

محاسبة الإجارة المستهية بالتملك

في المصارف الإسلامية في ضوء المعايير الصادرة عن الأيو في
مقارنة بالمعيار الدولي IFRS 16

محمد مروان شموط

ماجستير في المصارف الإسلامية



محاسبة الإجارة المنتهية بالتمليك

في المصارف الإسلامية في ضوء المعايير الصادرة عن الأيوبي
مقارنة بالمعيار الدولي IFRS 16

محمد مروان شموط

ماجستير في المصارف الإسلامية

٢٠٢٠



رَبِّ أَوْزِعْنِي أَنْ أَشْكُرَ نِعْمَتَكَ الَّتِي أَنْعَمْتَ عَلَيَّ وَعَلَى وَالِدَيَّ
وَأَنْ أَعْمَلَ صَالِحًا تَرْضَاهُ وَأَصْلِحْ لِي فِي ذُرِّيَّتِي إِنِّي تُبْتُ إِلَيْكَ
وَإِنِّي مِنَ الْمُسْلِمِينَ

(الأحقاف: ١٥)

منشورات كاي

إن مطبوعات (كتاب الاقتصاد الإسلامي الالكتروني المجاني) تهدف إلى :

- تبني نشر مؤلفات علوم الاقتصاد الإسلامي في السوق العالمي ؛ لتصبح متاحة للباحثين والمشتغلين في المجالين البحثي والتطبيقي .
- توفير جميع المناهج الاقتصادية للطلاب والباحثين بصبغة إسلامية متينة .
- أن النشر الالكتروني يعتبر أكثر فائدة من النشر الورقي .
- أن استخدام الورق مسيء للبيئة، ومنهك لمواردها .

والله من وراء القصد .

[رابط](#) زيارة جامعة كاي KIE university

يمكنكم التواصل من خلال : www.kantakji.com

مركز أبحاث فقه المعاملات الإسلامية
Islamic Business Researches Center





جامعة كاي

جامعة أونلاين

خيارك الأفضل لدراسة الاقتصاد الإسلامي وعلومه

<https://kie.university>

توضيح

إن كل ما ورد في الكتاب هو حقوق بحثية للمؤلف، ويعتبر ورقة بحثية من الأوراق البحثية لمركز أبحاث فقه المعاملات الإسلامية وجامعة كاي .
يسمح باستخدام هذا الكتاب كمنهج أكاديمي (كما هو منشور) مجاناً مع ضرورة المحافظة على حقوق المؤلف .

www.kantakji.com , www.kie.university

الإهداء

إِلَى الرُّوحِ الَّتِي فَأَضَتْ بِصَمْتٍ مِنْ غَيْرِ وَدَاعٍ، وَقَدْ صُحِبَتْ بِحُسْنِ الحِتَامِ كَخَيْرِ مَتَاعٍ...

أبي / مروان محمد شموط

وإلى الأم التي مَابَرِحَتْ تَدْعُونَا لِحَمْلِ الِيرَاعِ، نَنَعَمُ بِالْبَرَكَاتِ مِنْ دُعَائِهَا فَهِيَ أَصْدَقُ دَاعٍ...

أمي / مريم خالد سخني

وإلى رَفِيقَةُ دَرْبٍ تُسَانِدُنِي لِتَكُونِ خَيْرَ مَتَاعٍ، تُمَهِّدُ لَنَا طَرِيقًا مُكَلَّلًا بِتَأْجٍ مِنَ الإِبْدَاعِ...

زوجتي / ليلي عبد القادر سخني

وإلى بَرَاعِمِ صِغَارٍ قَدْ شُعِلَتْ عَنْ صُحْبَتِهِمْ كِرَاعٍ، فَجَالَسْتُ الكُتُبَ مُتَجَاهِلًا كُلَّ وَاعٍ...

أبنائي / خالد وأحمد ومريم وإبراهيم

وإلى أُخُوَّةٍ بَعْدَتْهُمْ لِحَوْضِ البِلَادِ فِي الصِّرَاعِ، لَكِنَّ فَضْلَهُمْ عَلَيَّ لَا يَنْكُرُهُ أَيُّ وَاعٍ...

إخوتي / حسناء وأحمد ومالك

وإلى قَوْمٍ أَشْعُرُ بِفَخْرِ الإِنْتِمَاءِ لِنَسَبِهِمُ المِرْفَاعِ، وَقَدْ نَهَلْتُ أَحْسَنَ الأَخْلَاقِ بِهَذَا الإِتْبَاعِ...

عائلة أبو ياسين شموط

وإلى قَوْمٍ أَسْعَدُ بِصُحْبَتِهِمْ عِنْدَ كُلِّ اجْتِمَاعٍ، يَرْجُونَ لِي نَجَاحًا مُزْدَهَرًا يَفُوقُ التِّلَاعِ...

عائلة عبد القادر خالد سخني

وإلى كُلِّ صَدِيقٍ صَدُوقٍ عَرَفْتُهُ فِي الأَصْقَاعِ، يَدْعُو لِي بِظَهْرِ الغَيْبِ مُخْتَرِقًا الأَسْمَاعِ...

أصدقاء الدراسة وزملاء العمل

إلى أولئك جميعاً وإلى كل من كان له فضل عليّ مهما كان صغيراً

أهدي هذا العمل المتواضع راجياً من الله حسن القبول

شكر وتقدير

اللَّهُمَّ رَبَّنَا لَكَ الْحَمْدُ مَلَأَ السَّمَاوَاتِ وَمَلَأَ الْأَرْضِ وَمَلَأَ مَا شِئْتَ مِنْ شَيْءٍ بَعْدَ أَهْلِ الثَّنَاءِ وَالْمَجْدِ، الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ حَمْدًا يُؤَافِي نِعَمَهُ وَيُدَافِعُ نِقَمَهُ وَيُكَافِي مَزِيدَهُ، الْحَمْدُ لِلَّهِ الَّذِي عَلَّمَ بِالْقَلَمِ، عَلَّمَ الْإِنْسَانَ مَا لَمْ يَعْلَمْ، وَالصَّلَاةُ وَالسَّلَامُ عَلَى مَعْلَمِ الْبَشَرِيَّةِ، وَهَادِي الْإِنْسَانِيَّةِ، وَمَزْعَزِعِ كِيَانِ الْوُثْنِيَّةِ، سَيِّدِنَا مُحَمَّدٍ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ.

وانطلاقاً من هديه صلى الله عليه وسلم القائل: ((لَا يَشْكُرُ اللَّهُ مَنْ لَا يَشْكُرُ النَّاسَ))، فإنني أتقدم بدايةً بالشكر والتقدير والامتنان إلى الصرح الذي رعاني طالباً ضمن صفوفه في الدراسات العليا، إلى جامعتي المرموقة جامعة الزرقاء، هذا الصرح المتمثل بالكوادر الإدارية والفنية البناءة، وأخص بالشكر الكادر التدريسي أساتذتي الأفاضل الذين نهلت منهم العلم خلال فترة دراسة الماجستير، وأخص بالذكر الأستاذ الدكتور حسين محمد سمحان، الذي كان سبباً لتسجيلي في هذا البرنامج والذي لم يتوانى بالنصح والتوجيه إلى جانب التحفيز المعنوي من بداية التسجيل لهذه الدراسة انتهاءً بالإشراف والإرشاد لإنهاء الرسالة.

كما وأتقدم بالشكر والتقدير إلى الأساتذة الأفاضل رئيس وأعضاء لجنة المناقشة، لتفضلهم عليّ بمناقشة هذه الرسالة، ومجتهدين لسد ما فيها من خلل ومقومين ما تحويه من إعوجاج.

وحتى لا أتجاهل فضل أولئك المعطائين الذين يقدمون العلم القيم دون مقابل عبر وسائل التواصل الاجتماعي، والذين أستفيد من علمهم حق الاستفادة، أتقدم لهم بالشكر والتقدير والاحترام لخصالهم الكريمة وأخص بالذكر الدكتور ألياس دردور الذي كان له فضل علي في فهم الجانب الشرعي لموضوع الإجارة.

وشكراً موصولاً إلى كل من ساهم في إنجاح هذه الرسالة، وحيث أنني بشكر وشكري وتقديري يندثر ولو بعد حين فإنني أترك ذلك لخالقي سبحانه وتعالى ليجزيهم خير جزاء، فأقول لأولئك جميعاً:

" جزاكم الله عني كل خير "

الفهرس

٤	منشورات كاي
٦	توضيح
٧	الإهداء
٨	شكر وتقدير
٩	الفهرس
١٢	قائمة الجداول
١٤	ملخص الدراسة
١٦	الفصل الأول الإطار العام للدراسة
٢٢	الفصل الثاني الإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية
٢٣	المبحث الأول ماهية الإجارة المنتهية بالتمليك
	المطلب الأول – نشأة الإجارة المنتهية بالتمليك :
	المطلب الثاني – مفهوم الإجارة المنتهية بالتمليك :
	المطلب الثالث – صور الإجارة المنتهية بالتمليك :
	المطلب الرابع – مزايا الإجارة المنتهية بالتمليك :
٤٧	المبحث الثاني المعايير الصادرة بخصوص الإجارة المنتهية بالتمليك
	المطلب الأول – الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء المعيار الشرعي (9 SS) :
	المطلب الثاني – الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء معيار المحاسبة المالية (8 FAS) :
	المطلب الثالث – التأجير التمويلي في ضوء المعيار الدولي للتقرير المالي (16 IFRS) :
	المطلب الرابع – الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء معيار المحاسبة المالية المقترح من أيوفي :
٥٥	الفصل الثالث الإجارة المنتهية بالتمليك من المنظور المحاسبي في دفاتر المؤجر
٥٦	المبحث الأول الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء معيار المحاسبة المالية 8 FAS في دفاتر المؤجر
	المطلب الأول – تصنيف عقود الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء معيار المحاسبة المالية (8 FAS) :
	المطلب الثاني – الإثبات والقياس المحاسبي لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء معيار المحاسبة المالية (8 FAS) :
	المطلب الثالث – العرض والإفصاح لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء معيار المحاسبة المالية (8 FAS) :

المطلب الرابع – التحليل والتعليق في ضوء معيار المحاسبة المالية (FAS 8) :

المبحث الثاني التأجير التمويلي في ضوء المعيار الدولي للتقرير المالي IFRS 16 في دفاتر المؤجر ٧٧.....

المطلب الأول – تصنيف عقود التأجير التمويلي في ضوء المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16) :

المطلب الثاني – الإثبات والقياس المحاسبي لعمليات التأجير التمويلي في ضوء المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16) :

المطلب الثالث – العرض والإفصاح لعمليات التأجير التمويلي في ضوء المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16) :

المطلب الرابع – التحليل والتعليق في ضوء المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16) :

المبحث الثالث الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء مسودة معيار المحاسبة المالية المقترح في دفاتر المؤجر ٩٠.....

المطلب الأول – تصنيف عقود الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء مسودة معيار المحاسبة المالية المقترح :

المطلب الثاني – الإثبات والقياس المحاسبي لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء مسودة معيار المحاسبة المالية المقترح :

المطلب الثالث – العرض والإفصاح لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء مسودة معيار المحاسبة المالية المقترح :

المطلب الرابع – التحليل والتعليق في ضوء مسودة معيار المحاسبة المالية المقترح :

المبحث الرابع مقارنة الإجارة المنتهية بالتمليك بين معايير الدراسة ٩٩.....

المطلب الأول – ملخص دراسة المعايير موضوع الدراسة :

المطلب الثاني – التحليل والتعليق في ضوء المقارنات بين المعايير المدروسة :

الفصل الرابع الإجارة المنتهية بالتمليك من المنظور المحاسبي في دفاتر المستأجر ١٠٤

المبحث الأول الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء معيار المحاسبة المالية FAS 8 دفاتر المستأجر ١٠٥.....

المطلب الأول – تصنيف عقود الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء معيار المحاسبة المالية (FAS 8) :

المطلب الثاني – الإثبات والقياس المحاسبي لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء معيار المحاسبة المالية (FAS 8) :

المطلب الثالث – العرض والإفصاح لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء معيار المحاسبة المالية (FAS 8) :

المطلب الرابع – التحليل والتعليق في ضوء معيار المحاسبة المالية (FAS 8) :

المبحث الثاني التأجير التمويلي في ضوء المعيار الدولي للتقرير المالي IFRS 16 دفاتر المستأجر ١١٥.....

المطلب الأول – تصنيف عقود التأجير التمويلي في ضوء المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16) :

المطلب الثاني – الإثبات والقياس المحاسبي لعمليات التأجير التمويلي في ضوء المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16) :

المطلب الثالث – العرض والإفصاح لعمليات التأجير التمويلي في ضوء المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16) :

المطلب الرابع – التحليل والتعليق في ضوء المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16) :

المبحث الثالث الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء مسودة معيار المحاسبة المالية المقترح في دفاتر المستأجر ... ١٢٦

المطلب الأول – تصنيف عقود الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء مسودة معيار المحاسبة المالية المقترح :

المطلب الثاني – الإثبات والقياس المحاسبي لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء مسودة معيار المحاسبة المالية المقترح:

المطلب الثالث – العرض والإفصاح لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء مسودة معيار المحاسبة المالية المقترح:

المطلب الرابع – التحليل والتعليق في ضوء مسودة معيار المحاسبة المالية المقترح:

المبحث الرابع مقارنة الإجارة المنتهية بالتمليك بين معايير الدراسة ١٤٢

المطلب الأول – ملخص دراسة المعايير موضوع الدراسة:

المطلب الثاني – التحليل والتعليق في ضوء المقارنات بين المعايير المدروسة:

١٤٨ _____ الفصل الخامس النتائج والتوصيات

١٥٠ _____ الملحق

ملحق (١) قرار مجلس هيئة كبار العلماء في موضوع الإيجار المنتهي بالتمليك ١٥٠

ملحق (٢) بشأن موضوع الإيجار المنتهي بالتمليك، وصكوك التأجير ١٥١

ملحق (٣) بشأن موضوع الإيجار المنتهي بالتمليك ١٥٣

١٥٤ _____ المراجع

قائمة الجداول

رقم الصفحة	عنوان الجدول	رقم الجدول
٥٢	جدول رقم (١) - جدول مساعد للمثال رقم (١) المعالجة المحاسبية في دفاتر المؤجر عند تطبيق صورة البيع التدريجي في عقد الإجارة المنتهية بالتمليك	١
٦٢	جدول رقم (٢) - جدول مساعد للمثال رقم (٢) المعالجة المحاسبية في دفاتر المؤجر عند تطبيق صورة البيع التدريجي في عقد الإجارة المنتهية بالتمليك (مقترح)	٢
٦٦	جدول رقم (٣) - جدول أعمار ذم الإجارة المنتهية بالتمليك	٣
٧٤	جدول رقم (٤) - جدول مساعد للمثال رقم (٣) آلية احتساب إيراد فوائد أقساط التأجير التمويلي	٤
٩٢	جدول رقم (٥) - مقارنة المعالجات المحاسبية في دفاتر المؤجر بين معايير الدراسة	٥
١٠٤	جدول رقم (٦) - جدول مساعد للمثال رقم (٤) المعالجة المحاسبية في دفاتر المستأجر عند تطبيق صورة البيع التدريجي في عقد الإجارة المنتهية بالتمليك	٦
١٠٨	جدول رقم (٧) - جدول مساعد للمثال رقم (٥) المعالجة المحاسبية في دفاتر المستأجر عند تطبيق صورة البيع التدريجي في عقد الإجارة المنتهية بالتمليك (مقترح)	٧
١١٥	جدول رقم (٨) - جدول مساعد للمثال رقم (٦) آلية احتساب مصروف فوائد أقساط التأجير التمويلي	٨
١٣٣	جدول رقم (٩) - جدول مساعد للمثال رقم (٨) المعالجة المحاسبية في دفاتر المستأجر عند تطبيق صورة البيع التدريجي في عقد الإجارة المنتهية بالتمليك	٩
١٣٨	جدول رقم (١٠) - مقارنة المعالجات المحاسبية في دفاتر المستأجر بين معايير الدراسة	١٠
<u>قائمة الأشكال</u>		
رقم الصفحة	عنوان الشكل	رقم الشكل
٧١	شكل رقم (١) - آلية تصنيف عقد التأجير في ضوء المعيار الدولي (IFRS 16)	١
<u>قائمة الملاحق</u>		
رقم الصفحة	عنوان الملحق	رقم الملحق

١٥١	قرار مجلس هيئة كبار العلماء في موضوع الإيجار المنتهي بالتملك قرار رقم [١٩٨] وتاريخ ٥٦/١١/١٤٢٠هـ	ملحق (١)
١٥٢	قرار مجلس مجمع الفقه الإسلامي رقم ١١٠ (١٢/٤) بشأن موضوع الإيجار المنتهي بالتملك، وصكوك التأجير	ملحق (٢)
١٥٤	قرار مجلس مجمع الفقه الإسلامي رقم ٤٤ (٦/٥) بشأن موضوع الإيجار المنتهي بالتملك	ملحق (٣)
١٥٥	مسودة معيار المحاسبة المالية المقترح - الإجارة (باللغة الإنكليزية)	ملحق (٤)

ملخص الدراسة

هدفت الدراسة التعرف إلى التعديلات التي أجرتها هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (أيوفي) على معيار المحاسبة المالية (FAS 8) من خلال مسودة معيار المحاسبة المالية المقترح، ومدى توافقها مع مبادئ الشريعة الإسلامية وأحكامها في ضوء المعيار الشرعي (SS 9) الصادر عن أيوفي، ومدى الاختلاف والتوافق في المعالجات المحاسبية لعمليات الإجارة وطرق العرض والإفصاح بين كل من معيار المحاسبة المالية المقترح الصادر عن أيوفي والمعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16) الصادر عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB).

وكانت المنهجية المستخدمة في الرسالة تقوم على المنهج الاستقرائي التحليلي.

وتوصلت الدراسة إلى عدد من النتائج أهمها أنه كان لابد من إجراء تعديلات على معيار المحاسبة المالية (FAS 8) بما يتلائم مع المتطلبات العصرية وبما لا يتعارض مع مبادئ الشريعة الإسلامية وأحكامها، وأن مسودة معيار المحاسبة المالية المقترح قد أظهرت هذه التعديلات، محاولةً اتباع نفس المنهج المتبع في المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16) ودون الخروج مضموناً عن المعيار الشرعي (SS 9)، وإن كان صورياً يوحى بهذا الخروج.

وأوصت الدراسة بعدد من التوصيات، منها ما كان موجهاً إلى أيوفي وأهمها ضرورة إصدار ملاحق تفسيرية لمسودة المعيار المقترح مع أمثلة توضيحية بالإضافة إلى إصدار ملحق خاص يتضمن تفصيل آليات الانتقال من معيار المحاسبة المالية الحالي (FAS 8) إلى المعيار اللاحق، ومنها ما كان موجهاً إلى مستخدمي معايير أيوفي والباحثين وأهمها ضرورة البحث الجاد في مسودة معيار المحاسبة المالية المقترح من خلال إجراء المؤتمرات والندوات والجلسات الحوارية وذلك قبل العمل على إصداره بالشكل النهائي.

The Accounting of Ijarah Muntahia Bittamleek in Islamic Banks in light of Standards Issued by AAOIFI Compared to IFRS 16

ABSTRACT

The study has aimed at identifying the amendments that made by the Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions (AAOIFI) to the Financial Accounting Standard (FAS 8) through the exposure draft of financial accounting standard, and its compliance with the principles and provisions of Islamic Shari'a in light of the Shari'a Standard (SS 9) issued by AAOIFI, And the extent to which the accounting treatments of Ijarah and presentation and disclosure processes differ between the exposure draft and the International Financial Reporting Standards (IFRS 16) issued by the International Accounting Standards Board (IASB).

The methodology used in the thesis was based on the analytical inductive approach.

The study reached a number of results, the most important of which was the necessary to make amendments to the Financial Accounting Standard (FAS 8) in compliance with modern requirements and do not contradict with the principles of Islamic Shari'a and its provisions, and that the exposure draft of Financial Accounting Standard has shown these amendments, trying to follow the same approach of IFRS 16 with no exiting of the interially of the Shari'a standard (SS 9), although it has shown this exiting.

The study recommended a number of recommendations, including those addressed to AAOIFI, and the most important of which was the need to issue explanatory appendices to the exposure draft of the standard with illustrative examples, in addition to issuing a special appendix detailing the mechanisms of transition from the current Financial Accounting Standard (FAS 8) to the next standard. And others was addressed to the users of the AAOIFI's standards and researchers, and the most important of which was the necessity of serious research in the exposure draft of Financial Accounting Standard through the conduct of conferences, seminars and dialogue sessions, before working on its final form.

الفصل الأول

الإطار العام للدراسة

أولاً - المقدمة :

كشفت الأزمة المالية العالمية عام ٢٠٠٨ مدى الهشاشة التي تحيط بالصيرفة التقليدية ومدى تعرضها لأزمات، وهنا برزت الصيرفة الإسلامية من خلال مصارفها الإسلامية لتثبت حينها أنها من خلال ما تطبقه من قواعد ومبادئ إسلامية عبر منتجاتها التي تتعامل بها استطاعت أن تقف سداً منيعاً في ظل هذه الأزمة، مما زاد اهتمام الدول الغربية بهذا النموذج، وما يؤكد ذلك ما شهده المنتدى الاقتصادي الإسلامي العالمي الذي استضافته لندن بدورته التاسعة عام (٢٠١٣) حيث أكد خلاله رئيس الوزراء البريطاني (ديفيد كاميرون): " أن لندن هي أصلاً أكبر مركز مالي إسلامي خارج العالم الإسلامي. ونطمح اليوم أن نمضي أبعد" ¹.

وهنا كان لابداً للصيرفة الإسلامية من المثابرة والجد في تطوير منتجاتها وبما لا يتعارض ابتداءً مع مبادئ الشريعة الإسلامية وأحكامها ثم التوافق والتناغم مع المبادئ والقوانين الدولية للصيرفة التقليدية، فشهدت الصيرفة الإسلامية بزوغاً لبعض الأدوات والمنتجات المتوافقة ضمناً مع الشريعة الإسلامية، ومن أبرز تلك الأدوات ما تصدره الأيوفي من معايير، ومن هذه المعايير معيار المحاسبة المالية (FAS 8) - الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك، الذي تمّ اعتماده وفق آخر تعديلاته عام ١٩٩٨، ليشهد مؤخراً خلال عام ٢٠١٨ تعديلات جوهرية سيسري تطبيقها خلال الفترة القادمة.

وحرصاً على أهمية إصدار معيار بالشكل النهائي ليعتمد للمعاملات المحاسبية لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك في المؤسسات المالية الإسلامية كان لهذه الدراسة نصيب في تقديم يد المساعدة المتواضعة من خلال البحث التفصيلي والموسع في أغلب الجوانب المحاسبية والتشريعية والتطبيقية والتي جرى عليها التعديل، إلى جانب المقارنة التفصيلية مع المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16).

ثانياً - مشكلة الدراسة وأسئلتها :

1 - France ٢٤، لندن تسعى لأن تصبح عاصمة للمالية الإسلامية، مقالة منشورة بتاريخ ٢٠-١٠-٢٠١٣، ويمكن الدخول على الرابط التالي: (https://www.france24.com/ar/٢٠١٣١٠٣٠) - لندن-مالية-إسلامية-عاصمة-كاميرون-منتدى-اقتصاد).

من خلال عنوان الدراسة ومقدمتها، يمكن صياغة مشكلة الدراسة من خلال طرح التساؤلات التالية:

١. هل هناك اختلاف في المعالجات المحاسبية لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك وطرق العرض والإفصاح عنها بين كل من معيار المحاسبة المالية المقترح ومعيار المحاسبة المالية (FAS 8) والمعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16)؟

٢. ما مدى التزام معيار المحاسبة المالية المقترح بأحكام الشريعة الإسلامية في ضوء المعيار الشرعي (SS 9)؟

ثالثاً - أهمية الدراسة:

تستمد هذه الدراسة أهميتها من خلال تناولها لموضوع من المواضيع الهامة والحديثة في الصناعة المالية سواءً الإسلامية أم التقليدية، وذلك من خلال المقارنة بين المعالجات المحاسبية والتطبيقية لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك في كل من المحاسبة الإسلامية والمحاسبة التقليدية.

كما وأنَّ حداثة الموضوع قيد الدراسة يكسبها هذه الأهمية، فالمعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16) بدأ تطبيقه في بداية العام الحالي (٢٠١٩)، ومعيار المحاسبة المالية المقترح تمَّ نشر مسودته في نهاية العام المنصرم (٢٠١٨) ومن المتوقع إصداره في الأشهر القادمة.

رابعاً - أهداف الدراسة:

يتجلى الهدف الرئيسي من الدراسة في دراسة وتحليل المعالجات المحاسبية لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك (التمويلية) في ضوء معيار المحاسبة المالية المقترح من الأيوبي، وذلك من خلال تحقيق الأهداف الفرعية التالية:

١. التعرف إلى الاختلافات في المعالجات المحاسبية لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك وطرق العرض والإفصاح عنها بين كل من معيار المحاسبة المالية المقترح ومعيار المحاسبة المالية (FAS 8) والمعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16).

٢. التعرف إلى مدى التزام معيار المحاسبة المالية المقترح بأحكام الشريعة الإسلامية في ضوء المعيار الشرعي (SS 9).

خامساً - الدراسات السابقة:

دراسة مبيض، مكرم صلاح الدين (٢٠١٠)، "الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك - وفق المعيار المحاسبي الإسلامي رقم ٨ بالمقارنة مع المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧"، رسالة ماجستير في المحاسبة، جامعة حلب، سورية:

هدفت الدراسة إلى الوقوف على أهم نقاط الاختلاف والتوافق للمعاملات المحاسبية في عقود الإجارة بين كل من المعيار المحاسبي الإسلامي رقم ٨ والمعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧، حيث توصلت الباحثة إلى وجود اختلافات جلية بين المعيارين في التطبيق المحاسبي.

كما وقامت الباحثة بإجراء دراسة تطبيقية على واقع المصارف الإسلامية في الأردن والسعودية للوقوف على مدى التطبيق العملي للمعيار المحاسبي الإسلامي رقم ٨ الخاص بالإجارة بنوعيتها، وتوصلت إلى عدم التزام البنوك الإسلامية في الأردن بمتطلبات القياس والإثبات والإفصاح لعمليات الإجارة التشغيلية سواء بصفتها مؤجراً أو مستأجراً، في حين التزمت لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك بصفتها مؤجراً ودون أن تجد الباحثة لعمليات إجارة منتهية بالتمليك بصفة البنك مستأجراً.

وأوصت الباحثة إلى ضرورة التوسع في العرض والإفصاح لعمليات الإجارة سواء التشغيلية أو المنتهية بالتمليك الأمر الذي يلبي احتياجات مستخدمي القوائم المالية.

دراسة الأسطل، أحمد محمد (٢٠١٥)، "مدى تطبيق معيار المحاسبة المالي رقم ٨ الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية العاملة في فلسطين"، رسالة ماجستير في المحاسبة والتمويل، الجامعة الإسلامية، غزة:

هدفت الدراسة التعرف إلى مدى تطبيق معيار المحاسبة المالي رقم ٨ في المصارف الإسلامية العاملة في فلسطين، حيث قام الباحث بدراسة تحليلية تغطي ثلاثة جوانب: بيان الواقع العملي لتطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك، وإلقاء الضوء على الشروط التنفيذية للتعاقد بصيغة الإجارة المنتهية بالتمليك ومدى توافقها مع الضوابط الشرعية مع تحليل المعالجة المحاسبية ومدى توافقها مع المعيار، وأخيراً التعرف إلى مدى التطبيق من خلال القوائم المالية والإيضاحات المرفقة.

وتوصلت الدراسة إلى نتائج أهمها أن المصارف الإسلامية العاملة في فلسطين تطبق الإجارة المنتهية بالتمليك بشكل غير سليم.

وأوصى الباحث في دراسته إلى ضرورة تعميم منتج الإجارة في كافة القطاعات، مع ضرورة إجراء حملات دعائية للترويج عن المنتج بشكل توعوي من أجل تسويقه وانتشاره بالشكل السليم.

دراسة فريحات، نبال (٢٠١٦)، "الجوانب التطبيقية لصيغتي الإجارة المنتهية بالتمليك والتأجير التمويلي: دراسة تشريعية، محاسبية، تطبيقية ومقارنة"، رسالة دكتوراه في المصارف الإسلامية، جامعة العلوم الإسلامية العالمية، عمان:

تركزت الدراسة على نشأة وتطور عقد التأجير التمويلي، وأهم المزايا التي يحققها هذا العقد، وتناول الباحث خلال دراسته مفهوم وآثار وانتهاء عقد التأجير التمويلي في القانون الأردني، كما تناول الباحث الجوانب المحاسبية والتطبيقية في الدراسة للمعيار المحاسبي الإسلامي رقم ٨ والمعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧.

وتوصلت الدراسة إلى التطور التاريخي والتطبيقي لكل من عقد التأجير التمويلي وعقد الإجارة المنتهية بالتمليك في السوق المصرفي الأردني والفروقات الجوهرية بين العقدين.

وأما أبرز ما يميز هذه الدراسة عن الدراسات السابقة فيمكن اعتباره حدثاً الموضوع قيد الدراسة، حيث تمّ تسليط الضوء على مسودة معيار المحاسبة المالية المقترح والتي تمّ نشرها في نهاية العام المنصرم ٢٠١٨ والمتوقع إصدار المعيار الخاص بها في الأشهر القليلة القادمة، كما أنّ المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16) والذي تمت المقارنة به قد بدأ تطبيقه في بداية العام الحالي ٢٠١٩، في حين أنّ الدراسات السابقة كانت تركز على معيار المحاسبة المالية الحالي (FAS 8) مقارنة بمعيار المحاسبة الدولي (IAS 17) والذي قد اندثر بإصدار المعيار الجديد (IFRS 16).

سادساً - التعريفات الاصطلاحية:

- الإجارة التشغيلية: عقد يتم بموجبه تملك منفعة معلومة لأصل (عين) معلوم لطرف آخر مقابل عوض (ثمن) معلوم لمدة معلومة، على أن يعاد الأصل للمالك في نهاية مدة الإجارة (سمحان، ٢٠١٧).
- الإجارة المنتهية بالتمليك (التمويلية): وهي عقد إجارة يقترن بها الوعد بتمليك العين المؤجرة إلى المستأجر في نهاية مدة الإجارة أو في أثنائها (المعايير الشرعية، ٢٠١٥). وتمّ التعارف على أن يطلق

عليها في الفقه الإسلامي بالإجارة المنتهية بالتمليك أو الإجارة مع الوعد بالتمليك، في حين أنها يطلق عليها في المفهوم التقليدي بالإيجار التمويلي .

- هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (AAOIFI): هيئة عالمية ذات شخصية معنوية مستقلة غير هادفة للربح، تهدف إلى تطوير فكر المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، والعمل على نشر ذلك الفكر وتطبيقاته من خلال عدة وسائل أهمها إصدار وتعديل معايير محاسبية ومراجعة متفقة مع مبادئ الشريعة الإسلامية وأحكامها (المعايير الشرعية، ٢٠١٥).
- معيار المحاسبة المالية (FAS 8) - الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك: أحد المعايير التي أصدرتها هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، عبر معايير المحاسبة والمراجعة والحوكمة والأخلاقيات، ويهدف هذا المعيار إلى وضع القواعد المحاسبية التي تحكم الإثبات والقياس والعرض والإفصاح عن عمليات التأجير التي تجريها المصارف والمؤسسات المالية الإسلامية (معايير المحاسبة والحوكمة، ٢٠١٥)، وقد تمّ اعتماده في كانون الثاني ١٩٩٨.
- معيار المحاسبة المالية المقترح - الإجارة: أحد المعايير المقترحة من هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، ويهدف هذا المعيار إلى وضع القواعد المحاسبية التي تحكم الإثبات والقياس والعرض والإفصاح عن عمليات الإجارة التي تجريها المصارف والمؤسسات المالية الإسلامية، وهذا المعيار المقترح هو بديل لمعيار المحاسبة المالية رقم ٨ الموضح سابقاً، وقد صدرت مسودة هذا المعيار بدون رقم، ويرقم مسودة (F2/2018) وبنسخة إصدار (V.5.3) وتمّ طرحها عبر موقع الهيئة الرسمي¹.
- المعيار الشرعي رقم (SS 9) - الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك: أحد المعايير التي أصدرتها هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، عبر المعايير الشرعية، ويهدف هذا المعيار إلى بيان الأسس والأحكام الشرعية للإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك، وبيان الضوابط الشرعية التي يجب مراعاتها من قبل المؤسسات المالية الإسلامية (المعايير الشرعية، ٢٠١٥).

1 - الرابط: <http://aaofi.com/wp-content/uploads/2018/12/Exposure-Draft-No.-F.02-2018-ljarah-7503-Final-For-Issuance.pdf>

– مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB): مؤسسة غير حكومية، مستقلة، غير ربحية، تعمل للصالح العام، وتتبع مباشرة لمؤسسة هيئة معايير المحاسبة الدولية (IASC)، وتهدف إلى تطوير المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية¹.

– معيار التقرير المالي الدولي – عقود التأجير (IFRS 16): أحد المعايير الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، يتناول متطلبات الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح المتعلقة بعقود الإيجار لدى المستأجرين والمؤجرين، وجاء هذا المعيار ليحل محل معيار المحاسبة الدولي رقم ١٧ (IAS 17) (أبو نزار وحميدات، ٢٠١٦).

سابعاً – منهجية الدراسة:

في ضوء مشكلة الدراسة وأهدافها وفرضياتها اعتمد الباحث في دراسته على المنهج الاستقرائي التحليلي، وذلك من خلال إجراء دراسة مقارنة لمفاهيم القياس والإثبات والعرض والإفصاح المالي لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك بين كل من معيار المحاسبة المالية (FAS 8) ومعيار المحاسبة المالية المقترح والمعياري الدولي للتقرير المالي (IFRS 16).

¹ ar.wikipedia.org/wiki/مجلس_معايير_المحاسبة_الدولية

الفصل الثاني

الإجارة المنتهية بالتملك في المصارف الإسلامية

تعتبر الإجارة المنتهية بالتملك أحد أبرز عقود التمويل المنتشرة في المصارف الإسلامية، وذلك لما تنفرد به من مزايا وخصائص تميزها عن غيرها من باقي منتجات التمويل الإسلامية، بالإضافة إلى ما تُنشؤه من ترابط وتعاون بين المصارف الإسلامية وباقي المؤسسات الأخرى لدى إنشاء مثل هذه العقود فيما بينها. فكان لزاماً على المصارف الإسلامية التوسع في هذا المجال وتطويره بما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية ابتداءً، وبما ينافس التأجير التمويلي المعتمد في مؤسسات التمويل التقليدية، لذلك سنتعرض في هذا الفصل إلى مبحثين: الأول منهما سيتناول ماهية الإجارة المنتهية بالتملك من حيث نشأتها ومفهومها وصورها ومزاياها، في حين سيتم إلقاء الضوء في المبحث الثاني على أهم المعايير الصادرة بخصوص الإجارة المنتهية بالتملك بالمفهوم الإسلامي والتأجير التمويلي بالمفهوم التقليدي.

المبحث الأول

ماهية الإجارة المنتهية بالتملك

في ظل التحديات المالية التي تواجهها المؤسسات الاقتصادية الراغبة في النمو والتوسع ومحدودية رأس المال المتاح لديها مقارنة بقيمة الأصول المرتفعة والتي تشكل العنصر الأكبر في ميزانيات هذه المؤسسات، ظهرت وسائل وطرق تمويل متنوعة تسعى لمساعدة هذه المؤسسات في تلبية متطلباتها وضمن الحدود المتاحة لديها، وبما يحقق العائد المطلوب لجميع الأطراف المتعاملة. ومن هذه الطرق والوسائل كانت الإجارة المنتهية بالتملك، والتي أثبتت للأطراف المتعاملة بما تمتاز به من خصائص قدرتها على تلبية متطلباتهم وفق أقل التكاليف وأنجح الطرق مقارنة مع غيرها من طرق التمويل الأخرى.

المطلب الأول - نشأة الإجارة المنتهية بالتملك:

تعتبر الإجارة المنتهية بالتملك من العقود غير المسماة¹ في شريعتنا الإسلامية فهي من العقود المستوردة والتي نشأت في الدول غير الإسلامية فأبدت نجاحها عندها، ثم ما لبث أن قام علماء المسلمين وفقهائهم باستيراد هذا النوع من العقود وتطبيقه عند المسلمين بعد تعديله بما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية.

هذا وقد اختلف في تاريخ نشأة عقد الإيجار التمويلي، فقد ذهب البعض إلى تحديد هذا الظهور في عهد السومريين في مدينة (آور) في عهد الملك البابلي حمورابي، حيث تم استخدامه في الأدوات الزراعية على شكل تأجير تشغيلي - كما وسمي تأجير خدمي - ووفقاً لهذا العقد فإن الفترة التي يغطيها هذا العقد تكون قصيرة نسبياً وهي أقل من العمر الإنتاجي للأصل، ومن مميزات هذا العقد أنه يعطي للمستأجر الحق في إلغاء العقد قبل موعد انتهائه، مما يتيح له مرونة التصرف في ظل التطور التكنولوجي أو عند انخفاض قيمة الأصل مثلاً، ثم انتقلت الفكرة إلى العهد الروماني بحيث يرجع أصل

1 - العقود غير المسماة، وهي العقود التي لم يوضع لها اسم خاص في الشرع، ولم يرتب التشريع أحكاماً خاصة بها، وإنما استحدثها الناس تبعاً للحاجة. وهي كثيرة لا تنحصر، لأنها تنشأ بحسب تجدد حاجات الناس وتطور المجتمعات وتشابك المصالح، مثل عقد الاستصناع، وبيع الوفاء،... الزحيلي (١٩٨٥) ص ٢٤٢.

التأجير التمويلي إلى نظام الائتمان الذي كان بمقتضاه يشترط المقرض نقل ملكية الشيء إليه ضماناً لدينه (حمدان، ٢٠١٠، ص ٢٢).

في حين اتجهت بعض الآراء إلى القول بأن التأجير التمويلي ظهر في مصر الفرعونية (دويدار، ١٩٩٨، ص ٩).

وأما ما جرى تأكيده عند الأغلبية أن عقد التأجير التمويلي قد شاع استخدامه في العصور الوسطى في أوروبا، حيث ظهر هذا العقد من خلال اقتصاديات النقل إذ كانت مشكلة التمويل لشراء عربات السكك الحديدية سبباً لهذا الظهور. مما أدى إلى ظهور شركات تؤجر عربات السكك الحديدية تأجيراً تمويلياً، ثم جاء القانون الإنجليزي في أواخر القرن التاسع عشر ليقر هذا النظام تحت اسم الشراء الاستعجاري **Hire Purchase**، فقد واجهت محكمة اللوردات قضية بيع أحد الآلات الموسيقية (بيانو) والذي كان مالِكها يبيعها بالتقسيط بعد أن يتفق مع المشتري على أحقية البائع باسترداد البيانو في حال عدم سداد المشتري للأقساط المستحقة عليه، وقام الخلاف حينها عندما قام أحد المشتريين برهن البيانو، ولدى عرض هذا النزاع أمام المحكمة، ونتيجة لورود ذكر الشرط الجزائي في عقد البيع والذي يعطي البائع حق استرداد البيانو في أي وقت، فقد حكمت المحكمة على عدم قدرة المستأجر على تملك البيانو، وكان هذا الحكم إيذاناً بميلاد التأجير التمويلي بصورته الحديثة (حمدان، ٢٠١٠، ص ٢٣).

وأياً كان الاختلاف بخصوص هذه النشأة، فإن الضرورة الاقتصادية هي التي فرضت وجوده، وقد تم تطبيقه في الولايات المتحدة الأمريكية عام ١٩٥٢ من خلال مؤسسات عملاقة، والتي كان أحد رجال الصناعة الأمريكيين (**Booth Junior**) سبباً في تأسيس أحدها، حيث كان يملك مصنعاً للمواد الغذائية المحفوظة عام ١٩٥٠ خلال الحرب الكورية، وقد تقدمت القوات المسلحة الأمريكية بطلب من (بوث) من أجل توريد كميات ضخمة من المواد الغذائية، وحينما عجز عن تأمين هذا الطلبية بسبب عدم قدرة مصنعه الصغير لإنتاج مثل هذه الكميات الضخمة، خسر هذه الصفقة والتي اعتبرها خسارة كبيرة له (حمدان، ٢٠١٠، ص ٢٣).

أدرك (بوث) عندها أن محدودية رأس ماله منعه من توفير المعدات اللازمة لمواجهة الصفقات الضخمة، كما وقد تبين له أن استئجار مثل هذه الآلات سيمكنه من عدم تفويت أرباح جيدة عليه، في حين أن الاقتراض لشرائها سيرتب عليه ديوناً عند انتهاء توريد المواد الغذائية للجيش، وبالتالي العودة إلى الحالة

الاعتيادية، ونظراً لعدم وجود من يؤجره تلك المعدات والآلات الضخمة التشغيلية واللازمة للانتاج؛ قام باقناع أحد أصدقائه لتأسيس أول شركة للتأجير التمويلي في الولايات المتحدة الأمريكية عام ١٩٥٢، وأطلق عليها (**United States Leasing Corporation**) (دويدار، ١٩٩٨).

كانت هذه الشركة بمثابة شهادة الميلاد الحقيقية لعقد التأجير التمويلي، وبعدها انتشرت هذه الفكرة في كافة أنحاء أمريكا إلى أن تمّ السماح للبنوك عام ١٩٦٠ بممارسة هذا النوع من الائتمان.

وبعد ذلك انتقلت فكرة هذا النظام إلى أوروبا، فقد تمّ في عام ١٩٦٠ تأسيس أول شركة للتأجير التمويلي في أوروبا تحت اسم الشركة التجارية للتأجير، وبعد ذلك اتسع نطاق انتشار التأجير التمويلي إلى دول أوروبية متعددة كفرنسا عام ١٩٦٢ حيث تمّ تأسيس شركة (**Local France**)، وكان أول تنظيم تشريعي للتأجير التمويلي في فرنسا هو القانون رقم ٦٦-٤٥٥ في عام ١٩٦٦ وكان يطلق على هذا العقد (**Credit Bail**)، ومن الجدير بالذكر أنه لم يصدر قانون يخص التأجير التمويلي في أمريكا إلا في العام ١٩٨٢، مع ملاحظة أنّ التقنين التجاري الموحد في أمريكا والذي كان يطلق عليه (**Uniform Commercial Code**) هو الذي كان ينظم أحكام عقد التأجير التمويلي (حمدان، ٢٠١٠، ص ٢٥).

وأما في الدول النامية والتي انتقل مفهوم التأجير التمويلي إليها، فقد أنشئت أول شركة تأجير تمويلي في المغرب عام ١٩٦٥، حيث كان التأجير التمويلي المغربي مأخوذاً عن التقنين الفرنسي.

وفي مصر فقد نظم المشرع المصري عام ١٩٩٥ التأجير التمويلي وفق القانون رقم ٩٥ وتمّ تعديله بالقانون رقم ١٦ لعام ٢٠٠١، ثمّ صدرت بعد ذلك اللائحة التنفيذية لهذا القانون، وقام بنك مصر إيران للتنمية بالاشتراك مع هيئة التمويل الدولية، وشركة (مانوفا كيتشورز ليسنج) الأمريكية في تأسيس شركة متخصصة في الإيجار المنتهي بالتمليك في مصر (الحسون، ١٤٢٦، ص ١٧).

وأما في المملكة الأردنية الهاشمية فقد نظم المشرع الأردني التأجير التمويلي وفق القانون رقم ١٦ لعام ٢٠٠٢ (الجريدة الرسمية الأردنية، ٢٠٠٢، ص ١٦٤٤)، وكذلك القانون المعدل رقم ٤٨ لعام ٢٠٠٣، ثمّ القانون رقم ٤٥ لعام ٢٠٠٨ (الجريدة الرسمية الأردنية، ٢٠٠٨، ص ٣٤٢٢).

وأما عن نشأة الإجارة المنتهية بالتمليك كصيغة تمويلية في المصارف الإسلامية فلم تسترعي هذه الصيغة انتباه الباحثين في هذه المصارف خلال العقد الأول من نشأتها، ومن أوائل من كتب بها بشكل تفصيلي

كصيغة تمويلية هو الدكتور عبد الوهاب إبراهيم أبو سليمان، حيث قام المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب في عام ١٩٩٢ بنشر بحث له بعنوان عقد الإجارة مصدر من مصادر التمويل الإسلامية، ثم تلا ذلك كتاب للدكتور منذر قحف بعنوان سندات الإجارة والأعيان المؤجرة والذي تم نشره أول مرة عام ١٩٩٥، وبذلك كانت انطلاقة هذا العقد ضمن المؤسسات المالية الإسلامية.

المطلب الثاني - مفهوم الإجارة المنتهية بالتملك:

بداية ولأهمية الأمر وحتى لا تختلط المفاهيم ببعضها، لابد من توضيح أن كلاً من مفهومي التأجير التمويلي والإجارة المنتهية بالتملك يقصدان نفس المعنى، في حين أن مفهوم التأجير التمويلي هو المفهوم الذي جرى عليه الاصطلاح في المفاهيم التقليدية والتي كانت منذ بداية نشأته، أما مفهوم الإجارة المنتهية بالتملك فهو ما جرى عليه الاصطلاح في التشريعات الإسلامية التي قامت بتحويل مفهوم التأجير التمويلي ليناسب أحكام الشريعة الإسلامية.

ولتوجيه الدراسة وفق المنحى الملائم فسيتم تعريف مفهوم التأجير التمويلي في الاقتصاديات التقليدية والمجال القانوني بينما سيتم تناول مفهوم الإجارة المنتهية بالتملك في الاقتصاديات الإسلامية. ومن المناسب قبل الحديث عن المصطلحات المركبة لهذا المفهوم بيان المصطلحات الجزئية المتعلقة بهذا العقد المركب، وأهمها: (العقد، الإجارة (التأجير)، التملك، التمويل).

أولاً - العقد:

١ - العقد لغة: العَقْدُ، هو اتفاقٌ بين طرفين يلتزم بمقتضاه كلٌّ منهما تنفيذ ما اتفقا عليه، كعَقْدِ البَيْعِ والزَّوْاجِ (المعجم الوسيط)، كما ويطلق العقد في اللغة على الجمع بين أطراف الشيء وربطها، ويطلق بمعنى إحكام الشيء وتقويته. ومن معنى الربط الحسي بين طرفي الحبل أخذت الكلمة للربط المعنوي للكلام أو بين الكلامين، ومن معنى الإحكام والتقوية الحسية للشيء أخذت اللفظة وأريد بها العهد، ولذا صار العقد بمعنى العهد الموثق، والضمان، وكل ما ينشئ التزاماً (أبو زهرة، ١٩٩٦، ص ١٧٣).

٢ - العقد اصطلاحاً: أما اصطلاحاً فيعرف العقد بأنه توافق إرادتين على إحداث أثر قانوني، سواء كان ذلك الأثر هو إنشاء التزام أو نقله أو إنهاؤه، والمهم أن يكون هناك اتفاق على إحداث أثر قانوني يصح إنفاذه قضاءً. فإذا لم يكن المراد إحداث هذا الأثر فليس هناك عقد بالمعنى القانوني من هذه الكلمة، فقد

يدعو شخص آخر لوليمة، فيقبل المدعو، ولا يريد الطرفان من هذه الاتفاق أن ينشئا التزاماً قانونياً فيما بينهما، فإن تخلف المدعو أو عدل الداعي لا تترتب على ذلك أية مسؤوليات مقابلة (السنهوري، ١٩٩٨، ص ٨١).

ثانياً - الإجارة (التأجير):

١ - الإجارة لغة: الإجارة من أجزر يَأْجِرُ، وهو ما أعطيت من أجزر في عمل. والأجزر هو الثواب؛ وقد أجزره الله يَأْجِرُهُ ويَأْجِرُهُ أَجْرًا وَأَجْرَهُ اللهُ إِيجَارًا، ومنه قوله تعالى: ((وَأَتَيْنَاهُ أَجْرَهُ فِي الدُّنْيَا)) [العنكبوت: ٢٧]. (معجم لسان العرب). والتأجير مصدر أَجَرَ، وأجزر يَأْجِرُ، تأجيراً، فهو مؤجزر، والمفعول مؤجزر، وأجزر الدار أكرهاها، أي مكن غيره من الانتفاع منها مقابل أجرة معينة (معجم اللغة العربية المعاصر).

٢ - الإجارة اصطلاحاً: فقد اختلفت تعريفات الفقهاء للإجارة لفظاً فيما اتفقت في المعنى؛ فعرفها الحنفية بأنها: عقد على المنافع بعوض (ابن عابدين، ٢٠٠٣، ص ٤). وعرفها المالكية بأنها: تمليك منافع شيء مباحة مدة معلومة بعوض (الدردير ج ٤). وعرفها الشافعية بأنها: عقد على منفعة مباحة معلومة، مدة معلومة، من عين معينة، أو موصوفة في الذمة، أو عمل معلوم بعوض معلوم (البهوتي ج ٤). وكذلك عرفها الحنابلة بأنها: عقد على منفعة مباحة مدة معلومة من عين معينة أو موصوفة في الذمة، أو عمل معلوم لا يختص فعله بمسلم بعوض معلوم (غاية المنتهى ج ٢، ص ١٩٠). ومن خلال هذه التعريفات نجد أن الإجارة ترد على المنافع لا الأعيان، فهي تمليك منافع، كما تقوم على مبدأ التأقيت الذي هو فترة من الزمن وليس التأبيد الذي يقوم عليه تمليك الأعيان.

ثالثاً - التملك:

١ - التملك لغة: التملك من ملك يملك تملكاً، وامتلك الشيء ملكه، حازه وقدر على التصرف فيه (معجم اللغة العربية المعاصر).

٢ - التملك اصطلاحاً: فقد عرف شيخ الاسلام ابن تيمية الملك بأنه القدرة الشرعية على التصرف في الرقبة (ابن تيمية، القواعد النورانية، ٢٠٠٢).

رابعاً - التمويل:

١ - التمويل لغة: التمويل مصدر مؤل، وموّل المشروع: أمده بمال، قدّم له ما يحتاج إليه من مالٍ (معجم اللغة العربية المعاصر).

٢ - التمويل اصطلاحاً: فقد عرفه منذر قحف بأنه: ((تقديم ثروة، عينية أو نقدية، بقصد الاسترباح من مالها إلى شخص آخر يديرها ويتصرف فيها لقاء عائد تبيحه الأحكام الشرعية)) (قحف، ١٩٩٨، ص ١٠).

وبعد بيان المصطلحات المتعلقة بالإجارة المنتهية بالتمليك والتأجير التمويلي (العقد، الإجارة (التأجير)، التمليك، التمويل)، نبين فيما يلي المصطلح المركب للتأجير التمويلي من ناحية والمصطلح المركب لمفهوم الإجارة المنتهية بالتمليك من ناحية أخرى.

تعريف التأجير التمويلي:

يطلق على عقد التأجير التمويلي حسب قانون الولايات المتحدة الأمريكية اسم (Finance Lease) وقد عرفته المادة 2A-103 من التقنين التجاري الموحد بأنه: ((عقد الإيجار الذي لا يتيح للمؤجر بمقتضاه اختيار تصنيع أو توريد الأصول محل العقد، بل يخوله للتعاقد مع طرف ثالث يلتزم بتوريد تلك الأصول المحددة؛ فيمتلكها المؤجر بقصد تأجيرها إلى المستأجر))¹ (Black, 1990, p 630).

ويتضح من هذا التعريف أن المشرع الأمريكي اكتفى بمنح المستأجر أحد الخيارين التاليين فقط:

١. تمديد عقد التأجير التمويلي.
٢. رد الأصول المستأجرة إلى المؤجر الذي يكون لديه الحق في بيعها أو إعادة تأجيرها مرة أخرى إلى مستأجر آخر (فليح، ٢٠٠٩، ص ١٥٢).

أي عدم إعطاء الحق للمستأجر بتملك الأصل سواء خلال مدة العقد أو بعد انتهائه، بالإضافة إلى احتفاظ المؤجر لنفسه بالقيمة المتبقية من الأصل عند بيعه لطرف آخر (عبدالله، ٢٠١٢، ص ١٨).

كما ويرى الباحث إضافة إلى التعليقات السابقة أن القانون ألزم بوجود ثلاثة أطراف لهذا العقد: طرف مورد وطرف مؤجر وطرف مستأجر، ولكل منهم مسؤولياته الخاصة، فمسؤولية المورد تنحصر في تأمين أو

- 1 (A lease in which the lessor does not select, manufacture or supply the goods, but enters into a contract with a third party supplier to acquire goods specifically for the purpose of leasing them to the lessee).

تشديد أو تصنيع الأصل موضوع عقد التأجير التمويلي للمؤجر، وحسب المواصفات التي طلبها المستأجر وفق العقد، بحيث لا يرتبط هذا المورد مع المستأجر بأية رابطة سوى اعتباره وكيل قانوني باستلام الأصل موضوع العقد.

وأما وفق قانون المملكة المتحدة فإن عقد التأجير التمويلي يعرف بأنه: ((عقد يبرم بين مؤجر ومستأجر لاستئجار أصل معين يتم اختياره من قبل المستأجر من المصنع أو المورد لهذا الأصل، ويحتفظ المؤجر بملكية الأصل المستأجر، ويقوم المستأجر بحيازة هذا الأصل واستعماله مقابل أجره محددة وخلال مدة معينة))¹.

ونجد من خلال هذا التعريف أنه قد اتفق مع المشرع الأمريكي في عدم إعطاء الحق للمستأجر بتملك الأصل سواء خلال مدة العقد أو بعد انتهائه (عبدالله، ٢٠١٢، ص ١٨).

وأما وفق القانون الفرنسي حيث يطلق على عقد التأجير التمويلي اسم (Credit – bail) وترجمته

الحرفية الائتمان الإيجاري، فقد تم تعريفه ضمن الصور التي يتفرع عنها إلى ثلاث صور رئيسية، وهي:

١. عمليات تأجير المعدات والآلات والتي يتم شراؤها بقصد إعادة تأجيرها بواسطة مشروعات تظل هي المالكة لها، مع منح المستأجر خيار حق تملك كل أو جزء من الأشياء محل الإيجار مقابل ثمن يتفق عليه، مع الأخذ في عين الاعتبار المبالغ التي دفعها على سبيل الإيجار.

٢. العمليات التي تتضمن قيام مشروع بتقديم عقارات مخصصة للإيجار، سواء تم شراء هذه العقارات بمعرفته أو تم إنشاؤها لحسابه مع السماح للمستأجرين باكتساب ملكية كل أو بعض الأصول محل الإيجار عند انتهاء مدة الإيجار.

٣. عمليات إيجار المحل التجاري أو المنشأة الحرفية التي تتضمن وعداً من المالك بالبيع مقابل ثمن يتفق عليه مع الأخذ في عين الاعتبار الدفعات الإيجارية التي تم تسديدها (الرشيدي، ٢٠١٠، ص ١٦).

وهنا نجد أن المشرع الفرنسي قد منح المستأجر خيار حق تملك المأجور إلا أنه وبنفس الوقت لم يشترط هذا التملك كنتيجة حتمية للعلاقات الناشئة بين شركة التأجير التمويلي والمستأجر، كما ولم يعرض خيار مد

¹ A lease is a contract between a lessor and a lease for the hire of a specific asset selected from a manufacturer or vendor of such assets by the lease. The lessor retains ownership of the asset. The lease has possession and use of the asset on payment of specified rentals over a period).

الإجارة، أي أن المشرع منح بذلك للمستأجر خيارين لإنهاء عقد التأجير التمويلي إما بالتملك أو بالتخلي عن الأصل المؤجر، وفي كلتا الحالتين تمّ تكييف هذا العقد على أنه عقد تأجير تمويلي .

وفي القانون المصري فقد نصت المادة رقم ٢ من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ في شأن التأجير التمويلي وحسب ما ورد في الجريدة الرسمية المصرية (العدد ٢٢)، أنه في تطبيق أحكام هذا القانون يعد تأجيراً تمويلياً الآتي :

١ . كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يؤجر إلى مستأجر منقولات مملوكة له أو تلقاها من المورد استناداً إلى عقد من العقود، ويكون التأجير مقابل قيمة إيجارية يتفق عليها المؤجر مع المستأجر .

٢ . كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يؤجر إلى المستأجر عقارات أو منشآت مملوكة للمؤجر أو يقيمها على نفقته بقصد تأجيرها للمستأجر، وذلك بالشروط والأوضاع والمواصفات والقيمة الإيجارية التي يحددها العقد .

٣ . كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بتأجير مال إلى المستأجر تأجيراً تمويلياً، إذا كان هذا المال قد آلت ملكيته إلى المؤجر من المستأجر بموجب عقد يتوقف نفاذه على إبرام عقد التأجير التمويلي .

ويلاحظ هنا أن المشرع المصري لم يختلف كثيراً عن المشرع الفرنسي من حيث تصنيف عقد التأجير التمويلي ضمن ثلاث صور، إلا أنه قد اختلف معه في عدم اشتراط شراء المنقولات من المورد بغرض تأجيرها تأجيراً تمويلياً .

أما حسب القانون الأردني فقد نصت المادة رقم ٣ من القانون رقم ٤٥ لسنة ٢٠٠٨، وحسب ما ورد في الجريدة الرسمية الأردنية (العدد ٤٩٢٤)، أنه :

يكون العقد عقد تأجير تمويلي، إذا تحقق فيه الشرطان التاليان وبغض النظر عن شموله أو عدم شموله لخيار الشراء :

١ . أن يكون تملك المؤجر للمأجور من المورد بهدف تأجيره بموجب عقد التأجير .

٢ . أن يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور مقابل بدل الإيجار .

وهنا نجد أن المشرع الأردني قد صنف عقد الإيجار على أنه تمويلي وإن لم يُذكر صراحة في العقد خيار تملك المستأجر للمأجور، لكن بشرط تملك المؤجر للمأجور ثم تأجيره للمستأجر وفق عقد التأجير وتمكينه للمستأجر من الانتفاع بهذا المأجور مقابل دفعات الإيجار .

وعند مقارنة القانون مع الفقه الإسلامي نجد عدة نقاط، أهمها¹:

- إن القانون الأردني قد اشترط لقيام هذا العقد وجود علاقة بين ثلاثة أطراف على اعتبار أن المورد أحد هذه الأطراف، في حين أنه لم يشترط أن يكون المورد في هذه المعاملة شخصاً غير المستأجر.
- إن القانون الأردني جعل ضمان العين على المستأجر ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك، فألزم بذلك المستأجر برد العين المؤجرة خاليةً من أي عيوب، ولم يجعل هلاك العين أو تعيبها سبباً في فسخ العقد.
- أجاز القانون الأردني للمستأجر وفق عقد التأجير التمويلي أن يؤجر من الباطن تأجيراً تموالياً، في حين أن القواعد الإسلامية لم تجز ذلك.
- أجاز القانون الأردني انتقال ملكية المأجور من غير العقارات أو المنقولات الخاصة وفق عقد التأجير التمويلي، في حين أن ذلك غير جائز حسب القرارات الفقهية الإسلامية، إذ لا بد من قيام سبب آخر منفصل عن عقد الإجارة حتى تنتقل الملكية.

تعريف الإجارة المنتهية بالتمليك:

تتعدد المصطلحات التي تطلق على هذا العقد، فمنهم من يطلق عليه مصطلح التأجير المنتهي بالافتناء، ومنهم من يطلق عليه مصطلح الإجارة مع الوعد بالبيع، ومنهم من يطلق عليه مصطلح الإجارة المنتهية بالتمليك وهو الأكثر شيوعاً.

ويرجع سبب هذا التنوع في الاصطلاح إلى أنه وكما سبق ذكره أن هذا النوع من العقود يعتبر من العقود غير المسماة، فهو من العقود المستوردة والذي تمَّ خلاله تحويل وتكييف عقد الإيجار التمويلي ليلئم أحكام الشريعة الإسلامية، لذا فإنَّ مفهوم الإجارة المنتهية بالتمليك كعقد لا يمكن أن نجده في أمهات الكتب أو لدى الفقهاء المتقدمين، فكون عقد الإيجار التمويلي وليد العصر الحديث، فإنَّ مفهوم الإجارة المنتهية بالتمليك سنجدده لدى الفقهاء المعاصرين.

وحقيقة الأمر أن عقد الإجارة المنتهية بالتمليك يعتبر أيضاً من العقود المركبة التي تتكون من أكثر من عقد، فالإجارة القائمة على مبدأ التأقيت أحد العقود التي تحكمه، والتمليك القائم على مبدأ التأبيد هو

1 - للتوسع أكثر، راجع بحث منشور في مجلة علوم الشريعة والقانون، مجلد ٤٣، العدد ١، بحث أجراه كل من آدم القضاة وموسى القضاة (٢٠١٦)، بعنوان: واجبات المستأجر والمؤجر وحقوقهما في التأجير التمويلي "دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون الأردني".

العقد الآخر، وإن أبسط التعريفات لهذا العقد هو نفس المصطلح الذي يطلق عليه، أي هو عقد إجارة ينتهي بتمليك العين المؤجرة، وسنستعرض فيما يلي أهم التعريفات الواردة لهذا العقد من قبل الهيئات الشرعية والفقهاء المعاصرين:

فقد عرفها بيت التمويل الكويتي في فتاوى الندوة الفقهية الأولى المنعقدة في الكويت عام ١٩٨٧، أنه: إذا وقع التعاقد بين مالك ومستأجر على أن ينتفع المستأجر بمحل العقد بأجرة محددة بأقساط موزعة على مدة معلومة، على أن ينتهي هذا العقد بملك المستأجر للمحل، فإن هذا العقد يصح إذا روعي فيه الآتي:

١. ضبط مدة الإجارة وتطبيق أحكامها طيلة تلك المدة.

٢. تحديد مبلغ كل قسط من أقساط الأجرة.

٣. نقل الملكية إلى المستأجر في نهاية المدة بواسطة هبتها إليه، تنفيذاً لوعده سابق بين المالك والمستأجر.

وقد تناولتها مجموعة دلة البركة ضمن ندوتها الثامنة المنعقدة في جدة عام ١٩٩٣ بالقرار (٦/٨)، ضمن قرارات وتوصيات ندوات البركة للاقتصاد الإسلامي بأن: ((الإيجار المنتهي بالتمليك هو شرعاً عقد إجارة، ولو كان محل الإجارة سيؤول بالوعد إلى المستأجر في نهاية مدة الإجارة. ولا بد من تطبيق أحكام الإجارة على هذا العقد إلى أن يتم بيع محل الإجارة أو هبته إلى المستأجر بإيجاب وقبول في حينه)) .

وعرفت هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، وفق المعيار الشرعي رقم ٩: ((هي إجارة يقترب بها الوعد بتمليك العين المؤجرة إلى المستأجر في نهاية مدة الإجارة أو في أثنائها، ويتم التملك بإحدى الطرق المبينة في المعيار)) .

وعرفها الاتحاد الدولي للبنوك الإسلامية، على أنها وسيلة تمويلية تجمع بين صيغة البيع وصيغة التأجير، وتقوم على أساس اتفاق طرفين على بيع أحدهما للآخر سلعة معينة ويحددان قيمتها تحديداً نهائياً. إلا أن هذه العلاقة لا تحدث آثارها فتنتقل ملكية السلعة المباعة إلى المشتري الجديد مباشرة، ولكن تظل العلاقة بينهما محكومة بقواعد عقد الإجارة حين إتمام المشتري سداد أقساط إيجارية تعادل قيمة ثمن المبيع المتفق عليه، هذا في التأجير المنتهي بالتمليك لا في جميع صيغ التأجير. عند ذلك تنتقل ملكية السلعة نهائياً إلى المشتري ويصبح له كامل الحقوق عليها. ومن ثم إذا حدثت أسباب معينة تؤدي إلى

فسخ العقد وإنهاء هذه العلاقة، يكون من حق البائع الاحتفاظ بملكية السلعة ويكون المشتري قد انتفع بالسلعة في مقابل القيمة الإيجارية المدفوعة أي أن السلعة تنتقل بالفعل منذ بدء العلاقة إلى المشتري للانتفاع بها انتفاعاً كاملاً مقابلاً للقيمة الإيجارية المدفوعة إلى البائع (زيد، ١٩٩٦، ص ٢٤).

وعرفها الدكتور وهبة الزحيلي، بأنها: ((تمليك منفعة بعض الأعيان كالمدور والمعدات، مدة معينة من الزمن، بأجرة معلومة تزيد عادة عن أجرة المثل، على أن يملك المؤجر العين المؤجرة للمستأجر، بناءً على وعد سابق بتمليكها، في نهاية المدة أو في أثنائها، بعد سداد جميع مستحقات الأجرة أو أقساطها، وذلك بعقد جديد، أي أن يتم تملكها بعقد مستقل وهو إما هبة وإما بيع بثمن حقيقي أو رمزي)) (الزحيلي، ٢٠٠٦).

وعرفها شبير (٢٠٠٧)، بأن المقصود بالإجارة المنتهية بالتمليك ((أن يقوم المصرف بتأجير عين إلى شخص مدة معينة بأجرة معلومة قد تزيد عن أجرة المثل، على أن يملكه إياها بعد انتهاء المدة ودفع جميع أقساط الأجرة بعقد جديد)).

ويلاحظ من خلال التعريفات السابقة أنها قريبة من بعضها، وأنَّ أوجز تعريف يمكن الاعتماد عليه هو تعريف الدكتور وهبة الزحيلي، إلا أنَّ الباحث يرى أن التعريف الذي يمكن وضعه هو من خلال معرفة الصورة المراد تطبيقها أولاً خلال العقد المراد إنشائه، فمن خلال صورة العقد يمكن وضع تعريف جامع مانع لهذا المفهوم، إذ تتنوع صور الإجارة المنتهية بالتمليك وتختلف عن بعضها مما يرتب عليه اختلاف لمفاهيمها، لذا لا بدَّ من تناول هذه الصور بشكل مفصل ليتضح مفهومها بشكل أكبر.

وبذلك وبعد عرض مفهوم التأجير التمويلي من الناحية التقليدية ومفهوم الإجارة المنتهية بالتمليك وفق الفقه الإسلامي، يتبين أنَّ السبب الرئيسي في وضع مصطلحين مختلفين لهما، وهو الاختلاف الجوهرى بينهما، فبينما يقوم هذا المفهوم على عقد واحد مركب ومتكامل من الناحية التقليدية لم يجز الفقه الإسلامي هذا لوجود مخالفات شرعية حول ذلك، مما جعله في أكثر من عقد مترابطين أو غير مترابطين حسب الصورة التي يتم إنشاؤها، وهذا الاختلاف الجوهرى كان سبباً أساسياً في اختلاف الإجراءات التنفيذية في تطبيق العقد، وبالتالي الآثار المترتبة عليه، بالإضافة إلى المعالجات المحاسبية والتي سيتم تناولها بشكل مفصل ضمن الفصول اللاحقة.

المطلب الثالث - صور الإجارة المنتهية بالتمليك:

بعد أن تمّ تناول تعريف التأجير التمويلي وفق المفهوم التقليدي والإجارة المنتهية بالتمليك وفق المفهوم الإسلامي واللذان يقصدان نفس المضمون إلا أنهما يختلفان شكلاً، كان لابداً من دراسة الصور المنتشرة في كلاً من المؤسسات المالية التقليدية والمؤسسات المالية الإسلامية والتميز بينهما:

صور التأجير التمويلي في المؤسسات المالية التقليدية:

تتنوع صور التأجير التمويلي في عدة صورة، وتعتبر الأربع صور التالية هي الأكثر انتشاراً:

الصورة الأولى - إيجار ينتهي بالتمليك دون دفع ثمن سوى الأقساط الإيجارية:

يطلق على هذه الصورة مصطلح سداد القسط الأخير، ويتم صياغة هذا العقد وفق هذه الصورة على أنه عقد إيجار ينتهي بتمليك العين المؤجرة مقابل ثمن يتمثل في الأقساط الإيجارية التي يتم دفعها خلال المدة المحددة للإيجار، حيث تنتقل الملكية تلقائياً عند سداد آخر قسط من الأقساط، ودون الحاجة إلى إبرام عقد جديد، ودون أي ثمن آخر سوى الأقساط الإيجارية.

وفي هذه الصورة نجد أن صيغة العقد في البداية إيجار وفي النهاية بيع، والهدف من ذلك هو الانتفاع من خصائص عقد الإيجار خلال الفترة الإيجارية المحددة، والتي يضمن فيها المؤجر الحقوق التي يريدتها من وراء شراء العين لمصلحة المستأجر، ثم الانتفاع بخصائص عقد البيع في النهاية، لأن المستأجر يكون في حاجة للعين والمؤجر يكون قد استوفى حقه منها (زيد، ١٩٩٦، ص ٤٠).

ونجد أن القانون المدني المصري من خلال المادة رقم (٤٣٠) منه والقانون المدني السوري من خلال المادة رقم (٣٩٨) منه، وكذلك القانون المدني العراقي من خلال المادة رقم (٥٣٤) منه بالإضافة إلى قوانين عربية أخرى، قد قضوا بأن هذا العقد يعتبر في هذه الحالة بيعاً لا إيجاراً وبالتالي تسري عليه أحكام البيع، ويعتبر بيعاً بالتقسيط مع الاحتفاظ بالملكية حتى استيفاء الثمن.

الصورة الثانية - إيجار ينتهي بالتمليك عند بيع الشيء المؤجر بثمن رمزي:

يطلق على هذه الصورة مصطلح الإيجار المقترن بوعده بالبيع بثمن رمزي، حيث يصاغ العقد على أنه عقد إيجار ينتفع فيه المستأجر بالعين المؤجرة مقابل أجره محددة خلال المدة المتفق عليها، مع وعد بالبيع في نهاية المدة في حال الالتزام بسداد الأقساط، ويكون الثمن رمزياً.

وفي هذه الصورة كما في مثلتها السابقة نجد أن الثمن روعي عند الاتفاق على الأقساط الإيجارية وأنها تعادل في مجموعها ثمن السلعة الحقيقي مع ما أضيف إليها من ربح، وقد وضع الثمن الرمزي ليفيد تحقيق إظهار الاتفاق على أنه كان في البداية عقد إيجار وفي النهاية عقد بيع، وعقد الإيجار ما هو إلا عقدٌ سائرٌ للبيع كما هو الحال في الصورة الأولى، وكما قضت القوانين المدنية المذكورة آنفاً فيعتبر هذا العقد وفق هذه الصورة بيعاً لا إيجاراً، وبالتالي تسري عليه أحكام البيع بالتقسيط والتي أهمها تعلق انتقال ملكية المبيع إلى المشتري على شرط واقف منذ إبرام العقد (زيد، ١٩٩٦، ص ٤٥).

الصورة الثالثة - إيجار ينتهي بالتمليك عند بيع الشيء المؤجر بثمن حقيقي:

يطلق على هذه الصورة مصطلح الإيجار الجدّي المقترن بوعده بالبيع بثمن حقيقي، حيث يصاغ العقد على أنه عقد إيجار ينتفع فيه المستأجر بالعين المؤجرة مقابل أجره محددة خلال المدة المتفق عليها، مع وعد بالبيع في نهاية المدة في حال الالتزام بسداد الأقساط، ويكون للعين الموعود ببيعها ثمن جدّي مستقل عن أقساط الأجرة، ويتناسب هذا الثمن مع قيمة العين، وتكون الأقساط التي يدفعها المستأجر هي أقساط لأجرة حقيقية وليست أقساط الثمن.

وبذلك نجد أن هذه الصورة مماثلة إلى حد كبير للصورة السابقة وتختلف عنها فقط في الثمن المتفق على دفعه في نهاية المدة، لكن هذا الاختلاف الشكلي البسيط أدى إلى اختلاف كبير في المضمون، فأقساط الإيجار في الصورة السابقة تعادل في مجموعها ثمن السلعة الحقيقي مع ما أضيف إليها من ربح والتي بذلك تفوق إيجار المثل، في حين أن أقساط الإيجار في هذه الصورة تكون مقاربة بشكل كبير لأقساط إيجار المثل، وهذا ترتب عليه اعتبار بعض القوانين المدنية لهذه الصورة عقد إيجار وليس عقد بيع بالتقسيط، كما هو الحال في القانون المدني المصري وبالتالي تسري على هذا العقد أحكام الإيجار لا أحكام البيع، في حين قضت بعض القوانين الأخرى (كالقضاء الفرنسي) اعتبار نية المتعاقدين حسب ما يجتهد القضاء معرفتها هي التي تحكم هذا العقد إن كان بيعاً أو إيجاراً (الشيخ، ٢٠١٠، ص ١٠٤).

الصورة الرابعة - إيجار مع وعد من المؤجر بأن يكون للمستأجر ثلاثة خيارات بنهاية مدة الإيجار:

يطلق على هذه الصورة مصطلح الإيجار (Leasing)، وقد نشأت هذه الصورة بسبب اعتبار بعض الصور السابقة من قبل أغلب الأنظمة القانونية أنها بيع بالتقسيط وليست إيجار مما يترتب عليه تهديد للبائع وبصفة خاصة عند عدم استطاعته استرداد العين حالة إفلاس أو إعسار أو مماطلة المشتري، مما دفع

ببعض التجار إلى ابتكار عقد اللينغ، ويصاغ هذا العقد على أنه عقد إيجار ينتفع فيه المستأجر بالعين المؤجرة بمقابل أجرة محددة خلال المدة المتفق عليها، على أن يكون للمستأجر في نهاية مدة الإيجار أحد الخيارات الثلاثة التالية:

١. تملك العين المؤجرة مقابل ثمن محدد عند بداية العقد، أو بسعر السوق عند نهاية العقد.

٢. تمديد مدة الإيجار لفترة أو لفترات أخرى.

٣. إعادة العين المؤجرة إلى المؤجر، وإنهاء عقد التأجير.

وفي هذه الصورة نجد أن عقد التأجير عبارة عن عقد يتكون في حقيقته من عدة عمليات قانونية يتولد من تراوجها معاً عقداً جديداً مستقلاً (الشيخ، ٢٠١٠، ص ١٠٧).

إن الصور المذكورة سابقاً وإن كانت جائزة قانوناً إلا أنها غير جائزة شرعاً لوجود مخالفات شرعية متنوعة تشوب هذه الصور وبالتالي لا تجز هذا العقد، أهمها اجتماع عقدين ضمن عقد واحد وبشكل صريح، حيث يتضمن هذا العقد كلاً من الإيجار والبيع، فملكية العين المؤجرة تنتقل إلى المستأجر بشكل تلقائي بنهاية مدة عقد الإيجار عند سداد ما اتفق عليه سابقاً في عقد الإيجار ودون الحاجة إلى إبرام عقد بيع جديد، ومن المخالفات أيضاً اقتران عقد الإيجار بعقد بيع معلق على سداد جميع الأقساط أو عقد بيع مضاف إلى المستقبل، وهذا ما أشار عليه المعيار الشرعي رقم (٩) والذي بين من خلاله أن عقد البيع الإيجاري (Hire-Purchase) والمعمول به في البنوك التقليدية يطبق أحكام البيع والإجارة كليهما على العين المؤجرة في آن واحد، ثم تنتقل ملكيتها إلى المستأجر بمجرد دفع آخر قسط من أقساط الإجارة دون وجود عقد تملك مستقل (المعايير الشرعية، ٢٠١٥، ص ٢٦١).

وقد صدر قرار من مجمع الفقه الإسلامي برقم ١١٠ (٤/١٢) من خلال دورة مجلسه الثانية عشرة المنعقدة في الرياض عام ٢٠٠٠ الذي اعتبر مثل هذه الصور من الصور المنوعة شرعاً.

صور الإجارة المنتهية بالتمليك في المؤسسات المالية الإسلامية:

تتنوع الصور التي تتفرع عنها صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك في عدة صور منها ما هو جائز ومنها ما هو مختلف في جوازه ومنها ما هو غير جائز، وقد انقسمت الهيئات والمجامع الفقهية حيال هذا العقد إلى قسمين:

- الأول، أفاد بعدم جواز مشروعية الإجارة المنتهية بالتملك على الإطلاق، وعلى رأسهم هيئة كبار العلماء في السعودية. (أنظر قرار مجلس هيئة كبار العلماء في موضوع الإيجار المنتهي بالتملك: قرار رقم ١٩٨ تاريخ ١٤٢٠/١١/٠٦ هـ).
- والثاني، وهو الإجازة لا على الإطلاق ولكن بضوابط محددة وعلى رأسهم كان مجمع الفقه الإسلامي الدولي، حيث أقر في قراراته ضوابط للجواز وضوابط للمنع. (أنظر قرار مجلس مجمع الفقه الإسلامي بشأن موضوع التأجير المنتهي بالتملك: قرار رقم ١١٠ (٤/١٢) عام ١٤٢١ هـ).
- وبالنظر إلى هذه الضوابط بشكل تفصيلي نجد أن الصور قد تنوعت في هذه الصيغة، وقد اختلف الفقهاء في حصر هذه الصور فمنهم من دمج صورتين في صورة، ومنهم من أغفل ذكر بعض الصور، ومنهم من أضاف صور قد لا تصل إلى مستوى كونها صورة، وبذلك فقد بلغ عدد صور هذه الصيغة اثنتي عشرة صورة.

ولغرض خدمة أهداف البحث ارتأى الباحث بتناول الصور المتفق على جوازها فقط دون الصور الأخرى والمنتشر أغلبها في المؤسسات المالية الإسلامية والمتمثلة في الصور السبع التالية:

الصورة الأولى - عقد إجارة يتبعه عقد بيع مستقل:

وفق هذه الصورة يصاغ عقد الإجارة ثم في أي وقت يصاغ عقد بيع منفصل ومستقل تماماً عن عقد الإجارة، إذ تحدث المساومة على قيمة العين المؤجرة في الوقت الذي يتم فيه الاتفاق عليه. وهذه الصورة لا إشكال في مشروعيتها أبداً، حيث تعتبر من الصور الجائزة وغير المختلف في مشروعيتها، نظراً لاستقلال كل من عقد الإجارة وعقد البيع عن بعضهما وخلوهما من أي محذور شرعي آخر، وسواء كان انعقاد البيع بعد عقد الإجارة بزمان يسير أو طويل فإنه لا يؤثر على صحة العقد (الزحيلي، ٢٠٠٦، ص ٤٠٧).

الصورة الثانية - عقد إجارة مقترن بوعد هبة مشروط بسداد الأقساط:

يمكن تصور هذه الصيغة بأن يقول المؤجر للمستأجر: أجزرتك هذه العين بأجرة مقسطة كذا لمدة كذا، على أنك إذا وفّيت هذه الأقساط خلال هذه المدة، أعدك بأن أهب لك هذه العين المؤجرة، ويقول المستأجر: قبلت، ثم وبعد سداد الأقساط الإيجارية المستحقة يقوم الطرفان بإبرام عقد الهبة تنفيذاً للوعد (خوجه، ١٩٩٨، ص ٢٣٣)

ويلاحظ في هذه الصورة مسألتان فقهيّتان جدليّتان:

١ . اجتماع عقدين في عقد واحد : عقد إجارة ووعده بالهبة من طرف واحد .

٢ . إلزامية وعده الهبة للمؤجر .

وأجاز مجمع الفقه الإسلامي الدولي في دورته الثانية عشرة المنعقدة في الرياض عام ٢٠٠٠ مثل هذه الصورة، حيث اعتبرها من الصور الجائزة وفق القرار رقم ١١٠ (٤ / ١٢) .

وأجازتها هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (أيوفي)، وأدرجتها ضمن المعيار الشرعي رقم (٩) . (أنظر المعيار الشرعي رقم (٩) الفقرة رقم ٨ / ١ / ٢) .

كما وقد أجازتها مجموعة دلة البركة من خلال ندوتها الثامنة للاقتصاد الإسلامي المنعقدة في جدة عام ١٩٩٣، ضمن الفقرة السادسة .

الصورة الثالثة - عقد إجارة مقترن بعقد هبة مشروط بسداد الأقساط :

يمكن تصور هذه الصيغة بأن يقول المؤجر للمستأجر: أجزتلك هذه العين بأجرة مقسطة كذا لمدة كذا، على أنك إذا وفيت هذه الأقساط خلال هذه المدة، وهبتك هذه العين المؤجرة، ويقول المستأجر: قبلت، ثم وبعد سداد الأقساط الإيجارية المستحقة تنتقل ملكية العين المؤجرة تلقائياً للمستأجر نتيجة لتنفيذ عقد الهبة السابق وحصول الأمر المعلق عليه، حيث يُصاغ عقدان في وقت واحد وعلى محل واحد، هما عقد إجارة وعقد هبة مشروط بسداد الأقساط (الدسوقي، ص ١١٤٨) .

وللتمييز بين الصورتين الثانية والثالثة فإنَّ الفرق الأساسي بينهما أنه في الثانية يجب إجراء عقد هبة في نهاية المدة لدى استكمال شروط السداد حتى تنتقل ملكية العين المؤجرة، في حين أنه في الصورة الثالثة تنتقل الملكية تلقائياً ودون الحاجة لعقد جديد، مع التنويه إلى أنَّ الانتقال التلقائي في هذه الصورة لم يكن من عقد إجارة إلى عقد تمليك، وإنما كان هذا الانتقال بمقتضى عقد الهبة المتفق عليه سابقاً .

ويلاحظ في هذه الصورة مسألتان فقهيّتان جدليتان :

١ . اجتماع عقدين في عقد واحد : عقد إجارة وعقد هبة .

٢ . عقد هبة مشروط لتمليك العين المؤجرة بنهاية المدة .

وأجاز مجمع الفقه الإسلامي الدولي في دورته الثانية عشرة المنعقدة في الرياض عام ٢٠٠٠ مثل هذه الصورة، حيث اعتبرها من الصور الجائزة وفق القرار رقم ١١٠ (٤ / ١٢) ووفق ما جاء في دورته الثالثة

بالقرار رقم (٣ / ١ / ١٣) .

وأجازتها هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (أيوفي)، وأدرجتها ضمن المعيار الشرعي رقم (٩). (أنظر المعيار الشرعي رقم (٩) الفقرة رقم ٨ / ١ / ٣).

الصورة الرابعة - عقد إجارة مقترن بوعده تملك بثمن حقيقي (سعر السوق):

يمكن تصوّر هذه الصيغة بأن يقول المؤجر للمستأجر: أجرتك هذه العين بأجرة مقسطة كذا لمدة كذا، على أنك إذا وقّيت هذه الأقساط خلال هذه المدة، أعدك أن أبيعك هذه العين المؤجرة في نهاية مدة الإجارة بثمن حقيقي، ويقول المستأجر: قبلت، ثمّ وبعد سداد الأقساط الإيجارية المستحقة يقوم الطرفان بإبرام عقد البيع تنفيذاً للوعد (الشيخ، ٢٠١٠، ص ١٢٤).

ويلاحظ في هذه الصورة ثلاث مسائل فقهية جدلية:

١. اجتماع عقدين في عقد واحد: عقد إجارة ووعده بالبيع من طرف واحد.

٢. إلزامية وعده البيع للمؤجر.

٣. الثمن الحقيقي غير المحدد.

وأجاز مجمع الفقه الإسلامي الدولي في دورته الثانية عشرة المنعقدة في الرياض عام ٢٠٠٠ مثل هذه الصورة، حيث اعتبرها من الصور الجائزة وفق القرار رقم ١١٠ (٤ / ١٢).

وأجازتها هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (أيوفي)، وأدرجتها ضمن المعيار الشرعي رقم (٩). (أنظر المعيار الشرعي رقم (٩) الفقرة رقم ٨ / ١ / ١).

كما وقد أجازتها مجموعة دلة البركة من خلال ندوتها الثامنة للاقتصاد الإسلامي المنعقدة في جدة عام ١٩٩٣، ضمن الفقرة السادسة.

الصورة الخامسة - عقد إجارة مقترن بوعده تملك بثمن رمزي:

يمكن تصوّر هذه الصيغة بأن يقول المؤجر للمستأجر: أجرتك هذه العين بأجرة مقسطة كذا لمدة كذا، على أنك إذا وقّيت هذه الأقساط خلال هذه المدة، أعدك أن أبيعك هذه العين المؤجرة في نهاية مدة الإجارة بثمن رمزي، ويقول المستأجر: قبلت، ثمّ وبعد سداد الأقساط الإيجارية المستحقة يقوم الطرفان بإبرام عقد البيع تنفيذاً للوعد (الشيخ، ٢٠١٠، ص ١٢٤).

ويلاحظ في هذه الصورة ثلاث مسائل فقهية جدلية:

١. اجتماع عقدين في عقد واحد: عقد إجارة ووعده بالبيع من طرف واحد.

٢ . إلزامية وعد البيع للمؤجر .

٣ . الثمن الرمزي .

وأجاز مجمع الفقه الإسلامي الدولي في دورته الثانية عشرة المنعقدة في الرياض عام ٢٠٠٠ مثل هذه الصورة، حيث اعتبرها من الصور الجائزة وفق القرار رقم ١١٠ (٤/١٢) .

وأجازتها هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (أيوفي)، وأدرجتها ضمن المعيار الشرعي رقم (٩) . (أنظر المعيار الشرعي رقم (٩) الفقرة رقم ٨/١/١) .

كما وقد أجازتها مجموعة دلة البركة من خلال ندوتها الثامنة للاقتصاد الإسلامي المنعقدة في جدة عام ١٩٩٣، ضمن الفقرة السادسة .

إنَّ ما يميز الصورة الخامسة عن الرابعة هو أنَّه في الرابعة تكون أقساط الإجارة أقل منها في الصورة الخامسة، إذ تقترب أقساط الإجارة في الصورة الرابعة من أجرة المثل في حين أنَّ أقساط الإجارة في الصورة الخامسة تقترب لأقساط الإجارة الموجودة في صورتين الثانية والثالثة .

لذلك وحيث إنه في الصورة الخامسة الوعد الملزم للمؤجر وحده يفي بالمطلوب الشرعي المعلق بعدم إجراء عقد البيع، وهو نقل للملكية العين ومنفعتيها طالما أنَّ المؤجر مازال يحصل على ثمن منفعة العين، فإنه في الصورة الرابعة حيث البيع بثمن حقيقي، فلا يحتاج لأن يكون الوعد ملزماً للمؤجر بل ينبغي أن يكون الوعد ملزماً للمستأجر ويكتفى به (قحف، ٢٠٠٠، ص ١٨) .

وللتنويه في هذه الصورة، يُذكر أن الدكتور حسن الشاذلي وهو أحد الفقهاء المعاصرين أشار في بحثه المنشور في العدد الخامس من مجلة مجمع الفقه الإسلامي أنَّه لم يجز هذه الصورة، حيث اعتبر أنَّ البيع بثمن رمزي هو بيع صوري، وبالتالي غير جائز (ص ٣٧)، إلا أن هذا الرأي هو من الآراء النادرة حول هذه الصورة، والتي لا تُخرج هذه الصورة عن الصور المتفق على جوازها .

الصورة السادسة - عقد إجارة مقترن بوعد حق خيار للمستأجر مشروط بسداد الأقساط :

يمكن تصوُّر هذه الصيغة بأن يقول المؤجر للمستأجر:

أجرتك هذه العين بأجرة مقسطة كذا لمدة كذا، على أنك إذا وقَّيت هذه الأقساط خلال هذه المدة، أعطيك الحق في اختيار أحد الأمور الثلاثة:

■ شراء العين بثمن حقيقي أو رمزي حسب ما يتفق عليه .

■ مدُّ الإجارة لفترة أخرى .

■ ردُّ العين المؤجرة إلى المؤجر وإنهاء الإجارة .

ويقول المستأجر: قبلت، ثمَّ وبعد سداد الأقساط الإيجارية المستحقة يقوم الطرفان بإبرام عقد البيع تنفيذاً للوعد في حال اختار المستأجر خيار الشراء (زيد، ١٩٩٦، ص ٥٩) .
ويلاحظ في هذه الصورة ثلاث مسائل فقهية جدلية:

١ . اجتماع عقدين في عقد واحد: عقد إجارة ووعد بالبيع من طرف واحد في حال الخيار الأول .

٢ . إلزامية وعد البيع للمؤجر في حال الخيار الأول .

٣ . الثمن الرمزي .

وأجاز مجمع الفقه الإسلامي الدولي في دورته الخامسة المنعقدة في الكويت عام ١٩٨٨ مثل هذه الصورة وفق القرار رقم ٤٤ (٥/٦) .

لكن بالنظر ملياً في هذه الصورة وخصوصاً للخيارين الثاني والثالث والذان يفيدان عدم تملك العين المؤجرة من قبل المستأجر فإن ذلك يخرج هذه الصورة عن كونها إحدى صور الإجارة المنتهية بالتمليك، وهذا ما لاحظته بعض الفقهاء ومنهم الشيخ محمد مختار السلامي والدكتور محمد علي القري (قحف، ٢٠٠٠، ص ١٢)¹ .

الصورة السابعة - عقد إجارة مع بيع تدريجي :

تتألف هذه الصورة من عقود إجارة متتالية أو مترادفة للحصة التي يمتلكها المؤجر من العين عند بدء كل فترة إيجارية، ويكون كل قسط إيجاري مقابل خصم حق في تملك العين المؤجرة، فيكون التملك للعين المؤجرة بالنسبة للمستأجر تدريجياً تصاعدياً مقارنة مع الأقساط التي يتم دفعها للمؤجر، بينما يكون التملك للعين المؤجرة بالنسبة للمؤجر تدريجياً تنازلياً مقارنة مع الأقساط التي يدفعها المستأجر .

وقد أثار بعض الباحثين مسألة عدم إمكانية تطبيق الوعد الملزم لطرف واحد في هذه الصورة، لأن أحوال التمويل العقاري خاصة هي في التغير والتبدل، مع طول فترته في العادة، بحيث يحتاج كل طرف إلى إلزام الطرف الآخر بعلاقة عقدية محددة، لأنه قد توجد ظروف، في وقت أو آخر في المستقبل، تجعل من

1 - للتوسع أكثر أنظر مناقشات أعضاء مجمع الفقه الإسلامي في دورته الخامسة المنعقدة في دولة الكويت عام ١٤٠٩ هـ .

صالح أي طرف عدم تنفيذ بقية العقد، أي أن المخاطرة المتضمنة في وعد من طرف واحد هي دائماً أكبر مما يستطيع الطرف الآخر أن يتحمّله (قحف، ٢٠٠٠، ص ١٩).

وأجازت هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (أبوفي) هذه الصورة، وأدرجت معالجتها ضمن معيار المحاسبة المالية رقم (٨).

وبالرغم من تلك الآراء الفردية والتي قد تؤخذ بعين الاعتبار لاحقاً في الصور السابقة، إلا أنه قد اعتبرت هذه الصور من الصور المتفق على جوازها.

وبذلك وبعد الخوض في بعض الصور المختلفة والمتنوعة والتي يمكن أن يأخذها عقد الإجارة المنتهية بالتملك يتضح لنا أنه لا يمكننا وضع تعريف جامع مانع لهذا العقد إلا من خلال الصورة التي يمكن أن يتخذها هذا العقد، ناهيك عن وجود صور أخرى متنوعة لم يتم الحديث عنها لعدم الإجماع عليها والتي قد ترتأي في زمن ما للوصول إلى إجماع متفق عليه.

وبذلك قام الباحث بوضع تعريف لمفهوم الإجارة المنتهية بالتملك من خلال إحدى الصور التي تم استعراضها، وهي الصورة الخامسة، كما يلي:

((عقد معاوضة على تملك منفعة مباحة معلومة، بعوض مباح معلوم على شكل أقساط مدد معلومة، يتبعه عقد بيع مستقل لاحق لتملك العين المؤجرة بثمن رمزي متفق عليه عند إبرام العقد الأول وتنفيذاً للوعد الصادر من المؤجر وفاءً للالتزام المستأجر بتنفيذه العقد الأول)).

المطلب الرابع - مزايا الإجارة المنتهية بالتملك:

رغم وجود صيغ تمويل متنوعة ومختلفة تتداول بين مختلف الوحدات الاقتصادية، وتتميز بسهولة التطبيق، إلا أن قصورها عن تلبية بعض الاحتياجات الاقتصادية إلى جانب المخاطرة العالية التي تكتنف معظمها كان سبباً وضرورة ملحّة وراء ميلاد عقد التأجير التمويلي، ونظراً لما حققه هذا العقد من ازدهار ونمو في الاقتصاديات التقليدية، كان سبباً في استيراده من قبل الاقتصاديات الإسلامية والعمل على تحويره بما يلائم أحكام الشريعة السمحاء.

فالمزايا التي يمتلكها عقد الإجارة المنتهية بالتملك، يجعله من صيغ التمويل البارزة لدى المؤسسات المالية الإسلامية، وهذه المزايا لا تختص بطرف المؤجر فقط وإنما تشمل أيضاً جانب المستأجر، بل وأكثر من

ذلك فهذا العقد يفيد المجتمع ككل من خلال اقتصاده الوطني، لذلك سيتم تناول أهم المزايا التي يكتنفها عقد الإجارة المنتهية بالتملك لدى كل طرف من الأطراف ذات العلاقة:

مزايا الإجارة المنتهية بالتملك بالنسبة للمؤجر:

تعتبر عقود الإجارة المنتهية بالتملك من العقود ذات المخاطرة المتدنية بالنسبة للمؤجر، حيث يضمن فيها الائتمان الممنوح من خلال تملكه للعين المؤجرة طوال فترة العقد، بالإضافة إلى مزايا أخرى تبرز في أهم النقاط التالية:

١. تحقيق عائد مالي مناسب للمؤجر لاستثمار أمواله الفائضة، حيث يحقق عوائد مجزية مع احتفاظه بملكية المال المؤجر، الأمر الذي يشكل ضماناً كافية للمؤجر لاسترداد أمواله في حالة عجز المستأجر عن دفع الأجرة، مع حق المؤجر بالاحتفاظ بجميع المبالغ المدفوعة له عن فترة الإجارة التي استغل فيها المأجور، بالإضافة إلى الاستفادة من بعض الإعفاءات المتعلقة بالأموال المؤجرة (حمدان، ٢٠١٠، ص ٤٩).

٢. يوفر للمؤجر تدفق نقدي مستمر طوال فترة التعاقد (زيد، ١٩٩٦، ص ٣٣).

٣. يحقق هذا التمويل للمؤجر أسلوباً تمويلياً يستند عائدته على العائد الحقيقي من الاستثمار وليس العائد الافتراضي، بحيث يمكن تصميم نموذج وحجم مدفوعات يتلائم مع التدفقات النقدية (أبو قعنونة، ٢٠١٦، ص ١٠٣).

٤. يوفر استقراراً للمؤجر في أحوال التضخم والإنكماش والازدهار والركود الاقتصادي (زيد، ١٩٩٦، ص ٣٣).

٥. بمقدور المصرف بصفته مؤجراً بيع استحقاقاته في عقود الإجارة إلى طرف ثالث؛ لأن ما يملكه المصرف في عقد الإجارة عبارة عن أصول حقيقية وليست ديوناً، كما هو الحال في المرابحة، وهذا يتيح للبنك فرصة تمويل مشروعات معينة عن طريق الإجارة ثم إعادة بيعها على الجمهور عن طريق الصناديق الاستثمارية، ولهذا يعتبر عقد الإجارة المنتهية بالتملك من أكثر الصيغ المصرفية المناسبة لتكوين الصناديق الاستثمارية (أبو قعنونة، ٢٠١٦، ص ١٠٣).

مزايا الإجارة المنتهية بالتملك بالنسبة للمستأجر:

تعتبر صيغة تمويل الإجارة المنتهية بالتمليك من التمويلات خارج الميزانية التي يسعى لها المستأجر نتيجة لصعوبة حصوله على السيولة اللازمة لاقتناء الأصول المطلوبة ولكلفتها المادية المرتفعة، وبالتالي حياة الأصول المطلوبة واستغلالها دون تملكها مباشرة وتحمل مخاطرها، وبذلك تبرز مزايا متعددة للمستأجر عند لجوئه لهذا العقد، تظهر أهمها بما يلي:

- ١ . يستطيع المستأجر تمويل كامل الأصول الرأسمالية اللازمة بنسبة ١٠٠٪، على خلاف صيغ التمويل الأخرى (فريجات، ٢٠١٦، ص ٤١).
- ٢ . تمكّن الإجارة المستأجر من جدولة الأقساط الإيجارية لتتوافق مع موازنة التدفقات النقدية (المعموري، ٢٠٠٦).
- ٣ . تعتبر الإجارة بالنسبة للمنشأة (بصفتها مستأجراً) بديلاً جيداً في حالات التوسعات الجديدة أو لتحديث الأصول الرأسمالية بدلاً من زيادة رأس المال (فريجات، ٢٠١٦، ص ٤١).
- ٤ . تحدّ هذه الصيغة من مخاطر تقادم الأصول بالنسبة للمستأجر، فمالك هذا الأصل وهو المؤجر هو الذي يتحمل هذا النوع من المخاطر، لذا تفضل المنشآت استئجار الأصول بدلاً من شرائها (مبيض، ٢٠١٠، ص ٣٢).
- ٥ . يتمتع المستأجر بمزايا ضريبية، حيث إن الأجرة تعتبر نفقة يستطيع فيها المستأجر من تنزيلها من أرباحه، وبالتالي تخفيض ضريبة الدخل المترتبة عليه (أبو قعنونة، ٢٠١٦، ص ١٠٤).
- ٦ . يقوم المستأجر بسداد الأقساط الإيجارية من الأموال التي يحصل عليها نتيجة لاستغلاله المأجور، أي أنّ المأجور يقوم بدفع ثمنه بنفسه عبر استغلاله، وبذلك يسعى المستأجر لتصميم يناسب فيه مدة الإجارة المنتهية بالتمليك مع التدفقات النقدية الناجمة عن استغلال المأجور (حمدان، ٢٠١٠، ص ٥٢).
- ٧ . إمكانية امتلاك المستأجر للأعيان المؤجرة في نهاية مدة التأجير، وهو الغرض الأساسي من هذه الصيغة، مما يحقق مزايا إضافية لامتلاكه هذه الأصول حينها.

مزايا الإجارة المنتهية بالتمليك بالنسبة للاقتصاد الوطني:

تعتبر عقود الإجارة المنتهية بالتمليك من العقود المالية التي يهدف أصحاب المشاريع الممولين فيها إلى إنشاء مشاريع إنتاجية جديدة أو تطوير مشاريع قائمة وتحقيق جدوى اقتصادية، الأمر الذي سيكون حافزاً

ودافعاً لتحريك عجلة الاقتصاد قدماً نحو الأمام، وبالتالي زيادة حجم الانتاج زيادة حقيقية، فأهمية عقود الإجارة المنتهية بالتمليك بالنسبة للاقتصاد الوطني تظهر في أهم النقاط التالية:

١. الحد من آثار التضخم والسرعة في عمليات التوسع أو البدء بمشروعات جديدة، فهذه الصيغة لا تتطلب من المنشآت فترات انتظار لتكوين احتياطات أو طرح أسهم جديدة للاكتتاب أو إجراء تعديلات هيكلية برأس مال المنشأة (فريحات، ٢٠١٦، ص ٤٢).

٢. التشجيع على تحديث الأصول الرأسمالية وعمليات الإحلال والتجديد للمشروعات القائمة، وإقامة مشروعات وصناعات متقدمة أكثر انتاجية، مما يساعد على مواكبة التطورات التكنولوجية ورفع الكفاءة الانتاجية وخفض التكاليف والمساهمة في فتح أسواق جديدة داخلية محلية وخارجية عالمية (الأسطل، ٢٠١٤، ص ٢٤).

٣. تشجيع الاستثمارات في المشاريع الصغيرة والمتوسطة عبر منح التمويل الملائم لشراء المعدات اللازمة لعملية الانتاج وبالتالي التنويع في البدائل التمويلية، حيث إن هذه الصيغة تعود بالنفع على كافة الأطراف المتعاملة من مستأجرين ومأجرين وممولين (حمدان، ٢٠١٠، ص ٤٦).

٤. تمكن هذه الصيغة منشآت القطاع العام التابعة للدولة من تأجير المعدات والآلات وخطوط الانتاج التي تعجز عن تشغيلها بالكفاءة التي تحقق لها الأرباح المرجوة، فتقوم بتأجيرها لمنشآت القطاع الخاص (حمدان، ٢٠١٠، ص ٤٧).

٥. تساهم هذه الصيغة بفاعلية في توظيف ما لدى المجتمع من موارد وطاقت وخبرات ومن ثم فهي تخفف من البطالة وتوسع قاعدة الاستثمارات (مبيض، ٢٠١٠، ص ٣٣).

٦. يدفع عجلة التنمية إلى الأمام لما يتمتع به من تسهيلات كبيرة تؤدي إلى تذليل مشكلات التشييد والمرافق التي ترجع أساساً إلى ضعف إمكانيات أجهزة المقاولات الحالية (رشيد وامعمر، ٢٠١٣، ص ١٠).

ولكن رغم المزايا المتنوعة التي تتمتع بها هذه الصيغة والمنافع التي تعود بها على كافة الأطراف المتعاملة لتشمل المجتمع ككل؛ إلا أنه لا يخفى علينا بالمقابل وجود عيوب تنتاب هذه الصيغة، لكن هذه العيوب المحدودة لا يمكن أن تطغى على تلك المزايا الكثيرة، فمزاياها المتنوعة قد عظمت من شأن هذه الصيغة، وأكبر دليل على ذلك طلبها من كافة القطاعات ودخولها للاقتصاديات الإسلامية، بالإضافة إلى الدور

المهم الذي تقوم به الهندسة المالية الإسلامية جاهدةً لاستيعاب كافة العيوب والعمل على تخفيفها إلى أدنى حد ممكن.

المبحث الثاني

المعايير الصادرة بخصوص الإجارة المنتهية بالتمليك

قامت أغلب المعايير بتصنيف الإجارة إلى صنفين أساسيين: إجارة تشغيلية وإجارة منتهية بالتمليك أو تمويلية، وقامت بمعالجة كل صنف على حدة، حيث إن الفرق الجوهرى الظاهر بين التشغيلية والمنتهية بالتمليك يكمن في أنه في الأولى لا يوجد أي نية ظاهرة لدى المستأجر لتملك العين المؤجرة أثناء أو في نهاية مدة عقد الإجارة، في حين أنه في الثانية فهناك نية مسبقة ظاهرة تهدف إلى تملك الأصل المؤجر أثناء أو في نهاية العقد وإن لم يحدث ذلك.

وخدمة لأهداف البحث فقد قام الباحث في دراسته بالتطرق إلى الصنف الثاني فقط وهو الإجارة المنتهية بالتمليك أو التمويلية، وذلك في ضوء بعض المعايير التي تناولت موضوع هذا النوع من الإجارة.

المطلب الأول - الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء المعيار الشرعي (9 SS):

تعتبر عقود الإجارة المنتهية بالتمليك وكما ذكرنا سابقاً من العقود المستحدثة والمستوردة من الفكر التقليدي، فلم يكن من السهل بادئ الأمر قبول مثل هذا العقد في الفقه الإسلامي، ففي الدورة الثانية لاجتماعات مجمع الفقه الإسلامي تم رفض النقاش فيه وإرجائه لدورة لاحقة، وفي الدورة الثالثة المنعقدة في عام ١٩٨٦ تم وضع ضوابط مشددة له حسب القرار الصادر رقم ١٣ (٣/١)، وفي الدورة الرابعة المنعقدة في عام ١٩٨٨ تم تأجيل النظر فيه مع التكليف بدراسة الموضوع حسب القرار رقم ٣٣ (٤/٨)، وفي الدورة الخامسة المنعقدة في عام ١٩٨٨ انتهى إلى تقديم بديلين¹ لهذا العقد حسب القرار رقم ٤٤ (٥/٦) - وهذا ما يستشعر به عدم الرضا وعدم قبول هذا العقد حينها - إلى أن تم تحويره ووضع ضوابط منع وضوابط جواز وبما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية ليتم قبوله في مجمع الفقه الإسلامي الدولي ضمن أعمال الدورة الثانية عشرة المنعقدة في عام ٢٠٠٠ حسب القرار رقم ١١٠ (٤/١٢) ووفق الصور المحددة التي تم تناولها، وبعد ذلك تم قبوله من قبل معظم الهيئات الإسلامية الأخرى²، ومن هذه الهيئات كانت هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (AAOIFI - أيوفي).

١ - البديل الأول هو البيع بالتقسيط، والبديل الثاني كان عقد إجارة مع إعطاء المالك الخيار للمستأجر بعد الانتهاء من وفاء جميع الأقساط الإيجارية.

٢ - يذكر أن مجلس هيئة كبار العلماء في السعودية لم يجز مثل هذا العقد، وذلك ضمن قراره رقم (١٩٨) الصادر بتاريخ ٥٠٦/١١/١٤٢٠ بخصوص موضوع الإجارة المنتهية بالتمليك.

حيث قرر المجلس الشرعي التابع لهذه الهيئة في عام ١٩٩٩م إصدار متطلب شرعي بخصوص هذا العقد، وبالفعل فقد اعتمد المجلس في عام ٢٠٠٠م معياراً أطلق عليه اسم "المتطلبات الشرعية لصيغ الاستثمار والتمويل رقم (٢)"، وفي عام ٢٠٠٢م تم إجراء تغييرات طفيفة في مضمون هذا المعيار وتعديل اسمه ليأخذ الاسم المتداول حالياً والذي يطلق عليه "المعيار الشرعي رقم (٩) الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك"، وتوالت التعديلات لاحقاً في هذا المعيار ليأخذ الشكل النهائي في عام ٢٠١٤م والمعتمد حالياً (المعايير الشرعية، ص ٢٥٧).

وفيما يلي لمحة موجزة عن المعيار:

يتناول هذا المعيار الجانب الشرعي فقط للإجارة بشقيها التشغيلي والمنتهي بالتملك، حيث يهدف إلى بيان الأسس والأحكام الشرعية لها، بدءاً من الوعد بالاستئجار - في حالة وجود وعد - وانتهاءً بإعادة العين المؤجرة في حالة الإجارة التشغيلية، أو انتقال الملكية في حالة الإجارة المنتهية بالتملك في نهاية مدة الإجارة أو خلالها، كما ويهدف إلى بيان الضوابط الشرعية التي يجب مراعاتها من قبل المؤسسات المالية الإسلامية.

كما ويتناول هذا المعيار إجارة الأعيان بشقيها التشغيلي والمنتهي بالتملك، سواء أكانت صفة المؤسسة المالية الإسلامية مؤجرة أم مستأجرة، مع العلم أنه لا يتناول صكوك الإجارة، ولا إجارة الأشخاص (عقد العمل) لوجود معايير خاصة تعالجهما.

وأهم النقاط التي تناولها المعيار بما يخص الإجارة المنتهية بالتملك:

١. ضرورة تملك المؤجر للعين المراد إيجارتها أو تملك منفعتها: حيث يشترط لصحة عقد الإجارة تملك

المؤسسة (بصفتها مؤجر) للعين المراد إيجارتها أو تملك منفعتها.

ب. ضوابط عقد الإجارة، والأحوال التي يمكن جوازها: يعتبر عقد الإجارة عقد لازم لا يملك أحد

الطرفين الانفراد بفسخه أو تعديله دون موافقة الطرف الآخر، مع إمكانية الفسخ بعذر ووفق ظروف

محددة، ويشترط تحديد مدة الإجارة، وتاريخ ابتداءها الذي من الممكن أن يختلف عن تاريخ

العقد، لخاصية عقد الإجارة بإضافته إلى المستقبل.

ج. أحكام العين المؤجرة والمنفعة، والأجرة: إذ يشترط في العين إمكانية الانتفاع بها دون اهتلاكها،

ويشترط في المنفعة أن تكون مباحة شرعاً، وتكون العين المؤجرة على ضمان المؤجر طيلة مدة الإجارة

ما لم يقصر المستأجر أو يتعدى، ويشترط في الأجرة أن تكون نقداً أو عيناً أو منفعةً، وأن تكون معلومة سواءً لكامل المدة المحددة أو بأقساط مجزأة محددة، ويجوز أن تكون الأقساط متغيرة ومنضبطة بمؤشر على أن تحتسب بطريقة مباحة ومعلومة من قبل الطرفين، وأن يتم تحديد الأقساط للفترة الأولى المحددة بمبلغ معلوم. وتجب الأجرة وفقاً للعقد، وتستحق باستيفاء المنفعة، أو بالتمكين من الاستيفاء وليس بمجرد توقيع العقد.

د. ضوابط ضمانات مديونية الإجارة، وآلية معالجتها: فيجوز أخذ الضمانات اللازمة والمشروعة كالرهن أو الكفالة، كما ويجوز اشتراط تعجيل الأجرة، أو تقسيطها، ويجوز للمؤجر أيضاً اشتراط استحقاق باقي الأقساط في حال تأخر المستأجر عن سداد قسط أو أكثر ودون عذر معتبر، على أنه لا يجوز اشتراط زيادة على الأجرة في حال التأخر في السداد، مع جواز اشتراط النص في العقد بالتزام المستأجر حال مماطلته في سداد الأقساط المستحقة أن يتصدق بمبلغ محدد بالتنسيق مع هيئة الرقابة الشرعية للمؤسسة المالية الإسلامية.

هـ. طوارئ عقد الإجارة، كالبيع أو الهلاك، وضوابط فسخه: ففي حالة بيع العين المؤجرة للمستأجر انتهى عقد الإجارة، على أنه يحق للمؤجر بيع العين المؤجرة إلى غير المستأجر وتنتقل ملكية العين محمّلة بعقد الإجارة، أما في حالة الهلاك الكلي للعين فينفسخ عقد الإجارة وينتهي ويرجع حينها إلى أجرة المثل ويرد إلى المستأجر الفرق بين أجرة المثل والأجرة المحددة في العقد، ولا يجوز الاشتراط حينها لأداء بقية الأقساط إلا في حال ثبت تعدي أو تقصير المستأجر فحينها يتوجب عليه التعويض بمثل العين أو تحمل قيمتها المقدرة عند الهلاك.

ويجوز فسخ عقد الإجارة باتفاق الطرفين أو لعدم سداد المستأجر الأجرة أو تأخيرها في حال اشتراط المؤجر هذا الفسخ، على أنه لا يحق لأحدهما الفسخ إلا بعذر طارئ، ولا يفسخ العقد بوفاة أحد الطرفين.

و. الصور الجائزة لتمليك العين المؤجرة للمستأجر: يجب قبل انعقاد عقد الإجارة تحديد الطريقة التي سيتملك فيها المستأجر العين المؤجرة، ويكون ذلك وفق وثيقة مستقلة عن عقد الإجارة ودون أن يذكر فيها بأنها جزء لا يتجزأ من عقد الإجارة، ويكون ذلك وفق إحدى الطرق الآتية:

- وعد بالبيع بثمن رمزي.

- وعد بالبيع بثمن حقيقي.

- وعد بالبيع في أثناء مدة الإجارة بأجرة المدة الباقية، أو بسعر السوق .
- وعد بالهبة .
- عقد هبة معلق على شرط سداد الأقساط .

على أن الوعد ملزم من طرف واحد فقط ولمن صدر منه، في حين أن المواعدة (الملزمة للطرفين) غير جائزة، وفي جميع حالات الوعد لا تنتقل الملكية العين تلقائياً إلا عن طريق إبرام عقد تمليك على خلاف حالة عقد الهبة والذي تنتقل فيه الملكية تلقائياً حال الوفاء بسداد جميع الأقساط الإيجارية . هذا ولا يجوز بأي حال إبرام عقد بيع مضافاً إلى المستقبل مع إبرام عقد الإجارة . كما وتناول المعيار الشرعي مستندات تفصيلية للأحكام الشرعية لكافة ضوابط المنع والجواز فيما يتعلق بالإجارة المنتهية بالتمليك .

المطلب الثاني - الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء معيار المحاسبة المالية (8 FAS):

تعتبر الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك من الصيغ التمويلية التي تستخدمها المصارف . وتختلف نسبة العمليات التي تستخدم فيها الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك بين مصرف وآخر . وقد أظهر مسح ميداني شارك فيه عشرون مصرفاً أن نسبة عمليات الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك إلى مجموع الصيغ الاستثمارية التي يقوم بها المصرف تتراوح بين ٢٪ إلى ٦٠٪، بمتوسط ١٢٪، وأن هذه النسبة آخذة في الزيادة، كما وأظهرت نتائج المسح الميداني أن إيرادات عمليات الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك إلى مجموع الصيغ لإجمالي إيرادات الاستثمارات، بمتوسط ١٧٪، ومن ناحية أخرى فقد أظهرت نتائج المسح الميداني اختلاف المصارف في قياس موجودات الإجارة وكيفية الإفصاح عنها في القوائم المالية للمصارف، وكذلك معالجات أخرى ذات أهمية كبيرة بخصوص الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك (معايير المحاسبة والحوكمة، ٢٠١٥، ص ٤٠٧) .

وبذلك أصدرت هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية معيار الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك (8 FAS)، بحيث يهدف إلى توحيد المعالجة المحاسبية وطرق العرض والإفصاح بمقتضى أحكام الشريعة الإسلامية ومقاصدها من مفاهيم العدل والإحسان والالتزام بأخلاقيات التعامل الإسلامي . وفيما يلي لمحة موجزة عن أهم ما جاء في المعيار وبما يتعلق بالإجارة المنتهية بالتمليك :

يتناول هذا المعيار الجانب الفني المحاسبي التطبيقي لعقد الإجارة المنتهية بالتملك في ضوء ما تمَّ إيجازته بالمعايير الشرعية، حيث يهدف إلى وضع القواعد المحاسبية التي تحكم الإثبات، والقياس، والعرض، والإفصاح عن عمليات التأجير التي تجريها المصارف والمؤسسات المالية الإسلامية بصفقتها مؤجراً أو مستأجراً، وكذلك إيرادات ومصروفات تأجير أو استئجار هذه الموجودات، وأشار إلى ضرورة الإفصاح في حال كانت متطلبات القوانين والأنظمة التي تعمل هذه المصارف في إطارها مخالفة لبعض ما جاء في هذا المعيار واضطر المصرف حينها للعمل بما يخالفها.

ولم يتناول هذا المعيار عمليات التأجير المتعلقة بحقوق التنقيب واستخدام الموارد الطبيعية، كالنفط وغابات الأخشاب والمعادن، وماشابهها، أو تلك المتعلقة باتفاقات الترخيص لبعض الأشياء، كالأفلام، وتسجيلات الفيديو، وحقوق التأليف، أو المتعلقة بعقود العمل وإجارة الخدمات المهنية.

وقام المعيار بدراسة الحالتين التي يمكن أن يتخدهما المصرف في عمليات الإجارة المنتهية بالتملك، واللذان هما حالة المصرف عندما يكون مؤجراً وحالته عندما يكون مستأجراً، وتمَّ معالجة كل حالة على حدة، وشملت المعالجة في كلتا الحالتين السابقتين معالجة الإجارة المنتهية بالتملك في الحالات التالية:

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

وقد ركَّز المعيار على ضرورة مراعاة عملية الإفصاح للسياسات التي يتم انتهاجها في معالجة الإجارة المنتهية بالتملك كمتطلب ضروري في الإيضاحات حول القوائم المالية، بصفة المصرف مؤجراً أو مستأجراً.

وقد اعتمد مجلس معايير المحاسبة والمراجعة لهذا المعيار في اجتماعه الثالث عشر المنعقد في عام ١٩٩٧، وتمَّ تعديله في اجتماعه السادس عشر المنعقد في عام ١٩٩٨، ليبدأ سريانه وتطبيقه في بداية عام ١٩٩٩.

المطلب الثالث - التأجير التمويلي في ضوء المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16):

في ظل التطورات المتسارعة التي يشهدها مجال المال والأعمال والتجارة العالمية في القرن الحالي، أصبح علم المحاسبة والتدقيق من العلوم الأساسية والتي لها دور هام وبارز في ظل هذه التطورات، فهذا التسارع في التطور لا بد من أن يعقبه تعديلات في السياسات والإجراءات والمعايير لتلائم بذلك هذه التطورات بما يصور الأحداث ويسجلها بشكل يكون قادراً فيه على تلبية احتياجات كافة الأطراف ذات العلاقة، من مساهمين وعملاء وموظفين وآخرين يسعون بحذر لاتخاذ قراراتهم الحاسمة في ضوء قراءة وتحليل ما تعكسه مخرجات العلوم المالية الحديثة من خلال العرض والإفصاح للبيانات المالية.

فقد أدرك مجلس معايير المحاسبة الدولية (International Accounting Standards Board) مؤخراً أن معيار المحاسبة الدولي (IAS 17) والصادر سابقاً عن لجنة معايير المحاسبة الدولية (International Accounting Standards Committee) لم يعد مؤهلاً للتطبيق في ظل التطورات التي تشهدها التجارة العالمية، لذا قام مؤخراً بإصدار معيار (IFRS 16 – Leases) بحيث يبدأ سريانه اعتباراً من تاريخ ٠١/٠١/٢٠١٩.

وقد حل هذا المعيار محل كل مما يلي:

- معيار المحاسبة الدولي رقم (١٧) "عقود الإيجار".
- التفسير رقم (IFRIC 4) "الترتيبات التي تتضمن التأجير".
- التفسير رقم (١٥) "عقود الإيجار التشغيلي - الحوافز".
- التفسير رقم (٢٧) "تقييم جوهر العملية التي تتضمن شكل قانوني لعقد الإيجار" (أبو نصار وحميدات، ٢٠١٦، ص ٨٥٨).

وفيما يلي لمحة موجزة عن أهم ما جاء في المعيار:

يتناول هذا المعيار المبادئ المتعلقة بالإثبات والقياس والعرض والإفصاح عن عمليات عقود الإيجار بطريقة ملائمة تعبر بصدق عن تلك العمليات، بحيث تعطي هذه المعلومات أساساً لمستخدمي القوائم المالية لتقييم أثر عقود الإيجار على المركز المالي والأداء المالي والتدفقات النقدية للمنشأة.

ويتم تطبيق هذا المعيار على كافة عقود الإيجار بما في ذلك عقود الإيجار لأصل "حق استخدام" من الباطن، باستثناء عقود الإيجار لاستكشاف أو استخدام المعادن والنفط وما يماثلها من عقود، وباستثناء أيضاً عقود إيجار الأصول الحيوية وعقود الامتياز وتراخيص الملكية الفكرية والأصول الأخرى غير الملموسة كالأفلام السينمائية وتسجيلات الفيديو وحقوق النشر.

وقد حدد المعيار الأساسيات التي يمكن الاعتماد عليها في تصنيف عقد الإيجار، على أنه عقد إيجار تشغيلي أو أنه عقد تمويلي، كما وقام بتفصيل آلية القياس للأصل "حق الاستخدام" بين قياس أولي وقياس لاحق، مبيناً النماذج التي يمكن اعتمادها عند القياس. وسيتم مفصلاً تناول المعالجة التطبيقية المحاسبية لعقود الإيجار ضمن فصل خاص في هذا البحث.

المطلب الرابع - الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء معيار المحاسبة المالية المقترح من أيوفي:

إنّ التعديلات الجوهرية التي طرأت على معيار المحاسبة الدولي (IAS 17) الخاص بالإيجار التمويلي والذي حلّ مكانه المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16) ليبدأ تطبيقه في بداية عام ٢٠١٩ كان محط أنظار (الأيوفي) التي استشعرت بهذا التغيير ضرورة ملحة لإجراء تعديلات مقابلة على المعيار المحاسبي (FAS 8)، بما يتناسب مع السياسات التي تنتهجها هذه الهيئة في ظل أحكام الشريعة الإسلامية وبما يواكب المفاهيم الدولية في الأطر المحاسبية والمالية لمبياً حاجات كافة الأطراف ذات العلاقة، فكانت مسودة المعيار المقترح من قبل (الأيوفي) التي صدرت في نهاية عام ٢٠١٨ ليتم النقاش فيها وإصدار المعيار الرسمي بصيغته النهائية خلال الفترة اللاحقة ليبدأ التطبيق في بداية عام ٢٠٢١ كحد أقصى، مع السماح بالتطبيق المبكر.

وفيما يلي لمحة موجزة عن أهم ما تناوله هذا المعيار:

يتناول هذا المعيار كما هو الحال في معيار المحاسبة الإسلامي (FAS 8) معالجة الجانب التطبيقي المحاسبي لعقد الإجارة، حيث يهدف إلى وضع مبادئ للتصنيف والاعتراف والقياس والعرض والإفصاح لعقود الإجارة، والمعاملات التي تبرمها المؤسسات المالية الإسلامية بخصوص هذا العقد وبصفته مؤجراً ومستأجراً.

ويتم تطبيق هذا المعيار على التقارير المحاسبية والمالية للمؤجر والمستأجر، ولجميع عقود الإجارة (بما في ذلك الإجارة المنتهية بالتمليك) باستثناء ما يتعلق بصكوك الإجارة، والعقود أو الاتفاقيات المتعلقة

باستكشاف أو استغلال الموارد الطبيعية، كالنفط والغاز وما شابه ذلك، وعقود الإجارة المتعلقة باتفاقات الترخيص كتسجيلات الفيديو وبراءات الاختراع وحقوق التأليف والنشر، ومعاملات خدمة الإجارة بما في ذلك العمالة (عقود العمل) وغيرها من العقود القائمة على الخدمات (والتي لا تنطوي على الأصول المادية).

كما وتمّ التوضيح في مسودة هذا المعيار أبرز التغييرات الجوهرية عن المعيار السابق والتي سيتم إلقاء الضوء عليها مفصلاً خلال المعالجة المحاسبية لهذا المعيار.

وقد قام المعيار بدراسة الحالتين التي يمكن أن يتخدهما المصرف في عمليات الإجارة المنتهية بالتمليك، واللتان هما بصفته مؤجراً وبصفته مستأجراً، وتمّ معالجة كل حالة على حدة، وشملت المعالجة في كلتا الحالتين السابقتين معالجة للحالتين التاليتين: الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق الهبة أو البيع، والإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع التدريجي.

وقد قام المعيار بتفصيل آلية القياس للأصل "حق الاستخدام" بين قياس أولي وقياس لاحق، مبيناً النماذج الممكن اعتمادها عند القياس.

الفصل الثالث

الإجارة المنتهية بالتمليك من المنظور المحاسبي في دفاتر المؤجر

نتيجة لتزايد تعقيدات المعاملات المالية والتطورات الحاصلة في جانب الأعمال، زاد الاهتمام بعلم المحاسبة الذي أخذ في التوسع والتخصص، فلم يعد تنظيمه مقتصرًا على مستوى القطاعات (التجارية، والصناعية، والزراعية،...) بل أخذ يتركز على مستوى العملية الفرعية، وأخذت كل عملية تنفرد بمصطلحات محاسبية وطرق قياس وإثبات مخصصة لتصل بذلك التخصص إلى طبيعة عرض وإفصاح يميزان هذه العملية عن باقي العمليات مما يسهل عملية اتخاذ القرار لدى جميع الأطراف ذات العلاقة. والإجارة المنتهية بالتمليك كأحد عمليات البيوع أو صيغ التمويل التي تمنحها المؤسسات المالية الإسلامية، والتي أخذت بالتعقيد والتشعب كان لابد من تخصيصها بمعالجات محاسبية تسعى إلى تمييز بياناتها المالية بشكل يجعلها قابلة للفهم والمقارنة والملاءمة وذات موثوقية، لتصل بذلك إلى عرض وإفصاح يخدمان مستخدمي القوائم المالية في إتخاذ القرار السليم. ويتناول هذا الفصل المعالجات المحاسبية لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك بالإضافة إلى طريقتي العرض والإفصاح عن هذه المعالجات في دفاتر المؤجر في ضوء المعايير المحددة بالدراسة، وقد تم تقسيم هذا الفصل إلى أربعة مباحث:

المبحث الأول: الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء معيار المحاسبة المالية (FAS 8)

المبحث الثاني: التأجير التمويلي في ضوء المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16)

المبحث الثالث: الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء مسودة معيار المحاسبة المالية المقترح

المبحث الرابع: مقارنة الإجارة المنتهية بالتمليك بين معايير الدراسة

المبحث الأول

الإجارة المنتهية بالتملك في ضوء معيار المحاسبة المالية 8 FAS في دفاتر المؤجر

تتركز المعالجات المحاسبية بشكل عام في عمليتين أساسيتين، هما: الإثبات المحاسبي والقياس المحاسبي، ويتضمن مفهوم الإثبات المحاسبي تحديد القواعد الأساسية لإثبات الأحداث التي تتأثر بها المؤسسة والتي يمكن إثباتها في سجلاتها المحاسبية، ومن هذه القواعد تحديد تاريخ الأحداث والفترة الزمنية لها، في حين ينطوي القياس المحاسبي على تحديد القواعد الأساسية لقياس قيم تلك الأحداث بحيث يتم عكسها في القوائم المالية للمؤسسة، وتعتبر بذلك المعالجات المحاسبية مدخلات العملية المحاسبية، في حين يعتبر العرض والإفصاح مخرجاتها التي ينطوي عليها اتخاذ القرار.

ويتناول هذا المبحث المعالجات المحاسبية لعمليات الإجارة المنتهية بالتملك في ضوء معيار المحاسبة المالية (FAS 8)، بالإضافة إلى طرق العرض والإفصاح عنها في القوائم المالية، ثم المناقشة والتحليل.

المطلب الأول - تصنيف عقود الإجارة المنتهية بالتملك في ضوء معيار المحاسبة المالية (FAS 8):

ركّز المعيار في تصنيف عقود الإجارة على شكل العقد وليس على جوهر العملية، فقد عالج المعيار عقد الإجارة المنتهية بالتملك باعتباره عدة عقود منفصلة عن بعضها، وعقد الإجارة هو أحدها، ووجود عقد أو اتفاق آخر يفيد انتقال الملكية أو الوعد بذلك في نهاية العقد هو ما يقوم بتصنيف العقد على أنه عقد إجارة منتهي بالتملك، فتصنيف العقد على أنه عقد إجارة منتهي بالتملك يجب أن يشار إليه بشكل واضح وصریح في الاتفاقيات الجانبية أو العقود المبرمة بين الأطراف المتعاملة حتى يتم اعتباره ومعالجته وفق هذا الأساس.

وتتنوع صور الإجارة المنتهية بالتملك والتي أجازها المعيار ضمن الطرق الأساسية التالية:

- ١ . الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق الهبة.
- ٢ . الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق البيع بثمن رمزي أو غير رمزي يحدد في العقد.
- ٣ . الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق البيع قبل انتهاء مدة عقد الإجارة بثمن يعادل باقي الأقساط.
- ٤ . الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق البيع التدريجي.

المطلب الثاني - الإثبات والقياس المحاسبي لعمليات الإجارة المنتهية بالتملك في ضوء معيار المحاسبة المالية (FAS 8):

يختص هذا المطلب بتناول المعالجات المحاسبية التي قام معيار المحاسبة المالية (FAS 8) بمعالجتها، والتي تقع ضمن تصنيفات المعيار الأربعة الأساسية، وهي:

- الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق الهبة.
- الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق البيع بثمن رمزي أو غير رمزي يحدد في العقد.
- الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق البيع قبل انتهاء مدة عقد الإجارة بثمن يعادل باقي الأقساط.
- الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق البيع التدريجي.

وتنطبق النقاط الأساسية التالية عند إجراء الإثبات والقياس المحاسبي لعمليات الإجارة المنتهية بالتملك في ضوء معيار المحاسبة المالية (FAS 8) على الطرق السابقة كلها، وفق الآتي:

بما أن أغلب المؤسسات المالية الإسلامية لا تمتلك مسبقاً الموجودات المراد تأجيرها إجارة منتهية بالتملك، لذا فإنها تتأثر بحدث أساسي قبل بدء الإجارة وهو اقتناء هذه الموجودات، حيث يتم إثبات الموجودات المشتراة لغرض الإجارة عند اقتنائها تحت اسم "موجودات مقتناة بغرض الإجارة"، بحيث يُجعل هذا الحساب مديناً، وحساب وسيلة الدفع دائناً، ويتم قياس هذه الموجودات بتكلفة الاقتناء (التكلفة التاريخية)، وتشمل هذه التكلفة صافي ثمن الشراء، بالإضافة إلى أية نفقات أخرى ضرورية تتحملها المؤسسة المؤجرة والناجمة عن اقتناء الموجودات لجعلها صالحة للاستعمال؛ فعلى سبيل المثال وليس الحصر (رسوم التسجيل، والرسوم الجمركية، والضرائب، وأجور النقل، والتأمين أثناء النقل،... إلخ).

وعند التعاقد وبدء الإجارة يتم إثبات الموجودات المؤجرة تحت اسم "موجودات مؤجرة منتهية بالتملك"، وتقاس بالقيمة الدفترية، بحيث يجعل هذا الحساب مديناً وحساب الموجودات المقتناة بغرض الإجارة دائناً.

وفي حال وجود تكاليف مباشرة أولية تخص التعاقد وذات أهمية نسبية فيتم إثباتها بكلفتها التاريخية، ويتم معالجتها تماماً كما يتم معالجة أي مصروف مدفوع مقدماً، بحيث يتم توزيع هذا المصروف وإطفائه دورياً على مدة العقد الخاص به، وحسب الأساس المتبع في توزيع مصروفات الإجارة. أما في حال لم

تكن هذه التكاليف المباشرة الأولية ذات أهمية نسبية فيتم إثباتها كمصروفات للفترة المالية التي تم التعاقد فيها.

وبالنسبة لباقي النقاط والتي تختلف فيها المعالجات المحاسبية فسيتم معالجتها وفق كل طريقة من الطرق التي تناولها المعيار:

الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق الهبة:

يتم توزيع إيرادات الإجارة بما يتناسب مع الفترات المالية التي يشملها عقد الإجارة، ويتم إثبات أقساط إيرادات الإجارة المتفق عليها عند استحقاقها كإيرادات للفترة المالية التي يستحق فيها كل قسط، حيث إن الاعتراف بالإيرادات يعتمد على مبدأ الاستحقاق وليس التحقق، كما ولا يتم الفصل بين التكلفة والعائد، حيث يُجعل حساب الأقساط المستحقة مدينياً، وحساب إيرادات الإجارة دائناً، ويتم معالجة حساب إيرادات الإجارة ضمن قائمة الدخل، بينما يتم إقفال حساب الأقساط المستحقة عند تحصيل هذه الأقساط من المستأجر.

في حال وجود مصروفات إصلاحات لموجودات الإجارة أثناء فترة الإجارة، وكانت هذه المصروفات ذات أهمية نسبية ومتفاوتة القيمة بين عام وآخر وعلى مدى فترات العقد، فإنه يتم تكوين مخصص إصلاحات، يتم تحميله بالتساوي على الدخل، ومعالجته تماماً كما تعالج المخصصات، بحيث عند إجراء مثل هذه الإصلاحات يجعل حساب مخصصات الإصلاحات مدينياً وحساب وسيلة الدفع دائناً ثم يتم إقفال هذا الحساب وتوزيعه بالتساوي خلال مدة الإجارة المتبقية في حساب مصروفات الإجارة والذي يعالج ضمن قائمة الدخل.

ويرى الباحث بهذه المعالجة إشكالية مفادها أن أغلب مصروفات الإصلاحات التي تتم تكون لغايات إصلاحات عن فترات سابقة والتي تكون قد استفادت من إيرادات الإجارة حينها، بينما تكوين المخصص وتحميل المصروفات ستكون لفترات لاحقة والتي ستتأثر حكماً بهذه المصروفات.

وأشار المعيار أنه في حال لم تكن هذه المصروفات ذات أهمية نسبية، أو في الحالات التي يقوم فيها المستأجر بإجراء إصلاحات بعد موافقة المؤجر على تحملها، فيقوم المؤجر بإثباتها كمصروفات للفترة المالية

التي حدثت فيها، علماً أن معايير المحاسبة المالية الإسلامية ناقشت مفهوم الأهمية النسبية ضمن مفاهيمها الأساسية ووضعت محددات وخصائص لقياسها¹.

وفي نهاية كل فترة مالية لعقد الإجارة يتم إثبات القيود المحاسبية اللازمة والتي تخص التكاليف الأولية المباشرة للتعاقد في حال إثباتها كما ذكر سابقاً، بالإضافة إلى مصروفات مخصصات الإصلاح في حال تكوينها كما ذكر سابقاً أيضاً، أما بالنسبة لقيود اهتلاك الموجودات المؤجرة فوفقاً لسياسة الاهتلاك التي ينتهجها المؤجر²، يقوم المؤجر باهتلاكها مع مراعاة عدم حسم أي قيمة متبقية للموجودات عند تحديد قيمة الاهتلاك، حيث إن إجارة هذه الموجودات منتهية بالتمليك عن طريق الهبة (أي أن القيمة المتبقاة للأصل تساوي صفر)، وتتم المعالجة المحاسبية للاهتلاك كما هو متعارف عليه محاسبياً بجعل حساب مصروف الاهتلاك مديناً وحساب مخصصات الاهتلاك دائناً، حيث يتم معالجة مصروف الاهتلاك ضمن قائمة الدخل.

وفي نهاية مدة الإجارة وبعد وفاء المستأجر بتسديد جميع الأقساط المترتبة عليه تنتقل ملكية الأصل المؤجر بموجب الهبة وتقبل حينها حسابات الإجارة، حيث إنه من المفترض أن يكون الرصيد الدائن لحساب مخصص اهتلاك الموجودات المؤجرة المنتهية بالتمليك مساوٍ للرصيد المدين لحساب الأصل نفسه، وبذلك يقفل هذان الحسابان بجعل حساب المخصص مديناً وحساب الأصل دائناً.

وأما في الحالات التي لا تستمر فيها الإجارة لظروف لا علاقة للمستأجر بها، وكانت الأقساط التي قد دفعها المستأجر أكبر من القيمة العادلة (أجرة المثل) - وهو ما يغلب عليه في هذه الحالة - فيتم احتساب الفرق بين الأجرتين (الأجرة المدفوعة وأجرة المثل)، وبعد هذا الفرق التزاماً على المؤجر تجاه المستأجر بحيث يثبت لحساب المستأجر ويعتبر بالمقابل مصروفاً في قائمة الدخل.

وهنا أيضاً وحسب هذه المعالجة نكون قد وقعنا في إشكالية أن الفرق الناتج والمعتبر كمصروف قد تمّ تحميله للفترة التي وقع فيها بالكامل، في حين أن الفترات السابقة والتي قد استفادت من أقساط وإيرادات الإجارة لم تتأثر بهذا المصروف.

1 - لمزيد من التفصيل راجع النص الكامل لمعايير المحاسبة والمراجعة والحوكمة والأخلاقيات، ٢٠١٥، ص ١٣٧.

2 - هناك عدة طرق للاهتلاك، أهمها: طريقة القسط الثابت، وطريقة القسط المتناقص، وطريقة وحدات النشاط.

وبالنظر إلى السياسات المحاسبية التي تنتهجها بعض المصارف الإسلامية، نجد أنها تستخدم طريقة القسط الثابت، كما هو الحال في البنك الإسلامي الأردني والبنك العربي الإسلامي الدولي (أنظر التقرير السنوي للمصرفين خلال عام ٢٠١٨).

وأما في الحالات التي لا تستمر فيها الإجارة لظروف بسبب المستأجر (كعدم التزامه بسداد الأقساط المستحقة عليه وموافقة على فسخ العقد دون دفع هذه الأقساط، أو تمّ الفسخ بحكم قضائي، أو قرر المستأجر عدم شراء الموجودات المؤجرة) وكان حينها المؤجر ينتهج سياسة عدم الإلزام بالوعد، فيتم أولاً إقفال الأقساط المستحقة في قائمة الدخل باعتبارها مصروفاً للفترة، ثمّ يتم استعادة الأصل من المستأجر وإثباته بالقيمة الدفترية بحيث يتم إقفال كل من حساب الموجودات المؤجرة المنتهية بالتمليك وحساب مخصص اهتلاكها ليكون الفرق هو رصيد القيمة الدفترية المدين لقيمة الموجودات المقتناة بغرض الإجارة، وبعد ذلك يتم إعادة تقييم هذه الموجودات حسب القيمة النقدية المتوقع تحقيقها، فإن كانت أعلى من القيمة الدفترية فيعتبر الفرق إيرادا ويعالج بزيادة قيمة هذه الموجودات وإن كانت أقل من القيمة الدفترية فتعتبر مصروفاً وتعالج بتخفيض قيمة الموجودات المقتناة بغرض الإجارة .

أما في حال انتهاج المؤجر لسياسة الإلزام بالوعد وكانت القيمة الدفترية أعلى من القيمة النقدية المتوقع تحصيلها فيسجل الفرق ذمة على المستأجر .

وهنا لم يُشر المعيار بشكل صريح للحالة التي ينتهج فيها المؤجر سياسة الإلزام بالوعد وكانت القيمة الدفترية أقل من القيمة النقدية المتوقع تحصيلها وبالتالي تحقق إيراد، فهل يثبت الإيراد لصالح المستأجر، أم يعتبر إيرادا للمؤجر ويثبت في قائمة الدخل؟ . لكن من البديهي اعتباره إيرادا متحققاً للمؤجر ومعالجته في قائمة الدخل .

الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع بثمن رمزي أو غير رمزي يحدد في العقد :

لا تختلف المعالجة المحاسبية لهذه الطريقة من الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريقة الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق الهبة إلا في احتساب قيمة قسط الاهتلاك (حيث يراعى حسم ثمن البيع - رمزياً كان أم غير رمزي - عند الاحتساب)، والتنازل عن الأصل المؤجر للمستأجر في نهاية مدة الإجارة، حيث يكون رصيد حساب قيمة الموجودات المؤجرة المنتهية بالتمليك في نهاية مدة الإجارة أكبر من رصيد حساب مخصص اهتلاك هذه الموجودات بفرق ثمن المبيع - الرمزي أو غير الرمزي - والذي يتم معالجة وإقفال فرق رصيد حساب قيمة الموجودات وبعد إقفال الجزء الخاص بمخصص الاهتلاك عند التنازل عن الأصل باستلام ثمن المبيع المتفق عليه .

الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع قبل انتهاء مدة عقد الإجارة بثمن يعادل باقي أقساط الإجارة:

أيضاً لا تختلف المعالجة المحاسبية هنا عن الحالتين السابقتين، إلا عند إثبات عملية البيع حيث يتحقق فيها ربح أو ينجم عنها خسارة بسبب الفرق بين ثمن المبيع¹ وصافي القيمة الدفترية عند البيع²، فهنا نكون أمام حالتين:

-في حال كان ثمن المبيع أكبر من صافي القيمة الدفترية للأصل المؤجر فيتحقق ربح، ويتم إثباته كإيراد للفترة في قائمة الدخل.

-وفي حال كان ثمن المبيع أقل من صافي القيمة الدفترية للأصل المؤجر فتتبع خسارة، ويتم إثباتها كمصروف للفترة في قائمة الدخل.

وهنا يلاحظ أن المعيار قد خلط المفاهيم ببعضها، فقد أشار في تحديد الثمن ضمن تعريف الصورة بأنه يعادل باقي أقساط الإجارة في حين أنه ضمن التفسير أشار إلى ثمن المبيع على أنه ثمن مبيع يتفق عليه حينها والذي قد ينخفض أو يزيد أو يعادل باقي أقساط الإجارة، وهو ما سيتم التعليق عليه ضمن مطلب التحليل والتعليق في هذا المبحث.

الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع التدريجي:

لا تختلف هذه الطريقة عن سابقتها في أغلب المعالجات المحاسبية لكنها تختلف في طرق الاحتساب والقياس وتتعدد في بعض الأحيان، حيث يتم بيع الأصل المؤجر وتمليكه تدريجياً إلى المستأجر، مما يعني تناقص ملكية المؤجر تدريجياً خلال مدة العقد، وفي هذه الحالة يتم تحديد الثمن الإجمالي للأصل المؤجر ويوزع على مدة عقد الإجارة، كما ويلزم بإجراء عقد منفصل لكل جزء في حينه، كما وتتناقص الأجرة التي يتقاضاها المؤجر بزيادة الجزء المباع للأصل، وفيما يلي عرض تفصيلي لهذه الطريقة:

يتم توزيع إيرادات الإجارة وإثباتها كما تم سابقاً في الفترة التي تستحق فيها، إلا أنه يراعى أن أقساط إيرادات الإجارة تتناقص تدريجياً بنسبة ملكية المؤجر للأصل المؤجر، وتبقى قيود إثبات أقساط الإجارة المستحقة وتحصيل الأقساط كما هي من الناحية الشكلية.

1 - ثمن المبيع، وهو الثمن الذي يتم الاتفاق عليه لإتمام عقد البيع.

2 - صافي القيمة الدفترية، وهي قيمة الموجودات المؤجرة المنتهية بالتمليك ناقصاً مخصص اهتلاك هذه الموجودات.

بالنسبة لمصروفات الإجارة فيراعى أيضاً أن هذه المصروفات تكون موزعة على حصص الملكية بنسبة ما يملكه المؤجر من حصص عند إثبات مصروفات الإصلاح، مع الأخذ بعين الاعتبار طبيعة مصروفات الإصلاحات كونها ذات أهمية نسبية أم لا، كذلك الأمر بالنسبة لإثبات اهتلاك الموجودات المؤجرة يجب مراعاة حسم ثمن الحصص المباعة عند تحديد قيمة الاهتلاك .

وفي نهاية مدة الإجارة لم يتوسع المعيار في تفصيل آلية إنهاء الإجارة وانتقال ملكية الأصل، فقد اكتفى بتحديد أنه عند سداد أقساط الإجارة وثمان جميع الحصص تقفل الحسابات المتعلقة بالإجارة والبيع التدريجي، كما وأنه لم يرقم بتفصيل الحالات الخاصة بإنهاء عملية الإجارة وفق هذه الطريقة وآلية معالجتها وطرق الاحتساب والقياس .

وبالنتيجة ولعدم وضوح المعيار فيما يتعلق بالمعالجات المحاسبية لهذه الصورة من الإجارة المنتهية بالتملك ارتأى الباحث وحتى تتم المناقشة والتحليل بالشكل السليم طرح مثال تفصيلي يوضح فيه المعالجة المحاسبية وآلية الاحتساب والقياس لعمليات الإجارة المنتهية بالتملك، وفق طريقة البيع التدريجي، كالآتي :

مثال رقم (١) :

بفرض أن أحد المصارف الإسلامية تعاقد مع أحد عملائه لتأجيره شقة إجارة منتهية بالتملك عن طريق البيع التدريجي، وكانت المعطيات التالية :

ثمان الشقة ٥٠,٠٠٠ والتي قام المصرف الإسلامي بشرائها نقداً لغرض الإجارة .

الإيجار السنوي ٧,٠٠٠ ويدفع بنهاية كل عام .

مدة الإجارة عشرة أعوام .

يدفع العميل ثمناً للحصة ٥,٠٠٠ بنهاية كل عام .

السياسة المحاسبية المتبعة في احتساب الاهتلاك لدى المؤجر هي القسط الثابت (أي أن نسبة الاهتلاك تعادل ١٠٪) .

نسبة الحصة المباعة = (ثمن الحصة المباعة في العام نفسه ÷ حصة المؤجر من الشقة في العام نفسه) × ١٠٠٪

قسط الاهتلاك السنوي بالنسبة للمؤجر = القيمة الإجمالية للشقة × نسبة الاهتلاك × نسبة حصة المؤجر من ملكية الشقة

رصيد مخصص اهتلاك الشقة قبل بيع الحصة بالنسبة للمؤجر في العام الحالي = قسط الاهتلاك للعام الحالي + رصيد مخصص اهتلاك الشقة بعد بيع الحصة بالنسبة للمؤجر في العام السابق

المخصص المطلوب إطفائه عند بيع الحصة (الإيراد الناشئ عن البيع التدريجي) = رصيد مخصص اهتلاك الشقة قبل بيع الحصة بالنسبة للمؤجر × نسبة الحصة المباعة

رصيد مخصص اهتلاك الشقة بعد بيع الحصة بالنسبة للمؤجر = رصيد مخصص اهتلاك الشقة قبل بيع الحصة بالنسبة للمؤجر - المخصص المطلوب إطفائه عند بيع الحصة

مجمّل الربح السنوي = حصة المؤجر من الإيراد السنوي - قسط الاهتلاك السنوي بالنسبة للمؤجر + المخصص المطلوب إطفائه عند بيع الحصة

ولهدف إبراز المعالجات المحاسبية تم إعداد أهم القيود المتعلقة، والآتي ذكرها:

قيد شراء الشقة لغرض الإجارة		
البيان	دائن	مدين
من ح/ موجودات مقتناة بغرض الإجارة		٥٠,٠٠٠
إلى ح/ وسيلة الدفع (نقدية)	٥٠,٠٠٠	

قيد إثبات عقد تأجير الشقة إجارة منتهية بالتمليك		
البيان	دائن	مدين
من ح/ موجودات مؤجرة منتهية بالتمليك		٥٠,٠٠٠
إلى ح/ موجودات مقتناة بغرض الإجارة	٥٠,٠٠٠	

في نهاية السنة الأولى: قيد قبض حصة المصرف من الإجارة		
البيان	دائن	مدين
من ح/ وسيلة القبض (نقدية)		٧,٠٠٠
إلى ح/ إيرادات الإجارة - شقة منتهية بالتمليك	٧,٠٠٠	

حيث يتم معالجة إيرادات الإجارة في قائمة الدخل على اعتبارها أرباح لهذه الفترة.

في نهاية السنة الأولى: قيد اهتلاك الموجودات المؤجرة

البيان	دائن	مدين
من ح/ مصروف اهتلاك موجودات مؤجرة منتهية بالتمليك		٥,٠٠٠
إلى ح/ مخصص اهتلاك موجودات مؤجرة منتهية بالتمليك	٥,٠٠٠	

حيث يتم معالجة مصروف الاهتلاك في قائمة الدخل على اعتبارها نفقات لهذه الفترة .

في نهاية السنة الأولى: قيد بيع للحصة الأولى		
البيان	دائن	مدين
من مذكورين		
ح/ وسيلة القبض (نقدية)		٥,٠٠٠
ح/ مخصص اهتلاك موجودات مؤجرة منتهية بالتمليك		٥٠٠
إلى مذكورين		
ح/ موجودات مؤجرة منتهية بالتمليك	٥,٠٠٠	
ح/ إيراد بيع حصة من الموجودات المؤجرة	٥٠٠	

حيث يتم معالجة إيرادات البيع في قائمة الدخل على اعتبارها أرباح لهذه الفترة .

في نهاية السنة الأخيرة: قيد قبض حصة المصرف من الإجارة		
البيان	دائن	مدين
من ح/ وسيلة القبض (نقدية)		٧٠٠
إلى ح/ إيرادات الإجارة - شقة منتهية بالتمليك	٧٠٠	

في نهاية السنة الأخيرة: قيد اهتلاك الموجودات المؤجرة		
البيان	دائن	مدين
من ح/ مصروف اهتلاك موجودات مؤجرة منتهية بالتمليك		٥٠٠
إلى ح/ مخصص اهتلاك موجودات مؤجرة منتهية بالتمليك	٥٠٠	

في نهاية السنة الأخيرة: قيد بيع للحصة الأخيرة		
البيان	دائن	مدين
من مذكورين		
ح/ وسيلة القبض (نقدية)		٥,٠٠٠
ح/ مخصص اهتلاك موجودات مؤجرة منتهية بالتمليك		٥,٠٠٠
إلى مذكورين		
ح/ موجودات مؤجرة منتهية بالتمليك	٥,٠٠٠	
ح/ إيراد بيع حصة من الموجودات	٥,٠٠٠	

وبذلك يكون قد تمَّ إقفال كل من حساب مخصص الاهتلاك وحساب الموجودات المؤجرة المنتهية بالتمليك، وأدناه تصوير لهذين الحسابين خلال فترة العقد بالكامل :

ح/ الموجودات المؤجرة المنتهية بالتمليك	
مدین	دائن
٥٠,٠٠٠ ثمن الشقة	٥,٠٠٠ ثمن الحصة ١
	٥,٠٠٠ ثمن الحصة ٢
	٥,٠٠٠ ثمن الحصة ٣
	٥,٠٠٠ ثمن الحصة ٤
	٥,٠٠٠ ثمن الحصة ٥
	٥,٠٠٠ ثمن الحصة ٦
	٥,٠٠٠ ثمن الحصة ٧
	٥,٠٠٠ ثمن الحصة ٨
	٥,٠٠٠ ثمن الحصة ٩
	٥,٠٠٠ ثمن الحصة ١٠
٥٠,٠٠٠ الإجمالي	٥٠,٠٠٠ الإجمالي

ح/ مخصص الاهتلاك للموجودات المؤجرة	
مدین	دائن
٥٠٠ إطفاء بيع حصة ١	٥,٠٠٠ مصروف اهتلاك سنة ١
١,٠٠٠ إطفاء بيع حصة ٢	٤,٥٠٠ مصروف اهتلاك سنة ٢
١,٥٠٠ إطفاء بيع حصة ٣	٤,٠٠٠ مصروف اهتلاك سنة ٣
٢,٠٠٠ إطفاء بيع حصة ٤	٣,٥٠٠ مصروف اهتلاك سنة ٤
٢,٥٠٠ إطفاء بيع حصة ٥	٣,٠٠٠ مصروف اهتلاك سنة ٥
٣,٠٠٠ إطفاء بيع حصة ٦	٢,٥٠٠ مصروف اهتلاك سنة ٦
٣,٥٠٠ إطفاء بيع حصة ٧	٢,٠٠٠ مصروف اهتلاك سنة ٧
٤,٠٠٠ إطفاء بيع حصة ٨	١,٥٠٠ مصروف اهتلاك سنة ٨
٤,٥٠٠ إطفاء بيع حصة ٩	١,٠٠٠ مصروف اهتلاك سنة ٩
٥,٠٠٠ إطفاء بيع حصة ١٠	٥٠٠ مصروف اهتلاك سنة ١٠

الإجمالي ٢٧,٥٠٠	الإجمالي ٢٧,٥٠٠
-----------------	-----------------

ويرى الباحث أن هذه الصيغة من التمويل وفق هذه الصورة وإن كانت من أكثر الصور تعقيداً في التطبيق والفهم إلا أنها من أكثر الصور تميزاً، حيث تمتاز بوجود عين فعلية تباع وتشتري مما يبعدها عن المعاملات الربوية، كما وأن هذه الصورة تجعل من تملك العين من قبل المؤجر والمستأجر شركاء في هذه العين مما يضمن حقوقهما في أي لحظة كانت، ففي حال نشوب خلاف محدد حول العقد يلجأ إلى البيع لتكون القيمة النقدية القابلة للتحقق هي الحاسم للجدل، كما وأن الشراكة في هذه العين تجعل من طرفي العقد مسؤول مسؤولية مشتركة في المحافظة على هذه العين، أما فيما يكتنف هذه الصورة من تعقيد وغموض فإن التكنولوجيا الحالية المتطورة وعبر برامجها المحاسبية المرنة تجعل من هذه الصورة سهلة في التطبيق، أما عن الإشكاليات القانونية المعقدة والتي تكمن في التنازل والتسجيل القانوني عند كل قسط فمن الممكن تخفيف هذه الأعباء بحيث يصبح التنازل كل سنة بدلاً من كل شهر مما يخفف الأعباء عن كاهل الطرفين المتعاقدين، وبالنهاية لا يرى الباحث أن التعقيد المتضمن في هذه الصورة يطغى على المميزات التي تمتلكها، لذا فإن الباحث يؤيد انتشار هذه الصورة.

المطلب الثالث - العرض والإفصاح لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء معيار المحاسبة المالية (FAS 8):

تقوم المؤسسة المالية بصفتها مؤجراً حسب المعيار (FAS 8) بالإفصاح في الإيضاحات حول القوائم المالية عن السياسات المحاسبية التي تنتهجها المؤسسة، كما وتقوم بعرض إجمالي موجودات الإجارة المنتهية بالتمليك بقيمتها الدفترية في الإيضاحات مبوبة حسب الفئات الرئيسية (عقارات، آلات، ...)، ومطروحاً منها مجمع الاهتلاك الخاص بها - إن وجد -، كما هو واضح بالشكل التالي لجانب من إيضاحات موجودات قائمة المركز المالي:

البيان	جزئي	كلي
موجودات إجارة منتهية بالتمليك	XXXX	
مجمع اهتلاك موجودات إجارة منتهية بالتمليك	(XXXX)	
صافي موجودات إجارة منتهية بالتمليك		XXXX

المطلب الرابع - التحليل والتعليق في ضوء معيار المحاسبة المالية (FAS 8):

رغم تطرق المعيار إلى حالات وقضايا متنوعة في المنظور المحاسبي في الإجارة المنتهية بالتمليك، إلا أنه أغفل جوانب أخرى كان من الأهمية التطرق لها والتوسع فيها، كما ويرى الباحث أن المعيار قد عالج بعض القضايا بطرق غير ملائمة أو أنه كان من الأجدى اتباع طرق أخرى، ومن النقاط التي يرى الباحث أهمية التطرق لها، ما يأتي:

أولاً - مخصصات إصلاح عامة: أشار المعيار (FAS 8) ضمن فقرة مصروفات الإصلاحات للموجودات المؤجرة أنه وفي حال كانت هذه الإصلاحات ذات أهمية نسبية ومتفاوتة القيمة بين عام وآخر على مدى فترات العقد، فإنه يتم تكوين مخصص إصلاحات ويحمل بالتساوي على الدخل، وهنا يلاحظ أن المعيار اعتمد لتكوين مخصص الإصلاحات حدوث هذه الإصلاحات مع شرط توافر الأهمية النسبية، والذي يفهم من ذلك أنه لا بد من وقوع الحدث في فترات سابقة حتى يتم تكوين المخصص ومع الأخذ بعين الاعتبار جسامه هذا الحدث، في حين أن هيئة الأيوبي وضمن معيار المحاسبة المالية (FAS 11) - المخصصات والاحتياطيات، أشارت إلى أنه يتم إثبات المخصصات عندما تتوافر للمؤسسة المالية معلومات تدل على وقوع حدث يؤدي أو من المحتمل أن يؤدي إلى انخفاض في قيمة موجود ما، (معايير المحاسبة الإسلامية، ٢٠١٥، ص ٥٠٣)، وبمعنى آخر أن المخصص يتم تكوينه لمقابلة انخفاض مقدّر في قيمة موجود محدد وليس لمقابلة انخفاض فعلي، هذا من ناحية، ومن ناحية أخرى وكما تم ذكره سابقاً بأن أغلب مصروفات الإصلاحات التي تتم تكون لغايات إصلاحات عن فترات سابقة والتي تكون قد استفادت من إيرادات الإجارة حينها، بينما تكوين المخصص وتحميل المصروفات ستكون لفترات لاحقة والتي ستتأثر حكماً بهذه المصروفات، وأيضاً من ناحية أخرى فإن بعض الموجودات تستدعي وجود متطلبات قانونية إلزامية لإجراء صيانات دورية ضخمة (ذات أهمية نسبية) وذلك لغرض تحقيق مقومات السلامة العامة، كما هو الحال في إجارة الطائرات.

وعليه فإن الباحث يرى أنه وحتى يبقى استخدام المصطلحات وفق نفس المنهج وحتى لا تتأثر أرباح فترة من الفترات بمصاريف غير متوقعة وذات تذبذبات كبيرة، فإنه من المجدي تقدير مخصص إصلاحات منذ بداية فترة الإجارة بحيث يتم احتسابه كنسبة من قيمة عقد الإجارة مثلاً (ويتم تقدير هذه النسبة مثلاً من واقع المعاملات التاريخية لنفس العقود ولنفس الفئات المماثلة) على أن لا يتم عمل قيد به مباشرة في

بداية العقد وإنما يتم احتسابه خارج الميزانية، ويتم تحميله بالتناسب على الدخل خلال مدة العقد، والعمل على مراقبته مع مصروفات الإصلاح الفعلية للأصل خلال مدة العقد، وبنهاية مدة العقد يتم معالجة الرصيد الباقي للمخصص، إن وجد، وإقفاله مع القيود الخاصة بإنهاء عقود الإجارة وعملية البيع، على أن التقدير الجيد للمخصص والمبني على وقائع تاريخية قد لا ينشئ رصيد باقي بنهاية مدة الإجارة. كما ويمكن الاستفادة أيضاً من هذا المخصص بمعالجة الفرق بين أجرة المثل والأجرة المدفوعة والذي يتم احتسابه لصالح المستأجر في حال فسخ الإجارة لظروف لا علاقة للمستأجر بها، بحيث يمكن الاستفادة منه في تغطية هذه الفروقات أيضاً.

ثانياً - الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع التدريجي: إنَّ عدم تفصيل المعالجات المحاسبية في طريقة البيع التدريجي بشكل أوسع مما قام به المعيار أدى إلى إيجاد تعقيدات كبيرة في التطبيق، ورغم أنَّ الباحث من خلال المثال الذي افترضه والجدول الذي أعده لتبسيط الأمور، إلا أنه لا يزال يعترضه بعض الغموض، فمثلاً في حال وجود مصروفات إصلاحات للموجودات المؤجرة فإنه يتم معالجتها كمصروفات للفترة مع مراعاة توزيعها على حصص الملكية بنسبة ما يمتلكه المؤجر من حصص، لكن ذلك في حال لم تكن هذه المصروفات ذات أهمية نسبية، أما في حال كونها ذات أهمية نسبية فقد تجاهلها المعيار، ولم يحدد ما هو مصير المخصص الذي سيتم إنشاؤه حينها، وكيف سيتم معالجته عند كل عملية بيع جزئية وخاصة في نهاية المدة.

وفي هذه الحالة يرى الباحث أنه من المجدي تطبيق طريقة مخصص الإصلاحات المقترح سابقاً في الفقرة الأولى، وأنَّ المعالجات ستتم عن طريق إضافة أعمدة مخصصة لهذا المخصص في الجدول المعد خصيصاً لمسألة البيع التدريجي، مع الأخذ بعين الاعتبار ضرورة المراقبة الدورية لمصروفات الإصلاحات الفعلية ومعالجتها بالمخصص بشكلٍ دوري.

وفي مسألة قيمة الحصة المباعة وفق هذا البيع فقد أشار المعيار إلى أنها ((تثبت حسماً من الموجودات المؤجرة في الإجارة المنتهية بالتمليك مع الاعتراف في قائمة الدخل بالربح أو الخسارة الناتج عن الفرق بين صافي القيمة الدفترية للحصة المباعة وثمان بيعها))¹، أي أنَّ المعيار يشير هنا إلى أنَّ ثمن المبيع هو ثمن يتفق عليه عند عملية البيع وذلك تقديراً لقيمة الحصة حينها وهو غير ثابت وغير معروف، في حين أشار

1 - كتاب معايير المحاسبة للأيوبي صفحة ٣٧٩.

نفس المعيار في الملحق (ب) منه إلى أن ((هذا الاتفاق وهو الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع التدريجي، يشتمل على عقد إجارة مع وعد من المؤجر المالك بأن يبيع إلى المستأجر أجزاء من العين المأجورة بالتدريج إلى أن يتم تملكه جميع العين؛ وذلك بتحديد ثمن إجمالي للعين، وتقسيمه على مدة عقد الإجارة وتمكين المستأجر من تملك جزء نسبي من العين كل فترة بجزء نسبي من الثمن الإجمالي بحيث يستكمل ملكية العين مع انتهاء عقد الإجارة)¹، أي أن المعيار أشار هنا إلى ثبات قيمة الحصة المباعة ومعرفتها مسبقاً في بداية العقد، وهو كما تم توضيحه في المثال الافتراضي، فبالرجوع إلى الجدول المساعد للمثال نجد أن قيمة الحصة المباعة ثابتة خلال فترة العقد وتعادل ٥,٠٠٠، وأن إجمالي قيمة الحصص المباعة تعادل ٥٠,٠٠٠ وهي مساوية تماماً لقيمة الموجودات المؤجرة والتي هي إجمالي قيمة العين، وبذلك يلاحظ الباحث وجود اختلاف في المعيار فقد ناقش أولاً هذا الاتفاق على أنه عقد إجارة مع وعد بالبيع لجزء من العين بالقيمة العادلة للسوق في حين ناقش ثانياً على أنه عقد إجارة مع وعد بالبيع لجزء من العين بثمن يعادل الجزء المباع لإجمالي العين.

وأياً كانت الحالة المختارة فكلاهما عليه تساؤلات وتعقيدات كثيرة، ففي الحالة الأولى نجد استفسارات في كيفية معالجة الفروق الناجمة عن إجمالي قيمة الحصص المباعة وقيمة الموجودات المؤجرة والتي كان من المفترض تساويهما في نهاية المدة وإقفالهما، هذا من ناحية، ومن ناحية أخرى فطالما تم تقييم الحصة المباعة عند البيع بسعر السوق فكان من الأولى إعادة تقييم الأصل بالكامل في كل فترة مما سيدخلنا في تعقيدات أكبر، أما في الحالة الثانية عند الوعد بالبيع لجزء من العين بثمن يعادل الجزء المباع لإجمالي العين، فهنا قد نواجه مخالفات شرعية من حيث تثبيت سعر المبيع بثمن معلوم والإلزام من طرف واحد وأن الإلزام وفق هذه الطريقة قد يتطور إلى إلزام من طرفين بسبب مشاع الملكية، هذا من ناحية، ومن ناحية أخرى، وبالعودة إلى جدول المثال وبإنشاء عمود إضافي يبين ربحية الأصل المؤجر (حاصل قسمة الربح المجمع إلى حصة الأصل التي يمتلكها المؤجر)، يلاحظ أن هذه النسبة تزداد سنوياً، ففي السنة الأولى كانت ٥٪ لتصبح في السنة الأخيرة ١٠٤٪ وهو أمر غير المنطقي بالنسبة للمساهمين.

1 - كتاب معايير المحاسبة للأيوبي صفحة ٤٠٥.

لذلك فقد ظهر للباحث رؤية جديدة وفق هذه الطريقة من البيع قد ترتقي لتصبح صورة مناسبة من صور الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع التدريجي، والتي قد تحل الكثير من المعضلات، ويمكن تصورها كالتالي:

إجارة منتهية بالتمليك عن طريق البيع التدريجي بحيث يشتمل على عقد إجارة لكامل المدة مع وعد مستقل من المؤجر المالك بأن يهب جزء نسبي من العين المؤجرة تدريجياً للمستأجر بشرط سداد المستأجر لقسط الإجارة المترتب عليه، وبذلك ستحل وفق هذه الطريقة عدة تعقيدات منها:

١. الخلاف الشرعي الموجود في حال تثبيت ثمن الحصة المباعة مسبقاً، كما أن تبسيط العقود والتملك التدريجي سيكون حلاً لهذا الخلاف.

٢. مخصص الاهتلاك، والذي سيتم إقفاله بالكامل عند كل عملية بيع بنفس قيمة الجزء المباع.

٣. ربحية حصة المؤجر من ملكية الأصل، والتي ستكون متساوية في كل سنة.

وأمر أخرى يمكن تفصيلها أكثر لدى الدراسة بشكل تطبيقي أعمق، ولغرض بيان هذه الطريقة تم اقتراح المثال التالي:

مثال رقم (٢):

مع الإبقاء على نفس المعطيات المثال رقم (١)، لكن بتعديل الأجرة السنوية¹ لتصبح ٨,٨٥٠ بدلاً من ٧,٠٠٠ ومع هبة ما نسبته ١٠٪ من قيمة الأصل الإجمالي بالتكلفة التاريخية سنوياً.

سنة	قيمة إجمالية للشقة	حصة المؤجر من ملكية الشقة	نسبة حصة المؤجر من ملكية الشقة	حصة إيجار سنوي (إيراد)	حصة المؤجر من الإيراد السنوي	حصة المستأجر من الإيراد السنوي	ثمن الحصة الموهوبة السنوية دفترية	نسبة الحصة الموهوبة لإجمالي الأصل	قسط اهتلاك سنوي للمؤجر	رصيد مخصص اهتلاك الشقة قبل بيع الحصة	رصيد مخصص اهتلاك الشقة بعد بيع الحصة	مجموع الربح السنوي للمؤجر	ربحية الأصل بالنسبة للمؤجر
1	50,000	50,000	100%	8,850	8,850	0	5,000	10.00%	5,000	5,000	5,000	3,850	7.70%
2	50,000	45,000	90%	8,850	7,965	885	5,000	10.00%	4,500	4,500	4,500	3,465	7.70%
3	50,000	40,000	80%	8,850	7,080	1,770	5,000	10.00%	4,000	4,000	4,000	3,080	7.70%
4	50,000	35,000	70%	8,850	6,195	2,655	5,000	10.00%	3,500	3,500	3,500	2,695	7.70%
5	50,000	30,000	60%	8,850	5,310	3,540	5,000	10.00%	3,000	3,000	3,000	2,310	7.70%
6	50,000	25,000	50%	8,850	4,425	4,425	5,000	10.00%	2,500	2,500	2,500	1,925	7.70%
7	50,000	20,000	40%	8,850	3,540	5,310	5,000	10.00%	2,000	2,000	2,000	1,540	7.70%
8	50,000	15,000	30%	8,850	2,655	6,195	5,000	10.00%	1,500	1,500	1,500	1,155	7.70%

١ - للملاحظة، تم تعديل الأجرة السنوية للمحافظة تقريباً على نفس نسبة الربح الصافية المتأنية للمصرف الموجودة في المثال رقم (١).

7.70%	770	0	1,000	1,000	1,000	10.00%	5,000	7,080	1,770	8,850	40,000	20%	10,000	50,000	9
7.70%	385	0	500	500	500	10.00%	5,000	7,965	885	8,850	45,000	10%	5,000	50,000	10
											50,000	0%	0	50,000	11
	21,175		27,500		27,500		50,000	39,825	48,675	88,500					
المصدر : من إعداد الباحث															

ثالثاً - التأمين: من القضايا المهمة والتي لم يرق المعيار بمعالجتها، التأمين وما يتبعه من أحداث مؤثرة كالمصروفات والتعويضات، فحسبما أشار المعيار الشرعي (٩) بأن العين المؤجرة تكون على ضمان المؤجر طيلة مدة الإجارة بصفته من يتحمل تبعه هلاك هذه العين - ما لم يقع من المستأجر تعدد أو تقصير - وبالتالي يجوز للمؤجر أن يؤمن عليها عن طريق التأمين المشروع، وتكون مصاريف التأمين على المؤجر (مع مراعاة الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع التدريجي) (المعايير الشرعية، ٢٠١٥، ص ٢٤٧)، وكذلك الأمر فلم يتم معالجة هذه المسألة ضمن المعيار والتي من شأنها أولاً الترخيص في الأذهان أن المؤجر هو وحده من يتحمل هذه المصروفات وليس المستأجر، ودون ترك المجال مفتوحاً أمام محاسبي المؤسسات المالية الإسلامية بالاجتهاد في المعالجة المحاسبية لهذه المصروفات مما يعكس اختلافات في العرض والإفصاح وبالتالي تشويه النتائج، وكذلك التعويضات المحصلة من شركة التأمين في حالة الضرر الجزئي أو الهلاك الكلي للعين المؤجرة، حيث إنه من المفترض من تحمل هذه الأقساط هو من يستحق التعويض، لكن لم يتطرق المعيار لمعالجاتها المحاسبية وخصوصاً عند حدوث الضرر الجزئي مما يسد الباب في وجه الاجتهاد الحاصل من قبل المحاسبين .

ولتوضيح ذلك فقد ارتأى الباحث أن يورد مثلاً بسيطاً عن هذه الحالة موضحاً المعالجة المحاسبية لها وكما يراها بالشكل المناسب، كآتي :

(بفرض أن أحد المصارف الإسلامية تعاقد مع أحد عملائه لتأجيره شقة إجارة منتهية بالتمليك عن طريق التملك بدون مقابل في نهاية المدة (هبة)، وكانت المعطيات التالية: ثمن الشقة ٣٠,٠٠٠، نسبة الربح السنوية ٤٪، الإيجار السنوي يدفع في نهاية كل سنة، فترة الإجارة عشرة أعوام، وقد قام المصرف بتأمين الشقة ضد الكوارث لدى شركة تأمين إسلامية بمبلغ سنوي وقدره ٥٠٠ يدفع في نهاية كل سنة، والسياسة المحاسبية المتبعة في احتساب الاهتلاك لدى المؤجر هي القسط الثابت) .

ولههدف إبراز المعالجات المحاسبية تم إعداد أهم القيود المتعلقة بالتأمين، والآتي ذكرها:

في نهاية السنة الأولى: قيد سداد قسط التأمين

البيان	دائن	مدين
من ح/ مصروفات التأمين-موجودات مؤجرة منتهية بالتمليك		٥٠٠
إلى ح/ وسيلة الدفع (نقدية)	٥٠٠	

حيث يتم معالجة مصروفات التأمين في قائمة الدخل على اعتبارها نفقات لهذه الفترة .

ويتم إعادة نفس القيود في نهاية كل عام طالما كانت الأمور تتكرر نفسها وبدون أي عوارض أخرى، لكن بفرض أنه في نهاية السنة السادسة تعرضت الشقة لهلاك جزئي أدى إلى تشويه الشقة وقد قدرت قيمتها العادلة السوقية بعد الهلاك الجزئي بمبلغ ٢٠,٠٠٠، وقد رفض المستأجر اتمام العقد، وحيث إن القيمة العادلة كانت أعلى من القيمة الدفترية فسيتحقق ربح ويتم معالجته كإيراد في قائمة الدخل على اعتباره أرباح لهذه الفترة، وفق القيد الآتي :

في نهاية السنة السادسة: قيد اعادة الشقة من المستأجر		
البيان	دائن	مدين
من مذكورين		
ح/ موجودات مقتناة بغرض الإجارة		٢٠,٠٠٠
ح/ مخصص اهتلاك موجودات مؤجرة منتهية بالتمليك		١٨,٠٠٠
إلى مذكورين		
ح/ إيرادات الإجارة - شقة منتهية بالتمليك	٨,٠٠٠	
ح/ موجودات مؤجرة منتهية بالتمليك	٣٠,٠٠٠	

وحيث إنَّ العقد سيتم فسخه لظروف لا علاقة للمستأجر بها فسيتم إنهاء العقد وإعادة الفرق بين الأجرة المدفوعة وأجرة المثل للسنوات المدفوعة للمستأجر، بفرض أنَّ أجرة المثل تعادل ٣,٢٠٠ فيكون الفرق الإجمالي الواجب إعادته للمستأجر هو (٤,٢٠٠ - ٣,٢٠٠) للسنة الواحدة، وحيث إنَّ السنوات المدفوعة هي ٦ سنوات فيكون الإجمالي هو ٦,٠٠٠، ويكون القيد :

قيد إعادة الفرق للمستأجر		
البيان	دائن	مدين
من ح/ مصروفات الإجارة - شقة منتهية بالتمليك		٦,٠٠٠
إلى ح/ الحسابات الجارية - حساب المستأجر	٦,٠٠٠	

ويتم معالجة هذه المصروفات في قائمة الدخل على اعتبارها نفقات لهذه الفترة، ويقوم بعدها المصرف بمطالبة شركة التأمين بإصلاح الشقة أو التعويض عن الضرر الحاصل، بفرض أنه تمَّ الاتفاق مع شركة

التأمين على دفع مبلغ تعويض وليكن مبلغ ٥,٠٠٠، فسيقوم المصرف بتحصيل المبلغ واعتباره إيرادا ويتم معالجته كإيراد في قائمة الدخل لهذه الفترة، وفق القيد الآتي :

قيد تحصيل التعويض		
البيان	دائن	مدين
من ح/ وسيلة القبض (نقدية)		٥,٠٠٠
إلى ح/ إيرادات تعويض تأمين - شقة	٥,٠٠٠	

ليقوم بعد ذلك المصرف بإجراء الإصلاحات اللازمة للشقة، وبما أن المصرف تعتبر ذات أهمية نسبية لذا فمن المجدي إعادة تقييم الشقة ومعالجة الفرق في قائمة الدخل .

رابعاً - فسخ الإجارة: تطرق المعيار لموضوع فسخ الإجارة لكن بشكل سطحي، إذ أنه كان من الأجدى معالجة ذلك ضمن فصل خاص في المعيار والتطرق فيه للمعالجة المحاسبية لكامل الحالات المتوقعة لفسخ الإجارة ولكافة الصور الممكنة وخصوصاً في الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع التدريجي حيث إن المعالجة هنا معقدة نتيجة لاشتراك الطرفين بملكية العين المؤجرة، ولغرض تحقيق أهداف الدراسة وحيث إن الخوض في هذه القضية يحتاج إلى بحث خاص موسع فلم يتم التفصيل وإنما فقط الإشارة لهذه القضية¹.

خامساً - أخطاء الاهتلاك ومخصصاتها: حيث رأى الباحث أنه ونتيجة لعدم تفصيل المعالجة المحاسبية لها وخصوصاً في حالة الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع التدريجي عند عملية بيع حصة للمستأجر - حيث ملكية العين المؤجرة مشتركة بين المؤجر والمستأجر- أدى ذلك إلى إحداث إرباك في تفسير المعالجة وخصوصاً في الجانب الأكاديمي من خلال الرسائل والبحوث التي اطلع عليها الباحث، مما دفعه مجتهداً لتفصيل ذلك بمثال افتراضي وتوضيح المعالجة المحاسبية في ضوء هذا المعيار وبما يتلائم مع أساسيات المحاسبة .

سادساً - العرض والإفصاح: اقتصر المعيار في متطلبات العرض والإفصاح على حساب موجودات الإجارة المنتهية بالتمليك والمخصصات التابعة لها وكيفية عرضها في قائمة المركز المالي، في حين أغفل جوانب كثيرة أهمها السياسات المحاسبية الواجب التركيز عليها عند الإفصاح ومتطلبات عرض وإفصاح

1 - لمزيد من التفصيل في قضايا فسخ الإجارة، راجع رسالة ماجستير بعنوان " فسخ عقود الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء المعايير الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (AAOIFI)، دراسة تطبيقية على البنوك الإسلامية الأردنية" - زيد محمود عبد الحميد أبو زيد، ٢٠١٨.

لحسابات أخرى مهمة كالموجودات المقتناة بغرض الإجارة، وذم الإجارة المنتهية بالتملك وإيرادات الإجارة، فمن الأهمية بمكان وعلى سبيل المثال الإفصاح عن السياسة المحاسبية التي ينتهجها المؤجر في موضوع أقساط الإجارة من حيث ثباتها أو تغييرها حسب ارتباطها بمؤشر منضبط محدد، الأمر الذي قد يطمئن مستخدمي القوائم في هذه الناحية، كذلك الأمر يرى الباحث أنه من المهم الإفصاح في إيضاحات القوائم المالية عن موجودات الإجارة المنتهية بالتملك مبوبة حسب الصور التي يعالجها المؤجر، وخصوصاً عندما تكون إحدى هذه الصور عن طريق البيع التدريجي، حيث إنه من المجدي إظهار إجمالي موجودات الإجارة المنتهية بالتملك حسب القيمة الدفترية الإجمالية للموجودات مطروحاً منها حصة المستأجر من قيمة هذه الموجودات حتى تاريخ إعداد القوائم المالية ومطروحاً منها أيضاً مخصصات الاهتلاك التي تخص هذه الصورة فقط، إن الإفصاح وفق هذه الطريقة من شأنه إظهار نسبة الحصة التي يمتلكها المؤجر مقابل الحصة التي يمتلكها المستأجر والذي يعتبر بذلك شريك مع المؤجر في هذه الموجودات، أما بالنسبة للحسابات الأخرى التي يرى الباحث أهمية تحديد طرق الإفصاح عنها، الموجودات المقتناة بغرض الإجارة (التي لم يتم إجراء التعاقد عليها)، والتي من المفترض إظهارها كأصول في قائمة المركز المالي، وحسابات ذم الإجارة المنتهية بالتملك (أقساط الإجارة المنتهية بالتملك المستحقة وغير المدفوعة)، والتي ستظهر في جانب الموجودات كذم مدينة، لكن يرى الباحث أنه من الأهمية الإفصاح عنها في الإيضاحات وفق طريقة أعمار الذم (Aging) بحيث تظهر هذه الذم مفصلة حسب عمرها، كما هو ظاهر بالجدول المبين أدناه على سبيل المثال:

جدول رقم (٣) - جدول أعمار ذم الإجارة المنتهية بالتملك

البيان	إجمالي الذمة	أقل من ٩٠ يوم	بين ٩٠ يوم و ١٨٠ يوم	بين ١٨٠ يوم و ٣٦٠ يوم	أكثر من ٣٦٠ يوم
ذم الإجارة المنتهية بالتملك (٢٠١٨)	XXXX	XXX	XXX	XXX	XXX
ذم الإجارة المنتهية بالتملك (٢٠١٧)	XXXX	XXX	XXX	XXX	XXX

المصدر: من إعداد الباحث

وطبعاً ذلك في حال وجود هذه الذم، الأمر الذي سيظهر أمام مستخدمي القوائم حجم المستأجرين المتأخرين في السداد، كذلك الأمر بالنسبة لحساب إيرادات موجودات الإجارة المنتهية بالتملك والتي

ستظهر في قائمة الدخل كإيراد مستقل، وأيضاً يرى الباحث أنه يفضل الإفصاح في الإيضاحات عن الإيرادات المتأتية من الصور المتنوعة والتي يقوم بها المؤجر، مع التأكيد على ضرورة تحديد المعيار للأماكن المحددة والملاءمة والتي يجب على المؤجر عرضها عندها.

سابعاً - الأجرة المتغيرة: من الملاحظ في المعيار أنَّ جلَّ المعالجات المحاسبية لإيرادات الإجارة المنتهية بالتمليك كانت تناقش ثبات أقساط الإجارة وإن لم يتم قصدها بشكل مباشر، رغم جواز الأجرة المتغيرة من قبل الأيوبي، والتي أشارت ضمن المعيار الشرعي رقم (٩) في الفقرة (٣ / ٢ / ٥): ((في حالة الأجرة المتغيرة يجب أن تكون الأجرة للفترة الأولى محددة بمبلغ معلوم، ويجوز في الفترات التالية اعتماد مؤشر منضبط تتحدد على أساسه الأجرة للفترات اللاحقة، ويشترط أن يكون هذا المؤشر مرتبطاً بمعيار معلوم لا مجال فيه للنزاع، ويوضع له حد أعلى وحد أدنى، لأنه سيصبح أجرة الفترة الخاضعة للتحديد))، ولإدراك معنى الأجرة المتغيرة وضرورة النظر فيها مالياً ومحاسبياً وبعد الجواز الشرعي لتطبيقها ننظر إلى الواقع الفعلي الذي حصل في سورية مؤخراً، فحسب تجربة الباحث ورؤيته الشخصية لاحظ أنَّ إحدى الشركات التجارية كانت تقوم باستيراد السيارات من الدول الأجنبية وتوقيع عقود معها بالعملة الأجنبية، ثم كانت تبرم عقود إجارة منتهية بالتمليك محلياً ليتم تسديد أقساط الإجارة بالعملة المحلية، فبعد انخفاض قيمة العملة المحلية بعشرة أضعاف تقريباً خلال فترة زمنية بسيطة بسبب الأزمة التي عايشها هذا البلد، وقعت الشركة المؤجرة بخسائر فادحة وغير متوقعة نتيجة لالتزامها بالعقود، وبالقياس على ذلك وحيث إنَّ الشريعة الإسلامية تسعى إلى عدم إيقاع الأطراف المتعاملة في مسألة الغرر إذ إنَّ أغلب عقود الإجارة المنتهية بالتمليك تكون لفترات إجارة طويلة مما يجعلها غير متوقعة النتائج، فإنَّ الأجرة المتغيرة من الأمور التي من الأهمية البحث فيها ومن كافة النواحي، ولغرض تحقيق أهداف البحث في هذا الموضوع تبين أنَّه يحتاج إلى دراسات كثيرة ومتعمقة تمت الإشارة فقط إلى هذا الموضوع ودون التطرق إليه بشكل مفصل.

المبحث الثاني

التأجير التمويلي في ضوء المعيار الدولي للتقرير المالي IFRS 16 في دفاتر المؤجر

يعتبر هذا المعيار من أحدث المعايير في الوقت الحالي ومن المعايير المهمة، والذي يتناول متطلبات الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح المتعلقة بعقود الإيجار. فنتيجة للتعديلات الجوهرية التي طرأت على معيار المحاسبة الدولي رقم (١٧) "عقود الإيجار" والذي حلَّ بذلك مكانه المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16) أدى ذلك إلى إحداث تحول كبير في المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار وطرق العرض والإفصاح وخصوصاً في جانب دفاتر المستأجر.

ويتناول هذا المبحث كيفية تحديد عقود التأجير التمويلي والمعالجات المحاسبية لها في ضوء المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16)، بالإضافة إلى طرق العرض والإفصاح عنها في القوائم المالية وذلك في دفاتر المؤجر.

المطلب الأول - تصنيف عقود التأجير التمويلي في ضوء المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16):

لغرض إجراء المعالجات المحاسبية المناسبة والسليمة على عقد الإيجار يقوم المؤجر ابتداءً بتحديد وتصنيف عقد الإيجار على أنه تشغيلي أو تمويلي، إذ تختلف المعالجات المحاسبية بينهما، ويعتمد هذا المعيار في تصنيفه لعقود الإيجار بين تشغيلية وتمويلية على أساس إمكانية العقد على تحويله وبصورة جوهرية ما يقارب كافة المخاطر والمنافع العائدة للملكية الأصل محل العقد، فيصنف عقد الإيجار على أنه تمويلي إذا كان يحوّل وبصورة جوهرية ما يقارب كافة المخاطر والمنافع العائدة للملكية الأصل محل العقد، وعلى أنه تشغيلي إذا كان لا يحوّل، علماً أنه ليس بالضرورة انتقال ملكية الأصل عند انتهاء العقد (أبو نصار وحميدات، ٢٠١٨، ص ٨٢٠).

ومن أمثلة الحالات الأساسية والتي اعتبرها المعيار أنها قد تؤدي بمفردها أو مجتمعة على تصنيف عقد الإيجار على أنه تمويلي، الحالات الخمسة التالية:

١. إذا تضمن العقد صراحة نقل ملكية الأصل محل العقد إلى المستأجر في نهاية مدة العقد.

٢ . يمتلك المستأجر حق خيار شراء الأصل محل العقد بسعر يتوقع أن يكون أقل بدرجة كافية من القيمة العادلة في التاريخ الذي يصبح فيه الخيار قابلاً للتطبيق، بما يجعل من المؤكد وبشكل معقول أن الخيار سيتم تطبيقه في تاريخ نشأة العقد .

٣ . إذا كانت مدة عقد الإيجار تغطي الجزء الأكبر من العمر الاقتصادي للأصل محل العقد .

٤ . إذا كانت القيمة الحالية لإجمالي دفعات الإيجار التي سيدفعها المستأجر مقارنة للقيمة العادلة للأصل محل العقد عند بداية عقد الإيجار .

٥ . يعتبر الأصل محل العقد ذو طبيعة خاصة لدرجة أن المستأجر هو فقط من يستطيع استخدامه وبدون إجراء تعديلات كبيرة عليه .

كما أضاف المعيار مؤشرات أخرى على حالات من الممكن أن تؤدي أيضاً بمفردها أو مجتمعة إلى تصنيف عقد الإيجار على أنه تمويلي، ومنها :

١ . إذا كان المستأجر بمقدوره إلغاء عقد الإيجار، وأنه يتحمل نتيجة لهذا الإلغاء الخسائر الناجمة عن ذلك للمؤجر .

٢ . إذا كان المستأجر يستحق المكاسب أو الخسائر الناجمة عن التقلبات في القيمة العادلة للقيمة المتبقية للأصل محل العقد .

٣ . إذا كان المستأجر بمقدوره الاستمرار في عقد الإيجار لفترة ثانية بإيجار يقل بشكل جوهري عن إيجار المثل (الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، ترجمة المعايير الدولية) .

وبذلك يلاحظ الباحث أن تصنيف العقد كتمويلي أو تشغيلي يعتمد على جوهر العملية وليس على شكل العقد، أي أن الجوهر فوق الشكل، وأنه يتوجب على المؤجر بتاريخ بدء عقد التأجير تصنيف العقد على أنه تشغيلي أو تمويلي نظراً لاختلاف المعالجات المحاسبية المراد تطبيقها لكل منهما، مع التأكيد على أن المعيار أورد بعض المؤشرات كأمثلة لهذا الاعتبار في حين أنه اعتبر أن الأساس في التصنيف هو إمكانية العقد على تحويله وبصورة جوهريه ما يقارب كافة المخاطر والمنافع العائدة للملكية الأصل محل العقد، أي أنه قد تكون هناك مؤشرات أخرى متعددة قد ينظر لها أنها تصنف عقد التأجير على أنه تمويلي، فالمؤشرات أعلاه ما هي إلا أمثلة للتصنيف، إلا أن الحالات الخمسة الأولى هي أكثر ما يستخدم في

التصنيف، ولسهولة التمييز بين كافة التصنيفات لعقد التأجير، تمَّ تصميم المخطط التالي والذي يخص الحالات الخمسة الأساسية:



المطلب الثاني - الإثبات والقياس المحاسبي لعمليات التأجير التمويلي في ضوء المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16):

بعد قيام المؤجر بتصنيفه لعقد التأجير على أنه تمويلي وفق المؤشرات الأساسية الخمسة الواردة في المطلب السابق يقوم المؤجر بإثبات الأصول المشتراة لغرض التأجير كأية أصول وعرضها في قائمة المركز المالي، وفي تاريخ بداية العقد يقوم بإثبات هذه الأصول المحتفظ بها بموجب هذا العقد في قائمة المركز المالي وعرضها

على أنها ذم مدينة مستحقة التحصيل (ح / ذم مديني عقد التأجير) وبمبلغ مساوٍ لصافي الاستثمار بالكامل في عقد التأجير.

ولقياس صافي الاستثمار في عقد التأجير التمويلي يتوجب على المؤجر استخدام معدل الفائدة الضمني (Implicit Interest Rate)¹ وفي حالة عقود الإيجار من الباطن (Sublease) وكان من غير الممكن تحديد معدل الفائدة الضمني، فيمكن للمؤجر استخدام معدل الخصم (Discount Rate)² المستخدم في عقد التأجير الرئيسي، وذلك بعد تعديله بأية تكاليف أولية مباشرة مرتبطة بالعقد بالباطن لقياس صافي الاستثمار في العقد بالباطن.

ويتم معالجة التكاليف الأولية المباشرة لعقد التأجير كجزء من تكلفة صافي الاستثمار، حيث تخفض هذه التكاليف مبلغ الدخل المعترف به خلال مدة العقد.

وبالتالي يتضمن القياس الأولي لصافي الاستثمار الأمور التالية:

- أ. دفعات الإيجار الثابتة مطروحاً منها أية حوافز إيجار مستحقة.
- ب. دفعات الإيجار المتغيرة والمرتبطة بمؤشر أسعار أو معدلات أجور.
- ج. أية قيمة متبقاة للأصل والمضمونة³ للمؤجر من قبل المستأجر أو أي طرف ثالث غير مرتبط بالمؤجر (كشركة التأمين).
- د. سعر ممارسة خيار الشراء إذا كان المستأجر لديه تأكيد معقول بقيامه بممارسة حق الخيار.
- هـ. أية غرامات متوقعة تحصيلها من المستأجر عند ممارسته لحق خيار إنهاء العقد.

1 - معدل الفائدة الضمني، وهو سعر الفائدة المستخدم في عملية خصم التدفقات النقدية عند بدء عقد الإيجار والذي يجعل القيمة الحالية (للحد الأدنى لدفعات عقد التأجير والقيمة المتبقية غير المضمونة) مساوية للقيمة العادلة للأصل للمؤجر وأية تكاليف أولية مباشرة.

2 - معدل الخصم، وهو المعدل المستخدم لقياس القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية، ومن المفترض أن يعكس معدل الخصم معدل العائد المنتظر أو المتوقع الحصول عليه نظير الإستثمار في منشأة ما أو في نشاط ما

3 - القيمة المتبقاة المضمونة: وهي ميزة للمؤجر، ففي حالة اشتغال العقد على قيمة متبقاة مضمونة للأصل للمؤجر، يتعهد المستأجر للمؤجر بضمان هذه القيمة في نهاية مدة العقد. فمثلاً إذا نص العقد على تعهد المستأجر للمؤجر بقيمة متبقاة مضمونة للأصل للمؤجر في نهاية العقد بقيمة ٢٠٠٠، وفي نهاية العقد انخفضت القيمة السوقية للأصل إلى ١٥٠٠، فهنا ينبغي على المستأجر إعادة مبلغ الفرق وهو ٥٠٠ إلى المؤجر، أما في حالة ارتفاع القيمة السوقية إلى مبلغ ٢٠٠٠ أو أكثر فيعيد الأصل للمؤجر فقط.

ولغايات تسهيل مهمة المعالجة المحاسبية في جانب القياس، يقوم المؤجر بإعداد جدول مساعد يبين فيه استنفاد العقد تدريجياً، وتجزئة دفعات الإجارة، ورصيد صافي الاستثمار، وإيراد الفائدة خلال فترة العقد بالكامل.

ولإثبات دفعات القسط يتم تخفيض حساب ذم مديني عقد التأجير تدريجياً عند كل دفعة قسط، وفي نهاية كل فترة مالية يتم إثبات إيراد عقد التأجير عن كل فترة، ويتم استخراج إيراد كل فترة من الجدول الذي تم إعدادَه خصيصاً لهذا العقد، وبذلك يلاحظ أن المعيار الدولي سار باتجاه فصل التكلفة عن العائد (الفائدة) في إثبات دفعات أقساط التأجير.

وفي نهاية مدة العقد يكون قد تم إقفال رصيد ذم مديني عقد التأجير وإثبات الإيراد (الفائدة) عن كل فترة مالية، وفي حالة بيع الأصل للمستأجر بنهاية المدة يتم إثبات المتحصل من عملية البيع كمكاسب في قائمة الدخل للفترة المالية التي حصلت فيها عملية البيع.

ولتوضيح المعالجة المحاسبية، ارتأى الباحث بيان ذلك بمثال توضيحي:

مثال رقم (٣):

بفرض أن أحد البنوك تعاقد مع أحد عملائه لتأجيره آلة، على أن يتم نقل ملكية الآلة إلى العميل في نهاية مدة العقد، وكانت المعطيات وفق الآتي:

ثمن شراء الآلة ٢٥٠.٠٠٠ والتي قام البنك بشرائها نقداً لغرض عقد التأجير.

معدل الفائدة الضمني ٧٪ (وهو المعدل الذي يسعى البنك المؤجر لتحقيقه من خلال عقد التأجير).

مدة عقد التأجير ست سنوات، والعمر الاقتصادي للآلة عشر سنوات.

تسدد الدفعة الأولى عند توقيع العقد، والدفعات الباقية تسدد في نهاية كل عام.

لا يوجد قيمة متبقية للأصل بنهاية المدة.

وبالحل يلاحظ الباحث أن العقد تضمن صراحة نقل ملكية الآلة في نهاية مدة العقد، وبالتالي يتم تصنيف العقد على أنه عقد تأجير تمويلي، ولاحتساب قيمة الدفعة السنوية من خلال استخدام معدل الفائدة الضمني والبالغ ٧٪، لا بد من الرجوع إلى جدول القيمة الحالية لدفعة عادية منتظمة¹ عددها ٥

1 - وهي جداول معدة خصيصاً لتسهيل عملي استخراج القيمة الحالية دون استخدام المعادلات الرياضية، حيث يمكننا أيضاً احتساب معامل القيمة الحالية لدفعات منتظمة عادية بتطبيق المعادلة التالية:
معامل القيمة الحالية لدفعات منتظمة عادية = $(1 - (1 + \text{معدل الفائدة})^{\text{عدد السنوات}}) / \text{معدل الفائدة}$

دفعات (حيث إن الدفعة الأولى فورية) وبمعدل فائدة ٧٪ حيث يبلغ المعامل عندها ٤.١٠٠٢ وحيث إن الدفعة الأولى فورية فيضاف ١ ليصبح المعامل ٥.١٠٠٢، وبقسمة قيمة شراء الآلة على المعامل نجد أن قيمة الدفعة السنوية تبلغ ٤٩٠١٨ وللتمكن من إجراء المعالجات المحاسبية في دفاتر المؤجر يتم إعداد الجدول المساعد التالي¹:

جدول رقم (٤) - جدول مساعد للمثال رقم (٣) آلية احتساب إيراد فوائد أقساط التأجير

التمويلي

السنة	الدفعة السنوية	إيراد الدفعة (الفائدة)	الذمة المحصلة	رصيد الذمم غير المحصلة
بداية العقد				٢٥٠,٠٠٠
الدفعة الأولى	٤٩,٠١٨	.	٤٩,٠١٨	٢٠٠,٩٨٢
نهاية السنة الأولى	٤٩,٠١٨	١٤,٠٦٩	٣٤,٩٤٩	١٦٦,٠٣٣
نهاية السنة الثانية	٤٩,٠١٨	١١,٦٢٢	٣٧,٣٩٥	١٢٨,٦٣٨
نهاية السنة الثالثة	٤٩,٠١٨	٩,٠٠٥	٤٠,٠١٣	٨٨,٦٢٥
نهاية السنة الرابعة	٤٩,٠١٨	٦,٢٠٤	٤٢,٨١٤	٤٥,٨١١
نهاية السنة الخامسة	٤٩,٠١٨	٣,٢٠٧	٤٥,٨١١	.
الإجمالي	٢٩٤,١٠٦	٤٤,١٠٦	٢٥٠,٠٠٠	

ولتوضيح كيفية استخراج الأرقام نورد المعادلات المحاسبية التي تم استخدامها:

الدفعة السنوية = ثمن شراء الآلة ÷ معامل القيمة الحالية المستخرج من الجداول وحسب المعطيات

إيراد الدفعة (الفائدة) = رصيد الذمم غير المحصلة في نهاية السنة السابقة × معدل الفائدة الضمني

الذمم المحصلة = الدفعة السنوية - إيراد الدفعة (الفائدة)

رصيد الذمم غير المحصلة = رصيد الذمم غير المحصلة للسنة السابقة - الذمة المحصلة حالياً

ولهذا إبراز المعالجات المحاسبية تم إعداد أهم القيود المتعلقة، والآتي ذكرها:

قيد شراء الآلة		
البيان	دائن	مدين
من ح/ الآلات		٢٥٠,٠٠٠

١ - تم تقريب الأرقام لأقرب فاصلة، حيث إن الأرقام تخفي أرقام عشرية غير ظاهرة في الجدول.

إلى ح/ وسيلة الدفع (نقدية)	٢٥٠,٠٠٠	
قيد إثبات عقد تأجير الآلة		
لييان	دائن	مدين
من ح/ ذمم مديني عقد التأجير		٢٥٠,٠٠٠
إلى ح/ الآلات	٢٥٠,٠٠٠	
في بداية العقد: قيد إثبات استلام الدفعة الأولى من عقد التأجير		
البيان	دائن	مدين
من ح/ وسيلة القبض (نقدية)		٤٩,٠١٨
إلى ح/ ذمم مديني عقد التأجير	٤٩,٠١٨	
في نهاية السنة الأولى: قيد إثبات استلام الدفعة الثانية		
البيان	دائن	مدين
من ح/ وسيلة القبض (نقدية)		٤٩,٠١٨
إلى مذكورين		
ح/ ذمم مديني عقد التأجير	٣٤,٩٤٩	
ح/ إيراد الدفعة (الفوائد)	١٤,٠٦٩	

حيث يتم معالجة الإيراد في قائمة الدخل كإيرادات للفترة التي حصلت فيها. وهكذا يتم إثبات الدفعات السنوية دورياً وفق الأرقام المستقاة من الجدول، ليتم إقفال رصيد حساب ذمم مديني عقد التأجير عند استلام الدفعة الأخيرة.

وفي نهاية العقد في حال تم الاتفاق على بيع الأصل للمستأجر ونقل الملكية للمستأجر يتم إثبات المتحصل من عملية البيع كمكاسب بيع أصول والتي تعالج في قائمة الدخل كإيرادات، وفي مثالنا بفرض أنه تم الاتفاق على بيع الآلة بمبلغ ٥,٠٠٠، يتم إثبات القيد كآتي:

في نهاية العقد: قيد إثبات بيع الآلة		
البيان	دائن	مدين
من ح/ وسيلة القبض (نقدية)		٥,٠٠٠
إلى ح/ مكاسب بيع أصول مؤجرة	٥,٠٠٠	

وكما هو ملاحظ في المثال التوضيحي فقد تم افتراض أنه لم يتوقع قيمة عادلة متبقية للأصل في نهاية مدة العقد وأن المؤجر قرر نقل ملكية الأصل للمستأجر، لكن في حال تضمن عقد التأجير تقدير قيمة عادلة متبقية للأصل محل العقد مع قرار عدم نقل ملكية الأصل للمستأجر، فهنا يجب ابتداءً احتساب القيمة الحالية لهذه للقيمة المتبقية وأخذها في الاعتبار بإضافتها إلى القيمة الحالية لدفعات الإيجار، ليكون بذلك صافي الاستثمار معادلاً للقيمة الحالية لدفعات الإيجار بالإضافة إلى القيمة الحالية للقيمة المتبقية والمقدرة للأصل محل العقد، وهنا نكون أمام الحالات التالية (أبو نصار وحميدات، ٢٠١٨):

الحالة الأولى - القيمة العادلة للأصل محل العقد في نهاية مدة العقد أكبر من القيمة المتبقية للأصل والمضمونة من قبل المستأجر حسب العقد:

وحيث إنه يكون هناك رصيد مدين متبقي لحساب ذم مديني عقد التأجير لم يتم إقفاله بعد، يعادل القيمة المتبقية المقدرة في بداية العقد، فيقوم المؤجر بإقفاله حينها وإثبات الأصل بالقيمة الدفترية الأولية حسب ما تم اقتناؤه في بداية العقد، والفرق بذلك يعتبر رصيد مجمع الاهتلاك، وفق القيد الآتي:

في نهاية العقد: قيد إثبات رد الأصل واستلامه		
البيان	دائن	مدين
من ح/ الأصل		XXX
إلى مذكورين		
ح/ ذمم مديني عقد التأجير	XXX	
ح/ مجمع اهتلاك الأصل	XXX	

إذ إنه من المتوقع بعد ضم الأصل إلى موجودات المؤجر يتم اهتلاكه حسب سياسات المؤجر.

الحالة الثانية - القيمة العادلة للأصل محل العقد في نهاية مدة العقد أصغر من القيمة المتبقية للأصل والمضمونة من قبل المستأجر حسب العقد:

وهنا حيث إن القيمة المتبقية تكون مضمونة من قبل المستأجر حسبما اتفق عليه بالعقد، فيتحمل المستأجر هذا الانخفاض في الأصل حيث يقوم بدفع الفرق للمؤجر والحاصل بين القيمة العادلة حينها والقيمة المقدرة والذي يعتبر بمثابة تعويض لانخفاض قيمة الأصل، كما ويقوم المؤجر بإقفال الرصيد المتبقي لحساب ذم مديني عقد التأجير وإثبات الأصل بالقيمة الدفترية الأولية حسب ما تم اقتناؤه في بداية العقد، والفرق بذلك يعتبر رصيد مجمع الاهتلاك، وفق القيد الآتي:

في نهاية العقد: قيد إثبات رد الأصل واستلامه		
البيان	دائن	مدين
من مذكورين ح/ وسيلة القبض (نقدية) ح/ الأصل		XXX XXX
إلى مذكورين ح/ ذمم مديني عقد التأجير ح/ مجمع اهتلاك الأصل ح/ مجمع خسارة تدني	XXX XXX XXX	

الحالة الثالثة - القيمة العادلة للأصل محل العقد في نهاية مدة العقد أكبر من القيمة المتبقية للأصل وغير مضمونة من قبل المستأجر حسب العقد:

وهنا حيث إن القيمة المتبقية غير مضمونة من قبل المستأجر، فحسب السياسة التي ينتهجها المؤجر في كونه يستخدم نموذج إعادة التقييم في عملية تقييم الموجودات التي يملكها يطبق ذلك بعد استرداد الأصل من المستأجر، وفق القيد الآتي:

في نهاية العقد: قيد إثبات رد الأصل واستلامه		
البيان	دائن	مدين
من ح/ الأصل		XXX
إلى ح/ ذمم مديني عقد التأجير إلى ح/ مجمع اهتلاك الأصل	XXX XXX	

ثم يقوم بإعادة التقييم للأصل، حيث تضاف الزيادة في القيمة الدفترية للأصل إلى حقوق الملكية تحت مسمى (فائض إعادة التقييم)، وفق القيد الآتي:

قيد إعادة تقييم الأصل		
البيان	دائن	مدين
من ح/ الأصل		XXX
إلى ح/ فائض إعادة التقييم	XXX	

الحالة الرابعة - القيمة العادلة للأصل محل العقد في نهاية مدة العقد أصغر من القيمة المتبقية للأصل وغير مضمونة من قبل المستأجر حسب العقد :

وهنا يتحمل المؤجر هذا الانخفاض في قيمة الأصل بسبب عدم ضمان القيمة المتبقية له من قبل المستأجر، حيث يقوم باسترداد الأصل أولاً، وفق القيد الآتي :

في نهاية العقد: قيد إثبات رد الأصل واستلامه		
البيان	دائن	مدين
من ح/ الأصل		XXX
إلى مذكورين ح/ ذمم مديني عقد التأجير ح/ مجمع اهتلاك الأصل	XXX XXX	

ثم ووفق المعيار الدولي (IAS 36) - الانخفاض في قيمة الأصول، يقوم المؤجر بالاعتراف بمقدار الانخفاض كخسارة انخفاض ضمن قائمة الدخل والتي يتم معالجتها كمصروف في الفترة التي حصل فيها هذا الاعتراف، وفق القيد الآتي :

قيد إثبات انخفاض الأصل		
البيان	دائن	مدين
من ح/ خسارة تدني الأصل		XXX
إلى ح/ مجمع خسارة تدني الأصل	XXX	

حيث يتم الإبقاء على حساب مجمع خسارة تدني الأصول ومعالجته تماماً، كما يتم معالجة مجمع اهتلاك الأصول، وفي حال تم إعادة تقييم نفس الأصل بقيمة أعلى من القيمة الدفترية وكان المؤجر يعتمد نموذج إعادة تقييم الأصول في تقييم أصوله؛ فهنا يتم معالجة الزيادة في هذا المجمع .

المطلب الثالث - العرض والإفصاح لعمليات التأجير التمويلي في ضوء المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16):

من خلال دراسة المعالجات المحاسبية فيما يتعلق بعقد التأجير التمويلي وجدنا أن المؤجر لدى تصنيفه لعقد التأجير على أنه تمويل حسب المؤشرات الأساسية، يقوم في بداية العقد بإقفال الأصول التي يمتلكها محاسبياً بتحويلها إلى ذمم مدينة (ذمم مديني عقد التأجير)، أي أن هذه الأصول وبالرغم من

امتلاكه لها أمام القانون إلا أنَّ القوائم المالية لا تظهر حقيقة هذا التملك ويتم عرض هذه الذمم ضمن إجمالي الذمم المدينة في قائمة المركز المالي .

وأما بالنسبة لإيرادات الفوائد المتحققة من عقد التأجير فيتم إثباتها في قائمة الدخل وضمن إجمالي إيرادات الفوائد التي يظهرها المؤجر في قوائمه بحيث تعتبر إيرادات للفترة المالية التي تمت فيها، وكذلك الأمر بالنسبة لمكاسب بيع الأصول، إن وجدت، فتعالج بنفس الطريقة .

وأما في حالة استرداد الأصول المؤجرة فيتم إعادة الاعتراف بالقيمة الدفترية للأصول وإعادة إثبات مجمع الاهتلاك وفق الحالات الأربعة الموضحة في المطلب السابق، وفي حال وجود مجمع خسارة تدني فيتم الإفصاح عنه وعرضه في القوائم المالية تماماً كعرض مجمع الاهتلاك، كما هو واضح بالجزء المقتطع لجانب من ايضاحات أصول قائمة المركز المالي :

البيان	جزئي	كلي
الأصول	xxxx	
مجمع اهتلاك الأصول	(xxxx)	
مجمع خسارة تدني الأصول	(xxxx)	
صافي القيمة الدفترية للأصول		xxxx

المطلب الرابع - التحليل والتعليق في ضوء المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16):

بعد دراسة المعالجات المحاسبية وطرق العرض والإفصاح يلاحظ أنَّ إقفال حساب الأصل بتحويله إلى ذمم مدينة (ح / ذمم مديني عقد التأجير) مع كامل النفقات المتعلقة بالعقد أي بمبلغ مساوٍ لصافي الاستثمار، الأمر الذي يوضح جوهر عقد التأجير التمويلي بتحويل ونقل كافة المخاطر والمنافع المتعلقة بالأصل من المؤجر إلى المستأجر، وهذا الاعتبار هو جوهر التمييز بين عقد التأجير التمويلي وعقد الإجارة المنتهية بالتمليك، إضافة إلى ما تمَّ استخدامه عند احتساب القيم الحالية باستخدام معدلات الفائدة، أي اعتبار القيمة الزمنية للنقود .

وهنا وضمن هذا المطلب لن نتطرق الدراسة إلى تفاصيل عقد التأجير التمويلي من حيث شرعيته والعمل على تحويله وتكييفه ليصبح مجازاً شرعاً، أو حتى التعليق على انتقاد لبعض من معالجات هذا العقد في ضوء المعيار الدولي (IFRS 16)، فغايات الدراسة وأهدافها تقتضي الوقوف على أهم الاختلافات بين

عقد التأجير التمويلي وعقد الإجارة المنتهية بالتمليك، الأمر الذي قد يساعد في تطوير المعالجات المحاسبية التي يسلكها عقد الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء المعايير الإسلامية، ومن أهم الاختلافات التي تستدعي الوقوف عندها ما يلي:

أولاً - التكاليف المباشرة الأولية: لم يميز المعيار الدولي التكاليف المباشرة الأولية من حيث أهميتها النسبية، فحيث إن كافة المخاطر والمنافع المتعلقة بالأصل محل العقد تنتقل من المؤجر إلى المستأجر فهو بذلك يتحمل كافة التكاليف، لذلك يتم إضافتها وبغض النظر عن أهميتها النسبية ضمن صافي الاستثمار ليكون المستأجر هو من يتحملها.

ثانياً - مصروفات الإصلاحات: كذلك الأمر بالنسبة لمصروفات الإصلاحات الدورية خلال فترة العقد، فالمؤجر لا يتحمل أيًا منها، فهي بالكامل على عاتق المستأجر وبغض النظر عن أهميتها في المحافظة على الأصل محل العقد وزيادة عمره الإنتاجي.

ثالثاً - فصل التكلفة عن الفوائد: يقوم المؤجر من خلال تطبيقه للمعيار الدولي بفصل قيمة صافي الاستثمار عن إيراد الفوائد حيث إن عقد التأجير في جوهره ما هو إلا تمويلٌ مقدم من المؤجر للمستأجر والذي يحمل في طياته الفوائد المترتبة على منح هذا التمويل، لذلك كان لابد من هذا الفصل بين التكلفة وإيراد الفوائد.

رابعاً - أقساط الاهتلاك ومجمعاتها: كذلك الأمر بالنسبة لأقساط الاهتلاك، فلا توجد أية معالجات تخص اهتلاكات للأصل محل العقد خلال فترة العقد، وبالتالي مجمع اهتلاك لها، فالمستأجر هو وحده من يتحمل هذه المصاريف.

خامساً - التأمين: حيث إن التأمين عبارة عن رسوم ونفقات تدفع لطرف خارجي من أجل التعويض في حال وقوع ضرر للأصل المؤمن عليه خلال فترة العقد، وحيث إن كافة المخاطر والمنافع تعود على المستأجر وحده خلال نفس الفترة، فالمستأجر هو وحده من يتحمل هذه النفقات وليس المؤجر، وبذلك لا توجد معالجات محاسبية خاصة بالتأمين خلال فترة العقد.

سادساً - ربحية التمويل الفترية: وهي نسبة الربح الصافي (الإيراد الصافي) في فترة معينة خلال العقد إلى قيمة التمويل عند نفس الفترة، والتي تعتبر متساوية خلال فترة العقد بالكامل والتي تعتبر مساوية

لمعدل الفائدة الضمني، أو ما يماثلها – في ظل عدم وجود ما يشوب عقد التأجير – فكلما كان التمويل مرتفعاً في أحد الفترات كان صافي الإيراد المتأتي مرتفعاً والعكس صحيح والذي بدوره يعكس نسبة إيراد متساوي، الأمر الذي يعبر بدوره عن أفضل توزيع للدخل حسب نسبة التمويل التي يقدمها المؤجر وبالتالي أكثر عدالةً تجاه الشركاء والمساهمين .

المبحث الثالث

الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء مسودة معيار المحاسبة المالية المقترح في دفاتر المؤجر

كان لإصدار معيار المحاسبة المالية (FAS 8) نقلة نوعية في عالم الصيرفة المالية الإسلامية من خلال الدور الهام الذي لعبه كصيغة تمويل مواكبة للتطورات الاقتصادية العالمية، وقد برز هذا المعيار بعد أن واجه خلافات حادة بين مؤيدين ومعارضين مازال قائم بعضها حتى هذه اللحظة مع رجحان لقوى التأييد من خلال هذا الإصدار، إلا أن هذا المعيار ومن خلال تطبيقه في السوق واجه عدة ملاحظات كانت سبباً في إعادة النظر جدياً بتحسينه ليكون مقارباً للتحسينات المماثلة التي يشهدها عالم المال الدولي من خلال المعايير الدولية التي يصدرها، وهنا كان للأيوبي الدور البارز في متابعة تلك التطورات والسعي الحثيث في إدخال تحسينات على معيار المحاسبة المالية (FAS 8) "الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك" من خلال إصدار مسودة معيار المحاسبة المالية المقترح.

ويتناول هذا المبحث كيفية تصنيف عقود الإجارة والمعالجات المحاسبية لها في ضوء مسودة معيار المحاسبة المالية، بالإضافة إلى طرق العرض والإفصاح عنها في القوائم المالية، وذلك في دفاتر المؤجر.

المطلب الأول - تصنيف عقود الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء مسودة معيار المحاسبة المالية المقترح:

لغرض إجراء المعالجات المحاسبية المناسبة ينبغي على المؤسسة تصنيف الإجارة إلى:

١. إجارة تشغيلية.
٢. إجارة منتهية بالتمليك، والتي تنوع إلى: إجارة منتهية بالتمليك مع نقل ملكية متوقع بعد نهاية مدة الإجارة - إما عن طريق البيع أو الهبة؛ وإجارة منتهية بالتمليك مع نقل ملكية تدريجي خلال فترة الإجارة.

وهذا الاعتبار في التصنيف لابدأ وأن يكون مشاركاً له ضمن الاتفاقيات المبرمة بين طرفي العقد (المؤجر والمستأجر)، ففي حالة الإجارة التشغيلية لا يرافق عقد الإجارة أية اتفاقيات أو وعود تشير إلى خيار نقل ملكية الأصل محل العقد إلى المستأجر، بينما في الإجارة المنتهية بالتمليك فبالإضافة إلى عقد الإجارة هناك اتفاقيات تنص صراحة على خيار نقل ملكية الأصل محل العقد، وتكون إما بالوعد بنقل ملكية

الأصل محل العقد سواء بعد انتهاء فترة الإجارة أو على مراحل خلال فترة الإجارة، ويتم تنفيذ نقل الملكية إما بالبيع أو بالهبة أو وفق سلسلة عمليات بيع مستقلة عن الإجارة. وهنا يلاحظ من خلال هذا التصنيف أن أساس الاعتبار في التصنيف هو ما يتم ذكره صراحة ضمن الاتفاقيات المرافقة لعقد الإجارة دون أن يكون للمؤشرات الضمنية أية اعتبارات في هذا التصنيف، وبالتالي لا بدّ لاعتبار الإجارة إنتهية بالتملك أن يترافق ذلك باتفاق مستقل يشير صراحة إلى نقل الملكية.

المطلب الثاني - الإثبات والقياس المحاسبي لعمليات الإجارة المنتهية بالتملك في ضوء مسودة معيار المحاسبة المالية المقترح:

لم تقم مسودة المعيار بفصل المعالجات المحاسبية لكل نوع من أنواع الإجارة المنتهية بالتملك حسب ما تمّ تصنيفه، وإنما أشارت وبشكل عام إلى كافة المعالجات المحاسبية وحيث وجب التفصيل عند اختلاف هذه المعالجات أشارت إليه، لذا سيتم تناول هذه المعالجات المحاسبية تماماً كما في مسودة المعيار بشكل عام، وحيث تكون هناك اختلافات جوهرية سيتم الإشارة إليها بالتمييز بين أنواع الإجارة المنتهية بالتملك. بداية وحيث إن أغلب المؤسسات المالية الإسلامية بصفتها مؤجراً لا تقتني الأصول التي يطلبها المستاجر، لذا تقوم بشرائها، وفي حال تمّ دفع مبلغاً كدفعة مقدمة إلى المورد من قبل المؤجر، فإنه يقوم بإثباتها محاسبياً كدفعة مقدمة، وعند اقتناء المؤجر للأصل محل العقد بحيث يستطيع السيطرة عليه مما يعني اكتسابه لكافة مخاطر ومنافع الأصل، يقوم بإقفال الدفعات المقدمة، إن وجدت، وإثبات الأصل محل العقد بالتكلفة التاريخية، حيث تتضمن هذه التكلفة بالإضافة إلى ثمن الشراء كافة التكاليف اللازمة لجلب الأصل لموقعه وحالته المطلوبة بما فيها تكاليف النقل والتركيب والتثبيت والتأمين والرسوم وبعد خصم أية حسومات مكتسبة من المورد. أما في حال وجود تكاليف مباشرة أولية تخص عملية التعاقد، فإنه من غير المنطقي إضافتها للتكلفة الأولية للأصل، وإنما يتم إثباتها كتكاليف مقدمة واهتلاكها خلال فترة العقد بما يتناسب مع إيرادات الإجارة المقابلة، باعتبارها مصاريف في قائمة الدخل وموزعة على فترات العقد.

وهنا يلاحظ أن مسودة المعيار لم تشر صراحة إلى المعالجة المحاسبية لنقل الأصل محل العقد وتسليمه إلى المستأجر لحظة التعاقد، لكن تمت الإشارة لاحقاً إلى ذلك ضمن فقرة العرض والإفصاح حيث أشارت إلى

ضرورة عرض أصول الإجارة في القوائم المالية ضمن حساب "أصول الإجارة"، وبذلك يتضح أنه عند التعاقد يتم إقفال رصيد حساب الأصل المشتري بحساب أصول الإجارة وبالتكلفة التاريخية الإجمالية عند وقت التعاقد والتي تم بيان ماهيتها.

خلال فترة التعاقد وبنهاية كل فترة مالية وحيث إن الأصل محل العقد يعتبر تحت سيطرة المؤجر، يقوم المؤجر بإثبات اهتلاك الأصل واعتباره كمصروف في قائمة الدخل، بحيث يتم تحميل كامل المبلغ القابل للاهتلاك للأصل في قائمة الدخل خلال العمر الاقتصادي للأصل، ويتم توزيع الاهتلاك حسب السياسة التي يتنهجها المؤجر، وقد أشارت مسودة المعيار إلى أن أفضل سياسة لاحتساب الاهتلاك هي وفق طريقة القسط الثابت ما لم توجد طريقة أكثر ملاءمة تناسب سياسة المؤجر، هذا ويتم احتساب القيمة القابلة للاهتلاك وفق المعادلة التالية:

$$\text{القيمة القابلة للاهتلاك} = \text{التكلفة الإجمالية للأصل} - \text{القيمة المتبقية للأصل}$$

في حين أن القيمة المتبقية للأصل محل العقد ووفق نوع الإجارة المتبع يمكن أن تتخذ الأشكال التالية:

١. قيمة عادلة مقدرة للأصل محل العقد في نهاية مدة الإجارة - وذلك في طريقة الإجارة المنتهية بالتمليك من خلال البيع بالقيمة العادلة بعد نهاية مدة الإجارة.
٢. قيمة صفرية - وذلك في طريقة الإجارة المنتهية بالتمليك من خلال الهبة عند نهاية مدة الإجارة.
٣. قيمة بثمن موعود به - وذلك في طريقة الإجارة المنتهية بالتمليك من خلال البيع بالقيمة وفق ثمن موعود به بعد نهاية مدة الإجارة.

وهنا يلاحظ أن مسودة المعيار تجاهلت الحديث عن المعالجة وفق طريقة الإجارة المنتهية بالتمليك من خلال النقل التدريجي، والذي سيقوم الباحث بالإشارة إليه بالتفصيل في مطلب التحليل والتعليق.

أما بالنسبة لإيرادات الإجارة المستحقة خلال فترة الإجارة، ففي حال وجود دفعات مقدمة من قبل المستأجر إلى المؤجر وتخص الأصل محل العقد وقبل إبرام العقد فيتم إثباتها كالتزامات مقابل دفعات إجارة مقبوضة مقدماً، وخلال فترة الإجارة وفي نهاية كل فترة مالية يتم توزيع إيرادات الإجارة بما يتناسب مع الفترات المالية التي يشملها عقد الإجارة مع الأخذ بعين الاعتبار معالجة المقبوضات المقدمة، إن وجدت، ويتم إثبات أقساط إيرادات الإجارة المتفق عليها عند استحقاقها كإيرادات في الفترة المالية التي يستحق فيها كل قسط، حيث إن الاعتراف بالإيرادات يعتمد على مبدأ الاستحقاق، ويتم معالجة

حساب إيرادات الإجارة ضمن قائمة الدخل كإيرادات للفترة. وقد أشارت مسودة المعيار إلى تطبيق أحد الخيارين في إثبات إيرادات الإجارة: إما باستخدام طريقة القسط الثابت (وهي الطريقة التي فضلتها مسودة المعيار)، أو باستخدام أساس منهجي آخر، وأيضاً طريقة يتم استخدامها لا يتم الفصل بين التكلفة والعائد.

وقد أشارت مسودة المعيار إلى إحدى الطرق لاستخدامها كأساس منهجي آخر، وذلك بتطبيق معدل عائد فعلي موحد، يتم احتسابه وفق المعادلة التالية:

$$\text{معدل العائد الفعلي} = \text{صافي إيرادات الإجارة} \div \text{صافي الاستثمار للأصل محل العقد}$$

حيث إن:

صافي إيرادات الإجارة = إجمالي إيرادات الإجارة - إجمالي تكاليف الإجارة (اهتلاك ومخصصات).

صافي الاستثمار للأصل محل العقد = القيمة الدفترية الصافية للأصل + التكاليف المباشرة الأولية.

وهنا يرى الباحث ومن خلال تطبيق الطريقة التي فضلها المعيار (ثبات الأقساط)، أن الربح المتأتي خلال كل فترة مالية وينسبه إلى صافي الاستثمار للفترة نفسها، والذي يعبر عن صافي القيمة الدفترية وبعد خصم مجمع الاهتلاك، نجد أنه وبسبب ثبات البسط (أقساط الإجارة الثابتة) وتناقص المقام (صافي الاستثمار) تزداد النسبة تدريجياً مع مرور فترة الإجارة، وهذا ما يعتبر غير منطقي أمام المساهمين، حيث تزداد ربحية عقود الإجارة في نهايتها رغم صغر تمويلها مقارنة بربحيتها في بدايتها، أما من خلال تطبيق طريقة معدل العائد الفعلي والذي سيقوم بحل هذه الإشكالية من خلال تثبيت ربحية الإجارة خلال فترة التعاقد، إلا أن مسودة المعيار لم تكن واضحة في كون أقساط الإجارة المتفق عليها بالعقد ستعتبر متغيرة أيضاً وفق معدل العائد الفعلي والذي سيعكس بذلك أقساط إجارة مرتفعة في بداية الإجارة لتنخفض تدريجياً حتى نهاية مدة الإجارة، أم فقط يتم تطبيق المعدل في الاستحقاق دون التحقق والذي بدوره سيشكل فارقاً بين إيرادات الإجارة المستحقة والإيرادات المقبوضة، الأمر الذي يحتاج إلى التوضيح والمعالجة بشكل مفصل أكثر من قبل مسودة المعيار.

وفي نهاية مدة الإجارة وبعد وفاء المستأجر بتسديد دفعات الإجارة تنتقل ملكية الأصل محل العقد من المؤجر إلى المستأجر وحسب الاتفاق المسبق بين الطرفين، والذي يكون وفق إطار مستقل عن عقد الإجارة، فإما يكون عقد هبة أو عقد بيع أو عقود بيع جزئية خلال فترة الإجارة (وفق طريقة النقل التدريجي)،

وتقفل حينها حسابات الإجارة المتمثلة بحساب مجمع اهتلاك الأصل وحساب الأصل المؤجر وأية حسابات أخرى ناشئة بسبب هذا العقد، وأي ربح أو خسارة ناجمة عن الفرق بين صافي القيمة الدفترية والمبلغ المستلم أو المستحق يتم الاعتراف به في قائمة الدخل للفترة الحالية، وهذا في حالة البيع أو الهبة في نهاية مدة الإجارة، أما في حالة البيع التدريجي، فيتم الاعتراف بكل حصة بيعية عند كل عملية بيع جزئية؛ ليتم إثبات الفرق الناجم بين القيمة الدفترية الصافية عن كل حصة بيعية والقيمة المستلمة أو المستحقة عنها كربح أو خسارة في قائمة الدخل للفترة المباعة فيها.

أما في الحالات التي يتم فيها إنهاء الإجارة في وقت مبكر ويطلب فيها نقل الأصل محل العقد من المؤجر إلى المستأجر، فهنا وقبل نقل ملكية الأصل يتم أولاً إنهاء عقد الإجارة، وأية أرباح أو خسائر ناجمة عن هذه العملية (إنهاء عقد الإجارة) يتم إثباتها في قائمة الدخل للفترة الحالية كإيرادات أو مصاريف حسب نتيجتها، ثم يتم إقفال حساب الأصل والاعتراف في قائمة الدخل عن الفترة الحالية وبشكل منفصل للأرباح أو الخسائر الناجمة عن الأمرين التاليين:

١ . الأرباح أو الخسائر الناجمة عن التسويات الحاصلة بسبب الإنهاء المبكر للإجارة .

٢ . الأرباح أو الخسائر الناجمة عن التخلص من الأصل محل العقد، وهو الفرق بين القيمة الدفترية للأصل عند الإنهاء والقيمة المستلمة أو المستحقة على المشتري .

كما وقد أشارت مسودة المعيار إلى أنه غالباً ما يرافق معظم عقود الإجارة المنتهية بالتمليك وعود أو تعهدات يقطعها المؤجر فيما يتعلق بعمليات الإجارة، والتي قد تؤدي إلى إنشاء التزام جاد من قبل المؤجر، وهذا ما يترتب عليه الإثبات المحاسبي لتكوين مخصص لهذا الالتزام والتقرير عنه، وذلك بالانسجام مع متطلبات المعيار المحاسبي المالي (FAS 30) "الإضمحلال، خسائر الائتمان والالتزامات المرهقة"، إلا أن مسودة المعيار لم تكن واضحة في تفصيل هذه المعالجة وآليتها، ورغم العودة إلى المعيار المشار إليه (FAS 30) فلم يتضح للباحث تفاصيل هذه المعالجات، والتي ستترك للمستخدمين الاجتهاد في هذه المعالجة وهو الأمر غير المأمول من المعايير.

المطلب الثالث - العرض والإفصاح لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء مسودة معيار المحاسبة المالية المقترح:

تقوم المؤسسة المالية بصفتها مؤجراً وحسب مسودة المعيار بعرض الأصول المؤجرة في قائمة المركز المالي كأية أصول وضمن حساب "أصول إجارة" وبفصل إضافات التكاليف المباشرة الأولية عن القيمة الدفترية للأصول، وبالنسبة لإيرادات الإجارة فيتم عرضها بالصافي في قائمة الدخل حيث إن صافي إيرادات الإجارة يتم احتسابها وفق المعادلة التالية:

صافي إيرادات الإجارة = إجمالي إيرادات الإجارة خلال فترة الإجارة - اهتلاكات الأصل لنفس الفترة - المصروفات المتعلقة بالأصل المؤجر (التأمين التكافلي، الرسوم، الصيانة)

- وبالنسبة لإيرادات الإجارة المقبوضة مقدماً فيتم الاعتراف بها وعرضها كالتزامات في قائمة المركز المالي.
- كما وتطلبت مسودة المعيار متطلبات حد أدنى للإفصاح، وأهم ما تطلبت:
- السياسات المحاسبية المتبعة والتي ينتهجها المؤجر خلال عمليات الإجارة.
 - مقدار حجم أصول الإجارة مصنفة حسب الفئات الرئيسية للأصول، وكذلك الأمر حسب كل صنف من تصنيفات الإجارة، مع الإيضاح حول مقدار خصومات الاهتلاكات المتراكمة ولكل نوع على حدة.
 - مقدار اهتلاكات التكاليف المباشرة الأولية.
 - وأيضاً تطلبت مسودة المعيار الإفصاح عن التدفقات النقدية المستقبلية، والتي تتأثّر من خلال ما يلي:
 - دفعات الإجارة اللاحقة.
 - خيارات مدة الإجارة أو إنهاؤها سواء بالبيع أو الفسخ.
 - مشتريات الأصول المتعلقة بالإجارة والتي تمّ شراؤها أو طلبها ولم تؤجر بعد.
 - دفعات الإجارة عن الإجارة التي لم تبدأ بعد، لكن أصبحت ملزمة على المستأجر من خلال توقيعه للعقد.
 - مبالغ هامش الجدية المعلقة عند نهاية الفترة المالية.

- المبالغ المدفوعة لصندوق الخيرات أو واجبة الدفع والتي تم فرضها على المستأجرين نتيجة لتأخرهم في دفع أقساط الإجارة أو لارتكابهم مخالفات أخرى تخص عملية الإجارة.

المطلب الرابع - التحليل والتعليق في ضوء مسودة معيار المحاسبة المالية المقترح:

عالجت مسودة المعيار قضايا محاسبية متنوعة فيما يخص عقد الإجارة المنتهية بالتمليك، بالإضافة إلى طرق العرض والإفصاح عنها، إلا أن هذه المعالجة كانت غير شاملة وغير تفصيلية مقارنة بالمعالجات للقضايا والتي تم التطرق لها من قبل معيار المحاسبة المالية (FAS 8)، بالإضافة إلى وجود معالجات وطرق عرض وإفصاح تتطلب المزيد من التوضيح والتفصيل، فكما هو معروف فإن من أهم أهداف المعايير بشكل عام سد باب الاجتهاد أمام المعالجين والتضييق عليهم عبر إغناء هذه المعايير بالتفسيرات والتوضيحات الصريحة والأمثلة التطبيقية إن لزم الأمر، ومن أهم الجوانب التي يرى الباحث لزوم التطرق لها وتوضيحها ضمن هذه المسودة، ما يخص الجوانب التالية:

أولاً - مصروفات إصلاح الأصل محل العقد: تطرقت مسودة المعيار إلى ضرورة الاعتراف بالصيانة الأساسية للأصل في دفاتر المؤجر كتكاليف إجارة واعتبارها كمصروفات في قائمة الدخل، كما وركزت على ضرورة الإفصاح عن صافي إيرادات الإجارة في قائمة الدخل عن طريق بيان إجمالي إيرادات الإجارة والمصاريف المتكبدة للحصول على هذه الإيرادات بما فيها مصروفات الإصلاح، مؤكدة على أن هذه المصروفات هي مصروفات الصيانة الأساسية ودون مصروفات الصيانة التشغيلية، وهذا جانب إيجابي جيد في هذه الملاحظة ومتوافق تماماً مع مبادئ الشريعة الإسلامية، والذي يبين تحمّل المؤجر لمصروفات الصيانة الأساسية دون التشغيلية والتي تقع على عاتق المستأجر، إلا أنه وحسب تصنيف مسودة المعيار لمصروفات الصيانة على أنها أساسية الأمر الذي يشير أحياناً إلى أهميتها النسبية، وحيث تكون الأهمية النسبية تعتبر هذه المصروفات ضخمة، الأمر الذي قد ينشأ عنه تذبذبات في صافي إيرادات الإجارة بين فترة مالية وأخرى، لذا كان من الأهمية التطرق لموضوع المخصصات وإطفائها على فترات في حال كانت مصروفات الإصلاح ذات أهمية نسبية، وهنا نؤكد على ما تم ذكره سابقاً بضرورة إنشاء مخصص مصروفات إصلاح عام منذ بداية عقد الإجارة يكون مدروساً بشكل أقرب ما يكون للدقة، من حيث دراسة تصنيف الأصل والدراسة التاريخية لنسبة مصروفات الإصلاح المماثلة وبالتالي إطفاء هذا المخصص تدريجياً في نهاية كل

فترة مالية مع معالجته مع مصروفات الإصلاح الفترية، وبذلك تنتهي هذه التذبذبات إلى الصفر، على أن يتم إنشاء هذا المخصص خارج الميزانية (out-off-balance sheet) ويتم تقسيم هذا المخصص على كامل فترة العقد كأجزاء ويقيد كل جزء كمصروف للفترة، وخلال الفترة نفسها يتم معالجة المخصص مع ما تم صرفه فعلاً على الإصلاح.

ثانياً - الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق النقل التدريجي: يلاحظ في مسودة المعيار أنه تم معالجة كافة أنواع الإجارة بشكل عام، وحيث وجد اختلاف بين الأنواع تم التعقيب على ذلك، بخلاف معيار المحاسبة المالية (FAS 8) الذي كان يعالج كل نوع على حدة، وقد رأى الباحث سابقاً أنه ورغم التفصيل الذي تم توضيحه في المعيار (FAS 8) لنوع الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع التدريجي إلا أنه كان غامضاً في بعض الأحيان، وهنا في مسودة المعيار وحيث إنه لا يوجد تفصيل لهذا النوع وبشكل منفصل، فيرى الباحث أن الغموض زاد بشكل أكبر، ومن النقاط التي تحتاج إلى توضيح بشكل أكبر ولو بمثال تطبيقي ما يخص الاعتراف بإيرادات الإجارة وفق تطبيق طريقة معدل العائد الفعلي.

ويرى الباحث أن المثال التطبيقي الذي تم فرضه في المطلب الرابع من المبحث الأول لهذا الفصل ووفق الاقتراحات التي تم اقتراحها، تعتبر أقرب مثال لذلك مع تعديل لبعض المسميات بما يتناسب مع المصطلحات وفق مسودة المعيار.

ثالثاً - التأمين: وهي من القضايا المهمة والتي لم تقم مسودة المعيار بمعالجتها، ولغاية تجنب تكرار المواضيع يمكن الرجوع للمطلب الرابع من المبحث الأول لهذا الفصل لغاية النظر بقضية التأمين والتي تعتبر مماثلة تماماً للمراد التعليق عليه هنا.

رابعاً - فسخ الإجارة: أيضاً فقد تطرقت مسودة المعيار لموضوع فسخ الإجارة لكن بشكل سطحي، دون التفصيل والتعرض لأهم الحالات التي قد يتعرض لها عقد الإجارة، حيث إنه كان من الأجدى معالجة ذلك ضمن فصل خاص في المعيار والتطرق فيه للمعالجة المحاسبية لأهم الحالات المتوقعة لفسخ الإجارة ولكافة الصور الممكنة، وخصوصاً في الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع التدريجي، ولغرض تحقيق أهداف الدراسة كما تم ذكر ذلك سابقاً فإن الخوض في هذه القضية يحتاج إلى بحث خاص موسع فلم يتم التفصيل وإنما فقط الإشارة لهذه القضية.

خامساً - العرض والإفصاح: تناولت مسودة المعيار جوانب كثيرة في جانبي العرض والإفصاح حيث حاولت أن تغطي كافة الحسابات والجوانب المتعلقة بعقد الإجارة، بالإضافة إلى تناولها للأمور من الناحية التفصيلية، وهو ما يهم مستخدمي القوائم المالية والإيضاحات التابعة لها بحيث تساعدهم على اتخاذ القرارات بالشكل السليم، لكن يرى الباحث أن بعض الحسابات لم تتطرق لها المسودة، منها حسابات ذم الإجارة المنتهية بالتمليك (أقساط الإجارة المنتهية بالتمليك المستحقة وغير المدفوعة)، والتي يتم عرضها في جانب الموجودات كذم مدينة، ويرى الباحث وكما تم ذكره سابقاً أنه من الأهمية الإفصاح عنها في الإيضاحات وفق طريقة أعمار الذم (Aging) بحيث تظهر هذه الذم مفصلة حسب عمرها، بالإضافة إلى ذلك فإن المعيار أغفل حساب الأصل الذي يتم شراؤه ولم يتم إجراء التعاقد عليه، حيث يفضل تحديد اسم للحساب للاعتراف به مثل "أصول مقتناة بغرض الإجارة". هذا ويرى الباحث ضرورة تحديد المواقع المحددة لكافة الحسابات للإفصاح عنها بما يخدم مستخدمي القوائم المالية.

سادساً - الأجرة المتغيرة: ومن الملاحظ أيضاً في مسودة المعيار أنه لم يتم التطرق لموضوع الأجرة المتغيرة، وإنما ثبات أقساط الإجارة، وهذا ما تم التطرق له سابقاً والتعليق عليه.

المبحث الرابع

مقارنة الإجارة المنتهية بالتمليك بين معايير الدراسة

تبين من خلال البحث في المعالجات المحاسبية للإجارة المنتهية بالتمليك وطرق العرض والإفصاح عنها في دفاتر المؤجر وفي ضوء كل من المعايير المحاسبية المدروسة (FAS 8، IFRS 16، مسودة المعيار المقترح) وجود اختلافات في وجهات النظر تنبع من عدة أسس أهمها الأساس الشرعي للعملية، مما يستدعي البحث في هذه الاختلافات والتحليل في ضوءها.

المطلب الأول - ملخص دراسة المعايير موضوع الدراسة:

قام الباحث بتلخيص الدراسة في جدول مبيناً أهم النقاط الأساسية التي عالجتها المعايير المدروسة وبيان متطلباتها في ضوء هذه المعايير ودون التطرق إلى الحالات الخاصة التي عالجها كل معيار، مما يساعد على سهولة المقارنة بين هذه المعايير، وفق الجدول التالي:

جدول رقم (٥) - مقارنة المعالجات المحاسبية في دفاتر المؤجر بين معايير الدراسة

الوصف	FAS 8	IFRS 16	مسودة المعيار المقترح
مكونات عقد الإجارة المنتهية بالتمليك (التمويلية)	أكثر من اتفاق، الأول عقد إجارة والآخر عقد أو اتفاق مستقل ومنفصل عن عقد الإجارة يفيد نقل ملكية الأصل المؤجر	عقد واحد مركب يستأجر المستأجر من خلاله الأصل لفترة معينة وقد يخوله بتملك الأصل	أكثر من اتفاق، الأول عقد إجارة والآخر عقد أو اتفاق مستقل ومنفصل عن عقد الإجارة يفيد نقل ملكية الأصل محل العقد
أنواع عقد الإجارة المنتهية بالتمليك (التمويلية)	تتنوع الإجارة المنتهية بالتمليك إلى أربع حالات أساسية: عن طريق الهبة، أو البيع بثمن رمزي أو غير رمزي، أو بثمن يعادل باقي الأقساط، أو عن طريق البيع التدريجي	نوع واحد يفيد التأجير وخيار التمليك بوقت واحد	تتنوع الإجارة المنتهية بالتمليك إلى حالتين أساسيتين: عن طريق الهبة أو البيع، أو عن طريق البيع التدريجي
الاعتبار في تصنيف (تحديد) عقد الإجارة على أنه منتهي بالتمليك أو تمويلي	وجود أكثر من اتفاق، الأول عقد إجارة والآخر عقد أو اتفاق منفصل ومستقل يفيد بانتقال ملكية الأصل المؤجر أو الوعد بذلك بعد انتهاء عقد الإجارة أو أثناء عقد الإجارة بشكل تدريجي أو قبل انتهاء عقد الإجارة. (شكل العقد هو المحدد)	عقد واحد يتضمن مؤشر واحد على الأقل قد يدل على نقل كافة المخاطر والمنافع العائدة للأصل محل العقد، وقد استدل المعيار بخمس حالات أساسية وأضاف إليها مؤشرات أخرى قد يستدل بها بالنقل. (جوهر ومضمون العقد هو المحدد)	وجود أكثر من اتفاق، الأول عقد إجارة والآخر عقد أو اتفاق منفصل ومستقل يفيد بانتقال ملكية الأصل المؤجر أو الوعد بذلك بعد انتهاء عقد الإجارة أو أثناء عقد الإجارة بشكل تدريجي. (شكل العقد هو المحدد)

مסودة المعيار المقترح	IFRS 16	FAS 8	الوصف
يتم الاعتراف بالأصل عند تحمل مخاطر ومنافع الأصل محل العقد ويقاس بالتكلفة مع إضافة أية نفقات لازمة لجعل الأصل صالحاً للاستخدام، دون تحديد اسم للحساب	يتم الاعتراف بالأصل عند الشراء ويقاس بالتكلفة مع إضافة أية نفقات لازمة لجعل الأصل صالحاً للاستخدام، ويسجل كأصل من أصول المؤسسة	يتم الاعتراف بالأصل عند الاقتناء ويقاس بالتكلفة مع إضافة أية نفقات لازمة لجعل الأصل صالحاً للاستخدام تحت مسمى حساب "موجودات مقتناة بغرض الإجارة"	الاعتراف الأولي بالأصل المؤجر (محل العقد) وقياسه
يتم الاعتراف بها وإثباتها بالتكلفة التاريخية بشكل منفصل عن الأصل المؤجر ويتم رسملتها وإطفائها كمصروف خلال فترة العقد دون أية اعتبارات للأهمية النسبية	يتم قياسها بالتكلفة وتضاف إلى صافي الاستثمار	يتم الاعتراف بها وإثباتها بالتكلفة التاريخية بشكل منفصل عن الأصل المؤجر ويتم رسملتها في حال كونها ذات أهمية نسبية وإطفائها كمصروف خلال فترة العقد	التكاليف الأولية المباشرة والتي تخص التعاقد (تكاليف التعاقد)
لا يتم احتساب للاستثمار فالأصل يعتبر ضمناً الاستثمار	يتم قياس الاستثمار بأية مدفوعات متعلقة بحق استخدام الأصل ولم تستلم بعد على أن تقاس بالقيمة الحالية	لا يتم احتساب للاستثمار فالأصل يعتبر ضمناً الاستثمار	احتساب استثمار عقد الإجارة
يتم إقفال الأصل المشتري لغرض الإجارة في حساب "أصول مؤجرة" بالقيمة الدفترية (تعديل مسمى الأصل)	يتم إقفال الأصل واعتباره دين في ذمة المستأجر ضمن حساب "ذمم مديني عقد التأجير" (تحويل الأصل لذمة)	يتم إقفال حساب "موجودات مقتناة بغرض الإجارة" في حساب "موجودات مؤجرة منتهية بالتمليك" بالقيمة الدفترية (تعديل مسمى الأصل)	عند بدء التعاقد
يتم الاعتراف بالإيرادات عند الاستحقاق وتتضمن التكلفة والعائد دون الفصل بينهما، حيث تعتبر إيرادات للفترة التي تخصها	يتم الاعتراف بالإيرادات عند الاستحقاق وتتضمن التكلفة والتي تخفض الذمم المدينة للعقد، والفائدة التي تعتبر إيرادات للفترة التي تخصها	يتم الاعتراف بالإيرادات عند الاستحقاق وتتضمن التكلفة والعائد دون الفصل بينهما، حيث تعتبر إيرادات للفترة التي تخصها	إيرادات (أقساط) الإجارة
مסودة المعيار المقترح	IFRS 16	FAS 8	الوصف
يتكدها المؤجر ولم يتطرق المعيار للأهمية النسبية لها	لا يتكدها المؤجر أية مصروفات إصلاح أو اهتلاك، فكافة المخاطر والمنافع العائدة للملكية الأصل محل العقد تعود للمستأجر فقط وهو وحده من يتحمل مصروفات الإصلاح والاهتلاك	يتكدها المؤجر ويرسملها إن كانت ذات أهمية نسبية بحيث يوزعها على فترات العقد وإن لم تكن كذلك فيحملها للفترة التي حدثت فيها	مصروفات الإصلاح الأساسية للأصل المؤجر خلال فترة العقد
يتكدها المستأجر أو المؤجر حسب الاتفاق، فإن تكدها المؤجر تثبت كمصروفات للفترة التي حدثت فيها	المخاطر والمنافع العائدة للملكية الأصل محل العقد تعود للمستأجر فقط وهو وحده من يتحمل مصروفات الإصلاح والاهتلاك	يتكدها المستأجر أو المؤجر حسب الاتفاق، فإن تكدها المؤجر تثبت كمصروفات للفترة التي حدثت فيها	مصروفات الإصلاح التشغيلية للأصل المؤجر خلال فترة العقد

يقوم المؤجر باهلاك الأصل محل العقد وحسب السياسة التي ينتهجها، مع تفضيل سياسة القسط الثابت	يقوم المؤجر باهلاك الأصل المؤجر وحسب السياسة التي ينتهجها	مصرفات اهلاك الأصل المؤجر (محل العقد) خلال فترة العقد
تنتقل الملكية بعد انتهاء عقد الإجارة وحسب الاتفاق المسبق والمستقل بين الطرفين إما هبة أو عقد بيع أو عقود بيع جزئية خلال فترة الإجارة (وفق طريقة النقل التدريجي) وتقل حسابات الإجارة المتمثلة بالأصل المؤجر ومجمع اهلاك الأصل	بعد سداد آخر دفعة يتم إقفال رصيد ذم مديني عقد التأجير، وفي حال تم البيع تنتقل الملكية ويتم الاعتراف بالمتحصل كإيرادات للفترة التي تم فيها البيع	انتقال ملكية الأصل من المؤجر إلى المستأجر
الأصول المؤجرة بالتكلفة ناقصاً مجمع الهلاك الخاص بها	الموجودات المؤجرة المنتهية بالتمليك بالتكلفة ناقصاً مجمع الهلاك الخاص بها	أهم الحسابات التي يتم عرضها في قائمة المركز المالي
لم يتطرق المعيار لحسابات ذم الإجارة المنتهية بالتمليك	ذم مديني عقد التأجير	ذم الإجارة المنتهية بالتمليك (أقساط الإجارة المستحقة وغير المدفوعة)

المصدر: من إعداد الباحث

المطلب الثاني - التحليل والتعليق في ضوء المقارنات بين المعايير المدروسة:

في ضوء دراسات المعالجات المحاسبية وطرق العرض والإفصاح عنها في القوائم المالية لموضوع الإجارة المنتهية بالتمليك في ظل المعايير المدروسة ولما ينبغي التقييد به في دفاتر المؤجر، فقد تبين وجود بعض الاختلافات والتي تصل في بعض الأحيان لأن تكون جوهرية مع وجود بعض النقاط المتقاربة نوعاً ما فيما بينها، والآتي أهم النقاط التي رأى الباحث من الضرورة تسليط الضوء عليها:

- يختلف وبشكل جلي عقد الإجارة المنتهية بالتمليك المقرر وفق معايير الأيوبي عن ما هو موجود في المعيار الدولي (IFRS 16)، فبينما لا يمكننا القول عن عقد الإجارة المنتهية بالتمليك على أنه عقد واحد، وإنما عقود منفصلة ومستقلة ضمن معايير الأيوبي، يعتبر العقد مركباً من عدة عقود في المعيار الدولي، وهذا الاختلاف هو أهم الاختلافات الجوهرية بين معايير الأيوبي والتي بقيت محافظةً عليه في ظل مسودة المعيار الجديد وبين المعيار الدولي، والذي سيؤدي بدوره إلى اختلاف في المعالجات المحاسبية.

- يعتبر عقد الإجارة المنتهي بالتمليك في ظل معايير الأيوبي عبارة عن أكثر من اتفاق، الأول عقد إجارة والآخر عقد أو اتفاق منفصل ومستقل يفيد انتقال ملكية الأصل المؤجر، على أن كافة المعالجات المحاسبية المطبقة أثناء عقد الإجارة لا تختلف سواءً أكانت الإجارة منتهية بالتمليك أو تشغيلية والتي تعالجه على أساس إجارة عادية (تشغيلية)، وإنما ما يختلف هو ما يقرره الإجراء الذي يتم بعد انتهاء عقد الإجارة والذي يعالج محاسبياً على أنها عقود بيع، على خلاف ما هو مقرر في ظل المعيار الدولي والذي يعالج محاسبياً أغلب عقود التأجير على أنها عقود تمويلية بناءً على مؤشرات ضمن هذه العقود وإن لم يكن هناك تأكيد بتملك المستأجر للأصل محل العقد .
- أوجبت معايير الأيوبي الإبقاء على الاعتراف بالأصول المملوكة والمؤجرة للغير في الدفاتر وضمن الأصول المملوكة في قائمة المركز المالي، مع العمل على تغيير اسم حساب الأصول إلى أصول مؤجرة، مما يشير إلى نقل ملكية منفعة الأصل فقط خلال فترة الإجارة، على خلاف المعيار الدولي الذي أشار إلى استبعاد الأصل من موجوداته في قائمة المركز المالي واعتباره بالمقابل ذمة في دين المستأجر، وإن كان عقد التأجير لا يشير صراحةً إلى نقل ملكية الأصل بنهاية مدة العقد، مما يشير إلى نقل ملكية الأصل نفسه خلال فترة الإجارة، أي لفترة مؤقتة، الأمر الذي يعكس نقل كافة المخاطر والمنافع العائدة للأصل إلى المستأجر خلال هذه الفترة .
- اعتبرت معايير الأيوبي أن عقد الإجارة المنتهي بالتمليك هو وجود سلعة حقيقية وسيطة بين المؤجر والمستأجر، بحيث يقوم المؤجر باستثمارها خلال فترة العقد ليحصل مقابلها على العوائد من خلال عملية الإجارة، بينما يعتبر المعيار الدولي هذا الأصل محل العقد ما هو إقراضٌ تمويلي يقدمه المؤجر إلى المستأجر ليحصل من خلاله على فوائد من هذا التمويل .
- حيث إن معايير الأيوبي أكدت على ملكية الأصل المؤجر خلال فترة العقد للمؤجر وبالتالي فهو من يتكبد نفقات الإصلاح الأساسية ومصروفات الاهتلاك مما يؤكد تطبيقه لقاعدة الغنم بالغرم، على عكس ما انتهجه المعيار الدولي والذي أكد أن من يتحمل نفقات الإصلاح (أساسية كانت أم تشغيلية) بالإضافة إلى مصروفات الاهتلاك هو المستأجر، ورغم عدم تملكه للأصل محل العقد حقيقةً، الأمر الذي يعكس اختلاف المعالجات المحاسبية بين معايير الأيوبي والمعيار الدولي .

- بالخلاصة نجد أن الأيوبي ومن خلال معالجتها لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك في دفاتر المؤجر في ضوء مسودة المعيار المقترح حاولت جاهدةً الإبقاء على نفس المعالجات الموجودة في معيار المحاسبة المالية (IFRS 16)، بل حاولت تطوير هذه المعالجات لما هو أفضل من خلال الزيادة في الإفصاح والعرض والتفصيل الأدق للمعالجات المحاسبية، ومن ناحية أخرى التوافق مع المعيار الشرعي (SS 9) الذي يلزم بتطبيق مبادئ الشريعة الإسلامية وأحكامها، إلا أن أكثر ما يؤخذ على مسودة المعيار هذه في المعالجة المحاسبية في دفاتر المؤجر وحسب ما يراه الباحث هو خروجها عن التنظيم الخاص، والذي أصبح يحاكي أقرب ما يكون للمعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16) من خلال سرده للمعالجات المحاسبية بنفس الطريقة تقريباً، فكان من الأجدى لمسودة المعيار انتهاج نفس النهج المتبع والذي يحاكي المعيار الشرعي (SS 9) والذي يعتبر بذلك عدم انقياد للمنظمات الدولية بل على العكس إبراز اعتبار خاص للمنظمات الإسلامية.

الفصل الرابع

الإجارة المنتهية بالتمليك من المنظور المحاسبي في دفاتر المستأجر

إنَّ ما تمَّ تناوله في الفصل الثالث هو المعالجات المحاسبية للإجارة المنتهية بالتمليك في دفاتر المؤسسات المالية / المصارف بصفتها مؤجراً، حيث تقوم المصارف بتمويل الأطراف الأخرى (العملاء) عن طريق الإجارة والتي تعتبر صيغة من صيغ التمويل التي تعتمد عليها هذه المصارف، لذلك قامت المعايير وخصوصاً الإسلامية بتخصيص معالجات محاسبية خاصة لهذا العقد وخصوصاً في الآونة الأخيرة حيث زاد استخدام هذه الصيغة من قبل المصارف كصيغة تمويلية، وهنا يظهر التساؤل التالي: ما هو سبب تطرق المعايير للمعالجات المحاسبية لعقود الإجارة في دفاتر المصرف بصفته مستأجراً وهو قلماً يقوم بالاستئجار إجارة منتهية بالتمليك، حيث كان من المفترض دراسة هذه المعالجات ضمن معالجات المحاسبة العامة في دفاتر المستأجر؟ وهذا ما سيتم بيانه في دراسة هذا الفصل من خلال بيان أن المصارف والتي تقوم باستئجار الأصول إجارة تشغيلية فإنَّ المعيار سيطلبها بإجراء نفس المعالجات المحاسبية تقريباً والتي تتم للإجارة التمويلية، مما سيؤثر في القوائم المالية من خلال طبيعة العرض والإفصاح الناجمان من إجراء تعديلات المعالجات المحاسبية.

ويتناول هذا الفصل المعالجات المحاسبية لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك بالإضافة إلى طريقتي العرض والإفصاح عن هذه المعالجات في القوائم المالية في دفاتر المؤسسات المالية / المصارف بصفتها مستأجراً في ضوء المعايير اهتمام الدراسة، وقد تمَّ تقسيم هذا الفصل إلى أربعة مباحث:

المبحث الأول: الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء معيار المحاسبة المالية (FAS 8)

المبحث الثاني: التأجير التمويلي في ضوء المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16)

المبحث الثالث: الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء مسودة معيار المحاسبة المالية المقترح

المبحث الرابع: مقارنة الإجارة المنتهية بالتمليك بين معايير الدراسة

المبحث الأول

الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء معيار المحاسبة المالية 8 FAS دفاتر المستأجر

قام معيار المحاسبة المالية (8 FAS) بوضع القواعد المحاسبية لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك ضمن إطارية الإثبات والقياس المحاسبي المتعارف عليه بالإضافة إلى كيفية العرض والإفصاح عنها في القوائم المالية، وذلك في دفاتر المؤسسات المالية الإسلامية بصفقتها مستأجراً، مما يوحدّ المعالجات المحاسبية لدى تلك المؤسسات وبالتالي طرق العرض والإفصاح للقوائم المالية وبالتالي خدمة مستخدمي القوائم مما يساعدهم على القدرة على التحليل واتخاذ القرار حسب ما يرونه مناسباً.

ويتناول هذا المبحث المعالجات المحاسبية لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء معيار المحاسبة المالية (8 FAS)، بالإضافة إلى طرق العرض والإفصاح عنها في القوائم المالية.

المطلب الأول - تصنيف عقود الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء معيار المحاسبة المالية (8 FAS):

قام المعيار بتصنيف عقود الإجارة المنتهية بالتمليك ليتضمن الحالات الأربعة التالية:

- الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق الهبة.
- الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع بثمن رمزي أو غير رمزي يحدد في العقد.
- الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع قبل انتهاء مدة عقد الإجارة بثمن يعادل باقي الأقساط.
- الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع التدريجي.

وهذه الحالات هي نفسها تماماً حسبما تمّ تصنيفها في دفاتر المؤجر، حيث وكما لوحظ سابقاً أنه لا اعتبار بتصنيف عقد الإجارة على أنه منتهي بالتمليك وليس تشغيلي لابدأ من وجود إلى جانب عقد الإجارة عقد أو اتفاق آخر مستقل يفيد انتقال الملكية أو الوعد بذلك في نهاية العقد، فتصنيف عقد الإجارة على أنه منتهي بالتمليك يجب أن يشار إليه وبشكل صريح في الانفاقيات أو العقود المبرمة بين الأطراف المتعاملة حتى يتم اعتباره ومعالجته وفق هذا الأساس.

على أنه يلاحظ أنه وخلال فترة العقد بالكامل وحتى نهاية عقد الإجارة وكما هو الحال في دفاتر المؤجر فلا يعامل العقد إلا على أنه عقد إجارة تشغيلي دون النظر إلى مقصد أو غاية العقد، وبعد إنتهاء عقد الإجارة تتم المعالجة كبيع أو هبة أو ما إلى ذلك.

المطلب الثاني - الإثبات والقياس المحاسبي لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء معيار المحاسبة المالية (FAS 8):

يتناول هذا المطلب الأسس والمعالجات المحاسبية التي قام معيار المحاسبة المالية (FAS 8) بمعالجتها والتي تقع ضمن التصنيفات الأربعة المشار لها سابقاً، وهي:

- ١ . الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق الهبة .
- ٢ . الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع بثمن رمزي أو غير رمزي يحدد في العقد .
- ٣ . الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع قبل انتهاء مدة عقد الإجارة بثمن يعادل باقي الأقساط .
- ٤ . الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع التدريجي .

وقد قام المعيار بدراسة المعالجات المحاسبية لكل صنف على حدة، وهو ما سيتم تناوله في عرض المعالجات المحاسبية لكل صنف من الأصناف الأربعة، مع المحاولة على عدم تكرار النقاط غير المختلف فيها فيما بين هذه الأصناف:

الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق الهبة:

عند التعاقد وبدء الإجارة وفي حال وجود تكاليف مباشرة أولية تخص التعاقد وذات أهمية نسبية فيتم إثباتها بتكلفتها التاريخية، ويتم معالجتها تماماً كما يتم معالجة أي مصروف مدفوع مقدماً، بحيث يتم توزيع هذا المصروف وإطفائه دورياً على مدة العقد الخاص به، وحسب الأساس المتبع في توزيع مصروفات الاستئجار. أما في حال لم تكن هذه التكاليف المباشرة الأولية ذات أهمية نسبية فيتم إثباتها في قائمة الدخل كمصروفات للفترة المالية التي تم التعاقد فيها.

يتم توزيع مصروفات الاستئجار (أقساط الإجارة) على الفترات المالية التي يشملها عقد الإجارة، ويتم إثباتها "مصروفات إجارة" في الفترة المالية التي يستحق فيها كل قسط، حيث إن إثبات مصروفات الاستئجار يعتمد على مبدأ الاستحقاق وليس التحقق، بحيث يتم إثبات حساب الأقساط المستحقة في كل فترة مالية، ثم يتم إقفاله عند سداد هذه الأقساط للمؤجر.

في حال نص عقد الإجارة على تحمّل المستأجر لمصروفات الصيانة الدورية والتشغيلية، ووجود مثل هذه المصروفات أثناء فترة الإجارة، فيتم إثباتها كمصروفات للفترة المالية التي حدثت فيها.

وفي نهاية كل فترة مالية لعقد الإجارة يتم إثبات القيود المحاسبية اللازمة والتي تخص فقط التكاليف الأولية المباشرة للتعاقد في حال إثباتها وكما ذكر سابقاً .

وفي نهاية مدة الإجارة وبعد وفاء المستأجر بتسديد جميع الأقساط المترتبة عليه تنتقل ملكية الأصل إلى المستأجر بموجب الهبة، ويتم إثبات هذه الموجودات بالقيمة النقدية المتوقع تحقيقها في ذلك الوقت، وتسجل القيمة لصالح الجهة التي تم سداد أقساط الإجارة من أموالها، سواءً أكانت من أصحاب حقوق الملكية (حساب الأرباح المتبقية)، أم من أصحاب حسابات الاستثمار أم من كليهما، على أنه ينبغي على المستأجر الإفصاح عن هذه السياسة التي تم اتباعها في هذه المعالجة .

وهنا يلاحظ وفي حال تم تقييم الأصل المستأجر عند انتقال ملكية الأصل للمستأجر بقيمة مرتفعة أن أصحاب حقوق الملكية لهذه الفترة هم المستفيدون من هذه الأرباح المتحققة في حين أولئك الذين تكبدوا مصروفات الإجارة خلال فترة الإجارة لم يستأثروا بهذه الأرباح نظراً لانسحابهم قبل انتهاء عقد الإجارة .

أما في الحالات التي لا تستمر فيها الإجارة، ويفوت الانتفاع بموجودات الإجارة قبل التملك بالهبة لظروف لا علاقة للمستأجر بها، وكانت الأقساط التي قد دفعها المستأجر أكبر من القيمة العادلة (أجرة المثل) - وهو ما يغلب عليه في هذه الطريقة - فيتم الاعتراف بالفرق بين الأجرتين (الأجرة المدفوعة وأجرة المثل) على أنه يعد التزاماً على المؤجر ويثبت بالمقابل إيرادا في قائمة الدخل .

ويلاحظ هنا أيضاً وحسب هذه المعالجة أننا قد وقعنا في إشكالية أن الفرق الناتج والمعتبر كإيراد قد تم إثباته للفترة التي حدث فيها بالكامل، في حين أن الفترات السابقة والتي قد تحمّلت أقساط الإجارة لم تستأثر بهذه الإيرادات، وهو ما يعتبر مخالفاً للمبدأ المحاسبي "مبدأ المقابلة"، أي مقابلة الإيرادات بالمصروفات .

الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع بثمن رمزي أو غير رمزي يحدد في العقد :

لا تختلف المعالجات المحاسبية في هذه الطريقة من الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريقة الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق الهبة، وإنما فقط في حال إثبات موجودات الإجارة وحيث إن ثمن الشراء في الوعد لا يكون هبةً وإنما يكون مسمىً، فيتم إثبات الموجودات بالقيمة النقدية المتوقع تحقيقها وقت الشراء،

والفرق الناجم بين القيمة النقدية المتوقع تحقيقها وثمان الشراء المسمى في الوعد (رمزياً كان أم غير رمزي)، في حال وجوده، فيتم تسجيله لصالح الجهة التي تمَّ الشراء من أموالها.

وهنا وكأنَّ المعيار يفترض بأنَّ القيمة النقدية المتوقع تحقيقها ستكون أكبر من ثمن الشراء المسمى في الوعد، وذلك من خلال إشارته إلى أنَّ الفرق يُسجَّل لصالح الجهة التي تمَّ الشراء من أموالها، لكن في حال كانت القيمة النقدية المتوقع تحقيقها أقل من ثمن الشراء المسمى في الوعد (بفرض أنَّه غير رمزي)، فلم يوضح المعيار كيف ستكون المعالجة، وهذا ما سيتم التطرق له ضمن مطلب التحليل والتعليق.

الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع قبل انتهاء مدة عقد الإجارة بثمن يعادل باقي أقساط الإجارة:

وهنا لا تختلف المعالجات المحاسبية عن ما هو مذكور وفق الطريقة السابقة تماماً، حيث إنه من المحتمل وجود فرق بين القيمة النقدية المتوقع تحقيقها وثمان الشراء والذي يتم تسجيله في حال وجوده لصالح الجهة التي تمَّ الشراء من أموالها.

وأيضاً هنا لا بدَّ من التعليق حول الحالة التي تكون فيها القيمة النقدية المتوقع تحقيقها أقل من ثمن الشراء، وكما سيتم نقاشه لاحقاً في مطلب التحليل والتعليق.

وأيضاً وكما تمَّ ملاحظته سابقاً ضمن المعالجات المحاسبية في دفاتر المؤجر أنَّ هذه الطريقة من الإجارة المنتهية بالتمليك غير دقيقة في الصياغة والتي تحتاج إلى إعادة النظر.

الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع التدريجي:

لا تختلف هذه الطريقة عن سابقتها في أغلب المعالجات المحاسبية لكنها تختلف في طريقة الاحتساب والقياس وقد تتعقد في بعض الأحيان، حيث يتم شراء الأصل المستأجر ويتم تملكه تدريجياً من المؤجر، مما يدل على تزايد نسبة ما يملكه المستأجر تدريجياً خلال مدة العقد، الأمر الذي يفرض مراعاة كل ما يتعلق من معالجات محاسبية سابقة، فعند إثبات أقساط مصروفات الإجارة خلال فترة عقد الإجارة، يتم توزيعها بنسبة ما لا يملكه المستأجر (أي متمم ما يملكه المستأجر) عند كل فترة مالية، كذلك الأمر في حال وجود مصروفات الصيانة الدورية والتشغيلية، فيتم إثباتها كمصروفات للفترة المالية التي حدثت فيها وبنسبة ما لا يملكه المستأجر عند حدوث المصروف.

وفي نهاية كل فترة مالية لعقد الإجارة يتم إثبات القيود المحاسبية اللازمة والتي تخص التكاليف الأولية المباشرة للتعاقد، إن وجدت، كما ويتم إثبات الحصة المشتراة من موجودات الإجارة بالثمن الذي تمَّ الشراء به، وبالإضافة إلى ذلك وحيث تمَّ تملك جزء من الأصل فينبغي إثبات أقساط اهتلاك للجزء الذي تمَّ تملكه وحسب سياسة الاهتلاك التي ينتهجها المستأجر، وهنا ولتبسيط الاحتساب والقياس يقوم المستأجر بإعداد جدول تدريجي مفصّل، تماماً كما تمَّ إجراء ذلك مسبقاً بدفاتر المؤجر.

ولعدم وضوح المعيار فيما يتعلق بالمعالجات المحاسبية لهذه الصورة من الإجارة المنتهية بالتمليك ارتأى الباحث وحتى تتم المناقشة والتحليل بالشكل السليم إعادة طرح نفس المثال التفصيلي والذي تمَّ طرحه عند المعالجة المحاسبية بدفاتر المؤجر، ليتم معالجته في دفاتر المستأجر، كالآتي:

مثال رقم (٤):

بفرض أن أحد المصارف الإسلامية تعاقد مع أحد الأطراف لاستئجار بناء إجارة منتهية بالتمليك عن طريق البيع التدريجي، وكانت المعطيات التالية:

ثمن البناء ٥٠,٠٠٠ والذي قام المصرف الإسلامي باستئجاره إجارة منتهية بالتمليك بطريقة البيع التدريجي.

الإيجار السنوي ٧,٠٠٠ ويدفع بنهاية كل عام.

مدة الإجارة عشرة أعوام.

يدفع المصرف ثمناً للحصة ٥,٠٠٠ بنهاية كل عام.

السياسة المحاسبية المتبعة في احتساب الاهتلاك لدى المستأجر هي القسط الثابت.

وللممكن من إجراء المعالجات المحاسبية في دفاتر المستأجر تمَّ إعداد الجدول التالي:

السنة	القيمة الإجمالية للبناء	حصة المستأجر من ملكية البناء	نسبة حصة المستأجر من ملكية البناء	حصة المؤجر من ملكية البناء	قسط الاستئجار السنوي (مصرفاً للإجارة)	حصة المستأجر من مصرفاً للإجارة	حصة المؤجر من مصرفاً للإجارة	ثمن الحصة المشتراة السنوية	نسبة الحصة المشتراة	قسط الاهتلاك السنوي بالنسبة للمستأجر	رصيد مخصص اهتلاك البناء	مجمل المصرف السنوي
1	50,000	0	0%	5,000	7,000	7,000	0	5,000	10.00%	0	0	7,000
2	50,000	5,000	10%	5,000	7,000	6,300	700	5,000	11.11%	500	500	6,800
3	50,000	10,000	20%	5,000	7,000	5,600	1,400	5,000	12.50%	1,000	1,500	6,600
4	50,000	15,000	30%	5,000	7,000	4,900	2,100	5,000	14.29%	1,500	3,000	6,400
5	50,000	20,000	40%	5,000	7,000	4,200	2,800	5,000	16.67%	2,000	5,000	6,200

6,000	7,500	2,500	20.00%	5,000	3,500	3,500	7,000	25,000	50%	25,000	50,000	6
5,800	10,500	3,000	25.00%	5,000	4,200	2,800	7,000	20,000	60%	30,000	50,000	7
5,600	14,000	3,500	33.33%	5,000	4,900	2,100	7,000	15,000	70%	35,000	50,000	8
5,400	18,000	4,000	50.00%	5,000	5,600	1,400	7,000	10,000	80%	40,000	50,000	9
5,200	22,500	4,500	100.00%	5,000	6,300	700	7,000	5,000	90%	45,000	50,000	10
								0	100%	50,000	50,000	11
61,000		22,500		50,000	31,500	38,500	70,000					

المصدر : من إعداد الباحث

ولتوضيح كيفية استخراج الأرقام نورد المعادلات المحاسبية التي تم استخدامها:

القيمة الإجمالية للبناء = ثمن الشراء المتفق عليه في العقد

حصة المستأجر من ملكية البناء = حصة المستأجر من ملكية البناء في نهاية العام السابق + ثمن
الحصة المشتراة في العام الحالينسبة حصة المستأجر من ملكية البناء = (حصة المستأجر من البناء في نفس العام ÷ القيمة
الإجمالية للبناء) × ١٠٠٪

حصة المؤجر من ملكية البناء = القيمة الإجمالية للبناء - حصة المستأجر من ملكية البناء

قسط الاستئجار السنوي (مصروفات الإجارة) = قسط الإجارة المتفق عليه في عقد الإجارة

حصة المستأجر من استئجار البناء (مصروفات الإجارة) = قسط الاستئجار السنوي × متم نسبة
حصة المستأجر من البناءحصة المؤجر من استئجار البناء (مصروفات الإجارة) = قسط الاستئجار السنوي - حصة المستأجر
من استئجار البناء

ثمن الحصة المشتراة = قيمة الحصة المشتراة المتفق عليها في العقد (أو عند الشراء)

نسبة الحصة المشتراة = (ثمن الحصة المشتراة في العام نفسه ÷ حصة المؤجر من البناء في العام
نفسه) × ١٠٠٪قسط الاهتلاك السنوي بالنسبة للمستأجر = القيمة الإجمالية للبناء × نسبة الاهتلاك × نسبة حصة
المستأجر من ملكية البناءرصيد مخصص اهتلاك البناء في العام الحالي = قسط الاهتلاك للعام الحالي + رصيد مخصص
اهتلاك البناء بالنسبة للمستأجر في العام السابقمجممل المصروف السنوي = حصة المستأجر من مصروف الإجارة السنوي + قسط الاهتلاك
السنوي بالنسبة للمستأجر

ولههدف إبراز المعالجات المحاسبية تم إعداد أهم القيود المتعلقة، والآتي ذكرها:

في نهاية السنة الأولى: قيد استحقاق مصروف الإجارة		
مدين	دائن	البيان
٧,٠٠٠		من ح/ مصروف الإجارة
	٧,٠٠٠	إلى ح/ مصروف الإجارة المستحقة

قيد سداد حصة المصرف من الاستئجار		
مدين	دائن	البيان
٧,٠٠٠		من ح/ مصروف الإجارة المستحقة
	٧,٠٠٠	إلى ح/ وسيلة الدفع (نقدية)

حيث يتم معالجة مصروفات الإجارة في قائمة الدخل على اعتبارها مصاريف لهذه الفترة، وفي نهاية السنة الأولى وقبل تملك المستأجر لأي حصة من البناء فلا يمكنه قيد أي مصروف يخص الاهتلاك، نظراً لعدم تملكه أي حصة بعد، لكن يتم قيد شراء للحصة الأولى وفق الآتي:

في نهاية السنة الأولى: قيد شراء للحصة الأولى		
مدين	دائن	البيان
٥,٠٠٠		من ح/ موجودات مستأجرة إجارة منتهية بالتمليك
	٥,٠٠٠	إلى ح/ وسيلة الدفع (نقدية)

بينما يتم قيد الاهتلاك للسنة التالية وما بعدها، وفق الآتي:

في نهاية السنة الثانية: قيد الاهتلاك		
مدين	دائن	البيان
٥٠٠		من ح/ مصروف اهتلاك موجودات
	٥٠٠	إلى ح/ مخصص اهتلاك موجودات

حيث يتم معالجة مصروف الاهتلاك في قائمة الدخل على اعتبارها نفقات لهذه الفترة. وبذلك يتم القيد للسنوات اللاحقة كما هو الأمر تماماً مع استقاء الأرقام من الجدول المعد لذلك، وبنهاية مدة العقد يكون قد أصبح الأصل بالكامل لصالح المستأجر، ليتم معاملته كأبي أصل من الأصول مع وجود رصيد مخصص

اهتلاك له حينها. ويرى الباحث وحسب ما تمّ نقاشه سابقاً أنّه يؤيد العمل وانتشار هذه الصورة من صور الإجارة المنتهية بالتمليك لما تتميز به عن غيرها من باقي الصور.

المطلب الثالث - العرض والإفصاح لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء معيار المحاسبة المالية (FAS 8):

أشار المعيار (FAS 8) على أن المؤسسة المالية بصفتها مستأجراً ينبغي عليها أن تقوم بالإفصاح في الإفصاحات حول القوائم المالية عن السياسات المحاسبية التي تنتهجها، إضافة إلى ذلك ينبغي عليها الإفصاح 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.

المطلب الرابع - التحليل والتعليق في ضوء معيار المحاسبة المالية (FAS 8):

تعتبر المعالجات المحاسبية للإجارة المنتهية بالتمليك في دفاتر المستأجر وكما هو ملاحظ أبسط مما هو معالج في دفاتر المؤجر، إلا أنّ ذلك لا يعني تجنب التفصيل والتوضيح حيث يكون من الأهمية ذلك، حيث إن المعيار قد عالج بعض القضايا بأسلوب سطحي ودون التفصيل والتوضيح، لذا يرى الباحث أنه كان من المجدي التوضيح بشكل أكبر، ومن النقاط التي يرى الباحث أهمية التطرق لها وتوضيحها، ما يأتي:

أولاً - الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع التدريجي: سبق وأن تمّ التعليق على هذه النقطة وفق دفاتر المؤجر، وهو ما ينطبق عليه الأمر تقريباً بالمقابل في دفاتر المستأجر مع اختلافات بسيطة جداً، فعدم تفصيل المعيار للمعالجات المحاسبية في طريقة البيع التدريجي بشكل أوسع أدى إلى إيجاد تعقيدات كبيرة، ولاختصار التعليق على الموضوع تحاشياً للتكرار سيتم الاكتفاء بحل المثال التطبيقي والذي يبين نظرة الباحث وفق الرؤية المقترحة من قبله ووفق تعديل لبعض معطيات المثال رقم (٤) كالآتي:

مثال رقم (٥):

مع الإبقاء على نفس معطيات المثال رقم (٤)، وتعديل مبلغ مصروف الاستئجار السنوي إلى ٨,٨٥٠ بدلاً من ٧,٠٠٠.

يقوم المؤجر بهبة ما نسبته ١٠٪ من قيمة الأصل الإجمالي بالتكلفة التاريخية بنهاية كل سنة. وبذلك يكون الجدول حسب ما يتم إنشائه لدى المستأجر:

جدول (7) - جدول مساعد للمثال (5) المعالجة المحاسبية في دفاتر المستأجر عند تطبيق صورة البيع التدريجي في عقد الإجارة المنتهية بالتمليك (مقترح)												
السنة	القيمة الإجمالية للشقة	حصة المستأجر من ملكية الشقة	نسبة حصة المستأجر من ملكية الشقة	حصة المؤجر من ملكية الشقة	استئجار سنوي مصروف الإجارة	حصة المستأجر من مصروف الإجارة السنوي	حصة المؤجر من مصروف الإجارة السنوي	ثمن الحصة الموهوبة دفترية	نسبة الحصة الموهوبة لإجمالي الأصل	قسط الاهتلاك السنوي بالنسبة للمستأجر	رصيد مخصص اهتلاك الشقة	مجمل المصرف السنوي
1	50,000	0	0%	50,000	8,850	8,850	0	5,000	10.00%	0	0	8,850
2	50,000	5,000	10%	45,000	8,850	7,965	885	5,000	10.00%	500	500	8,465
3	50,000	10,000	20%	40,000	8,850	7,080	1,770	5,000	10.00%	1,000	1,500	8,080
4	50,000	15,000	30%	35,000	8,850	6,195	2,655	5,000	10.00%	1,500	3,000	7,695
5	50,000	20,000	40%	30,000	8,850	5,310	3,540	5,000	10.00%	2,000	5,000	7,310
6	50,000	25,000	50%	25,000	8,850	4,425	4,425	5,000	10.00%	2,500	7,500	6,925
7	50,000	30,000	60%	20,000	8,850	3,540	5,310	5,000	10.00%	3,000	10,500	6,540
8	50,000	35,000	70%	15,000	8,850	2,655	6,195	5,000	10.00%	3,500	14,000	6,155
9	50,000	40,000	80%	10,000	8,850	1,770	7,080	5,000	10.00%	4,000	18,000	5,770
10	50,000	45,000	90%	5,000	8,850	885	7,965	5,000	10.00%	4,500	22,500	5,385
11	50,000	50,000	100%	0								
					88,500	48,675	39,825	50,000		22,500		71,175

المصدر : من إعداد الباحث

ثانياً - حالات فسخ الإجارة (فوات الانتفاع بموجودات الإجارة): تطرق المعيار لموضوع فوات الانتفاع بموجودات الإجارة فقط للحالة التي تتعلق بالظروف التي لا علاقة للمستأجر بها، ودون التطرق لكامل الحالات المتوقعة ولكافة الصور الممكنة وخصوصاً في الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع التدريجي، ولغرض تحقيق أهداف الدراسة وحيث إن الخوض في هذه القضية يحتاج إلى بحث خاص موسع فلم يتم التفصيل وإنما فقط الإشارة لهذه القضية.

ثالثاً - الأجرة المتغيرة: وكما ذكر سابقاً في أن أغلب المعالجات المحاسبية لمصروفات الإجارة المنتهية بالتمليك كانت تناقش ثبات أقساط الإجارة، وأنه ولغرض تحقيق أهداف البحث وحيث إن البحث في هذا الموضوع يحتاج إلى دراسات كثيرة ومتعمقة تمت الإشارة فقط إلى هذا الموضوع ودون التطرق إليه بشكل مفصل.

رابعاً - قياس الأصل في نهاية مدة الإجارة: أشار المعيار إلى أنه يتم إثبات موجودات الإجارة المشتركة بالقيمة النقدية المتوقع تحقيقها وقت الشراء وفي حال وجود فرق بين هذه القيمة وثمان الشراء المسمى في

الوعد (رمزياً كان أم غير رمزي) أو الذي يعادل باقي أقساط الإجارة فإنَّ هذا الفرق يسجل لصالح الجهة التي تمَّ الشراء من أموالها، وقد تمَّ التوضيح خلال دراسة المعالجة أنَّ المعيار هنا وكأنه يفترض الحالة عندما تكون القيمة النقدية المتوقع تحقيقها أعلى من ثمن الشراء عند الشراء، لكن في حال كانت القيمة أقل من ثمن الشراء فإنَّ المعيار لم يتطرق لهذه الحالة، وهنا يرى الباحث أنَّه يجب ابتداءً إثبات موجودات الإجارة بثمن الشراء ثمَّ يتم معالجة الفرق كانخفاض في قيمة الموجودات، أي باتباع متطلبات معيار المحاسبة المالي (FAS 30) - "الاضمحلال، الخسائر الائتمانية، والالتزامات".

خامساً - العرض والإفصاح: حسب ما هو واضح في المعالجات المحاسبية فإنَّ جانب العرض والإفصاح بسيط جداً، حيث تعتبر الحسابات المشار لها في المعيار قليلة وهي واضحة أيضاً، إلا أنَّه تجب الإشارة إلى أمور أخرى من الأهمية تحديد آلية معالجتها وضرورة الإفصاح عنها، ومنها تلك المبالغ المقررة من هيئة الرقابة الشرعية للمؤجر والمترتبة على المستأجر نتيجة تأخره في تسديد الأقساط المترتبة عليه.

المبحث الثاني

التأجير التمويلي في ضوء المعيار الدولي للتقرير المالي IFRS 16 دفاتر المستأجر

احتلت التغييرات التي طرأت على معيار المحاسبة الدولي رقم (١٧) " عقود الإيجار " والتعديلات الجوهرية والتي أدت إلى إصدار المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16) النصيب الأكبر في ما تمّ معالجته في دفاتر المستأجر، حيث طالت معظم المعالجات المحاسبية مقارنة مع التعديلات والتغييرات التي حدثت في دفاتر المؤجر.

ويتناول هذا المبحث التصنيف المتبع لتحديد عقود التأجير التمويلي والمعالجات المحاسبية لها في ضوء المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16)، بالإضافة إلى طرق العرض والإفصاح والإيضاحات عنها في القوائم المالية .

المطلب الأول - تصنيف عقود التأجير التمويلي في ضوء المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16):

يقوم المستأجر بتصنيف كافة عقود التأجير ضمن نوع واحد ودون الأخذ بعين الاعتبار لمحتوى عقد التأجير ومقصده، حيث يتم تطبيق نفس المعالجات المحاسبية عليها والتي سيتم تفصيلها ضمن المطلب التالي من هذا المبحث، بالإضافة إلى طرق عرض وإفصاح موحدة، إلا أنه يُمنح المستأجر خياراً بعدم تطبيق هذه المعالجات فقط للحالتين التاليتين:

- ١ . إذا كانت عقود التأجير قصيرة الأجل، وهي التي لا تتجاوز فيها الفترة عن مدة سنة واحدة .
 - ٢ . إذا كان الأصل محل العقد ضمن عقد التأجير ذا قيمة منخفضة، وتعتبر قيمة الأصل منخفضة حسب معايير المحاسبة الدولية إذا بلغت ما يعادل ٥٠٠٠ دولار أو أقل .
- على أنه ينبغي على المستأجر عند كلتا الحالتين إثبات دفعات الإيجار المرتبطة بتلك الإيجارات باعتبارها مصروفًا إما بطريقة القسط الثابت على مدى الإيجار أو أي أساس منتظم آخر يكون أكثر تعبيراً عن نمط منفعة المستأجر .

وبذلك يلاحظ أنّ المعيار لم يميّز بشكل عام بين عقود التأجير التشغيلية أو التمويلية، فلا يوجد أي اعتبار لهذا التصنيف من أجل المعالجات المحاسبية في دفاتر المستأجر .

المطلب الثاني - الإثبات والقياس المحاسبي لعمليات التأجير التمويلي في ضوء المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16):

ينبغي على المستأجر في بداية عقد التأجير الإثبات في دفاتره كل من حسابي "حق استخدام الأصل المستأجر" "Right-of-use asset" و "التزام عقد التأجير" "Lease Liability"، حيث يعتبر الحساب الأول مديناً ويعامل معاملة الأصول والآخر دائناً ويعامل معاملة الالتزامات، ويتم القياس الأولي لكل منهما عند بداية عقد التأجير وفق الآتي:

يتم قياس "التزام عقد التأجير" بالقيمة الحالية لدفعات عقد التأجير المستقبلية وغير المسددة عند تاريخ بداية العقد، بحيث يتم خصم تلك الدفعات باستخدام معدل الفائدة الضمني (Implicit Interest Rate) الوارد في العقد، وفي حال عدم معرفته يتم استخدام معدل فائدة الاقتراض الإضافي للمستأجر (Lessee's Incremental Borrowing Rate)¹، وتتكون دفعات التأجير اللازمة لقياس التزام عقد التأجير من البنود التالية:

- الدفعات الثابتة المدرجة في عقد التأجير مطروحاً منها أية حوافز مستحقة.
 - الدفعات المتغيرة المعتمدة على مؤشر (مثل مؤشر ليبور).
 - المبالغ المتوقعة دفعها من قبل المستأجر في حال وجود قيمة متبقاة مضمونة من قبله.
 - مبالغ غرامات إنهاء العقد، في حال كانت شروط العقد تعكس ممارسة المستأجر لخيار الإتهاء.
- بينما يتم قياس حق استخدام الأصل المستأجر بالتكلفة والتي تتضمن البنود التالية:
- قيمة القياس الأولي لالتزام عقد التأجير وفق ما تمّ قياسه سابقاً.
 - أية دفعات لعقد التأجير قام المستأجر بدفعها في أو قبل تاريخ عقد التأجير، ومطروحاً منها أية حوافز مستلمة من قبله.

- أية تكاليف مباشرة أولية متكبدة من قبل المستأجر.
- أية تكاليف يتوقع أن يتكبدها المستأجر لاحقاً فيما يخص عملية تفكيك وإزالة الأصل محل العقد بحيث يتم إعادة الموقع إلى حالته الأصلية وإعادة الأصل إلى حالته المطلوبة بعد انتهاء عقد

1 - معدل فائدة الاقتراض الإضافي للمستأجر، وهو معدل الفائدة الذي سيدفعه المستأجر للاقتراض بنفس شروط عقد التأجير، وبنفس الضمانات وبنفس المبالغ اللازمة للحصول على أصل بقيمة مشابهة للأصل المستأجر وبنفس البيئة والظروف.

التأجير، ويتم الإثبات والقياس حسب متطلبات معيار المحاسبة الدولي (IAS 37) –
المخصصات، الأصول والالتزامات المحتملة.

حيث إنَّ هذا الإثبات والقياس الذي تمَّ لكل من "حق استخدام الأصل المستأجر" و"التزام عقد التأجير" يتم في بداية عقد التأجير وبعد معرفة المكونات المطلوبة، وهو ما يعرف بالقياس الأولي لمتطلبات عقد التأجير، وخلال عقد التأجير يتم ما يعرف بالقياس اللاحق لكلا الحسابين، وفق الآتي:

– يتم قياس حق استخدام الأصل المستأجر باستخدام نموذج التكلفة والذي يتم قياسه بتكلفة حق استخدام الأصل ناقصاً مجمع الاهتلاك الخاص به وأية خسائر هبوط في القيمة، ومعدّلة بأية إعادة قياس لالتزام عقد التأجير.

ويتم احتساب خسائر الهبوط في القيمة حسب متطلبات معيار المحاسبة الدولي (IAS 36) –
الانخفاض في قيمة الأصول، بينما يتم احتساب اهتلاك حق استخدام الأصل المستأجر حسب متطلبات معيار المحاسبة الدولي (IAS 16) – الممتلكات، المصانع والمعدات، مع مراعاة الحالتين التاليتين:

١. في حال كان عقد التأجير ينقل ملكية الأصل محل العقد من المؤجر إلى المستأجر في نهاية مدة العقد، أو كان هناك تأكيد معقول بأن المستأجر سيمارس حق خيار شراء الأصل المتضمن في العقد، فينبغي على المستأجر اهتلاك حق استخدام الأصل المستأجر خلال المدة من بداية عقد التأجير وحتى نهاية العمر الإنتاجي للأصل محل العقد.

٢. وفي باقي الحالات يقوم المستأجر باهتلاك حق استخدام الأصل المستأجر خلال المدة من بداية عقد التأجير وحتى نهاية العمر الإنتاجي للأصل محل العقد أو نهاية مدة العقد أيهما أسبق.

كما يمكن للمستأجر قياس حق استخدام الأصل المستأجر باستخدام نماذج قياس أخرى غير نموذج التكلفة، مثل نموذج القيمة العادلة وحسب متطلبات معيار المحاسبة الدولي (IAS 40) – الاستثمارات العقارية، أو نموذج إعادة التقويم في حال كان حق استخدام الأصل المستأجر يتعلق بفعلة من العقارات أو الآلات وحسب متطلبات معيار المحاسبة الدولي (IAS 16) – الممتلكات، المصانع والمعدات.

– بينما يتم قياس التزام عقد التأجير خلال العقد، كما يلي:

أ. زيادة القيمة الدفترية للالتزام لتعكس الفائدة على الالتزامات.

ب. تخفيض القيمة المسجلة للالتزام لتعكس دفعات الإيجار المدفوعة.

ج. وفي حال إجراء تعديلات أو إعادة تقييم لعقد التأجير أو تعديلات على الدفعات الثابتة يتم عكس ذلك لإعادة قياس الالتزام.

وخلال عقد التأجير، وإلى جانب الحسابين السابقين، يقوم المستأجر بالاعتراف بمصروف الفائدة على الالتزام في قائمة الدخل الخاصة بكل فترة مالية، بالإضافة إلى أية دفعات متغيرة غير مشمولة في قياس التزام عقد التأجير. على أنه وبموجب ما حدده المعيار يجب أن يعكس معدل الفائدة على التزام عقد التأجير المبلغ الذي ينتج معدل عائد ثابت ودوري على الرصيد المتبقي على التزامات عقد التأجير. ولغايات تسهيل مهمة المعالجة المحاسبية في جانب القياس يقوم المستأجر بإعداد جدول خاص يبين فيه استنفاد رصيد التزام عقد التأجير تدريجياً ومصروف الفائدة الدوري وقيمة الالتزامات المسددة دورياً خلال فترة العقد بالكامل.

ولتوضيح المعالجة المحاسبية، ارتأى الباحث بيان ذلك بمثال توضيحي:

مثال رقم (٦):

بفرض أن أحد البنوك استأجر مبنى لمدة ثمان سنوات مقابل تسديد دفعة سنوية ١٠,٠٠٠، وقد تكبّد تكاليف مباشرة أولية مقدارها ٧,٠٠٠ (منها مبلغ ٥,٠٠٠ للوسيط العقاري والباقي ٢,٠٠٠ رسوم معاملات)، وقد وافق المؤجر على دفع جزء من عمولة الوسيط العقاري ومقدارها ٢,٠٠٠ للمستأجر كحافز منه، وكانت باقي المعطيات وفق الآتي:

تسدد دفعة أولى عند توقيع العقد ومقدارها ١٠,٠٠٠، وباقي الدفعات تسدد في نهاية كل سنة. العمر الانتاجي للمباني ٥٠ سنة.

معدل الفائدة الضمني ١٢٪ سنوياً.

يستخدم المستأجر طريقة القسط الثابت في اهتلاك أصوله، ويستخدم نموذج التكلفة في احتساب أصوله.

وبالحل يلاحظ وحيث إن فترة العقد تعتبر طويلة الأجل، فيقوم المؤجر بتطبيق المعالجات المحاسبية حسب متطلبات المعيار (IFRS 16)، ولاحساب قيمة الدفعة السنوية من خلال استخدام معدل الفائدة

الضمني والبالغ ١٢٪، لا بد من الرجوع إلى جدول القيمة الحالية لدفعة عادية منتظمة¹ وعددها ٨ دفعات (حيث إن الدفعة الأولى فورية) وبمعدل فائدة ١٢٪ حيث يبلغ المعامل عندها ٩٦٧٦.٤. وبضرب قيمة الدفعة بالمعامل نجد أن القيمة الحالية لدفعات الإيجار تبلغ تقريباً ٤٩,٦٧٦ وللتمكن من إجراء المعالجات المحاسبية في دفاتر المستأجر يتم إعداد الجدول المساعد التالي²:

جدول رقم (٨) - جدول مساعد للمثال رقم (٦) آلية احتساب مصروف فوائد أقساط التأجير

التمويلي

الدفعة	التاريخ	الدفعة السنوية	مصروف الفائدة	الالتزامات المسددة	رصيد الالتزامات غير المسددة
١	بداية السنة ١	١٠,٠٠٠	.	١٠,٠٠٠	٤٩,٦٧٦
٢	نهاية السنة ١	١٠,٠٠٠	٥,٩٦١	٤,٠٣٩	٤٥,٦٣٨
٣	نهاية السنة ٢	١٠,٠٠٠	٥,٤٧٧	٤,٥٢٣	٤١,١١٤
٤	نهاية السنة ٣	١٠,٠٠٠	٤,٩٣٤	٥,٠٦٦	٣٦,٠٤٨
٥	نهاية السنة ٤	١٠,٠٠٠	٤,٣٢٦	٥,٦٧٤	٣٠,٣٧٣
٦	نهاية السنة ٥	١٠,٠٠٠	٣,٦٤٥	٦,٣٥٥	٢٤,٠١٨
٧	نهاية السنة ٦	١٠,٠٠٠	٢,٨٨٢	٧,١١٨	١٦,٩٠١
٨	نهاية السنة ٧	١٠,٠٠٠	٢,٠٢٨	٧,٩٧٢	٨,٩٢٩
٩	نهاية السنة ٨	١٠,٠٠٠	١,٠٧١	٨,٩٢٩	.
الإجمالي		٩٠,٠٠٠	٣٠,٣٢٤	٥٩,٦٧٦	

ولتوضيح كيفية استخراج الأرقام نورد المعادلات المحاسبية التي تم استخدامها:

مصروف الفائدة = رصيد الالتزامات غير المسددة في نهاية السنة السابقة × معدل الفائدة الضمني

الالتزامات المسددة = الدفعة السنوية - مصروف الفائدة

١ - وهي جداول معدة خصيصاً لتسهيل عملية استخراج القيمة الحالية دون استخدام المعادلات الرياضية، حيث يمكننا أيضاً احتساب معامل القيمة الحالية لدفعات منتظمة عادية بتطبيق المعادلة التالية:
معامل القيمة الحالية لدفعات منتظمة عادية = $(1 - (1 + \text{معدل الفائدة})^{\text{عدد السنوات}}) / \text{معدل الفائدة}$
٢ - تم تقريب الأرقام لأقرب فاصلة، حيث إن الأرقام تخفي أرقام عشرية غير ظاهرة في الجدول.

رصيد الالتزامات غير المسددة = رصيد الالتزامات غير المسددة في نهاية السنة السابقة - الالتزامات المسددة في السنة الحالية

وقبل البدء بإعداد القيود اللازمة من الضروري احتساب الأمور التالية:

■ التزام عقد التأجير = القيمة الحالية لدفعات عقد التأجير المستقبلية وغير المسددة عند تاريخ بداية

$$\text{العقد} = ٤٩,٦٧٦$$

حق استخدام الأصل المستأجر = القياس الأولي لالتزام عقد التأجير + دفعات مقدمة بتاريخ عقد التأجير - حوافز مستلمة + تكاليف مباشرة أولية متكبدة من قبل المستأجر

$$٦٤,٦٧٦ = ٧,٠٠٠ + ٢,٠٠٠ - ١٠,٠٠٠ + ٤٩,٦٧٦ =$$

قسط الاهتلاك السنوي = حق استخدام الأصل المستأجر ÷ عدد سنوات مدة العقد

$$\text{■ قسط الاهتلاك السنوي} = ٨ \div ٦٤,٦٧٦ = ٨,٠٨٥$$

وقد تمّ اعتماد عدد سنوات مدة العقد لعدم وجود أي مؤشر لتملك المستأجر للبناء في نهاية مدة العقد، وأنَّ نهاية عقد التأجير أسبق من نهاية العمر الإنتاجي للبناء.

ولههدف إبراز المعالجات المحاسبية تمَّ إعداد أهم القيود المتعلقة، والآتي ذكرها:

قيد إثبات التزامات عقد التأجير: وهو جزء من القياس الأولي لحق استخدام الأصل المستأجر وكامل القياس الأولي لالتزام عقد التأجير		
البيان	دائن	مدين
من ح/ حق استخدام البناء المستأجر		٤٩,٦٧٦
إلى ح/ التزام عقد التأجير- بناء	٤٩,٦٧٦	

قيد إثبات دفع عمولة الوسيط العقاري: وهو جزء من القياس الأولي لحق استخدام الأصل المستأجر		
البيان	دائن	مدين
من ح/ حق استخدام البناء المستأجر		٧,٠٠٠
إلى ح/ وسيلة الدفع (نقدية)	٧,٠٠٠	

قيد إثبات تحصيل جزء من عمولة الوسيط العقاري: وهو جزء من القياس الأولي لحق استخدام الأصل المستأجر		
البيان	دائن	مدين
من ح/ وسيلة القبض (نقدية)		٢,٠٠٠
إلى ح/ حق استخدام البناء المستأجر	٢,٠٠٠	

ولو قمنا بتصوير حساب حق استخدام البناء المستأجر لوجدنا أن رصيده الحالي يعادل مبلغاً وقدره ٦٤٦٧٦ ، وحساب التزام عقد التأجير يعادل مبلغاً وقدره ٤٩٦٧٦ ، وهو ما يعبر عنه بإجمالي القياس الأولي لهذين الحسابين .

وخلال فترة العقد تكون أهم القيود المتعلقة بالعقد ، كما يلي :

في نهاية السنة الأولى: قيد إثبات الدفعة الثانية من عقد التأجير		
البيان	دائن	مدين
من مذكورين		٥,٩٦١
ح/ مصروف الفائدة		٤,٠٣٩
ح/ التزام عقد التأجير- البناء		
إلى ح/ وسيلة الدفع (نقدية)	١٠,٠٠٠	

في نهاية السنة الأولى: قيد إثبات اهتلاك حق استخدام الأصل المستأجر		
البيان	دائن	مدين
من ح/ مصروف الاهتلاك		٨,٠٨٥
إلى ح/ حق استخدام البناء المستأجر	٨,٠٨٥	

ويتم معالجة مصروف الفائدة والاهتلاك في قائمة الدخل كمصروفات للفترة التي حصلت فيها . وهكذا يتم إثبات الدفعات السنوية دورياً وفق الأرقام المستقاة من الجدول ، ليتم إقفال رصيد كل من حسابي حق استخدام الأصل المستأجر والتزام عقد التأجير عند إثبات آخر قسط اهتلاك للبناء ، ودفع القسط الأخير من عقد التأجير .

وكما هو ملاحظ في المثال التوضيحي فقد تم افتراض ثبات دفعات الإيجار لوجود عدة ثوابت منها محتويات عقد التأجير وثبات خيار شراء الأصل وغيرها من المتعلقات ، والتي في حال تغير أحدها يتوجب على المستأجر وفقاً للمعيار إعادة قياس التزام عقد التأجير ليعكس تلك التغيرات على الدفعات مع تحديدها ، ووفق تعديلات يتم إجراؤها بتاريخ نفاذ تعديلات العقد ، وكما يلي :

أ . توزيع العوض المعدل للعقد على مكونات العقد في حال وجود أكثر من مكون .

ب . تحديد مدة عقد التأجير وفق عقد التأجير المعدل .

ج . إعادة قياس التزامات عقد التأجير من خلال خصم دفعات الإيجار الجديدة بعد التعديل

باستخدام معدل الخصم الجديد .

لكن بالنسبة لعقد التأجير، وفي حال وجود متغيرات له خلال فترة العقد، فقد أوجب المعيار اعتبار هذه التعديلات كعقد إيجار منفصل، وذلك عند وجود إحدى حالات التغيير التالية:

- أ. في حال كان التعديل يزيد نطاق عقد التأجير بإضافة الحق في استخدام أصل أو أصول أخرى.
- ب. في حال أدت التعديلات إلى زيادة مبلغ مقابل يتناسب مع الزيادة المضافة لحق استخدام الأصل.

المطلب الثالث - العرض والإفصاح لعمليات التأجير التمويلي في ضوء المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16):

أوجب المعيار من خلال دراسة المعالجة المحاسبية لحق استخدام الأصل المستأجر على اعتباره ومعاملته على أنه أصل مثل الأصول الأخرى التي تمتلكها المؤسسة، إلا أنه ترك حرية الخيار للمستأجر في إما عرض هذه الأصول (حق الاستخدام) بشكل منفصل عن الأصول الأخرى الظاهرة في قائمة المركز المالي للمؤسسة، أو إدراجها ضمن نفس البنود التي كان من المفترض إدراجها في حال تملكها من قبل المؤسسة مع ضرورة الإفصاح عن هذه البنود في قائمة المركز المالي في حال تضمنها لتلك الأصول (حق الاستخدام). ويستثنى من ذلك حق استخدام تلك الأصول التي ينطبق عليها تعريف الممتلكات الاستثمارية حيث يتوجب عرضها بشكل منفصل في قائمة المركز المالي.

كذلك الأمر بالنسبة لالتزامات عقد التأجير فقد ترك الخيار للمستأجر في إما عرض هذه الالتزامات بشكل منفصل عن الالتزامات الأخرى المترتبة على المؤسسة أو الإفصاح عن البنود في قائمة المركز المالي والتي تتضمن تلك الالتزامات.

وأما مصروف الفوائد والذي يعتبر كمصروف للفترة المالية التي حدث فيها، فيجب على المستأجر عرضه في قائمة الربح أو الخسارة وقائمة الدخل الشامل الآخر بشكل مستقل عن مصروف اهتلاك أصل حق الاستخدام.

وفيما يتعلق بقائمة التدفقات النقدية فيجب على المستأجر تصنيف دفعات الجزء الخاص بالمبلغ الأصلي من التزام عقد التأجير ضمن الأنشطة التمويلية، والدفعات المتعلقة بمصروف فوائد التزامات عقد التأجير ضمن الأنشطة التشغيلية أو التمويلية حسب متطلبات معيار المحاسبة الدولي (IAS 7) - قائمة التدفقات النقدية، ودفعات عقد التأجير قصير الأجل وعقد تأجير الأصول المنخفضة ضمن الأنشطة التشغيلية.

وأما في جانب الإفصاح، فقد أكد المعيار أن الهدف من الإفصاحات التي يقوم بها المستأجر في دفاتره وفيما يخص عقد التأجير للإيضاحات والمعلومات الظاهرة في القوائم المالية ستوفر أساساً قيماً لمستخدمي هذه القوائم وذلك في تقييم أثر عقود التأجير على المركز المالي والأداء المالي والتدفقات النقدية للمستأجر، على أنه ينبغي على المستأجر الإفصاح عن المعلومات حول عقوده الإيجارية والتي يكون فيها هو المستأجر في إيضاح واحد أو بشكل منفصل ودون الحاجة إلى التكرار في العرض، بحيث ينبغي على المستأجر الإفصاح عن المبالغ التالية لفترة التقرير، ووفق جدول مناسب:

- ا. مصروف اهتلاك أصل "حق استخدام الأصل المستأجر" حسب فئة الأصل محل العقد.
- ب. مصروف الفائدة على التزامات عقد التأجير.
- ج. المصروف المتعلق بعقود التأجير قصيرة الأجل، ودون تلك التي تكون مدة التأجير فيها شهراً واحداً أو أقل.
- د. المصروف المتعلق بعقود التأجير للأصول ذات القيمة المنخفضة، ودون العقود قصيرة الأجل.
- هـ. المصروف المتعلق بدفعات الإيجار المتغيرة وغير المدرجة في قياس التزامات عقد التأجير.
- و. الدخل من الإيجار من الباطن لأصول "حق استخدام الأصل المستأجر".
- ز. إجمالي التدفق النقدي الخارج لعقود التأجير.
- ح. الإضافات التي تتم على أصول "حق استخدام الأصل المستأجر".
- ط. المكاسب أو الخسائر الناجمة عن معاملات البيع وإعادة الاستئجار.
- ي. المبلغ الدفترى لأصول "حق استخدام الأصل المستأجر" في نهاية فترة التقرير حسب فئة الأصل محل العقد.

المطلب الرابع - التحليل والتعليق في ضوء المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16):

في ضوء تحليل دراسة المعالجات المحاسبية وطرق العرض والإفصاح الآنف ذكرها، يلاحظ أن ما أراد المعيار إظهاره فيما يخص عقود التأجير في دفاتر المستأجر بشكل عام ما هو إلا رسملة إجمالي قيمة عقود التأجير، بحيث يتم اهتلاكها خلال فترة العقد وذلك مقابل ما يلتزم به من التزامات مستحقة ناشئة عن هذا العقد للمؤجر، الأمر الذي يظهر بدوره لمستخدمي القوائم المالية رؤية واضحة ومستقبلية من خلال

توفير معلومات أشمل في تقييم أثر عقود التأجير على الأداء المالي للمؤسسات وبالتالي اتخاذ القرارات حسب ما يروونه مناسباً.

وبالنظر إلى هذا الجانب وبشكل عام يلاحظ أن المعيار يسعى جاهداً من خلال تطبيق متطلباته لإظهار صورة كاملة ومفهومة عن المعلومات والبيانات الحالية والمستقبلية للمؤسسات، والعمل على ترجمتها إلى أرقام مالية يمكن تحليلها ودون إبقائها جامدة أمام مستخدميها وبالتالي استخدامها في خدمتهم لاتخاذ القرارات المناسبة، مع عدم تجاهل الباحث للجانب الشرعي والذي يعتبر جزء كبير من المعالجات غير جائز شرعاً، لذا فإن الدراسة من خلال هذا المطلب لن تتطرق إلى تفاصيل عقد التأجير التمويلي من حيث شرعيته ومحاولة تكييفه ليصبح مجازاً شرعاً، أو حتى التعليق على انتقادات بعض معالجات هذا العقد في ضوء المعيار الدولي (IFRS 16)، فغايات الدراسة وأهدافها تقتضي الوقوف على أهم الاختلافات بين عقد التأجير التمويلي وعقد الإجارة المنتهية بالتملك، الأمر الذي قد يساعد في تطوير المعالجات المحاسبية التي يسلكها عقد الإجارة المنتهية بالتملك، ومن أهم النقاط التي تستدعي البحث فيها جلياً والوقوف عندها ما يلي:

أولاً - مصروفات الإصلاح: لم يتطرق المعيار الدولي إلى مصروفات الإصلاح الناشئة خلال فترة العقد، إلا أنه وحسب ما تم بحثه في دفاتر المؤجر، أن كافة المخاطر والمنافع المتعلقة بالأصل محل العقد تنتقل من المؤجر إلى المستأجر عند إبرام عقد التأجير، وبذلك فالمستأجر يتحمل كافة هذه المصروفات وبغض النظر عن أهميتها النسبية وعن ما إذا كانت تعتبر مصروفات تشغيلية أم مصروفات أساسية تساهم في زيادة العمر الانتاجي للأصل، فتعتبر بالكامل على عاتق المستأجر، وهذا بالطبع غير مقبول من وجهة النظر الشرعية لأن المالك هو من يتحمل مخاطر ملكه حسب قاعدة الغنم بالغرم.

ثانياً - فصل التكلفة عن مصاريف الفوائد: حيث يقوم المستأجر من خلال تطبيقه للمعيار الدولي بفصل مبالغ دفعات الجزء الخاص بالمبلغ الأصلي من التزام عقد التأجير عن الدفعات المتعلقة بمصروف فوائد التزامات عقد التأجير، الأمر الذي يُظهر جلياً أن عقد التأجير في جوهره ما هو إلا قرض مقدم من المؤجر إلى المستأجر والذي يحمل في طياته الفوائد المترتبة على منح هذا القرض، لذلك كان لابد من هذا الفصل بين التكلفة ومصروف الفائدة.

ثالثاً – التأمين: حيث إن التأمين عبارة عن رسوم ونفقات تدفع لطرف خارجي من أجل التعويض في حال وقوع ضرر للأصل المؤمن عليه خلال فترة العقد، وحيث إن كافة المخاطر والمنافع تعود على المستأجر وحده خلال نفس الفترة، فالمستأجر وحده هو من يتحمل هذه النفقات وليس المؤجر، علماً أن المعيار لم يتطرق للمعاملات المحاسبية الخاصة بالتأمين أثناء فترة العقد، على أنه يعتبر أن أصل "حق استخدام الأصل المستأجر" يعامل تماماً كمعاملة أي أصل وبالتالي فإن أية معاملات تخص التأمين يتم وضعها حسب متطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 17).

رابعاً – العرض والإفصاح: بين المعيار أن من متطلباته عرض حق استخدام الأصل ومعاملته على أنه أصل مثل الأصول الأخرى التي يمتلكها مع ترك حرية الخيار للمستأجر في عرض هذا الأصل بشكل منفصل عن الأصول الأخرى المماثلة أو عرضه ضمن نفس البنود المماثلة التي كان من المفترض إدراجه ضمنها في حالة الشراء، وهذا ما يظهر حقيقة هذا الأصل (حق الاستخدام) في أنه نقل لمخاطر ومنافع الأصل محل العقد، وبصورة أخرى ما هو إلا الوجه الآخر للأصل محل العقد أكثر مما هو معبر عنه بأنه رسملة عقود التأجير.

المبحث الثالث

الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء مسودة معيار المحاسبة المالية المقترح في دفاتر المستأجر

تسعى المنظمات الإسلامية جاهدةً لمواكبة التطورات المتنامية وخصوصاً في الجانب الاقتصادي والذي يعتبر عصب الدولة التي تستمد منه قوتها، وهذه التطورات تنشأ تلبيةً لرغبات البشر المتزايدة والتي قد لا تكتثر للجانب الشرعي المعتبر الركن الأساسي بالنسبة لهذه المنظمات الإسلامية، فالتعديلات الجوهرية الحاصلة مؤخراً للمعاملات المالية لعقود التأجير في الجانب الدولي التقليدي جاءت تلبيةً لمتطلبات السوق المتنامية والراغبة في تطوير سياسات الاعتراف والقياس والإفصاح لعمليات التأجير في القوائم المالية، والذي كان سبباً في إصدار معيار دولي جديد (IFRS 16) ليحل مكان المعيار القديم (IAS 17)، وهذا التحول هو ما أثار انتباه الأيوفي كمنظمة إسلامية لتسعى نحو مواكبة تلك التغيرات والتطورات وبما لا يتعارض ابتداءً مع مبادئ الشريعة الإسلامية، مما أدى إلى إدخال تحسينات على معيار المحاسبة المالية الحالي (FAS 8) "الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك" من خلال إصدار مسودة معيار المحاسبة المالية المقترح والذي يحاكي إلى حد كبير المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16) وخصوصاً ما يهم جانب المعاملات المحاسبية في دفاتر المستأجر.

ويتناول هذا المبحث آلية التصنيفات الأساسية لعقود الإجارة والمعاملات المحاسبية لها في ضوء مسودة معيار المحاسبة المالية، بالإضافة إلى طرق العرض والإفصاح عنها في القوائم المالية، وذلك في دفاتر المستأجر.

المطلب الأول - تصنيف عقود الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء مسودة معيار المحاسبة المالية المقترح:

قامت مسودة المعيار بتصنيف عقود الإجارة تماماً كما تمّ تصنيفها في دفاتر المؤجر إلى:

١. إجارة تشغيلية.
٢. إجارة منتهية بالتمليك، والتي تنوع إلى: إجارة منتهية بالتمليك مع نقل ملكية متوقع بعد نهاية مدة الإجارة – إما عن طريق البيع أو الهبة؛ وإجارة منتهية بالتمليك مع نقل ملكية تدريجي خلال فترة الإجارة.

وكما تمّ التنويه إليه سابقاً فإنّ هذا الاعتبار في التصنيف لا بدّ وأن يكون قد تمت الإشارة له صراحة ضمن الاتفاقيات المبرمة بين طرفي العقد (المؤجر والمستأجر) والتي تكون مستقلة عن عقد الإجارة، فأساس الاعتبار في التصنيف هو ما يتم ذكره صراحة ضمن الاتفاقيات المرافقة لعقد الإجارة. إلا أنّ هذا الاعتبار في التصنيف لا يُجزأ من تطبيق نفس المعالجات المحاسبية تقريباً على كافة التصنيفات المشار لها وحتى عقود الإيجار التشغيلية منها، لكن أجازت مسودة المعيار للمستأجر بأن يحُول في عدم تطبيق هذه المعالجات في حال كانت الإجارة قصيرة الأجل (فترة الإجارة أقل من ١٢ شهراً) أو كان الأصل محل عقد الإجارة ذو قيمة منخفضة.

المطلب الثاني - الإثبات والقياس المحاسبي لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء مسودة معيار المحاسبة المالية المقترح:

قامت مسودة المعيار بمحاكاة المعيار الدولي (IFRS 16) بشكلٍ مقاربٍ إلى حد كبير وخصوصاً في تفصيل المعالجات المحاسبية لعقود الإجارة في دفاتر المستأجر، حيث تمت المعالجة لكافة أنواع الإجارة المنتهية بالتمليك، وحيث وجب التفصيل عند اختلاف هذه المعالجات بين الأنواع أشارت إليه، وهذا ما سيتم انتهاجه خلال هذا المبحث في تفصيل المعالجات المحاسبية في ضوء مسودة المعيار. قبل بداية عقد الإجارة ينبغي على المستأجر وفي حال دفعه لأية أقساط إلى المؤجر أن يقوم بتسجيلها وعرضها في قوائمه المالية كحساب "أقساط الإجارة المدفوعة مقدماً"، وعند إبرام العقد يتم معالجة هذا الحساب بخصم الأقساط المدفوعة من الالتزامات المترتبة من عقد الإجارة. أكّدت مسودة المعيار أنّه ينبغي على المستأجر عند بداية عقد الإجارة، الاعتراف وإثبات الحسابات التالية في دفاتره:

١. حق استخدام الأصل، (أو حق الانتفاع من الأصل)؛

ب. صافي التزام عقد الإجارة، والذي يتكون من إجمالي التزام عقد الإجارة وتكلفة الإجارة

المؤجلة¹.

ويتم قياس هذين الحسابين، وبما يعرف بالقياس الأولي، كما يلي:

1 - تكلفة الإجارة المؤجلة، هي الفرق بين إجمالي التزام عقد الإجارة والتكلفة الأولية لحق استخدام الأصل، والتي يتم تأجيلها في البداية وإظهارها وفق هذا الحساب.

- بالنسبة لقياس حق استخدام الأصل فقد أشارت مسودة المعيار إلى أنه يتم قياسه بالتكلفة، والذي يتكون من المبالغ التالية:

١. التكلفة الأولية، والتي يتم قياسها بإحدى الطريقتين:

١. طريقة تكلفة الأصل محل العقد، حيث فضّلت مسودة المعيار أن يتم قياس هذه التكلفة بالقيمة المكتسبة بالتحديد من قبل المؤجر، لكن في حال لم يتم معرفتها أو لم يتم معرفة كلفتها فيتم قياسها بالقيمة العادلة عند تاريخ بدء عقد الإجارة. على أن يتم خصم القيمة المتبقية المتوقعة للأصل عند نهاية العقد، والتي تعادل إما القيمة الموعود بها أو القيمة العادلة المتوقعة للأصل بنهاية مدة العقد.

ب. طريقة التقدير بناءً على الالتزام، والتي يتم استخدامها في حال عدم القدرة على تطبيق الطريقة الأولى، حيث يتم قياس التكلفة بتقدير القيمة العادلة لإجمالي المبالغ المدفوعة أو مستحقة الدفع للمؤجر وبما يخص عملية الإجارة للأصل محل العقد.

٢. التكاليف المباشرة الأولية، والتي تكبدها المستأجر بما يخص عملية الإجارة للأصل محل العقد؛

٣. أية تكاليف تخص عمليات تفكيك الأصل محل العقد.

- أما بالنسبة لقياس التزام عقد الإجارة، فيقاس بإجمالي دفعات الإجارة مستحقة الدفع وغير المسددة والتي تخص عقد الإجارة، وتشمل هذه الدفعات حسب ما فصلته مسودة المعيار المبالغ التالية:

١. دفعات الإجارة الثابتة ناقصاً أية حوافز مستحقة التحصيل.

٢. دفعات الإجارة المتغيرة¹، والتي تعتمد على معدل أو مؤشر (مثل مؤشر سعر المستهلك، معدل السوق المالي، معدل سعر الفائدة التنظيمي)، وتقاس مبدئياً باستخدام مؤشر أو معدل عند بداية عقد الإجارة.

٣. دفعات الإجارة الإضافية، سوى الدفعات السابقة والتي تدفع لإنهاء عقد الإجارة، وحسب متطلبات الشريعة الإسلامية.

1 - وهي جزء من مدفوعات الإجارة مقابل الحق في استخدام الأصل محل العقد خلال فترة الإجارة والتي تختلف بسبب التغييرات في الوقائع أو الظروف التي تحدث بعد تاريخ بدء عقد الإجارة، أكثر من غيرها مع مرور الوقت.

وهنا تنبّهت مسودة المعيار إلى أنّ تطبيق ذلك في الإجارة المنتهية بالتملك من خلال النقل التدريجي يحتاج إلى معالجة خاصة، فحيث تتقاسم ملكية الحصة وحق استخدام الأصل على نفس الأصل، فيجب على المستأجر المحاسبة عن الأصل المشترك بموجب هذه الصورة، والذي يتكون من حق استخدام الأصل؛ وملكية الأصل الملموس. بحيث يتم المحاسبة عن الأصل المشترك هنا بطريقة مشابهة تماماً لحق استخدام الأصل وبما يتماشى مع متطلبات مسودة هذا المعيار.

وبذلك يلاحظ أنّ مسودة المعيار أرادت عند إنشاء عقد الإجارة وبغض النظر عن تصنيفها (تشغيلية، منتهية بالتملك عن طريق الهبة، ..) رسملة إجمالي قيمة العقد ومعاملته كأصل من أصول المؤسسة من خلال إنشاء حساب حق استخدام الأصل والذي يعتبر مدين بطبيعته، مقابل إنشاء حساب التزام عقد الإجارة والذي يعامل كأحد الالتزامات المترتبة على المؤسسة والذي يعتبر دائن بطبيعته.

ومن الأمور التي رأى الباحث ضرورة التنبيه عليها أنّه لقياس حق استخدام الأصل أو التزام عقد الإجارة فإنّ ما يؤخذ في الاعتبار للقياس هو فقط المبالغ التي تخص عملية الإجارة، أي المبالغ التي تدفع مقابل ملكية المنفعة فقط ودون المبالغ الأخرى، وخصوصاً في طريقة الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق النقل التدريجي فالقياس هنا لا يشمل تلك المبالغ المدفوعة نظير تملك حصص بيعية أثناء عقد الإجارة. وبعد الاعتراف والقياس لكل من حق استخدام الأصل والتزام عقد الإجارة عند بدء عقد الإجارة يتم قياس كل منهما خلال فترة العقد، كما يلي:

يتم قياس حق استخدام الأصل بالتكلفة وي طرح منه كل من الإطفاءات المتراكمة الخاصة به وأية خسائر انخفاض في قيمته، كما ويضاف أو يطرح التعديلات الناجمة عن تعديلات عقد الإجارة أو تقييماته، ويحتسب إطفاء حق استخدام الأصل خلال فترة العقد وفقاً لأساس منهجي وحسب ما ينتهجه المستأجر، بحيث يعتبر إجمالي المبلغ القابل للإطفاء بشكل عام مساوياً لتكلفة حق استخدام الأصل ناقصاً القيمة المتبقية، إن وجدت، حيث تتخذ القيمة المتبقية عدة حالات: فقد تكون صفراً - في حالة الإجارة التشغيلية، أو الإجارة المنتهية بالتملك من خلال البيع بالقيمة العادلة بعد نهاية مدة الإجارة؛ بينما تمثل القيمة المتبقية للأصل محل العقد والمقدرة في نهاية مدة الإجارة - في طريقة الإجارة المنتهية بالتملك من خلال النقل التدريجي؛ أو القيمة المتبقية للأصل محل العقد والمقدرة في نهاية مدة الإجارة ناقصاً سعر الشراء الموعود به (إن وجد) - في طريقة الإجارة المنتهية بالتملك من خلال البيع أو الهبة بعد نهاية

مدة الإجارة، إذا كان من المحتمل وبشكل كبير ممارسة خيار نقل ملكية الأصل محل العقد إلى المستأجر عن طريق الشراء أو الهبة. أما خسائر الانخفاض في قيمة حق استخدام الأصل فيتم احتسابها وقياسها وفق متطلبات معيار المحاسبة المالي (FAS 30) – "الاضمحلال، الخسائر الائتمانية، والالتزامات". أما تغييرات عقد الإجارة فتستوجب إعادة احتساب حق استخدام الأصل، دون إعادة الاحتساب في حال تغييرات دفعات الإجارة المستقبلية، أما التعديلات التي تطرأ على عقد الإجارة والتي ينطبق عليها شروط الاحتساب كعقد إجارة منفصل فيجب احتساب حق استخدام الأصل وفق التعديل الجديد، وفي حال لم تنطبق عليها الشروط فيجب إعادة الاحتساب لحق استخدام الأصل الجديد بعد إقفال حق استخدام الأصل القديم، على أن الشرطين اللذين حددهما المعيار لاعتبار محاسبة عقد الإجارة كعقد منفصل، هما: إذا كان التعديل يزيد من نطاق عقد الإجارة بإضافة الحق في استخدام أصل واحد أو أكثر من الأصول محل العقد؛ وكان الاعتبار في عقد الإجارة يزيد بمبلغ يتناسب مع السعر المستقل للزيادة في النطاق وأي تعديلات مناسبة على هذا السعر المستقل لتعكس ظروف العقد المعين.

أما بالنسبة لقياس التزام عقد الإجارة خلال فترة العقد، فيجب على المستأجر بعد بداية عقد الإجارة قياس هذا الالتزام بتخفيض القيمة الدفترية لإجمالي التزام الإجارة لتعكس دفعات الإجارة المدفوعة التي تمت؛ وزيادة صافي القيمة الدفترية لتعكس العائد على التزام الإجارة – عن طريق إطفاء تكلفة الإجارة المؤجلة؛ وإعادة قياس القيمة الدفترية لتعكس أية إعادة تقييم أو تعديلات الإجارة أو لتعكس دفعات الإجارة الثابتة المنقحة.

بالنسبة لمصروفات الإصلاح فقد أشارت مسودة المعيار إلى أن كافة النفقات التشغيلية المتعلقة بالأصل محل العقد والمتفق عليها بالعقد يتحملها المستأجر، ويعترف بها وتفيد في الفترة التي تم تكبدها، في حين أن نفقات الصيانة والإصلاح الرئيسية وغيرها من النفقات ذات الأهمية ففي حال تكبدها المستأجر فإنه يقيد بها كذمم على المؤجر.

وهذه المعالجات السابقة كلها وحسب ما سبق ذكره فإنه يتم تطبيقها على كافة تصنيفات الإجارة باستثناء تلك التي تخول المستأجر بعدم الاعتراف والقياس وفقاً لمتطلبات المعيار فوفقاً لذلك وحسب مسودة المعيار يجب على المستأجر الاعتراف بدفعات الإجارة كنفقات تخص الفترة المالية التي حدثت

فيها، ويتم هذا القياس إما بطريقة القسط الثابت خلال فترة الإجارة أو أي أساس آخر ينتهجه المستأجر يكون ممثلاً بشكل مفيد .

وبعد اتمام مدة الإجارة ووفاء المستأجر بتسديد دفعات الإجارة يتم الاستحواذ على الأصل حيث يتم نقل ملكية الأصل للمستأجر وفق إطار مستقل عن عقد الإجارة وحسب ما تم الاتفاق عليه مسبقاً، والذي يكون إما عن طريق عقد هبة أو عقد بيع أو وفق عقود بيع جزئية خلال فترة الإجارة (النقل التدريجي)، ويقوم المستأجر والذي يسمى عندها بالمشتري بالاعتراف بالأصل المكتسب محل العقد كأحد الأصول، ويتم قياسه بالتكلفة الإجمالية مع الأخذ بعين الاعتبار أية دفعات تتم وتُستحق لحيازة الأصل بالإضافة إلى القيمة الدفترية لحق استخدام الأصل والتي تكون ظاهرة في حال وجود قيمة متبقية للأصل، أما في طريقة الإجارة المنتهية بالتمليك من خلال البيع التدريجي فحيث يتم الاعتراف بكل حصة بيعية عند كل عملية بيع جزئية وعند الانتهاء من النقل الكامل لحصص الملكية يتم التصنيف كأحد عناصر الأصول المملوكة من المؤسسة .

وأما في حال إنهاء عقد الإجارة في وقت مبكر قبل نهاية مدة العقد، فيجب أولاً إنهاء عقد الإجارة، ثم يتم نقل الأصل محل العقد إلى المستأجر، بحيث يتم الاعتراف بأية أرباح أو خسائر ناجمة عن هذه العملية في قائمة الدخل ويتم الاعتراف بالأصل عندها كأحد الأصول المملوكة للمؤسسة ويتم قياسه بالتكلفة مع الأخذ بعين الاعتبار أية مبالغ مدفوعة أو مستحقة لحيازة الأصل (باستثناء أية مبالغ إضافية تمت لأجل التسوية المبكرة لإنهاء الإجارة، حيث لا تعتبر جزءاً من ثمن الشراء)، ويضاف القيمة الدفترية لحق استخدام الأصل، ويستبعد الانخفاض الحاصل كنتيجة للتسوية المبكرة للإنهاء، إن وجد .

المطلب الثالث - العرض والإفصاح لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء مسودة معيار المحاسبة المالية المقترح:

أوجب المعيار على المستأجر بالإضافة إلى متطلبات العرض والإفصاح الواردة في المعيار (FAS 1) – "العرض والإفصاح العام في القوائم المالية للمصارف والمؤسسات المالية الإسلامية" عرض الأمور المتعلقة بالإجارة والإفصاح عنها كحد أدنى الآتي ذكرها:

- الإفصاح عن السياسات المحاسبية المتبعة للمعاملات المحاسبية لمعاملات الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك مع تفصيل لكافة أنواع عمليات الإجارة المتبعة .

- يتم عرض أقساط الإجارة المدفوعة مسبقاً والمتعلقة بعمليات الإجارة التي لم تبدأ بعد، في قائمة المركز المالي وضمن الذمم المدينة.
- يتم عرض حق استخدام الأصل في قائمة المركز المالي ضمن الأصول ولكل فئة رئيسية من الأصول ومخصوم منها مجمع الإطفاء ومجمع انخفاض القيمة (إن وجد) الخاص بكل فئة، ويتم عرضه بالتحديد بين الأصول الملموسة (الممتلكات والآلات والمعدات) والأصول غير الملموسة، وفي طريقة الإجارة المنتهية بالتمليك من خلال النقل التدريجي فينبغي على المستأجر هنا تفكيك الأصول المجمعة إلى حق استخدام الأصل وأصول ملموسة.
- يتم عرض صافي التزام الإجارة في قائمة المركز المالي كالتزامات، على أن يتم عرض ملخص توزع فيه الالتزامات المستحقة ضمن ثلاث فئات (أقل من سنة، أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات، وأكثر من خمس سنوات).
- بالنسبة لمكونات صافي تكلفة الإجارة فيتم عرضها بشكل منفرد كمصروف تشغيلي في قائمة الدخل وبما يتناسب مع طبيعة استخدام حق استخدام الأصل، وهذه المكونات هي: (اهتلاك حق استخدام الأصل، إطفاء تكلفة الإجارة المؤجلة، أقساط الإجارة المتغيرة، والربح أو الخسارة الناجمة عن تعديلات الإجارة).
- يتم عرض تكلفة الإجارة المؤجرة كأصل مقابل للالتزام المعني.
- الإفصاح عن التدفقات النقدية الخارجة المستقبلية والتي من المحتمل أن يتعرض لها المستأجر ويتكبدتها والتي لم يتم عكسها في قياس التزامات الإجارة والتي تنجم من: دفعات الإجارة المتغيرة وخيارات التمديد والإنهاء بالإضافة إلى الالتزامات أو الرسوم المتوقعة من خيارات شراء الأصل محل العقد بعد نهاية مدة الإجارة (في طريقة الإجارة المنتهية بالتمليك) أو خيارات شراء حصص ملكية الوحدات الجزئية محل العقد خلال فترة الإجارة (في طريقة الإجارة المنتهية بالتمليك من خلال النقل التدريجي)، بالإضافة إلى الإجارة التي لم تبدأ بعد والتي التزم بها المستأجر، ويتم الإفصاح عن هذه التدفقات وبشكل أفضل من خلال توزيعها ضمن ثلاث فئات (أقل من سنة، أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات، وأكثر من خمس سنوات).

- الإفصاح عن طبيعة الأصول المباعة خلال الفترة بموجب عمليات البيع وإعادة التأجير، بحيث يتم الإفصاح عن أهم المعلومات الضرورية والتي تتضمن: (سعر البيع والقيمة الدفترية قبل البيع والربح أو الخسارة الناجمة عن تنفيذ عمليات البيع وإعادة التأجير بالإضافة إلى الأحكام والشروط الرئيسية ذات الأمر الجوهري).

- الإفصاح عن المبالغ المستحقة لهامش الجدية في نهاية الفترة المالية.

- الإفصاح عن أقساط الإجارة المتنازل عنها من قبل المؤجر، إن وجدت، وفقاً لطبيعة كل منها، خلال الفترة.

- الإفصاح عن مبالغ الدفعات الخيرية المدفوعة أو مستحقة الدفع، إن وجدت، وذلك مقابل التخلف في الدفعات وغيرها من المخالفات إن وجدت.

ونتيجة لعدم وضوح مسودة المعيار فيما يتعلق بالمعالجات المحاسبية والتي كان من المفترض وبرأي الباحث إدراج مثال تطبيقي ضمن ملحق خاص يعالج فيه كافة الحالات والتطبيقات ليتضح من خلاله للباحثين والمهتمين آليات المعالجة والعرض والإفصاح والمناقشة في ضوءه، فقد ارتأى الباحث وحتى تتم المناقشة والتحليل بالشكل السليم طرح مثال بسيط مع توضيح المعالجات المحاسبية له كالآتي:

بفرض أن أحد المصارف الإسلامية قام باستئجار بناء جديد كمقر لأحد فروع الجديدة، وكانت المعطيات وفق الآتي:

مثال رقم (٧):

تم دفع مبلغ ٥,٠٠٠ للمؤجر كدفعة مقدمة تثبيتاً للعقد، ولا تدخل ضمن أقساط الإجارة.

مدة العقد ٢٠ سنة، والعمر الافتراضي للبناء ٥٠ سنة.

يقوم المصرف بدفع قسط سنوي بنهاية كل عام وقدره ١٠,٠٠٠.

تكبد المصرف نفقات رسوم معاملات ونفقات تعديل للبناء بواقع ١٢,٠٠٠، وقد قام المؤجر بدفع ٢,٠٠٠ منها للمصرف كحافز منه.

ومن خلال معطيات المثال نجد أن المصرف الإسلامي لا يرغب بتملك البناء، لكن نظراً لكون مدة عقد الإجارة تزيد عن سنة وهي فترة طويلة الأجل فهنا وحسب متطلبات المعيار يجب تطبيق المعالجات المحاسبية الخاصة بهذا المعيار، بحيث يتم في البداية احتساب الآتي:

حق استخدام الأصل = التكلفة الأولية (وفق القيمة المكتسبة من قبل المؤجر) + التكاليف المباشرة الأولية + تكاليف إيقاف التشغيل المتوقعة

$$215,000 = 0 + (2,000 - 12,000 + 5,000) + (20 \times 10,000) =$$

التزام عقد الإجارة = دفعات الإجارة الثابتة مستحقة الدفع وغير المسددة

$$200,000 = (20 \times 10,000) =$$

قسط الإطفاء السنوي لحق استخدام الأصل = القيمة الإجمالية لحق استخدام الأصل ÷ مدة العقد

$$\blacksquare \text{ قسط الإطفاء السنوي} = 215,000 \div 20 \text{ سنة} = 10,750$$

ولهذا إبراز المعالجات المحاسبية تم إعداد أهم القيود المتعلقة، والآتي ذكرها:

قيد سداد الدفعة المقدمة قبل بداية عقد الإجارة		
البيان	دائن	مدين
من ح/ أقساط إجارة مدفوعة مقدماً		5,000
إلى ح/ وسيلة الدفع (نقدية)	5,000	

عند عقد الإجارة، يتم تحويل كافة الدفعات المسددة قبل بدء العقد		
البيان	دائن	مدين
من ح/ حق استخدام الأصل		5,000
إلى ح/ أقساط إجارة مدفوعة مقدماً	5,000	

قيد إثبات التكاليف الأولية المباشرة		
البيان	دائن	مدين
من ح/ حق استخدام الأصل		12,000
إلى ح/ وسيلة الدفع (نقدية)	12,000	

وهي النفقات الخاصة بتعديل البناء ورسوم المعاملات حيث يتم اعتبار كجزء من حق استخدام الأصل.

قيد إثبات استلام دفعة من المؤجر كحافز		
البيان	دائن	مدين
من ح/ وسيلة القبض (نقدية)		2,000
إلى ح/ حق استخدام الأصل	2,000	

حيث تم معالجة هذا المبلغ كتخفيض من حق استخدام الأصل.

قيد إثبات التكلفة الأولية لحق استخدام الأصل والالتزام المقابل له		
البيان	دائن	مدين
من ح/ حق استخدام الأصل		٢٠٠,٠٠٠
إلى ح/ التزام عقد الإجارة	٢٠٠,٠٠٠	

وبذلك تنتهي القيود الخاصة بالاعتراف والإثبات لما يخص البدء بعقد الإجارة، وبعد ذلك وبنهاية السنة الأولى، تتم المعالجات التالية:

في نهاية السنة الأولى: قيد سداد الدفعة الأولى من عقد الإجارة		
البيان	دائن	مدين
من ح/ التزام عقد الإجارة		١٠,٠٠٠
إلى ح/ وسية الدفع (نقدية)	١٠,٠٠٠	

في نهاية السنة الأولى: قيد الإطفاء		
البيان	دائن	مدين
من ح/ مصروف إطفاء حق استخدام الأصل		١٠,٧٥٠
إلى ح/ مخصص إطفاء حق استخدام الأصل	١٠,٧٥٠	

ثم تتكرر نفس القيود في نهاية كل سنة، وبنهاية السنة الأخيرة يكون قد تمَّ إقفال حساب التزام عقد الإجارة بسبب إطفائه تدريجياً، لكن هنا لم يتطرق المعيار عن كيفية إقفال كل من حساب حق استخدام الأصل وحساب مجمع إطفائه والذي يفترض ومن الطبيعي مساواة رصيدهما، حيث إنه من المفترض عند إنهاء عقد الإجارة وإعادة الأصل إلى المؤجر المالك للأصل إعداد القيد التالي:

في نهاية السنة الأخيرة: قيد إعادة الأصل للمؤجر وإنهاء عقد الإجارة		
البيان	دائن	مدين
من ح/ مخصص إطفاء حق استخدام الأصل		٢١٥,٠٠٠
إلى ح/ حق استخدام الأصل	٢١٥,٠٠٠	

أما بالنسبة لطريقة عرض الحسابات في قائمة المركز المالي، وعلى افتراض أنَّ هذا التصوير تمَّ في نهاية السنة الخامسة من عقد الإجارة، فيكون الجانب المعني لهذا العقد في القائمة كالتالي:

قائمة المركز المالي	
جانب الأصول	
حق استخدام الأصل	٢١٥,٠٠٠
مجمع إطفاء حق الاستخدام	(٥٣,٧٥٠)
صافي حق استخدام الأصل	١٦١,٢٥٠
جانب الخصوم	
التزام عقد الإجارة	١٥٠,٠٠٠

حيث إن:

$$\text{رصيد مجمع الإطفاء بنهاية السنة الخامسة} = ٥ \times ١٠,٧٥٠ = ٥٣,٧٥٠$$

$$\text{رصيد التزام عقد الإجارة بنهاية السنة الخامسة} = ٢٠٠,٠٠٠ - (٥ \times ١٠,٠٠٠) = ١٥٠,٠٠٠$$

هذا المثال يشمل إلى حد كبير المعالجات المحاسبية سواء للإجارة التشغيلية أو للإجارة المنتهية بالتمليك ولكافة أنواعها باستثناء الإجارة المنتهية بالتمليك وفق طريقة النقل التدريجي والتي تستدعي إعداد مثال آخر تطبيقي، بحيث يتم إعداد جدول تفصيلي يحتسب فيه أغلب الحسابات وفي كل فترة مالية، ويتم الاستعانة بالأرقام المحتسبة في الجدول في إعداد القيود والمعالجات المحاسبية الخاصة بكل فترة مالية، وقد تمّ طرح المثال التالي بأبسط المعطيات لغايات التعرف إلى الحالات الأساسية، والمثال كآآتي:

مثال رقم (٨):

بفرض أن المصرف الإسلامي قام باستئجار بناء بعقد إجارة على أن يتم بيع حصة من البناء في نهاية كل سنة، وكانت المعطيات كآآتي:

القيمة الدفترية للبناء المتفق عليها في بداية الفترة قدرت بمبلغ ٥٠,٠٠٠.

عقد الإجارة لمدة ١٠ سنوات.

يقوم المصرف بشراء حصة بيعية بالتدريج في نهاية كل سنة بمبلغ ٥,٠٠٠ ليكون قد تملك البناء بالكامل في نهاية مدة عقد الإجارة.

يقوم المصرف بسداد مبلغ ٧,٠٠٠ في نهاية كل سنة مقابل الانتفاع من ملكية البناء بالكامل.

ومن خلال معطيات المثال نجد أنه ستنتقل ملكية البناء تدريجياً إلى المصرف الإسلامي، وحسب متطلبات المعيار يجب احتساب في بداية عقد الإجارة كل من حق استخدام الأصل والتزام عقد الإجارة،

والذي يتبين وحسب معطيات المثال أنهما متساويان لعدم وجود تكاليف مباشرة أولية وتكاليف إيقاف تشغيل، كما أنه لا توجد دفعات متغيرة أو تعديلات لعقد الإجارة، وحيث إن دفعات الإجارة السنوية ثابتة إلا أنه تتناقص حصة المستأجر من الدفعات التي سيدفعها وبالتالي وحسب ما هو ظاهر في الجدول، يكون حق استخدام مساوياً لالتزام عقد الإجارة ومساوياً لمبلغ ٣٨,٥٠٠، وحتى يتم إجراء المعالجات المحاسبية بالشكل المناسب فيتم إعداد الجدول التالي :

سنة	قيمة إجمالية للبناء	ثمن حصة مشتركة سنوية	حصة مستأجر من ملكية البناء	نسبة حصة مستأجر من ملكية البناء	حصة المؤجر من ملكية البناء	حصة الإجارة السنوية	دفعات الإجارة السنوية	حصة مستأجر من دفعات الإجارة السنوية	حصة المؤجر من دفعات الإجارة السنوية	حصة من دفعات الإجارة السنوية	نسبة حصة مشتركة سنوية	قسط اهتلاك سنوي للمستأجر	رصيد مخصص أملاك الشقة	حق استخدام البناء	إطفاء حق استخدام البناء	التزام عقد الإجارة	حق استخدام البناء بعد شراء الحصة	مجمل مصرف سنوي
بداية 1	50,000	0	0	0%	0	0	0	0	0	0	0.00%	0	0	38,500	0	38,500	38,500	0
نهاية 1	50,000	5,000	5,000	10%	7,000	7,000	7,000	45,000	10%	5,000	11.11%	0	0	38,500	3,850	31,500	34,650	3,850
نهاية 2	50,000	5,000	10,000	20%	6,300	7,000	7,000	40,000	20%	10,000	12.50%	500	500	34,650	3,850	25,200	30,800	4,350
نهاية 3	50,000	5,000	15,000	30%	5,600	7,000	7,000	35,000	30%	15,000	14.29%	1,000	1,500	30,800	3,850	19,600	26,950	4,850
نهاية 4	50,000	5,000	20,000	40%	4,900	7,000	7,000	30,000	40%	20,000	16.67%	1,500	3,000	26,950	3,850	14,700	23,100	5,350
نهاية 5	50,000	5,000	25,000	50%	4,200	7,000	7,000	25,000	50%	25,000	20.00%	2,000	5,000	23,100	3,850	10,500	19,250	5,850
نهاية 6	50,000	5,000	30,000	60%	3,500	7,000	7,000	20,000	60%	30,000	25.00%	2,500	7,500	19,250	3,850	7,000	15,400	6,350
نهاية 7	50,000	5,000	35,000	70%	2,800	7,000	7,000	15,000	70%	35,000	33.33%	3,000	10,500	15,400	3,850	4,200	11,550	6,850
نهاية 8	50,000	5,000	40,000	80%	2,100	7,000	7,000	10,000	80%	40,000	50.00%	3,500	14,000	11,550	3,850	2,100	7,700	7,350
نهاية 9	50,000	5,000	45,000	90%	1,400	7,000	7,000	5,000	90%	45,000	100.00%	4,000	18,000	7,700	3,850	700	3,850	7,850
نهاية 10	50,000	5,000	50,000	100%	700	7,000	7,000	0	100%	50,000		4,500	22,500	3,850	0	0	0	8,350
		50,000					70,000					22,500		38,500				61,000

المصدر : من إعداد الباحث

ويتم إعداد القيود بناء على الجدول، فعند بداية العقد يتم الاعتراف بحق استخدام الأصل والتزام عقد الإجارة وفق الآتي :

قيد إثبات التكلفة الأولية لحق استخدام الأصل والتزام المقابل له		
البيان	دائن	مدين
من ح/ حق استخدام الأصل		٣٨,٥٠٠
إلى ح/ التزام عقد الإجارة	٣٨,٥٠٠	

وفي نهاية السنة الأولى يتم إعداد القيود التالية :

قيد سداد الدفعة الأولى من عقد الإجارة		
البيان	دائن	مدين

من ح/ التزام عقد الإجارة	٧,٠٠٠	
إلى ح/ وسية الدفع (نقدية)	٧,٠٠٠	

قيد إطفاء حق استخدام الأصل		
البيان	دائن	مدين
من ح/ مصروف إطفاء حق استخدام الأصل		٣,٨٥٠
إلى ح/ مخصص إطفاء حق استخدام الأصل	٣,٨٥٠	

قيد سداد الدفعة الأولى من الحصة البيعية		
البيان	دائن	مدين
من ح/ الأصل (البناء)		٥,٠٠٠
إلى ح/ وسية الدفع (نقدية)	٥,٠٠٠	

قيد إقفال مخصص الإطفاء بحق استخدام الأصل وهذا القيد يفيد إثبات عملية البيع		
البيان	دائن	مدين
من ح/ مخصص إطفاء حق استخدام الأصل		٣,٨٥٠
إلى ح/ حق استخدام الأصل	٣,٨٥٠	

وفي نهاية السنة الثانية يتم اعداد القيود التالية :

قيد سداد الدفعة الثانية من عقد الإجارة		
البيان	دائن	مدين
من ح/ التزام عقد الإجارة		٦,٣٠٠
إلى ح/ وسية الدفع (نقدية)	٦,٣٠٠	

قيد إطفاء حق استخدام الأصل		
البيان	دائن	مدين
من ح/ مصروف إطفاء حق استخدام الأصل		٣,٨٥٠
إلى ح/ مخصص إطفاء حق استخدام الأصل	٣,٨٥٠	

قيد سداد الدفعة الثانية من الحصة البيعية		
البيان	دائن	مدين
من ح/ الأصل (البناء)		٥,٠٠٠

إلى ح/ وسية الدفع (نقدية)	٥,٠٠٠	
قيد إقفال مخصص الإطفاء بحق استخدام الأصل وهذا القيد يفيد إثبات عملية البيع		
البيان	دائن	مدين
من ح/ مخصص إطفاء حق استخدام الأصل		٣,٨٥٠
إلى ح/ حق استخدام الأصل	٣,٨٥٠	

ويضاف لهذه القيود قيد إثبات اهتلاك الأصل حسب حصة الأصل المملوكة، وفق القيد:

قيد اهتلاك حصة البناء المملوكة		
البيان	دائن	مدين
من ح/ مصروف اهتلاك الأصل		٥٠٠
إلى ح/ مخصص اهتلاك الأصل	٥٠٠	

وهكذا تتكرر نفس القيود في نهاية كل سنة مع استقاء الأرقام من الجدول المساعد.

المطلب الرابع - التحليل والتعليق في ضوء مسودة معيار المحاسبة المالية المقترح:

قامت مسودة المعيار بتفصيل المعالجات المحاسبية المتعلقة بعقد الإجارة حسب ما ينبغي تطبيقه في دفاتر المستأجر لتشمل بذلك كافة أنواع الإجارة ودون تخصيص الطرق المختلفة باختلاف الصورة المتبعة في تصنيف الإجارة إلا ضمن حالات قليلة جداً، فالملاحظ أن مسودة المعيار قد حذت حذو المعيار المحاسبي الدولي (IFRS 16) في المعالجة والعرض والإفصاح بشكلٍ ظاهرٍ للعيان وبنسبة كبيرة جداً، ويبدو أن هذا الحذو كان سبباً في إغفال بعض الجوانب الخاصة بالصور التي تبناها المعيار، وسبباً في خلط بعض المفاهيم لعدم قدرة تطبيق بعض متطلبات المعايير الدولية على المعايير التي تقتضي التوافق مع مبادئ الشريعة الإسلامية، إضافة إلى وجود معالجات وطرق عرض وإفصاح تتطلب توضيح وتفصيل أكبر، ومن أهم الجوانب التي يرى الباحث ضرورة التطرق لها وتوضيحها ضمن هذه المسودة، ما يلي:

أولاً - تكلفة الإجارة المؤجلة: بيّنت مسودة المعيار كيفية قياس تكلفة الإجارة المؤجلة على أنها تمثل الفرق بين إجمالي التزام عقد الإجارة والتكلفة الأولية لحق استخدام الأصل، وأنه ينبغي عرض حساب تكلفة الإجارة المؤجلة كأصل مقابل الالتزام المعني، لكن لم يتم توضيح ما هو المغزى من إنشاء مثل هذا الحساب، وكيف ينبغي عرضه في القوائم، وإن كان من البدهي عرضه في قائمة المركز المالي لكن ما هو

المكان المناسب بالتحديد ضمن قائمة المركز المالي والذي سيخدم مستخدمي القوائم المالية، وكيف سيتم الإفصاح عن هذا الحساب (بالصافي أم بالإجمالي مع خصم الإطفاء)، وما هو حساب الالتزام المقابل المرتبط معه وكيفية الإفصاح عنه.

ثانياً - مخصص رصيد حساب حق استخدام الأصل والمخصص الخاص به: هدفت مسودة المعيار إلى رسملة عقود الإجارة بكامل المبالغ المترتبة للحصول على منفعة الأصل لكامل مدة عقد الإجارة والعمل على إطفاء هذا الأصل خلال كامل المدة حسب ما تنتهجه المؤسسة من سياسة إطفاء على أن يتم في قائمة المركز المالي عرض حق استخدام الأصل بالإجمالي وطرح مخصص الإطفاء الخاص به منه، وعند الانتهاء من عقد الإجارة يتم نقل ملكية الأصل من المؤجر إلى المستأجر حسب الاتفاق المبني بينهما، وبذلك أغفلت مسودة المعيار مصير كل من حسابي حق استخدام الأصل والمخصص الخاص به، والذي من المفترض المعالجة لدى إنهاء عقد الإجارة وتنفيذ عملية بيع الأصل أو إعادة تسليم الأصل إلى المؤجر بإقفال كل من الحسابين بجعل حساب المخصص مديناً وحساب حق استخدام الأصل دائناً، حيث يتساوى رصيد كل من الحسابين في نهاية عقد الإجارة.

ثالثاً - إنهاء عقد الإجارة: ركزت مسودة المعيار على موضوع نقل الأصل من المؤجر إلى المستأجر بنهاية مدة عقد الإجارة، لكن كان من المفضل التطرق لحالات إنهاء عقد الإجارة في حالة انتهاء عقد الإجارة وإعادة الأصل إلى مالكة الحقيقي (المؤجر)، فليس من الضروري بيع الأصل عند تطبيق المعالجات السابقة نفسها في جميع الحالات.

رابعاً - المصطلحات المستخدمة: كما ذكر سابقاً فإن مسودة المعيار عملت جاهدة على تطبيق نفس متطلبات المعيار الدولي (IFRS 16) والمعدل حديثاً لدرجة التطابق حرفياً في بعض النقاط، وهذا ليس من المعيب في حال كان المعيار الدولي يسعى نحو التطور، لكن كان من الأفضل لمسودة المعيار إضفاء الطابع الإسلامي في المعالجة من خلال استخدام المصطلحات الشرعية القديمة والمتعارف عليها في أمهات الكتب الإسلامية بدلاً من استخدام نفس المصطلحات حرفياً والواردة في المعيار الدولي، فعلى سبيل المثال تم استخدام مصطلح "حق استخدام الأصل" وترجمته إلى الإنجليزية بـ "right-of-use asset" كما هو، حيث يرى الباحث أن المصطلح المفضل استخدامه هنا هو "المنفعة" وترجمته إلى الإنجليزية "al-manfa'a"، وما يؤكد نظرة الباحث هو كيفية قيام مسودة المعيار بعنوانه نفس المعيار

بمصطلح "الإجارة" وترجمته "Ijarah" أو مصطلح "هامش الجدية" والذي تمّ ترجمته إلى الإنجليزية بـ "Hamish Jiddiyyah"، ومصطلح "التأمين التكافلي" وترجمته "Takaful" بالإضافة إلى

مصطلحات أخرى كان من الأولى استخدامها مما يضيف الطابع الإسلامي على المعيار.

خامساً - الأجرة المتغيرة: ومن الملاحظ أيضاً في مسودة المعيار أنّه تمّ التطرق لموضوع الأجرة المتغيرة كمسميات وتعريفات فقط وبعض النقاط دون تحديد آلية واضحة لكيفية القياس، حيث إنه في المعيار الدولي تمّ تحديد آلية القياس، وذلك بالاعتماد على مؤشرات غير شرعية لذلك تحاشت مسودة المعيار تحديد آلية هذا القياس وتركته لتقدير المؤسسات.

سادساً - فسخ الإجارة: أيضاً فقد تطرقت مسودة المعيار لموضوع فسخ الإجارة بشكل سطحي، دون التفصيل والتعرض لأهم الحالات التي قد يتعرض لها عقد الإجارة، حيث إنه كان من الأجدى معالجة ذلك ضمن فصل خاص في المعيار والتطرق فيه للمعالجة المحاسبية لأهم الحالات المتوقعة لفسخ الإجارة ولكافة الصور الممكنة وخصوصاً في الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع التدريجي، ولغرض تحقيق أهداف الدراسة كما تمّ ذكر ذلك سابقاً فإنّ الخوض في هذه القضية يحتاج إلى بحث خاص موسع فلم يتمّ التفصيل وإنما فقط الإشارة لهذه القضية.

المبحث الرابع

مقارنة الإجارة المنتهية بالتمليك بين معايير الدراسة

من خلال الدراسة القائمة في المعالجات المحاسبية للإجارة المنتهية بالتمليك وطرق العرض والإفصاح عنها في دفاتر المستأجر وفي ضوء كل من المعايير المحاسبية المدروسة (FAS 8 ، IFRS 16 ، مسودة المعيار المقترح) تبين وجود عدة اختلافات ترجع إلى عدة أسباب، أهمها ما يتعلق في الجانب الشرعي، فكما تم ذكره سابقاً أن عقد الإجارة المنتهية بالتمليك هو عقد مستورد بالنسبة للشريعة الإسلامية التي تحاول جاهدة تكييفه بما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية وحيث إن الاقتصاد التقليدي يقوم على أسس غير شرعية أساسها الغرر والجهالة والربا فكان لزاماً على المنظمات الإسلامية توخي الحذر في محاكاة هذا الاقتصاد، مما يوجد هوة بين المعايير الدولية والإسلامية .

المطلب الأول - ملخص دراسة المعايير موضوع الدراسة:

بعد الدراسة بما يخص المعالجات المحاسبية في دفاتر المستأجر قام الباحث بتلخيص هذه الدراسة في جدول مبيناً أهم النقاط الأساسية التي عالجتها المعايير المدروسة وبيان متطلباتها في ضوء هذه المعايير ودون التطرق إلى الحالات الخاصة التي عالجها كل معيار، وفق الجدول التالي :

جدول رقم (١٠) - مقارنة المعالجات المحاسبية في دفاتر المستأجر بين معايير الدراسة

الوصف	FAS 8	IFRS 16	مسودة المعيار المقترح
مكونات عقد الإجارة المنتهية بالتمليك (التمويلية)	أكثر من اتفاق، الأول عقد إجارة والآخر عقد أو اتفاق مستقل ومنفصل عن عقد الإجارة يفيد نقل ملكية الأصل المؤجر	عقد مركب يستأجر المستأجر من خلاله الأصل لفترة معينة وقد يخوله بتملك الأصل	أكثر من اتفاق، الأول عقد إجارة والآخر عقد أو اتفاق مستقل ومنفصل عن عقد الإجارة يفيد نقل ملكية الأصل محل العقد
أنواع عقد الإجارة المنتهية بالتمليك (التمويلية)	تتنوع الإجارة المنتهية بالتمليك إلى أربع حالات أساسية: عن طريق الهبة، أو البيع بثمن رمزي أو غير رمزي، أو بثمن يعادل باقي الأقساط، أو عن طريق البيع التدريجي	نوع واحد يفيد التأجير وخيار التمليك بوقت واحد	تتنوع الإجارة المنتهية بالتمليك إلى حالتين أساسيتين: عن طريق الهبة أو البيع، أو عن طريق البيع التدريجي

مסودة المعيار المقترح	IFRS 16	FAS 8	الوصف
وجود أكثر من اتفاق، الأول عقد إجارة والآخر عقد أو اتفاق منفصل ومستقل يفيد بانتقال ملكية الأصل المؤجر أو الوعد بذلك بعد انتهاء عقد الإجارة أو أثناء عقد الإجارة بشكل تدريجي، إلا أن المعالجة المحاسبية تعامل كافة العقود على أنها منتهية بالتمليك باستثناء الحالتين المستثنيتين بالمعيار (IFRS 16). (شكل العقد هو المحدد قانوناً ومضمونه للتحديد محاسبياً)	عقد واحد يدل على نقل كافة المخاطر والمنافع العائدة للأصل محل العقد، ويستثنى من هذا الاعتبار حالتين: الأولى لعقود التأجير قصيرة الأجل، والثانية عقود التأجير ذات الأصل منخفض القيمة. (جوهر ومضمون العقد هو المحدد)	وجود أكثر من اتفاق، الأول عقد إجارة والآخر عقد أو اتفاق منفصل ومستقل يفيد بانتقال ملكية الأصل المؤجر أو الوعد بذلك بعد انتهاء عقد الإجارة أو أثناء عقد الإجارة بشكل تدريجي أو قبل انتهاء عقد الإجارة. (شكل العقد هو المحدد)	الاعتبار في تصنيف (تحديد) عقد الإجارة على أنه منتهي بالتمليك أو تمويلي
يتم قياسها بالتكلفة وتضاف إلى حق استخدام الأصل	يتم قياسها بالتكلفة وتضاف إلى حق استخدام الأصل المستأجر	يتم الاعتراف بها وإثباتها بالتكلفة التاريخية، ويتم رسملتها في حال كونها ذات أهمية نسبية وإطفاؤها كمصروف خلال فترة العقد	التكاليف الأولية المباشرة والتي تخص التعاقد (تكاليف التعاقد)
يتم الاعتراف بأصل "حق استخدام الأصل" والحساب المقابل له وهو "التزام عقد التأجير"	يتم الاعتراف بأصل "حق استخدام الأصل" والحساب المقابل له وهو "التزام عقد التأجير"	لا يتم الاعتراف بأي إجراء	عند بدء التعاقد
تقاس بإجمالي دفعات الإجارة مستحقة الدفع وغير المسددة والتي تخص عقد الإجارة	يتم قياسه بالقيمة الحالية لدفعات عقد التأجير المستقبلية وغير المسددة، بحيث يتم خصم تلك الدفعات باستخدام معدل الفائدة الضمني	لا يوجد	قياس التزام عقد الإجارة
يقاس بالتكلفة الأولية للأصل محل العقد والتكاليف المباشرة الأولية للعقد وأي تكاليف لاحقة تخص الأصل محل العقد	يتضمن القياس الأولي لالتزام عقد التأجير، ودفعات التأجير المقدمة، والتكاليف المباشرة الأولية وأي نفقات متوقع تسديدها خلال فترة العقد	لا يوجد	قياس حق استخدام الأصل
مسودة المعيار المقترح	IFRS 16	FAS 8	الوصف

مصرفات الإصلاح الأساسية للأصل المؤجر خلال فترة العقد	لا يتحمل المستأجر مثل هذه المصرفات فالمؤجر هو من يتكبتها فقط	في حال تكبتها المستأجر يتم قيدها على المؤجر كذمم
مصرفات الإصلاح التشغيلية للأصل المؤجر خلال فترة العقد	يتكبتها المستأجر أو المؤجر حسب الاتفاق، فإن تكبتها المستأجر تثبت كمصرفات للفترة التي حدثت فيها	يتكبتها المستأجر بالكامل وتثبت كمصرفات للفترة التي حدثت فيها
"مصرفات الإجارة" أقساط الإجارة	يتم الاعتراف بالمصرفات عند الاستحقاق، حيث تعتبر مصرفات للفترة التي تخصها	يتم الاعتراف بالأقساط عند الاستحقاق وتخفيض من التزام عقد التأجير
مصرفات الاهتلاك خلال فترة العقد	لا يتكبد المستأجر أية مصرفات اهتلاك كونه لم يملك بعد أية أصول، ويستثنى حالة البيع التدريجي فيستهلك ما يملكه من أصول	يقوم المستأجر بإستهلاك حق استخدام الأصل حسب الطريقة التي ينتهجها
انتقال ملكية الأصل من المؤجر إلى المستأجر	تنتقل الملكية بعد انتهاء عقد الإجارة وحسب الاتفاق المسبق والمستقل بين الطرفين إما هبة أو عقد بيع جزئية خلال فترة الإجارة (وفق طريقة النقل التدريجي) بحيث يتم الاعتراف بالأصل بالقيمة النقدية المتوقع تحقيقها لصالح الجهة التي تم سداد الأقساط من أموالها	تنتقل الملكية بعد انتهاء عقد الإجارة وحسب الاتفاق المسبق والمستقل بين الطرفين إما هبة أو عقد بيع جزئية خلال فترة الإجارة (وفق طريقة النقل التدريجي) ويتم الاعتراف بالأصل وبيئته بالتكلفة الإجمالية مع الأخذ بعين الاعتبار لأية دفعات تستحق لحيازة الأصل

حق استخدام الأصل ناقصاً مجمع الإطفاء الخاص بها وأية خسائر هبوط في القيمة وذلك ضمن بنود خاصة بين الأصول الملموسة وغير الملموسة	حق استخدام الأصل ناقصاً مجمع الاهتلاك الخاص بها وأية خسائر هبوط في القيمة وذلك ضمن الأصول المملوكة مع ضرورة الإفصاح	لا يوجد أي حسابات أصل للعرض خلال فترة العرض	أهم الحسابات التي يتم عرضها في قائمة المركز المالي
صافي التزام الإجارة	صافي التزام عقد التأجير	أقساط إجارة مستحقة وغير مدفوعة	

المطلب الثاني - التحليل والتعليق في ضوء المقارنات بين المعايير المدروسة:

من خلال البحث في دراسات المعالجات المحاسبية وطرق العرض والإفصاح عنها في القوائم المالية لموضوع الإجارة المنتهية بالتمليك في ظل المعايير المدروسة ولما ينبغي التقيده به في دفاتر المستأجر، نجد عدد من الاختلافات الجوهرية والتي تظهر في أهم النقاط والتي يرى الباحث أهمية تسليط الضوء عليها:

- كما ذكر سابقاً وكما هو ظاهر للعيان نجد أن عقد الإجارة المنتهية بالتمليك حسب معايير الأيوبي تختلف من حيث الشكل عن ما هو معتبر في المعيار الدولي (IFRS 16)، حيث إن عقد الإجارة المنتهي بالتمليك ضمن معايير الأيوبي يتكون من عقود منفصلة ومستقلة، بينما يعتبر العقد مركباً من عدة عقود في المعيار الدولي، وهذا هو أهم الاختلافات بين معايير الأيوبي والمعيار الدولي، إلا أن هذا الاختلاف وبالتحديد في مسودة المعيار المقترح لا يلبث أن يستقر في الإجراءات القانونية فقط دون المعالجات المحاسبية فلا اعتبار لهذه التصنيفات طالما سيتم إجراء نفس المعالجات المحاسبية لكافة أصناف العقود ابتداءً وحتى عقود الإجارة التي تنص على الإجارة التشغيلية باستثناء حالات قليلة جداً، لتكون مسودة المعيار بذلك أقرب للمعيار الدولي في معالجتها المحاسبية من معيار المحاسبة المالية (IFRS 16)، وما يؤكد هذا، الاستغناء في عنوان مسودة المعيار عن مصطلح الإجارة المنتهية بالتمليك والإبقاء على مصطلح الإجارة فقط.

- استبعدت الأيوبي من خلال معيار المحاسبة المالية (FAS 8) الاعتراف بأي أصل مستأجر في دفاتر المستأجر، في حين أن التعديلات التي جرت على المعايير الدولية من خلال إصدار المعيار (IFRS 16) قد شددت انتباه الأيوبي في العمل على رسملة عقد الإجارة بكامل القيمة التي تتأتى مقابل استخدام الأصل ليتم الاعتراف بأصل يسمى "حق استخدام الأصل" مقابل ما ينشئ من التزام يترتب

بالأقساط المستحقة خلال فترة الإجارة وبما يسمى "التزام عقد الإجارة"، لكن ما يجب تمييزه هنا أن المعيار الدولي أراد من هذه العملية الاعتراف نوعاً ما بملكيته للأصل نفسه وما يؤكد ذلك استخدام مصطلح الاهتلاك لحق استخدام الأصل بالإضافة إلى طريقة العرض في القوائم المالية والتي تتيح للمستأجر عرض الأصل ضمن الأصول المماثلة، أما الأيوفي فقد سعت في مسودة المعيار من خلال هذه الرسملة بالاعتراف بملكية المستأجر لمنفعة الأصل وليس للأصل نفسه وما يؤكد ذلك استخدام مصطلح الانتفاع أحياناً (usufruct) واستخدام مصطلح الإطفاء (amortization) بدلاً من الاهتلاك (depreciation)، إضافة إلى وجوب عرض هذا الأصل (حق استخدام الأصل) بشكل منفصل عن بقية الأصول المملوكة للمؤسسة، لتظهر بذلك تقيدها بالمعيار الشرعي المنضبط بمبادئ الشريعة الإسلامية وأحكامها، وهنا ما يؤخذ على هذه المسودة حسب رأي الباحث استخدام مصطلحات مماثلة لتلك المستخدمة في المعيار الدولي، فمثلاً كان من الأجدى والأولى استخدام مصطلح "حق المنفعة" بدلاً من "حق استخدام الأصل" وباللغة الإنجليزية مصطلح "Haq Al-Manfa'a" بدلاً من "Right-of-use" وذلك قياساً على ما تم استخدامه من مصطلحات إسلامية شرعية مثل "Ijarah, Hamish Jiddiyah, Ujra" بدلاً من المصطلحات التقليدية والتي تضيي بذلك الطابع الإسلامي على المعايير.

- اعتبرت معايير الأيوفي أن عقد الإجارة المنتهية بالتمليك هو وجود سلعة حقيقية وسيطة بين المؤجر والمستأجر، بحيث يقوم المستأجر باستغلالها خلال فترة العقد ليدفع مقابلها على أجرة هذا الاستغلال، بينما يعتبر المعيار الدولي هذا الأصل محل العقد ما هو إلا قرض تمويلي يقترضه المستأجر ليدفع مقابلها على فوائد.

- حافظت معايير الأيوفي على تكبّد المستأجر لنفقات الإصلاح التشغيلية فقط دون الأساسية على الأصل المؤجر نتيجة لعدم ملكيته له خلال فترة العقد مع الإبقاء في مسودة المعيار على هذه النفقات بشكل منفصل وعدم تضمينها لحق استخدام الأصل، على عكس ما أوجبه المعيار الدولي في تكبّد المستأجر لكامل نفقات الإصلاح (أساسية كانت أم تشغيلية) رغم عدم تملكه للأصل ومع ضمها لحق استخدام الأصل خصوصاً تلك المتكبدة في مرحلة التعاقد، الأمر الذي يعكس اختلاف المعالجات المحاسبية بين معايير الأيوفي والمعيار الدولي نتيجة الالتزام بضوابط الشريعة الإسلامية.

- بالخلاصة نجد أن الأيوفي ومن خلال معالجتها لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك في دفاتر المستأجر في ضوء مسودة المعيار المقترح حاولت جاهدةً محاكاة المعيار الدولي مع محاولة عدم التعارض مع مبادئ الشريعة الإسلامية وأحكامها، وإن كانت أحياناً ونتيجة لاقترابها جداً من المعيار الدولي في بعض النقاط الإيهام بذلك التعارض، مبتعدةً بذلك كل الابتعاد عن ما تمّ معالجته ضمن معيار المحاسبة المالية (FAS 8) ليعتبر بذلك إصداراً لمعيارٍ جديد أكثر مما هو تعديل للمعيار، وهنا فإن أكثر ما يؤخذ على مسودة المعيار هذه ليس انقيادها في محاكاة المعيار الدولي في المعالجة وإنما الطريقة المتبعة في هذا السرد والتي يظهر وبشكل جلي ولعدد من الفقرات أنه نسخ مماثل من المعيار الدولي، فيرى الباحث أنه من الأجدى المعالجة بمحاكاة الطريقة التي تمّ اتباعها في المعيار الشرعي (SS 9) والذي يعتبر بذلك إضفاء للطابع الإسلامي على المعايير.

الفصل الخامس

النتائج والتوصيات

أولاً - النتائج :

توصلت هذه الدراسة التي هدفت إلى دراسة وتحليل المعالجات المحاسبية لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك (التمويلية) في ضوء معايير المحاسبة الإسلامية والدولية وتحديد الاختلافات بينها إلى نتائج متعددة، تم إبراز جزء منها ضمن الدراسة والتي تعتبر جزء من النتائج الإجمالية للدراسة، بالإضافة إلى النتائج التالية :

- ١ . لم تختلف وبشكل جوهري المعالجات المحاسبية القائمة في دفاتر المؤجر في ضوء معيار المحاسبة المالية (FAS 8) عن تلك المعالجات في ضوء مسودة معيار المحاسبة المالية المقترح والذان يختلفان وبشكل جوهري عن ما هو معالج في المعيار الدولي (IFRS 16)، بينما كان الاختلاف جوهرياً في دفاتر المستأجر والذي سعت من خلاله الأيوفي من خلال مسودة المعيار بالتقارب وبشكل كبير إلى تلك المعالجات في ضوء المعيار الدولي (IFRS 16).
- ٢ . يكتنف بعض الغموض في مسودة المعيار المقترح في المعالجات المحاسبية والذي من شأنه فتح المجال أمام المجتهدين أثناء التطبيق مما يؤدي إلى نتائج غير مرضية .
- ٣ . يظهر جلياً في مسودة المعيار المقترح أن الأيوفي قد سلكت نفس الأسلوب والعرض المتبع في عرض المعيار الدولي (IFRS 16)، حتى يبدو واضحاً أن بعض الفقرات قد نسخت كما هي تقريباً، بالإضافة إلى استيراد بعض المصطلحات اللغوية والتي قد تثير الشبهات حولها .
- ٤ . إن ما قامت به مسودة المعيار المقترح في دفاتر المستأجر في إثبات "حق استخدام الأصل" ما هو إلّا رسمة للمنفعة التي يمتلكها المستأجر والتي قد استخدمت مصطلح الإطفاء إلى جانب هذا الأصل وعرضه بأسلوب منفصل في القوائم المالية، وهو ما يختلف كلياً عن ما اتخذه المعيار الدولي (IFRS 16) في رسمة الأصل المستأجر نفسه واتخاذ مصطلح الاهتلاك وطريقة عرضه للأصل المستأجر في القوائم المالية .

ثانياً - التوصيات :

من خلال النتائج التي توصلت لها الدراسة توصي الدراسة إضافة إلى ما أوصت به خلال الدراسة إلى ما يلي :

١ . نتيجة للتعديلات الحاصلة في معيار الإجارة ينبغي على المؤسسات المالية الإسلامية / المصارف الاستجابة لتطبيق متطلبات المعيار، وحتى يتم إصدار معيار أقرب ما يكون للدقة ينبغي على جميع هذه المؤسسات والمهتمين والباحثين الانصياع لمتطلبات الأيوفي المتجلية في البحث الجاد في مسودة هذا المعيار من خلال إجراء المؤتمرات والندوات والجلسات الحوارية وذلك قبل العمل على إصداره بالشكل النهائي .

٢ . ينبغي على الأيوفي إصدار ملحق خاص يتم فيه تفصيل آليات الانتقال من المعيار الحالي إلى المعيار اللاحق بحيث يتم معالجة عقود الإجارة الجارية، وذلك على غرار ما تم إجراؤه في المعيار الدولي (IFRS 16) .

٣ . نتيجة لوجود بعض النقاط المبهمة في المعالجات المحاسبية في ضوء مسودة المعيار فإن ذلك يستدعي إنشاء ملحق خاص بمسودة المعيار يتضمن مثال تطبيقي يغطي أغلب الحالات والطرق لمعالجة عقد الإجارة مما يسهل عمل الباحثين والمستخدمين .

٤ . يؤمل من الأيوفي إصدار المعيار المعدل بصيغة خاصة تناسب عرض الطرق المتنوعة للإجارة، بالإضافة إلى استخدام المصطلحات اللغوية والتي تحاكي شريعتنا الإسلامية .

٥ . يوصى للمؤسسات المالية / المصارف اعتماد طريقة الإجارة المنتهية بالتمليك من خلال النقل التدريجي نظراً لتميزها بمميزات هامة تم توضيحها خلال الدراسة، مع التفكير ملياً بالتعديلات التي طرحها الباحث خلال الدراسة .

٦ . من الأجدى ونظراً لأهمية موضوع الأجرة المتغيرة وخصوصاً في عصرنا الحالي، وفي حال تمت إجازته شرعاً، ووضع ضوابط له، وضع الإجراءات اللازمة للمعالجة، أما في حال صعوبة وضع الضوابط اللازمة، العمل على استبعاد الموضوع كلياً من النقاش في كافة المعايير ذات الصلة .

الملاحق

ملحق (١) قرار مجلس هيئة كبار العلماء في موضوع الإيجار المنتهي بالتملك

قرار رقم [١٩٨] وتاريخ ٦-١١-١٤٢٠ هـ

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، نبينا محمد وعلى آله وصحبه، وبعد: فإن مجلس هيئة كبار العلماء درس موضوع الإيجار المنتهي بالتملك في دوراته التاسعة والأربعين، والخمسين، والحادية والخمسين، بناء على استفتاءات متعددة وردت إلى الرئاسة العامة لإدارات البحوث العلمية والافتاء، واطلع على البحوث المعدة في الموضوع من قبل عدد من الباحثين، وفي دورته الثانية والخمسين المنعقدة في مدينة الرياض ابتداء من تاريخ ٢٩-١٠-١٤٢٠ هـ، استأنف دراسة هذا الموضوع، وبعد البحث والمناقشة رأى المجلس بالأكثرية أن هذا العقد غير جائز شرعاً لما يأتي:

- أولاً: أنه جامع بين عقدين على عين واحدة غير مستقر على أحدهما وهما مختلفان في الحكم متنافيان فيه، فالبيع يوجب انتقال العين بمنافعها إلى المشتري، وحينئذ لا يصح عقد الإجارة على المبيع؛ لأنه ملك للمشتري، والإجارة توجب انتقال منافع العين فقط إلى المستأجر، والمبيع مضمون على المشتري بعينه ومنافعه، فتلفه عليه عيناً ومنفعة، فلا يرجع بشيء منهما على البائع، والعين المستأجرة من ضمان مؤجرها، فتلفها عليه عيناً ومنفعة، إلا أن يحصل من المستأجر تعدد أو تفريط.
 - ثانياً: أن الأجرة تقدر سنوياً أو شهرياً بمقدار مقسط يستوفي به قيمة العقود عليه، يعده البائع أجرة من أجل أن يتوثق بحقه حيث لا يمكن للمشتري بيعه، مثال ذلك: إذا كانت قيمة العين التي وقع عليها العقد خمسين ألف ريال، وأجرتها شهرياً ألف ريال حسب المعتاد جعلت الأجرة ألفين، وهي في الحقيقة قسط من الثمن حتى تبلغ القيمة المقدرة، فإن أعسر بالقسط الأخير مثلاً سحبت منه.
 - ثالثاً: إن هذا العقد وأمثاله أدى إلى تساهل الفقراء في الديون حتى أصبح ذم كثير منهم مشغولة منهكة، وربما يؤدي إلى إفلاس بعض الدائنين؛ لضياع حقوقهم في ذم الفقراء.
- ويرى المجلس أن يسلك المتعاقدان طريقاً صحيحاً وهو أن يبيع الشيء ويرهنه على ثمنه، ويحتاط لنفسه بالاحتفاظ بوثيقة العقد واستمارة السيارة، ونحو ذلك.

ملحق (٢) بشأن موضوع الإيجار المنتهي بالتملك، وصكوك التأجير

قرار مجلس مجمع الفقه الإسلامي رقم ١١٠ (٤/١٢)

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على سيدنا محمد خاتم النبيين، وعلى آله وصحبه أجمعين. إن مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي في دورته الثانية عشرة بالرياض في المملكة العربية السعودية، من ٢٥ جمادى الآخرة ١٤٢١هـ إلى غرة رجب ١٤٢١هـ (٢٣-٢٨ سبتمبر ٢٠٠٠). وبعد اطلاعه على الأبحاث على المقدمة إلى المجمع بخصوص موضوع (الإيجار المنتهي بالتملك، وصكوك التأجير)، وبعد استماعه إلى المناقشات التي دارت حول الموضوع بمشاركة أعضاء المجمع وخبرائه وعدد من الفقهاء قرر ما يلي:

– الإيجار المنتهي بالتملك:

أولاً: ضابط الصور الجائزة والممنوعة ما يلي:

١. ضابط المنع: أن يرد عقدان مختلفان، في وقت واحد على عين واحدة في زمن واحد.
- ب. ضابط الجواز:
١. وجود عقدين منفصلين مستقل كل منهما عن الآخر زماناً، بحيث يكون إبرام عقد البيع بعد عقد الإجارة، أو وجود وعد بالتملك في نهاية مدة الإجارة، والخيار يوازي الوعد في الأحكام.
٢. أن تكون الإجارة فعلية، وليست ساترة للبيع.
٣. أن يكون ضمان العين المؤجرة على المالك لا على المستأجر، وبذلك يتحمل المستأجر ما يلحق العين من غير ناشئ من تعد المستأجر أو تفريطه، ولا يلزم المستأجر بشيء إذا فاتت المنفعة.
٤. إذا اشتمل العقد على تأمين العين المؤجرة فيجب أن يكون التأمين تعاونياً إسلامياً، لا تجارياً، ويتحمله 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 طول مدة الإجارة.

ثانياً: من صور العقد الممنوعة:

١. عقد إجارة ينتهي بتملك العين المؤجرة مقابل ما دفعه المستأجر من أجره خلال المدة المحددة دون إبرام عقد جديد، بحيث تنقلب الإجارة في نهاية المدة بيعاً تلقائياً.
- ب. إجارة عين لشخص بأجر معلومة، ولمدة معلومة، مع عقد بيع له معلق على سداد جميع الأجرة المتفق عليها خلال المدة المعلومة، أو مضافة إلى وقت في المستقبل.

ج. عقد إجارة حقيقي، واقترن به بيع بخيار الشرط لصالح المؤجر، ويكون مؤجلاً إلى أجل طويل محدد هو آخر مدة عقد الإيجار.

ثالثاً: من صور العقد الجائزة: عقد إجارة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مقابل أجر معلومة، في مدة معلومة، واقترن به عقد هبة العين للمستأجر معلقاً على سداد كامل الأجرة وذلك بعقد مستقل، أو وعد بالهبة بعد سداد كامل الأجرة - وذلك وفق ما جاء في قرار المجمع بالنسبة للهبة رقم ١٣/١/٣ في دورته الثالثة.

عقد إيجار مع إعطاء المالك الخيار للمستأجر بعد الانتهاء من وفاء جميع الأقساط الإيجارية المستحقة خلال المدة في شراء العين المأجورة بسعر السوق عند انتهاء مدة الأجرة - وذلك وفق قرار المجمع رقم ٤٤ (٦/٥) في دورته الخامسة.

عقد إجارة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مقابل أجر معلومة في مدة معلومة، واقترن به وعد ببيع العين المؤجرة للمستأجر بعد سداد كامل الأجرة بثمن يتفق عليه الطرفان.

عقد إيجار يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مقابل أجر معلومة في مدة معلومة، ويعطي المؤجر للمستأجر حق الخيار في تملك العين المؤجرة في أي وقت يشاء، على أن يتم البيع في وقته بعقد جديد بسعر السوق - وذلك وفق قرار المجمع السابق رقم ٤٤ (٦/٥)، أو حسب الاتفاق في وقته.

رابعاً: هناك صور من عقود التأجير المنتهي بالتمليك محل الخلاف، وتحتاج إلى دراسة تُعرض في دورة قادمة.

- صكوك التأجير: يوصي المجمع بتأجيل موضوع صكوك التأجير لمزيد من البحث والدراسة لي طرح في دورة لاحقة.

ملحق (٣) بشأن موضوع الإيجار المنتهي بالتمليك

قرار مجلس مجمع الفقه الإسلامي رقم ٤٤ (٥ / ٦)

إن مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنعقد في دورة مؤتمره الخامس بالكويت من ١-٦ جمادى الأولى ١٤٠٩ الموافق ١٠ - ١٥ كانون الأول (ديسمبر) ١٩٨٨م، بعد اطلاعه على البحوث المقدمة من الأعضاء والخبراء في موضوع الإيجار المنتهي بالتمليك، واستماعه للمناقشات التي دارت حوله، وبعد الاطلاع على قرار المجمع رقم ١٣ (٣ / ١) في الدورة الثالثة، بشأن الإجابة عن استفسارات البنك الإسلامي للتنمية، فقرة (ب) بخصوص عمليات الإيجار، قرر ما يلي:

أولاً: الأولى الاكتفاء عن صور الإيجار المنتهي بالتمليك ببدايل أخرى، منها البديان التاليان:

(الأول): البيع بالأقساط مع الحصول على الضمانات الكافية.

(الثاني): عقد إجارة مع إعطاء المالك الخيار للمستأجر بعد الانتهاء من وفاء جميع الأقساط الإيجارية المستحقة خلال المدة في واحد من الأمور التالية:

- مد مدة الإجارة.
- إنهاء عقد الإجارة ورد العين المأجورة إلى صاحبها.
- شراء العين المأجورة بسعر السوق عند انتهاء مدة الإجارة.

ثانياً: هناك صور مختلفة للإيجار المنتهي بالتمليك تقرر تأجيل النظر فيها إلى دورة قادمة، بعد تقديم نماذج لعقودها وبيان ما يحيط بها من ملابسات وقيود، بالتعاون مع المصارف الإسلامية، لدراستها وإصدار القرار في شأنها.

المراجع

كتب باللغة العربية

- ابن تيمية، أحمد بن عبد الحلیم، القواعد النورانية الفقهية، تحقیق محسن الحیسن، ٢٠٠٢، ط ١، دار مكتبة التوبة، السعودية.
- ابن عابدین، محمد أمين (٢٠٠٣)، رد المختار على الدر المختار شرح تنوير الأبصار ج ٩، لبنان: دار عالم الكتاب.
- أبو زهرة، محمد (١٩٩٦)، الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية، القاهرة: دار الفكر العربي.
- أبو غدة، عبد الستار وخوجة، عز الدين محمد (٢٠٠١)، قرارات وتوصيات ندوات البركة للاقتصاد الإسلامي، مجموعة دلة البركة. أبو غدة وخوجة (٢٠٠١)، (أبو غدة وخوجة، ٢٠٠١).
- أبو قعنونة، شيرين محمد سالم (٢٠١٦)، الهندسة المالية الإسلامية، (ط ١)، عمان: دار النفائس.
- أبو نصار، محمد وحמידات، جمعة (٢٠١٦)، معايير المحاسبة والإبلاغ المالي الدولية - الجوانب النظرية والعملية، (ط ٣)، عمان: دار وائل.
- البهوتي، منصور بن يونس، شرح منتهى الإرادات ج ٤، مؤسسة الرسالة.
- الحسون، فهد بن علي (١٤٢٦)، الإجارة المنتهية بالتملك في الفقه الإسلامي، (ط ١)، مكتبة الكترونية، مكتبة مشكاة الإسلامية.
- حمدان، بسام أحمد (٢٠١٠)، التزام المؤجر بضمان التعرض والإستحقاق في عقد التأجير التمويلي، (ط ١)، عمان، دار قنديل.
- الخصاونة، صخر أحمد (٢٠٠٥)، عقد التأجير التمويلي، (ط ١)، عمان، دار وائل للنشر.
- خوجه، عز الدين محمد (١٩٩٨)، الدليل الشرعي للإجارة، (ط ١)، مجموعة دلة البركة.
- الدردير، أحمد، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير ج ٤، دار إحياء الكتب العربية.
- دويدار، هاني محمد (١٩٩٨)، النظام القانوني للتأجير التمويلي، (ط ٢)، القاهرة، مكتبة الإشعاع القانونية.
- الزحيلي، وهبة (١٩٨٥)، الفقه الإسلامي وأدلته - ج ٤ النظريات الفقهية والعقود، (ط ٢)، دمشق، دار الفكر.
- الزحيلي، وهبة (٢٠٠٦)، المعاملات المالية المعاصرة، (ط ١) الإعادة الثالثة، دمشق، دار الفكر.
- زيد، محمد عبد العزيز حسن (١٩٩٦)، الإجارة بين الفقه الإسلامي والتطبيق المعاصر، (ط ١)، القاهرة، المعهد العالمي للفكر الإسلامي.
- سمحان، حسين محمد (٢٠١٧)، محاسبة المصارف الإسلامية، (ط ٥)، عمان، دار المسيرة.
- السنهوري، عبد الرزاق أحمد (١٩٩٨)، نظرية العقد - الجزء الأول، (ط ٢)، لبنان: منشورات الحلبي الحقوقية.
- الشاذلي، حسن علي، الإيجار المنتهي بالتملك، العدد الخامس، مجلة مجمع الفقه الإسلامي.
- شبير، محمد عثمان (٢٠٠٧)، المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي، (ط ٦)، عمان، دار النفائس.
- الشيخ، غسان محمد (٢٠١٠)، الإجارة المنتهية بالتملك في الفقه الإسلامي "دراسة مقارنة"، (ط ١)، دمشق، دار القلم.
- قانون رقم (١٦)، الجريدة الرسمية الأردنية، العدد ٤٥٤٢، ٢٠٠٢ م.
- قانون رقم (٤٥)، الجريدة الرسمية الأردنية، العدد ٤٩٢٤، ٢٠٠٨ م.
- قانون رقم (٩٥)، الجريدة الرسمية المصرية، العدد ٢٢ (مكرر)، ١٩٩٥ م.
- المقدسي، مرعي بن يوسف، غاية المنتهى في الجمع بين الافناع والمنتهى ج ٢، دار السلام.
- هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (أيوبي) (٢٠١٧)، المعايير الشرعية، دار الميمان.

- هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (أيوفي) (٢٠١٥)، معايير المحاسبة والمراجعة والحوكمة والأخلاقيات، دار الميمان.
- الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، ترجمة المعايير الدولية للتقرير المالي، المعيار الدولي للتقرير المالي رقم ١٦.
- الأبحاث العلمية والرسائل الجامعية باللغة العربية**
- الأسطل، أحمد محمد عبد السلام (٢٠١٤)، مدى تطبيق معيار المحاسبة المالي رقم ٨ (الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك) في المصارف الإسلامية العاملة في فلسطين، رسالة ماجستير، الجامعة الإسلامية، غزة.
- الدسوقي، ابراهيم، الإيجار المنتهي بالتمليك في القانون الوضعي والفقهاء الإسلامي، بحث منشور ضمن المؤتمر العلمي السنوي الرابع عشر للمؤسسات المالية الإسلامية.
- الرشيد، محمد عبدالله بريكان (٢٠١٠)، عقد الإجارة المنتهية بالتمليك - دراسة مقارنة مع الشريعة الإسلامية، رسالة ماجستير، عمان، جامعة الشرق الأوسط.
- رشيد، يوسف وامعمر، حمودي (٢٠١٣)، تمويل الإجارة المنتهية بالتمليك في ظل المعيار الشرعي والحاسبي الاسلاميين، ورقة بحثية، المؤتمر العلمي الثاني، الأردن.
- سمحان، حسين محمد (٢٠١٤)، تطبيق معيار المحاسبة المالية الإسلامي رقم (٨) المعدل في البنوك الإسلامية - دراسة عملية على المصارف الإسلامية الأردنية، بحث منشور في المجلة الأردنية في الدراسات الإسلامية.
- شحاتة، حسين حسين، الأسس والمعالجات المحاسبية للإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك كما تقوم بها المصارف الإسلامية، بحث غير منشور.
- عبدالله، محمود مصطفى (٢٠١٢)، عقد الإيجار التمويلي، رسالة دكتوراه، مصر، جامعة القاهرة.
- فريحات، نبال عبد القادر (٢٠١٦)، الجوانب التطبيقية لصيغتي الإجارة المنتهية بالتمليك والتأجير التمويلي، رسالة دكتوراه، عمان، جامعة العلوم الإسلامية العالمية.
- فليح، نجلاء توفيق نجيب (٢٠٠٩)، الجوانب القانونية لعقد الإيجار التمويلي "دراسة مقارنة"، بحث منشور في مجلة رسالة الحقوق العلمية، المجلد ١، العدد ١.
- قحف، منذر، الإجارة المنتهية بالتمليك وصكوك الأعيان المؤجرة، بحث مقدم في دورة مجمع الفقه الإسلامي الدولي الثانية عشرة، المنعقدة في مدينة الرياض، ٢٠٠٠م.
- قحف، منذر (٢٠٠٠)، سندات الإجارة والأعيان المؤجرة، بحث رقم ٢٨ منشور في المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب - البنك الإسلامي للتنمية، جدة، ط ٢.
- قحف، منذر (١٩٩٨)، مفهوم التمويل في الاقتصاد الإسلامي بحث رقم (١٣)، جدة، البنك الإسلامي للتنمية.
- القضاة، آدم وموسى، (٢٠١٦)، واجبات المستأجر والمؤجر وحقوقهما في التأجير التمويلي "دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون الأردني"، بحث منشور في مجلة علوم الشريعة والقانون، مجلد ٤٣، العدد ١.
- مبيض، مكرم محمد صلاح الدين (٢٠١٠)، الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك وفق المعيار الحاسبي ٨ بالمقارنة مع المعيار الحاسبي الدولي ١٧، رسالة ماجستير، دمشق، جامعة دمشق.
- المعموري، علي محمد ثجيل (٢٠٠٦)، المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار الرأسمالية لدى المؤجر بين النظرية والتطبيق، جامعة الإسراء الخاصة.

جلسات استماع عبر الويب (Wibnar)

- جلسة استماع عبر الويب، فندق هيلتون رمسيس - القاهرة، بتاريخ ١٩-٦-٢٠١٩، مناقشة مسودة معيار الإجارة.
- جلسة استماع عبر الويب، فندق هيلتون - اسطنبول، بتاريخ ٢٧-٦-٢٠١٩، مناقشة مسودة معيار الإجارة.

القرارات:

- قرار مجلس هيئة كبار العلماء في موضوع الإيجار المنتهي بالتمليك، رقم ٩٨ تاريخ ٠٦-١١-١٤٢٠ هـ.
- قرار مجلس مجمع الفقه الإسلامي بشأن موضوع الإيجار المنتهي بالتمليك وصكوك التأجير، الدورة الثانية عشرة، قرار رقم ١١٠ (٤/١٢)، عام ٢٠٠٠ م.
- قرار مجلس مجمع الفقه الإسلامي بشأن موضوع الإيجار المنتهي بالتمليك، الدورة الخامسة، قرار رقم ٤٤ (٥/٦)، عام ١٩٨٨ م.

المراجع الأجنبية:

- Black, Henry Campbell: Blacks Law Dictionary, sixth edition, West Publishing co., 1990, p.
- BDO a UK registered company limited by guarantee: IFRS IN PRACTICE “IFRS 16 Leases”, 2018, p.
- PWC, leases update December 2018.
- FASB, Accounting Standards Update, Financial Accounting Series, Leases (topic 842), No. 2018-11, July 2018.