



جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي-الجزائر  
كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير  
قسم العلوم المالية والمحاسبية

مذكرة تخرج ، تقرير تربص

في ميدان: علوم اقتصادية والتسيير وعلوم تجارية  
فرع علوم مالية ومحاسبية، تخصص محاسبة وجباية  
بعنوان:

## الإيجار التمويلي

تحت إشراف الأستاذ:

\*الحاج أحمد فوزي

من إعداد الطلبة:

- ❖ العوامر العايش
- ❖ غندير مبروك صالح
- ❖ كنيوة محمد البشير
- ❖ دردوري يزيد

السنة الجامعية

2023/2022

## الفهرس:

04.....	المقدمة:
	الفصل الأول: الإطار النظري عن الايجار التمويلي
	المبحث الأول: ماهية الايجار التمويلي .....
05.....	المطلب الأول: مفهوم الايجار التمويلي .....
06.....	المطلب الثاني: أنواع وأركان ومزايا وعيوب الايجار التمويلي .....
09.....	المطلب الثالث: التطور التاريخي للايجار التمويلي .....
	المبحث الثاني: الايجار التمويلي وفق النظام المالي المحاسبي
13.....	المطلب الأول: مفهوم النظام المحاسبي المالي .....
15.....	المطلب الثاني: المعايير المحاسبية الدولية.....
20.....	المطلب الثالث: المعالجة المحاسبية للايجار التمويلي وفق النظام المحاسبي .....
	الفصل الثاني: الجانب التطبيقي
24.....	المبحث الأول: مثال تطبيقي .....
	المبحث الثاني: المعالجة المحاسبية للايجار التمويلي
25.....	المطلب الأول: المعالجة المحاسبية للايجار التمويلي عند المستأجر.....
26.....	المطلب الثاني: المعالجة المحاسبية للايجار التمويلي عند المؤجر .....
29.....	الخاتمة:
30.....	قائمة المراجع:

## بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات  
نحمد الله ونشكره على عونه وتوفيقه لنا في انجاز هذا العمل.  
ونصلي ونسلم على أشرف خلق الله سيدنا ونبينا محمد  
عليه أفضل الصلاة والسلام  
ثم تتوجه بالشكر الجزيل لكل من كان لنا مرشد ومعين  
ونشكر الأساتذة و المشرفين على مساندتهم لنا جزيل الشكر

## المقدمة:

وجد عقد التأجير التمويلي في الأساس لتلبية حاجات ومتطلبات المشاريع التي تحتاج إلى التمويل، عندما عجزت طرق التمويل التقليدية عن تلبية حاجات المشاريع الاقتصادية، سواء منها الصغيرة والمتوسطة والكبيرة، للتمويل في ظل نقص أو ضعف التمويل الذاتي أو عدم توافره، وعدم إمكان تقديم الضمانات الكافية التي تطلبها مؤسسات الإقراض التقليدية. فهو يتيح لتلك المشروعات فرصة لتمويل احتياجاتها من الأصول؛ أو تجديدها في حالة ضعف التمويل الذاتي؛ أو في حالة الظروف الطارئة. وبذلك يحقق مزايا للاقتصاد الوطني تتمثل في نقل التكنولوجيا ورفع مستوى دخل الفرد والقضاء على البطالة ورفع مستوى المعيشة.

فعندما ينوي مشروع شراء معدات جديدة (منقولات أو عقارات)؛ أو تجديد تجهيزاته ومعداته، قد يحتاج إلى مبلغ كبير من المال غير متوفر لديه، لذلك يقدم طلباً إلى إحدى المؤسسات المالية المتخصصة في التأجير التمويلي؛ سواء كانت بنكا أم شركة تأجير تمويلي، لتمويل شراء أو توريد تجهيزات أو بناء عقارات، وبعد دراسة المؤسسة لهذا الطلب وقبوله تشرع بإبرام عقد التأجير التمويلي. وهذا العقد يتطلب من المؤسسة إبرام عقد توريد أو بيع أو مقابلة مع طرف ثالث لتأمين الشيء المطلوب للمستأجر. وتتضمن طبيعة هذا العقد أن تمتلك المؤسسة هذا المال وأن تمنح المؤسسة المستأجر خيار تملكه في نهاية مدة العقد، لذلك فإن أحكامه مستمدة من العقود المعروفة كالبيع والإيجار والوكالة والوعد بالبيع.

وتقوم فكرة هذا العقد على التمويل العيني، بحيث يستطيع المتعاقد من خلاله الحصول على ما يحتاجه من منقولات أو عقارات دون أن يستنفد موارده المالية في ثمن هذه الأموال.

فالتأجير التمويلي هو نظام تمويلي يقوم فيه المؤجر (الممول) بتمويل شراء أصل رأسمالي بطلب من المستأجر (مستثمر) بهدف استثماره لمدة لا تقل عن (75%) من العمر الافتراضي للأصل، مقابل دفعات دورية (مقابل التأجير، على أن تكون دفعات مقابل التأجير قد غطت تكلفة الأصل وهامش ربح محدد)، مع احتفاظ المؤجر بملكية الأصل وحتى نهاية العقد، وحق المستأجر في خيار شراء الأصل عند نهاية مدة التأجير، أو تجديد عقد التأجير مرة أخرى. أو إعادة الأصل للمؤجر في نهاية مدة التأجير.

وهذا النظام فرضته الضرورة الاقتصادية في الوقت الحاضر، فالتطور السريع في الاقتصاد والصناعة يتطلب أن تقوم المشاريع بإدخال أحدث خطوط الإنتاج والحصول على الأجهزة الحديثة والمتطورة للحفاظ على وجودها واستمرارها وقدرتها على المنافسة، وهو ما يحتاج إلى قدرة مالية عالية، قد تؤدي إلى تجميد رأس المال وفقدان السيولة المالية إذا لجأ المشروع إلى موارده الذاتية، في حين أن الاقتراض من مؤسسات الإقراض التقليدية يحمله أعباء وقيودا وضمانات شخصية وعينية تعيق عمل المشروع أو تعرضه لمخاطر السداد والإفلاس.

ولذلك ظهر نظام التأجير التمويلي في منتصف القرن الماضي عام 1952 في الولايات المتحدة وتم تطبيقه من خلال مؤسسات كبيرة كان أولها شركة التأجير التمويلي المستقلة وبعد نجاح هذه الشركة وعدم تعرضها لمخاطر منح الائتمان أسست شركات أخرى في الولايات المتحدة وبريطانيا وألمانيا واليابان، كما أخذت فرنسا بهذه الفكرة ولكن ظهرت بصورة تنظيمية مختلفة عن النظام القانوني الأمريكي؛ فعرف ب (Credit bail) وتم تأسيس أول شركة (Loca Franc) عام 1962، فضلا عن أنشطة المصارف القائمة .

وعلى المستوى الدولي أعد المعهد الدولي لتوحيد القانون الخاص مشروع معاهدة دولية لتنظيم نشاط التأجير التمويلي للمنقولات؛ ووقعت هذه الاتفاقية في مدينة أوتاوا في كندا بتاريخ 1988/5/28 ودخلت حيز التنفيذ بعد إيداع تصديق كل من إيطاليا وفرنسا ونيجيريا. ولم تنضم إليها كل من مصر والأردن وفلسطين .

وفي الدول العربية، بقيت أهمية هذا النظام محدودة لعدم وجود صناعات ضخمة، غير أنها بدأت تشعر بأهمية هذا النظام ومزاياه في التنمية والقضاء على التخلف الاقتصادي، ومنها مصر حيث تم تنظيم التأجير التمويلي بالقانون رقم 95 لسنة 1995؛ وتم تعديله بالقانون رقم 16 لسنة 2001 ثم صدرت بعد ذلك اللائحة التنفيذية لهذا القانون. وكذلك الأردن حيث تم تنظيم التأجير التمويلي بالقانون رقم 16 لسنة 2002. أما في فلسطين فقد صدر القرار بقانون رقم (6) لسنة 2014 بشأن التأجير التمويلي، ونشر في العدد 107 من الوقائع الفلسطينية بتاريخ 2014/5/28.

## الفصل الأول: الإطار النظري عن الايجار التمويلي

### المبحث الأول: ماهية الايجار التمويلي

#### المطلب الأول: مفهوم الايجار التمويلي

أولاً: **التعريف اللغوي:** في اللغة هي الأجرة أي الجزاء على العمل ، و الجمع أجور ، و الاجارة من اجر باجر ، وهو أعطيت من أجرة عن عمل سواء كان دنيوبيا او اخرويا ومنه قوله تعالى " و اتيناه اجره في الدنيا " سورة العنكبوت 127

#### ثانياً: **التعريف الاصطلاحي:**

أ- **من الناحية المالية:** في حين يمكن تشبيه عملية التمويل بالاستئجار كعملية شراء ممولة بقرض لان المؤسسة تحصل على العتاد و تقوم باستعماله و تدفع أقساط في مكان تسديد القرض ، فماليا لا يوجد فرق بين قرض الايجار و اعتماد غير مجزا ، ففي الحالتين تلتزم المؤسسة بدفع مبالغ محددة تعاقديا مع مؤسسة التمويل بغض النظر عن النتائج المحققة 2

ب- **من الناحية الاقتصادية:** هو عملية مصرفية و مالية تعني الالتزام التعاقدى بتأجير أجهزة و أدوات و أصول إنتاجية ، من وحدة اقتصادية تمتلكها الى وحدة إنتاجية تستخدمها فترة معينة مقابل أقساط محددة 3 كما يعرف أيضا انه عبارة عن اتفاق لتمويل و استخدام أصول رأسمالية يتم بين طرفين:  
- **المؤجر:** الذي يتولى شراء الأصل الرأسمالي  
- **المستأجر:** الذي يحق له استخدام و تشغيل هذا الأصل الرأسمالي  
مقابل أداء قيمة إيجار ينفق عليها دون إلزامه بشراء هذا الأصل في نهاية مدة الاتفاق او خلالها.

وقد تتولد هذه العلاقة مباشرة بين طرفيها المذكورين كما يمكن تكون هذه العلاقة ثلاثية الأطراف على النحو التالي:

- 1- المورد الأصل الرأسمالي (صانعا كان او مزعا)
- 2- الممول لشراء الأصل الرأسمالي (المؤجر ، شركة التأجير التمويلي )
- 3- المستخدم الأصل الرأسمالي (المستأجر)

و في الظل هذا الاطار الثلاثي يمكن تعريف التأجير التمويلي بأنه أسلوب من أساليب التمويل ، و بالتالي يقوم بموجبه الممول (المؤجر) نحو المبادرة بشراء أصل رأسمالي يتم تحديد مواصفاته عن طريق المستأجر الذي يستلم هذا الأصل من المورد بعد معاينته و محضر بشأنه ، شريطه ان يقوم بأداء قيمة إيجاريه محددة للمؤجر في فترات متتابعة و محددة مقابل استخدام و تشغيل هذا الأصل 4

#### ثالثاً: **التعريف المحاسبي:**

من ناحية المعيار الدولي رقم 17: يعرف عقد الايجار بانه اتفاقية يعطي المؤجر الى المستأجر بموجبها حق استخدام أصل لفترة زمنية متفق عليها مقابل دفعات إيجاريه معينة.5

#### رابعاً: **التعريف القانوني:**

أمن ناحية **الاتجولوسكسوني:** يعرف بانه عقد الايجار الذي يتيح للمؤجر اختيار او تصنيع او توريد البضائع محل العقد بل يتعقد مع طرف ثالث يلتزم بتوريد البضائع فيتملكها المؤجر بقصد تأجيرها للمستأجر.6

<sup>1</sup> يعرب محمود إبراهيم الحبورى ، دور المصارف الإسلامية في التمويل و الاستثمار ، دار العامة للنشر و التوزيع ، عمان ، 2014 ، ص143.

<sup>2</sup> زغيت مليكة ، دور أهمية قرض الايجار في تمويل المؤسسات ، مجلة العلوم الاقتصادية العدد 5 ، جامعة فرحات عباس سطيف ، 2005 ، ص175.

<sup>3</sup> هيثم عجام ، التمويل الدولي ، بدون طبعة ، زهر للنشر ، 2006 ، ص43 .

<sup>4</sup> قدرى عبد الفتاح الشهاوي ، موسوعة التأجير التمويلي ، بدون طبعة ، توزيع منشأة المعارف الإسكندرية ، 2003 ، ص14  
<sup>5</sup> وليد عبد القادر و حسام الدين خدّاش ، المعايير المحاسبية الدولية ، الطبعة الأولى ، الشركة المتحدة للتسويق ، 2013 ، ص213  
<sup>6</sup> صفر احمد الخصاونة ، عقد التأجير التمويلي ، الطبعة الأولى ، دار وائل للنشر ، 2005 ، ص26

ب- من ناحية القانون الجزائري: هو عملية تجارية ومالية يتم تحقيقها من قبل البنوك والمؤسسات المالية او شركة تاجير مؤهلة قانونا مع المتعاملين الجزائريين او الأجانب، أشخاصا طبيعيين او معنويين تكون قائمة على عقد ايجار يمكن ان يتضمن حق الخيار بالشراء لصالح المستأجر وتتعلق فقط بالأصول المنقولة والغير منقولة.<sup>7</sup>

ومن خلال التعاريف يمكن استخلاص الخصائص التالية: 8:

- 1- انه عقد رضائي: يعد عقد الايجار من العقود الرضائية التي تنعقد بمجرد ارتباط الايجاب بالقبول و تطابقها
- 2- انه عقد ملزم للجانبين: يعد عقد الايجار من العقود الملزمة للجانبين لانه يولد التزامات متقابلة على طرفيه، فمثلا يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالاصل و يلتزم المستأجر بدفع الأقساط
- 3- انه عقد معاوضة: يعد عقد الايجار من عقود المعاوضة لان كل طرف فيه يأخذ مقابلا لما يعطي ، فمثلا المؤجر يقدم المنفعة للمستأجر و في المقابل ذلك يأخذ الدفعات و هكذا بالنسبة للمستأجر يقدم و يأخذ المنفعة .
- 4- انه عقد مستمر: يعد عقد الايجار من العقود المستمرة لان المدة في هذا العقد تعتبر من العناصر الجوهرية و على أساسها تتحدد التزامات الطرفين ، فمدة الايجار تحدد مقدار المنفعة التي يحصل عليها المستأجر و بالتالي تحدد الدفعة التي يلتزم بدفعها .
- 5- انه عقد إدارة: يعد عقد الايجار في الأصل من عقود الإدارة و ليس من عقود التصرف لانه ينشئ للمستأجر حق شخصين عل العين المؤجرة و لا يمنحه حقا عينيا لاعتبار عقد الايجار من عقود الإدارة الا تزيد مدته على ثلاث سنوات .

## المطلب الثاني: أنواع وأركان ومزايا و عيوب الايجار التمويلي

### أولا: أنواع الايجار التمويلي:

أظهر التطبيق العملي لعقد التأجير التمويلي صورا وأساليب ونماذج مختلفة ومتعددة، وهذه الصور مرشحة للزيادة طالما أن هذا العقد يخضع في انعقاده إلى اتفاق الأطراف الذين يهتم بعضهم بعنصر التملك، ويهتم بعضهم الآخر بعنصر التمويل، بينما يهتم فريق ثالث بالالتزامات التعاقدية. ومن صور التأجير التمويلي ما يأتي<sup>9</sup>:

- 1- **التأجير المباشر:** في هذه الصورة تقوم شركة التأجير التمويلي بشراء الأصول المالية المطلوبة، ثم تأجيرها لصاحب المشروع المستفيد (المستأجر) مقابل أن يدفع بدلات الإيجار المتفق عليها خلال مدة العقد غير القابلة للإلغاء بإرادة طرف واحد، ويكون للمستأجر في نهاية مدة الإيجار حق خيار تملك الأصل بالثمن المحدد في العقد، والذي يراعى فيه المبالغ المدفوعة من قبل المستأجر.
- 2- **التأجير الممول (متعدد الأطراف):** في هذه الصورة يتعدد الممولون، حيث تقوم شركة التأجير التمويلي بشراء الأصول المالية المطلوبة، وتمول جزءا من تكاليفها؛ وتقترض الجزء الآخر من مؤسسة إقراض متخصصة (بنك)، أو تستقطب شريكا يساعدها في تدبير المال اللازم لتمويل الجزء الباقي، ولا مانع أن يكون المستأجر نفسه هو شريك المؤجر.
- 3- **التأجير التمويلي البدلي:** في هذه الصورة يكون للمستأجر خيار أو حق تحديث المعدات أو تبديلها بأصل جديد، أو إضافة معدات جديدة للمعدات أو الأصل المستأجر، لتفادي الاضمحلال الذي يصيب الأصل المستأجر، وبذلك لا ترتبط مدة العقد بالعمر الاقتصادي للأصل المؤجر. ويقابل هذه الميزة ارتفاع قيمة الأقساط ومعدل الفائدة على هذا العقد.
- 4- **التأجير التمويلي اللاحق أو المرتبط ( البيع مع إعادة التأجير):** في هذه الصورة يكون صاحب المشروع بحاجة إلى سيولة نقدية؛ ولكن لا يتمكن من الحصول عليها، لذلك يقوم ببيع الأصول الإنتاجية التي يملكها ويمارس نشاطه من خلالها، إلى شركة التأجير التمويلي فيحصل من الشركة على ثمنها لسد حاجته من البيع، ويشترط في عقد البيع أن

<sup>7</sup> معراج هوارى ، التمويل التاجيري المفاهيم و الأسس ، الطبعة الأولى ، دار كنوز المعرفة للنشر ، 2003 ، ص63

<sup>8</sup> علي هادي العبيدي ، العقود المسماة البيع و الايجار و قانون المالكين و المستأجرين ، الطبعة الأولى ، دار الثقافة للنشر و التوزيع ، عمان الأردن ، 2010 ، ص 205-206

<sup>9</sup> الدكتور عثمان التكروري ، عقد التأجير التمويلي ، الفصل-الأول-عقد-التأجير-التمويلي/2/ <http://www.othman.ps>، 2020

تقوم الشركة المشتري بتأجيرها له، ثم يستأجرها منها، وبذلك يكون عقد البيع من المستأجر إلى المؤجر موقوف النفاذ على إبرام عقد التأجير التمويلي اللاحق أو المرتبط، لأن المستأجر لم يقصد من إبرام عقد البيع التخلي عن المبيع، بل قصد إبرام عقد تأجير تمويلي، ويعتبر عقد البيع وسيلة ضمان للمؤجر. وفي هذه الصورة تقتصر العلاقة في عقد التأجير التمويلي على طرفين فقط المستأجر فيه هو البائع؛ والمؤجر هو المشتري في عقد البيع، ولا يوجد طرف ثالث. وبذلك يبقى المستأجر حائزا للأصول التي باعها إلى شركة التأجير التمويلي، ولكن حيازته تكون على أساس عقد التأجير التمويلي وبصفة جديدة هي اعتباره مستأجرا وليس مالكا. مع ضمان استرجاع ملكيتها في نهاية مدة العقد كأحد الخيارات المتاحة له، مع وضوح الدور التمويلي للمؤجر.

ويتفرع عن الصورة السابقة صورة أخرى تسمى التأجير التمويلي المرتد، حيث تقوم شركة تحتترف تأجير الأصول والمعدات الإنتاجية لعملائها، ببيع معدات وأصول مملوكة لها إلى شركة تأجير تمويلي أخرى والحصول على ثمنها، ثم تقوم باستئجارها وتحفظ بحقتها في إعادة تأجيرها لعملائها، سواء بعقد تأجير عادي أو بعقد تأجير تمويلي، خلال مدة غير قابلة للإلغاء، مع إمكانية تملك المستأجر الأصلي لهذه الأصول والمعدات في نهاية مدة عقد التأجير الأول إذا اختار ذلك بعد أداء الأقساط الإيجارية كاملة لشركة التأجير التمويلي. وهذه الصورة وسيلة تساعد الشركات التي قد تتعثر بسبب نقص السيولة النقدية من النهوض بعد أي عثرة مالية قد تعترضها، مع احتفاظها بمن تعامل معها من العملاء.

ويتبين من الصور السابقة أن عقد التأجير التمويلي من العقود طويلة الأجل بحسب الأصل، كما يعكس تعدد صورته مدى قدرة هذا العقد على التكيف مع النظام الاقتصادي الذي يظهر فيه والأهمية الاقتصادية له.

#### **\*أنواع التأجير التمويلي من حيث محله:**

يمكن أن يكون محل عقد التأجير التمويلي منقولات سواء كانت منقولا ماديا أو معنويا، كما يمكن أن يرد على العقارات.

#### **1-التأجير التمويلي للمنقولات:**

يكون محل عقد التأجير التمويلي منقولات مادية مستخدمة في مجال القطاع الصناعي كالآلات والمعدات المستخدمة في الصناعة كآلات تصنيع المواد الغذائية ومصانع الأدوية؛ ومعدات تربية الدواجن أو النحل، ومعدات صيانة وإصلاح الأجهزة الكهربائية؛ أو المنتجات الجلدية، أو مجال الزراعة كآلات الحرث والري والحصاد، أو مجال المقاولات أو البترول والغاز كتوفير آلات الحفر والتنقيب والتكرير ونقل الخامات، أو في مجال تقديم الخدمات كالنقل بحرا وجوا وبراً؛ بالسفن والطائرات والمركبات، أو في الاتصالات كالحواسيب والأقمار الصناعية والإنترنت، والخدمات الصحية كبناء المستشفيات وتجهيزها. كما يكون من المنقولات المعنوية كالملكية الفكرية التجارية والصناعية أي العلامة التجارية والعنوان التجاري، وبراءة اختراع وحقوق المؤلف وبرامج الحواسيب وغيرها.

#### **2-التأجير التمويلي للعقارات:**

يمكن أن يكون محل عقد التأجير التمويلي عقارات ومنشآت، ويأخذ العقد في هذه الحالة أحد الفروض التالية: أن تكون العقارات والمنشآت مملوكة للمؤجر فيقوم بتأجيرها للمستأجر ببديل محدد وشروط متفق عليها، سواء كانت مقامة على أرض مملوكة له، أو أقامها عليها على نفقته بناء على طلب المستأجر بقصد تأجيرها له. أن تكون الأرض مملوكة للمستأجر، ويطلب من المؤجر أن يقيم له عقارات أو منشآت على أرضه، ثم يستأجرها منه. وفي هذه الحالة يلزم أن يقوم المستأجر بنقل ملكية الأرض للمؤجر حتى يتمكن من الاحتفاظ بملكيتها لها طيلة فترة العقد.

وقد تكون الأرض والعقارات مملوكة للمستأجر، فيبيعها للمؤجر ثم يستأجرها منه بعقد تأجير تمويلي.

أن يكون محل العقد تأجير الأرض استقلالا، تأجيرا تمويليا.

## ثانياً: أركان الإيجار التمويلي:

ونبين فيما يأتي، طرفا عقد التأجير التمويلي، وسببه، ومحلّه.<sup>10</sup>

### أ: طرفا عقد التأجير التمويلي:

لتحديد طرفي عقد التأجير التمويلي؛ يجب أن نفرق بين هذا العقد وبين العملية التأجيرية، فطرفا العقد هما شركة التأجير التمويلي والمستأجر، بينما نجد أن العملية التأجيرية قد تشمل على طرف ثالث هو المورد أو المقاول؛ دون أن يكون طرفا في عقد التأجير التمويلي، ولكن وجوده له أثر في الالتزامات والحقوق التي تترتب على ذلك العقد.

### -المؤجر:

عرفت المادة الأولى من القرار بقانون المؤجر بأنه: الشخص المعنوي المسجل وفق أحكام التشريعات النافذة، والذي تكون غايته الرئيسية مباشرة نشاط التأجير التمويلي بموجب عقد التأجير التمويلي، ولا يشمل المصطلح الشركة العادية أو الشركة المدنية.

ويتبين من هذا التعريف أن المؤجر يجب أن يكون شركة مساهمة سواء كانت مساهمة عامة أو مساهمة خصوصية، مسجلة وفق القانون أو بنكا حصل على ترخيص من سلطة النقد (البنك المركزي)، ويحظر القانون على المؤجر غير المقيد في السجل أن يستعمل عبارة التأجير التمويلي أو أي مرادفات لها في عنوانه أو مزاوله لعمليات التأجير التمويلي. ويمكن أن يكون المؤجر شركة أجنبية متى كانت مقيدة في السجل الخاص بالمؤجرين.

ويشترط في شركة التأجير التمويلي أن يكون لديها القدرة الفنية والإدارية في إدارة نشاط التأجير التمويلي والقيام به، ويجب أن يكون هذا النشاط هو غرض الشركة الأساسي وليس تابعا لنشاط آخر. وتشترط بعض القوانين أن لا يقل رأسمال الشركة عن مبلغ معين هو في مصر نصف مليون جنيه، وفي الأردن مليون دينار. بينما لم يحدد المشرع الفلسطيني ذلك، مكتفيا بما نص عليه قانون الشركات الساري المفعول.

### -المستأجر:

عرف المستأجر بأنه: الشخص الذي له حق حيازة واستخدام العين المؤجرة بموجب عقد التأجير التمويلي، ويشمل المصطلح كل مستأجر "ومستأجر من الباطن" ما لم يدل السياق على خلاف ذلك. فالمستأجر هو كل شخص طبيعي أو معنوي يتعاقد مع شركة التأجير التمويلي، سواء كان تاجرا لأغراض مشروع اقتصادي، أو شخصا طبيعيا مدنيا للاستعمال الشخصي، سواء كان وطنيا أم أجنبيا.

### ب: سبب عقد التأجير التمويلي:

سبب عقد التأجير التمويلي بمعنى الغرض المباشر من العقد، هو بالنسبة للمستأجر الرغبة في توفير المال لتمويل شراء المعدات اللازمة لإنشاء أو تطوير مشروع، أو لاستعماله الشخصي. وبالنسبة للمؤجر هي الرغبة في تحقيق الربح باستثمار مضمون. وهذا السبب موجود وصحيح ومشروع وفيه منفعة لعاقديه.

### ج: محل عقد التأجير التمويلي:

محل عقد التأجير التمويلي هو الآلات أو المعدات الإنتاجية أو العقارات المتعاقد على تأجيرها، أي يجب أن يكون من الأشياء الاستعمالية، فلا يرد على الأشياء الاستهلاكية.

### د: كتابة عقد التأجير التمويلي:

إذا كان عقد الإيجار في القانون القديم لم تشترط الكتابة لإبرامه حيث جعلها امرا نسبيا فقد تكون مشروطة ببعض القوانين الخاصة بالإيجارات السكنية مثلا ديوان الترقية والتسيير العقاري وكذلك إيجار الأراضي الفلاحية والإيجارات المتعلقة بالنشاط العقاري، ولكن هذا لا يمنع ان يكون عقد الإيجار كتابة من اجل اثباته .

<sup>10</sup> الدكتور عثمان التكروري ، عقد التأجير التمويلي ، /الفصل-الأول-عقد-التأجير-التمويلي/ <http://www.othman.ps/3> ، 2020

### ثالثاً: مزايا الإيجار التمويلي: 11

#### 1-مزايا نظام التأجير التمويلي بالنسبة للاقتصاد القومي للدولة:

- دفع عجلة التنمية الاقتصادية.
- الحد من اثار موجات التضخم على تكلفه عمليات التوسع والتجديد.
- السرعة في تنفيذ المشروعات لما يوفره التأجير التمويلي من امكانيات للشركات.
- التعجيل بإقامه صناعات متقدمة أكثر انتاجيه.
- ادخال اسلوب جديد من اساليب التمويل يحل محل اشكال التمويل التقليديه.
- تحسين ميزان المدفوعات في حاله التأجير الدولي.
- ايجاد مفاهيم ايجابية جديده مفادها ان التركيز على استخدام الآلات هو الذي يحقق الربح وليس الملكية.

#### 2-مزايا نظام التأجير التمويلي بالنسبة للمستأجرين:

- يمكنهم من حيازة الاصول الرأسمالية اللازمة لنشاطها دون الحاجة الى تجميد جزء كبير من اموالها.
- عدم تأثير الشركات التي تلجا اليه بعوامل التضخم قصيره الاجل.
- طبيعة هذا النوع من التمويل يعطى نوعا من التسهيلات لتتأثر بالعوامل لأنواع التسهيلات الاخرى.
- يقدم التأجير التمويلي تمويلا كاملا لقيمه الاصول الرأسمالية من الات ومعدات..
- تقديم تمويل ذي تكلفه مناسبه تقل في حالات كثيره عن تكلفه اساليب التمويل الاخرى.
- تحسين صورته الميزانية المنشورة للعميل.
- يعتبر التأجير التمويلي بديلا جيد في حاله التوسعات الجديده.

#### 3-مزايا نظام التأجير التمويلي بالنسبة للمؤجرين:

- يمثل التأجير التمويلي للمؤجر النشاط الأساسي الذي يدر عليه عائدا معقولا لـ امواله المستثمرة مع ضمان جيد.
- تم خصم نسبه تمثل قسط الاهلاك من قيمه الاصول المؤجرة من ارباح المؤجر الى صافي الربح الخاضع للضريبة.

#### رابعا: عيوب الإيجار التمويلي:

- من العيوب التي يمكن ان تؤخذ على استئجار الأصول ما يلي: 12
- ان الشركة لا تستفيد من قيمة الخردة للأصل المستأجر.
- تكلفة الفائدة المترتبة على الاستئجار عادة ما تكون اعلى من تكلفه الإقراض.
- الاستئجار لا يسمح للشركة المستأجرة بإحالة أي تحسينات على الأصول المستأجرة.
- اعتبارات عدم صلاحية الأصول المستأجرة، حيث ان الشركة قد تستثمر في تسديد دفعات الاستثمار دون ان تستفيد من الأصول المستأجرة نظرا لان الأصل المستأجر أصبح غير صالح في الاستخدام على سبيل المثال المعدات الالكترونية وأجهزة الحاسوب.

#### المطلب الثالث: التطور التاريخي للإيجار التمويلي

##### أولا: الإيجار التمويلي في الحضارات القديمة:

لم يكن من المتصور يوما من الأيام ان يكون الفكر الاغريقي هو المصدر لظهور فكرة التأجير التمويلي ، فقط ذهب بعض الفقه الى ان فكرة التأجير التمويلي ترجع أصولها الى عهد السومريين ، ثم أصبحت اكثر قبولا في ظل القانون الروماني الذي كان يطلق عليه (نظام الاستئمان) و الذي بموجبه كان يشترط المقرض نقل ملكية الشيء اليه ضمانا لديه ، اما في مصر فيرى البعض ان التأجير التمويلي كفكرة يرجع وجودها الى سنة 300 قبل الميلاد حيث وجدت

11 منتديات ستار تايمز ، <https://www.startimes.com/f.aspx?t=10073310> ، 2008 ،  
12 نور الدين خلافة ، الإدارة المالية ، الطبعة الأولى ، دار النهضة العربية للطباعة و النشر ، 1997 ، ص 494

علاقات ذات طابع منظم بين الدائنين و المدينين ومثال ذلك العلاقات الناشئة عن قيام احد الأغنياء بتأجير أدوات او بعض عبيده او عقاراته الى احد الأغنياء مثله او لرجل عادي مثله 13.

#### ثانيا: الايجار التمويلي في الولايات المتحدة الأمريكية:14

سيتم دراسة التأجير في الولايات المتحدة الأمريكية والدول الأوروبية مثل بريطانيا وفرنسا بصفتها الدول التي تلت أمريكا في انتشار نشاط التأجير كمصدر تمويل المشروعات في بلدانها. فبعد تأسيس أولى شركات التأجير في الولايات المتحدة سنة (1952) التي سرعان ما لاقت نجاحاً كبيراً وحققت نتائج باهرة، حيث ازداد الطلب على تأجير المعدات الإنتاجية وتعاضت الأرباح في فترة زمنية وجيزة، ونتيجة لوجود سوق تجاري حر في أمريكا تم تأسيس شركات تأجير جديدة، حتى صار التأجير للتمويل من الظواهر المستقرة في الاقتصاد الأمريكي. ومن أسباب ظهور وانتشار التأجير للتمويل في الولايات المتحدة الأمريكية:

- (1) تحقيق مشروعات التأجير التمويلي معدلات ربحية مرتفعة، حيث تتقاضى شركة التأجير التمويلي (المؤجر) من المستأجر بدل التأجير والفائدة وهامشاً من الربح، بحيث يصبح ما تستوفيه شركة التأجير التمويلي يزيد عن قيمة المعدات التي تم شراءها، مع بقاء أصل المعدات ملكاً لشركة التأجير.
- (2) ازدهار الاقتصاد وما صاحبه من السعي للتطور الصناعي في فترة نشأة هذا المصدر التمويلي، مما ساعد على انتشار عمليات تأجير المعدات، لتطوير المشاريع ومواكبة التطور التكنولوجي والاقتصادي المطرد، وضرورة المحافظة على القدرة التنافسية للمشروعات باستخدام أحدث الفنون الإنتاجية وذلك بالإحلال المستمر للمعدات الإنتاجية المتطورة.
- (3) صعوبة الحصول على القروض، وذلك لضيق أسواق الائتمان متوسط الأجل وعدم انتظامها، فلم تقدم عقود الائتمان التقليدية الضمانة الكافية للدائن لاسترداد دينه، فكانت المشروعات الأمريكية مضطرة في أغلب الأحيان الى تمويل استثماراتها متوسطة الأجل عن طريق أموالها الذاتية مما يؤدي الى ارتفاع تكلفة التمويل، لذلك كان عقد التأجير التمويلي والذي يبقي ملكية المعدات لشركة التأجير التمويلي، وقيام المستأجر بدفع التأجير، حتى يتم استيفاء ثمن المعدات والأرباح جميعها وهو الطريق الأنجح للتمويل.
- (4) التضيق من مزايا الإهلاك الضريبي للمعدات الإنتاجية، فلم تكن النظم الضريبية الأمريكية تمنح مزايا ذات قيمة عن تخصيص مقابل إهلاك المعدات الإنتاجية، فلا تسمح بخصم مقابل الإهلاك من الوعاء الضريبي إلا في حدود ضيقة وبشروط قاسية. لذلك أصبح تأجير المعدات من الغير بدلاً من امتلاك الأصول الإنتاجية، حيث إن للمستأجر حق خصم كامل الأجرة من وعائه الضريبي باعتبارها من نفقات الاستغلال.

#### ثالثاً: الايجار التمويلي في باقي الدول

##### 1- في الدول الأوروبية:

بريطانيا كانت من الدول الأوروبية الأولى التي ظهر فيها التأجير التمويلي وذلك بفعل انتشار فروع لشركة التأجير التمويلي الأمريكية، وقد كان ذلك في بداية الستينات من القرن العشرين. ويعرف التأجير التمويلي في المملكة المتحدة بتسمية أخرى إذ يطلق عليه اصطلاح (- Full Pay - Out Lease) وهو يختلف عن نوع آخر من التأجير يطلق عليه التأجير التشغيلي (Operatig Leasing) أو (True Lease). بعد ظهور عقد التأجير التمويلي في بريطانيا، أخذ ينتشر في باقي الدول الأوروبية. ففي فرنسا ظهر عقد التأجير التمويلي في الستينات من القرن الماضي مقتبسة إياه من الولايات المتحدة الأمريكية إذ تأسست أولى شركات التأجير التمويلي التي كانت تسمى (Loca France) (أبو الليل، 1984: 32). وقد صدر القانون رقم (455) لسنة 1966 لتنظيم عقد التأجير التمويلي في فرنسا الذي عدل سنة 1967، 1984، 1986، والمرسوم رقم (665) الصادر سنة 1972 الذي عدل سنة 1983.

<sup>13</sup> نجوى إبراهيم البدالي، عقد الايجار التمويلي، ار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2005، ص23  
<sup>14</sup> سالم صلال الحسنوي، الإدارة المالية الحديثة، دار الرضوان للنشر و التوزيع، 2018، ص 188-189

إن أغلب الباحثين في فرنسا يعزون سر نجاح وانتشار التأجير التمويلي في فرنسا الى أمرين: -

(1) عجز جانب كبير من المشروعات الاقتصادية الفرنسية عن تمويل استثماراتها بواسطة أموالها الذاتية، خاصة إذا ما استتدت الحاجة الى التوسع للحفاظ على المكانة التنافسية لهذه المشروعات.

(2) إن ظاهرة البيع بالتقسيط التي كانت منتشرة حينذاك لم تكن سبباً واقعياً للمشاريع للحصول على المعدات الإنتاجية. فمن جهة أولى لم يكن البيع بالتقسيط ظاهرة تعم جميع المعدات الإنتاجية، ومن جهة ثانية كان يتعين على المشتري الوفاء مقدماً بجزء كبير من ثمن المعدات.

ومن خلال ما تم عرضه سابقاً يمكننا ملاحظة التفاوت في أسباب ظهور وانتشار التأجير التمويلي في كل من الولايات المتحدة الأمريكية وفرنسا، فالولايات المتحدة في منتصف القرن الماضي قد شهدت فترة انتعاش اقتصادي وكانت تحاول رفع مستوى هذا الانتعاش من خلال زيادة المستوى الإنتاجي وفتح أسواق جديدة لها فكان ذلك من خلال شركات التأجير التمويلي التي أخذت بفتح فروع لها في العديد من الدول الأوروبية. أما فرنسا، فإن من العوامل التي ساهمت في انتشار التأجير التمويلي فيها هو الركود الاقتصادي وعجز جانب كبير من المشروعات الاقتصادية عن تمويل استثماراتها بواسطة أموالها الذاتية.

أما في باقي الدول الأوروبية فإن التأجير التمويلي أخذ ينتشر فيها الواحدة تلو الأخرى، ففي بلجيكا تناول المرسوم الملكي رقم (55) لسنة 1967 تنظيم عقد التأجير التمويلي، وفي إيطاليا بالقانون رقم (183) لسنة 1976، وفي إسبانيا بالقانون رقم (15) لسنة 1977 والبرتغال بالقانون رقم (135) لسنة 1979 بشأن تكوين شركات التأجير التمويلي وإدارتها، والقانون رقم (171) بشأن عقود التأجير التمويلي. وفي السنوات الأخيرة انتشرت حول العالم أجمع وبشكل كبير شركات التأجير التمويلي والتي أخذت تتعامل بالمليارات من العملات الصعبة.

ومع النمو الذي يشهده سوق التأجير على مستوى العالم، فمن الملاحظ أن معدلات النمو وانتشار التأجير تشير الى أن هناك مجموعة من الدول وصل فيها سوق التأجير الى مرحلة النضج من ناحية مساهمته في تمويل الاستثمارات في الأصول الثابتة. وعلى الرغم من ذلك، نلاحظ أن معدل الانتشار لمجموعة الدول التي وصل فيها السوق الى مرحلة النضج يتباين بشكل كبير ولا يعود مباشرة الى خصائص سوق التأجير نفسه. ففي اليابان، من الملاحظ أن التأجير وصل الى أعلى مستوى من الانتشار عند معدل لا يتجاوز (10%) من الاستثمار في الأصول الثابتة مقارنة مع (30%) في الولايات المتحدة.

واستناداً الى إحصائيات Leasig Year Book لعام 2007، يلاحظ أن التأجير في العالم بلغ 805 مليار دولار. فالمعلومة التي تعطي مدلولاً له معنى أكبر، هي نسبة التأجير الى التمويل الكلي، فمثلاً في أمريكا يشكل التأجير التمويلي 30% من حجم التمويل الكلي في السوق الأمريكي، أي عند شراء عشرة أصول في أميركا ثلاثة منها عن طريق التأجير، وإذا أردنا أن نتكلم عن الأصول الثابتة التي يتم شراؤها عن طريق التأجير تصبح النسبة أعلى لأن حجم التمويل الكلي عادة يدخل فيه تمويل الموجودات المتداولة وتمويل الجاري. ونلاحظ إنه كلما كانت الدول أكثر تقدماً يكون فيها حجم التأجير مرتفعاً، فاليابان على الرغم من تقدمها اقتصادياً يشكل حجم التأجير فيها 9% فقط من حجم التمويل الكلي، بيد ان النسبة تصل في الدول المتقدمة حالياً الى 20%، لأنه ثبت أن هناك علاقة طردية مستمرة ما بين حجم الاستثمار وحجم التأجير مع التقدم الاقتصادي، فأحد الأسباب التي ساهمت في التقدم الاقتصادي في هذه الدول هو وجود التأجير. وقد عمدت هذه الدول الى منح مزايا معينة لشركات التأجير تشجيعاً لها لدورها المعروف في خدمة الاقتصاد، فمنحت مزايا ضريبية ومزايا أخرى حتى تقدم خدماتها بسعر وكلفة مناسبة للزبائن، فبالتالي المزايا التي منحتها تلك الدول ساهمت الى حد بعيد في نمو وحجم هذا النشاط.<sup>15</sup>

## 2- في الدول النامية:

تأسست العديد من شركات التأجير في عدد من الدول النامية لمزاولة هذا النشاط مثل كوريا الجنوبية وماليزيا وإندونيسيا والفلبين وتايلاند على أعقاب اتساع الاستثمارات الأمريكية وتحويل نشاط التأجير التمويلي التابعة لها وبالمقابل لعب رأس المال الفرنسي دوراً مهماً أيضاً في انتشار عقد التأجير التمويلي في الدول النامية التي تدور في فلك الاقتصاد الفرنسي، وأهمها دول المغرب العربي، ودول غرب أفريقيا الناطقة رسمياً بالفرنسية. ولكن انتشار هذا العقد لم يكن كبيراً في الوطن العربي كمصر ودول المغرب العربي والأردن وغيرها.

<sup>15</sup> سالم صلال الحسناوي ، مرجع تم ذكره ، ص 189-191

ففي المغرب تم تأسيس أولى شركات التأجير التمويلي سنة 1965 المعروفة باسم (Marco Leasing)، إلا إنها لم تنظم تشريعاً خاصاً بعقد التأجير التمويلي وإنما صدرت نشرة عن وزارة المالية في 1 يوليو 1978 لتحل محل النشرة الأولى الصادرة سنة 1965 حيث تشير النشرة المذكورة الى الطبيعة القانونية للتأجير التمويلي وأثرها من الوجهة الضريبية. وكذلك عرفت الدول الأعضاء في الاتحاد النقدي لغرب أفريقيا التأجير التمويلي كالمسجل وساحل العاج والنيجر، وكذلك ظهر استخدامه في دول أمريكا الجنوبية كالمكسيك والبرازيل وشيلي.

أما تجربة التأجير التمويلي في الجزائر فهي حديثة العهد نسبياً، ولم تعرف انطلاقها الحقيقية إلا في بداية التسعينيات من القرن الماضي من خلال قيام بنك البركة الجزائري بأول هذه العمليات في سنة 1991 ثم تلتها محاولات محدودة من قبل البنوك والمؤسسات المالية مثل البنك الجزائري الأجنبي باستحدثاته لتقنية القرض الاستهلاكي، والبنك الوطني للتنمية وصندوق التعاون الفلاحي، ثم تلتها عدة صيغ للتأجير التمويلي مثل القرض مع الرهن، و البيع التأجيري للعقارات لنفادي التلاعب فيه، حيث طبقته أيضا سوناطراك لتمويل مشروع أنبوب الغاز العابر لأوروبا.

إن غياب الإطار القانوني كان عائقاً كبيراً أمام تطور نشاط التأجير التمويلي في الجزائر (الاعتماد التأجيري)، ولهذا السبب جاءت عدة قوانين مؤطرة و منظمة لهذا النشاط، وإن هذه القوانين والأوامر كانت بمثابة الإطار التشريعي والتنظيمي الذي يحكم صيغة التأجير التمويلي في الجزائر و ينظمها و هو بذلك يدفع هذه التقنية نحو التطور و يشجع التعامل بها، و من أهم هذه القوانين و الأوامر، الأمر (رقم 96 - 09) و المتعلق بالتأجير التمويلي، الذي جاء فيه تحليل العلاقات بين كل الأطراف المعنية بهذه الصيغة.

أما في مصر فقد صدر فيها تشريع خاص بالتأجير التمويلي وهو القانون رقم (95) لسنة 1995 الذي تناول تنظيم عقد التأجير التمويلي. إن للتأجير التمويلي أهمية خاصة للسوق المصري التي تتضح في الآتي:

- 1) إن التأجير التمويلي في حقيقته هو وسيلة مناسبة من وسائل التمويل تتناسب وظروف السوق المصري الذي تتوفر فيه العديد من الخبرات البشرية والقدرات الفنية المتعاضمة مع تضاول الموارد الذاتية لها.
- 2) يؤدي الي فتح قنوات جديدة لتوظيف الأموال المدخرة القومية والخاصة بصورة تؤدي في النهاية نحو دفع حركة التصنيع بما يقلل من اتجاه جانب كبير من تلك التوظيفات للأغراض التجارية.
- 3) الإسهام الفعال في إدخال التكنولوجيا اللازمة في المرحلة الحالية سواء لتحسين ورفع كفاءة الخدمات والمرافق أو للتطوير الصناعي من إنشاء مصانع جديدة أو عمليات إحلال وتجديد.
- 4) الإسهام في رفع الإنتاج وزيادة الإنتاج المحلي في مختلف المجالات وهو الأمر الذي يقلل الحاجة للاستيراد ويزيد من فرص التصدير ويساعد على تحسين أوضاع الميزان التجاري وميزان المدفوعات.
- 5) الإسهام في تخفيف حدة التضخم المستمر في أسعار المنتجات، ذلك ان تكلفة التمويل بالتأجير التمويلي تقل كثيراً عن تكلفة وسائل التمويل الأخرى، كما انه يساعد على زيادة الإنتاجية والإنتاج للعديد من القطاعات بما يقلل من تكلفة الوحدات المنتجة وبالتالي سعر بيعها.

6) خلق المزيد من فرص العمل البناء، بما يسمح بامتصاص العمالة الزائدة في بعض مجالات السوق العمل المصري، ويسهم في تقليل مفردات البطالة المقنعة والمكتسبة.

إلا انه على الرغم من هذه المزايا فإنه مازال يمارس بصورة محدودة في مصر.

وفي لبنان فقد تأسست فيها (شركة اللينغ اللبنانية) التي أسهمت بشكل فعال في حملة إعادة إعمار لبنان حيث صدر القانون رقم (160) لسنة 1999 والذي ينظم عمليات التأجير التمويلي، كما أصدر حاكم مصرف لبنان القرار رقم (7540) بتاريخ 3/4/2000 والذي يحدد شروط تأسيس وممارسة عمل شركات التأجير التمويلي.

أما في الكويت فقد تأسست شركة كويتية باسم (شركة أصول الإجارة والتمويل) في سنة 1999 لممارسة عمليات التأجير التمويلي، وفي قطر فقد أنشأ (بنك قطر الدولي للاستثمار) وأحد أنشطته هو ممارسة عمليات التأجير التمويلي، وقد فتح فرعاً له في لبنان.

وفي المملكة العربية السعودية فقد صدر القرار المرقم (11/2/1) في 16/5/2001 الذي يقضي باعتماد معيار المحاسبة عن عقود التأجير التمويلية.

أما في الأردن ففي عام 1984 كان هناك شركة اسمها جوردان ليزنج Jordan Leasing وكانت تساهم فيها مؤسسة التمويل الدولية (IFC)، حيث تقوم بشكل رئيسي بتأجير المكائن والمعدات، ولأكثر من سبب لم تستمر هذه الشركة حيث تحولت الى بنك عرف باسم بنك عمان، وبالتالي تم توقف خدمة التأجير التمويلي في الأردن لأكثر من سبب. ومنذ ذلك الوقت الى عام 1998 لم تكن خدمة التأجير التمويلي قائمة في الأردن على الإطلاق، حتى عام 1998 حيث تم إعداد مسودة قانون التأجير التمويلي ومن خلالها بدأت أكثر من شركة بالعمل حتى قبل صدور قانون

التأجير التمويلي، وفي عام 2002 صدر القانون المؤقت للتأجير التمويلي رقم (16) لسنة 2002 المعدل بالقانون المؤقت رقم (48) لسنة 2003، حيث تميز هذا القانون بالإيجابيات وغطى الإطار القانوني للأطراف ذات العلاقة ولكنه لم يغطي كافة الجوانب المتعلقة بحاجة هذا القطاع والنمو المأمول منه في هذا المجال. أما اليوم هناك أكثر من 20 جهة حاصلة على رخص مزاولة أعمال التأجير التمويلي، جزء منها شركات مملوكة لبنوك وجزء منها بنوك تمارس هذا النوع من التمويل وهناك شركات عقارية وضعت في غاياتها التأجير التمويلي ومارسته وأخرى لم تمارسه. وفي سوريا فتسعى الحكومة جاهدة الى حل مشكلة تمويل المشاريع الاستثمارية من خلال قانون التأجير التمويلي الذي أنهى مصرف سورية المركزي لمسائه على مشروعه مؤخراً والذي يعد مطلباً للمستثمرين وخاصة الصناعيين من ذوي المشاريع المتوسطة والصغيرة ومطلباً أيضاً للمصارف الإسلامية العاملة في سوريا. ويعد قانون التأجير التمويلي المزمع صدوره مرجعاً تعاقدياً بين شركة التأجير التمويلي والزبون المستأجر للانتفاع بالمأجور الذي قد يُكوّن آلات وعقارات خلال فترة زمنية محددة مقابل أقساط دورية يُتفق عليها مسبقاً.

وفي اليمن فقد استند قانون التأجير التمويلي الذي تم إقراره في 26 ابريل 2007 الى أفضل الممارسات الدولية الخاصة بالتأجير التمويلي، بما فيها نموذج قانون التأجير التمويلي الذي تم تطويره من قبل المعهد الدولي لتوحيد القانون الخاص (UNIDROIT) International Institute For The Unification Of Private Law، وقد روعيت فيه الأعراف والتقاليد اليمنية.

وفي فلسطين فهناك دراسة لمشروع قانون ضمان الحقوق في الأموال المنقولة والمقدم من قبل وزارة التجارة والاقتصاد الى ديوان الفتوى والتشريع، والذي يشمل بأحد فصوله تنظيم لعقد التأجير التمويلي والذي يضم سبعة وأربعين مادة.

أما في العراق فالساحة الاقتصادية للاستثمار والتمويل بشكلها التنظيمي تكاد تكون خالية لهذا مصدر من مصادر التمويل الهامة، الذي أوضحنا تطبيقاته في كل دول العالم، فلا وجود لتشريعات تنظم عقد التأجير التمويلي ولا يوجد أي نص قانوني في قانون ضريبة الدخل يشير الى الإعفاءات الضريبية لمن يستخدم عقد التأجير التمويلي ولا يلوح في الأفق في كل قراءاتي الى الحديث عن التأجير التمويلي في العراق.<sup>16</sup>

## المبحث الثاني: الاجار التمويلي وفق النظام المالي المحاسبي

### المطلب الأول: مفهوم النظام المحاسبي المالي

#### أولاً: تعريف النظام المحاسبي:

يعد النظام المحاسبي نظاماً يختص بتنظيم وترتيب المعلومات المالية بحيث يوفر قواعد بيانات تسمح بتخزين معلومات عديدة وإجراء العديد من العمليات عليها من تصنيف، وتقييم، وعرض الكشوفات وتسجيلها بحيث تعطي انطباعاً عن سير السنة المالية في نهايتها.<sup>17</sup>

ويمكن تعريف النظام المحاسبي على أنه الإطار الذي يشمل القواعد والمبادئ والأسس التي تساعد المؤسسة على إعداد المستندات وإثباتها في الدفاتر والسجلات واستخراج البيانات والكشوفات المحاسبية والإحصائية، وتحقيق الرقابة الداخلية عن طريق مجموعة من الوسائل والأدوات المستخدمة في النظام المحاسبي.

وفيما يأتي بعض المعلومات عن النظام المحاسبي:

-الجهات الملتزمة بالنظام المحاسبي: يخضع للنظام المحاسبي أي مؤسسة خاضعة لأحكام القانون التجاري أو الأشخاص المنتجون للسلع أو الخدمات التجارية بأشكالها.

-أسس النظام المحاسبي: يتضمن النظام المحاسبي العديد من الأسس التي يقوم عليها من أجل استمرار المؤسسة وضمان نجاحها، ومن ضمن هذه الأسس ما يلي:

<sup>16</sup>سالم صلال الحسنوي ، مرجع تم ذكره ، ص 192  
<sup>17</sup> حولي محمد ، محمد بغريش ، النظام المحاسبي المالي ، جامعة قسنطينة ، 2014

\*وجود دورة محاسبية تقوم بها المؤسسة وغالبًا ماتكون مدتها سنة لوضع المبادئ الأساسية للعمل، والتي من الضروري أن تكون دورة مستقلة وتمتلك كيانًا خاصًا بالمؤسسة.  
\*وجود الوحدة الاقتصادية واستقلالية المؤسسة عن مالكيها. وجود الوحدة النقدية التي تحدد نوع العملة التي تتعامل بها المؤسسة والتي تتبع الدولة غالبًا.  
\*وضع المعلومات ذات الأهمية فقط في القوائم المالية، واتباع مبدأ الحيطة والحذر بعدم المبالغة في توقع النتائج.

## ثانياً: مبادئ واهداف النظام المحاسبي المالي

### أ- مبادئ النظام المحاسبي المالي:

تبنى مشروع النظام المحاسبي المالي الجديد مختلف المبادئ المحاسبية المعروفة وهي<sup>18</sup>:

**1-استمرارية النشاط:** يجرى إعداد القوائم المالية بالافتراض أن المنشأة مستمرة وستبقى عاملة في المستقبل المنظور وعليه يفترض أنه ليس لدى المنشأة النية أو الحاجة للتصفية أو لتقليص حجم عملياتها بشكل هام ولكن إن وجدت هذه النية أو الحاجة فإن القوائم المالية يجب أن تتعدد إلى أساس مختلف في مثل هذه الحالة المؤسسة معبرة بالإفصاح عن ذلك.

**2-الدورة المحاسبية:** عادة ما تكون الدورة المحاسبية سنة حيث تبدأ في 01/01 وتنتهي 12/31 كما يمكن للمنشأة أن تضع تاريخ لإدخال دورتها المحاسبية مخالف تاريخ 12/31 إذا كان نشاطها مقيد بدورة استغلال مختلفة للسنة المدنية وفي الحالات الاستثنائية يمكن أن تكون الدورة المحاسبية أقل أو أكثر من 12 شهراً.

**3-استقلالية الدورات:** إن تحديد نتيجة كل دورة محاسبية تكون مستقلة عن الدورة السابقة واللاحقة لها حيث يساعد هذا المبدأ على تحميل الأحداث والعمليات الخاصة بهذه الدورة فقط.

**4-قاعدة كيان الوحدة الاقتصادية:** تعتبر المؤسسة كوحدة اقتصادية مستقلة ومنفصلة عن ملاكها أي لها شخصية معنوية مستقلة عن مالكي المشروع.

**5-قاعدة الوحدة النقدية:** أي تسجيل العمليات المعبر عنها بالنقود كما تسجل العمليات التي لا يمكن التعبير عنها بالنقود في القوائم المالية وخاصة في الملحق إذا ما كان لديها تأثير مالي على الصورة العامة.

**6-مبدأ الأهمية النسبية:** تكون المعلومة ذات معنى أي ذات أهمية إذا أثر غيابها عن القوائم المالية في القرارات المتخذة من طرف المستثمرين لهذه القوائم.

**7-مبدأ استمرارية الطرق:** أي أن نفس الطرق المطبقة في دورة سابقة تطبيق في الدورة المالية وطل تغيير لابد أن يبرر في الملحق<sup>19</sup>.

**8-مبدأ الحيطة والحذر:** ويقصد بذلك الالتزام بدرجة من الحذر في إعداد التقديرات في ظل عدم التأكد بحيث لا تؤدي هذه التقديرات إلى تضخيم وإفراط في قيمة الأصول والإيرادات أو التقليل من قيمة الخصوم والتكاليف.

**9-مبدأ المماس بالميزانية الافتتاحية:** يجب أن تكون الميزانية الافتتاحية لدورة معينة هي الميزانية الختامية للدورة السابقة لها.

**10-تغليب الوضعية الاقتصادية على الشكل القانوني:** من الضروري محاسبة العمليات المالية والأحداث الأخرى حسب حقيقتها الاقتصادية وليس استناداً فقط على شكلها القانوني لأنه توجد في بعض الحالات تناقض بين الشكل القانوني والحقيقة الاقتصادية فمثلاً عملية القرض الإيجاري تعتبر عملية الإيجار عدم انتقال الملكية من النظرة القانونية وتعتبر عملية بيع أو شراء من الناحية الاقتصادية.

**11-مبدأ عدم المقاصة:** المقاصة بين عناصر الأصول والخصوم في الميزانية أو بين عناصر الإيرادات والتكاليف في حساب نتيجة غير مسموح بها إلا إذا كانت هذه المقاصة مسموح بها في نص قانوني محدد.

<sup>18</sup> - طارق عبد العال حماد، دليل المحاسب إلى تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الحديثة، الدار الجامعية مصر، 2006 ص 91.

<sup>19</sup> محمد بوتين " ندوة في المحاسبة" سلسلة محاضرات لطلبة الماجستير بالمركز الجامعي فارس يحي بالمدينة، 2007

**12-مبدأ التكلفة التاريخية:** تسجل عناصر الأصول والخصوم في القوائم المالية بقيمة الحصول عليها لكن هناك حالات يمكن فيها تعويض التكلفة التاريخية بما يسمى القيمة العادلة.

**13-الصورة الصادقة:** يجب أن تعطي القوائم المالية صورة صادقة حول الوضعية المالية للمنشأة وفي تتوفر هذه الصورة لا بد من احترام قواعد ومبادئ المحاسبة وإذا كانت هناك قاعدة أو مبدأ يؤثر سلبًا على هذه الصورة يجب حذفه والإشارة إلى ذلك في الملحق<sup>20</sup>.

#### ب- أهداف النظام المحاسبي المالي:

هناك العديد من الأهداف المرجو تحقيقها من خلال الانتقال من المخطط الوطني المحاسبي إلى النظام المحاسبي المالي ويمكن تلخيصها في النقاط التالية 21 :

- ترقية النظام المحاسبي الجزائري ليواكب ويتوافق مع الأنظمة المحاسبية الدولية.
- تسهيل مختلف المعاملات المالية والمحاسبية بين المؤسسات الاقتصادية الوطنية والمؤسسات الأجنبية.
- العمل على تحقيق العقلانية من خلال الوصول إلى الشفافية في عرض المعلومات.
- جعل القوائم المحاسبية والمالية وثائق دولية تتناسب مع مختلف الكيانات الأجنبية.
- إعطاء صورة صادقة عن الوضعية المالية للمؤسسة.
- قابلية مقارنة المؤسسة لنفسها عبر الزمن وبين المؤسسات على المستويين الوطني والدولي.
- المساعدة على نمو المرودية للمؤسسات من خلال تمكينها من معرفة أحسن الآليات الاقتصادية والمحاسبية التي تشترط نوعية وكفاءة التسيير.
- يسمح بمراقبة الحسابات وضمان للمسيرين والمساهمين الآخرين حول مصداقيتها وشرعيتها وشفافيتها
- المساعدة في فهم أحسن لاتخاذ القرارات وتسيير المخاطر بكل فاعلية في السوق.
- إعطاء معلومات صحيحة وكافية موثوق بها وشفافة تشجع المستثمرين وتسمح لهم بمتابعة أموالهم.
- السماح بالتسجيل بطريقة موثوق بها وشاملة مجموع تعاملات المؤسسة بما يسمح بإعداد التصاريح الجبائية بموضوعية ومصداقية.
- استفادة الشركات متعددة الجنسيات بترابط أحسن مع التقرير الداخلي بفضل عولمة الإجراءات المحاسبة للعديد من الدول.
- النظام المحاسبي المالي يتوافق مع الوسائل المعلوماتية الموجودة والتي تسمح بأقل التكاليف من تسجيل البيانات المحاسبية وإعداد القوائم المالية وعرض وثائق التسيير حسب النشاط.
- السماح بتقييم الممتلكات بشروط السوق.

#### المطلب الثاني: ماهية المعايير المحاسبية الدولية

##### أولاً: مفهوم معايير المحاسبة الدولية:

يمكن تفسير معايير المحاسبة الدولية (International Accounting Standards. IAS) على أنها نموذج أو قواعد إرشادية يقاس من خلالها عناصر القوائم المالية المرتبطة بالظروف والأحداث والمتغيرات التي قد تؤثر على المركز المالي العالمي، ويعتمد على هذه المعايير لتقليل الاختلاف بين آراء الخبراء بخصوص بعض المواقف التي قد يتعرض لها النشاط التجاري، بجانب قياس مدى كفاءة هذا النشاط. كما يعد التعريف العام الذي تتداوله العديد من الدراسات، أن معايير المحاسبة الدولية هي مجموعة من المعايير المحاسبية التي وضعها مجلس معايير المحاسبة الدولية ومقره لندن وهو مجلس يتكون من 15 عضو من 9 دول، وأصبحت هذه المعايير فيما بعد الأساس لإعداد البيانات والقوائم المالية.<sup>22</sup>

<sup>20</sup> Projet de système comptable financier , p07.

<sup>21</sup> - مداخلة المالية كريم جودي أمام نواب مجلس الشعبي الوطني منقولا عن جريدة الخبر الجزائرية الصادرة ب5 سبتمبر 2007.

<sup>22</sup> موقع دفتر لادارة الاعمال ، <https://www.daftra.com> ، 2023

### ثانياً: تاريخ نشأة معايير المحاسبة الدولية:

وفكرة معايير المحاسبة الدولية ليست بالمستحدثة، حيث بدأت الحاجة إلى هذه المعايير منذ خمسينيات القرن الماضي، وذلك بسبب الأحوال الاقتصادية التي جاءت في أعقاب الحرب العالمية الثانية، وزيادة تدفق رأس المال عبر الحدود.

وقد ركزت الجهود والمبادرات الأولية على تقليل الاختلافات بين الخبراء حول معايير المحاسبة المنتشرة في سوق المال، فجاءت حقبة الستينيات بدعوات إلى ضرورة وجود معايير موحدة، ثم فترة السبعينات والثمانينات من خلال تشكيل لجنة دولية لوضع المعايير، ثم فترة التسعينات من خلال إعادة تشكيل هذه اللجنة، ثم العقد الأول من القرن الواحد والعشرين لتطوير هذه المبادئ من خلال الاتفاق على مجموعة من المعايير الجادة التي يمكن تطبيقها على جميع أسواق رأس المال.

### ثالثاً: أهمية معايير المحاسبة الدولية:

تضاعفت الاستثمارات والمعاملات التجارية بين المؤسسات ومختلف الدول، بجانب ارتفاع قيمة العملات الأجنبية وسعر التداول والتبادل بين الدول، بالإضافة إلى ظهور معدلات التضخم، وأدى كل ذلك لإبراز أهمية معايير المحاسبة الدولية، وفيما يلي أهمية هذه المعايير:

- إعداد قوائم مالية جادة ومحايدة بعيداً عن المصالح والأهواء الشخصية.
- اتخاذ قرارات حاسمة والقضاء على أي اختلافات في وجهات النظر، بحيث يصبح اتخاذ أي قرار بناء على هذه المعايير.
- تحديد طرق مناسبة لقياس المعلومات .
- توفير نتائج تحليلية صادقة للمستثمرين ومستخدمي القوائم المالية.

### رابعاً: أهداف معايير المحاسبة الدولية:

عادة ما يتم اعتبار أن المحاسبة هي لغة الأعمال التي توضح الوضع المالي للمؤسسة، وأي لغة يوجد لها قواعد وأسس تحكمها، والمحاسبة الدولية مثل اللغة لها معايير وقواعد تحكم عملها، وفيما يلي أبرز أهداف معايير المحاسبة الدولية:

- إبراز مصداقية البيانات اللازمة لإعداد التقارير والقوائم المالية، حيث أن عدم الالتزام بمثل هذه المعايير يمكن أن يؤدي إلى عواقب وخيمة.
- إجراء مقارنات بين الشركات والمؤسسات، وهو ما يسمح بمعرفة وضع الشركة الداخلي ومكانتها.
- تطبيق مجموعة من السياسات المحاسبية والتي قد تشمل الإفصاح عن طرق المعاملات المالية المختلفة.

### خامساً: أهم المعايير المحاسبية الدولية:

يمثل هذا الجدول قائمة بالمعايير المحاسبية الدولية : 23

رقم المعيار	عنوان المعيار
المعيار رقم (01)	عرض القوائم المالية
المعيار رقم (02)	المخزون
المعيار رقم (03)	غير نافذ المفعول حل محله المعيار رقم 27-28
المعيار رقم (04)	غير نافذ المفعول حل محله المعيار رقم 16-38
المعيار رقم (05)	غير نافذ المفعول حل محله المعيار رقم 01
المعيار رقم (06)	غير نافذ المفعول حل محله المعيار رقم 15
المعيار رقم (07)	قوائم التدفقات المالية

<sup>23</sup> طارق عبد العالي، موسوعة معايير المحاسبة، الجزء الأول، بدون طبعة، الدار الجامعية الإسكندرية، مصر، 2004، ص 42-

المعيار رقم (08)	صافي ربح وخسارة الفترة، الأخطاء الجوهرية والتغيرات في السياسات المحاسبية
المعيار رقم (09)	غير نافذ المفعول حل محله المعيار رقم 38
المعيار رقم (10)	الاحداث اللاحقة لتاريخ الميزانية العمومية
المعيار رقم (11)	عقود الانشاءات
المعيار رقم (12)	ضرائب الدخل
المعيار رقم (13)	غير نافذ المفعول حل محله المعيار رقم 01
المعيار رقم (14)	التقارير القطاعية
المعيار رقم (15)	المعلومات التي تعكس اثار تغيرات في الأسعار
المعيار رقم (16)	الممتلكات، المعدات، التجهيزات
المعيار رقم (17)	عقود الايجار
المعيار رقم (18)	الايراد
المعيار رقم (19)	منافع التقاعد
المعيار رقم (20)	المحاسبية عن المنح الحكومية والافصاح عن المساعدات الحكومية
المعيار رقم (21)	اثار التغيرات في أسعار صرف العملات الاجنبية
المعيار رقم (22)	اندماج الإنشاءات
المعيار رقم (23)	تكلفة الإقراض
المعيار رقم (24)	الإفصاح عن الأطراف ذوي العلاقة
المعيار رقم (25)	غير نافذ المفعول حل محله المعيار رقم 39-46
المعيار رقم (26)	المحاسبة والتقارير عن خطة منافع التقاعد
المعيار رقم (27)	القوائم المالية المجمعة والمحاسبة عن الاستثمارات في الشركات التابعة
المعيار رقم (28)	المحاسبة عن الاستثمارات في شركات زميلة
المعيار رقم (29)	التقارير المالية في ظل اقتصاديات التضخم الجامح
المعيار رقم (30)	الإفصاح في القوائم المالية في البنوك والمؤسسات المتشابهة
المعيار رقم (31)	التقارير المالية عن الحصص في المشروعات المشتركة
المعيار رقم (32)	الأدوات المالية الإفصاح والعرض
المعيار رقم (33)	ربحية السهم الواحد
المعيار رقم (34)	التقارير المالية المؤقتة
المعيار رقم (35)	العمليات الغير مستمرة
المعيار رقم (36)	انخفاض قيمة الأصول
المعيار رقم (37)	المخصصات، الالتزامات المحتملة، الأصول المحتملة
المعيار رقم (38)	الأصول الغير ملموسة
المعيار رقم (39)	الأدوات المالية، الاعتراف والقياس
المعيار رقم (40)	استثمارات الممتلكات
المعيار رقم (41)	الزراعة

## سادسا: المعيار المحاسبي الدولي رقم 17 المتعلق بالإيجار التمويلي

### 1- الهدف من المعيار : 24

إن هدف هذا المعيار هو تحديد المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار في البيانات المالية للمستأجرين والمؤجرين والإفصاحات المرافقة لها .

### نطاق التطبيق :

- يجب تطبيق هذا المعيار في المحاسبة على كافة عقود الإيجار باستثناء ما يلي :
- اتفاقيات الإيجار لاستكشاف أو استخدام المعادن والموارد المماثلة غير المتجددة مثل النفط والغاز الطبيعي والأخشاب.
  - اتفاقيات الترخيص الخاصة ببنود مثل الأفلام السينمائية وتسجيلات الفيديو والمسرحيات والمخطوطات والبراءات وحقوق النشر والتأليف
- لي أنه يجب عدم تطبيق هذا المعيار على القياس من قبل :
- 1- مستأجرو العقارات الاستثمارية المحتفظ بها بموجب عقود إيجار تمويلية – المعيار ٤٠
  - العقارات الاستثمارية.
  - 2- مؤجرو العقارات الاستثمارية المؤجرة بموجب عقود إيجار تشغيلية – المعيار ٤٠ .
  - 3- مستأجرو الأصول البيولوجية المحتفظ بها بموجب عقود إيجار تمويلية – المعيار ٤١ الزراعة
  - 4- مؤجرو الأصول البيولوجية المؤجرة بموجب عقود إيجار تشغيلية – المعيار ٤١ الزراعة

ينطبق هذا المعيار على الاتفاقات التي تحول حق استعمال الموجودات حتى وان طلب من المؤجر خدمات كبيرة فيما يتعلق بتشغيل أو صيانة هذه الموجودات، ومن ناحية أخرى لا ينطبق هذا المعيار على الاتفاقيات التي هي عقود للخدمات التي لا تحول حق استخدام الموجودات من طرف متعاقد إلى الطرف الآخر.

وحيث يمكن عرض بعض المصطلحات وتتمثل فيما يلي:

- عقد الإيجار:** هو اتفاقية يعطي المؤجر إلى المستأجر بموجبها حق استخدام أصل لفترة زمنية متفق عليها مقابل دفعة أو سلسلة دفعات
- عقد الإيجار التمويلي:** هو عقد ينقل بشكل جوهري كافة المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية أصل، وقد يتم أو لا يتم تحويل حق الملكية في نهاية الأمر.
- عقد الإيجار التشغيلي:** هو عقد إيجار عدا عن عقد الإيجار التمويلي

عقد الإيجار غير القابل للإلغاء هو العقد الذي يمكن إلغاؤه في الحالات التالية - :

- عند حدوث بند طارئ بعيد الاحتمال
- بإذن من المؤجر
- إذا دخل المستأجر في عقد إيجار جديد لنفس الأصل أو لأصل معادل له مع نفس المؤجر
- عند قيام المستأجر بدفع مبلغ إضافي في بحيث يبدو عند بدء عقد الإيجار أن استمراره مؤكد بشكل معقول
- بدء عقد الإيجار:** هو تاريخ اتفاقية الإيجار أو التزام الأطراف بالأحكام الرئيسية لاتفاقية الإيجار أيهما أقرب.
- مدة عقد الإيجار:** هي الفترة غير القابلة للإلغاء التي تعاقد فيها المستأجر لاستئجار الأصل بالإضافة إلى أي فترات أخرى يكون فيها للمستأجر حق اختيار الاستمرار في استئجار الأصل

<sup>24</sup> محمد قاسم التكريني ، المعيار المحاسبي الدولي رقم 17 ، - <http://www.asca.sy/download/PDF/Seminars/Lecture2011-1-1.pdf> ، 2012

مقابل دفعة أخرى أو بدونها، مع وجود التأكيد بشكل معقول عند بدء العقد أن المستأجر سوف يمارس حقه بموجب ذلك الخيار .

- الحد الأدنى لدفعات عقد الإيجار: هي المبالغ التي يدفعها المستأجر أو قد يُطلب منه دفعها طيلة مدة عقد الإيجار، باستثناء بدل الإيجار المحتمل وتكاليف الخدمات والضرائب التي سيقوم المؤجر بدفعها واستردادها بالإضافة إلى ما يلي :

- بالنسبة للمستأجر، أية مبالغ مضمونة من قبله أو من قبل طرف مرتبط به.

- بالنسبة للمؤجر، أي مبلغ للقيمة المتبقية مضمون له من قبل أي من :

- المستأجر، أو طرف مرتبط بالمستأجر، أو طرف ثالث مستقل قادر مالياً على الوفاء بهذا الضمان.

على أنه إذا كان للمستأجر حق خيار شراء الأصل بسعر يتوقع أن يكون أقل بدرجة كافية من القيمة العادلة لأصل في التاريخ الذي يمكن فيه ممارسة هذا الخيار، أي عند بدء عقد الإيجار فإن الحد الأدنى من دفعات الإيجار تشمل الحد الأدنى من المبالغ المستحقة الدفع طيلة فترة الإيجار بالإضافة إلى الدفعة المطلوبة لممارسة حق الشراء هذا.

## 2- تصنيف عقود الإيجار :

إن تصنيف عقود الإيجار في هذا المعيار مبني على أساس مدى تحمل المؤجر أو المستأجر المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية الأصل المستأجر، وتشمل المخاطر احتمالات الخسائر من الطاقة العاطلة أو التقنية القديمة ومن التغيرات في العائد بسبب الظروف الاقتصادية المتغيرة، ويمكن أن تتمثل المكافآت بتوقع أرباح من العمليات على مدى العمر الاقتصادي للأصل والحصول على كسب من زيادة قيمة الأصل أو تحقق قيمة متبقية.

يصنف عقد الإيجار على أنه عقد إيجار تمويلي إذا كان يحول بشكل جوهري جميع المخاطر والمكافآت المتعلقة بالملكية ويصنف عقد الإيجار على أنه عقد تشغيلي إذا كان لا يحول بشكل جوهري جميع المخاطر والمكافآت المتعلقة بالملكية .

حيث أن العملية بين المؤجر والمستأجر مبنية على اتفاقية إيجار مشتركة لكلا الطرفين فإنه من المناسب استعمال تعريفات ثابتة، وتطبيق هذه التعريفات على الظروف المختلفة للطرفين قد تنجم عنه أحيانا تصنيف نفس عقد الإيجار بشكل مختلف من قبل المؤجر والمستأجر .

إن كون عقد الإيجار عقد تمويلي أو عقد تشغيلي يعتمد على جوهر العملية وليس على شكل العقد، وفيما يلي أمثلة على الحالات التي تؤدي عادة إلى تصنيف عقد الإيجار على أنه عقد تمويلي:

- العقد الذي تنتقل بموجبه ملكية الأصل إلى المستأجر في نهاية مدة عقد الإيجار .
- عندما يكون للمستأجر حق شراء الأصل بسعر يتوقع أن يكون أقل إلى حد كاف من القيمة العادلة للأصل في التاريخ الذي يمكن فيه ممارسة حق الخيار، بحيث يكون من المؤكد بشكل معقول عند بدء عقد الإيجار أن المستأجر سيمارس هذا الحق.
- عندما تكون مدة عقد الإيجار تغطي الجزء الرئيسي من العمر الاقتصادي للأصل حتى وان لم يتم تحويل حق الملكية .
- إذا بلغت عند بدء عقد الإيجار القيمة الحالية للحد الأدنى من دفعات الإيجار فعليا على الأقل كامل القيمة العادلة للأصل المؤجر .
- إذا كانت الموجودات المؤجرة ذات طبيعة خاصة بحيث يمكن للمستأجر فقط استخدامها بدون إجراء تعديلات رئيسية.

### المطلب الثالث: المعالجة المحاسبية للإيجار التمويلي وفق النظام المحاسبي

كل أصل يكون موضع عقد تمويل بالإيجار يسجل عند تاريخ دخول العقد حيز التنفيذ مع احترام مبدأ تحلي الواقع الاقتصادي على الواقع القانوني.<sup>25</sup>

أولاً: عند المستأجر:

تطبيقاً لمبدأ أسبقية الواقع الاقتصادي على المظهر القانوني، يعالج عقد الإيجار التمويلي وكأنه حيازة تثبيت ممول عن طريق القرض، يتم تسجيل الأصل في حـ / 21 في الجانب المدين وحـ / 167 ديون مترتبة على عقد إيجار التمويل في الجانب الدائن.

مقابل الأصل المسجل في التثبيتات وبنفس المبلغ، تسجل ديون تجاه المؤجر، ومن ثم فإن المؤسسة تقوم بإعداد جدول الاهتلاك القرض وكل قسط ينقسم إلى فائدة وإلى الاهتلاك القرض.

		ح / الأصل المؤجر	21x
		ح / ديون على عقد الإيجار التمويلي	167
		حيازة تثبيت رفق عقد إيجار رقم...	

في نهاية كل سنة نثبت الفائدة المستحقة وذلك كما يلي:

		ح / الفوائد المستحقة على الديون المترتبة على أ ح / TVA	6611 4456
		ح / الفوائد المترتبة على الاقتراضات والديون المماثلة	1688
		اثبات فوائد الإيجار التمويلي لسنة....	

وعند تسديد الدفعة ( الأصل + الفائدة ) نسجل القيد التالي:

		ح / الديون المترتبة على أ ت ح / الفوائد المترتبة على الاقتراضات والديون المماثلة	167 1688
		ح / البنك	512
		تسديد دفعة الإيجار التمويلي	

<sup>25</sup> دمدوم زكريا ، محاضرة محاسبة التثبيتات في مجال إيجار التمويل ، جامعة الوادي

ملاحظة: ان الأصل المستأجر يعالج عقب أدرجه في حسابات الميزانية مثل بقية التثبيتات حيث يطبق عليه الاهتلاك واثبات خسائر القيم ان وجدت.

#### ثانيا: المؤجر:

ميز النظام المحاسبي المالي بين:

- المؤجر غير الصانع أو غير الموزع لأصل المؤجر: ان الدين المشكل من الاستثمار الصافي الموافق لأصل المؤجر يسجل في حـ / 274 قروض وحسابات دائنة مترتبة عن إيجار تمويل في مقابل الديون الناتجة من الاقتصاد لأصل (تكلفة الشراء تتضمن المصاريف الأولية المرتبطة بالتفاوض وبناء العقد)
- المؤجر الصانع أو الموزع لأصل المؤجر: يسجل الدين بمبلغ يساوي القيمة العادلة لأصل وفق مبادئ التقييم المعمول بيها من قبل المؤسسة بالنسبة لمبيعات النهائية.

		ح/ قروض وح دائنة مترتبة عن ايجار تمويل	274	
		ح/ موردو التثبيتات	404	
		اثبات عقد التأجير		

أما الدفعات المستلمة من المستأجر فتسجل:

		ح/ البنك	512	
		ح/ قروض وح دائنة مترتبة عن ايجار تمويل	274	
		ح/ tva	4457	

- المؤجر الصانع أو الموزع لأصل المؤجر:

يسجل الدين بمبلغ يساوي القيمة العادلة لأصل وفق مبادئ المؤسسة المعمول بها بالنسبة لمبيعات النهائية:

		ح/ قروض وح دائنة مترتبة عن ايجار تمويل	274	
		ح/ مبيعات	701	
		تنازل عن معدات كتمويل ايجار		

أما الدفعات المستلمة من المستأجر فتسجل:

		ح/ البنك	512
		ح/ قروض وح دائنة مترتبة عن ايجار تمويل	274
		ح/ tva	4457
		استلام اشعار دائن رقم.... الإتاوة قرض الإيجار	

في نهاية السنة:

		ح/ فوائد منتظرة	2768
		ح/ دخل القروض	763
		.....	

في بداية السنة:

		ح/ البنك	512
		ح/ قروض وح دائنة مترتبة عن ايجار تمويل	274
		ح/ فوائد منتظرة	2768
		ح/ tva	4457
		استلام اشعار دائن رقم.... الإتاوة قرض الإيجار	

\*خيار رفع الشراء:

1 - عند المستأجر:

عند انتهاء العقد وإذا احتفظ المستأجر بالملك ودفع مبلغ الاستحقاق الأخير الموافق برفع خيار الشراء فان الدفع يجب ان يوافق لدى المؤجر رصيد حساب الدين الدائن المعني.

		ح/ ديون مترتبة عن ايجار تمويل	167
		ح/ البنك	512
		تنفيذ خيار الشراء	

أما اذا لم يحتفظ المستأجر بالملك بل أعاده إلى المؤجر في هاته الحالة يسجل:

		ح/ ديون مترتبة عن ايجار تمويل		167
		ح/ الاسترجاعات عن خسائر القيم	781	
		تنفيذ خيار الشراء		

## 2 - عند المؤجر:

عند انتهاء مدة العقد:

- إذا احتفظ المستأجر بالأصل ودفع سعر الشراء فنسجل القيد:

		ح/ البنك		512
		ح/ قروض وح دائنة مترتبة عن ايجار تمويل	274	
		ح/ tva	4457	
		استلام اشعار دائن لمتنازل عن المعدات		

- إذا أعاد المستأجر الأصل إلى المؤجر:

		ح/ الأصل المؤجر		21x
		ح/ قروض وحسابات دائنة مترتبة على ايجار التمويل	274	
		استرجاع الانتاج المباع بصيغة قرض الإيجار		

## الفصل الثاني: الجانب التطبيقي:

### المبحث الأول:

#### مثال تطبيقي:

بتاريخ 2019/01/03 تعاقدت مصحة الوفاء مع مؤسسة بأبرام عقد ايجار تمويلي على شراء سيارة اسعاف وفق شروط العقد التالية:

المبالغ	البيان
145950.22	قيمة السيارة
45000	أقساط سنوية ثابتة
3 سنوات	مدة العقد
19%	الرسم على القيمة المضافة
5%	معدل الفائدة

مع دفعة أولية بداية العقد و دفعات خلال تاريخ الاستحقاق ، كما نص احد بنود العقد منح المصحة خيار الشراء السيارة بدفع 20000 دج في نهاية مدة الإيجار .

#### الحل:

\*بعد استلام العقد يتم اعداد جدول إستهلاك القرض:

التاريخ	الباقي للتسديد	الفوائد المدفوعة	اهتلاك الأصل (الدفعة-الفائدة)	دفعات الايجار	رصيد الالتزام
2019/01/03	145950.22	00	45000	45000	100950.22
2020/01/01	100950.22	5047.51	39952.49	45000	60997.73
2021/01/01	60997.73	3049.89	41950.11	45000	19047.62
2022/01/01	19047.62	952.38	19047.62	20000	00
المجموع		9049.78	145950.22	155000	

المبحث الثاني: المعالجة المحاسبية وفق نظام المحاسبي المالي:

المطلب الأول: المعالجة المحاسبية للإيجار التمويلي عند المستأجر

\*حيازة الأصل

145950.22	2019/01/03 ح/ معدات نقل	218
145950.22	ح/ ديون على عقد الايجار التمويلي	167
	حيازة تثبيت رفق عقد ايجار	

\*تسديد الدفعة الأولى

45000	45000	2019/01/03 ح/ ديون على عقد الايجار التمويلي ح/ البنك تسديد دفعة الإيجار التمويلي	512	167
-------	-------	---	-----	-----

\*تسديد دفعة نهاية 2019

6006.53	5047.51 959.02	2019/12/31 ح/ الفوائد المستحقة على الديون المترتبة على أ ح/ TVA ح/ الفوائد المتراكمة على الاقتراضات والديون المماثلة اثبات فوائد الإيجار التمويلي لسنة 2019	1688	6611 4456
---------	-------------------	--	------	--------------

\*تسديد الدفعة و الفائدة

45962.02	39952.49 6006.53	2020/01/01 ح/ الديون المترتبة على أ ت ح/ الفوائد المتراكمة على الاقتراضات والديون المماثلة ح/ البنك تسديد دفعة الإيجار التمويلي	512	167 1688
----------	---------------------	--	-----	-------------

\*اثبات فوائد سنة 2020 :

3629.37	3049.89 579.47	2020/12/31 ح/ الفوائد المستحقة على الديون المترتبة على أ ح/ TVA ح/ الفوائد المتراكمة على الاقتراضات والديون المماثلة اثبات فوائد الإيجار التمويلي لسنة 2020	1688	6611 4456
---------	-------------------	--	------	--------------

\*تسديد الفوائد :

	41950.11	2021/01/01 ح/ الديون المترتبة على أ ت		167
	3629.37	ح/ الفوائد المترتبة على الاقتراضات والديون المماثلة		1688
45579.48		ح/ البنك تسديد دفعة الإيجار التمويلي	512	

\*اثبات الفوائد لسنة 2021

	952.38 180.95	2021/12/31 ح/ الفوائد المستحقة على الديون المترتبة على أ ح/ TVA		6611 4456
1133.33		ح/ الفوائد المترتبة على الاقتراضات والديون المماثلة اثبات فوائد الإيجار التمويلي لسنة 2021	1688	

\*تسديد دفعة لسنة 2021 :

	19047.62	2022/01/01 ح/ الديون المترتبة على أ ت		167
	1133.33	ح/ الفوائد المترتبة على الاقتراضات والديون المماثلة		1688
20207.95		ح/ البنك تسديد دفعة الإيجار التمويلي	512	

المطلب الثاني: المعالجة المحاسبية للإيجار التمويلي عند المؤجر

\* تسليم الأصل للمستأجر:

	145950.22	2019/01/03 ح/ قروض وح دائنة مترتبة عن ايجار تمويل		274
145950.22		ح/ موردو التثبيات اثبات عقد التأجير	404	

\* استلام الدفعة الأولى:

45000	45000	2019/01/03 ح/ البنك ح/ قروض وح دائنة مترتبة عن ايجار تمويل استلام دفعة اولية	274	512
-------	-------	--	-----	-----

\* نهاية سنة 2019:

5047.51 959.02	6006.53	2019/12/31 ح/ فوائد منتظرة ح/ دخل القروض ح/ TVA اثبات الفوائد	763 4457	2768
-------------------	---------	---	-------------	------

\* استلام الدفعة و الفائدة :

39952.49 6006.53	45962.02	2020/01/01 ح/ البنك ح/ قروض وح دائنة مترتبة عن ايجار تمويل ح/ فوائد منتظرة استلام اشعار دائن رقم... الإتاوة قرض الإيجار	274 2768	512
---------------------	----------	--	-------------	-----

\* نهاية سنة 2020:

3049.89 579.47	3629.37	2020/12/31 ح/ فوائد منتظرة ح/ دخل القروض ح/ TVA اثبات الفوائد	763 4457	2768
-------------------	---------	---	-------------	------

\* استلام الدفعة والفائدة:

41950.11 3629.37	45579.48	2021/01/01 ح/ البنك ح/ قروض وح دائنة مترتبة عن ايجار تمويل ح/ فوائد منتظرة استلام اشعار دائن رقم... الإتاوة قرض الإيجار	274 2768	512
---------------------	----------	--	-------------	-----

\*اثبات الفوائد لسنة 2021

	1133.33	2021/12/31 ح/ فوائد منتظرة		2768
952.38		ح/ دخل القروض	763	
180.95		ح/ TVA	4457	
		اثبات الفوائد		

\*استلام الدفعة والفائدة:

	20207.95	2022/01/01 ح/ البنك		512
19047.62		ح/ قروض وح دائنة مترتبة عن ايجار تمويل	274	
1133.33		ح/ فوائد منتظرة	2768	
		استلام اشعار دائن رقم.... الإتاوة قرض الإيجار		

## الخاتمة:

يتمثل موضوع دراستنا في المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار التمويلي، حيث استخلصنا أن القرض الإيجاري يعد وسيلة للتمويل والذي من خلاله يتم تجاوز صعوبات التمويل الزم لتمكين المؤسسة من الحصول على الأصول الرأسمالية بتأجيرها دون شرائها. بحيث حاولنا دراسة موضوعنا لهذه الصيغة من جانبين .

الأول يخص الجانب النظري والثاني الجانب التطبيقي بطرح الإشكالية والمتمثلة في: كيف تتم المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار التمويلي حسب النظام المحاسبي المالي ؟

ولقد ركزت هذه الدراسة على استعراض مفهوم التمويل التأجيري وأشكاله وأهميته، والمعالجة المحاسبية له وفق النظام المحاسبي المالي SCF

## قائمة المراجع:

- 1-يعرب محمود إبراهيم الحبوري ، دور المصارف الإسلامية في التمويل و الاستثمار ، دار العامة للنشر و التوزيع ، عمان ، 2014 ، ص143.
- 2-زغيت مليكة ، دور أهمية قرض الايجار في تمويل المؤسسات ، مجلة العلوم الاقتصادية العدد 5 ، جامعة فرحات عباس سطيف ، 2005 ، ص175.
- 3- هيثم عجام ، التمويل الدولي ، بدون طبعة ، زهر للنشر ، 2006 ، ص43 .
- 4- قدرى عبد الفتاح الشهاوي ، موسوعة التاجير التمويلي ، بدون طبعة ، توزيع منشأة المعارف الإسكندرية ، 2003 ، ص14
- 5-وليد عبد القادر و حسام الدين خدّاش ، المعايير المحاسبية الدولية ، الطبعة الأولى ، الشركة المتحدة للتسويق ، 2013 ، ص213 ،
- 6- صفر احمد الخصاونة ، عقد التاجير التمويلي ، الطبعة الأولى ، دار وائل للنشر ، 2005 ، ص26
- 7-1 معراج هواري ، التمويل التاجيري المفاهيم و الأسس ، الطبعة الأولى ، دار كنوز المعرفة للنشر ، 2003 ، ص63
- 8-1 علي هادي العبيدي ، العقود المسماة البيع و الايجار و قانون المالكين و المستأجرين ، الطبعة الأولى ، دار الثقافة للنشر و التوزيع ، عمان الأردن ، 2010 ، ص 205-206
- 9-1 الدكتور عثمان التكروري ، عقد التاجير التمويلي ، الفصل-الأول-عقد-التأجير- التمويلي/ <http://www.othman.ps/2> ، 2020
- 10-1 منتديات ستار تايمز ، <https://www.startimes.com/f.aspx?t=10073310> ، 2008
- 11-1 نور الدين خلافة ، الإدارة المالية ، الطبعة الأولى ، دار النهضة العربية للطباعة و النشر ، 1997 ، ص 494
- 12-1 نجوى إبراهيم البدالي ، عقد الايجار التمويلي ، دار الجامعة الجديدة للنشر ، الإسكندرية ، 2005 ، ص23
- 13-1 سالم صلال الحسنوي ، الإدارة المالية الحديثة ، دار الرضوان للنشر و التوزيع ، 2018 ، ص 188-189
- 14- حولي محمد ، محمد بغريش ، النظام المحاسبي المالي ، جامعة قسنطينة ، 2014
- 15-1 طارق عبد العال حماد، دليل المحاسب إلى تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الحديثة ،الدار الجامعية مصر، 2006 ص 91.
- 16- محمد بوتين " ندوة في المحاسبة" سلسلة محاضرات لطلبة الماجستير بالمركز الجامعي فارس يحي بالمدينة، 2007
- 17- مداخلة المالية كريم جودي أمام نواب مجلس الشعبي الوطني منقولا عن جريدة الخبر الجزائرية الصادرة بـ5سبتمبر 2007.
- 18- موقع دفنرة لإدارة الاعمال ، <https://www.daftra.com> ، 2023
- 19-طارق عبد العال، موسوعة معايير المحاسبة ، الجزء الأول ، بدون طبعة ، الدار الجامعية الإسكندرية ، مصر ، 2004 ، ص 42-47
- 20- محمد قاسم التكريني ، المعيار الحاسبي الدولي 17 ،
- 2012 ، <http://www.asca.sy/download/PDF/Seminars/Lecture2011-1-1.pdf>
- 21- دمدوم زكريا ، محاضرة محاسبة التثبيات في مجال ايجار التمويل ، جامعة الوادي