

المبحث الأول

مفهوم التأجير التمويلي وخصائصه ومجالاته

مقدمة:

يعتبر عقد التأجير التمويلي تقنية حديثة للتمويل، وهو من ابتكار الفكر التمويلي والفكر القانوني ويشكل استجابة لطلب لم تتم تلبيته في وسائل التمويل التقليدية، خصوصاً في عصرنا الحالي الذي يشهد ثورة في التطور التكنولوجي المتسارع ودخول العالم في نظام جديد لا يقف عند حدود جغرافية أو اجتماعية أو سياسية. ونتيجة لتزايد أحجام المشروعات وتنويع أوجه نشاطها وزيادة المنافسة، تزايدت حاجاتها إلى مصادر تمويلية أكثر مرونة واستجابة لمتطلبات نموها وتوسعها في ظل ما يشهده العالم من تطورات سريعة في تكنولوجيا التشغيل والإنتاج والتسويق والتأمين ضد المخاطر وارتفاع تكلفة الحصول على الأصول الرأسمالية. بما دفع تجاه ظهور عقد التأجير التمويلي، ويقوم هذا العقد على فكرة أن تقوم مؤسسة التمويل بشراء ما يحتاج إليه المشروع من معدات أو تجهيزات أو أصول إنتاجية وتحفظ بملكيته، ثم تؤجره له مقابل بدل إيجار معين يمثل مقابل استهلاك تلك الأموال المؤجرة ومقابل النفقات المالية والإدارية والفائدة المقررة على المبلغ المدفوع في شراء تلك الأموال، بالإضافة إلى الربح المرتقب من تلك العملية. وتبقي مؤسسة التمويل محتفظة بملكية الأصول المؤجرة طوال مدة العقد، مما يمكنها من استردادها بصفتها مالكة لها إذا توقف المستأجر أو أمتنع عن دفع بدلات الإيجار، ويمنح المستأجر مقابل ذلك عند انتهاء مدة العقد حق الخيار بين شراء الأصول موضوع العقد بثمن متفق عليه مسبقاً أو تجديد العقد بشروط جديدة تتلاءم مع حالة الأصول. وبقيّة التعرف على هذه الصيغة الحديثة سوف نتناول نشأتها ومفهومها وخصائصها ومميزاتها ومجالاتها.

أولاً: نشأة وتطور التأجير التمويلي:

ترجع الآراء الفقهية في نشأة عقد التأجير التمويلي إلى العصور القديمة، حيث استعمله قدماء المصريين قبل سنة (3000) قبل الميلاد حيث يقوموا بتأجير المعدات

الزراعية. كما عرفه السومريين في عهد الملك البابلي حمورابي حيث تم استخدامه في على شكل تأجير تشغيلي في الأدوات الزراعية.⁽¹⁾

إلا أن الرأي السائد يرجع ظهور عقد التأجير التمويلي بصيغته الحالية إلي منتصف القرن العشرين في الولايات المتحدة الأمريكية، حيث كانت الفكرة الأساسية تقوم على استئجار المعدات اللازمة لإنتاج المواد الغذائية المطلوبة في السوق، وذلك عندما طلبت القوات المسلحة الأمريكية من رجل الأعمال بوث سنة 1950م. خلال الحرب الكورية، في صفقة ضخمة توفير المواد الغذائية للجيش الأمريكي، إلا أن الصفقة تفوق إمكانياته الحالية فكر السيد بوث إذا قام بالاقتراض لتزويد قدرته الصناعية، فإن ذلك سيرتب عليه ديون، فخطرت له فكرة استئجار الأصول التشغيلية الأزمة بدلاً من شرائها. وبذلك يكون قد أمن رأس المال. ومن ثم قام بتأسيس أول شركة للتأجير التمويلي عام 1952م. والتي عرفت باسم (United States Leasing Corporation). وكانت هذه الشركة هي نقطة الانطلاقة الحقيقية للتأجير التمويلي. وسرعان ما لاقت فكرة هذه الشركة نجاحاً كبيراً وحققت أرباحاً ضخمة خلال فترة زمنية قصيرة.⁽²⁾

ومن ثم انتقلت فكرة هذا النظام إلي القارة الأوروبية، فقد أعلن عام 1960م. عن تأسيس أول شركة للتأجير التمويلي في أوروبا باسم الشركة التجارية للتأجير، وكانت برأسمال مشترك بين أمريكا 80% وإنجليزي بنسبة 20% وبعد ذلك أتسع نطاق انتشار التأجير التمويلي إلي دول أوروبية متعددة كفرنسا عام 1957م. حيث أخذت الفكرة وطورتها عما كانت عليها في النظام الأمريكي. وأول شركة تأجير تمويلي تم تأسيسها عام 1964م. باسم (Loca France). وكان أول تنظيم تشريعي للتأجير التمويلي هو القانون رقم 66 - 455 - 1972م. وتم إدخال تعديلات عليه بموجب القانون رقم 84 - 148 - 1984م. ثم أطلقت عليه تسميه (Credit - Bail). وتعنى الائتمان الإيجاري. وعلى ذلك أستقر العمل به في فرنسا.

⁽¹⁾ بسام أحمد مسلم حمدان، التزام المؤجر بضمان التعرض والاستحقاق في عقد التأجير التمويلي -

دراسة مقارنة، (دار قنديل للنشر والتوزيع، عمان، 2010م)، ص 23.

⁽²⁾ صفاء عمر بلعاوي، مرجع سابق، ص 12.

ولعبت فرنسا دوراً مهماً في انتشار عقد التأجير التمويلي في الدول النامية، وخاصة التي كانت تحت محور الاقتصاد الفرنسي وأهمها: دول المغرب العربي ودول غرب أفريقيا الناطقة بالفرنسية.

ثانياً: مفهوم عقد التأجير التمويلي:

اختلفت التعاريف والمفاهيم لعقد التأجير التمويلي، ويرجع السبب في ذلك إلى أن عقد التأجير التمويلي نشأ وتطور مع تطور الظروف الاقتصادية والتنظيمية في العصر الحديث وبالتالي مازال في طور التكوين والتطور. مما جعل الأنظمة القانونية والنظريات تعرف التأجير التمويلي كل حسب ما تمليه عليه الظروف التشريعية والتنظيمية والاقتصادية السائدة في ذلك النظام.⁽¹⁾

ونسبة لاختلاف المفهوم القانوني لعقد التأجير التمويلي اختلفت التعاريف لذا سوف أقوم بعرض التعريفات وفقاً للقوانين الصادرة من الدول التي كان لها الدور في ظهور عقد التأجير التمويلي وهي الولايات المتحدة الأمريكية وبريطانيا واللتان تمثلان النظام الأنجلوسكسوني، وفرنسا ومصر تمثلان النظام اللاتيني، ومن ثم نعرض بعض التعريفات للمنظمات الدولية والقوانين الصادرة لعقد التأجير التمويلي.

1/ يعرف النظام الأمريكي التأجير التمويلي Finance Lease بالمادة (A2-103)

من التقنين التجاري الموحد Uniform Commercial Code. بأنه:

(عقد يتيح للمؤجر اختيار أو تصنيع أو توريد البضائع محل العقد، بل يتعاقد مع طرف ثالث يلتزم بتوريد البضائع فيملكها المؤجر بقصد تأجيرها إلى المستأجر).⁽²⁾

من خلال التعريف يلاحظ، أن النظام الأمريكي قد حدد أطراف عقد التأجير التمويلي وهما، المؤجر والمستأجر والمورد. كما حدد أنه عقد إيجار يتضمن منع

⁽¹⁾ بسام هلال مسلم القلاب، التأجير التمويلي، (دار الرياء للنشر والتوزيع، عمان، 2009م)، ص 13.

⁽²⁾ تنص المادة (A2-103) علي:

“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 lease”.

المؤجر من اختيار المعدات والآلات التي يقوم بشرائها، تاركاً ذلك للمستأجر الذي يحدد طبيعة ومواصفات المعدات التي يرغب في استئجارها. كذلك فقد منع المشرع الأمريكي المؤجر من إبداء أي تأثير على المستأجر في المعدات التي يرغب في واستئجارها وحرّم المؤجر من القيام بأي عمل من شأنه تصنيع السلع التي يصنعها المستأجر، ولعل المشرع قصد من هذا الشرط حماية المستأجر .

2/ هو "عقد بين المؤجر "المالك" والمستأجر "المستعمل" يتضمن إيجار أصول معينة يتم اختيارها من مورد أو بائع بمعرفة المستأجر ويظل المؤجر مالكا للأصول والمستأجر حائزاً ومستعملاً لها، مقابل دفع أجرة معينة يتفق عليه خلال مدة الإيجار. ولا يعطى عقد التأجير التمويلي للمستأجر الحق، أو يلقي على عاتقه التزاماً بتملك الأصول خلال العقد أو بعد انتهاء العقد".⁽¹⁾

3/ التأجير التمويلي في القانون الفرنسي عرفته المادة الأولى من القانون رقم (455) لعام 1966م. بأنه: "يقصد بعمليات التأجير التمويلي في مفهوم هذا القانون ما يلي:

عمليات تأجير المعدات والآلات اللازمة لمزاولة حرفة أو صناعة، والتي يتم شراؤها بقصد إعادة تأجيرها بواسطة مشروعات تظل هي المالكة لها. وذلك عندما تخول هذه العمليات - أيا كان تكييفها - المستأجر الحق في تملك كل أو جزء من الأشياء محل الإيجار، في مقابل ثمن يتفق عليه ويؤخذ في الاعتبار عند تقديره المبالغ التي دفعها المستأجر على سبيل الإيجار العمليات التي تتضمن قيام مشروع بتقديم عقارات متخصصة للانتفاع المهني للإيجار، سواء أتم شراء هذه العقارات

⁽¹⁾ وفقاً لنص قانون المصارف الإنجليزي:

"A lease is a contract between a lessor (the owner) and lessee (the user) for the hire of a Specific asset selected from a manufacturer or vendor or such assets by the lessee. The lessor Retains ownership of the asset and the lessee has possession and use of the asset on payment of Specified rentals over an agreed rental period. In U.K the lease contract does not confer on the Lessee either the right or the obligation to acquire ownership of the asset either during the lease Term or thereafter".

بمعرفة أو تم إنشاؤها لحسابه. وذلك عندما تسمح هذه العمليات - أيا كان تكييفها القانوني - للمستأجرين باكتساب ملكية كل أو بعض الأصول محل الإيجار عند انتهاء فترة الإيجار. إما عن طريق التنازل تنفيذاً للوعد بالبيع من جانب المؤجر أو بشراء حق ملكية الأرض المقام عليها العقار أو العقارات المستأجرة مباشرة، أو بطريقة غير مباشرة، أو بانتقال ملكية الأبنية المشيدة على الأرض التي تخص المستأجر المذكور بقوة القانون.⁽¹⁾

ومن خلال التعريف يمكننا أن نستنبط المزايا والعيوب الآتية:

1/ تحديد أطراف عقد التأجير التمويلي بثلاثة أطراف وهم: المؤجر والمستأجر والمورد، فقد أشتراط المشروع الفرنسي أن يكون المؤجر قد سبق له شراء المال أولاً ثم تأجيره، مما يبرز الدور المالي الذي يقوم به التأجير التمويلي.

2/ شمل التعريف الفرنسي محل عقد التأجير التمويلي الأموال المنقولة والعقارات.

3/ أضاف خياراً آخر للمستأجر في نهاية العقد، فقد منحه الحق بشراء المال المأجور، سواء كان منقولاً أو عقاراً، وذلك بخلاف النظام الأمريكي والإنجليزي.

ويعاب على النظام الفرنسي الآتي:

1/ وصفه للعلاقة بين المؤجر والمستأجر بالعلاقة بالإيجار إلا أن عقد التأجير التمويلي ذو طبيعة خاصة، حيث يختلف عن عقد البيع أو الوكالة.

2/ بالرغم من امتيازه عن القانون الأمريكي والإنجليزي، بأنه أعطى للمستأجر الحق في تملك محل عقد الإيجار عند نهاية العقد، إلا أنه لم يورد باقي الخيارات وخاصة خيار تمديد العقد.

3/ عرف المشروع المصري التأجير التمويلي في المادة الثانية من القانون رقمه (95) لسنة 1995م، وتعديله رقم (16) لسنة 2001م، حيث نصت على ما يلي⁽²⁾:

(1) صفاء عمر بلعاوي، مرجع سابق، ص 22.

(2) بسام هلال مسلم القلاب، مرجع سابق، ص 13.

في تطبيق أحكام هذا القانون يعد تأجيراً تمويلياً ما يأتي:

1/ كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يؤجر إلي مستأجر منقولات مملوكة له أو تلقاها من المورد استناداً إلي عقد من العقود ويكون التأجير مقابل قيمة إيجاريه يتفق عليها المؤجر مع المستأجر.

2/ كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يؤجر إلي المستأجر عقارات أو منشأة مملوكة للمؤجر أو يقيمها على نفقته بقصد تأجيرها للمستأجر وذلك بالشروط والأوضاع والمواصفات والقيمة الإيجارية التي يحددها العقد.

3/ كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بتأجير مال إلي مستأجر تأجيراً تمويلياً إذا كان هذا المال آلت ملكيته إلي المؤجر من المستأجر بموجب عقد يتوقف نفاذه على إبرام عقد التأجير التمويلي".

ووفقاً للتشريع المصري فإن صور التأجير التمويلي هي:

أ/ التأجير التمويلي للمنقولات (المادية والمعنوية).

ب/ التأجير التمويلي للعقارات.

ت/ التأجير التمويلي اللاحق "المرتبط".

4/ نصت الفقرة الثانية من المادة الأولى من اتفاقية روما لسنة 1988م. بخصوص عقود التأجير التمويلي الدولية على: "إن صفقة عقد التأجير التمويلي المشار إليها في الفقرة السابقة تتضمن الخصائص التالية:

1/ يحدد المستأجر المعدات ويختار المزود دون الاعتماد في الأصل على مهارة ورأى المؤجر.

2/ يتم تملك المعدات من قبل المؤجر بما يرتبط باتفاق التأجير والذي يكون بعلم المزود، أما أن يكون قد أبرم أو سيتم إبرامه بين المؤجر والمستأجر.

3/ عند احتساب الأجرة الواجبة الأداء، بموجب اتفاقية التأجير يؤخذ بالحسبان استهلاك تكلفة المعدة بالكامل أو الجزء الأكبر منها.⁽¹⁾

(1) محمد عايد الشوابكة، عقد التأجير التمويلي - دراسة مقارنة، (دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان،

2011م)، ص 43.

من الملاحظ أن اتفاقية معهد روما قامت بوصف عقد التأجير التمويلي، ولم تعرفه تعريف واضح، حيث يقوم المستأجر والمؤجر بإبرام عقد التأجير التمويلي والذي يختار فيه المستأجر المزود والمعدات التي يرغب باستخدامها، وحصر دور المؤجر في التمويل فقط. كما أخرجت الاتفاقية نتيجة هامة وهي أن الاتفاقية أخرجت من نطاق تطبيقها العقد المكون من طرفين. ففي حالة العقد الذي يكون فيه المؤجر هو نفسه المزود (أي يقوم بإنتاج المعدات) لا تطبق عليه أحكام الاتفاقية.

أما بالنسبة للعلاقة القانونية بين المؤجر والمستأجر فهي تأخذ شكل عقد الإيجار، وبين المؤجر والمزود تتخذ شكل عقد البيع.⁽¹⁾

5/ التأجير التمويلي في الفقه الإسلامي:

من القواعد الشرعية في مجال المعاملات أن الأصل في المعاملات هو الإباحة إلا ما حرم بنص صريح في القرآن والسنة، وتأسيساً على ذلك، فهناك صيغ تمويل في النظم الوضعية، قد تكون جائزة بحالتها في الإسلام، وربما يدخل على بعضها بعض التعديلات من خلال مجموعة من الضوابط الشرعية لتصبح جائزة للتطبيق إسلامياً، ومن هذا النوع الأخير هو التمويل عن طريق نظام التأجير التمويلي.⁽²⁾

أ/ تقويم نظام التأجير التمويلي في الفقه الإسلامي:

ويعتبر التأجير التمويلي من أكثر صيغ التمويل المنتشرة حديثاً في المجتمع الغربي، ولاسيما في حالات كبر قيمة الآلات والمعدات والتي يصعب على بعض المؤسسات شرائها أو أنها لا تستطيع أن تستغل طاقتها بالكامل، ويجب أن تتضبط عقود التأجير التمويلي المعاصرة بالقواعد والضوابط الإسلامية حتى تكون مطابقة لأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية والمالية الوضعية والضوابط الشرعية لها.

من أهم المخالفات الشرعية لنظام التأجير التمويلي ما يلي:

(1) بشار جمال نمر، عقد التأجير التمويلي - طبيعته وآثاره، (رسالة ماجستير، جامعة بيرزيت، فلسطين، 2001م)، ص: .

(2) د. حسين حسين شحاته، التأجير التمويلي في ضوء الشريعة الإسلامية، ورقة علمية منشورة على الموقع الإلكتروني: www.darelmashora.com.

1/ أحياناً تقوم الشركة المؤجرة بتمويل شراء الأصل عن طريق قرض بفائدة، وتقوم بإضافة فوائد هذا القرض إلى تكلفة الأصل مما يؤدي إلى عدة آثار سلبية منها. ارتفاع تكلفة الأصل وارتفاع قيمة الإيجار وارتفاع قسط الإهلاك والقيام بعملية ربوية محرمة شرعاً.

2/ قد يسيء المستأجر استخدام هذا الأصل ولاسيما في حالة تعهد الشركة المؤجرة بالصيانة واستبدال قطع الغيار، ويترتب على ذلك ضرراً، مما يتطلب وضع ضوابط شرعية للمحافظة على الأصل.

3/ الخلاف عند تقدير قيمة النفاية عند حساب إهلاك الأصل وهو مازال في يد المستأجر، كما يحدث خلاف بين الطرفين على تقويم الأصل عند البيع وخصوصاً في حالة عدم وجود المثل لهذه الأصل. ويجب في هذه الحالة تطبيق قواعد التقويم في الشريعة الإسلامية وهي التقويم على أساس القيمة الجارية للخردة عند نهاية العقد، حتى لا يتضمن التقويم غرراً أو جهالة أو استغلالاً.

4/ أحياناً يكون هناك إلزام للمستأجر بالتأمين على الأصل لدى شركات التأمين التقليدية وهذا يزيد من تكلفة الاستفادة من الأصل ولاسيما أنه لا توجد شركات تأمين تعاوني إسلامي، كما أن هناك بعض الفقهاء لا يجيزون التأمين التجاري.

5/ لأسباب التضخم والتغيرات المفاجئة في الأسعار، قد لا تتناسب القيمة الإيجارية مع القيمة الحالية للأموال المستثمرة في الأصل مع تكلفة الفرصة البديلة، وهذا قد يثير مشكلات بين المؤجر والمستأجر، لذلك يلزم وضع الضوابط التي تحسم مثل هذا الخلاف.

ب/ شروط وضوابط التأجير التمويلي في الفقه الإسلامي:

لكي تتفق صيغة التأجير التمويلي مع قواعد وأحكام الشريعة الإسلامية أو لا تتعارض معها يجب الالتزام بالضوابط الشرعية الآتية⁽¹⁾:

(1) د. حسين حسين شحاته، مرجع سابق، ص 8.

1/ عدم قابلية عقد الإيجار للإلغاء خلال فترة أجله حيث أن العقد شريعة المتعاقدين وأن الإخلال بذلك يؤدي إلى خسائر للمستأجر تتمثل في توقف نشاطه وللمؤجر في حالة ما إذا كانت الأصول مصنعة بما يتناسب مع الظروف الخاصة للمستأجر ويصعب تسويقها أو تأجيرها للغير، وأصل ذلك قول الله تبارك وتعالى: (يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ)⁽¹⁾ وقول رسول الله صل الله عليه وسلم: (لا ضرر ولا ضرار).⁽²⁾

2/ التزام المستأجر بالقيام بأعمال الصيانة التشغيلية للأصل أو عند ظهور مشكلات ناتجة عن سوء الاستخدام، وعليه أن يقدم للمؤجر الضمانات اللازمة لتحقيق ذلك، حتى يستشعر بأنه إذا أهمل أو قصر فتكون التبعة عليه، كما يجنب ذلك أي خلاف ينشأ بينهما.

3/ يحتفظ المؤجر بكافة حقوق استهلاك الأصل، ومن حقه الأشراف الدوري على الأصل للتأكد من حسن استخدامه حسب الشروط الفنية المرفقة بالعقد، وذلك لتجنب المشكلات التي قد تنجم بسبب تقصير أو إهمال أو تعدى المستأجر.

4/ تجنب الفوائد الربوية (الفائدة على المال المستثمر في الأصل المؤجر) عند حساب تكلفة أو عند حساب الإيجار أو حسب قسط الإهلاك لأن ذلك سوف يقود إلى سلسلة المضاعفات المختلفة التي تؤثر على التكاليف والأسعار.

5/ يجب أن يؤخذ في الحسبان عند اتخاذ القرار بالتأجير من قبل المستأجر تقويم المنافع التي تعود عليه من قبل الاستخدام، كما يجب أن يقارن ذلك بالبدائل المختلفة، حتى لا يترتب على ارتفاع تكلفة الإيجار علي المنفعة مشكلات بينه وبين المؤجر قد تقود إلى فسخ العقد.

(1) سورة المائدة، الآية 1.

(2) السنن الكبرى، لأبي بكر أحمد بن الحسين البيهقي، 70/6، مجلس دائرة المعارف النظامية، حيدر آباد، 1344هـ، والحديث رواه عمرو بن يحيى عن أبيه عن النبي صلي الله عليه وسلم مرسلاً وروى موصولاً بذكر أبي سعيد فيه - انظر السنن الصغرى، 459/4.

6/ يجب أن تقوم النفاية في نهاية مدة عقد الإيجار ليس على أساس القيمة الدفترية، ولكن على أساس القيمة الاستبدالية الجارية وفقاً لقواعد التقويم في الفكر الإسلامي، وذلك في حالة رغبة المستأجر في شراء الأصل.

ثالثاً: مقارنة عقد التأجير التمويلي في القوانين المختلفة:

من خلال ما تقدم من تعريف عقد التأجير التمويلي في كل من القانون الأمريكي والإنجليزي والفرنسي واتفاقية أتوا الدولية، نلاحظ وجود اتفاق في خصائص معينة، واختلاف في أخرى وهي كالآتي⁽¹⁾:

1/ أطراف العقد:

حدد جميع التعريفات أطراف عقد التأجير التمويلي بثلاثة وهم: المؤجر الذي يقوم بشراء المعدات وتأجيرها، والمستأجر والذي يقوم باختيار المعدات واستئجارها، والمورد الذي يقوم ببيع المعدات التي اختارها المستأجر للمؤجر.

إلا أن القانون المصري اتخذ موقفاً مختلفاً حيث اعتبر عقد التأجير التمويلي يقوم على طرفين فقط هما المؤجر والمستأجر.

2/ طبيعة العقد:

تحددت طبيعة العقد وفقاً لاتفاقية أتوا الدولية والقانون الأمريكي بعقد الإيجار، أما القانون الإنجليزي والفرنسي والمصري، فلم يكن واضحاً في تحديد طبيعة العقد، ولكنه قام بوصف ماهية العقد. فقد نص القانون الإنجليزي على أنه: (عقد بين المؤجر والمستأجر يتضمن إيجار)، والقانون الفرنسي نص على: (عمليات تأجير المعدات والآلات اللازمة)، أما القانون المصري فقد نص على: (كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يؤجر إلي المستأجر منقولات).

3/ تملك المؤجر للمال المؤجر محل العقد:

ذهبت جميع التعريفات إلي شراء المؤجر للمعدات وتملكه لها، وتأجيرها للمستأجر.

(1) صفاء عمر بلعاوي، مرجع سابق، ص 37.

4/ دفع بدل الإيجار:

أكدت جميع التعريفات بدفع بدل الإيجار الذي يدفعه المستأجر مقابل استعماله للمعدات. ما عدا القانون الأمريكي الذي لم يرد بنصه التزاماً علي المستأجر بدفع بدل الإيجار.

5/ اختيار المستأجر للمعدات:

أعطى عقد التأجير التمويلي الحق للمستأجر في اختيار المعدات، وقد أكدت عليه جميع القوانين ما عدا القانون الأمريكي فلم يكن واضحاً في منح المستأجر حق اختيار المعدات.

6/ الخيار الثلاثي:

من أهم ما يميز عقد التأجير التمويلي منحه للمستأجر ثلاث خيارات عند انتهاء العقد وهي: رد المأجور، أو تمديد العقد، أو شراء المأجور، ولكن التعريفات اختلفت في إيراد هذه الخيارات فالتعريف الأمريكي والمصري والاتفاقية الدولية لم يرد أي خيار. أما القانون الإنجليزي فقد حرم المستأجر من شراء المعدات بعد انتهاء مدة الإيجار ولم يورد خيار رد المأجور أو تمديد العقد. والقانون الفرنسي منح المستأجر حق شراء المعدات، إلا أنه لم يورد خيار رد المأجور وتمديد عقد الإيجار.⁽¹⁾

7/ محل عقد الإيجار:

إن محل عقد التأجير التمويلي يرد على المنقول والعقار. لكن التعريف الأمريكي والإنجليزي والاتفاقية الدولية قصر محل العقد علي المنقول فقط. أما التعريف الفرنسي والمصري فقد شمل محل العقد بالمنقول والعقار كما جاء بالتعريف.

رابعاً: صور التأجير التمويلي:

يقسم التأجير التمويلي إلي ثلاثة صور وهي: التأجير التمويلي للمنقولات، والتأجير التمويلي للعقار، والتأجير التمويلي الملحق.

(1) حسام الدين الصغير، الإيجار التمويلي، (القاهرة: دار النهضة العربية، 1991م)، ص 85.

أ/ التأجير التمويلي للمنقولات:

وفى هذه الصورة يقوم المؤجر بتأجير منقولات إلى المستأجر. وذلك بعد اتخاذ قرار الحصول على آلات ومعدات إنتاجية. وبعد موافقة شركة التأجير التمويلي على تمويل الصفقة يقوم المستأجر باستلام المعدات بوصفه وكيلًا عن شركة التأجير التمويلي. وبمجرد استلام المستفيد للمعدات يبدأ نفاذ العقد الذي أبرمه مع شركة التأجير التمويلي، والذي بموجبه يكون للمستفيد استعمال الآلات على النحو المحدد في العقد وللمدة التي اتفق عليها، ومقابل استعمال المستفيد لهذه الآلات يلتزم بأداء دفعات نقدية وفقا لقيمتها وزمنها.⁽¹⁾

أما بالنسبة لطبيعة المنقولات التي تكون محل العقد فتكون المعدات الإنتاجية وأدوات العمل والعناصر المعنوية للمشروع، ولا تشمل السلع الاستهلاكية.

وفى حالة انقضاء مدة العقد، فإن المستفيد يتمتع باختيار أحد الخيارات الثلاثة

الآتية:

1/ إما أن يمتلك المعدات مقابل أداء قيمتها المتبقية، والتي لم تغطيها الأقساط.

2/ أو تمديد مدة العقد لفترة جديدة، مع مراعاة انخفاض قيمة الأجرة خلال فترة العقد الجديد.

3/ أو إنهاء العلاقة التعاقدية ورد المعدات إلي شركة التأجير التمويلي.

ب/ التأجير التمويلي للعقارات:

تستخدم هذه الصورة من صور التأجير التمويلي بمناسبة قيام مشروعات تحتاج إلي عقارات أو منشآت تمارس فيها نشاطها، ولا تتوافر لديها القدرة أو الرغبة اللازمة لشراء أو إقامة هذه المباني. وفي هذا المقام سنتناول فرضين، الأول يتمثل في تأجير عقار سبق بناؤه، والثاني يتمثل في تأجير عقار يراد بناؤه.

⁽¹⁾ هاني محمد دويدا، الأرض كموضوع للتأجير التمويلي، (الإسكندرية: دار الجامعة الجديدة للنشر،

1991م)، ص 45.

1/ تأجير العقار السابق بناؤه:

يرد عقد التأجير التمويلي في هذه الصورة على المباني أولاً، حيث أن المباني تقام على الأرض، فلا يمكن فصل تأجير المبنى عن تأجير الأرض المقام عليها.

والمستفيد في هذه الحالة يريد الحصول على عقار سبق بناؤه على أرض مملوكة للغير، وذلك من خلال تمويل شركة التأجير التمويلي لهذه الصفقة، وبهذا الفرض المتقدم لا يختلف عن التأجير التمويلي للمنقولات، وانتفاع المستأجر بالعقار المأجور يكون بذات الشروط والأوضاع في حالة تأجير المنقولات تأجيراً تمويلياً⁽¹⁾.

2/ تأجير العقار الذي يراد بناؤه:

وهذه الصورة هي الغالبة في عمليات التأجير التمويلي العقاري، فمن النادر أن يجد المستفيد عقاراً مبنياً يفي باحتياجاته ويتفق مع طبيعة نشاطه، لذلك يلجأ المستفيد إلى شركات التأجير التمويلي لتمويل العقار وفقاً لمتطلباته.

فإذا كانت الأرض مملوكة للغير تقوم شركة التأجير التمويلي بشرائها وتملكها، أما إذا كانت الأرض مملوكة للمستفيد، ففي هذه الحالة يقتصر دور شركة التأجير التمويلي على تمويل البناء فقط، وتبقى شركة التأجير التمويلي مالكة للمباني، ولكي يتحقق ذلك يجب أن يتقرر للمؤجر حق عيني على الأرض يعزز ملكية المباني المقامة عليها.

ثانياً: التأجير التمويلي اللاحق Sale Lease - Back:

تستخدم هذه الصورة من صور التأجير التمويلي كوسيلة من الوسائل التي تساعد المشروعات على توفير ما تحتاج إليه من سيولة نقدية، وذلك عن طريق بيع المشروع لأحد أصوله الإنتاجية إلى شركة التأجير التمويلي، مقابل حصوله على الثمن على أن يتبقى حق استعمال الأصل المباع بموجب عقد يربطه بالمؤجر يطابق نموذج عقد التأجير التمويلي.

(1) هاني محمد بويدا، مرجع سابق، ص 45.

ويلاحظ في هذه الحالة يتكون عقد الإيجار التمويلي من طرفين فقط وهما:
شركة التأجير التمويلي بوصفها مؤجراً، والمشروع المستفيد بوصفه المستأجر والبائع
للمال محل العقد.

ومن الجدير بالذكر الإشارة إلى صورة خاصة تفرعت عن الصورة التقليدية
للإيجار التمويلي اللاحق وهي ما تسمى بالإيجار التمويلي المرتد.

ويأخذ التأجير التمويلي المرتد الوصف التالي: يقوم أحد الأشخاص الذين
يحترفون تأجير المعدات الإنتاجية لعملائهم، سواء كانت في صورة إيجار تقليدي أو
في صورة تأجير تمويلي، وتنتقل ملكية عدد من هذه المعدات إلى شركة التأجير
التمويلي مقابل الحصول على ثمنها، ويحتفظ المستفيد بحق استعمال هذه المعدات
مما يسمح له بتأجيرها إلى عملائه ويتحدد للاتفاق مدة لا تكون قابلة للإلغاء. وهو ما
يعرف حديثاً بالتأجير من الباطن.⁽¹⁾

خامساً: خصائص عقد التأجير التمويلي:

يتميز عقد التأجير التمويلي بأنه من أنجح الوسائل لتمويل المشاريع التي
يتعذر تمويلها، بوسائل التمويل التقليدية مثل القرض والبيع بالتقسيط وغيرها، وذلك
لمواجهته الاستثمارات العاجلة والتي لا تتحمل التأخير إضافة إلى مزاياه لكل من
المؤجر والمستأجر والمورد والاقتصاد الوطني وهذا ما سيتم تناوله كل على حدا.

1/ خصائص عقد التأجير التمويلي بالنسبة للمستأجر:

يحصل المشروع المستفيد (المستأجر) على العديد من المزايا وهي:

أ/ تمويل يغطي الاستثمار بالكامل:

إن عقد التأجير التمويلي يمنح المستأجر تمويلاً يغطي قيمة الأصول
الرأسمالية، بخلاف وسائل التمويل الأخرى كالاتئمان البنكي أو الشراء بأجل والتي
تتطلب ضمانات مالية وشخصية ودفعات مالية مقدمة من ثمن المعدات، بالإضافة

(1) عبد الرحمن قرمان، عقد التأجير التمويلي طبقاً للقانون (95) - دراسة مقارنة، (القاهرة: دار
النهضة، 1995م)، ص: .

إلى أن البنوك تحتفظ بنسبة من قيمة القرض المقدم قد تصل إلى 25% لضمان تغطية أخطار انخفاض قيمته عند التنفيذ عليه لاستخلاص الدين.

ب/ يحسن من صورة الميزانية العمومية للمشروع (المركز المالي):

حيث لا تظهر الأصول المؤجرة في جانب الأصول رغم وجودها في التشغيل، كما لا تظهر، أفساط الأجرة والأعباء الأخرى التي يرتبها العقد على المستأجر في جانب الخصوم بالميزانية، أي أنها لا تظهر في صورة ديون على المشروع وإنما تكلفة إنتاج، وذلك لأن بدل الإيجار يصنف محاسبياً ضمن المصروفات، وبذلك يظل المشروع المستأجر محتفظاً بفرصة الحصول على ائتمان مرة أخرى كالقرض مثلاً.

ج/ توفير السيولة النقدية:

حيث يوفر عقد التأجير التمويلي للمشروع الأصول الإنتاجية اللازمة له دون تجميد جزء كبير من راس المال والتي يمكن أن يستقله في أوجه أخرى في المشروع.

د/ تملك المستأجر للمعدات:

من أهم المزايا التي يمنحها التأجير التمويلي للمستأجر إمكانية تملكه للمعدات والأصول الإنتاجية، فلعدم مقدرته من البداية على الشراء لجأ لاستئجار المعدات من شركة التأجير التمويلي حتى انتهاء عقد التأجير التمويلي والذي يمنحه خيارات، منها شراء الأصول الإنتاجية وتملكها، مع الأخذ بعين الاعتبار ما مضى من العمر الافتراضي للآلات وما تم دفعه من بدلات إيجار.

هـ/ مواكبة التطور التكنولوجي:

إن استئجار الأصول الإنتاجية من شركة للتأجير التمويلي يساعد على مواكبة التطور الاقتصادي والتكنولوجي، فاستخدام الوسائل التقليدية في الإنتاج لا يمكن المشروع من شراء أصول الإنتاجية حديثة لزيادة إنتاجه، وهنا يبرز دور الاستئجار والذي يمكن المشروع من تجديد معداته لمواكبة التطور التكنولوجي وزيادة الإنتاج وزيادة الدخل.⁽¹⁾

(1) بسام هلال مسلم القلاب، مرجع سابق، ص 51.

و/ مرونة وسرعة الائتمان:

عقد الإيجار التمويلي هو من أسرع عمليات الائتمان مقارنة مع عمليات الائتمان التقليدية، حيث يتم تجنب القيود التي تفرضها البنوك للحفاظ على حقوقها في إعادة أموالها، لأن حق شركة التأجير التمويلي محفوظ كونها المالكة للمعدات فلا تحتاج الكثير من الشكليات والتعقيدات بالإضافة إلى ذلك فإن المركز المتميز والذي تتمتع به شركة التأجير في السوق كمشتريه لأدوات الإنتاج يكسبها خبرة واسعة وقدرة على السداد الفوري بقيمة الصفقة مما يمكنها في النهاية من الحصول على أنسب الأسعار، فتقل نفقة التمويل، ومن ثم تنخفض أقساط الأجرة التي يلتزم (المستفيد) المستأجر بسدادها، وبهذا فإن عملية التأجير التمويلي تتم بسهولة وسرعة ولا يحتاج عقد التأجير التمويلي سوى المعرفة وبناء الثقة بين المؤجر والمستأجر حيث يستطيع المؤجر أن يقوم بتحليل مالي لمركز كل مستأجر.

ز/ تحقيق مزايا ضريبية:

من أهم المزايا الضريبية التي يحققها المستأجر من خلال عقد التأجير التمويلي هو الخصم الضريبي وذلك من خلال كون المستأجر يدفع بدل الإيجار والذي يعتبر من قبيل النفقات الاستغلالية (المصروفات) التي تخصم من الوعاء الضريبي للمستأجر وبهذا الاتجاه أخذ المشرع المصري فقد نصت المادة (25) من قانون التأجير التمويلي لسنة 1995م على "تعتبر القيمة الإيجارية المستحقة خلال سنة المحاسبة من التكاليف الواجبة الخصم من أرباح المستأجر وفقاً للتشريعات الضريبية السارية".

إلا أن الفقه، ومع ذلك، يذهب إلى أنه في حالة أعمال المستأجر خيار التملك في نهاية العقد تنتقل ملكية العين إلى المستأجر، والذي يوضع تحت بند رأس المال، وتقدر قيمة التملك من ثمن شراء المستفيد للأصل مضافاً إليها بدلات الإيجار، ولا يتم خصمها من الوعاء الضريبي.

ط/ تجنب آثار التضخم:

حيث لا تتأثر المشروعات التي تلجأ إلى التأجير التمويلي بعوامل التضخم قصيرة الأجل لأنه يتم الاتفاق بشروط محددة ثابتة لمدة طويلة.

ع/ نقل عبء التقادم للمالك.

2/ خصائص عقد التأجير التمويلي بالنسبة للمؤجر:

تتلخص المزايا التي تحصل عليها شركة التأجير التمويلي (المؤجر) جراء إبرام عقد التأجير التمويلي بما يلي:

أ/ تجنب المخاطر:

يوفر التأجير التمويلي في الشركة المؤجرة مجالا خصبا لاستثمار أموالها بضمان كاف، فإذا ما ساء الوضع المالي للمستأجر وتعرض للإفلاس أو الإعسار يضمن المؤجر الائتمان الذي قدمه بأقوى الحقوق العينية وهو حق الملكية ويحول دون مزاحمة الغرماء لحقه، بخلاف وسائل التمويل الأخرى التي قد يعجز أصحابها عن تحصيل كامل حقوقهم.⁽¹⁾

ب/ عدم تحمل العيوب الخفية:

لا يوجد للمؤجر أي دور في تحديد المعدات محل العقد ومواصفاتها فتحديد المعدات يتم بناءً على طلب المستأجر والذي يتوجه بدوره للمؤجر لشراء المعدات التي تم تحديدها، وبناءً على ذلك فلا يتحمل المؤجر الالتزامات المفروضة عليه جراء شراء المعدات وخاصة ضمان العيوب الخفية، وذلك من خلال الشروط التي يتضمنها العقد والتي يتم من خلالها تحويل المستأجر حق الرجوع المباشر على المورد بحقوق المؤجر الناشئة عن عقد شراء المعدات، باستثناء دعوى فسخ العقد.

ج/ استرداد ثمن المعدات والفائدة وهامش الربح:

تحقق صفقات الإيجار التمويلي أرباحاً مجزية بالنسبة لشركة التأجير التمويلي يكون بناءً على قيمة المعدات التي دفع ثمنها المؤجر والربح الذي سوف يتم تحقيقه من خلال عملية التأجير، وكذلك الفائدة القانونية، وعليه فإن المؤجر يسترد تكاليف الصفقة، ويحقق ربحاً كافياً مضافاً إليه الفائدة القانونية إلى بدل ثمن المعدات.⁽²⁾

(1) عبد الرحمن قرمان، مرجع سابق، ص 27.

(2) عبد الرحمن قرمان، مرجع سابق، ص 28.

د/ الإعفاء الضريبي:

للشركة المؤجرة أن تستنزل من إيراداتها قيمة استهلاك هذه الأصول المؤجرة باعتبارها مالكة الأصل، باعتبارها مالكة الأصل، هذا من ناحية ومن ناحية أخرى فقد منحت بعض القوانين إعفاءات ضريبية مجزية لشركات التأجير مثل ما فعل المشرع المصري في القانون الخاص بإيجار التمويلي حيث منح إعفاءً ضريبياً لشركة التأجير التمويلي لمدة خمس سنوات، وهذا ما نصت عليه المادة (30) من القانون رقم (95) لسنة 1995م.

كذلك فإن المشرع الفرنسي قد قرر إعفاء شركات التأجير التمويلي من ضريبة الشركات وذلك بالنسبة إلي صافي أرباحها الناتجة عن عمليات تأجير العقارات، وكذلك بالنسبة إلى فوائض القيمة التي تنتج عن نقل ملكية العقارات إلي المستفيد، في إطار عمليات التأجير للتمويل العقاري.

ثالثاً: أهمية وخصائص عقد التأجير التمويلي بالنسبة للمورد أو البائع:

إن المزايا التي يحققها عقد التأجير التمويلي تمتد لتشمل المورد ولا تقتصر فقط على المستأجر والمؤجر، ويمكن تلخيص هذه المزايا بما يلي:

أ/ تصريف المخزون وزيادة المبيعات:

إن عقد التأجير التمويلي وسيلة هامة للمورد لتصريف المخزون وزيادة المبيعات من منتجاته، فالمستأجر ليس لديه القدرة المالية لشراء هذه المعدات، لذلك فهو يلجأ إلي شركة التأجير التمويلي التي تتوفر لديها القدرة لشراء هذه المعدات، وهذا يعني تصريف المخزون وزيادة المبيعات للمعدات التي ينتجها هذا المنتج.

ب/ تطوير المنتجات:

إن بيع المنتجات الموجودة لدى البائع نقداً يكفل له فرصة تطوير قدراته الإنتاجية بسبب توفر السيولة التي يحتاجها، وبذلك تتحرك استثماراته ويصبح قادراً على المنافسة عن طريق تحديث منتجاته، وبالتالي الاستمرار في العمل.

رابعاً: خصائص عقد التأجير التمويلي بالنسبة للاقتصاد الوطني:
يمكن إيجاز المزايا التي تنعكس علي الاقتصاد الوطني بما يلي⁽¹⁾:

أ/ دفع عجلة التنمية:

يؤدي عقد التأجير التمويلي إلى تحريك عجلة الاقتصاد، من خلال تعدد البدائل التمويلية وتنوعها، مما يؤدي إلى وجود المنافسة التي يستفيد منها المستأجر والمؤجر والمورد، مما يؤدي إلى إيجاد المزيد من المشاريع الإنتاجية وزيادة الإنتاج، وإيجاد فرص عمل جديدة وزيادة التصدير إلى الخارج، فيحدث دخلاً نقدياً للدولة، ويقلل من الاستيراد من الخارج فيحد من إخراج الأموال خارج الدولة.

ب/ تحسين ميزان المدفوعات للدولة:

يؤدي عقد التأجير التمويلي إلى تخفيف العبء على ميزان المدفوعات في حالة التأجير التمويلي خارج الحدود إذا ما كان المؤجر والمورد أجنبيان، إذ تقتصر التحويلات للخارج على القيمة الإيجارية فقط، أما في حالة الشراء عن طريق الاستيراد يتم تحويل كامل قيمة الأصل الرأسمالي إلى الخارج.

ج/ التقليل من آثار التضخم:

يساعد عقد التأجير التمويلي على الحد من آثار موجات التضخم، حيث يقضي على فترات الانتظار التي تحتاج إليها المنشأة لتدبير احتياجاتها المالية سواء بتكوين احتياطيّات أو طرح أسهم جديدة لزيادة رأس المال أو بتعديل هيكل رأس المال مما يؤدي إلى ارتفاع تكلفة التوسعات المزمع إجراؤها، لو قورنت بالتكلفة التي تتحقق لو تم إجراؤها باللجوء إلى نظام التأجير التمويلي دون انتظار، إذ أصبح من سمات هذا العصر أن أسعار اليوم أقل من الغد - في ظل موجات التضخم -، وبذلك يمكن اعتبار التأجير التمويلي كعامل ثبات للاستثمارات خلال الأزمات والكساد الاقتصادي.

د/ حل مشاكل الشركة المتعثرة:

(1) مصطفى محمد شيحة، النقود المصرفية والائتمان، (الإسكندرية: دار الجامعة الجديدة للنشر، 1999م)، ص 105.

يساعد على حل مشاكل الشركات المتعثرة بسبب عدم قدرتها المالية على استخدام وسائل جديدة وحلال وتجديد الأصول الرأسمالية.

هـ/ تشجيع المشاريع الصغيرة والمتوسطة وذلك عن طريق منح صغار الصناع الذين لا تتوافر لديهم الأموال اللازمة.

ويمكن أن نخلص إلي أن عقد التأجير التمويلي يعتبر من أهم الصيغ التمويلية الحديثة والتي لا بد من استخدامها لما فيها من مميزات وخصائص بالرغم من بعض الاختلافات المؤثرة بين النظام الإسلامي والنظام التقليدي إلا أنه يمكن الوصول إلي تقارب يزيل الصعوبات التي تواجه تطبيقه في الدول الإسلامية وبالفعل بدأت معظم الدول بسن تشريعات وقوانين تنظيم العمل بالتأجير التمويلي.

المبحث الثاني مدخل تحليل محاسبة التأجير التمويلي

مقدمة:

أن تزايد عمليات التأجير التمويلي عالمياً خلال الثلاث عقود الماضية لدرجة أنها أصبحت تمارس في معظم الصناعات، وتتعامل في مدى كبير من الأصول والتي يتم تأجيرها لفترات زمنية متباينة، أدى إلي زيادة الاهتمام بالقواعد والمبادئ المحاسبية المنظمة لهذا النشاط من إثبات وإفصاح عبر التقارير المالية، لذلك بدأت المنظمات المهنية بذل الجهود وإصدار النشرات ذات الخصوص، وجميع الممارسات المحاسبية منذ العام 1949م، تركز على أهمية نظام تأجير الأصول الرأسمالية كإحدى أساليب التمويل، حيث توالى الدراسات على المستوى الأكاديمي والمهني والتي هدفت إلي إرساء قواعد وأسس محاسبية لعقود التأجير التمويلية في نطاق ما تتسم به هذه العقود من خصائص تدور في إطار مضمون تملك المستأجر الأصل محل عقد الإيجار، وذلك استناداً إلي تلك العقود التي تحتوى في مضمونها على شرط نقل كل أو معظم مخاطر ومنافع الملكية للمستأجر، وبرغم من الاهتمام المتزايد بعقود التأجير التمويلية إلا أنه مازال يوجد جدل في الفكر المحاسبي وعدم اتساق في الممارسة المحاسبية علي المستويين الإقليمي والدولي بالنسبة لما ينبغي أن تكون عليه المعالجة المحاسبية لعقود التأجير التمويلي، لذا سوف نتناول في هذا المبحث الإطار النظري لمحاسبة التأجير التمويلي مروراً بالمعالجات المحاسبية في إطار كل من المعيار الدولي والمعياري الأمريكي بالإضافة إلي آلية القياس والإثبات والإفصاح المحاسبي لكلا المعيارين.

أولاً: الإطار النظري لمحاسبة التأجير التمويلي:

ازدادت عمليات التأجير التمويلي عالمياً خلال الثلاث عقود الماضية لدرجة أصبحت تمارس في معظم الصناعات، ويرجع السبب في تزايد الاتجاه نحو التأجير التمويلي بدلاً من الشراء إلي عدة متغيرات أهمها:

1/ كثافة الاعتماد على التجهيزات الرأسمالية في معظم القطاعات الاقتصادية.

2/ ضخامة أسعار هذه التجهيزات.

3/ ظهور شركات متخصصة في نشاط التأجير التمويلي.

4/ تزايد معدلات التطور التقني للتجهيزات الرأسمالية ومن ثم زيادة معدلات إحلالها في فترات قصيرة نسبياً.

وقد نشأت مشكلة المحاسبة عن عقود الإيجار عندما اختلف شكل بعض العقود عن مضمونها الاقتصادي، ففي بعض العمليات يكون العقد في مظهره استئجاراً وفي جوهره شراء بالتقسيط.

وإذا كانت المحاسبة وفقاً لمبادئها الراسخة، تهتم فقط بتسجيل الأحداث الاقتصادية التي تتطوي على عمليات تبادل بين الوحدة المحاسبية وأي أطراف خارجية، وإذا كان العقد في مظهره عقد إيجار وفي جوهره عقد تمويل أو عقد بيع، فعندئذ يثار التساؤل عند معالجة هذا النوع من العقود، هل نهتم بشكل العقد أم مضمونه؟ وإذا كنا أمام بديلين فهذا يجعلنا نتساءل عن اثر المفاضلة بينهما على قياس الدخل والمركز المالي للشركة؟⁽¹⁾

وهذا وقد تباينت آراء كتاب المحاسبة حول طرق المحاسبة والإفصاح عن هذا النوع من العقود في سجلات المستأجرين ويمكن إيجاز هذه الآراء على النحو التالي:

1/ عدم رسملة أي أصول مستأجرة باعتبار أن المستأجر لا يحوط إليه حق ملكية الأصل، ومن ثم فإن رسملة عقود الإيجار يعد أمراً غير ملائم.

2/ رسملة عقود الإيجار المماثلة لعقود الشراء بالتقسيط، ومبرر هذا الرأي وجوب تسجيل العمليات وفقاً لجوهرها الاقتصادي، ولذلك إذا كانت المشتريات بالتقسيط ترسل فمن الواجب رسملة عقود الإيجار التي تتطوي على خصائص عقود الشراء بالتقسيط نفسها.

(1) د. نضال العرييد، التوجيه المحاسبي للتأجير التمويلي في البنوك التجارية السورية، مجلة جامعة دمشق، العدد الأول، 2000م.

3/ رسملة عقود الإيجار المماثلة لعقود الشراء بالتقسيط، ومبرر هذا الرأي وجوب تسجيل العمليات وفقاً لجوهرها الاقتصادي. ولذلك إذا كانت المشتريات بالتقسيط ترسمل فمن الواجب رسملة عقود الإيجار التي تتطوي على خصائص عقود الشراء بالتقسيط نفسها.

4/ رسملة عقود الإيجار طويلة الأجل، وفي ظل هذا البديل تكون مبررات الرسملة هي مجرد وجود حق لاستخدام الأصل لفترة طويلة.

5/ رسملة عقود الإيجار المؤكدة التي تتطوي على غرامات عند عدم التزام المستأجر بتنفيذ العقد، ووفقاً لهذا الرأي ترسمل فقط الحقوق والالتزامات التعاقدية غير القابلة للإلغاء.

هنالك ثلاث مداخل رئيسية تؤيد وتدعم رسملة عقود الإيجار من وجه نظر المستأجر وهي كالاتي:

1/ المدخل القانوني: هذا المدخل لرسملة عقد الإيجار يحل المشكلة باللجوء إلي المفاهيم والتعريفات القانونية، حيث يرى هذا المدخل أن كل العقود الغير قابلة للإلغاء يخلق حقوق ملكية والتزامات قانونية، يجب أن تظهر في ميزانية المستأجر، حتى إذا كانت هذه العقود قد نشأت عن اتفاقيات وعقود تأجير.

2/ مدخل حقوق الملكية الجوهرية: وهو يقوم على أساس أن شروط عقد الإيجار التي تجعل من المستأجر يدفع مبلغاً أكبر من القيمة الإيجارية لفترة الحالية عن الأصل، وأن فترة العقود تغطي الجزء الهام من العمر الاقتصادي للأصل، وتعنى اكتساب المستأجر حقوق ملكية ضمنية للأصل المؤجر وأنها تمثل اتفاقيات مبيعة مشروطة مع دفعات بالتقسيط.

3/ مدخل نقل منافع ومخاطر الملكية: يمثل هذا المدخل الذي جاء به المعيار الأمريكي رقم (13) المدخل الأوسع لحجة الرسملة وبهذا المدخل أسقط عدم قابلية الإلغاء كشرط أو متطلب أساسي للرسملة وأكد مفهوم الحقوق الجوهرية.⁽¹⁾

(1) أحمد توفيق بارود، رسالة ماجستير سابقة، ص 51.

يشترط المجلس الأمريكي لمعايير المحاسبة المالية (FASB) للقياس المحاسبي للتأجير التمويلي باستخدام مدخل الرسملة في المعيار رقم (13) ضرورة توافر شرط على الأقل من الشروط التالية في بداية عقد التأجير التمويلي حتى يمكن رسملة القيمة الحالية للأقساط السنوية التي ستدفع طوال فترة التعاقد طبقاً لمعدل خصم معين (يفضل أن يكون هو معدل الفائدة على الاقتراض السائد في السوق في ذلك الوقت)، ثم إهلاك هذه القيمة دورياً، ويضاف إليه فقط الفائدة السنوية باعتبار أن المنشأة حصلت على قرض معين بنفس سعر الفائدة السائد على الاقتراض، مع تخفيض مقدار الالتزام المعادل للإيجارات التمويلية المرسملة بمقدار القسط المسدد فعلاً سنوياً وهذه الشروط هي:

- 1/ أن ينص العقد على نقل ملكية الأصل إلى المستأجر.
 - 2/ أن يمنح العقد المستأجر حق شراء الأصل بسعر تحفيضي.
 - 3/ أن تساوى فترة العقد 75 % أو أكثر من العمر الإنتاجي للأصل المستأجر.
 - 4/ أن تساوى القيمة الحالية للحد الأدنى للعقد (Minimum Leaser Payments) 90% أو أكثر من القيمة السوقية للأصل المستأجر.
- وإذا لم يتوفر في عقد الإيجار أحد هذه الشروط الأربعة، يجب المحاسبة عنه في سجلات المستأجر كعقد إيجار تشغيلي.⁽¹⁾

تتطلب المحاسبة عن عقود التأجير التمويلي في دفاتر المستأجر الخطوات التالية:

- 1/ التأكد من نوع عقد التأجير وأنه يمثل عقد تأجير تمويلي.
- 2/ البحث عن مدى توافر أحد شروط رسملة عقد التأجير التمويلي.
- 3/ دفعات الإيجار (الأقساط) ومراعاة تحليلها إلي عنصرين (الفائدة والجزء المسدد من أصل الالتزام - قيمة الأصل).
- 4/ احتساب الإهلاك.

(1) د. سمير محمد عبد العزيز، التأجير التمويلي ومدخله المالي، المحاسبية، الاقتصادية، التشريعية والتطبيقية، (الإسكندرية: مكتبة ومطبعة الإشعاع، 2000م)، ص 98.

5/ فيما يتعلق بالتكاليف المباشرة المبدئية المتصلة بأنشطة الإيجار يتم رسمتها مع الأصل.

6/ بالنسبة للمصروفات التي تتطلب مقتضيات العقد التمويلي مثل العمولات والرسوم القانونية يمكن تحميلها على مصروفات الفترة إذا كانت مبالغ زهيدة أو توزع على مدة العقد كانت ذات أهمية نسبية.

7/ مدفوعات الإيجار التشغيلية يتم الاعتراف بها كمصروف في قائمة الدخل.

كما تتطلب المحاسبة عن عقود التأجير التمويلي في دفاتر المؤجر القيام بالخطوات التالية:

1/ التأكد من العقد وانه يمثل عقد تأجير تمويلي مباشر.

2/ البحث عن مدى توافر شروط الرسملة.

3/ تحديد قيمة إجمالي الاستثمار وتكلفة الأصل والقيمة الباقية للأصل في نهاية العقد.

4/ يجب توفر المعلومات التالية عند إعداد القيود اللازمة لإثبات العقد التمويلي.

أ/ إجمالي الاستثمارات (Gross Investment) ويشتمل على الحد الأدنى لقيمة العقد بالإضافة إلى قيمة الأصل المتبقية ويمثل إجمالي الاستثمارات هذا مقدار إجمالي مديني عقود الإيجار.

ب/ إيرادات الفوائد غير المحققة (Unearned Interest Revenue). وتساوى الفرق بين إجمالي الاستثمارات والقيمة الدفترية للأصل.

ت/ صافي الاستثمار (Net Investment). ويساوى الفرق بين إجمالي الاستثمارات وإيرادات الفوائد غير المحققة.

ثانياً: المعالجات المحاسبية للتأجير التمويلي:

1/ المعالجات المحاسبية للتأجير التمويلي في دفاتر المستأجر.

أولاً: عند بداية توقيع العقد:

يتم تسجيل قيمة عقد التأجير التمويلي بال قيد التالي:

××× من د/ الأصل المستأجر

××× إلى د/ التزامات عقد التأجير التمويلي.

وهذه المعالجة تفيد بالتوقيع على عقد التأجير التمويلي باعتباره تملكاً لأصل طويل الأجل وتكبد التزام طويل الأجل بمدفوعات إيجارية.

ثانياً: عند نهاية سنوات عقد التأجير التمويلي:

في نهاية كل سنة من سنوات التأجير التمويلي يتم معالجة أربعة أنواع من النفقات وهي:

1/ القسط السنوي للإيجار، ويتم به تخفيض جزء من الالتزام الناشئ من العقد.

2/ إهلاك الأصل الخاص بالفترة على مدى عمره الإنتاجي الافتراضي.

3/ مصروف الفائدة على الأصل.

4/ التكاليف الأخرى مثل مصاريف الضرائب والصيانة.⁽¹⁾

في نهاية السنة الأولى يتم تسجيل القيد التالي:

××× من د/ الفوائد

××× إلى د/ الفوائد المستحقة

وهذه المعالجة تعبر عن إثبات الفائدة السنوية التي سوف تدفع مع القسط الذي يستحق سداه.

كما يتم تسجيل قسط أهلاك الأصل المستأجر الخاص بالسنة الأولى

باستخدام الطريقة المستخدمة في إهلاك الأصول، ويكون القيد المحاسبي كالتالي:

××× من د/ مصروفات إهلاك الأصل المستأجر

××× إلى د/ مجمع إهلاك الأصل المستأجر

ويتم إثبات أقساط التأمين ومصروفات الفوائد والالتزامات المقابلة للأصول

المستأجرة كالتالي:

(1) د. أحمد سعد عبد اللطيف، مرجع سابق، ص 221.

××× من د/ مصروف التأمين

××× من د/ مصروفات الفوائد المستحقة

××× من د/ التزامات مقابل الأصل المستأجر

××× إلى د/ النقدية

وهذه المعالجة لإثبات سداد المستأجر للدفعة الإيجارية والتي تتضمن الفوائد والتزامات الأصل المستأجر وتتكرر هذه القيود خلال سنوات عقد التأجير التمويلي مع اختلاف قيمة كل من الفوائد والتخفيضات في قيمة الالتزام خلال الفترات التالية حتى نهاية العقد، ومعالجة الضرائب والمصاريف الأخرى للعقد كأحد عناصر المصروفات الجارية التي تحمل على إيرادات الفترة وفي نهاية السنة الأولى يتم إظهار الأصل المستأجر في الميزانية العمومية كبنء مستقل مع إظهار الالتزام المرتبط به. ويتم إظهار الجزء المستحق خلال السنة التالية في قسم الالتزامات قصيرة الأجل وبإقي الالتزام يعتبر ضمن الالتزامات طويلة الأجل كما يلي⁽¹⁾:

جدول رقم (1/2/1)

الميزانية العمومية كما في 31/12/××××م

الأصول	الخصوم
<u>الأصول طويلة الأجل:</u>	<u>الالتزامات قصيرة الأجل:</u>
××× أصول التأجير التمويلي	××× فائدة مستحقة
(×××) مجمع إهلاك أصول التأجير التمويلي	××× التزامات مستحقة من التأجير التمويلي
	<u>الالتزامات طويلة الأجل:</u>
	××× التزامات التأجير التمويلي

المصدر: إعداد الباحث من دفاتر شركة أورمس.

ثالثاً: عند نهاية عقد التأجير التمويلي (السنة الأخيرة):

في نهاية عقد الإيجار سيكون قد تم الانتهاء من استنفاد قيمة الأصل المستأجر وسداد قيمة التزامات عقد الإيجار الرأسمالية، ويقوم المستأجر برد الأصل

(1) د. سمير محمد عبد العزيز، مرجع سابق، ص 108.

إلى المؤجر (إذا لم يقوم المستأجر بشراء الأصل) وإزالة حساباته الخاصة من السجلات (حسابات الأصل المستأجر ومخصص استهلاك الأصل المستأجر)، ويتم تسجيل القيد كالتالي:

××× من د/ التزامات عقد التأجير التمويلي

××× من د/ مجمع إهلاك الأصل المستأجر

××× إلى د/ الأصل المستأجر

وفى حالة شراء الأصل من المؤجر (إذا لم يرد الأصل للمؤجر) يتم تسجيل القيد كالتالي:

××× من د/ الأصول الثابتة

××× من د/ مجمع إهلاك الأصل المستأجر

××× إلى د/ الأصل المستأجر

××× إلى د/ النقدية (سعر الأصل التفاوضي أو الرمزي)

كما تجدر الإشارة إلى أنه في بعض الحالات تنخفض القيمة المتبقية للأصل عن القيمة المقدرة والمضمونة للأصل المستأجر في بداية التعاقد مما تؤدي إلى خسارة تحمل على إيرادات الفترة وتسجل بالقيد التالي⁽¹⁾:

××× من د/ التزامات عقد التأجير التمويلي

××× من د/ مجمع إهلاك الأصل المستأجر

××× من د/ الخسائر

(انخفاض القيمة المتبقية عن القيمة المقدرة للأصل المستأجر)

××× إلى د/ الأصل المستأجر

××× إلى د/ النقدية

(1) د. أحمد سعد عبد اللطيف، مرجع سابق، ص 224.

1/ المعالجة المحاسبية في دفاتر المؤجر.

يقوم المؤجر باستبدال حساب الأصل المؤجر بحساب (مديني عقود الإيجار) ويتم إثبات قيمة إجمالي الاستثمارات في حساب مديني عقود الإيجار عند بداية تنفيذ عقد الإيجار. ثم استنفاد جزء من إيرادات الفوائد غير المحققة في نهاية كل سنة خلال سنوات عقد الإيجار باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلي، وبذلك يحقق المؤجر عائد ثابت على صافي استثماراته في الأصل المؤجر.⁽¹⁾

يقوم المؤجر بشراء الأصول المطلوب تأجيرها عند إبرام عقد التأجير التمويلي، ويتم تسجيل عملية الشراء في دفاتر المؤجر على النحو التالي⁽²⁾:

××× من د/ الأصل (موضوع عقد التأجير)

××× إلى د/ النقدية

وهذه المعالجة تقيد عملية شراء الأصل من المورد، وعند توقيع عقد التأجير التمويلي مع المستأجر نتبع الخطوات التالية في عملية الإثبات:

أ/ عند توقيع العقد:

هنالك بديلين أمام المؤجر لتسجيل عملية تأجير الأصل كالتالي:

××× من د/ مديني عقود التأجير التمويلي (إجمالي القيمة الإيجارية المستحقة خلال مدة العقد)

إلى مذكورين

××× إلى د/ الأصل موضوع العقد

××× إلى د/ إيرادات الفوائد الغير محققة (غير مكتسبة)⁽³⁾

أو بالقيود التالي:

××× من د/ مديني عقود التأجير التمويلي (صافي القيمة الإيجارية خلال مدة العقد)

(1) د. سمير محمد عبد العزيز، مرجع سابق، ص 114.

(2) د. أحمد سعد عبد اللطيف، مرجع سابق، ص 181.

(3) المرجع السابق، ص 181.

××× إلى د/ الأصل المؤجر

وبصورة عامة يتم حساب قيمة إجمالي مديني عقود الإيجار كالتالي:

مديني عقود الإيجار = قيمة عقد الإيجار - تنفيذ نفقات العقد + القيمة المتبقية للأصل المؤجر غير المضمونة.

ويتم حساب إيرادات الفوائد الغير محققة (غير مكتسبة) كالتالي:

إيرادات الفوائد الغير محققة = مديني عقد الإيجار - القيمة الدفترية للأصل المؤجر

ب/ عند تحصيل القيمة الإيجارية الأولى (القسط):

عند سداد قسط الإيجار يسجل بالقيد التالي:

××× من د/ النقدية

××× إلى د/ مديني عقود التأجير التمويلي

وهذا القيد يعبر عن سداد الدفعة الأولى للإيجار في السنة الأولى.

ت/ في نهاية السنة الأولى:

في نهاية العام الأول لعقد الإيجار يسجل بالقيد التالي:

××× من د/ إيرادات الفوائد الغير المحققة (المكتسبة)

××× إلى د/ إيرادات الفوائد

وهذا القيد يعبر عن تخفيض رصيد الفوائد الدائنة غير المحققة والذي يخص العام.

وسيتم إعداد نفس القيود أعلاه خلال سنوات الإيجار، وبانتهاء عقد التأجير التمويلي سيكون قد تم الانتهاء من إقفال حسابات مديني عقد التأجير التمويلي والفوائد الغير المحققة. وسيتم الإفصاح عن قيمة صافي الاستثمار في عقد الإيجار ضمن الأصول غير المتداولة، مع فصل المبلغ الذي سيحصل خلال العام التالي ضمن الأصول المتداولة في الميزانية العمومية كما يلي⁽¹⁾:

(1) د. سمير محمد عبد العزيز، مرجع سابق، ص 118.

جدول رقم (2/2/1)

قائمة المركز المالي كما في 12/31 /xxxxم

الأصول	الخصوم
<u>الأصول المتداولة:</u>	
xxx صافي الاستثمار - عقود التأجير التمويلي	
<u>الأصول غير المتداولة:</u>	
xxx صافي الاستثمار - عقود التأجير التمويلي	

المصدر: إعداد الباحث.

ث/ عند نهاية عقد التأجير التمويلي:

عند بيع الأصل المستأجر للمستأجر في نهاية مدة العقد، لا تجرى لدى المؤجر أي قيود إهلاك ويعتبر المبلغ الذي بيع به الأصل في نهاية مدة العقد بمثابة مكاسب للمؤجر، في حالة عدم وجود قيمة خردة يتم تقديرها للأصل عند التعاقد. ويسجل القيد المحاسبي كالتالي:

xxx من د/ النقدية

xxx إلى د/ مكاسب بيع الأصل المؤجر

وفي حالة استرداد القيمة المتبقية للأصل المؤجر يسجل القيد كالتالي:

xxx من د/ القيمة المتبقية للأصل المؤجر

xxx إلى د/ مديني عقود التأجير التمويلي

وفي حالة انخفاض القيمة السوقية العادلة للأصل المؤجر عن القيمة المتبقية

المضمونة بواسطة المستأجر، يقوم المستأجر بسداد الفرق نقداً، ويسجل القيد التالي⁽¹⁾:

xxx من د/ النقدية

xxx من د/ القيمة المتبقية للأصل المؤجر

xxx إلى د/ مديني عقود التأجير التمويلي

(1) د. محمد سمير الصبان وآخرون، المحاسبة المالية المتوسطة: القياس والإفصاح وفقاً لمعايير

المحاسبة المالية، (الإسكندرية: الدار الجامعية للكتب، 2003م)، ص 196.

المبحث الثالث

أهمية استخدام المعايير المالية في التأجير التمويلي لزيادة معدل دوران الموارد

مقدمة:

أدى التطور الصناعي الكبير والتسارع في انتشار التكنولوجيا إلى ظهور العديد من الأصول ذات القيمة الكبيرة التي يصعب على كثير من الشركات امتلاكها نظراً لحاجتها إلى توفير الكثير من الأموال عن طريق زيادة رؤوس أموالها أو اللجوء إلي الاقتراض لتوفير التمويل اللازم لشراء هذه الأصول، مما يؤدي إلى تجميد أموال الشركة أو تحملها لأعباء سداد الأقساط والفوائد المستحقة علي القروض كأعباء إضافية، ناهيك عن احتمالية ظهور أصول أحدث من تلك التي تم شراؤها وبالتالي تقادم هذه الأصول وعدم إمكانية الاستفادة منها لمجاراة التطورات التكنولوجية الهائلة.

لقد توسعت وتطورت أنشطة منشآت الأعمال بشكل كبير، وقد تمكنت المحاسبة من التعامل مع هذا التطور من خلال إيجاد المعالجات المحاسبية التي تتوافق مع خصوصية هذه المنشآت وطبيعة أنشطتها وقد أدى مجمع معايير المحاسبة الدولية دوراً مهماً في تحقيق توافق المعالجات المحاسبية في غالبية دول العالم مع المنطق الذي يحمله الفكر المحاسبي، في الربع الأخير من القرن الماضي ظهرت منشآت ذات خصوصية معينة يسعى مالكيها إلى جهل أنشطتها متوافقة مع الشريعة الإسلامية الغراء سعياً لها إلى كسب رضا الله ثم خدمة المجتمعات التي تعمل فيها، إن الشعار المعلن لهذه المنشآت ونظامها الداخلي يؤكد رفضها لكافة الأنشطة التي لا تتوافق مع الشريعة الإسلامية أو تعديلها بالشكل الذي يحقق التوافق المنشود فضلاً عن إحياء الأنشطة التي كانت تمارس في زمن الدولة الإسلامية وتطويرها بما يحقق مسايرة العالم المعاصر.

يسعى الباحث من خلال هذا المبحث إلى تناول أهمية مشتقة التأجير التمويلي وأهمية استخدام المعايير المحاسبية في مشتقة التأجير التمويلي ودورها في تنظيم وزيادة وقياس معدل دوران الموارد متولواً المعايير العالمية في هذا الصدد.

أولاً: أهمية معايير مشتقة محاسبة التأجير التمويلي بالنسبة للصيغ الأخرى:

تمثل مشتقة التأجير التمويلي بديلاً عن مشتقة البيع بالتقسيط، الذي يتعرض فيه البائع إلى خطر عدم استرداد ما تبقى من الثمن في حالة إعسار أو إفلاس المشتري، حيث أن التأجير التمويلي يتيح للبائع فرصة التخلص من مخزونه السلعي مع الحصول على الثمن فوراً⁽¹⁾.

وتساعد مشتقة نظام التأجير التمويلي على صمود المنتجات في حلبة المنافسة بتوفير السيولة النقدية لديهم، من خلال زيادة مبيعاتهم وبالتالي زيادة أرباحهم وتطوير منتجاتهم، وهذا ما يعنى زيادة معدل دوران مواردهم إلى موارد المنتجين.⁽²⁾

ثانياً: أهمية مشتقة التأجير التمويلي لزيادة تشغيل الأصول وتحقيق التدفق النقدي للأطراف:

وتعد أهمية مشتقة التأجير التمويلي بأن شركة التأجير التمويلي، تقوم بتأجير أصولها إلى طرف آخر (مستأجر) يلتزم بدفع بدلات الإيجار طول مدة عقد الإيجار بالكيفية المحددة في العقد مقابل الانتفاع بهذه الأموال⁽³⁾، مما يحقق نظام تنويع سلعي وخدمي للمؤجر مقابل التدفقات النقدية التي من خلالها يمكن أن ينوع أصوله حسب تقلبات الطلب، ويسهل عملية التنويع السلعي للعارضين بدون مشقة وعسر للنظام السيولى الذي يواجهه في حالة البيع بالتقسيط أو البيوع الآجلة الأخرى.

والسمات المميزة لمشتقة التأجير التمويلي في دوران الموارد، لأنه عقد مشتق على ذمة الرضا بين الأطراف حسب قرار مجمع الفقه الإسلامى في دورته الخامسة

(1) أسامة أبو الحسن مجاهد، عقد التأجير التمويلي، (بون دار نشر، 1999م)، ص 7.

(2) نجوى إبراهيم البدالي، عقد الإيجار التمويلي، (الإسكندرية: دار الجامعة الجديدة للنشر، 2005م)، ص 43.

(3) د. محمد عايد الشوابكة، مرجع سابق، ص 67.

1409هـ، بالاكْتفاء عن صدور الإيجار المنتهى بالتملك ببدائل أخرى، مثل البيع بالتقسيط والإجارة وأهم ما يميزه بأنه عقد رضائي يتم بمجرد التراضي، ويتحقق للعقد وجود قانوني برضي طرفيه، من خلال توافق أرائتهما.⁽¹⁾

والاشتقاق من حيث تمويل السلع والأصول مقابل موارد تعبر عن تدفق نقدي من خلال المؤجر الذي يلتزم بشراء الأصل الذي اختاره المستأجر من البائع، وتمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور طوال مدة العقد التي تقارب العمر التقديري للأصل. وبالمقابل يلتزم المستأجر باستلام الأصل من البائع، والالتزام بالمحافظة عليه وصيانته، بالإضافة إلى دفع بدل أجره المتفق عليها مقابل الانتفاع بالمأجور. مما يحقق دورة مستنديه متعددة داخل العقد الواحد، مثل دورة مستنديه لما يختص في إجارة الأصل ودورة مستنديه في المحافظة على الأصل والصيانة ودورة مستنديه في استرداد قيمة الأصل ودورة مستنديه لشراء الأصل.⁽²⁾

ثالثاً: أهمية مشتقة التأجير التمويلي في صنع الخيارات للتمويل مقابل الخدمات والأصول بعيداً من صور الائتمان القديمة:

تبرز أهمية مشتقة التأجير التمويلي في أن مثل هذا النوع من العقود يتيح لأصحاب المشاريع الحصول على التمويل اللازم دون استهلاك قيمة الأصل (رأس المال)، وشراء تلك الأصول بالإضافة لما يحققه من مزايا عديدة لكل من المؤجر والمستأجر، فهو بالنسبة للمؤجر يعتبر من وسائل الائتمان الأقل خطورة إذا ما قارناه بوسائل التمويل الأخرى، فالمؤجر يضمن الائتمان الذي يمنحه المستأجر بأقوى الضمانات، حيث أن ملكية الأموال المؤجرة تبقى للمؤجر طيلة فترة عقد التأجير التمويلي، أما بالنسبة للمستأجر عقد التأجير التمويلي يتيح له الحصول على التمويل

(1) عصام أنور سليم، عقد الإجارة الجزء الأول، (الإسكندرية: دار المطبوعات الجامعية، 2000م)، ص 2.

(2) بسام هلال مسلم القلاب، مرجع سابق، ص 24.

اللازم لتنفيذ خطته الاستثمارية دون اللجوء إلى وسائل التمويل الأخرى والتي غالب ما تتطلب شروط معقدة و ضمانات كثيرة.⁽¹⁾

يلاحظ استخدام الأصول والآلات الحديثة التي تمكن أصحاب المشروع من تحقيق الربح والتي يقوم باستئجارها من المؤجر ويؤدي ذلك إلى زيادة المشاريع الإنتاجية وزيادة فرص العمل للعاطلين عن العمل وتحسين مستوى دخولهم⁽²⁾. وعلماً بأن دخول صيغ الخيار ومشتقة الخيار في التأجير التمويلي مثل خيار المستأجر بشراء الأموال.

المؤجرة في نهاية مدة عقد التأجير التمويلي، أن يعلن عن رغبته بشراء المال المؤجر له ويتم الشراء حسب الشروط التي تم الاتفاق عليه بين المؤجر والمستأجر وفي أغلب الأحيان يتم النص صراحة في عقد التأجير التمويلي المبرم مسبقاً بينهما، على مقدار الثمن الذي يجب على المستأجر دفعه للمؤجر إذا اختار شراء المال المؤجر.⁽³⁾

رابعاً: أهمية مشتقة التأجير التمويلي أنها تتصف بمزايا الشفافية والإفصاح وتثبيت الأسعار في إطار الحالة الاقتصادية الخاصة والعامة:

نظام التأجير التمويلي نظام يؤدي إلى تحويل الأصول إلى موارد من خلال الأسباب التي تطرأ على لجوء المؤسسات إلى استئجار الأصول، ومما يحقق المرونة في التشغيل وهذا يحقق منافع اقتصادية وتفاذي تكاليف باختلاف الموقف الضريبي لأطراف التعاقد، وتسمح للمؤجر بزيادة معدل العائد على استثماراته، وفي نفس الوقت تخفيض تكلفة التمويل للمستأجر، وتلجأ العديد من الشركات إلى تحقيق المرونة التشغيلية من خلال استئجار الأصول، فعلى سبيل المثال شركات الطيران كبيرة الحجم حيث تلجأ إلى الاستئجار لتخفيف المخاطر، وأيضاً الشركات الصغيرة المستأجرة

(1) المرجع السابق، ص 32.

(2) حسام الدين فتحي ناصف، التأجير التمويلي الدولي المنقول، (القاهرة: دار النهضة العربية، 2005م)، ص 14.

(3) رياض فخري، الآليات القانونية المميزة لعقد الإيجار التمويلي، رسالة دكتوراه، دراسة تحليلية، غير منشورة، كلية الحقوق، جامعة عين شمس، ص 245.

يصعب عليها عملية الشراء في الالتزام بمساراتها أو إسقاط مساراتها حسب درجة المنافسة.⁽¹⁾

مشقة التاجير التمويلي تتيح فرصة أفضل لتخطيط التدفقات النقدية للطرفين، حيث كل منهم يعتمد على تدفقاته النقدية بصورة منفصلة، وليس مرتبطة مع بعضها البعض. علماً بأنه يسمح أن يكون كل منهم له نشاط مختلف تماماً عن الآخر.

جودة نظام التاجير التمويلي بإخال الأوزان الترجيحية التي تلعب دوراً بارزاً في تهيئة الجو للترويج والمزيج الترويجي لنشاطهم لتجنبهم التكاليف الباهظة والعمل على تجويد الأداء وتحقيق عائد مجزى يغطي المنصرفات، بحيث الأجرة مصروف لطرف وريح لطرف آخر، وهو مما يشجع دفع عملية الإنتاج والزيادة في نشاط كل منهم، مع استخدام نماذج الترويج لبعض وتتقارب رؤوس أموالهم، لتخدم المشروعات بالرغم من أن المشروعات تكون مجالاتها مختلفة ونشاطاتها من خلال تقديم منتجات متنوعة تحقق أعلى إشباع وحاجات للمجتمع المحلي والعالمي على السواء وخاصة إذا كانت شركة وطنية مع شركة أجنبية، ويحصل لكل منهم ترويج لمنتج الآخر بما يدفع عجلة اقتصاد البلدين.

نظام التاجير التمويلي نظام يدخل أسس الشفافية والإفصاح من حيث أن النشاط الإنتاجي للمنتجات لا يتأثر ببعض، علماً بأن كل شركة كأنها تعاون الثانية باستخدام مشقة التاجير التمويلي التي تلعب دوراً بارزاً في تحقيق الإفصاح المالي والشفافية وعرض ميزانية كل واحد عرض محاسبي سهل لا يتأثر بتكاليف ومصروفات والتزامات عالية بقيمة الأصل ولا يتأثر الطرف الآخر بمبيعات آجلة يظهر بمبالغ كبيره تعقد من تفسير الميزانية وتقييم مخاطرها.

(1) د. أحمد سعد عبد اللطيف، مرجع سابق، ص 5.

يلاحظ استخدام مشتقة التأجير التمويلي تساهم في تركيز الأسعار وتثبيت الأسعار حيث كل طرف يحدد سعره مسبقاً طيلة فترة إهلاك الأصل مع الانتفاع بتشغيل الأصل للطرفين، وعلماً بان هذا الاستقرار في الأسعار يقابله الانتفاع من الأصل وهذا مما يخلق دورة مالية متكاملة لكل طرف من المتعاقدين، وبذلك يسهم الاستقرار في الأسعار في كبح جماح التضخم، وثبات معدله في حالة استخدام المشتقة في جميع المنقولات ذات الأصول التشغيلية، فانه يمكن تثبيت أسعارها في السوق بالنسبة للعارضين تحفزهم بعامل التأجير طيلة فترة بقاء الأصل وتحفز الطلب بتوفير التشغيل بمعدل تكلفة حقيقي وأيضاً مشتقة التمويل التأجيري تسهم في تنوع الأنشطة لكل الطرفين، حيث يكون هنالك فرص تشغيلية متنوعة للعارضين والمستهلكين من حيث تنوع الأصل أو من حيث تحديده أو إحلاله بأصل أكبر سعة تشغيلية أو عكس ذلك مما يؤدي إلي مرونة في التنوع و الإحلال للأصول بين الأطراف.⁽¹⁾

نظام التأجير التمويلي يؤدي إلي الحماية المالية من الأزمات الاقتصادية بحيث لا يتعرف كل منهم على مخاطر عالية باعتباره يزيل كل الالتزامات والديون التي تعرض الأطراف للمخاطر سواء كانت التزامات لبيع الأصل أو تكاليف شراء الأصل وزيادة معدل الإهلاك بدون الاستفادة من الأصل التشغيلي. مشتقة التأجير التمويلي تسهم في الاقتصاد القومي والعلاقات الاقتصادية من حيث أنه يضيف على الاقتصاد نوعاً من التطوير والتحديث من خلال ما يقوم به من تنشيط الاستثمارات المنتجة.

ويساعد نظام مشتقة التأجير التمويلي على دفع عملية التنمية الاقتصادية واذ أنه يوفر التمويل الكامل للمشروعات الإنتاجية بنسبة 100%. ويساعد على زيادة عدد

(1) د. نجوى إبراهيم البدالي، مرجع سابق، ص 43.

المشروعات وخلق فرص عمل جديدة ويؤدي إلي زيادة جودة المنتج وفتح مجالات متعددة للمنتج الوطني محلياً وعالمياً. ومما يترتب عليه الدفع ببرامج التنمية ولا تقتصر فوائده على المؤجر والمستأجر فحسب وإنما تنعكس إيجاباً على الاقتصاد الوطني، حيث أنه بواسطة عقد التأجير التمويلي يمكن زيادة الاستقرار داخل الدولة (بتجميع مدخرات المؤجرين وضخها في الاقتصاد الوطني).⁽¹⁾

تمتاز مشتقة التأجير التمويلي بالمرونة إذ أنه يسمح للمستأجر اختيار ما يحتاج إليه من أصول إنتاجية تفق مع طبيعة نشاطه وبالمواصفات التي يحددها بكامل حريته بالإضافة إلي أنه هو الذي يتفاوض مع المنتج أو المورد فيما يتعلق بشروط البيع ومواعيد التسليم مع احتفاظ المستأجر باستقلاله الاقتصادي في مواجهه المؤجر لاستخدامه إدارة الأصول المؤجر. وهذا نظام يسمح بتقديم تمويل كامل للأصول المنتجة دون أن يلتزم المستأجر بأي دفعات مقدمة.

يحقق نظام مشتقة التأجير التمويلي تحسين صورة الميزانية التي نقوم بنشرها، حيث أنه لا يلتزم بقيد أقساط الأجرة في جانب الخصوم بميزانيته وبالتالي لا تظهر القيمة الإيجارية في شكل ديون عليه، وإنما في شكل تكلفة إنتاج، حيث يتم تقيدها في حساب الأرباح والخسائر والطرف الثاني يقيدها مصروفات يحملها كل شهر بشهر مما يسهل لكل الطرفين إظهار ميزانية شفافة بدون تحمل أصول تعرض للإهلاك وللطرف الآخر ديون مقيدة في الميزانية يتم تنزيلها شهر بشهر.⁽²⁾

ونخلص إلى أن صيغة التأجير التمويلي تعد من أهم الصيغ الاستثمارية التي ابتدعها الفكر الاقتصادي والمالي وأكفأها في رفع معدلات النمو الاقتصادي، نظراً إلى طبيعته، وسهولة تطبيقه، واستجابته للاحتياجات التمويلية للشركات الإنتاجية

(1) عبد الرحمن السيد قرمان، مرجع سابق، ص 27.

(2) د. نجوى إبراهيم البدالي، مرجع سابق، ص 35.

والخدمية، ولاسيما أنه يعد بديلاً جيداً لها في حالات قيامها بالتوسع الإنتاجي والتشغيلي بدلاً من لجوئها إلى الاقتراض من البنوك.

خامساً: أهمية معايير مشتقة محاسبة التأجير التمويلي لزيادة معدل دوران الموارد: إذا تتبعنا التطور التاريخي لمحاسبة عقود التأجير التمويلي نجد أن الإصدارات المهنية الأمريكية في طليعة تلك الإصدارات، حيث بدأ تداول معايير المحاسبة عن عقود الإيجار طويلة الأجل والتقارير عنها منذ عام 1976م، عندما أصدرت نشرة البحوث المحاسبية رقم (38)، وكانت آخر دراسة ذات شأن من جانب المحاسبين من أجل وضع مجموعة من المعايير للمحاسبة عن عقود الإيجار طويلة الأجل هي توصية مجمع معايير المحاسبة المالية (FASB) رقم (13) والتي أصدرت في نوفمبر عام 1976م، تحت عنوان (Accounting For Leasing) المحاسبة عن عقود الإيجار طويلة الأجل، كما صدرت معايير وأراء أخرى مرتبطة بموضوع المحاسبة عن عقود الإيجار كالمعيار رقم (23) الذي صدر في أغسطس 1978م، بعنوان بداية عقد الإيجار (Inception Of Lease) والمعيار رقم (91) لعام 1986م حول محاسبة الرسوم الغير قابلة للاستعادة والتكاليف المترافقة مع القروض والتكاليف المباشرة الابتدائية لعقد الإيجار، والمعيار رقم (98) الذي صدر في مايو 1989م حول محاسبة البيع التأجيري (البيع لإعادة استئجار الممتلكات الحقيقية)، إلا أنه بالرغم من كثرة الإصدارات التي جاءت بعد المعيار رقم (13) في الولايات المتحدة الأمريكية، يمكننا القول أنها قد اقتصرت على أما معالجة حالة خاصة من عقود الإيجار أو على إجراء تعديلات طفيفة على بعض فقرات المعيار رقم (13) دون أن تمس مضمونه، حيث يعد هذا المعيار أكثر المحاولات التي تهدف لإرساء أسس المحاسبة عن عقود الإيجار شمولاً.

أما في بريطانيا فقد أصدرت لجنة معايير المحاسبة (A S C) المعيار البريطاني رقم (21) بعنوان المحاسبة عن عقود الإيجار والشراء التآجيري في أغسطس 1984م، ويتفق هذا المعيار مع المعيار الأمريكي في الهدف منه وهو المبدأ بمبدأ الجوهر فوق الشكل، ولقد حدد المعيار أنه يشمل كل من المؤجر والمستأجر.⁽¹⁾

أما المعيار الدولي رقم (17) الصادر عن لجنة المعايير الدولية عام 1982م، والخاص بالمحاسبة عن عقود الإيجار لا يختلف في جوهره عن المعيار المحاسبي رقم (13) الصادر عن مجلس معايير المحاسبة الأمريكية، حيث يستند كل المعيارين إلي مبدأ الجوهر فوق الشكل⁽²⁾. لذا سوف أتناول المعيار الأمريكي رقم (13) والمعيار الدولي رقم (17) بالتفصيل وكيفية محاسبة التآجير التمويلي في كل من المعيارين:

1/ محاسبة التآجير التمويلي في ظل المعيار الأمريكي رقم (13):

أولاً: التصنيف المحاسبي في ظل المعيار الأمريكي رقم (13).

طبقاً للمعيار الأمريكي رقم (13) الصادر عن مجلس معايير المحاسبة المالية FASB في نوفمبر 1976م، يصنف العقد في دفاتر المستأجر كإيجار رأسمالي إذا توافر فيه في تاريخ التعاقد أو بدأ الالتزام شرط من الشروط الأربعة التي سبق وأن أشرنا إليها وهي كالتالي⁽³⁾:

1/ أن ينص العقد على نقل ملكية الأصل إلي المستأجر.

2/ أن يمنح العقد المستأجر حق شراء الأصل بسعر تحفيزي.

(1) أحمد توفيق بارود، مرجع سابق، ص 62.

(2) يقصد بالجوهر هنا أن المستأجر يحوز كافة المنافع الاقتصادية للأصل المؤجر كعائد على تعهده بسداد القيمة الإيجارية.

(3) FASB, SFA 13, (1976) (accounting for Leasing), P 6, on side <http://www.fasb.org>.

3/ أن تساوى فترة العقد 75% أو أكثر من العمر الإنتاجي للأصل المستأجر .
4/ أن تساوي القيمة الحالية للحد الأدنى للعقد 90% أو أكثر من القيمة السوقية للأصل المستأجر .

كما أن عقد الإيجار الذي يقابل متطلبات الشرطين الأول والثاني يجب أن يقابل متطلبات الشرط الرابع الذي يحتوى في مضمونه على متطلبات كل منهما، لأنه إذا كانت القيمة الحالية للمدفوعات الإيجارية تقترب كثيراً من سعر بيع الأصل نقداً، فإن ذلك يعنى أن العقد في مضمونه ليس عقد إيجار ولكنه عقد شراء يرتب ضمناً حق انتقال الملكية إلي المستأجر.⁽¹⁾

أما في دفاتر المؤجر فإنه يتم تصنيف عقود الإيجار باستخدام نفس أسس تصنيف عقود الإيجار من وجهة نظر المستأجر، ويصنف عقد الإيجار كإيجار تمويلي أو بيعي إذا توافر فيه أحد الشروط الأربعة التي تستخدم لتصنيف عقود الإيجار في دفاتر المستأجر بالإضافة إلي ضرورة توافر شرطين آخرين مجتمعين وهما:

1/ إمكانية التنبؤ بطريقة معقولة بتحصيل دفعات الإيجار من المستأجر .
2/ لا يوجد عدم تأكد جوهري بشأن تحمل المؤجر لأي تكلفة مستقبلية خلال فترة الإيجار (بمعنى أن المؤجر قد أكمل التزاماته التعاقدية، أو أن تكون هذه التكاليف من الممكن تقديرها بطريقة معقولة).⁽²⁾

أن الهدف من توافر الشرطين بالنسبة للمؤجر هو التأكد من أن مخاطر الملكية قد تم تحويلها بالكامل للمستأجر، فإذا كانت دفعات التأجير التي سيتم تحصيلها غير مؤكدة والتكاليف المستقبلية لا يمكن التنبؤ بها فان استبعاد الأصل المؤجر من سجلات المؤجر أمر خاطئ.

⁽¹⁾ Coughlon, J.W, (1980), (**Regulation Rents and Residuals The FASB statement in Leasing, The Journal Of Accountancy**), P 58.

⁽²⁾ FASB, SFA 13, (1976), Para 8.

هنالك عدة اعتبارات يجب أخذها في الحسبان عند تطبيق المعيار رقم (13)

وهي كالتالي:

1/ القيمة العادلة للأصل في بداية الاستئجار.

تعتبر القيمة العادلة للأصل المستأجر عن السعر الذي يمكن أن يباع به الأصل في المعاملات الحرة بعيداً عن الأطراف المشتركة في عملية البيع أو الشراء، وتوجد بعض الحالات التي تؤثر على القيمة العادلة للأصل وهي كالتالي.

أ/ إذا كان المؤجر هو نفس المنتج للأصل، أو وكيل البيع فإن القيمة العادلة للأصل في بداية الاستئجار ستكون هي نفسها سعر البيع الجاري، بحيث يعكس هذا السعر أي مسموحات أو خصم تجارى ممنوح، ويتوقف السعر العادل على ظروف السوق في بداية الاستئجار، بمعنى انعكاس الآثار الاقتصادية من رواج أو كساد على تحديد السعر وفي بعض الأحيان تقل القيمة العادلة عن سعر البيع.

ب/ في حالة ما إذا كان المؤجر ليس هو نفسه المنتج للأصل أو وكيل البيع فإن القيمة العادلة في بداية فترة الاستئجار تكون متمثلة في تكلفة الأصل بحيث تعكس أي مسموحات وخصومات يمكن الحصول عليها مع مراعاة تاريخ ملكية المؤجر للأصل.⁽¹⁾

وتنشأ مشكلة كيفية تحديد القيمة العادلة بطريقة موضوعية عندما يكون الأصل المستأجر جزءاً ضمن أصل أكبر، كما هو الحال مثلاً عند استئجار مكتب أو دور في إحدى المباني، في هذه الحالة قد يضطر المستأجر إلي تصنيف العقد وفقاً لشرط التصنيف الثالث، ونظراً لتعذر تحقيق التقدير الموضوعي للعمر الاقتصادي المقدر للمبنى في الواقع العملي، فقد أصدر مجلس معايير المحاسبة الأمريكي

⁽¹⁾ FASB, SFA 13, (1976), Para. 5c.

(FASB) التفسير رقم (24) والذي أوضح أنه في حالة عدم وجود مبيعات للأصل مماثل للأصل المستأجر، فإنه يمكن استخدام أسس أخرى لتحديد القيمة العادلة بطريقة موضوعية كالتكلفة الاستبدالية المقدرة، أو التقدير المستقل لقيمة الأصل المؤجر.⁽¹⁾

2/ الحد الأدنى للمدفوعات الإيجارية.

من وجهة نظر المستأجر فإن الحد الأدنى للمدفوعات الإيجارية هو أقل قيمة إيجارية يمكن دفعها خلال فترة الاستئجار مخصوماً منها أي مبالغ إضافية تدفع مقابل مصاريف التأمين أو خدمات الصيانة أو الضرائب، التي يسدها المؤجر أو أي قيمة متبقية للأصل تكون مضمونه من جانب المستأجر، وكذلك يجب أن يتضمن الحد الأدنى للمدفوعات الإيجارية أي مبالغ يمكن أن يطالب المستأجر بدفعها في حالة عدم تجديد أو تمديد فترة الاستئجار عند انتهاء العقد سواء كانت هذه المبالغ تتعلق بشراء الأصل أم لا، وتعد كتعويض يكون منصوصاً عليه في العقد، ويجب أن يتم حسابه ضمن القيمة الإيجارية منذ بداية فترة التعاقد.

وفي حال نص عقد الإيجار على شراء الأصل المستأجر في نهاية مدة العقد فإن الحد الأدنى للمدفوعات الإيجارية خلال فترة الإيجار يجب أن يشمل على المبلغ الذي سيتم شراء الأصل به في نهاية فترة العقد، أي تحسب لهذا المبلغ قيمة حالية بنفس معدل الخصم، ويدخل في رسمة الإيجار ويظهر في الميزانية ضمن المبلغ المسجل عن الأصل المستأجر.

⁽¹⁾ FASB, SFA 13, (1976), Para 4, 6.

من وجهة نظر المؤجر فإن الحد الأدنى للمدفوعات هو المدفوعات المذكورة أعلاه بالإضافة إلي أي ضمان بقيمة متبقية عن الأصل المستأجر من جانب طرف ثالث غير مرتبط بكل من المستأجر والمؤجر .

وبالنسبة لمدة الإيجار الإضافية، أي غير المؤكدة التي لا يمكن أن تعالج في بداية العقد بسبب اعتمادها على حقائق أو أحداث مستقبلية، والتي يتم حسابها اعتماداً على مؤشرات معينة كحجم المبيعات الناتجة التسهيلات المستأجرة، ونسبة العلاوة المقدرة مستقبلاً في معدل الفائدة ومعامل الرقم القياسي في تاريخ إنشاء الأصل المستأجر والذي يعكس انخفاض القوة الشرائية لوحدة النقد. وقد أصدر مجلس معايير المحاسبة الأمريكي المعيار رقم (29) بعنوان "تحديد الإيجارات الاحتمالية" حيث وضح هذا المعيار أن القيمة القابلة للقياس والتي يتضمنها عقد الإيجار في بدايته تعد جزءاً من الحد الأدنى لمدفوعات الإيجار كالدفعات الإيجارية الدورية المحددة وفقاً لمعدل الفائدة السائد في بداية عقد الإيجار، أما بالنسبة لمدفوعات الإيجار التي تعتمد على عامل يرتبط مباشرة بالاستخدام المستقبلي للأصل المستأجر كساعات استخدام الآلة خلال فترة الإيجار أو التغيرات السعرية المتتالية في تكلفة الأصل المستأجر، فلا تعد جزءاً من قيمة الحد الأدنى لمدفوعات الإيجار، وتعالج كمصروف من وجهة نظر المستأجر وكإيراد بالنسبة للمؤجر .

1/ شروط التأجير التصاعديّة:

أوضح المعيار رقم (13) أن تصنيف عقد الإيجار، وتحديد نوعه يتم في تاريخ إبرام العقد أو تاريخ التزام الطرفين على تنفيذ الأحكام الرئيسية فيه، واستثناء لهذه القاعدة فقد أجاز هذا المعيار في حالة ما إذا كان الأصل المستأجر لم يتم إنشائه بعد، أو لم يتم اقتنائه من قبل المؤجر أن يكون في تاريخ بداية عقد الإيجار، هو التاريخ الذي يتم فيه إنشاء الأصل المستأجر وامتلاكه من جانب المؤجر، ونظراً لأن

بعض اتفاقيات عقود الإيجار التي يضعها تتضمن شرطاً يتعلق بتزايد الحد الأدنى للمدفوعات الإيجارية خلال فترة الإنشاء أو الاكتساب اعتماداً على تغير الأسعار العادية، أو التغيرات في دليل أسعار المستهلك، فقد أدى ذلك إلي إثارة مشكلة إمكانية أن ترتفع أو تنخفض القيمة العادلة للأصل خلال فترة إنشائه بحيث تصبح القيمة الحالية للحد الأدنى للمدفوعات الإيجار في بداية فترة العقد أكثر أو أقل من نسبة 90% من القيمة العادلة للأصل بما يعنى أن تطبق شرط التصنيف الرابع في تاريخ اكتمال الأصل يمكن أن يؤدي إلي تصنيف عقد الإيجار التمويلي إلي عقد تشغيلي، وحتى يمكن تجنب هذا الاحتمال فقد أصدر مجلس معايير المحاسبة المالية النشرة رقم (23) بعنوان (بداية عقد الإيجار) الذي أكد صراحة أن تصنيف عقد الإيجار يجب أن يكون دائماً في تاريخ الموافقة عليها.⁽¹⁾

2/ معدل الخصم:

يتطلب تحديد القيمة الحالية للحد الأدنى للمدفوعات الإيجارية التفرقة بين معدلين هما، معدل فائدة الاقتراض الإضافي للمستأجر، ومعدل الفائدة الضمني للمؤجر. بالنسبة لمعدل فائدة الاقتراض الإضافي للمستأجر فإنه يتمثل في المعدل الذي يتيح للمستأجر عند بداية العقد الحصول على المبلغ اللازم لتمويل شراء الأصل المستأجر، وقد يستخدم هذا المعدل في إيجاد القيمة الحالية للحد الأدنى للدفعات الإيجارية في حالة تعذر تحديد معدل الفائدة الضمني للتأجير أو إذا كان أدنى منه.⁽²⁾

أما معدل الفائدة الضمني للتأجير فهو معدل الخصم الذي يأخذ في الاعتبار كل من تكلفة الأصل المستأجر وتكلفة التمويل بالإضافة إلي المدفوعات التي يقوم المؤجر بتحملها كالمصاريف الإدارية، وذلك حتى يمكنه فيما بعد في الحصول على

(1) FASB, SFA 13, (1976), Para 10.

(2) FASB, SFA 13, (1978), Para 6.8.9.

معدل العائد الذي يتوقع تحقيقه على الأموال المستثمرة في عقد الإيجار، ويعني ذلك أنه المعدل المحسوب بواسطة المؤجر الذي يجعل القيمة المتبقية غير المضمونة مساوية للقيمة العادلة للأصل في تاريخ العقد.

والهدف من استخدام معدل الفائدة الضمني للآتي:

1/ من أجل التأكد أن المستأجر لن يستخدم معدل خصم زائف يعطى قيمة حالية أقل من 90% من القيمة العادلة للأصل، وبالتالي يجعل من الممكن تجنب رسمة الأصل والالتزامات المرتبطة به وبالتالي لا تظهر في الميزانية العمومية (تمويل خارج الميزانية).

2/ المستأجر يعلم بأن هذا المعدل أكثر من واقعية لأنه سيؤدي إلي جعل مجموع القيمة الحالية للحد الأدنى للدفعات الإيجارية يساوي القيمة العادلة للأصل المؤجر بالنسبة للمؤجر.

وطبقاً لما يقتضيه المعيار المحاسبي رقم (13) فإنه ينبغي على المستأجر أن

يطبق أدنى المعدلين لإيجاد القيمة الحالية الأدنى للمدفوعات الإيجارية.⁽¹⁾

ثانياً: القياس المحاسبي في ظل المعيار الأمريكي رقم (13).

1/ القياس والإثبات المحاسبي لعقود التأجير التمويلي في دفاتر المستأجر.

وفقاً للمعيار الأمريكي رقم (13) تتحدد القيمة التي يسجل بها الأصل والالتزام

الناشئ عن عقد الإيجار الرأسمالي في السجلات المحاسبية لدى المستأجر نتيجة

الاختيار بين القيمة الحالية للحد الأدنى للمدفوعات الإيجارية، والقيمة السوقية العادلة

للأصل في تاريخ التعاقد أيهما أقل. ونظراً لكون القاعدة في القياس المحاسبي اعتماد

التكلفة الفعلية فإنه في هذه الحالة يجب استعمال القيمة الحالية للمدفوعات الإيجارية

أساساً لقياس تكلفة الأصل المستأجر إلا أنه عندما يكون مقدارها أعلى من القيمة

⁽¹⁾ FASB, SFA 13, (1976), Para 7.

السوقية العادلة فإنه ينبغي في هذه الحالة الاستغناء عنها واعتماد القيمة السوقية العادلة للأصل لكونها تمثل القيمة الحالية للمنافع المستقبلية، وأن أي زيادة في القيمة الحالية للمدفوعات الإيجارية عن تلك القيمة يعد ناتجاً عن ظروف تمويلية يجب أن لا يكون لها تأثير في تحديد قيمة الأصل عند إثباته في السجلات والدفاتر، وهذا يعني أن سعر الأصل في السوق يعادل الحد الأعلى الذي على أساسه يتم قياس الأصل موضوع العقد.

ولأغراض احتساب القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار، يجب على المستأجر استخدام معدل الفائدة للاقتراض الإضافي، إلا أنه إذا كان المستأجر على علم بمعدل الفائدة الضمني للمؤجر، وكان هذا المعدل أقل من معدل الفائدة على الاقتراض الإضافي للمستأجر فإنه يتعين عليه استخدام معدل الفائدة الضمني للمؤجر.⁽¹⁾

يستهلك المستأجر الأصول المستأجرة بعقود رأسمالية بنفس الطريقة التي يتم فيها استهلاك الأصول المملوكة، وتكون فترة الاستهلاك إما على أساس العمر الإنتاجي المقدر للأصل أو مدة عقد الإيجار، و اعتماداً على الشرط الذي تم استخدامه لتصنيف عقد الإيجار، فإذا كان الشرط المستخدم هو واحد من الشرطين الأول والثاني أي (نقل ملكية الأصل للمؤجر إلى المستأجر في نهاية مدة العقد أو خيار الشراء التفاوضي) فعندها يتم أهلاك الأصل وفقاً للعمر الإنتاجي، أما في الحالات الأخرى فيتم أهلاك الأصل وفق مدة عقد الإيجار.⁽²⁾

خلال فترة الإيجار يجب استخدام طريقة معدل الفائدة السائد لاحتساب مصروف الفائدة عن الفترة وتحديد قيمة التخفيض في قيمة الالتزامات عن عقود

⁽¹⁾ فؤاد محمد الليثي، نظرية المحاسبة، (القاهرة: دار النهضة العربية، 2003م)، ص 142.

⁽²⁾ Jan, R. Williams, GAAP, (2000), Harcourt, Sandiego, Kanada.

الإيجار الرأسمالي، ويستخدم المستأجر في ذلك نفس معدل الخصم الذي سبق استخدامه لاحتساب القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات التأجير.

يؤكد المعيار الأمريكي رقم (13) على تحميل قائمة الدخل لدى المستأجر (بالإضافة إلي مصروفات الاستنفاد والفوائد) المصروفات المقابلة لمنافع استخدام الأصل المستأجر، ويجب ملاحظة أنه في حالة تحمل المؤجر لمسئولية دفع تكاليف الحيازة (تكاليف تنفيذ العقد) فإن الجزء من دفعات الإيجار والذي يتعلق بهذه التكلفة يتم استبعاده من الدفعات الإيجارية قبل احتساب القيمة الحالية للحد الأدنى لهذه الدفعات. وإذا كان هذا الجزء من دفعات الإيجار لا يمكن تحديده من العقد، فإنه يجب تقدير قيمة هذه التكلفة واستبعادها من دفعات الإيجار، وإذا نص العقد على أن يقوم المستأجر بدفع تكلفة الحيازة والاستحواذ مباشرة إلي طرف ثالث، فإنه يمكن استخدام دفعات الإيجار كما هي دون إجراء أي تسويات عند احتساب القيمة الحالية.⁽¹⁾

يرتبط قياس التزامات عقود الإيجار الرأسمالي بكل قيمة الالتزام الناشئ عن العقد وقيمة ما يتم تخفيضه بعد كل عملية سداد للدفعات الإيجارية. وبالنسبة لقيمة ما يتم تخفيضه بعد سداد كدفعة إيجارية فإنه يجب ملاحظة أن هذا التخفيض من قيمة الالتزام لا يرتبط بالقيمة المستفاد من الأصل المستأجر حيث يختلف الإجراء المحاسبي من الاستنفاد للأصل المستأجر عن الإجراء المحاسبي لتخفيض الالتزام.⁽²⁾

(1) إسماعيل إبراهيم جمعة، المحاسبة المتوسطة، (الإسكندرية: الدار الجامعية، 1996م)، ص 382.

(2) د. وصفي عبد الفتاح أبو المكارم، المشاكل المحاسبية المعاصرة، (بيروت: الدار الجامعية، 1983م)، ص 100.

2/ القياس والإثبات المحاسبي في دفاتر المؤجر.

قسم مجلس معايير المحاسبة المالية الأمريكي الإيجار الرأسمالي بالنسبة للمؤجر إلى الإيجار التمويلي المباشر والإيجار البيعي (البيع الإيجاري) ويتوقف تصنيف عقد الإيجار إلى إيجار تمويلي أو بيعي على وجود ربح المنتج أو الوكيل، فإذا كان هنالك ربح للمنتج أو الوكيل (نتيجة اختلاف القيمة السوقية للأصل المستأجر في تاريخ نشأة العقد عن قيمته الدفترية) فإنه ينبغي تصنيف العقد كإيجار بيعي، ويصنف العقد كإيجار تمويلي إذا لم يكن هنالك مثل هذا الربح.

1/ الإيجار التمويلي المباشر Direct Financing Lease:

في هذا النوع من العقود يهتم المؤجر بتمويل العمليات وليس بإنتاج الأصل أو تسويقه، لهذا لا يحق للمؤجر هامش ربح في بداية عقد الإيجار لأن قيمة الأصل تساوى سعر بيعه، ويتم القياس والإثبات المحاسبي في دفاتر المؤجر كما يلي:

أ/ إذا تم تصنيف عقد الإيجار كإيجار تمويلي فإنه ينبغي استبعاد الأصل المؤجر من المؤجر وإثبات أصل آخر بدلاً منه يعبر عن حقوق المؤجر في عقد الإيجار، ويطلق عليه مديني عقود الإيجار، ويعبر هذا الحساب عن الاستثمار الإجمالي للمؤجر في الأصل المؤجر، وتحدد قيمته بالحد الأدنى لدفعات الإيجار (بعد خصم تكاليف تنفيذ العقد) مضافاً إليه القيمة المتبقية غير المضمونة مع الاعتراف بالفرق بين قيمة الاستثمار الإجمالي والقيمة العادلة للأصل المؤجر كإيرادات فوائد غير مكتسبة.

ب/ يجب توزيع إيرادات الفوائد غير المكتسبة على الفترات المالية التي تتضمنها فترة الإيجار وذلك باستخدام طريقة سعر الفائدة السائد، ويستخدم معدل الفائدة الضمني للمؤجر لأغراض تحديد إيرادات الفائدة عن الفترة،

ويؤدى تطبيق طريقة معدل الفائدة السائد إلى تحقيق معدل ثابت للعائد على صافى الاستثمار في عمليات التأجير .

ت/ في عقود الإيجار التي تنص على أن يتضمن المستأجر قيمة محددة للأصل في نهاية فترة الإيجار أو تحمله غرامة في حالة عدم تجديد العقد بعد انتهائه يظهر في حسابات المؤجر رصيد للحد الأدنى للإيجار مساوي للقيمة المتبقية المضمونة أو الغرامة، فإذا يفي المستأجر بشروط العقد فإن الرصيد المتبقي يعالج كمدين في حساب الإيرادات غير المكتسبة.

ث/ في نهاية مدة عقد الإيجار يجب أن يستبعد الحساب المعبر عن صافى الاستثمار ويظهر الأصل المؤجر في الحسابات بالقيمة الأقل بين ثلاث قيم وهى، التكلفة الأصلية أو القيمة الدفترية أو القيمة السوقية، وتجرى التعديلات في الحسابات وصافى هذه التعديلات يحمل على حساب الإيرادات في نفس فترة حدوثه.⁽¹⁾

2/ الإيجار البيعي أو البيع الإيجاري Sales-Type Lease.

في مثل هذا النوع من العقود غالباً ما يكون المؤجر منتجاً أو وكيلاً لبيع الأصل نفسه وعليه فهو يحصل على نوعين من الإيرادات هما ربح المنتج أو الوكيل والذي يتعرف به بالكامل في بداية عقد الإيجار وهو حاصل طرح القيمة السوقية العادلة للأصل من تكلفة الأصل المؤجر، والإيراد الآخر هو إيراد الفائدة التمويلية غير المكتسبة وهو حاصل طرح إجمالي قيمة دفعات الإيجار بما فيها الفوائد من القيمة السوقية العادلة للأصل. ويتطلب القياس المحاسبي لعقود الإيجار البيعي ما يلي:

(1) FASB, SFA 13, (1976), Para 18.

أ/ يجب على المؤجر إثبات عملية البيع والاعتراف بسعر بيع الأصل كإيراد وتكلفته كمصروف، ويتحدد سعر بيع الأصل بالقيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار، بينما تتحدد تكلفة البضاعة المباعة بمقدار تكلفة الأصل مخصوماً منها القيمة الحالية للقيمة المتبقية غير المضمونة.

ب/ يسجل الفرق بين إجمالي الاستثمار والقيمة الحالية لدفعات الإيجار المحصلة مضافاً إليها القيمة المتبقية غير المضمونة كإيرادات فوائد غير مكتسبة، ومعدل الخصم الذي يستخدم في تحديد القيمة الحالية لدفعات الإيجار والقيمة المتبقية غير المضمونة هو معدل الفائدة الضمني في العقد، والإيرادات غير المكتسبة تستهلك كإيراد خلال فترة الإيجار بحيث ينتج عنها معدل عائد ثابت على صافي الاستثمار.

ت/ صافي الاستثمار في الأصول المؤجرة هو عبارة عن الفرق بين إجمالي الاستثمار وإيرادات الفوائد غير المكتسبة، ويخضع صافي الاستثمار في الأصول المؤجرة للاعتبارات التي يخضع لها أي أصل آخر من حيث كونه أصلاً متداولاً أو ثابتاً في قائمة المركز المالي.

ث/ إذا تضمن عقد الإيجار بند ضمان من قبل المستأجر للقيمة المتبقية للأصل أو الغرامة في حالة عدم الوفاء بشروط العقد فيعالج محاسبياً كما ورد في معالجة الإيجار التمويلي.

ج/ يجب أن يعاد تقييم القيمة المتبقية للأصل سنوياً على الأقل وإذا احتاجت إلى تعديلات يسرى عليها ما ورد في الإيجار التمويلي المباشر.⁽¹⁾

(1) FASB, SFA 13, (1976), Para 17.

ثالثاً: العرض والإفصاح المحاسبي في ظل المعيار الأمريكي رقم (13):

فرق المعيار الأمريكي بين نوعين من المعلومات التي ينبغي الإفصاح عنها، معلومات يتم عرضها في صلب القوائم المالية، ومعلومات أخرى يتم الإفصاح عنها كملاحظات هامشية، وعادة ما يكون للمعلومات المعلنة في صلب قائمة المركز المالي تأثير كبير نسبياً على مستخدمي القوائم المالية والتقارير. ويمكن تصنيف المعلومات التي يتوجب عرضها في القوائم المالية كالتالي:

1/ إظهار الأصل المستأجر والالتزام المترتب عليه في قائمة المركز المالي للمستأجر، كما يجب التمييز في قائمة المركز المالي للمستأجر بين الأصول المستأجرة وتلك التي تمتلكها المنشأة والتمييز بين مجمعات إهلاك الأصول المستأجرة وتلك الخاصة بالأصول الأخرى، كما يتوجب التمييز بين الجزء المتداول عن التزامات عقود الإيجار الرأسمالي وتلك التي تستحق في الأجل الطويل.

2/ إظهار الرصيد المستحق على المستأجر في دفاتر المؤجر في ظل عقود الإيجار التمويلي في قائمة المركز المالي للمؤجر ضمن الحسابات المدينة، على أن يميز بين الجزء الجاري من صافي الاستثمار وذلك الجزء طويل الأجل.

3/ أما فيما يتعلق بعقود الإيجار التشغيلي يجب على المؤجر التمييز في قائمة الدخل بين الإيرادات والمصروفات المترتبة على عمليات التأجير التشغيلي عن غيرها من الإيرادات والمصروفات.

أما المعلومات التي يجب الإفصاح عنها في القوائم المالية للمستأجر والمؤجر

كالتالي:

1/ الإفصاح عن القيمة الإجمالية للأصول المستأجرة في تاريخ القوائم المالية مصنفة بحسب طبيعتها ووظائفها.

2/ الإفصاح عن الحد الأدنى لدفعات الإيجار المستقبلية كما هي في تاريخ آخر قائمة للمركز المالي وذلك على المستوى الإجمالي، ولكل في السنوات الخمس التالية.

3/ الإفصاح عن إجمالي الحد الأدنى للإيجارات من الباطن والتي يتوقع تحصيلها في المستقبل بموجب عقود إيجار من الباطن غير قابلة للإلغاء.

4/ الإفصاح عن إجمالي الإيجارات المحتملة أو الطارئة التي يتوقف فيها مبلغ الإيجار على عوامل أخرى بخلاف انقضاء الزمن وذلك لكل فترة تعرض عنها قائمة الدخل.

5/ الإفصاح عن إيرادات التمويل غير المكتسبة والتي تستخدم لتعويض التكلفة المباشرة للعقد والإفصاح عن إجمالي الإيجارات المحتملة (الطارئة) التي تم الاعتراف بها في قائمة الدخل، وكذلك الإفصاح عن وصف عام لترتيبات الإيجار الجوهرية التي عقدها المؤجر.⁽¹⁾

1/ محاسبة التأجير التمويلي في ظل المعيار الدولي رقم (17):

صدر المعيار الدولي رقم (17) عن لجنة المعايير الدولية عام 1982م، والذي تناول المحاسبة عن عقود الإيجار. والجدير بالذكر أن المعيار الأمريكي رقم

(1) د. جاسم المصنف، المحاسبة عن عقود الإيجار طويلة الأجل، دراسة انتقادية للفقهاء المحاسبية المعاصر والمعايير المحاسبية، المجلة العلمية للاقتصاد والتجارة، جامعة عين شمس، العدد الثاني، 1990م.

(13) الصادر عن مجلس معايير المحاسبة المالية لا يختلف في جوهره عن المعيار الدولي، حيث يستند كل من المعياريين إلى مبدأ الجوهر فوق الشكل.⁽¹⁾

أولاً: التصنيف المحاسبي في ظل المعيار الدولي رقم (17):

طبقاً للمعيار الدولي رقم (17) يصنف عقد التأجير ما إذا كان عقداً تموالياً أو عقداً تشغيلياً إذا ما توفر واحد من الأربعة التالية:

- 1/ انتقال ملكية الأصل المستأجر بموجب عقد الإيجار في نهاية فترة العقد.
- 2/ في حالة حصول المستأجر على حق خيار الشراء للأصل المؤجر بسعر محدد ويتوقع أن يقل هذا السعر عن السعر العادل للأصل في تاريخ تنفيذ حق الخيار.
- 3/ أن تكون مدة العقد طويلة نسبياً بحيث تغطي الجزء الأكبر من العمر الاقتصادي للأصل المستأجر بصرف النظر عن نقل ملكية الأصل أو عدم نقلها للمستأجر.
- 4/ أن تكون القيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات القيمة الإيجارية في بداية التعاقد أكبر من أو تساوى القيمة العادلة للأصل المؤجر مخصوماً منها المنح والائتمان الضريبي التي يحصل عليها المستثمر في بداية التعاقد، وذلك بصرف النظر عن انتقال الملكية للمستأجر أو عدم انتقالها في نهاية العقد.

ثانياً: القياس المحاسبي في ظل المعيار الدولي رقم (17):

1/ القياس المحاسبي في دفاتر المستأجر:

أ/ يجب على المستأجر الاعتراف بالإيجار التمويلي كأصل والتزام في قائمة المركز المالي وذلك بالقيمة العادلة للأصل أو القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار أيهما أقل في تاريخ نشأة الاستئجار.

(1) د. أحمد سعد عبد اللطيف، مرجع سابق، ص 261.

ب/ عند احتساب القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار فإنه يجب استخدام معدل الفائدة الضمني للمؤجر كمعدل للخصم، إذا كان من الممكن تحديده بطريقة عملية، وإذا لم يكن بالإمكان فإنه يجب استخدام معدل الفائدة على الافتراض الإضافي للمستأجر.

ت/ يجب تجزئة دفعات الإيجار إلى تكلفة التمويل (الفوائد) والتخفيض في الالتزامات (قسط التأجير) عن عقود التأجير التمويلي، ويجب توزيع تكلفة التمويل على الفترات المالية التي تغطيها مدة الإيجار، وذلك بما يحقق معدلاً ثابتاً للفائدة على الرصيد المتبقي من الالتزامات عن عقود الإيجار لكل فترة مالية.

ث/ يتم تخصيص قسط استهلاك الأصل المستأجر عن كل فترة محاسبية، خلال الفترات المتوقع استخدام الأصل خلالها وذلك بما يتفق مع سياسة الاستهلاك التي يطبقها المستأجر لأصوله المملوكة.⁽¹⁾

2/ القياس المحاسبي في دفاتر المؤجر:

أ/ يجب أن يعترف المؤجر بالأصول التي يمتلكها وتخضع لعقود الإيجار التمويلي في قائمة المركز المالي كمبالغ قابلة للتحصيل، وبمبلغ يساوي صافي الاستثمار في عقود الإيجار.

ب/ يتم الاعتراف بالدخل من عمليات الإيجار التمويلي، بما يحقق معدلاً دورياً ثابتاً للعائد على صافي الاستثمار المؤجر في عقود الإيجار.

ت/ يجب مراجعة القيمة المتبقية غير المضمونة، والتي تدخل في حساب الاستثمار الإجمالي للمؤجر بصورة دورية، وإذا اتضح هناك انخفاضاً في هذه

(1) International Accounting Standard, Committee" Accounting Standards Committee", IAS, 17, Para. 12. on side <http://www.Ifas.org>.

القيمة فإنه يجب تعديل المبالغ الموزعة على دخل الإيجارات خلال مدة الإيجار، مع الاعتراف بأي تخفيض يتعلق بالمبالغ التي سبق إثباتها فوراً.

ث/ بالنسبة للتكلفة المباشرة لعقود الإيجار التي تتعلق بعقود الإيجار التمويلي، فإنها إما أن يعترف بها فوراً في قائمة الدخل عن السنة التي نشأ فيها الإيجار، أو توزيعها على فترة الإيجار وفقاً لنسبة دخل الإيجارات عن كل فترة إلي إجمالي الدخل من الإيجارات، ويمكن تحقيق الحالة الأخيرة بالاعتراف بالتكلفة كمصروف بمقدار المبلغ الذي تم تحمله والاعتراف كدخل في المدة نفسها بجزء من دخل التمويل غير المكتسب مساوي للتكاليف الأولية المباشرة.

ج/ يجب أن يعترف المصنع أو الوكيل المؤجر بأرباح أو خسائر البيع في الفترة التي تم فيها البيع مستخدماً في ذلك نفس السياسة التي تتبعها المنشأة للاعتراف بالأرباح عن مبيعاتها العادية ويجب الاعتراف بالتكلفة المباشرة لعقد الإيجار في هذه الحالة كمصروف في قائمة الدخل عن السنة التي بدأ فيها الإيجار.

ح/ يمثل إيرادات المبيعات الذي يسجله المؤجر سواء كان صانعاً أو تاجراً عند بدء عقد الإيجار بالقيمة العادلة للأصل المؤجر، أو إذا كان أقل من تلك القيمة الحالية للحد الأدنى من الدفعات المستحقة محسوبة على أساس سعر الفائدة التجاري وتكون تكلفة البيع المعترف بها عند بدء مدة عقد الإيجار هي التكلفة أو المبلغ المسجل إذا كان مخالفاً عن ذلك للأصول المؤجرة ناقصاً القيمة الحالية المتبقية غير المضمونة والفرق بين إيرادات المبيعات وتكلفة البيع هو ربح البيع المعترف به حسب السياسة التي تتبعها المنشأة في المبيعات.⁽¹⁾

⁽¹⁾ IASC, IAS 17, (1982), Para 30, 32, 34, 36.

ثالثاً: العرض والإفصاح المحاسبي في ظل المعيار الدولي رقم (17):

1/ الإفصاحات المطلوبة في بيانات المستأجرين:

أ/ يجب الإفصاح عن قيمة الموجودات الخاصة بعقود الإيجار التمويلية في ميعاد كل ميزانية عمومية، ويجب إظهار المطلوبات المتعلقة بتلك الموجودات المستأجرة بصورة منفصلة عن المطلوبات الأخرى، مع التمييز بين الأقساط الجارية والأقساط طويلة الأجل.

ب/ يجب الإفصاح بشكل موجز عن الالتزامات المتعلقة بدفع الحد الأدنى من الإيجارات بموجب عقود الإيجار التمويلية وكذلك بموجب عقود الإيجار التشغيلية غير القابلة للإلغاء^(*) والتي تزيد مدتها على سنة واحدة مع بيان المبالغ المستحقة وفتراتها التي يستحق فيها التسديد.

ت/ يجب الإفصاح عن القيود التمويلية المهمة وعن وجود الخيارات في التحديد أو الشراء وكذلك عن الإيجارات والالتزامات الاحتمالية الطارئة التي نشأت عن عقود الإيجار.

2/ الإفصاحات المطلوبة في بيانات المؤجرين:

أ/ ينبغي الإفصاح في تاريخ كل ميزانية عمومية عن الاستثمار الإجمالي في العقود المبنية كعقود إيجار تمويلي كما يجب الإفصاح أيضاً عما يتصل بها من إيرادات تمويل غير مكتسبة وقيم متبقية غير مضمونة من قيمة الموجودات المؤجرة.

^(*) العقد غير القابل للإلغاء هو عقد لا يمكن إلغاؤه إلا عند وقوع حالة طارئة بعيدة الاحتمال أو بموافقة المؤجر أو إذا أبرم المستأجر عقداً جديداً يتعلق بالموجود مع المؤجر أو إذا دفع المستأجر مبلغاً إضافياً بحيث يكون استمرار العقد منذ البداية مؤكداً بشكل معقول.

ب/ يجب الإفصاح عن الطريقة المستعملة لتوزيع الدخل بهدف إنتاج معدل دوري ثابت للعائدات، مع بيان ما إذا كانت العائدات تتعلق بصافي الاستثمار غير المسدد في العقد، وفي حالة استعمال أكثر من طريقة واحدة يتعين الإفصاح عن ذلك.

ت/ إذا كان هنالك جزء مهم من أعمال المؤجر يتضمن عقود إيجار تشغيلية، ينبغي للمؤجر الإفصاح عن قيمة الموجودات بالنسبة لكل فئة رئيسية من الموجودات مع بيان الاستهلاك المتجمع العائد لها في تاريخ الميزانية.⁽¹⁾

ويرى الباحث أن المعيارين؛ الدولي رقم (17) والمعيار الأمريكي رقم (13) قد تتاولا خطوات وإجراءات محاسبة التأجير التمويلي ولم يختلفا في الجوهر في تناولهم للتأجير التمويلي، ونرى أن استخدام المعايير الدولية وتكييف التأجير التمويلي فقيهاً وشرعاً ويجب أن تنضبط عقود التأجير التمويلي المعاصرة بالقواعد والضوابط الإسلامية حتى تكون مطابقة لأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية.

(1) د. سمير محمد عبد العزيز، مرجع سابق، ص 154.