النظر عن اختلاف الدولة فإن هذه التحديات إما ترتبط بالمنشأة السياحية مقدمة هذه العمليات أو ترتبط بمشتري عقود اقتسام الوقت. ويمكن التغلب على التحديات التي تواجه المنشأة السياحية من خلال محاولة اكتساب الخبرة المناسبة قبل القيام بهذه العمليات، وأيضا تدريب الموظفين للفهم الملائم لهذه العمليات قبل البدء في ممارستها فعليا. وبالنسبة لتحدي عدم وجود معايير محاسبية تنظم الممارسة الفعلية لهذه العمليات فينبغي على المنظمات المهنية محاولة وضع معايير ملائمة لهذه العمليات وتناسب مع حاجة المنشأة التي تقدم هذا النوع من العمليات وهو ما سيتم تناوله في النقاط التالية.

أما بالنسبة للتحديات التي تواجه المشتري لعقود اقتسام الوقت فإن الحل قد يكون من خلال الدولة بحيث تصدر القوانين التي تنظم العلاقة بين البائع والمشتري لهذا النوع من العمليات، مع تفعيل دور وزارة السياحة بحيث تقوم بتوثيق العقود والتأكد من صحتها وعدم الغبن بها. وأيضا إنشاء مكاتب اختصاصية لإرشاد المشتري ونصحهم والعمل على رفع وعيهم، أبو الفتوح (٢٠٠٨). أو يكون الحل من خلال المشتري ذاته بحيث يقوم بتثقيف ذاته عن هذا النوع من العمليات قبل إقدامه على شراء هذه العقود.

وبعد معرفة الجوانب الرئيسة لعمليات اقتسام الوقت ينبغي التعرف على هذه العمليات في مصر من حيث مدى وجودها ومتى ظهرت وكيفية تنظيمها وهو ما سيتضح فيما يلي: -

١-٧ عمليات اقتسام الوقت في مصر

بسبب انتشار وازدهار عمليات اقتسام الوقت في العالم انتقلت هذه العمليات إلى مصر وبدأت في عام ١٩٨٦ حيث بدأت بشركة وحيدة للسياحة ثم ازداد تدريجيا عدد الشركات التي تقدم هذه العمليات، وأوضح توفيق (٢٠٠٨) أنه منذ بداية هذه العمليات في مصر وهي أواخر الثمانينات وأوائل التسعينات تعددت المشروعات والمنشآت السياحية التي تقدم هذه العمليات، وأصبحت عنصرا حيويا من مكونات صناعة السياحة في مصر. حيث اكدت على ذلك أبو علم (٢٠٠٨) وأوضحت أن عدد الملاك والمنتفعين من عمليات اقتسام الوقت سنة ١٩٩٠ كان ١٠٠٠ شخص ثم ازداد هذا الرقم وأصبح عدد المنتفعين ٨٨٥٠٠ سنة ٢٠٠٤، كما أن عدد الوحدات المخصصة لعمليات اقتسام الوقت عام ١٩٩٠

كانت تبلغ ٣٦ وحدة فقط ازدادت إلى ٨٢٥٨ وحدة في سنة ٢٠٠٤ وهذا يدل على نمو وازدهار عمليات اقتسام الوقت في مصر.

وبهذا النمو والازدهار ظهرت الحاجة إلى وجود مجموعة من القوانين المنظمة لهذه العمليات بحيث تقن العلاقة بين أطراف عقود اقتسام الوقت. ومن الجدير بالذكر أنه لم تصدر قوانين تخص عمليات اقتسام الوقت في مصر، ولكن التنظيم كان من خلال قرارات وزارية. وأول قرار وزاري كان برقم ٩٦ لسنة ١٩٩٦ بخصوص شروط وضوابط نظام اقتسام الوقت في المنشآت الفندقية، ثم صدر بعد ذلك القرار الوزاري رقم ٤٧٧ لسنة ٢٠٠٥ بشأن نموذج لعقد بيع حصة بنظام اقتسام الوقت كمعقد نموذجي، ثم صدر قرار وزير السياحة رقم ١١٧ لسنة ٢٠٠٦ بشأن إرجاء تنفيذ القرار ٤٧٧ لسنة ٢٠٠٥، ثم صدر قرار وزير السياحة رقم ٢٥٧ لسنة ٢٠٠٦ بشأن ضوابط البيع الخاصة بالوحدات المخصصة للبيع بنظام اقتسام الوقت، ثم صدر قرار وزاري رقم ٤٠٧ لسنة ٢٠٠٦ بشأن تشكيل لجنة لفض المنازعات والشكاوى الواردة بشأن الوحدات المباعة بنظام اقتسام الوقت، ثم صدر القرار الوزاري رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٧ بشأن تعديل ضوابط البيع بالوحدات المخصصة للبيع بنظام اقتسام الوقت. وأخيرا صدر قرار وزاري رقم ١٥٠ لسنة ٢٠١٠ بشأن شروط وضوابط عمليات اقتسام الوقت في المنشآت الفندقية والقرى والمنتجعات السياحية.

ولقد أوضح القاضي (٢٠٠٨) أن القرارات الوزارية حددت شكل عمليات اقتسام الوقت في شكل إيجار طويل الأجل أو البيع مع تجزئة الملكية بحيث يحتفظ المشتري بالملكية. وهذان النوعان هما نفس النوعان المتعارف عليهما في العالم، حيث النوع الأول هو الإيجار طويل الأجل والذي يتم من خلاله الانتفاع من الوحدة السياحية لمدة معينة تُحدد في العقد، وهنا يمكن تطبيق أحكام عقود الإيجار عليها. أما النوع الثاني هو التملك الزمني مدى الحياة وبالتالي فإن الأحكام الواجبة التطبيق هي الأحكام الخاصة بحق الملكية على الشيوع مع توريث حق الملكية بعد وفاة المشتري. كما أوضح القاضي (٢٠٠٨) أن القرارات الوزارية يمكن استخلاص منها خصائص عقد اقتسام الوقت في أنه عقد غير مسمي بحيث لا يخص اسم معين. وعقد رضائي حيث يكفي لانعقاده وترتيب آثاره عليه اقتران القبول بالإيجاب بين طرفيه. كما أنه عقد تبادلي أو ملزم لأطرافه بالوفاء بالالتزامات التي تنتج عنه. كما أنه عقد مختلط حيث يتكون من عدة عقود اختلطت، بحيث انتجت عقدا واحدا حيث يشتمل على عقد إيجار بالنسبة للإقامة في الوحدة السياحية والانتفاع بها والالتزام بردها في نهاية الفترة المقررة له وهي عادة أسبوع. وأيضا عقد ودیعة بالنسبة للأصول الموجودة في الوحدة السياحية محل العقد. بالإضافة إلى أنه عقد عمل بالنسبة للالتزام بنظافة الوحدة وحراستها. كما أنه عقد بيع لنقل ملكية الوحدة السياحية أو استغلالها واستغلال المرافق المشتركة بالموقع السياحي المخصص لقضاء العطلات.

وبالتالي عقود اقتسام الوقت تطبق عليه أحكام العقود المختلفة التي يشتمل عليها أو يؤخذ العقد كوحدة قائمة بذاتها. وإذا تنافرت الأحكام التي تطبق على كل عقد من العقود الذي يتكون منه يتم تغليب

أحد هذه العقود باعتبارها العنصر الأساسي ويطبق عليه أحكام هذا العقد دون غيره القاضي (٢٠٠٨). ولمنع التشتت بين الأحكام تم إصدار مجموعة من القرارات صادرة من وزارة الاستثمار تمثل أحكام خاصة لهذا النوع من التعاقدات.

وتتميز عمليات اقتسام الوقت في مصر بعدة مزايا، حيث أوضح توفيق (٢٠٠٨) أن هذه العمليات تؤدي إلى زيادة عدد السائحين من الخارج الوافدين على مصر من خلال تبادل العطلات، مما يؤدي إلى انتعاش قطاع السياحة في الاقتصاد القومي. كما تقلل هذه العمليات من الموسمية التي يعاني منها دائماً قطاع السياحة في مصر. كما أن هذه العمليات تجذب السائح مرات عديدة لزيارة مصر بعدد السنوات المتعاقدة عليها في عقد اقتسام الوقت. وأيضاً تشجع الاستثمارات في قطاع السياحة مما يوفر فرص عمل جديدة. كما أنها تشجع السياحة الداخلية في مصر وتوفر دعاية مجانية لها من خلال شركات التبادل العالمية^١، وبسبب هذه المزايا انتشرت وازدهرت عمليات اقتسام الوقت في مصر.

وبالرغم من المزايا العديدة سالفة الذكر إلا أن عمليات اقتسام الوقت في مصر يكتنفها بعض المشكلات أو السلبيات. وترتبط هذه المشكلات بأطراف عقد اقتسام الوقت، حيث أوضحت أبو علم (٢٠٠٨) أن المشكلات التي تواجه المستفيد من العقد - المشتري - تختلف عن المشكلات التي تواجه المستثمر - الشركة - بائعة العقد - وأيضاً تختلف عن المشكلات التي تواجه شركة التسويق وشركات التبادل. كما تختلف عن المشكلات التي تواجه الجهات الرسمية المنظمة لعمليات اقتسام الوقت. وبالرغم من تعدد المشكلات التي تواجه عمليات اقتسام الوقت إلا أن حلول هذه المشكلات تتبلور في إصدار القوانين واللوائح المنظمة لهذه العمليات، وتقنين العلاقة بين الأطراف المختلفة لهذه العمليات، وتحديد السلطة والمسئولية لكل طرف. ولقد أوضحت أبو علم (٢٠٠٨) أن إنشاء مؤسسة تضم كل الأطراف ومنها جمعية حماية المستهلك - المشتري - يمثل أحد حلول هذه المشكلات، بالإضافة إلى الالتزام الأخلاقي بالآداب والسلوكيات المرتبطة بعمليات اقتسام الوقت من حيث البيع والشراء، كما أن توفير المعلومات الكافية والملائمة عن هذه العمليات يمثل أحد الحلول للعديد من المشكلات، مما يصحح صورة هذه العمليات المغلوطة في أذهان العديد من الأفراد.

ومما سبق يتضح أن عمليات اقتسام الوقت متواجدة في مصر منذ ثلاثين عاماً تقريباً وبالرغم من ذلك فإنها لم تصل لمرحلة النضج بعد، وذلك قد يرجع إلى المشكلات العديدة التي تواجه كافة الأطراف المتعاملة مع عمليات اقتسام الوقت مما أعطى صورة سلبية عن هذه العمليات في أذهان الأفراد، ويمكن تطوير هذه العمليات بما يجعلها منظمة داخليا، وذلك من خلال اهتمام الأكاديميين بهذا الموضوع بحيث يتم توفير دراسات حديثة لمتابعة وحل مشكلات عمليات اقتسام الوقت، بالإضافة إلى تدريب الموارد البشرية ذات العلاقة بهذه العمليات بحيث يكونون على قدر المسئولية تجاه الأطراف المتعاملة معهم.

^١ حيث توزع شركات التبادل الدولية دليلاً لكل عضو من أعضائها، مع إصدار مجلة ربع سنوية تحتوي على مميزات الأماكن السياحية التي تتواجد فيها عمليات اقتسام الوقت.

وأيضاً للدولة دوراً كبيراً في حل هذه المشكلات من خلال إصدار قوانين صارمة تنظم العلاقة بين الأطراف المختلفة، وتوفير الآليات المناسبة لتفعيل هذه القوانين، وتوقيع العقوبات والغرامات على المخالفين لبند هذه القوانين. مع إنشاء جهاز أو مؤسسة مستقلة تهتم بهذه العمليات وتحاول حل النزاع الذي قد ينشأ بين الأطراف المختلفة لعمليات اقتسام الوقت. وعند القيام بالمحاولات الجادة لحل المشكلات التي تواجه هذه العمليات، فإن مصر قد تكون في مرتبة متقدمة عالمياً من حيث عقود اقتسام الوقت وذلك لما تتمتع به من مناطق سياحية خلابة لا يمكن منافستها على مستوى العالم. ويتضح مما سبق أن عمليات اقتسام الوقت في ازدهار وانتشار في العديد من بلدان العالم، ودائماً في تطور وتقدم. وبالرغم من ذلك فإن هذا التطور لا يوازيه تطور في المحاسبة عن هذه العمليات مما أدى إلى ظهور فجوة محاسبية بشأن عمليات اقتسام الوقت، لذلك سنتناول في الجزء التالي من البحث أسباب ظهور هذه الفجوة وكيفية قياسها والوسائل والطرق لتضييق هذه الفجوة وهو ما سيتضح فيما يلي.

٢- فجوة المحاسبة عن عمليات اقتسام الوقت

اتضح في الجزء السابق أن العالم يشهد ازدهاراً وانتشاراً لعمليات اقتسام الوقت في القطاع السياحي، وبالرغم من ذلك لم يتواكب مع هذا الانتشار والازدهار اهتمام محاسبي من الهيئات المهنية لتقنين المعالجة المحاسبية لهذه العمليات. مما أوجد فجوة بين وجود عمليات اقتسام الوقت وقصور المعايير المنظمة للمعالجة المحاسبية، سواء من ناحية قياس هذه العمليات والإفصاح عنها. وعند دراسة فجوة المحاسبة بشكل عام اتضح أنه من النادر التطرق في أدبيات المحاسبة لفجوة المحاسبة، فلم يتم تناول هذا المفهوم - في حدود علم الباحثة - سوى عام ١٩٩٠م من خلال لجنة المحاسبة والمراجعة الأمريكية المنبثقة من المعهد الأمريكي للمحاسبين القانونيين AICPA¹، حيث أوضحت هذه اللجنة أن فجوة المحاسبة تعبر عن القصور في المعلومات الواردة بالقوائم المالية عن تلبية احتياجات المستخدمين لهذه القوائم، وترجع هذه الفجوة إلى العديد من الأسباب، وتري الباحثة أن أهمها قد يكون عدم قدرة المحاسبين على فهم المعايير لتحقيقها والالتزام بها عند إعداد القوائم المالية، وبالتالي يوجد فجوة بين المعايير المتاحة والممارسة الفعلية لها، وهو ما يطلق عليها (فجوة الممارسة). أو قد يرجع السبب عدم وجود معايير محاسب يمكن الاسترشاد بها لحل كافة المشكلات المحاسبية التي تواجه المحاسبين لمعالجة أحداث اقتصادية معينة. وبالتالي يوجد فجوة بين وجود أحداث اقتصادية ولا يوجد معايير يمكن الاسترشاد والتي يطلق عليها (فجوة معايير).

وبالتطبيق على عمليات اقتسام الوقت فلقد أوضح (Pandy & Rogerson 2014) أن هناك فجوة في البحوث الأكاديمية مرتبطة بعمليات اقتسام الوقت، وما يقوم به قطاع السياحة وتأثيره على الاقتصاد. وتري الباحثة أن هذه الفجوة أنشأت فجوة أخرى وهي عدم استيعاب مدى قدرة عمليات اقتسام

¹ www.aicpa.org

الوقت على التأثير الإيجابي على قطاع السياحة في الاقتصاد، مما قلل من الاهتمام بها وبمزاياها، ومن ثم عدم اهتمام العديد من المنظمات المهنية بإصدار معايير تقنن كيفية القياس والإفصاح عنها. فأدى ذلك إلى قصور المعلومات المحاسبية في القوائم المالية بشأن عمليات اقتسام الوقت عن تلبية احتياجات مستخدمي هذه القوائم. وبالتالي ظهرت فجوة محاسبية مرتبطة بهذه العمليات، ويسعى البحث لتضييق هذه الفجوة. وقبل محاولة تضيقها ينبغي معرفة أسباب ظهورها وهو ما سيتضح فيما يلي:

٢-١ أسباب فجوة المحاسبة عن عمليات اقتسام الوقت

من التعريف السابق لفجوة المحاسبة اتضح أنها تمثل القصور في المعلومات المحاسبية الواردة في القوائم المالية عن حاجة مستخدمي هذه القوائم. وبالتالي عند البحث عن أسباب فجوة المحاسبة فإنه ينبغي معرفة أسباب القصور في المعلومات في القوائم المالية. وقد يكون عدم توافر إرشادات كافية لإنتاج المعلومة المحاسبية أحد أهم أسباب هذا القصور، وهذه الإرشادات تتبلور في المعايير المحاسبية. وبالتالي يمكن القول إن أحد أهم أسباب الفجوة المحاسبية بشأن عمليات اقتسام الوقت تتمثل في عدم وجود معايير محاسبية لمعالجة عمليات اقتسام الوقت، أو إذا وجدت هذه المعايير فإنها تكون غير كافية لمعالجة كافة المشكلات المحاسبية المرتبطة بها. وتأسيسا على ذلك فإن فجوة المحاسبة بشأن عمليات اقتسام الوقت تمثل فجوة معايير.

وعند دراسة أسباب فجوة المحاسبة المرتبطة بعمليات اقتسام الوقت والتي اتضح أنها فجوة معايير فينبغي فحص وتحليل المعايير المحاسبية، ولأن هناك العديد من المعايير المحاسبية المطبقة في دول العالم المختلفة فإنه يستوجب التفرقة بين فجوة المحاسبة عالميا ومحليا.

فعلى مستوى معايير المحاسبة الأمريكية يتضح أن قبل عام ٢٠٠٥م كانت المنشآت التي تقدم عقود اقتسام الوقت تعتمد بشكل أساسي على معيار المحاسبة الأمريكي رقم ٦٦^١ (SFAS No. 66) والذي يتناول المحاسبة عن مبيعات العقارات -الأصول العقارية- حيث كان يتم استخدام هذا المعيار كمرشد للمعالجة المحاسبية والتقارير عن عمليات اقتسام الوقت. بالإضافة إلى الاستعانة بمعيار المحاسبة الأمريكي رقم ٦٧^٢ (SFAS No. 67) بشأن المحاسبة عن التكاليف وعمليات الإيجار الأولية للمشروعات العقارية، والذي كان يتم استخدامه كمرشد لتحديد تكاليف عقود اقتسام الوقت، وكيفية الإفصاح عنها. وبالتالي فإن فجوة المحاسبة بشأن عمليات اقتسام الوقت كانت متسعة أمريكيا بشكل كبير قبل عام ٢٠٠٥م، وكانت هناك محاولات جادة من المعهد الأمريكي للمحاسبين القانونيين AICPA، ومجلس معايير المحاسبة المالية FASB لتضييق هذه الفجوة.

حيث قام المعهد الأمريكي للمحاسبين القانونيين عام ٢٠٠٥م بإصدار بيان ٢٠٤-04 (SOP) ويتناول المحاسبة عن عمليات اقتسام الوقت، ويقدم إرشادات ترتبط أكثر بكيفية تحديد التكاليف والمصروفات

¹ SFAS NO. 66, Accounting for Sales of Real Estate.

² SFAS NO. 67, Accounting for Costs and Initial Rental Operations of Real Estate Projects.

³ SOP 04-2, Accounting for Real Estate Time-Sharing Transactions.

المختلفة المرتبطة بعمليات اقتسام الوقت، ويمثل هذا البيان تعديلا لبعض بنود معيار المحاسبة الأمريكي رقم ٦٧ (SFAS No. 67).

كما قام مجلس معايير المحاسبة المالية FASB بإصدار المعيار رقم ١٥٢^١ (SFAS NO. 152) والذي يتناول المحاسبة عن عمليات اقتسام الوقت على الأصول العقارية، ولقد ألزم هذا المعيار الشركات التي تعمل في مجال اقتسام الوقت بالالتزام بهذا المعيار في القوائم المالية الصادرة بعد ١٥ يوليو ٢٠٠٥. وبالرغم من المحاولات الأمريكية لسد أو تضيق هذه الفجوة إلا أن هذه الفجوة مازالت منتشرة في البلدان الأخرى والتي لا تطبق المعايير الأمريكية.

ففي دول الاتحاد الأوروبي وبالرغم من أنها الرائدة في عمليات اقتسام الوقت (Haylock 1994) إلا أن المنظمات المهنية الأوروبية لم تهتم كثيرا بإصدار معايير محاسبية مرتبطة بهذه العمليات بحيث يمكن الاسترشاد بها عند القيام بالمعالجة المحاسبية لهذه العمليات، ولم يتم الاهتمام بهذه العمليات إلا من خلال المنظمة الأوروبية لعمليات اقتسام الوقت^٢ OTE وذلك بوضع نظام محاسبي موحد لعمليات اقتسام الوقت على الأصول العقارية على مستوى دول الاتحاد الأوروبي (Folly 2005). ولكنها غير كافية ولم تتناول كافة المشكلات المحاسبية التي تنتج من هذه العمليات.

أما على المستوى الدولي فإن مجلس معايير المحاسبة الدولية IASB لم يصدر معيارا لمعالجة عمليات اقتسام الوقت، وذلك يبرر وجود فجوة محاسبية على المستوى الدولي بشأن هذه العمليات. ولكن يبذل مجلس معايير المحاسبة الدولية جهودا منذ سنة ٢٠١٢ لإصدار معيار دولي أمريكي لمعالجة الإيرادات والتي قد يتناول فيها عمليات اقتسام الوقت^٣، ويسعى هذا المعيار لتطوير معيار موحد للإيرادات يجمع بين المبادئ المحاسبية الأمريكية المقبولة قبولا عاما GAAP، ومعايير التقارير المالية الدولية IFRS. كما يهدف إلى إحلال هذا المعيار محل معايير الإيرادات الأمريكية والدولية المستخدمة حاليا. وبالتالي هناك جهودا لتضييق فجوة المحاسبة عن عمليات اقتسام الوقت دوليا وذلك لاتساعها في الوقت الحالي.

أما على المستوى العربي فإن فجوة المحاسبة عن عمليات اقتسام الوقت متسعة جدا لأن معظم الدول العربية التي ينتشر ويزدهر لديها عمليات اقتسام الوقت^٤ لم تشر من قريب أو بعيد إلى المعايير المحاسبية التي من الممكن استخدامها عند المعالجة المحاسبية لهذا النوع من العمليات، حيث لم نجد في معايير المحاسبة المصرية أي إشارة عن كيفية المعالجة المحاسبية لعمليات اقتسام الوقت. وأيضا لا توجد أي إشارة في معايير المحاسبة اللبنانية والإماراتية حيث تنتشر هذه العمليات فيهما بشكل كبير.

¹ SFAS NO. 152, Accounting for Real Estate Time-Sharing Transactions.

² OTE, Organization for Timeshare in Europe

³ بالرغم من أن المشاورات لإعداد هذا المعيار بدأت بين مجلس معايير المحاسبة الدولية ومجلس معايير المحاسبة المالية منذ ٢٠١٢ إلا أنه لم يصدر حتى الآن، وما زال مشروع معيار Exposure Draft الدول العربية التي ينتشر فيها عمليات اقتسام الوقت هي مصر ولبنان والمملكة العربية السعودية والإمارات العربية المتحدة.

أما في المملكة العربية السعودية فلقد تم إصدار رأي وليس معيار من لجنة معايير المحاسبة المالية التابعة للهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين SOCPA عام ٢٠٠٧م، والذي طلب من المنشآت السياحية التي تقدم عمليات اقتسام الوقت أن تعد قوائمها المالية وفقاً لهذا الرأي.

ومما سبق يتضح أن معظم الدول التي تتعامل مع عمليات اقتسام الوقت ليس لديها معايير محاسبية يمكن الاسترشاد بها عند إعداد القوائم المالية عن هذه العمليات، وهذا يدل على اتساع الفجوة المحاسبية في هذه البلدان، كما يدل على أن أهم سبب لظهور هذه الفجوة هو عدم توافر معايير، وإذا توافرت فإنها تكون غير كافية.

والسبب في عدم توافر معايير محاسبية مرتبطة بعمليات اقتسام الوقت قد يرجع إلى الاعتقاد بأنه يمكن الاعتماد على المعايير المحاسبية بشكل عام وغير المخصصة لعمليات اقتسام الوقت عند إعداد التقارير المالية لهذا النوع من العمليات. بالإضافة لعدم إدراك أهمية هذا النوع من العمليات على قطاع السياحة وعلى الاقتصاد بشكل عام بسبب الطبيعة المعقدة لعمليات اقتسام الوقت، مما أدى إلى وجود فجوة أكاديمية ومحاسبية واقتصادية لهذا النوع من العمليات.

ولأن معرفة الأثر الإيجابي لعمليات اقتسام الوقت تبدأ من المعالجة المحاسبية السليمة له في القوائم المالية فتري الباحثة أن عدم وجود هذه المعايير أدى إلى عدم القدرة على تحديد وقياس أثر هذه العمليات على الاقتصاد مما قلل الاهتمام به سواء في البحوث الأكاديمية أو على مستوى المنظمات المهنية مما وسع الفجوة المحاسبية المرتبطة به أي أن المشكلة مرتبطة ببعضها. ويسعى البحث إلى اقتراح الوسائل والطرق الممكنة لتضييق هذه الفجوة ولا يمكن اقتراح هذه الوسائل إلا بعد قياس هذه الفجوة وهو ما يسعى إليه البحث فيما يلي.

٢-٢ قياس فجوة المحاسبة عن عمليات اقتسام الوقت

إن فجوة المحاسبة تمثل القصور في المعلومات المحاسبية عن تلبية احتياجات مستخدمي هذه المعلومات، ويمكن بلورة ذلك في الفرق بين العرض والطلب للمعلومات المحاسبية، وبالقياس على الفجوة المحاسبية عن عمليات اقتسام الوقت اتضح أن السبب الأساسي في وجود فجوة المحاسبة هو عدم توافر معايير يُسترشد بها عند القيام بالمعالجة المحاسبية لعمليات اقتسام الوقت، أو إذا وجدت فإنها غير كافية لمعالجة كافة المشكلات التي قد تظهر أثناء المحاسبة عن هذه العمليات أي أنها فجوة معايير، وبالتالي فإن فجوة المحاسبة هنا تمثل الفرق بين المعايير المحاسبية المتاحة حالياً التي تعالج عمليات اقتسام الوقت، والتي تمثل العرض. والمعايير المطلوبة لحل المشكلات المحاسبية المرتبطة بعمليات اقتسام الوقت، والتي تمثل الطلب. وسنتناول في النقاط التالية جانبي العرض والطلب:

٢-٢-١ المعايير المتاحة لمعالجة عمليات اقتسام الوقت

تتخصر المعايير المتاحة لمعالجة عمليات اقتسام الوقت في معيار المحاسبة الأمريكي رقم ١٥٢ (SFAS NO.152) بالإضافة إلى إصدار المعهد الأمريكي للمحاسبين والمراجعين SOP 04-2 وذلك

على مستوى دول العالم. أما على مستوى الوطن العربي ومصر فلا يوجد معايير محاسبية تعالج عمليات اقتسام الوقت، ولكن يوجد رأى للجنة معايير المحاسبة التابعة للهيئة السعودية للمحاسبين والمراجعين SOCPA. أما في مصر فإنه لا توجد أي معايير محاسبية أو آراء توضح كيفية المعالجة المحاسبية لعمليات اقتسام الوقت. وسيتناول البحث المعايير المتاحة في النقاط التالية:

أ- معيار المحاسبة الأمريكي رقم ١٥٢ (SFAS NO.152)

يعتبر معيار المحاسبة الأمريكي رقم ١٥٢ المعيار الوحيد الذي يتناول المعالجة المحاسبية لعمليات اقتسام الوقت بشكل مفصل إلى حد ما، ويمثل هذا المعيار تعديلاً لمعيار المحاسبة الأمريكي رقم ٦٦ و٦٧.

ومن الجدير بالذكر أن المعيار ٦٦ يتضمن المعالجة المحاسبية والتقرير عن عمليات مبيعات الأصول العقارية. أما المعيار ٦٧ فإنه يتضمن المعالجة المحاسبية والتقرير عن اقتناء وتشيد وبيع الأصول العقارية، والمحاسبة عن تكاليف الإيجار والعمليات الأولية للمشروعات المرتبطة بالعقارات. ولقد أوضح مجلس معايير المحاسبة المالية FASB عند مناقشته لهذين المعيارين أن هناك عمليات مستجدة بشأن الأصول العقارية ومنها عمليات اقتسام الوقت، ولم يتم الإشارة إليها في هذين المعيارين من حيث الاعتراف بالإيراد، وخسائر الائتمان، ومعالجة تكاليف البيع. لذلك تم إصدار المعيار رقم ١٥٢ كتعديلات على هذين المعيارين من خلال وضع فقرات تساعد معدي القوائم المالية في تحديد توقيت الاعتراف بالإيراد لعمليات اقتسام الوقت، وكيفية الاعتراف به. بالإضافة إلى تحديد التكاليف والمصروفات المرتبطة بالإيراد.

ب- البيان الأمريكي SOP 04-2

لقد قامت اللجنة التنفيذية لمعايير المحاسبة المالية التابعة للمعهد الأمريكي للمحاسبين القانونيين بإصدار البيان الأمريكي SOP 04-2 والذي يقدم إرشادات للمحاسبة عن مبيعات العقارات بنظام اقتسام الوقت، وتم تفعيله في يونيو ٢٠٠٥. ويحتوي هذا البيان على عدة نقاط توضح المعالجة المحاسبية لعمليات اقتسام الوقت منها:

- يقوم بائع عقد اقتسام الوقت بالاعتراف بأرباح عملية البيع كما في المعيار الأمريكي رقم ٦٦ في حالة أن الوحدة العقارية محل العقد ستصبح مملوكة لمشتري العقد (تملك زمني). أما في حالة أن الوحدة العقارية تؤول في النهاية لبائع العقد فإنه يتم التعامل مع عملية اقتسام الوقت على أنها عقد إيجار.
- الحوافز المقدمة من البائع للمشتري يجب أن تسجل بشكل منفصل كتخفيض لسعر البيع من خلال الزيادة في القيمة العادلة للحافز على المبلغ المدفوع من المشتري.

- عند تجديد عقد اقتسام الوقت للمشتري فيتم اعتباره كعملية بيع منفصلة للفترة الثانية ويتم الاعتراف بالإيراد كما في معيار المحاسبة الأمريكي ٦٦. أما القيمة الأولية للعقارات محل التعاقد تكون كما في الفترة الأولى للعقد.
- بالنسبة للإيراد المستحق والمتوقع عدم تحصيله يتم تقدير هذه النسبة تاريخيا وإحصائيا وتسجل كتخفيض للإيراد في فترة الاعتراف به بكامل قيمة المستحق، أو بنسبة إتمام العقد.
- يحدد بائع عقد اقتسام الوقت تكلفة المبيعات والمخزون - الوحدات العقارية غير المباعة-طبقا لطريقة قيمة المبيعات النسبية Relative sales value method.
- تُحمل التكاليف التي تم تكبدها لبيع عقد اقتسام الوقت كمصروفات فترة.
- في حالة تأجير الفترات غير المتملكة زمنيا والمخصصة لعمليات اقتسام الوقت، يتم المحاسبة عنها كإيرادات عرضية.
- للمحاسبة عن المعاملات الأخرى لعقود اقتسام الوقت غير التملك الزمني، مثل الوحدات ذات الأغراض الخاصة لاقتسام الوقت والتي يتم إنشائها بغرض تسهيل مبيعات العقود، وعمليات اقتسام الوقت بنظام النقاط، ونوادي العطلات، فإنه يتم استخدام نفس إرشادات الاعتراف بالإيراد في حالة التملك الزمني بشرط بيع منفعة اقتسام الوقت للمستخدم النهائي.

ج-المعايير الدولية

بمسح معايير المحاسبة الدولية التي تناولت عمليات اقتسام الوقت، اتضح أنه لا يوجد نص في أي معيار يوضح المعالجة المحاسبية لعمليات اقتسام الوقت، وخاصة معيار المحاسبة الدولي رقم ١٨^١ (IAS No. 18) بشأن الاعتراف بالإيراد. أي أن هناك فجوة محاسبية بشأن هذه العمليات على مستوى المعايير الدولية.

ويسعى حاليا مجلس معايير المحاسبة الدولية IASB إلى عمل معيار مشترك مع مجلس معايير المحاسبة المالية FASB لإصدار معيار يتناول مبادئ الاعتراف بالإيراد، بحيث يمزج بين مبادئ المحاسبة المقبولة قبولا عاما GAAP ومعايير التقرير المالي الدولي IFRS. وعند عرض هذا المشروع في نسخته الأولية للمناقشة اتضح أنه لم يتم الإشارة إلى كيفية معالجة الإيرادات الناتجة عن عمليات اقتسام الوقت. لذلك قامت الجهات المهتمة بتطوير مهنة المحاسبة والمراجعة مثل منشأة Ernst & young للمراجعة بالتعليق على هذا المشروع وتوضيح أنه لم يتناول كيفية الاعتراف بالإيراد في عقود اقتسام الوقت المختلفة، كما طرحت تساؤل عن مدى اختلاف المعالجة المحاسبية باختلاف عقد اقتسام الوقت من حيث كونه عقد على أساس التملك الزمني، أو حق الانتفاع أو النقاط.

¹ IAS NO. 18, Revenue.

كما قامت جهات سياحية أمريكية كبرى مثل شركة Marriott السياحية، وجمعية تطوير المنتجعات الأمريكية¹ ARDA بالتعليق على مشروع هذا المعيار من واقع خبرتهم حيث أنهما من أشهر الجهات التي تتعامل بعقود اقتسام الوقت في الولايات المتحدة الأمريكية. حيث أوضح أن هذا المعيار ينبغي أن يتضمن كيفية المعالجة المحاسبية لعمليات اقتسام الوقت، بالإضافة إلى اقتراح مجموعة من المعالجات المحاسبية للإيرادات، تكلفة المبيعات، وتقويم المخزون.

د- رأى لجنة معايير المحاسبة التابعة للهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين

لقد لاحظت الهيئة السعودية للمحاسبين والمراجعين تزايداً ملحوظاً في عمليات اقتسام الوقت في المملكة العربية السعودية، واتضح أنه لا يوجد معايير توضح كيفية المعالجة المحاسبية لها، لذلك قامت لجنة معايير المحاسبة التابعة لهذه الهيئة في يناير ٢٠٠٧ بإصدار رأي توضح فيه كيفية المعالجة المحاسبية لعمليات اقتسام الوقت. ويحتوي هذا الرأي على عدة نقاط منها:

- يتم إثبات إيرادات المبيعات عن الفترات المباعة في حالة سداد قيمة العقد بالكامل بالمبلغ الصافي، بعد استبعاد كافة التكاليف التي يتحملها البائع للتعاقد أو أي خصم يمنحه البائع للمشتري، وذلك بشرط أن ينقل البائع منفعة الوقت والمخاطر الجوهرية المرتبطة بالمنفعة إلى المشتري ولا يوجد التزامات جوهرية على البائع بخلاف ما قد يتعلق بالإدارة والصيانة والنظافة، وأي حافز يقدمه البائع للمشتري وينص عليه في عقد المشاركة بالوقت. ويتم إثبات المبالغ المقدمة التي يدفعها المشتري مقابل الإدارة والصيانة والنظافة كإيرادات مؤجلة عند تحصيلها وتوزع على السنوات حسب استحقاقاتها. أما في حالة سداد قيمة العقد على أقساط يتم إثبات الإيراد بالقيمة الحالية للتدفقات النقدية الناتجة من البيع باستخدام معدل العائد السائد في السوق في تاريخ التعاقد.

- إذا كان عقد البيع يلزم البائع بتحمل مصروفات الإدارة والصيانة والنظافة والمحافظة على العقار، يتم تقدير إجمالي تلك المصروفات على مدار مدة العقد وتخصم القيمة الحالية لها من الإيراد وتثبت في حساب خاص لمقابلة هذه المصروفات. وإذا اختلفت المبالغ الفعلية للمصروفات التي يلتزم بها البائع عن المبالغ المقدرة لها، يتم معالجة الفرق في قائمة الدخل كمصروفات أو إيرادات حسب الحال.

- في حالة احتمال عدم تحصيل جزء من الإيراد المستحق يتم تقدير هذا الجزء واعتباره كديون مشكوك في تحصيلها عند الاعتراف بالإيراد، ويتم تخفيض الإيراد المستحق بقيمة مخصص الديون المشكوك في تحصيلها، وينبغي إعادة تقدير المخصص في نهاية كل سنة مالية.

- يتم تحديد تكلفة المبيعات من خلال تحديد التكاليف الكلية للعقار أو الجزء المخصص للبيع بنظام اقتسام الوقت، ثم تحديد تكلفة المباع منها خلال السنة، وتحديد تكلفة الجزء غير المباع حتى نهاية تلك السنة. وتشتمل التكاليف الكلية للوحدات المعدة للبيع بنظام اقتسام الوقت كل التكاليف التي تحملها البائع حتى تصبح الوحدات صالحة لاستخدام المشتري. وإذا كان هناك جزء من الوحدات لم

¹ American Resort Developing Association

يكتمل يتم تقدير التكاليف اللازمة للإكمال وإضافتها إلى التكاليف الفعلية. وبعد تحديد التكلفة الكلية يتم تخصيص تلك التكلفة بين الجزء من العقار المخصص للبيع بنظام اقتسام الوقت، وأي جزء آخر من العقار يخصص لأي غرض آخر.

- يتم تحديد إيرادات المبيعات الكلية من خلال تقسيم الجزء من العقار المخصص للبيع بنظام اقتسام الوقت إلى فئات حسب الوحدات، أو الفترات الزمنية التي يمكن بيعها، ثم يتم جمع حاصل ضرب كل فئة من فئات وحدات اقتسام الوقت في سعر البيع المحدد لها.

- يتم استخدام نسبة التكلفة الكلية إلى المبيعات الكلية كأساس لحساب تكلفة الفترات المباعة وتكلفة الفترات غير المباعة، وذلك بقسمة التكلفة الكلية المخصصة للجزء من العقار المعد للبيع بنظام اقتسام الوقت على المبيعات الكلية المتوقعة منه. وتحسب تكلفة المبيعات الفعلية باستخدام نسبة التكلفة الكلية إلى المبيعات الكلية وذلك بضرب النسبة في صافي مبيعات الفترة من الوحدات بنظام اقتسام الوقت. وتحسب تكلفة الوحدات غير المباعة بالتكلفة الفعلية.

- تحمل مصاريف التسويق والبيع للوحدات المعدة للبيع بنظام اقتسام الوقت على دخل الفترة بالكامل ولا يخصص منها أي مبلغ للوحدات غير المباعة المخصصة لاقتسام الوقت.

- في حالة إشغال الوحدات في الفترات التي لم يتم بيعها بنظام اقتسام الوقت بالتأجير أو بأي صورة أخرى، فإنه يجب المحاسبة عن صافي إيرادات الاستغلال بعد خصم المصاريف الإضافية بطريقة عَرَضِيَّة. ثم يتم تخفيض به تكلفة الوحدات غير المباعة من الوحدات المعدة للبيع بنظام اقتسام الوقت.

- وبالنسبة للعرض والإفصاح فينبغي أن تعرض قائمة المركز المالي للبائع إجمالي رصيد الوحدات غير المباعة بالتكلفة الفعلية، وإجمالي أوراق القبض من مبيعات اقتسام الوقت مطروحا منها مخصص الديون المشكوك في تحصيلها والعائد غير المكتسب. كما ينبغي أن تعرض قائمة التدفقات النقدية التغير في أوراق القبض، وكذلك التغير في الوحدات غير المباعة (المخزون) كأحد عناصر التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية. بالإضافة إلى بعض العناصر التي يتم الإفصاح عنها في الإفصاحات المتممة للقوائم المالية مثل فترات استحقاق الإيراد المستحق وأسس الاعتراف بالأرباح.

وبعد عرض المعايير والآراء المتاحة والتي تعمل كإرشادات للمعالجة المحاسبية لعمليات اقتسام الوقت والتي تمثل جانب العرض، يتضح أنها تنحصر في بيان ومعيار المحاسبة الأمريكي، ومعيار المحاسبة الدولي، بالإضافة إلى رأي لجنة معايير المحاسبة التابعة للهيئة السعودية للمحاسبين والمراجعين. كما اتضح أنه لا يوجد أي معايير مصرية تناولت موضوع اقتسام الوقت.

ولقياس فجوة المحاسبة ينبغي مقارنة المعايير المتاحة مع جانب الطلب، والذي يمكن أن يتبلور في المشكلات المحاسبية التي تظهر عند معالجة عمليات اقتسام الوقت وتحتاج لمعايير يتم الاسترشاد بها لحل هذه المشكلات محاسبيا، وذلك كما يلي:

٢-٢-٢ المشكلات المحاسبية لعمليات اقتسام الوقت

هناك العديد من المشكلات المحاسبية التي تواجه المحاسبين عند القيام بالمعالجة المحاسبية لعمليات اقتسام الوقت ولكن يمكن بلورة أهمها في القياس والاعتراف بعمليات اقتسام الوقت والإفصاح عنها عملي النقاط التالية:

أ- القياس والاعتراف بعقود اقتسام الوقت

يمثل القياس والاعتراف بالعناصر المرتبطة بعمليات اقتسام الوقت أحد أهم المشكلات التي تواجه المحاسبين، فعند قياس الإيراد والاعتراف به ينبغي أولاً تحديد نوع عقد اقتسام الوقت، حيث اتضح سابقاً أن كل من (Hovey(2002؛ أبو الفتوح (٢٠٠٨) أوضحاً أن أهم وأشهر أنواع عقود اقتسام الوقت تتبلور في العقود على أساس الملكية الكاملة، أي انتقال ملكية الوحدة العقارية للمشتري في شكل تملك زمني. أما النوع الثاني فيتمثل في العقود على أساس حق الانتفاع لمدة محددة لعدد من السنوات يتراوح من ١٠ إلى ٥٠ سنة. وعلى أساس نوع العقد يتم قياس الإيراد والاعتراف به. ومن تحليل الإرشادات المستخدمة في قياس الإيراد والاعتراف به والتي في شكل معيار أو بيان أو رأي، فلا يوجد تفرقة بين أنواع عقود اقتسام الوقت عند القياس والاعتراف بالإيراد. كما أن المعايير الأمريكية ركزت على الاعتراف بالإيراد دون النظر لكيفية قياسه.

وبالإضافة إلى قياس الإيراد والاعتراف به توجد مشكلة كيفية القياس والاعتراف بتكلفة الوحدات المباعة محل عقود اقتسام الوقت، والتي تتمثل في الحصص الزمنية التي يحصل عليها مشتري العقد. وأيضاً كيفية القياس والاعتراف بتكلفة الوحدات غير المباعة والتي تتمثل في مخزون آخر الفترة. وتحليل المعايير سألقة الذكر اتضح أن المعايير الأمريكية لم توضح كيفية القياس سواء لتكلفة البيع أو تكلفة المخزون، ولكن أشار رأي لجنة معايير المحاسبة السعودية إلى كيفية القياس والاعتراف لهما. كما أن قياس المصروفات المختلفة المرتبطة بعقود اقتسام الوقت والاعتراف بها تمثل مشكلة مرتبطة بعقود اقتسام الوقت، خاصة عندما يحصل عليها بائع العقد مقدماً ثم يقوم بإنفاقها لاحقاً، أو يكون في بنود العقد أن يتحملها البائع. ولقد اتضح أن المعايير الأمريكية لم تركز على القياس، أما رأي اللجنة السعودية لمعايير المحاسبة قامت بالإشارة إليها بشكل بسيط.

ب- الإفصاح المحاسبي عن عمليات اقتسام الوقت

بعد مشكلة القياس والاعتراف بالعناصر المرتبطة بعمليات اقتسام الوقت تأتي مشكلة كيفية الإفصاح عن هذه العمليات وذلك تطبيقاً لمبدأ الإفصاح الكافي. وتكمن المشكلة في كيفية الإفصاح، بمعنى هل يتم الإفصاح ضمن القوائم المالية، أم يتم الإفصاح في تقرير منفصل كتقرير قطاعي. وفي هذه الحالة يتم النظر لعمليات اقتسام الوقت كنشاط منفصل أو قطاع منفصل عن باقي أنشطة المنشأة التي تقدم عقود اقتسام الوقت. وبالنظر للمعايير سألقة الذكر يتضح أن المعايير الأمريكية لم توضح بشكل تفصيلي العناصر التي يتم الإفصاح عنها، أما رأي اللجنة السعودية لمعايير المحاسبة فإنها فصلت بين

العناصر التي يتم الإفصاح عنها في القوائم المالية والعناصر التي يتم الإفصاح عنها في الإيضاحات المتممة للقوائم المالية. ولم يتم ذكر مدى إمكانية الإفصاح في تقرير منفصل عن القوائم المالية كتقرير قطاعي.

ومما سبق يتضح أن أهم المشكلات التي ترتبط بعمليات اقتسام الوقت هي مشكلات القياس والاعتراف، والإفصاح. كما اتضح أن المعايير المتاحة استطاعت أن تحل جزء من تلك المشكلات وليست كلها. وكما اتضح سابقا أن المعايير المتاحة معايير أمريكية أو رأي للجنة معايير المحاسبة السعودية، أي أنه لا يوجد أي معايير محاسبة مصرية تعالج المشكلات المرتبطة بعمليات اقتسام الوقت. ويترتب على ذلك أن عند قياس فجوة المحاسبة بشأن عمليات اقتسام الوقت عالميا فإن المعايير المحاسبية الأمريكية والدولية المقترحة غير كافية لسد هذه الفجوة، وبالتالي هناك فجوة محاسبية عالميا، أما على المستوى العربي فإنه لا يوجد معايير محاسبة على المستوى العربي تتناول عمليات اقتسام الوقت، ولكن هناك رأي للجنة معايير المحاسبة السعودية، ولكنها أيضا غير كافية لسد هذه الفجوة. أما بالنسبة لمصر فلا يوجد معايير محاسبية تتناول هذا النوع من العمليات، وبالتالي يمكن القول أن الفجوة المحاسبية لعمليات اقتسام الوقت في مصر أكثر إتساعا من هذه الفجوة عالميا، ولا يوجد أي محاولات في الوقت الحاضر لسد هذه الفجوة أو تضييقها.

وتأسيسا على ما سبق يمكن اشتقاق فرض البحث الأول.

الفرض الأول: توجد فجوة محاسبية بشأن عمليات اقتسام الوقت في مصر.

لذلك يهدف البحث في الجزء التالي لتقديم إطار مقترح للمعالجة المحاسبية لعمليات اقتسام الوقت في مصر كوسيلة لتضييق الفجوة المحاسبية بشأن تلك العمليات.

٣-الإطار المقترح لمعالجة عمليات اقتسام الوقت في مصر

من قياس فجوة المحاسبة لعمليات اقتسام الوقت اتضح أن هذه الفجوة متسعة بشكل كبير في الدول التي ليس بها معايير محاسبية تعمل كمرشد للمعالجة المحاسبية لهذه العمليات من حيث القياس والاعتراف والإفصاح، ومن هذه الدول مصر. وبالرغم من ظهور عمليات اقتسام الوقت في مصر منذ الثمانينات من القرن الماضي وازدهرت في الوقت الحالي إلا إنه لا يوجد أي اهتمام بها من الناحية المحاسبية.

ومن الجدير بالذكر أن تنظيم عمليات اقتسام الوقت في مصر يتم من خلال مجموعة من القرارات الصادرة من وزارة السياحة سألقة الذكر وكان آخرها القرار ١٥٠ لسنة ٢٠١٠م والذي بموجبه تم إلغاء القرارات السابقة الصادرة عن الوزارة لهذا القرار. ولا يحتوي هذا القرار على أي إشارة إلى المعايير التي ينبغي الالتزام بها من قبل المنشآت السياحية التي تقدم عقود اقتسام الوقت عند إعدادها لقوائمها المالية. كما لم يتم الإشارة إلى السجلات والدفاتر التي ينبغي أن تمسكها هذه المنشآت سوى الإشارة

إلى إلزامها بإمساك دفتر معتمد صفحاته من وزارة السياحة، يتم فيه إثبات البيانات التفصيلية لعملاء اقتسام الوقت وبيانات الوحدة العقارية محل العقد.

وينبغي أن توفر المنشآت السياحية العاملة في مجال اقتسام الوقت معلومات مالية كافية عن هذه العمليات وخاصة المنشآت السياحية المسجلة في بورصة الأوراق المالية المصرية، وبالتالي فإن هذه المنشآت تحتاج لمعايير محاسبية ترشدها لكيفية المعالجة المحاسبية السليمة. ومن ثم تحتاج لإطار محاسبي متكامل يوضح كيفية المعالجة المحاسبية لهذه العمليات، من حيث كيفية قياس بنود هذه العمليات والاعتراف بها محاسبيا، بالإضافة إلى كيفية الإفصاح والبنود الواجب الإفصاح عنها. وهذا ما سيتضح في الإطار المحاسبي المقترح.

وقبل عرض الإطار المحاسبي ينبغي توضيح أهداف هذا الإطار، والمصطلحات الأساسية المرتبطة به من واقع الدراسات السابقة والقرارات الوزارية بشأن عمليات اقتسام الوقت، ثم أخيرا توضيح بنود الإطار من حيث القياس، الاعتراف والإفصاح.

٣-١ أهداف إطار المحاسبة لعمليات اقتسام الوقت

إن الهدف العام لهذا الإطار هو توفير معلومات مفيدة، تكون ملائمة ويمكن الاعتماد عليها من قبل مستخدمي القوائم المالية. وذلك لتحديد أثر عمليات اقتسام الوقت على نتيجة الشركة التي تقدم هذا النوع من العمليات، وعلى مركزها المالي، والتغير في حقوق ملكيتها، وتدفعاتها النقدية. وبالتالي تضيق فجوة المحاسبة بشأن عمليات اقتسام الوقت، ولتحقيق هذا الهدف ينبغي تحقيق أهداف فرعية أخرى وهي:-

- تحديد المعالجة المحاسبية لعمليات اقتسام الوقت في مصر من حيث القياس والاعتراف والإفصاح لهذه العمليات، بما يتمشى مع معايير المحاسبة المصرية، وبما لا يخالف مبادئ المحاسبة المقبولة قبولا عاما.
- توضيح الإجراءات المحاسبية وقواعد الإفصاح التي يمكن استخدامها كمرشد واضح ومفهوم من قبل معدي القوائم المالية في الشركات التي تقدم هذا النوع من العمليات، وبما لا يخالف القوانين المصرية، والقرارات الوزارية ذات العلاقة بهذه العمليات.
- توفير إطار واحد لمعالجة عمليات اقتسام الوقت مما يؤدي إلى تخفيض الاختلافات بين الممارسات المحاسبية لهذه العمليات في قوائم الشركات التي تقدم هذا النوع من العمليات، مما يسهل عملية المقارنة بين هذه القوائم.
- مساعدة الشركات التي تقدم عمليات اقتسام الوقت على تحديد الأثر المالي لهذه العمليات على الشركة، بشكل يتمشى مع القوانين واللوائح المصرية المنظمة لهذا النوع من العمليات، وأيضا يتمشى مع معايير المحاسبة المصرية والدولية.

٣-٢ مصطلحات إطار المحاسبة لعمليات اقتسام الوقت

- لكي يتم فهم الإطار المقترح ينبغي التحديد الواضح للمصطلحات الواردة في هذا الإطار وهي كما يلي:
- اقتسام الوقت: هو منتج سياحي يقوم على تملك وحدة سكنية على أساس الزمن، أو الحصول على حق الانتفاع بها، حيث تقوم الجهة المالكة للوحدة السكنية أو المسوقة لها بتقسيم هذه الوحدة إلى وحدات زمنية متساوية -أسبوع أو أكثر- ويقوم كل شخص بشراء وحدة أو أكثر. وينطوي عقد اقتسام الوقت على الاستفادة من الوحدة السكنية بقدر الوحدة الزمنية التي تم شراؤها، ويمكن تبادلها مع آخرين في مكان آخر. ويكون دور الجهة المالكة أو المسوقة إدارة الوحدات السكنية والإشراف عليها.
 - البائع: مقدم عمليات اقتسام الوقت، حيث حدد القرار الوزاري رقم ١٥٠ لسنة ٢٠١٠ بشأن عمليات اقتسام الوقت أن البائع لعمليات اقتسام الوقت في مصر يقتصر على الشركة المالكة للوحدات العقارية محل عقد اقتسام الوقت والمرخص لها من وزارة السياحة القيام بهذا النوع من العمليات. أو شركات الإدارة الفندقية التي تدير المنشأة السياحية أو المنتجع التي تقع به الوحدات العقارية محل عمليات اقتسام الوقت، وتكون حاصلة على ترخيص وموافقة من وزارة السياحة ومفوض لها رسمياً بوكالة سارية صادرة من الشركة المالكة دون غيرها.
 - المشتري: هو الشخص الذي يشتري عقد اقتسام الوقت وينتفع بالوحدة العقارية السياحية خلال المدة المحددة بالعقد.
 - الوحدة العقارية السياحية: أي عقار أو جزء من عقار سواء أكان يقع في فندق أم منتجع سياحي أم قرية سياحية، مقسم وقت إشغالها السنوي إلى فترات، كل فترة يمكن بيعها بموجب عقد اقتسام الوقت.
 - فترة العقد: هي عدد محدد من أيام السنة عادةً يكون أسبوعاً لكل منتفع أو أسبوعين أو ثلاثة أسابيع على الأكثر، حيث نص القرار الوزاري رقم ١٥٠ لسنة ٢٠١٠ على ألا تزيد مدة العقد الواحد عن ثلاثة أسابيع وقد يكون تاريخ هذه الفترة ثابتاً سنوياً أو متغيراً تبعاً للعقد.
 - أنواع عقد اقتسام الوقت في مصر (نظام البيع): تنحصر أنواع عقود اقتسام الوقت في مصر وفقاً للقرار الوزاري رقم ١٥٠ لسنة ٢٠١٠ في؛ عقود حق انتفاع لمدة محددة من السنة تتراوح بين أسبوع إلى ٣ أسابيع لعدد من السنوات، وتؤول الوحدة العقارية السياحية محل العقد بعد انتهاء سنوات حق الانتفاع إلى المالك (البائع). أما النوع الثاني من العقود يتمثل في بيع حصة زمنية للمشتري (تملك زمني) ويصبح المشتري مالك على الشيوع أي له حق الانتفاع والرقبة. ولم يتم ذكر عقود اقتسام الوقت على أساس النقاط أي أن هذه العقود غير موجودة في مصر.

٣-٣ عناصر إطار المحاسبة لعمليات اقتسام الوقت

قبل التعرض للعناصر الرئيسية لإطار المحاسبة ينبغي معرفة بعض النقاط الأساسية التي تشكل هذا الإطار والتي ينبثق منها الإطار مثل السجلات الأساسية التي ينبغي أن تمسكها الشركات التي تقدم عمليات اقتسام الوقت، والتي تقوم بالتسجيل المالي فيها. بالإضافة إلى العناصر التي يستوجب أخذها في الاعتبار عند التسجيل المحاسبي لعمليات اقتسام الوقت.

كما ينبغي التفرقة بين نوعين من الشركات السياحية التي تقدم عقود اقتسام الوقت، فهناك شركات متخصصة فقط في تقديم عمليات اقتسام الوقت، وهناك شركات أخرى تقدم خدمات عديدة منها بيع عقود اقتسام الوقت. ففي النوع الأول من الشركات فإنه يتم المحاسبة عن عمليات اقتسام الوقت من خلال الإطار المحاسبي المخصص لذلك وينعكس في كافة سجلاتها وقوائمها المالية. أما النوع الثاني من الشركات والذي يكون فيها عقود اقتسام الوقت أحد أنشطتها فإذا انطبق شروط التقارير القطاعية على هذا النشاط فإننا نواجه باحتمالين؛ الاحتمال الأول: أن تكون الشركة مقيدة ببورصة الأوراق المالية وفي هذه الحالة يستوجب على الشركة أن تعد تقريراً قطاعياً لعمليات اقتسام الوقت، ثم يتم عمل قوائم مالية مجمعة لكل أنشطتها. أما الاحتمال الثاني: أن تكون الشركة السياحية غير مقيدة في بورصة الأوراق المالية وبالتالي فإن على الشركة أن تعد تقريراً قطاعياً عن عمليات اقتسام الوقت اختياريًا (معياري المحاسبة رقم (٣٣) التقارير القطاعية). وسيتم الاختصار في هذا البحث على الشركات المسجلة في بورصة الأوراق المالية، حيث أنها الشركات التي تلتزم بتطبيق معايير المحاسبة المصرية.

وسواء تم التقرير عن عمليات اقتسام الوقت في قوائم مالية منفصلة في حالة تخصص الشركة في هذا النوع من العمليات، أو الإفصاح عنها في تقارير قطاعية فإنه ينبغي على الشركة السياحية مراعاة الحفاظ على السجلات والتسجيل المحاسبي بحيث تكون محتوية على التفاصيل التي تسمح بتحديد عناصر الإيرادات والتكاليف والمصروفات المرتبطة بعمليات اقتسام الوقت. كما ينبغي أن تحتفظ الشركات السياحية التي تقدم العديد من الأنشطة منها نشاط اقتسام الوقت بسجلات محاسبية منفصلة عن نشاط اقتسام الوقت، وفي حالة وجود إيرادات أو مصروفات مشتركة ينبغي معرفة نصيب نشاط اقتسام الوقت منها. كما يجب مراعاة أن عقود اقتسام الوقت المسموح بها في مصر تبعاً للقرار الوزاري رقم ١٥٠ لسنة ٢٠١٠م هي العقد المقام على أساس حق الانتفاع لمدة محددة من السنوات، أو العقد المقام على أساس التملك الزمني للوحدة العقارية السياحية محل العقد.

وبناءً على النقاط السابقة يمكن اشتقاق إطار المحاسبة عن عمليات اقتسام الوقت، حيث يحتوي هذا الإطار على عناصر أساسية هي القياس بحيث يتم قياس الإيراد الناتج عن عمليات اقتسام الوقت، وتكلفة هذا الإيراد، وقياس تكلفة الوحدات غير المباعة والمخصصة لعقود اقتسام الوقت. بالإضافة إلى الاعتراف بالحسابات المتعلقة بعمليات اقتسام الوقت. وأخيراً الإفصاح عن عمليات اقتسام الوقت.

٣-٣-١ القياس والاعتراف بعمليات اقتسام الوقت

عندما يتم تناول القياس والاعتراف لعناصر عمليات اقتسام الوقت ينبغي التفرقة بين أنواع عقود هذه العمليات. حيث يختلف القياس والاعتراف لكل نوع من أنواع هذه العقود، وسيتم تناول أولا القياس والاعتراف لعقود اقتسام الوقت على أساس حق الانتفاع، ثم على أساس التملك الزمني كما يلي:

أولاً: القياس والاعتراف لعقود اقتسام الوقت على أساس حق الانتفاع

يمكن النظر لعقد اقتسام الوقت على أساس حق الانتفاع على أنه عقد إيجار (SOP 04-2) حيث يوجد في العقد طرفان بائع العقد وهو المؤجر، ومشتري العقد وهو المستأجر، وللمستأجر في هذا العقد حق استعمال الوحدة العقارية السياحية محل العقد خلال فترة زمنية معينة خلال السنة والتي تتراوح من أسبوع إلى ثلاثة أسابيع ولعدد محدد من السنوات، وفي نهاية مدة العقد على المستأجر إعادة حق استعمالها إلى المؤجر. حيث يحتفظ البائع في هذا العقد بملكية الوحدة العقارية السياحية محل التعاقد، وفي هذه الحالة ينطبق على العقد شروط الإيجار التشغيلي^١ بناءً على معيار المحاسبة المصري رقم ٣٤ الاستثمار العقاري، ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٤٠^٢ (IAS No. 40) بشأن الاستثمارات العقارية، ومعيار المحاسبة الدولي رقم ١٧^٣ (IAS No.17) بشأن عقود الإيجار. وفي هذه الحالة يتم القياس والاعتراف لكل من إيرادات ومصروفات الإيجار وأيضا قياس الأصل المؤجر كما يلي:

أ- القياس والاعتراف بالإيراد

في ظل عقود اقتسام الوقت على أساس حق الانتفاع فإن الإيرادات تتمثل في إيراد إيجار الوحدة العقارية السياحية وتحدد القيمة من خلال عقد مكتوب بين الشركة البائعة (المؤجر)، والمنتفع (المستأجر). ويتم دفع مقابل العقد غالبا على أقساط، مع دفع مصاريف صيانة ومقابل للإهلاك السنوي للوحدة المنتفع بها، ومقابل للإحلال والتجديد. وهذه المصروفات لا تزيد عن ٢% من قيمة العقد وتزداد كل ثلاثة سنوات بنسبة ٥% تبعا للقرار الوزاري رقم ١٥٠ لسنة ٢٠١٠، وتسدد خلال شهري يناير وفبراير من كل عام. وفي حالة الإخطار بعدم الرغبة في الانتفاع بالوحدة العقارية لسنة معينة فيلتزم المنتفع بسداد فقط ٢٥% من مصاريف الصيانة المقررة للعام الذي أخطر عنه.

ويتم الاعتراف بدفعات الإيجار عند استحقاقها كإيراد، ويتم اظهارها في قائمة الدخل للسنة المالية التي استحق فيها الإيجار. كما يتم الاعتراف بالإيراد المتحصل من المستأجر (المنتفع) مقابل مصروفات الصيانة والاهلاك والإحلال والتجديد كإيراد مستحق في شهري يناير وفبراير.

^١ يختلف الإيجار التشغيلي عن الإيجار التمويلي من حيث ملكية الأصل المستأجر أن في نهاية العقد التشغيلي تؤول ملكيته إلى المستأجر، أما في نهاية عقد الإيجار التمويلي فتؤول عادة للمستأجر.

^٢ IAS No. 40, Investment Property.

^٣ IAS No. 17, Leases.

ب- القياس والاعتراف بالتكاليف المرتبطة بالإيرادات

تتمثل التكاليف الأساسية المرتبطة بإيرادات عقود اقتسام الوقت على أساس حق الانتفاع في؛ مصروفات الصيانة التي يتكبدها بائع العقد للحفاظ على الوحدات العقارية السياحية محل التعاقد، بالإضافة إلى مصاريف الإحلال والتجديد لأثاث الوحدة العقارية لكي تظل في نفس حالتها عند تأجيرها. ويفضل أن تعمل الشركة السياحية بائعة العقد احتياطي لمصروفات الصيانة المؤجلة والمصروفات الأخرى المرتبطة بعمليات اقتسام الوقت، ويتجدد هذا الاحتياطي سنويا لمواجهة التجديدات والإحلال والصيانة الدورية والمفاجئة، وينبغي وضع قيود وحدود على التصرف في هذا الاحتياطي Florida Administrative Code.

وبالإضافة إلى مصروفات الصيانة والتجديد والإحلال فهناك مصروفات إهلاك الوحدات العقارية السياحية محل التعاقد، ويتم قياس الإهلاك باستخدام نفس الأسس التي تستخدمها شركة السياحة في إهلاك الأصول المماثلة.

ويتم الاعتراف بالمصروفات المختلفة لعمليات اقتسام الوقت كمصروفات الصيانة والتجديد والإحلال عند حدوثها كمصروفات فترة، وتحمل على الفترة المالية التي حدثت فيها. ومصروفات الإهلاك يعترف بها عند التسوية في نهاية الفترة.

ج- القياس والاعتراف بالوحدة العقارية محل العقد (الأصل المؤجر)

عند قياس الأصول المؤجرة يتم الاسترشاد بمعياري المحاسبة المصري رقم ١٠ بشأن الأصول الثابتة، والمعيار رقم ٣٤ بشأن الاستثمارات العقارية. بالإضافة إلى معياري المحاسبة الدولي رقم ١٦ (IAS No.16) بشأن الممتلكات والمصانع والمعدات، والمعيار رقم ٤٠ (IAS No.40) بشأن الاستثمارات العقارية.

ويقاس الأصل المؤجر (الوحدة العقارية السياحية محل عقد اقتسام الوقت) مبدئياً بتكلفة شرائه مع إدراج التكاليف المرتبطة بعملية الشراء والنفقات اللاحقة. ولقد أجازت المعايير أن يتم قياس لاحق للاعتراف المبدئي للأصل ويتم اختيار نموذج القيمة العادلة^٢ أو نموذج التكلفة.

وعند اختيار نموذج القيمة العادلة في القياس اللاحق للأصول فيتم تحديدها من خلال مثنى مستقل ومؤهل لذلك التقييم. أما في حالة استخدام نموذج التكلفة فيتم القياس اللاحق للأصل من خلال تكلفة الأصل مطروحا منه مجمع الإهلاك وأي خسائر تدهور متراكمة للأصل (حماد، ٢٠٠٦، ص ٢١٨).

وتظهر الأصول العقارية السياحية محل عقد اقتسام الوقت في قائمة المركز المالي للمؤجر - الشركة بائعة العقد - بشكل منفصل عن باقي أصول الشركة، كما ينبغي فصل مجمع إهلاك الأصول المؤجرة عن إهلاك باقي أصول المنشأة.

¹ IAS No. 16, Property, Plant and Equipment.

^٢ عرف المعيار الدولي رقم ١٨ (IAS No. 18) بشأن الإيرادات أن القيمة العادلة هي المبلغ الذي يمكن مبادلة الأصل به أو تسوية التزام بين طرفين مطلعين ومتراضين في معاملة تتم وفقا لآلية السوق.

ولقد أوضح (Hovey 2002) أن عقود اقتسام الوقت على أساس حق الانتفاع تمثل ١٠% تقريبا من إجمالي عقود اقتسام الوقت على مستوى العالم، ولكن النسبة الأكبر لعقود اقتسام الوقت تكون على أساس الملكية (تملك حصة زمنية) وتمثل تقريبا نسبة ٨٥% من إجمالي عقود اقتسام الوقت لذلك سنتناول فيما يلي كيفية المحاسبة عن عقود اقتسام الوقت على أساس الملكية.

ثانياً: القياس والاعتراف لعقود اقتسام الوقت على أساس الملكية

يتم النظر لهذا العقد على أنه عملية بيع لوحدة عقارية سياحية، ولكن هذه الوحدة يتم تقسيمها على أساس الوقت بحيث تقسم إلى حصص زمنية. وبالتالي تكون الحصة في هذا العقد مكانية وهي العقار محل التعاقد، وحصة زمنية وهي المدة الزمنية التي يستفيد فيها مشترى العقد من الوحدة العقارية السياحية، وتتراوح هذه المدة من أسبوع إلى ثلاثة أسابيع تبعا للقرار الوزاري رقم ١٥٠ لسنة ٢٠١٠. وفيما يلي سنتناول القياس والاعتراف لكل من إيراد المبيعات، تكلفة المبيعات، وتكلفة الوحدات العقارية غير المباعة ومعدة للبيع بنظام اقتسام الوقت (المخزون).

أ- القياس والاعتراف بالإيراد

يتحقق الإيراد عند التعاقد على بيع الحصة الزمنية للمشتري، ومن واقع العقد يتم نقل منفعة الوقت والمخاطر الجوهرية المرتبطة بالمنفعة للمشتري - في حدود الحصة الزمنية - ولا يوجد التزامات جوهرية على البائع فيما عدا إدارة الوحدة العقارية السياحية محل التعاقد والصيانة والنظافة وأي خدمات أخرى عليها في العقد.

ويقاس الإيراد في حالة سداد مقابل العقد كاملا وعلى دفعة واحدة بقيمة المقابل المستلم أو المستحق، والمتفق عليه بين البائع والمشتري. وإذا كان هناك تكاليف يتحملها البائع مرتبطة بالتعاقد، أو حوافز مقدمة من البائع للمشتري تسجل بشكل منفصل كتخفيض لسعر البيع (معيار المحاسبة المصري رقم ١١ بشأن الإيراد).

وفي حالة سداد المشتري لمبالغ مقدمة مقابل الإدارة والصيانة وغيرها من الخدمات، فيتم الاعتراف بها كإيرادات مؤجلة في وقت تحصيلها مع توزيعها على سنوات استحقاقها.

أما في حالة سداد قيمة العقد على أقساط فيقاس الإيراد بالقيمة الحالية لهذه الأقساط، وتتحدد القيمة الحالية باستخدام سعر فائدة تقديري، أو يمكن استخدام سعر الفائدة السائد في البنوك التجارية في تاريخ العقد. والفرق بين مجموع الأقساط المسددة من المشتري والقيمة الحالية لهذه الأقساط تمثل إيراد فائدة باستخدام طريقة الفائدة الفعالة¹ (IAS No.18 & 39).

وإذا كان عقد البيع ينص على تحمل البائع لمصروفات الإدارة والصيانة والنظافة والمحافظة على العقار، يجب تقدير إجمالي تلك المصروفات على مدار مدة العقد وتخضم القيمة الحالية لها من الإيراد

¹ IAS No. 39. Financial Instruments: Recognition and Measurement.
IAS No. 18, Revenues.

وتثبت في حساب خاص لمقابلة هذه المصروفات التي يلتزم بها البائع. وعند اختلاف المبالغ الفعلية لهذه المصروفات عن المبالغ التي كانت مقدرة لها، يتم معالجة تلك الفروقات في قائمة الدخل كمصروفات أو إيرادات حسب الحال. (رأي اللجنة السعودية لمعايير المحاسبة)

ومن المعروف أنه في حالة تحصيل ثمن عقد اقتسام الوقت على أقساط فمن المحتمل ألا يتم تحصيل كامل مبلغ الأقساط، لذلك يجب تقدير نسبة من هذه الأقساط، ويعترف بها كمصروف ديون مشكوك في تحصيلها عند الاعتراف بالإيراد. وينبغي إعادة تقدير نسبة هذا المخصص في نهاية كل سنة مالية (SOP 04-2).

ب-القياس والاعتراف بتكلفة الوحدات العقارية السياحية المباعة وغير المباعة (المخزون)

تحدد تكلفة الوحدات العقارية السياحية المباعة وغير المباعة والمخصصة لعقود اقتسام الوقت بطريقة قيمة المبيعات النسبية *Relative sales value method* (SOP 04-2) وفي هذه الطريقة تُحسب تكلفة الوحدات العقارية السياحية المباعة بضرب نسبة التكلفة الكلية إلى المبيعات الكلية في صافي مبيعات الفترة من الوحدات بنظام اقتسام الوقت.

وتحسب هذه النسبة بقسمة التكاليف الكلية للعقار أو الجزء المخصص للبيع بنظام اقتسام الوقت على المبيعات الكلية المتوقعة منه.

وتحدد تكلفة الوحدات غير المباعة (المخزون) بالمتبقي من التكلفة الكلية بعد طرح تكلفة الوحدات المباعة.

وتحدد التكاليف الكلية من خلال كل التكاليف التي يتحملها البائع حتى تصبح الوحدات العقارية السياحية صالحة للاستخدام، وإذا كان هناك جزء من الوحدات غير مكتمل يجب تقدير التكاليف اللازمة لإكمالها وإضافته إلى التكاليف الفعلية.

كما تتحدد المبيعات الكلية بجمع حاصل ضرب كل فترة يمكن بيعها في سعر البيع المحدد لها. حيث يتم تقسيم العقار أو الجزء المخصص للبيع بنظام اقتسام الوقت إلى فترات زمنية والتي يمكن بيعها. ومن الجدير بالذكر أنه لتحديد المبيعات الكلية يجب الأخذ في الاعتبار العوامل التي من المتوقع أن تؤثر على المبيعات الكلية، مثل نسبة عدم التحصيل، والتغيرات في أسعار البيع، ومردودات المبيعات من عقود اقتسام الوقت، وذلك بخصمها من المبيعات الكلية. (رأي اللجنة السعودية لمعايير المحاسبة)

وينبغي الإشارة إلى أن المصروفات البيعية والتسويقية للوحدات العقارية السياحية المعدة للبيع بنظام اقتسام الوقت تحمل على دخل الفترة بالكامل ولا يخصص منها أي مبلغ للوحدات غير المباعة من الوحدات المعدة للبيع بنظام اقتسام الوقت. (رأي اللجنة السعودية لمعايير المحاسبة)

ج-القياس والاعتراف بإيرادات استغلال الفترات غير المباعة بنظام اقتسام الوقت

إذا قام البائع بتأجير الوحدات العقارية السياحية في الفترات التي لم يتم بيعها بنظام اقتسام الوقت خلال السنة أو استغلالها بأي شكل آخر بخلاف البيع بنظام اقتسام الوقت، فيلزم تحديد الإيرادات

الناتجة من هذا الاستغلال والمصروفات المرتبطة به، والاعتراف به كإيرادات عرضية. (IAS No. 18 ; SOP 04-2). ويمكن استخدام صافي الإيراد العرضي بعد خصم المصروفات المرتبطة به في تخفيض تكلفة الوحدات غير المباعة من الوحدات المعدة للبيع بنظام اقتسام الوقت. (رأي اللجنة السعودية لمعايير المحاسبة)

٣-٢ الإفصاح عن عمليات اقتسام الوقت

لتحقيق مبدأ الإفصاح الكافي، ينبغي الإفصاح عن كافة العناصر والبنود المرتبطة بعمليات اقتسام الوقت. ولا تختلف كثيرا متطلبات الإفصاح المحاسبي عن عمليات اقتسام الوقت باختلاف نوع العقد سواء أكان على أساس حق الانتفاع أم على أساس التملك الزمني، إلا في عناصر قليلة. وبغض النظر عن نوع عقد اقتسام الوقت فإن الإفصاح يكون أما في القوائم المالية أو في الإيضاحات المتممة لها، وذلك كما يلي:

أولاً : الإفصاح في القوائم المالية

يتم الإفصاح عن حسابات الأصول والخصوم المرتبطة بعمليات اقتسام الوقت في قائمة المركز المالي. وأيضا الإفصاح عن الإيرادات والمصروفات المرتبطة بعقود اقتسام الوقت في قائمة الدخل. بالإضافة إلى الإفصاح عن التغيرات في الأصول المتداولة والخصوم المتداولة المرتبطة بعقود اقتسام الوقت في الجزء التشغيلي بقائمة التدفقات النقدية وذلك كما يلي:

أ- الإفصاح في قائمة المركز المالي

يتم الإفصاح في قائمة المركز المالي عن البنود التالية:

- الإفصاح عن رصيد الوحدات العقارية السياحية غير المباعة والمخصصة للبيع بنظام اقتسام الوقت (المخزون) بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل معيار المحاسبة المصري رقم (٢) بشأن المخزون، وذلك في حالة عقود اقتسام الوقت على أساس التملك الزمني.
- في حالة عقود اقتسام الوقت على أساس حق الانتفاع يتم الإفصاح عن الوحدات المؤجرة بالتكلفة أو القيمة العادلة (IAS No. 40) بشأن الاستثمارات العقارية.
- الإفصاح عن المدينون وأوراق القبض من مبيعات عقود اقتسام الوقت مطروحا منها مخصص الديون المشكوك في تحصيلها.

- الإفصاح عن الأرباح المؤجلة الناتجة من تحصيل مبالغ مقدمة مقابل مصروفات الصيانة وغيرها من المصروفات ضمن الالتزامات قصيرة الأجل.

ب- الإفصاح في قائمة الدخل

يتم الإفصاح في قائمة الدخل عن البنود التالية:

- الإفصاح عن إيرادات مبيعات عقود اقتسام الوقت على أساس التملك الزمني. وإيرادات الوحدات العقارية المؤجرة بنظام اقتسام الوقت على أساس حق الانتفاع.

- الإفصاح عن تكلفة الوحدات العقارية المباعة بنظام اقتسام الوقت، مع الإفصاح عن التكلفة الكلية والمبيعات الكلية والتي يتم استخدامها في تحديد قيمة المبيعات النسبية.
- الإفصاح عن المصروفات المختلفة المرتبطة بعقود اقتسام الوقت مثل مصروفات البيع والتسويق، بالإضافة إلى المصروفات الأخرى المرتبطة بالوحدات العقارية محل التعاقد مثل مصروفات الصيانة، والإحلال والتجديد والإهلاك وغيرها من المصروفات.
- الإفصاح عن الإيرادات العرضية الناتجة من استغلال الفترات غير المباعة للوحدات العقارية السياحية والمخصصة لعقود اقتسام الوقت. وأيضاً الإفصاح عن المصروفات المرتبط بهذا الإيراد.
- ج - الإفصاح في قائمة التدفقات النقدية
 - الإفصاح عن التغيير في المدينون وأوراق القبض، والمرتبطة بعقود اقتسام الوقت
 - الإفصاح عن التغيير في الوحدات العقارية السياحية المخصصة للبيع بنظام اقتسام الوقت غير المباعة (المخزون).
- ثانياً: الإفصاح في الإيضاحات المتممة
 - يتم الإفصاح عن السياسات المحاسبية المستخدمة في قياس الحسابات المرتبطة بعقود اقتسام الوقت. بالإضافة إلى المعلومات المرتبطة بالحسابات المفصّل عنها في القوائم المالية، ويكون من الضروري الإفصاح عنها لتوفير معلومات ملائمة ويمكن الاعتماد عليها من قبل مستخدمي القوائم المالية. وتتمثل أهم العناصر التي يتم الإفصاح عنها في الإيضاحات المتممة للقوائم المالية ما يلي:
 - الإفصاح عن الترخيص لعمليات اقتسام الوقت وفترة هذا الترخيص.
 - الإفصاح عن طريقة قياس العقارات السياحية المؤجرة بنظام اقتسام الوقت على أساس حق الانتفاع، سواء أكان بالتكلفة أم بالقيمة العادلة.
 - الإفصاح عن الأساليب والافتراضات المستخدمة في تحديد القيمة العادلة، ومدى إرتكازها على عملية تثمين. وفي حالة عدم إمكانية تحديد القيمة العادلة يتم الإفصاح عن الأسباب. (IAS No. 40).
 - إذا تم قياس العقارات المؤجرة بنظام اقتسام الوقت بالتكلفة، فيتم الإفصاح عن أسلوب الإهلاك المستخدم، معدلات الإهلاك، ومجمع الإهلاك. بالإضافة إلى خسائر التدهور لقيمة العقارات إن وجدت (IAS No. 40).
 - الإفصاح عن التغيرات في تقدير نسبة التكلفة الكلية إلى المبيعات الكلية.
 - الإفصاح عن سعر الفائدة المستخدم في تحديد القيمة الحالية للأقساط مقابل عقود اقتسام الوقت المباعة.
 - الإفصاح عن تواريخ تحصيل المدينون، وفترات استحقاق أوراق القبض الناتجة من بيع عقود اقتسام الوقت.
 - الإفصاح عن التكاليف المقدرة اللازمة لإكمال الوحدات العقارية المعدة للبيع بنظام اقتسام الوقت.

- الإفصاح عن الاحتياطات والمخصصات التي يتم تكوينها مقابل مصروفات الصيانة والتجديد والإحلال.

- الإفصاح عن الضمانات المقدمة من البائع للمشتري عن وجدت، من حيث المبلغ المدفوع من الضمان وأي التزامات مالية ناتجة من هذا الضمان. Florida Administrative Code

- الإفصاح عن أي تغييرات تحدث على رصيد مخصص الديون المشكوك في تحصيلها من بداية السنة حتى نهايتها.

ويتضح مما سبق أن المعالجة المحاسبية المقترحة توضح أن القياس والاعتراف المحاسبي لعمليات اقتسام الوقت تختلف باختلاف نوع العقد، فإذا كان العقد على أساس التملك الزمني لوحدة عقارية سياحية لفترة محددة من السنة، فإنها تعامل كعملية بيع لوحدة عقارية، والملكية المنتقلة من البائع للمشتري ملكية زمنية. لذلك تم تطبيق معايير المحاسبة المصرية والدولية والأمريكية وبيانات وآراء المعهد الأمريكي للمحاسبين القانونيين، والهيئة السعودية للمحاسبين والمراجعين والمتعلقة بالقياس والاعتراف لعناصر الإيرادات وتكلفة المبيعات والوحدات غير المباعة زمنياً (الفترة غير المباعة)، وأيضاً المصروفات المختلفة المتعلقة بهذا النوع من العقود.

أما عقود اقتسام الوقت على أساس حق الانتفاع فاتضح أنها تعامل كعقود إيجار تشغيلية، لذلك تم تطبيق معايير المحاسبة المصرية والدولية المرتبطة بعقود الإيجار التشغيلية.

أما بالنسبة للإفصاح عن عقود اقتسام الوقت فلم يختلف كثيراً الإفصاح باختلاف عقود اقتسام الوقت، سوى في كيفية قياس الوحدة العقارية السياحية (الأصل المؤجر) بالتكلفة أو القيمة العادلة في عقود اقتسام الوقت على أساس حق الانتفاع.

وكما أوضحنا سابقاً أنه يفضل للشركات السياحية التي تقدم عمليات اقتسام الوقت كنشاط من مجموعة أنشطة تقدمها وينطبق على هذا النشاط الشروط لجعله قطاع داخل الشركة بناءً على معيار المحاسبة المصري رقم (٣٣) التقارير القطاعية، و¹ (IFRS No. 8) بشأن القطاعات التشغيلية. ويتم الإفصاح عن إيرادات ومصروفات القطاع مع الالتزام بالمعايير السابقة في إطار المعالجة المحاسبية لعمليات اقتسام الوقت، بالإضافة إلى الإفصاح بشكل منفصل عن أصول والتزامات القطاع.

وبعد تحديد المعالجة المحاسبية لعمليات اقتسام الوقت ينبغي معرفة مدى إمكانية تطبيقه، ويتأتى ذلك من خلال قبول المستفيدين من هذه المعالجة لها، وهما المحاسبين الماليين في الشركات السياحية معدي القوائم المالية، ومستخدمي هذه القوائم من مستثمرين ودائنين، بالإضافة إلى الأكاديميين في مجال المحاسبة المالية.

وترى الباحثة أنه مع ثبات العوامل الأخرى على حالها فإن قبول الأكاديميين من جهة والمحاسبين الماليين في شركات السياحة المصرية من جهة أخرى للمعالجة المحاسبية المقترحة سوف ينعكس

¹ IFRS No. 8, Operating Segments.

إيجابا على ملائمة المعلومات المحاسبية وإمكانية الاعتماد عليها من قبل مستخدمي هذه المعلومات أصحاب المصالح في هذه الشركات. وبالتالي يكفي قياس مدى قبول الأكاديميين والمحاسبين الماليين للمعالجة المحاسبية المقترحة. ومما سبق يمكن اشتقاق فروض البحث التالية:

الفرض الأول: توجد فجوة محاسبية بشأن عمليات اقتسام الوقت في مصر.

الفرض الثاني: يلقي الإطار المقترح للمحاسبة عن عمليات اقتسام الوقت قبول غالبية الأكاديميين.

الفرض الثالث: يلقي الإطار المقترح للمحاسبة عن عمليات اقتسام الوقت قبول غالبية المحاسبين الماليين في شركات السياحة المصرية.

الفرض الرابع: لا توجد فروق معنوية ذات دلالة إحصائية بين درجتي قبول الأكاديميين والمحاسبين الماليين.

ولاختبار فروض البحث السابقة سيتم القيام بدراسة تطبيقية على الشركات السياحية المصرية المسجلة في بورصة الأوراق المالية، والأكاديميين في أقسام المحاسبة بكليات التجارة، وذلك كما يلي:

٤- منهجية البحث

لقد اتضح من الدراسة النظرية أن هناك فجوة محاسبية بشأن عمليات اقتسام الوقت. ولقد تم قياس هذه الفجوة من خلال العرض والطلب للمعالجة المحاسبية حيث يتبلور العرض في المعايير المتاحة لمعالجة هذه العمليات. أما الطلب فيتمثل في المتطلبات المحاسبية لمعالجة عمليات اقتسام الوقت، من حيث متطلبات القياس والاعتراف للعناصر المرتبطة بهذه العمليات، بالإضافة إلى متطلبات الإفصاح. واتضح من الدراسة النظرية أن على مستوى معايير المحاسبة المصرية يوجد فجوة محاسبية من حيث القياس والاعتراف والإفصاح. وتهدف الدراسة التطبيقية إلى قياس وتحليل هذه الفجوة في شركات السياحة المصرية.

ولتضييق هذه الفجوة تم اقتراح معالجة محاسبية من واقع معايير المحاسبة المصرية والدولية، والمعايير الأمريكية المرتبطة بعمليات اقتسام الوقت وتهدف الدراسة التطبيقية إلى تحديد مدى قبول هذه المعالجة.

٤-١ تصميم الدراسة التطبيقية

لقد تم اشتقاق أربعة فروض للبحث من الدراسة النظرية، ويختبر الفرض الأول مدى وجود فجوة محاسبية لعمليات اقتسام الوقت في الشركات السياحية المصرية. وسيتم اختبار هذا الفرض بشكل وصفي حيث يتم جمع البيانات من خلال عمل مسح Survey للقوائم المالية وإيضاحاتها المتممة للشركات السياحية المسجلة في البورصة المصرية قطاع السياحة والترفيه، ثم تحليل لمحتوى هذه القوائم وإيضاحاتها لتحديد مدى وجود فجوة محاسبية بشأن عمليات اقتسام الوقت.

ولقد تم اختيار الشركات السياحية المصرية لأنها تمثل القطاع الذي يقوم بعمليات اقتسام الوقت في مصر. كما تم اختيار الشركات المسجلة في بورصة الأوراق المالية المصرية قطاع السياحة والترفيه كعينة انتقائية تحكمية، لأن الشركات المسجلة ينبغي أن تلتزم بمعايير المحاسبة المصرية، حيث يتم مراجعتها من قبل مراقب حسابات مستقل، كأحد شروط التسجيل في البورصة المصرية والاستمرار في التسجيل.^١

أما الفرضين الثاني والثالث فيختبر مدى قبول عيني البحث للإطار المقترح كمعالجة محاسبية لعمليات اقتسام الوقت، وبالتالي يمثل وسيلة لتضييق فجوة المحاسبة عن هذه العمليات في مصر. أما الفرض الرابع فيختبر مدى وجود فروق معنوية بين قبول عيني البحث.

ولاختبار تلك الفروض تم توزيع قائمة استبيان على المحاسبين الماليين في شركات السياحة المصرية، والأكاديميين. لمعرفة مدى قبولهم للمعالجة المحاسبية المقترحة كمعالجة محاسبية قابلة للتطبيق لعمليات اقتسام الوقت، وأنها تمثل أحد الوسائل لتضييق فجوة المحاسبة بشأن هذه العمليات. وسيتم تحليل تلك الفروض إحصائياً، وذلك من خلال تحديد مجتمع وعينة الدراسة، بالإضافة إلى أدوات البحث وأسلوب تحليلها، وأخيراً النتائج التي تم التوصل إليها وذلك كما يلي:

٤-٢ مجتمع وعينة الدراسة

كما أوضحنا سابقاً أن الفروض التي سيتم اختبارها إحصائياً تتناول مدى قبول الإطار المقترح للمعالجة المحاسبية لعمليات اقتسام الوقت. لذلك يتمثل مجتمع الدراسة في المستفيدين والمتعاملين مع هذا الإطار. مثل المحاسبين الماليين في الشركات التي تقدم عمليات اقتسام الوقت، وأصحاب المصلحة مستخدمي القوائم المالية لهذه الشركات، حيث يحتاجون لمعلومات مفيدة تساعدهم في اتخاذ القرارات الاقتصادية المختلفة.

أما عينة الدراسة فتتمثل في المحاسبين الماليين للشركات التي يمكن أن تقدم عقود اقتسام الوقت سواء على أساس الملكية (التملك الزمني) أو حق الانتفاع. حيث تحتاج هذه الشركات لقواعد محاسبية سليمة يتم الاسترشاد بها عند المعالجة المحاسبية لهذه العقود. ولقد أوضح أبو علم (٢٠٠٨) أن عمليات اقتسام الوقت تمثل أحد أهم أنشطة الشركات السياحية في مصر في الوقت الحاضر، خاصة في الأوقات التي تعاني فيها هذه الشركات من ركود في الأنشطة السياحية الأخرى.

لذلك سيتم اختيار المحاسبين الماليين في الشركات السياحية المصرية كعينة انتقائية تحكمية لأغراض البحث. وسيتم التركيز على الشركات المسجلة في بورصة الأوراق المالية قطاع السياحة والترفيه، لأن المحاسب المالي في هذه الشركات يستوجب عليه الالتزام بمعايير المحاسبة، لأن هذه القوائم يتم مراجعتها من خلال مراقب حسابات مستقل.

^١ ضوابط التسجيل في بورصة الأوراق المالية المصرية

كما تتمثل عينة البحث في الأكاديميين خاصة في مجال المحاسبة، والسبب في اختيار تلك العينة هو أهمية رأيهم في مدى قبول الإطار المقترح للمعالجة المحاسبية لعمليات اقتسام الوقت. بالإضافة إلى معرفة مدى قدرة هذا الإطار على التطبيق، وبالتالي قدرته على توفير معلومات ملائمة لقرارات أصحاب المصلحة للشركات السياحية، وأيضاً إمكانية الاعتماد عليها.

ولقد تم وضع مُسلمة في البحث تتضمن أن قبول الأكاديميين والمحاسبين الماليين في شركات السياحة المصرية للإطار المقترح، سوف يوفر دليلاً على قدرة الإطار المقترح للمعالجة المحاسبية على توفير معلومات ملائمة لقرارات أصحاب المصلحة، ويمكن الاعتماد عليها. لذلك تكتفي الباحثة بقياس مدى قبول الأكاديميين والمحاسبين الماليين لهذا الإطار.

٤-٣ أدوات البحث

تختلف أدوات البحث باختلاف الفرض المراد اختباره، فلاختبار الفرض الأول والذي يختبر مدى وجود فجوة محاسبية لعمليات اقتسام الوقت في الشركات السياحية المصرية المسجلة في بورصة الأوراق المالية. تم عمل مسح Survey للقوائم المالية والإيضاحات المتممة لهذه الشركات لسنتي ٢٠١٣ و ٢٠١٤م، ثم تم تحليل محتواها لمعرفة المعالجة المحاسبية المتبعة فيها لعمليات اقتسام الوقت. ومعرفة مدى وضوحها ومدى اختلافها بين الشركات.

أما عند اختبار الفروض من الثاني حتى الرابع والذين يختبرون مدى قبول المحاسبين الماليين في الشركات السياحية، والأكاديميين للإطار المقترح للمعالجة المحاسبية لعمليات اقتسام الوقت، فتم توزيع قائمة تحتوي على هذا الإطار على عيني البحث، حيث تم التواصل وزيارة كافة الشركات السياحية المسجلة في البورصة المصرية، وتم توزيع قائمة الاستبيان على محاسبي هذه الشركات، ولقد تعاون مع الباحثة عشر شركات من أصل سبعة عشر شركة مسجلة في البورصة أي بنسبة ٦٠% تقريباً، ولم تتعاون الشركات الأخرى مع الباحثة. كما تم توزيع تلك القائمة على أعضاء هيئة التدريس ومعاونيهم لقسم المحاسبة جامعتي دمنهور والإسكندرية، وطُلب من عيني البحث تحديد مدى موافقتهم على بنود الإطار المقترح في حضور الباحثة، وبالتالي تم الجمع بين أسلوب الاستبيان والمقابلات الشخصية. ومن الجدير بالذكر أن أسلوب الاستبيان والمقابلات الشخصية يتميز بسهولة تصنيف الإجابات وجدولتها، والمساعدة على جمع معلومات كثيرة بجهد محدود، وتكلفة ملائمة، وأيضاً تحفيز المستجيب على تعبئة القائمة نظراً لسهولة الإجابة وعدم احتياجه إلى وقت طويل لتعبئتها، كما يقلل من الوقوع في الخطأ عند تفسير المعلومات بسبب الإجابة من الباحثة على تساؤلات أفراد العينة عند تعبئتها (حافظ، ٢٠١٢، ص ٤٩)، كما ساعد ذلك على جمع المعلومات عن المعالجة الفعلية في شركات السياحة المصرية لعمليات اقتسام الوقت ومقارنتها بالإطار المقترح.

ومن خلال تحليل ردود المستجيبين على هذه القائمة يتم تحديد مدى قبول عينة البحث لعناصر الإطار المقترح. وبالتالي يمكن تحديد المعالجة المحاسبية المقبولة.

٤-٤ أسلوب تحليل البيانات

كما أوضحنا سابقا أن الفرض الأول للبحث يختبر مدى وجود فجوة محاسبية بشأن عمليات اقتسام الوقت في الشركات السياحية المسجلة في بورصة الأوراق المالية المصرية. وتم تحليل بيانات هذا الفرض وصفا من خلال تحليل محتوى القوائم المالية والإيضاحات المتممة لهذه الشركات، وذلك لتحديد المعالجة المحاسبية التي تقوم بها فعلا تلك الشركات لعمليات اقتسام الوقت، وتحديد هل يوجد إطار مقنن لهذه المعالجة، ومدى تمشى هذه المعالجة مع المعالجة المحاسبية المقترحة والتي تم تحديدها من واقع الدراسة النظرية من خلال المعايير الدولية والأمريكية والمصرية.

أما الفروض من الثاني حتى الرابع والذين يختبرون مدى قبول المعالجة المحاسبية المقترحة كإطار للمعالجة المحاسبية لعمليات اقتسام الوقت، وبالتالي كوسيلة لتضييق فجوة المحاسبة. فتم تحليل بيانات هذه الفروض إحصائيا.

وقبل تحليل بيانات هذه الفروض لمعرفة مدى قبول المعالجة المحاسبية المقترحة كإطار قابل للتطبيق لعمليات اقتسام الوقت في الشركات السياحية المصرية، ينبغي تحديد مدى الثبات والاعتمادية على البيانات المنبثقة من قائمة الاستبيان وذلك من خلال اختبار معامل كرونباخ ألفا Cronbachs Alpha، ويوضح هذا الاختبار مدى مصداقية إجابات أفراد العينة على الأسئلة المقدمة لهم، وتتراوح قيمة المعامل من صفر إلى واحد وكلما زاد المعامل كلما زادت مصداقية البيانات (تشاو، ١٩٩٠). ويوضح الجدول التالي معامل كرونباخ ألفا لعينتي البحث^١.

Reliability analysis – scale (alpha) Reliability Coefficients

عينة الأكاديميين	عينة المحاسبين في شركات السياحة	العينة اختبار المصدقية
٣٦	١٩	عدد المستجيبين
٤٦	٤٦	عدد عناصر المعالجة المحاسبية
٠,٩٦٢٧	٠,٨٨٧٦	معامل الفا

ومن الجدول السابق يتضح أن معامل كرونباخ ألفا لعينتي البحث تبلغ ٠,٨٨٧٦ و ٠,٩٦٢٧ أي أن البيانات تتسم بالمصدقية.

ولتحليل إجابات مفردات عينتي البحث لتحديد المعالجة المحاسبية السليمة لعمليات اقتسام الوقت ملحق رقم ٢، تم إجراء الاختبارات الإحصائية الوصفية Descriptive Statistics ومنها النسب المئوية، والمتوسطات الحسابية، والانحرافات المعيارية، وذلك لمعرفة اتجاه آراء المستجيبين. (عبد الفتاح، ٢٠٠٧). ويوضح الجدول التالي درجة الموافقة لكل بند من بنود المعالجة المحاسبية المقترحة، من حيث القياس والاعتراف والإفصاح عن عمليات اقتسام الوقت لعينتي البحث.

^١ تم الاستعانة ببرنامج SPSS 8

عينة الأكاديميين			عينة محاسبي الشركات السياحية			بنود المعالجة
الاتجاه	الانحراف المعياري	المتوسط المرجح	الاتجاه	الانحراف المعياري	المتوسط المرجح	المحاسبية
أولاً: القياس والاعتراف لعمليات اقتسام الوقت						
موافق	0.6969	4.1667	موافق	1.026	4.0526	١
موافق تماماً	0.504	4.4444	موافق	1.1002	4.1053	٢
موافق	1.0142	4	محايد	1.0457	3.2632	٣
موافق تماماً	0.6068	4.5556	موافق	1.0788	3.9474	٤
موافق	1.2599	4.1111	موافق	1.2236	3.9474	٥
موافق تماماً	0.8656	4.2222	موافق تماماً	0.9459	4.3158	٦
موافق تماماً	0.5989	4.3889	موافق تماماً	0.6306	4.2105	٧
موافق	1.0079	4.1111	موافق	1.026	3.9474	٨
موافق تماماً	0.6068	4.5556	موافق تماماً	0.8307	4.3684	٩
موافق تماماً	0.4543	4.7222	موافق	0.7375	4.1053	١٠
موافق	1.069	4	موافق	1.2566	3.6316	١١
موافق تماماً	0.504	4.4444	موافق	0.9912	3.7368	١٢
موافق تماماً	0.5989	4.3889	موافق	1.2933	3.6842	١٣
موافق تماماً	0.4781	4.3333	موافق	0.8852	3.6842	١٤
موافق	0.6969	4.1667	موافق	1.2865	3.8947	١٥
موافق تماماً	0.5071	4.5	موافق	0.8093	3.8947	١٦
موافق تماماً	0.6878	4.3889	موافق تماماً	0.6118	4.5263	١٧
موافق تماماً	0.6947	4.4444	موافق	0.9582	3.8421	١٨
موافق تماماً	0.5071	4.5	موافق	0.8481	3.9474	١٩
موافق	0.9103	4.1667	موافق	0.8093	3.8947	٢٠
موافق	0.8873	3.8889	موافق	0.7335	3.7368	٢١
ثانياً: الإفصاح عن عمليات اقتسام الوقت						
موافق تماماً	0.504	4.5556	موافق	0.9941	3.8947	١
موافق تماماً	0.5989	4.6111	موافق	0.8342	4.1579	٢
موافق تماماً	0.7559	4.3333	موافق	0.9366	3.8947	٣
موافق تماماً	0.6094	4.5	موافق	1.0457	3.7368	٤
٥ - الإفصاح في القوائم المالية						
موافق تماماً	0.9445	4.2778	موافق تماماً	0.7335	4.2632	١-٥
موافق	0.7908	4.0556	موافق	1.0651	3.6316	٢-٥
موافق تماماً	0.6878	4.3889	موافق تماماً	0.607	4.5789	٣-٥
موافق تماماً	0.9888	4.2222	موافق	0.9113	4.0526	٤-٥
موافق تماماً	0.9888	4.2222	موافق	1.1002	4.1053	٥-٥
موافق تماماً	0.9888	4.2222	موافق	1.1945	3.7368	٦-٥
موافق تماماً	0.8281	4.3333	موافق	0.9912	3.7368	٧-٥

٨-٥	4.1053	0.8093	موافق	4.3889	0.5989	موافق تماما
٩-٥	4.1053	0.6578	موافق	4.5556	0.504	موافق تماما
٦- الإفصاح في الإيضاحات المتممة للقوائم المالية						
١-٦	4	0.8165	موافق	4.5556	0.6068	موافق تماما
٢-٦	4.0526	0.6213	موافق	4.6111	0.4944	موافق تماما
٣-٦	4.0526	0.5243	موافق	4.5556	0.6068	موافق تماما
٤-٦	3.7368	0.9335	موافق	4.4444	0.6068	موافق تماما
٥-٦	4.1579	0.8342	موافق	4.4444	0.7725	موافق تماما
٦-٦	3.8421	0.6882	موافق	4.2222	0.6375	موافق تماما
٧-٦	4.1053	0.5671	موافق	4.5	0.5071	موافق تماما
٨-٦	3.8947	0.9941	موافق	4.5556	0.504	موافق تماما
ثالثا: اسئلة عامة عن الإطار المقترح						
١	4.0526	1.026	موافق	4.1667	0.6969	موافق
٢	4.1053	1.1002	موافق	4.4444	0.504	موافق تماما
٣	3.2632	1.0457	موافق	4	1.0142	موافق
٤	3.9474	1.0788	موافق	4.5556	0.6068	موافق تماما

وبتحليل الجدول السابق يمكن القول أن الاتجاه العام لعينتي البحث تتجه نحو الموافقة أو الموافقة تماما عن كل بنود المعالجة المحاسبية المقترحة لعمليات اقتسام الوقت، كما تم الموافقة على أن هذه المعالجة تمثل أحد الوسائل لتضييق فجوة المحاسبة بشأن عمليات اقتسام الوقت. كما تم الموافقة على أن هذه الإجراءات قابلة للتطبيق وتوفر معلومات ملائمة ويمكن الاعتماد عليها من قبل مستخدمي القوائم المالية.

ولاختبار الفرض الرابع والذي يختبر مدى وجود اختلافات ذات دلالة إحصائية بين درجة موافقة عينتي البحث فتم استخدام اختبار تحليل التباين الأحادي F ويسمى ANOVA. ويوضح الجدول التالي مقارنة متوسطات عينتي البحث باستخدام اختبار F.

مجموع المربعات	درجات الحرية	متوسط المربعات	قيمة (ف) F	مستوى المعنوية
٠,٧٦٤	١٧	٤,٤٩٣	١,٢١٢	٠,٣١٧
١,٠٣٨	٢٨	٣,٧٠٧		
١,٨٠٢	٤٥			

يتضح من الجدول السابق أن مستوى المعنوية تبلغ ٠,٣١٧ أي أكبر من ٠,٠٥ وبالتالي لا يوجد اختلافات ذات دلالة إحصائية بين درجة موافقة عينتي البحث.

^١ لقد تم افتراض أن مستوى المعنوية تبلغ ٠,٠٥

٤-٥ نتائج الدراسة

من العرض السابق لأدوات البحث اتضح أنه لاختبار الفرض الأول تم استخدام تحليل محتوى القوائم المالية والإيضاحات المتممة للشركات السياحية المسجلة في البورصة المصرية. ولقد تم البدء بمسح للقوائم المالية للشركات السياحية المسجلة في بورصة الأوراق المالية المصرية لسنتي ٢٠١٣ و ٢٠١٤، لمعرفة مدى تقديمها لعمليات اقتسام الوقت من واقع تقاريرها المالية، ثم في حالة تقديم الشركة لهذه العمليات يتم تحليل المعالجة المحاسبية لها. ملحق رقم (١)

ولقد اتضح أن هناك ١٧ شركة مسجلة في بورصة الأوراق المالية قطاع السياحة والترفيه. وأن ليس كل الشركات تقدم عمليات اقتسام الوقت، ولكن معظم الشركات اتضح أن أرباحها منخفضة بالمقارنة بالسنوات السابقة، أو تحقق خسائر. لذلك من المحتمل أن تقدم معظم الشركات السياحية المصرية لعمليات اقتسام الوقت في السنوات القادمة، حيث أوضحت أبو علم (٢٠٠٨) أن الشركات السياحية تلجأ لهذا النوع من العمليات في حالة انخفاض أرباحها.

ولقد اتضح من تحليل محتوى القوائم المالية لهذه الشركات أن هناك ثلاثة شركات فقط أفصحت عن تقديمها لعقود اقتسام الوقت وهما شركة رواد مصر، شركة شارب دريمز، وشركة بيراميزا.

ولم تفصح شركتي رواد مصر وشارب دريمز صراحة عن نوع عقود اقتسام الوقت التي يقدمونها، هل تتم على أساس الملكية (التملك الزمني) أو على أساس حق الانتفاع؟ ولكن من تحليل المعالجة المحاسبية لهذه العقود يمكن تحديد نوع هذه العقود وهي على أساس الملكية، أما شركة بيراميزا فأفصحت أن لديها النوعين من عقود اقتسام الوقت.

وبتحليل المعالجة المحاسبية للشركات التي تقدم عمليات اقتسام الوقت على أساس الملكية، اتضح أنه يتم الاعتراف بالإيراد عند انتقال المخاطر والمنفعة الاقتصادية للعميل، ويتم هذا الاعتراف في حالة توقيع العقد وتحصيل قيمة التعاقد كاملة أو على دفعات، ويتم إثباتها في تاريخ التحصيل على إيرادات الشركة دون التقسيم على فترات التعاقد، مع تحصيل مقابل الخدمات التي تؤديها الشركة لعملاء اقتسام الوقت تحت مسمى مصاريف الصيانة، وتكون عن فترات الاستغلال الفعلية.

أما الاعتراف بالإيراد الناتج عن عقود اقتسام الوقت على أساس حق الانتفاع فيتم بمجرد سداد المبلغ بالكامل ويسلم المبنى موضوع العقد للمنتفع من واقع محضر استلام.

ويتضح من تحليل الإيضاحات المتممة للشركات السياحية المصرية التي تقدم عقود اقتسام الوقت أن أسس القياس متشابهة، وتحاول الشركات إلى حد ما أن تلتزم بمعيار الإيراد المصري رقم (١١). ولكن تكمن المشكلة في عرض الأرقام المحاسبية والإفصاح عن عمليات اقتسام الوقت.

ف نجد أن هناك شركات تلتزم بالإفصاح عن إيرادات اقتسام الوقت بشكل منفصل عن باقي إيراداتها، حيث توضح أن هناك فندقا معينا أو وحدات في هذا الفندق مخصصة لعقود اقتسام الوقت. وأكثر من

ذلك فإذا وُجد لدى الشركة النوعان من عقود اقتسام الوقت، فيتم الإفصاح عن إيراد كل نوع من العقود بشكل منفصل.

ومن الملاحظ أن الشركات التي تفصح عن إيراد اقتسام الوقت بشكل منفصل، أيضا تفصح عن التكاليف المرتبطة بهذا الإيراد بشكل منفصل. بالإضافة إلى الإفصاح عن عملاء اقتسام الوقت في الأصول المتداولة منفصلة عن عملاء الخدمات الأخرى التي تقدمها الشركة. ولكنها لا تفصح عن الأصول المعدة لعقود اقتسام الوقت منفصلة عن باقي أصول الشركة. وبالتالي يتم الإفصاح عن هذه الأصول ضمن إجمالي الأصول للشركة، وأيضا يتم الإفصاح عن مجمع إهلاكها ضمن إجمالي مجمع إهلاك أصولها.

وعلى النقيض نجد شركات أخرى تقدم عقود اقتسام الوقت، ويتضح ذلك من تحليل تفاصيل إيراداتها في الإيضاحات المتممة لقوائمها المالية، وبالرغم من ذلك فإن الشركة لم تفصح عن إيرادات عقود اقتسام الوقت بشكل منفصل عن الإيرادات الأخرى، ومن ثم لا تُفصح عن تكاليف هذه الإيرادات، وأيضا لم تُفصح عن عملاء اقتسام الوقت، وبالتالي لم تفصح عن الأصول المعدة لعقود اقتسام الوقت بشكل منفصل في قوائمها المالية.

ومما سبق يتضح أن كل شركة من الشركات السياحية التي تقدم عقود اقتسام الوقت، تجتهد في المعالجة المحاسبية لهذه العقود، ولا يوجد إطار واضح يُظهر القياس والاعتراف والإفصاح السليم عن عقود اقتسام الوقت بنوعيتها. وهذا يدعم فكرة وجود فجوة محاسبية بشأن عمليات اقتسام الوقت في الشركات المصرية، حيث اتضح من المسح السابق للقوائم المالية للشركات السياحية المصرية أن هناك فجوة محاسبية حقيقية تتعلق بالمعالجة الصحيحة لعقود اقتسام الوقت. كما أن وجود هذه الفجوة يعضد من أهمية المعالجة المحاسبية المقترحة كإطار لتضييق هذه الفجوة وبالتالي يتم قبول الفرض الأول للبحث.

وكما اتضح سابقا أن لاختبار الفروض من الثاني حتى الرابع تم توزيع الاستبيان المحتوى على الإطار المقترح لقواعد القياس والاعتراف والإفصاح لعمليات اقتسام الوقت، وذلك بهدف معرفة المعالجة المحاسبية القابلة للتطبيق لعمليات اقتسام الوقت، والتي توفر معلومات ملائمة ويمكن الاعتماد عليها من قبل مستخدمي القوائم المالية، وذلك من منظور مهني وأكاديمي.

وبعد التحليل الإحصائي لاستجابات عيني البحث اتضح قبولهم لكافة عناصر الإطار المقترح للمعالجة المحاسبية لعمليات اقتسام الوقت. وبالتالي يتم قبول الفرض الثاني والثالث.

وبالنسبة للفرض الرابع فقد تم اختباره باختبار تحليل التباين الأحادي F (ANOVA). واتضح أن ليس هناك اختلافات ذات دلالة جوهرية بين درجة موافقة عيني البحث. وبالتالي يمكن القول إن الإطار المقترح يمثل المعالجة المحاسبية المقبولة والقابلة للتطبيق مهنيا، وأنها المعالجة التي توفر معلومات مفيدة لأصحاب المصلحة، وملائمة ويمكن الاعتماد عليها في اتخاذ قراراتهم.

٥- نتائج البحث والتوصيات ومجالات البحث المقترحة

استهدف البحث دراسة وتحليل فجوة المحاسبة بشأن عمليات اقتسام الوقت، من حيث قياسها واقتراح الوسائل لتضييقها. ولتحقيق هذا الهدف تم القيام بدراسة نظرية وتم تدعيمها بدراسة تطبيقية على شركات السياحة المسجلة في البورصة المصرية. وسنتناول فيما يلي النتائج التي تم التوصل إليها والتوصيات ومجالات البحث المقترحة.

٥-١ نتائج البحث

توصلت الدراسة النظرية للعديد من النتائج الهامة، والتي تم تدعيمها بدراسة تطبيقية على شركات السياحة المسجلة بالبورصة المصرية، وتمت هذه الدراسة من خلال مسح للقوائم المالية لهذه الشركات لمعرفة مدى وجود فجوة محاسبية. ومن ثم اقتراح المعالجة المحاسبية التي يمكن أن تضيق هذه الفجوة، ومعرفة مدي قبول هذه المعالجة للتطبيق. وتم التوصل للعديد من النتائج أهمها ما يلي:

أ- توصلت الدراسة النظرية إلى أن هناك فجوة محاسبية بشأن عمليات اقتسام الوقت. وأمكن قياسها من خلال المطلوب لحل المشكلات المحاسبية لهذه العمليات، والمعروض من معايير والتي يمكن استخدامها لحل هذه المشكلات. واتضح من الدراسة النظرية أن هذه الفجوة تتسع بعدم وجود إرشادات وقواعد تساعد معدي القوائم المالية على تحديد المعالجة الصحيحة لعمليات اقتسام الوقت، وبالتالي تم استنتاج أن هذه الفجوة متسعة في مصر بسبب عدم وجود معايير محاسبية مرتبطة بهذا النوع من العمليات. ولقد تم تدعيم هذه النتيجة بالنتيجة التي تم التوصل إليها من الدراسة التطبيقية، خاصة عند تحليل محتوى القوائم المالية، حيث اتضح أن هناك اختلاف بين القوائم المالية للشركات السياحية التي تقدم هذا النوع من العمليات، ولا يوجد معايير واضحة تختص بعمليات اقتسام الوقت يتم استخدامها في إعداد المعلومات المحاسبية، مما يصعب عملية المقارنة بين القوائم المالية لشركات السياحة المصرية.

ب- توصلت الدراسة التطبيقية إلى قبول المعالجة المحاسبية المقترحة كمعالجة مقبولة وقابلة للتطبيق لعمليات اقتسام الوقت في الشركات السياحية المصرية. كما توصلت إلى أن المعالجة المقترحة تمثل أحد الوسائل لتضييق الفجوة المحاسبية بشأن عمليات اقتسام الوقت في مصر، وذلك في حالة الالتزام بها عند القياس والاعتراف والإفصاح عن هذه العمليات.

ج- تم وضع مسلمة في البحث أن قبول الأكاديميين ومعدي القوائم المالية للإطار المقترح ينعكس إيجاباً على ملائمة المعلومات التي ينتجها نظام المعلومات المحاسبي لقرارات أصحاب المصلحة لشركات السياحة المصرية، وبالتالي يمكن استنتاج أن الإطار المقترح يوفر معلومات ملائمة ويمكن الاعتماد عليها من قبل مستخدمي القوائم المالية.

٥-٢ توصيات البحث

من النتائج التي تم التوصل إليها من الدراسة النظرية والتطبيقية يمكن عرض التوصيات التالية:

- أ- توصي الباحثة بالاتجاه نحو تطوير المحاسبة بحيث يتواءم هذا التطور مع المستجدات الحادثة في بيئة الأعمال بحيث تقل الفجوات المحاسبية بشأن العمليات المستحدثة في بيئة الأعمال.
- ب- توصي الباحثة بإصدار معيار مصري يتناول المعالجة المحاسبية لعمليات اقتسام الوقت في الشركات السياحية. بحيث يتم توحيد المعالجة المحاسبية، مما يقلل الاختلاف في المعالجة المحاسبية لهذه الشركات مما يزيد قابلية قوائمها المالية للمقارنة.
- ج- توصي الباحثة بالاهتمام الأكاديمي بالمحاسبة في الشركات السياحية وكيفية القياس والاعتراف بالمنتجات السياحية المختلفة، وكيفية الإفصاح عنها في القوائم المالية. مما يثرى الأدب المحاسبي في هذا المجال خاصة مع وجود ندرة في البحوث في هذا المجال في الوقت الحالي.
- د- توصي الباحثة بالمزيد من الاهتمام بدراسة وتحليل الفجوة المحاسبية في مجالات الأعمال المختلفة، حيث اقتصر البحث على الفجوة المحاسبية لنوع معين من العمليات المرتبطة بقطاع السياحة، مما يفسح المجال لقياس وتحليل الفجوات المحاسبية في القطاعات الأخرى مثل قطاع النفط والغاز، قطاع الزراعة، قطاع التشييد والبناء، قطاع الصناعات التكنولوجية، وغيرها من القطاعات.

٥-٣ مجالات البحث المقترحة

من نتائج البحث التي تم التوصل إليها وتوصيات البحث يمكن اقتراح البحوث التالية:

- أ- قياس وتحليل فجوة المحاسبة بشأن العمليات المستحدثة في شركات البترول مع دراسة تطبيقية على شركات البترول المصرية.
- ب- قياس وتحليل فجوة المحاسبة بشأن العمليات الزراعية مع دراسة تطبيقية على الشركات الزراعية المسجلة في البورصة المصرية.
- ج- دراسة وتحليل أثر القرارات الوزارية بشأن عمليات اقتسام الوقت على المعالجة المحاسبية في الشركات السياحية مع دراسة تطبيقية للشركات السياحية المسجلة في البورصة المصرية.

المراجعأولاً: المراجع باللغة العربية

- أبو الفتوح، نجاح عبد العليم (٢٠٠٨) "الآثار الاقتصادية للمشاركة بالوقت" ندوة المشاركة بالوقت (التايم شير) وحقوق الارتفاق بين المنظور الإسلامي والتطبيق المعاصر - القاهرة، الصفحات: ١-١٦.
- أبو علم، وصال (٢٠٠٨) "دراسة لصناعة المشاركة بالوقت في مصر" ندوة المشاركة بالوقت (التايم شير) وحقوق الارتفاق بين المنظور الإسلامي والتطبيق المعاصر - القاهرة، الصفحات: ١-٢٣.
- إدريس، عبد الفتاح محمود (٢٠٠٨) " المشاركة في الوقت timeshare في ميزان الإسلام" ندوة المشاركة بالوقت (التايم شير) وحقوق الارتفاق بين المنظور الإسلامي والتطبيق المعاصر - القاهرة، الصفحات: ١-٢٤.
- القاضي، هشام محمد (٢٠٠٨) "التنظيم القانوني لنظام المشاركة بالوقت في مصر" ندوة المشاركة بالوقت (التايم شير) وحقوق الارتفاق بين المنظور الإسلامي والتطبيق المعاصر - القاهرة، الصفحات: ١-١٩.
- الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين (٢٠٠٧) "رأي لجنة معايير المحاسبة المالية" متاح على <http://www.socpa.org.sa>
- الوقائع المصرية (٢٠٠٥) "قرار وزير السياحة رقم ٤٧٧ لسنة ٢٠٠٥" بشأن نموذج لعقد بيع حصة بنظام اقتسام الوقت كعقد نموذجي.
- _____ (٢٠٠٦) "قرار وزير السياحة رقم ١١٧ لسنة ٢٠٠٦" بشأن إرجاء تنفيذ القرار ٤٧٧ لسنة ٢٠٠٥.
- _____ (٢٠٠٦) "قرار وزير السياحة رقم ٢٥٧ لسنة ٢٠٠٦" بشأن ضوابط البيع الخاصة بالوحدات المخصصة للبيع بنظام اقتسام الوقت.

- _____ (٢٠٠٦) "قرار وزير السياحة رقم ٤٠٧ لسنة ٢٠٠٦" بشأن تشكيل لجنة لفض المنازعات والشكاوى الواردة بشأن الوحدات المباعة بنظام اقتسام الوقت.
- _____ (٢٠٠٦) "قرار وزير السياحة رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٧" بشأن تعديل ضوابط البيع بالوحدات المخصصة للبيع بنظام اقتسام الوقت.
- _____ (٢٠٠٦) "قرار وزير السياحة رقم ١٥٠ لسنة ٢٠١٠" بشأن شروط وضوابط نظام اقتسام الوقت -التايم شير- في المنشآت الفندقية والقرى والمنتجعات السياحية.
- تشاو، لنكون، ١٩٩٠ "الإحصاء في الإدارة" ترجمة عبد المرضى عزام، دار المريخ للنشر - الرياض.
- توفيق، نيفر (٢٠٠٨) "نظام اقتسام الوقت، تعريفه ونشأته وأساليبه تطبيقه" ندوة المشاركة بالوقت (التايم شير) وحقوق الارتفاق بين المنظور الإسلامي والتطبيق المعاصر - القاهرة، الصفحات: ١-٧.
- حافظ، عبد الرشيد (٢٠١٢) "أساسيات البحث العلمي" مركز النشر العلمي - جامعة الملك عبد العزيز - المملكة العربية السعودية.
- حماد، طارق عبد العال (٢٠٠٦) "موسوعة معايير المحاسبة" الدار الجامعية - الإسكندرية - الجزء الرابع.
- زهرة، محمد المرسى (١٩٩٣) "الوضع القانوني لنظام اقتسام الوقت" مجلة العلوم القانونية والاقتصادية (كلية الحقوق - جامعة عين شمس)، مجلد ٣٥، العدد الأول، الصفحات: ١٢٣ - ٢٢٨.
- عبد الفتاح، عز ، ٢٠٠٧ "مقدمة في الإحصاء الوصفي الاستدلالي باستخدام SPSS"
- وزارة الاستثمار (٢٠٠٦) "معايير المحاسبة المصرية" معيار المحاسبة المصري رقم ٢ المخزون.
- _____ "معايير المحاسبة المصرية" معيار المحاسبة المصري رقم ١٠ الأصول الثابتة وإهلاكها.
- _____ "معايير المحاسبة المصرية" معيار المحاسبة المصري رقم ١١ الإيراد.
- _____ "معايير المحاسبة المصرية" معيار المحاسبة المصري رقم ٣٣ التقارير القطاعية.

— "معايير المحاسبة المصرية" معيار المحاسبة المصري رقم ٣٤ الاستثمار العقاري.

ثانيا: المراجع باللغة الإنجليزية

-American Institute of Certified Public Accountants, (2004), "Statement of Position 04-2 Accounting for Real Estate Time-Sharing Transactions", available at <http://www.fasb.org>

-American Resort Development Association, (2013), comment letter No. 7, available at <http://www.arda.org>

-Ernst& Young, (2013), comment letter, available at <http://www.ey.com>

-Financial Accounting Standards Board, (2004), "Statement of Financial Accounting Standards No. 152-Accounting for Real Estate Time-Sharing Transactions", available at <http://www.fasb.org>

- -----, (1982), "Statement of Financial Accounting Standards No. 66 - Accounting for Sales of Real Estate", available at <http://www3w.fasb.org>

- -----, (1982), "Statement of Financial Accounting Standards No. 67- Accounting for Costs and Initial Rental Operations of Real Estate Projects", available at <http://www.fasb.org>

-Florida Administrative Code, (2010), "Chapter 61B-40: timeshare accounting and financial reporting requirements scope; books and financial records; budgets; guarantees; reserves; financial reporting" 61B. Division of Florida Condominiums, Timeshares and Mobile Homes, available at <http://www.florida.eregulations.us/rule/61b-40>.

-Folly, B., (2005) "OTE endorses statement on accounting practices" OTE news, July, available at <http://www.ote-info.com>

-Hahm, J.; Lasten, E.; Upchurch, Randall S., and Peterson, R (2007) "State of the timeshare industry in Aruba — A call for research", *Journal of Retail & Leisure Property*, VOL.6 NO.3 PP. 221–229.

-Haylock, Ron, (1994), "The European timeshare market: The growth, development, regulation and economic benefits of one of tourism's most successful sectors" *tourism management*, No.5, pp. 333-341.

-Hovey, Martin. (2002), "Is timeshare ownership an investment product?", *Journal of Financial Services Marketing*, November, 7, pp. 141-160. available at <http://www.proquest.com>

-International Accounting Standards Board, (2009) "International Accounting Standard No 2 Inventories" available at <http://www.ifrs.org>

- -----, (2009) "International Accounting Standard No 16 Property, Plant and Equipment" available at <http://www.ifrs.org>
- -----, (2010) "International Accounting Standard No 17 Leases" available at <http://www.ifrs.org>
- -----, (2009) "International Accounting Standard No 18 Revenue" available at <http://www.ifrs.org>
- -----, (2011) "International Accounting Standard No 39 Financial Instruments: Recognition and Measurement" available at <http://www.ifrs.org>
- -----, (2009) "International Accounting Standard No 40 Investment Property" available at <http://www.ifrs.org>
- International Accounting Standards Committee Foundation, (2013) "International Financial Reporting Standard No 8 Operating Segments" available at <http://www.ifrs.org>
- Kaufman, Tammie J.; Lashley, Conrad, and Schreier, Lisa Ann, 2009 "Timeshare Management", available at <http://www.elsevier.com>.
- Ladki, Said M.; Mikdashi, Tarik S.; Fahed, Wissam, and Abbas, Haytham, (2002), "Arab tourists and the Lebanese vacation ownership industry: a quality of life perspective" *Hospitality Management* 21 pp. 257–265 available at <http://www.elsevier.com>
- Loader, David, 2003, "Regulation and Compliance in Operations", *Butterworth Heinemann*
- Marriott international, Inc, (2010), comment letter No. 266, available at <http://www.fasb.org/cs>.

- Nabawanuka, Catherine Mbidde and Lee, Seoki, (2009), "Impacts of timeshare operation on publicly traded U.S. hotels' firm value, risk and accounting performance", *International Journal of Hospitality Management*, pp 221–227, available at <http://www.elsevier.com>.
- Pandy, Wayde R., and Rogerson Christian M. (2013), "The timeshare industry of Africa: a study in tourism geography" *Bulletin of Geography. Socio-economic Series* No. 21 PP. 97–109.
- -----, (2014), "The evolution and consolidation of the timeshare industry in a developing economy: The South African experience" *Urbani izziv*, volume 25, supplement, (special issue), pp.162-175
- Powanga, Atupele and Powanga, Luka, (2008), "An economic analysis of a timeshare ownership" *Journal of Retail & Leisure Property*, Vol.7 No.1 PP. 69–83, available at <http://www.palgrave-journals.com>

-Rezak, Sarah, 2002, "Consumer research sheds light on all aspects of resort timesharing business" *Hospitality Management* 21 pp. 245–255, available at <http://www.elsevier.com>.

-Sparks, B.; Butcher, K., and Bradley, G., (2008) "Dimensions and correlates of consumer value: An application to the timeshare industry" *International Journal of Hospitality Management*, vol. 27, pp.98–108, available at <http://www.elsevier.com>.

- -----, B.; Baradly, G., Jennings, G., (2011), "Consumer value and self-image congruency at different stages", *Tourism management*, 32, pp. 1176–1185, available at <http://www.elsevier.com>

-Upchurch, Randall S. and, Gruber, Kurt, 2002, " The evolution of a sleeping giant: resort timesharing" *Hospitality Management* 21 pp. 211–225, available at <http://www.elsevier.com>.

-Woods, Rebort H. (2001), "Important issues for a growing timeshare industry" *Pro Quest central*, February, pp. 71-81. Available at <http://www.proquest.com>.

-World tourism organization, (2005), "measuring timeshare in the tourism satellite account and related macroeconomic frameworks" UNWTO statistics and the economic measurement of tourism. Available at <http://www.unwto.org>

ملحق رقم (١)

الشركات السياحية المسجلة في البورصة المصرية ومدى تقديمها لعمليات اقتسام الوقت من واقع تقاريرها المالية لسنة ٢٠١٣ و ٢٠١٤

م	اسم الشركة	مدى وجود عمليات اقتسام الوقت
١	شركة الشمس بيراميدز للفنادق والمنشآت السياحية (SPHT)	لا يوجد
٢	الشركة المصرية للمشروعات السياحية العالمية (EITP)	لا يوجد
٣	الشركة المصرية للمنتجات السياحية (EGTS)	لا يوجد
٤	شركة الوادي للإستثمار السياحي (ELWA)	لا يوجد
٥	شركة أوراسكوم للفنادق والتنمية (ORHD)	لا يوجد
٦	شركة بيراميزا للفنادق والقرى السياحية (PHTV)	يوجد
٧	شركة جولدن بيراميدز بلازا (GPPL)	لا يوجد
٨	شركة جولدن كوست السخنة للاستثمار السياحي (GOCO)	لا يوجد
٩	شركة رمكو لانشاء القرى السياحية (RTVC)	لا يوجد
١٠	شركة رواد السياحة (ROTO)	لا يوجد
١١	شركة رواد مصر للاستثمار السياحي (RMTV)	يوجد
١٢	شركة شارب دريمز للاستثمار السياحي (SDTI)	يوجد
١٣	شركة عبر المحيطات للسياحة (TRTO)	لا يوجد
١٤	شركة مرسى علم للتنمية السياحية (MMAT)	لا يوجد

١٥	شركة مصر للفنادق (MHOT)	لا يوجد
١٦	شركة مينا للاستثمار السياحي والعقاري (MENA)	لا يوجد
١٧	شركة أوراسكوم للفنادق والتنمية (ORHD)	لا يوجد

ملحق رقم (٢)

الإطار المقترح للمعالجة المحاسبية لعمليات اقتسام الوقت في مصر

أولاً: القياس والاعتراف بعمليات اقتسام الوقت

المعالجة المحاسبية					الرأي				
					موافق تماماً	موافق	محايد	غير موافق	غير موافق تماماً
١	يمكن النظر لعقود اقتسام الوقت على أساس حق الانتفاع على أنه عقد إيجار تشغيلي.								
٢	يقاس إيراد عقود اقتسام الوقت على أساس حق الانتفاع بالقيمة المتفق عليها بين طرفي العقد، ويعترف به عند استحقاقه.								
٣	يتم الاعتراف بالإيراد مقابل مصروفات الصيانة وغيرها من المصروفات كإيراد مستحق في شهري يناير وفبراير تبعاً للقرار الوزاري رقم ١٥٠ لسنة ٢٠١٠.								
٤	تتمثل المصروفات المقابلة لإيراد عقود اقتسام الوقت على أساس حق الانتفاع في مصروفات الصيانة للوحدات محل العقود، مصروفات الإهلاك، ومصاريف الإحلال والتجديد، بالإضافة إلى أي خدمات يقدمها بائع العقد لمشتري العقد ويتم الاتفاق عليها.								
٥	يتم قياس مصروف الإهلاك للوحدات العقارية محل العقد بنفس أسس إهلاك الأصول العقارية الأخرى للشركة مقدمة العقد.								
٦	يتم قياس مصروفات الصيانة والإحلال والتجديد والمصروفات الأخرى بالمبلغ المدفوع فيها فعلاً، ويتم الاعتراف بها عند حدوثها كمصروف يحمل على الفترة المالية التي حدثت فيها.								
٧	يقاس الأصل محل عقد اقتسام الوقت على أساس حق الانتفاع قياساً أولاً بتكلفته الأصلية مع إدراج تكاليف المعاملات والتكاليف اللاحقة المرتبطة بالأصل.								
٨	يتم قياس لاحق للأصل ويتم اختيار تقييمه أما بنموذج القيمة العادلة للأصل أو بنموذج التكلفة.								
٩	عند القياس اللاحق للأصل بالقيمة العادلة فإنه يتم من خلال مثنى مستقل ومؤهل لذلك القياس.								
١٠	عند القياس اللاحق للأصل بالتكلفة يتم من خلال تحديد تكلفة الأصل مطروحاً منها مجمع الإهلاك وأي خسائر للتدهور متراكمة impairment								
١١	يمكن النظر لعقود اقتسام الوقت على أساس الملكية على أنه بيع وحدة عقارية، والملكية تكون في شكل تملك زمني لفترة معينة خلال السنة.								
١٢	يقاس الإيراد الناتج من عقود اقتسام الوقت على أساس الملكية بالمقابل								

المــــرأي					المعالجة المحاسبية	
موافق تماما	موافق	محايد	غير موافق	غير موافق تماما		
					المستلم أو المستحق والمتفق عليه، وفي حالة وجود خصومات أو حوافز تُقدم للمشتري يتم تسجيلها بشكل منفصل كتخفيض لسعر العقد.	
					عند تحصيل مبالغ مقدمة مقابل مصاريف الصيانة وغيرها من المصروفات، يتم الاعتراف بها كإيرادات مؤجلة عند تحصيلها، وتوزيعها على سنوات استحقاقها بالقسط الثابت.	١٣
					عند تحصيل مقابل العقد على أقساط يتم إثبات الإيراد بالقيمة الحالية للتدفقات النقدية الناتجة من البيع باستخدام سعر فائدة تقديري، ويمكن استخدام معدل العائد السائد في السوق في تاريخ التعاقد.	١٤
					إذا كان العقد ملزما للبائع بتحمل مصروفات، يتم تقدير إجمالي تلك المصروفات على مدار العقد وتخصم القيمة الحالية لها من الإيراد كمصروفات.	١٥
					في حالة اختلاف المبالغ الفعلية لمصروفات الصيانة والمصروفات الأخرى عن المبالغ المحصلة مقدما، يتم إثبات الفرق كمصروف أو إيراد في قائمة الدخل على حسب الفرق.	١٦
					يتم عمل مخصص للأقساط المشكوك في تحصيلها بنسبة معينة تبعا لخبرة الشركة السياحية، ويتم إعادة تقدير نسبة المخصص كل عام.	١٧
					تحدد التكلفة الكلية لعقود اقتسام الوقت من خلال كل التكاليف التي يتحملها البائع حتى تصبح الوحدات العقارية صالحة للاستخدام، وإذا كان هناك جزء من الوحدات غير مكتمل يجب تقدير التكاليف اللازمة لإكماله وإضافته إلى التكاليف الفعلية.	١٨
					تحدد المبيعات الكلية لعقود اقتسام الوقت بجمع حاصل ضرب كل فترة يمكن بيعها في سعر البيع المحدد لها.	١٩
					تحدد تكلفة الجزء المباع بضرب نسبة التكلفة الكلية إلى المبيعات الكلية في صافي مبيعات الفترة من الوحدات بنظام اقتسام الوقت. والاعتراف بالجزء غير المباع كمخزون في نهاية الفترة.	٢٠
					يتم الاعتراف بالإيراد المتحصل من إشغال الوحدات المخصصة لعقود اقتسام الوقت في الفترات التي لم يتم بيعها كإيرادات عرضية مع خصم المصروفات المرتبطة بهذه الإيرادات.	٢١

ثانياً: الإفصاح عن عمليات اقتسام الوقت

المعالجة المحاسبية					الرأي				
					موافق تماماً	موافق	محايد	غير موافق	غير موافق تماماً
١	عند القياس اللاحق للأصول العقارية محل عقد اقتسام الوقت على أساس حق الانتفاع بالتكلفة، فإنه يتم الإفصاح عن أسلوب الإهلاك المستخدم، معدلاته، ومجمعه، ومبالغ خسائر التدهور impairment إن وجدت.								
٢	عند القياس اللاحق للأصول العقارية محل عقد اقتسام الوقت على أساس حق الانتفاع بالقيمة العادلة، فإنه يتم الإفصاح عن الأساليب والافتراضات المطبقة في تحديد القيمة العادلة ومدى ارتكازها على عملية تقييم من خبير مثن.								
٣	في حالة عدم القدرة على تقييم القيمة العادلة للأصول العقارية يتم الإفصاح عن الأسباب التي أدت إلى ذلك.								
٤	يتم الإفصاح عن مكاسب وخسائر تسويات القيمة العادلة في حقوق الملكية كفائض أو (خسائر) إعادة تقويم.								
٥	يتم الإفصاح في القوائم المالية عما يلي:								
١-٥	الإفصاح عن رصيد الوحدات العقارية السياحية غير المباعة والتي تكون مخصصة لعقود اقتسام الوقت كمخزون بالتكلفة الفعلية أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل، وذلك في حالة العقود على أساس التملك الزمني.								
٢-٥	الإفصاح عن الوحدات محل عقود اقتسام الوقت على أساس حق الانتفاع بالتكلفة أو القيمة العادلة.								
٣-٥	الإفصاح عن أوراق القبض من مبيعات اقتسام الوقت مطروحا منها مخصص الديون المشكوك فيها.								
٤-٥	الإفصاح عن الأرباح المؤجلة الناتجة من الحصول على مبالغ مقدمة مقابل مصروفات الصيانة وغيرها ضمن الالتزامات قصيرة الأجل.								
٥-٥	الإفصاح عن إيرادات المبيعات أو إيرادات الوحدات المؤجرة بنظام اقتسام الوقت بشكل منفصل عن باقي الإيرادات.								
٦-٥	الإفصاح عن تكلفة مبيعات عقود اقتسام الوقت بشكل منفصل عن تكلفة باقي المبيعات.								
٧-٥	الإفصاح عن كافة المصروفات المتعلقة بعمليات اقتسام الوقت في قائمة الدخل بشكل منفصل عن باقي المصروفات.								
٨-٥	الإفصاح عن الإيرادات العرضية من تأجير الفترات غير المباعة								

المعالجة المحاسبية					الرأي				
					موافق تماما	موافق	محايد	غير موافق	غير موافق تماما
				للوحدات المخصصة لعقود اقتسام الوقت في قائمة الدخل بشكل منفصل.					
٩-٥				الإفصاح عن التغير في أوراق القبض والتغير في المخزون (الوحدات غير المباعة) في قائمة التدفقات النقدية.					
٦				يتم الإفصاح في الإيضاحات المتممة للقوائم المالية عما يلي:					
١-٦				الإفصاح عن التغيرات في تقدير نسبة التكلفة الكلية إلى المبيعات الكلية لعقود اقتسام الوقت.					
٢-٦				الإفصاح عن فترات استحقاق الديون وأوراق القبض الناتجة من مبيعات اقتسام الوقت.					
٣-٦				الإفصاح عن معدل الخصم المستخدم في حساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية الناتجة عن بيع عقود اقتسام الوقت.					
٤-٦				الإفصاح عن كيفية الحصول على الوحدات العقارية محل عقود اقتسام الوقت، هل يتم إنشاؤها أم شراؤها جاهزة، وفي حالة قيام الشركة بإنشائها يتم الإفصاح عن التكاليف المقدرة لاستكمال الوحدات المعدة للبيع بنظام اقتسام الوقت.					
٥-٦				الإفصاح عن التغيرات التي تطرأ على رصيد مخصص الديون المشكوك في تحصيلها.					
٦-٦				الإفصاح عن الاحتياطات والمخصصات مقابل مصروفات الصيانة والتجديد والإحلال، وكيفية تكوينه ونسبتها إلى المصروفات.					
٧-٦				الإفصاح عن الضمانات المقدمة لمشتري عقود اقتسام الوقت إن وجدت، من حيث المبلغ المدفوع من الضمان وأي التزامات مالية ناتجة منه.					
٨-٦				الإفصاح عن الترخيص الذي حصلت عليه الشركة للقيام بعمليات اقتسام الوقت، وفترة الترخيص وخطة المنشأة المرتبطة بهذه العمليات.					

ثالثاً: أسئلة عامة بشأن المعالجة المحاسبية المقترحة

السؤال					الرأي				
					موافق تماماً	موافق	محايد	غير موافق	غير موافق تماماً
١	الإطار المقترح للمعالجة المحاسبية لعمليات اقتسام الوقت متكامل وقابل للتطبيق.								
٢	الالتزام بالإطار المقترح في الواقع العملي سوف ينعكس إيجاباً على ملائمة المعلومات المالية لقرارات أصحاب المصالح في شركات السياحة المصرية.								
٣	الالتزام بالإطار المقترح عملياً يؤدي إلى توفير معلومات مالية يمكن الاعتماد عليها من قبل أصحاب المصالح في شركات السياحة المصرية.								
٤	تطبيق الإطار المقترح للمعالجة المحاسبية لعمليات اقتسام الوقت يمكن من تضيق فجوة المحاسبة بشأن هذه العمليات.								