

الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك

وفق المعيار المحاسبي الإسلامي رقم ٨
بالمقارنة مع المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧
((دراسة تطبيقية في المصارف الإسلامية))

رسالة قدمت لنيل درجة الماجستير في المحاسبة

إعداد

مكرم محمد صلاح الدين مبيض

عام ٢٠١٠م - ١٤٣١هـ

قال الله تعالى في كتابه الكريم

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

{وَالَّذِينَ جَاهَدُوا فِينَا لَنَهْدِيَنَّهُمْ سُبُلَنَا وَإِنَّ اللَّهَ لَمَعَ الْمُحْسِنِينَ}

العنكبوت: ٦٩

وروى أبو هريرة رضي الله أن النبي صلى الله عليه وسلم قال:
{إذا مات الإنسان انقطع عنه عمله إلا من ثلاثة إلا من صدقة
جارية أو علم ينتفع به أو ولد صالح يدعو له}

رواه مسلم

بسم الله الرحمن الرحيم كلمة شكر

في البداية الحمد والشكر كله لله تعالى الذي وفقني وأعانني على انجاز هذا البحث.

ثم بعد ذلك أتوجه بالشكر الجزيل إلى الأستاذ الدكتور مروان خياطة الذي أشرف على هذا البحث وبذل كافة الجهود التي ساعدت على انجازه.

كما أتقدم بخالص شكري وتقديري للسيد عميد كلية الاقتصاد في جامعة حلب، والسيد رئيس قسم المحاسبة وكل من قام بتدريسي في كلية الاقتصاد .

ويطيب لي أن أتوجه بالشكر والامتنان إلى كل من السادة الدكتور عبد الرزاق الشحادة من جامعة حلب، والدكتور سامر مظهر قنطقجي رئيس الجامعة الاسكندرية على قدميه لي من مساعدة لانجاز هذا البحث.

وأخيراً أشكر أختي سلافة التي تعبت معي كثيراً في متابعة الإجراءات الإدارية لإتمام هذا البحث

الباحثة

مكرم مبيض

الإهداء

إلى والديّ الحبيبين اللذين بفضلهما بعد الله تعالى وصلت إلى هذه المرتبة العلمية...

فهرس المحتويات

رقم الصفحة	الموضوع
١	مقدمة البحث
٢	مشكلة البحث
٢	أهمية البحث
٣	أهداف البحث
٤	دراسات سابقة
٧	فرضيات البحث
٨	منهجية البحث
٨	محددات البحث وحدوده
٩	مخطط البحث
١٠	الفصل الأول: الدور التمويلي للإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية.
١١	المبحث الأول: مفهوم المصارف الإسلامية وأدوات التمويل فيها.
١٢	أولاً- مفهوم المصارف الإسلامية وخصائصها
١٣	ثانياً- أهداف المصرف الإسلامي
١٤	ثالثاً- أدوات (صيغ) التمويل المصرفي الإسلامي
٢٢	المبحث الثاني: مفهوم الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك ودورها كأداة تمويل.
٢٢	أولاً- مفهوم الإجارة
٢٨	ثانياً- أنواع الإجارة المنتهية بالتمليك (التمويلية)
٢٩	ثالثاً- مزايا وعيوب الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك(التمويلية)

- ٣٢ رابعاً- الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية
- ٤٣ خامساً- صكوك الإجارة وصكوك الانتفاع
- ٤٥ سادساً- المخاطر المصرفية للإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك
- ٥٠ الفصل الثاني: الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك من المنظور المحاسبي.
- ٥١ المبحث الأول: القياس والإثبات المحاسبي لعمليات الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك في ظل المعايير المحاسبية.
- ٥٤ أولاً- القياس والإثبات المحاسبي لعمليات الإجارة التشغيلية
- ٥٨ ثانياً- القياس والإثبات المحاسبي لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك (التمويلية)
- ٦٧ ثالثاً- حالات خاصة في الإجارة المنتهية بالتمليك(التمويلية)
- ٧٥ رابعاً- البيع وإعادة الاستئجار للأصل نفسه
- ٨٠ المبحث الثاني: العرض والإفصاح المحاسبي لعمليات الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك في ظل المعايير المحاسبية.
- ٨٠ أولاً- العرض والإفصاح المحاسبي لعمليات الإجارة التشغيلية
- ٨٣ ثانياً- العرض والإفصاح المحاسبي لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك (التمويلية)
- ٩٢ الفصل الثالث: الدراسة التطبيقية في المصارف الإسلامية في الأردن والسعودية.
- ٩٣ المبحث الأول: الدراسة التطبيقية في المصارف الإسلامية الأردنية
- ٩٣ أولاً- دراسة تطبيقية على البنك العربي الإسلامي الدولي
- ١٠٠ ثانياً- دراسة تطبيقية على البنك الإسلامي الأردني للتمويل والاستثمار
- ١٠٨ المبحث الثاني: الدراسة التطبيقية في المصارف الإسلامية السعودية
- ١٠٨ أولاً- دراسة تطبيقية على بنك الراجحي

١١١	ثانياً- دراسة تطبيقية على البنك العربي الوطني
١١٦	ثالثاً- دراسة تطبيقية على بنك البلاد
١٢٣	النتائج و التوصيات .
١٢٨	قائمة المراجع
١٣٣	الملاحق

الملحق الأول: القوائم المالية والإيضاحات المتعلقة بها لبنوك البحث

الملحق الثاني: المعايير المحاسبية والشرعية للبحث

الملحق الثالث: القرار رقم ٥٨٣/م/ن/ب/٤ / الصادر عن مجلس النقد والتسليف السوري والخاص بعمليات الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك .

فهرس الأشكال

الصفحة	الموضوع	رقم الشكل
١٤	أدوات التمويل المصرى فى الإسلامى	1
٣٥	الخطوات التى تمر بها الإجارة التشفيلية فى المصرى الإسلامى	2
٣٦	الاختلاف بين الإجارة التشفيلية والإجارة المنتهية بالتملك فى المصرى الإسلامى	3
٣٧	صور الإجارة المنتهية بالتملك تبعاً لطريقة نقل الملكية فى المصرى الإسلامى	4
٤٠	الخطوات التى تمر بها الإجارة المنتهية بالتملك فى المصرى الإسلامى	5
42	مقارنة بين البنوك الإسلامىة الماليزية والبنوك الإسلامىة فى الشرق الأوسط بشأن الإجارة المنتهية بالتملك	6

مقدمة البحث:

يعد عقد الإجارة من أهم العقود في الشريعة الإسلامية التي حظيت بوفرة النصوص الشرعية و لقيت اهتماماً كبيراً من الفقهاء من جهة ومن الاقتصاديين والمنظمات الدولية من جهة أخرى و مصدر الاهتمام بهذا العقد له جوانب متعددة: دينية واقتصادية واجتماعية ولعل المهم هنا هو التركيز على الجانب الاقتصادي والمحاسبي، ذلك أن عقد الإجارة كما يحقق استثماراً ناجحاً للأعيان (الأصول) والطاقت البشرية بالعمل واستغلال المهارات، فإنه يلبي حاجات ضرورية للمجتمع تمثل عنصراً أساسياً في الحياة الاقتصادية لكافة أطرافه: كالسكن ووسائل النقل والكثير غيرها من الأعيان يمتلكها البعض وتمثل فائضاً لديه بما أنعم الله عليه من سعة الرزق في حين يفتقدها البعض الآخر وليست لديه القدرة على تملكها لكنه لا يعدم القدرة على استئجارها بامتلاك منفعتها لمدة محددة كما أن من بعض حالاتها استثمار الطاقت البشرية في المهارات والأمور الحرفية التي يجيدها البعض ويحتاج أن يمول ضرورياته واحتياجاته من نتاج جهده وليس من سبيل إلا عن طريق التعاقد للعمل مع المنتفع بالعمل على الأجر لإكمال احتياجاته وإشباع رغباته وبهذا يحصل قضاء الاحتياجات على كافة المستويات.

إن شيوع هذا العقد وتكراره في حياتنا اليومية وما له من أبعاد دينية واقتصادية واجتماعية و محاسبية، دفع الباحثة إلى تناوله من وجهة نظر المعرفة المحاسبية لما لهذه المعرفة من تأثير على كافة الجوانب الأخرى لعقد الإجارة الاجتماعية منها و الاقتصادية وذلك من خلال إجراء دراسة مقارنة تحليلية لمفاهيم القياس والإثبات والاعتراف والإفصاح بين كل من المعيار المحاسبي الإسلامي رقم ٨ (الإجارة و الإجارة المنتهية بالتمليك) والمعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧ (عقود الإيجار) اللذين اختصا بالقواعد المحاسبية التي يجب أن يلتزم بها كل من المؤجر و المستأجر طرفي العقد .

مشكلة البحث:

يمكن صياغة مشكلة البحث من خلال طرح التساؤلات التالية:

١- هل هناك اختلاف في المعالجة المحاسبية للبيانات المالية المتعلقة بعقود الإجارة التشغيلية بالنسبة للمؤجر بين كل من المعيار المحاسبي الإسلامي رقم ٨ والمعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧ .

٢- هل هناك اختلاف في المعالجة المحاسبية للبيانات المالية المتعلقة بعقود الإجارة التشغيلية بالنسبة للمستأجر بين كل من المعيار المحاسبي الإسلامي رقم ٨ والمعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧ .

- ٣- هل هناك اختلاف في المعالجة المحاسبية للبيانات المالية المتعلقة بعقود الإجارة المنتهية بالتمليك (التمويلية) بالنسبة للمؤجر بين كل من المعيار المحاسبي الإسلامي رقم ٨ والمعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧ .
- ٤- هل هناك اختلاف في المعالجة المحاسبية للبيانات المالية المتعلقة بعقود الإجارة المنتهية بالتمليك (التمويلية) بالنسبة للمستأجر بين كل من المعيار المحاسبي الإسلامي رقم ٨ والمعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧ .
- ٥- هل المصارف الإسلامية ملتزمة بتطبيق المعيار المحاسبي الإسلامي رقم ٨ الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية.

أهمية البحث:

في عصر بات الاستثمار طابعه المميز حيث المؤسسات و الأسواق المالية دخلت معظم دول العالم و مع ظهور المصارف و المؤسسات المالية الإسلامية التي حققت انتشاراً واسعاً ليس في العالم الإسلامي فحسب بل وفي العالم الغربي، حيث بلغ إجمالي أصول المصارف الإسلامية إلى ما يزيد عن ٨٠٠ مليار دولار في عام ٢٠٠٨، وشهدت سوق التمويل الإسلامي نمواً سنوياً من ١٥ - ٢٠٪، كما تقدر السوق المستقبلية المحتملة للمصرفية الإسلامية ب ٤ تريليون دولار، الأمر الذي يعكس الأهمية المتنامية للعمل المالي وفق أحكام الشريعة الإسلامية^١.

لقد أضحت الصيرفة الإسلامية جزءاً أساسياً من الصناعة المصرفية العالمية، خصوصاً بعد ما تأسست في السنوات الأخيرة مجموعة من المنظمات الدولية والإقليمية التي ترعى وتحتضن الشأن المصرفي الإسلامي.

وفي إطار السعي للتعريف بمعايير المحاسبة الإسلامية الصادرة عن هيئة المحاسبة و المراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية والتي تطبق على المعاملات المالية التي تتجنب التعامل بالفائدة ونظراً لاعتبار الإجارة إحدى صيغ التمويل المشتركة بين كل من المؤسسات الاستثمارية التقليدية (الربوية) و المؤسسات المالية الإسلامية فإن الباحثة ترى من الأهمية بمكان إلقاء الضوء على كل من المعيار المحاسبي الإسلامي رقم ٨ والمعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧ وذلك للتعرف على نقاط التشابه والاختلاف في المعالجة المحاسبية لعقود الإجارة و الإجارة المنتهية بالتمليك في دفاتر كل من المؤجر والمستأجر بين كل من المعيارين المذكورين.

١- ردمان، عبد القوي، " الصكوك الإسلامية وإدارة السيولة"، ورقة بحث قدمت للمؤتمر الرابع للمصارف و المؤسسات المالية الإسلامية في سورية، دمشق، في ١-٢/٦/٢٠٠٩، ص ٢، نقلاً عن هنري عزام، دوتشه بنك.

أهداف البحث:

يمكن ترجمة أهداف هذا البحث من خلال النقاط التالية:

- ١- دراسة وتحليل جوانب كل من المعيار المحاسبي الإسلامي رقم ٨ (الإجارة و الإجارة المنتهية بالتملك) والمعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧ (عقود الإيجار).
- ٢- بيان مدى التطابق و الاختلاف بين المعيارين المذكورين فيما يتعلق بالقياس و الإثبات و الإفصاح للبيانات المالية المتعلقة بعقود الإجارة و الإجارة لمنتهاية بالتملك بالنسبة لكل من المؤجر والمستأجر طرقي العقد.
- ٣- دراسة وتحليل واقع التطبيق العملي للمعيار المحاسبي الإسلامي رقم ٨ في المصارف الإسلامية.

الدراسات السابقة:

- ١- بحث عبد الرحمن ماجد عبد الباقي / ٢٠٠٥ / (القياس والإفصاح المحاسبي لعقود التأجير التمويلية وإمكانية تطبيقها في المصرف التجاري السوري):
تكمّن أهمية هذا البحث في لفت نظر الإدارة العامة للمصارف التجارية إلى أهمية التأجير التمويلي كأحد الأنشطة الهامة التي تساهم في زيادة العوائد المتحققة لهذه المصارف والاستثمار الأمثل للموارد المتاحة لها، بالإضافة إلى لفت نظر المنشآت الاقتصادية إلى أهمية استخدام مثل هذه العقود خصوصاً تلك التي تعاني من نقص في التمويل إلى أهمية استخدام مثل هذه العقود في تمويل مشروعاتها والحصول على ما تحتاجه من الأصول اللازمة للبدء أو الاستمرار في ممارسة نشاطها الاقتصادي.
وقد هدف البحث إلى:
- ١- إبراز أهمية التأجير التمويلي في رفع معدل العائد على الاستثمار لكل من المؤجر (المصرف التجاري السوري) والمستأجر.
- ٢- دراسة أسس نظام التأجير التمويلي في رفع كفاءة الإفصاح المحاسبي عن عقود التأجير التمويلي في القوائم المالية للمؤجر والمستأجر وذلك لرفع مصداقية هذه القوائم المالية.
- ٣- إمكانية تطبيق التأجير التمويلي في المصرف التجاري السوري.
وقد توصل الباحث إلى جملة من النتائج أهمها:

١- عبد الباقي، عبد الرحمن ماجد، " القياس والإفصاح المحاسبي لعقود التأجير التمويلية وإمكانية تطبيقها في المصرف التجاري السوري ". رسالة ماجستير، جامعة حلب، كلية الاقتصاد، ٢٠٠٥، ص ٤/، ٥، ١٣٥، ١٣٦.

١- يؤدي التأجير التمويلي إلى رفع معدل العائد على حقوق الملكية، ورفع معدلات العوائد المتحققة لفروع المصرف التجاري السوري.

٢- يؤدي الإفصاح المحاسبي عن عقود التأجير التمويلي في القوائم المالية للمؤجر والمستأجر إلى رفع وزيادة مصداقية القوائم المالية.

٣- المخاطرة الناتجة عن عقود التأجير التمويلي أقل من المخاطرة الناتجة عن عمليات الإقراض بالنسبة لفروع المصرف التجاري السوري.

٤- هناك إمكانية لتطبيق أنشطة التأجير التمويلي في فروع المصرف التجاري السوري وبما يعود بالنفع عليها وعلى القطاع الخاص.

٢- بحث د. فواز صالح حموي / ٢٠٠٥ / (مشكلات الاستئجار التمويلي leasing و أثرها في عملية اتخاذ القرار التمويلي الأمثل في تنفيذ الاستثمارات)^١:

تكمن أهمية هذا البحث في التقدم ببدائل يمكن اعتمادها كأساس لتمويل الاستثمارات بجميع أنواعها لإسهامها في تسهيل عملية التمويل وتخفيض الأعباء والالتزامات المالية التي تؤثر على تركيبة الأموال في منشأة الأعمال كما تسهم في تحقيق التوازن بين السيولة و ريعية الاستثمار التي تعد مقياساً لقياس أداء الاستثمار في تحقيق أهدافه.

أما هدف البحث فيتمثل في تأكيد الإمكانية الإيجابية لتطبيق هذا النموذج التمويلي (أي إمكانية الاستفادة من التطور التقني بالاستئجار لفترات قصيرة نسبياً وإعادة استئجار أحدث التجهيزات) على الاستثمارات كأساس بديل للاقتراض وشراء الأصول الثابتة. وقد توصل الباحث إلى النتائج التالية:

• أصبح الاستئجار التمويلي من أهم مصادر التمويل المستخدمة لتمويل المشاريع الصناعية والتجارية والتي كانت عاجزة عن الحصول على التمويل بشقيه العيني والنقدي اللازم لتلك المشاريع.

• إمكانية تطبيق هذا النوع كبديل لمراحل الاستثمار في سورية يعد أكثر موضوعية و خصوصاً في المنشآت الاقتصادية التي تعاني من نقص في رأس المال بالعملية الصعبة.

• إن توجيه اهتمام الدولة بتشجيع صناعة التأجير التمويلي يسهم في زيادة حجم الاستثمارات الطويلة الأجل لما توفره منشآت الأعمال من مصادر للأصول الثابتة دون تحمل أعباء مالية كبيرة.

٣- بحث د. علي أبو الفتح أحمد شتا / ٢٠٠٣ / (المحاسبة عن عقود الإجارة المنتهية بالتملك في المصارف الإسلامية من منظور إسلامي)^٢:

١- صالح، فواز، " مشكلات الاستئجار التمويلي ودورها في عملية اتخاذ القرار التمويلي الأمثل في تنفيذ الاستثمارات " ، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، المجلد ٢١، العدد الأول، ٢٠٠٥، ص/٢٢٥، ٢٤٢.
١- شتا، علي أبو الفتح أحمد، " المحاسبة عن عقود الإجارة المنتهية بالتملك في المصارف الإسلامية من منظور إسلامي " ، بنك التنمية الإسلامي، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، جدة، ٢٠٠٣، ص/١٣، ١٤، ١١٢.

تتبع أهمية هذا البحث من أن تطبيق عقود الإجارة المنتهية بالتملك في المصارف الإسلامية في حاجة ماسة إلى منهج محاسبي إسلامي متكامل، يكفل القياس والتواصل بما يتماشى مع طبيعة وشروط هذه العقود من ناحية، وبالتالي يوفر قدراً مناسباً من المعلومات المالية بالكمية والنوعية المطلوبة وفي التوقيت المناسب من ناحية أخرى.

وقد هدف البحث إلى التعرف على مدى مشروعية عقود الإجارة المنتهية بالتملك وتكييفها فقهيًا في إطار الدراسة والتحليل الموجز لخلاصة الآراء والأحكام الفقهية للمجامع والهيئات الفقهية، بالإضافة إلى التعرف على المشكلات المحاسبية لتلك العقود وبيان سبل معالجتها من منظور إسلامي وذلك من خلال إجراء دراسة تحليلية للمعايير المحاسبية السعودية والبريطانية والدولية والإسلامية.

وقد توصل الباحث إلى جملة من النتائج والتوصيات مفادها ضرورة رسملة عقود الإجارة المنتهية بالتملك في دفاتر المستأجر واحتساب اهتلاك لها، وأن يتم تعديل المعيار المحاسبي الإسلامي رقم ٨ بما يتماشى مع ذلك إن أمكن.

وما يميز هذا البحث (الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك وفق المعيار المحاسبي الإسلامي رقم ٨ بالمقارنة مع المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧ دراسة تطبيقية في المصارف الإسلامية) عن سابقه، هو شموله لجميع جوانب المعيار المحاسبي الإسلامي رقم ٨ سواءً ما يتعلق منها بالإجارة التشغيلية أو المنتهية بالتملك، ومقارنته مع المعيار المحاسبي الدولي لعقود الإيجار رقم ١٧.

فرضيات البحث:

انسجماً مع ما تم طرحه في تساؤلات مشكلة البحث يمكن صياغة الفرضيات التالية:

الفرضية الأولى: يوجد اختلافات جوهرية في عمليات القياس والإثبات المحاسبي لعقود الإجارة التشغيلية بين كل من المعيار المحاسبي الإسلامي رقم ٨ و المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧.

الفرضية الثانية: يوجد اختلافات جوهرية في متطلبات العرض والإفصاح المحاسبي لعقود الإجارة التشغيلية بين كل من المعيار المحاسبي الإسلامي رقم ٨ و المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧.

الفرضية الثالثة: يوجد اختلافات جوهرية في عمليات القياس والإثبات المحاسبي لعقود الإجارة المنتهية بالتملك (التمويلية) بين كل من المعيار المحاسبي الإسلامي رقم ٨ و المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧.

الفرضية الرابعة: يوجد اختلافات جوهرية في متطلبات العرض والإفصاح المحاسبي لعقود الإجارة المنتهية بالتمليك (التمويلية) بين كل من المعيار المحاسبي الإسلامي رقم ٨ و المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧ .

الفرضية الخامسة: تلتزم المصارف الإسلامية في الأردن والسعودية بتطبيق المعيار المحاسبي الإسلامي رقم ٨ الصادر عن هيئة المحاسبة و المراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، فيما يخص عمليات القياس والإثبات والإفصاح المحاسبي عن البيانات المالية المتعلقة بعقود الإجارة التشغيلية والمنتهية بالتمليك .

نهجية البحث:

يتكون هذا البحث من قسمين:

١- القسم الأول: يتضمن الجانب النظري المعتمد على:

- المنهج الوصفي التحليلي وذلك من خلال المراجع و الدوريات العربية و الأجنبية و صفحات الانترنت لتغطية الجانب النظري من البحث.
- المنهج المقارن وذلك من خلال إجراء دراسة مقارنة لمفاهيم القياس والإثبات والعرض والإفصاح لعقود الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك بين كل من المعيار المحاسبي الإسلامي رقم ٨ و المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧ .

٢- القسم الثاني: و يتضمن الجانب العملي المعتمد على إجراء دراسة تطبيقية على المصارف الإسلامية في الأردن والسعودية وذلك للتعرف إلى واقع التطبيق العملي للمعيار المحاسبي الإسلامي رقم ٨ الخاص بالإجارة بنوعها .

محددات البحث وحدوده:

نظراً لضخامة عدد المصارف الإسلامية حول العالم وصعوبة الوصول لبياناتها المالية، فقد اقتصرت الباحثة في دراستها التطبيقية لاختبار الفرضية الخامسة للبحث على المصارف الإسلامية في الأردن ومعظم المصارف السعودية التي تقدم منتجات مصرفية إسلامية وذلك للأسباب التالية:

- ١- قدم التجربة المصرفية الإسلامية في كلا البلدين ونجاحها .
 - ٢- أن أحد هذه البنوك وهو البنك الإسلامي الأردني للتمويل والاستثمار تابع لمجموعة البركة المصرفية التي سنشهد فتح فرع لها في سورية .
 - ٣- إمكانية الحصول على البيانات المالية لهذه البنوك من خلال مواقعها الالكترونية .
- وكانت الباحثة تود إجراء هذه الدراسة على المصارف الإسلامية في سورية، لكن ونظراً لحدثة عهد هذه المصارف التي لم يتجاوز وجودها العامين، فإنها لم تطبق صيغة الإجارة

المنتهية بالتمليك حتى الشهر السابع من العام الحالي (٢٠٠٩) مما حال دون إمكانية إجراء
الدراسة عليها .

مخطط البحث

الفصل الأول: الدور التمويلي للإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية.

المبحث الأول: مفهوم المصارف الإسلامية وأدوات التمويل فيها .

المبحث الثاني: مفهوم الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك ودورها كأداة تمويل .

الفصل الثاني: الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك من المنظور المحاسبي.

المبحث الأول: القياس والإثبات المحاسبي لعمليات الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك في ظل المعايير المحاسبية .

المبحث الثاني: العرض والإفصاح المحاسبي لعمليات الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك في ظل المعايير المحاسبية .

الفصل الثالث: دراسة تطبيقية في المصارف الإسلامية في الأردن والسعودية.

المبحث الأول: دراسة تطبيقية في المصارف الإسلامية في الأردن .

المبحث الثاني: دراسة تطبيقية في المصارف الإسلامية في السعودية .

النتائج و التوصيات.

قائمة المراجع.

الفصل الأول

الدور التمويلي للإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك في

المصارف الإسلامية

تعتبر الإجارة من أهم أساليب التمويل الإسلامية نظراً لما تتمتع به من مزايا إذا ما قورنت بكل من التمويل التقليدي وأشكال التمويل الإسلامية الأخرى، فضلاً عن ذلك فهي تمثل أرضية مشتركة بين المؤسسات الإسلامية والمؤسسات التقليدية في التمويل مما يتيح فرصاً أكثر للتعاون بينهما .

لذلك سنتعرض في هذا الفصل إلى مبحثين، يتناول الأول منهما مفهوم المصارف الإسلامية وأدوات التمويل فيها ويتناول المبحث الثاني مفهوم الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك ودورها كأداة تمويل .

المبحث الأول

مفهوم المصارف الإسلامية وأدوات التمويل فيها

منذ أن ظهرت المصارف في عالمنا الإسلامي وهي تزداد أهمية يوماً بعد يوم وذلك لأن البنوك اليوم أصبحت تعتبر ميزان التقدم الاقتصادي للدول فكلما ازدادت إمكاناتها ونشاطاتها المالية انعكس ذلك على اقتصاد الدولة بشكل عام .

ونظراً لأن المصارف دخيلة على العالم الإسلامي. إذ لم يكن هذا النشاط الاقتصادي معروفاً لدى المسلمين بهذا الشكل ولتأثرها بالفكر الغربي الذي يعد الفائدة هي النشاط الأساسي لعمل المصارف وحيث أن هذا النوع من المعاملات يعتبر محرماً في الشريعة أدى ذلك إلى ظهور المصارف الإسلامية التي تسعى جاهدةً إلى تخليص المعاملات المصرفية من المعاملات المحرمة شرعاً .

وتمثل الخدمات المصرفية الإسلامية في نشاطاتها الاستثمارية والمصرفية لبنة في صرح الاقتصاد الإسلامي وأداة هامة من أدوات فاعليته ولوناً من ألوان تطبيقاته في المجتمع الإسلامي بحيث تخدم أهدافه وتساهم في بناء الواقع الاقتصادي الإسلامي بأبعاده كلها .

أولاً- مفهوم المصارف الإسلامية وخصائصها :

يعرف المصرف الإسلامي^١: بأنه مؤسسة مالية، تقوم بتجميع الأموال واستثمارها وتنميتها لصالح المشتركين، وإعادة بناء المجتمع المسلم، وتحقيق التعاون الإسلامي في نطاق التأمين التعاوني والزكاة، وفق الأصول والأحكام والمبادئ الشرعية.

وبينما يضع هذا التعريف تفرقة بين المصرف الإسلامي وغيره من المصارف إلا أنه يقصر عمل المصرف الإسلامي على التمويل والاستثمار في حين أنه يقدم الخدمات المصرفية الأخرى التي لا تتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية.

وعليه ترى الباحثة أن تعريف المصرف الإسلامي الذي جاء في المرسوم التشريعي السوري رقم ٣٥ لعام ٢٠٠٥ يعتبر تعريفاً متكاملًا فالمصرف الإسلامي: هو المصرف الذي يتضمن عقد تأسيسه ونظامه الأساسي التزاماً بممارسة الأعمال المصرفية المسموح بها على غير أساس الفائدة أخذاً أو عطاءً ووفقاً لصيغ المعاملات المصرفية التي لا تتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية سواء في مجال قبول الودائع وتقديم الخدمات المصرفية الأخرى أو في مجال التمويل والاستثمار^٢.

وقد ذكر العمري مجموعة من الخصائص تتميز بها المصارف الإسلامية عن المصارف التقليدية تتمثل في^٣:

١- عدم التعامل بالفائدة (الربا): إن الأساس الذي قامت عليه المصارف الإسلامية هو تطهير العمل المصرفي من إثم الربا وهذا هو الفارق الجوهرى بينها وبين المصارف التقليدية ففي حين تعتمد الأخيرة على أسلوب الفائدة (القرض نظير نسبة محددة من العائد مرتبطة بالزمن) وهو ما حرّمته الشريعة الإسلامية في قوله تبارك و تعالى ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا اتَّقُوا اللَّهَ وَذَرُوا مَا بَقِيَ مِنَ الرِّبَا إِن كُنْتُمْ مُؤْمِنِينَ﴾ البقرة ٢٧٨، ﴿فَإِن لَّمْ تَفْعَلُوا فَأْذَنُوا بِحَرْبٍ مِّنَ اللَّهِ وَرَسُولِهِ وَإِن تُبْتُمْ فَلَكُمْ رُؤُوسُ أَمْوَالِكُمْ لَا تَظْلَمُونَ وَلَا تُظْلَمُونَ﴾ البقرة ٢٧٩. تستعيض المصارف الإسلامية عن أسلوب الفائدة هذا بأساليب عدة أهمها أسلوب المشاركة والذي يقوم على توزيع مخاطر العمليات الاستثمارية بين الأطراف (الممول وطالب التمويل) فالممول مشارك لطالب التمويل في العملية الإنتاجية وما نتج عنها من أرباح وخسائر، لذا فهو يحصل على عائد إذا ربح. ويشارك في الخسارة في حال حدوثها فلا يوجد ضمان للعائد أو رأس المال كما تنص القاعدة الشرعية (الغنم بالغرم).

٢- الطابع العقائدي: المصارف الإسلامية هي جزء من النظام الاقتصادي الإسلامي وبما أن الدين الإسلامي جاء منظماً لجميع حياة البشر (الروحية والخلقية والاجتماعية والسياسية والاقتصادية). لذا تخضع المصارف الإسلامية للمبادئ والقيم الإسلامية،

١- الزحيلي، وهبة، " المعاملات المالية المعاصرة"، دار الفكر، دمشق، سورية، الطبعة الأولى، ٢٠٠٢، ص ١٢٢.

٢- المرسوم التشريعي السوري رقم ٣٥ لعام ٢٠٠٥، ص ١

٣- العمري، حسن سالم، " المصارف الإسلامية ودورها في تعزيز القطاع المصرفي"، ورقة بحث مقدمة لمؤتمر العمل المصرفي في سورية في ضوء التجارب العربية والعالمية، دمشق ٢-٣ تموز ٢٠٠٥

ومنها كون المال مال الله سبحانه وتعالى والإنسان مستخلف فيه وسيحاسب عليه في الآخرة كما يقول سبحانه وتعالى: ﴿آمَنُوا بِاللَّهِ وَرَسُولِهِ وَأَنْفِقُوا مِمَّا جَعَلَكُمْ مُسْتَخْلَفِينَ فِيهِ فَالَّذِينَ آمَنُوا مِنْكُمْ وَأَنْفَقُوا لَهُمْ أَجْرٌ كَبِيرٌ﴾ الحديد ٧.

ويترتب على هذه الخاصية أن تتحرى المصارف الإسلامية التوجيهات الدينية في جميع أعمالها ولتفعيل هذه الخاصية تقوم المصارف الإسلامية بتعيين هيئات للرقابة الشرعية تضم نخبة من علماء الفقه والاقتصاد الإسلامي وتعرض عليها جميع أعمالها وتتولى مسؤولية مراقبة أعمالها لضمان توافقها مع الشريعة الإسلامية.

وتساعد هذه الميزة على تحسين الدور الاجتماعي للمصارف الإسلامية بتحقيق التوازن بين مصالحها الخاصة والمصلحة الاجتماعية فهي تراعي المصالح الاجتماعية ولو أدى ذلك إلى التضحية ببعض مصالحها الخاصة.

ثانياً- أهداف المصرف الإسلامي:

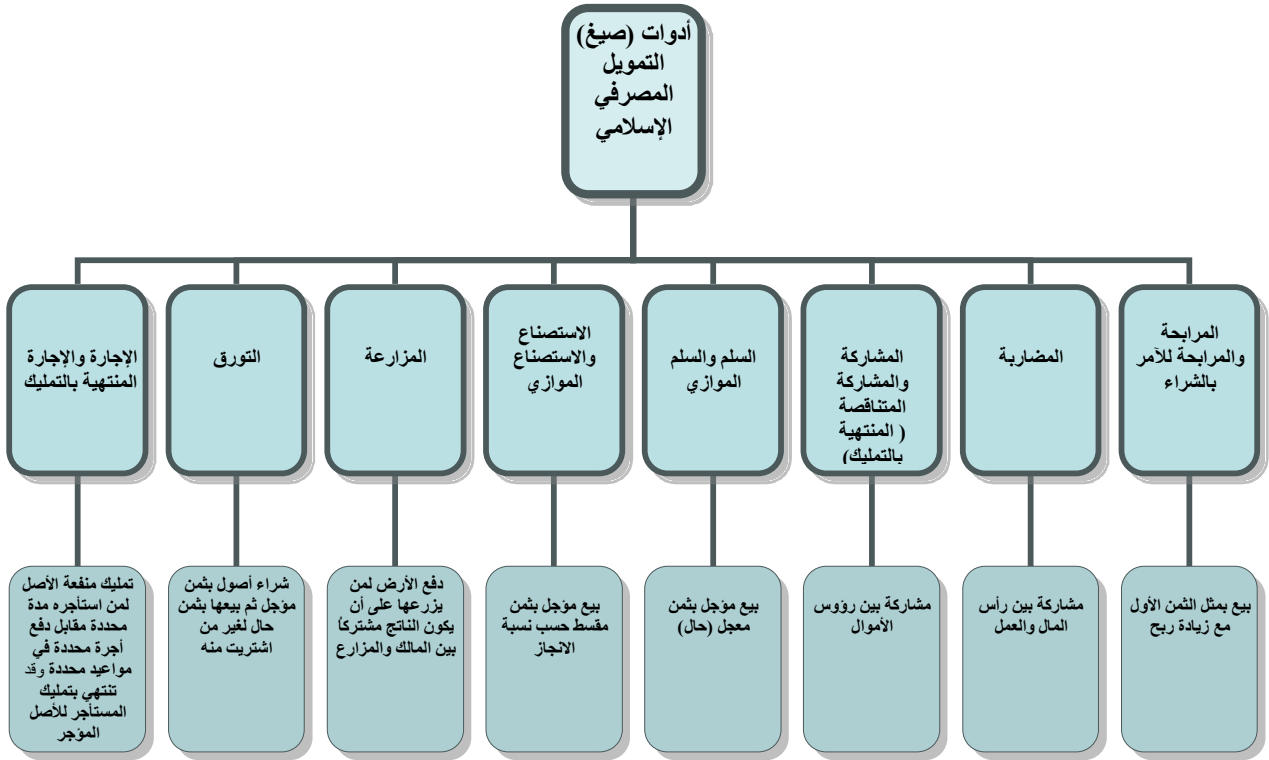
يسعى المصرف الإسلامي في سبيل تحقيق رسالته المتمثلة في تقديم الخدمات المصرفية والاستثمارية في ضوء أحكام الشريعة الإسلامية إلى العديد من الأهداف أهمها^١:

- ١- تلبية احتياجات المجتمع التمويلية والمصرفية على غير أساس الربا.
- ٢- إعادة بناء النظام الاقتصادي على أساس الإسلام.
- ٣- تعبئة أفراد المجتمع للمشاركة الإيجابية في عملية التنمية.
- ٤- دعم التنمية وتحقيق التقدم الاجتماعي وفق أحكام الشريعة الإسلامية.

ثالثاً- أدوات (صيغ) التمويل المصرفي الإسلامي:

لقد أدى التحول الذي أحدثته المصرفية الإسلامية في أهداف ووظائف المصرف الذي لم يعد مجرد وسيط مالي يقرض ويقترض، بل أضحت مؤسسة تجارية وصناعية وتنموية تتعامل في كافة الأنشطة المباحة شرعاً ووفق أولويات تراعي مصالح المجتمع بالدرجة الأولى، إلى خلق نظام جديد للتمويل يراعي مشروعية طرق توظيف الأموال معتمداً على صيغ وأدوات تمويل إسلامية أقرتها الهيئات والمجامع الفقهية الإسلامية ويمكن للباحثة تمثيل أهم هذه الأدوات بالشكل التالي:

١- الناصر، الغريب، " إدارة الأصول ومخاطر التمويل في العمل المصرفي التقليدي و الإسلامي "، اتحاد المصارف العربية، ٢٠٠٢، مصر، ص ١١١



الشكل رقم (١)

وفيما يلي عرض موجز لها :

١- المرابحة:

تعد المرابحة المصرفية واحدة من صيغ التمويل الأكثر استعمالاً في العمل المصرفي الإسلامي وبها يستطيع المصرف أن يمول ما يحتاجه العملاء من سلع استهلاكية وبضائع وموجودات ثابتة سواء من الأسواق المحلية أو الدولية.

والمرابحة في اللغة: مصدر من الربح وهو الزيادة. وفي الاصطلاح: بيع بمثل الثمن الأول مع زيادة ربح^١.

وغالباً ما تطبق هذه الصيغة في شكل مرابحة للأمر بالشراء وفيها يطلب العميل من المصرف الإسلامي أن يشتري له سلعة موصوفة، مع الوعد من المصرف بشراء السلعة، والوعد من العميل بالشراء إذا اشتراها المصرف، وهنا يدفع المصرف الثمن نقداً للبائع، ثم يبيعه بعقد جديد، وثمان جديد مقسط وأعلى للعميل (الأمر بالشراء)، مع إثبات الخيار لكل من الطرفين (المصرف والعميل) أي أن الوعد غير ملزم^٢.

١- عزي، فخري حسين، " صيغ تمويل التنمية في الإسلام "، البنك الإسلامي للتنمية، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، ٢٠٠٢،

ط٢، ص ١٤٦

٢- زعتري، علاء الدين " المصارف الإسلامية وماذا يجب أن يعرف عنها"، دار غار حراء، دمشق، ٢٠٠٦، الطبعة الأولى، ص ١١٧

والفرق بين بيع المرابحة وبيع المرابحة للأمر بالشراء أن بضاعة المرابحة تكون مملوكة للمصرف ومعروضة على العملاء أما في بيع المرابحة للأمر بالشراء فإن المصرف يقوم بشراء البضاعة وتملكها بعد أن يتفق مع العميل على الصفقة.
شروط المرابحة للأمر بالشراء^١ :

- ١- تحديد مواصفات السلعة تحديداً نافياً للجهالة.
- ٢- أن يعلم المشتري (العميل) بثمن السلعة التي اشتراها المصرف له.
- ٣- أن يكون الريج معلوماً.
- ٤- أن يكون العقد الأول صحيحاً.
- ٥- ألا تكون المرابحة في الأموال الربوية.
- ٦- أن يتفق الطرفان على باقي شروط المواعدة من حيث زمان ومكان وكيفية تسليم السلعة وكذلك سداد ثمنها وفي حال حدوث أي تلف في السلعة قبل أن يتسلمها العميل يتحمل مسؤوليتها المصرف.

ولعل أبرز مميزات المرابحة هي سهولة التعامل بها .

٢- المضاربة:

تعد المضاربة من أهم أدوات الاستثمار في المصارف الإسلامية وهي نوع من المشاركة بين رأس المال والعمل.

والمضاربة لغة: مفاعلة من الضرب في الأرض وهو السير قال تعالى: ﴿وَآخَرُونَ يَضْرِبُونَ فِي الْأَرْضِ يَبْتَغُونَ مِنْ فَضْلِ اللَّهِ﴾ المزمّل ٢٠
واصطلاحاً: عقد على الشركة بمال من أحد طرفي العقد ويسمى برب المال وعمل من الطرف الآخر ويسمى بالمضارب^٢.

وتتعد المضاربة بين المصرف بصفته رب المال بالأصالة عن نفسه أو بالنيابة عن أصحاب حسابات الاستثمار (أشخاص يودعون أموالهم لدى البنك بغرض استثمارها ويعمل فيها البنك على أساس المضاربة) وبين العميل المضارب بالعمل على أساس المشاركة في الريج بنسبة متفق عليها بينهما أما في حال الخسارة فيخسر المصرف أمواله بينما يخسر المضارب جهده ولا يتحمل بشيء من الخسارة إلا إذا كانت بتعد وتقصير منه .

وللمضاربة شروط يجب مراعاتها حتى تبقى في إطار الشريعة وهي^٣ :

• شروط متعلقة برأس المال:

- ١- أن يكون رأس المال من النقود وليس عروضاً (أصول عينية).

٣- أبو عبيد، أحمد، " المصارف الإسلامية ودورها في تعزيز القطاع المصرفي " ، موقع أبحاث فقه المعاملات الإسلامية، ص ٢٠

١- عزي ، مرجع سابق، " صيغ تمويل التنمية في الإسلام "، ص ١٤٤

٢- أبو عبيد، مرجع سابق، " المصارف الإسلامية ودورها في تعزيز القطاع المصرفي "، ص ١٥

٢- ألا يكون ديناً في ذمة المضارب.

٣- أن يتم تسليم رأس المال للمضارب.

• شروط متعلقة بالربح:

أن تكون حصة كل منهما من الربح معلومة وشائعة كالنصف أو الثلث أو بنسبة ١٥٪ مثلاً.

• شروط متعلقة بالعمل:

١- اختصاص المضارب بالعمل دون رب المال.

٢- ألا يفرض رب المال شروطاً تفوق طاقة المضارب.

والمضاربة نوعان:

١- مضاربة مطلقة: حيث يخلط المصرف أموالها بأمواله الخاصة وله الحرية المطلقة في استثمارها بالكيفية والنوعية التي يراها مناسبة.

٢- مضاربة مقيدة: وهي التي يضع فيها رب المال قيوداً معينة على استثمارها للحد من مخاطره كنوع البضاعة المستثمر فيها مثلاً أو الجهات التي يمكن التعامل معها. وإذا خالف المضارب ما قيد به كان ضامناً لما يمكن أن يحدث.

وتحقق المضاربة العديد من المزايا الاقتصادية والاجتماعية منها:

▪ التكامل بين عناصر الإنتاج.

▪ ارتفاع فرص التشغيل ومكافحة البطالة.

▪ معالجة المشاكل الاقتصادية من ركود وتضخم.

٣- المشاركة:

وهي من أكثر الصيغ التمويلية مرونةً وملاءمةً وشمولاً فهي تستخدم في تمويل الأنشطة الاقتصادية المختلفة، ويمكن أن تلي حاجات المجتمع المحلي وأن تساعد في تحقيق التوازن الاجتماعي والاقتصادي.

ووفق هذه الصيغة يُقدّم المصرف الإسلامي التمويل الذي يطلبه المُتعاملون دون اشتراط فائدة ثابتة كما هو الحال في التمويل بالمصارف التقليدية، وإنما يُشارك المصرف المُتعامل في الناتج المُتوقع ربحاً كان أو خسارة، وذلك في ضوء قواعد وأسس مُتفق عليها بين المصرف والمُتعامل، أي أن طبيعة العلاقة بين المصرف الإسلامي وعملائه وفق هذه الصيغة تكون في إطار المُشاركة وليست في إطار علاقة الدائن بالمدين كما هو مُتعارف عليه في المصارف التقليدية.

وللمشاركة شروط وضوابط يجب مراعاتها حتى تبقى في إطار الشريعة وهي^١:

١- أبو عبيد، مرجع سابق، " المصارف الإسلامية ودورها في تعزيز القطاع المصرفي "، ص ١٧

- ١- أن يكون رأس المال من النقود ويجوز أن يكون عروضاً مقومة (كالبضائع والعقارات).
- ٢- أن يكون رأس المال معلوماً وموجوداً يُمكن التصرف فيه .
- ٣- لا يُشترط تساوي رأس مال كل شريك بل يُمكن أن تتفاوت الحصص .
- ٤- يتم توزيع الربح بين الشركاء حسب ما اتفقوا عليه، وإلا بنسبة مساهمة كل منهم في رأس المال أما الخسارة فيتحملها الشركاء بنسبة مساهمة كل منهم في رأس المال .
والمشاركة نوعان^١:

١- المشاركة الثابتة (الدائمة):

وهي نوع من المشاركة القائمة على مساهمة المصرف في جزء من رأس مال مشروع معين وبالتالي يكون شريكاً في ملكيته، وتبقى حصة كل شريك ثابتة في المشروع حتى انتهاء مدته المتفق عليها بين المصرف وشريكه .

٢- المشاركة المتناقصة (المشاركة المنتهية بالتمليك):

وفي هذا النوع من المشاركة يكون من حق الشريك أن يحل محل المصرف في ملكية المشروع إما دفعة واحدة أو على دفعات حسب ما تقتضيه الشروط المتفق عليها وطبيعة العملية .

وتحقق المشاركة العديد من المزايا الاقتصادية والاجتماعية منها :

- حشد الموارد الاقتصادية وتأسيس المشروعات الإنتاجية وارتفاع فرص التشغيل، مما يعني المساهمة في معالجة المشاكل الاقتصادية .
- توزيع المخاطر بين الممولين .
- توفير الجهود بسبب توزيع المسؤوليات بين الشركاء .

٤- السلم والسلم الموازي:

السلم والسلف لغةً بمعنى واحد وهو بيع شيء موصوف في الذمة بثمن معجل واصطلاحاً: هو عقد على موصوف في الذمة ببذل يعطى عاجلاً^٢ .
ووفق هذه الصيغة يشتري المصرف من العميل بثمن حال سلعة موصوفة وصفاً كافياً مؤجلة التسليم إلى موعد محدد، وللمصرف أن يصرف السلعة محل عقد السلم بصور مختلفة بعد تسلمها فهو^٣:

٢- عزي ، مرجع سابق، " صيغ تمويل التنمية في الإسلام "، ص ١٤١

١- أحمد، عثمان بابكر، " تجربة البنوك السودانية في التمويل الزراعي بصيغة السلم "، البنك الإسلامي للتنمية، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، ١٩٩٨، ص ١٥

٢- أبو غدة، عبد الستار، " المصرفية الإسلامية خصائصها وآلياتها، وتطويرها "، ورقة بحث مقدمة للمؤتمر الأول للمصارف والمؤسسات المالية الإسلامية، سورية، دمشق ١٣-١٤/٣/٢٠٠٦، ص ٢١

- إما أن يبيعه بنفسه بثمن حال أو مؤجل أو أن يوكل العميل ببيعها نيابة عنه بأجر أو بدون أجر.
 - أو أن يأخذ وعداً بشراء السلعة محل عقد السلم ممن يرغب في شرائها منه مرابحةً ثم يبرم عقد بيعها بعد تسلمها.
 - أو أن يبرم مع الراغب في شرائها عقد سلم مواز يبيعه بمقتضاه سلعة بنفس مواصفات السلعة التي اشتراها هو سلفاً بشرط عدم الربط بين العقدين.
- وللسلم استخدامات مختلفة في التمويل أهمها ما يتعلق بتمويل النشاط الزراعي والصناعي والإنتاجي وذلك بتوفير السيولة النقدية اللازمة للزراعة أو الصناعة أو تمويل رأس المال العامل وفق الضوابط الشرعية.

٥- الاستصناع والاستصناع الموازي:

الاستصناع: هو عقد مع صانع على عمل شيء معين في الدقة - أي العقد على شراء ما يصنعه الصانع- وتكون العين والعمل من الصانع^١.

وفي مثل هذه الصيغة يتقدم أحد العملاء (المستصنع) إلى المصرف بطلب الحصول على سلعة أو عقار بمواصفات معينة ثم يقوم المصرف بدوره بالدخول في عقد استصناع مواز حيث يطلب من عميل آخر (الصانع أو المقاول) بإنجاز السلعة أو العقار بالمواصفات المطلوبة وعند الانتهاء من عملية الإنجاز يقوم المصرف بتسليمه إلى المستصنع وفق العقد الموقع بينهما ووفق هذه الصيغة فإنه يتم الاتفاق بدايةً بين المصرف والمستصنع على شروط الدفع ومن ثم يقوم المصرف بتحديد شروط الدفع بينه وبين الصانع^٢.

ويشترط في عقد الاستصناع أن تكون المادة من الصانع فلو كانت من المستصنع فسوف يكون العقد إجارة.

وتعتبر صيغة الاستصناع أداة تمويل هامة لدعم الصناعيين الوطنيين والنهوض بهذا القطاع الحيوي في المجتمع كما قد تستخدم في مجالات أخرى كتشييد العقارات.

٦- المزارعة^٣:

قد يعجز المرء لسبب أو لآخر عن زراعة أرضه أو جزء منها فيحتاج إلى من يقوم له بذلك أو يعينه على زراعتها ويقاسمه الناتج ويتم ذلك عن طريق عقد المزارعة.

حيث تعرف المزارعة على أنها عقد بين شخصين أو أكثر على استثمار الأرض بالزراعة على أن يكون الناتج منها مشتركاً بينهما حسب الاتفاق.

ويشترط لصحة المزارعة ما يلي:

١- معلومية الأرض محل الزراعة وتسليمها لمن عليه واجب العمل (المزارع).

٣- عزي، مرجع سابق، " صيغ تمويل التنمية في الإسلام"، ص ٥٩

١- أبو عبيد، مرجع سابق، "المصارف الإسلامية ودورها في تعزيز القطاع المصرفي"، ص ٢٠

٢- عزي، مرجع سابق، " صيغ تمويل التنمية في الإسلام"، ص ١١٠

- ٢- معلومية مدة المزارعة وأن تتناسب مع الحصول على الناتج منها .
- ٣- معلومية الشيء المزروع ما لم يفوض الزارع تفويضاً شاملاً لأن من المزروعات ما يزيد من خصوبة الأرض ومنها ما ينقص منها .
- ٤- تحديد واجبات كل من طرفي عقد المزارعة والتزاماته تحديداً نافياً للجهالة .
- ٥- تحديد كيفية توزيع العائد وأن يكون جزءاً شائعاً من الغلة (نتاج الأرض) وفي حال حدوث ما يمنع من الحصول على العائد كحدوث فيضان مثلاً يخسر صاحب الأرض غلة أرضه ويخسر المزارع تبعه في الأرض
- ولاشك أن لهذه الأداة من أدوات التمويل الإسلامي دور هام في التخفيف من بطالة المزارعين الذين لا يملكون الأرض للعمل بها وكذلك في توفير الأمن الغذائي الوطني واستثمار واستصلاح المساحات الواسعة من الأراضي .

٧- التورق^١ :

وهو تملك أصول بئمن مؤجل ثم بيعها بئمن حال لغير من اشترت منه وبالرغم من صدور قرار من المجمع الفقهي لرابطة العالم الإسلامي بمشروعيتها فإنه لم يوضع موضع التطبيق إلا مؤخراً من قبل بعض المصارف الإسلامية وذلك لقربه في الإجراءات من بيع العينة (تملك أصول بئمن مؤجل ثم بيعها بئمن حال لمن اشترت منه) المحرم مع اختلافه جوهرياً عنه . وتطبيق التورق يحقق مصلحة مزدوجة فهو يوفر السيولة للعملاء كما يستخدم لاستقطاب السيولة للمصارف .

ومما سبق نجد أن ما تمتاز به أدوات التمويل المصري الإسلامي من مرونة وتنوع تجعلها مناسبة لمختلف الأنشطة الاقتصادية، كما أن لكل أداة منها مزايا تجعلها مناسبة لتمويل نشاط معين لا يمكن لأداة أخرى تمويله، فما يصلح للتمويل بالمرابحة لا يمكن تمويله بالاستصناع أو السلم وهكذا .

ومما لاشك فيه أن هذه الأدوات تكاد تكون الحل الأمثل لإزالة التناقضات الاجتماعية الناشئة من إطلاق الحبل لرأس المال في سيطرته على الإنسان ذلك أن حصر التمويل على أساس الإقراض بالفائدة يعني الإصرار على توجيه رأس المال لملاقاة رأس المال فليست قضية الربا مسألة حرام وحلال فحسب ولكنها قضية الإنسان أيضاً والتحرر من سلطة المال ليشاركه العمل (غنم بغيره) والأزمة المالية العالمية الراهنة خير دليل على ذلك .

٨- الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك:

وسيتم التحدث عنها في المبحث الثاني .

١- أبو غدة، عبد الستار " المصرفية الإسلامية خصائصها وآلياتها، وتطويرها "، مرجع سابق، ص ١٣

المبحث الثاني

مفهوم الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك ودورها كأداة تمويل

في ظل التطور التكنولوجي السريع الذي يشهده عصرنا الراهن، ومع ارتفاع قيمة الأصول الرأسمالية وصعوبة توفير الأموال اللازمة لشراء هذه الأصول أو استبدالها بالأصول القديمة، فقد أصبح وجود طرق تمويل بديلة تختلف في مفهومها وفي وظيفتها عن طرق التمويل التقليدية أمراً ضرورياً.

وتعتبر الإجارة إحدى أهم هذه الطرق حيث تزايد إقبال المنشآت الاقتصادية على استخدامها بسبب تكلفتها المنخفضة مقارنة بتكاليف مصادر التمويل الأخرى التي تمثل ديناً وعبئاً ثقيلاً على المنشآت الاقتصادية. كما تتزايد أهميتها في ظل نقص السيولة بشكل عام حيث تؤدي الإجارة إلى احتفاظ المنشآت الاقتصادية بأموالها واستخدامها في استثمارات بديلة أو في تأمين مستلزمات الإنتاج ذلك أنها تحصل على خدمات الأصل الذي تحتاج إليه دون الحاجة إلى شرائه.

أولاً- مفهوم الإجارة:

تعرف الإجارة لغة "بأنها عقد يرد على المنفعة بعوض والأجرة على العمل"^١ وهي مشتقة من الأجر وفعالها أجرٌ ولها معنيان^٢:

الأول: الكراء على العمل.

والثاني: جبر العظم الكسير.

فأما الكراء: فالأجر والأجرة، وكان الخليل يقول: الأجر جزء العمل.

وأما جبر العظم الكسير فيقال عنه: أجزت يده، وناس يقولون: أجزت يده فهذا أصلان والمعنى الجامع بينهما أن أجرة العامل كأنها شيء يجبر به حاله فيما لحقه من كد فيما عمله^٣.

وأما اصطلاحاً: فقد ورد تعريف الإجارة في المذاهب الأربعة فهي:

عند الحنفية "عقد على المنافع بعوض"^٤.

وعند المالكية "تمليك منافع شيء مباح مدة معلومة بعوض"^١.

١ - " المعجم الوسيط"، باب (أجر)، قام بإخراجه مصطفى، إبراهيم وآخرون، مطبعة مصر، ج ١، ١٩٦٠، ص ٦.
٢ - أبو سليمان، عبد الوهاب، " عقد الإجارة مصدر من مصادر التمويل الإسلامية " المعهد الإسلامي للدراسات والبحوث

والتدريب، جدة، الطبعة الثانية، ٢٠٠٠ م، ص ٢٠، ٢١.
٣ - ابن فارس، أبو الحسين أحمد، " معجم مقاييس اللغة "، مادة أجر، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع، مصر، ١٩٧٩، ص

ص

٦٢

١ - المرغنياني، أبو الحسين علي، " الهداية على شرح بداية المبتدى "، مكتبة و مطبعة البايي الحلبي، مصر، ج ٣، الطبعة الأخيرة، ص ٢٣١.

وعند الشافعية "عقد على منفعة معلومة مقصودة قابلة للبدل (العطاء التقديم) والإباحة بعوض معلوم"^٢.

أما عند الحنابلة فالإجارة "عقد على منفعة مباحة معلومة، مدة معلومة من عين معلومة، أو موصوفة في الذمة أو عمل بعوض معلوم"^٣.

ولعل التعريف الأخير هو الأدق والأشمل من وجهة نظر الباحثة حيث تضمن معلومية المنفعة والمدة والعين المؤجرة والأجرة كما أنه ميّز بين الإجارة المعينة والإجارة الموصوفة في الذمة، وبين إجارة الأعيان وإجارة الأشخاص كما سنرى.

و تقسم الإجارة إلى قسمين:

١- إجارة منفعة الأعيان: وهي ترد على الأعيان بأن يتم دفع عين مملوكة لمن يستخدمها لقاء عوض معلوم ويمكن أن تتم هذه الإجارة على نوعين من الأعيان.

أ- أعيان منقولة: كالسيارات والثياب والحلي وغيرها.

ب- أعيان ثابتة: كالمنازل والأراضي.

٢- إجارة العمل: وهي تعقد على أداء عمل معلوم لقاء أجر معلوم ويتخذ هذا الأسلوب صورتين حسب نوعية الأجير.

أ- أجير خاص: وهو الذي يعمل لشخص أو مؤسسة بأجرة محددة معلومة لمدة معلومة

مثل موظف الشركة ولا يجوز له العمل عند الآخرين إلا بإذن مستأجره.

ب- أجير مشترك: وهو من يعمل لعامة الناس ولا يجوز لمن استأجره أن يمنعه من

العمل لغيره مثل الخياط والنجار الذي يعمل لحسابه الخاص.

وسنقتصر في دراستنا على إجارة منفعة الأعيان التي يدور حولها كل من المعيارين المحاسبيين الإسلامي رقم ٨ والدولي رقم ١٧ وتأخذ شكلين:

١- الإجارة التشغيلية.

٢- الإجارة المنتهية بالتمليك.

١- مفهوم الإجارة (التشغيلية):

تعرف الإجارة التشغيلية بالإيجار الخدمي وهو الأسلوب الذي يقدم فيه المؤجر الأصل وخدمات صيانتته للمستأجر ويكون مسؤولاً عادة عن تأمين الأصل ودفع الضرائب^٤.

ووفقاً لهذا النوع من التأجير فإن الفترة التي تغطيها عقود الإجارة التشغيلية قصيرة نسبياً وهي أقل من العمر الإنتاجي للأصل. إذ لا يتوقع المؤجر أن يغطي تكاليفه ويحقق أرباحه من

٢- عامر، محمد محمد، "ملخص الأحكام الشرعية على المعتمد من مذهب المالكية"، المطبعة الأهلية، بنغازي، الطبعة الثانية، ١٩٧٢ م، ص ٢١٣.

٣- قليوبي، شهاب الدين أحمد، حاشية "على منهج الطالبين"، دار الفكر، مصر، ج ٣، ص ٦٧.

٤- البهوتي، منصور بن يونس، "شرح منتهى الإرادات" المكتبة السلفية، المدينة المنورة، ج ٢، ص ٣٥٠.

٥- الوادي، محمود حسين، حسين محمد سمحان، "المصارف الإسلامية- الأسس النظرية والتطبيقات العملية"، دار المسيرة، ٢٠٠٧، ص ٢٠٧ الأردن

١- الميداني، أيمن عزت محمد، "الإدارة التمويلية في الشركات"، مكتبة العبيكان، ١٩٩٩، ص ٥٠٩

خلال عقد إجارة واحد بل هو بحاجة إلى عدة تجديدات للعقد أو إلى إبرام عدة عقود إجارة مع عدة مستأجرين^١.

ويعرفها المعيار المحاسبي الإسلامي رقم ٨ بأنها: الإجارة التي لا يسبقها وعد بالتمليك فهي عقود إجارة لا تنتهي بتملك المستأجر الموجودات المؤجرة^٢.

بينما يعرفها المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧ بأنها: إجارة عدا الإجارة التمويلية (المنتية بالتمليك)^٣.

وترى الباحثة أن هذا الأسلوب يعد أكثر نفعاً عندما يكون المستأجر بحاجة للأصل لفترة زمنية محددة أو عند توقع تطوره السريع في المدى القريب ويظهر هذا جلياً في الصناعات ذات المعدل العالي في التغير التكنولوجي كأجهزة الحاسوب الأمر الذي يعكس نوعية المخاطرة التي يتحملها المؤجر والمتمثلة في خطر تقادم الأصول المؤجرة. ولإجارة التشغيلية طرفان هما:

- ١- المؤجر: هو الطرف الذي يملك الأصل ويرغب في تأجيره والحصول على عائد مناسب.
 - ٢- المستأجر: هو الطرف الذي يرغب في استئجار الأصل لفترة زمنية محددة مقابل التزامه بتسديد دفعات إيجارية محددة تدفع في مواعيد محددة.
- وتتسم العلاقة بينهما بالسهولة فهي لا تثير مشاكل قانونية وذلك لقصر فترة الإجارة التشغيلية.

٢- مفهوم الإجارة المنتية بالتمليك (التمويلية):

تعرف الإجارة المنتية بالتمليك بالإيجار الرأسمالي، وهو الأسلوب الذي يقوم بمقتضاه المستأجر باستخدام الأصل المؤجر لفترة زمنية طويلة الأجل تغطي العمر الإنتاجي للأصل (غالباً) مقابل سداد مبلغ محدد (يسمى بالقيمة الإيجارية) كل فترة زمنية محددة من فترات الإجارة^٤.

يقوم الممول (المؤجر) في هذا الأسلوب بشراء أصل رأسمالي يتم تحديده ووضع مواصفاته بمعرفة المستأجر الذي يتسلم الأصل من المورد على أن يقوم بأداء قيمة إيجارية محددة للمؤجر كل فترة زمنية معينة مقابل استخدام وتشغيل هذا الأصل^٥. وقد يكون المؤجر هو المورد مالك الأصل وذلك بما يعرف بالبيع التآجيري.

٢- مقابلة، علي والسيد محفوظ، "مقومات التآجير التمويلي في الأردن"، مجلة مؤتة للبحوث والدراسات، العدد الرابع ٢٠٠٣، ص ٩١

٣- معايير المحاسبة والمراجعة والضوابط للمؤسسات المالية الإسلامية، صادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، البحرين ٢٠٠٣-٢٠٠٤، المعيار المحاسبي الإسلامي رقم ٨، ص ٢٦٨، ٣٠٤

٤- "معايير المحاسبة الدولية". الجزء الأول، جمعية المحاسبين القانونيين في سورية، دمشق، ٢٠٠٤، ص ٢٧٩

١- مطاوع، سعيد عبد الحميد، "الإدارة المالية (مدخل حديث)"، دار الإشعاع الفنية، مصر، القاهرة، ٢٠٠١، ص ٣٦٣

٢- عبد العزيز، سمير محمد، "التآجير التمويلي"، مكتبة ومطبعة الإشعاع الفنية، الطبعة الأولى، الإسكندرية، ٢٠٠١، ص ٨٠

كما تعرف الإجارة المنتهية بالتمليك (التمويلية) بأنها: الإجارة التي لا تتضمن خدمات صيانة ولا يمكن إلغاؤها من قبل المستأجر الذي يستهلك قيمة المعدات بكاملها (أي أن الأقساط التي يدفعها المستأجر تساوي مجمل قيمة المعدات المستأجرة)^١.

وعرفها المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧ بأنها: العقد الذي يحيل بشكل جوهري كافة المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية الأصل وقد يتم أو لا يتم تحويل حق الملكية في نهاية الأمر^٢. والقصد من مخاطر ومنافع الملكية هو مدى تحمل المستأجر لمخاطر التقنية القديمة أو التغيرات في العائد بسبب تغير الظروف الاقتصادية المتغيرة ومدى تحقيقه لمكاسب على مدى العمر الاقتصادي للأصل والحصول على كسب من زيادة قيمة الأصل أو تحقيق قيمة متبقية. ومن التعريفات السابقة نستطيع ذكر بعض الخصائص والميزات للإجارة المنتهية بالتمليك (التمويلية) وفق وجهة النظر التقليدية^٣:

- تتطلب الإجارة المنتهية بالتمليك إطفاء كامل قيمة الأصل خلال فترة العقد، لذلك سميت بالإجارة الرأسمالية أي أن مجموع دفعات الإجارة المتعاقد عليها يجب أن تغطي كامل تكلفة الأصل وأن تحقق للمؤجر عائداً مناسباً على رأسماله المستثمر.
 - يتحمل المستأجر كافة النفقات المتعلقة باستعمال الأصل وصيانته وتملكه (مثل الضرائب العقارية وأقساط التأمين).
 - عقد الإجارة المنتهية بالتمليك عقد لازم لا يمكن إلغاؤه إلا بموافقة طرفيه فإن أراد المستأجر إنهاء العقد وجب عليه تسديد جميع دفعات الإجارة المتبقية دفعة واحدة.
 - استهداف التمليك بعد إنهاء مدة الإجارة، حيث تتضمن عقود الإجارة هذه خياراً للمستأجر في تجديد الإجارة بإيجار مخفض أو بشراء التجهيزات بثمن مخفض يتفق عليه أو بدون مقابل وبذلك تنتهي عملية الإجارة بامتلاك المستأجر لما استأجره لذلك أطلق عليها الإجارة المنتهية بالتمليك.
- أما المعيار المحاسبي الإسلامي فيعرفها بأنها: إجارة تنتهي بتملك المستأجر الموجودات المؤجرة^٤.

ويعرفها د. وهبة الزحيلي من وجهة النظر الإسلامية بأنها: تمليك منفعة بعض الأعيان (الأصول) كالدور والمعدات مدة معينة من الزمن بأجرة معلومة تزيد عادة على أجرة المثل،

٣- صالحوم، مرجع سابق، " مشكلات الاستئجار التمويلي وأثرها في اتخاذ القرار التمويلي الأمثل في تنفيذ الاستثمارات"، ص ٢٢٦.

٤- "معايير المحاسبة الدولية"، مرجع سابق، ص ٢٧٩.

١- أبو غدة، عيد الستار، " الإجارة"، شركة دلة البركة، الطبعة الأولى، جدة، ١٩٩٨، ص ١٠٣.

٢- "معايير المحاسبة والمراجعة والضوابط للمؤسسات المالية الإسلامية"، المعيار المحاسبي الإسلامي رقم ٨، مرجع سابق، ص ٣٠٤.

على أن يملك المؤجر العين المؤجرة للمستأجر بناء على وعد سابق بتمليكها في نهاية المدة أو في أثنائها بعد سداد جميع مستحقات الأجرة أو أقساطها وذلك بعقد جديد^١.

ولإجارة المنتهية بالتمليك (التمويلية) وفق وجهة النظر الإسلامية بعض الخصائص والميزات والتي تختلف عن سابقتها التقليدية وهي:

- تتطلب الإجارة المنتهية بالتمليك إطفاء لكامل قيمة الأصل أو جزء منها خلال فترة العقد، لذلك سميت بالإجارة الرأسمالية أي أن مجموع دفعات الإجارة المتعاقد عليها ستغطي كامل أو جزء من تكلفة الأصل وتحقق للمؤجر عائداً مناسباً على رأسماله المستثمر.
- يتحمل المستأجر جزءاً من النفقات المتعلقة باستعمال الأصل كالصيانة التشغيلية والدورية أما الصيانة الأساسية للأصل والتي يتوقف عليها بقاء المنفعة فتقع على المؤجر.
- يتحمل المؤجر أيضاً بأقساط التأمين و الضرائب العقارية خلال فترة الإجارة لأنه لا يزال المالك للأصل.
- عقد الإجارة المنتهية بالتمليك عقد لازم لكن يمكن إلغاؤه (فسخه) بموافقة طرفيه كما يحق للمستأجر الإنفراد بفسخه في حال الهلاك الكلي أو الجزئي للأصل دون تعد أو تقصير منه.
- استهداف التمليك بعد إنهاء مدة الإجارة فالمستأجر يكون مخيراً بين:
 - ١- أن يعيد الأصل للمؤجر.
 - ٢- تملك الأصل للمؤجر.

ولإجارة المنتهية بالتمليك ثلاثة أطراف هي ٢:

- ١- المورد: وهو من يقوم بتوريد الأصل إلى المستأجر، وقد يكون المنتج أو البائع للأجهزة والآلات وتكون علاقته مع المستأجر الذي يختار الأصل الذي سيقوم باستخدامه ومع المؤجر الذي سيقوم بدفع ثمن الأصل والاتفاق معه على شروط التسليم.
- ٢- المؤجر: وهو وسيط مالي يبحث عن طريقة لتوظيف أمواله والحصول على عوائد مناسبة.
- ٣- المستأجر: وهو الطرف الذي يرغب في الحصول على أصل معين أو تطوير طاقته الإنتاجية اعتماداً على استئجار ما يحتاج إليه من أصول. لذلك يقوم بتحديد مواصفات الأصل الذي ينوي استئجاره وقد يقوم بالاتصالات المبدئية مع المورد لاختيار الأصل. أما

٣- عجم، عبد الكريم، " المقاصد الشرعية من عقد الإجارة المنتهية بالتمليك"، بحث ماجستير، الأكاديمية العربية للعلوم المالية

والمصرفية، دمشق، ٢٠٠٨، ص ١٢

١- جودة، محفوظ، " التأجير التمويلي"، مجلة البنوك في الأردن، العدد الأول، ١٩٩٩، ص ٥٠

بالنسبة لعلاقته مع المؤجر فتخضع لعقد الإجارة الموقع من قبلهما من حيث الأقساط وظروف الاستخدام وأعباء الصيانة والتأمين وغيرها .
وقد يكون لها طرفان كما هو الحال في البيع التأجيري وهو مشتق من الإجارة المنتهية بالتمليك وفيه يقوم المورد(البائع) بتأجير بضاعته (الأصول التي يملكها) إجارة منتهية بالتمليك كسياسة تسويقية يتبعها في تصريف بضاعته .

ثانياً- أنواع الإجارة المنتهية بالتمليك (التمويلية):

١- البيع وإعادة الاستئجار^١:

يعد البيع وإعادة الاستئجار نوعاً من أنواع الإجارة المنتهية بالتمليك، لأنه يتطلب إطفاء كاملاً لقيمة الأصل، ويتم هذا النوع من الإجارة عندما تملك المنشأة أرضاً أو عقاراً أو تجهيزات معينة ومن ثم تقوم ببيعها إلى مؤسسة تمويلية وفي الوقت ذاته تتعاقد مع هذه المؤسسة على استئجار الأصل منها للاستمرار في استعماله لمدة زمنية معينة وضمن شروط معينة. حيث تقدم المنشأة المستأجرة (البائعة) إلى المؤسسة التمويلية (المؤجرة) دفعات إجارة تشمل في مجموعها الثمن المدفوع للأصل بالإضافة إلى تحقيق عائد مناسب للمؤجر.
أما المؤسسة التمويلية فتدفع القيمة السوقية للأصل.

ولعل من أهم ميزات البيع وإعادة الاستئجار أن المنشأة البائعة تحصل على تدفق نقدي كبير يساوي ثمن الأصل الذي تم بيعه، وتحفظ في الوقت ذاته بالأصل لديها لاستعماله مما يمنح المنشأة سيولة قد تحتاجها لأغراض أخرى.

٢- الاستئجار المباشر:

وهو يتيح للمنشأة المستأجرة فرصة الحصول على أصل جديد لا تملكه سابقاً ويكون المؤجر في هذه الحالة الشركة الصانعة (المالكة عموماً) للأصل مثل شركة صناعة الطائرات أو السيارات^٢.

ويتم هذا النوع بإتباع الخطوات التالية^٣:

- تقوم المنشأة المستأجرة (أ) بتحديد الأصل الذي ترغب في الحصول عليه فتتفاوض مع المنشأة الصانعة للأصل (ب) حول السعر وشروط التسليم، وأنها ستستأجر هذا الأصل بواسطة منشأة ممولة (ج).
- تقوم المنشأة المستأجرة (أ) بالاتفاق مع الممولة (ج) بأن تقوم الأخيرة بشراء الأصل من المنشأة المالكة (ب)، و تأجيره إلى المنشأة المستأجرة (أ).

١- صالوم ، مرجع سابق، " مشكلات الاستئجار التمويلي وأثرها في اتخاذ القرار التمويلي الأمثل في تنفيذ الاستثمارات"، ص ٢٣٠

٢- أبو غدة، " الإجارة"، مرجع سابق، ص ١٠٥

١- الزغبى، هيثم محمد، " الإدارة والتحليل المالي"، دار الفكر، الأردن، عمان، ٢٠٠٠، ص ٦٠

- تشترط المنشأة الممولة (ج) بأن يستمر عقد الإجارة حتى تقوم المنشأة المستأجرة (أ) بسداد كامل قيمة الأصل إضافة إلى عوائده (فوائده). وليس للمستأجر الحق بإلغاء عقد الإجارة قبل انتهاء مدته وسداد كامل المبلغ.
- ٣- الإجارة المقرونة برافعة تمويل:
تم تطوير واستحداث هذا النوع من الإجارة لتمويل الموجودات التي تتطلب إنفاقاً رأسمالياً كبيراً. ومن أهم خصائصها وجود ثلاثة أطراف في عقد الإجارة عوضاً عن طرفين كما هو متعارف عليه عادةً.
- والأطراف الثلاثة هي المستأجر والمؤجر صاحب الملكية والجهة الممولة ويقع الاختلاف في دور المؤجر الذي يقوم بشراء الأصل المطلوب بتمويل جزئي ٣٠٪ مثلاً ويمول الجزء المتبقي ٧٠٪ بتمويل طويل الأجل من جهة ممولة وذلك بضمان رهن الأصل لصالح الجهة الممولة وتخصيص دفعات الإجارة لتسديد دفعات التمويل^١.
- وترى الباحثة أن كل نوع من الأنواع السابقة للإجارة المنتهية بالتمليك (التمويلية) يحقق هدف المستأجر في استخدام الأصل وربما امتلاكه في نهاية فترة الإجارة وكذلك هدف المؤجر في استثمار أمواله (أصوله) وتحقيق العائد الذي يرغب به.

ثالثاً- مزايا و عيوب الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك (التمويلية):

تحظى المنشآت الاقتصادية التي تعتمد على الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك في تنمية طاقاتها أو استثمار أموالها بالعديد من المزايا التي تنعكس ليس فقط على المستأجرين والمؤجرين وإنما تمتد لتشمل الحياة الاقتصادية للدولة بأكملها.

وبالمقابل تتحمل تلك المنشآت بعض المخاطر (العيوب) التي ترافق هذه الطريقة من طرق التمويل.

ويمكن استعراض بعضاً من هذه المزايا والعيوب فيما يلي:

أ- مزايا الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك:

١- بالنسبة للمستأجر^٢:

- توفير السيولة: فمن المسلم به أن قيام المنشأة الاقتصادية باستئجار الأصل والاستغناء عن شرائه سوف يساعدها على تجنب إنفاق مبالغ باهظة دفعة واحدة وبالتالي توجيه هذه السيولة إلى رأس المال العامل.
- الحد من مخاطر تقادم الأصول: لأن مالك الأصل (المؤجر) هو الذي يتحمل المخاطر، لذلك قد تفضل المنشآت استئجار الأصول بدلاً من شرائها.

٢- أبو غدة، "الإجارة"، مرجع سابق، ص ١٠٦

١- سالوم، مرجع سابق، "مشكلات الاستئجار التمويلي وأثرها في اتخاذ القرار التمويلي الأمثل في تنفيذ الاستثمارات"، ص ٢٣٢

- تحسين صورة المركز المالي للمنشأة: بسبب توفير النقدية الخارجة فيما لو قامت المنشأة بشراء الأصل وتملكه.
 - إن استئجار الأصل سيؤدي إلى خفض نسب المديونية فيما لو تم الاقتراض وشراؤه.
 - تحقيق وفورات ضريبية بطرح القيمة الإيجارية من الربح قبل الضريبة.
 - الحصول على تمويل كامل قيمة الأصول المستأجرة، لأن المستأجر يستخدم الأصل دون دفع قيمته نقداً^١.
- ٢- بالنسبة للمؤجر^٢:

- توفر عقود الإجارة فرصة للمؤجرين لاستثمار أموالهم في صورة أصول (بضائع وممتلكات) يتم تأجيرها للغير مع وجود شروط تؤمن لهم استرداد الأصل في حال مخالفتها من قبل المستأجرين.
 - تؤمن لهم عائداً مناسباً وذلك من خلال تأجير هذه الأصول واستغلال الطاقة الفائضة العاطلة لديهم.
- ٣- بالنسبة للاقتصاد الكلي^٣:

- تسهم الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك بفاعلية في توظيف ما لدى المجتمع من موارد وطاقات وخبرات ومن ثم فهي تخفف من البطالة وتوسع قاعدة الاستثمارات.
- تلعب الإجارة المنتهية بالتمليك دوراً هاماً في دعم القطاعات الزراعية والصناعية والتجارية من خلال إجارة الآلات والمعدات الزراعية والصناعية الحديثة واستخدامها في العملية الإنتاجية وفي نهاية مدة الإجارة تؤول الملكية للمستأجر، أما بالنسبة للقطاع التجاري، فهناك فائدة كبيرة تخدم هذا القطاع وذلك من خلال تأجير السفن وناقلات البضائع وغيرها من المعدات التي تخدم هذا المجال وعند ممارسة خيار الشراء سيصبح لدينا أسطول تجاري يسهم بفاعلية في دفع عجلة النمو الاقتصادي الوطني ويحررها من التبعية لشركات النقل الأجنبية.
- يُمكن التمويل بهذا الأسلوب المؤسسات الإسلامية من الاشتراك مع المؤسسات المالية التقليدية في تقديم التمويل المطلوب مثل اشتراك شركة الراجحي مع بنك تشيز مانهاتن في تقديم تمويل لتأجير طائرات لشركة طيران الإمارات مما يحقق للمؤسسات المالية مجالاً أرحب وفرصاً أوسع للاستفادة من خبرات الغير.

٢- هندي، منير إبراهيم، " الفكر الحديث في مجال مصادر التمويل"، منشأة المعارف، الإسكندرية، ١٩٩٨، ص ٥٦٣
 ٣- عبد الباقي، عبد الرحمن ماجد، مرجع سابق " القياس والإفصاح المحاسبي لعقود التأجير التمويلية وإمكانية تطبيقها في المصرف التجاري السوري"، ص ١٢.
 ١- عجم، مرجع سابق، " المقاصد الشرعية من عقد الإجارة المنتهية بالتمليك"، ص ٥٣، ٥٤

• تؤدي إلى ازدياد حجم المنافسة بين مصادر التمويل المختلفة، فوجود عدة مصادر للتمويل كالاقتراض والشراء بالتقسيط والإجارة يجعل المنافسة بينها كبيرة الأمر الذي غالباً ما يؤدي إلى انخفاض تكلفة هذه المصادر كقوائد القروض ودفعات الإجارة^١.

• تعتبر الإجارة المنتهية بالتمليك من الوسائل الفعالة التي يمكن الرجوع إليها لتنفيذ سياسة الحكومة المتعلقة بالإصلاح الاقتصادي وذلك عن طريق مساعدة شركات قطاع الأعمال العام للقيام بعمليات الإحلال والتجديد لأصولها وخطوط إنتاجها بأحدث أساليب التكنولوجيا دون تحميل ميزانياتها تكاليف اقتناء هذه الأصول والخطوط الإنتاجية حتى تكون أكثر قدرة على المنافسة داخلياً وخارجياً.

ب- عيوب الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك:

١- بالنسبة للمستأجر^٢:

• صعوبة القيام بإجراء أي نوع من التحسينات على الأصول المستأجرة دون الحصول على موافقة المؤجر.

• زيادة تكلفة الاستئجار في الأجل الطويل عن تكلفة الشراء والتملك، ويرجع ذلك إلى أنه في حال شراء الأصل فإن المنشأة تتحمل تكلفة الأصل فقط بينما في حالة الاستئجار سوف يتقاضى المؤجر عدداً من الدفعات الإيجارية التي تفوق في مجموعها تكلفة الأصل، نظراً لأن المالك يقوم بمزاولة هذا النشاط لتحقيق ربح معين (الفرق بين مجموع الدفعات الإيجارية التي يتقاضاها وتكلفة شراء الأصل). إن مثل هذا الربح تتحمله المنشأة المستأجرة للأصل لفترات زمنية طويلة مما قد يجعل تكلفة استئجار الأصل تفوق تكلفة شرائه.

• حرمان المنشأة المستأجرة (في حال لم تمارس خيار التملك للأصل) من الحصول على قيمة الخردة في نهاية العمر الإنتاجي (الاقتصادي) للأصل.

٢- بالنسبة للمؤجر:

يتعرض المؤجر لعدة مخاطر منها:

- مخاطر التقادم التقني للأصول المؤجرة.
- مخاطر هلاكها لأسباب خارجة عن إرادة المستأجر.
- مخاطر تدني القيمة السوقية للأصول المؤجرة.
- مخاطر عدم الاستغلال الأمثل خاصة في حال انخفاض قيمتها السوقية.

٢- عبد الباقي، مرجع سابق، " القياس والإفصاح المحاسبي لعقود التأجير التمويلية وإمكانية تطبيقها في المصرف التجاري السوري"، ص ١٣

٣- الفقي، فكري الدين، " صناعة التأجير التمويلي مع دراسة تحليلية للسوق المصري"، سلسلة رسائل البنك الصناعي، العدد ٦٠، ٢٠٠٠، ص ٢٣

١- سالوم، مرجع سابق، " مشكلات الاستئجار التمويلي وأثرها في اتخاذ القرار التمويلي الأمثل في تنفيذ الاستثمارات"، ص ٢٣٥

رابعاً- الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية:

تعد الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك من أهم أدوات التمويل في المصارف الإسلامية فهي تلبى حاجات العملاء من الأصول والعقارات دون الحاجة إلى شرائها أو دفع كامل ثمنها دفعة واحدة.

وهي مشروعة في الكتاب والسنة، ففي الكتاب الكريم قوله تعالى: ﴿قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ﴾ القصص ٢٦
أما في السنة قوله صلى الله عليه وسلم: "قال الله تعالى: ثلاثة أنا خصمهم يوم القيامة: رجل أعطى بي ثم غدر، ورجل باع حراً فأكل ثمنه، ورجل استأجر أجيراً فاستوفى منه ولم يوفه أجره".^١

وللإجارة شروط أو ضوابط لا بد من توافرها لتبقى في إطار الشريعة وهي^٢:

أ- شروط عامة: يجب توافرها في سائر العقود لتكون صحيحة.

- ١- العاقدان: وهما المؤجر والمستأجر ويشترط فيهما الرشد والبلوغ لإبرام العقود.
- ٢- الصيغة: وهي الإيجاب والقبول بمعنى أي تصرف من العاقدين يوحي بإيجاب وقبول.

٣- العقود عليه (المنفعة والأجر): ويشترط في المنفعة أن تكون مباحة ومملوكة للمؤجر ومقدوراً على تسليمها، وينبغي التنبيه إلى أن المنفعة هي العقود عليها لأنها هي التي يستوفى الأجر في مقابلها.

وتعرف الشروط السابقة بأركان عقد الإجارة.

ب- شروط خاصة بالإجارة:

- ١- بقاء العين المؤجرة بعد استيفاء المنفعة العقود عليها فلا يجوز إجارة الشمعة مثلاً.
- ٢- أن تكون المنفعة متحققة من العين ومقدوراً على استيفائها منه فلا يجوز إجارة السيارة الضائعة.
- ٣- أن تكون المنفعة معلومة ومحددة لانتهاء الغرر والجهالة.
- ٤- أن يكون للمنفعة قيمة مالية ليحسن بذل المال في مقابلتها.
- ٥- يشترط في الأجرة أن تكون معلومة محددة غير قابلة للزيادة إذا ثبتت في الذمة.

وتستخدم المصارف الإسلامية الإجارة على المنافع كأسلوب من أساليب استثماراتها فهي تقتني الممتلكات والأصول من أجل إجارة منفعتها حيث تضع تحت تصرف عملائها تلك الأعيان لاستيفاء منافعها بمقابل.

وتمارس المصارف الإسلامية الإجارة على منافع الأعيان بشكلها:

١- صحيح البخاري، "كتاب الإجارة"، باب إثم من منع أجر الأجير، رقم ٢١٥٠/٥٣٢.
٢- نصار، أحمد محمود، "الإجارة بين التراث الفقهي والتطبيقات المعاصرة في مجال التمويل الإسلامي"، جامعة اليرموك، الأردن، موقع أبحاث فقه المعاملات الإسلامية.

١- الإجارة التشغيلية: وفيها يقوم المصرف الإسلامي باقتناء أصول وموجودات تتماشى مع احتياجات عدد كبير من الجمهور وتتمتع بقابليتها للتسويق ويتولى إجارة هذه الموجودات إلى أحد المستأجرين لمدة محددة يتفق عليها وبانتهاء تلك المدة تعود الموجودات إلى حيازة المصرف وتبقى لديه بدون استعمال إلى أن يأتي مستأجر آخر جديد وهكذا .
وتقسم الإجارة التشغيلية إلى^١:

أ- الإجارة المعينة: وهي التي يكون محلها معيناً بالرؤية والإشارة إليه أو نحو ذلك مما يميزه عن غيره، بحيث يتمكن المستأجر من استيفاء المنفعة منه بذاته .

ب- الإجارة الموصوفة في الذمة: وهي التي يكون محلها غير معين بل موصوفاً بصفات دقيقة يتفق عليها من التزامها في الذمة، كسيارة أو سفينة غير معينة لكنها موصوفة وصفاً دقيقاً يمنع التنازع .

وتمر الإجارة التشغيلية في المصرف الإسلامي بالخطوات التالية^٢:

١- يقوم المصرف الإسلامي بدراسة السوق وشراء الأصول بغرض تأجيرها .

٢- أ- يعرض المصرف الأصول التي اشتراها للإجارة .

ت- يوقع المصرف عقد إجارة مع أحد المستأجرين ضمن ضوابط الشريعة الإسلامية والشروط التي يتفق عليها .

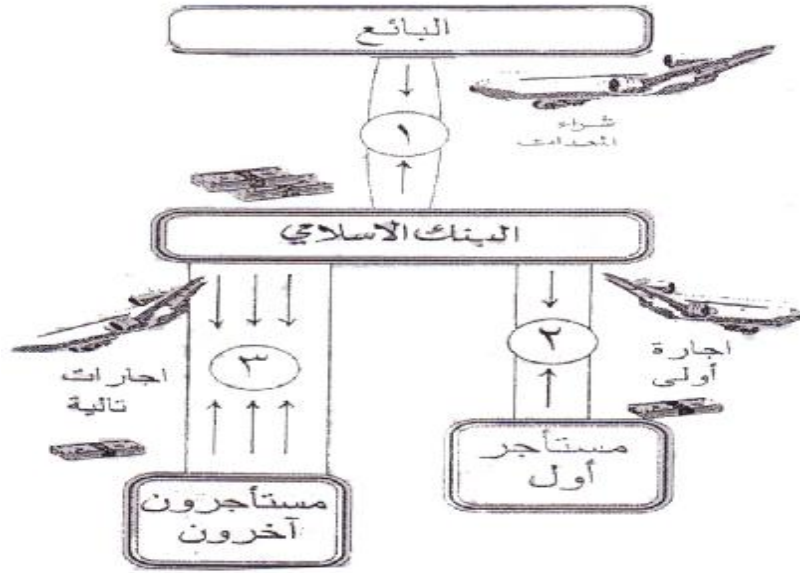
٣- في نهاية مدة الإجارة يعود الأصل المؤجر إلى المصرف الذي يعاود البحث عن مستأجر آخر جديد وهكذا .

والشكل التالي يوضح ذلك^٣

١- كامل، عمر عبد الله، " القواعد الفقهية الكبرى وأثرها في المعاملات المالية "، طبعة خاصة بدلة البركة، دار الكنتى، الجزء الثاني، ص ٢٠٤

٢- الوادي، محمود حسين، حسين محمد سمحان، مرجع سابق، " المصارف الإسلامية- الأسس النظرية والتطبيقات العملية"، ص ٢١٠

١- عبد الله خالد أمين، سعيان حسين سعيد، "العمليات المصرفية الإسلامية الطرق المحاسبية الحديثة"، دار وائل للنشر، الطبعة الأولى، ٢٠٠٨، ص ٢٢٤.



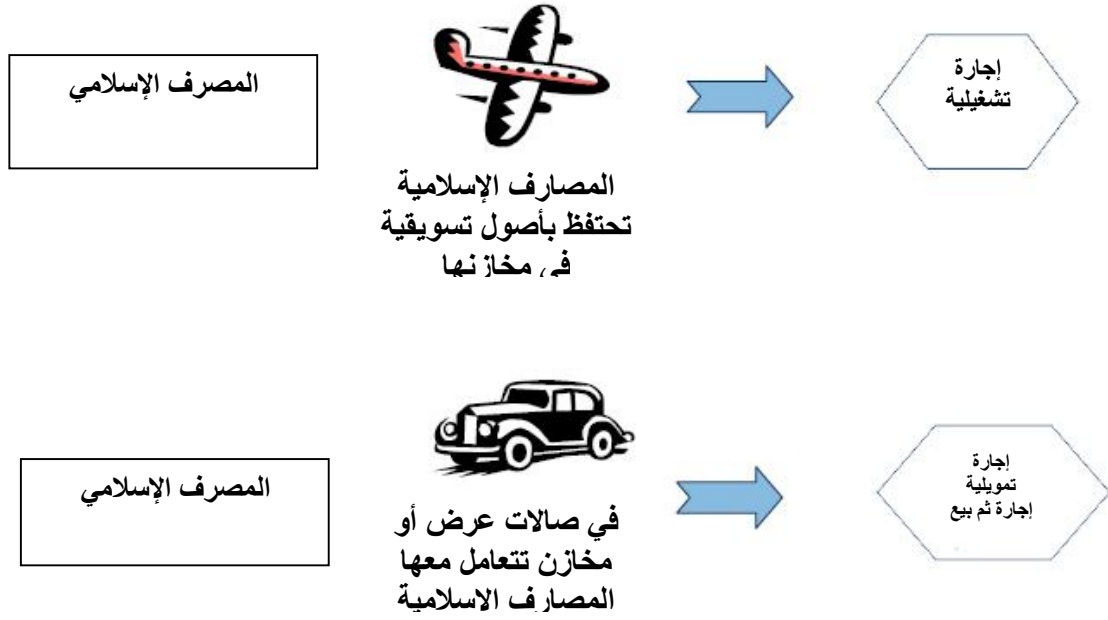
الشكل رقم (٢) المصدر: العمليات المصرفية الإسلامية الطرق المحاسبية الحديثة

٢- الإجارة المنتهية بالتمليك (التمويلية):

وهي صورة مستحدثة من صور التمويل في ضوء قواعد عقد الإجارة وفي إطار صيغة تمويلية تحقق حاجات الراغبين في اقتناء أصل رأسمالي ولا يملكون كامل الثمن فوراً وتتميز بكون المصرف الإسلامي لا يكتفي الموجودات والأصول بل يشتريها استجابة لطلب مؤكد من أحد عملائه لتملك تلك الأصول عن طريق الإجارة المنتهية بالتمليك وعليه تلك الأصول المؤجرة لا تبقى في ملكية المصرف بعد نهاية عقد الإجارة كما هو الحال في الإجارة التشغيلية وإنما تنتقل ملكيتها إلى المستأجر.

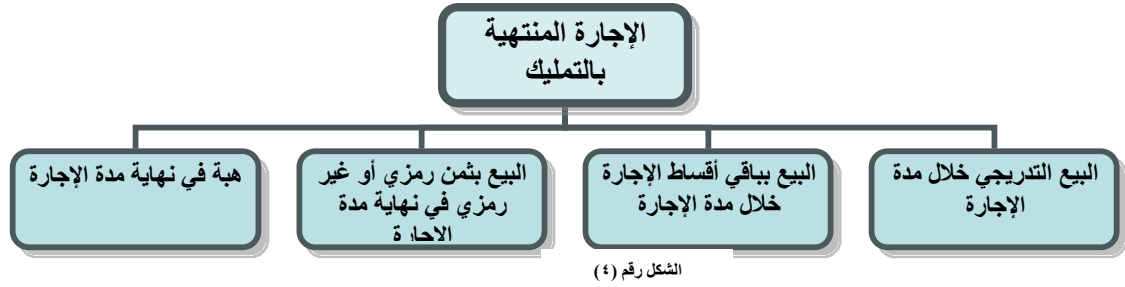
والشكل التالي يوضح الاختلاف بين الإجارة التشغيلية والإجارة المنتهية بالتمليك^١

1- Jusoh, Iqbal, "A Critical Comparison between Malaysian Islamic Banks and Middle Eastern Islamic", 2007,pp11



الشكل رقم (٣) المصدر
A Critical Comparison between Malaysian Islamic Banks and Middle Eastern Islamic",
2007.pp 11

وهناك أربع صور للإجارة المنتهية بالتمليك تبعاً لطريقة نقل الملكية كما جاء في المعيار المحاسبي الإسلامي رقم ٨ الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية وهي^١:



١- الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق الهبة: وفيها تنتقل ملكية الأصل المؤجر إلى المستأجر بإبرام عقد هبة تنفيذاً لوعده سابق بها، وذلك بمجرد سداد القسط الإيجاري الأخير أو بإصدار عقد هبة معلق على سداد أقساط الإجارة، وحينئذٍ

٢- "معايير المحاسبة والمراجعة والضوابط للمؤسسات المالية الإسلامية"، المعيار المحاسبي الإسلامي رقم ٨، مرجع سابق، ص ٢٩٦، ٢٩٧، ٢٩٨

تنتقل الملكية تلقائياً إلى المستأجر دون الحاجة لإبرام عقد جيد، ودون ثمن سوى ما دفعه المستأجر من المبالغ التي تم سدادها أقساطاً إجارة.

٢- الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق البيع بثمن رمزي أو غير رمزي: وهنا يقترن عقد الإجارة بوعده بإبرام عقد البيع، وهذا الوعد بالبيع قد حدد فيه ثمن رمزي (لا يتكافأ مع قيمة الأصل المؤجر عند البيع) أو ثمن غير رمزي للأصل المؤجر يدفعه المستأجر (المشتري) بعد انتهاء مدة الإجارة، وبذلك يصبح الأصل المؤجر مباعاً ومملوكاً للمستأجر منفعةً وذاتاً عند سداد هذا الثمن المتفق عليه.

٣- الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق البيع بباقي الأقساط: وهنا يقترن عقد الإجارة بوعده من المالك (المؤجر) بأنه سيبيع الأصل المؤجر إلى المستأجر في أي وقت يرغب في أثناء مدة الإجارة مع تحديد الثمن بأنه بقية أقساط الإجارة حين الرغبة في الشراء.

٤- الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق البيع التدريجي: وهنا يقترن عقد الإجارة بوعده من المالك (المؤجر) بأنه سيبيع للمستأجر أجزاء من الأصل المؤجر بالتدريج إلى أن يتم تملكه جميع الأصل وذلك بتحديد ثمن إجمالي للأصل وتقسيمه على مدة عقد الإجارة وتمكين المستأجر من تملك جزء نسبي من الأصل كل فترة بجزء نسبي من الثمن الإجمالي بحيث يستكمل ملكية الأصل مع انتهاء عقد الإجارة. ولا بد أيضاً من عقد بيع لكل جزء في حينه، كما أنه لا بد من تناقص مقدار الأجرة مع تزايد نسبة ملكية المستأجر في الأصل المؤجر.

وأياً كانت صورة التملك إلا أن هناك قواعد يجب على المصرف (المؤجر) الالتزام بها وهي:

١- الوعد بالتملك ملزم لمن صدر منه (المؤجر) ويجب أن يقتصر الوعد الملزم على طرف واحد أما الطرف الآخر فيكون مخيراً تجنباً للمواعدة الملزمة للطرفين الممنوعة لأنها في حكم العقد، وهو ما نص عليه القرار رقم ٥٨٣/م/ن/ب/٤ الصادر عن مجلس النقد والتسليف السوري^١ في المادة رقم ١ فقرة ٣/أ.

٢- في جميع حالات التملك عن طريق الوعد بالهبة أو البيع لا بد من إبرام عقد التملك بصيغة جديدة عند تنفيذ الوعد، ولا تنتقل الملكية تلقائياً بمجرد وثيقة الوعد الأولى. وهو ما نص عليه القرار رقم ٥٨٣/م/ن/ب/٤ السابق ذكره في المادة رقم ١ فقرة ٤/أ.

٣- في حال اقتران عقد الإجارة بعقد هبة معلق على سداد جميع الأقساط الإيجارية وذلك بوثيقة مستقلة منفصلة، تنتقل ملكية العين (الأصل) للمستأجر إذا تحقق

١- "المعايير الشرعية"، الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، البحرين، ٢٠٠٤-٢٠٠٣، ص ١٥٢

٢- القرار رقم ٥٨٣/م/ن/ب/٤ الصادر عن مجلس النقد والتسليف السوري، تاريخ ١٠/١١/٢٠٠٩، ص ١، ٣

الشرط دون الحاجة لأي إجراء تعاقدية آخر أما إذا تخلف المستأجر عن السداد ولو لقسط واحد فلا تنتقل له الملكية لعدم تحقق الشرط.

٤- يجب تطبيق أحكام الإجارة على الإجارة المنتهية بالتمليك وهي التي يصدر فيها وعد من المؤجر بتمليك المستأجر العين المؤجرة ولا يصح أي مخالفة لتلك الأحكام بحجة أن العين اشترت بناء على وعد من المستأجر بالتمليك وأنها ستؤول إليه أو أنه ملتزم بأقساط تزيد عن أجرة المثل وتشبه أقساط البيع أو أن القوانين الوضعية والفكر المصري التقليدي يعتبرها بيعاً بالأقساط مع تأخر الملكية.

٥- لا يجوز التملك بإبرام عقد البيع مضافاً إلى المستقبل مع إبرام عقد الإجارة.

٦- إذا كانت العين المؤجرة مشتراة من المستأجر قبل إجارتها إليه إجارة منتهية بالتمليك فلا بد لتجنب عقد العينة من مضي مدة تتغير فيها العين المؤجرة أو قيمتها ما بين عقد الإجارة وموعد بيعها إلى المستأجر.

٧- إذا هلكت العين المؤجرة أو تعذر استمرار عقد الإجارة إلى نهاية مدته من دون تسبب من المستأجر في الحالتين فإنه يرجع إلى أجرة المثل ويرد إلى المستأجر الفرق بين أجرة المثل والأجرة المحددة في العقد إذا كانت أكثر من أجرة المثل وذلك دفعاً للضرر عن المستأجر الذي رضي بزيادة الأجرة عن أجرة المثل في مقابلة الوعد له بالتمليك في نهاية مدة الإجارة.

وهو ما نص عليه القرار رقم ٥٨٣/م/ن/ب/٤/ السابق ذكره في المادة رقم ١
فقرة ١٨/ب.

والجدير بالذكر أن القرار المذكور ينسجم إلى حد كبير مع المعيار الشرعي الإسلامي رقم ٩ مما يعني حتمية التزام المصارف الإسلامية في سورية بالضوابط الشرعية لعقود الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك.

وتمر الإجارة المنتهية بالتمليك في المصرف الإسلامي بالخطوات التالية^١:

١- أ- يبدي العميل رغبته في إجارة منتهية بالتمليك لأصل غير موجود لدى المصرف كسيارة مثلاً.

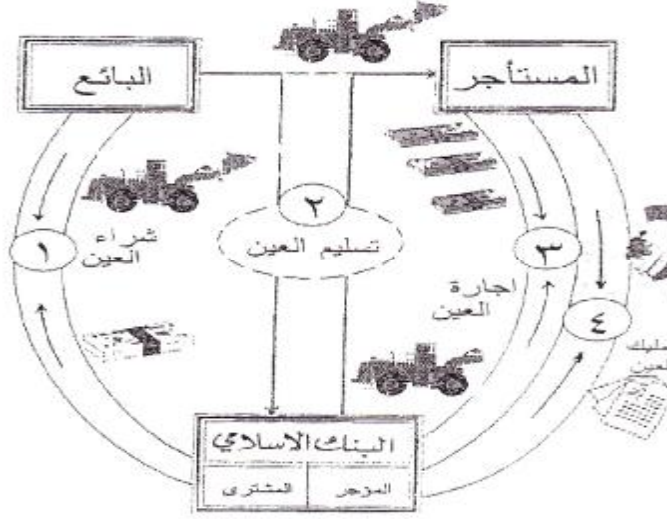
ب- يقوم المصرف بشراء السيارة من البائع.

٢- يوكل المصرف العميل باستلام السيارة ويطلب منه إشعاره بأنه قد استلمها حسب المواصفات المحددة للعقد.

١- شبير، محمد عثمان، " المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي"، دار النفائس للنشر والتوزيع، الأردن، ٢٠٠٧، ط٦، ص ٣٢٣

٣- يؤجر المصرف السيارة للعميل بأجرة محددة لمدة معينة ويعده بتمليك السيارة له إذا وفى بجميع أقساط الأجرة عن طريق الهبة أو البيع بسعر رمزي أو أي صورة من صور التمليك السابقة.

٤- عند انتهاء مدة الإجارة والوفاء بالأقساط المحددة يتنازل المصرف للعميل عن السيارة بعقد جديد.
والشكل التالي يوضح ذلك:



الشكل رقم (٥) المصدر: العمليات المصرفية الإسلامية الطرق المحاسبية الحديثة

وقد صدر قرار عن مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي في دورته الثانية عشرة بالرياض في المملكة العربية السعودية في الفترة الواقعة في (٢٣ - ٢٨ سبتمبر ٢٠٠٠) بخصوص موضوع الإيجار المنتهي بالتمليك حدد فيه الضوابط التي تحكم مشروعية عقد الإجارة المنتهية بالتمليك وفيما يلي عرض لها .

- ضابط المنع: أن يرد عقدان مختلفان في وقت واحد على عين واحدة في زمن واحد .
- ضابط الجواز:

١- وجود عقدين منفصلين مستقل كل منهما عن الآخر زماناً، بحيث يكون إبرام عقد البيع بعد عقد الإجارة، أو وجود وعد بالتمليك في نهاية مدة الإجارة، والخيار يوازي الوعد في الأحكام.

٢- أن تكون الإجارة فعلية، وليست ساترة للبيع.

١- عبد الله، سعيفان، مرجع سابق، "العمليات المصرفية الإسلامية الطرق المحاسبية الحديثة"، ص ٢٢٦

- ٣- أن يكون ضمان العين المؤجّرة على المالك لا على المستأجر، وبذلك يتحمل المؤجر ما يلحق بالعين (الأصل) وغير الناشئ عن تعدي المستأجر أو تفريطه، ولا يُلزم المستأجر بشيء إذا فاتت المنفعة.
- ٤- إذا اشتمل العقد على تأمين العين المؤجّرة فيجب أن يكون التأمين تعاونياً إسلامياً، لا تجارياً، ويتحمّله المالك المؤجر، وليس المستأجر.
- ٥- يجب أن تطبق على عقد الإجارة المنتهية بالتملك أحكام الإجارة طوال مدة الإجارة، وأحكام البيع عند تملك العين.
- ٦- تكون نفقات الصيانة غير التشغيلية على المؤجر، لا على المستأجر طوال مدة الإجارة. وعليه نجد أن الإجارة المنتهية بالتملك المشروعة هي التي تتوافر فيها كل ضوابط الجواز المذكورة أعلاه، وإن الإخلال بأي ضابط منها يجعلها تخرج من إطار الإجارة وهذا ما أكدته دراسة مقارنة أجريت بين البنوك الإسلامية الماليزية والبنوك الإسلامية الشرق أوسطية بشأن الإجارة حيث أن تحميل الزبون المستأجر أعباء الضريبة والتأمين والإخلال بأحد ضوابط الإجارة المنتهية بالتملك في المصارف الماليزية جعل العملية تتحول إلى شراء بالتقسيط (شراء تأجيري) ولم تعد إجارة منتهية بالتملك كما هو الحال في المصارف الإسلامية في الشرق الأوسط والشكل التالي يوضح ذلك¹.

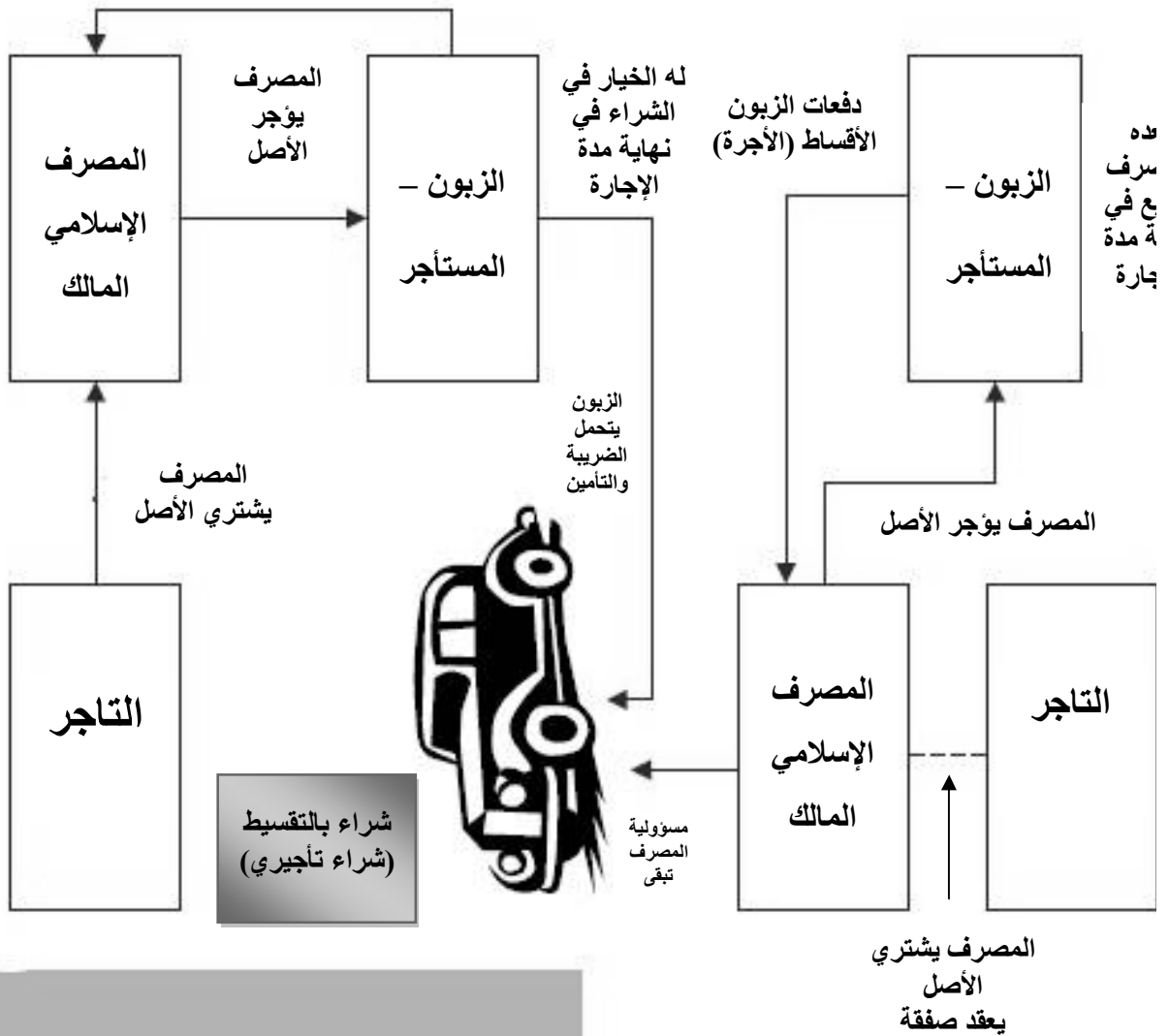
1- Jusoh, Iqbal, "A Critical Comparison between Malaysian Islamic Banks and Middle Eastern Islamic", 2007,pp10

ماليزيا

الشرق الأوسط

إجارة منتهية بالتمليك

دفعات الزبون الأقساط
(الأجرة)



وترى الباحثة أن للإجارة المنتهية بالتمليك دوراً بارزاً في تمويل المشروعات الصغيرة والمتوسطة التي أصبحت محل اهتمام عالمي لدورها المتنامي في التنمية بشقيها الاقتصادي والبشري حيث تعاني مثل هذه المشروعات من مشكلة في تمويل رأسمالها الثابت سواء عند تأسيسها أو عند شروعها في زيادة حجم أعمالها نظراً لأنها لا تستطيع اللجوء للسوق المالية بإصدار أسهم أو سندات كما هو الحال في المشروعات الكبيرة، كما أنها لا تستطيع أن تأخذ حاجاتها التمويلية بالكامل من الجهاز المصرفي التقليدي الذي يتقل كاهلها بكثير من الشروط والضمانات إضافة إلى أعباء الفوائد التي قد لا تستطيع الوفاء بها ناهيك عن إحجام الكثير من المشروعات عن التعامل معها لأسباب دينية ومن هنا يظهر لنا جلياً أهمية عمليات الإجارة المنتهية بالتمليك التي تقوم بها المصارف الإسلامية والتي تناسب مختلف المجالات الاقتصادية.

وقد ابتكرت المصارف الإسلامية أدوات مالية قابلة للتداول تمثل ملكية الأعيان (الأصول) المؤجرة أو ملكية منافعها الأمر الذي ساعد في توسيع قاعدة المستثمرين في مجال الإجارة وساهم في خلق سوق ثانوية لها وذلك من خلال ما يعرف بصكوك الإجارة وصكوك الانتفاع. خامساً- صكوك الإجارة وصكوك الانتفاع:

تقوم فكرة صكوك الإجارة¹ على مبدأ التصكيك (التسنييد أو التوريق) الذي يقصد به إصدار أوراق مالية قابلة للتداول مبنية على مشروع استثماري يدر دخلاً. وقد عرفها مجمع الفقه الإسلامي بأنها: "سندات ذات قيمة متساوية تمثل حصصاً شائعة في ملكية أعيان أو منافع ذات دخل".

والغرض من صكوك الإجارة تحويل الأعيان و المنافع التي يتعلق بها عقد الإجارة إلى أوراق مالية (صكوك) يمكن أن تجري عليها عمليات التبادل في سوق ثانوية، حيث يستطيع مالك الصك بيعها لأي مشترٍ بالثمن الذي يتفقان عليه سواء كان مساوياً أم أقل أم أكثر من الثمن الذي اشترى به وذلك نظراً لخضوع أثمان الأعيان لعوامل السوق (العرض والطلب). وتقسم صكوك الإجارة من حيث ملكيتها إلى:

١- صكوك إجارة اسمية: بمعنى أنها تحمل اسم حامل الصك وتنتقل ملكيتها بالقيود في سجل معين.

٢- صكوك إجارة لحاملها: بمعنى أن حامل الصك هو مالكة وتنتقل ملكيتها بالتسليم. كما قد تكون صكوك إجارة لأعيان معينة أو صكوك إجارة موصوفة في الذمة حيث يمثل الصك ملكية عين أو منفعة موصوفة وصفاً دقيقاً نافياً للجهالة.

١- القرار رقم ١٣٧/ (١٥/٣) بشأن صكوك الإجارة، الصادر عن مجلس مجمع الفقه الإسلامي المنعقد في دورته الخامسة عشرة،

بمسقط، ٦-١١/٣/٢٠٠٤

وقد جرى استخدام هذا النوع من الصكوك في الخدمات حيث يمثل الصك ملكية خدمة موصوفة في الذمة كتعليم جامعي أو علاج طبي تكون فيه شروط الخدمة معلومة ومحددة تحديداً نافياً للجهالة محددة بمدة زمنية محددة تستحق بعد فترة زمنية محددة^١.

هذا ويحكم إصدار صكوك الإجارة ضوابط لا بد من مراعاتها^٢:

١- يجوز إصدار صكوك تمثل ملكية الأعيان المؤجرة وتداولها إذا توفرت فيها شروط الأعيان التي يصح أن تكون محلاً لعقد الإجارة

٢- لا يمثل صك الإجارة مبلغاً محدداً من النقود ولا هو دين على جهة معينة (سواء أكانت شخصية طبيعية أم اعتبارية) وإنما هو ورقة مالية تمثل جزءاً شائعاً من ملكية عين استعمالية كعقار أو طائرة أو باخرة أو مجموعة من الأعيان إذا كانت مؤجرة تدر عائداً محدداً بعقد الإجارة.

٣- يستحق مالك الصك حصته من العائد (الأجرة) في الآجال المحددة في شروط الإصدار، منقوصاً منها ما يترتب على المؤجر من نفقة ومؤنة وفق أحكام عقد الإجارة.

٤- لا يجوز أن يضمن مصدر الصكوك أو مديرها أصل قيمة الصك أو عائده وإذا هلكت الأعيان المؤجرة كلياً أو جزئياً فإن غرمها على حملة الصكوك.

وتعتبر صكوك الإجارة أداة هامة من أدوات التمويل الحكومي الإسلامية، حيث يمكن أن تمثل حصة من أصول حكومية كما في السودان تهدف لتحقيق ما يلي^٣:

١- تغطية جزء من العجز في الموازنة العامة للدولة من موارد نقدية حقيقية باستخدام مدخرات الأفراد والمؤسسات المالية المختلفة بدل من اللجوء للجهاز المصرفي للتمويل بالعجز.

٢- إيجاد مجالات جديدة للاستثمار بتفعيل الأصول الثابتة التي تملكها الدولة.

٣- تجميع المدخرات القومية وتشجيع الاستثمار.

أما صكوك الانتفاع^٤: فهي مشتقة من صكوك الإجارة. وهي عبارة عن وثيقة تعطي حاملها (صاحبها) الحق في الانتفاع بعين (عقار غالباً) لفترة زمنية محددة من السنة خلال عدد محدد من السنوات مما يخوله بيع واستثمار وتوريث وهبة الصك. وعليه فهي تتمتع ببعض الخصائص منها:

١- أنها وسيلة امتلاك حق الانتفاع الدوري بوحدات سكنية لفترات طويلة دون الحاجة للملكيتها.

١- كامل، عمر عبد الله، مرجع سابق، "القواعد الفقهية الكبرى وأثرها في المعاملات المالية"، ص ٣١٦

٢- القرار رقم ١٣٧/ (١٥/٣) بشأن صكوك الإجارة، مرجع سابق

٣- حسن، صابر محمد، "إدارة السياسة النقدية في ظل النظام المصرفي الإسلامي- تجربة السودان"، سلسلة الدراسات والبحوث،

الإدارة العامة للبحوث والإحصاء، مصرف السودان، الإصدار ٢، ٢٠٠٤، ص ٣٤

٤- قنطجني، سامر مظهر، "صناعة التمويل في المصارف والمؤسسات المالية الإسلامية"، دار شعاع للنشر، حلب، ٢٠١٠

٢- متوافقة مع الشريعة الإسلامية

٣- تشكل بديلاً مناسباً لتملك العقارات وتجنب المشكلات التي تواجهها .

ومن ثم فهي تحقق العديد من المزايا :

١- كفاءة الاستغلال ومرونة الاستخدام وإمكانية إعادة البيع .

٢- التكلفة المناسبة لأن المنتفع لا يتحمل سوى الأيام أو الأشهر التي يشغل فيها العقار .

٣- إمكانية إعادة التأجير للغير فيؤجر الفترة التي يغطيها لغيره وبالسعر الذي يراه مناسباً .

سادساً- المخاطر المصرفية للإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك:

تعرف المخاطر المصرفية بأنها: احتمال تعرض المصرف لخسائر غير متوقعة أو غير مخطط لها فتؤثر على حجم العائد المتوقع لاستثمار معين .

وكان يعتقد أن المصارف الإسلامية أكثر عرضةً للمخاطر مقارنةً بنظيرتها التقليدية فطبيعة أدوات التمويل الإسلامي القائمة على مشاركة المصرف عملائه في تمويل مشاريعهم واستثماراتهم يجعله عرضةً للريح أو الخسارة في حين تحصل المصارف التقليدية على عائد ثابت (فائدة ربوية) نتيجة إقراض الأموال لعملائها إلا أن الأزمة المالية العالمية الراهنة أثبتت العكس ففي حين انهارت العديد من المصارف التقليدية فإن أياً من المصارف الإسلامية لم تتأثر، الأمر الذي يؤكد للعالم بأسره صحة المنهج الذي تستند إليه هذه المصارف في معاملاتها المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية الغراء، والتي تمثل اقتصاداً حقيقياً وليس وهمياً، ومن ثم فإن المصارف الإسلامية تدرك ما يحيط بها من مخاطر وتسعى لتفاديها في جميع معاملاتها .

ويرافق الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك باعتبارها إحدى أهم أدوات (صيغ) التمويل المصرفي الإسلامي بعض المخاطر تتمثل في:

١- مخاطر الطرف المتعامل معه (المستأجر): وتقسم إلى

أ- مخاطر الائتمان: وتعرف بوجه عام بأنها المخاطر الناشئة عن احتمال عدم وفاء

أحد الأطراف بالتزاماته وفقاً للشروط المتفق عليها . ويسري هذا التعريف على

مؤسسات الخدمات المالية الإسلامية التي تدير مخاطر تمويل الذمم المدينة

(المرابحة والمشاركة المتناقصة) والإيجارات (الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك)

وعمليات تمويل رأس المال العامل (الاستصناع)^١ .

ويتعرض المصرف الإسلامي (المؤجر) لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بالقيمة

المقدرة لأقساط الإجارة التي تغطي الفترة المتبقية من مدة الإجارة في حال

امتناع المستأجر عن سداد ما يترتب عليه من أقساط^٢ .

١- " المبادئ الإرشادية لإدارة المخاطر للمؤسسات (عدا المؤسسات التأمينية) التي تقتصر على تقديم خدمات مالية إسلامية

"، الصادرة عن مجلس الخدمات المالية الإسلامية، ماليزيا، ٢٠٠٥، ص ١١

٢- " المؤسسات الإسلامية تتحمل الجانب الأكبر من مخاطر عقود الإجارة "، مقالة نشرت في صحيفة القيس الكويتية، ١١

يوليو ٢٠٠٦ العدد ١١٨٩١

ب- مخاطر التعدي والتقصير: وهي المخاطر الناجمة عن سوء استخدام المستأجر للأصل المؤجر الأمر الذي قد يؤدي إلى الهلاك الكلي أو الجزئي للأصل المؤجر وكمثال على ذلك استئجار سيارة للركوب ومن ثم استخدامها في نقل البضائع (مخاطر تعدي) أو تعرض السيارة للسرقة بسبب إهمال المستأجر وتركه المفاتيح داخلها (مخاطر تقصير) وفي مثل هذه الحالة يجب على المستأجر أن يعرضها بمثلها إن كان لها مثل أو أن يتحمل القيمة التي تقدر بها عند الهلاك.

ويمكن للمصرف (المؤجر) التخفيف من مخاطر الطرف المتعامل معه من خلال ما يلي^١:

١- أخذ الضمانات المشروعة بأنواعها لتوثيق الحصول على الأجرة أو الضمان في حال التعدي والتقصير مثل الرهن والكفالة وحوالة الحق على مستحقات المستأجر لدى الغير.

وفي حال التنفيذ على هذه الضمانات يحق للمؤجر أن يستوفي منها ما يتعلق بالأجرة المستحقة للفترات السابقة فقط و ما يعرضه عن أي ضرر فعلي لحق به من جراء إخلال المستأجر بالعقد.

٢- اشتراط تعجيل الأجرة وحينئذ فإن للمؤجر أن يشترط على المستأجر حلول باقي الأقساط إذا تأخر عن سداد أحدها من دون عذر معتبر.

٣- أن ينص في الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك على التزام العميل المستأجر بالماتل بالتصدق بمبلغ محدد أو بنسبة من الأجرة في حال تأخره عن سداد الأجرة المستحقة في مواعيدها المقررة بشرط أن يصرف ذلك في وجوه الخير بالتنسيق مع هيئة الرقابة الشرعية في المصرف.

٢- المخاطر التشغيلية: وهي المخاطر المرافقة للأصل المؤجر حيث يتم تعويض المستأجر في حالة الضرر (الهلاك) الجزئي أو الدائم للموجود دون تعد أو تقصير من جانب المستأجر وذلك بتعديل الأجرة في حال الهلاك الجزئي للأصل المؤجر إذا تخلى المستأجر عن حقه في فسخ العقد، أما في حال الهلاك الكلي للأصل فتفسخ الإجارة ويكون المصرف (المؤجر) ملزماً في الإجارة المنتهية بالتملك بأن يعيد للمستأجر المدفوعات الرأسمالية (الفرق بين أجرة المثل والأجرة المحددة في العقد إذا كانت أكثر من أجرة المثل) التي كانت مشمولة في دفعات الإجارة الدورية وذلك دفعاً للضرر عن المستأجر الذي رضي بزيادة الأجرة عن أجرة المثل في مقابلة الوعد له بالتملك في نهاية مدة الإجارة بينما يتوجب على المصرف تزويد المستأجر بأصل بديل بنفس المواصفات إذا كانت الإجارة موصوفة في الذمة^٢.

١- "المعايير الشرعية"، الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، مرجع سابق، ص ١٤٩

٢- "المبادئ الإرشادية لإدارة المخاطر للمؤسسات (عدا المؤسسات التأمينية) التي تقتصر على تقديم خدمات مالية

إسلامية"، مرجع سابق، ص ٢٠

وترى الباحثة أنه يمكن التخفيف من هذه المخاطر بقيام المصرف (المؤجر) بالتأمين على الأصل المؤجر ضد جميع المخاطر التي قد يتعرض لها شريطة أن يكون التأمين تأميناً تكافلياً إسلامياً.

٣- مخاطر السوق: تعرف بوجه عام بأنها مخاطر الخسائر في المراكز الاستثمارية داخل وخارج قائمة المركز المالي والتي تنشأ عن حركة أسعار السوق أي التقلبات في قيمة الموجودات القابلة للتداول أو التأجير (بما في ذلك الصكوك) وفي المحافظ الاستثمارية المدرجة خارج المركز المالي بشكل انفرادي (الحسابات الاستثمارية المقيدة)^١.

ففي الإجارة التشغيلية يتعرض المصرف (المؤجر) لمخاطر السوق المتعلقة بالقيمة المتبقية للموجود المؤجر وذلك في نهاية عقد الإجارة أو وقت استرداد حيازته لدى إخلال المستأجر بالعقد (الامتناع عن سداد الأقساط مثلاً) أي مخاطر الخسارة النقدية التي تتحقق من جراء إعادة بيع الموجودات المؤجرة.

وتضيف الباحثة شكلاً آخر لمخاطر السوق يتمثل في احتمال بقاء الأصل المؤجر في نهاية مدة الإجارة التشغيلية دون تأجير لفترة من الزمن قبل أن يأتي مستأجر آخر وهو ما يسمى بمخاطر ركود السوق.

أما في الإجارة المنتهية بالتملك فإن المصرف (المؤجر) يتعرض لمخاطر السوق على القيمة الدفترية للموجود المؤجر في حالة إخلال المستأجر بالتزاماته وعدم ممارسة خيار التملك ومن ثم يتعرض المصرف لمخاطر السوق فيما يتعلق بالخسارة المحتملة من التصرف في الموجود ببيعه بمبلغ أقل من صافي القيمة الدفترية وبوجه عام و مهما يكن الأمر فلن تكون مخاطر المؤجر في حالة كهذه جسيمة حيث يمكن للمستأجر ممارسة خيار الشراء بدفع مبلغ رمزي ولن يكون لدى المستأجر أي سبب يدعو لعدم ممارسة هذا الخيار. كما قد يتعرض المصرف (المؤجر) لمخاطر السوق إذا قام المستأجر في حالة الضرر الدائم للموجود المؤجر بممارسة حقه في فسخ عقد الإجارة، حيث يتحمل المؤجر مخاطر القيمة المتبقية للأصل المؤجر إذا كانت أقل من المدفوعات المستردة المستحقة للمستأجر وفي تلك الحالة تنعكس مخاطر الأسعار إن وجدت في تخفيض يطبق على قيمة الموجود المؤجر^٢.

الفصل الثاني

الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك من المنظور المحاسبي

١ - " المبادئ الإرشادية لإدارة المخاطر للمؤسسات (عدا المؤسسات التأمينية) التي تقتصر على تقديم خدمات مالية إسلامية "، مرجع سابق، ص ٢٧
٢ - " المؤسسات الإسلامية تتحمل الجانب الأكبر من مخاطر عقود الإجارة "، مرجع سابق

إن ما تتمتع به عقود الإجارة بنوعها التشغيلية والتمويلية من أهمية في حياتنا وما تقدمه من خدمات للأفراد والمنظمات الاقتصادية دفع الهيئات المهنية إلى الاهتمام بها وتجسد ذلك في إصدار كل من هيئة المحاسبة والمراجعة الدولية المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧ (عقود الإيجار) وإصدار هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية المعيار المحاسبي الإسلامي رقم ٨ (الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك) حيث تناول المعياران المذكوران المعالجة المحاسبية لعقود الإجارة من قياس وإثبات وعرض وإفصاح في دفاتر كل من المؤجر والمستأجر طرفي العقد، وهذا ما ستحاول الباحثة إيضاحه وذلك من خلال إجراء دراسة تحليلية وتقويمية مقارنة للمعالجات المحاسبية التي أوردها المعياران موضوع الدراسة وصولاً لما ينبغي أن تكون عليه متطلبات القياس والإثبات والعرض والإفصاح عن تلك العقود في القوائم المالية للمصارف الإسلامية بصفتها مؤجراً أو مستأجراً.

المبحث الأول

القياس والإثبات المحاسبي لعمليات الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك في ظل المعايير المحاسبية

في هذا المبحث ستحاول الباحثة الإجابة على الأسئلة التالية:

- ١- كيف يتم قياس قيمة الأصول المقتناة بغرض الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك في ظل الفلسفات التي يستند إليها كل من المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧ والإسلامي رقم ٨ وهل هناك اختلاف بينها؟
 - ٢- هل يتم احتساب اهتلاك الأصول محل الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك في دفاتر المستأجر أم المؤجر؟ وما هي سياسة الاهتلاك الواجب إتباعها حسب ما نص عليه المعياران موضوع الدراسة؟
 - ٣- كيف يتم تحديد مبالغ دفعات الإجارة المنتهية بالتمليك؟ وكيف يتم تجزئة هذه الدفعات إلى مكوناتها في دفاتر المؤجر والمستأجر وبيان أثر ذلك على التسجيل؟ وما هو معدل العائد المستخدم في ذلك؟
 - ٤- ما هو أثر اختلاف القيمة السوقية للأصل المؤجر إجارة منتهية بالتمليك عن قيمته الدفترية لدى المؤجر؟
 - ٥- كيف تتم معالجة عقود البيع ثم الاستئجار؟
- لا بد بداية من عرض وتعريف بعض المصطلحات المستخدمة في المعالجة المحاسبية لعقود الإجارة، وهي:
- ١- مدة عقد الإجارة: وتعرف بأنها الفترة غير القابلة للإلغاء التي تعاقد فيها المستأجر لاستئجار الأصل بالإضافة إلى أي فترات أخرى يكون فيها للمستأجر حق اختيار

الاستمرار في استئجار الأصل مقابل دفعة أخرى أو بدونها مع وجود تأكيد بشكل معقول عند بدء العقد أن المستأجر سوف يمارس حقه بموجب ذلك الخيار^١.

٢- الدفعة الإيجارية أو الأجرة: وهي عبارة عن القيمة التي يوافق المستأجر على دفعها إلى المؤجر على شكل دفعات دورية لقاء حق استخدام التجهيزات لمدة زمنية محددة تسمى مدة الإيجار^٢. وتعرفها الباحثة بأنها المبالغ الدورية التي يدفعها المستأجر إلى المؤجر مقابل استخدامه وانتفاعه بالأصول المؤجرة كل فترة زمنية محددة طوال مدة الإجارة.

٣- الحد الأدنى لدفعات الإجارة: وهي المبالغ التي يدفعها المستأجر أو قد يطلب منه دفعها طيلة مدة الإجارة (باستثناء بدل الإيجار المحتمل وتكاليف الصيانة والتأمين والضرائب التي سيقوم المؤجر بدفعها واستردادها) وتشمل كل من^٣:

- الحد الأدنى للدفعات الإيجارية الدورية.
- القيمة المتبقية المضمونة من قبل المستأجر أو طرف مرتبط به أو طرف ثالث.
- سعر شراء الأصل إذا كان للمستأجر حق خيار شراء الأصل بسعر يتوقع أن يكون أقل بدرجة كافية من القيمة العادلة للأصل في تاريخ ممارسة هذا الخيار.
- ٤- القيمة العادلة: هي السعر الذي يمكن به بيع الأصل في السوق عندما تتم عملية التبادل بين أطراف لا توجد بينها مصالح مشتركة (ولذلك فإن السعر الناتج بين شركة قابضة وتابعة لها لا يؤخذ في الاعتبار)^٤.
- ٥- القيمة المتبقية: ويقصد بها القيمة السوقية العادلة المتوقعة للأصل المؤجر في نهاية فترة الإجارة، ويقوم المؤجر عادة بتحويل مخاطر الخسارة المتعلقة بهذه القيمة للمستأجر أو لطرف ثالث وذلك عن طريق ضمان المستأجر أو طرف ثالث للقيمة المتبقية المقدرة^٥.
- ٦- معدل الفائدة الضمني: وهو سعر الخصم عند بدء عقد الإجارة الذي يجعل القيمة الإجمالية لما يلي مساوية للقيمة العادلة للأصل المؤجر.

- الحد الأدنى لدفعات عقد الإجارة.
- والقيمة المتبقية غير المضمونة^٦.

١- "معايير المحاسبة الدولية"، مرجع سابق، ص ٢٧٩

١- عبد الباقي، مرجع سابق، "القياس والافصاح المحاسبي لعقود التأجير التمويلية وإمكانية تطبيقها في المصرف التجاري السوري"، ص ٣٩

٢- "معايير المحاسبة الدولية"، مرجع سابق، ص ٢٧٩

٣- أبو المكارم، وصفي عبد الفتاح، "دراسات متقدمة في مجال المحاسبة المالية"، جامعة الإسكندرية، دار الجامعة الجديدة، ٢٠٠٢، ص ٢٧٨

٤- جمعة، إسماعيل إبراهيم، "المحاسبة المتوسطة"، الدار الجامعية للطباعة والنشر، الإسكندرية، ١٩٩٦، ص ٣٨١

٥- "معايير المحاسبة الدولية"، مرجع سابق، ص ٢٨١

٧- معدل الفائدة التفاضلي على الاقتراض للمستأجر: وهو معدل الفائدة الذي كان المستأجر سيتحمله لو اقترض الأموال اللازمة لشراء الأصل المستأجر بموجب قرض يتم سداه بشروط مماثلة لجدول الدفعات الذي يتضمنه عقد الإجارة^١.

٨- إجمالي الاستثمار في عقد الإجارة: وهو إجمالي الحد الأدنى من دفعات الإجارة بموجب عقد إيجار تمويلي من وجهة نظر المؤجر وأية قيمة متبقية غير مضمونة تستحق للمؤجر^٢.

٩- دخل التمويل غير المكتسب (إيراد الفوائد غير المكتسبة)^٣: وهو الفرق بين

• صافي الحد الأدنى من دفعات الإيجار وأية قيمة متبقية غير مضمونة تستحق للمؤجر.

• والقيمة الحالية للبند السابق حسب سعر الفائدة الضمني في عقد الإجارة.

١٠- صافي الاستثمار: هو الفرق بين إجمالي الاستثمار ودخل التمويل غير المكتسب^٤.

فما هي أسس التفرقة التي يعتمد عليها كل من المعيار الإسلامي والمعيار الدولي في تصنيف عقود الإجارة.

اعتمد المعيار الإسلامي على وجود وعد مسبق بالتمليك فالإجارة التشغيلية لا يسبقها وعد بالتمليك بينما يسبق الإجارة المنتهية بالتمليك وعد بتمليكه وفيها الحالات التالية:

- إجارة منتهية بالتمليك عن طريق الهبة.
- إجارة منتهية بالتمليك عن طريق البيع بثمن رمزي أو غير رمزي يحدد في العقد.
- إجارة منتهية بالتمليك عن طريق البيع قبل انتهاء مدة عقد الإجارة بثمن يعادل باقي أقساط الإجارة.

- إجارة منتهية بالتمليك عن طريق البيع التدريجي.

بينما اعتمد المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧ على تحميل المستأجر مخاطر ومنافع الملكية حتى لو لم يتم نقل الملكية. فالإجارة (التشغيلية) لا تحول جميع المخاطر والمنافع المتعلقة بالملكية إلى المستأجر بشكل جوهري، بينما تحول الإجارة المنتهية بالتمليك ذلك إلى المستأجر. لذلك فإن تصنيف المعيار اعتمد على جوهر العملية.

وفيما يلي أمثلة على الحالات التي تؤدي عادةً إلى تصنيف عقد الإجارة على أنه عقد إجارة منتهية بالتمليك (تمويلية) وفق ما جاء في المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧^٥:

١- عندما يسمح العقد بانتقال ملكية الأصل إلى المستأجر بنهاية مدة عقد الإجارة.

٢- جمعة، مرجع سابق، "المحاسبة المتوسطة"، ص ٣٨٢

٣- "معايير المحاسبة الدولية"، مرجع سابق، ص ٢٨١

٤- معايير المحاسبة الدولية"، مرجع سابق، ص ٢٨١

٥- أبو المكارم، مرجع سابق، "دراسات متقدمة في مجال المحاسبة المالية"، ص ٢٨٥

١- "معايير المحاسبة الدولية"، مرجع سابق، ص ٢٨٢، ٢٨٣

٢- عندما يكون للمستأجر حق شراء الأصل بسعر يتوقع أن يكون أقل من القيمة العادلة للأصل بتاريخ استخدام حق الخيار.

٣- عندما تكون مدة عقد الإيجار تغطي الجزء الرئيسي من العمر الاقتصادي للأصل وإن لم يتم تحويل حق الملكية.

وهناك أيضاً بعض المؤشرات التي يؤدي وجودها لتصنيف عقد الإجارة على أنه تمويلي، وهي^١:

- ١- إذا استطاع المستأجر إلغاء عقد الإجارة وتحمل المستأجر خسائر المؤجر المتعلقة بالإلغاء.
 - ٢- إذا تحمل المستأجر المكاسب أو الخسائر من التقلبات في القيمة العادلة للأصل المتبقي.
 - ٣- إذا كان للمستأجر القدرة على الاستمرار في الاستئجار لفترة ثانية (إضافية) بإيجار أقل إلى حد كبير من الإيجار السائد في السوق.
- أولاً- القياس والإثبات المحاسبي لعمليات الإجارة التشغيلية:

١- قياس قيمة الأصول المقتناة بغرض الإجارة التشغيلية: وتقاس قيمتها حسب المعيار الإسلامي في دفاتر المؤجر بتكلفة اقتنائها (التكلفة التاريخية) وتشمل صافي ثمن الشراء مضافاً إليه أية نفقات ضرورية أخرى يتحملها المؤجر كالرسوم الجمركية والضرائب وتكاليف النقل أي جميع النفقات الناجمة عن اقتناء الأصول لجعلها صالحة للاستعمال، وتثبت تحت تسمية موجودات مؤجرة وذلك لتميزها عن بقية أصوله. بينما لم يتطرق المعيار الدولي إلى قياس قيمة هذه الأصول صراحة إلا أن الباحثة ترى أنه يتفق مع المعيار الإسلامي فيما يخص ذلك فكلاهما يعاملها معاملة الأصول الأخرى التي يملكها وبما ينسجم مع المبادئ المحاسبية المتعارف عليها وهو مبدأ التكلفة التاريخية.

٢- اهتلاك الأصول محل الإجارة التشغيلية: تستهلك الأصول المؤجرة حسب المعيار المحاسبي الإسلامي في دفاتر المؤجر وفق سياسة الاهتلاك التي يتبعها في اهتلاك بقية أصوله الثابتة التي يملكها ويحسب قسط الاهتلاك على أساس العمر الإنتاجي للأصل المؤجر، ويعتبره مصروف يُحمل على قائمة الدخل للفترة المالية، وهو ما أقره المعيار المحاسبي الدولي.

٣- دفعات الإجارة: يتفق المعياران موضوع الدراسة فيما يخص المعالجة المحاسبية لدفعات الإجارة التشغيلية فهي بالنسبة للمؤجر تعتبر إيراداً دورياً تحمل على قائمة الدخل للفترة المالية أما بالنسبة للمستأجر فتعتبر مصروفاً دورياً يحمل على قائمة

٢- حلوة حنان، رضوان، " ندوة بعنوان المعيار المحاسبي الدولي ١٧ عقود الإيجار"، ألقى في غرفة صناعة حلب ٢٠٠٧/٨/١٩، موقع فقه المعاملات الإسلامية ص ١،

الدخل للفترة المالية مع مراعاة أساس الاستحقاق وتحميل السنة المالية بما يخصها من إيرادات ومصروفات الإجارة وترى الباحثة أن هذا ينسجم مع مبدأ مقابلة الإيرادات بالمصاريف للسنة المالية.

٤- التكاليف المباشرة الأولية للتعاقد: وتشمل المصروفات الخاصة بالمفاوضات وإعداد عقد الإجارة والموافقة عليه مثل العمولات والنفقات القانونية لتسجيل العقد والأتعاب المدفوعة للخبراء والمحامين.

وحسب المعيار الإسلامي تحمل هذه التكاليف على قائمة الدخل للمؤجر والمستأجر بالنسبة المتفق عليها بينهما كمصروف للفترة المالية التي تم فيها التعاقد إذا لم تكن ذات أهمية بينما توزع التكاليف المباشرة الأولية للتعاقد ذات الأهمية النسبية على مدة العقد حسب الأساس المتبع في توزيع إيرادات الإجارة بالنسبة للمؤجر والأساس المتبع في توزيع مصروفات الإجارة بالنسبة للمستأجر.

ولم يشير المعيار المذكور إلى المقصود بالأهمية النسبية، إلا أنه من المتعارف عليه أن التكاليف ذات الأهمية النسبية هي التكاليف ذات المبالغ المرتفعة والتي يحتاج إطفائها لأكثر من دورة مالية واحدة.

بينما اقتصر المعيار الدولي على وجوب تحميل المؤجر التكاليف المباشرة الأولية للتعاقد وتحميلها على قائمة الدخل للفترة المالية التي تم التعاقد فيها أو توزيعها على الدخل على مدى مدة عقد الإجارة بالتناسب مع إيراد الإجارة المعترف به.

وتؤيد الباحثة وجهة النظر التي انتهجها المعيار المحاسبي الإسلامي رقم (٨) فيما يخص بتحميل كل من المؤجر والمستأجر بهذه التكاليف فكلاهما مستفيدان من العقد ويجب أن يتحمل كل منهما بنصيب منها لأن العبرة بما تراضى واتفق عليه طرفا العقد.

٥- مصروفات صيانة وإصلاح الأصول المؤجرة: وهنا نميز بين نوعين من الصيانة:

• الصيانة الأساسية للأصل (التمويلية): وهي التي تتعلق بالأصل ذاته والتي يتوقف عليها بقاء منفعة الأصل كاستبدال أجزاء جوهرية منه والتي تتسم نسبياً بطول العمر كمحرك الآلة مثلاً.

• الصيانة التشغيلية أو الدورية: وهي ما يتعلق باستعمال الأصل للاستمرار في استخدامه كالزيوت المطلوبة للألات والمعدات وهي التي يتوقف عليها استيفاء (التمكين من الحصول على) منفعة الأصل.

والجدير بالذكر أن المعيار الدولي لم يتناول كيفية القياس والإثبات والمعالجة المحاسبية لهذه المصروفات وهو ما انفرد به المعيار الإسلامي حيث اعتبر مصاريف الصيانة الأساسية للأصل المؤجر مصروفات إيرادية تحمل على قائمة الدخل للمؤجر للفترة المالية التي حدثت فيها إذا كانت غير ذات أهمية نسبية. أما إذا كانت ذات أهمية نسبية ومتفاوتة

القيمة بين عام وآخر على مدى فترات عقد الإجارة فإنه يتم تكوين مخصص إصلاح يُحمّل بالتساوي على قائمة الدخل خلال فترة الإجارة.

وترى الباحثة أنه من الأفضل تحميل مصاريف الصيانة الأساسية (التمويلية) على الأصل المؤجر في حال أدت تلك المصاريف إلى زيادة العمر الإنتاجي للأصل أو زيادة طاقته الإنتاجية وبذلك تستهلك هذه المصاريف ضمناً مع استهلاك الأصل المؤجر. وفي الحالات التي يقوم فيها المستأجر بإجراء إصلاحات ويوافق المؤجر على تحملها بناء على توكيل المؤجر له فإن المؤجر يثبتها أيضاً كمصروفات على الفترة المالية التي حدثت فيها.

أما بالنسبة للمستأجر فيتحمل مصاريف الصيانة التشغيلية أو الدورية ويتم إثباتها في الفترة المالية التي تحدث فيها باعتبارها مصروفات إيرادية تحمل على قائمة الدخل للفترة المالية.

وتؤيد الباحثة هذه المعالجة لمصاريف الصيانة. فالمؤجر هو المالك للأصل وهو الذي يجب أن يتحمل مصاريف الصيانة الأساسية. وترى أن هذا ينسجم مع أحكام الشريعة الإسلامية فالحنفية والمالكية يرون أن صيانة العين المؤجرة وتأمين سلامتها هي مسؤولية مالكاها ولكن لا يطالب بها جبراً بل اختياراً ويضمنون للمستأجر مقابل هذا حق الفسخ أما الشافعية والحنابلة فإن المالك عندهم مطالب بسلامة العين وصلاحها جبراً كما يثبت للمستأجر في حالة تراخي المالك عن إصلاح العين وسلامتها فسخ العقد^١.

٦- مصاريف الضرائب والتأمين: لم يتطرق أيّاً من المعيار الدولي أو المعيار الإسلامي للمعالجة المحاسبية لمصروفات الضرائب والتأمين على الأصول المؤجرة (بعد أن أصبحت جاهزة للاستعمال) سواء لدى المؤجر أو المستأجر إلا أن الباحثة تقترح اعتبارها مصروفات إيرادية تحمل على قائمة الدخل للفترة المالية التي حدثت فيها لدى المؤجر باعتباره صاحب الملكية والمستفيد من التأمين مع ضرورة الانتباه إلى أن يكون التأمين تعاونياً إسلامياً ويجوز للمؤجر توكيل المستأجر بإجراء التأمين لصالح المؤجر ومن ثم يثبتها مصروفات تحمل على قائمة الدخل للفترة المالية التي حدثت فيها.

ومما سبق: ترى الباحثة أن معياري الدراسة يتفقان حول المعالجة المحاسبية لعقود الإجارة التشغيلية باستثناء ما يخص التكاليف المباشرة الأولية للتعاقد وهو ما يثبت صحة الفرضية الأولى للبحث بشكل جزئي، إلا أنها لا تعتبره اختلافاً جوهرياً فهما يتفقان إلى حد كبير في النقاط الأساسية لقياس وإثبات هذه الأصول وما يتعلق بها من مصاريف وإيرادات.

١- أبو سليمان، مرجع سابق، " عقد الإجارة مصدر من مصادر التمويل الإسلامية"، ص ٨٠.

ثانياً- القياس والإثبات المحاسبي لعمليات الإجارة المنتهية بالتملك (التمويلية)¹:

١- قياس قيمة الأصول المقتناة بغرض الإجارة: وتقاس قيمتها حسب المعيار الإسلامي في دفاتر المؤجر بتكلفتها التاريخية (القيمة الدفترية) كما في الإجارة التشغيلية إلا أنها تثبتت تحت تسمية أصول إجارة منتهية بالتملك وذلك لتمييزها عن بقية أصوله، بينما لا تظهر في دفاتر المستأجر وذلك انسجاماً مع الفلسفة التي ينتهجها المعيار المذكور وهي معاملة أصول الإجارة المنتهية بالتملك كما في الإجارة التشغيلية خلال مدة العقد مع وجود وعد بالتملك في نهاية المدة.

في حين انتهج المعيار الدولي منهجاً مختلفاً تماماً يقوم على رسملة الأصول المؤجرة في دفاتر المستأجر ويتم إثباتها بالقيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإجارة (بعد استبعاد الضرائب ومصاريف الصيانة والتأمين) والمتضمن الحد الأدنى لدفعات الإجارة الدورية وأية قيمة متبقية مضمونة إن وجدت، أو بالقيمة السوقية العادلة للأصل في تاريخ نشأة الإجارة أيهما أقل، وبالمقابل يتم إثبات التزامات عقود الإجارة المنتهية بالتملك أيضاً في دفاتر المستأجر.

أما في دفاتر المؤجر فيتم استبعاد حساب الأصل المؤجر ويحل محله حساب مدينو عقود الإجارة بقيمة إجمالي الاستثمار وتساوي مجموع الحد الأدنى لدفعات الإجارة (بعد استبعاد الضرائب ومصاريف الصيانة والتأمين) والمتضمن الحد الأدنى لدفعات الإجارة الدورية وأية قيمة متبقية مضمونة إن وجدت، مضافاً إليها القيمة المتبقية غير المضمونة والتي تتحقق للمؤجر في نهاية فترة الإجارة مع الاعتراف بالفرق بين إجمالي الاستثمار والقيمة الحالية له كإيراد فوائد غير مكتسبة.

٢- اهتلاك الأصول محل الإجارة: تستهلك الأصول المؤجرة حسب المعيار الإسلامي في دفاتر المؤجر وفق سياسة الاهتلاك التي يتبعها في الاهتلاك بقية أصوله الثابتة التي يمتلكها مع مراعاة ما يلي:

- عدم حسم أي قيمة متبقية للأصل عند تحديد قيمة قسط الاهتلاك في حالة الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق الهبة.
- حسم الثمن الرمزي أو غير الرمزي عند تحديد قيمة قسط الاهتلاك في حالة الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق البيع بثمن رمزي أو غير رمزي.
- حسم ثمن الحصص المباعة عند تحديد قيمة قسط الاهتلاك في حالة الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق البيع التدريجي.

ويحمل قسط الاهتلاك على قائمة الدخل للمؤجر في نهاية كل فترة مالية يشملها عقد الإجارة وترى الباحثة ضرورة العمل بطريقة القسط الثابت لتحقيق العدالة بين

١- شتا، علي أبو الفتح أحمد، مرجع سابق، " المحاسبة عن عقود الإجارة المنتهية بالتملك في المصارف الإسلامية من منظور إسلامي"، بتصرف

الفترة المالية المتعاقبة وخاصة أن أصحاب حسابات الاستثمار في المصرف ليسوا أنفسهم في كل الفترات.

أما في دفاتر المستأجر فلا يتم حساب اهتلاك للأصول المؤجرة باستثناء حالة الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق البيع التدريجي حيث تستهلك الحصص المشتراة حسب سياسة الاهتلاك التي يتبعها المستأجر.

وعلى العكس من ذلك فقد نص المعيار الدولي على استهلاك الأصول المؤجرة في دفاتر المستأجر وفق سياسة الاهتلاك التي ينتهجها بالنسبة لبقية أصوله الثابتة وذلك على أساس فترة الإجارة أو العمر الإنتاجي للأصل أيهما أقل، أما في حال التأكد من أن الأصل سيؤول للمستأجر في نهاية المدة فيتم حساب قسط الاستهلاك على أساس العمر الإنتاجي للأصل. ويعتبر قسط الاهتلاك مصروفًا يُحمّل على قائمة دخل المستأجر. وترى الباحثة أن هذا يتماشى مع الفلسفة التي ينتهجها المعيار الدولي في رسملة أصول الإجارة المنتهية بالتملك في دفاتر المستأجر ومن ثم ضرورة استهلاكها في دفاتره أيضاً.

ومما سبق ترى الباحثة أن عدم إظهار الأصول المؤجرة والالتزامات الناتجة عنها في حال الإجارة المنتهية بالتملك ضمن قائمة المركز المالي للمستأجر وعدم اهتلاكها في دفاتره قد أثر سلباً على مستخدمي القوائم المالية فلم تعد تظهر بعدل المركز المالي للمنشأة المستأجرة ونتيجة أعمالها، ونظراً لأن المعيار المحاسبي الإسلامي تحكمه ضوابط شرعية من عدم جواز اعتراف المستأجر بما لا يملك فإن الباحثة ترى أن صورة الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق البيع التدريجي هي الأفضل حيث أنها تراعي الجانب الشرعي والمحاسبي الذي ينعكس أثره الإيجابي على مستخدمي القوائم المالية لكل من المنشأة المستأجرة والمؤجرة حيث تظهر بعدل حقيقة المركز المالي لكل منهما.

٣- دفعات الإجارة: إن رسملة الأصول المؤجرة لدى المستأجر والاعتراف بما يتعلق بها من التزامات حسب المعيار الدولي يترتب عليه ضرورة تجزئة دفعات الإجارة عند الإثبات في دفاتر المستأجر إلى:

- مصروف الفائدة (تكلفة التمويل): عن ذلك الجزء غير المدفوع من الالتزامات ويتحدد بضرب رصيد الالتزام للفترة في معدل الفائدة.
- مقدار التخفيض (النقص) في التزامات الإجارة المنتهية بالتملك وهو الفرق بين الحد الأدنى لدفعة الإجارة (بعد استبعاد الضرائب ومصاريف الصيانة والتأمين) والفائدة التي تضمنتها هذه الدفعة.

وأضاف المعيار الدولي أن توزع تكلفة التمويل على فترة الإجارة بما يحقق معدل دوري ثابت للفائدة على الرصيد المتبقي للالتزامات عن عقود الإجارة أو استخدام تقريب

مناسب لهذا المعدل. ولم يشير المعيار إلى معدل الفائدة الذي يجب الاعتماد عليه إلا أن الباحثة تقترح استخدام معدل العائد الضمني للمؤجر إذا كان المستأجر على علم به وذلك لتكون كل من تكلفة التمويل في دفاتر المستأجر والعائد على الاستثمار في دفاتر المؤجر متطابقة كذلك بالنسبة لمقدار التخفيض في الالتزامات في دفاتر المستأجر وصافي الاستثمار المحصل في دفاتر المؤجر متطابقة.

أما في دفاتر المؤجر فيجب تجزئة دفعات الإجارة أيضاً إلى جزأين:

- العائد على صافي الاستثمار (إيراد الفوائد غير المكتسبة): ونحصل عليه بضرب صافي الاستثمار بمعدل الفائدة للمؤجر.
- القيمة المستردة من صافي الاستثمار (صافي الاستثمار المحصل): أي دفعة الإجارة مطروح منها إيراد الفوائد المكتسبة.

وقد نص المعيار الدولي على الاعتراف بالدخل من عمليات الإجارة التمويلية بما يحقق معدل دوري ثابت للعائد على صافي الاستثمار في عقود الإجارة وأنه يجب مراجعة القيمة المتبقية غير المضمونة التي تدخل في حساب إجمالي الاستثمار للمؤجر بصفة دورية، فإذا اتضح أن هناك انخفاض فيها فإنه يجب تعديل المبالغ الموزعة من دخل الإجارة خلال فترة الإجارة مع الاعتراف بأي انخفاض يتعلق بالمبالغ التي سبق إثباتها فوراً.

أما المعيار الإسلامي فلم يؤيد فكرة تجزئة دفعات الإجارة إلى مكوناتها بل تعالج كما في الإجارة التشغيلية. أي أنها تعتبر إيراداً للمؤجر ومصروفاً للمستأجر مع ملاحظة أن إيرادات الإجارة للمؤجر تتناقص بنسبة ما يمتلكه المستأجر من حصص في حالة الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع التدريجي بينما تتزايد مصروفات الإجارة للمستأجر بنسبة ما يمتلكه من حصص علماً أن مبالغ هذه الدفعات تكون أكبر من حالة الإجارة التشغيلية لأنها تتضمن جزءاً من ثمن الأصل.

٤- التكاليف المباشرة الأولية للتعاقد: تعالج هذه التكاليف وفق المعيار المحاسبي الإسلامي كما في الإجارة التشغيلية أي أنها تحمل على قائمة الدخل للمؤجر والمستأجر بالنسبة المتفق عليها بينهما مع مراعاة الأهمية النسبية، أما المعيار المحاسبي الدولي فقد نص على تحميلها على كل من المؤجر والمستأجر بالنسبة المتفق عليها بينهما، فبالنسبة للمؤجر تحمل على قائمة الدخل للفترة التي حدثت فيها أو توزع على مدى مدة عقد الإجارة، أما بالنسبة للمستأجر فيتم إدخال هذه التكاليف كجزء من المبلغ المعترف به كأصل أي أنها تضاف إلى القيمة المرسلة للأصل المستأجر.

٥- مصروفات صيانة وإصلاح الأصول المؤجرة: نص المعيار الإسلامي على معالجة هذه المصاريف كما في الإجارة التشغيلية باستثناء حالة الإجارة المنتهية بالتمليك عن

طريق البيع التدريجي حيث يجب أن تكون مصاريف الصيانة التمويلية (الأساسية) بنسبة حصص الملكية لكل من المؤجر والمستأجر، أما المعيار الدولي فلم يتناول المعالجة المحاسبية لهذه المصاريف.

٦- مصاريف الضرائب والتأمين: لم يتطرق كل من المعيار الدولي والمعيار الإسلامي للمعالجة المحاسبية لمصروفات الضرائب والتأمين على الأصول المؤجرة (بعد أن أصبحت جاهزة للاستعمال) سواء لدى المؤجر أو المستأجر إلا أن الباحثة تقترح ما اقترحته بشأنها في حال الإجارة التشغيلية.

ومما سبق: ترى الباحثة أن هناك اختلافاً في المعالجة المحاسبية لعقود الإجارة المنتهية بالتمليك (التمويلية) فيما يخص القياس والإثبات لهذه الأصول وما يتعلق بها من مصاريف وإيرادات وفقاً لمعياري الدراسة وهو ما يثبت صحة الفرضية الثالثة للبحث، إلا أنها تعتبره اختلافاً جوهرياً ففي حين انتهج المعيار الدولي منهجاً يقوم على رسملة أصول الإجارة المنتهية بالتمليك في دفاتر المستأجر فإن المعيار الإسلامي خالفه تماماً واعتبرها كأصول الإجارة التشغيلية خلال فترة الإجارة مع وجود وعد بتمليك الأصل المؤجر في نهاية مدة الإجارة أو خلالها للمستأجر.

مثال توضيحي:

في ٢٠٠٢/١/١ قام مصرف بتأجير آلة لإحدى الشركات الصناعية إجارة منتهية بالتمليك حيث كانت القيمة السوقية العادلة لهذه الآلة في ذلك التاريخ ١٠٠٠٠٠٠ دولار وقيمتها الدفترية ١٠٠٠٠٠٠ دولار، وعمرها الإنتاجي المقدر خمسة سنوات وليس لها نفاية في نهاية عمرها وكانت شروط عقد الإجارة كما يلي:

١- فترة الإجارة خمس سنوات، ودفعة الإجارة السنوية ٢٥٩٨٢ دولار متضمنة ٢٠٠٠ دولار تكاليف تنفيذ العقد (تكاليف صيانة وتأمين) تستحق أول كل عام اعتباراً من ٢٠٠٢/١/١ وتؤول الآلة للشركة المستأجرة في نهاية فترة الإجارة وبعد سداد جميع الدفعات.

٢- معدل العائد الضمني للمصرف ١٠٪ والشركة المستأجرة على علم بذلك أما معدل الفائدة على الاقتراض للمستأجر فهو ١٢٪.

٣- تستخدم الشركة المستأجرة طريقة القسط الثابت للاهلاك جميع أصولها الثابتة وتنتهي سنتها المالية في ١٢/٣١ من كل عام.

المعالجة المحاسبية:

تعتبر عملية الإجارة إجارة منتهية بالتمليك وفق المعيار الدولي لسببين:

- أن العقد يسمح بانتقال ملكية الأصل إلى المستأجر في نهاية مدة الإجارة.
- أن مدة العقد ٥ سنوات تغطي كامل العمر الاقتصادي للأصل المؤجر.

أما وفق المعيار الإسلامي: فالعقد تضمن وعد بانتقال ملكية الأصل للمستأجر في حال سداد جميع دفعات الإجارة.

١ - القياس والإثبات المحاسبي لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك في دفاتر المستأجر:

• وفق المعيار الدولي:

القيمة الرأسمالية للعقد = القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإجارة = دفعة الإجارة بعد استبعاد تكاليف تنفيذ العقد (تكاليف الصيانة والتأمين) × معامل القيمة الحالية ل ١ دولار عند معدل ١٠٪ لمدة ٥ سنوات.

وتعتبر دفعات الإجارة التي تدفع في بداية الفترات الزمنية المتساوية دفعات فورية، ويحسب معامل القيمة الحالية لدفعات فورية عددها n وقيمة كل منها وحدة نقد واحدة بالقانون التالي:

$$a''_{-n} = \left[\frac{1 - (1+i)^{-n}}{i} \right] (1+i) \quad (2)$$

حيث i معدل الخصم أو العائد n المدة.

وبالتعويض

$$a''_{-n} = \left[\frac{1 - (1+0.1)^{-5}}{0.1} \right] (1+0.1)$$

$$a''_{-n} = 4.16986$$

ومن ثم القيمة الحالية لدفعات الإجارة

$$A'' = p.a''_{-n}$$

حيث p دفعة الإجارة بعد استبعاد تكاليف الصيانة والتأمين

$$A'' = (25982 - 2000) \cdot 4.16986 = 100000$$

ويقوم المستأجر بإعداد جدول استنفاد العقد وتجزئة دفعات الإجارة.

الجدول رقم ١

التاريخ	دفعات الإجارة السنوية (١)	تكاليف تنفيذ العقد (٢)	١٠٪ تكلفة التمويل (٣) = (٥) × ١٠٪	النقص في الالتزامات (٤) = -١ (٣+٢)	رصيد الالتزامات عن عقود الإجارة (٥) = ٥ السابق - ٤
٢٠٠٢/١/١					١٠٠٠٠٠
٢٠٠٢/١/١	٢٥٩٨٢	٢٠٠٠	٠	٢٣٩٨٢	٧٦٠١٨
٢٠٠٣/١/١	٢٥٩٨٢	٢٠٠٠	٧٦٠٢	١٦٣٨٠	٥٩٦٣٨
٢٠٠٤/١/١	٢٥٩٨٢	٢٠٠٠	٥٩٦٤	١٨٠١٨	٤١٦٢٠
٢٠٠٥/١/١	٢٥٩٨٢	٢٠٠٠	٤١٦٢	١٩٨٢٠	٢١٨٠٠
٢٠٠٦/١/١	٢٥٩٨٢	٢٠٠٠	٢١٨٠	٢١٨٠٠	٠
الإجمالي	١٢٩٩١٠	١٠٠٠٠	١٩٩١٠	١٠٠٠٠٠	٠

١- الأفندي، عبد القادر، "رياضيات التأمين"، منشورات جامعة حلب، ط١، ١٩٨٢، ص ٦٨٦.

٢- دركزلي، محمد سمير، بوي ماهر، "أهمية التأمين والضمان الاجتماعي"، جامعة حلب، ٢٠٠٧-٢٠٠٨، ص ١٠٠.

واعتماداً على الجدول سيقوم المستأجر برسملة الآلة المستأجرة بمبلغ ١٠٠٠٠٠٠ دولار (القيمة الحالية لدفعات الإجارة) مقابل إثبات الالتزامات عن عقود الإجارة بنفس المبلغ عند بدء العقد وأيضاً في ٢٠٠٢/١/١ سيقوم بإثبات أول دفعة إجارة وقدرها ٢٥٩٨٢ دولار وسيقابلها ٢٠٠٠ دولار تكاليف تنفيذ العقد وتخفيض التزامات عقود الإجارة بمبلغ ٢٣٩٨٢ دولار. أما في ٢٠٠٢/١٢/٣١ سيثبت اهتلاك الآلة المستأجرة ويحسب كما يلي: $١٠٠٠٠٠ \div ٥$ سنوات = ٢٠٠٠٠ دولار والذي سيتكرر لكل عام خلال فترة الإجارة. أيضاً في ٢٠٠٢/١٢/٣١ سيثبت نصيب السنة من مصروف الفوائد وقدره ٧٦٠٢ دولار وهي فوائد مستحقة وغير مدفوعة والتي سيتم دفعها مع قسط الإجارة في السنة الثانية ٢٠٠٣. وفي ٢٠٠٣/١/١ سيقوم المستأجر بإثبات دفع قسط الإجارة الثاني البالغ ٢٥٩٨٢ دولار ويقابله ٢٠٠٠ دولار تكاليف تنفيذ العقد و٧٦٠٢ دولار مصروف فوائد و١٦٣٨٠ دولار تخفيض في التزامات عقود الإجارة وهكذا حتى آخر سنة ويمكن توضيح التسجيل المحاسبي لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك في دفاتر الشركة المستأجرة بالجدول التالي:

الجدول رقم ٢

البيان	٢٠٠٦		٢٠٠٥		٢٠٠٤		٢٠٠٣		٢٠٠٢		اسم الحساب
	دائن	مدين	دائن	مدين	دائن	مدين	دائن	مدين	دائن	مدين	
في ٢٠٠٢/١/١ إثبات العقد									١٠٠٠٠٠		آلة مستأجرة
											التزامات عن عقود إجارة تمويلية
										٢٠٠٠	ت تنفيذ العقد
في ٢٠٠٢/١/١ إثبات أول دفعة إجارة										٢٣٩٨٢	التزامات عن عقود إجارة تمويلية
									٢٥٩٨٢		النقدية
		٢٠٠٠		٢٠٠٠		٢٠٠٠		٢٠٠٠			ت تنفيذ العقد
في ١/١ من كل عام إثبات دفعات الإجارة		٢١٨٠		٤١٦٢		٥٩٦٤		٧٦٠٢			ت التمويل م غ مدفوعة
		٢١٨٠٢		١٩٨٢٠		١٨٠١٨		١٦٣٨٠			التزامات عن عقود إجارة تمويلية
		٢٥٩٨٢		٢٥٩٨٢		٢٥٩٨٢		٢٥٩٨٢			النقدية
في ١٢/٣١ من كل عام إثبات اهتلاك الآلة المستأجرة		٢٠٠٠		٢٠٠٠		٢٠٠٠		٢٠٠٠		٢٠٠٠	قسط اهتلاك آلة مستأجرة
		٢٠٠٠		٢٠٠٠		٢٠٠٠		٢٠٠٠		٢٠٠٠	مخصص اهتلاك آلة مستأجرة
في ١٢/٣١ من كل عام إثبات ت تمويل م غ مدفوعة				٢١٨٠		٤١٦٢		٥٩٦٤		٧٦٠٢	م. تمويلية م غ مدفوعة
				٢١٨٠		٤١٦٢		٥٩٦٤		٧٦٠٢	م. تمويلية م غ مدفوعة

- ووفق المعيار الإسلامي: يكتفي المستأجر بإثبات دفعة الإجارة لكل عام فحسب دون تجزئة هذه الدفعات ويمكن توضيح التسجيل المحاسبي لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك في دفاتر الشركة المستأجرة بالجدول التالي:

الجدول رقم ٣

البيان	٢٠٠٦		٢٠٠٥		٢٠٠٤		٢٠٠٣		٢٠٠٢		اسم الحساب
	دائن	مدين	دائن	مدين	دائن	مدين	دائن	مدين	دائن	مدين	
في ١/١ من كل عام إثبات دفعة الإجارة		٢٥٩٨٢		٢٥٩٨٢		٢٥٩٨٢		٢٥٩٨٢		٢٥٩٨٢	مصروف إيجار آلة
	٢٥٩٨٢		٢٥٩٨٢		٢٥٩٨٢		٢٥٩٨٢		٢٥٩٨٢		النقدية

٢- القياس والإثبات المحاسبي لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك في دفاتر المؤجر:

• وفق المعيار الدولي:

بداية لا بد من حساب ما يلي:

إجمالي الاستثمار (مديني عقود الإجارة) = (الحد الأدنى لدفعات الإجارة بعد استبعاد تكاليف تنفيذ العقد × مدة عقد الإجارة) + القيمة المتبقية غير المضمونة
 إجمالي الاستثمار (مديني عقود الإجارة) = [(٢٥٩٨٢ - ٢٠٠٠) × ٥] +
 = ١١٩٩١٠ دولار

إيراد الفوائد غير المكتسبة = إجمالي الاستثمار - القيمة الحالية للعقد
 ١١٩٩١٠ - ١٠٠٠٠٠ = ١٩٩١٠ دولار

صافي الاستثمار = إجمالي الاستثمار - إيراد الفوائد غير المكتسبة
 ١١٩٩١٠ - ١٩٩١٠ = ١٠٠٠٠٠ دولار

ويقوم المؤجر بإعداد جدول استنفاد العقد وتجزئة دفعات الإجارة
 الجدول رقم ٤

التاريخ	دفعات الإجارة السنوية (١)	تكاليف تنفيذ العقد (٢)	١٠% العائد على صافي الاستثمار (٣) = (٥) × ١٠%	القيمة المستردة من صافي الاستثمار (٤) = -١ (٣+٢)	رصيد صافي الاستثمار (٥) = -٥ السابق - ٤
٢٠٠٢/١/١					١٠٠٠٠٠
٢٠٠٢/١/١	٢٥٩٨٢	٢٠٠٠	٠	٢٣٩٨٢	٧٦٠١٨
٢٠٠٣/١/١	٢٥٩٨٢	٢٠٠٠	٧٦٠٢	١٦٣٨٠	٥٩٦٣٨
٢٠٠٤/١/١	٢٥٩٨٢	٢٠٠٠	٥٩٦٤	١٨٠١٨	٤١٦٢٠
٢٠٠٥/١/١	٢٥٩٨٢	٢٠٠٠	٤١٦٢	١٩٨٢٠	٢١٨٠٠
٢٠٠٦/١/١	٢٥٩٨٢	٢٠٠٠	٢١٨٠	٢١٨٠٠	٠
الإجمالي	١٢٩٩١٠	١٠٠٠٠	١٩٩١٠	١٠٠٠٠٠	٠

وبالاعتماد على الجدول سيقوم المؤجر بإثبات مديني عقود الإجارة المنتهية بالتمليك بمبلغ ١١٩٩١٠ دولار (إجمالي الاستثمار) مقابل استبعاد ح/الألة البالغة قيمته ١٠٠٠٠٠ دولار وإثبات إيراد الفوائد غير المكتسبة بمبلغ ١٩٩١٠ دولار عند بدء العقد.

وأيضاً في ٢٠٠٢/١/١ سيقوم بإثبات أول دفعة إجارة وقدرها ٢٥٩٨٢ دولار والتي سيقابلها تخفيض في ح/ مديني عقود الإجارة بالمبلغ المسترد من صافي الاستثمار وقدره ٢٣٩٨٢ دولار وتكاليف تنفيذ العقد بمبلغ ٢٠٠٠ دولار.

أما في ٢٠٠٢/١٢/٣١ سيثبت نصيب السنة من إيراد الفوائد غير المكتسبة بمبلغ وقدره ٧٦٠٢ دولار.

وهكذا بالنسبة لبقية السنوات ويمكن توضيح التسجيل المحاسبي لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك في دفاتر المصرف المؤجر بالجدول التالي:

الجدول رقم ٥

البيان	٢٠٠٦		٢٠٠٥		٢٠٠٤		٢٠٠٣		٢٠٠٢		اسم الحساب
	دائن	مدين	دائن	مدين	دائن	مدين	دائن	مدين	دائن	مدين	
في ٢٠٠٢/١/١ إثبات العقد										١١٩٩١٠	مدينو عقود إجارة تمويلية الألة
									١٠٠٠٠٠		إيراد الفوائد غير المكتسبة النقدية
في ١/١ من كل عام إثبات دفعات الإجارة		٢٥٩٨٢		٢٥٩٨٢		٢٥٩٨٢		٢٥٩٨٢		٢٥٩٨٢	مدينو عقود إجارة تمويلية
	٢٣٩٨٢		٢٣٩٨٢		٢٣٩٨٢		٢٣٩٨٢		٢٣٩٨٢		ت تنفيذ العقد
في ١٢/٣١ من كل عام إثبات الفوائد				٢١٨٠		٤١٦٢		٥٩٦٤		٧٦٠٢	إيراد الفوائد غير المكتسبة
			٢١٨٠		٤١٦٢		٥٩٦٤		٧٦٠٢		إيراد الفوائد المكتسبة

- وفق المعيار الإسلامي: يكتفي المؤجر بإثبات دفعة الإجارة لكل عام فحسب دون تجزئة هذه الدفعات ويمكن توضيح التسجيل المحاسبي لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك في دفاتر المصرف المؤجر بالجدول التالي:

الجدول رقم ٦

البيان	٢٠٠٦		٢٠٠٥		٢٠٠٤		٢٠٠٣		٢٠٠٢		اسم الحساب
	دائن	مدين	دائن	مدين	دائن	مدين	دائن	مدين	دائن	مدين	
في ١/١ من كل عام إثبات دفعة الإجارة		٢٥٩٨٢		٢٥٩٨٢		٢٥٩٨٢		٢٥٩٨٢		٢٥٩٨٢	النقدية
	٢٥٩٨٢		٢٥٩٨٢		٢٥٩٨٢		٢٥٩٨٢		٢٥٩٨٢		إيراد إيجار ألة

ثالثاً- حالات خاصة في الإجارة المنتهية بالتمليك:

- ١- اختلاف القيمة السوقية للأصل عن قيمته الدفترية لدى المؤجر (الإجارة البيعية):
وتستخدم هذه العقود عندما يلجأ المنتج أو الشركة التجارية إلى استخدام عقد الإيجار كوسيلة لتسويق منتجاتها بالإضافة إلى الطرق التقليدية مثل البيع نقداً أو بالأجل.
ويتمثل الاختلاف الأساسي بين الإجارة البيعية والتمويلية في وجود ربح للوكيل أو المنتج في حال الإجارة البيعية وذلك نتيجة لاختلاف القيمة السوقية العادلة للأصل في تاريخ نشأة الإجارة عن قيمته الدفترية^١.

١- أبو المكارم، مرجع سابق، " دراسات متقدمة في مجال المحاسبة المالية"، ص ٢٨٣

فإذا افترضنا في مثالنا السابق ص ٦٢ أن القيمة الدفترية للآلة كانت ٨٥٠٠٠ دولار هذا يعني أن هناك ربح قدره ١٥٠٠٠ دولار.

نص المعيار الدولي على أنه يجب على المصنع أو الوكيل المؤجر الاعتراف بأرباح أو خسائر البيع في الفترة التي نشأ فيها عقد الإجارة.

وتتطلب المحاسبة عن عقود الإجارة البيعية توافر المعلومات التالية:

الاستثمار الإجمالي = ١١٩٩١٠ دولار

إيراد الفوائد غير المكتسبة = ١٩٩١٠ دولار

سعر بيع الأصل = القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإجارة = ١٠٠٠٠٠ دولار

تكلفة الأصل المباع = تكلفة الأصل لدى المؤجر - القيمة الحالية للقيمة المتبقية غير المضمونة

= ٨٥٠٠٠ - ٠ = ٨٥٠٠٠ دولار

ويمكن أن نبين العلاقة بين هذه المعلومات كما في الشكل التالي:

التكلفة	سعر البيع	الاستثمار الإجمالي
٨٥٠٠٠	١٠٠٠٠٠	١١٩٩١٠
١٥٠٠٠ ربح البيع ١٩٩١٠ إيراد الفوائد غير المكتسبة		

ومن ثم فإن الاختلاف يقتصر فقط على القيد المحاسبي الواجب على المؤجر إثباته في تاريخ نشأة الإجارة^١.

البيان	٢٠٠٢		اسم الحساب
	دائن	مدين	
في ٢٠٠٢/١/١		١١٩٩١٠	مدينو عقود إجارة تمويلية
		٨٥٠٠٠	تكلفة الآلات المبيعة
إثبات العقد	١٠٠٠٠٠		إيراد المبيعات
		١٩٩١٠	إيراد الفوائد غير المكتسبة
		٨٥٠٠٠	مراقبة مخازن الآلات

وهذا الاختلاف يقتصر على المؤجر فقط.

أما المعيار الإسلامي فلم يتطرق إلى المعالجة المحاسبية لهذه الحالة وترى الباحثة أن هذا ينسجم مع فلسفته في اعتبار الإجارة المنتهية بالتمليك كالإجارة التشغيلية ومن ثم لا يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر، كما أن المؤسسات المالية الإسلامية عموماً لا تهدف من الإجارة المنتهية بالتمليك تسويق سلع تملكها وإنما تمويل العميل بما يرغب من سلع أي أنها أداة تمويلية وليست تسويقية.

٢- وجود قيمة متبقية للأصل المؤجر في نهاية فترة الإجارة:

اهتم المعيار الدولي بوجود قيمة متبقية للأصل المؤجر سواء مضمونة من قبل المستأجر أو طرف ثالث أو غير مضمونة وفيما يلي توضيح لذلك:

١- جمة، مرجع سابق، " المحاسبة المتوسطة"، ص ٣٩٩

- بالنسبة للمؤجر: إن وجود قيمة متبقية للأصل (سواء مضمونة أو لا) يمثل استرداداً لجزء من الاستثمار الإجمالي من وجهة نظر المؤجر وبالتالي ضرورة تخفيض القيمة السوقية العادلة للأصل بمقدار القيمة الحالية للقيمة المتبقية مما يترتب عليه أن تكون دفعة الإجارة أقل مما كانت عليه في حال عدم وجود قيمة متبقية للأصل المؤجر. وبالعودة إلى مثالنا ص ٦٤ وبفرض وجود قيمة متبقية غير مضمونة للآلات بمبلغ ٥٠٠٠ دولار ويتم حساب دفعات الإجارة كما يلي:

١٠٠٠٠٠	القيمة السوقية العادلة للآلة
٣١٠٤ -	يخصم منها القيمة الحالية للقيمة المتبقية سواء مضمونة أم لا (٥٠٠٠ × ٠.٦٢٠٩٢)*
٩٦٨٩٦	القيمة المتوقع استردادها
٤١٦٩٨٦ ÷	÷ معامل القيمة الحالية ل ١ دولار
٢٣٢٣٧	دفعة الإجارة السنوية بدون تنفيذ العقد

❖ وتحسب القيمة الحالية للقيمة المتبقية (سواء مضمونة أم غير مضمونة) بالقانون:

$$V^n = S_n (1 + i)^{-n(1)}$$

حيث S_n القيمة المتبقية، i معدل الخصم أو العائد n المدة، V_n القيمة الحالية للقيمة المتبقية وبالتعويض

$$V^5 = 5000(1 + 0.1)^{-5}$$

$$V^5 = 5000(0.62092)$$

$$V^5 = 3104$$

وعليه فإن

$$\text{إجمالي الاستثمار} = 5000 + (5 \times 23237) = 121185 \text{ دولار}$$

$$\text{إيراد الفوائد غير المكتسبة} = 121185 - 100000 = 21185 \text{ دولار}$$

$$\text{صافي الاستثمار} = 21185 - 121185 = 100000 \text{ دولار}$$

ويظهر جدول استنفاد العقد وتجزئة دفعات الإجارة في حال وجود قيمة متبقية لدى المؤجر

كما يلي:

الجدول رقم ٧

التاريخ	دفعات الإجارة السنوية (١)	تكاليف تنفيذ العقد (٢)	١٠% العائد على صافي الاستثمار (٣) = (٥) × ١٠%	القيمة المستردة من صافي الاستثمار (٤) = (٣) - (١)	رصيد صافي الاستثمار (٥) = السابق - ٤
٢٠٠٢/١/١					١٠٠٠٠٠
٢٠٠٢/١/١	٢٥٢٣٧	٢٠٠٠	٠	٢٣٢٣٧	٧٦٧٦٣
٢٠٠٣/١/١	٢٥٢٣٧	٢٠٠٠	٧٦٧٦	١٥٥٦١	٦١٢٠٢
٢٠٠٤/١/١	٢٥٢٣٧	٢٠٠٠	٦١٢٠	١٧١١٧	٤٤٠٨٥
٢٠٠٥/١/١	٢٥٢٣٧	٢٠٠٠	٤٤٠٨	١٨٨٢٩	٢٥٢٥٦
٢٠٠٦/١/١	٢٥٢٣٧	٢٠٠٠	٢٥٢٦	٢٠٧١١	٤٥٤٥
٢٠٠٦/١٢/٣١	٥٠٠٠ القيمة المتبقية		٤٥٥	٤٥٤٥	٠
الإجمالي	١٣١١٨٥	١٠٠٠٠	٢١١٨٥	١٠٠٠٠٠	

وهكذا نلاحظ أن وجود قيمة متبقية (سواء مضمونة أو غير مضمونة) قد انعكس أثره على قيمة دفعة الإجارة السنوية (انخفضت)، ومقدار العوائد غير المكتسبة (ارتفعت)، بينما لم يتغير صافي الاستثمار.

أما المعيار المحاسبي الإسلامي فلم يتطرق لمعالجة القيمة المتبقية أياً كانت.

- بالنسبة للمستأجر: وهنا نميز بين ما إذا كانت القيمة المتبقية مضمونة من قبل المستأجر أم لا.

✓ ففي حال كانت القيمة المتبقية مضمونة من قبل المستأجر فهي تعتبر بمثابة دفعة إضافية سيتم سدادها للمؤجر في نهاية فترة الإجارة سواء تم رد الأصل نفسه أم دفعت نقداً، كما أن وجود قيمة متبقية مضمونة يؤثر في حساب القيمة المرسلة للأصل = القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإجارة + القيمة الحالية للقيمة المتبقية المضمونة وتحسب كما يلي:

القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإجارة (٤.١٦٩٨٦ × ٢٣٢٣٧)	٩٦٨٩٦
يضاف القيمة الحالية للقيمة المتبقية المضمونة (٠.٦٢٠٩٢ × ٥٠٠٠)	٣١٠٤ +
القيمة الحالية (الرأسمالية) للعقد	١٠٠٠٠٠

وهنا نلاحظ أن القيمة المرسلة للعقد لم تتغير في حال وجود قيمة متبقية مضمونة من قبل المستأجر، ويظهر جدول استنفاد العقد وتجزئة دفعات الإجارة كما يلي:

الجدول رقم ٨

التاريخ	دفعات الإجارة السنوية (١)	تكاليف تنفيذ العقد (٢)	١٠% تكلفة التمويل (٣) = (٥) × ١٠%	النقص في الالتزامات (٤) = (٣+٢) -	رصيد الالتزامات عن عقود الإجارة (٥) = السابق - ٤
٢٠٠٢/١/١					١٠٠٠٠٠
٢٠٠٢/١/١	٢٥٢٣٧	٢٠٠٠	٠	٢٣٢٣٧	٧٦٧٦٣
٢٠٠٣/١/١	٢٥٢٣٧	٢٠٠٠	٧٦٧٦	١٥٥٦١	٦١٢٠٢
٢٠٠٤/١/١	٢٥٢٣٧	٢٠٠٠	٦١٢٠	١٧١١٧	٤٤٠٨٥
٢٠٠٥/١/١	٢٥٢٣٧	٢٠٠٠	٤٤٠٨	١٨٨٢٩	٢٥٢٥٦
٢٠٠٦/١/١	٢٥٢٣٧	٢٠٠٠	٢٥٢٦	٢٠٧١١	٤٥٤٥
٢٠٠٦/١٢/٣١	٥٠٠٠ القيمة المتبقية		٤٥٥	٤٥٤٥	٠
الإجمالي	١٣١١٨٥	١٠٠٠٠	٢١١٨٥	١٠٠٠٠٠	

وهكذا نلاحظ أن وجود قيمة متبقية مضمونة قد انعكس أثره على قيمة دفعة الإجارة السنوية (انخفضت)، ومقدار تكلفة التمويل (ارتفعت) كما أن وجود قيمة متبقية مضمونة يؤثر في حساب قسط الاهتلاك للأصل المؤجر ليصبح في مثالنا (١٠٠٠٠٠ - ٥٠٠٠) ÷ ٥ = ١٩٠٠٠ دولار.

ومما تجدر الإشارة إليه أنه إذا قرر المستأجر عدم امتلاك الأصل في نهاية فترة الإجارة وكانت قيمته السوقية أقل من القيمة المتبقية المضمونة فإنه يجب على المستأجر تعويض المؤجر عما

أصابه من خسارة باعتباره ضامناً لهذه القيمة والتي أخذت في الحسبان عند تحديد دفعات الإجارة، أما إذا كانت القيمة السوقية للأصل أكبر من القيمة المتبقية المضمونة ترى الباحثة أنه يجب على المؤجر رد الفرق للمستأجر تحقيقاً للعدالة.

✓ أما إذا كانت القيمة المتبقية للأصل المؤجر غير مضمونة من قبل المستأجر فإنها لا تدخل ضمن القيمة الرأسمالية للأصل المستأجر (وكأنه لا يوجد قيمة متبقية بالنسبة للمستأجر) وعليه فإن القيمة الرأسمالية للعقد تصبح:

القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإجارة (٢٣٢٣٧ × ١.١٦٩٨٥)	٩٦٨٩٦
القيمة الحالية للقيمة المتبقية غير المضمونة لا ترسل	+ صفر
القيمة الحالية (الرأسمالية) للعقد	٩٦٨٩٦

وهنا نلاحظ أن القيمة المرسملة للعقد انخفضت في حال وجود قيمة متبقية غير مضمونة من قبل المستأجر ويظهر جدول استنفاد العقد وتجزئة دفعات الإجارة كما يلي:

الجدول رقم ٩

التاريخ	دفعات الإجارة السنوية (١)	تكاليف تنفيذ العقد (٢)	١٠% تكلفة التمويل (٣) = (٥) × ١٠%	النقص في الالتزامات (٤) = (١) - (٢) + (٣)	رصيد الالتزامات عن عقود الإجارة (٥) = السابق - ٤
٢٠٠٢/١/١					٩٦٨٩٦
٢٠٠٢/١/١	٢٥٢٣٧	٢٠٠٠	.	٢٣٢٣٧	٧٣٦٥٩
٢٠٠٣/١/١	٢٥٢٣٧	٢٠٠٠	٧٣٦٦	١٥٨٧١	٥٧٧٨٨
٢٠٠٤/١/١	٢٥٢٣٧	٢٠٠٠	٥٧٧٩	١٧٤٥٨	٤٠٣٣٠
٢٠٠٥/١/١	٢٥٢٣٧	٢٠٠٠	٤٠٣٣	١٩٢٠٤	٢١١٢٦
٢٠٠٦/١/١	٢٥٢٣٧	٢٠٠٠	٢١١٣	٢١١٢٤	.
الإجمالي	١٢٦١٨٥	١٠٠٠٠	١٩٢٩١	٩٦٨٩٦	

وهكذا نلاحظ أن وجود قيمة متبقية غير مضمونة قد انعكس أثره على قيمة دفعة الإجارة السنوية (انخفضت)، ومقدار تكلفة التمويل (انخفضت).

ومما تجدر الإشارة إليه أنه إذا قرر المستأجر عدم امتلاك الأصل في نهاية فترة الإجارة فإنه لن يتحمل أي خسارة إذا انخفضت القيمة المتبقية أو مكاسب إذا ارتفعت فهو غير ضامن.

٣- فوات الانتفاع بالأصول المؤجرة قبل التمليك:

ويقصد به: فسخ عقد الإجارة قبل نهاية مدته لعدم صلاحية الأصول المؤجرة للانتفاع بها بسبب لا يرجع إلى المستأجر وهنا نميز بين:

أ- الهلاك الجزئي للأصل المخل بالمنفعة كسقوط جدار في البيت المؤجر وهنا يحق للمستأجر فسخ الإجارة أو أن يتفق مع المؤجر على تعديل الأجرة.

ب- الهلاك الكلي للأصل كسقوط البيت بأكمله عندها يفسخ عقد الإجارة^١.

ولم يتطرق المعيار الدولي للمعالجة المحاسبية لهذه الحالة وهو ما انفرد به المعيار الإسلامي حيث نص على أنه في الحالات التي تصير فيها موجودات الإجارة قبل التمليك بالهبة أو بتمن رمزي أو غير رمزي غير صالحة للانتفاع بها بسبب لا يرجع للمستأجر وكانت أقساط الإجارة التي تم دفعها من المستأجر أكثر من الأجرة العادلة (أجرة المثل) يعترف بالفرق بين مبلغ

١- "المعايير الشرعية"، الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، مرجع سابق، ١٥٠

الأجرتين التزاماً على المؤجر في دفاتره ويثبت في قائمة الدخل وتؤيد الباحثة ما توصل إليه المعيار الإسلامي وترى أنه يتماشى مع الشريعة الإسلامية التي تمنع أكل مال الناس بالباطل وأضاف المعيار أن يتم الاعتراف بهذا المبلغ لدى المستأجر كذمم على المؤجر ويثبت في قائمة الدخل^١.

إلا أن المعيار الإسلامي لم يتطرق إلى المعالجة المحاسبية لحالة فوات الانتفاع بالأصول المؤجرة بتعد وتقصير من المستأجر والذي يجب أن يعوضها بمثلها إن كان لها مثل والا فإنه يتحمل القيمة التي تقدر بها عند الهلاك وتقتصر الباحثة في هذه الحالة أن يتم الاعتراف بقيمة الأصل عند الهلاك في دفاتر المؤجر ذمماً على المستأجر ويثبت في قائمة الدخل والاعتراف بذات المبلغ لدى المستأجر كالتزام للمؤجر وذلك تحقيقاً للعدالة بين الطرفين.

٤- في نهاية فترة الإجارة:

لم يتناول المعيار الدولي المعالجة المحاسبية للحالات التي يمكن أن تحدث في نهاية فترة الإجارة في حين نص المعيار الإسلامي على ما يلي^٢:

- إن ملكية الأصول المؤجرة تنتقل إلى المستأجر في نهاية مدة الإجارة حال سداده جميع دفعات الإجارة كما هو الحال في الإجارة المنتهية بالتسليم عن طريق الهبة ومن ثم على المؤجر إقبال جميع الحسابات المتعلقة بالإجارة.
- إن ملكية الأصول المؤجرة تنتقل إلى المستأجر إذ قام في نهاية مدة الإجارة وبعد سداده جميع أقساط الإجارة بشرائها بثمن رمزي أو غير رمزي متفق عليه وعندها تقفل الحسابات المتعلقة بالإجارة في دفاتر المؤجر أما إذا لم يمارس المستأجر خيار تملك هذه الأصول وكان المؤجر يتبع سياسة عدم الإلزام بالوعد يتم إثبات الأصول المقتناة بغرض الإجارة بالقيمة النقدية المتوقع تحصيلها، وإذا كانت أقل من صافي القيمة الدفترية يتم الاعتراف بالفرق كخسارة في الفترة المالية التي تمت فيها أما في حال إتباع سياسة الإلزام بالوعد فإن الفرق بين القيمتين يثبت ذمماً على المستأجر وتفضل الباحثة إتباع سياسة عدم الإلزام بالوعد لأن الوعد الملزم يجب أن يقتصر على طرف واحد (غالباً المؤجر) أما الطرف الآخر فيكون مخيراً وذلك تجنباً للمواعدة الملزمة للطرفين الممنوعة شرعاً لأنها في حكم العقد، وترى أنه في حال إتباع سياسة الإلزام بالوعد ولم يلتزم المستأجر وكانت القيمة النقدية المتوقع تحصيلها أكبر من صافي القيمة الدفترية فإن الفرق بين القيمتين يجب أن يسجل لصالح المستأجر تحقيقاً للعدالة بين الطرفين.

١- "معايير المحاسبة والمراجعة والضوابط للمؤسسات المالية الإسلامية"، المعيار المحاسبي الإسلامي رقم ٨، مرجع سابق، ص ٢٧٣، ٢٧٥

٢- "معايير المحاسبة والمراجعة والضوابط للمؤسسات المالية الإسلامية"، المعيار المحاسبي الإسلامي رقم ٨، مرجع سابق، ص ٢٧٣، ٢٧٥، ٢٧٧، ٢٧٩، ٢٨١، ٢٨٢

• إن ملكية الأصول المؤجرة تنتقل إلى المستأجر قبل نهاية مدة الإجارة بثمن يعادل باقي دفعات الإجارة كما هو الحال في الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع بباقي أقساط الإجارة ومن ثم على المؤجر إقفال جميع الحسابات المتعلقة بالإجارة مع الاعتراف بالربح أو الخسارة الناتج عن الفرق بين ثمن البيع وصافي القيمة الدفترية.

• إن ملكية الأصول المؤجرة تنتقل إلى المستأجر تدريجياً كما هو الحال في الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع التدريجي ويثبت المؤجر قيمة الحصة المباعة حسماً من الأصول المؤجرة مع الاعتراف في قائمة الدخل بالربح أو الخسارة الناتج عن الفرق بين صافي القيمة الدفترية للحصة أو الحصص المباعة وثمان بيعها وعند سداد أقساط الإجارة وثمان جميع الحصص تقفل الحسابات المتعلقة بالإجارة والبيع التدريجي.

ومما سبق ترى الباحثة أن المعالجة المحاسبية التي اعتمدها المعيار الإسلامي تتسجم مع فلسفته القائمة على اعتبار الإجارة المنتهية بالتمليك إجارة طوال فترة العقد ولا تنتقل ملكية الأصول إلى المستأجر إلا بعد سداد كافة التزاماته ضمناً لعدم ضياع حقوق المؤجر. أما بالنسبة للمستأجر فقد نص المعيار على أنه يجب عليه إثبات انتقال ملكية الأصول المستأجرة عند سداد جميع دفعات الإجارة كما في حال الهبة أو عند الشراء بثمن رمزي أو غير رمزي أو بباقي أقساط الإجارة بالقيمة النقدية المتوقع تحقيقها في ذلك الوقت وإن وجد فرق بين هذه القيمة وثمان الشراء فإنه يسجل لصالح الجهة التي تم الشراء من أموالها (أصحاب حقوق الملكية - أصحاب حسابات الاستثمار) أما في حال الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع التدريجي فيقوم المستأجر بإثبات الحصة أو الحصص المشتراة بالثمن الذي تم الشراء به.

رابعاً- البيع وإعادة الاستئجار للأصل نفسه:

تقوم المصارف الإسلامية بممارسة البيع وإعادة الاستئجار سواء بصفة البائع/ المستأجر أو بصفة المشتري/ المؤجر، مع ملاحظة أن البيع وإعادة الاستئجار قد تكون بإجارة تشغيلية أو منتهية بالتمليك، وقد تناول المعياران المعالجة المحاسبية لكلا الحالتين وفيما يلي توضيح لذلك:

- بيع الأصل ثم استئجاره من مشتريه بعقد إجارة تشغيلية:
نص المعيار الإسلامي على تطبيق المعالجة المحاسبية للإجارة التشغيلية في حال كون المصرف مؤجراً/مشترياً أما إذا كان مستأجراً/ بائعاً فيجب مراعاة ما يلي:
١- إذا كان سعر بيع الموجودات يعادل القيمة السوقية لها يثبت المصرف مكاسب أو خسائر البيع في الفترة التي حدث فيها البيع

١- "معايير المحاسبة والمراجعة والضوابط للمؤسسات المالية الإسلامية"، المعيار المحاسبي الإسلامي رقم ٨، مرجع سابق، ص ٢٨٤

٢- أما إذا وجد فرق بين سعر البيع والقيمة السوقية للموجودات التي باعها المصرف ثم استأجرها من العميل. يوزع المصرف الفرق (مكاسب كانت أم خسائر) على فترات الإجارة وتعديل بها مصروفات الاستئجار (حسماً منها أو إضافة عليها) وترى الباحثة أنه يجب الاعتراف بالمكاسب أو الخسائر الناتجة عن عملية البيع فور تحققها وعدم الربط بين البيع والإجارة فكلاهما عقد منفصل عن الآخر. أما المعيار الدولي فقد نص على^١:

١- إذا كان سعر البيع يعادل القيمة السوقية العادلة فإنه يجب الاعتراف بأي ربح أو خسارة في الحال

٢- إذا كان سعر البيع أعلى من القيمة السوقية العادلة فإنه يجب تأجيل الاعتراف بأي ربح وإطفائه على مدى مدة الإجارة.

٣- إذا كان سعر البيع أقل من القيمة السوقية العادلة فإنه يجب الاعتراف بأي خسارة باستثناء إذا تم تعويض الخسارة بدفعات إيجار مستقبلية أقل من سعر السوق فإنه يجب تأجيلها وإطفائها بما يتناسب مع دفعات الإجارة ومدتها.

ومما سبق ترى الباحثة أن المعيار الإسلامي أخطأ حين ربط بين البيع والإجارة فكلاهما عقد منفصل عن الآخر.

• بيع الأصل ثم استئجاره من مشتريه بعقد إجارة منتهية بالتمليك:

لقد عالج المعيار الإسلامي مكاسب وخسائر البيع الناتجة عن هذه العملية بأن يقوم المصرف المستأجر/البائع بتوزيع مكاسب أو خسائر بيع الأصول التي باعها للعميل المؤجر/المشتري ثم استأجرها منه إجارة منتهية بالتمليك على فترات الإجارة ويحسم نصيب الفترة من مصروفات الإجارة في حال تحقيق مكاسب بينما لم يذكر أنه في حال الخسارة أن يضاف نصيب الفترة إلى مصروفات الإجارة^٢.

في حين اكتفى المعيار الدولي بمعالجة المكاسب الناتجة عن عملية البيع وإعادة الاستئجار المنتهي بالتمليك وذلك أيضاً بتوزيعها على مدة الإجارة^٣.

إلا أن الباحثة ترى عدم الربط بين عقد البيع وعقد الإجارة أياً كانت (تشغيلية أو منتهية بالتمليك) فكلاهما عقد منفصل عن الآخر.

مثال توضيحي:

تمتلك إحدى الشركات آلة تكلفتها التاريخية ٥٠٠٠٠ دولار ومجمع اهتلاكها ٧٠٠٠ دولار وفي ٢٠٠٤/١/١ دخلت الشركة في ترتيب مع أحد المصارف لبيع هذه الآلة للمصرف ثم استأجرها منه وقد قدر العمر الاقتصادي للآلة في ذلك التاريخ ب ٤ سنوات بدون خردة وتم

١- "معايير المحاسبة الدولية"، مرجع سابق، ص ٢٩٤

٢- "معايير المحاسبة والمراجعة والضوابط للمؤسسات المالية الإسلامية"، المعيار المحاسبي الإسلامي رقم ٨، مرجع سابق، ص ٢٨٥

٣- "معايير المحاسبة الدولية"، مرجع سابق، ص ٢٩٣

البيع مقابل ٤٦٠٠٠ دولار وكانت عملية التأجير لمدة ٤ سنوات مع وجود وعد بالبيع وقد تم الاتفاق على أن تكون دفعة الإجارة السنوية ١٦٤٣٩ دولار تدفع في نهاية كل عام مع قيام الشركة المستأجرة بتحمل ودفع تكلفة تنفيذ العقد (تكاليف الصيانة والتأمين) مباشرة إلى طرف ثالث علماً أن معدل العائد الضمني ١٦٪ وأن الشركة المستأجرة تتبع طريقة القسط الثابت للاهلاك جميع أصولها الثابتة وتنتهي سنتها المالية في ١٢/٣١ / من كل عام.

المعالجة المحاسبية:

• وفق المعيار المحاسبي الدولي:

في دفاتر المشتري/المؤجر				في دفاتر البائع/المستأجر				
البيان	دائن	مدين	اسم الحساب	البيان	دائن	مدين	اسم الحساب	
إثبات الشراء في ٢٠٠٤/١/١		٤٦٠٠	الآلة	إثبات البيع في ٢٠٠٤/١/١		٤٦٠٠	النقدية	
	٤٦٠٠		النقدية			٧٠٠٠	مجمع اهتلاك الآلة	
إثبات الإجارة في ٢٠٠٤/١/١		٦٥٧٥	مدينو عقود إجارة تمويلية	إثبات الإجارة في ٢٠٠٤/١/١	٥٠٠٠٠		الآلة	
	٤٦٠٠		الآلة		٣٠٠٠		مكاسب مؤجلة لبيع الآلة	
	١٩٧٥		إيرادات غير مكتسبة عن عقود الإجارة التمويلية			٤٦٠٠		آلة إجارة تمويلية
إثبات دفعة الإجارة في ٢٠٠٤/١٢/٣١		١٦٤٣	النقدية	إثبات الإجارة في ٢٠٠٤/١٢/٣١	٤٦٠٠٠		التزامات عقود الإجارة التمويلية	
	١٦٤٣		مدينو عقود إجارة تمويلية			٧٣٦٠		ت التمويل
إثبات ما يخص الفترة من إيرادات الإجارة		٧٣٦٠	إيرادات غير مكتسبة عن عقود الإجارة التمويلية	إثبات الإجارة في ٢٠٠٤/١٢/٣١		٩٠٧٩	التزامات عقود الإجارة التمويلية	
	٧٣٦٠		إيرادات مكتسبة عن عقود الإجارة التمويلية			١٦٤٣٩		النقدية
	إثبات قسط الاهتلاك في ٢٠٠٤/١٢/٣١	١١٥٠	قسط اهتلاك آلة إجارة تمويلية	إثبات الإجارة في ٢٠٠٤/١٢/٣١		١١٥٠٠	مجمع اهتلاك آلة إجارة تمويلية	
	إثبات المكاسب المحققه في ٢٠٠٤/١٢/٣١		٧٥٠	مكاسب مؤجلة لبيع الآلة	إثبات الإجارة في ٢٠٠٤/١٢/٣١		٧٥٠	مكاسب محققه لبيع الآلة
	الإفقال في ح/أ.خ		١٨٨٦	أ.خ	الإفقال في ح/أ.خ		١٨٨٦	أ.خ
				قسط اهتلاك آلة إجارة تمويلية			١١٥٠٠	
				ت التمويل			٧٣٦٠	
				مكاسب محققه لبيع الآلة			٧٥٠	
			٧٥٠	أ.خ				

ولتوضيح ما سبق

١- في دفاتر البائع/ المستأجر:

القيمة الرأسمالية للعقد = القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإجارة = دفعة الإجارة بعد استبعاد تكاليف تنفيذ العقد (تكاليف الصيانة والتأمين) × معامل القيمة الحالية ل ١ دولار عند معدل ١٦٪ لمدة ٤ سنوات.

وتعتبر دفعات الإجارة المتساوية التي تدفع في نهاية الفترات الزمنية المتساوية دفعات عادية^١، ويحسب معامل القيمة الحالية لدفعات عادية عددها n وقيمة كل منها وحدة نقد واحدة بالقانون التالي^٢:

$$a''_{-n} = \left[\frac{1 - (1 + i)^{-n}}{i} \right]$$

حيث i معدل الخصم أو العائد n المدة. وبالتعويض

$$a''_{-n} = \left[\frac{1 - (1 + 0.16)^{-4}}{0.16} \right]$$

$$a''_{-n} = 27981806$$

ومن ثم القيمة الحالية لدفعات الإجارة

$$A'' = p.a''_{-n}$$

حيث p دفعة الإجارة بعد استبعاد تكاليف الصيانة والتأمين

$$A'' = (16439) \cdot (2.7981806)$$

$$A'' = 46000$$

ويظهر جدول تجزئة دفعات الإجارة كما يلي:

الجدول رقم ١٠

التاريخ	دفعات الإجارة السنوية (١)	١٦٪ تكلفة التمويل (٢) = (٤) × ١٦٪	النقص في الالتزامات (٣) = (١) - (٢)	رصيد الالتزامات عن عقود الإجارة (٤) = السابق - (٣)
٢٠٠٢/١/١				٤٦٠٠٠
٢٠٠٣/١/١	١٦٤٣٩	٧٣٦٠	٩٠٧٩	٣٦٩٢١
٢٠٠٤/١/١	١٦٤٣٩	٥٩٠٧	١٠٥٣٢	٢٦٣٨٩
٢٠٠٥/١/١	١٦٤٣٩	٤٢٢٢	١٢٢١٧	١٤١٧٢
٢٠٠٦/١/١	١٦٤٣٩	٢٢٦٧	١٤١٧٢	٠
الإجمالي	٦٥٧٥٦	١٩٧٥٦	٤٦٠٠٠	

١- الأفندي، عبد القادر، مرجع سابق، "رياضيات التأمين"، ص ٦٨٦

٢- دركزلي، محمد سمير، بدوي، ماهر، مرجع سابق، "أهمية التأمين والضمان الاجتماعي"، ص ٩٥

٢- في دفاتر المشتري/المؤجر:

إجمالي الاستثمار (مدينو عقود الإجارة) = (الحد الأدنى لدفعات الإجارة بعد استبعاد

تكاليف تنفيذ العقد × مدة عقد الإجارة) + القيمة المتبقية غير المضمونة

إجمالي الاستثمار (مديني عقود الإجارة) = $4 \times 16439 = 65756$ دولار

إيراد الفوائد غير المكتسبة = إجمالي الاستثمار - القيمة الحالية للعقد

$65756 - 46000 = 19756$ دولار

صافي الاستثمار = إجمالي الاستثمار - إيراد الفوائد غير المكتسبة

$65756 - 19756 = 46000$ دولار

• وفق المعيار المحاسبي الإسلامي:

في دفاتر المشتري/المؤجر				في دفاتر البائع/المستأجر			
البيان	دائن	مدين	اسم الحساب	البيان	دائن	مدين	اسم الحساب
إثبات شراء الآلة		٤٦٠٠٠	الآلة	إثبات البيع في ٢٠٠٤/١/١		٤٦٠٠٠	النقدية
في ٢٠٠٤/١/١	٤٦٠٠٠		النقدية			٧٠٠٠	مجمع اهتلاك الآلة
إثبات دفعة الإجارة في ٢٠٠٤/١٢/٣١		١٦٤٣٩	إيراد إيجار آلة إجارة تمويلية			٥٠٠٠٠	الآلة
	١٦٤٣٩		إيراد إيجار آلة إجارة تمويلية			٣٠٠٠	مكاسب مؤجلة لبيع الآلة
الإقفال في ٢٠٠٤/١٢/٣١		١٦٤٣٩	إيراد إيجار آلة إجارة تمويلية	إثبات دفعة الإجارة في ٢٠٠٤/١٢/٣١		١٦٤٣٩	مصرف إيجار آلة إجارة تمويلية
	١٦٤٣٩		أ.خ		١٦٤٣٩		النقدية
				توزيع مكاسب البيع على فترات الإجارة وحسمها من مصروفات الإجارة		١٥٦٨٩	أ.خ
						٧٥٠	مكاسب مؤجلة لبيع الآلة
					١٦٤٣٩		مصرف إيجار آلة إجارة تمويلية

المبحث الثاني

العرض والإفصاح المحاسبي لعمليات الإجارة والإجارة المنتهية

بالتمليك في ظل المعايير المحاسبية

تعد القوائم المالية من أهم مصادر المعلومات اللازمة في مجال اتخاذ القرارات الإدارية والاقتصادية ليس بالنسبة للمستخدمين الداخليين فحسب وإنما أيضاً للمستخدمين الخارجيين (سواء المقرضين أو المستثمرين أو المحللين الماليين)، حيث تساعدهم على تقييم القدرة الإيرادية للمنشأة وإجراء التنبؤات والمقارنات، لذلك لا بد أن تكون هذه المعلومات كافية وشاملة لجميع أوجه نشاط المنشأة بحيث تعبر عن حقيقة مركزها المالي وما يترتب عليها من التزامات.

وتعتبر عمليات الإجارة والإجارة المنتهية بالتamليك من الأنشطة الهامة التي تقوم بها المنشأة لذا كان لا بد من عرضها والإفصاح عنها في صلب القوائم المالية والإيضاحات المرفقة بها.

وستحاول الباحثة في هذا المبحث الإجابة عن السؤالين التاليين:

- ١- ما هي متطلبات العرض والإفصاح لعمليات الإجارة التشغيلية في القوائم المالية لكل من المؤجرين والمستأجرين بحسب معياري الدراسة؟
 - ٢- ما هي متطلبات العرض والإفصاح لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك في القوائم المالية لكل من المؤجرين والمستأجرين بحسب معياري الدراسة؟
- أولاً- العرض والإفصاح المحاسبي لعمليات الإجارة التشغيلية:

١- في القوائم المالية للمستأجر:

لم يتطرق المعيار الإسلامي إلى المعلومات التي يجب عرضها في القوائم المالية للمستأجر في حين اقتصر المعيار الدولي على ضرورة الاعتراف بدفعات الإجارة التشغيلية التي تخص الفترة المالية كمصروف في قائمة الدخل للفترة باستثناء ما يخص مصروفات الصيانة والتأمين، وترى الباحثة أن هذا ينسجم مع مفهوم الإجارة التشغيلية.

كما تناول المعيار الدولي المعلومات التي يجب على المستأجر الإفصاح عنها وتتمثل في:

- دفعات الإجارة: حيث يجب الإفصاح عن إجمالي الحد الأدنى لدفعات الإجارة المستقبلية بموجب عقد الإجارة غير القابل للإلغاء ولكل فترة من الفترات التالية:

✓ لا تزيد عن سنة.

✓ تزيد عن سنة ولا تتعدى ٥ سنوات.

✓ تزيد عن ٥ سنوات.

- الإجازات من الباطن: يجب الإفصاح عن إجمالي الحد الأدنى لدفعات الإجارة من الباطن المستقبلية التي يتوقع استلامها في تاريخ قائمة المركز المالي بموجب عقد إجارة من الباطن غير قابل للإلغاء.

- دفعات الإجارة والإجارة من الباطن المعترف بها في قائمة الدخل للفترة وبمبالغ مفصلة لكل منها.

- وصف عام لترتيبات الإجارة الهامة للمستأجر بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر:

✓ دفعات الإجارة الطارئة (المحتملة).

✓ وجود شروط خيارات تجديد العقد والشراء بسعر مجزٍ أو شرط زيادة الأجرة.

✓ القيود المفروضة بموجب عقود الإجارة كالقيود على توزيعات الأرباح أو الحصول على قرض إضافي أو الإجازات الإضافية.

وترى الباحثة أن يتم الإفصاح عن هذه الترتيبات في الإيضاحات حول القوائم المالية.

أما المعيار الإسلامي فقد اكتفى بالنص على أنه يجب على المصرف بصفته مستأجراً أن يفصح في الإيضاحات حول القوائم المالية عن إجمالي أقساط الإجارة المستقبلية الدائنة.

وعلى ما سبق فإن الباحثة تؤيد متطلبات العرض والإفصاح التي نص عليها المعيار الدولي خاصة وأن عقد الإيجار عقد ملزم وترى أنها كافية لتلبية احتياجات مستخدمي القوائم المالية للمستأجر.

٢- في القوائم المالية للمؤجر:

اقتصر المعيار الإسلامي فيما يتعلق بالمعلومات الواجب عرضها لدى المؤجر والخاصة بأصول الإجارة التشغيلية على أن تظهر تلك الأصول في قائمة المركز المالي للمؤجر تحت بند استثمارات " موجودات مؤجرة" في حين تناول المعيار الدولي المعلومات التي يجب على المؤجر عرضها في صلب القوائم المالية والتي تتمثل في:

- أصول الإجارة التشغيلية: نص المعيار الدولي على الاعتراف بأصول الإجارة التشغيلية في قائمة المركز المالي للمؤجر وحسب طبيعة الأصل.
- إيرادات ومصروفات الإجارة: وذلك بالاعتراف بدخل الإجارة (أقساط الإجارة) التي تخص الفترة المالية (باستثناء المقبوضات مقابل الخدمات المقدمة مثل الصيانة والتأمين) في قائمة الدخل للفترة على أساس القسط الثابت. أما بالنسبة للمصروفات فيتم الاعتراف بها بما في ذلك أقساط اهتلاك أصول الإجارة التشغيلية والتي تم تحملها مقابل اكتساب الإيراد. أيضاً يجب الاعتراف بالتكاليف المباشرة الأولية للتعاقد إما في الفترة التي تم تحميلها بها أو بتأجيلها وتوزيعها على مدى مدة العقد وبما يتناسب مع دخل الإجارة وهذا ينسجم مع مبدأ مقابلة الإيرادات بالمصروفات.

كما تناول المعيار الدولي المعلومات التي يجب على المؤجر الإفصاح عنها وهي:

- دفعات الإجارة: حيث يجب الإفصاح عن إجمالي الحد الأدنى لدفعات الإجارة المستقبلية بموجب عقد إجارة غير قابل للإلغاء ولكل فترة من الفترات التالية:
 - ✓ لا تزيد عن سنة.
 - ✓ تزيد عن سنة ولا تتعدى ٥ سنوات.
 - ✓ تزيد عن ٥ سنوات.
 - الإجازات المحتملة المعترف بها في الدخل للفترة: وهي ما يعرف بالإجازات الشرطية التي يتوقف سدادها ليس على مجرد مرور الوقت وإنما على عوامل أخرى.
 - وصف عام لترتيبات الإجارة الهامة للمؤجر.
- وترى الباحثة أن يتم الإفصاح عن هذه الترتيبات في الإفصاحات حول القوائم المالية. أما المعيار الإسلامي فقد اكتفى بالنص على أنه يجب على المصرف بصفته مؤجراً أن يفصح في الإفصاحات حول القوائم المالية عن:

- إجمالي الموجودات المؤجرة مبوبة حسب الفئات الرئيسية مطروحاً منها مجمع الاهتلاك الخاص بها في تاريخ قائمة المركز المالي.
 - إجمالي أقساط الإجارة المستقبلية المدينة.
- ومما سبق: ترى الباحثة أن هناك اختلافاً جوهرياً في متطلبات العرض والإفصاح المحاسبي لعقود الإجارة التشغيلية وفقاً لمعياري الدراسة وهو ما يثبت صحة الفرضية الثانية للبحث.
- ثانياً- العرض والإفصاح المحاسبي لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك¹:

١- في القوائم المالية للمستأجر:

تناول المعيار الدولي المعلومات التي يجب على المستأجر عرضها في صلب القوائم المالية وتتمثل في:

- الأصول والالتزامات عن عمليات الإجارة المنتهية بالتمليك: حيث يجب على المستأجر وفقاً للمعيار الدولي الاعتراف بأصول الإجارة المنتهية بالتمليك والالتزامات عليها في قائمة المركز المالي بمقدار مبالغ مساوية للقيمة العادلة للأصول المستأجرة عند بدء العقد أو إذا كانت أقل بمقدار القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإجارة.
- ومن غير المناسب وفقاً للمعيار الدولي عرض هذه الالتزامات في قائمة المركز المالي مخصومة (مطروحة) من الأصول المستأجرة وإنما يجب عرض كل منها بصفة مستقلة. ويجب التمييز بين التزامات عقود الإجارة المنتهية بالتمليك التي تستحق السداد خلال السنة القادمة وتظهر ضمن الخصوم المتداولة وما يستحق منها لأكثر من سنة قادمة وتظهر ضمن الخصوم طويلة الأجل. ويشير المعيار الدولي إلى أن عدم الاعتراف بهذه الأصول والالتزامات في قائمة المركز المالي يجعل الموارد الاقتصادية ومستوى الالتزامات للمنشأة المستأجرة تظهر بأقل من حقيقتها وبذلك تشوه النسب المالية المستخرجة منها.

وتضيف الباحثة على ما سبق أن يتم إظهار الأصول المستأجرة مطروحاً منها مجمعات اهتلاكها، مع ضرورة التمييز بين الأصول المستأجرة ومجمعات اهتلاكها والالتزامات المتعلقة بها وبين الأصول المملوكة ومجمعات اهتلاكها والالتزامات العامة في قائمة المركز المالي للمستأجر.

أما المعيار الإسلامي فلا يرى ضرورة لعرض هذه الأصول والالتزامات في القوائم المالية للمستأجر وذلك انسجاماً مع فلسفته التي تقضي عموماً بعدم انتقال ملكية الأصل المؤجر إلى المستأجر إلا بعد انقضاء مدة الإجارة وسداد جميع أقساطها.

١- شتا، علي أبو الفتح أحمد، مرجع سابق، بتصرف

- مصروفات الإجارة: لم يتطرق أيّاً من المعيارين الدولي والإسلامي للمصروفات التي يجب عرضها وتحميلها على قائمة الدخل للمستأجر، وترى الباحثة أنه يجب إظهار قسط اهتلاك الأصول المستأجرة والمصروفات التمويلية المترتبة على عقود الإجارة المنتهية بالتمليك في قائمة الدخل وبصورة مستقلة عن المصروفات الأخرى المماثلة. وتناول المعيار الدولي المعلومات التي يجب على المستأجر الإفصاح عنها وهي:
 - الأصول المستأجرة: حيث يجب الإفصاح عن صافي القيمة لكل أصل من أصول الإجارة المنتهية بالتمليك، وذلك بإظهار الأصل المستأجر في قائمة المركز المالي مطروحاً منه مجمع اهتلاكه.
 - دفعات الإجارة: حيث يجب إجراء مطابقة بين إجمالي الحد الأدنى لدفعات الإجارة وقيمتها الحالية في تاريخ إعداد قائمة المركز المالي، وكذلك الإفصاح عن إجمالي الحد الأدنى لدفعات الإجارة والقيمة الحالية لكل فترة من الفترات التالية:
 - ✓ لا تزيد عن سنة.
 - ✓ تزيد عن سنة ولا تتعدى 5 سنوات.
 - ✓ تزيد عن 5 سنوات.
 - الإجازات المحتملة المعترف بها في قائمة الدخل للفترة.
 - الإجازات من الباطن: حيث يجب الإفصاح عن إجمالي الحد الأدنى لدفعات الإجارة من الباطن المستقبلية التي يتوقع استلامها في تاريخ قائمة المركز المالي بموجب عقد إجارة من الباطن غير قابل للإلغاء.
 - وصف عام لترتيبات الإجارة الهامة للمستأجر بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر:
 - ✓ دفعات الإجارة الطارئة (المحتملة).
 - ✓ وجود شروط خيارات تجديد العقد والشراء بسعر مجزٍ أو شرط زيادة الأجرة.
 - ✓ القيود المفروضة بموجب عقود الإجارة كالقيود على توزيعات الأرباح أو الحصول على قرض إضافي أو الإجازات الإضافية.
- وترى الباحثة أن يتم الإفصاح عن هذه الترتيبات في الإفصاحات حول القوائم المالية. أما المعيار الإسلامي فقد اكتفى بالنص على أنه يجب على المصرف بصفته مستأجراً أن يفصح في الإفصاحات حول القوائم المالية عن أية ارتباطات متعلقة بعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك والتي حدثت قبل تاريخ قائمة المركز المالي للفترة المالية الحالية ولم تبدأ الإجارة إلا في الفترة المالية التالية.

وتقترح الباحثة بالإضافة لما سبق ذكره في المعيار الدولي وكفاية متطلبات الإفصاح لاحتياجات مستخدمي القوائم المالية للمستأجر أن يتم الإفصاح في الإيضاحات حول القوائم المالية عن المعلومات التالية:

- السياسة المحاسبية المتبعة في معالجة عمليات الإجارة المنتهية بالتمليك ويتم الإفصاح عنها بصفة مستقلة ضمن السياسات المحاسبية التي ينتهجها المستأجر.
- الإفصاح عن معدل العائد المستخدم في حساب القيمة الحالية.
- في حال وجود إجازات شرطية أن يتم الإفصاح عن الأساس المستخدم لحساب دفعاتها.

٢- في القوائم المالية للمؤجر:

لم يتطرق المعيار الإسلامي إلى المعلومات الواجب عرضها لدى المؤجر والخاصة بأصول الإجارة المنتهية بالتمليك في حين تناول المعيار الدولي المعلومات التي يجب على المؤجر عرضها في صلب قوائمه المالية وتتمثل في:

- مدينو عقود الإجارة: نص المعيار الدولي على الاعتراف بأصول الإجارة المنتهية بالتمليك في قائمة المركز المالي للمؤجر وعرضها كذمة مدينة بمبلغ مساوٍ لصافي الاستثمار في عقد الإجارة، وذلك بإظهار حساب مديني عقود الإجارة المنتهية بالتمليك مطروحاً منه رصيد حساب العوائد غير المكتسبة ضمن الأصول الثابتة. وترى الباحثة أن يتم إظهار الجزء المستحق من صافي الاستثمار في الفترة المالية التالية بصورة مستقلة ضمن الأصول المتداولة.

وتبرر الباحثة عدم اعتراف المعيار الإسلامي بمديني عقود الإجارة بأنه يعتبر عقد الإجارة المنتهية بالتمليك كعقد الإجارة التشغيلية خلال فترة الإجارة ومن ثم تأتي عملية البيع.

- إيرادات ومصروفات الإجارة: نص المعيار الدولي على الاعتراف بالدخل التمويلي لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك بناءً على نمط يعكس نسبة عائد دوري ثابت على صافي استثمار المؤجر وذلك بالاعتراف بنصيب الفترة من العوائد غير المكتسبة لعمليات الإجارة وإظهارها كإيرادات في قائمة الدخل أما بالنسبة للمصروفات فيرى المعيار الدولي أن يتم الاعتراف بالتكاليف المباشرة الأولية للتعاقد حالاً أو بتوزيعها على مدى مدة العقد. وتضيف الباحثة أن يتم الاعتراف بكل المصاريف الخاصة بعقود الإجارة التمويلية كمصاريف التأمين والصيانة للأصل المؤجر وتحميلها على قائمة الدخل للسنة التي حدثت فيها أو إذا كانت بمبالغ كبيرة يشكل لها مخصص وتوزع على مدى مدة عقد الإجارة وأن يتم التمييز بين الإيرادات والمصروفات المتعلقة بالأصول المؤجرة وغيرها من الإيرادات والمصروفات وذلك لخدمة أغراض المقابلة بين إيرادات ومصروفات عمليات الإجارة وتحديد صافي العائد منها لتقييم أداء عمليات الإجارة وبيان أثرها على صافي دخل المنشأة وكذلك لإمكانية المقارنة بين الفترات

المالية وكذلك بين المنشآت المشابهة. كما تناول المعيار الدولي المعلومات التي يجب على المؤجر الإفصاح عنها وهي:

- مطابقة بين إجمالي الاستثمار في عقد الإجارة في تاريخ قائمة المركز المالي والقيمة الحالية للحد الأدنى من دفعات الإجارة مستحقة القبض في تاريخ قائمة المركز المالي، وكذلك الإفصاح عن إجمالي الاستثمار في عقد الإجارة والقيمة الحالية للحد الأدنى من دفعات الإجارة مستحقة القبض في تاريخ قائمة المركز المالي لكل فترة من الفترات التالية:

✓ لا تزيد عن سنة.

✓ تزيد عن سنة ولا تتعدى 5 سنوات.

✓ تزيد عن 5 سنوات.

- الإيراد التمويلي غير المكتسب: ويتم الإفصاح عنه في قائمة المركز المالي في حين يتم الإفصاح عن الإيراد التمويلي المكتسب الذي يخص الفترة المحاسبية في قائمة الدخل للمؤجر وذلك ينسجم مع مبدأ مقابلة الإيرادات مع المصاريف.
- القيمة المتبقية غير المضمونة المستحقة لمنفعة المؤجر.
- المخصص التراكمي لدفعات الإجارة المستحقة القبض غير القابلة للتحصيل ويتم الإفصاح عنها في قائمة المركز المالي.
- الإيجارات المحتملة (الشرطية) المعترف بها في قائمة الدخل.
- وصف عام لترتيبات الإجارة الهامة للمؤجر.
- الإفصاح عن إجمالي الاستثمار ناقص الإيراد غير المكتسب عن عمل جديد (إجارة جديدة) الذي قد يُضاف خلال الفترة المحاسبية بعد خصم المبالغ الخاصة بعقود الإجارة الملغاة. وترى الباحثة أن يتم الإفصاح عما سبق في الإيضاحات حول القوائم المالية.

أما المعيار الإسلامي فقد اكتفى بالنص على أنه يجب على المصرف بصفته مؤجراً أن يفصح في الإيضاحات حول القوائم المالية عن إجمالي موجودات الإجارة المنتهية بالتمليك مبوبة حسب الفئات الرئيسية مطروحاً منها مجمع الاهتلاك الخاص بها بتاريخ قائمة المركز المالي مع مراعاة متطلبات الإفصاح الواردة في معيار المحاسبة المالية رقم (1) بشأن العرض والإفصاح العام في القوائم المالية للمصارف والمؤسسات المالية الإسلامية. وترى الباحثة أن هذا ينسجم مع فلسفة المعيار الإسلامي في المعالجة المحاسبية لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك.

وعليه ترى الباحثة أن هناك اختلافاً جوهرياً في متطلبات العرض والإفصاح المحاسبي لعقود الإجارة المنتهية بالتمليك وفقاً لمعياري الدراسة وهو ما يثبت صحة الفرضية الرابعة للبحث.

وتقترح الباحثة إضافة لما سبق ذكره في المعيار الدولي ولكفاية متطلبات الإفصاح لاحتياجات مستخدمي القوائم المالية للمؤجر أن يتم الإفصاح في الإيضاحات حول القوائم المالية عن المعلومات التالية:

- السياسة المحاسبية المتبعة في معالجة عمليات الإجارة المنتهية بالتمليك وأن يتم الإفصاح عنها بصفة مستقلة ضمن السياسات المحاسبية التي ينتهجها المؤجر.
- الإفصاح عن معدل العائد المستخدم في حساب القيمة الحالية.
- في حال وجود إجراءات شرطية أن يتم الإفصاح عن الأساس المستخدم لحساب دفعاتها.

ولمعرفة الآثار المالية والاقتصادية المترتبة على المعالجة المحاسبية لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك وآليات العرض والإفصاح المرافقة لها على القوائم المالية لدى كل من المستأجر والمؤجر وعلى مستخدمي هذه القوائم المالية وفقاً لمعياري الدراسة نورد المثال التالي الذي يستند على معطيات مثالنا في المبحث الأول من هذا الفصل وتحديداً في حالة وجود قيمة متبقية مضمونة صفحة ٧٠ علماً أن بقية البيانات افتراضية:

١- في دفاتر المستأجر:

قائمة الدخل المقارنة في ٢٠٠٢/١٢/٣١ (القيمة بالدولار)

البيان	وفق المعيار الإسلامي		وفق المعيار الدولي	
	القيمة	النسبة	القيمة	النسبة
المبيعات (افتراضي)	٢٢٣٠٠٠		٢٢٣٠٠٠	
ت. المبيعات (افتراضي)	(٧٤٠٠٠)		(٧٤٠٠٠)	
إيجار آلة	(٢٥٢٣٧)		٠	
اهتلاك آلة	٠		(١٩٠٠٠)	
مصروفات تمويلية	٠		(٧٦٧٦)	
ت تنفيذ العقد			(٢٠٠٠)	
إجمالي المصروفات	(٩٩٢٣٧)	%٤٤.٥	١٠٢٦٧٦	%٤٦.٠٤
صافي الربح قبل الضريبة	١٢٣٧٦٣	%٥٥.٥	١٢٠٣٢٤	%٥٣.٩٥
الضريبة ٤٠%	٤٩٥٠٥	%٢٢.٢٠	٤٨١٢٩	%٢١.٥٨
صافي الربح بعد الضريبة	٧٤٢٥٨	٣٣.٢٩	٧٢١٩٥	٣٢.٣٧

قائمة المركز المالي المقارنة في ٢٠٠٢/١٢/٣١ (القيمة بالدولار)

البيان	وفق المعيار الإسلامي		وفق المعيار الدولي	
	القيمة	النسبة	القيمة	النسبة
أصول ثابتة (افتراضي)	١٨٦٠٠٠		١٨٦٠٠٠	
مجموع اهتلاك أصول ثابتة (افتراضي)	(١٢٠٠٠٠)		(١٢٠٠٠٠)	
أصول مستأجرة	٠		١٠٠٠٠٠	
مجموع اهتلاك أصول الإجارة	٠		(١٩٠٠٠)	
صافي الأصول الثابتة	٦٦٠٠٠	%٣٣	١٤٧٠٠٠	%٥٣
نقدية (افتراضي)	٣٨٠٠٠	%١٩	٣٨٠٠٠	%١٣
أصول متداولة	٩٥٠٠٠	%٤٨	٩٥٠٠٠	%٣٤
مجموع الأصول	١٩٩٠٠٠	%١٠٠	٢٨٠٠٠٠	%١٠٠
رأس المال (افتراضي)	٦٥٦٠٠		٦٥٦٠٠	
أرباح محتجزة (افتراضي)	٣٣٩٠٠		٣٣٩٠٠	
حقوق الملكية	٩٩٥٠٠	%٥٠	٩٩٥٠٠	%٣٥
خصوم طويلة الأجل (افتراضي)	٣٣٩٠٠		٣٣٩٠٠	
التزامات ط. الأجل عن عقود الإجارة	٠		٦١٢٠٢	
مج خصوم طويلة الأجل	٣٣٩٠٠	%١٧	٩٥١٠٢	%٣٤
خصوم متداولة (افتراضي)	٦٥٦٠٠		٦٩٨٣٧	
التزامات ق. الأجل عن عقود الإجارة	٠		١٥٥٦١	
مج خصوم المتداولة	٦٥٦٠٠	%٣٣	٨٥٣٩٨	%٣٠
مج الخصوم	١٩٩٠٠٠	%١٠٠	٢٨٠٠٠٠	%١٠٠

وفي ضوء القوائم المالية المقارنة ترى الباحثة أن تطبيق سياسة رسملة الأصول المستأجرة لدى المستأجر، وفقاً للمعيار الدولي والإفصاح عنها له آثار اقتصادية على مستخدمي هذه القوائم وأن الاستمرار في عدم رسملة أصول الإجارة المنتهية بالتمليك يؤدي إلى تضليل كثير من مستخدميها حيث نلاحظ:

- بالنسبة لقائمة الدخل للمستأجر: أدت سياسة الرسملة وفق المعيار المحاسبي الدولي إلى ارتفاع نسبة المصروفات إلى المبيعات من ٤٤.٥٪ وفق المعيار المحاسبي الإسلامي إلى ٤٦.٠٤٪ وفق المعيار المحاسبي الدولي وكذلك انخفاض نسبة صافي الربح إلى المبيعات من ٣٣.٢٩٪ وفق المعيار المحاسبي الإسلامي إلى ٣٢.٢٧٪ وفق المعيار المحاسبي الدولي.
- بالنسبة لقائمة المركز المالي للمستأجر: أدت سياسة الرسملة وفق المعيار المحاسبي الدولي إلى ارتفاع نسبة الأصول الثابتة إلى إجمالي الأصول من ٣٣٪ وفق المعيار المحاسبي الإسلامي إلى ٥٣٪ وفق المعيار المحاسبي الدولي، وانخفاض نسبة الأصول المتداولة إلى إجمالي الأصول، كذلك انخفاض نسبة حقوق الملكية وارتفاع نسبة الخصوم طويلة الأجل وانخفاض نسبة الخصوم المتداولة إلى إجمالي الخصوم.

٢- في دفاتر المؤجر:

قائمة الدخل المقارنة في ٢٠٠٢/١٢/٣١ (القيمة بالدولار)

البيان	وفق المعيار الإسلامي		وفق المعيار الدولي	
	القيمة	النسبة	القيمة	النسبة
المبيعات (افتراضي)	٣٠٠٠٠٠		٣٠٠٠٠٠	
ت. المبيعات (افتراضي)	(١٠٠٠٠٠)		(١٠٠٠٠٠)	
اهتلاك آلة	(١٩٠٠٠)		.	
إجمالي المصروفات	(١١٩٠٠٠)	٣٩.٦٦	(١٠٠٠٠٠)	٣٣.٣٣
إيجار الآلة	٢٥٢٣٧		.	
إيرادات تمويلية			٧٦٧٦	
ت تنفيذ العقد			٢٠٠٠	
صافي الربح قبل الضريبة	٢٠٦٢٣٧	٦٨.٧٤	٢٠٩٦٧٦	٦٩.٦٩
الضريبة ٤٠%	٨٢٤٩٤	٢٧.٤٩	٨٣٨٧٠	٢٧.٩٥
صافي الربح بعد الضريبة	١٢٣٧٤٣	٤١.٢٤	١٢٥٨٠٦	٤١.٩٣

قائمة المركز المالي المقارنة في ٢٠٠٢/١٢/٣١ (القيمة بالدولار)

البيان	وفق المعيار الإسلامي		وفق المعيار الدولي	
	القيمة	النسبة	القيمة	النسبة
أصول ثابتة (افتراضي)	٢٠٠٠٠٠		٢٠٠٠٠٠	
مجمع اهتلاك أصول ثابتة (افتراضي)	(١٠٠٠٠٠)		(١٠٠٠٠٠)	
أصول مؤجرة إجازة تمويلية	١٠٠٠٠٠			
مجمع اهتلاك أصول الإجازة	(١٩٠٠٠)			
مدينو عقود إجازة ط الأجل	.		٦١٢٠٢	
صافي الأصول الثابتة	١٨١٠٠٠	٦٧%	١٦١٢٠٢	٥١%
نقدية (افتراضي)	٤٠٠٠٠	١٠%	٤٠٠٠٠	١٣%
مدينو عقود إجازة ق الأجل	.		١٥٥٦١	٥%
أصول متداولة	١٠٠٠٠٠	٢٣%	١٠٠٠٠٠	٣١%
مجموع الأصول	٣٢١٠٠٠	١٠٠%	٣١٦٧٦٣	١٠٠%
رأس المال (افتراضي)	١٢٠٠٠٠		١٢٠٠٠٠	
أرباح محتجزة (افتراضي)	٤٥٠٠٠		٤٥٠٠٠	
حقوق الملكية	١٦٥٠٠٠	٥١%	١٦٥٠٠٠	٥٢%
خصوم طويلة الأجل (افتراضي)	٤٠٠٠٠		٤٠٠٠٠	
إيرادات فوائد غير مكتسبة	.		١٣٥٠٩	
مح خصوم طويلة الأجل	٤٠٠٠٠	١٣%	٥٣٥٠٩	١٧%
خصوم متداولة	١١٦٠٠٠	٣٦%	٩٨٢٥٤	٣١%
مح الخصوم	٣٢١٠٠٠	١٠٠%	٣١٦٧٦٣	١٠٠%

وفي ضوء القوائم المالية المقارنة ترى الباحثة أن تطبيق سياسة رسملة الأصول المستأجرة لدى المستأجر، وفقاً للمعيار الدولي والإفصاح عنها له آثار اقتصادية على مستخدمي هذه القوائم وأن الاستمرار في عدم رسملة أصول الإجازة المنتهية بالتمليك يؤدي إلى تضليل كثير من مستخدميها حيث نلاحظ:

- بالنسبة لقائمة الدخل للمؤجر: أدت سياسة الرسملة وفق المعيار المحاسبي الدولي إلى انخفاض نسبة المصروفات إلى المبيعات من ٣٩.٦٦% وفق المعيار المحاسبي الإسلامي إلى

- ٣٣.٣٣٪ وفق المعيار المحاسبي الدولي وكذلك ارتفاع نسبة صافي الربح إلى المبيعات من ٤١.٢٤٪ وفق المعيار المحاسبي الإسلامي إلى ٤١.٩٣٪ وفق المعيار المحاسبي الدولي.
- بالنسبة لقائمة المركز المالي للمؤجر: أدت سياسة الرسملة إلى انخفاض نسبة الأصول الثابتة إلى إجمالي الأصول من ٦٧٪ وفق المعيار المحاسبي الإسلامي إلى ٥١٪ وفق المعيار المحاسبي الدولي، وارتفاع نسبة الأصول المتداولة إلى إجمالي الأصول، كذلك ارتفاع نسبة حقوق الملكية وارتفاع نسبة الخصوم طويلة الأجل وانخفاض نسبة الخصوم المتداولة إلى إجمالي الخصوم.

الفصل الثالث

الدراسة التطبيقية في المصارف الإسلامية في الأردن والسعودية

المبحث الأول

الدراسة التطبيقية في المصارف الإسلامية الأردنية

أولاً- دراسة تطبيقية على البنك العربي الإسلامي الدولي في الأردن:

لمحة عن البنك:

تأسس البنك العربي الإسلامي الدولي كشركة مساهمة عامة بمقتضى قانون الشركات لسنة ١٩٨٩ وسجلت في سجل الشركات المساهمة العامة تحت رقم ٢٢٧ بتاريخ ١٩٩٧/٢/٢٠ وبدأ البنك بممارسة أعماله المصرفية وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية الغراء في الثاني عشر من شوال ١٤١٨ هجري والموافق ٩ شباط ١٩٩٨ ميلادي، تلبيةً للطلب المتنامي على الخدمات والمنتجات المصرفية الإسلامية محلياً وفي الأسواق العربية والإسلامية.

وقد حصل البنك عام ٢٠٠٨ على جائزة أفضل بنك إسلامي في الأردن والشرق الأوسط وشمال إفريقيا من مجلة جلوبل فايننس المتخصصة في البنوك والمؤسسات المصرفية وذلك في ضوء النجاحات التي حققها في إطار النمو في عمليات التمويل المصرفية الإسلامية والنجاح في تلبية احتياجات ومتطلبات العملاء المصرفية.

بلغ عدد فروع البنك ١٨ فرعاً وما يزال العمل مستمراً للانتشار في جميع محافظات المملكة إضافة إلى التوسع إقليمياً من خلال إنشاء بنك جديد في سورية ولا يوجد للبنك أي شركات تابعة.

الدراسة العملية:

بالاطلاع على التقرير السنوي للبنك العربي الإسلامي الدولي في الأردن لعام ٢٠٠٨، تبين أن البنك:

أولاً - يقوم بأعمال التمويل على أساس الإجارة التشغيلية بصفته مؤجراً ومستأجراً وقد تم إظهار وعرض المعلومات المتعلقة بعمليات الإجارة التشغيلية كما يلي:

١- بصفته مؤجراً: أفصح البنك في الإيضاح رقم ٣٦ (إيرادات أخرى) عن إيجارات بمبلغ ٢٠٦٤ دينار أردني.

٢- بصفته مستأجراً: أفصح البنك في الإيضاح رقم ٣٨ (مصاريف أخرى) عن إيجارات مدفوعة بمبلغ ٢٢٩٩٦٥ دينار أردني.

وفي ضوء ما سبق ستقوم الباحثة باختبار الفرضية الخامسة للبحث عن مدى التزام البنك بتطبيق المعيار المحاسبي الإسلامي رقم ٨:

أ- بصفته مؤجراً:

١- القياس المحاسبي لعمليات الإجارة التشغيلية:

لقد أقر المعيار المحاسبي الإسلامي بهذا الخصوص ما يلي:

- تقاس الموجودات المقتناة بغرض الإجارة التشغيلية بالتكلفة التاريخية مضافاً لها أية نفقات ضرورية لجعلها صالحة للاستعمال، إلا أن البنك لم يشر إلى هذه الموجودات وبالتالي هو اعتبرها كباقي أصوله ومن ثم تم قياسها على أساس التكلفة التاريخية.
- يتم اهتلاك هذه الأصول في دفاتر المؤجر وفق سياسة الاهتلاك التي يتبعها في استهلاك بقية أصوله.
- تعتبر دفعات الإجارة بالنسبة للمؤجر إيراداً دورياً تحمل على قائمة الدخل للفترة المالية التي تخصها خلال مدة الإجارة، وهو ما أقره البنك في الإيضاح رقم ٣٦ حيث أفصح البنك ضمن بند إيرادات أخرى عن إيجارات بمبلغ ٢٠٦٤ دينار أردني، وترى الباحثة أنه من الأفضل لو تم إظهارها في قائمة الدخل بصفة مستقلة تحت بند إيرادات إجارة.
- تعتبر مصاريف الصيانة للأصل المؤجر مصروفات إيرادية تحمل على قائمة الدخل للمؤجر للفترة المالية التي حدثت فيها. إلا أن البنك لم يثبت أي مصاريف خاصة بأصول الإجارة التشغيلية ويبدو أنه اكتفى بضمها لمصاريف الصيانة لأصوله الأخرى.
- تقاس ذمم أقساط الإجارة بصافي القيمة النقدية المتوقع تحصيلها، إلا أن البنك لم يذكر أي شيء بهذا الخصوص.

٢- الإثبات المحاسبي لعمليات الإجارة التشغيلية:

لقد أقر المعيار المحاسبي الإسلامي بهذا الخصوص أن يتم إثبات هذه الأصول تحت تسمية أصول مؤجرة وذلك لتمييزها عن بقية أصوله، إلا أن البنك لم يقر ذلك وقام بدمج هذه الأصول مع أصوله الأخرى.

٣- العرض والإفصاح المحاسبي لعمليات الإجارة التشغيلية:

لقد أقر المعيار المحاسبي الإسلامي بهذا الخصوص أنه يجب على المصرف بصفته مؤجراً أن يفصح في الإفصاحات حول القوائم المالية عن ما يلي:

- إجمالي الموجودات المؤجرة مبوبة حسب الفئات الرئيسية مطروحاً منها مجمع الاهتلاك الخاص بها بتاريخ قائمة المركز المالي إلا أن البنك لم يقر ذلك.
- إجمالي أقساط الإجارة المستقبلية المدينة (ذمم أقساط الإجارة) إلا أن البنك لم يقر ذلك.

ب- بصفته مستأجراً:

١- القياس والإثبات المحاسبي لعمليات الإجارة التشغيلية:

لقد أقر المعيار المحاسبي الإسلامي بهذا الخصوص ما يلي:

- تعتبر دفعات الإجارة بالنسبة للمستأجر مصروفاً دورياً تحمّل على قائمة الدخل للفترة المالية التي تخصها خلال مدة الإجارة، وهو ما أقره البنك في الإيضاح رقم ٣٨ حيث أفصح البنك ضمن بند مصاريف أخرى عن إيجارات بمبلغ ٢٢٩٩٦٥ دينار أردني، وترى الباحثة أنه من الأفضل لو تم إظهارها في قائمة الدخل بصفة مستقلة تحت بند مصاريف إجارة.

٢- العرض والإفصاح المحاسبي لعمليات الإجارة التشغيلية:

لقد أقر المعيار المحاسبي الإسلامي بهذا الخصوص ما يلي:

- أن يفصح البنك في الإيضاحات حول القوائم المالية عن إجمالي أقساط الإجارة المستقبلية الدائنة (التزامات أقساط الإجارة) إلا أن البنك لم يقر ذلك. ومما سبق ترى الباحثة أن البنك (العربي الإسلامي الدولي في الأردن) بصفته مؤجراً أو مستأجراً لم يلتزم بمتطلبات القياس والإثبات والعرض والإفصاح لعمليات الإجارة التشغيلية التي أقرها المعيار المحاسبي الإسلامي رقم ٨.

ثانياً - يقوم بأعمال التمويل على أساس الإجارة المنتهية بالتمليك بصفته مؤجراً ويتم تمويل تلك الموجودات من أموال البنك الخاصة وحسابات الاستثمار (تمويل مشترك) وقد تم إظهار وعرض المعلومات المتعلقة بعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك كما يلي:

١- تم إظهار بند موجودات إجارة منتهية بالتمليك بالصافي ضمن الموجودات في قائمة

المركز المالي بمبلغ ٦٣٧٦٩٨١٢ دينار أردني عن عام ٢٠٠٨.

٢- تم عرض بند إيرادات موجودات منتهية بالتمليك ضمن الإيرادات في قائمة الدخل وبمبلغ ٤٤١٥١٧١ دينار أردني عن عام ٢٠٠٨ كما تم إظهار استهلاك موجودات إجارة منتهية بالتمليك ضمن المصاريف في قائمة الدخل وبمبلغ ٢٨٤٠٨٩ دينار أردني عن عام ٢٠٠٨.

بينما تم الإفصاح عن بقية المعلومات المتعلقة بالإجارة المنتهية بالتمليك ضمن الإيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٢٠٠٨/١٢/٣١ والتي تمثلت في الآتي:

١- تم الإفصاح عن السياسة المحاسبية المتبعة ضمن الإيضاح رقم ٢ أهم السياسات

المحاسبية والذي تضمن إعداد القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء

الموجودات المالية المتاحة للبيع وكذلك وفقاً للمعايير الصادرة عن هيئة المحاسبة

والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية ووفقاً للقوانين المحلية النافذة وفي حال عدم

وجود معايير إسلامية يتم تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية والتفسيرات الصادرة

حولها بما يتفق مع المعايير الشرعية لحين صدور معايير إسلامية لها.

ومن أهم السياسات المحاسبية المتبعة:

- تقاس الموجودات المقتناة بغرض الإجارة المنتهية بالتمليك بالتكلفة التاريخية شاملة

النفقات المباشرة لجعلها صالحة للاستعمال وتستهلك الموجودات المؤجرة بطريقة القسط الثابت على مدى مدة عقد الإجارة.

- عندما يقل المبلغ الممكن استرداده من أي من الموجودات المقتناة بغرض الإجارة عن صافي قيمتها الدفترية فإنه يتم تخفيض قيمتها إلى القيمة التي يمكن استردادها وتسجل قيمة التدني في بيان الدخل.
 - توزع إيرادات الإجارة بتوزيعها على السنوات المالية التي يشملها عقد الإجارة.
 - يتم قيد مصاريف صيانة الموجودات المؤجرة في السنة التي تحدث فيها بقيدتها في بيان الدخل.
- ٢- تم الإفصاح عن تفاصيل قياس قيمة بند موجودات الإجارة المنتهية بالتمليك الظاهرة في قائمة المركز المالي لعام ٢٠٠٨ وذلك في الإيضاح رقم ٩.

البند	مشتركة		ذاتية		المجموع	
	التكلفة	الاستهلاك المتراكم	التكلفة	الاستهلاك المتراكم	التكلفة	الاستهلاك المتراكم
موجودات إجارة منتهية بالتمليك - عقارات	٧١٣٨١٩٣٥	(١٣١٩٣٠٤٣)	١٠٦٤٨٠٢	(٢٧٣١٩٨)	٧٢٧١٩٩٣٥	(١٣٤٦٦٢٤١)
موجودات إجارة منتهية بالتمليك - آلات	٥٣٦٨٩٨٠	(١٧٥٣٥٦٧)	٩٠٠٧٠٥	(٢٤٩٢٩٥)	٦٥١٨٩٨٠	(٢٠٠٢٨٦٢)
المجموع	٧٦٧٥٠٩١٥	(١٤٩٤٦٦١٠)	١٩٦٥٥٠٧	(٥٢٢٤٩٣)	٧٩٢٣٨٩١٥	(١٥٤٦٩١٠٣)

٣- تم الإفصاح عن إجمالي أقساط الإجارة المنتهية بالتمليك المستحقة ضمن بند ذمم البيوع المؤجلة والذمم الأخرى في الإيضاح رقم ٦/أ بمبلغ ٣٨٢٩٢٤ دينار أردني لعام ٢٠٠٨ وكانت على النحو التالي:

البند	مشتركة	ذاتية	المجموع
أفراد			
ذمم إجارة منتهية بالتمليك	٣٥١٤٠٠	٠	٣٥١٤٠٠
شركات كبرى			
ذمم إجارة منتهية بالتمليك	٠	٣١٥٢٤	٣١٥٢٤

٤- تم الإفصاح عن إيرادات الإجارة المنتهية بالتمليك في الإيضاح رقم ٢٩ والذي تضمن وجود مصروفات إجارة بمبلغ ٦٧٨٨٩٠٥ دينار أردني لعام ٢٠٠٨.

البند	مشتركة	ذاتية
إجارة منتهية بالتمليك - عقارات	٩٩٦٠٤٢٤	٢٤٧٤٧٠
إجارة منتهية بالتمليك - آلات	١٢٤٣٦٥٢	٢١٢٦٩٨
استهلاك موجودات إجارة منتهية بالتمليك	(٦٧٨٨٩٠٥)	٠
المجموع	٤٤١٥١٧١	٤٦٠١٦٨

وفي ضوء العرض والإفصاح الذي أورده البنك في التقرير السنوي لعام ٢٠٠٨ بشأن موجودات الإجارة المنتهية بالتمليك والإيرادات والمصروفات المتعلقة بها بصفته مؤجراً ستقوم الباحثة باختبار الفرضية الخامسة للبحث عن مدى التزام البنك بتطبيق المعيار المحاسبي الإسلامي رقم ٨.

١- القياس المحاسبي لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك:

لقد أقر المعيار المحاسبي الإسلامي بهذا الخصوص ما يلي:

- تقاس الموجودات المقتناة بغرض الإجارة المنتهية بالتمليك بالتكلفة التاريخية مضافاً لها أية نفقات ضرورية لجعلها صالحة للاستعمال وهو ما أقره البنك في الإيضاح رقم ٢.
- يتم اهتلاك هذه الأصول في دفاتر المؤجر وفق سياسة الاهتلاك التي يتبعها، وهو ما أقره البنك في الإيضاح رقم ٢، حيث يتبع البنك طريقة القسط الثابت في اهتلاك موجودات الإجارة المنتهية بالتمليك وهي نفس السياسة التي يتبعها في اهتلاك موجوداته الثابتة ويتم الاهتلاك على مدى مدة الإجارة.
- تعتبر دفعات الإجارة بالنسبة للمؤجر إيراداً دورياً تحمل على قائمة الدخل للفترة المالية التي تخصها خلال مدة الإجارة، وهو ما أقره البنك في الإيضاح رقم ٢ والإيضاح رقم ٢٩ حيث أفصح البنك عن إيرادات موجودات الإجارة المنتهية بالتمليك في قائمة الدخل بمبلغ ٤٤١٥١٧١ دينار أردني عن عام ٢٠٠٨ مقتصرأ على إيرادات البنك من عمليات الإجارة المنتهية بالتمليك المشتركة في حين أن إيرادات الإجارة المنتهية بالتمليك الممولة من البنك فقط فقد تم الإفصاح عنها في الإيضاح رقم ٢٩ ضمن إيرادات البنك الذاتية، وترى الباحثة أنه من الأفضل لو تم إظهارها في قائمة الدخل تحت بند إيرادات موجودات الإجارة المنتهية بالتمليك ذاتية، أيضاً ظهرت إيرادات الإجارة المنتهية بالتمليك بعد استبعاد المصاريف المتعلقة بها ودون توضيح لبنود تلك المصاريف (مصاريف صيانة م. تأمين) وترى الباحثة أنه من الأفضل لو تم الإفصاح عن تلك المصاريف في قائمة الدخل مع بيان عناصرها في الإيضاحات حول القوائم المالية.
- تعتبر مصاريف الصيانة للأصل المؤجر مصروفات إيرادية تحمل على قائمة الدخل للمؤجر للفترة المالية التي حدثت فيها وهو ما أقره البنك في الإيضاح رقم ٢ إلا أن البنك قام بخصم هذه المصاريف مباشرة من إيرادات موجودات الإجارة ولم يظهرها في قائمة الدخل كما سبق ذكره.

٢- الإثبات المحاسبي لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك:

لقد أقر المعيار المحاسبي الإسلامي بهذا الخصوص أن يتم إثبات هذه الأصول تحت تسمية أصول إجارة منتهية بالتمليك وذلك لتمييزها عن بقية أصوله، وهو ما أقره البنك.

٣- العرض والإفصاح المحاسبي لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك:

لقد أقر المعيار المحاسبي الإسلامي بهذا الخصوص مطلب وحيد وهو أنه يجب على المصرف بصفته مؤجراً أن يفصح في الإفصاحات حول القوائم المالية عن إجمالي موجودات الإجارة المنتهية بالتمليك مبوبة حسب الفئات الرئيسية مطروحاً منها مجمع الاهتلاك الخاص بها بتاريخ قائمة المركز المالي وهو ما أقره البنك في الإفصاح رقم ٩ في حين خالف البنك السياسة المحاسبية التي يتبعها وهي مبدأ التكلفة التاريخية حيث ظهرت موجودات الإجارة المنتهية بالتمليك في الميزانية بالصافي بعد استبعاد مجمع الاهتلاك الخاص بها .

وبالإضافة إلى ذلك قام البنك بالإفصاح عن:

- إجمالي أقساط الإجارة المنتهية بالتمليك المستحقة ضمن ذمم البيوع المؤجلة والذمم الأخرى وترى الباحثة أنه من الأفضل لو تم الإفصاح عنها في بند مستقل في قائمة المركز المالي ثم بيان الأسباب التي أدت إلى ظهورها في الإفصاحات المرفقة بها .
- موجودات إجارة منتهية بالتمليك غير عاملة دون توضيح أسباب وجودها أو كيفية التعامل معها .

في حين لم يرد في الإفصاحات حول القوائم المالية وصفاً عاماً لعقود الإجارة المنتهية بالتمليك التي عقدها البنك خلال الفترة المالية ٢٠٠٨ علماً أنها كانت في عام ٢٠٠٧ بمبلغ ٥٨٢٣٤٤٣٤ دينار أردني وأصبحت في عام ٢٠٠٨ بمبلغ ٦٣٧٦٩٨١٢ دينار أردني أي بزيادة قدرها ٥٥٣٥٣٧٨ دينار أردني .

ومما سبق ترى الباحثة أن البنك (العربي الإسلامي الدولي في الأردن) بصفته مؤجراً قد التزم بمتطلبات القياس والإثبات والعرض والإفصاح لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك التي أقرها المعيار المحاسبي الإسلامي رقم ٨ . مع ضرورة الأخذ بالملاحظات التي أوردتها الباحثة بحيث تصبح القوائم المالية أكثر شفافية (إيضاح) وتلبي احتياجات مستخدميها .

ثالثاً - يمتلك البنك صكوك إجارة بتمويل ذاتي وقد تم الإفصاح عنها في الإفصاح رقم ٨ (موجودات مالية محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق بالصافي) ويتم استلام إيرادات هذه الصكوك بموجب دفعات ربع سنوية ونصف سنوية، وقد أفصح البنك عن هذه الإيرادات في الإفصاح رقم ٢٨ (إيرادات موجودات مالية محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق) بمبلغ ٩٦٠٩٢٨ دينار أردني .

وترى الباحثة أنه من الأفضل لو تم توضيح فيما إذا كانت الصكوك الإسلامية كلها صكوك إجارة أم هناك صكوك أخرى، وبالنسبة لصكوك الإجارة هي صكوك إجارة تشغيلية أم منتهية بالتمليك .

ثانياً- دراسة تطبيقية على البنك الإسلامي الأردني للتمويل والاستثمار:

لمحة عن البنك:

تأسس البنك الإسلامي الأردني للتمويل والاستثمار كشركة مساهمة عامة أردنية بتاريخ ١٩٧٨/١١/٢٨ تحت رقم ١٢٤ وذلك بموجب أحكام قانون الشركات رقم ١٢ لسنة ١٩٦٤ ومركزه الرئيسي في مدينة عمان.

يقوم البنك بتقديم جميع الأعمال المالية المصرفية وأعمال الاستثمار المنظمة على غير أساس الربا وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية من خلال مراكزه وفروعه داخل المملكة وعددها ٥٦ فرعاً و ١٠ مكاتب مصرفية إضافة إلى الشركات التابعة له.

ويعتبر البنك أن التوسع في التمويل في أسلوب الإجارة المنتهية بالتمليك أحد بنود الخطة المستقبلية التي أعلن عنها لعام ٢٠٠٩.

الدراسة العملية:

بالاطلاع على التقرير السنوي للبنك الإسلامي الأردني للتمويل والاستثمار في الأردن لعام ٢٠٠٨، تبين أن البنك:

أولاً- يقوم بأعمال التمويل على أساس الإجارة التشغيلية بصفته مؤجراً ومستأجراً وقد تم إظهار وعرض المعلومات المتعلقة بعمليات الإجارة التشغيلية كما يلي:

١- بصفته مؤجراً: أفصح البنك في الإيضاح رقم ٤٩ (إيرادات أخرى) عن إيجارات مقبوضة بمبلغ ٩١٧٥٦ دينار أردني.

٢- بصفته مستأجراً: أفصح البنك في الإيضاح رقم ٥١ (مصاريف أخرى) عن إيجارات مدفوعة بمبلغ ٦٦٦٥٦٧ دينار أردني كما أفصح البنك في الإيضاح رقم ١٧ (موجودات أخرى) عن إيجارات مدفوعة مقدماً بمبلغ ٣٨٦٢١٠ دينار أردني.

وفي ضوء ما سبق ستقوم الباحثة باختبار الفرضية الخامسة للبحث عن مدى التزام البنك بتطبيق المعيار المحاسبي الإسلامي رقم ٨.

أ-بصفته مؤجراً:

١- القياس المحاسبي لعمليات الإجارة التشغيلية:

لقد أقر المعيار المحاسبي الإسلامي بهذا الخصوص ما يلي:

- تقاس الموجودات المقتناة بغرض الإجارة التشغيلية بالتكلفة التاريخية مضافاً لها أية نفقات ضرورية لجعلها صالحة للاستعمال، إلا أن البنك لم يشير إلى هذه الموجودات وبالتالي هو اعتبرها كباقي أصوله ومن ثم تم قياسها على أساس التكلفة التاريخية.
- يتم اهتلاك هذه الأصول في دفاتر المؤجر وفق سياسة الاهتلاك التي يتبعها في استهلاك بقية أصوله.
- تعتبر دفعات الإجارة بالنسبة للمؤجر إيراداً دورياً تحمّل على قائمة الدخل للفترة المالية التي تخصها خلال مدة الإجارة، وهو ما أقره البنك في الإيضاح رقم ٤٩ حيث أفصح البنك ضمن بند إيرادات أخرى عن إيجارات بمبلغ ٩١٧٥٦ دينار أردني، وترى الباحثة أنه من الأفضل لو تم إظهارها في قائمة الدخل بصفة مستقلة تحت بند إيرادات إجارة.

- تعتبر مصاريف الصيانة للأصل المؤجّر مصروفات إيرادية تحمل على قائمة الدخل للمؤجر للفترة المالية التي حدثت فيها. إلا أن البنك لم يثبت أي مصاريف خاصة بأصول الإجارة التشغيلية ويبدو أنه اكتفى بضمها لمصاريف الصيانة لأصوله الأخرى.
- تقاس ذمم أقساط الإجارة بصافي القيمة النقدية المتوقع تحصيلها، إلا أن البنك لم يذكر أي شيء بهذا الخصوص.

٢- الإثبات المحاسبي لعمليات الإجارة التشغيلية:

لقد أقر المعيار المحاسبي الإسلامي بهذا الخصوص أن يتم إثبات هذه الأصول تحت تسمية أصول مؤجرة وذلك لتمييزها عن بقية أصوله، إلا أن البنك لم يقر ذلك وقام بدمج هذه الأصول مع أصوله الأخرى.

٣- العرض والإفصاح المحاسبي لعمليات الإجارة التشغيلية:

لقد أقر المعيار المحاسبي الإسلامي بهذا الخصوص أنه يجب على المصرف بصفته مؤجراً أن يفصح في الإيضاحات حول القوائم المالية عن ما يلي:

- إجمالي الموجودات المؤجرة مبنية حسب الفئات الرئيسية مطروحاً منها مجمع الاهتلاك الخاص بها بتاريخ قائمة المركز المالي إلا أن البنك لم يقر ذلك.
- إجمالي أقساط الإجارة المستقبلية المدينة (ذمم أقساط الإجارة) إلا أن البنك لم يقر ذلك.

ب- بصفته مستأجراً:

١- القياس والإثبات المحاسبي لعمليات الإجارة التشغيلية:

لقد أقر المعيار المحاسبي الإسلامي بهذا الخصوص ما يلي:

- تعتبر دفعات الإجارة بالنسبة للمستأجر مصروفاً دورياً تحمل على قائمة الدخل للفترة المالية التي تخصها خلال مدة الإجارة، وهو ما أقره البنك في الإيضاح رقم ٥١ حيث أفصح البنك ضمن بند مصاريف أخرى عن إيجارات بمبلغ ٦٦٦٥٦٧ دينار أردني، وترى الباحثة أنه من الأفضل لو تم إظهارها في قائمة الدخل بصفة مستقلة تحت بند مصاريف إجارة.

في حين تؤيد الباحثة المعالجة المحاسبية لدفعات الإجارة التشغيلية المدفوعة مقدماً التي تم الإفصاح عنها في الإيضاح رقم ١٧ حيث راعى البنك مبدأ الاستحقاق والفصل بين الدورات المالية.

٣- العرض والإفصاح المحاسبي لعمليات الإجارة التشغيلية:

لقد أقر المعيار المحاسبي الإسلامي بهذا الخصوص ما يلي:

- أن يفصح البنك في الإيضاحات حول القوائم المالية عن إجمالي أقساط الإجارة المستقبلية الدائنة (التزامات أقساط الإجارة) إلا أن البنك لم يقر ذلك.

ومما سبق ترى الباحثة أن البنك (الإسلامي الأردني للتمويل والاستثمار) بصفته مؤجراً أو مستأجراً لم يلتزم بمتطلبات القياس والإثبات والعرض والإفصاح لعمليات الإجارة التشغيلية التي أقرها المعيار المحاسبي الإسلامي رقم ٨.

في حين تؤيد الباحثة المعالجة المحاسبية لدفعات الإجارة التشغيلية المدفوعة مقدماً حيث راعى البنك مبدأ الاستحقاق والفصل بين الدورات المالية.

ثانياً - يقوم بأعمال التمويل على أساس الإجارة المنتهية بالتمليك بصفته مؤجراً ويتم تمويل تلك الموجودات من حسابات الاستثمار المشترك (تمويل مشترك) وقد تم إظهار وعرض المعلومات المتعلقة بعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك كما يلي:

١- تم إظهار بند موجودات إجارة منتهية بالتمليك بالصافي ضمن الموجودات في قائمة المركز المالي بمبلغ ١١٠٣٠٨١٧٩ دينار أردني عن عام ٢٠٠٨.

٢- تم عرض بند إيرادات موجودات مؤجرة إجارة منتهية بالتمليك ضمن الإيرادات في قائمة الدخل وبمبلغ ٦٩٢١٣٥٢ دينار أردني عن عام ٢٠٠٨.

بينما تم الإفصاح عن بقية المعلومات المتعلقة بالإجارة المنتهية بالتمليك ضمن الإيضاحات حول القوائم المالية للسنة المنتهية في ٢٠٠٨/١٢/٣١ والتي تمثلت في الآتي:

- تم الإفصاح عن السياسة المحاسبية المتبعة ضمن الإفصاح رقم ٢ أهم السياسات المحاسبية والذي تضمن إعداد القوائم المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية للمتاجرة والمتاحة للبيع والاستثمارات المتوقع زيادة قيمتها والتي تظهر بالقيمة العادلة بتاريخ البيانات المالية؛ وكذلك وفقاً للمعايير الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية ووفقاً للقوانين المحلية النافذة وفي حال عدم وجود معايير إسلامية يتم تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية والتفسيرات الصادرة حولها بما يتفق مع المعايير الشرعية لحين صدور معايير إسلامية لها.

ومن أهم السياسات المحاسبية المتبعة:

١- تقاس الموجودات المقتناة بغرض الإجارة عند اقتنائها بالتكلفة التاريخية شاملة النفقات المباشرة لجعلها صالحة للاستعمال وتستهلك الموجودات المؤجرة وفقاً لطريقة الاستهلاك المتبعة في البنك (طريقة القسط الثابت وعلى مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها).

٢- عندما يقل المبلغ الممكن استرداده من أي من الموجودات المقتناة بغرض الإجارة عن صافي قيمتها الدفترية فإنه يتم تخفيض قيمتها إلى القيمة التي يمكن استردادها وتسجل قيمة التدني في بيان الدخل.

٣- توزع إيرادات الإجارة بما يتناسب مع الفترات المالية التي يشملها عقد الإجارة.

٤- يتم قيد مصاريف صيانة الموجودات المؤجرة في الفترة المالية التي تحدث فيها.

- تم الإفصاح عن تفاصيل قياس قيمة بند موجودات الإجارة المنتهية بالتمليك الظاهرة في قائمة المركز المالي لعام ٢٠٠٨ وذلك في الإيضاح رقم ١٢.

مشتركة			البند
التكلفة	الاستهلاك المتراكم	صافي القيمة	
١٢٦٥٨٩١٩٠	(١٦٢٨١٠١١)	١١٠٣٠٨١٧٩	موجودات إجارة منتهية بالتمليك
١٢٦٥٨٩١٩٠	(١٦٢٨١٠١١)	١١٠٣٠٨١٧٩	المجموع

- تم الإفصاح في الإيضاح رقم ١٢ أيضاً عن كل من:
 - أ- إجمالي أقساط الإجارة المنتهية بالتمليك المستحقة بمبلغ ٥٦٧٩٨٧ دينار أردني لعام ٢٠٠٨.
 - ب- أقساط الإجارة المنتهية بالتمليك غير العاملة بمبلغ ٤٧٢٥٦١٩ دينار أردني لعام ٢٠٠٨.
- تم الإفصاح عن إيرادات الإجارة المنتهية بالتمليك في الإيضاح رقم ٣٩ التي بلغت ٦٩٥١٢٥٢ دينار أردني لعام ٢٠٠٨ على النحو التالي:

البيان	مشتركة
إجارة منتهية بالتمليك	٦٩٥١٢٥٢
المجموع	٦٩٥١٢٥٢

- اختص الإيضاح رقم ٦٣ بتحليل مواعيد الاستحقاق لموجودات ومطلوبات البنك في ٢٠٠٨/١٢/٣١ وذلك لفترة سنة وأكثر وقد ظهرت موجودات الإجارة المنتهية بالتمليك بالصافي في بند مستقل ضمن الموجودات على النحو التالي:

٢٠٠٨			البند
المجموع	أكثر من سنة	لغاية سنة	
١١٠٣٠٨١٧٩	٩٠٤٥٢٧٠٧	١٩٨٥٥٤٧٢	موجودات إجارة منتهية بالتمليك - صافي

وفي ضوء العرض والإفصاح الذي أورده البنك في التقرير السنوي لعام ٢٠٠٨ بشأن موجودات الإجارة المنتهية بالتمليك والإيرادات والمصروفات المتعلقة بها بصفته مؤجراً ستقوم الباحثة باختبار الفرضية الخامسة للبحث عن مدى التزام البنك بتطبيق المعيار المحاسبي الإسلامي رقم ٨.

١- القياس المحاسبي لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك:

لقد أقر المعيار المحاسبي الإسلامي بهذا الخصوص ما يلي:

- تقاس الموجودات المقتناة بغرض الإجارة المنتهية بالتمليك بالتكلفة التاريخية مضافاً لها أية نفقات ضرورية لجعلها صالحة للاستعمال وهو ما أقره البنك في الإيضاح رقم ٢.

- يتم اهتلاك هذه الأصول في دفاتر المؤجر وفق سياسة الاهتلاك التي يتبعها، وهو ما أقره البنك في الإيضاح رقم ٢، حيث يتبع البنك طريقة القسط الثابت في اهتلاك موجودات الإجارة المنتهية بالتمليك وهي نفس السياسة التي يتبعها في اهتلاك موجوداته الثابتة ويتم الاهتلاك على مدى العمر الإنتاجي لها .
- تعتبر دفعات الإجارة بالنسبة للمؤجر إيراداً دورياً تحمّل على قائمة الدخل للفترة المالية التي تخصها خلال مدة الإجارة، وهو ما أقره البنك في الإيضاح رقم ٢ والإيضاح رقم ٣٩ حيث أفصح البنك عن إيرادات موجودات الإجارة المنتهية بالتمليك في قائمة الدخل بمبلغ ٦٩٥١٢٥٢ دينار أردني عن عام ٢٠٠٨ .
- تعتبر مصاريف الصيانة للأصل المؤجر مصروفات إيرادية تحمل على قائمة الدخل للمؤجر للفترة المالية التي حدثت فيها وهو ما أقره البنك في الإيضاح رقم ٢ إلا أنه لم يشر إلى أية مصروفات متعلقة بهذه الموجودات سواء في قائمة الدخل أو في الإيضاحات حول القوائم المالية .

٢- الإثبات المحاسبي لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك:

لقد أقر المعيار المحاسبي الإسلامي بهذا الخصوص أن يتم إثبات هذه الأصول تحت تسمية أصول إجارة منتهية بالتمليك وذلك لتمييزها عن بقية أصوله، وهو ما أقره البنك .

٣- العرض والإفصاح المحاسبي لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك:

لقد أقر المعيار المحاسبي الإسلامي بهذا الخصوص مطلب وحيد وهو أنه يجب على المصرف بصفته مؤجراً أن يفصح في الإيضاحات حول القوائم المالية عن إجمالي موجودات الإجارة المنتهية بالتمليك مبوبة حسب الفئات الرئيسية مطروحاً منها مجمع الاهتلاك الخاص بها بتاريخ قائمة المركز المالي وهو ما أقره البنك بشكل جزئي في الإيضاح رقم ١٢ حيث أفصح عنها بصفة مجملة وليست مبوبة. في حين خالف البنك السياسة المحاسبية التي يتبعها وهي مبدأ التكلفة التاريخية حيث ظهرت موجودات الإجارة المنتهية بالتمليك في الميزانية بالصافي بعد استبعاد مجمع الاهتلاك الخاص بها .

وبالإضافة إلى ذلك قام البنك بالإفصاح عن:

- أفصح البنك عن إجمالي أقساط الإجارة المنتهية بالتمليك المستحقة في الإيضاح رقم ١٢ وترى الباحثة أنه من الأفضل لو تم الإفصاح عنها في بند مستقل في قائمة المركز المالي ثم بيان الأسباب التي أدت إلى ظهورها في الإيضاحات المرفقة بها .
- أيضاً تم الإفصاح في الإيضاح رقم ١٢ عن أقساط إجارة منتهية بالتمليك غير عاملة دون توضيح أسباب وجودها أو كيفية التعامل معها .
- تم الإفصاح عن موجودات الإجارة المنتهية بالتمليك بالصافي حسب مواعيد استحقاقها في الإيضاح رقم ٦٣ لمدة سنة وأكثر، وهذا لا يتماشى حتى مع المعيار الدولي الذي يقضي

بالإفصاح عن إجمالي الحد الأدنى لدفعات الإجارة المستقبلية للفترة التالية (لا تزيد عن سنة، تزيد عن سنة ولا تتعدى ٥ سنوات، تزيد عن ٥ سنوات)، ودون الإفصاح عن مقدار دفعة الإجارة ومعدل العائد الضمني.

في حين لم يرد في الإفصاحات حول القوائم المالية وصفاً عاماً لعقود الإجارة المنتهية بالتمليك التي عقدها البنك خلال الفترة المالية ٢٠٠٨ علماً أنها كانت في عام ٢٠٠٧ بمبلغ ٤٩٣٠٦٢٥٨ دينار أردني وأصبحت في عام ٢٠٠٨ بمبلغ ١١٠٢٠٨١٧٩ دينار أردني أي بزيادة قدرها ٦١٠٠١٩٢١ دينار أردني.

ومما سبق ترى الباحثة أن البنك (الإسلامي الأردني للتمويل والاستثمار) بصفته مؤجراً قد التزم إلى حد كبير بمتطلبات القياس والإثبات العرض والإفصاح التي أقرها المعيار المحاسبي الإسلامي رقم ٨، مع ضرورة الإفصاح عن موجودات الإجارة ميوّبة حسب فئاتها الرئيسية وهو ما يقضي به المعيار الإسلامي، إضافة إلى الأخذ بالملاحظات التي أوردتها الباحثة بحيث تصبح القوائم المالية أكثر شفافية (إيضاح) وتلبي احتياجات مستخدميها.

ثالثاً - يمتلك البنك صكوك إجارة بتمويل مشترك وقد تم الإفصاح عنها في الإفصاح رقم ١٠ (موجودات مالية محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق بالصافي) ويتم استلام أرباح هذه الصكوك كل ٦ أشهر، وقد أفصح البنك عن هذه الأرباح في الإفصاح رقم ٣٦ (إيرادات موجودات مالية محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق) بمبلغ ٦١٩٨٩.

وترى الباحثة أنه من الأفضل لو تم توضيح فيما إذا كانت الصكوك الإسلامية كلها صكوك إجارة أم هناك صكوك أخرى، وبالنسبة لصكوك الإجارة هي صكوك إجارة تشغيلية أم منتهية بالتمليك.

المبحث الثاني

الدراسة التطبيقية في المصارف الإسلامية السعودية

أولاً- دراسة تطبيقية على بنك الراجحي في السعودية:

ملحة عن البنك:

تأسس بنك الراجحي كشركة مساهمة سعودية وتم الترخيص بإنشائه بالمرسوم الملكي رقم (م/٥٩) تاريخ ١٩٨٧/٦/٢٩ ولقرار مجلس الوزراء رقم (٢٤٥)، تتمثل أغراض المصرف بمزاولة الأعمال المصرفية والاستثمارية وفقاً لعقد تأسيس المصرف ونظامه الأساسي ولأحكام نظام مراقبة البنوك ويقوم بممارسة العمليات المصرفية والاستثمارية لحسابه أو لحساب الغير داخل المملكة وخارجها من خلال شبكة فروع عددها (٤٥١) فرعاً بما فيها الفروع الموجودة خارج المملكة، كما قام المصرف بتأسيس بعض الشركات التابعة ويمتلك جميع أو غالبية أسهمها.

الدراسة العملية:

بالاطلاع على التقرير السنوي لبنك الراجحي الإسلامي في السعودية لعام ٢٠٠٨، تبين أن البنك يقوم بأعمال التمويل على أساس الإجارة التشغيلية بصفته مؤجراً ومستأجراً ويتم تمويل تلك الموجودات من أموال البنك الخاصة وحسابات الاستثمار (تمويل مشترك) وقد تم إظهار وعرض المعلومات المتعلقة بعمليات الإجارة التشغيلية كما يلي:

أ- بصفته مستأجراً:

تم إظهار مصاريف الإجارة (قسط الإجارة) في بند إيجارات ومصاريف المباني بمبلغ ١٣٦٨٣٠٠٠٠ ريالاً لكليهما في قائمة الدخل للسنة المنتهية في ٢٠٠٨/١٢/٣١

إضافة إلى عرض بعض المعلومات حول الأصول المستأجرة في الإيضاحات حول القوائم المالية

١- ذكر البنك في الإيضاح رقم (٢) ملخص لأهم السياسات المحاسبية فقرة (م) أنه يتبع طريقة القسط الثابت في حساب اهتلاك المعدات والممتلكات وذلك على أساس الأعمار الإنتاجية لها، وفيما يخص التحسينات على الموجودات المستأجرة فقد ميز بين:

أ- تحسينات على أرض مستأجرة: وتستهلك حسب فترة التأجير التعاقدية.

ب- تحسينات على مباني مستأجرة: وتستهلك خلال مدة ٣ سنوات.

٢- أوضح البنك في الإيضاح رقم ٢ ملخص لأهم السياسات المحاسبية فقرة ف أن جميع عقود الإيجار التي يبرمها المصرف بصفته مستأجراً تعتبر عقود إيجار تشغيلية وبموجبها تحمل دفعات الإيجار على قائمة الدخل الموحدة بطريقة القسط الثابت على مدى فترة الإجارة.

كما تعتبر عقود الإيجار التي يبرمها المصرف بصفته مؤجراً عقود إيجار تشغيلية.

٣- تم الإفصاح عن تحسينات على العقارات المستأجرة في الإيضاح رقم (٩) صافي الممتلكات والمعدات على النحو التالي (بآلاف الريالات السعودية).

البيان	تحسينات على أراضي مستأجرة	تحسينات على مباني مستأجرة
التكلفة		
في ٢٠٠٧/١٢/٣١	٢٣٢٨	٢٨٧٦٤٨
إضافات خلال السنة		١٤٥٦٧٦
استيعادات		
٢٠٠٨/١٢/٣١	٢٣٢٨	٤٣٣٣٢٤
الاستهلاك والإطفاء المتراكم		
في ٢٠٠٧/١٢/٣١	١٢٣٦	٦٧٦٧١
إضافات خلال السنة	٦١	١٠٠٥٨٨
استيعادات		
٢٠٠٨/١٢/٣١	١٢٩٧	١٦٨٢٥٩
صافي القيمة الدفترية في ٢٠٠٨/١٢/٣١	١٠٣١	٢٦٥٠٦٥

٤- تم الإفصاح عن الالتزامات المتعلقة بعقود الإجارة التشغيلية غير القابلة للإلغاء التي قام بها البنك كمستأجر في الإفصاح رقم ١٨ (الارتباطات والالتزامات المحتملة) فقرة د بالآلاف الريالات.

أقل من سنة	١٩٨٢٥
من سنة إلى ٥ سنوات	٧٦٠٧٠
أكثر من ٥ سنوات	٣٣٧٩٨
الإجمالي	١٢٩٦٩٣

وفي ضوء ما سبق ستقوم الباحثة باختبار الفرضية الخامسة للبحث عن مدى التزام البنك بتطبيق المعيار المحاسبي الإسلامي رقم ٨.

١- القياس والإثبات المحاسبي لعمليات الإجارة التشغيلية:

لقد أقر المعيار المحاسبي الإسلامي بهذا الخصوص ما يلي:

- تعتبر دفعات الإجارة بالنسبة للمستأجر مصروفاً دورياً تحمّل على قائمة الدخل للفترة المالية التي تخصها خلال مدة الإجارة، وهو ما أقره البنك في الإفصاح رقم ٢ فقرة ف حيث أفصح البنك عن إيجارات ومصاريف مباني في قائمة الدخل دون أن يفصل بينها وكان من الأفضل إظهار بند إيجارات بصفة مستقلة في قائمة الدخل.

٢- العرض والإفصاح المحاسبي لعمليات الإجارة التشغيلية:

لقد أقر المعيار المحاسبي الإسلامي بهذا الخصوص ما يلي:

- أن يفصح البنك في الإفصاحات حول القوائم المالية عن إجمالي أقساط الإجارة المستقبلية الدائنة (التزامات أقساط الإجارة) وهو ما أقره البنك، حيث أفصح البنك عن التزامات متعلقة بعقود الإجارة التشغيلية في الإفصاحات حول القوائم المالية لثلاث فترات (أقل من سنة من سنة إلى ٥ سنوات أكثر من ٥ سنوات) وترى الباحثة أن البنك قد اتبع ما أقره المعيار الدولي إلى حد كبير كما أنه حقق المطلب الوحيد للمعيار الإسلامي بالإفصاح عن إجمالي أقساط الإجارة المستقبلية الدائنة. وبالإضافة إلى ذلك قام البنك بالإفصاح عن:

- تحسينات على أرض ومبانٍ مستأجرة في قائمة المركز المالي ضمن بند صافي الممتلكات والمعدات دون أن يفصل بينها، وكان من الأفضل إظهار كل منها بصفة مستقلة عن الأخرى.

أيضاً قام البنك باهلاك التحسينات على الأصول المستأجرة بطريقة القسط الثابت في الإفصاح رقم ٢ والإفصاح رقم ٩ وترى الباحثة أن هذا ينسجم مع أحكام الشريعة الإسلامية فالمستأجر قبل الأصل المؤجر كما هو عند التعاقد وإن أراد أن يجري عليه بعض التحسينات فهي على نفقته وتحمل على عاتقه. إلا أن الباحثة ترى أن يتم اهلاك التحسينات على

المباني المستأجرة أيضاً على فترة التأجير التعاقدية وذلك لتحقيق العدالة بين الفترات المالية المستفيدة من الأصل المستأجر.

ومما سبق ترى الباحثة أن البنك (الراجحي في السعودية) بصفته مستأجراً قد التزم بمتطلبات القياس والإثبات والعرض والإفصاح لعمليات الإجارة التشغيلية التي أقرها المعيار المحاسبي الإسلامي رقم ٨، إضافة إلى الأخذ بالملاحظات التي أوردتها الباحثة بحيث تصبح القوائم المالية أكثر شفافية (إيضاح) وتلبي احتياجات مستخدميها.

ب- بصفته مؤجراً:

لم تتضمن القوائم المالية أو الإيضاحات المرفقة بها لعام ٢٠٠٨ أي بيانات تشير إلى قيام البنك بمزاولة عمليات الإجارة التشغيلية بصفته مؤجراً.

ثانياً- دراسة تطبيقية على البنك العربي الوطني في السعودية:

لمحة عن البنك:

تأسس البنك العربي الوطني كشركة مساهمة سعودية وتم الترخيص بإنشائه بالمرسوم الملكي رقم م/٣٨ تاريخ ١٣/٦/١٩٧٩ وبدأ أعماله بتاريخ ٢/فبراير/١٩٨٠ بعد أن انتقلت إليه عمليات البنك العربي المحدود بالمملكة العربية السعودية، تتمثل أهداف البنك في تقديم كافة أنواع الخدمات المصرفية كم يقدم البنك لعملائه منتجات مصرفية متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية قائمة على مبدأ تجنب الفوائد والتي يتم اعتمادها والإشراف عليها من قبل هيئة شرعية مستقلة تم تأسيسها من قبل البنك يعمل البنك من خلال شبكة فروع عددها ١٣١ فرعاً في المملكة السعودية وفرعاً واحداً في المملكة المتحدة كما قام البنك بتأسيس شركة تابعة واحدة.

الدراسة العملية:

بالاطلاع على التقرير السنوي للبنك العربي الوطني في السعودية لعام ٢٠٠٨، تبين أن البنك يقوم بأعمال التمويل على أساس الإجارة التشغيلية بصفته مستأجراً والإجارة المنتهية بالتملك بصفته مؤجراً وقد تم إظهار وعرض المعلومات المتعلقة بعمليات الإجارة كما يلي:

أ- بصفته مستأجراً (إجارة تشغيلية):

تم إظهار مصاريف الإجارة (قسط الإجارة) في بند إيجارات ومصاريف المباني بمبلغ ١٢٣٠٥٥٠٠٠ ريال لكليهما في قائمة الدخل للسنة المنتهية في ٢٠٠٨/١٢/٣١

إضافة إلى عرض بعض المعلومات حول الأصول المستأجرة في الإيضاحات حول القوائم المالية

١- ذكر البنك في الإيضاح رقم ٣ ملخص لأهم السياسات المحاسبية فقرة م أنه يتبع طريقة القسط الثابت في حساب اهتلاك المعدات والممتلكات وذلك على أساس الأعمار الإنتاجية لها، وفيما يخص التحسينات على الموجودات المستأجرة فتستهلك على مدة الإجارة أو فترة ١٠ سنوات أيهما أقل.

٢- أوضح البنك في الإيضاح رقم ٣ ملخص لأهم السياسات المحاسبية فقرة ع محاسبة عقود الإيجار، أن كافة عقود الإيجار التي يبرمها البنك بصفته مستأجراً تعتبر عقود إجارة تشغيلية، وبموجبها تحمل دفعات الإجارة على قائمة الدخل الموحدة بطريقة القسط الثابت على مدى فترة الإجارة، وفي حال إنهاء عقد الإجارة التشغيلية قبل انتهاء مدته تدرج أية غرامات يجب دفعها للمؤجر كمصروف خلال الفترة التي يتم فيها إنهاء الإيجار.

٣- تم الإفصاح عن تحسينات على العقارات المستأجرة في الإيضاح رقم ٩ صافي الممتلكات والمعدات على النحو التالي (بآلاف الريالات السعودية).

البيان	تحسينات على العقارات المستأجرة
التكلفة	
في بداية السنة	٣٧٤٥٥٠
إضافات خلال السنة	٦٥٢٤٩
استبعادات	(٢٧٤)
في نهاية السنة	٤٣٩٥٢٥
الاستهلاك والإطفاء المتراكم	
الرصيد في بداية السنة	١٩٤٩٣٦
إضافات خلال السنة	٤٣١٣٨
استبعادات	(٢٧٣)
في نهاية السنة	٢٣٧٨٠١
صافي القيمة الدفترية في ٢٠٠٨/١٢/٣١	٢٠١٧٢٤

٤- تم الإفصاح عن الالتزامات المتعلقة بعقود الإجارة التشغيلية غير القابلة للإلغاء التي قام بها المصرف كمستأجر في الإيضاح رقم ١٨ (التعهدات والالتزامات المحتملة) فقرة ه بآلاف الريالات السعودية.

أقل من سنة	٥٦٦٧٩
من سنة إلى ٥ سنوات	٢٥٨٨٧٨
أكثر من ٥ سنوات	١٤٦٠١٧
الإجمالي	٤٩١٥٧٤

وفي ضوء ما سبق ستقوم الباحثة باختبار الفرضية الخامسة للبحث عن مدى التزام البنك بتطبيق المعيار المحاسبي الإسلامي رقم ٨.

١- القياس والإثبات المحاسبي لعمليات الإجارة التشغيلية:

لقد أقر المعيار المحاسبي الإسلامي بهذا الخصوص ما يلي:

- تعتبر دفعات الإجارة بالنسبة للمستأجر مصروفاً دورياً تحمل على قائمة الدخل للفترة المالية التي تخصها خلال مدة الإجارة، وهو ما أقره البنك في الإيضاح رقم ٣

فقرة ع حيث أفصح البنك عن إيجارات ومصاريف مباني في قائمة الدخل دون أن يفصل بينها وكان من الأفضل إظهار بند إيجارات بصفة مستقلة في قائمة الدخل.

٢- العرض والإفصاح المحاسبي لعمليات الإجارة التشغيلية:

لقد أقر المعيار المحاسبي الإسلامي بهذا الخصوص ما يلي:

- أن يفصح البنك في الإفصاحات حول القوائم المالية عن إجمالي أقساط الإجارة المستقبلية الدائنة (التزامات أقساط الإجارة) وهو ما أقره البنك، حيث أفصح البنك عن التزامات متعلقة بعقود الإجارة التشغيلية في الإفصاحات حول القوائم المالية لثلاث فترات (أقل من سنة من سنة إلى ٥ سنوات أكثر من ٥ سنوات) وترى الباحثة أن البنك قد اتبع ما أقره المعيار الدولي إلى حد كبير كما أنه حقق المطلب الوحيد للمعيار الإسلامي بالإفصاح عن إجمالي أقساط الإجارة المستقبلية الدائنة. وبالإضافة إلى ذلك قام البنك بالإفصاح عن:

- تحسينات على أرض ومباني مستأجرة في قائمة المركز المالي ضمن بند صايف الممتلكات والمعدات دون أن يفصل بينها، وكان من الأفضل إظهار كل منها بصفة مستقلة عن الأخرى.

أيضاً قام البنك باهتلاك التحسينات على الأصول المستأجرة بطريقة القسط الثابت في الإيضاح رقم ٣ والإيضاح رقم ٩ وترى الباحثة أن هذا ينسجم مع أحكام الشريعة الإسلامية فالمستأجر قبل الأصل المؤجر كما هو عند التعاقد وإن أراد أن يجري عليه بعض التحسينات فهي على نفقته وتحمل على عاتقه. إلا أن الباحثة ترى أن يتم اهتلاك التحسينات على الموجودات المستأجرة أيضاً على فترة التأجير التعاقدية وذلك لتحقيق العدالة بين الفترات المالية المستفيدة من الأصل المستأجر.

ومما سبق ترى الباحثة أن البنك (العربي الوطني في السعودية) بصفته مستأجراً قد التزم بمتطلبات القياس والإثبات والعرض والإفصاح لعمليات الإجارة التشغيلية التي أقرها المعيار المحاسبي الإسلامي رقم ٨، إضافة إلى الأخذ بالملاحظات التي أوردتها الباحثة بحيث تصبح القوائم المالية أكثر شفافية (إيضاح) وتلبي احتياجات مستخدميها.

ب - بصفته مؤجراً (إجارة منتهية بالتمليك):

١- أوضح البنك في الإيضاح رقم ٣ ملخص لأهم السياسات المحاسبية فقرة ع محاسبة

عقود الإيجار، أن كافة عقود الإيجار التي يبرمها البنك بصفته مؤجراً في حال بيع

الموجودات بموجب عقود إيجار رأسمالي، بما في ذلك تلك المتوافقة مع عقود الإجارة

الإسلامية، يتم إثبات القيمة الحالية لدفعات الإجارة كذمم مدينة ويتم الإفصاح عنها ضمن

القروض والسلف، ويتم إثبات الفرق بين إجمالي الذمم المدينة والقيمة الحالية لهذه الذمم

كعائد غير مكتسب، ويتم إثبات دخل الإجارة على مدى فترة عقد الإجارة باستخدام

طريقة صايف الاستثمار والتي تظهر معدل عائد ثابت خلال الفترة.

٢- تم الإفصاح في الإفصاح رقم ٧ (القروض والسلف، صايف) أن السلف والقروض تشتمل منتجات مصرفية قائمة على مبدأ تجنب الفوائد التي تمثل اتفاقيات تورق ومرايحة وإجارة تم إظهارها بالتكلفة المطفأة بقيمة ٢٢.٥ مليار ريال سعودي.

٣- تم الإفصاح في الإفصاح رقم ١٩ (صايف دخل العمولات الخاصة) عن دخل قروض وسلف بمبلغ ٤٤٧٨٢٤٨٠٠٠ ريال.

وفي ضوء العرض والإفصاح الذي أورده البنك في التقرير السنوي لعام ٢٠٠٨ بشأن عمليات الإجارة المنتهية بالتمليك والإيرادات والمصروفات المتعلقة بها بصفته مؤجراً ستقوم الباحثة باختبار الفرضية الخامسة للبحث عن مدى التزام البنك بتطبيق المعيار المحاسبي الإسلامي رقم ٨.

١- القياس المحاسبي لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك:

لقد أقر المعيار المحاسبي الإسلامي بهذا الخصوص ما يلي:

• تقاس الموجودات المقتناة بغرض الإجارة المنتهية بالتمليك بالتكلفة التاريخية مضافاً لها أية نفقات ضرورية لجعلها صالحة للاستعمال إلا أن البنك استبعد هذه الأصول من قوائمه المالية، وقام بإثبات القيمة الحالية لدفعات الإجارة كذمم مدينة ضمن بند سلف وقروض.

• يتم اهتلاك هذه الأصول في دفاتر المؤجر وفق سياسة الاهتلاك التي يتبعها، إلا أن البنك لا يقوم بذلك نظراً أنه استبعد هذه الأصول من قوائمه.

• تعتبر دفعات الإجارة بالنسبة للمؤجر إيراداً دورياً تحمّل على قائمة الدخل للفترة المالية التي تخصها خلال مدة الإجارة، وهو ما أقره البنك في الإفصاح رقم ١٩ حيث أفصح البنك عن إيرادات قروض وسلف بمبلغ ٤٤٧٨٢٤٨٠٠٠ ريالاً عن عام ٢٠٠٨ وهي لا شك متضمنة إيرادات عمليات إجارة منتهية بالتمليك إلا أن البنك لم يفصح عنها بصورة مستقلة وهو ما كانت الباحثة تفضله.

• تعتبر مصاريف الصيانة للأصل المؤجر مصروفات إيرادية تحمل على قائمة الدخل للمؤجر للفترة المالية التي حدثت فيها لكن البنك لم يشير إلى أية مصاريف من هذا النوع.

٢- الإثبات المحاسبي لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك:

لقد أقر المعيار المحاسبي الإسلامي بهذا الخصوص أن يتم إثبات هذه الأصول تحت تسمية أصول إجارة منتهية بالتمليك وذلك لتميزها عن بقية أصوله، إلا أن البنك كما سبق ذكره قد استبعد هذه الأصول من قوائمه المالية وقام بإثبات القيمة الحالية لدفعات الإجارة كذمم مدينة ويتم إثبات الفرق بين إجمالي الذمم المدينة والقيمة الحالية لهذه الذمم كعائد غير مكتسب

أي أنه اتبع ما نص عليه المعيار المحاسبي الدولي دون الإسلامي.

٣- العرض والإفصاح المحاسبي لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك:

لقد أقر المعيار المحاسبي الإسلامي بهذا الخصوص مطلب وحيد وهو أنه يجب على المصرف بصفته مؤجراً أن يفصح في الإيضاحات حول القوائم المالية عن إجمالي موجودات الإجارة المنتهية بالتمليك مبوبة حسب الفئات الرئيسية مطروحاً منها مجمع الاهتلاك الخاص بها بتاريخ قائمة المركز المالي إلا أن البنك لم يقر ذلك وقام بالإفصاح عن ذمم الإجارة المنتهية بالتمليك ضمن بند القروض والسلف بالصافي في الإيضاح رقم ٧ دون أن يفصح عن المبلغ الذي يخصها . وترى الباحثة أنه كان يجب على البنك الإفصاح عنها وعن صيغ التمويل الإسلامية الأخرى (التورق والمرابحة) في قائمة المركز المالي كل منها على حدى وليس ضمن القروض والسلف .

ومما سبق ترى الباحثة أن البنك (العربي الوطني في السعودية) بصفته مؤجراً لم يلتزم بمتطلبات القياس والإثبات والعرض والإفصاح لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك التي أقرها المعيار المحاسبي الإسلامي رقم ٨ .

ثالثاً- دراسة تطبيقية على بنك البلاد في السعودية:

لمحة عن البنك:

تأسس بنك البلاد كشركة مساهمة سعودية وتم الترخيص بإنشائه بالمرسوم الملكي رقم م/٤٨ تاريخ ٤/نوفمبر/٢٠٠٤ ولقرار مجلس الوزراء رقم ٢٥٨، يقوم المصرف بمزاولة الأعمال المصرفية والتمويلية والاستثمارية من خلال أدوات إسلامية متنوعة وفقاً للشريعة الإسلامية و لعقد تأسيس المصرف ونظامه الأساسي ولأحكام نظام مراقبة البنوك، ويقوم البنك بتقديم هذه الخدمات من خلال ٦١ فرع بنكي (٢٠٠٧) و٨٤ مركز صرافة وحوالات (٢٠٠٧) في المملكة العربية السعودية وعدد من الشركات التابعة .

الدراسة العملية:

بالاطلاع على التقرير السنوي لبنك البلاد الإسلامي في السعودية لعام ٢٠٠٨، تبين أن البنك يقوم بأعمال التمويل على أساس الإجارة المنتهية بالتمليك بصفته مؤجراً كما يقوم أيضاً بالاستئجار متبعاً الإجارة التشغيلية وقد تم إظهار وعرض المعلومات المتعلقة بعمليات الإجارة التي أوردتها البنك كما يلي:

أ- بصفته مستأجراً (إجارة تشغيلية):

تم إظهار مصاريف الإجارة (قسط الإجارة) في بند إيجارات ومصاريف المباني بمبلغ

(٩١٧٨٢٠٠٠) لكليهما في قائمة الدخل للسنة المالية المنتهية في ٣١/١٢/٢٠٠٨ .

إضافة إلى عرض بعض المعلومات حول الأصول المستأجرة في الإيضاحات حول القوائم المالية .

١- تم الإفصاح عن تحسينات على العقارات المستأجرة في الإيضاح رقم ٨ ممتلكات ومعدات بالصافي على النحو التالي (بآلاف الريالات السعودية) .

التكلفة	تحسينات على العقارات المستأجرة
الرصيد في ٢٠٠٧/١٢/٣١	٣٥٥٩١٩
إضافات خلال السنة	٣١٤٦٢
الاستبعادات	(١٧١٥)
الرصيد في ٢٠٠٨/١٢/٣١	٣٨٥٦٦٦
الاستهلاك المتراكم	
الرصيد في ٢٠٠٧/١٢/٣١	(٤٢٦٧٣)
المحمل خلال السنة	(٢٩٤٩٣)
الاستبعادات	٨
الرصيد في ٢٠٠٨/١٢/٣١	٧٢١٥٨
صافي القيمة الدفترية في ٢٠٠٨/١٢/٣١	٣١٣٥٠٨

حيث تشمل التحسينات على العقارات المستأجرة أعلاه أعمال تنفيذ قدرها ٩٠ مليون ريال لعام ٢٠٠٨.

٢- ذكر البنك أنه يتبع طريقة القسط الثابت في حساب اهتلاك المعدات والممتلكات، وفيما يخص التحسينات على العقارات المستأجرة فإنها تستهلك خلال مدة ١٠ سنوات أو فترة الإجارة أيهما أقل.

٣- تم الإفصاح عن التزامات رأسمالية لدى البنك في ٢٠٠٨/١٢/٣١ بمبلغ ٢٨ مليون ريال سعودي تتعلق بعقود تحسينات على الفروع المستأجرة، وذلك في الإيضاح رقم ١٧ (الارتباطات والالتزامات المحتملة).

٤- تم الإفصاح عن الالتزامات المتعلقة بعقود الإجارة التشغيلية في الفقرة (د) من الإيضاح رقم ١٧ (الارتباطات والالتزامات المحتملة) والتي أظهرت تحليلاً بالحد الأدنى لدفعات الإجارة المستقبلية بموجب عقود إجارة تشغيلية غير القابلة للإلغاء التي أبرمها البنك كمستأجر بآلاف الريالات السعودية كما يلي:

أقل من سنة	٣٥٥٣
من سنة إلى ٥ سنوات	٥١٥٧٣
أكثر من ٥ سنوات	٣١١١٩٥
الإجمالي	٣٦٦٣٢١

٥- تم الإفصاح عن أقساط الإجارة المدفوعة مقدماً بمبلغ ٢٨٦٠٢٠٠٠ ريال (مصاريف إيجار مدفوعة مقدماً)، ضمن الإيضاح رقم ٩ (الموجودات الأخرى). وفي ضوء ما سبق ستقوم الباحثة باختبار الفرضية الخامسة للبحث عن مدى التزام البنك بتطبيق المعيار المحاسبي الإسلامي رقم ٨.

١- القياس والإثبات المحاسبي لعمليات الإجارة التشغيلية:

لقد أقر المعيار المحاسبي الإسلامي بهذا الخصوص ما يلي:

- تعتبر دفعات الإجارة بالنسبة للمستأجر مصروفاً دورياً تحمّل على قائمة الدخل للفترة المالية التي تخصها خلال مدة الإجارة، وهو ما أقره البنك حيث أفصح البنك عن إيجارات ومصاريف مباني في قائمة الدخل دون أن يفصل بينها وكان من الأفضل إظهار بند إيجارات بصفة مستقلة في قائمة الدخل.

٢ - العرض والإفصاح المحاسبي لعمليات الإجارة التشغيلية:

لقد أقر المعيار المحاسبي الإسلامي بهذا الخصوص ما يلي:

- أن يفصح البنك في الإيضاحات حول القوائم المالية عن إجمالي أقساط الإجارة المستقبلية الدائنة (التزامات أقساط الإجارة) وهو ما أقره البنك، حيث أفصح البنك عن التزامات متعلقة بعقود الإجارة التشغيلية في الإيضاحات حول القوائم المالية لثلاث فترات (أقل من سنة من سنة إلى ٥ سنوات أكثر من ٥ سنوات) وترى الباحثة أن البنك حقق المطلب الوحيد للمعيار الإسلامي بالإفصاح عن إجمالي أقساط الإجارة المستقبلية الدائنة.

وبالإضافة إلى ذلك قام البنك بالإفصاح عن:

- تحسينات على أرض ومبانٍ مستأجرة في قائمة المركز المالي ضمن بند صافي الممتلكات والمعدات دون أن يفصل بينها، وكان من الأفضل إظهار كل منها بصفة مستقلة عن الأخرى.

- عن التزامات رأسمالية تتعلق بعقود تحسينات على الفروع المستأجرة

أيضاً قام البنك باهتلاك التحسينات على الأصول المستأجرة بطريقة القسط الثابت في الإيضاح رقم ٢ والإيضاح رقم ٩ وترى الباحثة أن هذا ينسجم مع أحكام الشريعة الإسلامية فالمستأجر قبل الأصل المؤجر كما هو عند التعاقد وإن أراد أن يجري عليه بعض التحسينات فهي على نفقته وتحمل على عاتقه. إلا أن الباحثة ترى أن يتم اهتلاك التحسينات على المباني المستأجرة أيضاً على فترة التأجير التعاقدية وذلك لتحقيق العدالة بين الفترات المالية المستفيدة من الأصل المستأجر.

ومما سبق ترى الباحثة أن البنك (البلاد في السعودية) بصفته مستأجراً قد التزم بمتطلبات القياس والإثبات والعرض والإفصاح لعمليات الإجارة التشغيلية التي أقرها المعيار المحاسبي الإسلامي رقم ٨، إضافة إلى الأخذ بالملاحظات التي أوردتها الباحثة بحيث تصبح القوائم المالية أكثر شفافية (إيضاح) وتلبي احتياجات مستخدميها.

ب- بصفته مؤجراً (إجارة منتهية بالتمليك):

لم يتم عرض أية معلومات خاصة بأصول الإجارة وما يتعلق بها سواء في قائمة الدخل أو قائمة المركز المالي للسنة المنتهية في ٢٠٠٨/١٢/٣١ واكتفى البنك بذكرها في الإيضاحات حول القوائم المالية على النحو التالي:

- ١- تم الإفصاح عن أسس القياس المتبعة في إعداد القوائم المالية الموحدة في الإفصاح رقم ٢/ب حيث ذكر البنك أنها تعد وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية.
- ٢- تم الإفصاح في الفقرة (و) من الإفصاح رقم ٣ (ملخص لأهم السياسات المحاسبية) بأنه يتم إثبات دخل الإجارة حسب التوزيع الزمني النسبي خلال مدة الإجارة.
- ٣- تم الإفصاح عن صافي قيمة الإجارة في الإفصاح رقم ٧ (التمويل صافي) بمبلغ ٣٧٥٤٥٨٠٠٠ ريال سعودي على النحو التالي:

الباقي	المخصصات	الإجمالي	بآلاف الريالات السعودية
			بالتكلفة المطفأة
٣٧٥٤٥٨	٠	٣٧٥٤٥٨	إجارة

كما تم تصنيف جودة الائتمان لعمليات الإجارة بأنها جيدة وذلك في الفقرة (ج) من الإفصاح رقم ٧ أيضاً وذلك على النحو التالي:

الإجارة	بآلاف الريالات السعودية
٣٧٥٤٥٨	جيدة
٠	تحتاج إلى عناية
٣٧٥٢٥٨	إجمالي التمويل

حيث يعتبر البنك أن التمويل المصنف تحت الفئة الجيدة تمويلاً عاماً له ميزات قوية ولا يوجد له أي نقاط ضعف سواء فعلية أو ممكنة أما المصنف تحت فئة تحتاج إلى عناية أي أنه يتطلب اهتماماً خاصاً من الإدارة لوجود نقاط ضعف مالية وغير مالية فيه.

أيضاً قام البنك بالإفصاح عن الضمانات المحتفظ بها للحد من مخاطر الائتمان وظهرت أصول الإجارة غير مغطاة بأية ضمانات وذلك في الفقرة (و) من الإفصاح رقم ٧ أيضاً وذلك على النحو التالي:

إجارة	بآلاف الريالات السعودية
	عقارات
	أسهم واستثمارات
	طرف آخر ضامن
	ضمان تحويل مستحقات مالية
٣٧٥٤٥٨	غير مغطاة بضمانات
٣٧٥٤٥٨	الإجمالي

- ٤- تم الإفصاح عن دخل الإجارة في الإفصاح رقم ١٨ (الدخل من الموجودات الاستثمارية والتمويلية) بمبلغ ١٣٩٥٠٠٠٠ ريال سعودي.
- وفي ضوء ما سبق ستقوم الباحثة باختبار الفرضية الخامسة للبحث عن مدى التزام البنك بتطبيق المعيار المحاسبي الإسلامي رقم ٨.

١- القياس المحاسبي لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك:
لقد أقر المعيار المحاسبي الإسلامي بهذا الخصوص ما يلي:

- تقاس الموجودات المقتناة بغرض الإجارة المنتهية بالتملك بالتكلفة التاريخية مضافاً لها أية نفقات ضرورية لجعلها صالحة للاستعمال وهو ما أقره البنك في الإيضاح رقم ٢ .
- يتم اهتلاك هذه الأصول في دفاتر المؤجر وفق سياسة الاهتلاك التي يتبعها، وهو ما أقره البنك في الإيضاح رقم ٣، حيث يتبع البنك طريقة القسط الثابت في اهتلاك موجوداته ويتم الاهتلاك على أساس العمر الإنتاجي.
- تعتبر دفعات الإجارة بالنسبة للمؤجر إيراداً دورياً تحمّل على قائمة الدخل للفترة المالية التي تخصها خلال مدة الإجارة، وهو ما أقره البنك في الإيضاح رقم ٣ والإيضاح رقم ١٨ حيث أفصح البنك عن إيرادات موجودات الإجارة المنتهية بالتملك ضمن بند الدخل من العمليات الاستثمارية والتمويلية، وترى الباحثة أنه من الأفضل لو تم الإفصاح عنها بصفة مستقلة في قائمة الدخل.
- تعتبر مصاريف الصيانة للأصل المؤجر مصروفات إيرادية تحمل على قائمة الدخل للمؤجر للفترة المالية التي حدثت فيها إلا أن البنك لم يتطرق لأية مصروفات ناجمة عن أو مرافقة لعمليات الإجارة، وترى الباحثة أنه كان يجب الإفصاح عنها في قائمة الدخل وبشكل مفصل.

٢- الإثبات المحاسبي لعمليات الإجارة المنتهية بالتملك:

لقد أقر المعيار المحاسبي الإسلامي بهذا الخصوص أن يتم إثبات هذه الأصول تحت تسمية أصول إجارة منتهية بالتملك وذلك لتمييزها عن بقية أصوله، إلا أن البنك لم يقر ذلك واكتفى بإثبات تمويلات (موجودات) إجارة.

٣- العرض والإفصاح المحاسبي لعمليات الإجارة المنتهية بالتملك:

لقد أقر المعيار المحاسبي الإسلامي بهذا الخصوص مطلب وحيد وهو أنه يجب على المصرف بصفته مؤجراً أن يفصح في الإيضاحات حول القوائم المالية عن إجمالي موجودات الإجارة المنتهية بالتملك مبوبة حسب الفئات الرئيسية مطروحاً منها مجمع الاهتلاك الخاص بها بتاريخ قائمة المركز المالي إلا أن البنك لم يقر ذلك حيث تم الإفصاح في الإيضاحات حول القوائم المالية عن إجمالي موجودات الإجارة بالتكلفة المطلقة دون أي تبويب لها ودون بيان لمجمع الاهتلاك الخاص بها .

وبالإضافة إلى ذلك قام البنك بالإفصاح عن:

- جودة الائتمان لعمليات الإجارة وتؤيد الباحثة ما قام به البنك بهذا الخصوص ومن ثم تبريره عدم أخذ ضمانات مقابل هذا التمويل .
- ومما سبق ترى الباحثة أن البنك (البلاد في السعودية) بصفته مؤجراً قد التزم بمتطلبات القياس فقط لعمليات الإجارة المنتهية بالتملك، بينما لم يلتزم بمتطلبات والإثبات والعرض والإفصاح التي أقرها المعيار المحاسبي الإسلامي رقم ٨ .

أخيراً ترى الباحثة أن المصارف الإسلامية في الأردن ملتزمة بتطبيق المعيار المحاسبي الإسلامي رقم ٨ فيما يخص عمليات الإجارة المنتهية بالتمليك بصفتها مؤجراً، في حين لم تلتزم به فيما يخص عمليات الإجارة التشغيلية سواءً بصفتها مؤجراً أو مستأجراً. وعلى العكس من ذلك نجد أن المصارف الإسلامية في السعودية ملتزمة بتطبيق المعيار المحاسبي الإسلامي رقم ٨ فيما يخص عمليات الإجارة التشغيلية بصفتها مستأجراً، في حين لم تلتزم به فيما يخص عمليات الإجارة المنتهية بالتمليك بصفتها مؤجراً، وهو ما يثبت صحة الفرضية الخامسة للبحث بشكل جزئي.

النتائج والتوصيات

١- النتائج:

أولاً- الإجارة التشغيلية:

١- اتفق منهج معياري البحث إلى حد كبير فيما يخص المعالجة المحاسبية لعقود الإجارة التشغيلية، وقد بدا ذلك جلياً في النقاط التالية:

أ- قياس قيمة أصول الإجارة التشغيلية بالتكلفة وفقاً لكلا المعيارين.

ب- اهتلاك هذه الأصول في دفاتر المؤجر وفقاً لكلا المعيارين.

ج- اعتبار دفعات الإجارة إيراداً بالنسبة للمؤجر ومصروفاً بالنسبة للمستأجر وتحميلها على قائمة الدخل.

٢- اقتصر الاختلاف بين المعيارين على المعالجة المحاسبية للتكاليف المباشرة الأولية للتعاقد، وكانت الباحثة قد أيدت ما ذهب إليه المعيار المحاسبي الإسلامي بشأنها.

٣- تناول المعيار المحاسبي الإسلامي المعالجة المحاسبية لمصاريف الصيانة والإصلاح في حين لم يتطرق المعيار المحاسبي الدولي لها.

٤- لم يتطرق أي من المعيارين للمعالجة المحاسبية لمصاريف الضرائب والتأمين، وكانت الباحثة قد اقترحت تحميلها على قائمة الدخل للمؤجر باعتباره صاحب الملكية والمستفيد من التأمين.

٥- إن متطلبات العرض والإفصاح التي أوردتها المعيار المحاسبي الإسلامي كانت محدودة مقارنةً بنظيرتها التي أقرها المعيار الدولي سواءً بالنسبة للمؤجر أو المستأجر.

ثانياً- الإجارة المنتهية بالتمليك (التمويلية):

١- اختلاف المنهج الذي استند إليه معيارا البحث فيما يخص المعالجة المحاسبية لعقود الإجارة المنتهية بالتمليك وقد بدا ذلك جلياً في النقاط التالية:

أ- رأى المعيار المحاسبي الدولي رسملة الأصول المستأجرة في دفاتر المستأجر باعتباره الذي يتحمل مخاطر ومنافع الأصل المؤجر بينما رأى المعيار المحاسبي

الإسلامي معاملتها معاملة أصول الإجارة التشغيلية طالما أنها ما زالت ملكاً للمؤجر.

ب- رأى المعيار المحاسبي الدولي اهتلاك هذه الأصول في دفاتر المستأجر، بينما رأى المعيار المحاسبي الإسلامي اهتلاكها في دفاتر المؤجر، وذلك تماشياً مع النهج الذي استند إليه كل منهما.

ج- رأى المعيار المحاسبي الدولي تجزئة دفعات الإجارة في دفاتر المؤجر إلى: العائد على صافي الاستثمار والقيمة المستردة من صافي الاستثمار و تجزئتها في دفاتر المستأجر إلى: تكلفة التمويل ومقدار التخفيض في التزامات عقود الإجارة، بينما لم ير المعيار المحاسبي الإسلامي ذلك واكتفى بإثباتها كإيرادات للمؤجر ومصروفات للمستأجر.

د- رأى المعيار المحاسبي الدولي تحميل التكاليف المباشرة الأولية للتعاقد على قائمة الدخل للمؤجر بينما رأى المعيار المحاسبي الإسلامي تحميلها على قائمة الدخل لكل من المؤجر والمستأجر وبالنسبة المتفق عليها بينهما.

٢- تناول المعيار المحاسبي الإسلامي المعالجة المحاسبية لمصاريف الصيانة والإصلاح في حين لم يتطرق المعيار المحاسبي الدولي لها.

٣- أيضاً لم يتطرق أيّاً من المعيارين للمعالجة المحاسبية لمصاريف الضرائب والتأمين، وكانت الباحثة قد اقترحت تحميلها على قائمة الدخل للمؤجر باعتباره صاحب الملكية والمستفيد من التأمين.

٤- إن متطلبات العرض والإفصاح التي أوردتها المعيار المحاسبي الإسلامي كانت محدودة مقارنةً بنظيرتها التي أقرها المعيار الدولي سواء بالنسبة للمؤجر أو المستأجر.

٥- راعى المعيار المحاسبي الإسلامي رقم ٨ الجوانب الدينية والأخلاقية والاجتماعية بتحقيقه للعدالة عند عدم التملك لسبب لا يعود للمستأجر، وذلك بإعادة الزيادة في الأجرة التي دفعها مقابل الوعد له بالتمليك.

ثالثاً- أوضحت الدراسة التطبيقية التي أجرتها الباحثة على القوائم المالية المنشورة لبعض البنوك الإسلامية أو التي تقدم منتجات مالية إسلامية في الأردن والسعودية ما يلي:

أ- لم تلتزم البنوك الإسلامية الأردنية بمتطلبات القياس والإثبات والعرض والإفصاح لعمليات الإجارة التشغيلية سواء بصفتها مؤجراً أو مستأجراً.

ب- التزمت البنوك الإسلامية الأردنية بمتطلبات القياس والإثبات والعرض والإفصاح لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك بصفتها مؤجراً، في حين لم تجر عمليات إجارة منتهية بالتمليك بصفتها مستأجراً.

ج- التزمت البنوك الإسلامية السعودية بمتطلبات القياس والإثبات والعرض والإفصاح لعمليات الإجارة التشغيلية بصفتها مستأجراً في حين لم تجر عمليات إجارة تشغيلية بصفتها مؤجراً.

د- رأى المعيار المحاسبي الدولي تحميل التكاليف المباشرة الأولية للتعاقد على كل من المؤجر والمستأجر بالنسبة المتفق عليها بينهما، وذلك بتحميلها على قائمة الدخل للمؤجر، وإضافتها إلى القيمة المرسلة للأصل المستأجر في دفاتر المستأجر، بينما رأى المعيار المحاسبي الإسلامي تحميلها على قائمة الدخل لكل من المؤجر والمستأجر وبالنسبة المتفق عليها بينهما.

٢- التوصيات:

١- في ضوء محدودية متطلبات العرض والإفصاح لعقود الإجارة التشغيلية التي ذكرها المعيار المحاسبي الإسلامي رقم ٨ توصي الباحثة بالتوسع في تلك الإفصاحات في الإيضاحات حول القوائم المالية لتلبية احتياجات مستخدمي تلك القوائم وذلك من خلال الإفصاح عن:

أ- السياسة المحاسبية المتبعة في معالجة عقود الإجارة التشغيلية في دفاتر المؤجر.
ب- إجمالي الإيجارات الشريطية (وهي التي تتوقف فيها دفعات الإجارة على عوامل أخرى بخلاف انقضاء الزمن كاشتراط المؤجر على المستأجر دفع أجرة إضافية في حال استخدام البيت المؤجر لتخزين البضائع مثلاً بدل من السكن) - إن وجدت- والأساس المستخدم لحساب دفعاتها وكذلك إجمالي الإجارة من الباطن (الاستئجار ثم التأجير لطرف ثالث) - إن وجدت- المتوقع تحصيلها مستقبلاً والإيجارات من الباطن في دفاتر كل من المؤجر والمستأجر.

ج- وصف عام لجميع عقود الإجارة التشغيلية وأهم شروطها وما تتضمنه من قيود في دفاتر كل من المؤجر والمستأجر.

٢- تطبيق المعالجة المحاسبية للتكاليف المباشرة الأولية لعقود الإجارة التشغيلية التي أقرها المعيار المحاسبي الإسلامي، وتعديل المعيار المحاسبي الدولي بما يفيد ذلك.

٣- بالرغم من أن سياسة رسمة أصول الإجارة المنتهية بالتملك في دفاتر المستأجر طبقاً لما يقضي به المعيار الدولي تعتبر أكثر تلبية لاحتياجات مستخدمي القوائم المالية، ونظراً أن المعيار المحاسبي الإسلامي رقم ٨ محكوم بضوابط شرعية تقضي بعدم رسمة هذه الأصول في دفاتر المستأجر خلال فترة الإجارة لأنه لا يملكها، فإن الباحثة توصي بالاعتصار على تطبيق صورة الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق البيع التدريجي أو التوسع فيها نظراً لأنها تحقق المطالب الشرعية من جهة وتلبي احتياجات مستخدمي القوائم المالية من جهة أخرى، فتبعاً لهذه الصورة نجد أن:

- أ- المستأجر يقوم برسمة أصول الإجارة المنتهية بالتمليك بنسبة ما يملكه من حصص فيها .
- ب- المستأجر يقوم باهلاك الحصص المملوكة له من تلك الأصول .
- ج- تناقص إيرادات الإجارة للمؤجر بنسبة ما يمتلكه المستأجر من حصص، بينما تتزايد مصروفات الإجارة للمستأجر بنسبة ما يمتلكه من حصص .
- د- توزع مصاريف الصيانة والإصلاح لهذه الأصول على كل من المؤجر والمستأجر وبنسبة حصص الملكية لكل منهما .
- ٤- أن يضاف إلى المعيار المحاسبي الدولي المعالجة المحاسبية لمصاريف الصيانة والإصلاح التي أقرها المعيار المحاسبي الإسلامي .
- ٥- أن يضاف إلى معياري البحث المعالجة المحاسبية المقترحة من قبل الباحثة لمصروفات الضرائب والتأمين على الأصول المؤجرة مع ضرورة أن يكون التأمين إسلامياً بالنسبة للمعيار المحاسبي الإسلامي .
- ٦- في ضوء محدودية متطلبات العرض والإفصاح لعقود الإجارة المنتهية بالتمليك التي ذكرها المعيار المحاسبي الإسلامي رقم ٨ توصي الباحثة بالتوسع في تلك الإفصاحات في الإيضاحات حول القوائم المالية لتلبية احتياجات مستخدمي تلك القوائم وذلك من خلال الإفصاح عن:
- أ- السياسة المحاسبية المتبعة في معالجة عقود الإجارة المنتهية بالتمليك في دفاتر المؤجر .
- ب- معدل العائد المستخدم في تحديد دفعات الإجارة في دفاتر المؤجر .
- ج- إجمالي الإيجارات الشريطية- إن وجدت- والأساس المستخدم لحساب دفعاتها وكذلك إجمالي الإجارة من الباطن - إن وجدت- المتوقع تحصيلها مستقبلاً والإيجارات من الباطن في دفاتر كل من المؤجر والمستأجر .
- د- وصف عام لجميع عقود الإجارة المنتهية بالتمليك وأهم شروطها وما تتضمنه من قيود في دفاتر كل من المؤجر والمستأجر .
- ٧- ضرورة التزام المصارف الإسلامية بتطبيق المعيار المحاسبي الإسلامي رقم ٨ بعد إجراء التعديلات المقترحة، مما يؤدي لتوحيد البيانات المالية ومن ثم تدعيم مسيرة العمل المصرفي الإسلامي، وتعتبر المصارف الإسلامية السعودية نموذجاً يحتذى في تطبيق المعيار بالنسبة لعقود الإجارة التشغيلية، بينما تعتبر المصارف الإسلامية الأردنية نموذجاً يحتذى في تطبيق المعيار بالنسبة لعقود الإجارة المنتهية بالتمليك .
- ٨- الاستفادة من مزايا عمليات الإجارة التشغيلية والمنتهية بالتمليك في تمويل مختلف القطاعات الصناعية والتجارية والسكنية والخدمية .

٩- التوسع في استخدام صكوك الإجارة لما لها من مزايا خصوصاً في تمويل العجز بالموازنة العامة للدولة.

١٠- الاستفادة من صورة الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع التدريجي في خصخصة القطاع العام.

مراجع البحث

أولاً- الكتب باللغة العربية:

- ١- ابن فارس أبو الحسين أحمد، "معجم مقاييس اللغة"، مادة أجر دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع، مصر، ١٩٧٩.
- ٢- أبو غدة عبد الستار "الإجارة" شركة دلة البركة، الطبعة الأولى جدة ١٩٩٨.
- ٣- أبو المكارم وصفي عبد الفتاح "دراسات متقدمة في مجال المحاسبة المالية" جامعة الإسكندرية دار الجامعة الجديدة ٢٠٠٢.
- ٤- الأفندي، عبد القادر "رياضيات التأمين" منشورات جامعة حلب ط١، ١٩٨٢.
- ٥- البهوتي منصور بن يونس "شرح منتهى الإرادات" المكتبة السلفية ج ٢ المدينة المنورة، د.ت.
- ٦- جمعة إسماعيل إبراهيم "المحاسبة المتوسطة" الدار الجامعية للطباعة والنشر الإسكندرية ١٩٩٦.
- ٧- دركزلي، محمد سمير، بدوي، ماهر، "أملية التأمين والضمان الاجتماعي" محاضرات جامعة حلب، ٢٠٠٧-٢٠٠٨.
- ٨- الزغبى هيثم محمد "الإدارة والتحليل المالي" دار الفكر الأردن عمان ٢٠٠٠.
- ٩- الزحيلي، وهبة، "المعاملات المالية المعاصرة"، دار الفكر، دمشق، سورية، الطبعة الأولى، ٢٠٠٢.
- ١٠- زعتري، علاء الدين، "المصارف الإسلامية وماذا يجب أن يعرف عنها"، دار غار حراء، دمشق، الطبعة الأولى، ٢٠٠٦.
- ١١- شبير محمد عثمان "المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي" دار النفائس للنشر والتوزيع ط ٦ الأردن ٢٠٠٧.
- ١٢- صحيح البخاري.
- ١٣- عامر محمد محمد "ملخص الأحكام الشرعية على المعتمد من مذهب المالكية"، المطبعة الأهلية الطبعة الثانية بنغازي ١٩٧٢.
- ١٤- عبد العزيز سمير محمد "التأجير التمويلي" مكتبة ومطبعة الإشعاع الفنية الطبعة الأولى الإسكندرية ٢٠٠١.
- ١٥- عبد الله خالد أمين سعيضان حسين سعيد "العمليات المصرفية الإسلامية الطرق المحاسبية الحديثة" دار وائل للنشر الطبعة الأولى، ٢٠٠٨.
- ١٦- قليوبي شهاب الدين أحمد حاشية "على منهج الطالبين" دار الفكر ج ٣ مصر، د.ت.

- ١٧- قنطجى سامر مظهر "صناعة التمويل في المصارف والمؤسسات المالية الإسلامية"، دار شعاع للنشر، حلب، ٢٠١٠.
- ١٨- كامل عمر عبد الله "القواعد الفقهية الكبرى وأثرها في المعاملات المالية" طبعة خاصة بدلة البركة دار الكتبي الجزء الثاني، ت.
- ١٩- المرغنياني أبو الحسين علي "الهداية على شرح بداية المبتدى" مكتبة ومطبعة البابي الحلبي ج ٢ الطبعة الأخيرة، مصر، ت.
- ٢٠- الميداني، أيمن عزت محمد "الإدارة التمويلية في الشركات" مكتبة العبيكان الأردن ١٩٩٩.
- ٢١- مطاوع سعيد عبد الحميد "الإدارة المالية (مدخل حديث)" دار الإشعاع الفنية مصر القاهرة ٢٠٠١.
- ٢٢- "معايير المحاسبة الدولية" الجزء الأول جمعية المحاسبين القانونيين في سورية، دمشق ٢٠٠٤.
- ٢٣- معايير المحاسبة والمراجعة والضوابط للمؤسسات المالية الإسلامية، صادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية البحرين ٢٠٠٣/٢٠٠٤.
- ٢٤- المعايير الشرعية، صادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية البحرين ٢٠٠٣/٢٠٠٤.
- ٢٥- "المبادئ الإرشادية لإدارة المخاطر للمؤسسات (عدا المؤسسات التأمينية) التي تقتصر على تقديم خدمات مالية إسلامية" الصادرة عن مجلس الخدمات المالية الإسلامية ماليزيا ٢٠٠٥.
- ٢٦- "المعجم الوسيط" قام بإخراجه مصطفى، إبراهيم وآخرون، مطبعة مصر، ج ١، ١٩٦٠.
- ٢٧- هندي منير إبراهيم "الفكر الحديث في مجال مصادر التمويل" منشأة المعارف، الإسكندرية، ١٩٩٨.
- ٢٨- الوادي محمود حسين حسين محمد سمحان "المصارف الإسلامية- الأسس النظرية والتطبيقات العملية" دار المسيرة، الأردن، ٢٠٠٧.
- ثانياً- الرسائل العلمية:
- ١- عجم عبد الكريم "المقاصد الشرعية من عقد الإجارة المنتهية بالتملك" بحث ماجستير، الأكاديمية العربية للعلوم المالية والمصرفية دمشق ٢٠٠٨.
- ٢- عبد الباقي عبد الرحمن ماجد "القياس والإفصاح المحاسبي لعقود التأجير التمويلية وإمكانية تطبيقها في المصرف التجاري السوري" رسالة ماجستير جامعة حلب كلية الاقتصاد ٢٠٠٥.

ثالثاً- الدوريات والمجلات والمنشورات:

- ١- أبو سليمان عبد الوهاب " عقد الإجارة مصدر من مصادر التمويل الإسلامية" البنك الإسلامي للتنمية المعهد الإسلامي للدراسات والبحوث والتدريب جدة، الطبعة الثانية ٢٠٠٠.
 - ٢- أحمد، عثمان بابكر، " تجربة البنوك السودانية في التمويل الزراعي بصيغ السلم " البنك الإسلامي للتنمية المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب جدة، ١٩٩٨ .
 - ٣- جودة محفوظ " التأجير التمويلي " مجلة البنوك في الأردن، العدد الأول، ١٩٩٩ .
 - ٤- حسن صابر محمد "إدارة السياسة النقدية في ظل النظام المصرفي الإسلامي- تجربة السودان" سلسلة الدراسات والبحوث، الإدارة العامة للبحوث والإحصاء مصرف السودان الإصدار ٢ ٢٠٠٤ .
 - ٥- شتا، علي أبو الفتح أحمد "المحاسبة عن عقود الإجارة المنتهية بالتملك في المصارف الإسلامية من منظور إسلامي" البنك الإسلامي للتنمية المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب جدة، ٢٠٠٣ .
 - ٦- صالح فواز " مشكلات الاستئجار التمويلي ودورها في عملية اتخاذ القرار التمويلي الأمثل في تنفيذ الاستثمارات " مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية المجلد ٢١ العدد الأول ٢٠٠٥ .
 - ٧- عزي فخري حسين " صيغ تمويل التنمية في الإسلام " البنك الإسلامي للتنمية المعهد الإسلامي للدراسات والبحوث والتدريب جدة ٢٠٠٢ .
 - ٨- الفقي فخري الدين " صناعة التأجير التمويلي مع دراسة تحليلية للسوق المصري"سلسلة رسائل البنك الصناعي،العدد ٦٠، ٢٠٠٠ .
 - ١٠- مقابلة علي والسيد محفوظ " مقومات التأجير التمويلي في الأردن " مجلة مؤتة للبحوث والدراسات العدد الرابع ٢٠٠٣ .
 - ١١- " المؤسسات الإسلامية تتحمل الجانب الأكبر من مخاطر عقود الإجارة " مقالة نشرت في صحيفة القبس الكويتية، ١١ يوليو ٢٠٠٦ العدد ١١٨٩١ .
 - ١٢- الناصر الغريب " إدارة الأصول ومخاطر التمويل في العمل المصرفي التقليدي و الإسلامي " اتحاد المصارف العربية مصر، ٢٠٠٢ .
- رابعاً- أبحاث من الانترنت (موقع أبحاث فقه المعاملات الإسلامية):
- ١- أبو عبيد أحمد، " المصارف الإسلامية ودورها في تعزيز القطاع المصرفي " .
 - ٢- حلوة حنان، رضوان " ندوة بعنوان المعيار المحاسبي الدولي ١٧ عقود الإيجار"، دمشق ١٩/٨/٢٠٠٧ .

٣- نصار أحمد محمود " الإجارة بين التراث الفقهي والتطبيقات المعاصرة في مجال التمويل الإسلامي " جامعة اليرموك الأردن.

4-Jusoh Iqbal "A Critical Comparison between Malaysian Islamic Banks and Middle Eastern Islamic" 2007.

خامساً- أوراق مؤتمرات:

١- أبو غدة عبد الستار " المصرفية الإسلامية خصائصها وآلياتها، وتطويرها " ورقة بحث مقدمة للمؤتمر الأول للمصارف والمؤسسات المالية الإسلامية سورية، دمشق ١٣-١٤/٣/٢٠٠٦.

٢- ردمان، عبد القوي، " الصكوك الإسلامية وإدارة السيولة " ورقة بحث قدمت للمؤتمر الرابع للمصارف والمؤسسات المالية الإسلامية في سورية، دمشق ١-٢/٦/٢٠٠٩.

٣- العماري، حسن سالم "المصارف الإسلامية ودورها في تعزيز القطاع المصرفي" ورقة بحث مقدمة لمؤتمر العمل المصرفي في سورية في ضوء التجارب العربية والعالمية، دمشق ٢-٣/٧/٢٠٠٥.

سادساً- المراسيم والقرارات والتعليمات:

١- المرسوم التشريعي السوري رقم ٣٥ لعام ٢٠٠٥ الخاص بإحداث المصارف الإسلامية في سورية.

٢- القرار رقم ١٣٧ / (١٥/٣) بشأن صكوك الإجارة، الصادر عن مجلس مجمع الفقه الإسلامي المنعقد في دورته الخامسة عشرة بمسقط ٦-١١/٣/٢٠٠٤.

٣- القرار رقم ٥٨٣ م/ن/ب/٤ / الصادر عن مجلس النقد والتسليف السوري، بتاريخ ١٠/١١/٢٠٠٩ والخاص بعمليات الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك.

سابعاً- المواقع الالكترونية لبنوك البحث:

١- www.iiabank.com.jo البنك العربي الإسلامي الدولي.

٢- www.jordanislamicbank.com البنك الإسلامي للتمويل والاستثمار.

٣- www.alrajhibank.com.sa بنك الراجحي.

٤- www.bankalbilad.com.sa بنك البلاد.

٥- www.anb.com.sa البنك العربي الوطني.

Thesis Abstract

This research argues the concept of the Ijarah and Ijarah Montahi Beltamlik and the way of its accounting process whether regarding the verification and accountant measurement or regarding showing and announcing in the books of each of the rented or the hired according to each of the Islamic accountant standard no. 8 compared to the international accountant standard no. 17 and this is to identify the method which each one of them depends on in dealing such processes like these connecting to the points of similarities and difference among them.

This research includes an applied study made by the researcher upon the financial lists for the Islamic banks in Jordan and Saudi Arabia its purpose is to show the extent of the bank's commitment with the international Islamic standard no. 8 which is related to the processes of the Ijarah and Ijarah Montahi Beltamlik issued from the accounting & checking authority of the Islamic financial establishments which is considered the legislator of the Islamic banks.

The researcher has come to a group of results and recommendation which insists on the necessity of the Islamic banks commitment with the Islamic accountant standard no. 8 after doing some suggested amends by the researcher so that the financial lists express the reality of the financial center for each of the rented and the hired and then it will meet more the requests of those who use the lists whether they are local financials investors or financial analyzers.

Islamic Ijarah & Ijarah Montahi Beltamlik (Leasing)
Standard No. 8 Compared With
the International Accountancy Standard No. 17
An applied Study in the Islamic Banks

Prepared by:
Mokaram Mohammad Salah Aldeen Mobayed

Submitted to obtain the degree of master in Accounting Faculty of
Economics Aleppo University

Supervisor:
Dr. Marwan Khayata

1431 AH.- 2010 AD