



PPIBZW

**PIAWAIAN PERAKAUNAN ISLAM
BAGI BAITULMAL, ZAKAT DAN WAKAF
(PPIBZW)**

ASET

FEBRUARI 2022



KERAJAAN MALAYSIA

**Piawaian Perakaunan Islam
bagi Baitulmal, Zakat dan Wakaf (PPIBZW)**

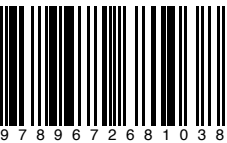
PPIBZW
Aset

Februari 2022

Hak cipta terpelihara. Tiada bahagian daripada penerbitan ini boleh diterbitkan semula, disimpan dalam sistem penemuan kembali atau ditukar dalam sebarang bentuk atau dengan apa-apa cara sekalipun tanpa mendapatkan kebenaran secara bertulis daripada Jabatan Akauntan Negara Malaysia atau sebagaimana yang dibenarkan secara nyata oleh undang-undang atau di bawah terma yang dipersetujui dengan organisasi yang mempunyai hak reprografi.

Piawaian Perakaunan Islam bagi Baitulmal, Zakat dan Wakaf (PPIBZW) dikeluarkan oleh Jabatan Akauntan Negara Malaysia untuk diguna pakai oleh Institusi Baitulmal, Zakat dan Wakaf di Malaysia.

e ISBN 978-967-26810-3-8



Disediakan dan diterbitkan oleh:

Jabatan Akauntan Negara Malaysia
Aras 1-8, Kompleks Kementerian Kewangan,
No. 1, Persiaran Perdana, Presint 2,
62594 Putrajaya.

Tel. : 03-88821000

Web : <https://www.anm.gov.my>

KANDUNGAN

Muka Surat

Seksyen 11	1
Inventori	1
Skop Seksyen	1
Takrif.....	2
Inventori	2
Pengkukuran Inventori	3
Pengiktirafan sebagai Belanja	8
Pendedahan	9
Seksyen 12	11
Hartanah, Loji dan Peralatan	11
Skop Seksyen	11
Aset Wakaf.....	12
Aset Warisan	13
Takrif.....	14
Pengiktirafan	16
Pengkukuran pada Pengiktirafan	18
Pengkukuran selepas Pengiktirafan	22
Penyahiktirafan.....	31
Istibdal	32
Pendedahan	34
Seksyen 13	38
Hartanah Pelaburan	38
Skop Seksyen	38
Takrif.....	39
Pengiktirafan	44
Pengkukuran pada Pengiktirafan	45
Pengkukuran selepas Pengiktirafan	47
Pindahan.....	53
Pelupusan	56
Pendedahan	58
Seksyen 14	63
Penjejasan Nilai Aset	63
Skop Seksyen	63
Takrif.....	65
Menenal Pasti Aset yang Mungkin Terjejas.....	69

KANDUNGAN

Muka Surat

Mengukur Amaun Boleh Pulih	74
Mengiktiraf dan Mengukur Kerugian Penjejasan Nilai	86
Unit Menjana Tunai bagi Aset Menjana Tunai.....	87
Kerugian Penjejasan Nilai bagi Unit Menjana tunai	90
Menarik Balik Kerugian Penjejasan Nilai	92
Penentuan Semula Aset.....	95
Pendedahan	96
Seksyen 15	102
Pertanian	102
Skop Seksyen.....	102
Takrif.....	103
Pengiktirafan dan Pengukuran	106
Pendedahan	110
Seksyen 16	114
Pajakan	114
Skop Seksyen.....	114
Takrif.....	115
Pengenalpastian Pajak	118
Tempoh Pajak	120
Pemberi Pajak	121
Penerima Pajak.....	129
Transaksi Jualan dan Pajak Semula	139
Seksyen 17	141
Aset Tak Ketara	141
Skop Seksyen.....	141
Takrif.....	143
Pengiktirafan dan Pengukuran	146
Pengiktirafan Belanja	154
Aset Tak Ketara dengan Usia Guna Dapat Ditentukan	161
Pendedahan	165
GLOSARI	170

Seksyen 11

Inventori

Skop Seksyen

- 11.1 Seksyen ini menetapkan pengolahan perakaunan untuk inventori. Isu utama dalam memperakaunkan inventori ialah amaun kos yang akan diiktiraf sebagai aset dan dibawa ke hadapan sehinggalah pendapatan berkaitan dengannya diiktiraf.
- 11.2 Seksyen ini menyediakan panduan tentang penentuan kos dan pengiktirafan berikutnya sebagai belanja, termasuk sebarang turun nilai kepada nilai realisasi bersih. Ia juga memberikan panduan tentang formula kos yang digunakan untuk mengagihkan kos kepada inventori.
- 11.3 **Seksyen ini terpakai kepada semua inventori kecuali:**
- (a) kerja dalam proses bagi kontrak pembinaan termasuk kontrak perkhidmatan yang mempunyai kaitan secara langsung (rujuk Seksyen Kontrak Pembinaan);**
 - (b) instrumen kewangan (rujuk Seksyen Instrumen Kewangan);**
 - (c) aset biologi yang berkait dengan aktiviti pertanian dan keluaran pertanian pada titik tuaian (rujuk Seksyen 15, Pertanian); dan**
 - (d) kerja dalam proses bagi perkhidmatan yang akan disediakan tanpa atau dengan pertimbangan nominal sebagai balasan secara langsung daripada penerima.**
- 11.4 **Seksyen ini tidak terpakai bagi pengukuran inventori yang dipegang oleh pengeluar produk pertanian dan hutan, keluaran pertanian selepas tuaian, serta mineral dan produk mineral, setakat ia diukur pada nilai realisasi bersih berdasarkan amalan yang mantap dalam industri tersebut. Apabila inventori ini diukur pada nilai realisasi bersih, maka perubahan dalam nilai tersebut diiktiraf dalam lebihan atau kekurangan sepanjang tempoh perubahan itu.**
- 11.5 Inventori yang dirujuk dalam Seksyen 11.4 diukur pada nilai realisasi bersih mengikut peringkat tertentu pengeluaran. Ini berlaku, sebagai contoh (a) apabila tanaman pertanian telah dituai atau mineral telah dikeluarkan dan jualannya terjamin bawah kontrak hadapan atau jaminan kerajaan, atau (b) apabila pasaran aktif wujud dan risiko kegagalan untuk menjual adalah amat rendah. Inventori ini dikecualikan hanya daripada keperluan pengukuran Seksyen ini.

Takrif

11.6 Istilah berikut digunakan dalam Seksyen ini dengan maksud yang dinyatakan:

(a) **Inventori** ialah aset:

(i) dipegang untuk jualan atau pengagihan semasa menjalankan operasi biasa;

(ii) dalam bentuk bahan atau bekalan yang akan digunakan ataupun diagihkan semasa menyediakan perkhidmatan;

(iii) dalam bentuk bahan atau bekalan yang akan digunakan dalam proses pengeluaran; atau

(iv) dalam proses pengeluaran untuk jualan atau pengagihan.

(b) **Kos penggantian semasa** ialah kos yang ditanggung oleh entiti untuk memperoleh aset pada tarikh pelaporan.

(c) **Nilai realisasi bersih** ialah anggaran harga jualan semasa menjalankan operasi biasa, tolak anggaran kos siap dan anggaran kos yang diperlukan untuk membuat jualan, pertukaran ataupun pengagihan.

Inventori

11.7 Inventori merangkumi barangan yang dibeli/diterima dan dipegang untuk diagihkan dan/atau untuk dijual semula. Inventori juga merangkumi barang siap yang dihasilkan, atau kerja dalam proses yang sedang dihasilkan, oleh entiti tersebut. Inventori juga termasuk:

(a) Barangan yang dihasilkan oleh sesebuah entiti untuk diagihkan kepada pihak lain tanpa caj atau dengan caj nominal; dan

(b) Bahan dan bekalan yang sedia menunggu untuk digunakan dalam proses pengeluaran.

11.8 Kebiasaannya inventori yang dipegang oleh entiti adalah bertujuan untuk memberikan perkhidmatan dan diagihkan kepada penerima manfaat dan bukan untuk jualan. Ini termasuk bahan atau bekalan seperti penerbitan buku oleh entiti untuk diedarkan kepada masyarakat, ubat-ubatan (bagi pusat dialisis), bekalan (bagi pusat perlindungan wanita) serta bahan dan bekalan yang diperolehi tetapi belum diagihkan kepada penerima manfaat.

- 11.9 Dalam kes penyedia perkhidmatan, inventori termasuk kos perkhidmatan, seperti yang dinyatakan dalam Seksyen 11.24, iaitu entiti belum lagi mengiktiraf hasil yang berkaitan (panduan tentang pengiktirafan hasil boleh didapati dalam Seksyen Hasil daripada Transaksi Pertukaran.)
- 11.10 Inventori entiti boleh termasuk:
- (a) Simpanan barangan luak;
 - (b) Bahan penyenggaraan;
 - (c) Alat ganti untuk loji dan peralatan, selain yang dinyatakan dalam Seksyen 12, Hartanah, Loji dan Peralatan;
 - (d) Bahan dan bekalan yang dipegang untuk jualan/agihan;
 - (e) Kerja dalam proses, seperti bahan kursus pembelajaran/latihan; dan
 - (f) Alat bantuan modal asnaf yang dipegang untuk agihan.

Pengukuran Inventori

- 11.11 **Inventori hendaklah diukur pada nilai yang lebih rendah antara kos dan nilai realisasi bersih, kecuali jika Seksyen 11.12 atau Seksyen 11.13 terpakai.**
- 11.12 **Jika inventori diperolehi melalui transaksi bukan pertukaran, kosnya hendaklah diukur pada nilai saksamanya pada tarikh pemerolehan.**
- 11.13 **Inventori hendaklah diukur pada nilai yang lebih rendah antara kos dan kos penggantian semasa jika ia dipegang untuk:**
- (a) Pengagihan tanpa caj atau dengan caj nominal; atau**
 - (b) Penggunaan dalam proses pengeluaran barangan yang akan diagihkan tanpa caj atau dengan caj nominal.**

Kos Inventori

- 11.14 Kos inventori hendaklah terdiri daripada semua kos pembelian, kos penukaran dan kos lain yang ditanggung untuk membawa inventori tersebut ke lokasi dan keadaan semasa.

Kos Pembelian

11.15 Kos pembelian inventori terdiri daripada:

- (a) harga pembelian;
- (b) duti import dan cukai lain (selain yang kemudiannya diperolehi semula oleh entiti daripada pihak berkuasa percukaian); dan
- (c) kos pengangkutan, pengendalian dan kos lain yang berkaitan secara langsung dengan pemerolehan barang siap, bahan dan bekalan.

Diskaun dagangan, rebat dan item lain yang sama hendaklah ditolak untuk menentukan kos pembelian.

Kos Penukaran

11.16 Kos penukaran inventori merupakan kos yang ditanggung untuk menukar inventori bagi kerja dalam proses kepada inventori barang siap. Ia termasuklah kos yang berkait secara langsung dengan unit pengeluaran, seperti kos buruh langsung. Ia juga termasuk pengagihan sistematik bagi overhead pengeluaran tetap dan berubah yang ditanggung untuk menukar bahan menjadi barang siap. Overhead pengeluaran tetap ialah kos pengeluaran tidak langsung yang kekal malar tanpa mengambil kira:

- (a) volum pengeluaran, seperti susut nilai dan penyenggaraan bangunan dan peralatan yang berkaitan dengan pengeluaran, dan
- (b) kos pengurusan dan pentadbiran bangunan yang berkaitan dengan pengeluaran.

Overhead pengeluaran berubah ialah kos pengeluaran tidak langsung yang berubah secara langsung, atau hampir secara langsung, dengan volum pengeluaran, seperti kos bahan tidak langsung dan kos buruh tidak langsung.

11.17 Pengagihan bagi overhead pengeluaran tetap kepada kos penukaran adalah berasaskan kepada kapasiti normal sesuatu fasiliti pengeluaran. Kapasiti normal ialah pengeluaran yang dijangka dapat dicapai secara purata sepanjang beberapa tempoh atau musim dengan mengambil kira pengurangan kapasiti akibat penyenggaraan yang dirancang dalam keadaan normal. Tahap sebenar pengeluaran boleh digunakan jika ia hampir kepada kapasiti normal. Pengeluaran yang rendah atau loji yang terbiar tidak akan mengakibatkan peningkatan kepada amaun overhead tetap yang diagihkan kepada setiap unit pengeluaran. Overhead yang tidak diagihkan diiktiraf sebagai belanja dalam tempoh ia ditanggung. Dalam tempoh pengeluaran tinggi yang abnormal, amaun overhead tetap yang diagihkan kepada setiap unit pengeluaran akan dikurangkan supaya inventori tidak diukur melebihi kos. Overhead pengeluaran berubah diagihkan kepada setiap unit pengeluaran berasaskan penggunaan sebenar fasiliti pengeluaran tersebut.

- 11.18 Sebagai contoh, pengagihan kos, bagi kedua-dua kos tetap dan kos berubah, yang ditanggung dalam pengeluaran baju uniform sekolah termasuk kos tetap iaitu kos sewaan bangunan dan kos berubah iaitu bahan jahitan.
- 11.19 Proses pengeluaran mungkin menghasilkan lebih daripada satu produk secara serentak. Sebagai contoh, produk yang dihasilkan bersama atau apabila terdapat produk utama serta produk sampingan. Apabila kos penukaran bagi setiap produk tidak dapat dikenal pasti secara berasingan, ia akan diagih antara produk atas asas rasional dan konsisten. Pengagihan mungkin berasaskan, sebagai contoh, nilai jualan relatif setiap produk sama ada di peringkat dalam proses pengeluaran apabila produk dapat dikenal pasti secara berasingan, ataupun semasa pengeluaran selesai. Kebanyakan produk sampingan, pada sifatnya, adalah tidak material. Apabila ini berlaku, ia selalunya diukur pada nilai realisasi bersih, dan nilai ini ditolak daripada kos produk utama. Hasilnya, amaun bawaan bagi produk utama itu tidak berbeza secara material daripada kosnya.

Kos Lain

- 11.20 Kos lain yang termasuk dalam kos inventori adalah setakat kos yang ditanggung untuk membawa inventori tersebut ke lokasi dan keadaan semasa. Sebagai contoh, ia mungkin sesuai untuk memasukkan overhead bukan pengeluaran ataupun kos mereka bentuk produk untuk pelanggan tertentu dalam kos inventori.
- 11.21 Contoh kos yang tidak dimasukkan dalam kos inventori dan diiktiraf sebagai belanja dalam tempoh yang ditanggung ialah:
- (a) Amaun abnormal bagi bahan terbuang, buruh atau kos pengeluaran lain;
 - (b) Kos penyimpanan, melainkan kos itu diperlukan dalam proses pengeluaran sebelum peringkat pengeluaran selanjutnya;
 - (c) Overhed pentadbiran yang tidak menyumbang untuk membawa inventori ke lokasi dan keadaan semasa, dan
 - (d) Kos jualan.
- 11.22 Seksyen Kos Pembiayaan, mengenal pasti keadaan tertentu apabila kos pembiayaan dimasukkan dalam kos inventori.
- 11.23 Entiti mungkin membeli inventori mengikut terma penyelesaian tertunda. Apabila pengaturannya mengandungi elemen pembiayaan secara efektif, elemen tersebut, sebagai contoh ialah perbezaan antara kos pembelian untuk tempoh kredit normal dengan amaun dibayar, diiktiraf sebagai kos belian tertunda sepanjang tempoh pembiayaan.

Kos Inventori bagi Penyedia Perkhidmatan

- 11.24 Bagi penyedia perkhidmatan yang mempunyai inventori (melainkan yang dirujuk dalam Seksyen 11.3(d)), mereka mengukur inventori pada kos pengeluarannya. Kos ini terutamanya terdiri daripada kos buruh dan kos kakitangan lain yang terlibat secara langsung dalam menyediakan perkhidmatan tersebut, termasuk kakitangan penyeliaan dan overhead. Kos buruh yang tidak terlibat dalam menyediakan perkhidmatan itu tidak dimasukkan. Kos buruh dan kos lain yang berkaitan dengan jualan dan kakitangan pentadbiran am tidak dimasukkan, tetapi diiktiraf sebagai belanja dalam tempoh ia ditanggung. Kos inventori bagi penyedia perkhidmatan tidak termasuk lebihan margin atau overhead yang sering difaktorkan dalam harga yang dicaj oleh penyedia perkhidmatan.

Kos Keluaran Pertanian yang Dituai daripada Aset Biologi

- 11.25 Selaras dengan Seksyen 15, Pertanian, inventori terdiri daripada keluaran pertanian yang telah dituai oleh entiti daripada aset biologinya hendaklah diukur pada pengiktirafan awal pada nilai saksamanya ditolak kos untuk menjual pada masa menuai. Ini ialah kos inventori pada tarikh pemakaian Seksyen ini.

Teknik Pengukuran Kos

- 11.26 Teknik pengukuran kos inventori, seperti kaedah kos piawai ataupun kaedah runcit, boleh digunakan untuk memudahkan pengukuran jika keputusannya hampir tepat dengan kos. Kos piawai mengambil kira tahap normal bahan dan bekalan, buruh, kecekapan dan penggunaan kapasiti. Ia sentiasa dikaji semula dan, jika perlu, dipinda berdasarkan keadaan semasa.
- 11.27 Inventori boleh dipindahkan kepada entiti melalui transaksi bukan pertukaran. Sebagai contoh, pihak luar boleh mendermakan bekalan bantuan makanan kepada entiti untuk diagihkan selepas kejadian bencana alam. Dalam keadaan ini, kos inventori ialah nilai saksama pada tarikh ia diperoleh.

Nilai Realisasi Bersih

- 11.28 Nilai realisasi bersih merujuk kepada amaun bersih yang dijangka akan direalisasi oleh entiti melalui jualan inventori dalam keadaan operasi biasa. Nilai saksama menggambarkan amaun inventori yang sama yang boleh ditukar antara pembeli dan penjual yang berpengetahuan dan bersedia di pasaran. Nilai realisasi bersih untuk inventori mungkin tidak bersamaan dengan nilai saksama tolak kos untuk menjual. Nilai realisasi bersih ialah nilai yang khusus bagi entiti tersebut manakala nilai saksama adalah tidak khusus kepada entiti dan kebiasaannya berasaskan faktor pasaran.

- 11.29 Satu penilaian baharu perlu dibuat bagi nilai realisasi bersih dalam setiap tempoh berikutnya. Apabila keadaan yang menyebabkan inventori yang sebelum ini diturun nilai di bawah kos tidak lagi wujud, atau apabila terdapat bukti yang jelas terhadap peningkatan dalam nilai realisasi bersih disebabkan oleh keadaan ekonomi yang berubah, maka amaun penurunan nilai dilaraskan semula (iaitu pelarasan terhad kepada amaun asal yang diturun nilai) supaya amaun bawaan yang baharu adalah yang lebih rendah antara kos dan nilai realisasi bersih yang disemak semula. Ini berlaku, contohnya, apabila item inventori yang dibawa pada nilai realisasi bersih kerana harga jualannya telah menurun masih belum terjual dalam tempoh yang berikutnya manakala harga jualannya pula telah meningkat. Penurunan nilai tersebut diktiraf sebagai belanja dalam kumpulan wang yang berkaitan. Contohnya, penurunan nilai inventori bagi Kumpulan Wang Sumber Am.

Formula Kos

- 11.30 **Kos inventori untuk item yang bukan pada kebiasaannya boleh ditukar ganti, serta barangan atau perkhidmatan yang dihasilkan dan diasingkan untuk projek tertentu, hendaklah ditentukan dengan menggunakan kaedah pengenalan khusus atas setiap kos.**
- 11.31 Kos pengenalan khusus bermaksud kos khusus yang berkait dengan sesuatu item inventori yang boleh dikenal pasti. Ini adalah kaedah yang sesuai untuk item yang diasingkan bagi projek tertentu, tanpa mengambil kira sama ada item itu dibeli atau dihasilkan. Walau bagaimanapun, kos pengenalan khusus tidak sesuai apabila terdapat sejumlah besar item inventori yang biasanya boleh ditukar ganti. Dalam keadaan ini, kaedah memilih item yang masih berada dalam inventori boleh digunakan untuk mendapatkan kesan pratentu atas lebihan atau kekurangan bagi tempoh tersebut.
- 11.32 **Apabila mengguna pakai Seksyen 11.31, entiti hendaklah menggunakan formula kos yang sama untuk semua inventori yang mempunyai sifat dan kegunaan yang serupa kepada entiti. Bagi inventori dengan sifat atau kegunaan yang berlainan (contohnya, komoditi tertentu digunakan dalam satu segmen manakala komoditi yang sama digunakan juga dalam segmen yang lain), formula kos yang berbeza boleh dibenarkan. Perbezaan lokasi geografi bagi inventori (dan dengan peraturan percukaianya masing masing), dengan sendirinya, tidak mencukupi untuk mewajarkan penggunaan formula kos yang berbeza.**
- 11.33 **Kos inventori, selain yang dinyatakan dalam Seksyen 11.30, hendaklah ditentukan dengan menggunakan formula Masuk-Dulu, Keluar-Dulu (MDKD) atau formula kos purata wajaran. Entiti hendaklah menggunakan formula kos yang sama untuk semua inventori yang mempunyai sifat dan kegunaan yang serupa kepada entiti. Bagi inventori dengan sifat atau kegunaan yang berlainan, formula kos yang berbeza boleh dibenarkan.**

- 11.34 Sebagai contoh, inventori yang digunakan dalam satu segmen mungkin mempunyai kegunaan yang berbeza berbanding kegunaannya pada segmen yang lain dalam entiti yang sama. Walau bagaimanapun, perbezaan dalam lokasi geografi inventori, dengan sendirinya, tidak mencukupi untuk mewajarkan penggunaan formula kos yang berlainan.
- 11.35 Formula MDKD mengandaikan bahawa item inventori yang diperoleh dahulu akan diguna, diagih atau dijual dahulu, dan seterusnya baki item dalam inventori pada akhir tempoh adalah yang terkini dibeli atau dihasilkan. Di bawah formula kos purata wajaran, kos setiap item ditentukan daripada purata wajaran kos item yang sama pada awal tempoh dengan kos item yang sama yang dibeli atau dihasilkan dalam tempoh tersebut. Puratanya boleh dikira secara berkala, ataupun apabila setiap penghantaran tambahan diterima, bergantung kepada keadaan sesuatu entiti tersebut.

Pengagihan Barangan Tanpa Caj atau dengan Caj Nominal

- 11.36 Entiti boleh memegang inventori yang manfaat ekonomi masa hadapan atau potensi perkhidmatannya tidak berkaitan secara langsung dengan keupayaannya untuk menjana aliran masuk tunai bersih. Jenis inventori ini boleh timbul apabila terdapat entiti lain memutuskan untuk mengagihkan barangan tertentu tanpa caj atau dengan caj nominal. Dalam kes ini, bagi tujuan pelaporan kewangan, manfaat ekonomi masa hadapan atau potensi perkhidmatan bagi inventori ditunjukkan dengan amaun yang entiti perlu bayar bagi memperoleh manfaat ekonomi atau potensi perkhidmatan tersebut jika bayaran ini diperlukan untuk mencapai objektif entiti. Jika manfaat ekonomi atau potensi perkhidmatan tidak dapat diperoleh di pasaran, maka anggaran kos penggantian perlu dibuat. Jika tujuan inventori yang dipegang berubah, maka inventori itu dinilai menggunakan peruntukan dalam Seksyen 11.11.

Pengiktirafan sebagai Belanja

- 11.37 **Apabila inventori diagih, dijual atau ditukar, amaun bawaan bagi inventori itu hendaklah diiktiraf sebagai belanja dalam tempoh yang hasil berkaitan dengannya diiktiraf. Jika tiada hasil yang berkaitan, belanja diiktiraf apabila barangan itu diagihkan atau perkhidmatan yang berkaitan diberikan. Sebarang amaun turun nilai inventori dan semua kerugian inventori hendaklah diiktiraf sebagai belanja dalam tempoh turun nilai atau kerugian itu berlaku. Sebarang amaun penarikbalikan turun nilai dan kerugian inventori hendaklah diiktiraf sebagai pengurangan dalam amaun inventori yang diiktiraf sebagai belanja dalam tempoh penarikbalikan itu berlaku.**

- 11.38 Bagi penyedia perkhidmatan, kebiasaannya titik pengiktirafan inventori diiktiraf sebagai belanja apabila perkhidmatan diberikan, atau apabila bil dikeluarkan untuk perkhidmatan boleh caj.
- 11.39 Sesetengah inventori mungkin diperuntukkan kepada akaun aset lain, sebagai contoh, inventori yang digunakan sebagai komponen bagi hartanah, loji atau peralatan yang dibina sendiri. Inventori yang diperuntukkan kepada aset lain dengan cara ini diiktiraf sebagai belanja di sepanjang usia guna aset tersebut.

Pendedahan

- 11.40 **Penyata kewangan hendaklah mendedahkan:**
- (a) Dasar perakaunan yang diterima pakai dalam mengukur inventori, termasuk formula kos yang digunakan;**
 - (b) Jumlah amaun bawaan inventori dan amaun bawaan dalam klasifikasi yang sesuai untuk entiti itu;**
 - (c) Amaun bawaan bagi inventori pertanian yang dibawa mengikut nilai saksama ditolak kos untuk menjual;**
 - (d) Amaun inventori yang diiktiraf sebagai belanja secara berasingan bagi inventori yang diagih, dijual dan ditukar;**
 - (e) Sebarang amaun turun nilai inventori yang diiktiraf sebagai belanja dalam tempoh itu menurut Seksyen 11.29;**
 - (f) Sebarang amaun penarikbalikan turun nilai yang diiktiraf dalam Penyata Prestasi Kewangan sepanjang tempoh itu menurut Seksyen 11.29;**
 - (g) Keadaan atau peristiwa yang membawa kepada penarikbalikan turun nilai inventori menurut Seksyen 11.29; dan**
 - (h) Amaun bawaan inventori yang disandarkan sebagai sekuriti bagi liabiliti.**
- 11.41 Maklumat berhubung amaun bawaan yang dipegang dalam klasifikasi inventori yang berbeza dan setakat mana perubahan dalam aset ini berguna kepada pengguna penyata kewangan. Klasifikasi biasa bagi inventori ialah barang niaga, bekalan pengeluaran, bahan, kerja dalam proses dan barang siap. Inventori bagi penyedia perkhidmatan boleh dinyatakan sebagai kerja dalam proses.

- 11.42 Amaun inventori yang diiktiraf sebagai belanja sepanjang tempoh terdiri daripada:
- (a) kos yang sebelum ini dimasukkan dalam pengukuran inventori yang kini telah pun diagih, diguna, dijual atau ditukarkan secara berasingan; dan
 - (b) overhed pengeluaran yang tidak diperuntuk dan amaun kos pengeluaran inventori yang abnormal.

Keadaan sesuatu entiti juga membolehkan kos lain dimasukkan seperti kos pengagihan.

- 11.43 Entiti yang menerima pakai format untuk lebih atau kurangan yang terhasil dalam amaun yang didedahkan selain daripada kos inventori yang diiktiraf sebagai belanja sepanjang tempoh tersebut. Bawah format ini, entiti membentangkan analisis belanja menggunakan klasifikasi berasaskan sifat belanja. Dalam kes ini, entiti mendedahkan kos yang diiktiraf sebagai belanja untuk:

- (a) bahan mentah dan barang luak;
- (b) kos buruh, dan
- (c) kos lain

bersama dengan amaun perubahan bersih dalam inventori bagi tempoh tersebut.

Seksyen 12

Hartanah, Loji dan Peralatan

Skop Seksyen

- 12.1 Seksyen ini menetapkan pengolahan perakaunan untuk hartanah, loji dan peralatan supaya pengguna penyata kewangan boleh mengenal pasti maklumat tentang pelaburan atau pengawalan entiti dalam hartanah, loji dan peralatannya serta perubahan dalam pelaburan tersebut. Isu utama dalam memperakaunkan hartanah, loji dan peralatan ialah:
- (a) pengiktirafan aset tersebut;
 - (b) penentuan amaun bawaannya; dan
 - (c) caj susut nilai dan kerugian penjejasan nilai yang perlu diiktiraf berkaitan aset tersebut.
- 12.2 **Entiti yang menyediakan dan membentangkan penyata kewangan hendaklah mengguna pakai Seksyen ini untuk memperakaunkan hartanah, loji dan peralatan, melainkan:**
- (a) **apabila pengolahan perakaunan yang berbeza telah diterima pakai selaras dengan Seksyen lain; dan**
 - (b) **dalam kes aset warisan. Walau bagaimanapun, keperluan pendedahan bagi aset warisan yang diiktiraf adalah terpakai mengikut Seksyen 12.101, 12.104 dan 12.107.**
- 12.3 Seksyen ini tidak terpakai kepada:
- (a) Aset biologi yang berkaitan dengan aktiviti pertanian selain daripada tumbuhan penghasil (rujuk Seksyen 15, Pertanian). Seksyen ini terpakai kepada tumbuhan penghasil tetapi tidak terpakai kepada keluaran daripada tumbuhan penghasil; atau
 - (b) Hak mineral dan rizab mineral seperti minyak, gas asli dan sumber bukan penjana semula yang serupa (rujuk piawaian perakaunan antarabangsa atau nasional yang relevan berkaitan dengan hak mineral, rizab mineral dan sumber bukan penjana semula yang serupa).

Walau bagaimanapun, Seksyen ini terpakai kepada hartanah, loji dan peralatan yang digunakan untuk membangunkan atau menyenggara aset yang dijelaskan dalam Seksyen 12.3(a) dan (b).

- 12.4 Seksyen lain mungkin memerlukan pengiktirafan item hartanah, loji dan peralatan berasaskan pendekatan yang berbeza daripada Seksyen ini. Sebagai contoh, Seksyen 16, Pajakan, menghendaki entiti untuk menilai pengiktirafan item pajakan hartanah, loji dan peralatan berasaskan pindahan risiko dan ganjaran. Walau bagaimanapun, dalam kes tersebut aspek lain bagi pengolahan perakaunan untuk aset ini, termasuk susut nilai, ditentukan oleh Seksyen ini.
- 12.5 Entiti yang menggunakan model kos untuk hartanah pelaburan berdasarkan Seksyen 13, Hartanah Pelaburan, hendaklah menggunakan model kos dalam Seksyen ini.

Aset Wakaf

- 12.6 Aset wakaf seperti yang ditakrifkan dalam Seksyen 12.16 ialah aset yang ditahan hak pewakaf atas aset tersebut dengan matlamat mengekalkan fizikalnya dan nilai aset bagi aset bukan fizikal. Aset wakaf tersebut hendaklah memenuhi syarat-syarat harta yang diwakafkan (*mawquf*).
- 12.7 Aset wakaf yang memenuhi takrif dan kriteria pengiktirafan hartanah, loji dan peralatan hendaklah diiktiraf, diukur dan didedahkan mengikut keperluan Seksyen ini. Walau bagaimanapun, entiti dikehendaki memenuhi keperluan khusus yang berkaitan dengan aset wakaf dalam Seksyen ini.
- 12.8 Tertakluk kepada pematuhan kriteria pengiktirafan di Seksyen 12.17, entiti perlu membuktikan wujudnya pengaturanan yang mengikat di antara pewakaf dengan entiti. Ia bagi membezakan antara aset wakaf dengan aset hartanah, loji dan peralatan yang lain.
- 12.9 Pengaturanan yang mengikat bagi aset wakaf mungkin berbeza mengikut peruntukan undang-undang yang berkuat kuasa di negeri-negeri. Oleh itu, entiti perlu menganalisis peruntukan undang-undang tersebut untuk menentukan sama ada terdapat pengaturanan yang mengikat bagi aset tersebut melainkan dinyatakan sebaliknya dalam undang-undang. Contoh pengaturanan yang mengikat bagi aset wakaf adalah seperti dokumen hujah wakaf atau perletakhakan berkanun (*statutory vesting*) atau perjanjian yang bertulis.
- 12.10 Aset yang dibangunkan atau diperolehi bagi tujuan wakaf hendaklah diiktiraf di bawah Kumpulan Wang Wakaf.

- 12.11 Bagi tujuan PPIBZW, aset wakaf dikelaskan kepada dua (2) jenis seperti berikut:
- (a) Aset Wakaf Am - suatu wakaf yang diwujudkan bagi tujuan khairat (kebaikan) umum mengikut hukum syarak; dan
 - (b) Aset Wakaf Khas - suatu wakaf yang diwujudkan bagi tujuan khairat (kebaikan) tertentu mengikut hukum syarak.

Aset Warisan

- 12.12 Seksyen ini tidak memerlukan entiti mengiktiraf aset warisan walaupun memenuhi takrif dan kriteria pengiktirafan bagi hartanah, loji dan peralatan. Jika entiti mengiktiraf aset warisan, ia perlu mengguna pakai keperluan pendedahan Seksyen ini dan boleh, tetapi tidak dikehendaki, mengguna pakai keperluan pengukuran Seksyen ini.
- 12.13 Sesetengah aset dinyatakan sebagai aset warisan kerana kepentingan budaya, alam sekitar atau sejarahnya. Contoh aset warisan termasuklah bangunan dan monumen bersejarah, tapak arkeologi, kawasan pemuliharaan dan rizab alam semula jadi dan karya seni. Ciri-ciri tertentu, termasuk yang berikut ini, sering dipaparkan oleh aset warisan (walaupun ciri ini tidak eksklusif untuk aset tersebut):
- (a) Nilainya dari segi budaya, alam sekitar, pendidikan dan sejarah tidak mungkin dapat digambarkan sepenuhnya dalam nilai kewangan berasaskan harga pasaran semata-mata;
 - (b) Obligasi undang-undang dan/atau berkanun mungkin mengenakan larangan atau sekatan keras terhadap pelupusan melalui jualan;
 - (c) Aset warisan lazimnya tidak dapat diganti dan nilainya boleh meningkat dari semasa ke semasa, walaupun keadaan fizikalnya merosot; dan
 - (d) Mungkin sukar untuk menganggarkan usia guna, dalam sesetengah kes boleh menjadi beberapa ratus tahun.

Entiti mungkin mempunyai pegangan besar aset warisan yang diperoleh sejak bertahun-tahun lalu dan dengan pelbagai cara, termasuk melalui pembelian, sumbangan dan wasiat. Aset ini jarang dipegang atas keupayaannya untuk menghasilkan aliran masuk tunai, dan mungkin terdapat halangan dari segi undang-undang atau sosial untuk menggunakannya bagi tujuan tersebut.

- 12.14 Sesetengah aset warisan mempunyai manfaat ekonomi masa hadapan atau potensi perkhidmatan selain nilai warisannya, sebagai contoh, sebuah bangunan bersejarah yang digunakan sebagai bangunan pejabat. Dalam kes ini, aset warisan boleh diiktiraf dan diukur pada asas yang sama seperti item hartanah, loji dan peralatan yang lain. Bagi aset warisan lain, manfaat ekonomi masa hadapan atau potensi perkhidmatannya terhad kepada ciri-ciri warisannya, contohnya, monumen dan runtuhan. Kewujudan kedua-dua manfaat ekonomi masa hadapan dan potensi perkhidmatan boleh memberikan kesan kepada pilihan asas pengukuran.
- 12.15 Entiti yang mengiktiraf aset warisan dikehendaki mendedahkan perkara berhubung dengan aset tersebut selaras dengan keperluan yang dinyatakan dalam Seksyen 12.101 - 12.109.

Takrif

- 12.16 Istilah berikut digunakan dalam Seksyen ini dengan maksud yang dinyatakan:
- (a) **Amaun bawaan** (untuk tujuan Seksyen ini) ialah amaun aset diiktiraf selepas ditolak sebarang susut nilai terkumpul dan kerugian penjejasan nilai terkumpul.
 - (b) **Amaun boleh pulih** ialah amaun yang lebih tinggi di antara nilai saksama aset menjana tunai ditolak kos untuk menjual berbanding nilai sedang digunakan.
 - (c) **Amaun boleh susut nilai** ialah kos suatu aset, atau amaun lain yang menggantikan kos, ditolak nilai sisanya.
 - (d) **Aset Gantian Wakaf** ialah aset yang dibeli atau diganti dengan aset wakaf yang diistibdal.
 - (e) **Aset Wakaf** ialah aset yang ditahan hak pewakaf atas aset tersebut dengan matlamat mengekalkan fizikalnya dan nilai aset bagi aset bukan fizikal.
 - (f) **Hartanah, loji dan peralatan** ialah item ketara yang:
 - (i) Dipegang untuk kegunaan dalam pengeluaran atau pembekalan barangan atau perkhidmatan, untuk sewaan kepada pihak lain, atau untuk tujuan pentadbiran; dan
 - (ii) Dijangka digunakan melebihi satu tempoh pelaporan.

- (g) **Istibdal** bermaksud menggantikan suatu aset wakaf dengan aset yang sama ataupun aset yang lebih baik nilai dan manfaatnya menurut hukum syarak.
- (h) **Kelas hartanah, loji dan peralatan** bermaksud sekumpulan aset yang mempunyai sifat atau fungsi yang serupa dalam operasi entiti yang ditunjukkan sebagai item tunggal untuk tujuan pendedahan dalam penyata kewangan.
- (i) **Kerugian penjejasan nilai bagi aset menjana tunai dan tidak menjana tunai** ialah amaun apabila amaun bawaan suatu aset melebihi amaun boleh pulih.
- (j) **Kos** bermaksud amaun tunai atau kesetaraan tunai yang dibayar ataupun nilai saksama bagi balasan lain yang diberikan untuk memperoleh suatu aset semasa pemerolehan atau pembinaannya.
- (k) **Nilai entiti spesifik** ialah nilai kini aliran tunai yang dijangka oleh entiti akan terhasil daripada penggunaan berterusan suatu aset dan daripada pelupusannya pada akhir usia gunanya atau yang dijangka akan ditanggung apabila melangsaikan suatu liabiliti.
- (l) **Nilai saksama** bermaksud amaun bagi suatu aset yang boleh ditukarkan pada harga pasaran, atau liabiliti dilangsaikan, antara pihak yang berpengetahuan dan bersedia dalam transaksi secara tulus.
- (m) **Nilai sisa aset** ialah amaun anggaran yang akan diperoleh entiti semasa pelupusan aset tersebut, selepas ditolak anggaran kos pelupusan, jika aset telah cukup tempoh dan dalam keadaan yang dijangka di akhir usia gunanya.
- (n) **Susut nilai** ialah pengagihan sistematik terhadap amaun boleh susut nilai bagi suatu aset sepanjang usia gunanya.
- (o) **Tumbuhan penghasil** ialah tumbuhan hidup yang:
 - (i) Digunakan dalam pengeluaran dan pembekalan keluaran pertanian;
 - (ii) Dijangka menghasilkan keluaran lebih dari satu tempoh; dan
 - (iii) Mempunyai kemungkinan besar ia tidak akan dijual sebagai keluaran pertanian, kecuali jualan skrap sampingan.

(p) Usia guna ialah:

- (i) Tempoh sepanjang suatu aset dijangka akan tersedia untuk digunakan oleh entiti; atau**
- (ii) Bilangan pengeluaran atau unit yang serupa yang dijangka akan diperolehi daripada aset oleh entiti.**

(q) Wakaf Am ialah suatu wakaf yang diwujudkan bagi tujuan khairat (kebaikan) umum mengikut hukum syarak.

(r) Wakaf Khas ialah suatu wakaf yang diwujudkan bagi tujuan khairat (kebaikan) tertentu mengikut hukum syarak.

Pengiktirafan

12.17 Kos item hartanah, loji dan peralatan hendaklah diiktiraf sebagai aset jika, dan hanya jika:

(a) Terdapat kebarangkalian bahawa manfaat ekonomi masa hadapan atau potensi perkhidmatan yang berkaitan dengan item tersebut akan mengalir kepada entiti dan/atau penerima manfaat menurut hukum syarak; dan

(b) Kos atau nilai saksama item tersebut boleh diukur dengan munasabah.

12.18 Item hartanah, loji dan peralatan yang diperolehi melalui transaksi bukan pertukaran, dibangunkan atau diperolehi menggunakan dana sama ada daripada Kumpulan Wang Sumber Am, Kumpulan Wang Wakaf atau Kumpulan Wang Zakat, aset tersebut hendaklah diiktiraf mengikut kumpulan wang masing-masing jika dan hanya jika kumpulan wang tersebut mempunyai kawalan ke atas aset.

12.19 Apabila suatu projek pembangunan yang melibatkan pelbagai item hartanah, loji dan peralatan menggunakan dana daripada kumpulan wang yang berbeza, item tersebut hendaklah diperakakan mengikut kumpulan wang yang berkaitan sekiranya kawalan masih kekal di bawah kumpulan wang tersebut. Sebagai contoh, bangunan dibina di atas tanah wakaf menggunakan dana daripada Kumpulan Wang Sumber Am dan sekiranya kawalan masih kekal di bawah Kumpulan Wang Sumber Am, maka bangunan itu hendaklah diiktiraf sebagai hartanah di bawah Kumpulan Wang Sumber Am dan tanah kekal diiktiraf sebagai hartanah di bawah Kumpulan Wang Wakaf.

- 12.20 Apabila suatu projek pembangunan menggunakan dana kumpulan wang tertentu dan melibatkan tanah yang dimiliki pihak ketiga, bangunan tersebut hendaklah diperakaunkan mengikut kumpulan wang yang berkaitan sekiranya kawalan masih kekal di bawah kumpulan wang tersebut. Sebagai contoh, jika bangunan dibina di atas tanah milik kerajaan negeri, maka hanya bangunan tersebut perlu diiktiraf di bawah kumpulan wang yang menanggung kos pembinaannya.
- 12.21 Apabila item hartanah, loji dan peralatan yang dibangunkan atau diperoleh secara bersama antara kumpulan wang dan sekiranya tidak dapat ditentukan kawalan, item tersebut hendaklah diperakaunkan bawah kumpulan wang yang ditetapkan berdasarkan keputusan fatwa.

Kos Awal

- 12.22 Item bagi hartanah, loji dan peralatan mungkin dikehendaki untuk tujuan keselamatan atau alam sekitar. Pemerolehan item bagi hartanah, loji dan peralatan tersebut, walaupun secara tidak langsung dapat meningkatkan manfaat ekonomi masa hadapan atau potensi perkhidmatan sebarang item sedia ada tertentu bagi hartanah, loji dan peralatan, namun entiti mungkin dapat memperoleh manfaat ekonomi masa hadapan atau potensi perkhidmatan daripada asetnya yang lain. Item bagi hartanah, loji dan peralatan tersebut layak untuk diiktiraf sebagai aset, kerana aset tersebut membolehkan entiti mendapatkan manfaat ekonomi masa hadapan atau potensi perkhidmatan daripada aset berkaitan melebihi apa yang dapat diperoleh sekiranya item tersebut tidak diperoleh.

Sebagai contoh, peraturan keselamatan kebakaran mungkin menghendaki hospital memasang sistem pemercik baharu. Penambahbaikan ini diiktiraf sebagai aset kerana, tanpanya, entiti tidak dapat menjalankan operasi hospital mengikut peraturan yang ditetapkan. Walau bagaimanapun, amaun bawaan yang terhasil daripada aset tersebut dan aset yang berkaitan akan disemak untuk penjejasan nilai menurut Seksyen 14, Penjejasan Nilai Aset.

Kos Berikutnya

- 12.23 Menurut prinsip pengiktirafan dalam Seksyen 12.17, entiti tidak mengiktiraf kos perkhidmatan harian dalam amaun bawaan suatu item hartanah, loji dan peralatan. Sebaliknya, kos ini diiktiraf sebagai belanja dalam lebihan atau kurangan pada masa ia ditanggung. Kos perkhidmatan harian yang utama ialah kos buruh dan barang luak, dan mungkin termasuk kos alat ganti kecil. Tujuan perbelanjaan ini sering digambarkan sebagai “pembaikan dan penyenggaraan” bagi item hartanah, loji dan peralatan.

- 12.24 Sesetengah item hartanah, loji dan peralatan mungkin memerlukan penggantian secara berkala. Sebagai contoh, penggantian karpet yang perlu dibuat secara berkala sepanjang usia guna masjid. Item hartanah, loji dan peralatan juga mungkin diperlukan untuk memastikan penggantian berulang tidak begitu kerap dilakukan, seperti mengecat dinding dalam bangunan atau membuat penggantian tidak berulang. Di bawah prinsip pengiktirafan dalam Seksyen 12.17, entiti mengiktiraf dalam amaun bawaan item hartanah, loji dan peralatan, kos penggantian sebahagian item tersebut apabila kos yang ditanggung memenuhi kriteria pengiktirafan. Amaun bawaan bagi bahagian yang diganti tersebut dinyahiktirafkan selaras dengan peruntukan penyahiktirafan Seksyen ini (rujuk Seksyen 12.85 - 12.91).
- 12.25 Syarat untuk suatu item bagi hartanah, loji dan peralatan terus beroperasi (sebagai contoh, Mesin Pengimejan Resonans Magnetik (MRI)) mungkin perlu membuat pemeriksaan utama secara berkala untuk mengesan sebarang kerosakan, tanpa mengambil kira sama ada bahagian item itu diganti atau tidak. Apabila setiap pemeriksaan utama dilakukan, kosnya diiktiraf dalam amaun bawaan item hartanah, loji dan peralatan tersebut sebagai suatu kos penggantian sekiranya kriteria pengiktirafan dipenuhi. Sebarang baki amaun bawaan bagi kos pemeriksaan sebelumnya (terpisah daripada bahagian fizikal) perlu dinyahiktirafkan. Ini berlaku tanpa mengambil kira sama ada kos pemeriksaan sebelumnya telah dikenal pasti dalam transaksi item tersebut diperoleh, dibina atau diwakafkan. Jika perlu, anggaran kos pemeriksaan yang serupa untuk masa hadapan boleh digunakan sebagai petunjuk kepada komponen kos pemeriksaan sedia ada apabila item tersebut diperoleh, dibina atau diwakafkan.

Pengukuran pada Pengiktirafan

- 12.26 **Suatu item hartanah, loji dan peralatan yang layak untuk diiktiraf sebagai aset hendaklah diukur pada kosnya.**
- 12.27 **Jika suatu aset diperoleh melalui transaksi bukan pertukaran, kosnya hendaklah diukur berdasarkan nilai saksama pada tarikh pemerolehan. Walau bagaimanapun, sekiranya kos untuk mendapatkan nilai saksama bagi aset wakaf melebihi manfaat yang diterima seperti yang dinyatakan di Seksyen 3.37 - 3.39 (Kos atau Usaha Tidak Wajar), maka nilai nominal boleh digunakan.**
- 12.28 Bagi tujuan Seksyen ini, pengukuran pada pengiktirafan item hartanah, loji dan peralatan, yang diperoleh tanpa kos atau pada kos nominal, pada nilai saksama adalah selaras dengan keperluan Seksyen 12.27, tidak dianggap sebagai penilaian semula. Oleh itu, keperluan penilaian semula dalam Seksyen 12.45, dan ulasan sokongan dalam Seksyen 12.46 hingga 12.51, hanya terpakai jika entiti memilih untuk menilai semula item hartanah, loji dan peralatan dalam tempoh pelaporan berikutnya.

Elemen Kos

12.29 Kos bagi item hartanah, loji dan peralatan terdiri daripada:

- (a) Harga belian, termasuk duti import dan cukai belian tidak boleh bayar balik, selepas ditolak diskaun dagangan dan rebat.
- (b) Sebarang kos langsung berkaitan membawa aset tersebut ke lokasi dan keadaan yang membolehkannya beroperasi dalam cara yang dikehendaki oleh pihak pengurusan.
- (c) Anggaran awal bagi kos menanggalkan dan memindahkan item serta memulihkan tapak item tersebut terletak, sebarang obligasi yang perlu ditanggung oleh entiti semasa item itu diperolehi, atau kesan daripada penggunaan item tersebut bagi tempoh tertentu selain untuk menghasilkan inventori dalam tempoh tersebut.

12.30 Contoh kos yang berkaitan secara langsung ialah:

- (a) Kos manfaat pekerja (Rujuk Seksyen Manfaat Pekerja) yang timbul secara langsung daripada pembinaan atau pemerolehan item hartanah, loji dan peralatan;
- (b) Kos penyediaan tapak;
- (c) Kos penghantaran dan pengendalian awal;
- (d) Kos pemasangan dan pemasangan;
- (e) Kos pengujian bagi memastikan aset tersebut berfungsi dengan baik, selepas ditolak hasil jualan bersih daripada menjual sebarang item yang dihasilkan semasa aset itu dibawa ke lokasi dan keadaan tersebut (seperti sampel yang dihasilkan apabila peralatan diuji); dan
- (f) Yuran profesional.

12.31 Pengiktirafan kos dalam amaun bawaan bagi item hartanah, loji dan peralatan ditamatkan apabila item tersebut berada di lokasi dan dalam keadaan yang diperlukan untuk membolehkan item tersebut beroperasi dalam cara yang dikehendaki oleh pihak pengurusan. Oleh itu, kos yang ditanggung semasa menggunakan atau menukar kegunaan suatu item tidak termasuk dalam amaun bawaan item tersebut. Sebagai contoh, kos berikut tidak dimasukkan dalam amaun bawaan bagi hartanah, loji dan peralatan:

- (a) Kos yang ditanggung bagi item yang mampu beroperasi dalam cara yang dikehendaki oleh pihak pengurusan tetapi masih belum lagi digunakan atau belum beroperasi sepenuhnya;
- (b) Kerugian awal operasi, seperti kos yang ditanggung semasa permintaan bagi output item tersebut meningkat; dan
- (c) Kos menempatkan semula atau menyusun semula sebahagian atau semua operasi entiti.

12.32 Entiti hendaklah mengguna pakai Seksyen 11, Inventori, bagi kos obligasi untuk menanggalkan, memindahkan dan memulihkan tapak item itu terletak yang ditanggung bagi tempoh tertentu kerana menggunakan item tersebut untuk menghasilkan inventori dalam tempoh tersebut. Obligasi untuk kos diakaunkan menurut Seksyen 11, Inventori dan Seksyen ini diiktiraf dan diukur mengikut Seksyen Peruntukan, Liabiliti Luar Jangka dan Aset Luar Jangka.

12.33 Berikut adalah contoh kos yang tidak boleh diiktiraf sebagai kos bagi suatu item hartanah, loji dan peralatan dan entiti hendaklah mengiktirafnya sebagai belanja semasa ditanggung:

- (a) Kos perasmian kemudahan baharu;
- (b) Kos memperkenalkan produk atau perkhidmatan baharu (termasuk kos pengiklanan dan aktiviti promosi);
- (c) Kos menjalankan perniagaan di lokasi baharu atau dengan kelas pelanggan yang baharu (termasuk kos latihan kakitangan); dan
- (d) Kos pentadbiran dan overhed umum yang lain.

12.34 Sesetengah operasi yang berkaitan dengan pembinaan atau pembangunan item hartanah, loji dan peralatan, item tersebut tidak semestinya dibawa ke lokasi dan berada dalam keadaan yang membolehkannya beroperasi dalam cara yang dikehendaki oleh pihak pengurusan. Operasi sampingan ini mungkin berlaku sebelum atau semasa aktiviti pembinaan atau pembangunan. Sebagai contoh, hasil mungkin diperoleh melalui penggunaan tapak bangunan sebagai tempat letak kereta sehingga bermulanya pembinaan. Memandangkan operasi sampingan tidak diperlukan untuk membawa item ke lokasi dan berada dalam keadaan yang membolehkannya beroperasi dalam cara yang dikehendaki oleh pihak pengurusan, maka hasil dan belanja yang berkaitan dengan operasi sampingan diiktiraf dalam lebihan atau kurangan, dan dimasukkan dalam klasifikasi hasil dan belanja masing-masing mengikut kumpulan wang yang berkenaan.

- 12.35 Kos bagi aset yang dibina sendiri ditentukan dengan menggunakan prinsip yang sama seperti aset yang diperoleh. Jika entiti membuat aset yang serupa untuk jualan dalam urusan biasa operasi, maka kos aset itu biasanya sama dengan kos membina aset untuk jualan (rujuk Seksyen 11, Inventori). Oleh itu, sebarang lebihan dalaman hendaklah disingkirkan untuk mendapatkan kos bagi aset tersebut. Begitu juga, kos abnormal bagi sisa bahan, buruh atau sumber lain yang ditanggung semasa membina aset sendiri tidak termasuk dalam kos aset. Seksyen Kos Pembiayaan, menetapkan kriteria bagi mengiktiraf kos pembiayaan sebagai salah satu komponen kepada amaun bawaan untuk item hartanah, loji dan peralatan yang dibina sendiri.
- 12.36 Tumbuhan penghasil diperakaunkan dengan cara yang sama seperti aset yang dibina sendiri bagi item hartanah, loji, dan peralatan sebelum ia berada di lokasi dan dalam keadaan yang membolehkannya beroperasi dalam cara yang dikehendaki oleh pihak pengurusan. Oleh itu, rujukan kepada “pembinaan” dalam Seksyen ini perlu ditafsir sebagai aktiviti yang diperlukan untuk menanam tumbuhan penghasil sebelum ia berada di lokasi dan dalam keadaan yang membolehkannya beroperasi dalam cara yang dikehendaki oleh pihak pengurusan.

Pengukuran Kos

- 12.37 Kos suatu item hartanah, loji dan peralatan adalah pada kesetaraan harga tunai atau, untuk item yang dirujuk dalam Seksyen 12.27, nilai saksama pada tarikh pengiktirafan. Sekiranya bayaran ditunda melebihi tempoh kredit normal, maka perbezaan antara kesetaraan harga tunai dan jumlah bayaran diiktiraf sebagai kos belian tertunda sepanjang tempoh kredit, melainkan kos pembiayaan tersebut diiktiraf sebagai nilai bawaan item selaras dengan kaedah alternatif yang dibenarkan dalam Seksyen Kos Pembiayaan.
- 12.38 Satu atau lebih item hartanah, loji dan peralatan mungkin diperoleh melalui pertukaran untuk satu atau lebih aset bukan monetari, ataupun kombinasi aset monetari dan aset bukan monetari. Penerangan seterusnya bukan hanya merujuk kepada pertukaran satu aset bukan monetari kepada yang lain, malah terpakai kepada semua pertukaran seperti yang diterangkan dalam ayat sebelumnya. Kos bagi item tersebut hendaklah diukur pada nilai saksama melainkan:
- (a) transaksi pertukaran kurang mempunyai inti pati komersial; atau
 - (b) nilai saksama bagi aset yang diterima atau aset yang diberikan tidak dapat diukur dengan munasabah.

Item yang diperoleh diukur dengan cara ini walaupun entiti tidak boleh menyahiktirafkan aset yang telah diberi dengan serta-merta. Jika item yang diperoleh tidak diukur pada nilai saksama, maka kosnya diukur pada amaun bawaan aset yang telah diberikan tersebut.

- 12.39 Entiti menentukan sama ada suatu transaksi pertukaran mempunyai inti pati komersial atau tidak dengan mempertimbangkan setakat mana aliran tunai masa hadapan atau potensi perkhidmatan dijangka berubah disebabkan oleh transaksi tersebut. Transaksi pertukaran mempunyai inti pati komersial jika:
- (a) Konfigurasi (risiko, pemaasan dan amaun) aliran tunai atau potensi perkhidmatan aset yang diterima berbeza daripada konfigurasi aliran tunai atau potensi perkhidmatan aset yang dipindahkan; atau
 - (b) Nilai spesifik entiti bagi bahagian operasi entitinya yang terkesan dengan transaksi itu berubah disebabkan oleh pertukaran tersebut; dan
 - (c) Perbezaan dalam (a) atau (b) ialah signifikan secara relatifnya kepada nilai saksama aset yang ditukar.

Bagi tujuan menentukan sama ada suatu transaksi pertukaran mempunyai inti pati komersial atau tidak, nilai spesifik entiti bagi bahagian operasi entitinya yang terkesan oleh transaksi itu hendaklah menunjukkan aliran tunai selepas cukai, sekiranya dikenakan cukai. Hasil analisis ini mungkin cukup jelas tanpa memerlukan entiti melakukan pengiraan terperinci.

- 12.40 Nilai saksama suatu aset yang tidak mempunyai kebolehbandingan transaksi pasaran boleh diukur secara munasabah sekiranya:
- (a) perubahan dalam julat anggaran nilai saksama yang wajar tidak signifikan bagi aset itu, atau
 - (b) kebarangkalian pelbagai anggaran dalam julat tersebut boleh ditaksir secara wajar dan digunakan untuk menganggar nilai saksama.
- 12.41 Jika entiti dapat menentukan dengan munasabah nilai saksama aset sama ada yang diterima atau aset yang diberi, maka nilai saksama aset yang diberi digunakan untuk mengukur kos aset yang diterima melainkan nilai saksama aset yang diterima adalah lebih tepat.
- 12.42 Kos suatu item hartanah, loji dan peralatan yang dipegang oleh penerima pajak bawah pajakan ditentukan berdasarkan Seksyen 16, Pajakan.

Pengukuran selepas Pengiktirafan

- 12.43 **Entiti hendaklah memilih sama ada model kos dalam Seksyen 12.44 atau model penilaian semula dalam Seksyen 12.45 sebagai dasar perakaunan, dan hendaklah mengguna pakai dasar tersebut untuk keseluruhan kelas hartanah, loji dan peralatan tersebut.**

Model Kos

- 12.44 **Selepas pengiktirafan suatu aset, item hartanah, loji dan peralatan hendaklah dibawa pada kosnya, tolak susut nilai terkumpul dan sebarang kerugian penjejasan nilai terkumpul.**

Model Penilaian Semula

- 12.45 **Selepas pengiktirafan suatu aset, item hartanah, loji dan peralatan yang nilai saksamanya boleh diukur dengan munasabah hendaklah dibawa pada amaun yang dinilai semula, iaitu nilai saksamanya pada tarikh penilaian semula, tolak sebarang susut nilai terkumpul berikutnya, dan kerugian penjejasan terkumpul berikutnya. Penilaian semula hendaklah dibuat dengan kekerapan yang mencukupi untuk memastikan amaun bawaan tidak berbeza secara material daripada amaun yang akan ditentukan menggunakan nilai saksama pada tarikh pelaporan. Pengolahan perakaunan bagi penilaian semula dinyatakan dalam Seksyen 12.56 hingga Seksyen 12.60.**
- 12.46 Nilai saksama bagi item hartanah biasanya ditentukan daripada penilaian berasaskan bukti pasaran. Nilai saksama bagi item loji dan peralatan biasanya ialah nilai pasarnya yang ditentukan melalui penilaian. Penilaian terhadap nilai aset biasanya dilakukan oleh ahli profesion penilaian, yang mempunyai kelayakan profesional yang diiktiraf dan relevan. Bagi kebanyakan aset, nilai saksama akan tersedia ditentukan dengan merujuk harga disebut dalam pasaran aktif dan cair. Sebagai contoh, harga pasaran semasa biasanya dapat diperoleh bagi tanah, bangunan bukan khusus, kenderaan bermotor dan pelbagai jenis loji dan peralatan.
- 12.47 Entiti mungkin mempunyai pegangan signifikan atas aset yang sukar ditentukan nilai pasarnya kerana ketiadaan transaksi pasaran untuk aset tersebut.
- 12.48 Jika tiada bukti tersedia untuk menentukan nilai pasaran dalam pasaran aktif dan cair bagi item hartanah, nilai saksama aset tersebut boleh ditentukan dengan merujuk item lain dengan ciri-ciri yang serupa, serta dalam keadaan dan lokasi yang serupa. Sebagai contoh, nilai saksama bagi tanah kosong entiti yang dipegang untuk tempoh masa panjang yang hanya terdapat beberapa transaksi, boleh dianggarkan dengan merujuk nilai pasaran tanah dengan ciri-ciri, topografi dan di lokasi yang serupa yang terdapat bukti pasaran. Dalam kes bangunan khusus dan struktur buatan manusia yang lain, nilai saksama boleh dianggarkan dengan menggunakan pendekatan kos penggantian disusut nilai, kos pemulihan atau unit perkhidmatan (rujuk Seksyen 14, Penjejasan Nilai Aset). Dalam kebanyakan kes, kos penggantian disusut nilai bagi aset boleh ditetapkan dengan merujuk harga belian aset yang serupa dengan baki potensi perkhidmatan yang serupa dalam pasaran aktif dan cair. Dalam kebanyakan kes, kos pembinaan semula aset menjadi penunjuk terbaik terhadap kos penggantian. Sebagai contoh, sekiranya berlaku kemusnahan, bangunan masjid boleh dibina semula dan bukannya digantikan dengan kemudahan alternatif, disebabkan kepentingannya terhadap masyarakat.

- 12.49 Jika tiada bukti berasaskan pasaran bagi nilai saksama kerana sifat khusus item loji dan peralatan, entiti mungkin perlu menganggarkan nilai saksama menggunakan, sebagai contoh, pendekatan kos pengeluaran semula, kos penggantian disusut nilai, atau kos pemulihan atau unit perkhidmatan (rujuk Seksyen 14, Penjelasan Nilai Aset). Kos penggantian disusut nilai bagi item loji atau peralatan boleh ditentukan dengan merujuk harga belian pasaran bagi komponen yang digunakan untuk menghasilkan aset tersebut atau indeks harga untuk aset yang sama atau serupa berasaskan harga untuk tempoh sebelumnya. Apabila kaedah indeks harga digunakan, pertimbangan diperlukan untuk menentukan sama ada teknologi pengeluaran telah berubah dengan signifikan atau tidak sepanjang tempoh tersebut, dan sama ada kapasiti bagi rujukan aset itu adalah sama seperti aset yang dinilai.
- 12.50 Kekerapan penilaian semula bergantung pada perubahan dalam nilai saksama item hartanah, loji dan peralatan yang dinilai semula. Apabila nilai saksama aset yang dinilai semula berbeza secara material dengan amaun bawaannya, maka penilaian semula selanjutnya adalah perlu. Sesetengah item hartanah, loji dan peralatan mengalami perubahan dan turun naik yang signifikan dalam nilai saksama, maka dengan itu penilaian semula tahunan adalah perlu. Penilaian semula secara kerap itu tidak perlu dilakukan bagi item hartanah, loji dan peralatan yang hanya mengalami perubahan nilai yang tidak signifikan dalam nilai saksama. Sebaliknya, item itu mungkin perlu dinilai semula hanya setiap tiga atau lima tahun.
- 12.51 Apabila suatu item hartanah, loji dan peralatan dinilai semula, nilai bawaan aset dilaraskan kepada amaun yang dinilai semula. Pada tarikh penilaian semula, aset diolah melalui salah satu daripada cara berikut:
- (a) Amaun bawaan kasar dilaraskan dengan cara yang konsisten dengan penilaian semula amaun bawaan aset. Contohnya, amaun bawaan kasar mungkin dapat dinyatakan semula dengan merujuk kepada pemerhatian data pasaran atau dapat dinyatakan semula secara berkadar dengan perubahan amaun bawaan. Susut nilai terkumpul pada tarikh penilaian semula dilaraskan untuk menyamai perbezaan antara amaun bawaan kasar dan amaun bawaan aset setelah mengambil kira kerugian penjejasan nilai terkumpul; atau
 - (b) Susut nilai terkumpul dihapuskan dengan amaun bawaan kasar aset. Amaun pelarasan daripada susut nilai terkumpul merupakan sebahagian daripada peningkatan atau pengurangan amaun bawaan yang diperakaunkan selaras dengan Seksyen 12.57 dan 12.58.
- 12.52 **Jika suatu item hartanah, loji dan peralatan dinilai semula, maka keseluruhan kelas hartanah, loji dan peralatan bagi aset tersebut hendaklah dinilai semula.**

- 12.53 **Kerugian penjejasan nilai dan penarikbalikan kerugian penjejasan nilai aset di bawah Seksyen 14, Penjejasan Nilai Aset, tidak semestinya menimbulkan keperluan untuk menilai semula kelas aset bagi aset tersebut, atau kumpulan aset tersebut dikelaskan.**
- 12.54 Kelas hartanah, loji dan peralatan ialah sekumpulan aset yang mempunyai sifat atau fungsi yang serupa dalam operasi entiti. Berikut ialah contoh kelas yang berasingan:
- (a) Tanah;
 - (b) Bangunan;
 - (c) Kenderaan bermotor;
 - (d) Peralatan pejabat;
 - (e) Perabot dan kelengkapan;
 - (f) Komputer;
 - (g) Mesin; dan
 - (h) Tumbuhan penghasil.
- 12.55 Item dalam kelas hartanah, loji dan peralatan dinilai semula secara serentak untuk mengelakkan penilaian terpilih terhadap aset dan pelaporan amaun dalam penyata kewangan yang bercampur aduk antara kos dan nilai pada tarikh yang berlainan. Walau bagaimanapun, suatu kelas aset boleh dinilai semula secara berterusan tertakluk kepada penilaian semula kelas aset tersebut disediakan dalam tempoh yang singkat dan penilaian semula sentiasa terkini.
- 12.56 **Peningkatan dan pengurangan penilaian semula yang berkaitan dengan setiap satu aset dalam suatu kelas hartanah, loji dan peralatan perlu diofset antara satu sama lain dalam kelas itu sendiri tetapi tidak boleh diofset dengan aset dalam kelas yang berlainan.**
- 12.57 **Jika amaun bawaan bagi suatu kelas aset meningkat disebabkan oleh penilaian semula, maka peningkatan tersebut hendaklah dikreditkan terus dalam lebihan penilaian semula. Walau bagaimanapun, peningkatan tersebut hendaklah diiktiraf dalam lebihan atau kurangan setakat mana ia membalikkan suatu pengurangan penilaian bagi kelas aset yang sama yang sebelumnya diiktiraf dalam lebihan atau kurangan.**

- 12.58 **Jika amaun bawaan bagi suatu kelas aset menurun disebabkan oleh penilaian semula, maka penurunan tersebut hendaklah diiktiraf dalam lebihan atau kurangan. Walau bagaimanapun, pengurangan tersebut hendaklah didebitkan terus dalam lebihan penilaian semula setakat sebarang baki kredit sedia ada dalam lebihan penilaian semula bagi kelas aset masing-masing.**
- 12.59 Sebahagian atau semua lebihan penilaian semula bagi hartanah, loji dan peralatan yang termasuk dalam dana amanah boleh dipindahkan terus kepada lebihan atau kurangan terkumpul apabila aset tersebut dinyahiktirafkan. Ini mungkin melibatkan pindahan sebahagian atau keseluruhan lebihan penilaian semula apabila aset dalam kelas hartanah, loji dan peralatan yang lebih berkaitannya tidak lagi digunakan atau dilupuskan. Walau bagaimanapun, sebahagian daripada lebihan penilaian semula itu boleh dipindahkan semasa aset itu masih digunakan oleh entiti. Dalam kes tersebut, amaun lebihan yang dipindahkan ialah perbezaan antara susut nilai berasaskan amaun bawaan yang dinilai semula bagi aset itu dan susut nilai berasaskan kos asal aset tersebut. Pindahan daripada lebihan penilaian semula kepada lebihan atau kurangan terkumpul tidak dibuat melalui lebihan atau kurangan.
- 12.60 Panduan tentang kesan cukai atas lebihan, jika ada, yang terhasil daripada penilaian semula hartanah, loji dan peralatan boleh didapati dalam piawaian perakaunan antarabangsa atau nasional yang relevan yang berkaitan dengan cukai pendapatan.

Susut Nilai

- 12.61 **Setiap bahagian daripada suatu item hartanah, loji dan peralatan dengan kos yang signifikan berbanding dengan jumlah kos item tersebut hendaklah disusut nilai secara berasingan.**
- 12.62 Entiti mengagihkan amaun yang pada awalnya diiktiraf bagi item hartanah, loji dan peralatan kepada bahagiannya yang signifikan dan disusut nilai secara berasingan bagi setiap bahagian tersebut. Sebagai contoh, dalam kebanyakan kes, sistem penghawa dingin dan mesin angkut dalam sebuah bangunan dikehendaki untuk disusut nilai secara berasingan.
- 12.63 Suatu bahagian yang signifikan bagi item hartanah, loji dan peralatan mungkin mempunyai usia guna dan kaedah susut nilai yang sama seperti usia guna dan kaedah susut nilai untuk bahagian signifikan yang lain bagi item yang sama. Bahagian tersebut boleh dikumpulkan untuk menentukan caj susut nilai.
- 12.64 Setakat mana entiti menyusut nilai secara berasingan beberapa bahagian daripada item hartanah, loji dan peralatan, ia juga menyusut nilai secara berasingan bahagian yang selebihnya. Bahagian selebihnya terdiri daripada bahagian item yang secara individunya tidak signifikan. Jika entiti mempunyai jangkaan yang berbeza bagi bahagian ini, teknik penghampiran mungkin perlu untuk menyusut nilai item yang masih ada dengan gambaran benar yang mewakili corak penggunaan dan/atau usia guna bahagian tersebut.

- 12.65 Entiti boleh memilih untuk menyusut nilai secara berasingan bahagian suatu item tersebut yang tidak mempunyai kos yang signifikan berbanding dengan jumlah kos item tersebut.
- 12.66 **Caj susut nilai bagi setiap tempoh hendaklah diiktiraf dalam lebihan atau kurangan, melainkan ia dimasukkan dalam amaun bawaan bagi aset lain.**
- 12.67 Caj susut nilai bagi suatu tempoh biasanya diiktiraf dalam lebihan atau kurangan. Walau bagaimanapun, kadang-kadang, manfaat ekonomi masa hadapan atau potensi perkhidmatan yang terkandung dalam suatu aset diserap semasa menghasilkan aset lain. Dalam kes sebegini, caj susut nilai membentuk sebahagian daripada kos bagi aset lain, dan dimasukkan dalam amaun bawanya. Sebagai contoh, susut nilai bagi loji dan peralatan perkilangan termasuk dalam kos penukaran inventori (rujuk Seksyen 11, Inventori). Begitu juga, susut nilai hartanah, loji dan peralatan yang digunakan untuk aktiviti pembangunan boleh dimasukkan dalam kos aset tak ketara yang diiktiraf berdasarkan Seksyen 17, Aset Tak Ketara.

Amaun Susut Nilai dan Tempoh Susut Nilai

- 12.68 **Amaun boleh susut nilai bagi aset hendaklah diagihkan atas asas sistematik sepanjang usia gunanya.**
- 12.69 **Nilai sisa dan usia guna aset hendaklah dikaji semula sekurang-kurangnya pada setiap tarikh pelaporan tahunan dan, jika jangkaan berbeza daripada anggaran terdahulu, maka perubahan hendaklah diakaunkan sebagai perubahan dalam anggaran perakaunan menurut Seksyen Dasar Perakaunan, Perubahan dalam Anggaran Perakaunan dan Kesilapan.**
- 12.70 Susut nilai diiktiraf walaupun nilai saksama aset melebihi amaun bawaan, selagi nilai sisa aset itu tidak melebihi amaun bawaan. Pembaikan dan penyenggaraan bagi suatu aset tidak menafikan keperluannya untuk disusut nilai. Begitu juga, bagi sesetengah aset yang mungkin tidak disenggarakan dengan baik atau penyenggaraan boleh ditangguhkan selama mungkin kerana kekangan bajet. Jika dasar pengurusan aset memburukkan lagi haus dan lusuh aset, maka usia gunanya perlu dinilai semula dan diselaraskan sewajarnya.
- 12.71 Amaun boleh susut nilai bagi aset ditentukan selepas ditolak nilai sisa. Secara praktiknya, nilai sisa aset biasanya tidak signifikan, dan oleh itu tidak material dalam pengiraan amaun boleh susut nilai.
- 12.72 Nilai sisa bagi aset mungkin meningkat kepada amaun yang menyamai atau melebihi amaun bawaan aset tersebut. Jika ini berlaku, caj susut nilai aset itu adalah sifar melainkan dan sehinggalah nilai sisa kemudiannya berkurangan kepada amaun di bawah amaun bawaan aset tersebut.

- 12.73 Susut nilai aset bermula apabila aset tersedia untuk digunakan, iaitu apabila aset berada di lokasi dan dalam keadaan yang perlu untuk membolehkan aset beroperasi dalam cara yang dikehendaki oleh pihak pengurusan. Susut nilai aset dihentikan apabila aset dinyahiktiraf. Oleh itu, susut nilai tidak dihentikan apabila aset tidak digunakan atau tidak aktif dan dipegang untuk pelupusan melainkan aset tersebut telah disusut nilai sepenuhnya. Walau bagaimanapun, bawah kaedah susut nilai penggunaan, caj susut nilai boleh menjadi sifar apabila tiada pengeluaran.
- 12.74 Manfaat ekonomi masa hadapan atau potensi perkhidmatan yang terkandung dalam suatu item hartanah, loji dan peralatan dinikmati/dimanfaatkan oleh entiti terutamanya melalui penggunaan aset itu. Walau bagaimanapun, faktor lain seperti keusangan teknikal atau komersial serta haus dan lusuh semasa aset terbiar sering kali menyebabkan pengurangan manfaat ekonomi masa hadapan atau potensi perkhidmatan yang mungkin dapat diperoleh daripada aset tersebut. Oleh itu, semua faktor berikut dipertimbangkan untuk menentukan usia guna suatu aset:
- (a) Jangkaan penggunaan aset. Penggunaan ditaksir dengan merujuk jangkaan kapasiti ataupun output fizikal aset.
 - (b) Jangkaan fizikal haus dan lusuh aset bergantung pada faktor operasi seperti jumlah syif aset tersebut akan digunakan dan program pembaikan dan penyenggaraan, serta penjagaan dan penyenggaraan aset sewaktu aset tersebut terbiar.
 - (c) Keusangan teknikal atau komersial yang timbul daripada perubahan atau peningkatan dalam pengeluaran, atau daripada perubahan dalam permintaan pasaran untuk output produk atau perkhidmatan aset tersebut. Jangkaan pengurangan harga jualan masa hadapan bagi suatu item yang dikeluarkan menggunakan suatu aset dapat menunjukkan jangkaan keusangan teknikal atau komersial aset tersebut, yang mungkin menggambarkan pengurangan manfaat ekonomi masa hadapan atau potensi perkhidmatan yang terkandung dalam aset.
 - (d) Undang-undang atau limitasi yang serupa dengannya tentang penggunaan aset, seperti tarikh tamat tempoh pajakan yang berkaitan.
- 12.75 Usia guna suatu aset ditakrifkan daripada segi jangkaan utiliti aset tersebut kepada entiti. Dasar pengurusan aset suatu entiti mungkin melibatkan pelupusan aset selepas tempoh masa yang ditetapkan, atau selepas penggunaan mengikut pengkadaran yang ditetapkan daripada manfaat ekonomi masa hadapan atau potensi perkhidmatan yang terkandung dalam aset itu. Oleh itu, usia guna aset mungkin lebih pendek daripada jangka hayat ekonominya. Anggaran usia guna bagi aset adalah suatu perkara yang berkaitan dengan pertimbangan berasaskan pengalaman entiti tersebut dengan aset yang serupa.

- 12.76 Tanah dan bangunan ialah aset yang boleh diasingkan dan diakaunkan secara berasingan, walaupun ia diperolehi bersekali. Dengan beberapa pengecualian, seperti kuari dan tapak yang digunakan bagi pelupusan sampah, tanah mempunyai usia guna tidak terhad dan oleh itu tidak disusut nilai. Bangunan pula mempunyai usia guna terhad dan oleh itu aset boleh disusut nilai. Peningkatan dalam nilai tanah yang terletaknya suatu bangunan itu tidak menjejaskan penentuan amaun boleh susut nilai bangunan.
- 12.77 Jika kos tanah termasuk kos penanggalan, pemugaran, dan pemulihan tapak, maka bahagian aset tanah yang itu disusut nilai sepanjang tempoh manfaat atau potensi perkhidmatan diperolehi daripada penanggungan kos tersebut. Dalam sesetengah kes, tanah itu sendiri mungkin mempunyai usia guna yang terhad, iaitu disusut nilai dalam menggambarkan manfaat atau potensi perkhidmatan yang akan diperolehi daripadanya.

Kaedah Susut Nilai

- 12.78 **Kaedah susut nilai hendaklah menggambarkan corak manfaat ekonomi masa hadapan atau potensi perkhidmatan aset tersebut yang dijangka akan digunakan oleh entiti.**
- 12.79 **Kaedah susut nilai yang diguna pakai untuk suatu aset hendaklah dikaji semula sekurang-kurangnya pada setiap tarikh pelaporan tahunan dan, jika terdapat perubahan signifikan dalam jangkaan corak penggunaan manfaat ekonomi masa hadapan atau potensi perkhidmatan yang terkandung dalam aset itu, maka kaedah itu hendaklah ditukar untuk menggambarkan perubahan corak tersebut. Perubahan tersebut hendaklah diakaunkan sebagai perubahan dalam anggaran perakaunan menurut Seksyen Dasar Perakaunan, Perubahan dalam Anggaran Perakaunan dan Kesilapan.**
- 12.80 **Pelbagai kaedah susut nilai boleh digunakan untuk mengagihkan amaun boleh susut nilai aset atas asas sistematik sepanjang usia gunanya. Kaedah ini termasuk kaedah garis lurus, kaedah baki berkurangan dan kaedah unit pengeluaran. Susut nilai garis lurus menghasilkan caj yang sama sepanjang usia gunanya jika nilai sisa aset tersebut tidak berubah. Kaedah baki berkurangan pula menghasilkan caj berkurangan sepanjang usia gunanya. Kaedah unit pengeluaran menghasilkan caj berasaskan kepada jangkaan penggunaan atau output. Entiti hendaklah memilih kaedah yang paling hampir menggambarkan jangkaan corak penggunaan manfaat ekonomi masa hadapan atau potensi perkhidmatan yang terkandung dalam aset itu. Kaedah itu diguna pakai secara konsisten dari satu tempoh ke satu tempoh melainkan terdapat perubahan dalam jangkaan corak penggunaan manfaat ekonomi masa hadapan atau potensi perkhidmatan.**

12.81 Kaedah susut nilai berdasarkan hasil yang dijana oleh aktiviti yang melibatkan penggunaan aset adalah tidak sesuai. Hasil yang dijana oleh aktiviti yang melibatkan penggunaan aset pada amnya menggambarkan faktor selain penggunaan manfaat ekonomi atau potensi perkhidmatan aset tersebut. Contohnya, hasil terkesan daripada input lain, proses, aktiviti jualan, perubahan dalam kuantiti dan harga jualan. Komponen harga bagi hasil mungkin terkesan dengan inflasi, yang tidak mempengaruhi bagaimana cara sesuatu aset digunakan.

Penjejasan Nilai

12.82 Untuk menentukan sama ada item hartanah, loji dan peralatan itu terjejas atau tidak, entiti mengguna pakai Seksyen 14, Penjejasan Nilai Aset. Seksyen tersebut menjelaskan bagaimana entiti mengkaji semula amaun bawaan asetnya, bagaimana ia menentukan amaun boleh pulih atau amaun boleh pulih suatu aset, dan bila ia mengiktiraf atau membalikkan pengiktirafan kerugian penjejasan tersebut.

Pampasan bagi Penjejasan Nilai

12.83 **Pampasan daripada pihak ketiga bagi item hartanah, loji dan peralatan yang telah terjejas nilai, hilang, atau ditamatkan hendaklah dimasukkan dalam lebihan atau kekurangan apabila pampasan menjadi belum terima.**

12.84 Penjejasan nilai atau kerugian bagi item hartanah, loji dan peralatan, tuntutan bagi atau bayaran yang berkaitan dengan pampasan daripada pihak ketiga, dan sebarang pembelian berikutnya atau pembinaan aset penggantian adalah peristiwa ekonomi yang berasingan dan diakaunkan secara berasingan seperti yang berikut:

- (a) Penjejasan nilai bagi item hartanah, loji dan peralatan diiktiraf menurut Seksyen 14, Penjejasan Nilai Aset;
- (b) Penyahiktirafan bagi item hartanah, loji dan peralatan yang tidak digunakan lagi atau dilupuskan ditentukan menurut Seksyen ini;
- (c) Pampasan daripada pihak ketiga bagi item hartanah, loji dan peralatan yang telah terjejas nilai, hilang, atau ditamatkan dimasukkan untuk menentukan lebihan atau kekurangan apabila ia menjadi belum terima; dan
- (d) Kos bagi item hartanah, loji dan peralatan yang dipulihkan, dibeli atau dibina untuk menggantikannya ditentukan menurut Seksyen ini.

Penyahiktirafan

- 12.85 **Amaun bawaan item hartanah, loji dan peralatan hendaklah dinyahiktirafkan:**
- (a) **Semasa pelupusan, atau**
 - (b) **Apabila tiada manfaat ekonomi yang dijangka daripada penggunaan atau pelupusannya; atau**
 - (c) **Apabila tiada potensi perkhidmatan yang dijangka daripada penggunaannya.**
- 12.86 **Laba atau rugi yang timbul daripada penyahiktirafan item hartanah, loji dan peralatan hendaklah dimasukkan dalam lebihan atau kurangan apabila item tersebut dinyahiktirafkan (melainkan Seksyen 16, Pajakan menghendaki sebaliknya atas jualan dan pajakan balik).**
- 12.87 Pelupusan item hartanah, loji dan peralatan boleh dilakukan dalam pelbagai cara. Contohnya, melalui jualan, pajakan, istibdal ataupun derma. Dalam menentukan tarikh pelupusan suatu item, entiti mengguna pakai kriteria Seksyen Hasil daripada Transaksi Pertukaran, untuk mengiktiraf hasil daripada jualan barangan. Seksyen 16, Pajakan, terpakai kepada pelupusan melalui jualan dan pajakan balik.
- 12.88 Jika, di bawah prinsip pengiktirafan dalam Seksyen 12.17, entiti mengiktiraf kos untuk menggantikan sebahagian daripada item itu dalam amaun bawaan bagi item hartanah, loji dan peralatan, maka ia menyahiktiraf amaun bawaan untuk bahagian yang diganti itu tanpa mengambil kira sama ada bahagian yang diganti itu telah disusut nilai secara berasingan atau tidak. Jika entiti tidak dapat menentukan amaun bawaan bagi bahagian yang diganti, maka entiti boleh menggunakan kos penggantian tersebut sebagai penunjuk untuk kos bagi bahagian yang diganti pada masa ia diperolehi ataupun dibina.
- 12.89 Walau bagaimanapun, suatu entiti yang menjalankan aktiviti biasanya, secara rutin menjual item hartanah, loji dan peralatan yang dipegangnya untuk disewa kepada pihak lain hendaklah memindahkan aset tersebut kepada inventori pada amaun bawasanya apabila penyewaan aset tersebut ditamatkan dan menjadi pegangan untuk jualan. Terimaan daripada jualan aset tersebut hendaklah diiktiraf sebagai hasil berdasarkan Seksyen Hasil daripada Transaksi Pertukaran.
- 12.90 **Laba atau rugi yang timbul daripada penyahiktirafan item hartanah, loji dan peralatan hendaklah ditentukan sebagai perbezaan antara terimaan bersih daripada pelupusan, jika ada, dan amaun bawaan item tersebut.**

- 12.91 Balasan belum terima atas pelupusan item hartanah, loji dan peralatan awalnya diiktiraf pada nilai saksama. Jika bayaran bagi item itu ditunda, balasan diterima itu awalnya diiktiraf pada kesetaraan harga tunai. Perbezaan antara amaun nominal bagi balasan dengan kesetaraan harga tunai diiktiraf sebagai hasil pembiayaan mengikut Seksyen Hasil daripada Transaksi Pertukaran, yang menggambarkan pulangan efektif terhadap balasan belum terima.

Istibdal

- 12.92 Istibdal melibatkan proses penggantian aset wakaf sedia ada dan pemerolehan aset gantian wakaf. Pelaksanaan istibdal boleh berlaku melalui kaedah berikut:
- (a) Pertukaran antara aset wakaf sedia ada dengan aset gantian wakaf. Pertukaran boleh berlaku sama ada secara pertukaran lokasi atau jenis aset;
 - (b) Pertukaran melalui penjualan aset wakaf sedia ada dan pembelian aset gantian wakaf. Proses ini melibatkan terimaan jualan yang kebiasaannya dalam bentuk tunai yang akan digunakan untuk membeli aset gantian wakaf; dan
 - (c) Sebarang cara pertukaran lain menurut hukum syarak yang diputuskan oleh pihak berkuasa agama yang berkaitan perundangan yang berkuat kuasa.
- 12.93 **Istibdal akan mewujudkan pengaturan yang mengikat iaitu entiti mempunyai kewajipan untuk menggantikan aset wakaf sedia ada. Kewajipan ini akan menimbulkan obligasi kini kepada entiti apabila entiti tidak dapat mengelak aliran keluar manfaat ekonomi masa hadapan atau potensi perkhidmatan yang terkandung dalam aliran masuk yang diiktiraf sebagai aset kesan daripada pengaturan istibdal.**
- 12.94 **Apabila entiti menjual atau menukar aset wakaf sedia ada, amaun bawaan aset tersebut hendaklah dinyahiktiraf. Perbezaan yang timbul daripada penyahiktirafan item aset wakaf tersebut hendaklah dimasukkan dalam liabiliti istibdal sebagai pelarasan istibdal. Pada masa yang sama dana amanah dikurangkan pada amaun yang sama dengan amaun bawaan aset. Amaun dana amanah yang dikurangkan hendaklah diiktiraf sebagai liabiliti istibdal kerana wujud obligasi kini untuk menggantikan aset wakaf sedia ada yang telah dinyahiktiraf.**
- 12.95 **Sekiranya aset wakaf sedia ada mengandungi obligasi kini yang diiktiraf sebagai liabiliti, obligasi tersebut perlu dilunaskan kepada dana amanah mengikut Seksyen 12.94 pada masa aset wakaf sedia ada telah dinyahiktiraf.**

- 12.96 Tarikh penyahiktirafan aset wakaf sedia ada hendaklah ditentukan pada titik penyerahan risiko dan ganjaran pemilikan yang signifikan dipindahkan kepada pembeli atau entiti lain atau kumpulan wang lain. Dalam kebanyakan kes, pindahan risiko dan ganjaran pemilikan yang signifikan berlaku seiring dengan pindahan hak milik sah atau penyerahan pemilikan kepada pembeli. Walau bagaimanapun, dalam kes tertentu yang lain, pindahan risiko dan ganjaran pemilikan berlaku pada masa yang berlainan daripada pindahan hak milik sah atau penyerahan pemilikan.
- 12.97 **Apabila entiti mengiktiraf aset gantian wakaf, liabiliti istibdal akan dilunaskan kepada dana amanah setakat amaun liabiliti istibdal yang diiktiraf menurut Seksyen 12.94. Dalam sesetengah kes, entiti boleh menggantikan aset wakaf sedia ada melalui satu transaksi pembelian, oleh itu, liabiliti berkaitan pengaturaman istibdal tersebut dilunaskan sepenuhnya sekiranya amaun pembelian bersamaan dengan amaun liabiliti istibdal. Manakala, dalam sesetengah kes yang lain, penggantian aset wakaf sedia ada boleh berlaku melalui beberapa transaksi pembelian dan liabiliti istibdal dikurangkan pada amaun yang sama dengan transaksi pembelian tersebut.**
- 12.98 Liabiliti istibdal mungkin tidak dilunaskan sepenuhnya untuk menggantikan aset wakaf sedia ada dan ini menyebabkan masih terdapat obligasi dalam pengaturaman istibdal tersebut yang belum diselesaikan oleh entiti. Dalam kes ini, entiti hendaklah merujuk kepada bidang kuasa perundangan yang berkuat kuasa.
- 12.99 **Balasan belum terima bagi jualan aset wakaf sedia ada diiktiraf awalnya pada nilai saksama. Dalam keadaan tertentu, jika bayaran bagi aset wakaf tersebut ditunda, balasan diterima itu awalnya diiktiraf pada kesetaraan harga tunai. Perbezaan antara amaun nominal bagi balasan dengan kesetaraan harga tunai diiktiraf dalam liabiliti istibdal sebagai pelarasan istibdal menggunakan kaedah keuntungan efektif. Dalam keadaan yang sangat jarang berlaku apabila wujud ketidakpastian tentang kebolehkutipan suatu amaun yang telah diiktiraf sebagai belum terima, maka amaun yang tidak boleh dikutip atau amaun yang tidak lagi mempunyai kebarangkalian untuk dikutip, hendaklah diiktiraf sebagai pelarasan istibdal kepada amaun liabiliti istibdal yang telah diiktiraf pada asalnya. Dalam kes ini, entiti hendaklah merujuk kepada bidang kuasa perundangan yang berkuat kuasa.**
- 12.100 **Bagi istibdal yang dilakukan secara pertukaran menurut Seksyen 12.92(a), pertukaran aset wakaf boleh berlaku dengan aset bukan monetari, kos bagi aset gantian wakaf tersebut hendaklah diukur berdasarkan nilai saksama pada tarikh pertukaran. Sebarang perbezaan yang timbul daripada pertukaran tersebut hendaklah diiktiraf dalam liabiliti istibdal sebagai pelarasan istibdal. Apabila pertukaran mempunyai kombinasi dengan aset monetari, sebarang perbezaan yang timbul daripada bahagian monetari tersebut hendaklah diolah menurut Seksyen 12.94.**

Pendedahan

- 12.101 **Penyata kewangan hendaklah mendedahkan, bagi setiap kelas hartanah, loji dan peralatan yang diiktiraf dalam penyata kewangan secara berasingan bagi setiap kumpulan wang:**
- (a) Asas pengukuran yang digunakan untuk menentukan amaun bawaan kasar;**
 - (b) Kaedah susut nilai yang digunakan;**
 - (c) Tempoh usia guna atau kadar susut nilai yang digunakan;**
 - (d) Amaun bawaan kasar dan susut nilai terkumpul (diagregatkan dengan kerugian penjejasan nilai terkumpul) pada awal dan akhir tempoh; dan**
 - (e) Penyesuaian amaun bawaan pada awal dan akhir tempoh yang menunjukkan:**
 - (i) Tambahan;**
 - (ii) Pelupusan;**
 - (iii) Istibdal;**
 - (iv) Perolehan melalui gabungan entiti;**
 - (v) Peningkatan atau pengurangan akibat daripada penilaian semula di bawah Seksyen 12.45, daripada kerugian penjejasan nilai (jika ada) yang diiktiraf atau dilaraskan semula dalam dana amanah menurut Seksyen 14, Penjejasan Nilai Aset;**
 - (vi) Kerugian penjejasan nilai yang diiktiraf dalam lebihan atau kekurangan menurut Seksyen 14, Penjejasan Nilai Aset;**
 - (vii) Kerugian penjejasan nilai yang dilaraskan semula dalam lebihan atau kekurangan menurut Seksyen 14, Penjejasan Nilai Aset;**
 - (viii) Susut nilai;**
 - (ix) Perbezaan pertukaran bersih yang timbul daripada terjemahan penyata kewangan daripada mata wang fungsian kepada mata wang pembentangan yang berbeza, termasuk terjemahan operasi asing kepada mata wang pembentangan bagi entiti pelapor; dan**
 - (x) Perubahan lain.**

- 12.102 Penyata kewangan hendaklah mendedahkan, bagi setiap kelas hartanah, loji dan peralatan yang dipegang bagi tujuan wakaf yang diiktiraf dalam Kumpulan Wang Wakaf:**
- (a) Amaun agregat aset wakaf yang dipegang mengikut kategori Wakaf Am dan Wakaf Khas; dan**
 - (b) Sekiranya terdapat pengurangan atau pertambahan amaun dalam liabiliti istibdal.**
- 12.103 Penyata kewangan hendaklah mendedahkan maklumat mengenai penyesuaian amaun bawaan pada awal dan akhir tempoh harta luqatah yang diiktiraf sebagai hartanah, loji dan peralatan dengan menunjukkan baki awal, tambahan, penyesuaian, jualan dan baki akhir.**
- 12.104 Penyata kewangan hendaklah juga mendedahkan bagi setiap kelas hartanah, loji dan peralatan yang diiktiraf dalam penyata kewangan:**
- (a) Kewujudan dan amaun sekatan atas hak milik, hartanah, loji dan peralatan yang dicagarkan sebagai sekuriti untuk liabiliti termasuk harta luqatah;**
 - (b) Amaun perbelanjaan yang diiktiraf dalam amaun bawaan bagi item hartanah, loji dan peralatan dalam masa pembinaannya;**
 - (c) Amaun komitmen berkontrak untuk pemerolehan hartanah, loji dan peralatan; dan**
 - (d) Jika tidak didedahkan secara berasingan pada muka Penyata Prestasi Kewangan, amaun pampasan daripada pihak ketiga bagi item hartanah, loji dan peralatan yang telah terjejas nilai, hilang atau ditukar yang dimasukkan dalam lebihan atau kurangan.**
- 12.105 Pemilihan kaedah susut nilai dan anggaran terhadap usia guna aset adalah melibatkan pertimbangan. Oleh itu, pendedahan mengenai kaedah yang diguna pakai dan anggaran usia guna atau kadar susut nilai menyediakan maklumat penyata kewangan kepada pengguna bagi membolehkan mereka memahami dasar yang dipilih oleh pengurusan, dan membolehkan perbandingan dibuat dengan entiti lain. Atas sebab yang serupa, adalah perlu untuk mendedahkan:**
- (a) Susut nilai, sama ada yang diiktiraf dalam lebihan atau kurangan atau sebagai sebahagian daripada kos aset lain, dalam suatu tempoh; dan**
 - (b) Susut nilai terkumpul pada akhir tempoh.**

12.106 Menurut Seksyen Dasar Perakaunan, Perubahan dalam Anggaran Perakaunan dan Kesilapan, suatu entiti mendedahkan sifat dan kesan perubahan dalam suatu anggaran perakaunan yang memberikan kesan dalam tempoh semasa atau dijangka memberikan kesan dalam tempoh berikutnya. Bagi hartanah, loji dan peralatan, pendedahan tersebut boleh timbul daripada perubahan dalam anggaran berhubung dengan:

- (a) Nilai sisa;
- (b) Anggaran kos bagi menanggalkan, memindahkan atau memulihkan item hartanah, loji dan peralatan;
- (c) Usia guna; dan
- (d) Kaedah susut nilai.

12.107 **Jika kelas hartanah, loji dan peralatan dinyatakan pada amaun dinilai semula, maka perkara berikut hendaklah didedahkan:**

- (a) Tarikh efektif penilaian semula;**
- (b) Sama ada melibatkan penilai bebas atau tidak;**
- (c) Kaedah dan andaian signifikan yang digunakan untuk menganggar nilai saksama aset;**
- (d) Setakat mana nilai saksama aset ditentukan secara langsung dengan merujuk harga boleh diperhatikan dalam pasaran aktif atau transaksi pasaran semasa secara transaksi tulus, atau dianggarkan menggunakan teknik penilaian lain;**
- (e) Lebihan penilaian semula, yang menunjukkan perubahan untuk tempoh tersebut;**
- (f) Jumlah semua lebihan penilaian semula untuk setiap item hartanah, loji dan peralatan dalam kelasnya; dan**
- (g) Jumlah semua kurangan penilaian semula untuk setiap item hartanah, loji dan peralatan dalam kelasnya.**

12.108 Berdasarkan Seksyen 14, Penjelasan Nilai Aset, suatu entiti mendedahkan maklumat tentang hartanah, loji dan peralatan yang terjejas nilai sebagai maklumat tambahan yang dikehendaki dalam Seksyen 12.101(e)v-vii.

12.109 Pengguna penyata kewangan juga boleh mendapatkan maklumat yang relevan mengikut keperluan mereka seperti yang berikut:

- (a) Amaun bawaan bagi hartanah, loji dan peralatan yang tidak digunakan buat sementara;
- (b) Amaun bawaan kasar bagi sebarang hartanah, loji dan peralatan yang telah disusut nilai sepenuhnya yang masih digunakan;
- (c) Amaun bawaan hartanah, loji dan peralatan yang dihentikan penggunaannya secara aktif dan dipegang untuk pelupusan; dan
- (d) Apabila model kos digunakan, nilai saksama hartanah, loji dan peralatan berbeza secara material daripada amaun bawaan.

Oleh itu, entiti digalakkan untuk mendedahkan amaun ini.

Seksyen 13

Hartanah Pelaburan

Skop Seksyen

- 13.1 Seksyen ini menentukan pengolahan perakaunan untuk hartanah pelaburan dan keperluan pendedahan yang berkaitan.
- 13.2 Seksyen ini terpakai untuk perakaunan bagi hartanah pelaburan dalam tanah atau bangunan yang memenuhi takrif hartanah pelaburan dalam Seksyen 13.5(c), termasuk;
- (a) pengukuran aset yang dilaporkan sebagai pajakan iaitu aset hak-guna dalam penyata kewangan penerima pajak yang dipegang bagi tujuan kepentingan hartanah pelaburan;
 - (b) pengukuran hartanah pelaburan yang disediakan kepada penerima pajak melalui hak untuk mengguna aset dalam penyata kewangan pemberi pajak; dan
 - (c) pengukuran aset wakaf yang dipegang bagi tujuan kepentingan hartanah pelaburan kecuali bagi tujuan istibdal seperti yang dinyatakan dalam Seksyen 12.92 sehingga 12.100.
- 13.3 Seksyen ini tidak membincangkan perkara yang terkandung dalam Seksyen 16, Pajakan, termasuk:
- (a) Pengiktirafan hasil pajakan daripada hartanah pelaburan (rujuk Seksyen Hasil daripada Transaksi Pertukaran);
 - (b) Pengukuran aset yang dilaporkan sebagai pajakan dalam penyata kewangan penerima pajak yang dipegang bagi tujuan kepentingan hartanah;
 - (c) Pengukuran pelaburan bersih pajakan dalam penyata kewangan pemberi pajak;
 - (d) Perakaunan untuk transaksi jualan dan pajakan semula; dan
 - (e) Pendedahan berkenaan pajakan.

13.4 Seksyen ini tidak terpakai kepada:

- (a) Aset biologi yang berkaitan dengan aktiviti pertanian (rujuk Seksyen 15, Pertanian); dan
- (b) Hak mineral dan rizab mineral seperti minyak, gas asli dan sumber bukan penjanaaan semula yang serupa.

Takrif

13.5 Istilah berikut digunakan dalam Seksyen ini dengan maksud yang dinyatakan:

- (a) **Amaun bawaan** (untuk tujuan Seksyen ini) ialah amaun pada masa aset diiktiraf dalam Penyata Kedudukan Kewangan.
- (b) **Hartanah diduduki sendiri** ialah hartanah yang dipegang (oleh pemilik atau oleh penerima pajak di bawah pajakan) digunakan dalam pengeluaran atau pembekalan barangan atau perkhidmatan, atau untuk tujuan pentadbiran.
- (c) **Hartanah pelaburan** ialah hartanah (tanah atau bangunan – atau sebahagian daripada bangunan - atau kedua-duanya) yang dipegang untuk menjana hasil sewa komersial atau tambah nilai modal, atau kedua-duanya, dan bukan untuk:
 - (i) digunakan dalam pengeluaran atau pembekalan barangan atau perkhidmatan, atau untuk tujuan pentadbiran; atau
 - (ii) jualan dalam operasi biasa.
- (d) **Kos** ialah amaun tunai atau kesetaraan tunai yang dibayar atau nilai saksama bagi balasan lain yang diberikan untuk memperoleh sesuatu aset semasa pemerolehan atau pembinaannya.

Kepentingan Pegangan Hartanah oleh Penerima Pajak di bawah Pajakan

13.6 Kepentingan Pegangan Hartanah yang dipegang oleh penerima pajak boleh dikelaskan dan diambil kira sebagai hartanah pelaburan jika, dan hanya jika:

- (a) Hartanah tersebut sebaliknya memenuhi takrif hartanah pelaburan; dan
- (b) Penerima pajak menggunakan model nilai saksama yang dinyatakan dalam Seksyen 13.40 - 13.64 untuk aset yang diiktiraf.

Alternatif pengelasan ini boleh digunakan mengikut asas setiap satu hartanah. Walau bagaimanapun, sebaik sahaja alternatif pengelasan ini dipilih untuk satu Kepentingan Pegangan Hartanah tersebut di bawah pajakan, semua hartanah yang dikelaskan sebagai hartanah pelaburan hendaklah diakaunkan menggunakan model nilai saksama. Apabila alternatif pengelasan ini dipilih, mana-mana kepentingan pegangan yang dikelaskan sedemikian perlu didedahkan mengikut keperluan oleh Seksyen 13.86 - 13.91.

Hartanah Pelaburan

- 13.7 Entiti boleh memegang hartanah untuk memperoleh sewa dan peningkatan modal dalam beberapa keadaan. Contohnya, tanah atau bangunan wakaf atau bangunan baitulmal yang disewakan kepada pihak ketiga untuk tujuan komersial bagi menjana pendapatan seperti menjalankan aktiviti pertanian atau membangunkan menara telekomunikasi oleh syarikat telekomunikasi. Bangunan pejabat dan bangunan rumah kedai yang disewakan juga memenuhi takrif hartanah pelaburan.
- 13.8 Hartanah pelaburan dipegang untuk memperoleh sewa atau peningkatan modal, atau kedua-duanya. Oleh itu, hartanah pelaburan menjana sebahagian besar aliran tunai secara berasingan daripada aset lain yang dipegang oleh entiti. Hal ini membezakan hartanah pelaburan daripada tanah atau bangunan yang lain di bawah kawalan entiti, termasuk hartanah diduduki sendiri. Pengeluaran atau pembekalan barangan atau perkhidmatan (atau penggunaan hartanah bagi tujuan pentadbiran) boleh juga menghasilkan aliran tunai. Contohnya, entiti mungkin menggunakan bangunan untuk menyediakan barangan atau perkhidmatan kepada penerima manfaat dengan balasan kos pemulihan secara penuh atau separa. Walau bagaimanapun, bangunan itu dipegang untuk membantu pengeluaran barangan dan perkhidmatan, dan aliran tunai dapat dianggap bukan hanya berpunca daripada bangunan tersebut, tetapi juga daripada aset lain yang digunakan dalam proses pengeluaran atau pembekalan. Seksyen 12, Hartanah, Loji dan Peralatan, terpakai kepada hartanah diduduki sendiri.
- 13.9 Aturan pentadbiran tertentu membolehkan entiti mengawal sesuatu aset yang dimiliki secara sah oleh entiti yang lain. Contohnya, entiti mungkin mengawal dan memperakaunkan bangunan tertentu yang dimiliki secara sah oleh Kerajaan Negeri. Dalam hal sedemikian, hartanah diduduki sendiri bermaksud hartanah yang diduduki oleh entiti yang mengiktiraf hartanah tersebut dalam penyata kewangannya.
- 13.10 Berikut adalah beberapa contoh hartanah pelaburan:
- (a) Tanah yang dipegang untuk peningkatan jangka panjang, dan bukannya untuk jualan jangka pendek dalam operasi biasa entiti. Contohnya, tanah yang dipegang oleh entiti untuk peningkatan modal boleh dijual di suatu masa yang bermanfaat pada masa hadapan.

- (b) Tanah yang dipegang pada masa kini tetapi masih belum ditentukan kegunaannya pada masa hadapan. (Jika entiti belum lagi menentukan kegunaan tanah tersebut sebagai hartanah diduduki sendiri, termasuk dipegang untuk menyediakan perkhidmatan atau untuk jualan jangka pendek dalam operasi biasa entiti, tanah tersebut dianggap sebagai dipegang untuk peningkatan modal).
- (c) Sebuah bangunan yang dimiliki oleh entiti (atau aset hak-guna dipegang oleh entiti di bawah pajakan) dan dipajakkan di bawah satu atau lebih pajakan secara komersial. Contohnya, entiti mungkin memiliki bangunan yang dipajakkannya secara komersial kepada pihak luar.
- (d) Sebuah bangunan kosong yang dipegang untuk dipajakkan di bawah satu atau lebih pajakan kepada pihak luar secara komersial.
- (e) Hartanah yang sedang dibina atau dibangunkan untuk digunakan sebagai hartanah pelaburan pada masa hadapan.

13.11 Berikut adalah beberapa contoh item yang bukan hartanah pelaburan dan oleh yang demikian adalah di luar skop Seksyen ini:

- (a) Hartanah yang dipegang untuk jualan dalam operasi biasa entiti atau dalam proses pembinaan atau pembangunan untuk jualan (rujuk Seksyen 11, Inventori). Contohnya, pusat zakat mungkin membina rumah untuk diberi kepada asnaf. Dalam hal ini, hartanah yang dipegang khusus untuk tujuan diagihkan kepada asnaf dalam masa terdekat boleh dikelaskan sebagai inventori.
- (b) Hartanah yang sedang dibina atau dibangunkan untuk pihak ketiga. Contohnya, jabatan hartanah dan perkhidmatan mungkin mengikat kontrak pembinaan dengan pihak luar entiti (rujuk Seksyen Kontrak Pembinaan).
- (c) Hartanah diduduki sendiri (rujuk Seksyen 12, Hartanah, Loji dan Peralatan), termasuk (antara lainnya) hartanah yang dipegang untuk kegunaan pada masa hadapan sebagai hartanah diduduki sendiri, hartanah yang dipegang untuk pembangunan masa hadapan dan kemudiannya sebagai hartanah diduduki sendiri, hartanah yang diduduki oleh kakitangan seperti perumahan untuk kakitangan entiti (sama ada kakitangan membayar sewa pada kadar pasaran atau sebaliknya) dan hartanah diduduki sendiri yang akan dilupuskan.
- (d) Hartanah yang dipajakkan kepada entiti lain.

(e) Hartanah yang dipegang untuk menyediakan perkhidmatan sosial dan juga menjana aliran masuk tunai. Contohnya, entiti mungkin memegang stok perumahan yang besar dan digunakan untuk menyediakan perumahan kepada golongan asnaf dengan sewaan di bawah kadar pasaran. Dalam keadaan ini, hartanah tersebut dipegang untuk menyediakan perkhidmatan perumahan, dan bukannya untuk sewaan atau peningkatan modal dan hasil sewa yang diperoleh adalah sampingan kepada tujuan hartanah itu dipegang. Hartanah sedemikian tidak dianggap sebagai hartanah pelaburan dan akan diakaunkan mengikut Seksyen 12, Hartanah, Loji dan Peralatan.

(f) Hartanah yang dipegang untuk tujuan strategik akan diakaunkan mengikut Seksyen 12, Hartanah, Loji dan Peralatan.

13.12 Dalam kebanyakan bidang kuasa, entiti akan memegang hartanah untuk mencapai objektif pembekalan perkhidmatan, dan bukannya untuk memperoleh sewa atau peningkatan modal. Dalam keadaan sedemikian, hartanah tersebut tidak akan memenuhi takrif hartanah pelaburan. Walau bagaimanapun, jika entiti memegang hartanah untuk memperoleh sewa atau peningkatan modal, Seksyen ini adalah terpakai. Dalam sesetengah kes, entiti memegang hartanah yang merangkumi:

(a) bahagian yang dipegang untuk memperoleh sewa atau peningkatan modal, dan bukannya untuk menyediakan perkhidmatan; dan

(b) bahagian lain yang dipegang untuk kegunaan dalam pengeluaran atau pembekalan barangan atau perkhidmatan atau untuk tujuan pentadbiran.

Contohnya, entiti mungkin memiliki bangunan yang sebahagiannya digunakan untuk tujuan pentadbiran manakala sebahagian lagi dipajakkan secara komersial. Jika bahagian ini boleh dijual secara berasingan (atau dipajakkan secara berasingan), entiti perlu mengakaunkan bahagian tersebut secara berasingan. Jika bahagian tersebut tidak boleh dijual secara berasingan, hartanah itu adalah hartanah pelaburan hanya jika bahagian yang tidak signifikan dipegang untuk kegunaan dalam pengeluaran atau pembekalan barangan atau perkhidmatan atau untuk tujuan pentadbiran.

13.13 Dalam sesetengah kes, entiti menyediakan perkhidmatan sampingan kepada penghuni bangunan yang dipegangnya. Hartanah sedemikian dianggap sebagai hartanah pelaburan oleh entiti jika perkhidmatan tersebut tidak signifikan kepada keseluruhan aturan. Contohnya, apabila entiti:

(a) memiliki sebuah bangunan pejabat yang dipegang khusus untuk tujuan sewaan dan disewakan secara komersial; dan

(b) turut menyediakan perkhidmatan keselamatan dan penyelenggaraan kepada penerima pajak yang menduduki bangunan tersebut.

- 13.14 Sebaliknya dalam kes yang lain, apabila perkhidmatan yang disediakan adalah signifikan, ia tidak dianggap sebagai hartanah pelaburan. Contohnya, entiti memiliki sebuah hotel atau asrama yang diuruskannya melalui agensi pengurusan am hartanahnya. Perkhidmatan yang disediakan kepada pelanggan adalah signifikan kepada keseluruhan aturan. Oleh itu, hotel atau asrama yang diurus sendiri oleh pemilik adalah hartanah diduduki sendiri, dan bukannya hartanah pelaburan.
- 13.15 Penentuan sama ada perkhidmatan sampingan adalah sangat signifikan sehingga hartanah tidak layak dilaporkan sebagai hartanah pelaburan, mungkin sukar. Contohnya, entiti yang memiliki sebuah hotel mungkin memindahkan sebahagian tanggungjawabnya kepada pihak ketiga di bawah kontrak pengurusan. Syarat-syarat dalam kontrak pengurusan adalah amat berbeza. Dari satu sudut, kedudukan entiti mungkin, mengikut intinya, hanya sebagai pelabur pasif. Sebaliknya dari sudut yang lain, entiti mungkin hanya mendapatkan khidmat luar untuk fungsi harian, tetapi mengekalkan pendedahan signifikan kepada perubahan dalam aliran tunai yang dijana daripada operasi hotel.
- 13.16 Pertimbangan diperlukan bagi menentukan hartanah layak dilaporkan sebagai hartanah pelaburan. Entiti mewujudkan kriteria bagi membolehkannya menggunakan pertimbangan secara konsisten selaras dengan takrif hartanah pelaburan, dan dengan panduan yang berkaitan dalam Seksyen 13.7 - 13.15. Seksyen 13.88(c) menghendaki entiti mendedahkan kriteria ini jika sukar membuat pengelasan.
- 13.17 Dalam sesetengah kes, entiti memiliki hartanah yang dipajakkan kepada, dan diduduki oleh, entiti yang mengawal atau entiti yang dikawal lain. Hartanah itu tidak layak dilaporkan sebagai hartanah pelaburan dalam penyata kewangan disatukan, kerana daripada perspektif entiti ekonomi, hartanah tersebut adalah diduduki sendiri. Walau bagaimanapun, daripada perspektif entiti yang memilikinya, hartanah tersebut adalah hartanah pelaburan jika ia memenuhi takrif dalam Seksyen 13.5. Oleh itu, pemberi pajak mengakaunkan hartanah itu sebagai hartanah pelaburan dalam setiap penyata kewangannya. Keadaan ini wujud jika entiti menubuhkan entiti pengurusan hartanah untuk menguruskan bangunan pejabat lain entiti. Bangunan itu kemudiannya dipajak secara komersial kepada entiti yang lain. Dalam penyata kewangan entiti pengurusan hartanah, hartanah tersebut akan diakaunkan sebagai hartanah pelaburan. Walau bagaimanapun, dalam penyata kewangan disatukan entiti, hartanah tersebut akan diakaunkan sebagai hartanah, loji dan peralatan selaras dengan Seksyen 12, Hartanah, Loji dan Peralatan.

Pengiktirafan

- 13.18 **Hartanah pelaburan akan diiktiraf sebagai aset apabila, dan hanya apabila:**
- (a) Terdapat kebarangkalian bahawa manfaat ekonomi masa hadapan atau potensi perkhidmatan yang berkaitan dengan hartanah pelaburan tersebut akan mengalir masuk ke dalam entiti dan/atau penerima manfaat menurut hukum syarak; dan**
 - (b) Kos atau nilai saksama hartanah pelaburan dapat diukur dengan munasabah.**
- 13.19 Entiti perlu menilai tahap keyakinan terhadap aliran manfaat ekonomi masa hadapan atau potensi perkhidmatan berdasarkan bukti yang tersedia sewaktu pengiktirafan awal, bagi menentukan sama ada sesuatu item memenuhi kriteria pengiktirafan awal atau tidak. Kewujudan keyakinan yang tinggi bahawa manfaat ekonomi masa hadapan atau potensi perkhidmatan yang akan mengalir masuk ke dalam entiti, memberi jaminan bahawa entiti akan menerima ganjaran daripada aset itu, dan akan menanggung risiko yang berkaitan. Jaminan ini kebiasaannya hanya akan tersedia jika risiko dan ganjaran telah berpindah kepada entiti. Sebelum keadaan ini berlaku, transaksi untuk memperoleh aset itu biasanya boleh dibatalkan tanpa dikenakan penalti yang signifikan, dan oleh itu, aset tidak akan diiktiraf.
- 13.20 Kriteria kedua untuk pengiktirafan biasanya mudah dipenuhi kerana transaksi pertukaran yang membuktikan pembelian aset, dapat dikenal pasti kosnya. Dalam keadaan tertentu, hartanah pelaburan mungkin diperoleh tanpa atau pada kos nominal, seperti yang dinyatakan dalam Seksyen 13.26. Bagi kes sedemikian, kos adalah nilai saksama hartanah pelaburan pada masa ia diperoleh.
- 13.21 Hartanah pelaburan perlu diakaunkan mengikut sumber dana kumpulan wang yang berkaitan sekiranya kriteria pengiktirafan di Seksyen 13.18 dipenuhi. Dalam keadaan tertentu, bangunan yang dibangunkan bagi tujuan hartanah pelaburan di atas tanah wakaf menggunakan dana selain dana wakaf, bangunan tersebut hendaklah diiktiraf dalam kumpulan wang yang dananya digunakan.
- 13.22 Di bawah prinsip pengiktirafan ini, entiti hendaklah menilai semua kos hartanah pelaburan semasa ia ditanggung. Kos ini termasuk kos awal yang ditanggung untuk memperoleh hartanah pelaburan, dan kos berikutnya untuk menambahkan, menggantikan sebahagian daripadanya, ataupun menyelenggara hartanah tersebut.

- 13.23 Di bawah prinsip pengiktirafan dalam Seksyen 13.18, entiti tidak mengiktiraf kos penyelenggaraan harian hartanah dalam amaun bawaan sesuatu hartanah pelaburan. Sebaliknya, kos ini diiktiraf sebagai perbelanjaan dalam lebih atau kurang. Kos penyelenggaraan harian yang utama adalah kos buruh dan barang guna habis, dan boleh termasuk kos alat ganti kecil. Tujuan perbelanjaan ini sering kali digambarkan sebagai pembaikan dan penyelenggaraan hartanah.
- 13.24 Sebahagian daripada hartanah pelaburan mungkin diperolehi melalui penggantian. Contohnya, dinding dalaman mungkin adalah gantian kepada dinding asal. Di bawah prinsip pengiktirafan, entiti mengiktiraf kos penggantian sebahagian hartanah pelaburan sedia ada pada masa kos itu ditanggung, dalam amaun bawaan hartanah pelaburan, jika kriteria pengiktirafan dipenuhi. Amaun bawaan untuk bahagian yang diganti tersebut dinyahiktirafkan selaras dengan peruntukan penyahiktirafan Seksyen ini.

Pengukuran pada Pengiktirafan

- 13.25 **Hartanah pelaburan hendaklah pada awalnya diukur pada kos (kos transaksi hendaklah dimasukkan dalam pengukuran awal ini).**
- 13.26 **Jika sesuatu hartanah pelaburan diperolehi melalui transaksi bukan pertukaran, kos hendaklah diukur berdasarkan nilai saksama pada tarikh perolehan.**
- 13.27 Kos belian sesuatu hartanah pelaburan terdiri daripada harga belian dan sebarang perbelanjaan langsung. Perbelanjaan langsung termasuk, contohnya, yuran profesional untuk perkhidmatan perundangan, cukai pindahan hartanah, dan kos transaksi yang lain.
- 13.28 Kos hartanah pelaburan tidak meningkat mengikut:
- (a) Kos permulaan (melainkan kos ini diperlukan bagi menjadikan hartanah berada dalam keadaan yang diperlukan untuk beroperasi dalam cara yang dikehendaki oleh pihak pengurusan);
 - (b) Kerugian operasi yang ditanggung sebelum hartanah pelaburan mencapai tahap penghunian yang dirancang; atau
 - (c) Amaun luar biasa bagi bahan buangan, buruh dan sumber lain yang ditanggung semasa pembinaan atau pembangunan hartanah tersebut.
- 13.29 Jika bayaran untuk hartanah pelaburan ditunda, kosnya adalah kesetaraan harga tunai. Perbezaan antara amaun ini dengan jumlah bayaran diiktiraf sebagai caj belian tertunda sepanjang tempoh kredit.

- 13.30 Hartanah pelaburan mungkin diperoleh melalui transaksi bukan pertukaran. Contohnya, entiti mungkin memindahkan tanpa caj, bangunan pejabat yang berlebihan kepada entiti lain yang kemudiannya menyewakan bangunan tersebut pada kadar sewaan pasaran. Dalam keadaan ini, kos hartanah adalah nilai saksama pada tarikh ia diperoleh.
- 13.31 Jika entiti pada mulanya mengiktiraf hartanah pelaburan pada nilai saksama selaras dengan Seksyen 13.26, maka nilai saksama itu adalah kos hartanah. Entiti hendaklah memutuskan, pengiktirafan berikutnya, sama ada menerima pakai model nilai saksama (Seksyen 13.40 - 13.64) atau model kos (Seksyen 13.65).
- 13.32 **Kos awal kepentingan pegangan hartanah yang dipegang di bawah pajakan dan dikelaskan sebagai hartanah pelaburan hendaklah ditentukan mengikut Seksyen 16, Pajakan. Aset hak-guna hendaklah diiktiraf pada nilai kos manakala amaun yang setara diiktiraf sebagai liabiliti selaras dengan perenggan yang sama dalam Seksyen 16, Pajakan.**
- 13.33 Satu item hartanah, loji dan peralatan atau lebih mungkin diperoleh melalui pertukaran untuk satu atau lebih aset bukan monetari, ataupun kombinasi aset monetari dan aset bukan monetari. Kos bagi item tersebut hendaklah diukur pada nilai saksama melainkan:
- (a) Transaksi pertukaran mempunyai kurang inti pati komersial; atau
 - (b) Nilai saksama sama ada aset yang diterima atau aset yang diberikan tidak boleh diukur dengan tepat.
- Item yang diperolehi diukur dengan cara ini walaupun entiti tidak boleh dengan serta-merta menyahiktirafkan aset yang telah diberi. Jika item yang diperolehi tidak diukur pada nilai saksama, maka kosnya diukur pada amaun bawaan aset yang telah diberikan tersebut.
- 13.34 Penentuan sama ada sesuatu transaksi pertukaran mempunyai inti pati komersial atau tidak adalah dengan mempertimbangkan setakat mana aliran tunai masa hadapan atau potensi perkhidmatan dijangka berubah disebabkan oleh transaksi tersebut. Transaksi pertukaran mempunyai inti pati komersial jika:
- (a) Konfigurasi (risiko, pemaasan dan amaun) aliran tunai atau potensi perkhidmatan aset yang diterima berbeza daripada konfigurasi aliran tunai atau potensi perkhidmatan aset yang diberi; atau
 - (b) Nilai spesifik entiti bagi bahagian operasi entiti yang terkesan terhadap perubahan transaksi disebabkan pertukaran tersebut; dan

- (c) Perbezaan antara (a) atau (b) adalah signifikan secara relatifnya kepada nilai saksama aset yang ditukar.

Bagi tujuan memastikan sama ada sesuatu transaksi pertukaran mempunyai inti pati komersial atau tidak, nilai spesifik entiti bagi bahagian operasi entiti yang terkesan oleh transaksi itu hendaklah menunjukkan aliran tunai selepas cukai, sekiranya dikenakan cukai. Hasil analisis ini mungkin cukup jelas tanpa memerlukan entiti melakukan pengiraan terperinci.

- 13.35 Nilai saksama sesuatu aset yang tidak mempunyai kebolehbandingan transaksi pasaran boleh diukur secara munasabah sekiranya:
- (a) perubahan dalam julat anggaran nilai saksama yang pasti adalah tidak signifikan bagi aset itu; atau
 - (b) kebarangkalian pelbagai anggaran dalam julat tersebut boleh dinilai secara munasabah dan digunakan untuk menganggar nilai saksama.
- 13.36 Jika entiti dapat menentukan dengan munasabah nilai saksama aset sama ada aset yang diterima atau aset yang diberi, maka nilai saksama aset yang diberi digunakan untuk mengukur kos melainkan nilai saksama aset yang diterima adalah lebih tepat.

Pengukuran selepas Pengiktirafan

Dasar Perakaunan

- 13.37 **Entiti hendaklah memilih model nilai saksama dalam Seksyen 13.40 - 13.64 sebagai dasar perakaunan dan hendaklah mengguna pakai dasar tersebut untuk keseluruhan kelas hartanah pelaburan. Sekiranya kos bagi mendapatkan nilai saksama pada tarikh pelaporan melebihi manfaat yang diterima seperti yang dinyatakan di Seksyen 3.37 - 3.39 (Kos atau Usaha Tidak Wajar), maka model kos dalam Seksyen 13.65 boleh digunakan sebagai dasar perakaunan, melainkan dengan pengecualian yang dinyatakan dalam Seksyen 13.41.**
- 13.38 Seksyen Dasar Perakaunan, Perubahan dalam Anggaran Perakaunan dan Kesilapan, menyatakan bahawa perubahan kepada dasar perakaunan secara sukarela hendaklah dilaksanakan hanya jika perubahan itu menghasilkan penyata kewangan yang memberikan maklumat yang boleh dipercayai dan lebih relevan berkaitan kesan transaksi, peristiwa lain atau keadaan terhadap kedudukan kewangan, prestasi kewangan atau aliran tunai entiti tersebut. Perubahan daripada model nilai saksama kepada model kos berkemungkinan besar tidak menghasilkan pembentangan yang lebih relevan.

- 13.39 Seksyen ini menghendaki semua entiti menentukan nilai saksama hartanah pelaburan, sama ada untuk tujuan pengukuran (jika entiti menggunakan model nilai saksama) atau pendedahan (jika entiti menggunakan model kos). Entiti digalakkan, tetapi tidak dikehendaki, untuk menentukan nilai saksama hartanah pelaburan berdasarkan penilaian oleh jurunilai bebas yang memiliki kelayakan profesional yang diiktiraf dan relevan dan mempunyai pengalaman terkini berkaitan lokasi dan kategori hartanah pelaburan yang dinilai itu.

Model Nilai Saksama

- 13.40 **Selepas pengiktirafan awal, entiti yang memilih model nilai saksama hendaklah mengukur keseluruhan hartanah pelaburannya pada nilai saksama, kecuali dalam kes yang diterangkan dalam Seksyen 13.60.**
- 13.41 **Apabila Kepentingan Pegangan Hartanah yang dipegang oleh penerima pajak di bawah pajakan dikelaskan sebagai hartanah pelaburan di bawah Seksyen 13.6, Seksyen 13.37 bukan pilihan; model nilai saksama hendaklah diguna pakai.**
- 13.42 **Laba atau rugi yang wujud daripada perubahan dalam nilai saksama hartanah pelaburan hendaklah diiktiraf dalam lebih atau kurang mengikut sumber dana kumpulan wang yang berkaitan dalam tempoh ia berlaku.**
- 13.43 Nilai saksama hartanah pelaburan adalah harga yang hartanah tersebut boleh ditukarkan di antara pihak yang berpengetahuan dan bersedia dalam transaksi tulus (rujuk Seksyen 13.5(d)). Nilai saksama tidak termasuk, khususnya, anggaran harga yang dinaikkan atau diturunkan oleh terma khas atau keadaan tertentu seperti pembiayaan bilazim (luar kebiasaan), pengaturan jualan dan pajakan semula, pertimbangan khas atau konsesi yang diberi oleh mana-mana pihak yang berkaitan dengan sesuatu jualan.
- 13.44 Entiti menentukan nilai saksama tanpa sebarang potongan terhadap kos transaksi yang mungkin ditanggungnya semasa jualan atau pelupusan lain.
- 13.45 **Nilai saksama hartanah pelaburan hendaklah menggambarkan keadaan pasaran pada tarikh pelaporan.**
- 13.46 Nilai saksama adalah nilai pada masa tertentu, pada tarikh yang dinyatakan. Memandangkan keadaan pasaran boleh berubah, amaun yang dilaporkan sebagai nilai saksama mungkin salah atau tidak tepat jika dianggarkan pada masa yang lain. Takrif nilai saksama juga mengandaikan pertukaran secara serentak dan penyempurnaan kontrak jualan tanpa sebarang perubahan harga yang mungkin dibuat dalam transaksi tulus antara pihak yang berpengetahuan dan bersedia walaupun pertukaran dan penyempurnaan kontrak tidak dibuat serentak.

- 13.47 Nilai saksama hartanah pelaburan menggambarkan, antara lainnya, hasil sewaan daripada pajakan semasa dan andaian yang munasabah dan boleh disokong yang menunjukkan apa yang akan diandaikan oleh pihak berpengetahuan dan bersedia, berkenaan hasil sewaan daripada pajakan pada masa hadapan berdasarkan keadaan semasa. Ia juga menggambarkan, atas dasar yang sama, sebarang aliran keluar tunai (termasuk bayaran sewa dan aliran keluar yang lain) yang dijangkakan berkaitan hartanah tersebut. Sebahagian daripada aliran keluar tersebut ditunjukkan dalam liabiliti manakala sebahagian yang lain tidak diiktiraf dalam penyata kewangan sehingga ke suatu tarikh akan datang (contohnya, bayaran berkala seperti sewa luar jangka).
- 13.48 Seksyen 13.32 menyatakan asas bagi pengiktirafan awal kos Kepentingan Pegangan Hartanah yang dipajakkan. Seksyen 13.40 menghendaki Kepentingan Pegangan Hartanah yang dipajakkan diukur semula, sekiranya perlu, pada nilai saksama. Dalam pajakan yang dirundingkan pada kadar pasaran, nilai saksama bagi Kepentingan Pegangan Hartanah yang dipajakkan semasa perolehan, setelah ditolak semua jangkakan bayaran pajakan (termasuk yang berkaitan dengan liabiliti yang diiktiraf), sepatutnya sifar. Bagi tujuan perakaunan, nilai saksama ini tidak berubah sama ada aset atau liabiliti yang dipajakkan diiktiraf pada nilai saksama atau pada nilai kini bagi bayaran pajakan minimum, selaras dengan Seksyen 16, Pajakan. Oleh itu, pengukuran semula aset yang dipajakkan daripada nilai kos (seperti yang dikehendaki dalam Seksyen 13.32), kepada nilai saksama mengikut Seksyen 13.40, tidak sepatutnya menimbulkan sebarang keuntungan atau kerugian awal, melainkan nilai saksama diukur pada masa yang berlainan. Keadaan ini boleh berlaku apabila pilihan untuk mengguna pakai model nilai saksama dibuat selepas pengiktirafan awal.
- 13.49 Takrif nilai saksama merujuk kepada “pihak berpengetahuan dan bersedia”. Dalam konteks ini, “berpengetahuan” bermaksud kedua-dua pembeli dan penjual yang bersedia telah dimaklumkan dengan sewajarnya berkenaan jenis dan ciri-ciri hartanah pelaburan tersebut, kegunaan sebenar dan potensinya, dan keadaan pasaran pada tarikh pelaporan. Pembeli tersebut bertekad, tetapi tidak dipaksa, untuk membeli. Pembeli ini tidak terlalu bersungguh-sungguh mahupun bertekad untuk membeli pada sebarang harga. Pembeli tersebut tidak akan membayar harga yang lebih tinggi daripada yang diperlukan dalam pasaran yang melibatkan pembeli dan penjual yang berpengetahuan dan bersedia.
- 13.50 Penjual yang bersedia adalah penjual yang tidak terlalu bersungguh-sungguh atau terdesak untuk menjual pada sebarang harga dan juga tidak mempertahankan harga yang tidak munasabah dalam keadaan pasaran semasa. Penjual tersebut bertekad untuk menjual hartanah pelaburan mengikut keadaan pasaran pada harga terbaik yang dapat diperoleh. Fakta mengenai keadaan pemilik sebenar hartanah pelaburan bukanlah sebahagian daripada pertimbangan ini kerana penjual yang bersedia adalah pemilik yang diandaikan. Contohnya, seorang penjual yang bersedia tidak akan mengambil kira keadaan cukai tertentu pemilik sebenar hartanah pelaburan.

- 13.51 Takrif nilai saksama merujuk kepada transaksi tulus. Transaksi tulus adalah satu transaksi antara pihak yang tidak mempunyai hubungan tertentu atau istimewa yang menyebabkan harga transaksi tidak mengikut keadaan pasaran. Transaksi tersebut dianggap berlaku antara pihak yang tidak berkaitan, masing-masing bertindak secara bebas.
- 13.52 Bukti terbaik untuk nilai saksama ialah harga semasa dalam pasaran aktif untuk hartanah yang serupa di lokasi dan keadaan yang sama dan tertakluk kepada pajakan dan kontrak lain yang serupa. Entiti perlu mengenal pasti sebarang perbezaan dari segi sifat, lokasi atau keadaan hartanah tersebut, atau dalam terma kontrak pajakan dan kontrak yang lain berkaitan hartanah itu.
- 13.53 Dalam situasi ketiadaan harga semasa dari pasaran aktif seperti yang diterangkan dalam Seksyen 13.52, entiti mempertimbangkan maklumat daripada pelbagai sumber, termasuk:
- (a) Harga semasa dalam pasaran aktif untuk hartanah yang mempunyai sifat, keadaan atau di lokasi yang berbeza (atau tertakluk kepada pajakan atau kontrak lain yang berbeza), yang dilaraskan untuk menunjukkan perbezaan tersebut;
 - (b) Harga terkini untuk hartanah yang serupa dalam pasaran yang kurang aktif, dengan melaraskan harga tersebut bagi menggambarkan sebarang perubahan keadaan ekonomi sejak tarikh transaksi berlaku; dan
 - (c) Unjuran aliran tunai terdiskaun berdasarkan anggaran aliran tunai pada masa hadapan yang boleh dipercayai, yang disokong oleh terma dalam kontrak pajakan dan lain-lain kontrak sedia ada dan (jika ada) oleh bukti luaran. Contohnya, sewa pasaran semasa untuk hartanah yang serupa di lokasi dan dalam keadaan yang sama, dan menggunakan kadar keuntungan efektif yang menunjukkan penilaian pasaran semasa berkenaan ketidakpastian amaun dan pemasaan aliran tunai tersebut.
- 13.54 Dalam sesetengah kes, pelbagai sumber yang dinyatakan dalam Seksyen 13.53 boleh memberikan kesimpulan yang berbeza berkenaan nilai saksama hartanah pelaburan. Entiti mempertimbangkan beberapa sebab bagi perbezaan tersebut supaya dapat memperoleh anggaran nilai saksama yang paling boleh dipercayai dalam julat anggaran nilai saksama yang munasabah.
- 13.55 Dalam kes terkecuali, terdapat bukti yang jelas bahawa apabila entiti mula memperoleh hartanah pelaburan (atau apabila hartanah sedia ada mula menjadi hartanah pelaburan selepas pertukaran penggunaannya), perubahan dalam julat anggaran nilai saksama yang munasabah akan menjadi sangat besar, dan kebarangkalian pelbagai keberhasilan sangat sukar untuk dinilai, kebergunaan anggaran tunggal nilai saksama tersebut boleh ditolak. Keadaan ini mungkin menunjukkan bahawa nilai saksama hartanah tidak boleh ditentukan dengan munasabah secara berterusan (rujuk Seksyen 13.60).

- 13.56 Nilai saksama berbeza daripada nilai sedang digunakan, seperti yang ditakrifkan dalam Seksyen 14, Penjelasan Nilai Aset. Nilai saksama menggambarkan pengetahuan dan anggaran oleh penjual dan pembeli yang berpengetahuan dan bersedia. Sebaliknya, nilai sedang digunakan menggambarkan anggaran oleh entiti, termasuk kesan daripada faktor yang mungkin khusus kepada entiti itu tetapi tidak terpakai kepada entiti lain secara umum. Contohnya, nilai saksama tidak menggambarkan mana-mana faktor berikut, sehingga faktor tersebut tidak secara umum kepada penjual dan pembeli yang berpengetahuan dan bersedia:
- (a) Nilai tambahan yang diperoleh daripada pewujudan portfolio hartanah di lokasi berbeza;
 - (b) Sinergi antara hartanah pelaburan dengan aset yang lain;
 - (c) Hak perundangan atau sekatan perundangan yang hanya khusus kepada pemilik semasa; dan
 - (d) Manfaat cukai atau beban cukai yang hanya khusus kepada pemilik semasa.
- 13.57 Entiti tidak membuat pengiraan dua kali terhadap aset atau liabiliti yang diiktiraf sebagai aset atau liabiliti berasingan dalam penentuan amaun bawaan hartanah pelaburan di bawah model nilai saksama. Sebagai contoh:
- (a) Peralatan seperti lif atau penyaman udara lazimnya adalah sebahagian daripada bangunan dan pada amnya dimasukkan dalam nilai saksama hartanah pelaburan tersebut, dan bukannya diiktiraf secara berasingan sebagai hartanah, loji dan peralatan.
 - (b) Jika sebuah pejabat dipajak bersama perabot, nilai saksama pejabat itu lazimnya termasuk nilai saksama perabot, kerana hasil sewaananya berkait dengan pejabat berperabot. Apabila perabot dimasukkan dalam nilai saksama sesebuah hartanah pelaburan, entiti tidak mengiktiraf perabot itu sebagai aset berasingan.
 - (c) Nilai saksama hartanah pelaburan tidak termasuk hasil pajakan prabayar atau terakru, kerana entiti mengiktirafnya sebagai liabiliti atau aset berasingan.
 - (d) Nilai saksama hartanah pelaburan yang dipegang di bawah pajakan menunjukkan jangkaan aliran tunai (termasuk sewa luar jangka yang dijangka menjadi belum bayar). Sewajarnya, jika penilaian yang dibuat ke atas hartanah telah mengambil kira semua bayaran dijangka dibuat, adalah perlu untuk memasukkan semula sebarang liabiliti pajakan yang diiktiraf, bagi mendapatkan amaun bawaan hartanah pelaburan tersebut menggunakan model nilai saksama.

- 13.58 Nilai saksama hartanah pelaburan tidak menunjukkan perbelanjaan modal masa hadapan yang akan menambah baik atau mempertingkatkan hartanah tersebut dan tidak menunjukkan manfaat berkaitan masa hadapan daripada perbelanjaan masa hadapan ini.
- 13.59 Dalam sesetengah kes, entiti menjangkakan nilai kini bayaran berkaitan hartanah pelaburan (selain bayaran berkaitan liabiliti yang diiktiraf) akan melebihi nilai kini terimaan tunai yang berkaitan. Entiti mengguna pakai Seksyen Peruntukan, Liabiliti Luar Jangka dan Aset Luar Jangka, bagi menentukan sama ada untuk mengiktiraf liabiliti atau tidak, dan cara untuk mengukurnya, jika diiktiraf.

Ketidakmampuan menentukan Nilai Saksama dengan Munasabah

- 13.60 **Kelazimannya, entiti boleh menentukan nilai saksama hartanah pelaburan dengan munasabah secara berterusan kecuali dibuktikan sebaliknya. Namun, dalam keadaan terkecuali, nilai saksama tidak dapat ditentukan dengan munasabah secara berterusan, iaitu:**
- (a) Terdapat bukti yang jelas bahawa apabila entiti mula memperoleh hartanah pelaburan (atau apabila hartanah sedia ada mula menjadi hartanah pelaburan selepas pertukaran penggunaannya) nilai saksama hartanah pelaburan itu tidak boleh ditentukan dengan munasabah secara berterusan. Hal ini timbul apabila transaksi pasaran boleh banding tidak kerap dan tiada anggaran nilai saksama alternatif yang boleh dipercayai (contohnya, berdasarkan unjuran aliran tunai terdiskaun).
 - (b) Jika entiti mendapati bahawa nilai saksama hartanah pelaburan dalam pembinaan tidak boleh ditentukan dengan munasabah tetapi menjangkakan nilai saksama hartanah itu boleh ditentukan dengan munasabah setelah ia siap dibina, entiti akan mengukur nilai hartanah pelaburan itu pada kos sehingga nilai saksamanya boleh ditentukan dengan munasabah atau apabila ia siap dibina (mengikut mana-mana yang terdahulu).
 - (c) Jika entiti mendapati nilai saksama hartanah pelaburan (selain hartanah pelaburan dalam pembinaan) tidak boleh ditentukan dengan munasabah secara berterusan, entiti hendaklah mengukur nilai hartanah pelaburan itu menggunakan model kos dalam Seksyen 12, Hartanah, Loji dan Peralatan. Nilai sisa hartanah pelaburan itu hendaklah dianggap sifar. Entiti hendaklah mengguna pakai Seksyen 12, Hartanah, Loji dan Peralatan sehingga hartanah pelaburan tersebut dilupuskan.

- 13.61 Apabila entiti sudah boleh mengukur dengan munasabah nilai saksama hartanah pelaburan dalam pembinaan yang sebelum ini telah diukur pada nilai kos, entiti hendaklah mengukur nilai hartanah pelaburan tersebut pada nilai saksama. Apabila hartanah itu telah siap dibina, nilai saksamanya dianggap boleh diukur dengan munasabah. Jika tidak, mengikut Seksyen 13.60, hartanah itu hendaklah diakaunkan menggunakan model kos selaras dengan Seksyen 12, Hartanah, Loji dan Peralatan.
- 13.62 Andaian bahawa nilai saksama hartanah pelaburan dalam pembinaan yang boleh diukur dengan munasabah hanya boleh disangkal pada pengiktirafan awal. Entiti yang telah mengukur nilai hartanah pelaburan dalam pembinaan pada nilai saksama tidak boleh membuat kesimpulan bahawa nilai saksama hartanah pelaburan yang telah siap dibina itu tidak boleh ditentukan dengan munasabah.
- 13.63 Dalam kes terkecuali apabila entiti terpaksa, atas sebab yang diberikan dalam Seksyen 13.60(c), mengukur nilai hartanah pelaburan menggunakan model kos mengikut Seksyen 12, Hartanah, Loji dan Peralatan, entiti hendaklah mengukur nilai semua hartanah pelaburan yang lain pada nilai saksama, termasuk hartanah pelaburan dalam pembinaan. Dalam kes sebegini, walaupun entiti boleh menggunakan model kos bagi satu hartanah pelaburan, entiti hendaklah terus mengukur nilai hartanah yang lain menggunakan model nilai saksama.
- 13.64 **Jika entiti sebelum ini telah mengukur nilai hartanah pelaburan pada nilai saksama, entiti hendaklah terus mengukur nilai hartanah itu pada nilai saksama sehingga ia dilupuskan (atau sehingga hartanah itu menjadi hartanah diduduki sendiri atau sehingga entiti mula membangunkan hartanah itu untuk dijual kemudiannya, dalam operasi biasa entiti) walaupun jika transaksi pasaran boleh banding menjadi kurang kerap berlaku atau harga pasaran tidak mudah didapati.**

Model Kos

- 13.65 **Selepas pengiktirafan awal, entiti yang memilih model kos hendaklah mengukur nilai semua hartanah pelaburannya mengikut keperluan Seksyen 12, Hartanah, Loji dan Peralatan, bagi model tersebut, iaitu pada kos ditolak dengan susut nilai terkumpul dan kerugian penjejasan nilai terkumpul.**

Pindahan

- 13.66 **Pindahan kepada atau daripada hartanah pelaburan hendaklah dibuat apabila, dan hanya apabila terdapat perubahan dalam penggunaan, yang dibuktikan dengan;**

- (a) Bermulanya penghunian pemilik, bagi pindahan daripada hartanah pelaburan kepada hartanah diduduki sendiri;**
- (b) Bermulanya pembangunan hartanah dengan tujuan untuk menjualnya, bagi pindahan daripada hartanah pelaburan kepada inventori kecuali bagi hartanah pelaburan yang merupakan aset wakaf;**
- (c) Berakhirnya penghunian pemilik, bagi pindahan daripada hartanah diduduki sendiri kepada hartanah pelaburan; atau**
- (d) Bermulanya pajakan (secara komersial) kepada pihak yang lain, bagi pindahan daripada inventori kepada hartanah pelaburan.**

13.67 Penggunaan hartanah oleh entiti boleh berubah dari semasa ke semasa. Sebagai contoh;

- (a) Pertukaran dari hartanah pelaburan kepada hartanah, loji dan peralatan.

Entiti membuat keputusan untuk menduduki bangunan yang pada masa ini digunakan sebagai hartanah pelaburan seperti bangunan yang sebelum ini disewakan untuk tujuan komersial dijadikan pusat perlindungan wanita. Dalam kes ini, bangunan tersebut akan dilaporkan sebagai hartanah pelaburan sehingga ia mula dihuni sebagai pusat perlindungan wanita.

- (b) Pertukaran dari hartanah, loji dan peralatan kepada hartanah pelaburan. Bangunan yang pada masa ini digunakan untuk tujuan pentadbiran dan akan disewakan untuk tujuan komersial kepada sebuah hotel. Dalam kes ini, bangunan tersebut diakaunkan sebagai hartanah, loji dan peralatan sehingga berakhirnya penghunian dan akan dikelaskan semula sebagai hartanah pelaburan.

13.68 Seksyen 13.66(b) menghendaki entiti untuk memindahkan hartanah daripada hartanah pelaburan kepada inventori apabila, dan hanya apabila, berlaku perubahan dalam penggunaannya, yang dibuktikan dengan bermulanya pembangunan hartanah itu bagi tujuan untuk dijual. Apabila entiti memutuskan untuk melupuskan hartanah pelaburan tanpa pembangunan, entiti terus mengakaunkan hartanah tersebut sebagai hartanah pelaburan sehingga ia dinyahiktiraf (dikeluarkan daripada Penyata Kedudukan Kewangan) dan tidak diakaunkan sebagai inventori. Begitu juga, jika entiti mula membangunkan semula hartanah pelaburan sedia ada untuk digunakan secara berterusan pada masa hadapan sebagai hartanah pelaburan, hartanah tersebut kekal sebagai hartanah pelaburan dan tidak perlu dikelaskan semula sebagai hartanah diduduki sendiri semasa pembangunan semula itu.

- 13.69 Entiti mungkin mengkaji semula fungsi bangunannya secara berkala bagi menentukan sama ada ia memenuhi keperluan entiti atau tidak, dan sebagai sebahagian daripada proses tersebut, mungkin mengenal pasti dan memegang bangunan tertentu untuk dijual. Dalam situasi ini, bangunan itu boleh dipertimbangkan sebagai inventori. Walau bagaimanapun, jika entiti memutuskan untuk memegang bangunan tersebut berdasarkan keupayaannya menjana hasil sewa dan potensi peningkatan modalnya, ia akan dikelaskan semula sebagai hartanah pelaburan pada permulaan sebarang pajakan berikutnya.
- 13.70 Seksyen 13.71 - 13.76 diguna pakai bagi isu-isu pengiktirafan dan pengukuran yang timbul apabila entiti menggunakan model nilai saksama bagi hartanah pelaburan. Apabila entiti menggunakan model kos, pindahan antara hartanah pelaburan, hartanah diduduki sendiri dan inventori tidak mengubah amaun bawaan hartanah yang dipindah itu, dan ia tidak mengubah kos hartanah itu bagi tujuan pengukuran atau pendedahan.
- 13.71 **Bagi pindahan daripada hartanah pelaburan kepada hartanah diduduki sendiri atau inventori yang dibawa pada nilai saksama, kos hartanah itu hendaklah diambil pada nilai saksamanya pada tarikh penggunaannya diubah, bagi tujuan perakaunan seterusnya selaras dengan Seksyen 12, Hartanah, Loji dan Peralatan, atau Seksyen 11, Inventori.**
- 13.72 **Jika hartanah diduduki sendiri diubah penggunaannya kepada hartanah pelaburan yang akan dibawa pada nilai saksama, entiti hendaklah mengguna pakai Seksyen 12, Hartanah, Loji dan Peralatan sehingga tarikh penggunaannya diubah. Entiti hendaklah mengolah sebarang perbezaan antara amaun bawaan hartanah itu pada tarikh tersebut mengikut Seksyen 12, Hartanah, Loji dan Peralatan, dan nilai saksamanya menggunakan cara yang sama seperti penilaian semula hartanah selaras dengan Seksyen 12, Hartanah, Loji dan Peralatan.**
- 13.73 Menurut Seksyen 12, Hartanah, Loji dan Peralatan, entiti hendaklah menyusut nilai hartanah tersebut dan mengiktiraf sebarang kerugian penjejasan nilai yang timbul sehingga tarikh penggunaannya diubah. Dalam erti kata lain:
- (a) Sebarang pengurangan yang terhasil dalam amaun bawaan hartanah itu hendaklah diiktiraf dalam lebihan atau kurangan. Walau bagaimanapun, pengurangan itu dicaj kepada lebihan penilaian semula setakat hanya amaun yang dimasukkan dalam surplus penilaian semula hartanah tersebut.
 - (b) Sebarang peningkatan yang terhasil dalam amaun bawaan diolah seperti yang berikut:

- (i) Peningkatan itu hendaklah diiktiraf dalam lebihan atau kurangan setakat hanya melaraskan penjejasan nilai sebelumnya ke atas hartanah tersebut. Amaun yang diiktiraf dalam lebihan atau kurangan tidak melebihi amaun yang diperlukan bagi mengembalikan amaun bawaan itu ke tahap yang ditentukan (bersih daripada susut nilai) jika tiada kerugian penjejasan nilai diiktiraf.
- (ii) Sebarang baki peningkatan dikreditkan terus kepada dana amanah dalam surplus penilaian semula. Pada pelupusan hartanah pelaburan yang berikutnya, surplus penilaian semula yang dimasukkan dalam dana amanah boleh dipindahkan kepada lebihan/kurangan terkumpul. Pindahan daripada surplus penilaian semula kepada lebihan atau kurangan terkumpul tidak dilakukan melalui lebihan atau kurangan.

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

Pelupusan

- 13.77 **Hartanah pelaburan hendaklah dinyahiktirafkan (dikeluarkan daripada Penyata Kedudukan Kewangan) semasa pelupusan atau apabila penggunaan hartanah pelaburan itu ditamatkan selama-lamanya dan tiada manfaat ekonomi masa hadapan atau potensi perkhidmatan dijangkakan daripada pelupusannya.**
- 13.78 Pelupusan hartanah pelaburan boleh dilaksanakan melalui penjualan atau pajakan. Bagi hartanah pelaburan aset wakaf, pelupusan boleh berlaku melalui istibdal seperti yang dinyatakan dalam Seksyen 12.92 - 12.100. Dalam penentuan tarikh pelupusan bagi hartanah pelaburan, entiti mengguna pakai kriteria dalam Seksyen Hasil daripada Transaksi Pertukaran, bagi mengiktiraf hasil daripada penjualan barangan dan mempertimbangkan panduan berkaitan dalam Panduan Pelaksanaan bagi Seksyen Hasil daripada Transaksi Pertukaran. Seksyen 16, Pajakan, terpakai kepada pelupusan yang dilaksanakan melalui pajakan dan kepada penjualan dan pajakan semula.

- 13.79 Jika entiti mengiktiraf kos penggantian sebagai sebahagian daripada amaun bawaan hartanah pelaburan, entiti hendaklah menyahiktirafkan amaun bawaan bahagian yang digantikan itu, selaras dengan prinsip pengiktirafan dalam Seksyen 13.18. Bagi hartanah pelaburan yang diakaunkan menggunakan model kos, bahagian yang diganti itu mungkin bukannya bahagian yang disusut nilai secara berasingan. Jika entiti tidak dapat menentukan amaun bawaan bahagian yang diganti itu, entiti boleh menggunakan kos penggantian itu sebagai panduan bagi menentukan kos bahagian yang diganti itu pada waktu ia diperoleh atau dibina. Berdasarkan model nilai saksama, nilai saksama hartanah pelaburan itu mungkin sudah menunjukkan bahawa nilai bahagian yang akan digantikan itu telah berkurangan. Dalam kes yang lain, mungkin sukar untuk menentukan nilai saksama yang patut dikurangkan daripada bahagian yang telah digantikan itu. Jika pengurangan nilai saksama bagi bahagian yang digantikan tidak dapat ditentukan, sebagai alternatif, kos penggantian dimasukkan ke dalam amaun bawaan aset tersebut, dan kemudian nilai saksamanya ditaksir semula, seperti yang diperlukan bagi penambahan tanpa melibatkan penggantian.
- 13.80 **Laba atau rugi yang timbul daripada penamatan penggunaan atau pelupusan hartanah pelaburan hendaklah ditentukan sebagai perbezaan antara terimaan pelupusan bersih dengan amaun bawaan aset tersebut, dan hendaklah diiktiraf dalam lebihan atau kurangan (kecuali jika Seksyen 16, Pajakan, menghendaki yang sebaliknya bagi penjualan dan pajakan semula, dan Seksyen 12.94 - 12.100 berkaitan Istibdal) semasa tempoh penamatan penggunaan atau pelupusan hartanah itu.**
- 13.81 Balasan belum terima ke atas pelupusan hartanah pelaburan diiktiraf pada awalnya pada nilai saksama. Khususnya, jika bayaran bagi hartanah pelaburan itu tertunda, balasan penerimaan itu awalnya diiktiraf pada kesetaraan harga tunai. Perbezaan antara amaun nominal bagi balasan dengan kesetaraan harga tunai diiktiraf sebagai keuntungan jualan tertunda mengikut Seksyen Hasil daripada Transaksi Pertukaran, yang menggunakan kaedah keuntungan efektif.
- 13.82 Entiti mengguna pakai Seksyen Peruntukan, Liabiliti Luar Jangka dan Aset Luar Jangka, atau piawaian yang lain, mengikut mana-mana yang sesuai, terhadap sebarang liabiliti yang dikekalkan selepas pelupusan hartanah pelaburan. Sebagai contoh, tanah yang dilupuskan mempunyai setingan tinggal ditanah itu dan perlu diberikan pampasan.
- 13.83 **Pampasan daripada pihak ketiga bagi hartanah pelaburan yang telah terjejas, hilang, atau ditamatkan hendaklah dimasukkan dalam lebihan atau kurangan apabila pampasan belum diterima.**

- 13.84 Penjejasan nilai atau kerugian bagi hartanah pelaburan, tuntutan bagi atau bayaran yang berkaitan dengan pampasan daripada pihak ketiga, dan sebarang pembelian berikutnya atau pembinaan aset penggantian adalah peristiwa ekonomi yang berasingan dan diakaunkan secara berasingan seperti yang berikut:
- (a) Penjejasan nilai bagi hartanah pelaburan diiktiraf mengikut Seksyen 14, Penjejasan Nilai Aset, mengikut mana-mana yang sesuai;
 - (b) Penamatan atau pelupusan diiktiraf mengikut Seksyen 13.18 - 13.82;
 - (c) Pampasan daripada pihak ketiga bagi hartanah pelaburan yang telah terjejas, hilang, atau ditamatkan hendaklah diiktiraf dalam lebihan atau kurangan apabila ia belum diterima; dan
 - (d) Kos bagi aset yang dipulihkan, dibeli atau dibina untuk menggantikannya ditentukan mengikut Seksyen 13.25 - 13.36.

Istibdal

- 13.85 Penyahiktirafan hartanah pelaburan wakaf hendaklah menggunakan kaedah istibdal mengikut keperluan Seksyen 12.92 - 12.100.

Pendedahan

- 13.86 **Item hartanah pelaburan hendaklah didedahkan mengikut kumpulan wang. Bagi hartanah pelaburan yang dipegang bagi tujuan wakaf, entiti hendaklah mendedahkan perkara berikut:**
- (a) **Amaun agregat aset wakaf yang dipegang mengikut kategori Wakaf Am dan Wakaf Khas; dan**
 - (b) **Pengurangan atau pertambahan amaun dalam liabiliti istibdal mengikut Seksyen 12.92 - 12.100 sekiranya berlaku.**
- 13.87 **Pendedahan berikut terpakai di samping pendedahan yang terkandung dalam Seksyen 16, Pajakan. Mengikut Seksyen 16, Pajakan, pemilik hartanah pelaburan memberikan pendedahan pemberi pajak berkenaan pajakan yang telah dimeterai. Entiti yang memegang hartanah pelaburan di bawah pajakan memberikan pendedahan penerima pajak bagi aset hak-guna dan pendedahan pemberi pajak bagi sebarang hak untuk mengguna aset yang telah dimeterai.**

- 13.88 Entiti hendaklah mendedahkan secara berasingan mengikut kumpulan wang:
- (a) Sama ada ia mengguna pakai model nilai saksama atau model kos;
 - (b) Jika ia mengguna pakai model nilai saksama, sama ada, dan dalam mana-mana keadaan, kepentingan ke atas hartanah yang dipegang di bawah pajakan dikelas dan diakaunkan sebagai hartanah pelaburan;
 - (c) Jika pengelasan sukar dilakukan (rujuk Seksyen 13.16), kriteria yang digunakan bagi membezakan hartanah pelaburan daripada hartanah diduduki sendiri dan daripada hartanah yang dipegang untuk dijual dalam operasi biasa entiti;
 - (d) Kaedah dan andaian signifikan yang digunakan untuk menentukan nilai saksama hartanah pelaburan, termasuk pernyataan sama ada penentuan nilai saksama disokong oleh bukti pasaran, atau lebih berdasarkan faktor yang lain (hendaklah didedahkan oleh entiti) disebabkan ciri-ciri hartanah itu dan kekurangan data pasaran boleh banding;
 - (e) Setakat mana nilai saksama hartanah pelaburan (seperti yang diukur atau didedahkan dalam penyata kewangan) ditentukan berdasarkan penilaian oleh jurunilai bebas yang memiliki kelayakan profesional yang diiktiraf dan relevan, dan mempunyai pengalaman terkini berkaitan lokasi dan kategori hartanah pelaburan yang dinilai itu. Jika penilaian sedemikian tidak dilakukan, fakta ini hendaklah didedahkan;
 - (f) Amaun yang diiktiraf dalam lebihan atau kurangan bagi:
 - (i) Hasil sewa daripada hartanah pelaburan;
 - (ii) Belanja operasi langsung (termasuk pembaikan dan penyelenggaraan) yang timbul daripada hartanah pelaburan yang menjana hasil sewa semasa tempoh tersebut; dan
 - (iii) Belanja operasi langsung (termasuk pembaikan dan penyelenggaraan) yang timbul daripada hartanah pelaburan yang tidak menjana hasil sewa semasa tempoh tersebut.
 - (g) Wujud sekatan dan amaun sekatan ke atas kebolehan merealisasikan hartanah pelaburan atau hasil pelupusan hartanah yang diremit tersebut; dan
 - (h) Obligasi berkontrak bagi pembelian, pembinaan, atau pembangunan hartanah pelaburan atau bagi pembaikan, penyelenggaraan atau penambahbaikan.

Model Nilai Saksama

- 13.89 Selain pendedahan yang dikehendaki oleh Seksyen 13.88, entiti yang mengguna pakai model nilai saksama dalam Seksyen 13.40 - 13.64 hendaklah mendedahkan pelarasan antara amaun bawaan hartanah pelaburan pada awal tempoh dengan amaun pada akhir tempoh, yang menunjukkan maklumat berikut:
- (a) Tambahan, mendedahkan secara berasingan tambahan yang dihasilkan melalui pemerolehan aset dan melalui pengiktirafan perbelanjaan berikutnya dalam amaun bawaan aset;
 - (b) Tambahan daripada pemerolehan melalui penggabungan entiti;
 - (c) Pelupusan;
 - (d) Keuntungan atau kerugian bersih daripada pelarasan nilai saksama;
 - (e) Perbezaan pertukaran bersih yang timbul daripada terjemahan penyata kewangan kepada mata wang pembentangan yang berbeza, dan daripada terjemahan operasi asing kepada mata wang pembentangan bagi entiti yang melapor;
 - (f) Pindahan kepada dan daripada inventori dan hartanah diduduki sendiri;
 - (g) Istibdal; dan
 - (h) Perubahan yang lain.
- 13.90 Jika penilaian yang dibuat ke atas hartanah pelaburan dilaraskan dengan signifikan bagi tujuan penyata kewangan, contohnya bagi mengelakkan pengiraan dua kali aset atau liabiliti yang diiktiraf sebagai aset dan liabiliti berasingan, seperti yang diterangkan dalam Seksyen 13.57, entiti hendaklah mendedahkan pelarasan di antara penilaian yang dibuat dan penilaian yang dilaraskan yang terkandung dalam penyata kewangan itu, dengan menunjukkan secara berasingan amaun agregat sebarang obligasi pajakan yang diiktiraf yang telah dimasukkan semula, dan sebarang pelarasan signifikan yang lain.
- 13.91 Dalam kes terkecuali yang dirujuk dalam Seksyen 13.60, jika entiti mengukur hartanah pelaburan menggunakan model kos dalam Seksyen 12, Hartanah, Loji dan Peralatan, pelarasan yang dikehendaki oleh Seksyen 13.89 hendaklah mendedahkan amaun berkaitan hartanah pelaburan itu secara berasingan daripada amaun berkaitan hartanah pelaburan yang lain. Selain itu, entiti hendaklah mendedahkan:

- (a) Penerangan berkenaan hartanah pelaburan tersebut;**
- (b) Penjelasan berkenaan sebab-sebab nilai saksama tidak boleh ditentukan secara munasabah;**
- (c) Jika boleh, julat anggaran nilai saksama berkemungkinan besar berada; dan**
- (d) Semasa pelupusan hartanah pelaburan yang tidak dibawa pada nilai saksama:**
 - (i) Pernyataan bahawa entiti telah melupuskan hartanah pelaburan yang tidak dibawa pada nilai saksama;**
 - (ii) Amaun bawaan hartanah pelaburan semasa dijual; dan**
 - (iii) Amaun laba atau rugi yang diiktiraf.**

Model Kos

- 13.92 Selain pendedahan yang dikehendaki oleh Seksyen 13.88, entiti yang menggunakan pakai model kos dalam Seksyen 13.65 hendaklah mendedahkan:
- (a) Kaedah susut nilai yang digunakan;**
 - (b) Tempoh usia guna atau kadar susut nilai yang digunakan;**
 - (c) Amaun bawaan kasar dan susut nilai terkumpul (diagregatkan dengan kerugian penjejasan nilai terkumpul) pada awal dan akhir tempoh;**
 - (d) Pelarasan amaun bawaan hartanah pelaburan pada awal dan akhir tempoh yang menunjukkan perkara berikut:**
 - (i) Tambahan, mendedahkan secara berasingan tambahan yang dihasilkan melalui pemerolehan aset dan melalui pengiktirafan perbelanjaan berikutnya sebagai aset;**
 - (ii) Tambahan daripada pemerolehan melalui penggabungan entiti;**
 - (iii) Pelupusan;**
 - (iv) Susut nilai;**
 - (v) Amaun kerugian penjejasan yang diiktiraf, dan amaun kerugian penjejasan yang dibalikkan, semasa tempoh tersebut mengikut Seksyen 14, Penjejasan Nilai Aset;**

- (vi) Perbezaan pertukaran bersih yang timbul daripada terjemahan penyata kewangan kepada mata wang pembentangan yang berbeza, dan daripada terjemahan operasi asing kepada mata wang pembentangan bagi entiti yang melapor;**
- (vii) Pindahan kepada dan daripada inventori dan hartanah diduduki sendiri;**
- (viii) Istibdal; dan**
- (ix) Perubahan yang lain; dan**
- (e) Nilai saksama hartanah pelaburan itu. Dalam kes terkecuali yang ditunjukkan dalam Seksyen 13.60, jika entiti tidak boleh menentukan nilai saksama hartanah pelaburan dengan munasabah, entiti hendaklah mendedahkan:**
 - (i) Penerangan berkenaan hartanah pelaburan tersebut;**
 - (ii) Penjelasan berkenaan sebab-sebab nilai saksama tidak boleh ditentukan secara munasabah; dan**
 - (iii) Jika boleh, julat anggaran nilai saksama yang wajar.**

Seksyen 14

Penjejasan Nilai Aset

Skop Seksyen

- 14.1 Seksyen ini adalah untuk menetapkan prosedur yang digunakan oleh entiti bagi mengenal pasti sama ada aset terjejas, dan memastikan kerugian penjejasan nilai diiktiraf. Seksyen ini juga menetapkan bila entiti perlu melaraskan semula kerugian penjejasan nilai dan menetapkan pendedahan.
- 14.2 Entiti mungkin memegang aset yang menjana tunai atau tidak menjana tunai dalam operasinya. Seksyen ini diguna pakai bagi mengenal pasti aset menjana tunai dan aset tak menjana tunai serta pengiraan penjejasan atas aset tersebut.
- 14.3 **Sesuatu entiti yang menyediakan dan membentangkan penyata kewangan hendaklah mengguna pakai Seksyen ini dalam mengakaunkan penjejasan nilai aset, kecuali:**
- (a) **Inventori (rujuk Seksyen 11, Inventori);**
 - (b) **Aset yang terhasil daripada kontrak pembinaan (rujuk Seksyen Kontrak Pembinaan)**
 - (c) **Aset kewangan yang berada dalam skop Seksyen Instrumen Kewangan;**
 - (d) **Hartanah pelaburan yang diukur dengan menggunakan model nilai saksama (rujuk Seksyen 13, Hartanah Pelaburan);**
 - (e) **Aset wakaf yang diukur pada nilai nominal, sekiranya kos untuk mendapatkan nilai saksama melebihi manfaat yang diterima seperti yang dinyatakan di Seksyen 3.37 - 3.39 (Kos atau Usaha Tidak Wajar);**
 - (f) **Aset cukai tertunda (rujuk piawaian perakaunan antarabangsa atau nasional yang relevan berkaitan aset cukai tertunda);**
 - (g) **Aset yang terhasil daripada manfaat pekerja (rujuk Seksyen Manfaat Pekerja);**
 - (h) **Aset tak ketara yang diukur pada amaun penilaian semula (rujuk Seksyen 17, Aset Tak Ketara);**
 - (i) **Muhibah;**

- (j) Aset biologi yang berkait dengan aktiviti pertanian yang diukur pada nilai saksama tolak kos untuk menjual (rujuk Seksyen 15, Pertanian);**
- (k) Aset bukan semasa (atau kumpulan pelupusan) yang dikelaskan sebagai dipegang untuk jualan, yang diukur pada amaun bawaan yang lebih rendah dan nilai saksama, tolak kos untuk menjual, menurut piawaian perakaunan antarabangsa atau nasional yang relevan berkaitan aset bukan semasa dipegang untuk jualan dan penamatan operasi; dan**
- (l) Aset yang mempunyai keperluan perakaunan untuk penjejasan nilai dalam Piawaian lain.**

- 14.4 Skop Seksyen ini tidak memasukkan penjejasan nilai aset yang dibincangkan dalam Seksyen lain. Seksyen 14.5 - 14.10 menerangkan skop Seksyen dengan lebih terperinci.
- 14.5 Aset tak ketara yang dinilai semula secara berkala kepada nilai saksama tidak termasuk dalam skop Seksyen ini. Seksyen ini meliputi semua aset tak ketara (contohnya, aset tak ketara yang dibawa pada kos tolak sebarang pelunasan terkumpul) dalam skopnya. Entiti menggunakan keperluan Seksyen ini untuk mengiktiraf dan mengukur kerugian penjejasan nilai, serta melaraskan semula kerugian penjejasan nilai, yang berkaitan dengan aset tak ketara tersebut.
- 14.6 Skop Seksyen ini tidak termasuk muhibah. Entiti mengguna pakai keperluan piawaian perakaunan antarabangsa atau nasional yang relevan berkaitan dengan penjejasan nilai muhibah, peruntukan muhibah pada unit menjana tunai, dan ujian penjejasan nilai bagi unit menjana tunai yang mempunyai muhibah.
- 14.7 Seksyen ini tidak terpakai untuk inventori dan aset yang timbul daripada kontrak pembinaan kerana Seksyen sedia ada yang terpakai untuk aset tersebut mengandungi keperluan untuk mengiktiraf dan mengukur aset tersebut. Seksyen ini tidak terpakai bagi aset cukai tertunda, aset yang berkaitan dengan manfaat pekerja, atau kos perolehan tertunda. Penjejasan nilai aset tersebut dibincangkan dalam piawaian perakaunan antarabangsa atau nasional yang relevan Selain itu, Seksyen ini tidak terpakai untuk:
- (a) aset biologi berkaitan dengan aktiviti pertanian yang diukur pada nilai saksama tolak kos untuk menjual; dan
 - (b) aset bukan semasa (atau kelompok aset pelupusan) yang dikelaskan sebagai dipegang untuk jualan, yang diukur pada nilai terendah antara amaun bawaan dengan nilai saksama tolak kos untuk menjual.

Seksyen 15 mengenai aset biologi berkaitan dengan aktiviti pertanian, dan piawaian perakaunan antarabangsa atau nasional yang relevan berkaitan aset bukan semasa (atau kumpulan pelupusan) yang dikelaskan sebagai dipegang untuk jualan, mengandungi keperluan pengukuran.

14.8 Seksyen ini tidak terpakai untuk sebarang aset kewangan. Penjejasan nilai aset ini dibincangkan dalam Seksyen Instrumen Kewangan.

14.9 Seksyen ini tidak menghendaki supaya ujian penjejasan nilai dijalankan terhadap hartanah pelaburan yang dibawa pada nilai saksama menurut Seksyen 13, Hartanah Pelaburan. Di bawah model nilai saksama dalam Seksyen 13, Hartanah Pelaburan dibawa pada nilai saksama pada tarikh pelaporan dan sebarang penjejasan nilai akan diambil kira dalam penilaian.

14.10 Pelaburan dalam:

- (a) Entiti yang dikawal, seperti yang ditakrifkan dalam Seksyen Penyata Kewangan Disatukan;
- (b) Entiti bersekutu, seperti yang ditakrifkan dalam Seksyen Pelaburan dalam Entiti Bersekutu dan Usaha Sama; dan
- (c) Pengaturan bersama, seperti yang ditakrifkan dalam Seksyen Pengaturan bersama;

merupakan aset kewangan yang tidak dimasukkan dalam skop Seksyen Instrumen Kewangan.

Takrif

14.11 Istilah berikut digunakan dalam Seksyen ini dengan maksud yang dinyatakan:

- (a) **Aset menjana tunai** ialah aset yang dipegang dengan matlamat utama untuk menjana pulangan komersial.
- (b) **Aset tidak menjana tunai** ialah aset selain aset menjana tunai.
- (c) **Kos pelupusan** ialah kos tambahan yang berkait secara langsung dengan pelupusan aset, tidak termasuk kos kewangan dan perbelanjaan cukai.
- (d) **Nilai saksama tolak kos untuk menjual** ialah amaun yang diperolehi daripada jualan aset dalam transaksi tulus antara pihak yang berpengetahuan dan bersedia, tolak kos pelupusan.

- (e) **Nilai sedang digunakan bagi aset menjana tunai** ialah nilai kini bagi anggaran aliran tunai masa hadapan yang dijangka akan diperolehi daripada penggunaan aset secara berterusan dan pelupusannya pada akhir usia guna.
- (f) **Nilai sedang digunakan bagi aset tidak menjana tunai** ialah nilai kini bagi baki potensi perkhidmatan aset.
- (g) **Pasaran aktif** ialah pasaran yang semua keadaan berikut wujud:
 - (i) Item yang seragam didagangkan dalam pasaran;
 - (ii) Pembeli dan penjual yang bersedia pada lazimnya boleh didapati pada bila-bila masa; dan
 - (iii) Harga diketahui umum.
- (h) **Penjelasan nilai** ialah kerugian dalam manfaat ekonomi masa hadapan atau potensi perkhidmatan bagi aset, yang lebih tinggi dan melebihi daripada kerugian manfaat ekonomi masa hadapan atau potensi perkhidmatan yang diiktiraf secara sistematik melalui susut nilai.
- (i) **Usia guna** ialah:
 - (i) Tempoh masa aset yang dijangka akan tersedia untuk digunakan oleh entiti; atau
 - (ii) Bilangan pengeluaran atau unit yang serupa yang dijangka diperolehi daripada aset oleh entiti.
- (j) **Unit menjana tunai** ialah kumpulan aset paling kecil yang dikenal pasti yang dipegang dengan matlamat utama, untuk menjana pulangan komersial yang menjana aliran masuk tunai daripada penggunaan berterusan, yang sebahagian besarnya tidak bergantung pada aliran masuk tunai daripada aset atau kumpulan aset yang lain.

Aset Menjana Tunai

14.12 Aset menjana tunai ialah aset yang dipegang dengan matlamat utama untuk menjana pulangan komersial. Sesuatu aset menjana “pulangan komersial” apabila ia digunakan dengan cara yang konsisten dengan cara yang diterima pakai oleh entiti berorientasikan keuntungan. Pegangan aset untuk menjana “pulangan komersial” menunjukkan bahawa entiti berhasrat untuk:

- (a) menjana aliran masuk tunai positif daripada aset tersebut (atau sebahagian daripadanya adalah unit menjana tunai); dan
- (b) memperoleh pulangan komersial yang menggambarkan risiko yang terlibat dalam pemegangan aset tersebut.

Aset menjana tunai dipegang dengan matlamat utama untuk menjana pulangan komersial, walaupun ia tidak mencapai matlamat tersebut dalam tempoh pelaporan tertentu. Sebaliknya, sesuatu aset mungkin merupakan aset tidak menjana tunai, walaupun ia memberikan pulangan modal atau menjana pulangan komersial dalam tempoh pelaporan tertentu. Melainkan dinyatakan secara khusus, rujukan kepada “aset” dalam perenggan berikut dalam Seksyen ini merupakan rujukan kepada “aset tidak menjana tunai dan aset menjana tunai”.

- 14.13 Terdapat beberapa keadaan apabila entiti boleh memegang sesetengah aset dengan matlamat utama untuk menjana pulangan komersial, walaupun sebahagian besar asetnya tidak dipegang untuk tujuan tersebut. Sebagai contoh, bangunan wakaf atau bangunan baitulmal yang disewakan untuk tujuan komersial. Aset menjana tunai entiti boleh beroperasi tanpa bergantung pada aset entiti tersebut. Sebagai contoh, bangunan baitulmal yang sebahagiannya digunakan bagi tujuan pejabat pentadbiran manakala sebahagian lagi digunakan untuk tujuan komersial.
- 14.14 Dalam keadaan lain, sesuatu aset boleh menjana aliran tunai dengan tujuan utama untuk pemberian perkhidmatan dan kadar pulangan yang diterima daripada aset yang menjana aliran tunai adalah di bawah kadar komersial. Sebagai contoh, bangunan wakaf yang disewakan di bawah kadar komersial sebagai asrama pelajar.
- 14.15 Dalam keadaan tertentu, sesuatu aset boleh menjana aliran tunai walaupun ia dipegang dengan tujuan utama untuk pemberian perkhidmatan. Sebagai contoh, pusat dialisis yang disediakan untuk asnaf tetapi turut memberikan perkhidmatan kepada pihak lain dengan dikenakan bayaran. Rawatan dialisis kepada pihak lain merupakan aktiviti sampingan.
- 14.16 Dalam keadaan lain, aset boleh menjana aliran tunai dan boleh juga digunakan untuk tujuan tidak menjana tunai. Sebagai contoh, hospital yang mempunyai sepuluh wad, sembilan daripadanya digunakan secara komersial untuk pesakit yang membayar fi, manakala baki wad digunakan untuk pesakit yang tidak membayar fi. Pesakit dari kedua-dua jenis wad menggunakan kemudahan hospital tersebut secara gunasama (sebagai contoh, kemudahan pembedahan). Entiti perlu mempertimbangkan sejauh mana aset tersebut dipegang dengan tujuan untuk memberikan pulangan komersial. Dalam contoh ini, jika komponen tidak menjana tunai tersebut adalah komponen yang tidak signifikan dalam aturan secara keseluruhan, maka aset tersebut adalah aset menjana tunai.

14.17 Dalam sesetengah kes, tidak dapat dipastikan dengan jelas sama ada matlamat utama pegangan aset adalah untuk menjana pulangan komersial. Dalam kes tersebut, adalah perlu untuk menilai signifikan aliran tunai. Mungkin sukar untuk menentukan sejauh mana signifikannya aset tersebut menjana aliran tunai. Oleh itu, pertimbangan diperlukan bagi menentukan sama ada sesuatu aset itu adalah menjana tunai atau tidak menjana tunai. Entiti mewujudkan kriteria supaya ia boleh membuat pertimbangan secara konsisten selaras menurut takrif aset menjana tunai dan aset tidak menjana tunai serta dengan panduan yang berkaitan dalam perenggan 14.12 - 14.15. Seksyen 14.133 menghendaki entiti mendedahkan kriteria yang digunakan dalam membuat pertimbangan ini. Walau bagaimanapun, matlamat keseluruhan bagi kebanyakan entiti, adalah diandaikan sebagai aset dan oleh itu Seksyen 14, Penjejasan Nilai Aset, akan terpakai.

Susut Nilai

14.18 Susut nilai dan pelunasan ialah pengagihan sistematik, amaun boleh susut nilai bagi sesuatu aset di sepanjang tempoh usia gunanya. Bagi aset tak ketara, istilah pelunasan pada kebiasaannya digunakan dan bukan susut nilai. Kedua-dua istilah mempunyai makna yang sama.

Penjejasan Nilai

14.19 Seksyen ini mentakrifkan penjejasan nilai sebagai kerugian dalam manfaat ekonomi masa hadapan atau potensi perkhidmatan bagi sesuatu aset, selain pengiktirafan secara sistematik kerugian manfaat ekonomi masa hadapan atau potensi perkhidmatan bagi aset tersebut melalui susut nilai (pelunasan). Oleh itu, penjejasan nilai menggambarkan kemerosotan dalam kebergunaan aset terhadap entiti yang mengawalinya. Sebagai contoh:

- (a) Aset menjana tunai seperti bangunan pejabat yang disewakan dan kemudiannya dibangunkan jajaran keretapi laju bersebelahan dengan bangunan tersebut boleh memberi kesan kepada struktur bangunan dan kadar sewaan. Ciri khusus kemudahan tersebut dan lokasinya menyebabkan penurunan kadar sewa atau dijual di bawah harga pasaran. Oleh yang demikian, entiti hanya dapat menjana aliran tunai yang lebih rendah daripada penyewaan atau pelupusan aset tersebut.
- (b) Aset tidak menjana tunai seperti gudang yang dibina untuk tujuan penyimpanan barangan sejuk beku dan tidak lagi digunakan. Ciri khusus kemudahan tersebut dan lokasinya menyebabkan ia tidak mungkin boleh disewa atau dijual, dan oleh yang demikian entiti tidak dapat menjana aliran tunai daripada penyewaan atau pelupusan aset tersebut. Aset tersebut dianggap sebagai terjejas, kerana ia tidak mampu menyediakan potensi perkhidmatan kepada entiti iaitu mempunyai sedikit atau tiada kebergunaan kepada entiti dalam menyumbang ke arah penyampaian objektifnya.

Mengenal Pasti Aset yang Mungkin Terjejas

- 14.20 Seksyen 14.25 hingga 14.36 menerangkan keadaan bagi penentuan amaun boleh pulih.
- 14.21 Aset dikatakan terjejas apabila amaun bawaan bagi aset melebihi amaun boleh pulihnya. Seksyen 14.25 mengenal pasti petunjuk utama bahawa kerugian penjejasan nilai mungkin telah berlaku. Sekiranya wujud petunjuk tersebut, entiti dikehendaki menyediakan anggaran formal bagi amaun boleh pulih. Kecuali bagi keadaan yang diterangkan dalam Seksyen 14.25, Seksyen ini tidak menghendaki entiti membuat anggaran formal bagi amaun boleh pulih jika petunjuk kerugian penjejasan nilai tidak wujud.
- 14.22 **Entiti hendaklah menaksir pada setiap tarikh pelaporan, sama ada terdapat sebarang petunjuk yang jelas bahawa aset mungkin terjejas. Jika sebarang petunjuk tersebut wujud, entiti hendaklah menganggarkan amaun boleh pulih bagi aset tersebut.**
- 14.23 **Tanpa mengambil kira sama ada terdapat sebarang petunjuk penjejasan nilai yang jelas, entiti juga hendaklah, secara tahunan, menguji aset tak ketara dengan usia guna yang tidak dapat ditentukan atau aset tak ketara yang belum tersedia untuk digunakan, untuk penjejasan nilai tahunan dengan membandingkan amaun bawaan dengan amaun boleh pulihnya. Ujian penjejasan nilai ini boleh dilakukan pada bila-bila masa dalam tempoh pelaporan, dengan syarat ia dilakukan pada masa yang sama setiap tahun. Aset tak ketara yang berbeza boleh diuji untuk penjejasan nilai pada masa yang berbeza. Walau bagaimanapun, jika aset tak ketara tersebut diiktiraf pada awal tempoh pelaporan semasa, maka aset tak ketara tersebut hendaklah diuji untuk penjejasan nilai sebelum akhir tempoh pelaporan semasa.**
- 14.24 Keupayaan aset tak ketara menjana manfaat ekonomi masa hadapan atau potensi perkhidmatan yang mencukupi bagi mendapatkan kembali amaun bawanya pada kebiasaannya tertakluk kepada lebih banyak ketidakpastian sebelum aset tersebut tersedia untuk digunakan berbanding selepas aset tersebut tersedia untuk digunakan. Oleh itu, Seksyen ini menghendaki entiti menjalankan ujian penjejasan nilai, sekurang-kurangnya secara tahunan ke atas amaun bawaan aset tak ketara yang belum tersedia untuk digunakan untuk melihat sama ada ia terjejas.
- 14.25 **Dalam menaksir sama ada terdapat sebarang tanda bahawa aset menjana tunai mungkin terjejas, entiti hendaklah mengambil kira, sekurang-kurangnya, tanda-tanda berikut:**

Maklumat daripada sumber luar

- (a) Semasa tempoh tersebut, nilai pasaran aset telah merosot dengan ketara lebih daripada apa yang dijangka akibat peredaran masa atau penggunaan biasa;
- (b) Perubahan yang signifikan yang memberikan kesan buruk terhadap entiti telah berlaku semasa tempoh tersebut, atau akan berlaku dalam masa terdekat, dalam persekitaran teknologi, pasaran, ekonomi atau undang-undang yang dalamnya entiti beroperasi, atau dalam pasaran yang untuknya aset dikhaskan;
- (c) Kadar keuntungan pasaran atau kadar pulangan pelaburan pasaran yang lain telah meningkat semasa tempoh tersebut, dan peningkatan tersebut mungkin menjejaskan kadar diskaun yang digunakan dalam mengira nilai sedang digunakan bagi aset dan mengurangkan amaun boleh pulih aset dengan banyaknya;

Maklumat daripada sumber dalaman

- (d) Terdapat bukti keusangan atau kerosakan fizikal pada aset;
- (e) Perubahan yang ketara yang memberikan kesan buruk terhadap entiti telah berlaku semasa tempoh tersebut, atau dijangka akan berlaku dalam masa terdekat, dari segi setakat mana, atau cara, aset digunakan atau dijangka akan digunakan. Perubahan ini termasuk aset menjadi terbiar, rancangan untuk menamatkan atau menstrukturkan semula operasi yang memiliki aset, rancangan untuk melupuskan aset sebelum tarikh yang dijangka sebelum ini, dan menilai semula usia guna aset sebagai terhad, berbanding tidak dapat ditentukan;
- (f) Keputusan untuk menghentikan pembinaan aset sebelum ia siap atau dalam keadaan boleh digunakan; dan
- (g) Terdapat bukti daripada pelaporan dalaman yang menunjukkan bahawa prestasi ekonomi aset adalah, atau akan menjadi, lebih teruk daripada yang dijangka.

14.26 Dalam menaksir sama ada terdapat sebarang petunjuk bahawa aset tidak menjana tunai mungkin terjejas, entiti hendaklah mempertimbangkan, sekurang-kurangnya petunjuk yang berikut:

Maklumat daripada sumber luar

- (a) **Terhentinya atau hampir terhentinya permintaan atau keperluan terhadap perkhidmatan yang disediakan oleh aset;**
- (b) **Perubahan jangka panjang yang signifikan yang memberikan kesan buruk terhadap entiti telah berlaku dalam tempoh tersebut, atau akan berlaku dalam tempoh terdekat, dalam persekitaran teknologi, perundangan atau dasar kerajaan dalamnya entiti beroperasi;**

Maklumat daripada sumber dalaman

- (c) **Terdapat bukti tentang kerosakan fizikal pada aset;**
- (d) **Perubahan jangka panjang yang signifikan yang memberikan kesan buruk terhadap entiti telah berlaku dalam tempoh tersebut, atau dijangka akan berlaku dalam tempoh terdekat, iaitu dari segi had atau cara aset digunakan atau dijangka akan digunakan. Perubahan ini termasuk aset yang menjadi terbiar, rancangan untuk menghentikan atau menyusun semula operasi yang melibatkan aset tersebut, atau rancangan melupuskan aset sebelum jangkaan tarikh luputnya;**
- (e) **Keputusan untuk menghentikan pembinaan aset sebelum ia siap atau dalam keadaan boleh guna; dan**
- (f) **Terdapat bukti daripada pelaporan dalaman yang menunjukkan bahawa prestasi perkhidmatan aset adalah, atau akan menjadi lebih teruk daripada yang dijangka.**

14.27 Permintaan atau keperluan terhadap perkhidmatan mungkin berubah-ubah dari semasa ke semasa, yang akan menjejaskan had penggunaan aset dalam menyediakan perkhidmatan tersebut, tetapi perubahan negatif dalam permintaan tidak semestinya menjadi petunjuk penjejasan nilai. Jika permintaan terhadap perkhidmatan terhenti, atau hampir terhenti, aset yang digunakan untuk menyediakan perkhidmatan tersebut mungkin terjejas. Permintaan boleh dianggap sebagai hampir terhenti apabila ia sangat rendah sehingga entiti (a) tidak akan cuba memenuhi permintaan tersebut atau (b) akan memenuhi permintaan tanpa mempertimbangkan aset yang sedang diuji penjejasan nilai.

14.28 Senarai dalam Seksyen 14.24 dan 14.26 adalah tidak menyeluruh. Mungkin terdapat petunjuk lain bahawa aset akan terjejas. Kewujudan petunjuk lain mungkin menyebabkan entiti akan membuat anggaran amaun boleh pulih bagi aset tersebut. Sebagai contoh, mana-mana yang berikut boleh menjadi petunjuk penjejasan nilai:

- (a) Dalam tempoh tertentu, nilai pasaran aset merosot dengan signifikan lebih daripada yang dijangka akibat peredaran masa atau kegunaan biasa; atau
- (b) Kemerosotan jangka panjang yang signifikan (tetapi tidak semestinya terhenti atau hampir terhenti) dalam permintaan atau keperluan terhadap perkhidmatan yang disediakan oleh aset tersebut.

14.29 Peristiwa atau keadaan yang mungkin menunjukkan penjejasan nilai aset akan menjadi signifikan, dan sering mencetuskan perbincangan oleh lembaga pentadbiran, pengurusan atau media. Perubahan dalam parameter seperti permintaan perkhidmatan, had atau cara penggunaan, persekitaran perundangan atau dasar kerajaan akan menunjukkan penjejasan nilai hanya jika perubahan nilai dilakukan. Perubahan dalam kegunaan aset dalam tempoh tersebut tersebut adalah signifikan, dan mempunyai atau dijangka mempunyai kesan buruk jangka panjang. Perubahan dalam persekitaran teknologi mungkin menunjukkan aset tersebut sudah usang, dan menghendaki ujian penjejasan juga mungkin merupakan satu petunjuk penjejasan nilai. Keadaan ini boleh berlaku, sebagai contoh, apabila bangunan yang digunakan sebagai pusat zakat diubah kegunaannya menjadi sebuah tempat penyimpanan. Bagi menaksir sama ada penjejasan nilai telah berlaku atau tidak, entiti perlu menaksir perubahan dalam potensi perkhidmatan untuk tempoh jangka panjang. Ini menunjukkan bahawa perubahan dapat dilihat dalam konteks penggunaan jangka panjang yang dijangkakan bagi aset tersebut. Walau bagaimanapun, jangkaan penggunaan aset untuk jangka panjang boleh berubah, dan taksiran oleh entiti pada setiap tarikh pelaporan akan menunjukkan perubahan tersebut. Panduan Pelaksanaan menyediakan contoh bagi petunjuk penjejasan nilai yang dirujuk dalam Seksyen 14.26.

14.30 Dalam menaksir sama ada tindakan menghentikan pembinaan akan menyebabkan ujian penjejasan nilai perlu dilakukan, entiti akan mempertimbangkan sama ada;

- (a) pembinaan sengaja dilewatkan atau ditangguhkan;
- (b) terdapat cadangan untuk menyambung semula pembinaan dalam tempoh terdekat; atau
- (c) kerja pembinaan tidak akan dapat disiapkan pada masa akan datang.

Jika pembinaan dilewatkan atau ditunda ke satu tarikh tertentu yang akan datang, projek boleh dianggap sebagai kerja dalam proses dan tidak dianggap sebagai dihentikan.

14.31 Bukti daripada pelaporan dalaman seperti di Seksyen 14.25(g) yang menunjukkan bahawa aset mungkin terjejas termasuk kewujudan:

- (a) Aliran tunai untuk memperoleh aset, atau keperluan tunai berikutnya untuk mengendalikan atau menyenggaranya, yang lebih tinggi dan signifikan daripada bajet asal; atau
 - (b) Aliran tunai bersih sebenar, atau lebih atau kurangan, yang mengalir daripada aset, yang dan lebih teruk dan signifikan daripada yang dibajetkan; atau
 - (c) Kemosrotan yang signifikan dalam bajet aliran tunai bersih atau lebih, atau peningkatan signifikan dalam kerugian yang telah dibajetkan, yang mengalir daripada aset; dan
 - (d) Kurangan atau aliran keluar tunai bersih bagi aset, apabila amaun tempoh semasa diagregatkan dengan amaun yang dibajetkan untuk masa hadapan.
- 14.32 Bukti daripada pelaporan dalaman yang menunjukkan aset tidak menjana tunai mungkin terjejas, seperti yang dirujuk dalam Seksyen 14.26(f) di atas, berkaitan dengan keupayaan aset menyediakan barangan atau perkhidmatan dan bukannya kemosrotan dalam permintaan terhadap barangan atau perkhidmatan yang disediakan oleh aset tersebut. Hal ini termasuk kewujudan:
- (a) Kos lebih tinggi yang signifikan dalam mengoperasi atau menyenggara aset, berbanding dengan bajet asal; dan
 - (b) Tahap perkhidmatan atau output aset lebih rendah yang signifikan, berbanding dengan yang dijangka berpunca daripada prestasi operasi yang lemah.
- 14.33 Kenaikan yang signifikan dalam kos operasi aset mungkin menunjukkan aset tidak lagi efisien atau produktif seperti yang dijangka pada awalnya menurut standard output yang ditetapkan oleh pengilang, selaras dengan bajet operasi yang telah disediakan. Begitu juga, kenaikan yang signifikan dalam kos penyelenggaraan mungkin menunjukkan kos yang lebih tinggi perlu ditanggung untuk mengekalkan prestasi aset pada tahap yang ditunjukkan melalui taksiran standard prestasinya yang terkini. Dalam kes lain, bukti kuantitatif langsung bagi penjejasan nilai mungkin ditunjukkan melalui penurunan jangka panjang yang signifikan dalam jangkaan tahap perkhidmatan atau output yang disediakan oleh aset tersebut.
- 14.34 Seperti yang dinyatakan dalam Seksyen 14.22, Seksyen ini menghendaki supaya aset tak ketara yang mempunyai usia guna yang tidak dapat ditentukan atau aset tak ketara yang belum tersedia untuk digunakan diuji untuk penjejasan, sekurang-kurangnya secara tahunan. Konsep kematanan digunakan dalam mengenal pasti sama ada amaun boleh pulih aset perlu dianggarkan. Sebagai contoh, jika taksiran sebelum ini menunjukkan amaun boleh pulih aset jauh lebih besar daripada amaun bawaan, entiti tidak perlu menganggarkan semula amaun boleh pulih aset tersebut jika tiada peristiwa berlaku yang akan menghapuskan perbezaan tersebut. Begitu juga, analisis sebelumnya mungkin menunjukkan amaun boleh pulih aset tidak sensitif terhadap satu petunjuk (atau lebih) yang disenaraikan dalam Seksyen 14.24 dan 14.26.

- 14.35 Sebagai ilustrasi bagi Seksyen 14.33, jika kadar keuntungan pasaran atau kadar pulangan pelaburan pasaran yang lain telah meningkat semasa tempoh tersebut, entiti tidak perlu membuat anggaran formal bagi amaun boleh pulih aset menjana tunai dalam kes berikut:
- (a) Jika kadar diskaun yang digunakan dalam mengira nilai sedang digunakan bagi aset menjana tunai tidak mungkin terjejas kesan daripada peningkatan dalam kadar pasaran ini. Sebagai contoh, peningkatan dalam kadar keuntungan jangka pendek mungkin tidak memberikan kesan material terhadap kadar diskaun yang digunakan untuk aset menjana tunai yang mempunyai baki usia guna yang panjang.
 - (b) Jika kadar diskaun yang digunakan dalam mengira nilai sedang digunakan bagi aset menjana tunai mungkin terjejas akibat peningkatan dalam kadar pasaran ini, tetapi analisis sensitiviti terdahulu yang dijalankan terhadap amaun boleh pulih menunjukkan bahawa:
 - (i) Tidak mungkin terdapat pengurangan material dalam amaun boleh pulih kerana aliran tunai masa hadapan juga mungkin meningkat (contohnya, dalam sesetengah kes, entiti mungkin dapat menunjukkan bahawa ia melaraskan hasilnya (terutamanya hasil pertukaran) untuk mengimbangi sebarang peningkatan dalam kadar pasaran); atau
 - (ii) Pengurangan dalam amaun boleh pulih tidak mungkin mengakibatkan kerugian penjejasan nilai yang material.
- 14.36 Jika terdapat petunjuk bahawa aset mungkin terjejas, ia boleh menunjukkan baki usia guna, kaedah susut nilai (pelunasan) atau nilai sisa aset perlu dikaji semula dan dilaraskan menurut Seksyen yang terpakai bagi aset, walaupun tiada kerugian penjejasan nilai diiktiraf bagi aset tersebut.

Mengukur Amaun Boleh Pulih

- 14.37 Seksyen ini menetapkan pengukuran amaun boleh pulih pada amaun yang lebih tinggi antara nilai saksama tolak kos untuk menjual dengan nilai sedang digunakan. Seksyen 14.38 hingga 14.83 menetapkan asas untuk mengukur amaun boleh pulih. Keperluan pengukuran tersebut menggunakan istilah “aset”, yang terpakai untuk aset individu atau unit menjana tunai.
- 14.38 Penentuan nilai saksama aset tolak kos untuk menjual dan nilai sedang digunakan tidak selalunya menjadi keperluan. Jika mana-mana satu amaun ini melebihi amaun bawaan sesuatu aset, maka nilai aset itu tidak terjejas dan amaun yang satu lagi tidak perlu dianggarkan.

- 14.39 Penentuan nilai saksama tolak kos untuk menjual mungkin dapat dilakukan, walaupun aset tidak didagangkan dalam pasaran aktif. Seksyen 14.44 menyatakan asas alternatif yang boleh digunakan untuk menganggarkan nilai saksama tolak kos untuk menjual apabila pasaran aktif untuk aset tidak wujud. Walau bagaimanapun, adakalanya nilai saksama tolak kos untuk menjual tidak dapat ditentukan kerana tiada asas untuk membuat anggaran yang munasabah bagi amaun yang diperoleh daripada penjualan aset dalam transaksi tulus antara pihak yang berpengetahuan dan bersedia. Dalam keadaan ini, entiti boleh menggunakan nilai sedang digunakan bagi aset sebagai amaun boleh pulihnya.
- 14.40 Jika tiada sebab untuk mempercayai bahawa nilai sedang digunakan bagi sesuatu aset jauh lebih tinggi daripada nilai saksamanya tolak kos untuk menjual, maka nilai saksama bagi aset tolak kos untuk menjual boleh digunakan sebagai amaun boleh pulihnya. Keadaan ini, pada kebiasaannya melibatkan aset yang dipegang untuk pelupusan kerana sebahagian besar nilai sedang digunakan bagi aset yang dipegang untuk pelupusan terdiri daripada terimaan bersih pelupusan. Walau bagaimanapun, kebanyakan aset tidak menjana tunai yang dipegang oleh entiti secara berterusan bagi menyediakan perkhidmatan khusus atau barangan awam untuk masyarakat, nilai sedang digunakan bagi aset tersebut berkemungkinan lebih besar daripada nilai saksama tolak kos untuk menjual.
- 14.41 Amaun boleh pulih ditentukan bagi setiap aset individu. Walau bagaimanapun, aset menjana tunai yang tidak menjana aliran masuk tunai yang sebahagian besarnya tidak bergantung dari aset atau kumpulan aset menjana tunai yang lain, amaun boleh pulih ditentukan bagi unit menjana tunai yang dimiliki aset menjana tunai tersebut (rujuk Seksyen 14.100 - 14.105), melainkan sama ada:
- (a) Nilai saksama aset tolak kos untuk menjual adalah lebih tinggi daripada amaun bawaannya; atau
 - (b) Aset menjana tunai tersebut merupakan sebahagian daripada unit menjana tunai, tetapi berupaya menjana aliran tunai secara berasingan. Dalam kes ini, nilai sedang digunakan bagi aset menjana tunai boleh dianggarkan hampir dengan nilai saksamanya tolak kos untuk menjual dan nilai saksama aset tolak kos untuk menjual boleh ditentukan.

Dalam sesetengah kes, anggaran, purata dan pengiraan ringkas boleh menghasilkan penghampiran yang wajar bagi pengiraan terperinci seperti diilustrasikan dalam Seksyen ini untuk menentukan nilai saksama tolak kos untuk menjual atau nilai sedang digunakan.

Mengukur Amaun Boleh Pulih bagi Aset Tak Ketara dengan Usia Guna yang Tidak Dapat Ditentukan

- 14.42 Seksyen 14.22 menghendaki supaya aset tak ketara dengan usia guna tidak dapat ditentukan diuji untuk penjejasan nilai secara tahunan dengan cara membandingkan amaun bawaan dengan amaun boleh pulihnya, tanpa mengambil kira sama ada terdapat sebarang petunjuk bahawa aset tersebut mungkin terjejas. Walau bagaimanapun, pengiraan terperinci yang terkini bagi amaun boleh pulih aset tersebut yang dibuat dalam tempoh sebelumnya boleh digunakan dalam ujian penjejasan nilai untuk aset tersebut bagi tempoh semasa, dengan syarat semua kriteria berikut dipenuhi:
- (a) Jika aset tak ketara tidak menjana aliran masuk tunai atau tidak memberikan potensi perkhidmatan daripada penggunaan berterusan yang sebahagian besarnya tidak bergantung kepada aset atau kumpulan aset lain, maka aset tersebut diuji untuk penjejasan nilai sebagai sebahagian daripada unit menjana tunai. Aset dan liabiliti yang membentuk unit menjana tunai tersebut tidak berubah dengan signifikan sejak pengiraan amaun boleh pulih yang terkini dibuat;
 - (b) Pengiraan amaun boleh pulih yang terkini menunjukkan amaun yang melebihi amaun bawaan aset dengan margin yang besar; dan
 - (c) Berdasarkan analisis tentang peristiwa yang telah berlaku dan keadaan yang telah berubah sejak pengiraan amaun boleh pulih yang terkini, kemungkinan bahawa penentuan amaun boleh pulih semasa akan lebih rendah daripada amaun bawaan aset adalah sangat kecil.

Nilai Saksama Tolak Kos Untuk Menjual

- 14.43 Bukti terbaik bagi nilai saksama aset tolak kos untuk menjual ialah harga dalam perjanjian jualan yang ditandatangani dalam transaksi tulus, dilaraskan untuk kos tambahan yang mungkin berpunca secara langsung daripada pelupusan aset.
- 14.44 Jika tiada perjanjian jualan yang mengikat, tetapi aset didagangkan dalam pasaran aktif, nilai saksama tolak kos untuk menjual ialah harga pasaran aset tolak kos pelupusan. Pada kebiasaannya, harga pasaran yang sesuai ialah harga bidaan semasa. Apabila harga bidaan semasa tidak dapat diperolehi, harga transaksi terkini boleh dijadikan asas untuk digunakan bagi menganggarkan nilai saksama tolak kos untuk menjual, dengan syarat tiada perubahan yang signifikan dalam keadaan ekonomi antara tarikh transaksi dengan tarikh anggaran dibuat.

- 14.45 Jika tiada perjanjian jualan yang mengikat atau pasaran aktif untuk aset, nilai saksama tolak kos untuk menjual berdasarkan kepada maklumat terbaik yang ada untuk menggambarkan amaun yang dapat diperoleh oleh entiti, pada tarikh pelaporan, daripada pelupusan aset dalam transaksi tulus antara pihak yang berpengetahuan dan bersedia, selepas menolak kos pelupusan. Dalam menentukan amaun ini, entiti perlu mempertimbangkan hasil daripada transaksi terkini bagi aset yang serupa dalam industri yang sama. Nilai saksama tolak kos untuk menjual tidak menggambarkan jualan paksa, melainkan pihak pengurusan atau badan pentadbiran terpaksa menjualnya dengan segera.
- 14.46 Kos pelupusan, selain yang telah diiktiraf sebagai liabiliti, ditolak dalam menentukan nilai saksama tolak kos untuk menjual. Contoh bagi kos tersebut ialah kos guaman, duti setem dan cukai transaksi yang serupa, kos memindahkan aset, dan kos tambahan langsung bagi mengembalikan keadaan aset kepada keadaan ia boleh jual. Walau bagaimanapun, manfaat penamatan (seperti yang ditakrifkan dalam Seksyen Manfaat Pekerja) dan kos yang dikaitkan dengan pengurangan atau penyusunan semula operasi berikutan pelupusan aset, bukan merupakan kos tambahan langsung bagi melupuskan aset.

Nilai Sedang Digunakan

- 14.47 Seksyen ini mentakrifkan nilai sedang digunakan bagi aset menjana tunai sebagai nilai kini bagi anggaran aliran tunai masa hadapan yang dijangka akan diperoleh daripada penggunaan aset secara berterusan dan pelupusannya pada akhir usia guna. Sebaliknya, nilai sedang digunakan bagi aset tidak menjana tunai merujuk kepada nilai kini bagi baki potensi perkhidmatan aset. “Nilai sedang digunakan” dalam Seksyen ini merujuk nilai sedang digunakan bagi aset menjana tunai dan aset tidak menjana tunai, kecuali dinyatakan secara khusus.
- 14.48 Dalam menentukan nilai sedang digunakan, seksyen yang berikutnya akan menerangkan keperluan bagi menentukan nilai sedang digunakan bagi aset menjana tunai dan aset tidak menjana tunai.

Nilai Sedang Digunakan bagi Aset Menjana Tunai

- 14.49 **Elemen - elemen berikut hendaklah diambil kira dalam pengiraan nilai sedang digunakan bagi aset menjana tunai:**
- (a) Anggaran aliran tunai masa hadapan yang dijangka akan diperoleh oleh entiti daripada aset tersebut;**
 - (b) Jangkaan tentang variasi yang mungkin dalam amaun atau tempoh aliran tunai masa hadapan;**

- (c) **Prinsip nilai masa, yang diwakili oleh kadar keuntungan bebas risiko pasaran semasa;**
- (d) **Harga untuk menanggung ketidakpastian yang wujud dalam aset tersebut; dan**
- (e) **Faktor lain, seperti ketakcairan, akan mempengaruhi peserta pasaran dalam penetapan harga aliran tunai masa hadapan yang dijangka boleh diperoleh oleh entiti daripada aset tersebut.**

14.50 Penganggaran nilai sedang digunakan bagi aset menjana tunai melibatkan langkah berikut:

- (a) Menganggarkan aliran masuk dan keluar tunai masa hadapan yang boleh diperoleh daripada penggunaan aset tersebut secara berterusan dan sehingga ia dilupuskan; dan
- (b) Mengguna pakai kadar diskaun yang sesuai untuk aliran tunai masa hadapan.

14.51 Elemen yang dikenal pasti dalam perenggan 14.49(b), (d) dan (e) boleh menyebabkan pelarasan kepada aliran tunai masa hadapan atau pelarasan kepada kadar diskaun. Apa saja pendekatan yang diterima pakai oleh entiti bagi menggambarkan jangkaan tentang variasi yang mungkin dalam amaun atau tempoh aliran tunai masa hadapan, hasilnya hendaklah menggambarkan nilai kini aliran tunai masa hadapan tersebut yang dijangka, iaitu purata wajaran keberhasilan yang mungkin. Panduan Aplikasi memberikan panduan tambahan tentang penggunaan teknik nilai kini dalam mengukur nilai sedang digunakan bagi aset.

Asas untuk Anggaran Aliran Tunai Masa Hadapan

14.52 **Dalam mengukur nilai sedang digunakan, entiti hendaklah:**

- (a) **Mengunjurkan aliran tunai pada andaian yang munasabah dan dapat disokong sebagai asas yang dapat mewakili anggaran terbaik pihak pengurusan bagi pelbagai keadaan ekonomi yang akan wujud sepanjang baki usia guna aset tersebut. Wajaran yang lebih besar hendaklah diberikan kepada bukti luar;**
- (b) **Mengunjurkan aliran tunai pada bajet kewangan/unjuran terkini yang diluluskan oleh pihak pengurusan, sebagai asas tetapi tidak termasuk sebarang anggaran aliran masuk atau aliran keluar tunai masa hadapan yang dijangka akan timbul daripada penstrukturan semula masa hadapan, atau penambahbaikan atau peningkatan prestasi aset tersebut. Unjuran yang berdasarkan bajet/unjuran ini hendaklah meliputi tempoh maksimum lima tahun, melainkan tempoh yang lebih panjang dapat dijustifikasikan; dan**

(c) Menganggarkan unjuran aliran tunai melebihi tempoh yang diliputi oleh bajet/unjuran terkini dengan mengekstrapolasi unjuran tersebut berdasarkan bajet/unjuran tersebut menggunakan kadar pertumbuhan yang stabil atau menurun bagi tahun-tahun berikutnya, melainkan peningkatan kadar dapat dijustifikasikan. Kadar pertumbuhan ini tidak boleh melebihi kadar pertumbuhan purata jangka panjang bagi produk, industri, atau negara atau negara-negara entiti beroperasi, atau pasaran yang aset tersebut digunakan, melainkan kadar yang lebih tinggi dapat dijustifikasikan.

- 14.53 Pihak pengurusan menaksir kemunasabahan asas andaian yang digunakan dalam membuat unjuran aliran tunai semasanya dengan meneliti sebab perbezaan antara unjuran aliran tunai yang lalu dengan aliran tunai sebenar. Pihak pengurusan hendaklah memastikan asas andaian yang digunakan dalam membuat unjuran aliran tunai semasanya adalah konsisten dengan hasil sebenar yang lalu, dengan syarat bahawa tidak wujud kesan daripada keadaan atau peristiwa berikutnya semasa aliran tunai sebenar tersebut dijana menjadikan perkara ini wajar.
- 14.54 Secara amnya, bajet/ramalan kewangan bagi aliran tunai masa hadapan yang terperinci, jelas dan boleh dipercayai, untuk tempoh melebihi lima tahun tidak disediakan. Atas sebab ini, anggaran aliran tunai masa hadapan yang dibuat oleh pihak pengurusan adalah berdasarkan bajet/ramalan terkini untuk maksimum lima tahun. Pihak pengurusan boleh menggunakan unjuran aliran tunai yang berdasarkan bajet/ramalan kewangan selama lebih daripada lima tahun jika ia yakin bahawa unjuran ini boleh dipercayai, dan berdasarkan pengalaman lalu, unjuran tersebut berupaya meramal aliran tunai dengan tepat, untuk tempoh yang lebih panjang.
- 14.55 Unjuran aliran tunai sehingga akhir usia guna aset menjana tunai dianggarkan dengan mengekstrapolasi unjuran aliran tunai berdasarkan bajet/ramalan kewangan menggunakan kadar pertumbuhan bagi tahun-tahun berikutnya. Kadar ini stabil atau menurun, melainkan peningkatan dalam kadar ini selaras dengan objektif maklumat pola kitaran usia guna produk atau industri. Jika sesuai, kadar pertumbuhan ini adalah sifar atau negatif.
- 14.56 Apabila keadaan baik, pesaing mungkin memasuki pasaran dan menyekat pertumbuhan. Oleh itu, entiti akan menghadapi kesukaran dalam melangkaui sejarah purata kadar pertumbuhan untuk jangka masa yang panjang (contohnya, dua puluh tahun) bagi produk, industri, atau negara atau negara-negara entiti beroperasi, atau pasaran yang aset menjana tunai digunakan.
- 14.57 Dalam menggunakan maklumat daripada bajet/ramalan kewangan, sesebuah entiti mempertimbangkan sama ada maklumat tersebut menggambarkan andaian yang munasabah dan dapat disokong, dan mewakili anggaran terbaik pihak pengurusan tentang keadaan ekonomi yang akan wujud sepanjang baki usia guna aset menjana tunai.

*Komposisi Anggaran Aliran Tunai Masa Hadapan***14.58 Anggaran aliran tunai masa hadapan hendaklah termasuk:**

- (a) Unjuran aliran masuk tunai daripada penggunaan aset secara berterusan;**
- (b) Unjuran aliran keluar tunai yang perlu ditanggung bagi menjana aliran masuk tunai daripada penggunaan aset secara berterusan (termasuk aliran keluar tunai bagi mempersiapkan aset untuk digunakan) dan dapat dikaitkan secara langsung, atau diperuntukkan secara munasabah dan konsisten kepada, aset; dan**
- (c) Aliran tunai bersih, jika ada, yang akan diterima (atau dibayar) untuk pelupusan aset pada akhir usia gunanya.**

14.59 Anggaran aliran tunai masa hadapan dan kadar diskaun menggambarkan andaian yang konsisten tentang peningkatan harga yang disebabkan daripada inflasi umum. Oleh itu, jika kadar diskaun termasuk kesan kenaikan harga yang disebabkan daripada inflasi umum, aliran tunai masa hadapan dianggarkan dalam terma nominal. Jika kadar diskaun tidak termasuk kesan kenaikan harga yang disebabkan daripada inflasi umum, aliran tunai masa hadapan dianggarkan dalam terma sebenar (tetapi termasuk kenaikan atau penurunan harga spesifik masa hadapan).

14.60 Unjuran aliran keluar tunai termasuk penyelenggaraan harian aset menjana tunai dan overhead masa hadapan yang dikaitkan secara langsung, atau diperuntukkan secara asas yang munasabah dan konsisten kepada penggunaan aset tersebut.

14.61 Apabila amaun bawaan aset menjana tunai belum lagi termasuk semua aliran keluar tunai yang akan ditanggung sebelum ia sedia untuk digunakan atau dijual, anggaran aliran keluar tunai masa hadapan termasuk anggaran sebarang aliran keluar tunai selanjutnya yang dijangka akan ditanggung sebelum aset tersebut sedia untuk digunakan atau dijual. Sebagai contoh, ini adalah kes bagi bangunan yang sedang dibina atau projek pembangunan yang belum lagi siap.

14.62 Bagi mengelakkan pengiraan berganda, anggaran aliran tunai masa hadapan tidak termasuk:

- (a) Aliran masuk tunai daripada aset yang menjana aliran masuk tunai yang sebahagian besarnya tidak bergantung pada aliran masuk tunai daripada aset yang sedang dikaji semula (contohnya, aset kewangan seperti belum terima); dan
- (b) Aliran keluar tunai yang berkait dengan obligasi yang telah diiktiraf sebagai liabiliti (contohnya, belum bayar, pencen atau peruntukan).

- 14.63 **Aliran tunai masa hadapan hendaklah dianggarkan dalam keadaan semasa aset menjana tunai. Anggaran aliran tunai masa hadapan tidak termasuk anggaran aliran masuk atau aliran keluar tunai masa hadapan yang dijangka akan timbul daripada:**
- (a) **Penstrukturan semula pada masa hadapan yang entiti belum lagi komited; atau**
 - (b) **Penambahbaikan atau peningkatan prestasi aset.**
- 14.64 Oleh sebab aliran tunai masa hadapan dianggarkan dalam keadaan semasa aset menjana tunai, nilai sedang digunakan tidak menggambarkan:
- (a) Penjimatan aliran keluar tunai masa hadapan atau kos yang berkaitan (contohnya, pengurangan dalam kos kakitangan) atau manfaat yang dijangka akan timbul daripada penstrukturan semula pada masa hadapan yang entiti belum lagi komited; atau
 - (b) Aliran keluar tunai masa hadapan yang akan menambah baik atau meningkatkan prestasi aset atau aliran masuk tunai berkaitan yang dijangka akan timbul daripada aliran keluar tersebut.
- 14.65 Penstrukturan semula ialah program yang:
- (a) dirancang dan dikawal oleh pengurusan; dan
 - (b) perubahan yang material sama ada skop aktiviti entiti atau cara aktiviti tersebut dijalankan.
- Seksyen Peruntukan, Liabiliti Luar Jangka dan Aset Luar Jangka, mengandungi panduan yang menjelaskan bila entiti komited terhadap penstrukturan semula.
- 14.66 Apabila entiti menjadi komited terhadap penstrukturan semula, sesetengah aset menjana tunai mungkin terkesan daripada penstrukturan semula ini. Pada masa entiti komited terhadap penstrukturan semula ini:
- (a) Anggarannya bagi aliran masuk tunai masa hadapan dan aliran keluar tunai bagi tujuan menentukan nilai sedang digunakan menggambarkan penjimatan kos dan manfaat lain daripada penstrukturan semula ini (berdasarkan bajet/ramalan kewangan terkini yang diluluskan oleh pihak pengurusan); dan
 - (b) Anggarannya bagi aliran keluar tunai masa hadapan untuk penstrukturan semula ini dimasukkan dalam peruntukan penstrukturan semula menurut Seksyen Peruntukan, Liabiliti Luar Jangka dan Aset Luar Jangka.

- 14.67 Anggaran aliran tunai masa hadapan tidak termasuk anggaran aliran masuk tunai masa hadapan yang dijangka timbul daripada peningkatan manfaat ekonomi atau potensi perkhidmatan yang berkaitan dengan jangkaan aliran keluar tunai sehingga ia melibatkan aliran keluar tunai yang menambah baik atau meningkatkan prestasi aset menjana tunai sesuatu entiti.
- 14.68 Anggaran aliran tunai masa hadapan termasuk aliran keluar tunai masa hadapan yang diperlukan untuk mengekalkan tahap manfaat ekonomi atau potensi perkhidmatan yang dijangka timbul daripada aset menjana tunai dalam keadaannya sekarang. Apabila satu unit terdiri daripada aset menjana tunai yang mempunyai anggaran usia guna yang berbeza, yang kesemuanya penting bagi memastikan unit tersebut terus beroperasi, penggantian aset menjana tunai yang mempunyai usia guna yang lebih pendek dianggap sebagai sebahagian daripada penyenggaraan harian unit tersebut apabila mengangalkan aliran tunai masa hadapan yang berkait dengan unit itu. Begitu juga, apabila satu aset menjana tunai tunggal terdiri daripada komponen yang mempunyai anggaran usia guna yang berbeza, penggantian komponen yang mempunyai usia guna yang lebih pendek dianggap sebagai sebahagian daripada penyenggaraan harian aset tersebut apabila mengangalkan aliran tunai masa hadapan yang dijana oleh aset tersebut.
- 14.69 **Anggaran aliran tunai masa hadapan hendaklah tidak termasuk:**
- (a) **Aliran masuk atau aliran keluar tunai daripada aktiviti pembiayaan; atau**
- (b) **Penerimaan atau bayaran cukai pendapatan.**
- 14.70 Anggaran aliran tunai masa hadapan menggambarkan andaian yang konsisten dengan cara kadar diskaun ditentukan. Jika tidak, kesan sesetengah andaian akan dikira dua kali atau diabaikan. Oleh sebab prinsip nilai masa diambil kira dengan mendiskaunkan anggaran aliran tunai masa hadapan, aliran tunai ini tidak termasuk aliran masuk atau keluar tunai daripada aktiviti pembiayaan. Begitu juga, memandangkan kadar diskaun ditentukan sebelum cukai, aliran tunai masa hadapan juga ditentukan sebelum cukai.
- 14.71 **Anggaran aliran tunai bersih yang akan diterima (atau dibayar) untuk pelupusan aset menjana tunai pada akhir usia gunanya hendaklah merupakan amaun yang dijangka akan diperolehi oleh entiti daripada pelupusan aset tersebut dalam transaksi tulus antara pihak yang berpengetahuan dan bersedia, selepas menolak anggaran kos pelupusan.**
- 14.72 Anggaran aliran tunai bersih yang akan diterima (atau dibayar) untuk pelupusan aset menjana tunai pada akhir usia gunanya ditentukan dengan cara yang serupa seperti penentuan nilai saksama sesuatu aset tolak kos untuk menjual, kecuali, dalam mengangalkan aliran tunai bersih tersebut:

- (a) Entiti menggunakan harga semasa pada tarikh anggaran dibuat bagi aset yang serupa, yang telah sampai di penghujung usia gunanya dan telah beroperasi dalam keadaan yang serupa dengan keadaan aset tersebut akan digunakan; dan
- (b) Entiti melaraskan harga tersebut bagi kesan kenaikan harga masa hadapan yang disebabkan oleh inflasi umum dan kenaikan atau penurunan harga spesifik pada masa hadapan. Walau bagaimanapun, jika anggaran aliran tunai masa hadapan daripada penggunaan aset secara berterusan dan kadar diskaun tidak mengambil kira kesan inflasi umum, entiti juga tidak mengambil kira kesan ini dalam anggaran aliran tunai bersih atas pelupusan.

Aliran Tunai Masa Hadapan Mata Wang Asing

- 14.73 Aliran tunai masa hadapan dianggarkan dalam mata wang ia akan dijana, dan kemudiannya didiskaunkan menggunakan kadar diskaun yang sesuai untuk mata wang tersebut. Entiti menterjemahkan nilai kini menggunakan kadar tukaran wang semerta pada tarikh pengiraan nilai sedang digunakan.

Kadar Diskaun

- 14.74 **Kadar diskaun sepatutnya merupakan kadar sebelum cukai yang menggambarkan penaksiran pasaran semasa tentang:**
- (a) **Prinsip nilai masa, yang diwakili oleh kadar keuntungan bebas risiko semasa; dan**
 - (b) **Risiko khusus kepada aset yang anggaran aliran tunai masa hadapannya belum dilaraskan.**
- 14.75 Kadar yang menggambarkan penaksiran pasaran semasa tentang prinsip nilai masa dan risiko yang khususnya kepada aset menjana tunai tersebut merupakan pulangan yang diperlukan oleh pelabur jika mereka memilih pelaburan yang akan menjana aliran tunai yang amaun, tempoh dan profil risikonya sama dengan jangkaan yang akan diperoleh entiti daripada aset tersebut. Kadar ini dianggarkan daripada kadar yang implisit dalam transaksi pasaran semasa bagi aset yang serupa. Walau bagaimanapun, kadar diskaun yang digunakan untuk mengukur nilai sedang digunakan bagi aset tidak menggambarkan risiko yang anggaran aliran tunai masa hadapan telah dilaraskan. Jika tidak, kesan sesetengah andaian akan dikira berganda.
- 14.76 Apabila kadar khusus aset menjana tunai tertentu tidak dapat diperoleh secara langsung daripada pasaran, entiti menggunakan pengganti untuk menganggarkan kadar diskaun.

Nilai Sedang Digunakan bagi Aset Tidak Menjana Tunai

- 14.77 Nilai kini bagi baki potensi perkhidmatan aset tidak menjana tunai ditentukan dengan menggunakan salah satu pendekatan yang dikenal pasti dalam Seksyen 14.78 - 14.82, mengikut kesesuaian.

Pendekatan Kos Penggantian Disusut Nilai

- 14.78 Di bawah pendekatan ini, nilai kini bagi baki potensi perkhidmatan aset tidak menjana tunai ditentukan sebagai kos penggantian disusut nilai bagi aset tersebut. Kos penggantian aset tidak menjana tunai ialah kos untuk menggantikan potensi perkhidmatan kasar aset tersebut. Kos ini disusut nilai untuk menggambarkan aset dalam keadaannya yang telah digunakan. Aset tidak menjana tunai boleh digantikan sama ada melalui pengeluaran semula (replikasi) aset tidak menjana tunai sedia ada atau melalui penggantian potensi perkhidmatan kasarnya. Kos penggantian disusut nilai diukur sebagai pengeluaran semula atau penggantian kos aset tidak menjana tunai, mengikut mana-mana yang lebih rendah, tolak susut nilai terkumpul yang dikira berasaskan kos tersebut, untuk menggambarkan potensi perkhidmatan aset tidak menjana tunai yang telah digunakan atau yang telah tamat tempoh.
- 14.79 Kos penggantian dan kos penghasilan semula aset tidak menjana tunai ditentukan dengan menggunakan asas paling optimum. Rasionalnya ialah entiti tidak akan menggantikan atau menghasilkan semula aset tidak menjana tunai dengan aset yang serupa jika aset yang hendak diganti atau dihasilkan semula itu ialah aset dengan reka bentuk berlebihan atau kapasiti berlebihan. Aset dengan reka bentuk berlebihan mengandungi ciri yang tidak perlu untuk barangan atau perkhidmatan yang disediakan oleh aset. Aset dengan kapasiti berlebihan pula ialah aset yang mempunyai kapasiti yang lebih besar daripada yang diperlukan bagi memenuhi permintaan terhadap barangan atau perkhidmatan yang disediakan oleh aset. Oleh itu, penentuan kos penggantian atau kos penghasilan semula aset pada asas paling optimum menggambarkan potensi perkhidmatan yang dikehendaki daripada aset tersebut.
- 14.80 Dalam kes tertentu, aset tidak menjana tunai dengan kapasiti yang tersedia atau berlebihan dipegang atas sebab keselamatan atau sebab lain. Hal ini timbul daripada keperluan untuk memastikan kapasiti perkhidmatan mencukupi yang tersedia dalam keadaan tertentu di entiti. Sebagai contoh, entiti mempunyai bot yang tersedia untuk memberikan perkhidmatan ketika berlaku kecemasan seperti bencana banjir. Kapasiti berlebihan atau yang tersedia tersebut adalah sebahagian daripada potensi perkhidmatan yang dikehendaki bagi aset tidak menjana tunai.

Pendekatan Kos Baik Pulih

14.81 Kos baik pulih ialah kos untuk membaik pulih potensi perkhidmatan aset tidak menjana tunai ke tahap sebelum nilainya terjejas. Di bawah pendekatan ini, nilai kini bagi baki potensi perkhidmatan aset ditentukan dengan menolak anggaran kos baik pulih aset daripada kos semasa untuk menggantikan baki potensi perkhidmatan aset sebelum penjejasan nilai. Kos semasa tersebut pada kebiasaannya ditentukan sebagai kos penghasilan semula atau kos penggantian aset disusut nilai, mengikut mana-mana yang lebih rendah. Seksyen 14.78 dan 14.80 memasukkan panduan tambahan tentang cara menentukan kos penggantian atau kos penghasilan semula aset.

Pendekatan Unit Perkhidmatan

14.82 Di bawah pendekatan ini, nilai kini bagi baki potensi perkhidmatan aset tidak menjana tunai ditentukan dengan mengurangkan kos semasa bagi baki potensi perkhidmatan aset sebelum penjejasan nilai supaya selaras dengan jangkaan pengurangan bilangan unit perkhidmatan daripada aset dalam keadaan terjejasnya. Seperti dalam pendekatan kos baik pulih, kos semasa untuk menggantikan baki potensi perkhidmatan aset tidak menjana tunai sebelum penjejasan nilai pada kebiasaannya ditentukan sebagai kos penghasilan semula atau kos penggantian disusut nilai aset sebelum penjejasan nilai, mengikut mana-mana yang lebih rendah.

Mengaplikasikan Pendekatan

- 14.83 Pemilihan pendekatan yang paling sesuai untuk mengukur nilai sedang digunakan bergantung pada ketersediaan data dan jenis penjejasan nilai:
- (a) Penjejasan nilai yang dikenal pasti daripada perubahan jangka panjang yang signifikan dalam persekitaran teknologi, perundangan atau dasar kerajaan pada kebiasaannya diukur dengan menggunakan pendekatan kos penggantian disusut nilai atau pendekatan unit perkhidmatan, apabila sesuai;
 - (b) Penjejasan nilai yang dikenal pasti daripada perubahan jangka panjang yang signifikan dari segi had atau cara penggunaan, termasuk yang dikenal pasti daripada terhentinya atau hampir terhentinya permintaan, pada kebiasaannya diukur dengan menggunakan pendekatan kos penggantian disusut nilai atau pendekatan unit perkhidmatan, apabila sesuai; dan
 - (c) Penjejasan nilai yang dikenal pasti daripada kerosakan fizikal pada kebiasaannya diukur dengan menggunakan pendekatan kos baik pulih atau pendekatan kos penggantian disusut nilai, apabila sesuai.

Mengiktiraf dan Mengukur Kerugian Penjejasan Nilai

- 14.84 Seksyen 14.85 – 14.90 menetapkan keperluan untuk mengiktiraf dan mengukur kerugian penjejasan nilai aset. Dalam Seksyen ini, kerugian penjejasan nilai merujuk kepada kerugian penjejasan nilai aset kecuali dinyatakan sebaliknya.
- 14.85 **Jika, dan hanya jika amaun boleh pulih bagi sesuatu aset kurang daripada amaun bawaan, maka amaun bawaan bagi aset tersebut hendaklah dikurangkan kepada amaun boleh pulihnya. Pengurangan ini ialah kerugian penjejasan nilai.**
- 14.86 Seperti yang dinyatakan dalam Seksyen 14.22, Seksyen ini menghendaki entiti membuat anggaran formal bagi amaun boleh pulih jika wujud petunjuk bagi kemungkinan kerugian penjejasan nilai. Seksyen 14.25 – 14.29 mengenal pasti petunjuk utama bahawa kerugian penjejasan nilai mungkin telah berlaku.
- 14.87 **Kerugian penjejasan nilai hendaklah diiktiraf serta merta dalam lebihan atau kurangan.**
- 14.88 **Apabila amaun yang dianggarkan untuk kerugian penjejasan nilai lebih besar daripada amaun bawaan bagi aset yang berkaitan dengannya, entiti hendaklah mengiktiraf liabiliti, jika dan hanya jika ia dikehendaki oleh Seksyen yang lain.**
- 14.89 Apabila anggaran kerugian penjejasan nilai lebih besar daripada amaun bawaan bagi aset, maka amaun bawaan bagi aset akan dikurangkan kepada sifar, dengan pada amaun yang sepadan diiktiraf dalam lebihan atau kurangan. Liabiliti akan diiktiraf hanya jika Seksyen lain menghendaki ia dilakukan. Contohnya, pemasangan untuk Pengimejan Resonans Magnetik (*Magnetic Resonance Imaging*, MRI) di hospital tidak lagi digunakan disebabkan oleh perubahan teknologi dan entiti dikehendaki oleh undang-undang untuk mengalihkan MRI tersebut termasuk bahan radioaktif jika ia tidak boleh digunakan. Entiti mungkin perlu membuat peruntukan untuk kos mengalihkan jika dikehendaki oleh Seksyen Peruntukan, Liabiliti Luar Jangka dan Aset Luar Jangka.
- 14.90 **Selepas pengiktirafan kerugian penjejasan nilai dibuat, caj susut nilai (pelunasan) bagi aset hendaklah dilaraskan pada masa hadapan untuk memperuntukkan amaun bawaan bagi aset yang disemak semula, tolak nilai sisa (jika ada), secara sistematik ke atas baki usia gunanya.**

Unit Menjana Tunai bagi Aset Menjana Tunai

14.91 Seksyen 14.92 - 14.112 menyatakan keperluan bagi mengenal pasti unit menjana tunai yang tergolong dalam sesuatu aset menjana tunai dan menentukan amaun bawaan, serta mengiktiraf kerugian penjejasan nilai bagi, unit menjana tunai tersebut.

Mengenal Pasti Unit Menjana Tunai pada Sesuatu Aset Menjana Tunai

14.92 **Jika terdapat sebarang petunjuk bahawa aset menjana tunai mungkin terjejas, amaun boleh pulih hendaklah dianggarkan bagi setiap satu aset tersebut. Jika amaun boleh pulih bagi setiap satu aset tersebut tidak dapat dianggarkan, entiti hendaklah menentukan amaun boleh pulih unit menjana tunai pada sesuatu aset tersebut.**

14.93 Amaun boleh pulih bagi setiap satu aset menjana tunai tidak dapat ditentukan jika:

- (a) Nilai sedang digunakan bagi aset tersebut tidak dapat dianggarkan hampir dengan nilai saksamanya tolak kos untuk menjual (contohnya, apabila anggaran aliran tunai masa hadapan daripada penggunaan aset tersebut secara berterusan tidak boleh diabaikan); dan
- (b) Aset tersebut tidak menjana aliran masuk tunai yang sebahagian besarnya tidak bergantung pada aliran masuk tunai daripada aset dan tidak berupaya menjana aliran tunai secara individu.

Dalam kes tersebut, nilai sedang digunakan begitu juga amaun boleh pulihnya hanya dapat ditentukan untuk unit menjana tunai aset tersebut.

14.94 Seperti yang ditakrifkan dalam Seksyen 14.11, unit menjana tunai aset ialah kumpulan aset menjana tunai paling kecil yang:

- (a) termasuk aset menjana tunai tersebut; dan
- (b) menjana aliran masuk tunai yang sebahagian besarnya tidak bergantung aliran masuk tunai daripada aset atau kumpulan aset yang lain.

Pengenalpastian unit menjana tunai aset melibatkan pertimbangan. Jika amaun boleh pulih tidak dapat ditentukan bagi setiap satu aset, entiti mengenal pasti pengagregatan aset yang paling rendah, yang sebahagian besarnya tidak bergantung kepada penjana aliran masuk tunai daripada aset tersebut.

- 14.95 Aliran masuk tunai ialah aliran masuk tunai dan kesetaraan tunai yang diterima daripada pihak luar daripada entiti. Dalam mengenal pasti sama ada aliran masuk tunai daripada aset menjana tunai (atau kumpulan aset menjana tunai) adalah sebahagian besarnya tidak bergantung kepada aliran masuk tunai daripada aset menjana tunai (atau kumpulan aset menjana tunai) yang lain, entiti mengambil kira pelbagai faktor, termasuk bagaimana pengurusan:
- (a) memantau operasi entiti (seperti mengikut barisan produk, perniagaan, lokasi, daerah, atau kawasan serantau); atau
 - (b) membuat keputusan mengenai meneruskan atau melupuskan aset dan operasi entiti.
- 14.96 **Jika pasaran yang aktif wujud untuk output yang dihasilkan oleh aset menjana tunai atau kumpulan aset menjana tunai, aset atau kumpulan aset tersebut hendaklah dikenal pasti sebagai unit menjana tunai, walaupun sesetengah atau kesemua output tersebut digunakan secara dalaman. Jika aliran masuk tunai yang dijana oleh mana-mana aset menjana tunai atau unit menjana tunai terkesan akibat pindahan harga dalaman, entiti hendaklah menggunakan anggaran terbaik pihak pengurusan bagi harga masa hadapan yang boleh dicapai dalam keadaan transaksi tulus dengan menganggarkan:**
- (a) **Aliran masuk tunai masa hadapan yang digunakan untuk menentukan nilai sedang digunakan bagi aset atau unit menjana tunai aset tersebut; dan**
 - (b) **Aliran keluar tunai masa hadapan yang digunakan untuk menentukan nilai sedang digunakan sebarang aset atau unit menjana tunai yang lain yang terkesan akibat pindahan harga dalaman tersebut.**
- 14.97 Walaupun sebahagian daripada atau kesemua output yang dihasilkan oleh aset menjana tunai atau sekumpulan aset menjana tunai digunakan oleh unit lain dalam entiti (contohnya, produk pada peringkat pertengahan dalam proses pengeluaran), aset menjana tunai atau kumpulan aset menjana tunai ini membentuk unit menjana tunai yang berasingan jika entiti boleh menjual output tersebut dalam pasaran aktif. Ini kerana aset atau kumpulan aset ini boleh menjana aliran masuk tunai yang sebahagian besarnya tidak bergantung pada aliran masuk tunai daripada aset atau kumpulan aset yang lain. Penggunaan maklumat yang berdasarkan bajet kewangan/ramalan yang berkaitan dengan unit menjana tunai tersebut, atau sebarang aset atau unit menjana tunai yang lain yang terkesan akibat pindahan harga dalaman, entiti melaraskan maklumat ini jika harga pindahan dalaman tidak menggambarkan anggaran terbaik pihak pengurusan bagi harga masa hadapan yang boleh dicapai dalam transaksi tulus.

- 14.98 **Unit menjana tunai hendaklah dikenal pasti secara konsisten dari tempoh ke tempoh bagi aset atau jenis aset yang sama, melainkan perubahan tersebut mempunyai justifikasi.**
- 14.99 Jika entiti menentukan bahawa aset tergolong dalam unit menjana tunai yang berbeza daripada yang ada dalam tempoh sebelumnya, atau bahawa jenis aset yang digabungkan untuk unit menjana tunai aset telah berubah, Seksyen 14.137 memerlukan pendedahan mengenai unit menjana tunai jika kerugian penjejasan nilai diiktiraf atau dibalikkan untuk unit menjana tunai tersebut.

Amaun Boleh Pulih dan Amaun Bawaan Unit Menjana Tunai

- 14.100 Amaun boleh pulih unit menjana tunai ialah amaun yang lebih tinggi antara nilai saksama tolak kos untuk menjual dan nilai sedang digunakan. Bagi tujuan menentukan amaun boleh pulih unit menjana tunai, sebarang rujukan dalam Seksyen 14.37 - 14.75 kepada aset dibaca sebagai rujukan kepada unit menjana tunai.
- 14.101 **Amaun bawaan unit menjana tunai hendaklah ditentukan pada asas yang konsisten dengan cara amaun boleh pulih unit menjana tunai tersebut ditentukan.**
- 14.102 Amaun bawaan unit menjana tunai:
- (a) Termasuk amaun bawaan aset yang hanya dapat dikaitkan secara langsung, atau diperuntukkan pada asas yang munasabah dan konsisten, kepada, unit menjana tunai tersebut dan akan menjana aliran masuk tunai masa hadapan yang digunakan dalam menentukan nilai sedang digunakan unit menjana tunai tersebut; dan
 - (b) Tidak termasuk amaun bawaan bagi sebarang liabiliti yang diiktiraf, melainkan amaun boleh pulih unit menjana tunai tersebut tidak dapat ditentukan tanpa mengambil kira liabiliti ini.

Ini kerana nilai saksama tolak kos untuk menjual dan nilai sedang digunakan unit menjana tunai ditentukan tanpa mengambil kira aliran tunai yang berkait dengan aset yang bukan merupakan sebahagian daripada unit menjana tunai tersebut dan liabiliti yang telah diiktiraf (rujuk Seksyen 14.45 dan 14.61).

- 14.103 Apabila aset dikelompokkan untuk penaksiran kebolehpulihan, adalah penting untuk memasukkan dalam unit menjana tunai tersebut semua aset yang menjana, atau digunakan untuk menjana, aliran masuk tunai yang relevan. Jika tidak, unit menjana tunai tersebut mungkin kelihatan seperti boleh pulih sepenuhnya sedangkan hakikatnya, kerugian penjejasan nilai telah berlaku.

14.104 Seseengah liabiliti yang diiktiraf mungkin perlu diambil kira bagi menentukan amaun boleh pulih unit menjana tunai. Ini mungkin berlaku jika pelupusan unit menjana tunai memerlukan pembeli menanggung liabiliti tersebut. Dalam hal ini, nilai saksama tolak kos untuk menjual (atau anggaran aliran tunai yang akhirnya akan dilupuskan) unit menjana tunai tersebut ialah anggaran harga jualan bagi aset unit menjana tunai tersebut berserta liabiliti tersebut, tolak kos pelupusan. Bagi membuat perbandingan yang bermakna antara amaun bawaan unit menjana tunai tersebut dengan amaun boleh pulihnya, amaun bawaan liabiliti tersebut ditolak dalam menentukan nilai sedang digunakan unit menjana tunai tersebut dan amaun bawaannya.

14.105 Atas sebab praktikal, amaun boleh pulih unit menjana tunai ada kalanya ditentukan setelah mengambil kira:

- (a) aset yang bukan merupakan sebahagian daripada unit menjana tunai tersebut (contohnya, belum terima atau aset kewangan yang lain); atau
- (b) liabiliti yang telah diiktiraf (contohnya, belum bayar, pencen dan peruntukan lain).

Dalam kes tersebut, amaun bawaan unit menjana tunai tersebut ditingkatkan oleh amaun bawaan aset tersebut dan dikurangkan oleh amaun bawaan liabiliti tersebut.

Kerugian Penjejasan Nilai bagi Unit Menjana tunai

14.106 **Kerugian penjejasan nilai hendaklah diiktiraf bagi unit menjana tunai jika, dan hanya jika, amaun boleh pulih unit tersebut kurang daripada amaun bawaan unit tersebut. Kerugian penjejasan nilai tersebut hendaklah diperuntukkan bagi mengurangkan amaun bawaan aset menjana tunai dari unit menjana tunai tersebut secara pro rata, berdasarkan amaun bawaan setiap aset dalam unit tersebut. Pengurangan dalam amaun bawaan ini hendaklah dianggap sebagai kerugian penjejasan nilai atas setiap satu aset dan diiktiraf menurut Seksyen 14.86.**

14.107 **Dalam memperuntukkan kerugian penjejasan nilai menurut Seksyen 14.106, sesebuah entiti tidak boleh mengurangkan amaun bawaan aset bawah daripada yang tertinggi antara:**

- (a) Nilai saksama tolak kos untuk menjualnya (jika dapat ditentukan);
- (b) Nilai sedang digunakannya (jika dapat ditentukan); dan
- (c) Sifar.

Amaun kerugian penjejasan nilai yang sebaliknya, telah diperuntukkan kepada aset tersebut hendaklah diperuntukkan secara pro rata kepada aset menjana tunai yang lain dalam unit tersebut.

- 14.108 **Jika aset tidak menjana tunai menyumbang kepada unit menjana tunai, sebahagian amaun bawaan aset tidak menjana tunai tersebut hendaklah diperuntukkan kepada amaun bawaan unit menjana tunai tersebut sebelum amaun boleh pulih unit menjana tunai tersebut dianggarkan. Amaun bawaan aset tidak menjana tunai tersebut hendaklah menggambarkan sebarang kerugian penjejasan nilai pada tarikh pelaporan yang telah ditentukan di bawah keperluan Seksyen ini.**
- 14.109 Jika amaun boleh pulih bagi setiap satu aset menjana tunai tidak dapat ditentukan (rujuk Seksyen 14.92):
- (a) Kerugian penjejasan nilai diiktiraf bagi aset tersebut jika amaun bawaannya lebih besar daripada yang mana lebih tinggi antara nilai saksama tolak kos untuk menjual dan keputusan daripada prosedur peruntukan yang diterangkan dalam Seksyen 14.106 - 14.108; dan
 - (b) Tiada kerugian penjejasan nilai diiktiraf bagi aset tersebut jika unit menjana tunai yang berkaitan tidak terjejas. Ini terpakai walaupun nilai saksama tolak kos untuk menjual aset tersebut kurang daripada amaun bawaannya.
- 14.110 Dalam sesetengah kes, aset tidak menjana tunai menyumbang kepada unit menjana tunai. Seksyen ini menghendaki supaya, jika unit menjana tunai yang tertakluk kepada ujian penjejasan nilai mengandungi aset tidak menjana tunai, aset tidak menjana tunai tersebut diuji untuk penjejasan nilai. Selepas ujian penjejasan nilai dijalankan, sebahagian amaun bawaan aset tidak menjana tunai itu dimasukkan dalam amaun bawaan unit menjana tunai tersebut. Bahagian amaun bawaan ini menggambarkan setakat mana potensi perkhidmatan aset tidak menjana tunai yang menyumbang kepada unit menjana tunai tersebut. Sebarang kerugian penjejasan nilai bagi unit menjana tunai tersebut kemudiannya diagihkan secara pro rata kepada semua aset menjana tunai dalam unit menjana tunai berkenaan, tertakluk kepada had dalam Seksyen 14.107. Aset tidak menjana tunai tersebut tidak tertakluk kepada kerugian penjejasan nilai selanjutnya melebihi kerugian penjejasan nilai yang telah ditentukan.
- 14.111 Apabila aset menyediakan potensi perkhidmatan kepada satu atau lebih aktiviti yang menjana tunai, tetapi bukan untuk aktiviti yang tidak menjana tunai, entiti boleh merujuk piawaian perakaunan antarabangsa dan nasional yang relevan berkaitan keadaan tersebut.
- 14.112 **Setelah keperluan dalam Seksyen 14.106 - 14.108 diguna pakai, liabiliti hendaklah diiktiraf untuk sebarang baki amaun kerugian penjejasan nilai bagi unit menjana tunai jika, dan hanya jika, pengiktirafan tersebut dikehendaki oleh Seksyen lain.**

Menarik Balik Kerugian Penjejasan Nilai

- 14.113 Seksyen 14.113 – 14.123 menyatakan keperluan untuk menimbalkan balik kerugian penjejasan nilai berbalik bagi aset yang diiktiraf dalam tempoh terdahulu. Keperluan ini menggunakan istilah “sesuatu aset”, tetapi turut terpakai untuk setiap satu aset atau unit menjana tunai. Keperluan tambahan bagi setiap satu aset dinyatakan dalam Seksyen 14.125 - 14.127 dan, bagi unit menjana tunai, dalam perenggan 14.129 dan 14.131.
- 14.114 **Entiti hendaklah, pada setiap tarikh pelaporan, menaksir sama ada terdapat sebarang petunjuk bahawa kerugian penjejasan nilai yang diiktiraf dalam tempoh terdahulu bagi sesuatu aset tidak lagi wujud atau mungkin telah berkurang. Jika sebarang petunjuk wujud, entiti hendaklah menganggarkan amaun boleh pulih aset tersebut.**
- 14.115 **Dalam menaksir sama ada terdapat sebarang petunjuk bahawa kerugian penjejasan nilai bagi aset yang diiktiraf dalam tempoh terdahulu tidak lagi wujud atau mungkin telah berkurang, entiti hendaklah mempertimbangkan sekurang-kurangnya petunjuk seperti dalam Seksyen 14.24 dan 14.26.**
- 14.116 Senarai dalam Seksyen 14.25 dan 14.26 adalah tidak terhad. Entiti boleh mengenal pasti petunjuk lain bagi penarikbalikan kerugian penjejasan nilai yang juga menghendaki entiti tersebut menganggarkan semula amaun boleh pulih aset. Sebagai contoh, mana-mana satu daripada yang berikut boleh menjadi petunjuk bahawa kerugian penjejasan nilai boleh berbalik:
- (a) Kenaikan yang signifikan dalam nilai pasaran aset; atau
 - (b) Kenaikan jangka panjang yang signifikan dalam permintaan atau keperluan terhadap perkhidmatan yang disediakan oleh aset.
- 14.117 Komitmen untuk menghentikan atau menyusun semula operasi dalam tempoh terdekat merupakan petunjuk penarikbalikan kerugian penjejasan nilai ke atas aset yang dimiliki oleh operasi, apabila komitmen tersebut menyebabkan perubahan jangka panjang yang signifikan, dengan kesan positif ke atas entiti, setakat atau cara penggunaan aset tersebut. Keadaan apabila komitmen tersebut boleh menjadi petunjuk bagi penarikbalikan penjejasan nilai pada kebiasaannya berkait dengan kes apabila penghentian atau penyusunan semula operasi dijangka akan mewujudkan peluang untuk meningkatkan penggunaan aset. Sebagai contoh, sebuah mesin x-ray kurang digunakan oleh klinik yang diuruskan oleh hospital, dan hasil daripada penyusunan semula, ia dijangka akan dipindahkan ke jabatan radiologi utama hospital tersebut dan ternyata ia akan digunakan dengan lebih kerap. Dalam kes tersebut, komitmen untuk menghentikan atau menyusun semula operasi klinik boleh menjadi petunjuk bahawa kerugian penjejasan nilai yang diiktiraf untuk aset dalam tempoh sebelumnya mungkin perlu dibalikkan.

14.118 Jika terdapat petunjuk bahawa kerugian penjejasan nilai bagi aset yang diiktiraf mungkin tidak lagi wujud atau telah berkurang, ini mungkin menunjukkan bahawa:

- (a) baki usia guna;
- (b) kaedah susut nilai (pelunasan); atau
- (c) nilai sisa

perlu dikaji semula dan dilaraskan menurut Seksyen yang terpakai bagi aset berkenaan, walaupun tiada kerugian penjejasan nilai berbalik untuk aset tersebut.

14.119 Kerugian penjejasan nilai yang diiktiraf dalam tempoh sebelumnya bagi aset hendaklah dibalikkan, jika dan hanya jika terdapat perubahan dalam anggaran yang digunakan bagi menentukan amaun boleh pulih aset sejak kerugian penjejasan nilai terakhir diiktiraf. Jika keadaan ini berlaku, amaun bawaan bagi aset, hendaklah, ditambah kepada amaun boleh pulihnya, kecuali seperti diterangkan dalam Seksyen 14.101. Kenaikan tersebut merupakan penarikbalikan kerugian penjejasan nilai.

14.120 Penarikbalikan kerugian penjejasan nilai menggambarkan pertambahan dalam anggaran potensi perkhidmatan sesuatu aset, sama ada daripada penggunaan atau jualan, sejak dari tarikh terakhir entiti mengiktiraf kerugian penjejasan nilai bagi aset tersebut oleh entiti. Seksyen 14.138 menghendaki entiti mengenal pasti perubahan dalam anggaran yang menyebabkan pertambahan dalam anggaran potensi perkhidmatan. Contoh bagi perubahan dalam anggaran termasuk:

- (a) Perubahan dalam asas bagi amaun boleh pulih (iaitu, sama ada amaun boleh pulih dibuat berasaskan nilai saksama tolak kos untuk menjual atau nilai sedang digunakan);
- (b) Perubahan dalam anggaran komponen nilai sedang digunakan apabila amaun boleh pulih dibuat berasaskan nilai sedang digunakan; atau
- (c) Perubahan dalam anggaran bagi komponen nilai saksama tolak kos untuk menjual apabila amaun boleh pulih dibuat berasaskan nilai saksama tolak kos untuk menjual.

14.121 Pertambahan amaun bawaan bagi aset yang berpunca daripada penarikbalikan kerugian penjejasan nilai tidak boleh melebihi amaun bawaan yang telah ditentukan (setelah ditolak susut nilai atau pelunasan) jika tiada kerugian penjejasan nilai diiktiraf bagi aset dalam tempoh sebelumnya.

- 14.122 Nilai sedang digunakan aset menjana tunai mungkin menjadi lebih besar daripada amaun bawaan aset tersebut kerana nilai kini aliran masuk tunai masa hadapan meningkat apabila ia semakin menghampiri tempoh akhir unjuran aliran tunai. Walau bagaimanapun, potensi perkhidmatan aset tersebut tidak meningkat. Oleh itu, kerugian penjejasan nilai tidak dibalikkan hanya disebabkan peredaran masa (kadangkala dipanggil perungkaian diskaun) walaupun amaun boleh pulih aset tersebut menjadi lebih besar daripada amaun bawaannya.
- 14.123 **Penarikbalikan kerugian penjejasan nilai bagi aset hendaklah diiktiraf serta merta dalam lebihan atau kurangan.**
- 14.124 **Selepas penarikbalikan kerugian penjejasan nilai diiktiraf, caj susut nilai (pelunasan) bagi aset hendaklah dilaraskan pada masa hadapan bagi memperuntukkan amaun bawaan aset yang disemak semula, tolak nilai sisanya (jika ada), secara sistematik sepanjang baki usia gunanya.**

Menarik Balik Kerugian Penjejasan Nilai bagi Setiap Satu Aset

- 14.125 **Peningkatan dalam amaun bawaan sesuatu aset menjana tunai yang berpunca daripada penarikbalikan kerugian penjejasan nilai tidak boleh melebihi amaun bawaan yang mungkin ditentukan (bersih daripada pelunasan atau susut nilai) jika tiada kerugian penjejasan nilai diiktiraf bagi aset tersebut pada tahun-tahun sebelumnya.**
- 14.126 Sebarang peningkatan dalam amaun bawaan sesuatu aset menjana tunai yang melebihi amaun bawaan yang mungkin ditentukan (bersih daripada pelunasan atau susut nilai) jika tiada kerugian penjejasan nilai diiktiraf bagi aset tersebut pada tahun-tahun sebelumnya merupakan penilaian semula. Dalam perakaunan untuk penilaian semula tersebut, entiti mengguna pakai Seksyen yang terpakai untuk aset tersebut.
- 14.127 **Penarikbalikan kerugian penjejasan nilai bagi sesuatu aset hendaklah diiktiraf serta-merta dalam lebihan atau kurangan.**
- 14.128 **Selepas penarikbalikan kerugian penjejasan nilai diiktiraf, caj susut nilai (pelunasan) bagi aset tersebut hendaklah dilaraskan pada masa hadapan bagi memperuntukkan amaun bawaan aset yang disemak semula, tolak nilai sisanya (jika ada), secara sistematik sepanjang baki usia gunanya.**

Menarik Balik Kerugian Penjejasan Nilai bagi Unit Menjana Tunai

- 14.129 **Penarikbalikan kerugian penjejasan nilai bagi unit menjana tunai hendaklah diperuntukkan kepada aset menjana tunai unit tersebut secara pro rata berdasarkan amaun bawaan aset tersebut. Peningkatan dalam amaun bawaan ini hendaklah dianggap sebagai penarikbalikan kerugian penjejasan nilai bagi setiap satu aset dan diiktiraf menurut perenggan ini. Tiada amaun penarikbalikan tersebut boleh diperuntukkan kepada aset tidak menjana tunai yang menyumbang potensi perkhidmatan kepada unit menjana tunai.**

14.130 Dalam memperuntukkan penarikbalikan kerugian penjejasan nilai bagi unit menjana tunai menurut Seksyen 14.129, amaun bawaan aset tidak boleh ditingkatkan melebihi amaun yang lebih rendah antara:

- (a) Amaun boleh pulihnya (jika dapat ditentukan); dan**
- (b) Amaun bawaan yang mungkin ditentukan (bersih daripada pelunasan atau susut nilai) jika tiada kerugian penjejasan nilai diiktiraf bagi aset tersebut dalam tempoh terdahulu.**

Amaun penarikbalikan kerugian penjejasan nilai yang jika tidak, diperuntukkan kepada aset menjana tunai tersebut hendaklah diperuntukkan secara pro rata kepada aset lain dalam unit tersebut.

Penentuan Semula Aset

14.131 Penentuan semula aset daripada aset menjana tunai kepada aset tidak menjana tunai, atau daripada aset tidak menjana tunai kepada aset menjana tunai hanya akan berlaku apabila terdapat bukti yang jelas bahawa penentuan semula tersebut adalah wajar dilakukan. Penentuan semula, dengan sendirinya tidak semestinya mencetuskan ujian penjejasan nilai atau penarikbalikan kerugian penjejasan nilai. Sebaliknya, petunjuk bagi ujian penjejasan nilai atau penarikbalikan kerugian penjejasan nilai yang wujud daripada, sekurang-kurangnya, petunjuk yang disenaraikan berkaitan dengan aset selepas penentuan semula dilakukan. Pada tarikh pelaporan berikutnya selepas penentuan semula, entiti hendaklah mengambil kira, sekurang-kurangnya, petunjuk yang disenaraikan dalam Seksyen 14.25 dan 14.26.

14.132 Terdapat keadaan apabila entiti mungkin membuat keputusan bahawa wajar untuk menentukan semula aset menjana tunai kepada aset tidak menjana tunai. Sebagai contoh, loji rawatan sisa industri telah dibina dengan tujuan utamanya merawat efluen sisa industri daripada unit perumahan sosial, dan tiada caj dikenakan. Unit perumahan sosial tersebut telah dirobuhkan, dan tapak tersebut akan dibangunkan untuk tujuan perindustrian dan perniagaan runcit. Telah ditetapkan bahawa pada masa hadapan, loji tersebut akan digunakan untuk merawat efluen sisa industri perindustrian pada kadar komersial. Berdasarkan keputusan ini, entiti membuat keputusan untuk mengelaskan semula loji rawatan efluen sisa industri ini sebagai aset menjana tunai.

Pendedahan

- 14.133 **Entiti hendaklah mendedahkan kriteria yang diwujudkan untuk membezakan aset menjana tunai daripada aset tidak menjana tunai.**
- 14.134 **Entiti hendaklah mendedahkan perkara berikut bagi setiap kelas aset mengikut kumpulan wang:**
- (a) **Amaun kerugian penjejasan nilai yang diiktiraf dalam lebih atau kurang dalam tempoh tertentu, dan barisan item dalam Penyata Prestasi Kewangan yang mengandungi kerugian penjejasan nilai tersebut; dan**
 - (b) **Amaun penarikbalikan kerugian penjejasan nilai yang diiktiraf dalam lebih atau kurang dalam tempoh tertentu, dan barisan item dalam Penyata Prestasi Kewangan yang mengandungi kerugian penjejasan nilai yang dibalikkan.**
- 14.135 Dalam sesetengah kes, mungkin tidak jelas sama ada matlamat utama pegangan aset adalah untuk menjana pulangan komersial. Pertimbangan tersebut diperlukan bagi menentukan sama ada sesuatu aset menjana tunai atau aset tidak menjana tunai. Seksyen 14.133 menghendaki kriteria yang digunakan untuk membezakan aset menjana tunai dan aset tidak menjana tunai didedahkan.
- 14.136 Kelas aset ialah sekumpulan aset yang mempunyai jenis atau fungsi yang serupa dalam operasi entiti dan ditunjukkan sebagai satu item bagi tujuan pendedahan dalam penyata kewangan.
- 14.137 Maklumat yang dikehendaki dalam Seksyen 14.134 boleh dibentangkan bersama dengan maklumat lain yang didedahkan untuk kelas aset. Sebagai contoh, maklumat ini boleh dimasukkan dalam penyesuaian amaun bawaan bagi hartanah, loji dan peralatan, pada awal dan akhir tempoh, seperti yang dikehendaki oleh Seksyen 12, Hartanah, Loji dan Peralatan.
- 14.138 **Entiti hendaklah mendedahkan perkara berikut bagi setiap pengiktirafan atau penarikbalikan kerugian penjejasan nilai yang material dalam tempoh tertentu mengikut kumpulan wang:**

Aset Tidak Menjana Tunai

- (a) **Peristiwa dan keadaan yang membawa kepada pengiktirafan atau penarikbalikan kerugian penjejasan nilai;**
- (b) **Amaun kerugian penjejasan nilai yang diiktiraf atau dibalikkan;**

- (c) Sifat aset;
- (d) Sama ada amaun boleh pulih aset ialah nilai saksama tolak kos untuk menjual atau nilai sedang digunakan;
- (e) Asas yang digunakan untuk menentukan nilai saksama tolak kos untuk menjual, apabila amaun boleh pulih ialah nilai saksama tolak kos untuk menjual (sebagai contoh nilai saksama telah ditentukan dengan merujuk kepada pasaran aktif); dan
- (f) Pendekatan yang digunakan untuk menentukan nilai sedang digunakan, apabila amaun boleh pulih ialah nilai sedang digunakan.

Aset Menjana Tunai Atau Unit Menjana Tunai

- (a) Peristiwa dan keadaan yang membawa kepada pengiktirafan atau penarikbalikan kerugian penjejasan nilai;
- (b) Amaun kerugian penjejasan nilai yang diiktiraf atau dibalikkan;
- (c) Sifat aset;
- (d) Bagi unit menjana tunai:
 - (i) Penerangan tentang unit menjana tunai tersebut (seperti sama ada ia merupakan barisan produk, loji, operasi perniagaan atau kawasan geografi);
 - (ii) Amaun kerugian penjejasan nilai yang diiktiraf atau dibalikkan mengikut kelas aset, berdasarkan format pelaporan entiti; dan
 - (iii) Jika pengagregatan aset untuk mengenal pasti unit menjana tunai telah berubah sejak anggaran terdahulu bagi amaun boleh pulih unit menjana tunai tersebut (jika ada), penerangan tentang kaedah semasa dan terdahulu untuk mengagregatkan aset tersebut serta sebab bagi perubahan cara kaedah unit menjana tunai yang telah dikenal pasti.
- (e) Sama ada amaun boleh pulih aset ialah nilai saksama tolak kos untuk menjual atau nilai sedang digunakan;
- (f) Asas yang digunakan untuk menentukan nilai saksama tolak kos untuk menjual, apabila amaun boleh pulih ialah nilai saksama tolak kos untuk menjual (sebagai contoh nilai saksama telah ditentukan dengan merujuk kepada pasaran aktif); dan

- (g) **Kadar diskaun yang digunakan dalam anggaran semasa dan terdahulu (jika ada) bagi nilai sedang digunakan apabila amaun boleh pulih ialah nilai sedang digunakan.**

14.139 Entiti hendaklah mendedahkan maklumat yang berikut untuk agregat kerugian penjejasan nilai dan agregat penarikbalikan kerugian penjejasan nilai yang diiktiraf dalam tempoh tertentu apabila tiada maklumat didedahkan menurut Seksyen 14.137:

- (a) **Kelas utama aset yang terkesan dengan kerugian penjejasan nilai (dan kelas utama aset yang terkesan dengan penarikbalikan kerugian penjejasan nilai); dan**
- (b) **Peristiwa dan keadaan penting yang menjurus kepada pengiktirafan kerugian penjejasan nilai dan penarikbalikan kerugian penjejasan nilai.**

14.140 Entiti digalakkan supaya mendedahkan andaian penting yang digunakan untuk menentukan amaun boleh pulih aset dalam tempoh tertentu. Walau bagaimanapun, Seksyen 14.141 menghendaki entiti mendedahkan maklumat tentang anggaran yang digunakan untuk mengukur amaun boleh pulih unit menjana tunai apabila aset tak ketara yang mempunyai usia guna tidak dapat ditentukan dimasukkan dalam amaun bawaan unit tersebut.

Pendedahan Anggaran yang Digunakan untuk Mengukur Amaun Boleh Pulih bagi Unit Menjana Tunai yang Mengandungi Aset Tak Ketara Dengan Usia Guna Tidak Dapat Ditentukan

14.141 Entiti hendaklah mendedahkan maklumat yang dikehendaki oleh (a) hingga (e) untuk setiap unit menjana tunai yang amaun bawaan aset tak ketara dengan usia guna tidak dapat ditentukan yang diperuntukkan kepada unit tersebut adalah signifikan berbanding dengan jumlah amaun bawaan entiti bagi aset tak ketara dengan usia guna tidak dapat ditentukan:

- (a) **Amaun bawaan aset tak ketara dengan usia guna tidak dapat ditentukan yang diperuntukkan kepada unit tersebut;**
- (b) **Asas amaun boleh pulih unit tersebut telah ditentukan (iaitu nilai sedang digunakan atau nilai saksama tolak kos untuk menjual);**
- (c) **Jika amaun boleh pulih unit tersebut berdasarkan nilai sedang digunakan:**
 - (i) **Penerangan tentang setiap andaian utama yang digunakan oleh pihak pengurusan sebagai asas unjuran aliran tunainya bagi tempoh yang meliputi bajet/ramalan terkini. Andaian utama ialah andaian yang terhadapnya amaun boleh pulih unit tersebut paling sensitif;**

- (ii) **Penerangan tentang pendekatan pihak pengurusan dalam menentukan nilai yang diberikan kepada setiap andaian utama, sama ada nilai tersebut menggambarkan pengalaman lalu atau, jika sesuai, konsisten dengan sumber maklumat luar, dan, jika tidak, bagaimana dan mengapa ia berbeza daripada pengalaman lalu atau sumber maklumat luar;**
 - (iii) **Tempoh unjuran aliran tunai berdasarkan bajet/ramalan kewangan yang diluluskan oleh pihak pengurusan dan, apabila tempoh melebihi lima tahun digunakan untuk unit menjana tunai, penjelasan tentang kewajaran tempoh yang lebih panjang diperlukan;**
 - (iv) **Kadar pertumbuhan yang digunakan untuk mengekstrapolasi unjuran aliran tunai melebihi tempoh yang diliputi oleh bajet/ramalan terkini, dan justifikasi penggunaan sebarang kadar pertumbuhan yang melebihi kadar purata pertumbuhan jangka panjang bagi produk, industri, atau negara sesuatu entiti beroperasi, atau pasaran yang untuknya unit tersebut dikhususkan; dan**
 - (v) **Kadar diskaun yang terpakai untuk unjuran aliran tunai tersebut.**
- (d) **Jika amaun boleh pulih unit tersebut adalah berdasarkan nilai saksama tolak kos untuk menjual, metodologi yang digunakan untuk menentukan nilai saksama tolak kos untuk menjual. Jika nilai saksama tolak kos untuk menjual tidak ditentukan menggunakan harga pasaran yang diperhatikan bagi unit tersebut, maklumat berikut juga hendaklah didedahkan:**
- (i) **Penerangan tentang andaian utama yang digunakan oleh pihak pengurusan sebagai asas penentuan bagi nilai saksama tolak kos untuk menjual. Andaian utama ialah andaian yang paling sensitif terhadap amaun boleh pulih unit tersebut;**
 - (ii) **Penerangan tentang pendekatan pihak pengurusan dalam menentukan nilai yang diberikan kepada setiap andaian utama, sama ada nilai tersebut menggambarkan pengalaman lalu atau, jika sesuai, konsisten dengan sumber maklumat luar, dan, jika tidak, bagaimana dan mengapa ia berbeza daripada pengalaman lalu atau sumber maklumat luar tersebut.**

Jika nilai saksama tolak kos untuk menjual ditentukan dengan menggunakan unjuran aliran tunai terdiskaun, maklumat berikut juga hendaklah didedahkan:

- (iii) **Tempoh unjuran aliran tunai yang disediakan oleh pihak pengurusan;**

- (iv) **Kadar pertumbuhan yang digunakan untuk mengekstrapolasi unjuran aliran tunai; dan**
 - (v) **Kadar diskaun yang digunakan untuk unjuran aliran tunai tersebut.**
- (e) **Jika suatu perubahan yang munasabah mungkin berlaku dalam andaian utama yang telah digunakan oleh pihak pengurusan sebagai asas penentuan amaun boleh pulih unit tersebut yang menyebabkan amaun bawaan unit berkenaan melebihi amaun boleh pulihnya:**
- (i) **Amaun yang menyebabkan amaun boleh pulih unit tersebut akan melebihi amaun bawaannya;**
 - (ii) **Nilai diuntukkan kepada andaian utama tersebut; dan**
 - (iii) **Amaun yang nilainya diuntukkan kepada andaian utama tersebut mesti berubah, setelah mengambil kira sebarang kesan akibat perubahan tersebut terhadap pemboleh ubah lain yang digunakan untuk mengukur amaun boleh pulih, supaya amaun boleh pulih unit tersebut sama dengan amaun bawaannya.**
- 14.142 **Jika sebahagian atau kesemua amaun bawaan aset tak ketara dengan usia guna tidak dapat ditentukan diagihkan kepada unit menjana tunai berbilang, dan amaun yang diagihkan kepada setiap unit adalah tidak signifikan berbanding dengan jumlah amaun bawaan aset tak ketara dengan usia guna tidak dapat ditentukan bagi entiti tersebut, fakta tersebut hendaklah didedahkan bersama dengan amaun bawaan agregat bagi aset tak ketara dengan usia guna tidak dapat ditentukan yang diagihkan kepada unit menjana tunai berbilang tersebut. Selain itu, jika:**
- (a) **amaun boleh pulih bagi sebarang unit tersebut adalah berdasarkan andaian utama yang sama, dan**
 - (b) **amaun bawaan agregat bagi aset tak ketara dengan usia guna tidak dapat ditentukan yang diagihkan kepadanya adalah signifikan berbanding dengan jumlah amaun bawaan entiti bagi aset tak ketara dengan usia guna tidak dapat ditentukan, entiti hendaklah mendedahkan fakta tersebut, bersama dengan:**
 - (i) **Amaun bawaan agregat bagi aset tak ketara dengan usia guna tidak dapat ditentukan yang diagihkan kepada unit menjana tunai berbilang tersebut;**
 - (ii) **Penerangan tentang andaian utama tersebut;**

- (iii) Penerangan tentang pendekatan yang digunakan oleh pihak pengurusan dalam menentukan nilai yang diuntukkan kepada andaian utama tersebut, sama ada nilai tersebut menggambarkan pengalaman lalu atau, jika sesuai, konsisten dengan sumber maklumat luar, dan jika tidak, bagaimana dan mengapa ia berbeza daripada pengalaman lalu atau sumber maklumat luar;**
- (iv) Jika perubahan yang mungkin berlaku dalam andaian utama tersebut akan menyebabkan agregat amaun bawaan unit tersebut melebihi agregat amaun boleh pulihnya:**
 - a. Amaun bagi agregat amaun boleh pulih unit yang melebihi agregat amaun bawaannya;**
 - b. Nilai diuntukkan kepada andaian utama tersebut; dan**
 - c. Amaun yang nilainya diuntukkan diberikan kepada andaian utama tersebut mesti berubah, setelah mengambil kira sebarang kesan akibat perubahan tersebut terhadap pemboleh ubah lain yang digunakan untuk mengukur amaun boleh pulih, supaya amaun boleh pulih unit tersebut sama dengan agregat amaun bawaannya.**

14.143 Menurut Seksyen 14.42, kiraan terperinci terkini yang dibuat dalam tempoh sebelumnya bagi amaun boleh pulih unit menjana tunai, boleh dibawa ke hadapan dan digunakan dalam ujian penjejasan nilai bagi unit tersebut dalam tempoh semasa, dengan syarat kriteria yang ditetapkan dipenuhi. Apabila hal ini berlaku, maklumat bagi unit yang dimasukkan dalam pendedahan yang dikehendaki oleh Seksyen 14.141 dan 14.142, berkaitan dengan kiraan amaun boleh pulih yang dibawa ke hadapan tersebut.

Seksyen 15

Pertanian

Skop Seksyen

- 15.1 Seksyen ini adalah untuk menentukan pengolahan perakaunan dan pendedahan untuk aktiviti pertanian.
- 15.2 **Entiti yang menyediakan dan membentangkan penyata kewangan hendaklah mengguna pakai Seksyen ini untuk perkara berikut jika penyata kewangan itu berkaitan dengan aktiviti pertanian:**
- (a) **Aset biologi; dan**
 - (b) **Keluaran pertanian pada titik penuaian.**
- 15.3 Seksyen ini tidak terpakai bagi:
- (a) Tanah yang berkaitan dengan aktiviti pertanian (rujuk Seksyen 13, Hartanah Pelaburan dan Seksyen 12, Hartanah, Loji dan Peralatan);
 - (b) Tumbuhan penghasil berkaitan dengan aktiviti pertanian (rujuk Seksyen 12, Hartanah, Loji dan Peralatan). Walau bagaimanapun, Seksyen ini terpakai kepada keluaran pertanian daripada tumbuhan penghasil tersebut;
 - (c) Aset tak ketara yang berkaitan dengan aktiviti pertanian (rujuk Seksyen 17, Aset Tak Ketara); dan
 - (d) Aset biologi yang dipegang untuk penyediaan atau pembekalan perkhidmatan.
- 15.4 Aset biologi digunakan dalam pelbagai aktiviti yang dijalankan oleh entiti. Apabila aset biologi digunakan untuk penyelidikan, pendidikan, pengangkutan, rekreasi, atau dalam apa-apa aktiviti lain yang bukan aktiviti pertanian sebagaimana yang ditakrifkan dalam Seksyen 15.7, aset biologi tersebut tidak diakaunkan mengikut Seksyen ini. Jika aset biologi tersebut memenuhi takrifan bagi aset, Seksyen lain perlu dipertimbangkan dalam menentukan pengolahan perakaunan yang bersesuaian (contohnya, Seksyen 11, Inventori dan Seksyen 12, Hartanah, Loji dan Peralatan).

- 15.5 Seksyen ini digunakan untuk keluaran pertanian, iaitu produk yang dituai bagi aset biologi entiti, hanya pada titik penuaian. Selepas itu, Seksyen 11, Inventori, atau Seksyen lain yang bersesuaian, digunakan. Oleh itu, Seksyen ini tidak membincangkan pemprosesan keluaran pertanian selepas penuaian; sebagai contoh, pemprosesan buah sawit menjadi minyak oleh peladang yang telah menanam buah sawit itu. Walaupun pemprosesan itu mungkin merupakan lanjutan yang logik dan semula jadi kepada aktiviti pertanian, dan peristiwa yang berlaku mungkin mempunyai beberapa persamaan dengan transformasi biologi, pemprosesan tersebut tidak termasuk dalam takrifan aktiviti pertanian dalam Seksyen ini.
- 15.6 Jadual di bawah memberikan contoh aset biologi, keluaran pertanian, dan produk yang terhasil daripada pemprosesan selepas penuaian:

Aset biologi	Keluaran pertanian	Produk yang terhasil daripada pemprosesan selepas penuaian
Kambing	Daging	Daging cincang
Pokok dalam hutan ladang	Pokok yang ditebang	Balak, kayu
Tebu	Batang tebu yang ditebang	Gula
Lembu tenusu	Susu yang diperah	Keju
Kelapa sawit	Buah sawit yang dipetik	Minyak masak
Pokok teh	Daun teh yang dipetik	Serbuk teh
Pokok getah	Susu getah yang diperah	Tayar, sarung tangan
Pokok buah-buahan	Buah-buahan yang dipetik	Buah-buahan yang diproses

Takrif

- 15.7 **Istilah berikut digunakan dalam Seksyen ini dengan maksud yang dinyatakan:**
- (a) **Aktiviti pertanian** ialah pengurusan transformasi biologi dan penuaian aset biologi oleh entiti untuk:
- (i) **Penjualan;**
 - (ii) **Pengagihan tanpa caj atau dengan caj nominal; atau**

- (iii) **Penukaran kepada keluaran pertanian atau kepada aset biologi lain untuk penjualan atau untuk pengagihan tanpa caj atau dengan caj nominal.**
- (b) **Aset biologi ialah haiwan atau tumbuh-tumbuhan hidup.**
- (c) **Keluaran pertanian ialah keluaran yang dituai bagi aset biologi entiti.**
- (d) **Kos untuk menjual ialah kos tambahan yang berkaitan secara langsung dengan pelupusan aset, tidak termasuk kos kewangan dan cukai pendapatan. Pelupusan boleh berlaku melalui penjualan atau melalui pengedaran tanpa caj atau dengan caj nominal.**
- (e) **Penuaian ialah pemisahan keluaran daripada aset biologi atau pemberhentian proses hidup aset biologi.**
- (f) **Sekumpulan aset biologi ialah gabungan haiwan atau tumbuh-tumbuhan hidup yang serupa.**
- (g) **Transformasi biologi terdiri daripada proses pertumbuhan, pemerosotan, pengeluaran, dan pembiakan yang menyebabkan perubahan kualitatif atau kuantitatif pada aset biologi.**
- (h) **Tumbuhan penghasil ialah tumbuhan hidup yang:

 - (i) **Digunakan dalam pengeluaran dan pembekalan keluaran pertanian;**
 - (ii) **Dijangka menghasilkan keluaran lebih dari satu tempoh; dan**
 - (iii) **Mempunyai kemungkinan besar ia tidak akan dijual sebagai keluaran pertanian, kecuali jualan skrap sampingan.****

15.8 Berikut adalah bukan tumbuhan penghasil:

- (a) Tumbuhan yang ditanam untuk dituai sebagai keluaran pertanian. Contohnya, pokok yang ditanam untuk dijadikan sebagai kayu balak;
- (b) Tumbuhan yang ditanam untuk menghasilkan keluaran pertanian apabila terdapat kemungkinan yang sangat rendah bahawa entiti itu juga akan menuai dan menjual tumbuhan tersebut sebagai keluaran pertanian, selain dari jualan skrap sampingan. Contohnya, pokok yang ditanam untuk kedua-dua buah dan daunnya; dan
- (c) Tanaman kontan seperti jagung dan gandum.

- 15.9 Apabila tumbuhan penghasil tidak lagi digunakan untuk menghasilkan keluaran, ia mungkin ditebang dan dijual sebagai skrap. Contohnya, batang kelapa sawit yang berusia 25 tahun digunakan sebagai perabot. Jualan skrap sampingan seperti itu tidak menghalang tumbuhan tersebut daripada memenuhi definisi tumbuhan penghasil.
- 15.10 Keluaran yang tumbuh daripada tumbuhan penghasil adalah aset biologi.
- 15.11 Aktiviti pertanian meliputi pelbagai jenis aktiviti. Contohnya, menternak haiwan ternakan, perhutanan, tanaman tahunan atau tanaman saka, mengusahakan kebun dan ladang, florikultur dan akuakultur (termasuk ternakan ikan). Ciri-ciri umum tertentu wujud dalam kepelbagaian ini:
- (a) *Kemampuan untuk berubah*. Haiwan dan tumbuh-tumbuhan hidup berupaya mengalami transformasi biologi;
 - (b) *Mengurus perubahan*. Pengurusan memudahkan transformasi biologi dengan meningkatkan, atau sekurang-kurangnya menstabilkan keadaan yang perlu bagi membolehkan proses itu berlaku (contohnya, tahap nutrien, kelembapan, suhu, kesuburan, dan cahaya). Pengurusan tersebut membezakan aktiviti pertanian daripada beberapa aktiviti lain. Contohnya, peneuaian daripada sumber yang tidak terurus (seperti memancing di lautan dan penebangan hutan) bukanlah aktiviti pertanian; dan
 - (c) *Mengukur perubahan*. Perubahan dalam kualiti (contohnya, merit genetik, ketumpatan, kematangan, lapisan lemak, kandungan protein, dan kekuatan gentian) atau kuantiti (contohnya, baka, berat, meter padu, panjang atau diameter gentian, dan bilangan tunas) yang disebabkan oleh transformasi biologi atau peneuaian diukur dan dipantau sebagai fungsi pengurusan rutin.
- 15.12 Transformasi biologi menyebabkan terhasilnya beberapa perkara berikut:
- (a) Perubahan aset melalui:
 - (i) pertumbuhan (peningkatan kuantiti atau penambahbaikan kualiti haiwan atau tumbuhan);
 - (ii) pemerosotan (pengurangan kuantiti atau penurunan kualiti haiwan atau tumbuhan); atau
 - (iii) pembiakan (pewujudan haiwan atau tumbuh-tumbuhan hidup yang lain); atau
 - (b) Penghasilan keluaran pertanian seperti susu getah, daun teh, bulu, dan susu.

Pengiktirafan dan Pengukuran

- 15.13 **Entiti hendaklah mengiktiraf aset biologi atau keluaran pertanian apabila, dan hanya apabila:**
- (a) **Entiti mengawal aset itu akibat peristiwa lampau;**
 - (b) **Terdapat kemungkinan bahawa manfaat ekonomi masa hadapan atau potensi perkhidmatan yang dikaitkan dengan aset itu akan mengalir kepada entiti berkenaan dan/atau penerima manfaat menurut hukum syarak; dan**
 - (c) **Nilai saksama atau kos aset yang boleh diukur dengan munasabah.**
- 15.14 Nilai saksama sesuatu aset adalah berdasarkan kepada lokasi dan keadaan semasanya. Hasilnya, sebagai contoh, nilai saksama lembu di ladang ialah harga lembu itu dalam pasaran yang relevan tolak kos pengangkutan dan kos lain untuk membawa lembu itu sama ada ke pasaran itu atau ke lokasi tempat lembu itu akan diedarkan, tanpa caj atau dengan caj yang nominal.
- 15.15 Dalam aktiviti pertanian, kawalan boleh dibuktikan. Sebagai contoh, pemilikan sah lembu dan penjenamaan atau selainnya penandaan lembu itu pada masa pemerolehan, kelahiran, atau penyapihan. Manfaat masa hadapan atau potensi perkhidmatan biasanya dinilai dengan mengukur sifat fizikal yang ketara.
- 15.16 **Aset biologi hendaklah diukur pada pengiktirafan awal dan pada setiap tarikh pelaporan pada nilai saksamanya tolak kos untuk menjual, kecuali untuk kes yang dinyatakan dalam Seksyen 15.34 apabila nilai saksama tidak boleh diukur dengan munasabah.**
- 15.17 **Jika entiti memperoleh aset biologi melalui transaksi bukan pertukaran, aset biologi tersebut diukur pada pengiktirafan awal dan pada setiap tarikh pelaporan mengikut Seksyen 15.16.**
- 15.18 **Keluaran pertanian yang dituai daripada aset biologi entiti hendaklah diukur pada nilai saksama tolak kos untuk menjual pada titik tuaian. Pengukuran seumpama itu ialah kos pada tarikh tersebut, apabila menggunakan Seksyen 11, Inventori, atau Seksyen lain yang terpakai.**
- 15.19 Penentuan nilai saksama untuk aset biologi atau keluaran pertanian boleh dipermudahkan dengan cara mengumpulkan aset biologi atau keluaran pertanian mengikut beberapa sifat yang ketara; contohnya, mengikut umur atau kualiti. Entiti memilih sifat yang bersamaan dengan sifat yang digunakan dalam pasaran sebagai asas bagi penentuan harga.

- 15.20 Entiti biasanya mengikat kontrak untuk menjual aset biologi atau keluaran pertanian mereka pada masa akan datang. Harga kontrak tidak semestinya relevan dalam menentukan nilai saksama, kerana nilai saksama mencerminkan pasaran semasa apabila pembeli dan penjual yang bersedia akan memulakan transaksi. Akibatnya, nilai saksama aset biologi atau keluaran pertanian tidak diselaraskan kerana wujudnya kontrak. Dalam sesetengah kes, kontrak bagi penjualan aset biologi atau keluaran pertanian dalam transaksi pertukaran mungkin merupakan kontrak yang membebankan, sebagaimana yang ditakrifkan dalam Seksyen Peruntukan, Liabiliti Luar Jangka & Aset Luar Jangka. Seksyen Peruntukan, Liabiliti Luar Jangka & Aset Luar Jangka terpakai bagi kontrak yang membebankan.
- 15.21 Jika pasaran aktif wujud untuk aset biologi atau keluaran pertanian di lokasi dan dalam keadaannya sekarang, harga disebut dalam pasaran itu merupakan asas yang sesuai untuk menentukan nilai saksama aset tersebut. Jika entiti mempunyai akses kepada pasaran aktif yang berbeza, entiti boleh menggunakan harga yang paling relevan. Misalnya, jika entiti mempunyai akses kepada dua pasaran aktif, entiti akan menggunakan harga sedia ada dalam pasaran yang dijangka akan digunakan.
- 15.22 Jika pasaran aktif tidak wujud, entiti menggunakan satu atau lebih daripada pendekatan yang berikut, jika ada, untuk menentukan nilai saksama:
- (a) Harga transaksi pasaran terkini, dengan syarat bahawa tidak ada perubahan keadaan ekonomi yang ketara antara tarikh transaksi itu dengan tarikh pelaporan;
 - (b) Harga pasaran bagi aset yang serupa dengan pelarasan untuk mencerminkan perbezaan; dan
 - (c) Penanda aras sektor, seperti nilai sebuah kebun yang dinyatakan bagi setiap busyel atau hektar, dan nilai lembu dinyatakan bagi setiap kilogram daging.
- 15.23 Dalam sesetengah kes, sumber maklumat yang disenaraikan dalam Seksyen 15.22 mungkin menunjukkan kesimpulan yang berbeza tentang nilai saksama bagi aset biologi atau keluaran pertanian. Entiti mempertimbangkan alasan bagi perbezaan tersebut untuk mendapatkan anggaran nilai saksama yang paling boleh dipercayai dalam julat anggaran munasabah yang kecil.
- 15.24 Dalam sesetengah keadaan, harga atau nilai ditentukan pasaran mungkin tidak tersedia untuk aset biologi dalam keadaannya sekarang. Dalam keadaan ini, entiti menggunakan nilai kini bagi aliran tunai bersih dijangka daripada aset yang didiskaunkan pada kadar ditentukan pasaran semasa untuk menentukan nilai saksama.

- 15.25 Objektif pengiraan nilai kini bagi aliran tunai bersih dijangka adalah untuk menentukan nilai saksama aset biologi di lokasi dan dalam keadaannya sekarang. Entiti mempertimbangkan perkara ini untuk menentukan kadar diskaun yang sesuai digunakan dan untuk menganggarkan aliran tunai bersih dijangka. Bagi menentukan nilai kini aliran tunai bersih dijangka, entiti mengambil kira aliran tunai bersih yang akan dijana oleh aset seperti jangkaan peserta pasaran dalam pasarannya yang paling relevan.
- 15.26 Entiti tidak mengambil kira sebarang aliran tunai untuk membiayai aset, cukai, atau mewujudkan semula aset biologi selepas penuaian (contohnya, kos penanaman semula pokok di hutan ladang selepas penuaian).
- 15.27 Dalam memersetujui harga transaksi tulus, pembeli dan penjual yang berpengetahuan dan bersedia akan mempertimbangkan kemungkinan adanya variasi dalam aliran tunai. Pada kebiasaannya, nilai saksama menggambarkan kemungkinan adanya variasi sedemikian. Oleh itu, entiti menggabungkan jangkaan tentang kemungkinan adanya variasi dalam aliran tunai ke dalam sama ada aliran tunai dijangka, atau kadar diskaun, atau gabungan kedua-duanya. Dalam menentukan kadar diskaun, entiti menggunakan andaian yang konsisten dengan andaian yang digunakan untuk menganggarkan aliran tunai dijangka, bagi mengelakkan kesan daripada pengiraan dua kali atau pengabaian sesetengah andaian.
- 15.28 Kos mungkin hampir sama dengan nilai saksama, terutamanya apabila:
- (a) Berlaku sedikit transformasi biologi sejak kos awal ditanggung (contohnya, bagi benih pokok buah-buahan yang baru ditanam sebelum tarikh pelaporan atau ternakan yang baharu diperoleh); atau
 - (b) Impak transformasi biologi terhadap harga tidak dijangka menjadi material (contohnya, untuk pertumbuhan awal dalam kitaran pengeluaran ladang jati selama 10 tahun).
- 15.29 Aset biologi lazimnya, secara fizikal melekat pada tanah (contohnya, pokok di perladangan hutan). Pasaran berasingan mungkin tidak ada bagi aset biologi yang melekat pada tanah tetapi pasaran aktif mungkin wujud bagi aset gabungan, iaitu aset biologi, tanah asal, dan pembaikan tanah, sebagai satu pakej. Entiti boleh menggunakan maklumat tentang aset gabungan untuk menentukan nilai saksama bagi aset biologi itu. Misalnya, nilai saksama tanah asal dan pembaikan tanah boleh ditolak daripada nilai saksama aset gabungan untuk mendapatkan nilai saksama aset biologi.

Laba dan Rugi

- 15.30 **Laba atau rugi yang timbul pada pengiktirafan awal aset biologi pada nilai saksama tolak kos untuk menjual dan daripada perubahan pada nilai saksama tolak kos untuk menjual aset biologi hendaklah dimasukkan dalam lebihan atau kurangan bagi tempoh berlaku.**

- 15.31 Rugi mungkin berlaku pada pengiktirafan awal kerana kos untuk menjual aset biologi perlu ditolak dalam menentukan nilai saksama tolak kos untuk menjual. Laba mungkin berlaku daripada pengiktirafan awal sesuatu aset biologi yang baru diperolehi tanpa kos. Contohnya, apabila anak lembu dilahirkan.
- 15.32 **Laba atau rugi yang berlaku pada pengiktirafan awal keluaran pertanian pada nilai saksama tolak kos untuk menjual hendaklah dimasukkan dalam lebihan atau kurangan bagi tempoh berlakunya laba atau rugi tersebut.**
- 15.33 Laba atau rugi mungkin berlaku pada pengiktirafan awal keluaran pertanian akibat penuaian.

Ketidakupayaan Mengukur Nilai Saksama Dengan Munasabah

- 15.34 **Terdapat anggapan bahawa nilai saksama boleh diukur dengan munasabah untuk aset biologi. Walau bagaimanapun, anggapan tersebut hanya boleh disangkal pada pengiktirafan awal aset biologi apabila harga atau nilai yang ditentukan pasaran tiada, dan apabila ditentukan dengan jelas bahawa anggaran alternatif nilai saksama tidak boleh dipercayai. Dalam kes sedemikian, aset biologi tersebut hendaklah diukur pada kos ditolak susut nilai terkumpul dan kerugian penjejasan nilai terkumpul. Sebaik sahaja nilai saksama bagi aset biologi tersebut boleh diukur dengan munasabah, entiti hendaklah mengukurnya pada nilai saksama tolak kos untuk menjual. Apabila aset biologi bukan semasa memenuhi kriteria untuk dikelaskan sebagai dipegang untuk jualan (atau termasuk dalam kumpulan pelupusan yang dikelaskan sebagai dipegang untuk jualan) mengikut piawaian perakaunan antarabangsa atau nasional yang relevan, aset bukan semasa yang dipegang untuk jualan dan penamatan operasi, maka dianggap bahawa nilai saksama boleh diukur dengan munasabah.**
- 15.35 Andaian dalam Seksyen 15.34 hanya boleh disangkal pada pengiktirafan awal. Entiti yang sebelum ini telah mengukur aset biologi pada nilai saksama tolak kos untuk menjual akan terus mengukur aset biologi tersebut menggunakan pengukuran yang sama sehingga lupus.
- 15.36 Dalam semua kes, entiti mengukur keluaran pertanian pada masa penuaian pada nilai saksama tolak kos untuk menjual. Seksyen ini menggambarkan pandangan bahawa nilai saksama keluaran pertanian pada masa penuaian sentiasa boleh diukur dengan munasabah.
- 15.37 Bagi menentukan kos, susut nilai terkumpul dan kerugian penjejasan terkumpul, entiti mempertimbangkan Seksyen 11, Inventori, Seksyen 12, Hartanah, Loji dan Peralatan dan Seksyen 14, Penjejasan Nilai Aset.

Pendedahan

Umum

- 15.38 **Entiti hendaklah mendedahkan secara berasingan mengikut kumpulan wang jumlah laba atau rugi agregat yang terhasil sepanjang tempoh semasa pada pengiktirafan awal aset biologi dan keluaran pertanian, serta laba atau rugi agregat daripada perubahan pada nilai saksama tolak kos untuk menjual aset biologi.**
- 15.39 **Entiti hendaklah memberikan penerangan mengenai aset biologi yang membezakan antara aset biologi guna habis dengan aset biologi penghasil dan antara aset biologi dipegang untuk jualan dengan aset biologi dipegang untuk pengalihan tanpa caj atau dengan caj nominal.**
- 15.40 Aset biologi guna habis merupakan aset biologi itu sendiri yang dipegang untuk dituai sebagai keluaran pertanian pada tempoh matang atau untuk dijual atau diagihkan tanpa caj atau dengan caj nominal sebagai aset biologi. Contoh aset biologi guna habis ialah haiwan dan tumbuh-tumbuhan untuk kegunaan sekali, seperti ternakan yang dirancang untuk penghasilan daging, ternakan dipelihara untuk jualan, ikan di kawasan ternakan, tanaman seperti jagung dan padi, keluaran daripada tumbuhan penghasil dan pokok-pokok yang ditanam untuk kayu. Aset biologi penghasil ialah aset biologi yang digunakan berulang kali atau berterusan selama lebih daripada satu tahun dalam aktiviti pertanian. Aset biologi penghasil bukan keluaran pertanian, tetapi lebih kepada dipegang untuk menghasilkan keluaran. Contoh jenis haiwan yang merupakan aset biologi penghasil termasuk stok pembiakan (termasuk ikan dan ayam), ternakan yang menghasilkan susu, dan biri-biri atau haiwan lain yang digunakan untuk pengeluaran bulu. Contoh jenis tumbuh-tumbuhan aset biologi penghasil termasuk pokok berkayu dan pokok yang daripadanya kayu api diperoleh, manakala pokok itu terus kekal.
- 15.41 Pendedahan yang dikehendaki oleh Seksyen 15.39 adalah dalam bentuk perihalan kuantiti. Perihalan kuantiti boleh disertakan dengan perihalan naratif.
- 15.42 Dalam membuat pendedahan yang dikehendaki oleh Seksyen 15.39, entiti juga digalakkan untuk membezakan antara aset biologi matang dengan belum matang, mengikut kesesuaian. Perbezaan ini menyediakan maklumat yang mungkin berguna dalam menaksir tempoh aliran tunai masa hadapan dan potensi perkhidmatan. Entiti mendedahkan asas perbezaan yang dibuat.
- 15.43 Aset biologi matang ialah aset yang telah mencapai spesifikasi boleh tuai (untuk aset biologi guna habis) atau dapat mengekalkan hasil tuaian biasa (bagi aset biologi penghasil).

- 15.44 **Jika tidak dinyatakan di bahagian lain dalam maklumat yang diterbitkan dengan penyata kewangan, entiti hendaklah menerangkan:**
- (a) Sifat aktiviti yang melibatkan setiap kumpulan aset biologi; dan**
 - (b) Ukuran bukan kewangan atau anggaran berkaitan kuantiti fizikal:**
 - (i) Setiap kumpulan aset biologi bagi entiti pada akhir tempoh; dan**
 - (ii) Output bagi keluaran pertanian sepanjang tempoh itu.**
- 15.45 **Entiti hendaklah mendedahkan kaedah dan andaian signifikan yang digunakan dalam menentukan nilai saksama bagi setiap kumpulan keluaran pertanian pada titik tuaian dan setiap kumpulan aset biologi.**
- 15.46 **Entiti hendaklah mendedahkan nilai saksama tolak kos untuk menjual keluaran pertanian yang dituai sepanjang tempoh itu, yang ditentukan pada titik tuaian.**
- 15.47 **Entiti hendaklah mendedahkan secara berasingan mengikut kumpulan wang:**
- (a) Kewujudan dan amaun bawaan aset biologi yang hak miliknya adalah terhad, dan amaun bawaan aset biologi yang dicagarkan sebagai jaminan untuk liabiliti kecuali bagi aset wakaf;**
 - (b) Sifat dan tahap sekatan ke atas penggunaan atau keupayaan entiti untuk menjual aset biologi;**
 - (c) Jumlah komitmen untuk pembangunan atau pemerolehan aset biologi; dan**
 - (d) Strategi pengurusan risiko kewangan yang berkaitan dengan aktiviti pertanian.**
- 15.48 **Entiti hendaklah membentangkan secara berasingan mengikut Kumpulan Wang Wakaf, Zakat dan Sumber Am penyesuaian perubahan dalam amaun bawaan aset biologi antara awal dan akhir tempoh semasa. Penyesuaian tersebut hendaklah termasuk:**
- (a) Laba atau rugi yang terhasil daripada perubahan pada nilai saksama tolak kos untuk menjual, didedahkan secara berasingan bagi aset biologi penghasil dan aset biologi guna habis;**
 - (b) Pertambahan disebabkan oleh pembelian;**
 - (c) Pertambahan disebabkan aset yang diperoleh melalui transaksi bukan pertukaran;**

- (d) Pengurangan disebabkan jualan;**
- (e) Pengurangan disebabkan pengedaran tanpa caj atau dengan caj nominal;**
- (f) Pengurangan disebabkan penuaian;**
- (g) Pertambahan yang terhasil daripada gabungan entiti;**
- (h) Perbezaan pertukaran bersih yang timbul daripada terjemahan penyata kewangan kepada mata wang pembentangan yang berbeza, dan daripada terjemahan operasi asing kepada mata wang pembentangan bagi entiti pelapor; dan**
- (i) Perubahan lain.**

- 15.49 Nilai saksama tolak kos untuk menjual aset biologi boleh berubah disebabkan oleh perubahan fizikal dan perubahan harga dalam pasaran. Pendedahan berasingan perubahan fizikal dan harga adalah berguna dalam menilai prestasi tempoh semasa dan prospek masa hadapan, terutamanya apabila terdapat satu kitaran pengeluaran lebih daripada satu tahun. Dalam kes sedemikian, entiti digalakkan untuk mendedahkan, secara kumpulan atau sebaliknya, jumlah perubahan dalam nilai saksama tolak kos untuk menjual termasuk dalam lebihan atau kurangan disebabkan oleh perubahan fizikal dan disebabkan oleh perubahan harga. Maklumat ini biasanya kurang berguna apabila kitaran pengeluaran adalah kurang daripada satu tahun (contohnya, apabila menternak ayam atau menanam tanaman bijirin).
- 15.50 Transformasi biologi menghasilkan beberapa jenis perubahan fizikal - pertumbuhan, pemerosotan, pengeluaran, dan pembiakan, setiap daripadanya boleh diperhatikan dan diukur. Setiap perubahan fizikal tersebut mempunyai hubungan langsung dengan manfaat ekonomi masa hadapan atau potensi perkhidmatan. Perubahan dalam nilai saksama aset biologi yang disebabkan oleh penuaian juga merupakan perubahan fizikal.
- 15.51 Aktiviti pertanian sering terdedah kepada risiko iklim, penyakit dan risiko alam yang lain. Jika berlaku peristiwa yang menyebabkan item hasil atau belanja yang material, sifat dan jumlah item tersebut didedahkan mengikut Seksyen 4, Pembentangan Penyata Kewangan. Contoh peristiwa seperti itu termasuk wabak penyakit yang memudaratkan, banjir, kemarau yang teruk atau serangan serangga.

Pendedahan Tambahan untuk Aset Biologi Jika Nilai Saksama Tidak Dapat Diukur Dengan Munasabah

- 15.52 **Jika entiti mengukur aset biologi pada kosnya tolak sebarang susut nilai terkumpul dan sebarang kerugian penjejasan nilai terkumpul (rujuk Seksyen 15.34) pada akhir tempoh, entiti hendaklah mendedahkan perkara berikut:**

- (a) Perihal tentang aset biologi tersebut;
- (b) Penjelasan tentang sebab nilai saksama tidak boleh diukur dengan munasabah;
- (c) Jika boleh, julat anggaran yang berkemungkinan besar terletak pada nilai saksama;
- (d) Kaedah susut nilai yang digunakan;
- (e) Usia guna atau kadar susut nilai yang digunakan; dan
- (f) Amaun bawaan kasar dan susut nilai terkumpul (diagregatkan dengan kerugian penjejasan nilai terkumpul) pada awal dan akhir tempoh.

15.53 Jika dalam tempoh semasa, entiti mengukur aset biologi pada kosnya tolak sebarang susut nilai terkumpul dan sebarang kerugian penjejasan nilai terkumpul (rujuk Seksyen 15.34), entiti hendaklah mendedahkan sebarang laba atau rugi yang diiktiraf sewaktu pelupusan aset biologi. Pendedahan bagi penyesuaian yang diperlukan oleh Seksyen 15.48 hendaklah mendedahkan jumlah yang dikaitkan dengan aset biologi tersebut secara berasingan. Selain itu, penyesuaian tersebut hendaklah memasukkan amaun berikut yang termasuk dalam lebihan atau kekurangan yang berkaitan dengan aset biologi:

- (a) Kerugian penjejasan nilai;
- (b) Penarikbalikan kerugian penjejasan nilai; dan
- (c) Susut nilai.

15.54 Jika nilai saksama aset biologi yang diukur sebelumnya pada kosnya tolak sebarang susut nilai terkumpul dan sebarang kerugian penjejasan nilai terkumpul boleh diukur dengan munasabah dalam tempoh semasa, entiti hendaklah mendedahkan perkara berikut:

- (a) Perihal tentang aset biologi tersebut;
- (b) Penjelasan tentang sebab nilai saksama boleh diukur dengan munasabah; dan
- (c) Kesan perubahan itu.

Seksyen 16

Pajakan

Skop Seksyen

- 16.1 Seksyen ini menetapkan prinsip untuk pengiktirafan, pengukuran, pembentangan dan pendedahan pajakan. Objektifnya adalah untuk memastikan penerima pajak dan pemberi pajak menyediakan maklumat relevan yang dapat memberikan gambaran sebenar transaksi tersebut. Maklumat ini memberi asas kepada pengguna penyata kewangan untuk menilai kesan pajakan ke atas kedudukan kewangan, prestasi kewangan dan aliran tunai entiti.
- 16.2 Entiti hendaklah mempertimbangkan terma, syarat kontrak serta semua fakta dan keadaan yang relevan apabila mengguna pakai Seksyen ini. Entiti hendaklah menggunakan Seksyen ini secara konsisten untuk kontrak dengan ciri-ciri dan dalam keadaan yang serupa.
- 16.3 Entiti hendaklah menggunakan Seksyen ini untuk semua pajakan, termasuk pajakan bagi aset hak-guna dalam pajakan semula, kecuali untuk:
- (a) Pajakan untuk meneroka atau menggunakan mineral, minyak, gas asli dan sumber bukan penjana semula yang serupa;
 - (b) Pajakan aset biologi dalam skop Seksyen 15, Pertanian;
 - (c) Pengaturan konsesi perkhidmatan;
 - (d) Lesen harta intelektual yang diberikan oleh pemberi pajak dalam skop Seksyen Hasil daripada Transaksi Pertukaran;
 - (e) Hak yang dipegang oleh penerima pajak di bawah perjanjian pelesenan dalam skop Seksyen 17, Aset Tak Ketara untuk perkara-perkara seperti rakaman video, manuskrip, paten dan hak cipta; dan
 - (f) Kontrak perkhidmatan dalam skop Seksyen Manfaat Pekerja.
- 16.4 Penerima pajak boleh, tetapi tidak dikehendaki, menggunakan Seksyen ini untuk pajakan aset tak ketara selain daripada pajakan aset tak ketara yang diterangkan dalam Seksyen 16.3(e).

Takrif

16.5 Istilah berikut digunakan dalam Seksyen ini dengan maksud yang dinyatakan:

- (a) **Aset hak-guna** ialah aset yang mewakili hak untuk mengguna aset sandaran oleh penerima pajak bagi tempoh pajakan.
- (b) **Aset sandaran** adalah aset yang menjadi subjek pajakan, iaitu hak untuk mengguna aset itu telah diberikan oleh pemberi pajak kepada penerima pajak.
- (c) **Bayaran pajakan** adalah bayaran yang dibuat oleh penerima pajak kepada pemberi pajak berhubung dengan hak untuk menggunakan aset sandaran dalam tempoh pajakan, yang merangkumi:
 - (i) Bayaran tetap (termasuk inti pati bayaran tetap) ditolak sebarang insentif pajakan;
 - (ii) Bayaran berubah-ubah yang bergantung kepada indeks atau kadar;
 - (iii) Harga laksana bagi opsyen pembelian sekiranya penerima pajak mempunyai keyakinan yang munasabah untuk melaksanakan opsyen itu; dan
 - (iv) Bayaran penalti kerana menamatkan pajakan, jika tempoh pajakan menggambarkan penerima pajak yang melaksanakan opsyen untuk menamatkan pajakan.

Bagi penerima pajak, bayaran pajakan juga termasuk jumlah yang dijangka akan dibayar oleh penerima pajak berdasarkan nilai sisa terjamin. Bayaran pajakan tidak termasuk bayaran yang diperuntukkan kepada komponen bukan pajakan kontrak, melainkan jika penerima pajak memilih untuk menggabungkan komponen pajakan dan komponen bukan pajakan dan mengakaunkannya sebagai satu komponen pajakan. Sebagai contoh, sewa mesin fotostat adalah merupakan komponen pajakan manakala caj kepada bacaan meter mesin fotostat adalah bukan komponen pajakan.

Bagi pemberi pajak, bayaran pajakan juga termasuk sebarang nilai sisa terjamin yang diberikan kepada pemberi pajak oleh penerima pajak, pihak yang berkaitan dengan penerima pajak atau pihak ketiga yang tidak berkaitan dengan pemberi pajak yang mampu melaksanakan tanggungjawab kewangan di bawah jaminan tersebut. Bayaran pajakan tersebut tidak termasuk bayaran yang diperuntukkan kepada komponen bukan pajakan.

- (d) **Bayaran pajakan berubah-ubah** adalah bahagian bayaran yang dibuat oleh penerima pajak kepada pemberi pajak bagi mendapatkan hak untuk mengguna aset sandaran dalam tempoh pajakan yang berbeza, kerana perubahan dalam fakta atau keadaan yang berlaku selepas tarikh permulaan, selain daripada peredaran masa.
- (e) **Bayaran pajakan pilihan** adalah bayaran yang perlu dibuat oleh penerima pajak kepada pemberi pajak bagi mendapatkan hak untuk mengguna aset sandaran dalam tempoh opsyen untuk melanjutkan atau menamatkan pajakan yang tidak termasuk dalam tempoh pajakan.
- (f) **Bayaran tetap** adalah bayaran yang dibuat oleh penerima pajak kepada pemberi pajak bagi hak untuk mengguna aset sandaran dalam tempoh pajakan, tidak termasuk bayaran pajakan berubah-ubah.
- (g) **Insentif pajakan** adalah bayaran yang dibuat oleh pemberi pajak kepada penerima pajak yang berkaitan dengan pajakan, atau bayaran ganti atau andaian berkaitan kos kepada penerima pajak oleh pemberi pajak.
- (h) **Jangka masa penggunaan** ialah jumlah tempoh masa aset digunakan untuk memenuhi kontrak dengan pelanggan (termasuk masa yang tidak berturutan).
- (i) **Kadar keuntungan implisit dalam pajakan** adalah kadar diskaun yang menyebabkan nilai kini;
 - (i) bayaran pajakan; dan
 - (ii) nilai baki tidak semestinya sama dengan jumlah;
 - a. nilai saksama aset sandaran; dan
 - b. sebarang kos langsung permulaan kepada pemberi pajak.
- (j) **Kadar pembiayaan tambahan penerima pajak** adalah kadar keuntungan dibayar oleh penerima pajak untuk pembiayaan dalam tempoh yang sama, dan dengan sekuriti yang serupa, dana yang diperlukan untuk memperoleh aset yang sama nilai dengan aset hak-guna dalam persekitaran ekonomi yang serupa.
- (k) **Kontrak** adalah perjanjian antara dua atau lebih pihak yang mewujudkan hak dan obligasi yang dapat dikuatkuasakan.
- (l) **Kos langsung awal** adalah kos tambahan untuk mendapatkan pajakan yang tidak akan ditanggung jika pajakan tidak diperolehi.

- (m) Nilai sisa tidak terjamin ialah bahagian nilai sisa aset sandaran, yang mana realisasinya tidak dipastikan oleh pemberi pajak atau hanya dijamin oleh pihak yang berkaitan dengan pemberi pajak.
- (n) Nilai sisa terjamin ialah:
- (i) Bagi penerima pajak, nilai sisa (bahagian daripada nilai) yang dijamin oleh penerima pajak atau pihak yang berkaitan dengan penerima pajak (jumlah jaminannya ialah jumlah maksimum yang, dalam apa jua keadaan, mesti dibayar); dan
 - (ii) Bagi pemberi pajak, nilai sisa (bahagian daripada nilai) yang dijamin oleh penerima pajak, pihak yang berkaitan dengan penerima pajak atau pihak ketiga yang tidak berkaitan dengan pemberi pajak, yang mempunyai kedudukan kewangan yang mampu melaksanakan tanggungan di bawah jaminan.
- (o) Pajakan adalah kontrak, atau sebahagian daripada kontrak, yang memberi hak untuk mengguna aset (aset sandaran) untuk suatu tempoh masa sebagai balasan bagi pertukaran tersebut.
- (p) Pajakan jangka pendek adalah pajakan yang pada tarikh permulaan, mempunyai tempoh pajakan selama 12 bulan atau kurang. Pajakan yang mengandungi opsyen pembelian bukanlah pajakan jangka pendek.
- (q) Pajakan semula adalah transaksi yang mana aset sandaran dipajak semula oleh penerima pajak ('pemberi pajak pengantara') kepada pihak ketiga, dan pajakan ('pajakan utama') di antara pemberi pajak utama dan penerima pajak yang masih berkuat kuasa.
- (r) Pindaan pajakan adalah perubahan dalam skop pajakan, atau balasan untuk pajakan, yang bukan merupakan sebahagian daripada terma dan syarat asal pajakan (sebagai contoh, menambah atau menamatkan hak untuk menggunakan satu atau lebih aset sandaran, atau melanjutkan atau memendekkan tempoh pajakan kontrak).
- (s) Pemberi pajak adalah entiti yang memberi hak untuk mengguna aset sandaran untuk suatu jangka masa sebagai balasan bagi pertukaran.
- (t) Penerima pajak adalah entiti yang memperoleh hak untuk mengguna aset sandaran untuk suatu jangka masa sebagai balasan bagi pertukaran.
- (u) Tarikh kuat kuasa pindaan adalah tarikh kedua-dua pihak bersetuju dengan pindaan terma pajakan.

- (v) **Tarikh permulaan pajakan (tarikh permulaan)** adalah tarikh apabila seorang pemberi pajak menyediakan aset sandaran untuk digunakan oleh penerima pajak.
- (w) **Tempoh pajakan** adalah tempoh tak boleh batal apabila penerima pajak mempunyai hak untuk mengguna aset sandaran, bersama dengan:
- (i) **Jangka masa opsyen yang diberi untuk melanjutkan pajakan jika penerima pajak mempunyai keyakinan yang munasabah untuk melaksanakan opsyen itu; dan**
 - (ii) **Jangka masa opsyen yang diberi untuk menamatkan pajakan sekiranya penerima pajak mempunyai keyakinan yang munasabah untuk tidak melaksanakan pilihan tersebut.**
- (x) **Usia ekonomi sama ada:**
- (i) **Tempoh sesuatu aset dijangka boleh digunakan secara ekonomi oleh satu atau lebih pengguna; atau**
 - (ii) **Bilangan pengeluaran atau unit yang serupa yang dijangka diperoleh daripada aset oleh satu atau lebih pengguna.**

Pengenalpastian Pajakan

- 16.6 **Pada permulaan suatu kontrak, entiti hendaklah menilai sama ada kontrak adalah merupakan pajakan atau mengandungi pajakan. Kontrak adalah merupakan pajakan atau mengandungi pajakan jika kontrak memberikan hak untuk mengawal penggunaan aset yang dikenal pasti untuk suatu tempoh sebagai balasan kepada pertukaran.**
- 16.7 Apabila menilai suatu kontrak sama ada ia memberikan hak untuk mengawal penggunaan aset yang dikenal pasti untuk suatu tempoh, entiti hendaklah menilai, sama ada pelanggan mempunyai kedua-dua perkara berikut di sepanjang tempoh penggunaan:
- (a) **Hak untuk memperolehi sebahagian besar manfaat ekonomi dari penggunaan aset yang dikenal pasti; dan**
 - (b) **Hak untuk menentukan penggunaan aset yang dikenal pasti.**
- 16.8 Suatu tempoh mungkin juga boleh diterangkan dari segi jumlah penggunaan aset yang dikenal pasti. Contohnya, bilangan unit pengeluaran yang dihasilkan oleh peralatan.

- 16.9 Entiti hendaklah menilai semula sama ada kontrak adalah merupakan pajakan, atau mengandungi pajakan jika terma dan syarat kontrak diubah.

Pengasingan Komponen Kontrak

- 16.10 Entiti hendaklah mengakaunkan secara berasingan setiap komponen pajakan dan komponen bukan pajakan yang terkandung di dalam satu kontrak yang sama, melainkan jika entiti itu menggunakan pendekatan praktikal selaras dengan Seksyen 16.14.

Pemberi Pajak

- 16.11 Kontrak yang mengandungi komponen pajakan dan satu atau lebih tambahan komponen pajakan atau komponen bukan pajakan, pemberi pajak hendaklah mengagihkan balasan yang dinyatakan di dalam kontrak mengikut Seksyen Hasil daripada Transaksi Pertukaran.

Penerima Pajak

- 16.12 Kontrak yang mengandungi komponen pajakan dan satu atau lebih tambahan komponen pajakan atau komponen bukan pajakan, penerima pajak hendaklah mengagihkan balasan yang dinyatakan di dalam kontrak berdasarkan relatif harga bagi setiap komponen pajakan dan agregat harga bagi setiap komponen bukan pajakan.
- 16.13 Relatif harga bagi setiap komponen pajakan dan komponen bukan pajakan tersebut hendaklah ditentukan berdasarkan harga pemberi pajak, atau pembekal yang seumpamanya akan mengenakan caj kepada entiti bagi komponen tersebut, atau komponen yang serupa, secara berasingan. Sekiranya harga yang tersedia tidak boleh didapati, penerima pajak hendaklah menganggarkan harga setiap satu komponen dengan memaksimumkan penggunaan maklumat yang boleh didapati.
- 16.14 Sebagai satu pendekatan praktikal, penerima pajak boleh memilih untuk tidak memisahkan komponen bukan pajakan daripada komponen pajakan berdasarkan kepada suatu kelas aset sandaran sebagai satu komponen pajakan, berbanding keperluan untuk mengakaunkan setiap komponen pajakan dan komponen bukan pajakan yang berkaitan secara berasingan. Walau bagaimanapun, penerima pajak tidak boleh menggunakan pendekatan praktikal ini untuk derivatif terbenam yang memenuhi kriteria dalam Seksyen Instrumen Kewangan. Sekiranya pendekatan praktikal dalam perenggan ini digunakan, penerima pajak hendaklah mengambil kira komponen bukan pajakan dengan menggunakan Seksyen lain yang berkaitan.

Menilai Sama ada Pajakan pada Kadar Pasaran atau di bawah Kadar Pasaran

16.15 Pemberi pajak dan penerima pajak akan menentukan sama ada pajakan tersebut pada kadar pasaran atau di bawah kadar pasaran. Dalam menentukan sama ada pajakan adalah pada kadar pasaran atau di bawah kadar pasaran, ia boleh dikenal pasti berdasarkan penilaian pasaran yang dilaksanakan selaras dengan keperluan Seksyen 12.46 - 12.60.

Tempoh Pajakan

16.16 Entiti hendaklah menentukan tempoh pajakan sebagai tempoh pajakan tak boleh batal, bersama-sama dengan:

(a) Jangka masa opsyen yang diberi untuk melanjutkan pajakan jika penerima pajak mempunyai kepastian yang munasabah untuk melaksanakan opsyen itu; dan

(b) Jangka masa opsyen yang diberi untuk menamatkan pajakan sekiranya penerima pajak mempunyai kepastian yang munasabah untuk tidak melaksanakan opsyen tersebut.

16.17 Dalam menilai sama ada penerima pajak mempunyai kepastian yang munasabah untuk melaksanakan opsyen melanjutkan pajakan, atau tidak melaksanakan opsyen menamatkan pajakan, entiti hendaklah mempertimbangkan semua fakta dan keadaan yang relevan yang mewujudkan insentif ekonomi bagi penerima pajak untuk melaksanakan opsyen melanjutkan pajakan, atau tidak melaksanakan opsyen menamatkan pajakan.

16.18 Penerima pajak hendaklah menilai semula sama ada ia mempunyai kepastian yang munasabah untuk melaksanakan opsyen pelanjutan, atau tidak melaksanakan opsyen penamatan, apabila berlakunya peristiwa penting atau perubahan signifikan dalam keadaan yang:

(a) berada di bawah kawalan penerima pajak; dan

(b) Memberi kesan sama ada penerima pajak mempunyai kepastian yang munasabah untuk melaksanakan opsyen yang tidak terkandung sebelum ini dalam penentuan tempoh pajakan, atau tidak melaksanakan opsyen yang terdahulu termasuk dalam penentuan tempoh pajakan.

16.19 Entiti hendaklah menyemak semula tempoh pajakan sekiranya terdapat perubahan dalam tempoh pajakan tak boleh batal. Sebagai contoh, tempoh pajakan tak boleh batal akan berubah jika:

- (a) Penerima pajak melaksanakan opsi yang tidak terkandung sebelum ini dalam penentuan tempoh pajakan oleh entiti;
- (b) Penerima pajak tidak melaksanakan opsi yang terkandung sebelum ini dalam penentuan tempoh pajakan oleh entiti;
- (c) Suatu peristiwa berlaku yang menyebabkan penerima pajak mempunyai obligasi kontrak untuk melaksanakan opsi yang tidak terkandung sebelum ini dalam penentuan tempoh pajakan itu oleh entiti; atau
- (d) Suatu peristiwa berlaku yang menyebabkan penerima pajak dihalang secara kontrak untuk melaksanakan opsi yang terkandung sebelum ini dalam penentuan tempoh pajakan itu oleh entiti.

Pemberi Pajak

Perakaunan untuk Aset Sandaran

Pengiktirafan

16.20 **Pada tarikh permulaan, pemberi pajak tidak boleh menyahiktirafkan aset sandaran sedia ada.**

Pengukuran

16.21 **Pada dan selepas tarikh permulaan, pemberi pajak hendaklah mengukur aset sandaran selaras dengan Seksyen 13, Hartanah Pelaburan, Seksyen 12, Hartanah, Loji dan Peralatan atau Seksyen 17, Aset Tak Ketara mengikut kesesuaian.**

Perakaunan untuk Pajakan

16.22 Seksyen 16.15 memerlukan pemberi pajak untuk menentukan sama ada pajakan tersebut pada terma pasaran atau di bawah terma pasaran.

Pengiktirafan

16.23 **Pada tarikh permulaan, pemberi pajak hendaklah mengiktiraf pajakan belum terima dan liabiliti (hasil belum diperoleh).**

Pengecualian Pengiktirafan

16.24 Pemberi pajak boleh memilih untuk tidak menggunakan syarat dalam Seksyen 16.23 dan 16.27 - 16.49 untuk pajakan jangka pendek.

- 16.25 Jika pemberi pajak memilih untuk tidak menggunakan syarat dalam Seksyen 16.23 dan 16.27 - 16.49 untuk pajakan jangka pendek, pemberi pajak hendaklah mengiktiraf bayaran pajakan yang berkaitan dengan pajakan tersebut sebagai hasil sama ada secara garis lurus sepanjang tempoh pajakan atau menggunakan asas sistematik yang lain jika asas tersebut lebih mewakili pola manfaat pemberi pajak.
- 16.26 Jika pemberi pajak mengakaunkan pajakan jangka pendek menggunakan Seksyen 16.25, pemberi pajak hendaklah mempertimbangkan pajakan itu sebagai pajakan baharu bagi maksud Seksyen ini jika:
- (a) Terdapat pindaan pajakan; atau
 - (b) Terdapat sebarang perubahan dalam tempoh pajakan (sebagai contoh, penerima pajak menggunakan opsiyen yang tidak termasuk dalam penentuan tempoh pajakan).

Pengukuran

Pengukuran Awal

Pengukuran Awal Pajakan Belum Terima

- 16.27 **Pada tarikh permulaan, pemberi pajak hendaklah mengukur pajakan belum terima berdasarkan nilai kini bayaran pajakan yang belum diterima pada tarikh pajakan tersebut. Bayaran pajakan hendaklah didiskaunkan menggunakan kadar keuntungan implisit dalam pajakan. Dalam kes pajakan semula, jika kadar tidak dapat ditentukan dengan mudah, pemberi pajak pengantara boleh menggunakan amaun yang digunakan dalam pajakan utama untuk mengukur pajakan belum terima.**
- 16.28 Pada tarikh permulaan, bayaran pajakan termasuk dalam pengukuran pajakan belum terima untuk hak untuk mengguna aset sandaran dalam tempoh pajakan, yang tidak diterima pada tarikh permulaan seperti bayaran berikut:
- (a) Bayaran tetap, tolak sebarang insentif pajakan belum terima;
 - (b) Bayaran pajakan berubah-ubah yang bergantung kepada indeks atau kadar, pada awalnya diukur menggunakan indeks atau kadar pada tarikh permulaan;
 - (c) Sebarang nilai sisa terjamin yang dijamin oleh penerima pajak, pihak yang berkaitan dengan penerima pajak atau pihak ketiga yang tidak berkaitan dengan pemberi pajak, yang mempunyai kedudukan kewangan yang mampu melaksanakan tanggungan di bawah jaminan.

- (d) Harga laksana bagi opsyen pembelian jika penerima pajak mempunyai kepastian yang munasabah untuk melaksanakan opsyen tersebut; dan
- (e) Bayaran penalti bagi menamatkan pajakan, sekiranya tempoh pajakan menunjukkan penerima pajak melaksanakan opsyen untuk menamatkan pajakan.

Pengukuran Awal Liabiliti (Hasil Belum Diperoleh)

- 16.29 **Pada tarikh permulaan, pemberi pajak hendaklah mengukur liabiliti (hasil belum diperoleh) pada nilai permulaan pajakan belum terima, ditambah amaun bayaran pajakan yang diterima pada atau sebelum tarikh permulaan pajakan yang berkaitan untuk masa hadapan (contohnya, sewa bulan terakhir).**
- 16.30 Kos langsung awal (contohnya, kos guaman) hendaklah diiktiraf sebagai belanja pada permulaan tempoh pajakan.

Pengukuran Berikutnya

Pengukuran Berikutnya bagi Pajakan Belum Terima

- 16.31 **Selepas tarikh permulaan, pemberi pajak hendaklah mengukur pajakan belum terima dengan:**
 - (a) **Meningkatkan amaun bawaan untuk menunjukkan keuntungan ke atas pajakan belum terima;**
 - (b) **Mengurangkan amaun bawaan untuk menunjukkan bayaran pajakan yang diterima; dan**
 - (c) **Mengukur semula amaun bawaan untuk menunjukkan sebarang penaksiran semula atau pindaan pajakan yang dinyatakan dalam Seksyen 16.37 - 16.41 dan 16.44 - 16.46, atau untuk menunjukkan semakan semula inti pati bayaran pajakan tetap.**
- 16.32 Keuntungan pajakan belum terima dalam setiap jangka masa di sepanjang tempoh pajakan adalah amaun yang menghasilkan kadar keuntungan berkala yang malar ke atas baki pajakan belum terima. Kadar keuntungan berkala adalah kadar diskaun yang dijelaskan dalam Seksyen 16.27, atau jika berkenaan dengan kadar diskaun disemak semula yang dijelaskan Seksyen 16.38 atau Seksyen 16.42(c).
- 16.33 Selepas tarikh permulaan, pemberi pajak hendaklah mengiktiraf dalam lebihan atau kurangan, kedua-dua yang berikut:

- (a) keuntungan atas pajakan belum terima; dan
- (b) bayaran pajakan berubah-ubah yang tidak termasuk dalam pengukuran pajakan belum terima dalam tempoh apabila peristiwa atau keadaan yang menyebabkan bayaran tersebut berlaku.

16.34 Selepas tarikh permulaan, penerima pajak hendaklah menggunakan keperluan penyahiktirafan dan penjejasan nilai dalam Seksyen Instrumen Kewangan kepada pajakan belum terima.

Pentaksiran Semula Pajakan Belum Terima

16.35 Selepas tarikh permulaan, pemberi pajak hendaklah mengguna pakai Seksyen 16.36 - 16.38 untuk mengukur semula pajakan belum terima bagi menggambarkan perubahan pada bayaran pajakan. Pemberi pajak hendaklah mengiktiraf amaun pengukuran semula pajakan belum terima sebagai pelarasan kepada liabiliti (hasil belum diperoleh). Walau bagaimanapun, jika amaun bawaan liabiliti (hasil belum diperoleh) dikurangkan kepada sifar dan seterusnya terdapat pengurangan dalam pengukuran pajakan belum terima, pemberi pajak hendaklah mengiktiraf sebarang baki pengukuran semula dalam lebihan atau kurangan.

16.36 Pemberi pajak hendaklah mengukur semula pajakan belum terima dengan mendiskaunkan bayaran pajakan yang disemak semula dengan menggunakan kadar diskaun yang disemak semula, jika:

- (a) Terdapat perubahan dalam tempoh pajakan, seperti dalam Seksyen 16.19. Pemberi pajak hendaklah menentukan bayaran pajakan yang disemak semula berdasarkan perubahan tempoh amaun pajakan yang baharu; atau
- (b) Terdapat perubahan dalam pentaksiran opsyen untuk membeli aset sandaran, ditaksir berdasarkan peristiwa dan keadaan yang dinyatakan dalam Seksyen 16.19 dalam konteks opsyen pembelian. Pemberi pajak hendaklah menentukan bayaran pajakan yang disemak semula untuk menggambarkan perubahan dalam amaun yang perlu dibayar di bawah opsyen pembelian.

Dalam keadaan ini, pemberi pajak hendaklah menentukan kadar diskaun yang telah disemak semula sebagai kadar keuntungan implisit dalam pajakan bagi baki tempoh pajakan.

16.37 Pemberi pajak hendaklah mengukur semula pajakan belum terima dengan mendiskaunkan bayaran pajakan yang telah disemak semula, sekiranya berlaku keadaan berikut:

- (a) Terdapat perubahan dalam amaun yang dijangka akan dibayar di bawah jaminan nilai sisa. Pemberi pajak hendaklah menentukan bayaran pajakan yang disemak semula untuk menggambarkan perubahan dalam amaun yang dijangka akan dibayar di bawah jaminan nilai sisa; atau
- (b) Terdapat perubahan dalam bayaran pajakan masa hadapan yang disebabkan oleh perubahan dalam kadar yang telah dipersetujui dan digunakan untuk menentukan bayaran tersebut. Sebagai contoh, perubahan untuk menggambarkan perubahan dalam kadar sewa pasaran berikutan tinjauan harga sewa pasaran. Pemberi pajak hendaklah mengukur semula liabiliti pajakan untuk menunjukkan bayaran pajakan yang disemak semula apabila berlaku perubahan dalam aliran tunai (iaitu, apabila pelarasan kepada bayaran pajakan berkuat kuasa). Pemberi pajak hendaklah menentukan bayaran pajakan yang disemak semula untuk baki tempoh pajakan berdasarkan kepada bayaran kontrak yang disemak semula.

16.38 Dalam mengguna pakai Seksyen 16.37, pemberi pajak hendaklah menggunakan kadar diskaun yang tidak berubah, melainkan perubahan dalam bayaran pajakan berpunca daripada perubahan dalam kadar keuntungan terapung. Dalam kes tersebut, pemberi pajak hendaklah menggunakan kadar diskaun yang disemak semula yang mencerminkan perubahan dalam kadar keuntungan.

Pengukuran Liabiliti (Hasil Belum Diperoleh)

- 16.39 **Selepas tarikh permulaan, pemberi pajak hendaklah mengiktiraf hasil mengikut inti pati kontrak pajakan dan liabiliti (hasil belum diperoleh) akan berkurangan apabila hasil diiktiraf dalam Penyata Prestasi Kewangan.**
- 16.40 Pemberi pajak hendaklah menyelaraskan liabiliti (hasil belum diperoleh) dengan amaun yang sama kesan daripada perubahan yang wujud daripada pengukuran semula pajakan belum terima.

Pindaan Pajakan

- 16.41 Pemberi pajak hendaklah mengakaunkan pindaan pajakan sebagai pajakan berasingan jika kedua-dua keadaan berikut berlaku:
- (a) Pindaan meningkatkan skop pajakan dengan menambah hak untuk mengguna satu atau lebih aset sandaran; dan
 - (b) Balasan kepada pajakan meningkat dengan suatu amaun yang sepadan dengan harga tersendiri untuk peningkatan skop dan sebarang pelarasan yang bersesuaian dengan harga yang tersendiri bagi menggambarkan keadaan kontrak tertentu.

- 16.42 Bagi pindaan pajakan yang tidak diakaunkan sebagai pajakan berasingan pada tarikh kuat kuasa pindaan pajakan, pemberi pajak hendaklah:
- (a) mengagihkan balasan dalam kontrak yang dipinda menggunakan Seksyen 16.10;
 - (b) menentukan tempoh pajakan bagi pajakan yang dipinda menggunakan Seksyen 16.16 - 16.17; dan
 - (c) mengukur semula pajakan belum terima dengan mendiskaunkan bayaran pajakan yang disemak semula dengan menggunakan kadar diskaun yang disemak semula. Kadar diskaun yang telah disemak semula ditentukan sebagai kadar keuntungan implisit dalam pajakan untuk baki tempoh pajakan.
- 16.43 Bagi pindaan pajakan yang tidak diakaunkan sebagai pajakan berasingan, pemberi pajak hendaklah mengambil kira pengukuran semula pajakan belum terima dengan:
- (a) Mengurangkan amaun bawaan liabiliti (hasil belum diperoleh) untuk menggambarkan penamatan separa atau sepenuhnya pajakan bagi pindaan pajakan yang mengurangkan skop pajakan. Pemberi pajak hendaklah mengiktiraf sebarang keuntungan atau kerugian yang berkaitan dengan penamatan separa atau sepenuhnya pajakan dalam lebihan atau kurangan.
 - (b) Membuat pelarasan yang sesuai dengan liabiliti (hasil belum diperoleh) untuk semua pindaan pajakan lain.

Pembentangan

- 16.44 Pemberi pajak hendaklah secara berterusan membentangkan aset sandaran pada muka penyata kedudukan kewangannya mengikut sifat aset sandaran, menurut Seksyen yang berkaitan.
- 16.45 Pemberi pajak hendaklah sama ada membentangkan pada muka Penyata Kedudukan Kewangan, atau dalam Nota kepada Akaun:
- (a) Pajakan belum terima secara berasingan daripada aset lain. Sekiranya pemberi pajak itu tidak membentangkan pajakan belum terima secara berasingan di muka Penyata Kedudukan Kewangan, pemberi pajak itu hendaklah mendedahkan barisan item yang mengandungi aset tersebut pada Nota kepada Akaun.
 - (b) Liabiliti (hasil belum diperoleh) secara berasingan daripada liabiliti lain. Sekiranya pemberi pajak tidak membentangkan liabiliti (hasil belum diperoleh) secara berasingan daripada liabiliti lain di muka Penyata Kedudukan Kewangan, pemberi pajak hendaklah mendedahkan barisan item yang mengandungi liabiliti tersebut pada Nota kepada Akaun.

- 16.46 Dalam Penyata Prestasi Kewangan, pemberi pajak hendaklah membentangkan keuntungan ke atas pajakan belum terima sebagai hasil mengikut Seksyen 4, Pembentangan Penyata Kewangan.
- 16.47 Dalam Penyata Aliran Tunai, pemberi pajak hendaklah mengklasifikasikan:
- (a) Terimaan tunai bagi bahagian prinsipal pajakan belum terima dalam aktiviti operasi; dan
 - (b) Terimaan tunai bagi bahagian keuntungan pajakan belum terima yang mengguna pakai keperluan dalam Seksyen 9, Penyata Aliran Tunai untuk keuntungan yang diterima; dan
 - (c) Bayaran pajakan jangka pendek dan bayaran pajakan berubah-ubah tidak termasuk dalam pengukuran pajakan belum terima dalam aktiviti operasi.

Pendedahan

- 16.48 Pemberi pajak hendaklah mendedahkan maklumat dalam Nota kepada Akaun berkaitan pajakan sebagai asas kepada pengguna penyata kewangan untuk mentaksir kesan pajakan terhadap kedudukan kewangan, prestasi kewangan dan aliran tunai pemberi pajak. Keperluan untuk memenuhi matlamat ini dinyatakan dalam Seksyen 16.50 - 16.54.
- 16.49 Pemberi pajak hendaklah mendedahkan maklumat mengenai pajakannya dalam Nota kepada Akaun atau bahagian berasingan dalam penyata kewangannya. Walau bagaimanapun, pemberi pajak tidak perlu mengulang maklumat yang telah dibentangkan di tempat lain di dalam penyata kewangan, dengan syarat maklumat itu dimasukkan dengan merujuk silang dalam nota atau bahagian yang berasingan.
- 16.50 Pemberi pajak hendaklah mendedahkan amaun berikut bagi tempoh pelaporan:
- (a) Hasil pajakan dengan mendedahkan secara berasingan hasil berkaitan bayaran pajakan berubah-ubah yang tidak bergantung kepada suatu indeks atau kadar;
 - (b) Hasil keuntungan bagi pajakan belum terima;
 - (c) Hasil yang berkaitan dengan bayaran pajakan berubah-ubah yang tidak termasuk dalam pengukuran pajakan belum terima;
 - (d) Hasil yang berkaitan dengan pajakan jangka pendek diakaunkan selaras dengan Seksyen 16.25; dan
 - (e) Jumlah aliran masuk tunai pajakan.

- 16.51 Pemberi pajak digalakkan untuk mendedahkan maklumat tambahan dalam bentuk kualitatif dan kuantitatif mengenai aktiviti pajakannya bagi memenuhi tujuan yang dinyatakan dalam Seksyen 16.48. Maklumat tambahan ini termasuk, tetapi tidak terhad kepada, maklumat yang membantu pengguna penyata kewangan untuk mentaksir:
- (a) Sifat aktiviti pajakan pemberi pajak;
 - (b) Bagaimana pemberi pajak menguruskan risiko berkaitan dengan sebarang hak yang dikekalkan dalam aset sandaran. Sebagai contoh, strategi pengurusan risiko untuk hak yang dikekalkannya dalam aset sandaran, termasuk bagaimana cara pemberi pajak mengurangkan risiko tersebut melalui perjanjian beli balik, jaminan nilai sisa atau bayaran pajakan berubah-ubah yang digunakan apabila melebihi had tertentu;
 - (c) Tujuan dan terma pelbagai jenis pajakan;
 - (d) Amaun agregat hasil pajakan pada kadar pasaran dan di bawah kadar pasaran seperti yang dinyatakan di Seksyen 16.15; dan
 - (e) Amaun agregat hasil pajakan daripada aset wakaf.
- 16.52 Pemberi pajak hendaklah mendedahkan maklumat berikut:
- (a) Penjelasan kualitatif dan/atau kuantitatif mengenai perubahan signifikan dalam amaun bawaan pajakan belum terima.
 - (b) Analisis kematangan bayaran pajakan belum terima yang menunjukkan bayaran pajakan tidak didiskaunkan yang akan diterima setiap tahun untuk minimum setiap lima tahun pertama dan jumlah keseluruhan bagi baki tahun seterusnya.
- 16.53 Bagi item hartanah, loji dan peralatan yang tertakluk kepada pajakan, seorang pemberi pajak perlu menggunakan keperluan pendedahan Seksyen 12, Hartanah, Loji dan Peralatan. Dalam melaksanakan keperluan pendedahan di Seksyen 12, Hartanah, Loji dan Peralatan, pemberi pajak hendaklah membahagikan setiap kelas aset hartanah, loji dan peralatan kepada aset pajakan dan aset bukan pajakan. Bagi aset pajakan, pemberi pajak hendaklah mendedahkan secara berasingan aset yang dipegang dan digunakan oleh pemberi pajak mengikut setiap kelas aset sandaran.
- 16.54 Pemberi pajak perlu mengguna pakai keperluan pendedahan di Seksyen 13, Hartanah Pelaburan, Seksyen 14, Penjejasan Nilai Aset, Seksyen 15, Pertanian dan Seksyen 17, Aset Tak Ketara untuk aset pajakan.

Penerima Pajak

16.55 Seksyen 16.15 memerlukan penerima pajak untuk menentukan sama ada pajakan tersebut pada terma pasaran atau di bawah terma pasaran.

Pengiktirafan

16.56 **Pada tarikh permulaan, penerima pajak hendaklah mengiktiraf aset hak-guna dan liabiliti pajakan.**

Pengecualian Pengiktirafan

16.57 Penerima pajak boleh memilih untuk tidak menggunakan syarat dalam Seksyen 16.56 dan 16.61 - 16.89 kepada:

(a) Pajakan jangka pendek; dan

(b) Pajakan yang mempunyai aset sandaran bernilai rendah.

16.58 Jika penerima pajak memilih untuk tidak menggunakan syarat dalam Seksyen 16.56 dan 16.61 - 16.89 sama ada untuk pajakan jangka pendek atau pajakan yang mempunyai aset sandaran bernilai rendah, penerima pajak hendaklah mengiktiraf bayaran pajakan yang berkaitan dengan pajakan tersebut sebagai perbelanjaan sama ada secara garis lurus sepanjang tempoh pajakan atau asas sistematik yang lain jika asas tersebut lebih mewakili pola manfaat penerima pajak.

16.59 Jika penerima pajak mengakaunkan pajakan jangka pendek menggunakan Seksyen 16.58, penerima pajak hendaklah mempertimbangkan pajakan itu sebagai pajakan baharu bagi maksud Seksyen ini jika:

(a) Terdapat pindaan pajakan; atau

(b) Terdapat sebarang perubahan dalam tempoh pajakan (sebagai contoh, penerima pajak menggunakan opsyen yang tidak termasuk dalam penentuan tempoh pajakan).

16.60 Pemilihan bagi pajakan jangka pendek hendaklah dibuat dengan mengelaskan aset sandaran yang mempunyai kaitan dengan hak penggunaannya. Kelas aset sandaran adalah kumpulan aset sandaran yang serupa dan digunakan dalam operasi entiti. Pemilihan untuk pajakan yang aset sandarannya bernilai rendah boleh dibuat berasaskan kepada sesuatu pajakan.

Pengukuran

Pengukuran Awal

Pengukuran Awal Aset Hak-Guna

- 16.61 Pada tarikh permulaan, penerima pajak hendaklah mengukur aset hak-guna pada kos.**
- 16.62 Kos aset hak-guna hendaklah terdiri daripada:
- (a) Amaun pengukuran awal liabiliti pajakan, seperti yang dinyatakan dalam Seksyen 16.66;
 - (b) Sebarang bayaran pajakan yang dibuat pada atau sebelum tarikh permulaan, tolak sebarang insentif pajakan yang diterima;
 - (c) Sebarang kos langsung awal yang ditanggung oleh penerima pajak; dan
 - (d) Anggaran kos yang akan ditanggung oleh penerima pajak dalam menanggalkan dan memindahkan aset sandaran, memulihkan tapak yang aset tersebut terletak atau memulihkan aset sandaran kepada keadaan yang dinyatakan oleh terma dan syarat pajakan, melainkan kos tersebut ditanggung untuk menghasilkan inventori. Penerima pajak menanggung obligasi bagi kos tersebut sama ada pada tarikh permulaan atau kesan daripada menggunakan aset sandaran dalam jangka masa tertentu.
- 16.63 Penerima pajak hendaklah mengiktiraf kos yang dinyatakan dalam Seksyen 16.62(d) sebagai sebahagian daripada kos aset hak-guna apabila ia menanggung obligasi bagi kos tersebut. Manakala, bagi kos yang ditanggung dalam jangka masa tertentu kesan daripada menggunakan aset hak-guna untuk menghasilkan inventori pada jangka masa tersebut, penerima pajak menggunakan pakai Seksyen 11, Inventori. Obligasi bagi kos yang diakaunkan menggunakan pakai seksyen ini atau Seksyen 11, Inventori, hendaklah diiktiraf dan diukur menggunakan pakai Seksyen Peruntukan, Liabiliti Luar Jangka dan Aset Luar Jangka.
- 16.64 Aset hak-guna boleh diperoleh melalui transaksi bukan pertukaran. Sebagai contoh, hartanah boleh dipajak oleh entiti di bawah nilai saksama untuk meningkatkan tahap ekonomi dan sosial. Dalam keadaan ini, kos aset hak-guna adalah nilai saksamanya pada tarikh permulaan.
- 16.65 Aset hak-guna hendaklah diukur pada nilai kini bayaran pajakan pasaran. Bayaran pajakan pasaran akan didiskaunkan menggunakan kadar keuntungan yang dikenal pasti dalam Seksyen 16.66. Nilai saksama aset hak-guna juga termasuk item yang dikenal pasti dalam Seksyen 16.62(c) dan (d).

Pengukuran Awal Liabiliti Pajak

- 16.66 **Pada tarikh permulaan, penerima pajak hendaklah mengukur liabiliti pajak berdasarkan nilai kini amaun pajakan belum bayar pada tarikh tersebut. Bayaran pajak akan didiskaunkan menggunakan kadar keuntungan implisit dalam pajakan, jika kadar tersebut dapat ditentukan dengan mudah. Jika kadar itu tidak dapat ditentukan dengan mudah, penerima pajak hendaklah menggunakan kadar kenaikan pembiayaannya.**
- 16.67 Bayaran pajak yang termasuk dalam pengukuran liabiliti pajak merangkumi bayaran hak untuk mengguna aset sandaran dalam tempoh pajak yang belum dibayar pada tarikh permulaan adalah seperti berikut:
- (a) Bayaran tetap, tolak sebarang insentif pajak boleh diterima;
 - (b) Bayaran pajak berubah-ubah yang bergantung kepada indeks atau kadar, pada awalnya diukur menggunakan indeks atau kadar pada tarikh permulaan (seperti yang dinyatakan dalam Seksyen 16.68);
 - (c) Amaun yang dijangka dibayar oleh penerima pajak di bawah jaminan nilai sisa;
 - (d) Harga laksana bagi opsyen pembelian jika penerima pajak mempunyai kepastian yang munasabah untuk melaksanakan pilihan tersebut; dan
 - (e) Bayaran penalti bagi menamatkan pajak, sekiranya tempoh pajak menunjukkan penerima pajak melaksanakan opsyen untuk menamatkan pajak.
- 16.68 Bayaran pajak berubah-ubah yang bergantung kepada indeks atau kadar yang diterangkan dalam Seksyen 16.67 (b) termasuk, tetapi tidak terhad kepada, bayaran yang dikaitkan dengan indeks harga pengguna, bayaran yang dikaitkan dengan satu kadar penanda aras atau bayaran yang berbeza yang menunjukkan perubahan dalam kadar sewa pasaran.

Pengukuran Berikutnya

Pengukuran Berikutnya bagi Aset Hak-Guna

- 16.69 **Selepas tarikh permulaan, penerima pajak hendaklah mengukur aset hak-guna menggunakan model kos, melainkan jika ia menggunakan sama ada model pengukuran yang diterangkan dalam Seksyen 16.74 dan 16.75.**

Model Kos

- 16.70 Untuk menggunakan model kos, penerima pajak hendaklah mengukur aset hak-guna pada kos:
- (a) Ditolak susut nilai terkumpul dan sebarang kerugian penjejasan nilai terkumpul; dan
 - (b) Diselaraskan untuk sebarang pengukuran semula liabiliti pajakan yang dinyatakan dalam Seksyen 16.76(c).
- 16.71 Penerima pajak hendaklah mengguna pakai keperluan susut nilai dalam Seksyen 12, Hartanah, Loji dan Peralatan, bagi susut nilai aset hak-guna, tertakluk kepada keperluan dalam Seksyen 16.72.
- 16.72 Sekiranya pindahan hak milik pajakan bagi aset sandaran kepada penerima pajak adalah pada akhir tempoh pajakan atau jika kos aset hak-guna menunjukkan bahawa penerima pajak akan melaksanakan opsyen pembelian, penerima pajak hendaklah melaksanakan susut nilai aset hak-guna dari tarikh permulaan hingga akhir usia guna aset sandaran. Jika tidak, penerima pajak hendaklah melaksanakan susut nilai aset hak-guna dari tarikh permulaan hingga akhir usia guna aset hak-guna atau akhir tempoh pajakan.
- 16.73 Penerima pajak hendaklah mengguna pakai Seksyen 14, Penjejasan Nilai Aset, untuk menentukan sama ada aset hak-guna adalah terjejas dan untuk menjelaskan sebarang kerugian penjejasan nilai yang dikenal pasti.

Model Pengukuran Lain

- 16.74 Sekiranya penerima pajak menggunakan model nilai saksama dalam Seksyen 13, Hartanah Pelaburan, kepada hartanah pelaburannya, penerima pajak juga hendaklah mengguna pakai model nilai saksama kepada aset hak-guna yang memenuhi takrif hartanah pelaburan dalam Seksyen 13, Hartanah Pelaburan.
- 16.75 Penerima pajak boleh memilih untuk menggunakan model penilaian semula untuk semua aset hak-guna yang berkaitan dengan kelas hartanah, loji dan peralatan sekiranya kelas hartanah, loji dan peralatan tersebut mengguna pakai model penilaian semula dalam Seksyen 12, Hartanah, Loji dan Peralatan.

Pengukuran Berikutnya bagi Liabiliti Pajakan

- 16.76 **Selepas tarikh permulaan, penerima pajak hendaklah mengukur liabiliti pajakan dengan:**

- (a) **Meningkatkan amaun bawaan untuk menggambarkan keuntungan ke atas liabiliti pajakan;**
- (b) **Mengurangkan amaun bawaan untuk menggambarkan bayaran pajakan yang dibuat; dan**
- (c) **Mengukur semula amaun bawaan untuk menggambarkan sebarang penaksiran semula atau pindaan pajakan yang dinyatakan dalam Seksyen 16.79 - 16.86, atau untuk menunjukkan inti pati bayaran tetap pajakan yang telah disemak semula.**

16.77 Keuntungan atas liabiliti pajakan dalam setiap tempoh semasa tempoh pajakan adalah amaun yang menghasilkan kadar keuntungan berkala yang berterusan ke atas baki liabiliti pajakan. Kadar keuntungan berkala adalah kadar diskaun yang dijelaskan dalam Seksyen 16.66, atau jika berkenaan dengan kadar diskaun disemak yang diterangkan dalam Seksyen 16.81, Seksyen 16.83 atau Seksyen 16.85(c).

16.78 Selepas tarikh permulaan, penerima pajak hendaklah mengiktiraf dalam lebihan atau kurangan, melainkan kos tersebut dimasukkan dalam amaun bawaan aset lain yang mengguna pakai Seksyen lain yang berkenaan, perkara berikut:

- (a) keuntungan atas liabiliti pajakan; dan
- (b) bayaran pajakan berubah-ubah yang tidak termasuk dalam pengukuran liabiliti pajakan dalam tempoh apabila peristiwa atau keadaan yang menyebabkan bayaran tersebut berlaku.

Penaksiran semula Liabiliti Pajakan

16.79 Selepas tarikh permulaan, penerima pajak hendaklah mengguna pakai Seksyen 16.80 - 16.83 untuk mengukur semula liabiliti pajakan bagi menunjukkan perubahan pada bayaran pajakan. Penerima pajak hendaklah mengiktiraf amaun pengukuran semula liabiliti pajakan sebagai pelarasan kepada aset hak-guna. Walau bagaimanapun, jika amaun bawaan aset hak-guna dikurangkan kepada sifar dan terdapat pengurangan selanjutnya dalam pengukuran liabiliti pajakan, penerima pajak hendaklah mengiktiraf sebarang baki pengukuran semula dalam lebihan atau kurangan.

16.80 Penerima pajak perlu mengukur semula liabiliti pajakan dengan mendiskaunkan bayaran pajakan yang disemak semula dengan menggunakan kadar diskaun yang disemak semula, jika:

- (a) Terdapat perubahan dalam tempoh pajakan, seperti contoh dalam Seksyen 16.18 - 16.19. Penerima pajak hendaklah menentukan bayaran pajakan yang disemak semula berdasarkan tempoh pajakan yang baharu;

- (b) Terdapat perubahan dalam penaksiran opsyen untuk membeli aset sandaran, dinilai berdasarkan peristiwa dan keadaan yang dinyatakan seperti contoh dalam Seksyen 16.18 - 16.19 dalam konteks opsyen pembelian. Penerima pajak hendaklah menentukan bayaran pajakan yang disemak semula untuk menggambarkan perubahan dalam amaun yang perlu dibayar di bawah opsyen pembelian;
- (c) Terdapat perubahan dalam amaun yang dijangka akan dibayar di bawah jaminan nilai sisa. Penerima pajak hendaklah menentukan bayaran pajakan yang disemak semula untuk menggambarkan perubahan dalam amaun yang dijangka akan dibayar di bawah jaminan nilai sisa;
- (d) Terdapat perubahan dalam bayaran pajakan masa hadapan yang disebabkan oleh perubahan dalam kadar yang telah dipersetujui dan digunakan untuk menentukan bayaran tersebut. Sebagai contoh perubahan untuk menggambarkan perubahan dalam kadar sewa pasaran berikutan tinjauan harga sewa pasaran. Penerima pajak hendaklah mengukur semula liabiliti pajakan untuk menunjukkan bayaran pajakan yang disemak semula apabila berlaku perubahan dalam aliran tunai (iaitu, apabila pelarasan kepada bayaran pajakan berkuat kuasa). Penerima pajak hendaklah menentukan bayaran pajakan yang disemak semula untuk baki tempoh pajakan berdasarkan kepada bayaran kontrak yang disemak semula; atau
- (e) Lain-lain situasi yang melibatkan perubahan pada aliran tunai seperti perubahan undang-undang (cukai).

16.81 Dalam mengguna pakai Seksyen 16.80, penerima pajak hendaklah menentukan kadar diskaun yang disemak semula sebagai kadar keuntungan implisit dalam pajakan bagi baki tempoh pajakan sekiranya kadar itu boleh ditentukan dengan mudah, atau kadar tambahan pembiayaan penerima pajak pada tarikh penaksiran semula sekiranya kadar keuntungan implisit dalam pajakan tidak dapat ditentukan dengan mudah.

16.82 Penerima pajak harus mengukur semula liabiliti pajakan dengan mendiskaun bayaran sewa yang disemak semula, jika sama ada:

- (a) Terdapat perubahan jumlah yang dijangka akan dibayar di bawah nilai sisa terjamin. Seorang penerima pajak hendaklah menentukan bayaran sewa yang disemak untuk menggambarkan perubahan dalam jumlah yang dijangka akan dibayar di bawah nilai sisa terjamin.
- (b) Terdapat perubahan dalam bayaran pajakan masa hadapan yang disebabkan oleh perubahan dalam indeks atau kadar yang digunakan untuk menentukan bayaran tersebut, termasuk sebagai contoh perubahan untuk menggambarkan perubahan dalam kadar sewa pasaran berikutan tinjauan sewa pasaran. Penerima pajak perlu mengukur semula liabiliti pajakan untuk menggambarkan bayaran pajakan yang disemak semula hanya apabila ada perubahan dalam aliran tunai (iaitu, apabila penyesuaian kepada bayaran pajakan berkuatkuasa). Penerima pajak hendaklah menentukan bayaran pajakan yang telah disemak untuk baki tempoh pajakan berdasarkan bayaran kontraktual yang disemak semula.

- 16.83 Dalam mengguna pakai Seksyen 16.82, penerima pajak hendaklah menggunakan kadar diskaun yang tidak berubah, kecuali perubahan dalam bayaran pajakan kesan daripada perubahan dalam kadar keuntungan terapung. Dalam kes itu, penerima pajak hendaklah menggunakan kadar diskaun yang disemak semula yang menggambarkan perubahan dalam kadar keuntungan.

Pindaan Pajakan

- 16.84 Penerima pajak hendaklah mengakaunkan pindaan pajakan sebagai pajakan berasingan jika kedua-dua keadaan berikut berlaku:
- (a) Pindaan meningkatkan skop pajakan dengan menambah hak untuk mengguna satu atau lebih aset sandaran; dan
 - (b) Balasan kepada pajakan meningkat dengan suatu amaun yang sepadan dengan harga tersendiri untuk peningkatan skop dan sebarang pelarasan yang bersesuaian dengan harga tersendiri tersebut bagi menggambarkan keadaan kontrak tertentu.
- 16.85 Bagi pindaan pajakan yang tidak diakaunkan sebagai pajakan berasingan pada tarikh kuat kuasa pindaan pajakan, penerima pajak hendaklah:
- (a) mengagihkan balasan dalam kontrak yang diubah suai menggunakan Seksyen 16.12 - 16.14;
 - (b) menentukan tempoh pajakan bagi pajakan yang diubah suai menggunakan Seksyen 16.16 - 16.17; dan
 - (c) Mengukur semula liabiliti pajakan dengan mendiskaunkan bayaran pajakan yang disemak semula dengan menggunakan kadar diskaun yang disemak semula. Kadar diskaun yang disemak semula ditentukan sebagai kadar keuntungan implisit dalam pajakan untuk baki tempoh pajakan sekiranya kadar tersebut boleh ditentukan dengan mudah, atau kadar tambahan pembiayaan penerima pajak pada tarikh efektif pengubahsuaian sekiranya kadar keuntungan implisit dalam pajakan tidak dapat ditentukan dengan mudah.
- 16.86 Bagi pindaan pajakan yang tidak diakaunkan sebagai pajakan berasingan, penerima pajak hendaklah mengambil kira pengukuran semula liabiliti pajakan dengan:
- (a) Mengurangkan amaun bawaan bagi aset dengan hak penggunaan untuk menggambarkan penamatan separa atau sepenuhnya pajakan bagi pindaan pajakan yang mengurangkan skop pajakan. Penerima pajak hendaklah mengiktiraf dalam lebihan atau kurangan sebarang laba atau rugi yang berkaitan dengan penamatan separa atau sepenuhnya pajakan.

- (b) Membuat pelarasan yang sesuai bagi aset hak-guna untuk semua pindaan pajakan lain.

Pembentangan

16.87 Penerima pajak hendaklah sama ada membentangkan pada muka Penyata Kedudukan Kewangan, atau dalam Nota kepada Akaun:

- (a) Aset hak-guna secara berasingan daripada aset lain. Sekiranya penerima pajak tidak membentangkan aset hak-guna secara berasingan di muka Penyata Kedudukan Kewangan, penerima pajak hendaklah:

- (i) Memasukkan aset hak-guna dalam barisan item yang sama seperti mana aset sandaran tersebut dibentangkan jika penerima pajak memilikinya; dan

- (ii) Mendedahkan barisan item termasuk aset hak-guna pada Nota kepada Akaun.

- (b) Liabiliti pajakan secara berasingan daripada liabiliti lain. Sekiranya penerima pajak tidak membentangkan liabiliti pajakan secara berasingan di muka Penyata Kedudukan Kewangan, penerima pajak hendaklah mendedahkan barisan item yang mengandungi liabiliti tersebut pada Nota kepada Akaun.

16.88 Keperluan dalam Seksyen 16.87 (a) tidak terpakai kepada aset hak-guna yang memenuhi takrif hartanah pelaburan, ia hendaklah dibentangkan dalam Penyata Kedudukan Kewangan sebagai hartanah pelaburan.

16.89 Dalam Penyata Prestasi Kewangan, penerima pajak hendaklah membentangkan caj pembiayaan ke atas liabiliti pajakan secara berasingan daripada caj susut nilai bagi aset hak-guna. Caj pembiayaan ke atas liabiliti pajakan adalah komponen kos kewangan, berdasarkan Seksyen 6, Penyata Prestasi Kewangan yang memerlukan dibentangkan secara berasingan.

16.90 Dalam Penyata Aliran Tunai, penerima pajak hendaklah mengklasifikasikan:

- (a) Bayaran tunai bagi bahagian prinsipal liabiliti pajakan dalam aktiviti pembiayaan; dan

- (b) Bayaran tunai bagi bahagian caj pembiayaan liabiliti pajakan yang mengguna pakai keperluan dalam Seksyen 9, Penyata Aliran Tunai untuk caj pembiayaan yang dibayar; dan

- (c) Bayaran bagi pajakan jangka pendek, aset bernilai rendah dan pajakan berubah-ubah tidak termasuk dalam pengukuran liabiliti pajakan dalam aktiviti operasi.

Pendedahan

- 16.91 **Penerima pajak hendaklah mendedahkan maklumat berkaitan pajakan dalam Nota kepada Akaun bersama dengan maklumat yang dinyatakan dalam Penyata Kedudukan Kewangan, Penyata Prestasi Kewangan dan Penyata Aliran Tunai sebagai asas kepada pengguna untuk mentaksir kesan pajakan terhadap kedudukan kewangan, prestasi kewangan dan aliran tunai penerima pajak. Keperluan untuk memenuhi matlamat ini dinyatakan dalam Seksyen 16.92 - 16.100.**
- 16.92 Penerima pajak hendaklah mendedahkan maklumat mengenai pajakannya dalam Nota kepada Akaun atau bahagian berasingan dalam penyata kewangannya. Walau bagaimanapun, penerima pajak tidak perlu mengulang maklumat yang telah dibentangkan di tempat lain dalam penyata kewangan, dengan syarat maklumat itu dimasukkan dengan merujuk silang dalam nota atau bahagian yang berasingan.
- 16.93 Penerima pajak hendaklah mendedahkan amaun berikut bagi tempoh pelaporan:
- (a) Caj susut nilai bagi aset hak-guna mengikut kelas aset sandaran;
 - (b) Caj pembiayaan ke atas liabiliti pajakan;
 - (c) Perbelanjaan yang berkaitan dengan pajakan jangka pendek diakaunkan selaras dengan Seksyen 16.58. Perbelanjaan ini tidak termasuk perbelanjaan berkaitan pajakan yang mempunyai tempoh pajakan selama satu bulan atau kurang; dan
 - (d) Perbelanjaan yang berkaitan dengan pajakan bagi aset bernilai rendah diakaunkan selaras dengan Seksyen 16.58. Perbelanjaan ini tidak termasuk perbelanjaan berkaitan pajakan jangka pendek bagi aset bernilai rendah yang dinyatakan dalam Seksyen 16.93 (c).
 - (e) Perbelanjaan yang berkaitan dengan bayaran pajakan berubah-ubah tidak termasuk dalam pengukuran liabiliti pajakan;
 - (f) Hasil daripada pajakan semula aset hak-guna;
 - (g) Jumlah aliran keluar tunai pajakan;
 - (h) Tambahan kepada aset hak-guna;
 - (i) Laba atau rugi yang wujud daripada transaksi jualan dan pajakan balik; dan
 - (j) Amaun bawaan aset hak-guna pada akhir tempoh pelaporan mengikut kelas aset sandaran.

- 16.94 Penerima pajak hendaklah menyediakan pendedahan yang dinyatakan dalam Seksyen 16.93 mengikut format yang sesuai. Jumlah yang didedahkan hendaklah termasuk kos yang diambil kira oleh penerima pajak dalam amaun bawaan aset lain dalam tempoh pelaporan.
- 16.95 Penerima pajak hendaklah mendedahkan amaun komitmen pajakannya untuk pajakan jangka pendek yang diakaunkan mengikut Seksyen 16.58 jika portfolio pajakan jangka pendek yang dibuat pada akhir tempoh pelaporan tidak sama dengan portfolio pajakan jangka pendek yang mana perbelanjaan pajakan jangka pendek yang didedahkan menggunakan Seksyen 16.93 (c) berkaitan.
- 16.96 Sekiranya aset hak-guna memenuhi takrif hartanah pelaburan, penerima pajak hendaklah mengguna pakai keperluan pendedahan dalam Seksyen 13, Hartanah Pelaburan. Dalam kes ini, penerima pajak tidak perlu membuat pendedahan berkaitan Seksyen 16.93 (a), (e), (h) atau (j) bagi aset hak-gunanya.
- 16.97 Sekiranya penerima pajak mengukur aset hak-guna pada amaun yang dinilai semula menggunakan Seksyen 12, Hartanah, Loji dan Peralatan, penerima pajak hendaklah mendedahkan maklumat yang dikehendaki oleh Seksyen 12, Hartanah, Loji dan Peralatan, untuk aset hak-guna.
- 16.98 Penerima pajak hendaklah mendedahkan analisis kematangan liabiliti pajakan dengan menggunakan Seksyen 16.42 dan Seksyen Instrumen Kewangan secara berasingan daripada analisis kematangan liabiliti kewangan lain.
- 16.99 Penerima pajak digalakkan untuk mendedahkan maklumat tambahan yang diperlukan oleh Seksyen 16.93 - 16.98 dalam bentuk kualitatif dan/atau kuantitatif mengenai aktiviti pajakannya bagi memenuhi tujuan yang dinyatakan dalam Seksyen. Maklumat tambahan ini termasuk, tetapi tidak terhad kepada, maklumat yang membantu pengguna penyata kewangan untuk mentaksir:
- (a) Sifat aktiviti pajakan penerima pajak;
 - (b) Aliran keluar tunai masa hadapan yang penerima pajak berpotensi terdedah dan tidak ditunjukkan dalam pengukuran liabiliti pajakan. Ini termasuk pendedahan yang wujud daripada:
 - (i) Bayaran pajakan berubah-ubah;
 - (ii) Opsyen sambungan dan opsyen penamatan;
 - (iii) Jaminan nilai sisa; dan
 - (iv) Pajakan yang belum bermula dan penerima pajak telah memberi komitmen.

- (c) Sekatan atau perjanjian yang dikenakan oleh pajakan;
- (d) Transaksi jualan dan pajakan balik;
- (e) Tujuan dan terma pelbagai jenis pajakan; dan
- (f) Amaun agregat perbelanjaan yang berkaitan dengan pajakan pada kadar pasaran dan di bawah kadar pasaran seperti yang dinyatakan di Seksyen 16.15.

16.100 Penerima pajak yang mengakaunkan pajakan jangka pendek atau pajakan bagi aset bernilai rendah yang mengguna pakai Seksyen 16.58 hendaklah mendedahkan fakta tersebut.

Transaksi Jualan dan Pajakan Semula

16.101 Sekiranya entiti (penjual-penerima pajak) memindahkan suatu aset kepada entiti lain (pembeli-pemberi pajak) dan memajak balik aset tersebut daripada (pembeli-pemberi pajak), kedua-dua (penjual-penerima pajak) dan (pembeli-pemberi pajak) hendaklah mengakaunkan kontrak pindahan dan pajakan tersebut dengan mengguna pakai Seksyen 16.102 - 16.104.

Mentaksir Pindahan Aset

16.102 Entiti hendaklah mengguna pakai keperluan Seksyen 18, Hasil daripada Transaksi Pertukaran, untuk menentukan sama ada pindahan aset diakaunkan sebagai jualan atau bukan jualan.

Pindahan Aset sebagai Jualan

16.103 Sekiranya pindahan suatu aset oleh penjual-penerima pajak memenuhi keperluan Seksyen 18, Hasil daripada Transaksi Pertukaran, untuk diakaunkan sebagai jualan aset;

- (a) penjual-penerima pajak hendaklah mengukur aset hak-guna yang wujud daripada pajakan balik pada perkadaran amaun bawaan aset sebelumnya yang berkaitan hak mengguna yang dikekalkan oleh penjual-penerima pajak. Oleh itu, penjual-penerima pajak hendaklah mengiktiraf hanya amaun laba atau rugi yang berkaitan dengan hak yang dipindahkan kepada pembeli-pemberi pajak.
- (b) pembeli-pemberi pajak hendaklah mengakaunkan pembelian aset yang mengguna pakai Seksyen yang berkenaan, dan mengguna pakai keperluan Seksyen ini bagi pajakan.

Pindahan Aset sebagai bukan Jualan

16.104 Sekiranya pindahan aset oleh penjual-penerima pajak tidak memenuhi keperluan Seksyen Hasil daripada Transaksi Pertukaran, untuk diakaunkan sebagai jualan aset:

- (a) Penjual-penerima pajak hendaklah terus mengiktiraf aset yang dipindahkan dan liabiliti kewangan bersamaan dengan terimaan pindahan. Penjual-penerima pajak hendaklah mengakaunkan liabiliti kewangan dengan mengguna pakai Seksyen Instrumen Kewangan.
- (b) Pembeli-pemberi pajak hendaklah tidak mengiktiraf aset yang dipindahkan dan hendaklah mengiktiraf aset kewangan bersamaan dengan terimaan pindahan. Pembeli-pemberi pajak hendaklah mengakaunkan aset kewangan dengan mengguna pakai Seksyen Instrumen Kewangan.

Seksyen 17

Aset Tak Ketara

Skop Seksyen

- 17.1 Skop Seksyen ini adalah untuk menentukan pengolahan perakaunan untuk aset tak ketara yang tidak dibincangkan secara khusus dalam Seksyen yang lain. Seksyen ini menghendaki entiti mengiktiraf aset tak ketara jika, dan hanya jika, kriteria yang ditetapkan dipenuhi. Seksyen ini juga menetapkan cara mengukur amaun bawaan aset tak ketara, dan memerlukan pendedahan khusus berkenaan dengan aset tak ketara.
- 17.2 **Sesebuah entiti yang menyediakan dan membentangkan penyata kewangan hendaklah mengguna pakai Seksyen ini untuk mengakaunkan aset tak ketara.**
- 17.3 **Seksyen ini hendaklah diguna pakai untuk mengakaunkan aset tak ketara, kecuali:**
- (a) **Aset tak ketara yang termasuk dalam skop Seksyen yang lain;**
 - (b) **Aset kewangan, seperti yang ditakrifkan dalam Seksyen Instrumen Kewangan;**
 - (c) **Aset tak ketara yang diperolehi dalam kombinasi perniagaan (rujuk piawaian perakaunan antarabangsa atau nasional berkaitan yang membincangkan kombinasi perniagaan);**
 - (d) **Muhibah yang diperolehi dalam kombinasi perniagaan (rujuk piawaian perakaunan antarabangsa atau nasional berkaitan yang membincangkan kombinasi perniagaan);**
 - (e) **Kuasa dan hak yang diberikan oleh undang-undang, perlembagaan, atau melalui cara yang setara;**
 - (f) **Aset cukai tertunda (rujuk piawaian perakaunan antarabangsa atau nasional berkaitan yang membincangkan tentang cukai pendapatan);**
 - (g) **Kos perolehan tertunda, dan aset tak ketara, yang timbul daripada hak berkontrak penanggung insurans/takaful di bawah kontrak insurans/takaful yang termasuk dalam skop piawaian perakaunan antarabangsa atau nasional berkaitan yang membincangkan tentang kontrak insurans/takaful. Jika piawaian perakaunan antarabangsa atau nasional berkaitan tidak menetapkan keperluan pendedahan yang khusus untuk aset tak ketara itu, maka keperluan pendedahan dalam Seksyen ini terpakai kepada aset tak ketara tersebut;**

- (h) Aset tak ketara bukan semasa yang dikelaskan sebagai dipegang untuk jualan (atau termasuk dalam kumpulan pelupusan yang dikelaskan sebagai dipegang untuk jualan) selaras dengan piawaian perakaunan antarabangsa atau nasional berkaitan yang membincangkan aset bukan semasa dipegang untuk jualan dan penamatan operasi; dan**
- (i) Berkenaan dengan aset warisan tak ketara. Walau bagaimanapun, keperluan pendedahan Seksyen 17.108 – 17.120 terpakai kepada aset warisan yang diiktiraf itu.**

17.4 Jika Seksyen yang lain menentukan perakaunan untuk jenis aset tak ketara yang khusus, entiti mengguna pakai Seksyen tersebut dan bukan Seksyen ini. Contohnya, Seksyen ini tidak terpakai kepada:

- (a) Aset tak ketara yang dipegang untuk jualan oleh entiti semasa menjalankan urusan biasa (rujuk Seksyen Kontrak Pembinaan, dan Seksyen 11, Inventori);
- (b) Pajakan yang termasuk dalam skop Seksyen 16, Pajakan;
- (c) Aset yang timbul daripada manfaat pekerja (rujuk Seksyen Manfaat Pekerja);
- (d) Aset kewangan seperti yang ditakrifkan dalam Seksyen Instrumen Kewangan. Pengiktirafan dan pengukuran sesetengah aset kewangan dibincangkan dalam Seksyen Penyata Kewangan Disatukan, Seksyen Pelaburan dalam Entiti Bersekutu dan Usaha Sama; dan
- (e) Pengiktirafan dan pengukuran awal aset konsesi perkhidmatan yang termasuk dalam skop selaras dengan piawaian perakaunan antarabangsa atau nasional berkaitan. Walau bagaimanapun, Seksyen ini terpakai kepada pengukuran dan pendedahan berikutnya untuk aset tersebut.

17.5 Sesetengah aset tak ketara mungkin terkandung di dalam atau pada bahan fizikal seperti cakera padat (dalam kes perisian komputer), dokumentasi undang-undang (dalam kes lesen atau paten), atau filem. Entiti menggunakan pertimbangan untuk mentaksir elemen yang lebih signifikan bagi menentukan sama ada aset yang mengandungi kedua-dua elemen tak ketara dan ketara perlu diolah di bawah Seksyen 12, Hartanah, Loji, dan Peralatan, atau sebagai aset tak ketara di bawah Seksyen ini. Contohnya, perisian navigasi untuk kapal terbang pejuang adalah bahagian penting dalam pesawat itu dan diakaunkan sebagai hartanah, loji dan peralatan. Hal yang sama terpakai kepada sistem pengoperasian komputer. Jika perisian bukan bahagian penting perkakasan yang berkaitan, maka perisian komputer diakaunkan sebagai aset tak ketara.

- 17.6 Seksyen ini terpakai kepada, antara lainnya, perbelanjaan untuk aktiviti pengiklanan, latihan, permulaan perniagaan, penyelidikan, dan pembangunan. Aktiviti penyelidikan dan pembangunan tertumpu ke arah pembangunan pengetahuan. Oleh itu, walaupun aktiviti ini mungkin menghasilkan aset dengan bahan fizikal (contohnya, prototaip), elemen fizikal aset itu tidak begitu penting berbanding komponen tak ketaranya, iaitu pengetahuan yang terkandung dalamnya.
- 17.7 Dalam kes pajakan, aset asas itu mungkin aset ketara atau aset tak ketara. Selepas pengiktirafan awal, penerima pajak melaporkan aset tak ketara yang dipegang di bawah pajakan selaras dengan Seksyen ini. Hak di bawah perjanjian pelesenan untuk item seperti filem wayang gambar, rakaman video, pementasan, manuskrip, paten, dan hak cipta tidak termasuk dalam skop Seksyen 16, Pajakan dan terkandung dalam skop Seksyen ini.
- 17.8 Pengecualian daripada skop sesuatu Seksyen boleh berlaku jika aktiviti atau transaksi adalah amat khusus sehingga menimbulkan isu perakaunan yang mungkin perlu diolah dengan cara yang berbeza. Isu sebegini timbul dalam perakaunan untuk perbelanjaan penerokaan, atau pembangunan dan pengekstrakan minyak, gas, dan deposit mineral dalam industri ekstraktif, dan dalam kes kontrak insurans/takaful. Oleh itu, Seksyen ini tidak terpakai kepada perbelanjaan untuk aktiviti dan kontrak sedemikian. Walau bagaimanapun, Seksyen ini terpakai kepada aset tak ketara lain yang digunakan (seperti perisian komputer), dan perbelanjaan lain yang ditanggung (seperti kos permulaan), dalam industri ekstraktif, atau oleh penanggung insurans/takaful.

Takrif

- 17.9 **Istilah berikut digunakan dalam Seksyen ini dengan maksud yang dinyatakan:**
- (a) **Amaun bawaan (untuk tujuan Seksyen ini) ialah amaun aset diiktiraf selepas ditolak sebarang pelunasan terkumpul dan kerugian penjejasan nilai terkumpul.**
 - (b) **Aset tak ketara ialah aset bukan monetari yang boleh dikenal pasti tanpa bentuk fizikal.**
 - (c) **Pembangunan ialah penggunaan dapatan penyelidikan atau pengetahuan lain pada pelan atau reka bentuk bagi mengeluarkan bahan, alat, produk, proses, sistem atau perkhidmatan yang baharu atau yang ditambah baik dengan ketara sebelum bermulanya pengeluaran atau penggunaan komersial.**
 - (d) **Penyelidikan ialah penyiasatan asal dan terancang yang dilaksanakan bertujuan untuk memperoleh pengetahuan dan pemahaman saintifik atau teknikal yang baharu.**

Aset Tak Ketara

- 17.10 Entiti sering menggunakan sumber, atau menanggung liabiliti, untuk perolehan, pembangunan, penyelenggaraan, atau penambahbaikan sumber tak ketara seperti pengetahuan saintifik atau teknikal, reka bentuk dan pelaksanaan proses baharu, atau sistem, lesen, harta intelektual, dan tanda dagangan (termasuk jenama dan tajuk penerbitan). Contoh lazim untuk item yang termasuk di bawah tajuk yang luas ini ialah perisian komputer, paten, hak cipta, filem wayang gambar, senarai pengguna perkhidmatan, lesen penangkapan ikan yang diperoleh, kuota import yang diperoleh, dan perhubungan dengan pengguna perkhidmatan.
- 17.11 Tidak semua item yang dinyatakan dalam Seksyen 17.10 memenuhi takrif aset tak ketara, iaitu boleh dikenal pasti, mengawal sumber, dan wujudnya manfaat ekonomi masa hadapan atau potensi perkhidmatan. Jika item yang terkandung dalam skop Seksyen ini tidak memenuhi takrif aset tak ketara, maka perbelanjaan untuk memperolehnya atau menjananya secara dalaman diiktiraf sebagai belanja apabila ia ditanggung.
- 17.12 **Aset boleh dikenal pasti jika ia, sama ada:**
- (a) Boleh pisah, iaitu boleh dipisahkan atau dibahagikan daripada entiti dan dijual, dipindah, dilesenkan, disewa, atau ditukar, sama ada secara berasingan atau bersama dengan kontrak berkaitan, aset atau liabiliti yang boleh dikenal pasti, tanpa mengambil kira sama ada entiti hendak berbuat demikian atau tidak; atau**
 - (b) Timbul daripada pengaturan yang mengikat (termasuk hak daripada kontrak atau hak undang-undang yang lain), tanpa mengambil kira sama ada hak tersebut boleh dipindah atau dipisah daripada entiti atau daripada hak dan obligasi yang lain.**
- 17.13 Apabila aset wakaf memenuhi takrif aset tak ketara, entiti hendaklah mengekalkan nilai aset selaras dengan keperluan Seksyen 12.6.
- 17.14 Bagi tujuan Seksyen ini, pengaturan yang mengikat menerangkan tentang pengaturan yang memberikan hak dan obligasi yang serupa kepada pihak yang berkaitan dengannya seolah-olah ia dalam bentuk kontrak.

Kawalan Aset

- 17.15 Entiti mengawal aset jika entiti mempunyai kuasa untuk mendapatkan manfaat ekonomi masa hadapan atau potensi perkhidmatan yang mengalir daripada sumber asas dan untuk menghadkan akses pihak lain kepada manfaat atau potensi perkhidmatan tersebut.

Keupayaan entiti untuk mengawal manfaat ekonomi masa hadapan atau potensi perkhidmatan aset tak ketara lazimnya berpunca daripada hak undang-undang yang boleh dikuatkuasakan dalam mahkamah. Jika tiada hak undang-undang, sukar untuk menunjukkan kawalan. Walau bagaimanapun, penguatkuasaan hak mengikut undang-undang bukannya syarat yang perlu untuk kawalan kerana entiti mungkin boleh mengawal manfaat ekonomi masa hadapan atau potensi perkhidmatan mengikut cara yang lain.

- 17.16 Pengetahuan saintifik atau teknikal boleh menimbulkan manfaat ekonomi masa hadapan atau potensi perkhidmatan. Entiti mengawal manfaat atau potensi perkhidmatan tersebut jika, contohnya, pengetahuan tersebut dilindungi melalui hak undang-undang seperti hak cipta, sekatan perjanjian perdagangan (jika dibenarkan), atau melalui kewajipan pekerja di sisi undang-undang untuk mengekalkan kerahsiaan.
- 17.17 Entiti mungkin mempunyai sekumpulan kakitangan mahir dan boleh mengenal pasti, melalui latihan, kemahiran tambahan kakitangan yang menghasilkan manfaat ekonomi masa hadapan atau potensi perkhidmatan. Entiti juga mungkin menjangkakan kakitangan tersebut akan terus menggunakan kemahiran mereka kepada entiti. Namun begitu, biasanya entiti tidak mempunyai kawalan yang mencukupi terhadap manfaat ekonomi masa hadapan atau potensi perkhidmatan yang dijangka timbul daripada kumpulan kakitangan mahir dan daripada latihan bagi membolehkan item ini memenuhi takrif aset tak ketara. Atas sebab yang serupa, bakat pengurusan atau teknikal yang khusus juga tidak berkemungkinan dapat memenuhi takrif aset tak ketara, melainkan ia dilindungi melalui hak undang-undang untuk menggunakannya dan untuk mendapatkan manfaat ekonomi masa hadapan atau potensi perkhidmatan yang dijangka, dan ia juga memenuhi bahagian lain takrif itu.
- 17.18 Entiti mungkin mempunyai portfolio pengguna perkhidmatannya atau kadar kejayaan entiti mencapai sasaran pengguna perkhidmatannya dan menjangkakan bahawa, atas usahanya membina hubungan dengan pengguna perkhidmatannya, pengguna tersebut akan terus menggunakan perkhidmatannya. Walau bagaimanapun, tanpa hak di sisi undang-undang untuk melindungi, atau dengan cara lain untuk mengawal hubungan dengan pengguna perkhidmatan atau kesetiaan pengguna tersebut, lazimnya entiti tidak mempunyai kawalan yang mencukupi ke atas manfaat ekonomi masa hadapan atau potensi perkhidmatan yang dijangka timbul daripada hubungan dengan pengguna perkhidmatan dan kesetiaan kepada item sedemikian (contohnya, portfolio pengguna perkhidmatan, bahagian pasaran atau kadar kejayaan sesuatu perkhidmatan, hubungan dengan, dan kesetiaan, pengguna perkhidmatan) untuk memenuhi takrif aset tak ketara. Jika tiada hak di sisi undang-undang untuk melindungi hubungan tersebut, transaksi pertukaran untuk hubungan dengan pelanggan secara tak berkontrak yang sama atau serupa menyediakan bukti bahawa entiti masih juga boleh mengawal manfaat ekonomi masa hadapan atau potensi perkhidmatan yang dijangka yang timbul daripada hubungan dengan pengguna perkhidmatan. Memandangkan transaksi pertukaran sebegini juga menunjukkan bukti bahawa hubungan dengan pengguna perkhidmatan boleh dipisahkan, maka hubungan tersebut memenuhi takrif aset tak ketara.

Manfaat Ekonomi Masa Hadapan atau Potensi Perkhidmatan

- 17.19 Manfaat ekonomi masa hadapan atau potensi perkhidmatan yang mengalir daripada aset tak ketara boleh termasuk hasil daripada penjualan produk atau perkhidmatan, penjimatan kos, atau manfaat lain yang terhasil daripada penggunaan aset oleh entiti. Contohnya, penggunaan harta intelektual dalam proses pengeluaran atau perkhidmatan mungkin mengurangkan kos pengeluaran atau perkhidmatan masa hadapan atau menambahbaikkan penyampaian perkhidmatan dan bukannya meningkatkan hasil masa hadapan (contohnya, sistem dalam talian yang membolehkan pengguna membaharui lesen memandu dengan lebih cepat secara dalam talian, menyebabkan kakitangan pejabat yang dikehendaki untuk menjalankan fungsi ini dikurangkan dan mempercepat pemprosesan).

Pengiktirafan dan Pengukuran

- 17.20 Pengiktirafan item sebagai aset tak ketara memerlukan entiti menunjukkan bahawa item itu memenuhi:
- (a) Takrif aset tak ketara (rujuk Seksyen 17.10 – 17.19); dan
 - (b) Kriteria pengiktirafan (rujuk Seksyen 17.22 – 17.24).

Keperluan ini terpakai kepada kos yang diukur pada pengiktirafan (kos dalam transaksi pertukaran atau kos untuk menjana aset tak ketara secara dalaman, atau nilai saksama aset tak ketara yang diperolehi melalui transaksi bukan pertukaran) dan kos berikutnya yang ditanggung untuk menambahkan, menggantikan sebahagian daripada, atau menyengajakan item.

- 17.21 Dalam kebanyakan kes aset tak ketara, tiada penambahan terhadap aset tersebut atau penggantian sebahagian daripadanya. Selaras dengan itu, kebanyakan perbelanjaan berikutnya akan mengekalkan jangkaan manfaat ekonomi masa hadapan atau potensi perkhidmatan yang terkandung dalam aset tak ketara sedia ada. Oleh itu, perbelanjaan tersebut tidak memenuhi takrif aset tak ketara dan kriteria pengiktirafan dalam Seksyen ini. Tambahan lagi, kebiasaannya sukar untuk mengatakan perbelanjaan berikutnya secara langsung berpunca daripada aset tak ketara tertentu bukannya operasi entiti keseluruhannya. Oleh itu, jarang sekali perbelanjaan berikutnya perbelanjaan yang ditanggung selepas pengiktirafan awal aset tak ketara yang diperolehi atau selepas sempurnanya aset tak ketara yang dijana secara dalaman akan diiktiraf dalam amaun bawaan aset. Selaras dengan Seksyen 17.55, perbelanjaan berikutnya bagi jenama, nama akhbar, tajuk penerbitan, senarai pengguna perkhidmatan, dan item dengan bahan serupa (sama ada diperolehi dari luar atau dijana secara dalaman) sentiasa diiktiraf dalam lebihan atau kurangan apabila ditanggung. Hal ini adalah kerana perbelanjaan sedemikian tidak boleh dibezakan daripada perbelanjaan untuk membangunkan operasi entiti secara keseluruhannya.

- 17.22 **Aset tak ketara hendaklah diiktiraf jika, dan hanya jika:**
- (a) **Terdapat kebarangkalian bahawa jangkaan manfaat ekonomi masa hadapan atau potensi perkhidmatan yang berkaitan dengan aset tersebut akan mengalir kepada entiti dan/atau penerima manfaat menurut hukum syarak; dan**
 - (b) **Kos atau nilai saksama aset boleh diukur dengan munasabah.**
- 17.23 **Entiti hendaklah mentaksir kebarangkalian jangkaan manfaat ekonomi masa hadapan atau potensi perkhidmatan dengan menggunakan andaian munasabah dan boleh disokong yang merupakan anggaran terbaik pihak pengurusan berkenaan dengan keadaan ekonomi yang akan berlaku sepanjang usia guna aset tersebut.**
- 17.24 Entiti menggunakan pertimbangannya untuk mentaksir tahap kepastian aliran manfaat ekonomi masa hadapan atau potensi perkhidmatan yang berkaitan dengan penggunaan aset tersebut berdasarkan bukti sedia ada pada pengiktirafan awal, dengan memberikan wajaran yang lebih besar kepada bukti luaran.
- 17.25 **Aset tak ketara awalnya hendaklah diukur pada kos selaras dengan Seksyen 17.26 – 17.37. Jika aset tak ketara diperoleh melalui transaksi bukan pertukaran, maka kos awal pada tarikh perolehan aset tersebut, hendaklah diukur pada nilai saksama.**

Perolehan Berasingan

- 17.26 Lazimnya, harga yang dibayar oleh entiti untuk memperoleh secara berasingan aset tak ketara akan menggambarkan jangkaan tentang kebarangkalian bahawa manfaat ekonomi masa hadapan atau potensi perkhidmatan yang terkandung dalam aset tersebut akan mengalir kepada entiti. Dengan kata lain, entiti menjangkakan aliran masuk manfaat ekonomi atau potensi perkhidmatan akan wujud, walaupun terdapat ketidakpastian tentang pemasaan atau amaun aliran masuk tersebut. Oleh itu, kriteria pengiktirafan kebarangkalian dalam Seksyen 17.22 (a) sentiasa dianggap akan dipenuhi bagi aset tak ketara yang diperoleh secara berasingan.
- 17.27 Tambahan lagi, kos bagi aset tak ketara yang diperoleh secara berasingan lazimnya boleh diukur dengan munasabah. Hal ini benar khususnya apabila pertimbangan belian adalah dalam bentuk tunai atau aset monetari yang lain.
- 17.28 Kos yang diperoleh secara berasingan bagi aset tak ketara terdiri daripada:
- (a) Harga belian, termasuk duti import dan cukai belian tanpa pulangan balik, selepas ditolak diskaun dagangan dan rebat; dan

- (b) Sebarang kos yang berkaitan secara langsung bagi menyediakan aset untuk digunakan dalam cara yang dikehendaki.

17.29 Contoh kos yang berkaitan secara langsung ialah:

- (a) Kos manfaat pekerja (seperti yang ditakrifkan dalam Seksyen Manfaat Pekerja) yang wujud secara langsung bagi menjadikan aset tersebut boleh berfungsi;
- (b) Yuran profesional yang wujud secara langsung bagi menjadikan aset tersebut boleh berfungsi; dan
- (c) Kos pengujian bagi memastikan aset itu berfungsi dengan baik.

17.30 Contoh perbelanjaan yang bukan merupakan sebahagian daripada kos aset tak ketara ialah:

- (a) Kos memperkenalkan produk atau perkhidmatan baharu (termasuk kos pengiklanan dan aktiviti promosi);
- (b) Kos menjalankan operasi di lokasi baharu atau dengan pengguna perkhidmatan yang baharu (termasuk kos latihan kakitangan); dan
- (c) Kos pentadbiran dan overhed umum yang lain.

17.31 Pengiktirafan kos dalam amaun bawaan bagi aset tak ketara tamat apabila aset diperlukan untuk membolehkan aset berfungsi dalam cara yang dikehendaki oleh pihak pengurusan. Oleh itu, kos yang ditanggung semasa menggunakan atau menukar kegunaan aset tak ketara tidak termasuk dalam amaun bawaan aset tersebut. Contohnya, kos berikut tidak dimasukkan dalam amaun bawaan aset tak ketara:

- (a) Kos yang ditanggung semasa aset yang mampu berfungsi dalam cara yang dikehendaki oleh pihak pengurusan tetapi masih belum lagi digunakan; dan
- (b) Defisit awal kendalian, seperti kos yang ditanggung sementara permintaan bagi output aset berkenaan meningkat.

17.32 Sesetengah operasi dijalankan berkaitan dengan pembangunan aset tak ketara sebagai operasi sampingan, tetapi ia tidak semestinya untuk menjadikan aset tersebut berada dalam keadaan yang membolehkannya dikendalikan dengan cara yang dikehendaki oleh pihak pengurusan. Oleh itu, hasil dan belanja berkaitan dengan operasi sampingan berkenaan diiktiraf dengan serta-merta dalam lebihan atau kurangan, dan dimasukkan ke dalam pengelasan hasil dan belanja masing-masing. Operasi sampingan itu mungkin berlaku sebelum atau semasa aktiviti pembangunan aset tersebut.

17.33 Sekiranya bayaran bagi aset tak ketara ditunda di luar syarat kredit biasa, maka kos aset itu ialah pada harga kesetaraan tunai. Perbezaan antara amaun ini dengan keseluruhan bayaran, diiktiraf sebagai kos belian tertunda sepanjang tempoh kredit itu melainkan ia dipermodalkan mengikut pengolahan permodalan yang dibenarkan dalam Seksyen Kos Pembiayaan.

Perbelanjaan Berikutnya untuk Projek Penyelidikan dan Pembangunan Dalam Proses yang Diperoleh

17.34 **Perbelanjaan penyelidikan atau pembangunan yang:**

(a) **Berkaitan dengan projek penyelidikan dan pembangunan dalam proses yang diperoleh secara berasingan dan diiktiraf sebagai aset tak ketara; dan**

(b) **Ditanggung selepas perolehan projek tersebut**

hendaklah dilaporkan selaras dengan Seksyen 17.46 - 17.54.

17.35 Mengguna pakai keperluan dalam Seksyen 17.46 - 17.54 bermaksud bahawa perbelanjaan berikutnya yang berkaitan dengan projek penyelidikan dan pembangunan dalam proses yang diperoleh secara berasingan dan diiktiraf sebagai aset tak ketara:

(a) Diiktiraf sebagai belanja apabila ditanggung jika ia adalah perbelanjaan penyelidikan;

(b) Diiktiraf sebagai belanja apabila ditanggung jika ia adalah perbelanjaan pembangunan yang tidak memenuhi kriteria bagi pengiktirafan sebagai aset tak ketara dalam Seksyen 17.49; dan

(c) Ditambahkan kepada amaun bawaan projek penyelidikan dan pembangunan dalam proses yang diperoleh jika ia adalah perbelanjaan pembangunan yang memenuhi kriteria pengiktirafan dalam Seksyen 17.49.

Aset Tak Ketara yang Diperoleh melalui Transaksi Bukan Pertukaran

17.36 Dalam sesetengah kes, aset tak ketara mungkin diperoleh melalui transaksi bukan pertukaran. Perkara ini boleh berlaku jika individu atau entiti yang lain memberi aset tak ketara kepada entiti dalam transaksi bukan pertukaran, seperti hak penggunaan tanah oleh kerajaan negeri kepada entiti secara percuma atau kurang dari harga pasaran, hak penerbitan, lesen mengendalikan pusat rawatan hemodialisis, lesen atau kuota import atau hak mengakses sumber terhad yang lain.

- 17.37 Dalam keadaan ini, kos item tersebut adalah nilai saksamanya pada tarikh ia diperolehi. Bagi tujuan Seksyen ini, pengukuran pada pengiktirafan aset tak ketara yang diperolehi melalui transaksi bukan pertukaran, pada nilai saksamanya selaras dengan keperluan Seksyen 17.68, tidak dianggap sebagai penilaian semula. Selaras dengan itu, keperluan penilaian semula dalam Seksyen 17.68, dan ulasan sokongan dalam perenggan 17.69 - 17.80 hanya terpakai jika entiti memilih untuk menilai semula aset tak ketara dalam tempoh pelaporan berikutnya.

Pertukaran Aset

- 17.38 Satu atau lebih aset tak ketara mungkin diperolehi dalam pertukaran aset bukan monetari, atau kombinasi aset monetari dan bukan monetari. Perbincangan berikut merujuk hanya kepada pertukaran satu aset bukan monetari dengan yang lain, tetapi ia juga terpakai kepada semua pertukaran yang diterangkan dalam ayat sebelum ini. Kos aset tak ketara ini diukur pada nilai saksama melainkan nilai saksama aset yang diterima atau diberi tidak boleh diukur dengan tepat. Aset yang diperolehi diukur dengan kaedah ini, walaupun entiti tidak boleh menyahiktiraf aset yang diberi itu dengan serta-merta. Jika aset yang diperolehi itu tidak diukur pada nilai saksama, maka kosnya diukur pada amaun bawaan aset yang diberi itu.
- 17.39 Seksyen 17.22 (b) menyatakan bahawa syarat bagi pengiktirafan aset tak ketara ialah kos aset boleh diukur dengan tepat. Jika entiti dapat menentukan dengan tepat nilai saksama aset yang diterima atau aset yang diberi, maka nilai saksama aset yang diberi digunakan untuk mengukur kos melainkan nilai saksama aset yang diterima adalah lebih tepat.

Muhibah yang Dijana Secara Dalaman

- 17.40 **Muhibah yang dijana secara dalaman tidak boleh diiktiraf sebagai aset.**
- 17.41 Dalam sesetengah kes, perbelanjaan yang ditanggung untuk menjana manfaat ekonomi masa hadapan atau potensi perkhidmatan, tetapi perbelanjaan tersebut tidak menghasilkan aset tak ketara yang memenuhi kriteria pengiktirafan dalam Seksyen ini. Perbelanjaan ini sering dikatakan menyumbang kepada muhibah yang dijana secara dalaman. Muhibah yang dijana secara dalaman tidak diiktiraf sebagai aset kerana ia bukannya sumber yang boleh dikenal pasti (iaitu ia tidak boleh dipisahkan atau ia tidak wujud daripada pengatur yang mengikat) (termasuk hak daripada kontrak atau hak undang-undang yang lain) yang dikawal oleh entiti dan boleh diukur dengan tepat pada kos.
- 17.42 Perbezaan antara nilai pasaran entiti dengan amaun bawaan aset bersihnya yang boleh dikenal pasti pada bila-bila masa boleh menunjukkan julat faktor yang mempengaruhi nilai entiti tersebut. Walau bagaimanapun, perbezaan tersebut tidak menunjukkan kos aset tak ketara yang dikawal oleh entiti.

Aset Tak Ketara yang Dijana Secara Dalaman

17.43 Ada kalanya sukar untuk mentaksir sama ada aset tak ketara yang dijana secara dalaman layak diiktiraf atau tidak disebabkan oleh masalah untuk:

- (a) Mengenal pasti sama ada dan bila wujudnya aset yang akan menjana manfaat ekonomi masa hadapan atau potensi perkhidmatan yang dijangka; dan
- (b) Menentukan kos aset dengan munasabah. Dalam sesetengah kes, kos menjana aset tak ketara secara dalaman tidak dapat dibezakan daripada kos mengekalkan atau mempertingkatkan muhibah yang dijana secara dalaman oleh entiti atau kos harian mengendalikan operasi tersebut.

Oleh itu, di samping mematuhi keperluan am bagi pengiktirafan dan pengukuran awal aset tak ketara, entiti mengguna pakai keperluan dan panduan dalam Seksyen 17.44 - 17.59 bagi semua aset tak ketara yang dijana secara dalaman.

17.44 Untuk mentaksir sama ada aset tak ketara yang dijana secara dalaman memenuhi kriteria untuk pengiktirafan atau tidak, entiti mengelaskan penjanaan aset kepada:

- (a) Fasa penyelidikan; dan
- (b) Fasa pembangunan.

Walaupun istilah “penyelidikan” dan “pembangunan” telah ditakrifkan, namun istilah “fasa penyelidikan” dan “fasa pembangunan” mempunyai maksud yang lebih luas bagi tujuan Seksyen ini.

17.45 Jika entiti tidak dapat membezakan fasa penyelidikan daripada fasa pembangunan bagi projek dalaman untuk membentuk aset tak ketara, maka entiti menganggap perbelanjaan projek itu seolah-olah ditanggung dalam fasa penyelidikan sahaja.

Fasa Penyelidikan

17.46 **Tiada aset tak ketara yang timbul daripada penyelidikan (atau daripada fasa penyelidikan bagi projek dalaman) boleh diiktiraf. Perbelanjaan untuk penyelidikan (atau fasa penyelidikan bagi projek dalaman) hendaklah diiktiraf sebagai belanja apabila ia ditanggung.**

17.47 Dalam fasa penyelidikan bagi projek dalaman, entiti tidak boleh menunjukkan bahawa wujudnya aset tak ketara yang akan menjana kebarangkalian manfaat ekonomi masa hadapan atau potensi perkhidmatan. Oleh itu, perbelanjaan ini diiktiraf sebagai belanja apabila ia ditanggung.

17.48 Contoh aktiviti penyelidikan ialah:

- (a) Aktiviti yang bertujuan mendapatkan pengetahuan baharu;
- (b) Pencarian untuk, penilaian dan pemilihan akhir bagi, penggunaan dapatan penyelidikan atau pengetahuan yang lain;
- (c) Pencarian alternatif bagi bahan, alat, produk, proses, sistem, atau perkhidmatan; dan
- (d) Perumusan, reka bentuk, penilaian, dan pemilihan akhir bagi alternatif yang mungkin untuk bahan, alat, produk, proses, sistem atau perkhidmatan yang baharu atau yang ditambah baik.

Fasa Pembangunan

17.49 **Aset tak ketara yang dihasilkan daripada pembangunan (atau daripada fasa pembangunan bagi projek dalaman) hendaklah diiktiraf jika, dan hanya jika, entiti boleh menunjukkan kesemua yang berikut:**

- (a) Kebolehlaksanaan teknikal bagi menyempurnakan aset tak ketara supaya ia sedia untuk digunakan atau dijual;**
- (b) Hasrat entiti untuk menyempurnakan aset tak ketara dan menggunakannya atau menjualnya;**
- (c) Kebolehan entiti menggunakan atau menjual aset tak ketara;**
- (d) Bagaimana aset tak ketara akan menjana kebarangkalian manfaat ekonomi masa hadapan atau potensi perkhidmatan. Antaranya, entiti boleh menunjukkan kewujudan pasaran bagi output aset tak ketara atau bagi aset tak ketara itu sendiri atau, jika ia akan digunakan secara dalaman, kebergunaan aset tak ketara tersebut;**
- (e) Ketersediaan sumber teknikal, kewangan dan lain yang mencukupi untuk menyempurnakan pembangunan aset tak ketara dan untuk menggunakan atau menjualnya; dan**
- (f) Kebolehan entiti mengukur dengan munasabah perbelanjaan yang berkaitan dengan aset tak ketara semasa pembangunannya.**

17.50 Dalam fasa pembangunan bagi projek dalaman, entiti boleh, dalam sesetengah keadaan, mengenal pasti aset tak ketara dan menunjukkan bahawa aset akan menjana kebarangkalian manfaat ekonomi masa hadapan atau potensi perkhidmatan. Ini kerana fasa pembangunan suatu projek lebih maju berbanding fasa penyelidikannya.

- 17.51 Contoh aktiviti pembangunan ialah:
- (a) Mereka bentuk, membina, dan menguji prototaip dan model prapengeluaran atau praguna;
 - (b) Mereka bentuk peralatan dan acuan yang melibatkan teknologi baharu;
 - (c) Mereka bentuk, membina, dan menguji alternatif terpilih bagi bahan, alat, produk, proses, sistem atau perkhidmatan yang baharu atau yang ditambah baik; dan
 - (d) Kos tapak sesawang dan kos pembangunan perisian.
- 17.52 Bagi menunjukkan bagaimana aset tak ketara akan menjana kebarangkalian manfaat ekonomi masa hadapan atau potensi perkhidmatan, entiti mentaksir manfaat ekonomi masa hadapan atau potensi perkhidmatan yang akan diterima daripada aset dengan menggunakan prinsip dalam Seksyen 14, Penjelasan Nilai Aset bagi aset tidak menjana tunai atau aset menjana tunai, mengikut kesesuaian. Jika aset akan menjana manfaat ekonomi atau potensi perkhidmatan hanya melalui kombinasi dengan aset lain, maka entiti mengguna pakai konsep unit menjana tunai dalam Seksyen 14, Penjelasan Nilai Aset.
- 17.53 Ketersediaan sumber bagi menyempurnakan, menggunakan, dan mendapatkan manfaat daripada aset tak ketara boleh ditunjukkan dengan, contohnya, pelan pengendalian yang menunjukkan sumber teknikal, kewangan, dan sumber lain yang diperlukan dan keupayaan entiti untuk mendapatkan sumber tersebut. Dalam sesetengah kes, entiti menunjukkan ketersediaan pembiayaan luaran dengan mendapatkan petunjuk daripada pemberi pinjaman atau pembiaya tentang kesanggupannya untuk membiayai pelan tersebut.
- 17.54 Sistem pengkosan suatu entiti selalunya boleh mengukur dengan munasabah kos bagi menjana aset tak ketara secara dalaman, seperti gaji dan perbelanjaan lain yang ditanggung untuk mendapatkan logo, hak cipta atau lesen, atau untuk membangunkan perisian komputer.
- 17.55 **Jenama, nama akhbar, tajuk penerbitan, senarai pengguna perkhidmatan, dan item yang serupa pada amnya, yang dijana secara dalaman, tidak boleh diiktiraf sebagai aset tak ketara.**
- 17.56 Perbelanjaan yang berkaitan dengan jenama, nama akhbar, tajuk penerbitan, senarai pengguna perkhidmatan, dan item yang serupa pada amnya, yang dijana secara dalaman, tidak boleh dibezakan daripada kos pembangunan operasi entiti secara keseluruhannya. Oleh itu, item tersebut tidak diiktiraf sebagai aset tak ketara.

Kos Aset Tak Ketara yang Dijana Secara Dalaman

- 17.57 Kos aset tak ketara yang dijana secara dalaman bagi tujuan Seksyen 17.25 ialah jumlah perbelanjaan yang ditanggung dari tarikh aset mula memenuhi kriteria pengiktirafan dalam Seksyen 17.22, 17.23, dan 17.49. Seksyen 17.64 melarang pernyataan semula perbelanjaan yang sebelum ini telah diiktiraf sebagai belanja.
- 17.58 Kos aset tak ketara yang dijana secara dalaman termasuk semua kos berkaitan secara langsung yang diperlukan untuk menghasilkan, dan menyediakan aset supaya ia dapat beroperasi dengan cara yang dikehendaki oleh pihak pengurusan. Contoh kos berkaitan secara langsung ialah:
- (a) Kos bahan dan perkhidmatan yang digunakan untuk menjana aset tak ketara;
 - (b) Kos manfaat pekerja (seperti yang ditakrifkan dalam Seksyen Manfaat Pekerja) yang timbul daripada penjana aset tak ketara;
 - (c) Fi bagi pendaftaran hak undang-undang; dan
 - (d) Pelunasan paten dan lesen yang digunakan untuk menjana aset tak ketara.

Seksyen Kos Pembiayaan menetapkan kriteria bagi pengiktirafan caj pembiayaan sebagai elemen kos sesuatu aset, iaitu aset layak.

- 17.59 Perkara berikut bukan merupakan komponen kos bagi aset tak ketara yang dijana secara dalaman:
- (a) Perbelanjaan penjualan, pentadbiran dan overhead umum yang lain melainkan perbelanjaan ini boleh dikaitkan secara langsung kepada penyediaan aset untuk digunakan;
 - (b) Ketakcekapan yang dikenal pasti dan defisit kendalian awal yang ditanggung sebelum aset mencapai prestasi yang dirancang; dan
 - (c) Perbelanjaan melatih kakitangan untuk mengendalikan aset.

Pengiktirafan Belanja

- 17.60 **Perbelanjaan bagi item tak ketara hendaklah diiktiraf sebagai belanja apabila ia ditanggung melainkan ia membentuk sebahagian daripada kos aset tak ketara yang memenuhi kriteria pengiktirafan (rujuk Seksyen 17.20 - 17.59).**

- 17.61 Dalam sesetengah kes, perbelanjaan ditanggung bagi menyediakan manfaat ekonomi masa hadapan atau potensi perkhidmatan kepada entiti, tetapi tiada aset tak ketara atau aset lain yang diperolehi boleh diiktiraf. Dalam kes pembekalan barangan, entiti mengiktiraf perbelanjaan tersebut sebagai belanja apabila ia mempunyai hak untuk mengakses barangan tersebut. Dalam kes pembekalan perkhidmatan, entiti mengiktiraf perbelanjaan sebagai belanja apabila ia menerima perkhidmatan itu. Contohnya, perbelanjaan untuk penyelidikan diiktiraf sebagai belanja apabila ia ditanggung (rujuk Seksyen 17.46). Contoh perbelanjaan lain yang diiktiraf sebagai suatu belanja apabila ia ditanggung termasuk:
- (a) Perbelanjaan untuk aktiviti permulaan iaitu kos permulaan, melainkan perbelanjaan ini termasuk dalam kos bagi item hartanah, loji, dan peralatan selaras dengan Seksyen 12, Hartanah, Loji dan Peralatan. Kos permulaan mungkin terdiri daripada kos penubuhan seperti kos guaman dan kos kesetiausahaan yang ditanggung untuk menubuhkan entiti, kos prapembukaan seperti perbelanjaan bagi membuka fasiliti atau operasi baharu, atau kos prakendalian seperti perbelanjaan bagi memulakan operasi baharu atau melancarkan produk atau proses;
 - (b) Perbelanjaan untuk aktiviti latihan;
 - (c) Perbelanjaan untuk aktiviti pengiklanan dan promosi (termasuk katalog pesanan mel dan risalah maklumat); dan
 - (d) Perbelanjaan untuk penempatan semula atau penyusunan semula sebahagian daripada atau keseluruhan entiti.
- 17.62 Entiti mempunyai hak akses kepada barangan atau perkhidmatan apabila ia memilikinya. Begitu juga, entiti mempunyai hak akses kepada barangan atau perkhidmatan apabila barangan atau perkhidmatan itu dihasilkan oleh pembekal mengikut syarat kontrak pembekalan dan entiti boleh menuntut penghantaran barangan itu sebagai balasan kepada bayaran ke atasnya. Perkhidmatan diterima apabila ia diberikan oleh pembekal mengikut kontrak bagi membekalkannya kepada entiti dan bukan apabila entiti menggunakannya untuk memberikan perkhidmatan yang lain, contohnya, hasil penyelidikan oleh penyelidik yang dilantik diiktiraf semasa hasil kajian tersebut diserahkan kepada entiti dan bukan pada masa entiti menggunakan hasil kajian berkenaan untuk memberikan perkhidmatan yang lain.
- 17.63 Seksyen 17.60 tidak menghalang entiti daripada mengiktiraf bayaran terdahulu sebagai aset apabila bayaran bagi barangan telah dibuat sebelum entiti mendapatkan hak akses kepada barangan tersebut. Begitu juga, Seksyen 17.60 tidak menghalang entiti daripada mengiktiraf bayaran terdahulu sebagai aset apabila bayaran bagi perkhidmatan telah dibuat sebelum entiti menerima perkhidmatan tersebut.

Belanja Lampau tidak boleh Diiktiraf sebagai Aset

- 17.64 **Perbelanjaan untuk item tak ketara yang pada awalnya diiktiraf sebagai belanja di bawah Seksyen ini tidak boleh diiktiraf sebagai sebahagian daripada kos aset tak ketara pada tarikh terkemudian.**

Pengukuran Berikutnya

- 17.65 **Entiti hendaklah memilih sama ada model kos dalam Seksyen 17.67 atau model penilaian semula dalam Seksyen 17.68 sebagai dasar perakaunannya dan hendaklah mengguna pakai dasar tersebut untuk kelas aset tak ketara. Jika aset tak ketara dilaporkan menggunakan model penilaian semula, maka semua aset lain dalam kelas tersebut hendaklah juga dilaporkan menggunakan model yang sama, melainkan tiada pasaran aktif bagi aset tak ketara tersebut. Walau bagaimanapun, entiti digalakkan memilih model penilaian semula dalam Seksyen 17.68 sebagai dasar perakaunan kerana model penilaian semula akan memberikan nilai yang lebih menggambarkan nilai kedudukan semasa aset berkenaan.**
- 17.66 Kelas bagi aset tak ketara ialah kumpulan aset yang mempunyai ciri dan kegunaan yang serupa dalam operasi entiti. Item dalam satu kelas aset tak ketara dinilai semula secara serentak bagi mengelakkan penilaian semula terpilih bagi aset dan pelaporan amaun dalam penyata kewangan menunjukkan campuran kos dan nilai pada tarikh yang berlainan.

Model Kos

- 17.67 **Selepas pengiktirafan awal, aset tak ketara hendaklah dibawa pada kosnya, ditolak sebarang pelunasan terkumpul dan sebarang kerugian penjejasan nilai terkumpul.**

Model Penilaian Semula

- 17.68 **Selepas pengiktirafan awal, aset tak ketara hendaklah dibawa pada amaun yang dinilai semula, iaitu nilai saksamanya pada tarikh penilaian semula, ditolak sebarang pelunasan terkumpul berikutnya. Bagi tujuan penilaian semula di bawah Seksyen ini, nilai saksama hendaklah ditentukan dengan merujuk pasaran aktif. Penilaian semula hendaklah dibuat dengan ketetapan tersebut supaya pada tarikh pelaporan amaun bawaan aset tidak berbeza secara material daripada nilai saksamanya.**
- 17.69 Model penilaian semula tidak membenarkan:
- (a) Penilaian semula aset tak ketara yang tidak diiktiraf sebelum ini sebagai aset; atau

(b) Pengiktirafan awal aset tak ketara mengikut amaun selain kos.

- 17.70 Model penilaian semula diguna pakai selepas aset diiktiraf pada awalnya mengikut kos. Walau bagaimanapun, jika hanya sebahagian daripada kos aset tak ketara diiktiraf sebagai aset kerana aset tidak memenuhi kriteria bagi pengiktirafan sehinggalah sebahagian proses telah dilaksanakan (rujuk Seksyen 17.57), maka model penilaian semula itu boleh diguna pakai bagi seluruh aset tersebut. Model penilaian semula itu juga boleh diguna pakai bagi aset tak ketara yang diperoleh melalui transaksi bukan pertukaran (rujuk Seksyen 17.36 - 17.37).
- 17.71 Pasaran aktif biasanya tidak wujud bagi aset tak ketara, namun ia mungkin terjadi. Contohnya, dalam sesetengah bidang kuasa, pasaran aktif mungkin wujud bagi kelas lesen perisian yang boleh dipindah milik secara bebas, yang diperoleh entiti daripada entiti lain. Walau bagaimanapun, pasaran aktif tidak boleh wujud bagi jenama, hak penerbitan buku, atau cap dagang, kerana setiap aset tersebut adalah unik. Begitu juga, walaupun aset tak ketara dibeli dan dijual, namun kontrak dirunding antara pembeli dengan penjual individu, dan transaksi sebegini agak jarang sekali berlaku. Oleh itu, harga yang dibayar bagi satu aset mungkin tidak menyediakan bukti yang cukup bagi nilai saksama aset yang lain. Tambahan pula, harga ini selalunya tidak tersedia kepada umum.
- 17.72 Kekerapan penilaian semula bergantung pada turun naik nilai saksama aset tak ketara yang dinilai semula itu. Jika nilai saksama aset tak ketara yang dinilai semula berbeza secara material daripada amaun bawaannya, maka penilaian semula yang selanjutnya diperlukan. Sesetengah aset tak ketara mungkin mengalami pergerakan yang meruap dan signifikan dalam nilai saksama, maka penilaian semula tahunan adalah perlu. Penilaian semula secara kerap tidak perlu dilakukan bagi aset tak ketara yang pergerakan nilai saksamanya tidak signifikan.
- 17.73 Jika aset tak ketara dinilai semula, sebarang pelunasan terkumpul pada tarikh penilaian semula adalah sama ada:
- (a) Dinyatakan semula secara berkadar dengan perubahan dalam amaun bawaan kasar aset, supaya amaun bawaan aset selepas penilaian semula menyamai amaunnya yang dinilai semula; atau
 - (b) Dihapuskan daripada amaun bawaan kasar aset dan amaun bersih dinyatakan semula kepada amaun yang dinilai semula bagi aset tersebut.
- 17.74 **Jika suatu aset tak ketara dalam kelas aset tak ketara yang dinilai semula tidak boleh dinilai semula kerana tiada pasaran aktif bagi aset ini, maka aset tersebut hendaklah dibawa pada kosnya ditolak sebarang pelunasan terkumpul dan kerugian penjejasan nilai.**

- 17.75 **Jika nilai saksama aset tak ketara yang dinilai semula tidak lagi boleh ditentukan dengan merujuk pasaran aktif, maka amaun bawaan aset itu hendaklah amaun yang dinilai semula pada tarikh penilaian semula yang lepas dengan merujuk pasaran aktif ditolak sebarang pelunasan terkumpul berikutnya dan kerugian penjejasan nilai terkumpul berikutnya.**
- 17.76 Hakikat bahawa pasaran aktif tidak lagi wujud bagi aset tak ketara yang telah dinilai semula mungkin menunjukkan bahawa aset itu mungkin telah mengalami penjejasan nilai dan ia perlu diuji menurut Seksyen 14, Penjejasan Nilai Aset.
- 17.77 Jika nilai saksama aset boleh ditentukan dengan merujuk pasaran aktif pada tarikh pengukuran berikutnya, maka model penilaian semula diguna pakai dari tarikh tersebut.
- 17.78 **Jika amaun bawaan bagi aset tak ketara meningkat disebabkan oleh penilaian semula, maka peningkatan itu hendaklah dikreditkan terus kepada surplus penilaian semula. Walau bagaimanapun, peningkatan tersebut hendaklah diiktiraf dalam lebihan atau kurangan setakat hanya membalikkan pengurangan penilaian semula bagi aset yang sama yang sebelum ini diiktiraf dalam lebihan atau kurangan.**
- 17.79 **Jika amaun bawaan aset tak ketara berkurangan disebabkan oleh penilaian semula, maka pengurangan itu hendaklah diiktiraf dalam lebihan atau kurangan. Walau bagaimanapun, pengurangan itu hendaklah diiktiraf terus dalam dana amanah setakat mana baki kredit yang ada dalam surplus penilaian semula bagi aset berkenaan. Pengurangan yang diiktiraf terus dalam dana amanah mengurangkan amaun terkumpul dalam dana amanah di bawah tajuk Surplus Penilaian Semula.**
- 17.80 Surplus penilaian semula terkumpul yang termasuk dalam dana amanah mungkin dipindahkan terus kepada lebihan atau kurangan terkumpul apabila surplus tersebut direalisasikan. Keseluruhan surplus mungkin direalisasikan apabila aset tersebut tidak lagi digunakan atau dilupuskan. Walau bagaimanapun, sebahagian daripada surplus itu mungkin direalisasikan memandangkan aset itu masih digunakan oleh entiti; dalam kes tersebut, amaun surplus yang direalisasikan ialah perbezaan antara pelunasan berdasarkan amaun bawaan yang dinilai semula bagi aset itu dengan pelunasan yang diiktiraf berdasarkan kos sejarah aset tersebut. Pindahan daripada surplus penilaian semula kepada lebihan atau kurangan terkumpul tidak dibuat melalui lebihan atau kurangan.

Usia Guna

- 17.81 **Entiti hendaklah mentaksir sama ada usia guna aset tak ketara itu adalah terhad atau tidak ditentukan dan, jika terhad, tempoh, atau jumlah pengeluaran atau unit yang serupa yang membentuk usia guna itu. Aset tak ketara hendaklah dianggap oleh entiti sebagai mempunyai usia guna tidak ditentukan apabila, berdasarkan analisis terhadap semua faktor yang berkaitan, tidak ada had yang dapat dijangka bagi tempoh aset itu akan menjana aliran masuk tunai bersih atau akan menyediakan potensi perkhidmatan kepada entiti tersebut.**

- 17.82 Perakaunan bagi aset tak ketara adalah berdasarkan usia guna aset tersebut. Aset tak ketara yang mempunyai usia guna dapat ditentukan boleh dilunaskan (rujuk Seksyen 17.90 - 17.99), dan aset tak ketara yang mempunyai usia guna tidak ditentukan tidak boleh dilunaskan (rujuk Seksyen 17.100 - 17.103). Panduan Pelaksanaan yang dilampirkan dalam Seksyen ini menunjukkan penentuan usia guna bagi aset tak ketara yang berbeza, dan perakaunan berikutnya bagi aset itu berdasarkan penentuan usia guna.
- 17.83 Banyak faktor dipertimbangkan dalam penentuan usia guna aset tak ketara, termasuk:
- (a) Jangkaan penggunaan aset tersebut oleh entiti dan kecekapan menguruskan aset tersebut oleh pasukan pengurusan yang lain;
 - (b) Kitar hayat produk yang tipikal bagi aset dan maklumat umum tentang jangkaan usia guna aset yang serupa yang digunakan dalam cara yang sama;
 - (c) Keusangan teknikal, teknologi, komersial, atau jenis keusangan yang lain;
 - (d) Kestabilan industri yang aset beroperasi dan perubahan dalam permintaan pasaran bagi output barangan atau perkhidmatan daripada aset;
 - (e) Perubahan dalam polisi atau fatwa;
 - (f) Tahap perbelanjaan penyenggaraan yang diperlukan bagi memperoleh manfaat ekonomi masa hadapan atau potensi perkhidmatan yang dijangka daripada aset dan keupayaan serta hasrat entiti untuk mencapai tahap tersebut;
 - (g) Tempoh kawalan terhadap aset dan had undang-undang atau had yang serupa terhadap penggunaan aset itu, seperti tarikh akhir pajakan yang berkaitan; dan
 - (h) Sama ada usia guna aset bergantung atau tidak pada usia guna aset lain bagi entiti.
- 17.84 Istilah “tidak ditentukan” tidak bermakna “tidak terhad”. Usia guna aset tak ketara menggambarkan hanya tahap perbelanjaan penyenggaraan masa hadapan yang diperlukan bagi mengekalkan aset pada tahap prestasi yang ditaksir ketika menganggarkan usia guna aset, dan keupayaan dan hasrat entiti untuk mencapai tahap tersebut. Kesimpulan bahawa usia guna aset tak ketara tidak ditentukan tidak harus bergantung pada perbelanjaan masa hadapan yang dirancang yang melebihi perbelanjaan yang diperlukan untuk mengekalkan aset pada tahap prestasi tersebut.

- 17.85 Perubahan yang pantas dalam teknologi menyebabkan perisian komputer dan banyak aset tak ketara yang lain mudah terjejas oleh keusangan teknologi. Oleh itu, usia gunanya berkemungkinan pendek.
- 17.86 Usia guna aset tak ketara mungkin sangat panjang atau tidak ditentukan. Ketidakpastian mewajarkan anggaran usia guna aset tak ketara dibuat dengan berhemat, tetapi ia tidak mewajarkan untuk memilih usia yang singkat dan tidak realistik.
- 17.87 **Usia guna aset tak ketara yang wujud daripada pengaturan yang mengikat (termasuk hak daripada kontrak atau daripada hak undang-undang yang lain) tidak boleh melebihi tempoh pengaturan yang mengikat tersebut (termasuk hak daripada kontrak atau daripada hak undang-undang yang lain), tetapi boleh kurang dari tempoh itu, bergantung pada tempoh entiti dijangka akan menggunakan aset tersebut. Jika pengaturan yang mengikat (termasuk hak daripada kontrak atau daripada hak undang-undang yang lain) itu dipindah hak bagi suatu tempoh terhad yang boleh dibaharui, maka usia guna aset tak ketara itu hendaklah termasuk tempoh yang dibaharui itu hanya jika terdapat bukti bagi menyokong pembaharuan itu oleh entiti tanpa kos yang signifikan.**
- 17.88 Faktor ekonomi, politik, sosial, dan undang-undang mungkin mempengaruhi usia guna aset tak ketara. Faktor ekonomi, politik, atau sosial menentukan tempoh entiti itu akan menerima manfaat ekonomi masa hadapan atau potensi perkhidmatan. Faktor undang-undang mungkin mengehadkan tempoh entiti mengawal akses kepada manfaat ekonomi atau potensi perkhidmatan tersebut. Usia guna ialah tempoh paling singkat dari tempoh yang ditentukan oleh kesemua faktor ini.
- 17.89 Kewujudan faktor berikut, antara lainnya, menunjukkan bahawa entiti akan boleh membaharui pengaturan yang mengikat (termasuk hak daripada kontrak atau daripada hak undang-undang yang lain) tanpa kos yang signifikan:
- (a) Terdapat bukti, mungkin berdasarkan pengalaman, bahawa pengaturan yang mengikat (termasuk hak daripada kontrak atau daripada hak undang-undang yang lain) akan dibaharui. Jika pembaharuan bergantung pada persetujuan pihak ketiga, maka bukti ini juga termasuk bukti bahawa pihak ketiga itu akan memberikan persetujuannya;
 - (b) Terdapat bukti bahawa sebarang syarat yang diperlukan bagi memperoleh pembaharuan akan dipenuhi; dan
 - (c) Kos pembaharuan itu tidak signifikan kepada entiti jika dibandingkan dengan manfaat ekonomi masa hadapan atau potensi perkhidmatan yang dijangka akan mengalir masuk ke dalam entiti hasil daripada pembaharuan tersebut.

Jika kos pembaharuan itu signifikan apabila dibandingkan dengan manfaat ekonomi masa hadapan atau potensi perkhidmatan yang dijangka akan mengalir masuk ke dalam entiti hasil daripada pembaharuan tersebut, maka kos “pembaharuan” itu merupakan, pada amnya, kos untuk memperoleh aset tak ketara yang baharu pada tarikh pembaharuan itu.

Aset Tak Ketara dengan Usia Guna Dapat Ditentukan

Tempoh dan Kaedah Pelunasan

- 17.90 **Amaun boleh susut nilai bagi aset tak ketara yang mempunyai usia guna dapat ditentukan hendaklah diperuntukkan secara asas sistematik sepanjang usia gunanya. Caj pelunasan bagi setiap tempoh hendaklah diiktiraf dalam lebihan atau kurangan melainkan Seksyen ini atau Seksyen yang lain membenarkannya atau memerlukannya untuk dimasukkan dalam amaun bawaan aset yang lain seperti Seksyen 11, Inventori atau Seksyen 12, Hartanah, Loji dan Peralatan.**
- 17.91 **Pelunasan bermula apabila aset tak ketara tersedia untuk digunakan, iaitu ketika berada di lokasi dan keadaan yang diperlukan untuk aset tersebut dapat digunakan menurut cara yang dikehendaki oleh pengurusan. Pelunasan terhenti apabila aset dinyahiktiraf. Entiti hendaklah memilih kaedah pelunasan yang dapat menggambarkan corak manfaat ekonomi masa hadapan atau potensi perkhidmatan yang dijangka bagi aset tersebut. Sekiranya corak itu tidak boleh ditentukan dengan munasabah, maka kaedah garis lurus hendaklah digunakan.**

Nilai Sisa

- 17.92 **Nilai sisa aset tak ketara dengan usia guna terhad hendaklah dianggap sebagai sifar melainkan:**
- (a) Terdapat komitmen daripada pihak ketiga untuk memperoleh aset pada akhir usia gunanya; atau**
 - (b) Terdapat pasaran aktif bagi aset, dan:**
 - (i) Nilai sisa dapat ditentukan dengan merujuk pasaran tersebut; dan**
 - (ii) Terdapat kebarangkalian pasaran sedemikian akan wujud pada akhir usia guna aset.**

- 17.93 Amaun boleh susut nilai aset dengan usia guna terhad ditentukan selepas ditolak nilai sisanya. Nilai sisa selain sifar membawa maksud bahawa entiti menjangkakan untuk melupuskan aset tak ketara sebelum akhir hayat ekonominya.
- 17.94 Anggaran nilai sisa aset adalah berasaskan amaun boleh pulih daripada pelupusan yang menggunakan harga lazim pada tarikh anggaran dibuat untuk penjualan aset yang serupa yang telah sampai akhir usia gunanya dan telah beroperasi dalam keadaan serupa dengan keadaan yang aset tersebut akan digunakan. Nilai sisa dikaji semula sekurang-kurangnya pada setiap tarikh pelaporan. Perubahan dalam nilai sisa aset dilaporkan sebagai perubahan dalam anggaran perakaunan selaras dengan Seksyen Dasar Perakaunan, Perubahan dalam Anggaran Perakaunan dan Kesilapan.
- 17.95 Nilai sisa aset tak ketara mungkin meningkat kepada amaun yang menyamai atau melebihi amaun bawaan aset. Jika ini berlaku, caj pelunasan aset adalah sifar melainkan dan sehinggalah nilai sisa berikutnya berkurangan kepada amaun di bawah amaun bawaan aset.

Semakan Semula Tempoh dan Kaedah Pelunasan

- 17.96 **Tempoh pelunasan dan kaedah pelunasan untuk aset tak ketara dengan usia guna terhad hendaklah disemak semula sekurang-kurangnya pada setiap tarikh pelaporan. Jika usia guna dijangka bagi aset tersebut berbeza daripada anggaran sebelumnya, maka tempoh pelunasan akan diubah sewajarnya. Jika terdapat perubahan kepada corak penggunaan dijangka bagi manfaat ekonomi masa hadapan atau potensi perkhidmatan yang terkandung dalam aset tersebut, maka kaedah pelunasan hendaklah diubah bagi menggambarkan perubahan corak tersebut. Perubahan sedemikian hendaklah dilaporkan sebagai perubahan dalam anggaran perakaunan selaras dengan Seksyen Dasar Perakaunan, Perubahan dalam Anggaran Perakaunan dan Kesilapan.**
- 17.97 Semasa hayat aset tak ketara, mungkin kelihatan jelas bahawa anggaran usia gunanya tidak wajar. Contohnya, pengiktirafan kerugian penjejasan nilai mungkin menunjukkan bahawa tempoh pelunasan perlu diubah.
- 17.98 Corak manfaat ekonomi masa hadapan atau potensi perkhidmatan yang dijangka akan mengalir masuk kepada entiti daripada aset tak ketara mungkin berubah dari semasa ke semasa. Contohnya, mungkin kelihatan jelas bahawa kaedah baki berkurangan untuk pelunasan adalah wajar berbanding kaedah garis lurus. Contoh lain adalah jika penggunaan hak di bawah suatu lesen ditunda sementara menunggu tindakan ke atas komponen lain dalam pelan strategik entiti tersebut. Dalam kes sebegini, manfaat ekonomi atau potensi perkhidmatan yang mengalir daripada aset tersebut mungkin tidak akan diterima sehingga tempoh yang berikutnya.

Aset Tak Ketara dengan Usia Guna Tidak dapat Ditentukan

17.99 Aset tak ketara dengan usia guna tidak dapat ditentukan tidak boleh dilunaskan.

17.100 Selaras dengan Seksyen 14, Penjelasan Nilai Aset, entiti dikehendaki menguji penjelasan nilai aset tak ketara dengan usia guna tidak dapat ditentukan atau aset tak ketara yang belum tersedia digunakan, dengan membandingkan amaun boleh pulih dengan amaun bawaannya, apabila bersesuaian:

(a) Secara tahunan; dan

(b) Apabila terdapat petunjuk bahawa aset tak ketara tersebut mungkin terjejas.

Semakan Semula Taksiran Usia Guna

17.101 Usia guna aset tak ketara yang tidak dilunaskan hendaklah disemak semula pada setiap tempoh pelaporan untuk menentukan sama ada peristiwa dan keadaan terus menyokong penaksiran usia guna tidak dapat ditentukan bagi aset tersebut. Jika tiada sokongan, perubahan dalam penaksiran usia guna daripada tidak dapat ditentukan kepada terhad hendaklah dilaporkan sebagai perubahan dalam anggaran perakaunan menurut Seksyen Dasar Perakaunan, Perubahan dalam Anggaran Perakaunan dan Kesilapan.

17.102 Bagi aset tak ketara yang diukur di bawah model kos, penaksiran semula usia guna aset tak ketara sebagai terhad dan bukannya tidak dapat ditentukan merupakan petunjuk bahawa aset tersebut mungkin terjejas menurut Seksyen 14, Penjelasan Nilai Aset. Oleh itu, entiti menguji aset untuk penjelasan nilai dengan membandingkan amaun boleh pulih dengan amaun bawaannya yang ditentukan selaras dengan Seksyen 14, Penjelasan Nilai Aset. Sebarang amaun bawaan yang melebihi amaun boleh pulih diiktiraf sebagai kerugian penjelasan nilai.

Kebolehpulihan Amaun Bawaan – Kerugian Penjelasan Nilai

17.103 Entiti mengguna pakai Seksyen 14, Penjelasan Nilai Aset, untuk menentukan sama ada aset tak ketara yang diukur di bawah model kos terjejas nilai atau tidak. Seksyen tersebut menerangkan bila dan bagaimana entiti menyemak semula amaun bawaan asetnya, bagaimana entiti menentukan amaun boleh pulih sesuatu aset, dan bila ia mengiktiraf atau membalikkan kerugian penjelasan nilai.

Penamatan dan Pelupusan

17.104 Aset tak ketara hendaklah dinyahiktiraf:

- (a) Semasa pelupusan (termasuk pelupusan melalui transaksi bukan pertukaran); atau**
- (b) Apabila tiada manfaat ekonomi masa hadapan atau potensi perkhidmatan yang dijangka daripada penggunaan atau pelupusannya.**

17.105 Laba atau rugi yang timbul daripada penyahiktirafan aset tak ketara akan ditentukan sebagai perbezaan antara hasil pelupusan bersih, jika ada, dengan amaun bawaan aset. Ia hendaklah diiktiraf dalam lebihan atau kurangan apabila aset dinyahiktiraf (melainkan Seksyen 16, Pajak memerlukan sebaliknya semasa jualan dan pajakan balik).

17.106 Pelupusan aset tak ketara boleh berlaku dalam pelbagai cara (contohnya, melalui jualan, pajakan, atau transaksi bukan pertukaran). Bagi menentukan tarikh pelupusan aset tersebut, entiti mengguna pakai kriteria dalam Seksyen Hasil daripada Transaksi Pertukaran untuk mengiktiraf hasil daripada jualan barangan. Seksyen 16, Pajak terpakai kepada pelupusan melalui jualan dan pajakan balik.

17.107 Jika, selaras dengan prinsip pengiktirafan dalam Seksyen 17.22, entiti mengiktiraf kos menggantikan sebahagian daripada aset tak ketara dalam amaun bawaan aset tersebut, maka entiti menyahiktirafkan amaun bawaan bahagian yang diganti itu. Jika entiti tidak dapat menentukan amaun bawaan bagi bahagian yang diganti, maka entiti boleh menggunakan kos penggantian tersebut sebagai petunjuk untuk kos bagi bahagian yang diganti pada masa ia diperolehi atau dijana secara dalaman.

17.108 Balasan belum diterima ke atas pelupusan aset tak ketara diiktiraf pada awalnya pada nilai saksama. Jika bayaran untuk aset tak ketara tertunda, maka balasan yang diterima diiktiraf pada awalnya pada kesetaraan harga tunai. Perbezaan antara amaun nominal pertimbangan itu dengan kesetaraan harga tunai diiktiraf sebagai keuntungan jualan tertunda selaras dengan Seksyen Hasil daripada Transaksi Pertukaran yang menunjukkan pulangan efektif terhadap belum terima.

17.109 Pelunasan aset tak ketara dengan usia guna terhad tidak dihentikan apabila aset tak ketara tidak lagi digunakan, melainkan aset telah disusut nilai sepenuhnya atau dikelaskan sebagai dipegang untuk jualan (atau termasuk dalam kumpulan pelupusan yang dikelaskan sebagai dipegang untuk jualan) selaras dengan piawaian perakaunan antarabangsa dan nasional berkaitan yang membincangkan aset bukan semasa dipegang untuk jualan dan penamatan operasi.

Pendedahan

Pendedahan Am

- 17.110 Entiti hendaklah mendedahkan yang berikut bagi setiap kelas aset tak ketara dengan membezakan antara aset tak ketara yang dijana secara dalaman dengan aset tak ketara yang lain:
- (a) Sama ada usia guna adalah tak dapat ditentukan atau terhad dan, jika terhad, usia guna atau kadar pelunasan yang digunakan;
 - (b) Kaedah pelunasan yang digunakan untuk aset tak ketara dengan usia guna terhad;
 - (c) Amaun bawaan kasar dan sebarang pelunasan terkumpul (diagregatkan dengan kerugian penjejasan nilai terkumpul) pada awal dan akhir tempoh;
 - (d) Barisan item dalam Penyata Prestasi Kewangan termasuk sebarang pelunasan aset tak ketara;
 - (e) Penyesuaian amaun bawaan pada awal dan akhir tempoh yang menunjukkan:
 - (i) Tambahan, dengan menunjukkan secara berasingan tambahan daripada pembangunan dalaman dan yang diperoleh secara berasingan;
 - (ii) Aset yang dikelaskan sebagai dipegang untuk jualan atau termasuk dalam kumpulan pelupusan yang dikelaskan sebagai dipegang untuk jualan selaras dengan piawaian perakaunan antarabangsa atau nasional berkaitan yang membincangkan aset bukan semasa dipegang untuk jualan dan penamatan operasi dan pelupusan lain;
 - (iii) Peningkatan atau pengurangan semasa tempoh tersebut akibat daripada penilaian semula di bawah Seksyen 17.68, 17.78 dan 17.79 (jika ada);
 - (iv) Kerugian penjejasan nilai yang diiktiraf dalam lebih atau kurang semasa tempoh tersebut menurut Seksyen 14, Penjejasan Nilai Aset (jika ada);

- (v) **Kerugian penjejasan nilai yang dibalikkan dalam lebihan atau kurangan semasa tempoh tersebut menurut Seksyen 14, Penjejasan Nilai Aset (jika ada);**
 - (vi) **Sebarang pelunasan yang diiktiraf dalam tempoh tersebut;**
 - (vii) **Perbezaan pertukaran bersih yang timbul daripada terjemahan penyata kewangan kepada mata wang pembentangan, dan daripada terjemahan operasi asing kepada mata wang pembentangan entiti tersebut; dan**
 - (viii) **Perubahan lain dalam amaun bawaan semasa tempoh tersebut.**
- (f) **Aset tak ketara yang dipegang bagi tujuan wakaf;**
- (i) **Amaun agregat aset wakaf yang dipegang mengikut kategori Wakaf Am dan Wakaf Khas; dan**
 - (ii) **Pengurangan atau penambahan amaun dalam liabiliti istibdal mengikut Seksyen 12.92 - 12.100 sekiranya berlaku.**

17.111 Kelas aset tak ketara ialah sekumpulan aset yang mempunyai ciri dan kegunaan yang serupa dalam operasi entiti. Contoh kelas yang berasingan mungkin termasuk:

- (a) Jenama;
- (b) Nama/tajuk penerbitan;
- (c) Perisian komputer;
- (d) Lesen;
- (e) Hak cipta, paten, dan hak harta industri yang lain, perkhidmatan, dan hak kendalian;
- (f) Resipi, formula, model, reka bentuk, dan prototaip; dan
- (g) Aset tak ketara dalam pembangunan.

Kelas yang dinyatakan di atas diasingkan (diagregatkan) kepada kelas yang lebih kecil (besar) jika dengan berbuat demikian pengguna penyata kewangan akan mendapat maklumat yang lebih relevan.

- 17.112 Entiti mendedahkan maklumat berkenaan dengan aset tak ketara yang terjejas nilai selaras dengan Seksyen 14, Penjelasan Nilai Aset, sebagai tambahan kepada maklumat yang diperlukan dalam Seksyen 17.111.
- 17.113 Seksyen Dasar Perakaunan, Perubahan dalam Anggaran Perakaunan dan Kesilapan menghendaki entiti mendedahkan ciri dan amaun perubahan dalam anggaran perakaunan yang mempunyai kesan material sepanjang tempoh semasa atau yang dijangka akan mempunyai kesan material dalam tempoh berikutnya. Pendedahan tersebut boleh wujud daripada perubahan dalam:
- (a) Penaksiran usia guna aset tak ketara;
 - (b) Kaedah pelunasan; atau
 - (c) Nilai sisa.
- 17.114 **Entiti hendaklah juga mendedahkan:**
- (a) Aset tak ketara yang ditaksir sebagai mempunyai usia guna tak dapat ditentukan, amaun bawaan aset dan sebab yang menyokong penaksiran usia guna tak dapat ditentukan. Dengan memberikan sebab ini, entiti hendaklah menerangkan faktor yang memainkan peranan signifikan untuk menentukan bahawa aset mempunyai usia guna tak dapat ditentukan.**
 - (b) Keterangan, amaun bawaan, dan baki tempoh pelunasan sebarang aset tak ketara berasingan yang material kepada penyata kewangan entiti.**
 - (c) Bagi aset tak ketara yang diperolehi melalui transaksi bukan pertukaran dan diiktiraf pada awalnya pada nilai saksama (rujuk Seksyen 17.36 – 17.37):**
 - (i) Nilai saksama yang diiktiraf pada awalnya bagi aset tersebut;**
 - (ii) Amaun bawaan aset tersebut; dan**
 - (iii) Sama ada aset diukur selepas pengiktirafan di bawah model kos atau model penilaian semula.**
 - (d) Kewujudan dan amaun bawaan aset tak ketara yang mempunyai sekatan atas hak milik dan amaun bawaan aset tak ketara yang dicagarkan sebagai sekuriti untuk liabiliti.**
 - (e) Amaun komitmen berkontrak bagi perolehan aset tak ketara.**

17.115 Apabila entiti menerangkan faktor yang memainkan peranan signifikan bagi menentukan bahawa usia guna aset tak ketara adalah tak dapat ditentukan, entiti mempertimbangkan senarai faktor dalam Seksyen 17.83.

Aset Tak Ketara yang Diukur selepas Pengiktirafan menggunakan Model Penilaian Semula

17.116 Jika aset tak ketara dilaporkan pada amaun yang dinilai semula, maka entiti hendaklah mendedahkan perkara berikut:

(a) Mengikut kelas aset tak ketara:

(i) Tarikh kuat kuasa penilaian semula;

(ii) Amaun bawaan aset tak ketara yang dinilai semula; dan

(iii) Amaun bawaan yang sepatutnya diiktiraf sekiranya aset tak ketara yang dinilai semula itu diukur selepas pengiktirafan menggunakan model kos dalam Seksyen 17.67;

(b) Amaun surplus penilaian semula yang berkaitan dengan aset tak ketara pada awal dan akhir tempoh pelaporan, dengan menunjukkan perubahan semasa tempoh pelaporan dan sebarang sekatan ke atas pengagihan baki kepada pemilik; dan

(c) Kaedah dan andaian signifikan yang digunakan untuk menganggarkan nilai saksama aset.

17.117 Bagi tujuan pendedahan, pengagregatan kelas aset yang dinilai semula kepada kelas yang lebih besar mungkin diperlukan. Walau bagaimanapun, kelas tidak diagregatkan jika ia menghasilkan kombinasi kelas aset tak ketara yang merangkumi amaun yang diukur di bawah model kos dan model penilaian semula.

Perbelanjaan Penyelidikan dan Pembangunan

17.118 Entiti hendaklah mendedahkan amaun agregat untuk perbelanjaan penyelidikan dan pembangunan yang diiktiraf sebagai belanja sepanjang tempoh tersebut.

17.119 Perbelanjaan penyelidikan dan pembangunan terdiri daripada kesemua perbelanjaan langsung untuk aktiviti penyelidikan dan pembangunan (rujuk Seksyen 17.58 dan 17.59 untuk panduan tentang jenis perbelanjaan yang akan dimasukkan bagi tujuan keperluan pendedahan dalam Seksyen 17.118).

Maklumat Lain

17.120 Entiti adalah digalakkan untuk mendedahkan maklumat berikut:

- (a) Keterangan tentang sebarang aset tak ketara yang dilunaskan sepenuhnya tetapi masih digunakan; dan
- (b) Keterangan ringkas tentang aset tak ketara yang signifikan di bawah kawalan entiti tetapi tidak diiktiraf sebagai aset kerana ia tidak memenuhi kriteria pengiktirafan dalam Seksyen ini.

GLOSARI

TERMA	DEFINISI	LOKASI
Aktiviti Pertanian	Pengurusan transformasi biologi dan penuaian aset biologi oleh entiti untuk: i. Penjualan; ii. Pengagihan tanpa caj atau dengan caj nominal; atau iii. Penukaran kepada keluaran pertanian atau kepada aset biologi lain untuk penjualan atau untuk pengagihan tanpa caj atau dengan caj nominal.	15.7 (a)
Amaun Bawaan (untuk tujuan Seksyen ini)	Amaun aset diiktiraf selepas ditolak sebarang susut nilai terkumpul dan kerugian penjejasan nilai terkumpul.	12.16 (a)
Amaun Bawaan (untuk tujuan Seksyen ini)	Amaun aset diiktiraf selepas ditolak sebarang pelunasan terkumpul dan kerugian penjejasan nilai terkumpul.	17.9 (a)
Amaun Bawaan (untuk tujuan Seksyen ini)	Amaun pada masa aset diiktiraf dalam Penyata Kedudukan Kewangan.	13.5 (a)
Amaun Boleh Pulih	Amaun yang lebih tinggi di antara nilai saksama aset menjana tunai ditolak kos untuk menjual berbanding nilai sedang digunakan.	12.16 (b)
Amaun Boleh Susut Nilai	Kos suatu aset, atau amaun lain yang menggantikan kos, ditolak nilai sisanya.	12.16 (c)
Aset Biologi	Haiwan atau tumbuh-tumbuhan hidup.	15.7 (b)
Aset Gantian Wakaf	Aset yang dibeli atau diganti dengan aset wakaf yang diistبدال.	12.16 (d)
Aset Hak-Guna	Aset yang mewakili hak untuk mengguna aset sandaran oleh penerima pajak bagi tempoh pajakan.	16.5 (a)
Aset Menjana Tunai	Aset yang dipegang dengan matlamat utama untuk menjana pulangan komersial.	14.11 (a)
Aset Sandaran	Aset yang menjadi subjek pajakan, iaitu hak untuk mengguna aset itu telah diberikan oleh pemberi pajak kepada penerima pajak.	16.5 (b)

TERMA	DEFINISI	LOKASI
Aset Tak Ketara	Aset bukan monetari yang boleh dikenal pasti tanpa bentuk fizikal.	17.9 (b)
Aset Tidak Menjana Tunai	Aset selain aset menjana tunai.	14.11 (b)
Aset Wakaf	Aset yang ditahan hak pewakaf atas aset tersebut dengan matlamat mengekalkan fizikalnya dan nilai aset bagi aset bukan fizikal.	12.16 (e)
Bayaran Pajakan	<p>Bayaran yang dibuat oleh penerima pajak kepada pemberi pajak berhubung dengan hak untuk menggunakan aset sandaran dalam tempoh pajakan, yang merangkumi:</p> <ul style="list-style-type: none"> i. Bayaran tetap (termasuk inti pati bayaran tetap) ditolak sebarang insentif pajakan; ii. Bayaran berubah-ubah yang bergantung kepada indeks atau kadar; iii. Harga laksana bagi opsyen pembelian sekiranya penerima pajak mempunyai keyakinan yang munasabah untuk melaksanakan opsyen itu; dan iv. Bayaran penalti kerana menamatkan pajakan, jika tempoh pajakan menggambarkan penerima pajak yang melaksanakan opsyen untuk menamatkan pajakan. 	16.5 (c)
Bayaran Pajakan Berubah-ubah	Bahagian bayaran yang dibuat oleh penerima pajak kepada pemberi pajak bagi mendapatkan hak untuk mengguna aset sandaran dalam tempoh pajakan yang berbeza, kerana perubahan dalam fakta atau keadaan yang berlaku selepas tarikh permulaan, selain daripada peredaran masa.	16.5 (d)
Bayaran Pajakan Pilihan	Bayaran yang perlu dibuat oleh penerima pajak kepada pemberi pajak bagi mendapatkan hak untuk mengguna aset sandaran dalam tempoh opsyen untuk melanjutkan atau menamatkan pajakan yang tidak termasuk dalam tempoh pajakan.	16.5 (e)
Bayaran Tetap	Bayaran yang dibuat oleh penerima pajak kepada pemberi pajak bagi hak untuk mengguna aset	16.5 (f)

TERMA	DEFINISI	LOKASI
	sandaran dalam tempoh pajakan, tidak termasuk bayaran pajakan berubah-ubah.	
Hartanah diduduki sendiri	Hartanah yang dipegang (oleh pemilik atau oleh penerima pajak di bawah pajakan) digunakan dalam pengeluaran atau pembekalan barangan atau perkhidmatan, atau untuk tujuan pentadbiran.	13.5 (b)
Hartanah pelaburan	<p>Hartanah (tanah atau bangunan – atau sebahagian daripada bangunan - atau kedua-duanya) yang dipegang untuk menjana hasil sewa komersial atau tambah nilai modal, atau kedua-duanya, dan bukan untuk:</p> <ul style="list-style-type: none"> i. digunakan dalam pengeluaran atau pembekalan barangan atau perkhidmatan, atau untuk tujuan pentadbiran; atau ii. jualan dalam operasi biasa. 	13.5 (c)
Insentif Pajakan	Bayaran yang dibuat oleh pemberi pajak kepada penerima pajak yang berkaitan dengan pajakan, atau bayaran ganti atau andaian berkaitan kos kepada penerima pajak oleh pemberi pajak.	16.5 (g)
Istibdal	Menggantikan suatu aset wakaf dengan aset yang sama ataupun aset yang lebih baik nilai dan manfaatnya menurut hukum syarak.	12.16 (g)
Jangka Masa Penggunaan	Jumlah tempoh masa aset digunakan untuk memenuhi kontrak dengan pelanggan (termasuk masa yang tidak berturutan).	16.5 (h)
Kadar Keuntungan Implisit Dalam Pajakan	<p>Kadar diskaun yang menyebabkan nilai kini;</p> <ul style="list-style-type: none"> i. bayaran pajakan; dan ii. nilai baki tidak semestinya sama dengan jumlah; <ul style="list-style-type: none"> (a) nilai saksama aset sandaran; dan (b) sebarang kos langsung permulaan kepada pemberi pajak. 	16.5 (i)

TERMA	DEFINISI	LOKASI
Kadar Pembiayaan Tambahan Penerima Pajak	Kadar keuntungan dibayar oleh penerima pajak untuk pembiayaan dalam tempoh yang sama, dan dengan sekuriti yang serupa, dana yang diperlukan untuk memperoleh aset yang sama nilai dengan aset hak-guna dalam persekitaran ekonomi yang serupa.	16.5 (j)
Kelas Hartanah, Loji Dan Peralatan	Sekumpulan aset yang mempunyai sifat atau fungsi yang serupa dalam operasi entiti yang ditunjukkan sebagai item tunggal untuk tujuan pendedahan dalam penyata kewangan.	12.16 (h)
Keluaran pertanian	Keluaran yang dituai bagi aset biologi entiti.	15.7 (c)
Kerugian Penjejasan Nilai Bagi Aset Menjana Tunai Dan Tidak Menjana Tunai	Amaun apabila amaun bawaan suatu aset melebihi amaun boleh pulih.	12.16 (i)
Kontrak	Perjanjian antara dua atau lebih pihak yang mewujudkan hak dan obligasi yang dapat dikuatkuasakan.	16.5 (k)
Kos	Amaun tunai atau kesetaraan tunai yang dibayar ataupun nilai saksama bagi balasan lain yang diberikan untuk memperoleh suatu aset semasa pemerolehan atau pembinaannya.	12.16 (j)
Kos Langsung Awal	Kos tambahan untuk mendapatkan pajakan yang tidak akan ditanggung jika pajakan tidak diperolehi.	16.5 (l)
Kos Pelupusan	Kos tambahan yang berkaitan secara langsung dengan pelupusan aset, tidak termasuk kos kewangan dan perbelanjaan cukai.	14.11 (c)
Kos Penggantian Semasa	Kos yang ditanggung oleh entiti untuk memperoleh aset pada tarikh pelaporan.	11.6 (b)
Kos Untuk Menjual	Kos tambahan yang berkaitan secara langsung dengan pelupusan aset, tidak termasuk kos kewangan dan cukai pendapatan. Pelupusan boleh berlaku melalui penjualan atau melalui pendedahan tanpa caj atau dengan caj nominal.	15.7 (d)
Nilai Entiti Spesifik	Nilai kini aliran tunai yang dijangka oleh entiti akan terhasil daripada penggunaan berterusan suatu aset dan daripada pelupusannya pada akhir usia gunanya atau yang dijangka akan ditanggung apabila melangsaikan suatu liabiliti.	12.16 (k)

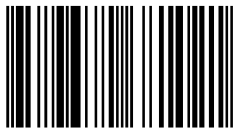
TERMA	DEFINISI	LOKASI
Nilai Realisasi Bersih	Anggaran harga jualan semasa menjalankan operasi biasa, tolak anggaran kos siap dan anggaran kos yang diperlukan untuk membuat jualan, pertukaran ataupun pengagihan.	11.6 (c)
Nilai Saksama	Amaun bagi suatu aset yang boleh ditukarkan pada harga pasaran, atau liabiliti dilangsaikan, antara pihak yang berpengetahuan dan bersedia dalam transaksi secara tulus.	12.16 (l)
Nilai Saksama Tolak Kos Untuk Menjual	Amaun yang diperoleh daripada jualan aset dalam transaksi tulus antara pihak yang berpengetahuan dan bersedia, tolak kos pelupusan.	14.11 (d)
Nilai Sedang Digunakan Bagi Aset Menjana Tunai	Nilai kini bagi anggaran aliran tunai masa hadapan yang dijangka akan diperoleh daripada penggunaan aset secara berterusan dan pelupusannya pada akhir usia guna.	14.11 (e)
Nilai Sedang Digunakan Bagi Aset Tidak Menjana Tunai	Nilai kini bagi baki potensi perkhidmatan aset.	14.11 (f)
Nilai Sisa Aset	Amaun anggaran yang akan diperoleh entiti semasa pelupusan aset tersebut, selepas ditolak anggaran kos pelupusan, jika aset telah cukup tempoh dan dalam keadaan yang dijangka di akhir usia gunanya.	12.16 (m)
Nilai Sisa Terjamin	<p>i. Bagi penerima pajak, nilai sisa (bahagian daripada nilai) yang dijamin oleh penerima pajak atau pihak yang berkaitan dengan penerima pajak (jumlah jaminannya ialah jumlah maksimum yang, dalam apa jua keadaan, mesti dibayar); dan</p> <p>ii. Bagi pemberi pajak, nilai sisa (bahagian daripada nilai) yang dijamin oleh penerima pajak, pihak yang berkaitan dengan penerima pajak atau pihak ketiga yang tidak berkaitan dengan pemberi pajak, yang mempunyai kedudukan kewangan yang mampu melaksanakan tanggungan di bawah jaminan.</p>	16.5 (n)
Nilai Sisa Tidak Terjamin	Bahagian nilai sisa aset sandaran, yang mana realisasinya tidak dipastikan oleh pemberi pajak atau hanya dijamin oleh pihak yang berkaitan dengan pemberi pajak.	16.5 (m)

TERMA	DEFINISI	LOKASI
Pajakan	Kontrak, atau sebahagian daripada kontrak, yang memberi hak untuk mengguna aset (aset sandaran) untuk suatu tempoh masa sebagai balasan bagi pertukaran tersebut.	16.5 (o)
Pajakan Jangka Pendek	Pajakan yang pada tarikh permulaan, mempunyai tempoh pajakan selama 12 bulan atau kurang. Pajakan yang mengandungi opsyen pembelian bukanlah pajakan jangka pendek.	16.5 (p)
Pajakan Semula	Transaksi yang mana aset sandaran dipajak semula oleh penerima pajak ('pemberi pajak pengantara') kepada pihak ketiga, dan pajakan ('pajakan utama') di antara pemberi pajak utama dan penerima pajak yang masih berkuat kuasa.	16.5 (q)
Pasaran aktif	<p>Pasaran yang semua keadaan berikut wujud:</p> <ul style="list-style-type: none"> i. Item yang seragam didagangkan dalam pasaran; ii. Pembeli dan penjual yang bersedia pada lazimnya boleh didapati pada bila-bila masa; dan iii. Harga diketahui umum. 	14.11 (g)
Pindaan Pajakan	Perubahan dalam skop pajakan, atau balasan untuk pajakan, yang bukan merupakan sebahagian daripada terma dan syarat asal pajakan (sebagai contoh, menambah atau menamatkan hak untuk menggunakan satu atau lebih aset sandaran, atau melanjutkan atau memendekkan tempoh pajakan kontrak).	16.5 (r)
Pembangunan	Penggunaan dapatan penyelidikan atau pengetahuan lain pada pelan atau reka bentuk bagi mengeluarkan bahan, alat, produk, proses, sistem atau perkhidmatan yang baharu atau yang ditambah baik dengan ketara sebelum bermulanya pengeluaran atau penggunaan komersial.	17.9 (c)
Pemberi Pajak	Entiti yang memberi hak untuk mengguna aset sandaran untuk suatu jangka masa sebagai balasan bagi pertukaran.	16.5 (s)
Penerima Pajak	Entiti yang memperoleh hak untuk mengguna aset sandaran untuk suatu jangka masa sebagai balasan bagi pertukaran.	16.5 (t)

TERMA	DEFINISI	LOKASI
Penjelasan Nilai	Kerugian dalam manfaat ekonomi masa hadapan atau potensi perkhidmatan bagi aset, yang lebih tinggi dan melebihi daripada kerugian manfaat ekonomi masa hadapan atau potensi perkhidmatan yang diiktiraf secara sistematik melalui susut nilai.	14.11 (h)
Penuaian	Pemisahan keluaran daripada aset biologi atau pemberhentian proses hidup aset biologi.	15.7 (e)
Penyelidikan	Penyiasatan asal dan terancang yang dilaksanakan bertujuan untuk memperoleh pengetahuan dan pemahaman saintifik atau teknikal yang baharu.	17.9 (d)
Sekumpulan Aset Biologi	Gabungan haiwan atau tumbuh-tumbuhan hidup yang serupa.	15.7 (f)
Susut Nilai	Pengagihan sistematik terhadap amaun boleh susut nilai bagi suatu aset sepanjang usia gunanya.	12.16 (n)
Tarikh Kuat Kuasa Pindaan	Tarikh kedua-dua pihak bersetuju dengan pindaan terma pajakan.	16.5 (u)
Tarikh Permulaan Pajakan (Tarikh Permulaan)	Tarikh apabila seorang pemberi pajak menyediakan aset sandaran untuk digunakan oleh penerima pajak.	16.5 (v)
Tempoh Pajakan	<p>Tempoh tak boleh batal apabila penerima pajak mempunyai hak untuk mengguna aset sandaran, bersama dengan:</p> <ul style="list-style-type: none"> i. Jangka masa opsyen yang diberi untuk melanjutkan pajakan jika penerima pajak mempunyai keyakinan yang munasabah untuk melaksanakan opsyen itu; dan ii. Jangka masa opsyen yang diberi untuk menamatkan pajakan sekiranya penerima pajak mempunyai keyakinan yang munasabah untuk tidak melaksanakan pilihan tersebut. 	16.5 (w)
Transformasi biologi	Terdiri daripada proses pertumbuhan, pemerosotan, pengeluaran, dan pembiakan yang menyebabkan perubahan kualitatif atau kuantitatif pada aset biologi.	15.7 (g)

TERMA	DEFINISI	LOKASI
Tumbuhan penghasil	Tumbuhan hidup yang: <ol style="list-style-type: none"> i. Digunakan dalam pengeluaran dan pembekalan keluaran pertanian; ii. Dijangka menghasilkan keluaran lebih dari satu tempoh; dan iii. Mempunyai kemungkinan besar ia tidak akan dijual sebagai keluaran pertanian, kecuali jualan skrap sampingan. 	15.7 (h)
Usia Ekonomi	Sama ada: <ol style="list-style-type: none"> i. Tempoh sesuatu aset dijangka boleh digunakan secara ekonomi oleh satu atau lebih pengguna; atau ii. Bilangan pengeluaran atau unit yang serupa yang dijangka diperoleh daripada aset oleh satu atau lebih pengguna. 	16.5 (x)
Usia Guna	<ol style="list-style-type: none"> i. Tempoh masa aset yang dijangka akan tersedia untuk digunakan oleh entiti; atau ii. Bilangan pengeluaran atau unit yang serupa yang dijangka akan diperoleh daripada aset oleh entiti. 	12.6 (p)
Unit Menjana Tunai	Kumpulan aset paling kecil yang dikenal pasti yang dipegang dengan matlamat utama, untuk menjana pulangan komersial yang menjana aliran masuk tunai daripada penggunaan berterusan, yang sebahagian besarnya tidak bergantung pada aliran masuk tunai daripada aset atau kumpulan aset yang lain.	14.11 (j)
Wakaf Am	Suatu wakaf yang diwujudkan bagi tujuan khairat (kebaikan) umum mengikut hukum syarak.	12.6 (q)
Wakaf Khas	Suatu wakaf yang diwujudkan bagi tujuan khairat (kebaikan) tertentu mengikut hukum syarak.	12.6 (r)

ISBN 978-967-26810-2-1



9 7 8 9 6 7 2 6 8 1 0 2 1