

((تجدید ارزیابی دارایی))

تعریف

ارزش گذاری مجدد دارایی و ثبت آن در صورت های مالی شرکت

تجدید ارزیابی باعث می شود که تحلیل های بازار با تحلیل بنیادی به درستی انجام شود و سرمایه و دارایی شرکت ها به ارزش واقعی خود نزدیک تر باشد

تقویت ظرفیت تامین مالی، افزایش شرایط اعتباری و اخذ وام را می توان از جمله مزایای تجدید ارزیابی دارایی دانست

انواع تجدید ارزیابی

الف- افزایش ---> به اندازه ای که کاهش ارزیابی مجدد دارایی قبلی را کاهش میدهد و به حساب سود یا زیان ثبت می گردد

ب- کاهش ---> به میزان موجودی اعتباری موجود در اندوخته ارزیابی مجدد در رابطه با دارایی، به اندوخته تجدید ارزیابی بدهکار می شود.

اهمیت تجدید ارزیابی دارایی ها

1- **تأثیر تجدید ارزیابی دارایی بر مالیات:** براساس ماده 149 قانون مالیات ها، افزایش بهای دارایی ها براساس تجدید ارزیابی مشمول مالیات بر درآمد نمی شود.

2- **افزایش سرمایه از محل مازاد تجدید ارزیابی دارایی ها:** شرکت ها دارایی های خود شامل ماشین آلات، زمین، ساختمان و ... را به قیمت خرید در دفاتر حسابداری ثبت می شوند اما به مرور زمان ارزش آنها افزایش می یابد که از طریق تجدید ارزیابی دارایی ها می توانند سرمایه شرکت را افزایش دهند.

3- **تأثیر تجدید ارزیابی دارایی در استهلاك:** تجدید ارزیابی دارایی ها در بلندمدت ممکن است منجر به ایجاد استهلاك بیشتر دارایی شود. این موضوع یکی از معایب تجدید ارزیابی است.

4- **قابلیت مقایسه با دیگر شرکت ها:** پس از تجدید ارزیابی دارایی ها صورت های مالی اصلاح می گردد و ارزش گذاری شرکت ها با دقت بیشتری انجام می گردد. در این صورت مقایسه شرکت ها دقیق تر است.

5- **خروج از ماده 141 قانون تجارت:** یکی از راه های خروج شرکت ها از ماده 141 قانون تجارت، افزایش سرمایه از محل تجدید ارزیابی ها است

6- **تأثیر بر قیمت سهم:** تجدید ارزیابی دارایی ها یک عملیات حسابداری است و تأثیری بر سودآوری شرکت ندارد اما این امر یک بار روانی دارد و باعث ایجاد رشد قیمت سهام به طور موقت می شود.

7- **انعکاس منصفانه دارایی:** با تجدید ارزیابی، ارزش آن تغییر کرده و قیمت منصفانه آن در دفاتر ثبت می گردد.

8- **افزایش اعتبار شرکت:** شرکت ها براساس اعتباری که دارند وام دریافت می کنند. با افزایش ارزش دارایی ها قدرت اعتبار افزایش می یابد.

دلایل تجدید ارزیابی

وارد کردن قیمت های بازار فعلی دارایی ها در صورت های مالی: ارزش گذاری مجدد دارایی ها بر اساس قیمت های بازار فعلی می تواند باعث بهبود دقت در صورت های مالی شود.

افزایش حقوق صاحبان سهم: ممکن است ارزیابی مجدد دارایی ها باعث افزایش ارزش سهم و حقوق صاحبان سهام شود.

کاهش مالیات: ممکن است ارزیابی مجدد دارایی ها باعث افزایش ارزش سهم و حقوق صاحبان سهام شود.

بهبود نسبت های مالی: ممکن است ارزیابی مجدد دارایی ها، منجر به بهبود نسبت های مالی شود.

تجدید و استهلاك

پس از ارزیابی یک دارایی، استهلاك باید بر اساس ارزش جدید دارایی باشد. رایج‌ترین روش استهلاك، استهلاك خط مستقیم است. در صورت استفاده از این روش باید ارزش جدید را بر سال‌های باقی‌مانده در عمر مفید دارایی تقسیم کنید تا هزینه استهلاك جدید محاسبه شود.

مالیات در تجدید ارزیابی

یکی از علت‌هایی که مانع ارزیابی دارایی‌ها توسط افراد می‌شود موضوع پرداخت مالیات است ولی مازاد حاصل از ارزش گذاری مجدد برگشت شده در آمد محسوب نشده و مشمول مالیات نمی‌شود.

مفهوم مازاد تجدید ارزیابی دارایی‌ها

ارزش دفتری دارایی‌ها به بهای تمام شده پس از کسر استهلاك انباشته ثبت می‌شود. به ما به تفاوت ارزش دفتری و ارزش روز یک دارایی، مازاد تجدید ارزیابی گفته می‌شود. مازاد تجدید ارزیابی در قسمت سرمایه‌گذاری می‌شود و در استانداردهای حسابداری به عنوان در آمد تحقق نیافته می‌باشد.

روش‌های انجام تجدید ارزیابی دارایی‌ها

روش هزینه تاریخی: در این روش، هزینه‌های اولیه دارایی‌ها با در نظر گرفتن استهلاك و نوسانات قیمت به روز می‌شود. این روش بیشتر در دارایی‌هایی که استهلاك دارند، استفاده می‌شود.

روش بازار باز: ارزش دارایی‌ها براساس قیمت‌های جاری بازار تعیین می‌شود. این روش بیشتر برای دارایی‌هایی که بازار فعال دارند، استفاده می‌شود.

روش ارزش فعلی: در این روش، ارزش دارایی‌ها بر اساس جریان‌های نقدی آینده و نرخ تنزیل محاسبه می‌شود و برای دارایی‌هایی که تولید جریان نقدی دارند استفاده می‌شود.

روش مقایسه‌ای: در این روش، ارزش دارایی‌ها با مقایسه با دارایی‌های مشابه در بازار تعیین می‌شود. این روش برای دارایی‌هایی که نمونه‌های مشابهی در بازار دارند، استفاده می‌شود.

جمع‌بندی

تجدید ارزیابی دارایی‌ها به زبان ساده به معنی افزایش یا کاهش ارزش شرکت پس از ارزش گذاری مجدد آن است. زمانی که تورم در کشور زیاد است این کار باید به طور مستمر طی سال‌های بعد ادامه یابد. با انجام مستمر تجدید ارزیابی، قیمت دارایی‌های غیر مستهلک همچون زمین و ساختمان به قیمت واقعی (قیمت بازار) نزدیک‌تر می‌شود. با اصلاح ساختار مالی شرکت، ارزش گذاری سهام شرکت منصفانه‌تر است.

ارزیابی مجدد دارایی‌ها با نظر کارشناس ثبت می‌شود و ارزش روز سرمایه به صورت عددی ثبت می‌گردد. در ارزیابی دارایی‌ها، مبلغ مازادی تعیین می‌شود که مربوط به حساب سرمایه است و مشمول مالیات می‌شود که نرخ آن ۲۵ درصد محاسبه می‌شود.