



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي المركز

الجامعي بلطاج بوشعيب - عيّن تموشنت

معهد العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير

قسم علوم التسيير

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر "ل، م، د" في علوم التسيير

تخصص: محاسبة وجباية

بعنوان

المعالجة المحاسبية لعقد الإيجار التمويلي في ظل النظام

المحاسبي المالي الجديد SCF

دراسة حالة لبنك الفلاحة والتنمية الريفية - عيّن تموشنت -

تحت إشراف الأستاذ:

قريش محمد

من إعداد الطالبتين:

✓ وزاني لطيفة

✓ قورين سميلة

أعضاء لجنة المناقشة:

الأستاذ(ة) عبسوط هوارية..... ورئيسا

الأستاذ. قريش محمد..... مشرفا

الأستاذ. جعفري عمر..... ممتحنا

السنة الجامعية: 2018/2017

الإهداء

أهدي هذا العمل إلى:

من لا يمكن للكلمات أن توفي حقهما، إلى من لا يمكن للأرقام أن تحصي فضائلهما، إلى من ربطني وأنارت دربي وأعانني بالصلوات والدعوات، إلى أئمة إنسان في الوجود أمي الحبيبة أطال الله في عمرها وإلى عمتي رحمها الله.

إلى من عمل بك في سبيلي وعلمني معنى الكفاح وأوطني إلى ما أنا عليه أبي رحمه الله
(مفتش التعليم الأساسي).

إلى إخوتي لطفي وأحمد وتوفيق ومحمد وزوجاتهم سماح، فتيحة، حياة، حنان.
وأخواتي نجاة وأمينة وباسمين اللواتي كن السنذ الكبير لي في هذه المذكرة.
إلى من عمل معي بك بغية إتمام هذا العمل " فودي حميد".

وإلى صهري العزيز "بن عبد قادر سعيد".

إلى زوجي " عبد القادر " أطال الله في عمره وأنار الله دربنا.

إلى كل صديقاتي اللواتي رافقنني طيلة مشواري الدراسي فطومة، شيماء، أحلام، نخبية وكل
الأصدقاء دفعة 2017 الذين هم في ذاكرتي وليس في مذكرتي.

إلى كل من الكتاكيت: رفيق، ريان، فارس، مرام، حليلة، صفاء، نهى.

إلى كل من يحمل لقب وزاني وبونزال وموسى بن ياسين.

وزاني لطيفة

الإهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

وصلى الله على صاحب الشفاعة سيدنا محمد النبي الكريم وعلى اله
وصحبه الميامين.

إلى أمز ما املك في هذا الوجود والدي العزيزين اطال الله في عمرهما
وجعلهم سراجا منيرا....والذين كان لدعائهما الأثر البالغ في مشواري
الدراسي....

الى من شاركتني حب والدي اختي ورفيقة دربي زهرة وزوجها وزوجها
وابنائها عائشة..اسماعيل..امينة ومريم...

والى اخوتي حفظهم الله..دون ان انسى خالتي العزيزة و زوجها وإبنتيها
وأكتفي شكري الى صديقاتي ايمان، غنية

وكل الاحباب والاصدقاء وزملاء الدراسة.

تورين سميلة

شكر وتقدير

الشكر لله أولاً ، وأخيراً على النعمة التي لا تعد

ولا تحصى، وعلى جليل العطاء.

نتقدم بفائق الشكر، والامتنان إلى أستاذنا المشرف

على التخرج "قريش محمد" الذي لم يبخل علينا بمساعدته

وتوجيهاته.

وإلى كل من ساعدنا من قريب وبعيد لإتمام هذا العمل.

وأقدم بجزيل الشكر إلى كل أساتذة المركز الجامعي بلحاج بوشعيب

وخاصة أساتذة قسم العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير .

فهرس المحتويات

الإهداء

الإهداء

شكر وعرفان

II.I..... فهرس المحتويات.

IV..... قائمة الجداول.

V..... قائمة الأشكال.

VI..... قائمة الرموز.

VII..... قائمة الملاحق.

(أ- ط)..... المقدمة العامة.

الفصل الأول: عقد الإيجار التمويلي بوجه عام

02..... تمهيد.

03..... المبحث الأول: الأسس العامة لنشاط عقد الإيجار التمويلي.

03..... المطلب الأول: نشأة وتطور عقد الإيجار التمويلي.

10..... المطلب الثاني: مفهوم عقد الإيجار التمويلي.

16..... المطلب الثالث: اثار عقد الإيجار التمويلي.

24..... المبحث الثاني: خصائص وأنواع عقد الإيجار التمويلي.

24.....	المطلب الأول: الطابع الثلاثي لعقد الإيجار التمويلي
26.....	المطلب الثاني: الخيارات التي يمر بها عقد الإيجار التمويلي
28.....	المطلب الثالث: أنواع عقد الإيجار التمويلي
38.....	المبحث الثالث: مزايا عقد الإيجار التمويلي وأهميته وعيوبه
38.....	المطلب الأول: مزايا عقد الإيجار التمويلي
42.....	المطلب الثاني: أهمية عقد الإيجار التمويلي
44.....	المطلب الثالث: عيوب عقد الإيجار التمويلي
45.....	خلاصة الفصل:

الفصل الثاني : المعالجة المحاسبية لعقد الإيجار التمويلي

47.....	تمهيد
48.....	المبحث الأول: المعالجة المحاسبية لعقد الإيجار التمويلي بعد صدور المعيار رقم 13
48.....	المطلب الأول: عموميات حول المعيار المحاسبي رقم 13
52.....	المطلب الثاني : الجوانب المختلفة للمعيار المحاسبي المالي رقم 13
55.....	المطلب الثالث:المعالجة المحاسبية لكل نوع من عقود الإيجار التمويلي حسب 13 FASB
64.....	المبحث الثاني: المعالجة المحاسبية بعد صدور المعيار المحاسبي الدولي رقم 17
64.....	المطلب الأول: عموميات حول المعيار المحاسبي الدولي رقم 17
66.....	المطلب الثاني : الجوانب المختلفة للمعيار المحاسبي الدولي رقم 17
70.....	المطلب الثالث : المعالجة المحاسبية لعقد الإيجار التمويلي وفق المعيار المحاسبي الدولي رقم 17
87.....	المبحث الثالث : معالجة عقود الإيجار التمويلي حسب النظام المحاسبي المالي
87.....	المطلب الأول: ماهية النظام المحاسبي المالي الجديد
88.....	المطلب الثاني: ماهية عقد الإيجار التمويلي وفق SCF
89.....	المطلب الثالث: التسجيل المحاسبي لعقود الإيجار التمويلي وفق SCF
98.....	خلاصة الفصل

الفصل الثالث :دراسة حالة لدى بنك الفلاحة و التنمية الريفية

100.....	تمهيد
101.....	المبحث الأول: تقديم عام حول بنك الفلاحة والتنمية الريفية.....
101	المطلب الأول: نشأة وتطور بنك الفلاحة والتنمية الريفية.....
104.....	المطلب الثاني: مهام بنك الفلاحة والتنمية الريفية وأهدافه.....
107	المطلب الثالث:تعريف المجمع الجهوي للإستغلال لدى بنك الفلاحة والتنمية الريفية عين تموشنت.....
109	المبحث الثاني: أساسيات إشتراك بنك BADR
109.....	المطلب الأول: تاريخ بداية العمل بعقد الإيجار التمويلي والقانون المخول له.....
110.....	المطلب الثاني: مزايا عقد الإيجار التمويلي واهدافه وفق البنك BADR.....
111.....	المطلب الثالث: التعريف بالمستأجر الفلاح والملف المطلوب للحصول على عقد الإيجار التمويلي.....
114	المبحث الثالث: المعالجة المحاسبية لعقد الإيجار التمويلي في القوائم المالية للمؤجر لدى البنك.....
114.....	المطلب الأول: معالجة ملف قرض المستأجر ومدته.....
115.....	المطلب الثاني: المعالجة المحاسبية لعقد الإيجار التمويلي في القوائم المالية للمؤجر لدى البنك.....
125.....	المطلب الثالث:المعالجة المحاسبية لعقد الإيجار التمويلي في القوائم المالية للمستأجر الفلاح.....
127.....	خلاصة الفصل:
129.....	الخاتمة العامة.....
134.....	قائمة المراجع
139.....	الملاحق.....

قائمة الجداول

رقم الجدول	العنوان	الصفحة
01.I	أهم نقاط الاختلاف بين الإيجار التمويلي و الإيجار التشغيلي	33-32
02.II	مصروف الفائدة السنوي للشركة المستأجرة	58
03. II	الميزانية العمومية في 31/12//2011	60
04 .II	مصروفات الفائدة لشركة المؤجرة	62
05.II	أوجه التشابه و الاختلاف بين المعيار رقم 16 و رقم 17	75-74
06.II	إهلاك عقد الإيجار التمويلي الخاص بالعقارات	77
07.II	الإهلاك عقد الإيجار التمويلي الخاص بالعقارات	78
08.II	جدول إهلاك الإيجار البيعي	80
09.II	جدول إهلاك لإيجار المنتج	86
10.II	جدول الإهلاك الخاص بعقد الإيجار التمويلي وفق SCF	94
11.II	أوجه الاختلاف بين الأنظمة الثلاثة	98-97
12.III	إيجار المعدات عن طريق الإيجار التمويلي	117
13.III	الجدول الرئيسي لإهلاك القرض (دفعات سنوية)	118
14.III	الإهلاك الخاص بالزبون	125

قائمة الأشكال

الصفحة	العنوان	رقم الشكل
09	التطور التاريخي لعقد الإيجار التمويلي	01.I
29	انواع عقد الإيجار التمويلي	02.I
36	طريقة الإيجار المباشر (المؤجر ، المستأجر)	03.I
36	طريقة الإيجار الغير مباشر (المؤجر ، المستأجر ، المورد)	04.I
51	التمييز ما بين عقد الإيجار التمويلي وعقد الإيجار التشغيلي	05.II
106	الهيكل التنظيمي لبنك الفلاحة و التنمية الريفية BADR بعين تموشنت	1.III

قائمة الرموز

الرمز	الدلالة
IAS	International Accounting Standards
IFRS	International Financial Reporting Standards
FASB	Financial Accounting Standards Board
GAAP	Generally Accepted Accounting Principles
SCF	Système comptable et financier
GRE	Group Regional D'exploitation
BADR	Banque de L'agriculture et du d'evllopesment Rural
ALE	L'agence Locale D'exploitation
DFS	La Direction Financements Spécifiques

قائمة الملحق

الملحق	الرقم
Demande de consultation a la central des risqué	01
إرسالية الموافقة على القرض	02
Demande de credit leasing FNDA	03
شركة تسويق المعدات والالات الصناعية	04
Attestation D'exoneration de la Taxe sur la valeur Ajoutee	05

المقدمة العامة :

عقد الإيجار التمويلي من بين الأساليب الحديثة لتمويل الإستثمار والمشروعات الإقتصادية ، لذا كان من الضروري التفكير في إستخدام هذه التقنية من أجل البقاء في ظل المنافسة بين المشاريع في إقتصاد السوق و مسايرة التقدم التكنولوجي المطرد الذي يتميز به هذا العصر ، حيث كانت بداية هذا العقد في الدول التي يغلب عليها النظام الرأسمالي لما يتميز به هذا النظام من حرية الأفراد في تنظيم عقودهم وقد أطلق على هذا العقد أسماء جديدة أنجلوسكسونية حسب بداية نشأته، إذ شهد العالم في الحقبة الأخيرة تغيرات جوهرية في بيئته الإقتصادية فهذه الأخيرة أوقعت البنوك والمؤسسات الإقتصادية أمام حتمية التأقلم والتكيف مع هذه التغيرات المستمرة و المتجددة، ففعاليتها ونجاحها يتوقف على البيئة الإقتصادية والإجتماعية، إلا أن هذا العقد دائما ما يحتاج إلى مفاهيم وقوانين جديدة تناسب المشروعات التي تعجز وسائل التمويل التقليدية عن الوفاء بمطالبها الإستثمارية والتي تحد من الأخطار التي تعجزهم عن اللحاق بالواقع العملي وما تصاحبه البيئة التجارية من تطور.

يعتبر التمويل بمثابة الضالة التي تنشدها جميع المشروعات سواء الصناعية أو التجارية وهو من بين الأسباب لظهور هذه العقود التجارية، حيث يعد عقد الإيجار التمويلي من بين العقود الجديدة التي ظهر في الأونة الأخيرة بعد عقد البيع وعقد العارية، لأنه إذا كان من المقبول في المجتمعات البدائية التخلي عن ملكية الشيء مقابل ثمن أو إعارته مؤقتا داخل العائلة أو العشيرة، فإنه لم يخطر على بال أحد أن يتخلي عن ماله مؤقتا مقابل أجره، وأطلق عليه تسمية leasing في الولايات المتحدة الأمريكية باعتبارها الدولة الأولى التي إستخدمت الإيجار التمويلي في المجال العقاري وذلك منذ عام 1930 و استخدمته كذلك في مجال المنقولات عام 1950 ثم إنتقل بعد ذلك إلى أوروبا في أواخر الخمسينات وأطلق عليه الإصلاح الفرنسي بتسمية crédit bail ، إلى أن وصل في أعقاب الستينات إلى العديد من الدول النامية التي كانت مستعمرة من طرف فرنسا، يدخل عقد الإيجار ضمن فئة العقود الناقلة للإنتفاع بالأشياء وهو قريب من العقود الناقلة للملكية لأنه يتعلق بالشيء، وكذلك من عقود الخدمات غير أنه عقد لا يترتب عنه سوى الإلتزام بوضع الشيء تحت تصرف الغير.

و بهذه الوسيلة يمكن للمشروع أن يحصل على المعدات والأصول الرأسمالية له دون أن يضطر إلى أداء كامل القيمة أو التكلفة اللازمة لذلك أو حتى دفعة مقدمة كبيرة، وإنما يقتصر الأمر على أداء قيمة الأجرة المستحقة عن تلك المعدات والآلات والتي يؤجرها له المؤجر التمويلي، بعد أن دبرها له بتمويل شراءها أو تصنيعها من الشركات المتخصصة في ذلك وتكون طبقا على المواصفات التي يحددها المستأجر، وفي نهاية مدة

الإيجار يكون للمستأجر الخيار بأن يشتري الأصل بثمن يراعي قدراته أو يستأجره مرة أخرى أو يقوم بإعادته إلى المؤجر.

يقصد بالتمويل الحجر الأساس في بنية المشروعات حيث في عهد قريب كان معروف أن مصادر التمويل كانت بحاجة إلى رأس المال اللازم لتزويدها بالمعدات والآلات والتكنولوجيا الحديثة، وتتمثل في مصدرين أساسيين هما:

أولاً: المصادر الداخلية Interne وهي حقوق الملكية وذلك عن طريق إصدار أسهم أو زيادة رأس المال أو تحديد قدر من أرباح الشركة في صورة احتياطات.

ثانياً: المصادر الخارجية Externe وهي الإستدانة عن طريق الإقتراض سواء كان لأجل قصير أو متوسط أو طويل الأجل.

ونظراً للصعوبات من خلال مصادر التمويل والتي كانت تعرض مؤسسة التمويل إلى خطر إفلاس المشروع المستفيد وعدم إسترداد التمويل الممنوح له، كان من الضروري على المؤسسات الإقتصادية الجزائرية البحث عن وسيلة تمويل حديثة تناسب وتساير التغيرات الحاصلة في البيئة الإقتصادية وكانت تجربة القرض الإيجاري التي إستخدمتها من أفضل الوسائل التي تحقق هذه المعادلة خاصة بعد تزايد دور القطاع الخاص في دفع عجلة التنمية الإقتصادية، حيث كان للدولة دور كبير في دعم مستويات التمويل المختلفة.

شهد الإقتصاد العالمي تطوراً مذهلاً ، جعل الجزائر تشهد تطورات سريعة في أشكالها ومركباتها وتبين ذلك من خلال الإصلاحات الهيكلية التي قدمتها و من ضمنها القطاع المصرفي بإصدار القانون 90-10 المتعلق بالنقد والقرض المؤرخ في 14 أفريل 1990 ثم بعد ذلك جاء المرسوم التشريعي رقم 96-09 الصادر في 10 جانفي 1996 المتعلق بالإيجار التمويلي وذلك لتدعيم هذه التقنية الجديدة وتنظيمها وتشجيع المؤسسات المتخصصة ومواكبة التطورات الحاصلة من خلال الإهتمام المتزايد في مجال الدراسات المحاسبية بإرساء مجموعة من المعايير المنظمة لعقد الإيجار التمويلي، ومن بينها مجلس المبادئ المحاسبية الأمريكي APB والذي كان مهتم بمحاسبة العقود منذ 1963 إلى 1973 إلى أن أصبحت من إختصاص مجلس المعايير المحاسبية الدولية IASB الذي قام بعدة دراسات في هذا المجال، في الولايات المتحدة لمعالجة عقد الإيجار التمويلي على المستوى الدولي من خلال المعيار المحاسبي رقم IAS17.

وقد تبنت الجزائر النظام المحاسبي المالي بعد الإصلاحات المحاسبية التي شهدتها وذلك بإصدار القرار المؤرخ في 26 جويلية 2008 الذي صدر في الجريدة الرسمية 2009/03/25 من أجل إعداد مبادئ المعالجة المحاسبية لعمليات التأجير بالنسبة للمؤجر والمستأجر ومعالجة مختلف نقائص وعيوب النظام المحاسبي السابق وذلك لتنظيم تقنية الإيجار التمويلي وجعلها تتماشى مع ماهو متعارف عليه دولياً.

1- طرح الإشكالية:

من خلال المقدمة السابقة يمكن طرح إشكالية بحثنا كما يلي:

كيف تتم المعالجة المحاسبية لعقد الإيجار التمويلي بين المعايير المحاسبية الدولية و النظام المحاسبي المالي SCF ؟

ومن خلال هذه الإشكالية الرئيسية يمكن إستخلاص الأسئلة الجزئية التالية:

- ما مفهوم الإيجار التمويلي؟ وماهي خصائصه؟
- ماهي الأسباب التي جعلت المتعاملين الإقتصاديين يلجأون إلى تقنية الإيجار التمويلي؟
- كيف تتم المعالجة المحاسبية لعقد الإيجار التمويلي بين المؤجر والمستأجر وفقا للنظام المحاسبي المالي؟ وماهي أبرز الإختلافات بينها وبين المعايير المحاسبية الدولية الأخرى؟
- ماهو الهدف الذي جعل المؤسسات الجزائرية تسعى للتمويل عن طريق عقد الإيجار التمويلي ؟

2- فرضيات البحث:

لمعالجة الإشكالية المطروحة والإجابة عن التساؤلات الفرعية قمنا بصياغة الفرضيات التالية:

- بسبب الحاجة إلى مصادر التمويل، بدأ التفكير في إستخدام الإيجار كوسيلة لتمويل المشروعات فظهر الإيجار التمويلي للأصول الإنتاجية باعتباره من أنجع الوسائل التمويلية.
- تصنف عقود الإيجار التمويلي حسب عدة معايير ، مما جعلنا نميز ما بين عقد الإيجار التمويلي وعقد الإيجار التشغيلي.
- توجد معايير دولية تنظم المعالجة المحاسبية للإيجار التمويلي إذ تتوافق معظمها في تمييزها ومعالجتها ولا يوجد إختلافات جوهرية فيما بينهم بل شكلية فقط.
- يعد بنك الفلاحة والتنمية الريفية من بين البنوك التي تتعامل بتقنية الإيجار التمويلي لما له من مزايا خاصة على إقتصاد السوق الجزائري .

3- أهداف البحث:

- نسعى من خلال الدراسة إلى التعرف على واقع الإيجار التمويلي وبيان أهميته في التنمية الإقتصادية والإجتماعية.
- عرض المعالجة المحاسبية لعقد الإيجار التمويلي ما بين المؤجر والمستأجر .
- تقديم مزايا و عيوب الإيجار التمويلي.

- إبرام مدى التوافق مابين النظام المحاسبي المالي والمعايير المحاسبية الدولية في معالجة عقد الإيجار التمويلي.

4- أهمية الموضوع:

تتمثل أهمية هذا الموضوع في التوجه نحو التعامل بعقد الإيجار التمويلي سواء على المستوى الدولي أو المحلي من خلال الدور الكبير الذي تلعبه هذه التقنية باعتبارها من أبرز الوسائل التمويلية للمؤسسات حيث قامت الجزائر بتبني فكرة معايير المحاسبة الدولية عن طريق مشروع النظام المحاسبي المالي الجديد، والذي جاء بدوره ليطور نظام المحاسبة في الجزائر والإحاطة بجوانبها المختلفة، كما أن المؤسسات في الدول المتقدمة إستطاعت أن تتجاوز هذه الصعوبات خاصة التمويلية بفضل إبتكار أداة جديدة مما يمكنها الحد من المخاطر التي قد تواجهها، وهذا على عكس بعض الدول النامية وخاصة الجزائر مازالت تواجه عدة صعوبات باعتبار هذه التقنية من بين التقنيات الحديثة التي دخلت إلى السوق المالية والمصرفية الجزائرية في الآونة الأخيرة، وأصبح هذا النشاط يسعى إليه العديد من الراغبين في التعامل معه من خلال الشركات المتخصصة والبنوك والتي تم إنشاءها للممارسة هذا النشاط هذا ما أدى إلى اللجوء في البحث عن كيفية المعالجة المحاسبية وفقا للنظام المحاسبي المالي.

5- حدود الدراسة :

- الحدود المكانية: بنك الفلاحة و التنمية الريفية بعين تموشنت .
- الحدود الزمنية: حدد المجال الزمني للدراسة لفترة (2016 -2017).

6- أسباب إختيار الموضوع:

قمنا باختيار هذا الموضوع لعدة أسباب منها الموضوعية والأخرى شخصية ومن أهم هذه الأسباب مايلي:

1. الأسباب الموضوعية:

- السعي إلى معرفة هذه التقنية الحديثة وكيف يتم إستخدامها في بلادنا.
- الإهتمام المتزايد لهذا المصدر التمويلي لما يحققه من مزايا عديدة لمختلف أطراف العقد على عكس مصادر التمويل الأخرى.
- التطرق إلى معظم أنواع الإيجار التمويلي ومدى التعامل بها.
- عدم وجود دراسات متعلقة بهذا النوع سواء من الناحية النظرية والمحاسبية خصوصا على مستوى المحيط الجامعي.

2. الأسباب الشخصية:

- رغبتنا الشخصية في البحث في مثل هذه المواضيع.
- عدم إدراكنا لهذه التقنية الحديثة من قبل باعتبارها موضوع الساعة.
- التشجيعات الكثيرة التي قدمت لنا من طرف أساتذتنا الكرام في دراسة هذا الموضوع.
- بسبب مجهوداتنا وبعض دراساتنا القليلة نظن أن بحثنا هذا قد يضاف إلى المكتبة الجامعية من أجل أن يستفاد منه مستقبلا.

7- منهج البحث:

من خلال موضوع بحثنا إستخدمنا المنهج الوصفي عند إستعراض الإطار النظري وكذا مفاهيم للنظام المحاسبي المالي في عرض المعالجة المحاسبية لعقد الإيجار التمويلي، كما إعتدنا على منهج دراسة حالة في الفصل التطبيقي الذي يتعلق بدراسة قرض الإيجار التمويلي وكيف تتم معالجته المحاسبية في المؤسسات المختصة بهذه التقنية في الجزائر، باعتبار هذا المنهج فرعا من المنهج الوصفي.

8- الدراسات السابقة:

من أهم الدراسات التي تناولت بحثنا هذا نذكر:

- احمد توفيق بارود " معوقات تطبيق نظام التأجير كأداة لتمويل المشروعات الإقتصادية "

البحث عبارة أطروحة ماجستير قدمت سنة 2011 بكلية التجارة قسم محاسبة و التمويل بجامعة الإسلامية غزة فلسطين حيث تطرق الباحث إلى تعريف معوقات تطبيق نظام التأجير التمويلي كأداة لتمويل المشروعات الإقتصادية و تم تطبيقها على المؤسسات المالية غير المصرفية العاملة في فلسطين و قد خلصت الدراسة إلى مجموعة من النتائج تظهر كما يلي :

- التخوف من المخاطر المتعلقة بتقلبات أسعار الصرف نظرا لطول فترة التأجير التمويلي و خاصة بالظروف الإقتصادية و السياسية الحالية .
- قلة الضمانات على الأصول المؤجرة تعتبر عائق امام تطبيق سياسة الإيجار التمويلي .

- انعدام إعفاءات ضريبية و جمركية تقف في وجه تسجيل الإيجار التمويلي .
- مكي نبيل " المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار التمويلي وفق النظام المحاسبي المالي "

مذكرة مقدمة كجزء من متطلبات شهادة الماستر في العلوم المالية و المحاسبة ، تخصص فحص محاسبي بجامعة خيضر بسكرة ، الجزائر لسنة 2013/2014 . حيث تطرق الباحث من خلال دراسته إلى مفهوم الإيجار التمويلي وإلى معالجته المحاسبية وفق المعايير المحاسبية المالية إضافة إلى معيار المحاسبة الدولية و مدى توافق

هذا الأخير مع النظام المحاسبي المالي الجديد SCF وقد خلصت الدراسة إلى النتائج التالية :

- الإيجار التمويلي و سيلة فعالة لتمويل المشاريع الإستثمارية .
- إن النظام المحاسبي الدولي يضع معيار يحدد كيفية المعالجة المحاسبية و الإفصاحات على عقود الإيجار.

- الأوضاع الإقتصادية في الجزائر تسمح للإيجار التمويلي بالتوطن و التطور أكثر لأن أسواق الجزائر لها رؤوس أموال ضخمة .

■ رزاق محمد، "مدى توافق النظام المحاسبي المالي مع المعايير المحاسبية الدولية في معالجة عقود التأجير التمويلي" البحث عبارة عن مذكرة ماجستير قدمت بجامعة أحمد بوقرة بومرداس سنة 2015.

جاءت هذه الدراسة في ثلاثة جوانب، حيث تناول الباحث في الجزء الأول مختلف الجوانب المتعلقة بالإيجار التمويلي، كما قدم في الجزء الثاني المعالجة المحاسبية له وفق المعايير المحاسبية الدولية والنظام المحاسبي المالي، أما الجزء الثالث تطرق إلى واقع الإيجار التمويلي في الجزائر دراسة حول (بنك سويستي جنرال).

جاءت هذه الدراسة في ثلاثة جوانب، حيث تناول الباحث في الجزء الأول مختلف الجوانب المتعلقة بالإيجار التمويلي، كما قدم في الجزء الثاني المعالجة المحاسبية له وفق المعايير المحاسبية الدولية والنظام المحاسبي المالي، أما الجزء الثالث تطرق إلى واقع الإيجار التمويلي في الجزائر دراسة حول (بنك سويستي جنرال).

توصل الباحث أخيرا أن الإيجار التمويلي في وقتنا الحالي يعتمد على الأصول الرأسمالية التي تكون على شكل عقارات أو منقولات والتي تحقق أرباحا نتيجة إستعمالها وليس نتيجة تملكها فقط.

■ عيسالي عبد الكريم، عقد الإعتماد الإيجاري، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، قدمت سنة 2015 بجامعة مولود معمري تيزي وزو، تدور إشكالياتها حول مدى تأثير عقد الإعتماد الإيجاري الدولي بالتقنيات التعاقدية التقليدية التي يتضمنها.

عالج الباحث الموضوع في جزأين، خصص الجزء الأول منه للطبيعة القانونية لعقد الإيجار التمويلي، أما الجزء الثاني ركز الباحث على عقد الإيجار التمويلي بين قانون الإرادة والقواعد الموضوعية.

تضمن موضوع دراسة الباحث فقط على الجوانب القانونية للإيجار التمويلي ولم يتطرق إلى معالجته المحاسبية.

خلصت الدراسة إلى نتيجة أن الإيجار التمويلي هو فكرة سائدة من زمن بعيد، لكن ظهر في الاونة الأخيرة كعقد بسبب الحاجة الماسة إلى وسائل بديلة للتمويل، حيث بين خصائص العقد من خلال ما تميزه عن العقود الأخرى وذلك باعتباره عقد ثلاثي الأطراف إضافة إلى الإعتبار الشخصي الذي يلعب دورا هاما في هذا العقد فهو أيضا من العقود

التجارية وذلك لخصوصية المؤجر الذي يكون إما بنك أو مؤسسة مالية أو شركة تأجير مؤهلة قانونياً.

9- تحديد إطار البحث:

- بناء على هذه الدراسة نسعى إلى التعريف بعقد الإيجار التمويلي وذلك من خلال:
- تضمن البحث على مجموعة من التعريفات وبعض مزايا عقد الإيجار التمويلي التي توجه المؤسسات والبنوك المالية إلى استخدامه كوسيلة لتمويل نشاطاتها الإستثمارية.
- إقتصار البحث على دراسة الجانب المحاسبي لعقد الإيجار التمويلي في ظل النظام المحاسبي المالي مقارنة مع المعايير المحاسبية الأخرى التي تنظم هذه التقنية.
- كما إستعرضنا في الدراسة التطبيقية هيكل بنك الفلاحة والتنمية الريفية، وكذا المعالجة المحاسبية لعقد الإيجار التمويلي فيها.

10- صعوبات الدراسة:

لم نواجه العديد من الصعوبات في دراسة بحثنا إلا في قلة المراجع وقلة البحوث التي تناولت موضوع الدراسة من الجانب المحاسبي في المركز الجامعي.

11- مساهمة البحث:

تتمثل مساهمة هذه الدراسة في تناول المعالجة المحاسبية لعقد الإيجار التمويلي لكل طرفي العقد (المؤجر-المستأجر) حسب النظام المحاسبي المالي وكذا المعايير المحاسبية الدولية.

12- تقسيم وهيكل البحث:

تم تقسيم هذا البحث إلى ثلاثة فصول، كل فصل تسبقه مقدمة وتعقبه خاتمة، وكذا مقدمة عامة للبحث وخاتمة تضمنت تلخيص عام واختبار للفرضيات التي وردت في المقدمة العامة، كما تم إستخلاص النتائج التي تم التوصل إليها، أخيراً تم تقديم بعض التوصيات والإقتراحات من خلال النتائج المتوصل إليها إضافة إلى تقديم آفاق البحث في الموضوع وهذا لغرض تحقيق أهداف البحث و الإجابة على الإشكالية المطروحة.

1. الفصل الأول: مفاهيم عامة حول عقد الإيجار التمويلي

إقتصر هذا الفصل بتقديم مفهوم عقد الإيجار التمويلي من خلال تقديم لمحة تاريخية عنه، وكذا ذكر مختلف التعريفات الخاصة به من الناحية التشريعية، القانونية، الإقتصادية، المحاسبية، حيث تم الإشارة إلى بعض أنواع عقد الإيجار التمويلي وخصائصه.

وتم التطرق كذلك إلى مزايا وعيوب هذا النوع من العقود بالنسبة لكل اطراف العقد، إضافة إلى ذكر أهمية بالنسبة للمؤسسات التمويلية.

2. الفصل الثاني: المعالجة المحاسبية لعقد الإيجار التمويلي

من أجل القيام بالمعالجة المحاسبية لعقد الإيجار التمويلي ، تطرقنا في هذا الفصل إلى مختلف المعالجات المحاسبية من خلال إستعراض المعالجة المحاسبية لعقد الإيجار التمويلي لدى كل من المؤجر و المستأجر و وفقا للمعايير الأمريكية للمحاسبة ، و كذا المعالجة وفقا للمعايير المحاسبة الدولية ، لنصل أخيرا إلى معالجة عقد الإيجار التمويلي وفقا للنظام المحاسبي المالي مع محاولة التوضيح بتقديم أمثلة تطبيقية عن ذلك .

3. الفصل الثالث: الدراسة التطبيقية

تناولنا في هذا الفصل التطبيقي المعالجة المحاسبية لعقد الإيجار التمويلي لدى بنك الفلاحة والتنمية الريفية من خلال تقديم مختلف الجوانب المحاسبية له ، وكذا تقديم بعض المزايا لعقد الإيجار لدى البنك إضافة إلى ذكر الهدف الإقتصادي الذي يسعى إليه البنك من تطبيق تقنية الإيجار التمويلي.

تمهيد:

يعد عقد الإيجار التمويلي حديث النشأة، لكن في واقع الأمر كان مستوحى من تقنيات تقليدية قديمة كالقرض والبيع بالتقسيط التي كانت تعرض المؤسسة الممولة إلى خطر عدم إسترداد التمويل الذي تمنحه إلى المشروع ، ومن هنا أصبح موضوع الفقهاء البحث عن تقنية جديدة تحد من خطر عدم إسترداد التمويل حيث إستخدم الإيجار كوسيلة لتمويل المشروعات إلى أن توصلوا إلى تقنية "الإيجار التمويلي" ، فقد ثار جدل فقهي كبير حول تعريفه نتج عنه عدة تسميات ومصطلحات، فالبلدان الأنجلوسكونية التي إنطلقت منها فكرة الإيجار أطلق عليه إسم (leasing)، أما في فرنسا ذكره الفقه ب (crédit bail)، لكن إختلفت ترجمته في البلدان العربية حيث أطلق عليه البعض: الإيجار الإئتماني، الإئتمان الإيجاري، الإعتماد بالتأجير، التأجير التمويلي، الإستأجار المالي، والإيجار المنتهى بالتمليك الذي هو مصطلح ظهر منذ دخول البنوك الإسلامية في هذا المجال، فالإيجار التمويلي يعتبر من بين الوسائل الهامة التي تساعد في تمويل أنشطة المشروعات الإقتصادية وكذا تنمية إستثمارات المؤسسات المالية.

فقد سلطنا الضوء على هذه التقنية، إذ سنتناول في هذا الفصل دراسة تمهيدية لعملية الإيجار التمويلي، في ثلاثة مباحث، المبحث الأول سنتطرق إلى الأسس العامة للإيجار التمويلي، والمبحث الثاني سنحدد فيه خصائص وأنواع عقد الإيجار التمويلي، وأخيرا المبحث الثالث سنذكر فيه مزايا الإيجار التمويلي وعيوبه.

المبحث الأول: الأسس العامة لنشاط عقد الإيجار التمويلي

يعتبر عقد الإيجار التمويلي من بين أساليب التمويل الحديثة لتمويل الاستثمار و المشروعات الاقتصادية، حيث سنعرض التطور التاريخي وبعض المفاهيم التي تعرف عقد الإيجار التمويلي و سنتناول هذا البحث في ثلاثة مطالب كما يلي.

المطلب الأول: نشأة وتطور عقد الإيجار التمويلي

لتحديد مفهوم عقد الإيجار التمويلي لابد أولاً أن نتعرض إلى عوامل نشأته حيث سنتناول هذا المطلب في ثلاثة فروع كالتالي:

الفرع الأول: نشأة عقد الإيجار التمويلي

شهدت العقود الماضية بأن الإيجار التمويلي غني ومتنوع في تاريخ الإنسانية نفسها،¹ حيث تشير بعض المصادر إلى أن أسلوب إيجار الأصول يرجع إلى العصور القديمة فهناك سجلات تبين أراضي ومعدات زراعية كان يتم إيجارها بالماليك السومرية ترجع إلى ما يقرب من 3000 سنة قبل الميلاد. كما أن مصر القديمة عرفت فكرة عقد الإيجار التمويلي منذ زمن الفراعنة في عهد مينا وعرفته كذلك حضارة ما بين النهرين في عهد الملك حمورابي، ثم بعد ذلك عرف هذا العقد في القانون الروماني بنظام الاستئمان والذي كان بمقتضاه يشترط المقترض نقل ملكية الشيء إليه ضمان لدينه.

فالإيجار حالياً يستند إلى التجربة الغربية، لكن في واقع الأمر كان موجوداً في الاقتصاد الإسلامي الإيجار، وبظهور الصحوة الإسلامية التي نادى بأسلمة المصارف صارت الإجارة المنتهية بالتملك إحدى القنوات الرئيسية للتمويل الإسلامي، والتي تحتل مكاناً مرموقاً بين وسائل التمويل المستخدمة لديها، وانتشر التعامل بها في أول الأمر في دول الخليج العربي، ثم إنتقلت إلى سائر البلدان الإسلامية لما تحققه من أهمية كبيرة، سواء للمؤجر والمستأجر أو للاقتصاد العام. وكان أول عمل للإيجار يتعلق بالأصول القانونية من بلاد بابل و المؤرخة 1700 قبل الميلاد تقريباً وقد ذكر أرسطو بان الثروة توجد بالأحرى عند الاستخدام كما يلي في الملكية.²

¹ معراج هوارى والحاج سعيد عمر، التمويل التاجيري المفاهيم والأسس، دار كنوز المعرفة العلمية للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الأردن، 1438هـ-2013م، ص68.

أحمد محمد أحمد لطفي أحمد، التمويل بالإجارة المنتهية بالتملك، دار الفكر والقانون للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، 2013، ص 31.

وقد بدأ نظام إيجار المعدات في الظهور في شكله الحديث خلال فترة الثورة الصناعية أي منذ منتصف القرن الثامن عشر، وخلال القرن التاسع عشر في إنجلترا، قام بعض المستثمرين المتخصصين بتمويل صناعة عربات نقل الفحم إلى خطوط السكك الحديدية، وقد تأسست أولى شركات التأجير في العالم عام 1855 وذلك بهدف تأجير عربات السكك الحديدية لمنتجي الفحم والمواد المعدنية لفترات تتراوح ما بين خمس وثمان سنوات. وقد بدأ تأجير عربات السكك الحديدية في الولايات المتحدة الأمريكية منذ الستينات من القرن التاسع عشر.¹

أما عقد الإيجار بمفهومه الحالي فيرجع الفضل في ظهوره إلى البلدان الأنجلوسكسونية وخصوصاً أمريكا وإنجلترا ثم انتقل بعد ذلك إلى فرنسا ثم أخذت به البلدان التي كانت خاضعة للاستعمار الفرنسي كدول المغرب العربي ودول غرب إفريقيا.

الفرع الثاني : أسباب ظهور عقد الإيجار التمويلي

إن أزمة الكساد في ثلاثينيات القرن الماضي وأحداث الحرب العالمية الثانية أثرت بشكل كبير على الوضع المالي للشركات الصناعية والتجارية في مختلف دول العالم. لذلك سعت الشركات الكبرى مع توقف الحرب العالمية الثانية إلى زيادة حجم المبيعات بكافة الوسائل للحصول على الموارد اللازمة لبناء وتطوير البنية التحتية لأنشطتها الاستثمارية والتشغيلية ومن هذه الوسائل البيع الإيجاري، ولم يتم توثيق المعاملات الأولى كونها معاملات ثنائية لم تجرى الإفصاح عنها، وخضعت للأعراف التجارية لعدم وجود تنظيم قانوني ينظم خصوصية العلاقة بين طرفي العقد، وقد استمر نشاط البيع الإيجاري وتطورت تطبيقاته بمرور الزمن، وحتى وقتنا الحاضر لاسيما شركات إنتاج الطائرات والسفن وغيرها. ومن جانب آخر واجه طرفي عقد البيع لبعض الصناعات أزمة مالية كبيرة لم يكن أمام البائع فيها إلا أن يبيع نقداً ولم يكن أمام المشتري إلا الشراء بثمن يسدد على أقساط أو دفعات إيجارية طويلة الأمد، من رحم هذه الأزمة ولدت الشركات التمويلية لإنجاح معاملة البيع كونها وسيطا بين طرفي العقد، إذ تقوم بشراء الأصل المطلوب من البائع نقداً ثم تأجيراً إلى الطرف الآخر تأجيراً تمويلياً ينتهي بالتمليك، ولتحقيق الغايات المطلوبة كان لابد من تأسيس شركات خاصة لتمويل مثل هذه الأنشطة أو تطوير المصاريف التجارية لتحقيق ذلك.²

برايمان كوبل، ترجمة خالد العامري، التأجير فن وإدارة، دار الفاروق للإستشارات الثقافية، الطبعة الأولى، القاهرة، سنة 2007، ص 1.9
أبو السعود رمضان، العقود المسماة عقد الإيجار (الأحكام العامة في الإيجار)، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت 1994، (57-58).²

الفرع الثالث: تطور عقد الإيجار التمويلي

1) ظهور عقد الإيجار التمويلي في الولايات المتحدة الأمريكية:

لقد ولدت فكرة الإيجار كمصدر للتمويل في صورتها الأصلية المعروفة بإصطلاح (leasing) في الولايات المتحدة الأمريكية لدى احد رجال الصناعة الأمريكية وهو السيد(بوث) حيث كان يمتلك مصنعا صغير الحجم لإنتاج بعض المواد الغذائية المحفوظة، وأثناء الحرب الكورية عام 1950 تقدمت القوات المسلحة إلى السيد(بوث) بطلب توريد الكميات كبيرة من الأغذية المحفوظة تفوق القدرة الإنتاجية لمصنعه، فلم يكن يمتلك المعدات اللازمة لتلبية الصفقة المعروضة عليه، كما لم تتوفر لديه الأموال اللازمة لشرائها. ومن فرط رغبته في تلبية الصفقة المعروضة فقد فكر في دراسة تأجير المعدات اللازمة لإنتاج المواد الغذائية المطلوبة بدلا من شراءها، وعكف على دراسة هذه الفكرة. وبالرغم من أن السيد (بوث) لم يعثر على مؤجر للمعدات المطلوبة إلا انه اكتشف من خلال الحسابات التي عكف على دراستها أن احتراق إيجار المعدات الإنتاجية للمستودعات الاقتصادية يمكن أن يكون مصدر للأرباح الطائلة فأقنع مجموعة من أصدقائه وتم تأسيس أول شركة للإيجار التمويلي في الولايات المتحدة الأمريكية عام 1952 في سان فرانسيسكو تحت اسم (United state leasing corporation U.S.L).¹

وتمتع نشاط الإيجار التمويلي بدفعة قوية عام 1960 حيث سمح للمصاريف التجارية في الولايات المتحدة الأمريكية بممارسة هذا النشاط، واستمر حجم أعمال شركات التأجير التمويلي في الزيادة في فترة الستينات والسبعينات بمعدل حوالي 15% سنويا. وأكثر أنواع عقد الإيجار التمويلي انتشارا في الولايات المتحدة الأمريكية هو الإيجار التمويلي بدون حق الشراء (without purchase option) ولا تسمح تلك الصورة من صور الإيجار للمستأجر بشراء الأصل محل عقد الإيجار التمويلي من المؤجر في نهاية مدة العقد، وحينما صدر التشريع في أغسطس سنة 1982 في إطار تعديل السياسة الضريبية والمالية المطبقة في الولايات المتحدة الأمريكية، منح هذا النشاط بعض الامتيازات الضريبية مما كان يمثل دافعا قويا على الإقبال على ممارسة ذلك النشاط خاصة في مجال المشروعات الصناعية، إلا أن هذا التشريع الأخير اشترط لكي تستفيد الشركات التي تمارس نشاط الإيجار التمويلي من الامتيازات الضريبية، أن يتم تبادل الأصول المؤجرة بين أكثر

معراج هوارى والحاج سعيد عمر، التأجير التمويلي ، مرجع سبق ذكره ، ص (68-69).¹

من مستأجر حتى تعم الاستفادة من نشاط الإيجار التمويلي، وقد شملت عقود الإيجار التمويلي جميع الآلات والمعدات التي يحتاجها المشروع.¹

ومن أسباب ظهور وانتشار عقد الإيجار التمويلي في الولايات المتحدة الأمريكية:²

✓ تحقيق مشروعات الإيجار التمويلي معدات ربحية مرتفعة حيث تتقاضى شركة الإيجار التمويلي (المؤجر) من المستأجر بدل التأجير والفائدة وهامش من الربح بحيث يصبح ماتستوفيه شركة الإيجار التمويلي يزيد عن قيمة المعدات التي تم شراءها، مع بقاء أصل المعدات ملكا لشركة التأجير .

✓ ازدهار الاقتصاد وما صاحبه من السعي للتطور الصناعي في فترة نشأة هذا المصدر التمويلي، مما يساعد على انتشار عمليات إيجار المعدات لتطوير المشاريع ومواكبة التطور التكنولوجي والاقتصادي المطرد، وضرورة المحافظة على القدرة التنافسية للمشروعات باستخدام أحدث الفنون الإنتاجية وذلك بالإحلال المستمر للمعدات الإنتاجية المتطورة .

✓ 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 اغلب الأحيان إلى تمويل استثماراتها متوسطة الأجل عن طريق أموالها الذاتية مما يؤدي إلى ارتفاع تكلفة التمويل. لذلك كان عقد الإيجار التمويلي والذي يبقى ملكية المعدات لشركة الإيجار التمويلي، وقيام المستأجر بدفع الإيجار حتى يتم استيفاء ثمن المعدات والأرباح جميعها هو الطريق الأنجح للتمويل.

✓ 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 إيجار المعدات من الغير بديلا مجزيا لتملك الأصول الإنتاجية، حيث أن المستأجر حق خصم كامل الأجرة من وعاءه الضريبي باعتباره من نفقات الاستغلال.

نستنتج مما سبق أن هذه الأسباب من أهم الأسباب التي أدت إلى نمو عقد الإيجار التمويلي بالولايات

المتحدة الأمريكية.

نحوى إبراهيم البدالي، عقد الإيجار التمويلي، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2005، ص 66.

سالم صلال راهي الحسنوي، التأجير التمويلي وتطبيقاته المختارة، مرجع سبق ذكره ص (22-21).

2) انتشار عقد الإيجار التمويلي في الدول الأوروبية وبعض الدول النامية:

سيتم دراسة عقد الإيجار التمويلي في الدول الأوروبية مثل بريطانيا وفرنسا باعتبارهما الدول التي تلت أمريكا في انتشار نشاط الإيجار ثم الانتقال بعد ذلك إلى انتشاره في بعض دول شمال إفريقيا.

1.2 إنتشاره في الدول الأوروبية:

إنتقل عقد الإيجار أو ما يسمى بالليزنج إلى الدول الأوروبية عقب الحرب العالمية الثانية في ظل تزايد استثمار رأس المال الأمريكي في الدول الأوروبية وكانت بريطانيا من الدول الأولى التي زاولت هذا النشاط بإنشاء بعض الفروع فيها ثم انتشر بعد ذلك إلى بعض الدول الأخرى ومن بينها :

أ- فرنسا: في عام 1957، قام البنك الفرنسي (banque de l'Indochine) بتجريب نشاط التمويل الإيجاري، والذي توج بإنشاء شركة (loca France) المختصة في التمويل الإيجاري سنة 1962.

ب- بلجيكا: ظهر أول مرة سنة 1961، وهو تاريخ تأسيس شركة (locabel S A) حيث كانت أول شركة عاملة في هذا المجال وتعتبر فرعا لشركة (hudson leasing corporation).

ج- إيطاليا: في سنة 1963 ثم إنشاء شركة (locatirie italiana S.P.A) حيث ظهر أولا الإيجار التمويلي للأصول المنقولة في حين ظهر الإيجار التمويلي للأصول غير المنقولة سنة 1969 من طرف شركة التنمية الجهوية فريول، (société de développement régionale Frioul) ثم انتشر بعد ذلك في المؤسسات والبنوك.¹

2.2 إنتشاره في دول شمال إفريقيا:

لقد خلف الاستعمار الفرنسي لبعض الدول التي كانت مستعمرة من قبله في تطبيق الإيجار التمويلي نذكر من بينها:

أ- المغرب: انطلق فيها الإيجار التمويلي سنة 1964 بمبادرة من مجموعة باريس والبنك الوطني للتنمية الاقتصادية، حيث تم إنشاء أول شركة للإيجار التمويلي (Maroc leasing).

ب- تونس: سنة 1984 ثم إنشاء أول شركة قرض الإيجار (leasing) بفضل الشركة التونسية السعودية للاستثمار والتنمية.

¹ رزاق محمد، مدى توافق النظام المحاسبي المالي مع المعايير المحاسبية الدولية في معالجة عقود التأجير التمويلي، مذكرة نيل شهادة الماجستير، جامعة أحمد بوقرة بومرداس، 2015/2014، ص 14.

ج- مصر: بدأ إنشاء شركة الإيجار التمويلي سنة 1996 بعد صدور قانون رقم 95 لسنة 1990 الذي ينظم نشاطها.

د- الجزائر: فمن بين التجارب الأولى في هذا المجال تجربة 'بنك البركة الجزائري' الذي مارس الإيجار التمويلي ابتداء من سنة 1993م، وبعد صدور الأمر رقم 96-09 المؤرخ في 10-جانفي 1996م والمتعلق بشروط إنشاء شركات الإيجار التمويلي، ثم تأسيس الشركة الجزائرية للإيجار المالي للمنقولات (salem) التابعة للصندوق الوطني للتعاون الفلاحي سنة 1998، والشركة المالية للاستثمارات و المساهمة والتوظيف (sofinance) التي تمارس عملية الإيجار التمويلي، ثم الشركة العربية للإيجار المالي (A.L.C) التابعة للشركة المصرفية العربية سنة 2001م، و الشركة المغربية الجزائرية للإيجار المالي (M.L.A leasing) سنة 2005م.¹

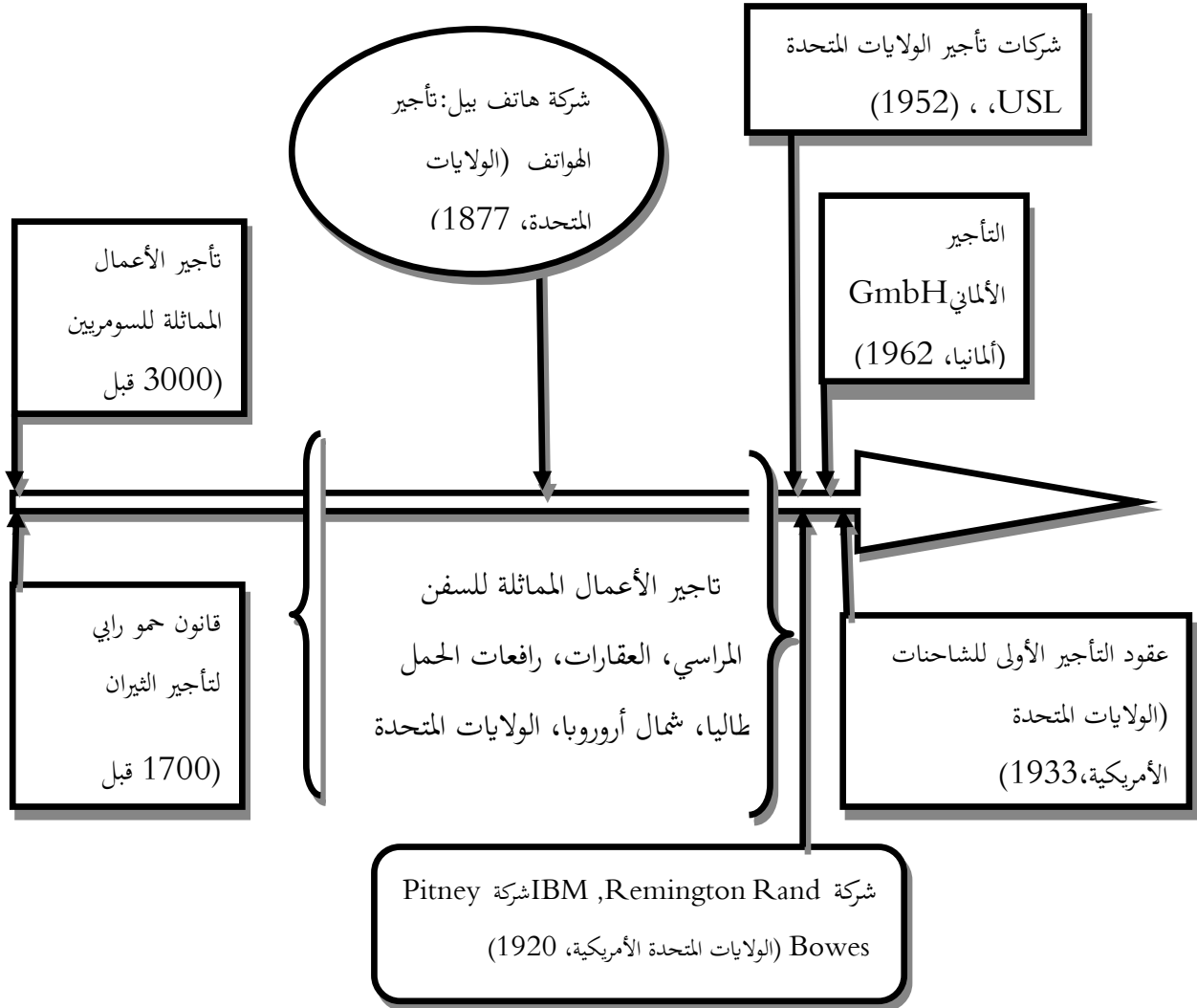
إضافة إلى ذلك يوجد بعض البنوك والمؤسسات المالية تتقاسم سوق الإيجار التمويلي من بينها:

سويستي جنرال الجزائر، بنك ناتيكسيس، بنك الفلاحة والتنمية الريفية، البنك الوطني باريس.

و الشكل التالي يوضح تطور عقد الإيجار التمويلي في العالم:

¹ ناصر حيزر، التمويل بالإيجار المنتهي بالتمليك، ملتقى التمويل الإسلامي في النشاط الإقتصادي، الجمعية السورية البكرية، غرداية، الجزائر، 29 ديسمبر 2004، ص 1.

الشكل رقم (01.I): التطور التاريخي لعقد الإيجار التمويلي



المصدر: سالم صلال راهي الحسناوي، التأجير التمويلي وتطبيقاته المختارة، الدار المنهجية للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الأردن، 1436هـ-2015م، ص 20.

المطلب الثاني: مفهوم عقد الإيجار التمويلي

يعتبر التمويل عن طريق الإيجار فكرة حديثة حيث شهد عقد الإيجار التمويلي جدلا فقهيا كبيرا حول تعريفه إذ تقتضي دراسة تعريفه على مختلف تعريفات الفقهاء الاقتصاديين والقانونيين وكذا الشريعة الإسلامية. تطرقنا في (الفرع الأول) إلى بعض المحاولات الفقهية لعقد الإيجار التمويلي وبعد ذلك تعريف بعض التشريعات لعقد الإيجار التمويلي (الفرع الثاني) لنصل إلى تعريف عقد الإيجار التمويلي في الجزائر (الفرع الثالث).

الفرع الأول: بعض المحاولات الفقهية لعقد الإيجار التمويلي

سنقوم أولا بتعريف عقد الإيجار التمويلي من طرف بعض الفقهاء من جميع جوانبه الاقتصادية والمحاسبية والقانونية وكذا الشريعة الإسلامية.

1) التعريف الاقتصادي لعقد الإيجار التمويلي:

يعتبر التمويل الحجر الأساس في بنية أية منشأة اقتصادية¹، إذ يرى بعض الفقهاء أن "عقد الإيجار التمويلي يعد من عناصر دفع التنمية الاقتصادية لما يمثله من سبيل هام لتمويل استثمارات المشروعات، فضلا عن اعتباره وسيلة جديدة لتمويل المشروعات التي تعاني من صعوبة مالية.² قام صاحب هذا التعريف بإبراز جوهر عقد الإيجار التمويلي باعتباره وسيلة من وسائل التمويل الحديثة التي تساعد في دفع عملية التنمية الاقتصادية.

كما عرف الدكتور عبد الهادي سويبي الإيجار انه:

"عبارة عن نشاط تمويلي لشراء معدات وأصول رأسمالية بغرض الإيجار وفيه يقوم المؤجر والذي يكون عادة احد المؤسسات المالية لتمويل شراء أصول محددة ومطلوبة بمعرفة شركة أو مؤسسة (المستأجر) وتؤجر إليه بعقد طويل الأجل غير قابل للإلغاء بحيث تعطي الدفعات الإيجارية خلال فترة التعاقد-الأموال المدفوعة في الأصل أو المدة أو الفوائد وهامش ربح يقترب إلى ما يسمى بالتغطية الكاملة لقيمة الأصول.³

أحمد بوراس، تمويل المنشآت الاقتصادية، دار النشر للعلوم والتوزيع، عنابة، 2008، ص 24. ¹

هشام خالد، البنوك الإسلامية الدولية وعقودها، دار الفكر الجامعي، الطبعة الأولى، الاسكندرية، 2006، ص 37. ²

معراج هواري والحاج سعيد عمر، التأجير التمويلي، مرجع سبق ذكره، ص 62. ³

لقد ذكر الدكتور عبد الهادي سويفي عنصرا يتعلق بأصحاب المشاريع وذلك بشراء ماتحتاج إليهم مؤسستهم، حيث يساعدهم في استعمال واستغلال الأصول المستأجرة، إضافة إلى مدة العقد الذي تكون بين المؤجر والمستأجر ومدى الالتزام بها.

كما نجد تعريفاً آخر لعقد الإيجار التمويلي انه: "العقد الذي يوقع مابين شركة التأجير (المؤجر) وبين العميل المستأجر وبموجبه يحق للمستأجر الانتفاع بالأصل المؤجر (المأجور) خلال فترة زمنية محددة وذلك مقابل أقساط معينة يدفعها المؤجر.¹

نستنتج من خلال التعاريف أن عقد الإيجار التمويلي هو أسلوب من الأساليب الحديثة التي لجأ إليها الاقتصاديون التي تسمح بمواكبة التقدم التكنولوجي باعتباره عقد يبرم بين طرفين (مؤجر) و(مستأجر) لأصل ما خلال مدة محددة، إذ يمكن للمستفيد استخدام الأصل مقابل دفع إيجار لمالك هذا الأصل.

(2) التعريف المحاسبي لعقد الإيجار التمويلي:

عقد الإيجار التمويلي هو عبارة عن اتفاق يتنازل بموجبه المؤجر للمستأجر لمدة محددة عن حق استعمال أصل مقابل دفع واحد أو دفعات عديدة.²

عرف مجلس المبادئ المحاسبية الأمريكية (Accounting principles board) عقد الإيجار التمويلي بأنه: "اتفاق تعاقدى بين المؤجر ينتقل بمقتضاه إلى المستأجر حق استخدام أصول معينة-حقيقية أو معنوية- مملوكة للمؤجر لمدة محددة مقابل عائد معين يتفق عليه، بمعنى أن الإيجار يخول للمستأجر حق استخدام الأصول دون حق الملكية، وينشا عن ذلك إلقاء عبئ تدير التمويل اللازم لهذه الأصول على المؤجر مقابل ما يغطي تكلفة هذا التمويل بالإضافة إلى الربح الناتج عن هذه العمليات وهو ما يطلق عليه لفظ التأجير (lease).³

كما عرفه مجلس معايير المحاسبة المالية الأمريكية (FASB) في المعيار 13: عقد إتفاق يمنح حق إستخدام الممتلكات والتجهيزات والمعدات (الأراضي أو الأصول القابلة للإستهلاك أو كلاهما) وذلك لفترة زمنية محددة، مع ملاحظة أن الإتفاقيات الخاصة بالخدمات لا تدخل ضمن الإتفاقيات التي تعامل معاملة

عبر صفدي الطوال، التأجير التمويلي (مستقبل صناعة التمويل)، دار المناهج للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الأردن، 2014، ص 15.

النظام المحاسبي المالي، لجنة م.ص.ز.ع، ص 52.

عيسالي عبد الكريم، عقد الإعتماد الإيجاري الدولي، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2015، ص 37.

الإيجار، وكذلك الإتفاقيات التي لا تنقل حق إستخدام الأصول الآلات من المؤجر إلى المستأجر وعلى النقيض من ذلك فإن الإتفاقيات التي تنقل حق الإستخدام من المؤجر إلى المستأجر تعامل كعقد إيجار. فيما عرف المعيار المحاسبي الدولي السابع عشر الأصلي لسنة 1994 عقد الإيجار على أنها ترتيب ينقل بموجبه المؤجر الحق في استخدام أصل مقابل بدل إيجار يستحق على المستأجر، وعدل المعيار المحاسبي الدولي السابع عشر المعدل سنة 1997 التعريف باستبدال مصطلح "بدل التأجير" بـ "دفعة أو سلسلة الدفعات".¹

(3) التعريف الفقهي لعقد الإيجار التمويلي:

يعد عقد الإيجار التمويلي محل اهتمام الفقهاء الشريعة الإسلامية باعتباره وسيلة من وسائل التمويل الإسلامية وقد عرفه بعض فقهاء الإسلام انه: "البيع الإيجاري هو عبارة عن اتفاق طرفين، على أن يبيع أحدهما للآخر سلعة معينة، يحدد قيمتها تحديداً نهائياً، إلا أن ملكية السلعة المباعة لا تنتقل إلى المشتري إلا بعد سداد كامل قيمة السلعة وتظل العلاقة بين البائع والمشتري محكومة بقواعد عقد الإيجار حين إتمام المشتري سداد أقساط إيجارية تعادل ثمن السلعة المباعة المتفق عليها، وفي تلك الحالة تنتقل ملكية السلعة نهائياً إلى المشتري".²

والإيجار المنتهي بالتمليك هو إحدى الصيغ الإستثمارية المعاصرة التي تتلاءم مع التطور الإقتصادي في العالم، وطورتها البنوك الإسلامية، وبالأخص بنك التنمية الإسلامي في تعامله مع الدول الإسلامية، واقتضاها التنوع في التمويل الإستثماري لتلبية حاجات المتعاملين مع البنوك الإسلامية من المستثمرين والأفراد الراغبين في التملك وغير القادرين على الشراء مباشرة مع الحفاظ على حقوق البنوك الإسلامية.³

يتم تكوين عقد الإيجار التمويلي هنا عن طريق تلاقي الإيجاب والقبول، شأنه في ذلك شأن العقود الرضائية كافة.⁴

الفرع الثاني: تعريف بعض التشريعات لعقد الإيجار التمويلي

سنتناول في هذا الفرع التشريعات الأمريكية والبريطانية والفرنسية و المصرية كونها كانت الأولى التي سعت في تنظيم عمل نشاط التأجير.

سالم صلال راهي الحسنوي، التأجير التمويلي وتطبيقاته المختارة، مرجع سبق ذكره، ص 36.¹

محمد محمد الكاوي، البنوك الإسلامية (النشأة - التمويل - التطوير)، المكتبة العصرية للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، مصر، 2009، ص 208.²

أحمد محمد لطفي أحمد، التمويل بالإجارة المنتهية بالتمليك، مرجع سبق ذكره، ص 23.³

هشام خالد، البنوك الإسلامية الدولية وعقودها، مرجع سبق ذكره، ص 41.⁴

1) تعريف عقد الإيجار التمويلي في القانون الأمريكي:

لقد جاء في المادة (2A-103) من التقنين التجاري الموحد (uniforme commercial code) بان الإيجار التمويلي هو: "تأجير لا يتيح للمؤجر اختيار أو تصنيع أو توريد البضائع، بل يتعاقد مع طرف ثالث لتوريد بضائع يملكها المؤجر بهدف تأجيرها إلى المستأجر".
نلاحظ في هذا التعريف مايلي:¹

- لقد جاء هذا التعريف واضحاً في مسألة اشتراط سبق شراء الأصول من طرف المؤجر التمويلي، لذلك لا يمكن لهذا الأخير تأجير أصول كان يملكها قبل إبرام العقد.
- يقوم المستأجر التمويلي باختيار الأصول عند مورد ثم يقوم المؤجر التمويلي بشرائها ودفع ثمنها، ثم تأجيرها للمستأجر التمويلي.
- لم يتطرق التعريف لجميع العناصر التي يتضمنها الإيجار التمويلي كعدم القابلية للفسخ، وكيفية تحديد الأجرة.
- تطرق التعريف إلى المنقولات متناسياً بذلك العقارات كما انه يقتصر على السلع الإنتاجية دون السلع الاستهلاكية.
- لم يشر نص المادة إلى إمكانية تملك المستأجر التمويل للأصول عند انقضاء العقد.

2) تعريف عقد الإيجار التمويلي في القانون البريطاني:

هو عقد بين المؤجر "المالك" و المستأجر "المستخدم" يتضمن إيجار أصول معينة يتم اختيارها من مورد أو بائع بمعرفة المستأجر، ويظل المؤجر مالكا للأصل والمستأجر حائزاً ومستخدمها لها، مقابل دفع أجرة معينة يتفق عليها خلال مدة الإيجار ولا يعطي المستأجر الحق، أو يلقي على عاتقه التزاما بتملك الأصول خلال العقد ولا يعد انتهاء العقد. ويرى الكاتب أن التعريف لم يورد حق تملك المستأجر للأموال كخيار ثالث عند نهاية العقد واكتفى بحالتين وهي تمديد العقد أو رد الأصل للمستأجر للمالك شأنه في ذلك شأن المفهوم الأمريكي.²

عيسالي عبد الكريم، عقد الإعتماد الإيجاري الدولي، مرجع سبق ذكره، ص 45.¹
سالم صلال راهي الحسنوي، التأجير التمويلي وتطبيقاته المختارة، مرجع سبق ذكره، ص 36.²

إن تعريف المشرع الأمريكي يلتقي مع تعريف المشرع البريطاني،¹ فهو لا يعطي للمستأجر الحق ولا يلقي على عاتقه التزام بتملك الأصول خلال مدة العقد ولا بعد انتهاءها، غير أن المفهوم الإنجليزي لعقد (finance lease) يختلف عن مفهومه الأمريكي حيث أن النظام الإنجليزي يتيح للمستأجر الحصول على نسبة كبيرة من ثمن الأصل المؤجرة إذا قام هو ببيعها عند انتهاء مدة العقد-بمعرفة المؤجر- قد تصل إلى 95% من قيمتها، وتسمى هذه العمولة التي يتحصل عليها المستأجر ب(rebate of renatals paid).

3) تعريف عقد الإيجار التمويلي في القانون الفرنسي:

وضع المشرع الفرنسي ثلاثة تعاريف مستقلين للعقد الأول يتعلق بالمنقول أما الثاني فيعلق بالعقار أما الثالث يتعلق على محال تجارية أو مؤسسات مهنية على العناصر المعنوية.

صدر أول تشريع منظم له بفرنسا بموجب القانون رقم 455.66 الصادر في 2 يوليو سنة 1966 ولائحته التنفيذية رقم 67-837 في 28 سبتمبر سنة 1967 ويعتبر هذا التشريع التنظيم الأساسي للإيجار التمويلي بفرنسا، وخاصة الإيجار التمويلي المتعلق بالمنقولات المادية والعقارات المتخصصة لأغراض مهنية وتم تعديله بالقانون رقم 84-148 الصادر في أول مارس سنة 1984، ثم امتد نطاق الإيجار التمويلي إلى أعمال التجارة والمهنة (الحرفية) بموجب القانون رقم 89-1008 الصادر في 31 ديسمبر سنة 1981. وقد جاء في الفقرة الأولى من المادة الأولى من قانون 2 يوليو سنة 1966 مفهوم الإيجار التمويلي الوارد على المنقول بأنه: "عمليات تأجير الأجهزة والمعدات والآلات التي يتم شراءها لهذا الغرض والتي تعطى للمستأجر الحق في تملكها كلها أو بعضها في مقابل ثمن يراعي في تقديره ولو جزئياً ماتم الوفاء به من مبالغ دورية على سبيل الأجرة.

بينما جاء في الفقرة الثانية من نفس المادة الإيجار التمويلي الوارد على العقار انه: "العمليات التي يتم بموجبها تأجير عقارات مخصصة لأغراض مهنية والتي يشتريها المؤجر أو يقوم ببناءها لهذا الغرض وتقرر للمستأجر الحق في تملكها كلها أو بعضها في مقابل ثمن يراعي في تقديره ماتم الوفاء به من مبالغ دورية على سبيل الأجرة، ويتم هذا التملك في موعد أقصاه نهاية مدة الإيجار إما بناء على تنفيذ وعد منفرد بالبيع أو عن طريق اكتساب ملكية الأرض التي أقيمت عليها المباني المؤجرة سواء ثم اكتساب هذه الملكية بطريق مباشر أو غير مباشر أو عن طريق انتقال ملكية المباني المقامة على أرض مملوكة للمستأجر بقوة القانون وفقاً لقواعد الالتصاق وقررت الفقرة الثالثة من هذه المادة أن الإيجار التمويلي قد يرد على محال تجارية أو مؤسسات

1 الخصاوة صخر احمد، عقد التأجير التمويلي، دراسة مقارنة في القانون الاردني ، دار وائل للنشر، الأردن، 2005، ص 27.

مهنية أو على العناصر المعنوية، إذ تقضي بان عمليات الإيجار التمويلي تشمل: " عمليات تأجير المحال التجارية والمؤسسات الحرفية متى تخول للمستأجر الحق في تملكها كلها أو بعضها في مقابل ثمن يراعى في تقديره ما تم دفعه من مبالغ دورية على سبيل الأجرة.¹

نستنتج من خلال الفقرات المقدمة أن الإيجار التمويلي في فرنسا يعد تطبيقاً للإيجار التمليكي كما يعرض القانون الفرنسي الإيجار التمويلي في ثلاثة صور هي: الإيجار التمويلي للمنقولات والإيجار التمويلي للعقارات، والإيجار التمويلي اللاحق أو المرتد.

4) تعريف عقد الإيجار التمويلي في القانون المصري:

سوف نعطي تعريفاً حول القانون المصري لعقد الإيجار التمويلي حسب المواد التالية:

عرفت المادة (2) من القانون رقم 95 لسنة 1995 المعدل بالقانون رقم 16 لسنة 2001 في شأن الإيجار التمويلي، عقد الإيجار التمويلي انه "يعد تأجيراً تمويلياً"² مايلي:

1- "كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بان يؤجر للمستأجر منقولات مملوكة له أو تلقاها من المورد استناداً إلى عقد من العقود، ويكون الإيجار مقابل قيمة ايجارية يتفق عليها المؤجر مع المستأجر".

2- "كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بان يؤجر إلى المستأجر عقارات أو منشآت يقيمها المؤجر على نفقته بقصد تأجيرها للمستأجر وذلك بالشروط والمواصفات والقيمة ايجارية التي يحددها العقد".

3- "كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بتأجير مال إلى المستأجر تأجيراً تمويلياً إذا كان هذا المال قد ألت ملكيته إلى المؤجر من المستأجر بموجب عقد يتوقف نفاذه على إبرام عقد الإيجار التمويلي".

ولا ننسى المادة الأولى من القانون السابق عرفت الإيجار التمويلي:³ "كل عقار أو منقول مادي أو معنوي

يكون موضوعاً لعقد الإيجار التمويلي على سيارات الركوب والدراجات الآلية".

نلاحظ من خلال التعريفات أن الإيجار التمويلي وفق المعيار المصري يمثل إحدى صور التمويل ويقتصر

شكل العقد في طرفين هما المؤجر و المستأجر وذلك بتأجير أصول إنتاجية منقولة (كآلات والمعدات) أو غير منقولة (كالعقارات والإنشاءات)

¹ حمدي أحمد سعد أحمد، البيع الإيجاري، دراسة قانونية مقارنة، دار الكتب القانونية، مصر، 2007، ص (88-89).

² حسن رجب، المحاسبة عن عقود التأجير التمويلي في ضوء المعيار المحاسبي المصري (منهج تطبيقي)، دار العلوم للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، القاهرة، 2008، ص 12.

³ السيد عليو وشركاه، تأليف نخبة من العلماء والباحثين، دور البنوك كأمناء استثمار، دار الأمين طبع ونشر وتوزيع، الطبعة الأولى، القاهرة، 2005، ص 102.

الفرع الثالث: تعريف عقد الإيجار التمويلي في الجزائر

يعتبر عقد الإيجار التمويلي حديث العهد في الجزائر حيث عرفه المشرع الجزائري كما يلي: ¹ " يعتبر عقد الإيجار التمويلي موضوع هذا الأمر عملية تجارية ومالية "

يتم تحقيقها من قبل البنوك والمؤسسات المالية أو شركة إيجار مؤهلة قانونيا ومعتمد صراحة بهذه الصفة، مع المتعاملين الاقتصاديين الجزائريين أو الأجانب، أشخاص طبيعيين كانوا أو معنويين تابعين للقانون العام أو الخاص. تكون قائمة على عقد إيجار يمكن أن يتضمن أولا يتضمن حق الخيار بالشراء لصالح المستأجر. تتعلق فقط بالأصول منقولة أو غير منقولة ذات الاستعمال المهني أو بالمحلات التجارية أو بمؤسسات حرفية.

نستنتج من خلال التعريف أن المشرع الجزائري اعتبر الإيجار التمويلي عملية تجارية مالية، حيث قام بتحديد طبيعة كل من المؤجر والمستأجر في تطبيقه الأول يتمثل في بنك أو مؤسسة مالية أما الثاني فتكون إما متعامل اقتصادي جزائري أو أجنبي، قد يكون شخصا طبيعيا أو معنويا تابعين للقانون العام والخاص وقد كان هذا القانون بمثابة الايطار الذي دفع هذه التقنية إلى التطور وتشجيع التعامل بها في الجزائر.

المطلب الثالث: آثار عقد الإيجار التمويلي

يعتبر عقد الإيجار التمويلي من بين العقود الرضائية ولقيامه يتطلب توفر أركان موضوعية متمثلة في: الرضي، المحل، السبب، ونتيجة هذه الأركان تترتب آثار عبارة عن التزامات المؤجر والمستأجر، وفي هذا المطلب سنخصص الفرع الأول حول أركان عقد الإيجار التمويلي يليه بعد ذلك الفرع الثاني التزامات كل من المؤجر والمستأجر في عقد الإيجار التمويلي حتى نصل إلى الفرع الثالث التنازل عن عقد الإيجار التمويلي.

الفرع الأول: أركان عقد الإيجار التمويلي

عقد الإيجار التمويلي من العقود الملزمة للطرفين حيث يخضع لشروط عامة يجب توفرها في كل عقد ونظرا لتميز هذا العقد عن غيره من العقود الأخرى سندرس هذه الأركان كمايلي:

الأمر رقم 96-09 المؤرخ في 10 جانفي 1996 والمتعلق بالإعتماد الإيجاري، الجريدة الرسمية رقم 03 الصادرة في 14/01/1996، ص 25.

1) من حيث التراضي:

يعد عقد الإيجار التمويلي من العقود الرضائية¹، ويشترط لانعقاد الإيجار أن يصدر إيجاب من أحدهما وقبول من الآخر مطابق للإيجاب وفقا للقواعد العامة في انعقاد العقد²، حيث يقصد بالتراضي اتجاه الإرادة إلى إحداث الأثر القانوني المطلوب لكن هذا لا يكفي لان ينشا العقد صحيحا، إذ لا بد أن يكون الرضى سليما من العيوب كالغلط والتدليس والإكراه³. وإلا كان مشوباً بالبطالان ويؤدي الغلط حول مواصفة أساسية للعين المؤجرة إلى بطلان العقد على شرط أن يثبت أن المواصفة كانت حاسمة في إبرامه ولا يكون الغلط غير المسموح به سببا لبطلان العقد، أما الغش فيتمثل في المناورات الاحتمالية التي تصدر من احد الطرفين والتي تحول دون معرفة الطرف الثاني خطورة اثار تعاقد⁴. " وعليه فانه يجب لانعقاد عقد الإيجار أن يتطابق الإيجاب والقبول على عناصر الإيجار فيتم التراضي على ماهية العقد والشئ والمؤجر ومدة الإيجار والأجرة ويكون كل ذلك خاضعا للقواعد العامة المقررة في نظرية العقد⁵. فبمجرد ارتباط إيجاب المستفيد بقبول المؤجر يتم عقد الإيجار التمويلي.

2) من حيث المحل:

المحل هو العملية القانونية التي تراضاها الطرفان على تحقيقها⁶. وهو تمكين المستأجر من الانتفاع بالشئ المؤجر إذ يدخل في تكوين محل عقد الإيجار ثلاثة عناصر وهي: العين المؤجرة، مدة الإيجار، الأجرة.

1.2 العين المؤجرة: نلاحظ أن عقد الإيجار التمويلي يجب أن ينصب على محل مشروع وموجود وممكن وقابل للتعين، لكن المحل في عقد الإيجار التمويلي له طابع خاص يساهم في تأكيد خصوصية العقد والعملية ككل، حيث يشترط في المال محل العقد أن يكون من الآلات أو المعدات الإنتاجية أو العقارات المستخدمة للاستعمال الصناعي أو الحرفي، لذلك فالعقد لا يرد على أموال استهلاكية أو تستعمل للأغراض الشخصية

¹ فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلي، بدون دار نشر، الطبعة الثانية، مصر، ص 175.

² عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجلد الأول، العقود الواردة على الإنتفاع بالشئ الإيجار والعارية، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2000، ص 37.

³ بومخلة سميرة، الإيجار التجاري في ظل القانون القديم والتعديلات الجديدة له، في ظل القانون 02/05 المؤرخ في 16/02/2005 للقانون التجاري، دار الكتب العلمية للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، 2008، ص 51.

⁴ ذيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني، دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه وإجتهد المحكمة العليا، الديوان الوطني للأشغال العمومية، الطبعة الأولى، 2001، ص 73.

عبد الرزاق أحمد السنهوري، العقود الواردة على الإنتفاع بالشئ الإيجار والعارية، مرجع سبق ذكره، ص 73.

⁶ عيسى نجيت، طبيعة عقد الإيجار وحدوده القانونية، دراسة مقارنة، جامعة أحمد بوقرة بومرداس، كلية الحقوق، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، سنة 2010/2011، ص 67.

للمتعاقدين، وإذا انصب العقد على أموال استهلاكية لانكون أمام عقد الإيجار التمويلي. لذلك يجب أن تتوفر هذه الصفة الخاصة في المال محل العقد وإلا لا نكون أمام عملية الإيجار التمويلي أصلاً، لان اشتراط هذه الميزة تعد من طبيعة العقد حيث يلاحظ أن عملية الإيجار التمويلي تعتبر في الحقيقة وسيلة لتمويل استثمارات مشروع معين وبضمان فعال للشركة الممولة، فلو سمحنا بورود العقد على أموال استهلاكية لأهدرنا نظام العقد وطبيعته، فالممول كما لاحظنا يضمن حقه باستيراد مبلغ التمويل عن طريق الاحتفاظ بملكية المال محل العقد والمستفيد عندما يستهلك هذا المال يعرض ضمان الممول للخطر.¹

2.2 مدة الإيجار: تحدد مدة الإيجار من قبل طرفي العقد بكيفية حرة، وعدم الاتفاق حول هذه المسألة يحول دون إبرام العقد، وقد حدد له التشريع الفرنسي متأثراً بأفكار الثورة الفرنسية التي منعت العقود الأبدية حداً أقصى مقدراً بـ 99 سنة، وقد يكون العقد مبرماً على مدى حياة المستأجر أو مدى حياة مجموعة من المستأجرين، لا يزيد عددهم عن ثلاثة، وفي المقابل فإنه لا يعرف لا حداً أدنى ولا حداً أقصى لعقد الإيجار غير أن التشريع الجديد، الذي جاء به المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 01/03/1993، في الفقرة الأخيرة من المادة 21 ينص على أن في حالة انعدام العقد فإن أي وصل يحوزه شاغل الأمكنة يخوله الحق في عقد الإيجار مدة سنة ابتداءً من تاريخ معاينة المخالفة والمخالفة هنا تتمثل في عدم تحرير إيجار مكتوب.²

3.3 الأجرة: الأجرة هي المال الذي يلتزم المستأجر باعطائه للمؤجر في مقابل الانتفاع بالشيء المؤجر، فهي محل التزام المستأجر ويشترط فيها كما يشترط في أي محل للالتزام أن تكون موجودة ومشروعة ومعينة أو قابلة للتعين.³

فالنسبة للأجرة في عقد الإيجار التمويلي فنلاحظ أن هذه الأقساط تخضع للقواعد العامة إلا فيما يختص بتحديد قيمة هذه الأقساط الذي يراعي فيها ضرورة استرداد الممول للمبالغ التي قدمها في تمويل عملية الإيجار التمويلي، حيث تمثل هذه الأقساط مقابلاً للانتفاع بالمال ومقابلاً للمصروفات و النفقات التي يحملها المؤجر بالإضافة إلى فائدة معينة وهامش الربح معقول، بخلاف القاعدة في بدلات الإيجار العادية التي تمثل مقابلاً للانتفاع بالمال محل العقد.⁴

¹ علاء الدين عبد الله الفواز الحصناوة، التكييف القانوني لعقد الإيجار التمويلي، دراس مقارنة، الدار العلمية الدولية للنشر والتوزيع ودار الثقافة للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الأردن، 2002، ص 184.

ذيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني، مرجع سبق ذكره، ص (26-27).²

عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، مرجع سبق ذكره، ص (158-159).³

علاء الدين عبد الله الفواز الحصناوة، التكييف القانوني لعقد الإيجار التمويلي، مرجع سبق ذكره، ص 185.⁴

(3) من حيث السبب:

يشترط في عقد الإيجار التمويلي ما يشترط في كل تصرف قانوني من وجود السبب، ويعرف السبب بأنه الدافع أو الباعث الذي أدى بكل من أطراف العقد إلى التعاقد¹، كما يعرف انه العنصر المعنوي الذي يسمح بمعرفة لماذا الإرادة تنشأ الالتزام، فهو الهدف الذي من اجله يؤدي المتعاقد التزامه، ويمكن تعريفه بالاعتبارات الاقتصادية الذي ينتظر جنيها طرفا العقد من تعاقدتها. وللتفرقة بين المحل والسبب في العقد، يقال أن الأول مادي، أي بماذا التزم الطرفان، والثاني معنوي، أي لماذا التزم الطرفان فالسبب في عقد الإيجار يبدو إذن واضحا بالنسبة لكل طرف فالمؤجر يبرم العقد للاستفادة من سعر الإيجار، والمستأجر يهدف إلى استغلال الشيء المؤجر لإشباع حاجة معينة². وهذا مانصت عليه المادة 98 من القانون المدني: " كل التزام مفترض أن له سبب مشروع مالم يتم الدليل على غير ذلك ويعتبر السبب المذكور في العقد هو السبب الحقيقي حتى يقوم الدليل على صورية السبب فعلى من يدعي أن الالتزام سببا آخر مشروعاً أن يثبت ما يدعيه³.

الفرع الثاني: إلتزامات الأطراف في عقد الإيجار التمويلي

علاوة على الأركان السابقة الذكر المترتبة في عقد الإيجار التمويلي، فان هناك التزامات تخص كل من المؤجر والمستأجر يجب التقيد بها يمكن تلخيصها فيم يلي:

(1) التزامات المؤجر:

تنشأ على المؤجر بعض الإلتزامات نذكر منها مايلي:

1.1 الإلتزام بتسليم العين المؤجرة:

بالرجوع إلى نص المادة 476 من القانون المدني، نجدتها تنص على هذا الإلتزام فعلى المؤجر أن يسلم العين المؤجرة وملحقاتها للمستأجر للانتفاع بها حسب الاتفاق الواقع بين الطرفين، كما يشترط هذا التسليم الصلاحية، أما إذا شاب العين المؤجرة نقص أو عيب فان المادة 1/477 من ق.م تجعل للمستأجر الحق في فسخ العقد أو الإنقاص في الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع مع التعويض إن لزم الأمر وفيما تخص أحكام هذا التسليم فان المادة 478 من ق.م تحليلنا إلى أحكام التسليم في عقد البيع.

عيسى بخيت، طبيعة عقد الإيجار وحدوده القانونية، مرجع سبق ذكره، ص 73.¹

ذيب عبد السلام، عقد الإيجار المدني، مرجع سبق ذكره، ص 27.²

بومخلية سميرة، الإيجار التجاري في ظل القانون القديم والتعديلات الجديدة له، مرجع سبق ذكره، ص 54.³

2.1.1 الإلتزام بصيانة العين المؤجرة:

يقصد بالصيانة القيام بصفة دورية بمتابعة الأموال المؤجرة بما يلزمها من أعمال تستلزمها ظروف الإستعمال، وذلك بغرض الوقوف على حالتها تجنباً لحدوث أعطال أو منعا لتفاقمها إذا بدأت، أما الإصلاح فيقصد به إعادة الأموال المؤجرة إلى سيرتها في العمل بعد إزالة ما بها من عطب، وقد يكون ذلك باستبدال الأجزاء التي تعطلت.¹

ولقد نصت المادة 479 من ق.م هذا النوع من الإلتزامات التي تهدف إلى ضمان بقاء العين المؤجرة على حالتها أثناء فترة الإيجار وهي على الشكل التالي:²

✓ دفع الضرائب والتكاليف المترتبة على العين المؤجرة.

✓ دفع ثمن المياه إذا قدر جزافاً.

يلاحظ أن هذا الإلتزام ورد بشكل قاعدة مكملة وليست آمرة فيجوز الاتفاق على مخالفتها وهذا ما نصت عليه المادة 4/479 من القانون المدني، أما عن الجزاء المترتب عن إخلال بواجب الصيانة فقد نصت المادة 480 من ق.م على انه :

" إذا تأخر المؤجر بعد اعذاره عن القيام بهذه الإلتزامات المبينة في المادة السابقة جاز للمستأجر أن يحصل على ترخيص من المحكمة يسمح له بأجزاء ذلك بنفسه وباقتطاع ما أنفقته من ثمن الإيجار، مع الحق في طلب فسخ الإيجار أو إنقاظه.

(2) الإلتزام بضمان التعرض:

ويقصد به التعرض الصادر من المؤجر نفسه، وكذلك التعرض الصادر من الغير، لأن من ضمن الإلتزامات المؤجر هو أن يضمن للمستأجر عدم التعرض له عند شروعه في الانتفاع بالشيء المؤجر، وهذا الإلتزام في الواقع نابع من تمكين المستأجر من الانتفاع المخول له قانونياً بالعين المؤجرة انتفاعاً كاملاً وهادئاً وقد تعرض المشرع لهذا الإلتزام في المادة 483 من ق.م إلى المادة 487 ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأعمال التي تصدر منه أو من مأموريه بل يمتد إلى كل تعرض مبيى على سبب قانوني يصدر من مستأجر آخر أو من أي شخص تلقى الحق عن المؤجر، وبذلك فيصنف الفقه هذا الإلتزام إلى نوعين هما كالتالي:

الخصاوة صخر أحمد، عقد التأجير التمويلي، مرجع سبق ذكره، ص 173.¹

بوخلية سميرة، الإيجار التجاري في ظل القانون القديم والتعديلات الجديدة له، مرجع سبق ذكره، ص 92.²

1.2 ضمان التعرض الشخصي: ويقصد به قيام المؤجر بأي عمل مادي يترتب عليه الإخلال بانتفاع المستأجر بفائدة من الفوائد انتفاعه بالعين المؤجرة على الوجه المقصود .

2.2 ضمان التعرض الحاصل من الغير: إذا كان التعرض الشخصي يشمل التعرض المادي والقانوني، فإن ضمان تعرض الغير لا يتجاوز الأعمال القانونية ويكون بذلك بان يدعي الغير حقا يتعلق بالعين المؤجرة ومتعارض مع حق المستأجر.

(3) ضمان العيوب الخفية:

إن المقصود بالعيوب الخفية، هي تلك العيوب الواضحة التي تؤثر على الطبيعة العادية للانتفاع، وتتحقق هذه العيوب إذا لم تكن ظاهرة وقت تسلم المستأجر للعين المؤجرة، ولا يمكن للمستأجر تبنيها لو انه فحص العين المؤجرة بعناية الرجل المعتاد، فالمؤجر مسؤول عن العيوب الخفية التي تعيق الانتفاع بالعين المؤجرة، وهذه المسؤولية ناتجة عن الالتزام بانجاز شيء يتمثل في تسليم العين المؤجرة، من طرف المؤجر في حالة تسمح باستغلاله حسب ما تضمنه العقد وقد نصت المادة 488 على ذلك من ق.م إذا جاء فيها على انه:¹ "يضمن المؤجر للمستأجر، باستثناء العيوب التي جرى العرف على التسامح فيها، كل ما يوجد بالعين المؤجرة من عيوب تحول دون استعمالها أو تنقص من هذا الاستعمال نقصا محسوسا، ما لم يوجد إتفاق على خلاف ذلك. ويكون كذلك مسؤولا عن الصفات التي تعهد بها صراحة، غير أن المؤجر لا يضمن العيوب التي اعلم بها المستأجر أو كان يعلم بها هذا الأخير وقت التعاقد.

(2) التزامات المستأجر:

يلتزم المستأجر باستلام المحل على الحالة التي يوجد عليها دون الحق في الاحتجاج كما يلتزم باستعماله الشخصي للأمكنة وان يصونها.²

1.2 واجب الاستغلال الشخصي: يلتزم المستأجر باستعمال المحل شخصيا أو لفائدة أعضاء عائلية الذين يعيشون عادة في بيئته وينبغي الرجوع إلى المقاييس القانونية السابقة الذكر لتحديد أعضاء العائلة، أما المعاينة المعتادة فيخضع تقديرها لقاضي الموضوع.

يحضر على المستأجر أي تصرف كان في المحل المؤجر له بعوض أو بدون عوض، ا وان يقدمه على سبيل الرهن او ان يتخلى عنه الغير تحت أي شكل كان.

مولود ديدان، القانون المدني، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2008، ص 176.

ذيب عبد سلام، عقد الإيجار المدني، مرجع سبق ذكره، ص 167.

2.2 واجب عدم إدخال تغييرات على الأمكنة: يتعين على المستأجر استعمال الأمكنة حسب التخصيص المعطى لها، وتحدد قرار التخصيص في قرار الاستفادة منها. يمنع على المستأجر إحداث أي نشاط تجاري أو حرفي في الأمكنة دون ترخيص من السلطة الإدارية المختصة، كما انه يمنع عليه استعمالها لنشاطات منافية للقانون.

3.2 واجب الصيانة: يتعين على المستأجر أن يستعمل الأمكنة كالرجل العادي وان يقوم بالإصلاحات التجارية، وعند الاقتضاء عليه أن يخبر المؤجر بكل واقعة تستلزم تدخله لإجراء الإصلاحات التي تقع على عاتقه، وقد سبق لنا أن بينا نوعية الإصلاحات التي تقع على عاتق كل من الطرفين.

2.4 واجب تسديد بدل الإيجار: يلتزم المستأجر بدفع بدل الإيجار في الآجال المحددة وفي المكان المحدد لهذا الدفع اي لدى مصلحة تسيير هذه الأملاك، كما يلزم قبل دخوله الأمكنة بدفع مقابل ثلاثة أشهر من الإيجار كضمان.

2.5 واجب تسليم المفاتيح عند المغادرة: يتعين على المستأجر أن يخبر المؤجر عن طريق رسالة موصى عليها بنيته في مغادرة الأمكنة قبل شهر من ذلك يحجر محضرا عن حالة الأمكنة وجردها لها. ويجب ان تكون الأمكنة في حالة جيدة على الأقل على الحالة التي كانت عليها وقت الاستلام، وكون مسؤولا عن الخسائر التي تلحق بها إلا إذا اثبت أنها خارجة عن نطاق مسؤوليته أو مسؤولية من يعيشون معه، وتبين من مقتضيات النص او قرينه المسؤولية الملقاة على عاتق المستأجر هي قرينة بسيطة. وعليه أن يسلم المفاتيح إلى المصلحة المختصة مقابل وصل.

2.6 واجب عدم التعرض للأشغال: في حالة إجراء أشغال على البناية لتعبئتها أو إضافة بناء عليها أو لأي أشغال أخرى من شأنها تحصين البناية أو تحسبن وسائل الراحة بها، لا يجوز للمستأجر أن يحول دون ذلك ا وان يبقى في العين المؤجرة غير أن محل آخر يوضع تحت تصرفه.

الفرع الثالث: التنازل عن عقد الإيجار التمويلي

لقد جاء في المواد الخاصة بالقانون المدني التنازل عن عقد الإيجار التمويلي كما يلي:¹

المادة 505: (قانون رقم 05-07 مؤرخ في 13-05-2007)

مولود ديدان، القانون المدني، مرجع سبق ذكره، ص (78-79).¹

لا يجوز للمستأجر أن يتنازل عن حقه في الإيجار أو يجري إيجارا من الباطن دون موافقة المؤجر كتابيا ما لم يوجد نص قانوني يقضي بخلاف ذلك.

المادة 506: في حالة التنازل عن الإيجار يبقى المستأجر ضامنا للمتنازل له في تنفيذ التزامه.

المادة 507: يكون المستأجر الفرعي ملتزما مباشرة تجاه المؤجر بالقدر الذي يكون بذمته للمستأجر الأصلي وذلك في الوقت الذي أنذر المؤجر.

ولا يجوز للمستأجر الفرعي أن يحتج تجاه المؤجر بما سبقه من بدل الإيجار إلى المستأجر الأصلي إلا إذا تم ذلك قبل الإنذار طبقا للعرف، أو الإتفاق الثابت و المبرم وقت إنعقاد الإيجار الفرعي.

المادة 507 مكرر: تبقى الإيجارات المبرمة في ظل التشريع السابق خاضعة له مدة (10) سنوات، إبتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية.

غير أن الأشخاص الطبيعيين البالغين (60) سنة كاملة عند نشر هذا القانون والذين لهم الحق في البقاء في الأمكنة المعدة للسكن، وفقا للتشريع السابق، يبقون لا يتمتعون بهذا الحق إلى حين وفاتهم. ولا يستفيد من هذا الحق الورثة ولا الأشخاص الذين يعيشون معهم. تبقى الإيجارات ذات الإستعمال السكني المبرمة مع المؤسسات العمومية المختصة خاضعة للأحكام الخاصة بها.

المبحث الثاني: خصائص وأنواع عقد الإيجار التمويلي

يتميز عقد الإيجار التمويلي بعدة خصائص تختلف عن العقود الأخرى، إذ أثير جدل فقهي كبير ما إذا كان عقد الإيجار التمويلي ثنائي أو ثلاثي الأطراف وهذا ما سنركز عليه في (المطلب الأول)، حيث يمر المستأجر في عقد الإيجار بثلاثة مراحل عند انقضاء العقد (المطلب الثاني)، كما تعددت أنواع التأجير التمويلي وفقا لعدة معايير (المطلب الثالث).

المطلب الأول: الطابع الثلاثي لعقد الإيجار التمويلي

يعتبر عقد الإيجار التمويلي من الناحية القانونية عقد ثنائي الأطراف لكن من الناحية الواقعية فهو عقد ثلاثي الأطراف، وذلك بسبب تدخل طرف ثالث في تنفيذه، حيث تتمثل هذه الأطراف في كل من المؤجر التمويلي و المستأجر التمويلي والمورد سيتم تلخيصها فيما يلي.

الفرع الأول: المستأجر (المشروع) lessee :

يعتبر المستأجر التمويلي صاحب المبادرة في تحريك عملية الإيجار التمويلي باعتباره يحتاج إلى الإنتفاع بأصول إنتاجية في مشروعه، ويكون متعامل إقتصادي إما شخصا طبيعيا أو معنويا، جزائريا أو أجنبيا.¹

وهو شخص أو شركة تمتلك خبرة فنية ولكن لا تمتلك الأموال الكافية لشراء ما تحتاج إليه من معدات وآلات لإستغلال تلك الخبرة، لذا تحدد مواصفات تلك المعدات والآلات، وموردها أو منتجها ثم تتقدم بطلب إلى شركة الإيجار التمويلي (المؤجر) لشراء تلك المعدات والأصول الرأسمالية المحددة من قبلها، وإيجارها له ليقوم بتشغيلها في مجال عمله وخبرته، وفي مقابل إلتزامه بأداء القيمة الإيجارية المتفق عليها بينهم. فالمستفيد هو المحور المحرك لعملية الإيجار التمويلي، لأنه هو الذي يبدأ بتحريك تلك العملية نظرا لحاجته إلى الإنتفاع بأصل إنتاجي يتفق مع طبيعة نشاطه داخل مشروعه الذي يملك الخبرة الفنية فيه، ولكن ينقصه التمويل الذي يعجزه عن الإنتاج. لذا يلجأ إلى شركة الإيجار التمويلي من أجل شراء تلك الأصول وتأجيرها له.²

المادة الأولى من أمر رقم 96-09، يتعلق بالإعتماد الإيجاري، مرجع سبق ذكره.¹

نجوى إبراهيم البدالي، عقد الإيجار التمويلي، مرجع سبق ذكره، ص 176.²

الفرع الثاني: المؤجر (المشتري) lessor :

هو كل شخص طبيعي أو معنوي يباشر عمليات الإيجار التمويلي عن طريق شراء الأصول الإنتاجية من المورد فوراً ويقوم بتأجيرها للمستأجر.¹

وقد جاء في المادة الأولى من الفقرة الأولى الأمر رقم 96-09 المتعلق بالإيجار التمويلي انه: "يعتبر الطرف الممول في عقد الإيجار التمويلي فهو الذي يقوم بشراء الأصول المؤجرة من المنتج أو البائع ليتمكن المستفيد من الإنتفاع بها، وعلى عكس المستأجر التمويلي الذي يمكن أن يكون شخصا طبيعيا أو معنويا، فإن المشرع الجزائري قام بتحديد طبيعة المؤجر التمويلي على سبيل الحصر، إذ يجب أن يكون هذا الأخير شخصا معنويا إما بنكا أو مؤسسة مالية أو شركة تأجير مؤهلة قانونا للقيام بعمليات الإيجار. فعلى سبيل المثال خص المشرع الفرنسي الشركات التي تتبع النظام القانوني للبنوك والمؤسسات المالية فقط القيام بهذا الشرط، فاعتبر الإيجار التمويلي بأنه عملية إئتمان، وأكد على أن مؤسسات الإئتمان هي أشخاص معنوية تتخذ من عمليات البنوك حرفة معتادة لها.

لكن المشرع المصري كان لا يفرق بين الأشخاص الطبيعية والإعتبارية سواء كانت فرد أو شركة إذ كان يسمح للأشخاص الطبيعية بممارسة عملية الإيجار التمويلي حسب ما جاء في المادة الثانية من قانون رقم 95 لسنة 1995 ، لكنه تراجع إثر الإنتقادات الكثيرة التي وجهت له، وعرفته الفقرة الثالثة من المادة الأولى من القانون رقم 95 لسنة 1995 المعدل بالقانون رقم 16 لسنة 2001 بأنه: "شركات الأموال التي يرخص لها بمزاولة نشاط الإيجار التمويلي".²

الفرع الثالث: المورد أو المقاول supplier :

يقصد بالمورد supplier منتج الأصول الرأسمالية موضوع عملية الإيجار التمويلي، يقوم بتصنيعها طبقا لمواصفات المستأجر وتوريدها له بناء على طلب المؤجر بعد سداده لثمنها، ولما كان المورد ليس طرفا في عقد الإيجار التمويلي بل طرفا في عقد البيع الذي يتم بينه وبين المؤجر (شركة الإيجار التمويلي) الذي يأخذ مركز المشتري ويحصل منه على الأصول الرأسمالية موضوع عقد الإيجار التمويلي، فلا توجد علاقة تعاقدية مباشرة بين المورد والمستأجر (المشروع المستفيد)، ورغم عدم وجود علاقة عقدية مباشرة بينهما إلا أن الرأي مستقر على حق المستأجر في الرجوع المباشر على المورد بموجب عقد الوكالة الذي يربط بين شركة الإيجار التمويلي (الموكل)

حمدي أحمد سعد أحمد، البيع الإيجاري، مرجع سبق ذكره، ص 90.

عيسالي عبد الكريم، عقد الإعتماد الإيجاري، مرجع سبق ذكره، ص 67.

والمشروع المستفيد (الوكيل) الذي يقوم باختيار الأصول المؤجرة بتفويض من المؤجر، وبالتالي يمكن للشركة المؤجرة باعتبارها دائنة بضمان البائع توكيل المشروع المستفيد في الرجوع على البائع بالضمان، أو الرجوع على أساس الإشتراط لمصلحة الغير في حالة وجود عيب بالمبيع، ووجود المورد ليس شرطا لصحة عقد التأجير التمويلي¹، ووجود المورد ليس شرطا في صحة عقد الإيجار التمويلي، لأن القانون المدني الجزائري لا يشترط سبق شراء المال المؤجر وإنما يكون مملوكا للمؤجر.

وحسب نص المادة 467 رقم 05/07 المؤرخ في 13 مايو 2007 " الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الإنتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم، يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقدا أو تقديم أي عمل اخر"². لكن القانون الفرنسي على عكس القانون المدني الجزائري، حيث يشترط سبقا شراء الأصل المؤجر من شخص اخر (المورد أو المقاول) ثم إعادة تأجيره مرة أخرى للمستأجر.

هناك حالات للإيجار التمويلي قد تستدعي الحصول على طرف رابع وهو الكفيل المتضامن Guarantor of solidarity ، والهدف من ذلك هو زيادة الضمانات المقدمة، وهذا الكفيل قد يكون شخصا طبيعيا أو اعتباريا وذلك حسب مقتضى الحال، بحيث يكون ملتزما تجاه المؤجر يتسديد كافة الأقساط والإلتزمات المالية، المترتبة بذمة المستأجر الأصيل، وذلك في حال أن امتنع أو عجز هذا المستأجر عن سدادها.³

المطلب الثاني: الخيارات التي يمر بها عقد الإيجار التمويلي

يعد الخيار الثلاثي من العناصر الجوهرية التي تميز عقد الإيجار التمويلي عن العديد من "العقود التي قد تشببه به"⁴، ومن بين الخيارات التي يتمتع بها الإيجار التمويلي عند انقضاء مدة العقد هي: انجاز عملية شراء الأصل، إيجار الأصل، انقضاء عملية الإيجار التمويلي وستتطرق إليها كالآتي:

نجوى إبراهيم البدالي، عقد الإيجار التمويلي، مرجع سبق ذكره، ص (178_179).¹

رشيد خلوي، القانون المدني حسب اخر التعديلات، كليك للنشر، الطبعة الأولى، الجزائر، (2010-2011)، ص 90.²

عبير الصفدي الطوال، التأجير التمويلي، مرجع سبق ذكره، ص 21.³

فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلي، مرجع سبق ذكره، ص 228.⁴

الفرع الأول: انجاز عملية شراء الأصل

إن انجاز عملية الشراء تشير في البداية إلى أن الشراء المسبق لا يدخل دائما في مراحل عملية قرض الإيجار ، إذ لا يمكن ان تقع هذه الأخيرة على أصل يمتلكه المؤجر قبل إجراء عقد قرض الإيجار، وتحدث هذه العملية في الغالب مع بعض أصناف المؤجرين الذين يملكون مسبقا الأصول كالموزعين، لكن في غالب الأحيان ما تجري عملية الشراء حسب الحالات بتدخل ثلاثة أشخاص أو شخصين بتدخل شخصان فقط وذلك عندما نشترى مؤسسة قرض الإيجار من المستغل الذي سيصبح فيما بعد موضوع عقد الإيجار وتعرف هذه العملية بقرض الإيجار العكسي.

ويتدخل غالبا أشخاص في العملية، تشتري المؤسسة قرض إيجار الأصل من المورد لتؤجره إلى المستأجر وهذا يظهر لنا عدة صيغ:¹

- يمكن أن يشارك في الشراء بتقديم جزء من المبلغ وهذا الشكل يكون أكثر في العقارات تشكل في هذه الحالة شركة بين المستعمل المستأجر وبين المؤجر بدلالة ما قدموه لي مدى مشاركتهم في الشراء.

- يجري المؤجر وعد لعملية الشراء أي يسدد السعر كله وكافة مصاريف الشراء غير أن هذه العملية لها عيوب.

- يجري المستأجر بنفسه الشراء لحساب المؤجر في هذه الحالة تجنب العيب السابق، لان المستأجر أو المستعمل في مركزها ملائم لإتمام العقد، أي عقد الشراء وتعتبر هذه العملية متشابكة، بحيث يقع الشراء قبل إبرام عقد قرض الإيجار، ومن هنا يمكنهم أن يحدث مشكل في حالة إذا لم يتم انجاز عقد قرض الإيجار.

مما يجدر الإشارة إليه أن للمستعمل كامل الحرية في اختيار الأصل الأكثر تكيفا وفق أكثر تدفق نقدي داخل مقارنة مع تكلفة الاستثمار الأولية التي يتحملها، كما يمكن القول أن هذه المرحلة والمتمثلة في اختيار الأصل من أصعب المراحل باعتبار التقني وحده هو الذي يستطيع اختيار الأصل وفق الإنتاج المسطر مستقبلا، إذ لا يتدخل هنا لان دوره تحويلي بحث، في حين يتحدد دور المورد في التفاوض بشأن شروط البيع.

الفرع الثاني: إيجار الأصل

قد يفضل المستأجر التمويلي عدم شراء الأصل المؤجر بالرغم من حاجته للانتفاع به فيلجأ إلى تجديد العقد لمدة أخرى، مقابل بدل إيجار جديد يتفق عليه مع المؤجر التمويلي، فينشأ عقد جديد بينهما وهنا

¹ بلمقدم مصطفى وآخرون، التمويل عن طريق الإيجار كاستراتيجية لتغيير العمل المصرفي، المؤتمر العلمي الرابع، إستراتيجيات الأعمال الموجهة في مواجهة تحديات العولمة 16 - 2005/03/15، جامعة العلوم الإدارية والمالية، الأردن، ص 25.

ستكون الأقساط التي يدفعها المستأجر ضئيلة، مراعاة لقرب انتهاء العمر الاقتصادي للآلات أو المعدات عند بداية العقد الجديد، وعادة ما يتفق الطرفان في العقد الأول على الشروط التي يتم على أساسها تجديد العقد إذا رغب المستأجر التمويلي في تجديده.¹

لا يمكن للمستأجر التمويلي أن يطالب بالبقاء في الأمكنة المؤجرة عند انتهاء فترة الإيجار المحددة في العقد، إلا إذا اتفق مع المؤجر التمويلي على عقد إيجار جديد يحدد فيه المدة والتمن، أما إذا تعذر على الطرفين إبرام عقد جديد في أجل أقصاه لانقضاء العقد الأول، فيجب على المستأجر التمويلي إعادة الأصل إلى المؤجر التمويلي دون الحاجة إلى التنبيه بالإخلاء، ويقصد بذلك أن المستأجر التمويلي إذا رغب في تجديد العقد فإنه يجب أن يعلم المؤجر التمويلي بذلك بشكل صريح في أجل أقصاه انقضاء العقد الأول، لان احتفاظه بالأصل -دون إعلام هذا الأخير- لا يمكن اعتباره تجديدًا ضمنيًا لعقد الإيجار التمويلي.

الفرع الثالث: انقضاء عملية عقد الإيجار التمويلي

وهي مرحلة انقضاء مدة عقد الإيجار التمويلي، وتدعى كذلك بمرحلة الخيار لان المستأجر يجد نفسه أمام خيارات ثلاث:

- 1- رفع خيار الشراء المنصوص عليه في العقد مقابل دفع القيمة المالية المتبقية للمؤجر، وتمثل عادة ما بين 1 % إلى 2 % من سعر الشراء، وبالتالي اكتساب الأصل والتمتع بالملكية التامة.
- 2- طلب تجديد عقد الإيجار التمويلي من طرف المستأجر مع شركة الإيجار التمويلي لمدة أخرى والتفاوض على شروط جديدة تاخذ في الاعتبار تقادم أصل المؤجر.
- 3- إرجاع الأصل إلى المؤجر (شركة الإيجار التمويلي) وإنهاء عملية الإيجار.²

المطلب الثالث: أنواع عقد الإيجار التمويلي

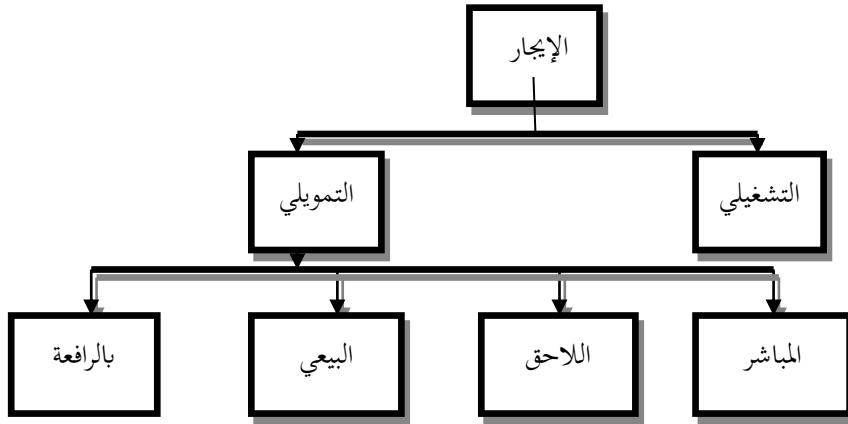
تعتبر أنواع عقد الإيجار التمويلي من العقود التي تساعد على نضج قطاع الإيجار في السوق حيث سنخصص هذا المطلب بإعطاء تصور وفهم اشمل لأهم أنواع الإيجار التمويلي وسيتم تقسيمها كالآتي:

عيسالي عبد الكريم، عقد الإعتماد الإيجاري، مرجع سبق ذكره، ص 75.¹
معراج هواري والحاج سعيد عمر، التأجير التمويلي، مرجع سبق ذكره، ص 67.²

الفرع الأول: الإيجار التمويلي حسب طبيعة العقد

ينقسم هذا النوع إلى الإيجار التمويلي (المالي) والإيجار التشغيلي (العملي) وسنوضح هذا التقسيم من خلال الشكل التالي:

الشكل رقم (I. 02): أنواع عقد الإيجار التمويلي



المصدر: حسن رجب، المحاسبة عن عقود الإيجار التمويلي في ضوء المعيار المحاسبي المصري، مرجع سبق ذكره، ص 16.

ومن خلال هذا الشكل سنقوم بتوضيح تقسيمات عقد الإيجار التمويلي كالآتي:

1) الإيجار التمويلي Financial lease :

ويسمى أيضا الإيجار الرأسمالي لدى المستأجر أو تأجير الدفع الكامل وهذا النوع من الإيجار يمثل مصدرا تمويليا للمشروع المستأجر حيث يمنح للمستأجر إمكانية شراء الآلات في نهاية فترة العقد، ولا يمكن إلغائه أو فسخه إلا بموافقة طرفي العقد -المؤجر والمستأجر- ويكون عقد الإيجار التمويلي لفترة زمنية معينة تختلف حسب طبيعة نوع الأصل، ففي حالة المعدات غالبا ما تكون مدة العقد نصف مدة الحياة الإنتاجية على الأقل أما المباني فتكون مدة التعاقد 20 سنة فأكثر وينقسم الإيجار التمويلي بدوره إلى الأقسام الأربعة التالية:¹

1.1 الإيجار التمويلي المباشر direct lease : ويشير إلى عملية الإيجار التمويلي (وليس عقد الإيجار

التمويلي) التي يكون المورد أو المقاول طرفا ثالثا فيها ويقوم بها شركة منشأة لهذا الغرض أو بنك مرخص له من البنك المركزي.

حسن رجب، المحاسبة عن عقود التأجير التمويلي في ضوء المعيار المحاسبي المصري، مرجع سبق ذكره، ص 15.¹

2.1 الإيجار التمويلي اللاحق أو البيع مع إعادة الاستئجار sale and lease-back : ويشير إلى عملية الإيجار التمويلي الذي يقوم فيها المستأجر بدوري البائع والمستأجر حيث يقوم ببيع الأصول الإنتاجية موضوع العقد إلى المشتري المؤجر (أيضا شركة منشأة لهذا الغرض أو بنك مرخص له من البنك المركزي)، ثم يستأجرها منه لفترة معينة من الزمن وتحت شروط معينة، وقد سبقت الإشارة إلى أن عقد البيع في هذه الحالة يتوقف نفاذه على إبرام عقد الإيجار التمويلي، وينشط هذا النوع من الإيجار في الحالات التي يعاني فيها البائع المستأجر من مشكلات في التدفقات النقدية.

3.1 الإيجار البيعي sale-type lease : وهو الإيجار الذي يكون من خلال منتج أو مصنع الأصل أو موزعه وهو ما يطلق عليه المعيار المحاسبي المصري للإيجار من قبل المصنعين أو الموزعين .

4.1 الإيجار بالرافعة leverage lease : هذا النوع من الإيجار يحتاج إلى مستأجر مقرض أو مقرضي الأموال مؤجر الأصل موضوع العقد بحيث إن المؤجر يبقى مالكا للأصل طيلة مدة الإيجار أما مقرض الأموال يتحصل على وثيقة رهن لضمان استرداد ثم إقراضه.

(2) الإيجار التشغيلي (العملي) operating lease :

حسب المادة الثانية من الأمر 9/96، يعتبر ائتمانا إيجاريا عمليا إذا لم يتم تحويل كل من الحقوق، الالتزامات، المنافع، المساوىء والمخاطر المترتبة عن ملكية الأصل للمستأجر ، وهذا مايسمح بالقول أن جزء من كل هذا يبقى على عاتق المؤجر. وبالتالي فإن فترة العقد غير كافية لكي يسترجع المؤجر لكل نفقاته وهذا ما يؤدي إلى انتظاره لفترة أخرى لاستعادة ما تبقى من النفقات سواء بتجديد العقد أو بيع الأصل.

ويطلق على الإيجار التشغيلي في بعض الأحيان إيجار الخدمات أي يتضمن العقد إيجار الخدمة بشكل عام، ويقوم المؤجر بتغطية جانبيين معا هما التمويل والصيانة، ويتم مراعاة هذين الجانبين عند تحديد القيمة الإيجارية، كما يعتبر نوع من أنواع الإيجار قصيرة الأجل تقوم بإدارته وممارسته البنوك والمؤسسات المالية المختصة في هذا المجال، ويهدف إلى تزويد المستأجر عن طريق الإيجار بحاجته من الأصول كالألات والمعدات، ووسائل النقل، وأجهزة تصوير المستندات، والحاسبات الآلية، والآلات الزراعية، والحاصدات ومعدات البناء، وذلك دون أن يكون داعي لشراءها من قبل المستأجر، وتكون مدة الإيجار الابتدائية اقصر إلى حد كبير من فترة الانتفاع بالأصل المتوقعة له، وفي نهاية مدة الإيجار سيكون للأصل قيمة متبقية ضخمة، ويمكن للمؤجر بيع الأصل في سوق البضائع المستعملة، كما سيكون إجمالي عائدات المؤجر من الأصل متمثلا في: قيمة الإيجارات، قيمة بيع الأصل في نهاية مدة العقد.

ومن بين الخصائص والمميزات التي يتمتع بها الإيجار التشغيلي نذكر مايلي:¹

1- إمكانية إلغاء العقد من قبل أطرافه في أي وقت، فالمستأجر له حرية إلغاء العقد في حال انتهاء الغاية المقصودة من الاستئجار أو في حال تقادم المأجور مثلا، وهذه الميزة تسمح للمستأجر مواكبة كل ما هو جديد في عالم التطور التكنولوجي، وعدم البقاء حبيس آلة أو جهاز قديم غير متطور. كما أن المؤجر يحق له إنهاء أو إلغاء العقد في حالة عدم التزام المستأجر بتسديد الأقساط في مواعيدها، أو في حالة مخالفة المستأجر لأي شرط من شروط العقد.

✓ مدة عقد الإيجار التشغيلي قصيرة نوعا ما، فهي لا تمتد إلى نهاية العمر الافتراضي للمأجور، خاصة وأنها ترتبط بحاجة المستأجر للمأجور لأداء غرض معين أو مهمة معينة.

✓ يعتبر الإيجار التشغيلي نظام إيجاري أكثر منه تمويلي، وهذا عائد للغاية المقصودة من هذا النوع من أنواع الإيجار، إذ أن الهدف الأساسي من الإيجار هو استخدام المأجور لغاية معينة محددة ولمدة زمنية محددة تنتهي بانتهاء الغاية من الإيجار.

✓ إن عقد الإيجار التشغيلي لا ينتهي بالتملك، وإنما يتم استئجار المأجور لهدف معين، وعند الانتهاء من تحقيق هذا الهدف يتم إعادة المأجور إلى المؤجر، الذي يقوم بدوره بإعادة تأجيره إلى مستأجر آخر.

✓ بما أن عقد الإيجار التشغيلي لا يهدف إلى التملك، حيث أن ملكية الأصل المأجور تكون دائما للمؤجر، لذا فإن كافة مصاريف ونفقات الصيانة والتأمين والنفقات الأخرى يتحملها المؤجر.

✓ بما أن الإيجار التشغيلي لا يدخل في موجودات أو حسابات العميل المستأجر، لذا فهو يكون خارج بنود الميزانية وهذا بدوره يؤدي إلى تحسين البيانات المالية للمستأجر.

✓ فيما يتعلق بالضريبة فإن كافة أقساط الإيجار تعتبر مصروفا، مما يتيح للعميل ان يخصمه من الدخل الخاضع للضريبة.

فبموجب عقد الإيجار التمويلي، يتوقع المؤجر الحصول على عائد الاستثمار بأكمله أو معظمه، من خلال جملة الإيجارات التي يقوم بتحصيلها من المستأجر، أما بالنسبة لعقود الإيجار التشغيلي، فيعتمد المالك إلى حد كبير للحصول على عائدات الاستثمار المطلوبة على البيع النهائي للأصل مع نهاية مدة الإيجار.

عبير الصفدي الطوال، التأجير التمويلي، مرجع سبق ذكره، (26-27).¹

الجدول رقم (01.I): أهم نقاط الاختلاف بين الإيجار التمويلي والإيجار التشغيلي:

عناصر المقارنة	الإيجار التمويلي	الإيجار التشغيلي
1-مدة العقد	مدة العقد طويلة تصل إلى مايقرب من العمر الافتراضي للأصل.	مدة العقد قصيرة لا تتجاوز الفترة التي يحتاج فيها المستأجر للأصل لأداء عمل معين وعادة ما تجدد سنويا.
2-مسئولية تقادم الأصل	يتحمل المستأجر مسؤولية عدم صلاحية الأصل سواء بالهلاك أو بالتقادم .	يتحمل المؤجر مسؤولية عدم صلاحية الأصل سواء بالهلاك او التقادم.
3-الصيانة والتأمين	المستأجر يتحمل تكاليف صيانة وإصلاح الأصل وكذا تكلفة التأمين عليه خلال فترة التعاقد.	المؤجر يتحمل تكاليف صيانة وإصلاح الأصل وتكاليف التأمين عليه خلال فترة التعاقد ما لم ينص عليه عقد الاتفاق على غير ذلك.
4-العلاقة بين المؤجر والمستأجر	تكون العلاقة بينهم معقدة ومتشابكة ولذلك تحتاج لقانون ينظم هذه العلاقة ويحافظ على حقوق كل طرف فيها وذلك بسبب طول فترة التعاقد والأهمية النسبية لقيمة العقد.	العلاقة بين المؤجر والمستأجر تتسم بسهولة ولا تثير مشاكل قانونية وذلك لقصر فترة الإيجار.
5-مال الملكية	يكون للمستأجر حرية الاختيارات بين ثلاث بدائل في نهاية مدة العقد: أ- أن يعيد الأصل إلى المؤجر. ب- أن يعيد إيجار الأصل لمدة أخرى. ج- شراء الأصل من المؤجر.	لا يجوز للمستأجر ملكية او شراء الأصل المؤجر في نهاية مدة العقد بل يرد الأصل محل التأجير إلى المؤجر مرة أخرى.
6-نظم إلغاء التعاقد	لا يجوز إلغاء عقد الإيجار خلال المدة	يجوز إلغاء عقد الإيجار من قبل

<p>المستأجر خلال المدة المتفق عليها في العقد وفي هذه الحالة يلتزم المستأجر بسداد الإيجار عن فترة استغلال الأصل مع تطبيق ما قد يكون متفقاً في مثل هذه الحالات.</p>	<p>المتفق عليها في العقد من قبل احد طرفي العقد ولكن لا بد من اتفاق الطرفين.</p>	
---	---	--

المصدر: سمير محمد عبد العزيز، التأجير التمويلي ومدخله المالية، المحاسبية، الاقتصادية، التشريعية، التطبيقية. مكتبة ومطبعة الإشعاع الفنية، الطبعة الأولى، اسكندرية، عام 2001، ص 83.

كثيراً ما يحدث خلط بين عقد الإيجار التمويلي والإيجار التشغيلي كوسيلة من وسائل تمويل الأصول الرأسمالية، فقمنا بتقديم مقارنة بينهما، نلاحظ منها مايلي:

من خلال عقد الإيجار التمويلي يمكن للمؤجر الحصول على عائد الإستثمار بأكمله أو معظمه وذلك من خلال الإيجارات التي تحصل عليها من قبل المستأجر، حيث تكون مدة إيجار الأصول في فترات طويلة الأجل، فالمستأجر هنا يتحمل جميع المخاطر والنفقات بما فيها نفقات الملكية والتشغيل ويتحمل كذلك كافة الأعباء ولا يمكن إلغاء عقد الإيجار التمويلي إلا بموجب إتفاق للطرفين، وفي نهاية مدة العقد يمنح للمستأجر الحرية في إعادة الأصل للمؤجر أو إيجاره مرة أخرى أو تملكه. أما الإيجار التشغيلي فهو نظام تجاري يعتمد فيه المالك إلى حد كبير على الإستفادة بالأصل وهو يختلف عن عقد الإيجار التمويلي من حيث مدة إيجار الأصل حيث تكون في فترة زمنية محددة أي قصيرة الأجل، ويمكن للمستأجر والمؤجر إلغاء العقد حسب الإتفاق المنصوص عليه مع سداد الإيجار عن فترة إستغلاله للأصل وفي نهاية مدة العقد لا تنتقل الملكية إلى المستأجر بل ترد إلى المؤجر.

الفرع الثاني: حسب طبيعة الموضوع

حسب هذا التصنيف يمكننا التفريق بين نوعين من عقد الإيجار التمويلي كالآتي:

(1) إيجار الأصول المنقولة:

يستعمل هذا النوع من الإيجار من طرف المؤسسة المالية للتمويل الحصول على أصول منقولة تتشكل تجهيزات وأدوات استخدام ضرورية لنشاط المؤسسة المستخدمة، وهي كأنواع الإيجار التمويلي الأخرى تعطي على سبيل التأجير لفترة محددة لصالح المستخدم سواء كان شخصاً طبيعياً أو شخصاً معنوياً لاستخدامه في

نشاطه المهني مقابل ثمن الإيجار، وفي نهاية هذه الفترة تعطي لهذا المستخدم فرصة تجديد العقد لمدة أخرى أو شراء هذا الأصل أو التخلي عنه نهائيا.¹

وتحسب مدة العقد في حالة تمويل إيجار المنقولات وفقا للعمر الإقتصادي للأصل وإمكانية الإهلاك الجبائي الذي يسمح بها من طرف الإدارة الجبائية، وغالبا ما تتراوح هذه المدة بين 3 إلى 7 سنوات.

(2) إيجار الأصول غير المنقولة (العقارات):

يختلف هذا النوع من الإيجار التمويلي من ناحية استعماله عن النوع السابق حيث يهدف إلى تمويل أصول غير منقولة تكلفتها أكبر ومدتها أطول، وتتراوح عادة ما بين 15 و 20 سنة. وفي نهاية فترة العقد تتاح للمؤسسة المستأجرة إمكانية الحصول على الأصل بشكل نهائي، أو تتاح لها إمكانية الإكتساب المباشر أو الغير المباشر للأرض التي أقيم عليها البناء، أو تتاح لها أخيرا إمكانية التحويل القانوني للملكية البناء المقام على أرض هي أصلا ملكا للمؤسسة المستأجرة.²

مقارنة بين الإيجار التمويلي للأصول المنقولة وغير المنقولة (العقارات)³

تكون درجة التعقيد في الإيجار التمويلي للأصول غير منقولة أكبر منها في النوع الآخر حيث ينبغي إيجاد الأرض التي تقوم عليها المباني، ثم القيام في مرحلة ثانية بتشييد هذه المباني مع كل ما يرافق ذلك من تعقيدات إجرائية ووقت طويل لإنجاز المشروع وتعقيدات نفعية تتعلق بملائمة هذه العقارات للأنشطة المهنية الخاصة بالمؤسسة المستأجرة بينما تكون التعقيدات المرتبطة بالإيجار التمويلي للأصول المنقولة أخف من ذلك بكثير.

أيضا في حالة الإيجار التمويلي للأصول غير المنقولة يتطلب الأمر تدبير أموال طائلة تفوق بكثير الاحتياجات إلى الأموال في حالة الأصول المنقولة، الأمر الذي يدفع إلى البحث عن صيغ ملائمة لإتمام العملية، ومن بين هذه الصيغ المتاحة إشراك المستفيد في تنفيذ العملية سواء بمساهمته في تقديم الأرض لتشييد المباني أو تقديم جزء من رأس المال.

إنجاز البناء وتنفيذه وكراؤه يخضع إلى أنظمة خاصة عندما يتعلق الأمر بالعقارات، بينما يخضع الحصول على الأصول المنقولة إلى قواعد القانون التجاري، وهذا ما يجعل التفرقة بين النوعين ضرورية.

¹ الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، دراسة في طرق استخدام النقود من طرف البنوك مع إشارة إلى التجربة الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة السادسة، الجزائر، 2007، ص (79-80).

سالم صلال راهي الحساوي، التأجير التمويلي وتطبيقاته المختارة، مرجع سبق ذكره، ص 59.

الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، مرجع سبق ذكره، ص 81.

الفرع الثالث: الإيجار حسب الإقامة

وينقسم هذا الإيجار إلى:¹

- (1) **الإيجار المحلي:** يمكن القول عن الإيجار التمويلي انه محلي عندما تكون كل الأطراف المتعاملة به (المؤجر، المستأجر، المورد) مقيمة بنفس البلد، فعندما تقوم الشركات المؤجرة بفتح فروع لها في الخارج من أجل ممارسة تمويل الإيجار فهذه الأخيرة تمارس في الحقيقة تمويل الإيجار المحلي في الدول التي قامت فيها.
- (2) **الإيجار الدولي:** يمكن القول عن علاقة قانونية أنها دولية إذا كان أحد الأطراف المتعاقدة يقيم في بلد غير بلد الأطراف الأخرى ويتمثل مضمون هذه العملية في قام المصدر ببيع سلعة إلى مؤسسات متخصصة أجنبية والتي تقوم بالتفاوض مع المستورد حول إجراءات إبرام عقد إيجاري وتنفيذه، بمعنى آخر يعتبر الإيجار التمويلي دوليا في الحالات الأربع التالية:

- ✓ عند إقامة كل من المورد والمستأجر والمؤجر في ثلاثة بلدان مختلفة.
- ✓ عند إقامة كل من المورد والمؤجر في نفس البلد، والمستأجر في بلد آخر.
- ✓ عند إقامة المورد في بلد، والمؤجر والمستأجر في بلد آخر.
- ✓ عند إقامة كل من المورد و المستأجر في نفس البلد، والمؤجر في بلد آخر.

الفرع الرابع: الأنواع الأخرى لعقد الإيجار التمويلي

يوجد أنواع أخرى لعقد الإيجار التمويلي، سنعرض بعضها فيما يلي:

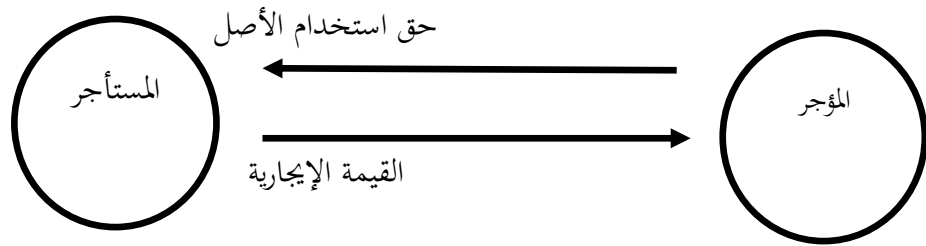
- (1) **الإيجار العكسي:** يستعمل هذا النوع أكثر في الأصول العقارية حيث يسمح للمؤسسة الراغبة في الحصول على سيولة فورية لمواجهة إحتياجاتها المالية عن طريق تنازلها لصالح الشركة المؤجرة عن أصولها الخاصة، مع إحتفاظها بحق الإستخدام، وإلتزامها بدفع الإيجار مقابل هذا الحق، لتتمكن في آخر المدة من إعادة أصولها.
- (2) **الإيجار المظهر:** يكون الإيجار مظهرا، عندما تقوم المؤسسة المؤجرة بشراء الأصول الإنتاجية من المصنع، حيث تسمح لهذا الأخير بالاحتفاظ بها وتأجيرها لآخرين.
- (3) **الإيجار المباشر والغير مباشر:** يتوقف الأمر في هذه الحالة من الإيجار التمويلي على وجود وساطة مالية مصرفية أو غير مصرفية من عدمها،² وعقود الإيجار التي تبرم مباشرة إما أن تكون على أنواع معينة من المعدات وإما أن تغطي مجموعة مختلفة من المعدات وذلك طبقا لإتفاقية إيجار رئيسية يتفق عليها كل من المؤجر

سالم صلال راهي الحساوي، التأجير التمويلي وتطبيقاته المختارة، مرجع سبق ذكره، ص 60.

الخصناوة صخر أحمد، عقد التأجير التمويلي، مرجع سبق ذكره، ص 41.

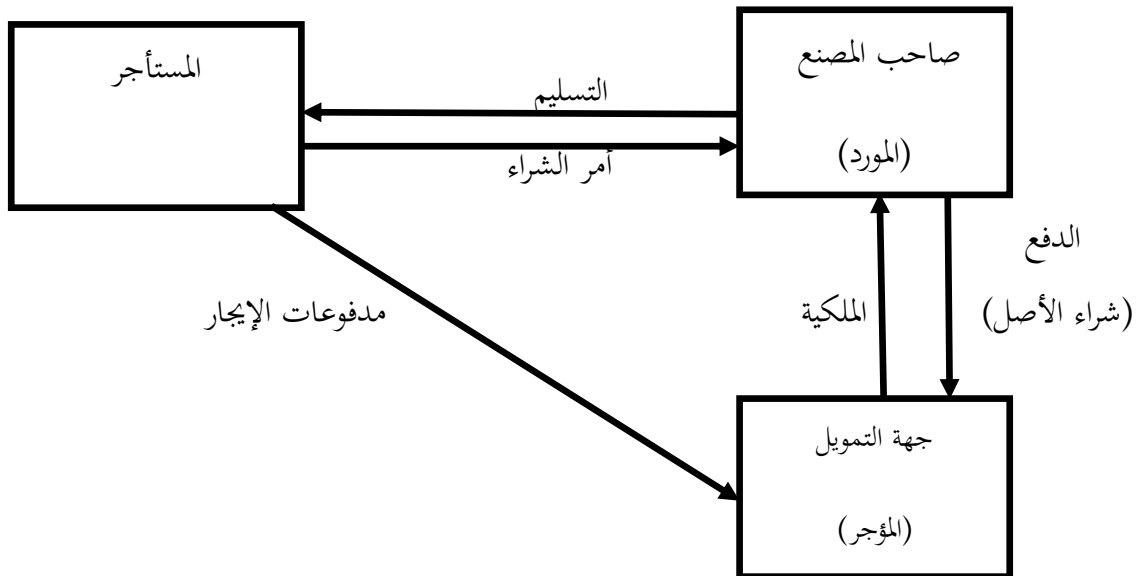
والمستأجر وهي تسمى (تسهيلات سلة السوق) وهي عادة ما تخضع لحد أقصى للقيمة الكلية للمعدات المختلفة محل الإيجار، وكذلك جميع النفقات التي يتحملها المستأجر حتى تاريخ معين. أما الإيجار غير المباشر فيكون من خلال قيام الشركات المصنعة أو الموزعة للأصل أو المعدة بتقديم العميل للمؤجر، وهو ما يطلق عليه تسهيلات البيع، ومن خلال هذين الشكلين يمكن استنتاج العلاقة التعاقدية بالنسبة لأطراف الإيجار المباشر وغير المباشر كالآتي:

الشكل رقم (03.I): طريقة الإيجار المباشر (المؤجر، المستأجر)



المصدر: معراج هوارى والحاج سعيد عمر، التمويل التأجيري، مرجع سبق ذكره، ص 6 .

الشكل رقم (04.I): طريقة الإيجار الغير مباشر (المؤجر، المستأجر، المورد)



المصدر: برايان كوبل، ترجمة بخالد العامري، التأجير: فن وإدارة (leasing)، مرجع سبق ذكره، ص 9. نلاحظ من خلال الشكلين أن:

قرض الإيجار المباشر يتم ما بين المؤجر أي المالك للأصل والمستأجر الذي يقوم باستخدام هذا الأصل مقابل دفعات متفق عليها، لكن الإيجار الغير مباشر يقوم بتدخل طرف ثالث (المورد) الذي يقوم بدور الوساطة ما بينهما ويكون إما مقاول أو منتج، أو مؤسسة مالية.

4) الإيجار للصيانة: هنا يحدث ازدواج بين الخدمات الفنية وبذلك فإن من يقدم هذا القرض غالبا ما يكون منتج أو مورد للأجهزة والآلات الإنتاجية وكل ما يفعله هو تقديم الصيانة و العناية والخدمة بعد البيع للأجهزة.

المبحث الثالث: مزايا وأهمية عقد الإيجار التمويلي و عيوبه

يعود النجاح الكبير في تحقيق الإيجار التمويلي إلى مزايا متعددة لكل أطراف عملية الإيجار تتمثل في (المستأجر، المؤجر، المورد) وكذا الإقتصاد الوطني، حيث تختلف مزاياه من بلد لآخر ومن منشأة إلى أخرى باعتبارها مزايا نسبية وليست مطلقة تساعد المؤسسات على التأقلم مع التطور التكنولوجي والتقني.

المطلب الأول: مزايا عقد الإيجار التمويلي

الفرع الأول: مزايا عقد الإيجار التمويلي بالنسبة للمشروع المستفيد (المستأجر):

عندما تقوم الشركة بإيجار الأصل بدلا من شرائه، فهي تحقق الميزات التالية:¹

(1) توفير النقدية: فمن المسلم به هو قيام الشركة بإيجار الأصل والإستغناء عن شرائه سوف يساعدها على تجنب إنفاق مبالغ باهظة، كان من الواجب دفعها عند شراء الأصل.

(2) توفير درجة عالية من المرونة لإدارة الشركة: كما أن إيجار الأصل يوفر لإدارة الشركة درجة عالية من المرونة، إذ أن قرار الإيجار لا يحتاج إلى الإجراءات المطولة الواجب إتخاذها من أجل إتمام عملية شراء الأصل، وتشمل هذه المرونة أيضا وفرة عدد مالكي الأصول الذين يرغبون في تأجيرها خاصة في السنوات الأخيرة.

(3) الإقلال من التعرض لمخاطر تقادم الأصول: إيجار الأصل سوف يقلل من فرص التعرض لمخاطر التقادم، حيث أن مالك الأصل "المؤجر" هو الذي يتحمل تلك المخاطر، لذلك فإن معظم المشروعات تفضل حاليا القيام بإيجار الأصول بدلا من شرائها، نظرا لأن الشراء سوف يؤدي إلى تحمل تلك المشروعات لمخاطر تقادم تلك الأصول بسبب ظهور أصول جديدة عالية الكفاءة.

(4) تحسين صورة الميزانية العمومية للشركة أمام المحلل المالي: إن الإيجار يحقق للشركة فرصة تحسين صورة ميزانيتها العمومية أمام المحلل المالي، وذلك على النحو التالي:

✓ يؤدي توفير الإيجار إلى المحافظة على نسب السيولة (معدل التداول، معدل التداول السريع) المرتفعة عن مستوى تلك النسب في حال قيام الشركة بشراء الأصل وامتلاكه.

✓ يؤدي عدم ظهور الأصل في جانب الأصول بميزانية الشركة إلى زيادة معدل العائد على الأصول عن مستوى ذلك المعدل، إذا ماتم شراء الأصل، وكذلك زيادة معدل دوران الأصول للشركة المستأجرة.

سالم صلال راهي الحسنوي، التأجير التمويلي وتطبيقاته المختارة، مرجع سبق ذكره، ص (46-47).¹

✓ إذا كان بديل الإيجار هو الإقتراض، من أجل شراء الأصل، فإن إيجار الأصل في هذه الحالة سوف يؤدي إلى انخفاض نسبة المديونية في المستوى الذي كان من الممكن أن تصل إليه تلك النسبة، إذا تم الإقتراض وشراء الأصل.

(5) إمكانية طرح القيمة الإيجارية من الربح الإجمالي قبل الضرائب على أساس أنها تكلفة، مما يحقق للشركة وفورات ضريبية مهمة: إذ تعد الأقساط التي تدفعها الشركة لقاء استخدام عنصر الأصول بمنزلة مصاريف تخفف من الأرباح الخاضعة للضريبة، ومثلها في ذلك مثل أقساط الإندثار. كما أن هناك بعض عناصر الأصول غير خاضعة للإندثار كالأراضي، فعند تمويلها عن طريق الإيجار فإن عملية دفع الأقساط وتخفيضها من الربح الخاضع للضريبة يجعل تكلفتها أقل بكثير من تكلفة شراءها، أي أن الشركة في حال الإيجار بدلا من الشراء تحقق وفرا ضريبيا يحسب وفق النموذج التالي:

$$\text{الوفر الضريبي} = \text{معدل الضريبة} \times \text{قسط الإيجار}$$

أما الوفر الضريبي الإضافي = معدل الضريبة (قسط الإيجار السنوي - قسط الإندثار السنوي).

(6) يؤدي الإيجار التمويلي إلى حصول المستأجر على ما يحتاجه من آلات وأجهزة لا تمكنه إكتمالته المالية من الحصول عليه.

(7) يحقق الإيجار التمويلي للمستأجر الحصول على كل جديد يطرأ على المنتجات أو الأجهزة والآلات التي يستخدمها ومسايرة التطور التكنولوجي المستمر مما يشجع الغير على التعامل معه لثقتة في يساره وقدرته على الإستبدال المستمر لآلاته ومسايرته للتطور الحديث.¹

الفرع الثاني: مزايا عقد الإيجار التمويلي للممول والمالك للأصول (المؤجر):

بعد ذكر المزايا التي يوفرها عقد الإيجار التمويلي للمستأجر (المستفيد) فإن هناك مزايا أخرى تخص المؤجر (المالك) وهي كالاتي:²

- (1) توفير ضمان جيد للمؤجر بما أن الأصول المؤجرة تبقى ملكا للمؤجر طيلة مدة العقد، فإن هذا الأمر يدر عائدا مناسباً لأموال المؤجر المستثمرة، خاصة و أن نشاط المؤجر الرئيسي هو الإيجار التمويلي.
- (2) استعادة حياة المأجور من المستأجر وفق أحكام العقد أو القانون.

حمدي أحمد سعد أحمد، البيع الإيجاري، مرجع سبق ذكره، ص 93.

عبير الصفدي الطوال، التأجير التمويلي، مرجع سبق ذكره، ص (44-43).

(3) في حال إفلاس المستأجر فإنه يحق للمؤجر إسترداد الأصول المؤجرة، لا سيما وأن هذه الأصول لا تدخل ضمن أملاك المستأجر بل تبقى مسجلة باسم المؤجر حتى نهاية مدة العقد، وهذا ما أكدته الفقرة ج من المادة 18 من قانون التأجير التمويلي رقم 45 لعام 2008، إذ ألزمت المصفي أو وكيل التفليسة في حال تصفية المستأجر أو إشهار إفلاسه، إعادة المأجور إلى المؤجر، إذ نصت على مايلي:

المادة 18/ج: في حال صدور قرار بتصفية المستأجر أو إشهار إفلاسه لا يدخل المأجور في الضمان العام للدائنين ولا يعتبر جزءا من موجودات التصفية أو الإفلاس، وعلى المصفي أو وكيل التفليسة إعادة المأجور إلى المؤجر إلا إذا قرر المصفي أو وكيل التفليسة خلال ثلاثة أشهر من تاريخ صدور قرار التصفية أو شهر الإفلاس الإستمرار في تنفيذ عقد التأجير.

(4) توزيع مخاطر الإستثمار لا سيما وأن هناك تنوع في تأجير الأصول.

(5) إمكانية إيجار الأصل أكثر من مرة حسب عمره الزمني مع امكانية بيعه.

(6) إمكانية إستخدام الحماية الضريبية بما أن المؤجر هو المالك القانوني لأصل المؤجر فتبالي يتم خصم إهتلاكات الأصل المؤجر من الدخل الخاضع للضريبة.

(7) عدم رجوع المستأجر على المؤجر فيما يخص ضمان جودة الأصل المؤجر، إذ أن صلاحية الأصل المؤجر وضمنان جودته وعدم وجود أية عيوب أو نواقص به تكون من مسؤولية المورد، وبالتالي لا يحق للمستأجر الرجوع على المؤجر في حال حصول أي عيب أو تلف أو أية مشاكل أخرى بالأصل المؤجر، لا سيما وأن توقيع المستأجر على شهادة إستلام الأصل المأجور يعتبر إقرار منه بأنه قد إستلم المأجور دون أي عيب أو تلف وأنه مطابق للمواصفات المطلوبة من قبله.

(8) إمكانية إحالة حقوق المؤجر بموجب عقد الإيجار إلى المؤجر آخر ما لم ينص العقد على غير ذلك.

الفرع الثالث: مزايا عقد الإيجار التمويلي بالنسبة للبايع (المورد):

يوجد عدة مزايا يوفرها عقد الإيجار التمويلي للموردين باعتبارهم أطراف في عملية الإيجار نذكر منها

مايلي:¹

معراج هواري والحاج سعيد عمر، التأجير التمويلي، مرجع سبق ذكره، ص 101.¹

1- يستخدم الإيجار التمويلي كوسيلة تسويقية لتنمية مبيعات التجهيزات الرأسمالية التي تنتجها الشركات، خاصة إذا كانت تقوم مباشرة بالإيجار التمويلي لعملائها، كما قامت به كل من شركتي Xerox (مجال التجهيزات المكتبية) و IBM (مجال الحاسبات الآلية).

2- يؤمن الإيجار التمويلي للمورد خطر عدم التسديد، لأن المؤجر يقوم بالدفع الفوري لقيمة الأصل المباع.

3- يحفز أسلوب الإيجار التمويلي على إنشاء شركات للإيجار بين الموردين والمؤسسات المصرفية، أو تابعة للمورد فقط ليقوم بدور المؤجر، ليحصل على جميع مزايا المؤجر .

الفرع الرابع: مزايا عقد الإيجار التمويلي بالنسبة للاقتصاد الوطني:

لقد أصبح الإهتمام بعقد الإيجار التمويلي متزايد بالنسبة للإقتصاد الوطني نظرا للمزايا التي يقدمها له ومن بينها:¹

(1) دفع عجلة التنمية الإقتصادية ذلك أن الإيجار التمويلي لا يتطلب التمويل الكامل بنسبة 100 % لتشغيل أصول رأسمالية تمثل إنتاجيتها إضافات للنتائج القومي مما يدفع ببرامج التنمية.

(2) الحد من آثار موجات التضخم على تكلفة عمليات التوسعات أو المشروعات الجديدة فالإيجار التمويلي يقضي على فترات الإنتظار التي تحتاج إليها المنشأة لتكوين إحتياطات أو طرح أسهم جديدة أو تعديل هيكل رأس المال، مما يؤدي إلى إرتفاع تكلفة التوسعات المزمع إجراؤها، عما لو تم التعاقد على الأصول اللازمة لتلك التوسعات دون إنتظار وذلك عن طريق الإيجار التمويلي، إذ أصبح من سمات هذا العصر- في ظل موجودات التضخم- أن أسعار اليوم أقل من أسعار الغد وبالتالي يمكن إعتبار الإيجار التمويلي كعامل ثبات للإستثمارات خلال الأزمات والكساد الإقتصادي.

(3) سرعة تنفيذ المشروعات لما يوفرها الإيجار التمويلي من إمكانيات للشركات ما كانت لتتوافر لها في غياب هذا النظام، الأمر الذي يترتب عليه مزيد من تشغيل مزيد من الأيدي العاملة، إذ يقوم الإيجار التمويلي بتمويل أصول رأسمالية مما يتطلب تشغيل وتدريب أيدي عاملة جديدة.

(4) التعجيل بإقامة صناعات متقدمة أكثر إنتاجية، وكذلك تسهيل عمليات الإحلال، والتجديد للمشروعات، مما يساعد على الملاحقة المستمرة للتطور التكنولوجي، ومن ثم رفع جودة الإنتاج مع خفض تكلفته، والإسهام في فتح أسواق جديدة محليا وخارجيا، وزيادة مستوى الإستثمارات.

سمير محمد عبد العزيز، التأجير التمويلي، مرجع سبق ذكره، ص (7-8).¹

- (5) إدخال أسلوب جديد من أساليب التمويل يحل محل أشكال التمويل التقليدية أو يمثل إضافة لها. مما يتيح فرص أكثر للتمويل وأنواعا أكثر مرونة، مع تبسيط إجراءات التمويل.
- (6) تخفيف العبء على ميزان المدفوعات في حالة الإيجار التمويلي، خارج الحدود، إذ تقتصر التحويلات للخارج على القيمة الإيجارية فقط، بينما يتم تحويل كامل قيمة الأصل الرأسمالي للخارج في حالة الشراء عن طريق الاستيراد.
- (7) إيجاد مفاهيم إيجابية جديدة مفادها أن التركيز على استخدام الأدوات هو الذي يحقق الربح وليست الملكية.
- (8) ضيق أسواق الإقتراض لآجال متوسطة وطويلة، وهي الأنواع التي تناسب تمويل إقتناء الأصول الرأسمالية من معدات وآلات، جعلت وسيلة الإيجار التمويلي من أكثر الوسائل مناسبة للمشروعات لسرعة حصولها على هذه الأصول، مما يوفر للمشروعات مجالات إختيار أوسع لمصادر التمويل.
- (9) زيادة المنافسة بين مصادر التمويل المختلفة مما يؤدي إلى تخفيض التكلفة التي تتحمل بها المشروعات.
- (10) زيادة إمكانية الحصول على التمويل اللازم بصفة عامة ذلك أن المؤجرين يكونون أكثر إستعدادا من البنوك على تحمل المخاطر مادامو سوف يتقاضون في مقابل ذلك أجره عاد له تغطي معظم تكلفة الأصل أو الآلة أو المعدة مع إمكانية بيعها للمستأجر أو الغير. وكذلك إمكانية إعادة تأجيرها مرة أخرى.

المطلب الثاني: أهمية عقد الإيجار التمويلي

تكمن أهمية عقد الإيجار التمويلي باعتباره بديلا تمويليا للمؤجر والمستأجر، إذ يستفيد المستأجر من الطلبات المتعلقة بالضمانات وتاريخ الإئتمان وكذا تمويل نسبة كبيرة من الأصل تزيد عن التي تقدمها القروض المصرفية حيث يوفر مرونة يمكن مطابقتها مع التي تقدمها القروض المصرفية حيث يوفر مرونة يمكن ملاءمتها مع إحتياجات المستأجر فضلا عن تقديمه بصيغة تتلائم مع الشريعة الإسلامية.

حيث تبرز أهمية عقد الإيجار التمويلي من خلال الأسباب الآتية:¹

- ✓ إقدام أكبر المؤسسات العالمية المتطورة على التعامل بهذه التقنية مع زبائنهم.
- ✓ ظهور عدد كبير من المؤسسات المالية المتخصصة في مجال ممارسة هذه التقنية التمويلية.

سالم صلال راهي الحسنوي، التأجير التمويلي وتطبيقاته المختارة، مرجع سبق ذكره، ص (44-43).¹

- ✓ قيام البنوك بإدخال والتعامل بقرض التأجير المنقول والعقاري في أنشطتها التقليدية لما له من مردود كبير ولا يتسم بأخطاء عالية.
- ✓ توسيع التعامل بقرض الإيجار في معظم دول العالم وإرساء قوانين وتشريعات لهذا الغرض.
- ✓ إمتداد مجال التعامل بهذه التقنية التمويلية لكل نواحي الحياة المختلفة.
- ✓ زيادة نسبة تمويل الإستثمارات عن طريق التمويل بالإيجار، وتزايد حصته على حصة القروض البنكية في تمويل الإستثمار عالميا.
- ✓ المرونة، السرعة، والبساطة التي إتسم بها قرض الإيجار، وكذلك التحفيز المصاحب له، خاصة الجبائي منه.

وتتضح أهمية عقد الإيجار التمويلي من خلال المزايا التي سبق ذكرها كالآتي:¹

عقد الإيجار هو قوام الطبقة الوسطى والطبقة الفقيرة، وهما الطبقتان القائمتان بأهم الأعمال العقلية والمادية، وهو في الوقت ذاته بالنسبة إلى الطبقة الغنية من خير طرق الإستغلال للأموال. ولذلك قال الأستاذ دي هلتس بحق أن عقد الإيجار من أكثر العقود تداولا، وليس بين الناس إلا من هو مستأجر، عدا الملاك الذين يسكنون في أملاكهم والمتشردين الذين لا مأوى لهم، وحتى الملاك لا تخلو الحال غالبا من أنهم يؤجرون ويستأجرون.

وعقد الإيجار فوق ذلك يجعل المؤجر والمستأجر في إتصال دائم طوال مدة الإيجار، مما يستدعي الدقة في وضع القواعد التي تضبط هذه العلاقة المستمرة، وتبين حقوق كل من الطرفين وواجباته. وقد قيل في القرن التاسع عشر: "إن عقد الإيجار تولد من الحاجة إلى التضامن بين الثروة العقارية والصناعية، وهو كثير التداول بنوع خاص في بلد تقدمت فيه العلوم والفنون والتجارة والملاحة إلى حد لم يدع لكثير من الملاك وقتا لإستغلال أموالهم بأنفسهم، ولم يوفر لهم الوسائل لذلك. في بلد ليس كل سكانه من ذوي الثروة العقارية، وتقتضي فيه المعاملات التجارية أن يبقى جزء كبير من رؤوس الأموال مخصصا للتجارة، فالإيجار له علاقة وثيقة بالشيئين اللذين يرتبطان بالنظام العام أشد إرتباط، وهما الملكية والصناعة. ولذلك كان من الضروري أن يكون للإيجار أحكام من شأنها المحافظة على الأملاك وترقية الزراعة، ولا يجوز أيضا أن يغيب عن البال تلك الطبقة الكثيرة العدد، وليس لها من ملك غير أيديها العاملة، وليس لها من مأوى إلا ما تستأجره من أملاك الغير، لذلك وجب أن تكون الأحكام القانونية الخاصة بالإيجار سهلة واضحة دقيقة.

عبد الرزاق أحمد الشهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، مرجع سبق ذكره، ص (25-26).¹

المطلب الثالث: عيوب عقد الإيجار التمويلي

بما أن عقد الإيجار التمويلي يتمتع بعدة مزايا فله أيضا عدة عيوب تتمثل فيما يلي:¹

- 1) القيمة عالية أحيانا لدفعات الإيجار لكونها تغطي كل من الأصل، تكلفة المال المستثمر، مكافئة الخدمة المقدمة والأخطار المحتملة.
 - 2) إن المنشأة ملزمة بدفع أقساط الإيجار إلى نهاية فترة عقد الإيجار التمويلي، ولو لم تستغل المعدات والأصول المؤجرة لعدم توافقها مع عملياتها الإنتاجية أو لأي سبب آخر.
 - 3) بالنسبة لعلاقة شركة الإيجار التمويلي بزبائنها لا تكون لها ضمانات أو سيولة فورية كالتالي تخولها عملية البيع.
 - 4) قد تؤثر دفعات الإيجار الدورية على السيولة النقدية للمنشأة الإقتصادية، خاصة إذا كانت نسبة الأصول المؤجرة مرتفعة بالنسبة للأصول الرأسمالية للمنشأة.
 - 5) يمكن أن يكون أسلوب الإيجار التمويلي منفذا للمنشآت التي أثقلتها الديون، لأنه لا يكشف عن حقيقة الذمة المالية للمنشأة الإقتصادية أمام المحلل المالي عند تحليل ميزانية المنشأة والنسب المالية لها.
- يمكن الحد من هذه العيوب عن طريق تكيف أسلوب الإيجار التمويلي وفق ظروف وواقع المنشآت والمشروعات الإقتصادية.

معراج هواري والحاج سعيد عمر ، التمويل التأجيري، مرجع سبق ذكره، ص 103.1

خلاصة الفصل:

من خلال دراستنا ركزنا في هذا الفصل على الوصف الدقيق لتقنية الإيجار التمويلي، حيث لم يلجأ السيد بوث إلى الأساليب التقليدية للتمويل لأنها لم تتلاءم مع ظروفه لذا فكر في البحث عن بديل يتناسب مع حاجته وهو الإيجار التمويلي، وقد كانت هذه الفكرة منتشرة في العصور القديمة، لكنها بدأت تتطور في قالب جديد مستعينة بالعقود التقليدية، كعقد البيع والإيجار والوكالة والقرض والوعد بالبيع، واستمدت هذه الأخيرة جميع ما يناسب محيطها وقامت بالتخلي عن ما لا يناسبها، لتصل إلى عقد في قالب جديد وهو "عقد الإيجار التمويلي".

كما عبرت الأستاذة Bruneau Chantal بقولها أن الملكية مرتبطة بثلاثة عقود تقليدية وهي البيع، الإيجار والقرض. لكن الخيال الواسع لرجال الاقتصاد إستطاع أن يدمجها ويشكل لنا عقد جديد إسمه الإيجار التمويلي.

لقد اختلفت الآراء حول تعريفه فمنهم من يركز على الجوانب القانونية والبعض الآخر يركز على الجوانب الاقتصادية وذلك لتوضيح المعنى وتقريبه أكثر، إذ قمنا باستعراض مفهومه القانوني والتشريعي في الأنظمة الأنجلوسكسونية في كل من بريطانيا و الولايات المتحدة الأمريكية وكذا مفهومه في الأنظمة اللاتينية في كل من فرنسا، مصر والجزائر، فلعقد الإيجار أنواع وخصائص تميزه عن العقود الأخرى حيث صنف العقد من الناحية الاقتصادية عقد ثلاثي الأطراف، واختلف فيه الفقه حول ذلك، كما أن الإيجار التمويلي يمر بعدة مراحل تبدأ من عملية الإيجار ثم مرحلة الإيجار إلى أن يصل إلى إنقضاء عملية الإيجار مركزين في ذلك على أهميته.

ثم تطرقنا أخيرا إلى المزايا التي يتمتع بها عقد الإيجار التمويلي والتي يستفيد منها كل من المؤجر والمستأجر وكذا مزاياه بالنسبة للإقتصاد الوطني مع ذكر العيوب التي قد تنجم عنه. لنصل إلى نتيجة أن الإيجار التمويلي هو تقنية تمويلية حديثة تساعد المؤسسات الاقتصادية على تمويل مشروعاتها وذلك نظرا للمزايا التي يقدمها ولا تتوفر في العقود الأخرى.

تمهيد:

بعد أن تم التطرق في الفصل السابق إلى مختلف التعاريف و الأنواع الخاصة بعقد الإيجار التمويلي سنعرض في هذا الفصل المعالجة المحاسبية له.

من الضروري الأخذ بعين الاعتبار الجوانب المحاسبية الخاصة بالإيجار ، بالنسبة لكل من المستأجر و المؤجر بالرغم من وجود تفاوت في متطلبات إعداد القوائم المالية ، إلا أنه يوجد تشابه كبير في المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار في السجلات و دفاتر المؤجرين و المستأجرين حيث بدورها تضمن قياس نتيجة أعمال المؤسسات و الإفصاح عن المركز المالي لها بما يتفق و المبادئ المحاسبية المتعارف عليها وعلى ضوء مما سبق سوف نقسم هذا الفصل إلى ثلاثة مباحث على نحو التالي :

المبحث الأول : المعالجة المحاسبية لعقد الإيجار التمويلي وفق المعيار المحاسبي المالي رقم 13(FAS13).
المبحث الثاني: المعيار المحاسبي الدولي رقم 17 (IAS17).
المبحث الثالث: النظام المحاسبي المالي الجديد(SCF).

المبحث الأول: المحاسبة عن عقد الإيجار التمويلي بعد صدور المعيار رقم 13 (FASB 13)

نظرا لتعدد المعالجة المحاسبية لعقد الإيجار ، فإن الإيجار التمويلي يشار إليه الإيجار الرأسمالي capital leases وذلك بمقتضى المبادئ المحاسبية المتعارف عليها في الولايات المتحدة الأمريكية ، و عقد الإيجار التمويلي هو الذي يكون أساسا وسيلة بديلة لتمويل شراء الأصل فأن حقيقة هذا العقد تشكل في أسواق الولايات المتحدة الأمريكية .

المطلب الأول : عموميات حول المعيار المحاسبي رقم 13

سنعرض في هذا المطلب الجوانب المختلفة لعقد الإيجار التمويلي وفق المعيار المحاسبي الأمريكي رقم (13) بتطبيق المبادئ المحاسبية الصادرة عن المعهد الأمريكي للمحاسبين المعتمدين (AICPA) ، و القواعد التي تميز بين الإيجار التشغيلي و الإيجار التمويلي .

الفرع الأول : نبذة عن المعيار المحاسبي المالي رقم 13

حتى ظهور بيان المعايير المحاسبية المالية رقم 13 في نوفمبر 1976، كان الإيجار عادة ما يشار إليه باعتباره تمويلا خارج الميزانية . وقد نص هذا البيان على ضرورة تسجيل عقد الإيجار بعينها ضمن ميزانية المستأجر كالتزام وتسجيل ملكية المؤجر باعتبارها أصلا ثابتا. ويعرف هذا الإجراء باسم رسملة الإيجار ويشكل على أساس المبادئ المحاسبية الخاصة بعقد الإيجار حول العالم¹ ، حيث نصت هذه المبادئ على المقارنة الانجلوسكسونية .

(1) المقارنة الأنجلوسكسونية : تطور الثورة الصناعية كان سببا في تطوير الأسواق المالية نظرا لحاجة الشركات الكبرى المتزايدة إلى مصادر التمويل ، بحيث النموذج المحاسبي الانجلوسكسوني نشأ في القرن التاسع عشر مع الثورة الصناعية ويخص بالدرجة الأولى المحاسبة في الولايات المتحدة الأمريكية.

حسب هذه المقارنة الانجلوسكسونية المستأجر لا يقوم بإظهار الأصل المستأجر، و هذا كان قبل نهاية سنة 1976 ، ولكن في نوفمبر بعد أن أصدرت " FASB " التنظيم الذي يخص التسجيل المحاسبي لعمليات الإيجار التمويلي أو ما يعرف بالتصريحات التي يمثلها المصطلح LEASING حيث تم تخصيص المعيار

¹ باربان كويل، التأجير : فن و إدارة ، مرجع سبق ذكره ، ص، 136.

رقم 13 لعقد الإيجار وبعد ذلك التاريخ شاهد هذا المعيار تعديلات دون المساس بجوهره والذي يقتضي ضرورة رسمة عقد الإيجار التي تتضمن تحويلًا جوهريًا لجميع المنافع و المخاطر المتعلقة بالملكية.¹ حيث أن المعيار المحاسبي المالي رقم 13 قدم مجموعة من مداخل رسمة عقد الإيجار التمويلي و مجموعة من شروط أو معايير التي تميزها عن باقي العقود الأخرى.

الفرع الثاني : مداخل رسمة عقد الإيجار التمويلي

هناك ثلاثة مداخل رئيسية لدعم و تأييد عقد الإيجار من جهة المستأجر وهي كما يلي:

✓ **المدخل القانوني** : هذا المدخل لرسمة عقد الإيجار التمويلي يحل المشكل ، باللجوء إلى المفاهيم و التعريفات القانونية ، حيث يرى هذا المدخل أن كل عقد غير قابل للإلغاء يخلق حقوق ملكية و التزامات قانونية ، بحيث تظهر في المركز المالي (الميزانية) المستأجر حتى إذا كانت هذه الحقوق قد نشأت عن اتفاقيات عقد الإيجار .

✓ **مدخل حقوق الملكية الجوهريّة** : وهو يقوم على أساس أن شروط عقد الإيجار التي تجعل من المستأجر بدفع مبلغ أكبر من القيمة الإيجارية للفترة الحالية عن الأصل ، وإن فترة العقد تغطي الجزء الهام من العمر الاقتصادي للأصل ، و تعني إكتساب المستأجر ملكية ضمنية للأصل المؤجر و إنها تمثل اتفاقيات مبيعة مشروطة مع دفعات بالتقسيط .

✓ **مدخل نقل المنافع و مخاطر الملكية** : يمثل هذا المدخل الذي جاء به المعيار رقم 13 المدخل الواسع لحجة الرسمة وبهذا المدخل أسقط عدم قابلية الإلغاء كشرط أو مطلب أساسي للرسمة و أكد مفهوم الحقوق الجوهريّة.²

الفرع الثالث : شروط تصنيف عقد الإيجار التمويلي.

خصص المعيار المحاسبي المالي رقم 13 خمسة شروط لتمييز بين الإيجار التمويلي و الإيجار التشغيلي حيث خصص ثلاثة شروط بالنسبة للمستأجر وشرطين للمؤجر كالتالي :

¹ رزاق محمد ، مدى توافق النظام المحاسبي المالي مع المعايير المحاسبية الدولية في معالجة عقود التأجير التمويلي ، مرجع سبق ذكره ، ص 54.

² احمد توفيق بارود ، معوقات تطبيق نظام التأجير التمويلي كأداة لتمويل المشروعات الاقتصادية دراسة تطبيقية على المؤسسات المالية غير المصرفية العاملة في فلسطين ، درجة الماجستير ، كلية التجارة ، قسم المحاسبة والتمويل ، غزة ، فلسطين ، 2011 ، ص 52.

(1) بالنسبة للمستأجر :

- ✓ ترتب على عقد الإيجار التمويلي نقل ملكية الأصل للمستأجر (أي يحتوي عقد الإيجار على فرصة التفاوض على شراء الأصل من قبل المستأجر) .
- ✓ تعادل مدة الإيجار 75 % أو أكثر من حياة الإنتاجية للأصل .
- ✓ القيمة الحالية للحد الأدنى من مدفوعات الإيجار (مع استبعاد تكاليف التشغيل) تعادل على الأقل 90 % من القيمة السوقية العادلة للأصل المستأجر. ¹

(2) بالنسبة للمؤجر :

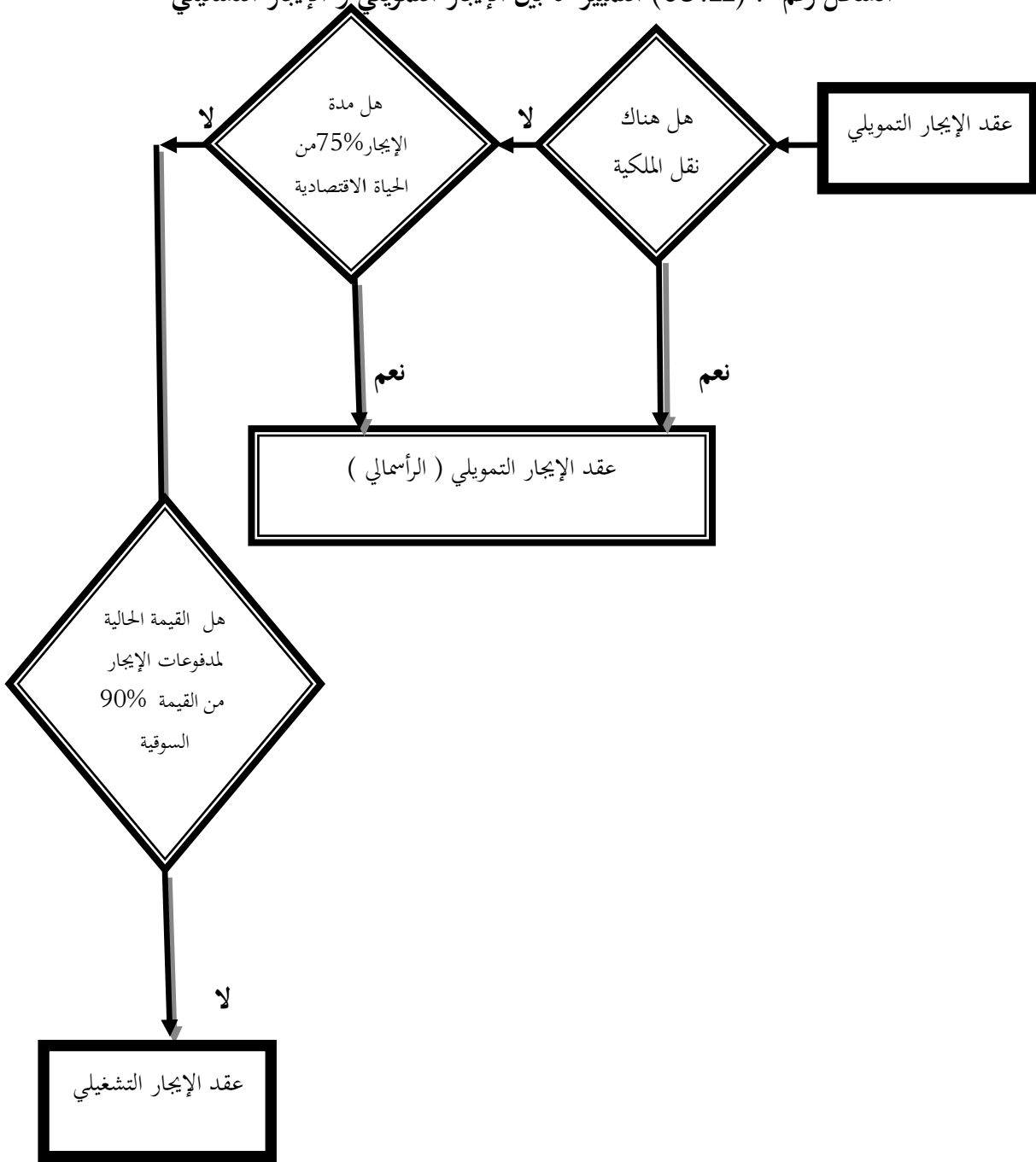
- ✓ إمكانية المؤجر في التنبؤ بمقدار المستأجر على الوفاء بالالتزامات المترتبة على عقد الإيجار بدرجة معقولة من الدقة .
- ✓ عدم وجود احتمال لتحميل المؤجرة أعباء في المستقبل خلال العقد بمعنى أن يكون المؤجر قد أوفى بكل إلتزاماته التعاقدية . ²

و مما سبق ، بما أن إيجار الأصل معين بموجب عقد الإيجار التمويلي يشبه حالة الملكية فإن المعيار المحاسبي المالي رقم 13 نص على ضرورة رسملة عقد الإيجار التمويلي في الميزانية العمومية ليعكس ملكية الأصل وللتمييز بين عقد الإيجار التمويلي و العقود الأخرى يجب توفر شرط أو أكثر من الشروط الخمسة السابقة الذكر .

¹ كمال الدين مصطفى الدهراوي ، المحاسبة المتوسطة وفقا لمعايير المحاسبة المالية ، الطبعة الثانية ، المكتب الجامعي الحديث ، الإسكندرية، مصر ، 2015، ص581.

² سالم صلال ، راهي الحسنوي ، التمويل التأجيري ، مرجع سبق ذكره ، ص195 .

الشكل رقم : (05.II) التمييز ما بين الإيجار التمويلي و الإيجار التشغيلي



المصدر: كمال الدين مصطفى الداهري ، المحاسبة المتوسطة ، مرجع سبق ذكره ، ص 582

المطلب الثاني: الجوانب المختلفة للمعيار المحاسبي المالي رقم 13

من الضروري الأخذ بعين الإعتبار متطلبات الإفصاح عن عقود الإيجار بالنسبة لكل من المستأجر و المؤجر في القوائم المالية .

الفرع الأول : متطلبات الإفصاح عن عقد الإيجار التمويلي وفق FASB 13

اشترطت قائمة المعايير المحاسبية المالية (FASB) رقم 13 الإفصاح عن معلومات إضافية عن الإيجار التمويلي ، حيث يجب الإفصاح عن المعلومات المالية إذا شكل الإيجار جزءا مهما من أنشطة المشروع المؤجر و المستأجر .

✓ إجمالي مبلغ الأصول وفقا لعقد الإيجار التمويلي ، كما هي في تاريخ كل ميزانية حسب المجموعات الأساسية وفقا لطبيعتها أو وظيفتها .

✓ مكونات الصافي الإيجار كما في تاريخ الميزانية المعروضة ، وتتكون من :

(أ) إجمالي الحد الأدنى لدفعات الإيجار الأصل التي سيتم الحصول عليها مستقبلا مطروحا منها تكاليف التنفيذ المدرجة في الدفعات، ومخصص عدم التحصيل، و القيمة المتبقية غير المضمونة.
(ب) الدخل الغير المكتسب.

✓ إجمالي الإيجارات المشترطة (وهي الإيجارات التي يعتمد فيها المبلغ على عامل آخر خلافا لمرور الزمن.

✓ مقدار الدخل غير المكتسب المدرج في الدخل لمقابلة التكاليف المباشرة المحملة على الدخل في كل فترة يتم فيها عرض قائمة الدخل.

✓ بيان عام باتفاقيات الإيجار بالنسبة للمؤجر .¹

الفرع الثاني : متطلبات الإفصاح لعقد الإيجار التشغيلي وفق FASB 13 .

■ هي إيجارات تشغيلية أي أن المعدات المؤجرة ملك للمؤجر وليس للمستأجر الحق في تملكها سواء من بدء سيرائها أو نهاية عقد الإيجار ، ويعتبر المؤجر في الإيجار التشغيلي مقرضا عينيا (المعدات) أي يعتبر ممولا و لا يعتبر إيجارا لبيع المعدات حيث انه يشترى المعدات لصالح المستأجر ويأجرها له إيجارا مقابل الفائدة التي تعتبر دخلا للمؤجر و ذلك بخلاف القيمة المتبقية من المعدات في نهاية مدة الإيجار و التي تتراوح ما بين 20%

¹ سالم صلال راهي الحسنوي ، التمويل التأجيري ، مرجع سبق ذكره ، ص ص 192 ، 193.

و 25% من قيمة المعدات المؤجرة و هذه الأخيرة تعتبر ربحاً للمؤجر¹. و الإفصاح المطلوب لعقد الإيجار التشغيلي تتمثل في ما يلي :

- ✓ الحد الأدنى للإيجارات المستلمة في المستقبل .
- ✓ بيان عام باتفاقيات الإيجار من قبل المستأجر و المؤجر .
- ✓ إجمالي الإيجارات الاحتمالية المدرجة في الدخل في كل فترة بالنسبة للمؤجر .
- ✓ التكلفة و القيمة الحالية (إذا كانتا مختلفتين) للأصل المؤجر بالنسبة للمؤجر .
- ✓ نفقات الإيجار لكل فترة يتم فيها عرض قائمة الدخل إلى جانب مبالغ الحد الأدنى للإيجارات.²

الفرع الثالث: المصطلحات الواردة في المعيار رقم 13.

(1) خيار الشراء التفاوضي: نص يسمح للمستأجر باختيار شراء الملكية المؤجرة نظير مبلغ مالي وباستبعاد أقساط الإيجار، و التي تكون اقل من القيمة العادلة المتوقعة للملكية في تاريخ محدد، وممارسة هذا الخيار يجب أن تكون واضحة بتأكد معقول في بداية الإيجار.

(2) العمر الاقتصادي المقدر للملكية المؤجرة : هو الفترة المتبقية المقدرة و التي يتوقع خلالها أن يكون استخدام الأصل اقتصاديا من جانب مستخدم معين أو أكثر من مستخدم و ذلك مع الصيانة العادية له و الإصلاح الطبيعي وذلك للمحافظة على الأصل للاستخدام في الأغراض المستهدفة في بداية الإيجار و يؤخذ في الحسبان عند تحديد العمر الاقتصادي للأصل عدة عوامل مثل التغيرات التكنولوجية و التلف الطبيعي و الاستخدام المادي ، كما قد يتأثر الحكم على هذه الأمور بالمعلومات التي يتم الحصول عليها من التجارب السابقة، و يجب ألا تقتصر هذه الفترة التقديرية على مدة الإيجار.³

(3) الحد الأدنى لمدفوعات الإيجار: و هي المدفوعات التي يلتزم بها المستأجر مقابل استخدام الأصل المؤجر خلال فترة الإيجار، و في بعض الحالات قد يتعادل الحد الأدنى لمدفوعات الإيجار. مع الحد الأدنى لمدفوعات الإيجار. تتضمن أيضا قيمة الخردة المضمونة، و العقوبة نتيجة عدم تجديد العقد أو فرصة التفاوض على شراء الأصل.

¹ نبيل مكي ، المعالجة المحاسبية للعقود الإيجار التمويلي و فق النظام المحاسبي المالي ، مذكرة للنيل شهادة الماستر ، تخصص فحص محاسبي ، بسكرة ، الجزائر 2014/2013 ، ص 65.

² سالم صلال راهي الحسنوي ، التمويل التأجيري ، مرجع سبق ذكره ، ص 190 ، 191.

³ طارق عبد العال حماد ، "القياس و التقييم المحاسبي" "موسوعة معايير المحاسبية" ، الجزء الخامس ، بدون طبعة ، الدار الجامعية ، مصر، 2004/2003 ص 386 .

4) قيمة الخردة المضمونة: و هي القيمة السوقية العادلة المقدرة للأصل المؤجر في نهاية مدة عقد الإيجار. فالمؤجر غالبا ما يحول مخاطر الخسارة إلى المستأجر والى طرف ثالث من خلال ضمان القيمة المقدرة للخردة. و قيمة الخردة المضمونة هي :

أ - قيمة محددة يكون للأجر الحق في طلبها من المستأجر مقابل شراء الأصل.

أو

ب - القيمة التي يتعهد المستأجر أو طرف ثالث على تسليمها للمؤجر.

5) عقوبة نتيجة عدم تجديد أو تمديد عقد الإيجار: وهي القيمة المستحقة و المطلوبة من المستأجر إذا نص على أن عقد الإيجار يجب تمديده أو تجديده و لم يقم المستأجر بتنفيذ هذا الشرط.¹

6) حق التجديد التحفيزي: عبارة عن حق يسمح للمستأجر ، أن يحدد عقد الإيجار بقيمة إيجارية تكون منخفضة بمقدار كافي عن قيمة الإيجار السوقية المتوقعة للأصل في تاريخ ممارسة الحق ، و أن يتضح في تاريخ بداية عقد الإيجار أن ممارسة لهذا الحق مؤكدة بطريقة معقولة .

7) القيمة الباقية للأصل المؤجر: هي عبارة عن القيمة السوقية المتوقعة للأصل المستأجرة في نهاية مدة العقد.

8) معدل الفائدة الضمني للمؤجر: يمثل معدل الفائدة الذي يديره الاستثمار في الأصل المؤجر و الذي يجعل في بداية العقد القيمة الحالية لكل من الحد الأدنى للمدفوعات عقد الإيجار (مع استبعاد أي تدفقات نقدية يتم دفعها بواسطة المؤجر) و القيمة المبقة غير المضمونة ، متساوية للقيمة السوقية للأصل .

9) معدل فائدة الاقتراض الصافي للمستأجر: و يحدد في ضوء معدل الفائدة الذي يمكن للمستأجر الحصول عليه في تاريخ بداية العقد و بنفس الشروط لكي يحصل على تمويل اللازم لشراء الأصل المؤجر.

10) فترة أو المدة عقد الإيجار: هي الفترة الأساسية للعقد غير قابلة للإلغاء فضلا عن الفترات الإضافية للعقد التي تمنح من خلاله حق التجديد التحفيزي و كذلك كافة الفترات التي تعطى عن طريق حق تجديد العقد و التي يكون في إنشائها مبلغ معلق من المؤجر للمستأجر قبل تاريخ ممارسة حق الشراء التحفيزي و إلا تمتد مدة عقد الإيجار لتاريخ ممارسة حق الشراء التحفيزي ، أي أن مدة عقد الإيجار (مع الأخذ في الاعتبار بعض الحالات حق التجديد أو حق الشراء التحفيزي) .²

¹ كمال الدين مصطفى الداهاوى ، المحاسبة المتوسطة وفقا لمعايير المحاسبية المالية ، مرجع سبق ذكره ، ص ، 584 .

² محمود فهمي و آخرون ، التأجير التمويلي ، مرجع سبق ذكره ، ص 65 ، 68 .

المطلب الثالث: المعالجة المحاسبية لكل نوع من عقود الإيجار حسب 13 FASB

سنعرض في ما يلي المعالجة المحاسبية لكل من عقد الإيجار التمويلي و عقد الإيجار التشغيلي في دفاتر كل من المؤجر و المستأجر .

الفرع الأول : عقد الإيجار التشغيلي

يعالج هذا النوع من العقود محاسبيا على أساس اعتبار دفعات الإيجار كإيراد محقق بالنسبة للمؤجر وتظهر الأصول موضع العقد في ميزانية المؤجر بالقسم الخاص بالأصول الثابتة بتكلفتها الفعلية مطروحا منها مجموع الإهلاك كالعادة ، و في حالة و جود أية تكاليف أساسية مباشرة فإنه يتم توزيعها على مدة العقد وإظهار رصيدها غير المهلك بقائمة المركز المالي كمصروفات مؤجلة و إذا نص عقد الإيجار على حصول المؤجر على دفعة مقدمة بالإضافة إلى دفعات الإيجار على حصول المؤجر على دفعة مقدمة بالإضافة إلى الدفعات الإيجار المنتظمة ، فإن قيمة الدفعة المقدمة يتم توزيعها كذلك على مدة العقد.¹ وفي نهاية مدة الإيجار يعيد المستأجر ملكية الأصل للمؤجر ، و شركات الإيجار السيارات ، على سبيل المثال تؤجر السيارات على أساس عقد الإيجار التشغيلي ، كما أن المستأجر لا يتحمل المخاطر محتملة الوقوع و لا يتمتع بعوائد ملكية الشكل المحاسبي لعقد الإيجار التشغيلي :

✓ قيد تسديدات دفعات الإيجار .

N/01/01		
من ح/الإيجارات		Xxx
من ح / المصاريف على الممتلكات (الضرائب)		Xxx
إلى ح/ النقدية	Xxx	

¹ سالم صلال راهي الحسنوي ، التمويل التأجير ، مرجع سبق ذكره ، ص 196 .

■ قيد نهاية العقد الإيجار التشغيلي:

N/12/31		
من ح/ الدخل	Xxx	Xxx
إلى ح / مصاريف الإيجار		

الملاحظة : لا تفر المحاسبة بتوقيع العقد التشغيلي (أي أن المستأجر لا يثبت الأصل المستأجر ولا التزام الإيجار في ميزانيته العمومية و يقر المستأجر بالنفقات الإيجارية عند قياس الدخل في كل عام .¹ مما سبق نستنتج ما يلي:

- ✓ عقد الإيجار التشغيلي غير قابل لنقل الملكية للمستأجر في نهاية مدة العقد .
- ✓ دفعات الإيجار تمثل مصروفات وتظهر في الميزانية العمومية بقسم خاص بالأصول الثابتة .
- ✓ عدم رسملة تكلفة الأصل المستأجر في بداية عقد الإيجار .

الفرع الثاني : عقد الإيجار البيعي.

عقد الإيجار البيعي يعتبر من عقود الإيجار التمويلية التي يجب أن يتوفر فيها شرط واحد على الأقل من شروط عقد الإيجار التمويلي (الإعتراف بالدفعات الإيجارية كمصروفات) بالإضافة إلى تحقيق المؤجر أرباح أو خسائر كنتيجة للتعاقد ، بمعنى أن يكون هناك اختلاف أو فرق بين القيمة السوقية للأصل المؤجر و تكلفته الفعلية في تاريخ التعاقد ، وفي جميع الأحوال يجب ملاحظة ما يقضي به مبدأ تحقيق الإيرادات من حيث ضمان تحصيل الدفعات وعدم وجود شك فيما يتعلق بتعهد المؤجر لتعويض المستأجر عن بعض المصروفات أو الخسائر التي يصعب تحديدها عند التعاقد مثل ضمان الأصل المؤجر من حيث جودة و المواصفات الإنتاج و عدم التقادم و غيرها .

الفرع الثالث : عقد الإيجار التمويلي.

هو العقد الذي ينطبق بشأنه نفس شروط عقد الإيجار البيعي و لكن لا يترتب عليه تحقق أية أرباح أو خسائر للمؤجر في تاريخ التعاقد ، و بمقتضى هذا العقد تكون هناك ترتيبات معينة بين طرفي العقد فيما

¹ طارق عبد العال حماد ، " القياس و التقييم المحاسبي " ، مرجع سبق ذكره ، ص 369.

يتعلق بعملية الأصول المؤجرة و عدم اعتبار ذلك عملية ((بيع و الشراء)) ويتعهد المستأجر في مثل هذا العقد بتحمل المصروفات المتعلقة بالصيانة و الإصلاحات و التأمين الضرائب الخاصة بالأصول المستأجرة وهو عقد التي ينطبق بشأنه شرط واحد على الأقل ومن شروط عقد الإيجار التمويلي .

و المثال أدناه يتعلق بالحقائق لعقد الإيجار الغير قابل للإلغاء لشركتين، الشركة الشرقية (المؤجر) و الشركة الغربية (المستأجر) .

- الوحدة: دينار جزائري.
- تاريخ عقد الإيجار 1 مايو 2011 .
- مدفوعات الإيجار السنوي في بداية كل سنة ابتداء من 2011/05/01 (21.228) .
- السعر الاختياري التفاوضي للآلات في نهاية مدة العقد (17.429) .
- القيمة السوقية للآلات في 2011/05/01 (91.000).
- مدة عقد الإيجار 5 سنوات.
- المعدل الفائدة الضمني 10 %¹ .
- الحياة الإنتاجية 6 سنوات.
- تكاليف التشغيل (2.000) .

(1) الاعتراف و القياس : يعتبر هذا العقد كعقد إيجار رأسمالي و وفقاً للمعيار الأمريكي رقم 13 حسب المعايير التالية :

وجود حق إنتقال الملكية للمستأجر، خيار الشراء التحفيزي ، معدل العقد تغطي 75 % من مدة النفعية للأصل المؤجر، القيمة السوقية للأصل مذكورة في بداية عقد الإيجار 2011/05/01 .

(2) التسجيل المحاسبي في دفاتر المستأجر :

- حساب القيمة الحالية للحد الأدنى للدفعات (بعد استبعاد تكاليف التشغيل 2.000 سنويا) وتحسب كما يلي :

$$19.228 = 2.000 - 21.128$$

$$80.178 = \frac{19228}{(1.1)^4} + \frac{19228}{(1.1)^3} + \frac{19228}{(1.1)^2} + 19.228$$

¹ كمال الدين مصطفى الدهراوي ، المحاسبة المتوسطة وفقاً لمعايير المحاسبة المالية ، مرجع سبق ذكره ، ص 628 .

$$11.939 = \frac{19228}{(1.1)^5}$$

ومنه حساب القيمة الباقية للحد الأدنى للدفعات

$$11.939 = 92.117 + 80.178$$

إذن القيمة الحالية للحد الأدنى للدفعات هي :

حسب ما نص عليه المعيار رقم 13 يتم تسجيل الأصل في الدفاتر المحاسبية للمستأجر واثبات الإيجار الرأسمالي في الدفاتر بالقيمة التي هي اقل من القيم التالية :

أ) القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار مع استبعاد تكاليف العقد .
أو

ب) القيمة السوقية العادلة للأصل المستأجر في تاريخ الاستئجار .

بحيث أن لا يجوز إثبات قيمة الأصل تزيد عن القيمة السوقية العادلة، و بما أن في وضعيتنا القيمة للحد الأدنى للدفعات أكبر من القيمة السوقية $92.117 > 91.000$ وفي هذه الوضعية نقوم بتسجيل قيمة الأصل في الدفاتر المحاسبية بالقيمة العادلة .

الجدول رقم (02.II) : مصروف الفائدة السنوي بطريقة معدل الفائدة 10% للشركة المستأجرة .

التاريخ	مدفوعات الإيجار	تكاليف التشغيل	10% فائدة	تخفيض في الإلتزام الإيجار	إلتزام بالإيجار
2011/05/01	-----	-----	-----	-----	91.000
2011/05/1	21.228	2000	-----	19.228	71.772
2012/05/01	21.228	2000	71.77,2	12.050,8	59.721,2
2013/05/01	21.228	2000	597.212	13.255,88	46.465,32
2014/05/01	21.228	2000	4.646.532	14.581,468	31.883,852
2015/05/01	21.228	2000	3.188.3852	16.039,614	15.844,237
2016/05/01	-----	-----	1.584.4238	+ 1.584,4238	17.429
	106.140	10.000	22.568.661	91.000	000

المصدر : من إعداد طالبتين اعتمادا على ما سبق .

3) التسجيل المحاسبي في دفاتر المستأجر :

■ رسملة عقد الإيجار في 2011/05/01:

91.000	91.000	ح / الأصل المؤجر	Xxx
91.000		ح / الإلتزام من الإيجار الرأسمالي	Xxx

■ القسط الأول في 2011/05/01 لا يتضمن مصروفات لعدم استحقاق الفائدة حتى مرور السنة الأولى.

	2.000	ح / مصاريف التشغيل	Xxx
	19.228	ح / الإلتزام من الإيجار الرأسمالي	Xxx
21228		ح / النقدية	Xxx

- القسط الأول في 2011/05/01 لا يتضمن مصروفات لعدم استحقاق الفائدة حتى مرور السنة الأولى:

■ الفائدة لسنة 2016 :

$$-91000 - (16039.614 + 14581.468 + 13255.88 + 12050.8 + 19228) * 0.1 =$$

$$= 1584.4238$$

■ قيد لمصروفات الفائدة في نهاية السنة الأولى 2012/05/31:

7.177,2	7.177,2	ح / مصروفات الفائدة	Xxx
7.177,2		ح / الفائدة المستحقة	Xxx

■ وفي نهاية كل سنة يتم احتساب قسط الإهلاك للأصول المؤجرة في 2012/05/31.

14.714,2	14.714,2	ح / قسط الإهلاك	Xxx
14.714,2		ح / الإهلاك المتراكم $14.714,2 = 5 \div (17429 - 91000)$	Xxx

■ ويكون القيد الخاص بمدفوعات الإيجار 2012/05/01 .

	2.000	ح / المصروفات الضرائب	Xxx
	7.177,2	ح / الفائدة المستحقة	Xxx
	12.050,8	ح / الإلتزامات	Xxx
21.228		ح / النقديات	Xxx

و في 2011/12/31 فإن الأصل كإيجار رأسمالي سيتم إظهاره في الميزانية العمومية كبنء مستقل مع إظهار الالتزام المرتبط به و يتم إظهار جزء من الالتزام المستحق خلال السنة التالية في قسم الإلتزامات المتداولة و الباقي ضمن الإلتزامات طويلة الأجل كما يلي :

الجدول رقم (II 3) : الميزانية العمومية في 2012//05/31

الأصول طويلة الأجل معدات الآلات - الإيجار رأسمالي مجمع الإهتلاكات الآلات	91.000 (14.714,2)	
		76.285,8
الإلتزامات المتداولة فائدة مستحقة إلتزامات مستحقة من الإيجار الرأسمالي	7.177,2 12.050,8	
الالتزامات طويلة الأجل إلتزامات الإيجار رأسمالي	59.721,2	

المصدر : كمال الدين مصطفى الدهراوي ، المحاسبة المتوسطة ، مرجع سبق ذكره ، ص 591 .

■ تسوية الحسابات في نهاية السنة 2015/12/31 .

1.584,4238	ح / فوائد مستحقة	Xxx
1.584,4238	ح / إلتزامات الإيجار	Xxx

والقيود السابقة سوف تتكرر حتى 2015 و في نهاية عقد الإيجار فإن القيمة المرسملة كأصل مؤجر لم يتم استهلاكها بالكامل و دليل على ذلك الحياة الإنتاجية التي قدرة ب 6 سنوات و قيمة التنازل 17.429دج ، وحسب الاتفاق الذي جرى بين المؤجر و المستأجر و الذي هو انتقال الملكية في نهاية عقد مدة الإيجار ، و ظهر تكلفة الأصل كما كانت في السابق مع إضافة القيمة المتبقية في نهاية مدة الإيجار ، فإن الإلتزام نقل الملكية يظهر كما يلي :

■ قيد التنازل عن الآلات في 2016/01/01.

	108.429	ح/ المعدات (91.000 + 17.429)		Xxx
	73.571	ح/ مجمع استهلاك المعدات		Xxx
91.000		ح/المعدات المستأجرة	Xxx	
73.571		ح/ مجمع الاستهلاك	Xxx	
17.429		ح/ النقدية	Xxx	

■ وفي نهاية مدة العقد ستظهر القيمة المتبقية في الميزانية العمومية كالتالي :

الإلتزامات		الأصول	
الفائدة المستحقة	1584,4238	معدات مؤجرة	91.000
إلتزام من الإيجار الرأسمالي	15844,237	مجمع الاستهلاك	(73.571)
	17.429		17.429

و إذا كانت القيمة السوقية المتبقية في نهاية عقد الإيجار أقل من 17.429 دينار ، فإن الشركة المستأجرة سوف تسجل خسائر . وبفرض أن الشركة المستأجرة استهلكت الأصل المؤجر حتى وصل بها 17.429 دينار ، وان القيمة السوقية للأصل في 2015/12/31 بلغت 13.000 دينار، في هذه الحالة سوف تسجل خسارة قدرها 4.429 دينار، وتثبت بالقيود التالي :

	4.429	ح/ خسائر عن عقد الإيجار الرأسمالي		Xxx
	17.429	ح/ الإلتزام من الإيجار الرأسمالي		Xxx
	73.571	ح / مجمع الإستهلاك		Xxx
91.000		ح / الأصل المؤجر	Xxx	
4.429		ح / النقدية	Xxx	

(4) التسجيل المحاسبي بواسطة المؤجر :

■ حساب الإجمالي الاستثمار: $113.569 = 17.429 + (19.228 \times 5)$

■ إيرادات الفوائد غير المكتسبة : $22.569 = 91.000 - 113.569$

■ صافي الاستثمارات : $91.000 = 22.569 - 113.569$

جدول مصروفات الفائدة للشركة المؤجرة، بإستخدام القيم المحسوبة فإن القيود التالية تسجل بواسطة المؤجر خلال السنة الأولى لعقد التأجير التمويلي .

الجدول رقم (04.II) : مصروفات الفائدة للشركة المؤجرة

التاريخ	دفعات الإيجار	التكاليف التشغيل	10% فائدة	تخفيض في التزام الإيجار	التزام الإيجار
2011/05/01	-----	-----	-----	-----	91.000
2011/05/01	21.228	2.000	-----	19.228	71.772
2012/05/01	21.228	2.000	7.177,2	12.050,8	59.721,2
2013/05/01	21.228	2.000	5.972,12	13.25,885	46.465,32
2014/05/01	21.228	2.000	4.646,532	14.581,468	31.883,852
2015/05/01	21.228	2.000	3.188,3852	16.039,614	15.844,237
2016/05/01	-----	-----	1.584,4238	1.584,4238	1.7429
	106140	10000	22.568,661	91000	000

المصدر : من إعداد طالبتين إعتماذا مما سبق.

■ تسجيل في بداية عقد الإيجار في 2011/05/01

	113.569	ح/ المدينين الإيجار	Xxx	Xxx
91.000		ح/ معدات الإيجار	Xxx	
22.569		ح/ الفوائد المكتسبة	Xxx	
	29.228	ح/ النقدية	Xxx	Xxx
19.228		ح/ مدينين الإيجار	Xxx	
2.000		ح/ مصاريف التشغيل		
	7.127,2	ح/ الإيرادات عن الفوائد المكتسبة		Xxx
7.127,2		ح/ الأمدادات عن الفوائد المكتسبة	Xxx	

■ التسجيل المحاسبي للقسط الأول مع الفوائد المستحقة في 2011/05/01

- ويتم إجراء قيود اليومية التالية لتسجيل استلام قسط الإيجار الثاني في نهاية السنة الثانية 2012/05/31

ونواصل السنوات الباقية كما القيود السابقة الذكر.

464.665,52	464.665,52	ح/ إيرادات الفوائد المكتسبة	Xxx	Xxx
		ح/ إيرادات الفوائد	Xxx	

وفي 2011/12/31 فإن صافي الاستثمار في ضل عقد الإيجار التمويلي يظهر في الميزانية العمومية ضمن الأصول المتداولة بالجزء المستحق خلال السنة القادمة و الباقي يظهر ضمن الأصول طويلة الأجل كما يلي:

الأصول المتداولة	
صافي الاستثمارات الإيجار الرأسمالي	29228
الأصول طويلة الأجل	
صافي الاستثمارات الإيجار الرأسمالي	59721.2

ويتبين مما سبق أن صافي الاستثمارات (مدينه من الإيجار الرأسمالي يظهر في الميزانية العمومية بدلا من المعدات المؤجرة ، ولا يتم حساب الإهلاك لهذه الأصول ، و يفرض أن المعدات قد بيعت في آخر مدة الإيجار للشركة المستأجرة بمبلغ 17429 فإن الشركة المؤجرة سوف تسجل القيد التالي :

17429	17429	ح/ النقدية	Xxx	Xxx
17429		ح/ مكاسب من بيع المعدات المؤجرة	Xxx	

مما سبق تجدر الإشارة أن المعيار رقم 13 (FASB 13) ينص على ضرورة رسملة عقد الإيجار التمويلي و الإفصاح عن القيمة للدفعات في المركز المالي للمؤسسة بالنسبة للمستأجر و المؤجر ، من جانب آخر الإيجار التشغيلي لا يحتاج إلى رسملة . و . وإذا أدى عقد الإيجار إلى نقل ملكية المؤجر إلى المستأجر فإن العقد يعتبر إيجار تمويلي (رأسمالي).

المبحث الثاني: المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار بعد صدور المعيار المحاسبي الدولي رقم 17 (IAS17)

سنحاول في هذا المبحث تعريف و تصنيف عقود الإيجار وفق النظام المالي المحاسبي الدولي وكيف تتم عملية الإيجار من الناحية العملية و أسباب الإنتقال من المعيار المحاسبية الدولية رقم 17 إلى المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16 .

المطلب الأول: عموميات حول المعيار المحاسبي الدولي رقم 17.

نظرا لأهمية موضوع عقد الإيجار خصصت لجنة معايير المحاسبية الدولية (IASB) معيار محاسبي الدولي رقم 17 لمعالجة عقود الإيجار .

الفرع الأول : نبذة تاريخية .

في عام 1997 كان المعيار رقم 17 " محاسبة عمليات الإيجار " هو المعيار الوحيد الذي طرح عن محاسبة الإيجارات مقتضى المعيار المحاسبية الدولية وكان المعيار (17) قد تم الموافقة عليه عام 1982 و بدأ سريانه عن السنوات التي تبدأ في أول يناير 1984 وفي عام 1997 أصدرت لجنة معيار المحاسبية الدولية مسودة العرض رقم (56) كجزء من المجموع (المعايير الأساسية العامة) بقصد إدخال تغيرات طفيفة على المعيار رقم (17) في تلك الفترة و في أواخر سنة 1997 كان للمعيار أثر رئيسي ويظهر ذلك في السماح للمؤجرين بإختيار بين طريقتين بديلتين للإعتراف بالدخل لذلك فإن المعايير المحاسبية الدولية لاتزال لم تناول مجموعة من الموضوعات المتعلقة بالإيجار و خاصة الإيجار بالرافعة .¹ وقد تم نشر المعيار المحاسبي الدولي رقم 17 من قبل مجلس معايير المحاسبية الدولية في 18 ديسمبر 2003 و تم تطبيقه على السنوات المالية التي تبدأ من جانفي 2005.²

كما واجه هذا المعيار مجموعة من الإنتقادات التي أثارت مجموعة من التساؤلات حول جودة المعلومة المالية المقدمة ولهذا السبب قام مجلس المعايير المحاسبية بدراسات تقوم على مشروع أخذت مدة معتبرة و خرجت باستطلاعات جديدة حتى 2014 و التي تبقى سارية التطبيق في الوقت الحالي ، حيث قامت بهذه

¹ طارق عبد العال حماد ، " القياس و تقييم محاسبي ، مرجع سبق ذكره ، مصر ، ص 398.

² Les Normes comptables Internationales IAS/ IFRS Copyright pages Bleues Internationales 2008 ، P49 .

الدراسات للرد على الإنتقادات الموجهة للمعيار رقم 17 عن طريق قيامها بتوحيد مبادئ المحاسبية لمعالجة كافة الأشكال المختلفة للعقود الإيجار و خاصة عقد الإيجار الرأسمالية بالرافعة¹.

و لقد أشار المعيار الدولي رقم 17 لهذا النوع من العقود في فقرته رقم (37) " بأنه تعد بعض عقود الإيجار التمويلي (الرأسمالي) بحيث تشمل ثلاث الأطراف على الأقل هم المؤجر ، و المستأجر و واحد أو أكثر من الممولين يقوم بتمويل جزء من تكلفة الأصل المؤجر دون أي حق عام عادة بالرجوع على المؤجر و تعرف هذه العقود بالإصلاح العقود بالرافعة "².

وهدف هذا المعيار يبين للمستأجرين و المؤجرين السياسات و الإفصاحات المحاسبية المناسبة لتطبيقها فيما يتعلق بعقد الإيجار التمويلي و عقد الإيجار التشغيلي .

الفرع الثاني : نطاق المعيار المحاسبي الدولي رقم 17

يجب تطبيق هذا المعيار في المحاسبة على كافة العقود عدا ما يلي:

- ✓ اتفاقيات الإيجار لاستكشاف أو استخدام الموارد الطبيعية مثل النفط و الغاز الطبيعي و الأخشاب و المعادن و الحقوق الأخرى المتعلقة بالمعادن.
- ✓ اتفاقية الترخيص الخاصة بالبنود مثل الأفلام السينمائية وتسجيلات الفيديو و المسرحيات و المخطوطات و البراءات و حقوق النشر و التأليف .
- ✓ ينطبق هذا المعيار على الاتفاقيات التي تحول حق استعمال الموجودات حتى و إن 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 مؤجر خدمات كبيرة فيما يتعلق بتشغيل أو صيانة هذه الموجودات ، من طرف متعاقد إلى الطرف الأخر.

¹ Bruno colmant , Pierre- armand michel , Hubeur , les normes IAS-IFRS, université paris / panthéon – sorbonne p 165 ، 166.

² محمود ، فهمي ، وآخرون ،، "التأجير التمويلي " ، مرجع سبق ذكره، ص، 80 .

الفرع الثالث: اعترافات المعيار المحاسبي الرقم 17

يجب على المستأجر الاعتراف بالموجودات المستأجرة التي هي في حوزتهم بموجب عقد الإيجار في مراكز هم المالية و عرضها كذمة مدينة لعقد الإيجار.¹

1) بالنسبة لعقد الإيجار التشغيلي : يتم الاعتراف بدفعات الإيجار (باستثناء تكاليف الخدمات مثل التأمين و الصيانة) كمصروفات في بيان الدخل على أساس القسط الثابت ، إلا إذا كانت هناك أساس منظم يمثل النمط الزمني لمنفعة المستخدم حتى و لو لم تكن الدفعات على نفس ذلك الأساس.²

2) بالنسبة لعقد الإيجار التمويلي : يجب على المؤجرين الاعتراف بالموجودات التي هي في حوزتهم بموجب عقد الإيجار التمويلي في ميزانيتهم العمومية و عرضها كذمة مدينة بمقدار مبلغ مساوي لصافي الاستثمار عقد الإيجار ، كما يجب الاعتراف بالدخل التمويلي بناء على نمط يعكس عائد دوري ثابت على صافي الاستثمار المؤجر القائم يتعلق بعقد الإيجار التمويلي .³

المطلب الثاني: الجوانب المختلفة للمعيار المحاسبي الدولي رقم 17

و فقا للمعيار المحاسبي الدولي رقم 17 سوف نتناول في هذا المطلب مختلف التعاريف و الإفصاحات و الشروط المعتمدة في تصنيف عقود الإيجار .

الفرع الأول : الإفصاحات التي يتطلبها المعيار المحاسبي الدولي رقم (17) المعدل

تشمل الإفصاحات الجديدة التي يتطلبها المعيار المحاسبي الدولي السابع عشر (المعدل) ما يأتي:

- ✓ إجمالي الحد الأدنى من دفعات الإيجار بعد مطابقتها مع القيمة الحالية لمطلوبات الإيجار في ثلاثة نطاقات دورية لفترة لا تزيد عن سنة واحدة، فترة تزيد عن سنة ولا تتعدى خمس سنوات، (مطلوبة من المستأجر).
- ✓ إجمالي الاستثمار الكلي في عقد الإيجار بعد مطابقتها مع القيمة الحالية للحد الأدنى من الدفعات المستحقة في ثلاثة نطاقات دورية لفترة لا تزيد عن سنة واحدة، فترة تزيد عن سنة واحدة ولا تتعدى خمس سنوات (مطلوبة من المؤجر) .

¹ المعايير المحاسبية الدولية IFRS/IAS ، بدون طبعة ، الطبع من طرف متيعة للطباعة ، الجزائر 2008 ، ص32 .

² معايير المحاسبي الدولي السابع عشر المعدل في عام 1997 ، ص ص، 23 ، 24 الموقع الإلكتروني

<http://www.kantakji.com/media/174595/file1936.pdf> ، بتاريخ 2017/03/17 ، التوقيت 16: 22 .

³ مجلة المحاسب العربي، ص 11، موقع الإلكتروني. www.infotechaccountants.com ، بتاريخ 2017/03/22 ، التوقيت 17:45.

- ✓ الحد الأدنى لدفعات الإيجار المستقبلية التي يتوقع استلامها بموجب عقود إيجار من الباطن غير قابلة للفسخ في تاريخ الميزانية العمومية.
- ✓ المخصص المتراكم للحد الأدنى من دفعات الإيجار غير القابلة للتحصيل المستحقة القبض.
- ✓ تكاليف التمويل المثلثة في المصاريف الضرائب.
- ✓ بدلات الإيجار المحتملة المعترف بها في الدخل من قبل المؤجرين¹.

الفرع الثاني: التعاريف و المصطلحات الواردة في المعيار المحاسبي رقم 17

- (1) **عقد الإيجار:** هو عبارة عن اتفاق يتنازل بموجب (Bailleur) للمستأجر (Preneur) و لمدة محددة عن حق الاستعمال أصل مقابل دفعة واحدة أو سلسلة من الدفعات.
- (2) **عقد الإيجار التمويلي:** الإيجار التمويلي هو عقد تترتب عليه تحويل شبه كلي للمخاطر و المنافع المتعلقة بملكية الأصل موضوع الإيجار إلى المستأجر ، يكون هذا العقد مقرون بتحول الملكية عند انتهاء مدته أو عدم تحويلها .
- (3) **عقد الإيجار التشغيلي:** يعني أي عقد إيجار خلاف أو عكس عقد الإيجار التمويلي². إذا هذا النوع من العقود لا ينقل الأخطار المرتبطة بالأصل المستأجر و لن يكون هناك انتقال للملكية في نهاية مدة العقد.
- (4) **مدة عقد الإيجار :** هي الفترة الأولية غير القابلة للإلغاء و التي تعاقد عليها المستأجر لاستئجار الأصل مع أي مدة أخرى يكون فيها للمستأجر حق الخيار في امتداد الإيجار للأصل مع أو بدون دفعة أخرى أي أن الخيار يكون مؤكدا بشكل معقول أن المستأجر سوف يمارس وذلك عند بدء الإيجار .
- (5) **معدل الضمني للإيجار:** هو معدل الخصم الذي في بداية الإيجار و عند تطبيق الحد الأدنى للدفعات الإيجارية و عند زيادة القيمة المتبقية غير المضمونة لنفعه المؤجر، يجعل مجموع القيمة الحالية مساويا للقيمة العادلة للأصل المستأجر بالنسبة للمؤجر صافية من أي منح أو ائتمان ضريبي بالنسبة للمؤجر³.

¹ أحمد ياسر نمر حسونة ، مدي إلتزام شركات التأجير التمويلي العاملة في الأردن للمعيار المحاسبة الدولي رقم 17 المعدل ، متطلبات شهادة الماجستير، جامعة الزرقاء ، الأردن ، 2016، ص 24.

² لخضر ،علاوي ،نظام المحاسبة المالية، بدون طبعة ، تم الطبع من طرف متيجة للطباعة ،براقي ، دار النشر الأوراق الزرقاء العالمية ، الجزائر ، 2011، ص 132.

³ طارق عبد العال ،" القياس و تقييم المحاسبي ، مرجع سبق الذكر ، ص 444 .

6) سعر الفائدة التفاضلي : هو السعر الفائدة الذي يجب أن يدفعه المستأجر في عقد إيجار مشابه أو إذا كان من غير الممكن تحديد ذلك ، السعر الذي كان سيتحمله المستأجر عند بدأ الإيجار للاقتراض الأموال ملازمة لشراء الأصل على مدى فترة مماثلة مع ضمان مماثل .

7) الإيجار المحتمل: هو ذلك الجزء من نفقات الإيجار الغير محدد المبلغ، و لكنه مبني على عامل عدا عن مجرد مرور الوقت (مثال ذلك بالنسبة المؤوية للمبيعات، مقدار الاستعمال، مؤشرات السعر، أسعار الفائدة سوق).¹

8) صافي الاستثمار: هو الفرق بين الاستثمار الإجمالي و الفائدة غير المكتسبة على عقد الإيجار (الفقرة رقم 109).

9) العائد على عقد الإيجار: هو الفرق بين الاستثمار الإجمالي و القيمة العادلة للأصل في تاريخ نشأة العقد (الفقرة رقم 108).²

10) القيمة العادلة : هو المبلغ التي يمثل الأصل عند البيع و يجوز التغير في قيمة الأصل أو المبلغ، تسوية الإلتزامات في الصفقة المنظمة في إطار إنهاء المعاملات في ظروف معاملات عادية ضمن شروط المنافسة الاعتيادية ، وسوق نشط.³

11) العمر الإنتاجي: هو الفترة التي تتوقع فيها المنشأة أن يستخدم الأصل القابل للاستهلاك.

12) مدة عقد الإيجار : هي المدة غير قابلة للإلغاء التي إلتزم بها المستأجر لاستئجار أصل ما ،بالإضافة إلى أية مدة أخرى يتم فيها المستأجر خيار الاستمرار في إستأجار الأصل سواء كان ذلك مقابل تعويض إضافي أم لا ، وإن يكون هناك تأكيد بدرجة معقولة في بداية عقد الإيجار بأن المستأجر سوف يستمر لهذه الفترة الإضافية .⁴

¹ مختار بودالي ، الإيجار التمويل و أثره على نشاط المؤسسات الاقتصادية في الجزائر ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه ، علوم الاقتصادية جامعة الجليلي ليايس ، سدي بلعباس ، الجزائر ، 2016، 2017 ص 57 .

² اللجنة الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، ص 204، موقع الإلكتروني <http://www.socpa.org.sa> بتاريخ 2017/03/25 بتوقيت 25:019.

³ Barneto , Pascal , Gruson Pierr INCOMPTABILISAIOEN IAS 32 ، 39 ، INSTRUMENTS FINANCIERS ET IFRS E'VALUATION ET T IFRS ، 2007 p 16 .

⁴ محمود، فهمي، مرجع سبق ذكره، ص ص 69، 71.

الفرع الثالث: شروط تصنيفات عقد الإيجار

1) حالة تأجير المنقولات:

إن تصنيف عقد الإيجار في هذا المعيار مبني على أساس مدى تحمل المؤجر أو المستأجر المخاطر و المنافع المتعلقة بملكية الأصل المستأجر، و تشمل المخاطر احتمالات الخسائر من الطاقة العاطلة أو التقنية القديمة و من التغيرات في العائد بسبب الظروف الاقتصادية المتغيرة، و يمكن أن تتمثل المكافآت بتوقع أرباح من العمليات على مدى العمر الاقتصادي للأصل و الحصول على كسب من زيادة قيمة الأصل أو تحقيق قيمة متبقية، يقدم المعيار رقم 17 سلسلة من المعايير التي تميز عقد الإيجار التمويلي عن عقد الإيجار التشغيلي:¹

- ✓ انتقال الملكية إلى المستأجر بعد انقضاء مدة الإيجار .
- ✓ يمنح المؤجر للمستأجر خيار شراء الأصل في نهاية مدة العقد بسعر يقل بصورة كافية عن القيمة العادلة في تاريخ الذي يمكن ممارسة حق الخيار.
- ✓ مدة الإيجار تغطي جزء أكبر من مدة الحياة الاقتصادية للأصل إذ ما لم يكن هناك تحويل للملكية.
- ✓ في البداية عقد الإيجاري، إذا بلغت قيمة المدفوعات الدنيا المحنية بمقتضى هذا الإيجار تقريبا القيمة الحقيقية للأصل المؤجر .
- ✓ يجب أن تكون الأصول المستأجرة ذات طبيعة خاصة و لا يستعملها إلا المستأجر و بدون أن يدخل عليها تعديلات كبيرة.
- ✓ إذا كان باستطاعة المستأجر إلغاء عقد الإيجار التمويلي ، يتكبد المستأجر خسائر المؤجرة المرتبطة بإلغاء .
- ✓ إذا تحمل المستأجر الإرباح أو الخسائر من تقلبات في القيمة الحقيقية المتبقية للأصل المستأجر .
- ✓ عندما يكون لدى المستأجر حيازة الشراء الاستمرار في عقد الإيجار لمدة ثانوية أقل إلى حد كبير من الإيجار السوق .²

¹ رزاق محمد ، مدى توافق النظام المحاسبي المالي مع المعايير المحاسبية الدولية في معالجة عقود التأجير التمويلي ، مرجع سبق ذكره ، ص 72.

² Bruno Colmant , op-cit , p 166 .

(2) حالة إيجار العقارات:

باعتبار أن الأراضي ليس لها مدة إهلاك محددة و لا يتم إهلاكها، يتم اعتبار العقود التي تشملها كعقود تشغيلية أوتوماتيكية، إلا في حالة ما إذا تم نقل ملكية هذه الأرض في نهاية العقد. في حالة ما إذا شمل العقد الإيجاري على مركب عقاري، فانه من الأفضل إن أمكن التفريق بين قيمة الدفعات الدنيا لكل جزء على حدا، أي قيمة الأرض عن البنائات التي تشملها، يتم الاعتماد إذن في هذه الحالة على القيمة السوقية لكل عنصر.¹

وعموما إذا استوفت اتفاقية الإيجار على أحد المعايير الثمانية المذكورة سلفا فإنه يلزم تصنيف العقد كإيجار تمويلي بمقتضى أحكام المعيار المحاسبي الدولي رقم 17 المعدل ، وإذا ما تضمنت عقود الإيجار العقارات (المباني ، الأراضي)، وفي هذه الحالة ، ما لم يكن متوقعا نقل الملكية فإن هذه الإيجارات لا تصنف ضمن عقد الإيجار التمويلي بل تصنف ضمن عقد الإيجار التشغيلي.

المطلب الثالث : معالجة عقود الإيجار محاسبيا وفق المعيار المحاسبي الدولي رقم 17 .

تقوم المعالجة المحاسبية بالنسبة للمعيار المحاسبي الدولي السابع عشر بصفة عامة على أساس تقييم الواقع و جوهر العملية أو الصفقة و ليس على شكل القانوني للعقد.

الفرع الأول: المعالجة المحاسبية بالنسبة إلى المستأجر

(1) عقد الإيجار التمويلي :

في بداية مدة العقد يدرج الأصل المستأجر في أصول الميزانية بقيم متساوية وتشمل القيمة العادلة " هي القيمة التي بموجبها تبادل الأصل أو تسوية التزام بين طرفين في ظروف تنافسية طبيعية " أو القيمة المحينة " أو تعرف بالمدفوعات الدنيا التي تندرج فيها القيمة المرسملة لإعادة الأصل في نهاية الأجل " بحيث يتم تحديد القيمة المرسملة بمعدل الضمني للعقد وفي عدم وجود هذا الأخير تحديد القيمة المحينة بمعدل الاستدانة الهامشية للمستأجر ويسجل الأصل بالقيم التالية:

✓ إدراج الأصل محل العقد في أصول الميزانية بقيمة حقيقية أو بالقيمة المرسملة أيهما اقل .

¹ محمد ، بوتين ، المحاسبة المالية _ معايير المحاسبة الدولية IFRS/IAS، ديوان المطبوعات من طرف مينة للتقافة ، 549 شارع مصطفى صحراوي _براقى الجزائر ، بدون طبعة ، بدون تاريخ ، ص113.

✓ يدرج إلتزام الإيجارات المستقبلية في حسابات الخصوم بنفس المبلغ ، كما تدرج التسديدات المدفوعة خلال المدة .

✓ التكاليف المباشرة الأولية للعقد تدرج في تكلفة الأصل .

✓ يكون الأصل المؤجر محل الإهلاك في حسابات المستأجر حسب القواعد العامة التي تخص الإهلاك حيث يكون الأصل في حالة استغلال أو انخفاض قيمته و يعالج إهلاكه وفق المعيار المحاسبي الدولي رقم 16 (الممتلكات و المنشآت و المعدات) و يحدد ما إذا كان الأصل المؤجر فقد قيمته عن طريق تطبيق المعيار المحاسبي رقم 36 (انخفاض قيمة الموجودات)¹.

(2) **عقد الايجاري التشغيلي** : إن عقد الإيجار التشغيلي يمثل مصروفات الإيجار على أساس منتظم ويمثل النمط الزمني لانتفاع الجهات المستفيدة حيث انه غير قابل للإلغاء و يشمل أقساط مسجلة من طرف المستأجر في ملحق الميزانية .

الفرع الثاني: المعالجة المحاسبية بالنسبة إلى المؤجر

(1) عقد الإيجار التمويلي :

يجب على المستأجر أن يظهر الأصل في الميزانية العمومية كبنء مدين و بمبلغ يساوي أو يعادل صافي الاستثمار و حساب الإيرادات ينبغي أن يستند على استحقاق الإهلاك الثابت. وتعامل متحصلات القيمة للدفعات الإيجارية بواسطة المؤجرة على أنها استرداد لرأس المال.

(2) عقد الإيجار التشغيلي :

الأصول الخاضعة لعقد الإيجار التشغيلي يجب أن تكون موجودة في الميزانية العامة للمؤجر ، وإيرادات الإيجار من العقود التشغيلية يتم الاعتراف بها عن الطريق القسط الثابت على أساس منتظم للفترة الزمنية للعقد بحيث الإيجار التشغيلي². يتضمن المعلومات التالية :

✓ دفعات الإيجار الدنيا المستقبلية للإيجار بموجب عقد الإيجار التشغيلي غير قابلة للإلغاء.

✓ وصف عام لأحكام المتاحة للأصل المؤجر³.

¹ Les Normes Comptables Internationales IAS / IFRS ,opc-it p,p ,51.52.

² Bruno colmant , Pierre- armand michel , Hubeur , les normes IAS-IFRS ,op ,cit,p 68.

³ Les Normes Comptables Internationales IAS / IFRS ,opc-it p53.

الفرع الثالث : أمثلة توضيحية لعقود الإيجار

(1) مثال توضيحي لعقد الإيجار التشغيلي :

أجرت المؤسسة (أ) آلة صناعية للمؤسسة (ب) حسب عقد إيجار تشغيلي ينص على ما يلي :

- الوحدة: دينار جزائري
- قيمة الآلة : 90.000
- يدفع المستعمل (ب) ، (10) تسديدات في تواريخ استحقاقها مبلغا 11.200 نفرض أنه منح للمؤجر تخفيضا يقدر ب 20% لكل من السنة الأولى و السنة الثانية ، و كذلك تخفض يقدر ب 14.000 لباقي السنوات .

▪ حددت القيمة الباقية ب 10.314 ،

▪ مجموع مبالغ كل الاستحقاقات هو : $(0.2 * 11.200) + (0.8 * 14.000) = 13.440$ ¹

1.1 التسجيل في دفاتر المستأجر:

▪ تسديد الدفعة للسنة الأولى :

	13.440	ح أعباء الإيجار	Xxx
11.200		ح/ البنك	Xxx
2.240		ح/ أعباء واجبة الدفع	Xxx

▪ بالنسبة لكل سنة من السنوات المتبقية :

	13.440	ح/ أعباء الإيجار	Xxx
	560	ح/ أعباء واجبة الدفع	
14.000		ح / البنك	Xxx

1.2 التسجيل في دفاتر المؤجر:

▪ بالنسبة للسنة الأولى و الثانية :

	11.200	ح / البنك	Xxx
	2.240	ح / إيرادات الواجبة القبض	Xxx
13.440		ح / إيرادات الإيجار	Xxx

¹ محمد ، بوتين ، المحاسبة المالية _ معايير المحاسبة الدولية IFRS/IAS ، الجزائر ، مرجع سبق ذكره ، ص ، ص 119 120 .

■ بالنسبة للسنوات الباقية:

	14.000	ح / البنك	Xxx
560		ح / إيرادات الواجبة القبض	Xxx
13.440		ح / إيرادات الإيجار	Xxx

ونلاحظ مما سبق تم الاعتراف بالتخفيضات الممنوحة التي قدرت ب 20% في كلا دفاتر المستأجر و المؤجر ، كما تم الاعتراف أيضا بأعباء عقد الإيجار التشغيلي على أساس القسط الثابت في مدة العقد .

(2) مثال توضيحي لعقد الإيجار التمويلي: ¹

قامت مؤسسة (x) بإبرام عقد في 2001/06/01 مع مؤسسة (y) لاستئجار معدات بقيمة السوقية (عادلة) 100000.

- شروط العقد كما يلي :
- الوحدة : دينار جزائري .
- الدفعة الأولى 20.000
- مدة الإيجار 4 سنوات ,
- دفعات الإيجار قدرت بربع سنة و قدرت الإجمالية ب 16 دفعة سددت متأخرة,
- خيار شراء الأصل في نهاية مدة الإيجار المقدرة ب 4 سنوات ببلغ 3000,
- تشير تقديرات الأصل في نهاية المدة إلى القيمة المتبقية قدرت ب 7000 و هذا يدل على أن للأصل عمر إنتاجي يسمح باستغلاله.

■ ومنه القيمة المتبقية 4000 = 3000 - 7000

■ حساب معدل الفائدة الضمني الفصلي : يتم احتساب معدل الفائدة الضمني إيجاد المعدل i الذي يحقق

$$100000 = 20000 + \sum_{i=0}^n \frac{6000}{(1+i)^t} + \frac{3000}{(1+i)^{16}} + \frac{4000}{(1+i)^{16}}$$

■ بعد حل المعادلة يكون معدل الفائدة الضمني الفصلي $i = 2.96\%$ أي أن معدل الفائدة السنوي

يساوي إلى $12.4\% = (1.0296^4) - 1$.

¹ Bernard Raffournier Les Normes comptables Internationales (IFRS /IAS), numéro d'édition 3 ,Paris , France, 2006 , p 155

■ تحين المدفوعات الدنيا: يتم حساب القيمة الدنيا للمدفوعات بتطبيق معدل الفائدة الضمني للعقد وفقاً

$$20000 + \sum_{t=1}^{16} \frac{6000}{(1.0296)^t} + \frac{3000}{(1.0296)^{16}} = 97.479$$

بمقارنة هذا المبلغ بالقيمة السوقية للأصل و البالغة 100.000 دينار، نجد أن القيمة الحالية الدنيا

للمدفوعات أقل من القيمة السوقية، و بالتالي فسيتم الأصل محاسبياً بهذه القيمة كما يلي¹:

		N/04/ 01		
	97.479	ح/ معدات و أدوات		2x
97.479		ح/ إلتزمات الإيجار التمويلي	1x	

الجدول رقم (05.II) : إهلاك قرض الإيجار التمويلي خاص بالعقارات

رأس المال المتبقي (4)	تعويض الدين (3) = (1) - (2)	الفوائد (2) = 4*2.96	القسط (1)	التاريخ
97.479				
77.479	20.000		20.000	01/04/N
73.773	3.706	2.249	6000	01/07/N
69.957	3.816	2.184	6000	01/10/N
66.028	3.928	2.071	6000	01/01/N+1
61.982	4.046	1.954	6000	01/04/N+1
57.817	4.165	1.835	6000	01/07/N+1
53.528	4.289	1.711	6000	01/10/N+1
49.112	4.416	1.584	6000	01/01/N+2
44.566	4.546	1.454	6000	01/04/N+2
39.885	4.681	1.319	6000	01/07/N+2
35.066	4.819	1.181	6000	01/10/N+2
30.104	4.962	1.038	6000	01/01/N+3

¹ Bernard Raffoumier Les Normes comptables Internationales (IFRS /IAS), op-cit , p 156.

24.995	5.109	891	6000	01/04/N+3
19.735	5.260	740	6000	01/07/N+3
14.319	5.416	584	6000	01/10/N+3
8.743	5.576	424	6000	01/01/N+4
00	8.743	257	9000	01/04/N+4
	97.479	21.521	119.000	المجموع

Source : Bernard Raffournier , **Les Normes comptables Internationales (IFRS /IAS)**, op-cit p157.

1.2. التسجيل المحاسبي لعقد الإيجار الخاص بالعقارات: تملك مؤسسة بناية وفقا لعقد إيجار تمويلي مبلغ القسط السنوي يبلغ 100.000 دينار و القيمة السوقية للبنائة تبلغ 1.200.000 دينار حيث يمثل مبلغ الأرض الثلث، و بالتالي يتفرع القسط السنوي (إذن القيمة الدنيا للمدفوعات) كما يلي الثلث للأرض و الثلثين للبنائة¹.

أ. التسجيل المحاسبي لدى المستأجر.

- تشمل السنة N على ثلاثة أقساط و فيما يلي مجموعة ما تم دفعه خلال هذه السنة.
- تخفيضات الدين: $31.451 = 39.290 + 3.816 + 3706 + 20.000$
- مبلغ الفائدة: $6.549 = 2.071 + 2.184 + 2.294$

		N		
	31.451	ح/ الإلتزمات الإيجار التمويلي	1x	
	6.549	ح/ فوائد الإيجار التمويلي	6x	
38.000		ح / البنك	5x	

- تسجيل القسط الإهتلاك: باعتبار مدة إهتلاك الأصل 6 سنوات وفقا لطريقة الإهتلاك الخطي ، يكون التسجيل المحاسبي لقسط الإهتلاك للسنة N كما يلي²:

¹ Bernard Raffournier Les Normes comptables Internationales (IFRS /IAS), op-cit , p 156.

² Bernard Raffournier Les Normes comptables Internationales (IFRS /IAS), op-cit p 158.

12.185	12.185	N/12/31 ح/ مخصصات الإهلاك ح/ الإهلاك المعدات و الأدوات $(97479/6) \times 9/12 = 12185$	28x	6x
--------	--------	---	-----	----

تجدر الإشارة هنا أنه نظرا لاختلاف مدة إهلاك الأصل (6 سنوات) عن مدة عقد الإيجار التمويلي (4 سنوات)، فإن قيمة العقد تهلك بوثيرة أسرع. من إهلاك الأصل محاسبيا، حيث أنه في نهاية السنة N تكون القيمة المحاسبية الصافية للأصل تساوي إلى 85.294 دينار (479.97 - 12.18) في حين أن القيمة المتبقية للالتزام الإيجاري تبلغ 66.028 دينار (31.451-97.479)، هذا الفرق يتم تعريفه بمصطلح الاحتياطات الكامنة (Reserves Latentes).

2.2 التسجيل المحاسبي لدى المؤجر: بفرض أن إبرام العقد قد نتج عنه 4000 دينار كمصاريف يتحملها المؤجر، و أن هذا الأصل قد تم اقتنائه وإيجاره مباشرة (لم يتم تسجيل هذا الأصل ضمن ممتلكات المؤسسة) يتم إثبات عملية الإيجار التمويلي كما يلي: ¹

104.000	104.000	N/04/01 ح/ الاستثمارات صافية إيجار التمويل ح/ التثبيتات العينية الأخرى	218	274
---------	---------	--	-----	-----

■ **تسجيل الأقساط الإيجارية:** يتفرع القسط السنوي بين عوائد الاستثمار و التي تمثل إيرادات بالإضافة إلى تعويض جزئي للأصل الذي يخفض من القيمة الكلية للدين.

■ **حساب معدل التحنين الفصلي i:** يتم احتساب معدل التحنين الفصلي باستخراج المعدل i الذي يحقق

$$104.000 = 20000 + \sum_{t=1}^{15} \frac{6000}{(1+i)^t} + \frac{9000}{(1+i)^{16}}$$

المعادلة التالية:

¹ Bernard Raffournier Les Normes comptables Internationales (IFRS /IAS), op-cit p159.

الجدول رقم (06.II) : الإهلاك قرض الإيجار التمويلي خاص بالعقارات

التاريخ	القسط 1	الفائدة 1.949% * (4) =(2)	تعويض الدين (2)-(1)=(3)	رأس المال المتبقي (4)
				104.000
01/04/N	20.000	-----	20.000	84.000
01/07/N	6000	1.637	4.363	79.637
01/10/N	6000	1.552	4.448	75.189
01/01/N+1	6000	1.465	4.535	70.654
01/04/N+1	6000	1.377	4.623	66.031
01/07/N+1	6000	1.287	4.713	61.318
01/01/N+1	6000	1.195	4.805	56.513
01/01/N+2	6000	1.101	4.899	51.614
01/07/N+2	6000	1.006	4.994	46.620
01/10/N+2	6000	909	5.091	41.529
01/10/N+2	6000	809	5.191	36.338
01/04/N+3	6000	708	5.292	31.046
01/07/N+3	6000	605	5.395	25.651
01/10/N+3	6000	500	5.500	20.151
01/07/N+3	6000	393	5.607	14.544
01/01/N+4	6000	283	5.717	8.825
01/04/N+4	9000	172	8.828	000
المجموع	119.000	15.000	104.000	

Source :Bernard Raffournier ,Les Normes comptables Internationales

(IFRS /IAS). opc-it p160.

■ تشتمل السنة N على ثلاثة أقساط فصلية و فيما يلي مجموع ما تم قبضه خلال هذه السنة:

- تعويض الدين : 33.346 = 4.535 + 4.448 + 4.363 + 20.000

- عوائد الاستثمار الصافي : 6.549 = 1.465 + 1.465 + 1.552

تكون قيمة مجموع الأقساط المقبوضة خلال السنة N و الواجب تسجيلها محاسبيا 3800 دينار فيكون التسجيل المحاسبي للقسط السنوي كما يلي:

		N		
	38.000	ح/ البنك	5x	
33.346		ح/ الاستثمارات الصافية للإيجار التمويلي	274	
4.654		ح/ إيرادات المالية	7x	

2.2 التسجيل المحاسبي في حالة الإيجار البيعي : بتاريخ N/01/01 قام موزع بإبرام عقد الإيجار تمويلي

لأصل تبلغ قيمته السوقية 50.000 دينار، تنص بنود العقد على ما يلي ¹:

- دفع مبلغ 9.000 دينار عند إمضاء العقد.
- 12 قسط فصلي حسبت من أجل إثبات معدل فصلي ب 2.8 % .
- في نهاية العقد، المستأجر يصبح مالكا للأصل بدون دفع أي مقابل؛

(1) حساب مبلغ القسط L الذي يحقق المعادلة التالية: $50000=8000+\sum_{t=1}^{12} \frac{L}{(1.028)^t}$

بعد حل المعادلة، يكون مبلغ القسط الفصلي 4.169 دينار.

الجدول رقم (07.II) : جدول الإهلاك للإيجار القرض البيعي

التاريخ	الاقساط (1)	الفائدة (4) =(2*1.949%)	تعويض الدين (3)	راس المال المتبقي (4)
				50.000
01/01/N	8000		8000	42.000
01/04/N	4.169	1.176	2.993	39.007
01/07/N	4.169	1.092	3.077	35.930
01/10/N	4.169	1.006	3.163	32.767
01/01/N+1	4.169	917	3.252	29.515
01/04/N+1	4.169	826	3.343	26.172
01/07/N+1	4.169	733	3.436	22.736

¹ Bernard Raffoumier Les Normes comptables Internationales (IFRS /IAS ,opc-it p ,p160 161.

15.373	3.532	637	4.169	01/10/N+1
19.204	3.631	538	4.169	01/01/N+2
11.840	3.733	436	4.169	01/04/N+2
8.003	3.837	332	4.169	01/07/N+2
4.058	3.945	224	4.169	01/10/N+2
0	40.589	111	4.169	01/01/N+3
	58028	8028	58028	الجمالي

Source :Bernard Raffournier , **Les Normes comptables Internationales (IFRS /IAS)** , opc-it , p160.

يفترض أن عملية إبرام العقد قد أنتجت 2.000 دينار كمصاريف، يكون التسجيل المحاسبي كما يلي .

2000	2000	N/01/1 ح / مصاريف البيع	6x
2000		ح / البنك	5x
50.000	50.000	N/ ح / استثمارات الصافية للإيجار التمويلي	27x
50.000		ح / مبيعات التأجير التمويلي	7x
20.485	24.676	N ح / البنك (4*4.169)+8000	5x
4.191		ح / إستثمارات الصافية للتأجير التمويلي [3252 + 3163 + 3077 + 8000]	27x
		ح / إيرادات المالية [917 + 1006 + 1092 + 1176]	7x

3.2 التسجيل المحاسبي لإيجار المنتج : قام منتج آلات الصور طبق الأصل بتقديم عرض إيجار للزبائن لآلة تبلغ 4.800 وحدة مقابل 12 قسط فصلي بمبلغ 400 وحدة (4.800 = 12*400) تكلفة الآلة

بالنسبة للمنتج تبلغ 4000 وحدة، يفترض أن معدل الفائدة الفصلي المطبق عموماً على معدات المكتب

$$\sum_{t=1}^{12} \frac{400}{(1.015)^t} = 4363 \quad \text{: كما يلي } N^1$$

جدول رقم (08.II) : جدول إهلاك قرض الإيجار المنتج

التاريخ	القسط (1)	الفائدة (2) = (4) * 1.5%	تعويض الدين (3) = (1) - (2)	رأس مال المتبقى (4)
				4.363
01/04/N	400	65,45	334,55	4.028,45
01/07/N	400	60,43	339,57	3.688,88
01/10/N	400	55,33	344,67	3344,21
01/01/N+1	400	50,16	349,84	2.994,37
01/04/N+1	400	44,92	355,08	2.639,29
01/07/N+1	400	39,59	360,41	2.278,88
01/10/N+1	400	34,18	365,82	1.913,06
01/01/N+2	400	28,7	371,30	1.541,76
01/04/N+2	400	23,13	376,87	1.164,89
01/07/N+2	400	17,47	382,53	782,36
01/10/N+2	400	11,74	388,26	394,1
01/01/N+3	400	5,9	394,10	0
		4.363,00		000

Source : Bernard Raffournier, **Les Normes comptables Internationales**

(IFRS / IAS) , opc-it p 162.

■ القيد المحاسبي الواجب تسجيله في السنة N من أجل عملية الإيجار يكون كالتالي :

		N		
4.363	4.363	ح / إستثمارات صافية للإيجار التمويلي		27x
4.363		ح / المبيعات	7x	

¹ Bernard Raffournier Les Normes comptables Internationales (IFRS / IAS) ,opc-it p,p 162 163.

		N		
	1600	ح/ البنك (4*400)	5x	
1368,63		ح / إستثمارات صافية للتأجير التمويلي	27x	
		[349.84 + 344.67 + 339.57 + 334.55]		
231,37		ح / إيرادات المالية	7x	
		[65.45 + 60.43 + 55.33 + 50.16]		

■ الجدول التالي يوضح الفرق بين الحلتين :

البيان	الحالة الأولى (سعر البيع 4.363)	الحالة الثانية (سعر البيع 4..800)
الهامش الإجمالي	363 = 4000 - 4.363	800 = 4000 - 4.800
الإيرادات المالية	231.37	0
النتيجة	594.37	800

نلاحظ وجود فرق بين الحالتين:

■ الهامش الإجمالي في الحالة الأولى قدر ب 363 ، حيث انه قدر في الحالة الثانية ب 800 و السبب انه في الحالة الأولى سعر البيع تم تقديره بالقيمة السوقية (عملية بيع عادية ضمن ظروف منافسة سوقية اعتيادية) محذوف منها التكاليف ، أما الحالة الثانية تم رسملة قيمة الأصل مع حذف التكاليف .

$$\sum_{t=1}^{12} \frac{400}{(1.015)^t} = 4363 \text{ (أي بيع عن طريق الإيجار التمويلي) .}$$

■ الإيرادات المالية قدرت في الحالة الأولى ب 231.37 ، تعتبر الفوائد المالية (إيرادات مالية بالنسبة للمؤجر) و (أعباء بالنسبة للمستأجر) ، أما الحالة الثانية لا وجود للإيرادات المالية لعدم وجود إيجار تمويلي (.

■ أما في ما يخص النتيجة تظهر في الحالة الأولى اصغر من الحالة الثانية $594.37 < 800$.

ومنه نستنتج أن في الحالة الأولى تم حساب القيمة الحالية لدفعات عقد الإيجار باستخدام سعر الفائدة المبين في العقد 1.5% حيث ينبغي على المستأجر توزيع الحد الأدنى لدفعات الإيجار بين تكلفة التمويل و تخفيض الالتزام المستحق باستخدام طريقة الفائدة العادلة .

4.2 التسجيل المحاسبي لعقد الإيجار التمويلي اللاحق : بتاريخ N/01/01 ، قامت مؤسسة بإبرام

عقد الإيجار لاحق cession – bail ينص على مايلي :

- ثمن التنازل : 100.000 دينار ، الإيجار 16 قسط خطي ب.7 في نهاية مدة الإيجار ، تصبح المؤسسة مالكة من جديد للأصل .

علما أن هذه الآلة تم اقتناءها بمبلغ 120.000 دينار حيث بلغت أقساط الإهلاك المتراكم بتاريخ

N/01/01

40.000 دينار .

- نتيجة التنازل الظاهرة : 20.000 = (40.000 - 120.000) - 100.000

هذه النتيجة لم يتم تسجيلها محاسبيا أثناء إبرام العقد ، وإنما يكفي فقط تسجيل المحاسبي كما يلي¹:

		N/01/01		
	100.000	ح / البنك	x5	
100.000		ح / الديون المرتبطة على عقد الإيجار	167	
		التمويلي		

يتم حساب مبلغ الأقساط، و التي تتفرع كما هو الحال دائما بالنسبة لعقد الإيجار التمويلي بين تعويض

$$\sum_{t=1}^{16} \frac{7660}{(1+t)^t} = 100.000$$

الدين و الفوائد وفقا للعلاقة التالية :

5.2 حالة إيجار العقارات: نميز هنا بينا ثلاثة حالات.

■ **الحالة 1:** إذا ما كانت الأقساط المستقبلية و ثمن التنازل محددة بالقيمة السوقية، يتم اعتبار هذه العملية، عملية بيع عادية و بالتالي فسيتم تسجيل نتيجة التنازل محاسبيا.

■ **الحالة 2:** إذا كان ثمن البيع أقل من القيمة السوقية للأصل، فسيتم تسجيل الخسارة بالمقاصة التي تكون أقل من القيمة السوقية، و التي يتم توزيعها على مدة العقد المحددة.

■ **الحالة 3:** إذا كان ثمن البيع أكبر من القيمة السوقية للأصل، يتم إهلاك الفرق خلال نفس المدة. قامت مؤسسة بتاريخ N /01/01 بالتنازل عن مقرها الاجتماعي لمؤسسة مالية، حيث ينص العقد على إن المؤسسة يمكنها استئجار البناية خلال العشر (10) القادمة. مع العلم أن هذا البناية تم اقتناءها مقابل 6.000.000 وقد بلغت أقساط الإهلاك 2000.

¹ Bernard Raffournier Les Normes comptables Internationales (IFRS /IAS) ,opc-it , p , 163 164.

■ حالة 2: ثمن البيع أقل من القيمة السوقية للأصل حيث أن:

- ثمن التنازل 9.000.000 دينار و القيمة السوقية 10.000.000 دينار، حيث أن نواتج التنازل عنها تبلغ 5.500.000 يتم تسجيلها مباشرة في الحساب (7X) و نواتج التنازل عن الأصول الثابتة كما يلي في الحالة الأولى.

		N/01/01		
	9.000.000	ح /البنك		5x
	2.500.000	ح/ الاستهلاك معمقة		28x
6.000.000		ح/ بناءات	2x	
5.500.000		ح/ نواتج التنازل عن البناءات	7x	

- ثمن التنازل 3.000.000 دينار و القيمة السوقية 4.000.000 دينار، إذ أن الأقساط تتناسب مع القيمة السوقية، و منه خسارة التنازل البالغة 300.000 دينار يتم تسجيلها مباشرة كما يلي:

		N/01/01		
	3.000.000	ح البنك		5 ×
	2.500.000	ح الإهلاكات المجمعة		28x
	500.000	ح نواقص التنازل عن البناءات		6 ×
6.000.000		ح البناءات	2 ×	

- ثمن التنازل 3000000 دينار و القيمة السوقية 4000000 دينار، حيث أن الأقساط أصغر من القيمة السوقية، في هذه الحالة يتم توزيع الخسارة على مدة الإيجار المحددة ب 10 سنوات، بافتراض أن الأقساط ثابتة و الإهلاك خطي يكون التسجيل المحاسبي كما يلي:

		N/01/01		
	3.000.000	ح/ البنك		5 x
	2.500.000	ح /اهتلاكات مجمعة		28 x
	500.000	ح/ مصاريف موزعة		Xx
6.000.000		ح/ البناءات	2x	
	50.000	ح/ الأقساط		Xx
50.000		ح /مصاريف موزعة	Xx	

حالة 3: ثمن التنازل 9.000.000 أكبر من القيمة السوقية للأصل 8.000.000 ، يتم توزيع نتيجة التنازل الناتجة عن سعر البيع المرتفع (1.000.000) على مدة الإيجار المتوقعة، بافتراض أن الأقساط ثابتة، تكون القيود المحاسبية كما يلي:

		N/01/01		
	9.000.000	ح / البنك		5x
	2.500.000	ح / اهتلاكات مجمعة		28x
6.000.000		ح / نواتج التنازل عن الأصول الث		
5.500.000		ح/ منتجات موزعة	2x	
	100.000	ح/ الأقساط		Xxx
100.000		ح/ مصاريف موزعة	Xxx	

وبناء على ما سبق نستنتج إن المعيار المحاسبي الدولي رقم 17 ينص على معالجة عقد الإيجار التمويلي والتشغيلي عن طريق وضع الشروط التي تميز بينهما و تضمن أيضا المعالجة عقارات (الأراضي و المباني) حيث صنفها ضمن عقود الإيجار التشغيلي ، عوضا عن الإيجار التمويلي لأن العقارات لها قيمة اقتصادية غير محدودة ، إلا إذا تأكد من انتقال الملكية في نهاية العقد.

حيث سيتم استحداث معيار جديد و هو عقد الإيجار(IFRS 16) وسيدخل حيز التنفيذ إعتباراً من 1 جانفي 2019.¹

الفرع الرابع : نظرة عامة على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 (عقد الإيجار)

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية رقم 16 عقد الإيجار في 13 يناير 2016 والسبب الذي جاء من اجله هذا الأخير هو تغيير جوهرى في المعالجة المحاسبية للمستأجر² و لعلاج نقاط ضعف أوجه و قصور في المعيار المحاسبي الدولي رقم 17 ، حيث يعرف العقد وفق معايير المحاسبة الدولية للتقارير المالية رقم 16 " عقد إيجار هو عقد أو جزء من العقد الذي يمنح حق استخدام الأصول لفترة معينة " .

1) جديد معيار المحاسبة الدولية للتقارير المالية رقم 16 :

✓ يلغي المعيار IFRS16 التصنيف بين عقد الإيجار التمويلي و عقد الإيجار التشغيلي و يلزم رسملة جميع عقد الإيجار بصفة عامة .

✓ لا ينطبق المعيار IFRS 16 على العقود قصيرة الأجل التي تتميز مدتها 12 شهراً أو أقل ، و عقود الإيجار التي تنطوي على قيمة منخفضة مثل عقود إيجار المكاتب و الحواسيب الشخصية ، حيث تكون معفاة من الإلتزامات التي يفرضها المعيار IFRS 16.³

✓ يجب على المستأجر أن يقر بالإيجار في أصول الميزانية العمومية و الإلتزامات الناتجة عن عقود الإيجار السابق و ليس المستقبلية لضمان تسديد إلتزامات الإيجار ، و ستكون عواقب لعرض التدفقات النقدية للعقود المشار إليها أعلاه خارج الميزانية العمومية .⁴

✓ إلغاء طبيعة الحسابات المتعلقة بعقود الإيجار محل المعيار المحاسبي الدولي رقم 17 المتضمنة الإهلاك الخطي و استبدالها بالإهلاكات الغير الخطية لتقليل عموماً عبء الفائدة خلال العقد و عند التزام بالدفعات المتعلقة بالعقد و هذا يؤدي إلى انخفاض في إجمالي المدفوعات عند اقتراب مستحقات الإيجار .

✓ إلغاء حساب مصروفات الإيجار و فتح بدله حساب مصروفات الفائدة و مصروفات الإهلاك الإيجار .

¹ <https://www.iasplus.com/en/standards> ، تم إطلاع على الموقع بتاريخ 2017/04/12 بتوقيت 17:20.

² <https://www.thedti.gov.za> ، تم إطلاع على الموقع بتاريخ 2017/04/12 بتوقيت 20:45.

³ <http://www.ascasociety.org> ، تم إطلاع على الموقع بتاريخ 2017/04/14، بتوقيت 11:20.

⁴ <http://www.focusifrs.com> ، تم إطلاع على الموقع بتاريخ 2017/04/14 بتوقيت 15:20.

ومن بين القطاعات التي سوف يتأثر نتيجة هذا التغير هو القطاع الخدمات من بينها شركات الطائرات وشركات العقارات التي كانت تصنف عقد الإيجار ضمن عقد الإيجار التشغيلي التي لا تظهر ضمن الميزانية العمومية.

يسرى مفعول المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 اعتبارا من 01 يناير 2019 و يمكن تطبيق هذا المعيار رقم 16 قبل ذلك التاريخ من طرف الشركات شرط أن تكون طبقت المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 (الإيرادات من العقود مع العملاء).

الجدول رقم: (09.II) أوجه الاختلاف بين IAS 17 و IFRS 16

IFRS 16	IAS 17
قام بإلغاء تصنيف عقود الإيجار و قام بتعميمها	أعطى تصنيفا لعقود الإيجار (عقود الإيجار التشغيلية ، عقود الإيجار التمويلية) .
عقود الإيجار التي مدتها 12 شهر أو أقل لا تعتبر عقود إيجار .	عقود الإيجار التي مدتها 12 شهر أو أقل تعتبر من العقود الإيجار التشغيلية .
قام بإلغاء المعالجة المحاسبية للإهلاك الخطي	إعتمد في المعالجة المحاسبية على الإهلاك الخطي
قام بإلغاء حساب مصروفات الإيجار و إستبدله بحسابين (ح.مصارف الفائدة و ح. مصاريف الإهلاك	قام بتخصيص حساب مصروفات الإيجار في الميزانية العمومية

المصدر : من إعداد الطالبتين إعتمادا على ما سبق .

نستج من الجدول السابق ان الشروط التي أتى بها المعيار الدولي للتقارير المالية تعتمد بشكل كبير على شفافية و نزاهة و مصداقية في القوائم المالية .

المبحث الثالث: معالجة عقود الإيجار حسب النظام المحاسبي المالي SCF

أدى الإشكال حول كيفية التسجيل لعمليات الإيجار التمويلي و كيفية معالجتها محاسبيا في الجزائر إلى إجراء إصلاحات متمثلة في إلغاء المخطط المحاسبي الوطني PCN لعدم تضمنه على مبادئ خاصة بالإيجار و استبداله بالنظام المحاسبي المالي الجديد SCF الذي يتماشى مع المعايير المحاسبية الدولية .

المطلب الأول: ماهية النظام المحاسبي المالي الجديد SCF

الفرع الأول : نبذة تاريخية

في ظل التغيرات التي أحدثتها العولمة في كل جوانب الحياة و ما خلفته من تحديات في مهنة المحاسبة مند مطلع القرن 21 و أوجب على الجزائر التغيير الجذري للمخطط الوطني المحاسبي الذي كان معمول به سنة 1976 و انتهاج النظام المحاسبي المالي الجديد و الذي يستجيب للمعايير الدولية المحاسبية بحيث أخذ هذا الأخير بتغيير قواعد العمل بصفة جذرية فالمعالجة المحاسبية أصبحت بحسابات غير ذلك الحساب المتعامل بها في المخطط المحاسبي الوطني و أصبح لكل معيار يجب التقيد به في العمليات التسجيل المحاسبي .

و دخل النظام المحاسبي المالي حيز التنفيذ ابتداء من أول جانفي 2010 بعد ما كان مؤجلا في السابق عن التاريخ المقرر و هو أول جانفي 2009 بنص قانون 07-11 الصادر بتاريخ 25 نوفمبر 2007 و المتضمن النظام المحاسبي المالي المسمى في صلب النص بالمحاسبة المالية .

الفرع الثاني: مفهوم النظام المحاسبي

عرف القانون 07-11 الصادر بتاريخ 2007/11/25 النظام المحاسبي المالي في المادة 03 منه و يسمى في صلب هذا النص بالمحاسبة المالية " المحاسبة المالية نظام لتنظيم المعلومات المالية يسمح بتخزين معطيات قاعدية عددية ، تصنيفها ، تقييمها ، و تسجيلها و عرض كشوف تعكس صورة صادقة عن الوضعية المالية و الممتلكات الكيان و نجاعة ، وضعية خزينة في نهاية السنة المالية " .¹

¹ الجريدة الرسمية قانون رقم 07-11 المادة 03 المؤرخة في 2007/11/25 تتضمن نظام المحاسبي المالي، العدد 74 ، الجزائر ، الصادرة 2007/11/27 ، ص 03 .

الفرع الثالث: جديد نظام المحاسبي المالي

هناك العديد من العناصر الجديدة التي تم إدراجها ضمن القوائم المالية ، رغم أنها لم تذكر من قبل ضمن المخطط المحاسبي الوطني و لقد تم إدماج هذه العناصر و توضيح كيفية معالجتها محاسبيا من خلال تلبية متطلبات البيئة الاقتصادية الحديثة من جهة و المسايرة مع المعايير الدولية المحاسبية من جهة أخرى و يمكن إبراز أهم العناصر الجديدة في النقاط التالية :

- (1) عقود طويلة الأجل : تتضمن عقود طويلة الأجل مثل (عقود البناء ، عقود الإصلاح حالة الأصول أو البيئة ، عقود تقديم الخدمات). وهذا ما يتوافق مع المعيار (IAS11) عقود الإنشاء .
- (2) الضرائب المؤجلة : هي عبارة عن مبلغ ضريبة عن الأرباح قابلة للدفع (ضريبة مؤجلة الخصوم) أو قابلة للتحويل (ضريبة مؤجلة الأصول) خلال السنوات المالية المستقبلية . وهذا ما يتوافق مع المعيار (IAS 12) .

- (3) عقد الإيجار التمويلي : عبارة عن اتفاق يتناول بموجبه المؤجر للمستأجر لمدة محدد حق استعمال الأصل مقابل دفعة أو دفعات، و هذا ما يتوافق مع المعيار (IAS17)¹.

ومما سبق يتضح لنا أن عقد الإيجار التمويلي حديث النشأة في دولة الجزائر .

المطلب الثاني: ماهية عقد الإيجار التمويلي وفق SCF

وقد تم تعريفه حسب المادة 1-135 من النظام المحاسبي المالي على انه "عقد إيجار يترتب عليه عملية تحويل كلي للمخاطر و المنافع المتصلة بملكيّة الأصول بصفة كليّة إلى المستأجر ، و يمكن أن يتم تحويل الملكية (للأصل محل عقد الإيجار التمويلي) عند نهاية العقد أو لا يتم (إلى المستأجر) " .²

الفرع الأول: عقد الإيجار التمويلي

هو عقد إيجار تترتب عليه عملية تحويل شبه كلي للمخاطر و المنافع ذات صلة بملكية الأصل إلى مستأجر مقرون بتحويل الملكية عند انتهاء مدة العقد أو عدم تحويلها.

¹ الجريدة الرسمية قانون رقم 07-11 المادة 03، ص 03 مرجع سبق ذكره.

² الجريدة الرسمية قانون رقم 18 المادة 1_135، المؤرخة في 26 جويلية 2008، يحدد قواعد التقييم و المحاسبة و محتوى الكشوف المالية و عرضها و كذا مدونة الحسابات و قواعد سيرها، الجزائر، الصادرة في 25/03/2009، العدد 19، ص 19.

الفرع الثالث: عقد الإيجار البسيط

كل عقد إيجار آخر غير عقد إيجار تمويلي. ويصنف هذا عقد كعقد إيجار تمويلي أو عقد إيجار بسيط أمر يتوقف على واقع المعاملة التجارية (الصفقة) بدلا من شكل العقد أو صغته.¹

الفرع الثالث: معايير تصنيف عقد الإيجار

- ✓ ملكية الأصل محولة إلى المستأجر بعد انقضاء مدة الإيجار .
- ✓ عقد الإيجار يمنح المستأجر خيار شراء الأصل بسعر يقل بصورة كافية عن قيمته الحقيقية في التاريخ الذي يمكن فيه ممارسة حق الخيار، حتى يكون هناك يقين معقول باستعمال هذا الحق في التاريخ الذي يمكن فيه تحقيق هذا الخيار.
- ✓ مدة الإيجار تغطي الجزء الأكبر من مدة الحياة الاقتصادية للأصل ذاته إذا ما لم يكن هناك تحويل للملكية.
- ✓ في بداية عقد الإيجار قيمة المدفوعات الدنيا المحينة بمقتضى هذا الإيجار ترتفع على الأقل إلى شبه كامل القيمة الحقيقية للأصل المؤجر.
- ✓ الأصول المستأجرة ذات طبيعة خاصة ولا يستعملها إلا المستأجر دون أن يدخل عليها تعديلات كبيرة².
- وَمَا سَبَقَ نَسْتَتِجُ أَنَّ النِّظَامَ المَحَاسِبِي المَالِي اسْتَمَدَ المَبَادِئَ المَحَاسِبِيَّةَ وَ خَاصَّةَ المَعَالِجَةَ المَحَاسِبِيَّةَ لِعَقْدِ الإِيجَارِ مِنَ المَعَايِيرِ المَحَاسِبَةِ المَالِيَّةِ الدُّوَلِيَّةِ .

المطلب الثالث: التسجيل المحاسبي لعقد الإيجار التمويلي وفق SCF

حسب المادة رقم 135.2 - يدرج في احسابات كل أصل يكون محل عقد إيجار تمويل في التاريخ دخول العقد حيز التنفيذ مع احترام مبدأ تغلب الواقع الاقتصادي على الجانب القانوني .

الفرع الأول : التسجيل المحاسبي في دفاتر المستأجر

- ✓ يدرج الملك المؤجر الأصل المستأجر في حسابات أصول الميزانية بقيمة الحقيقية أو القيمة المحينة للمدفوعات الدنيا بمقتضى الإيجار إذا كانت هذه القيمة الأخيرة أقل تمنا.
- ✓ يدرج التزام دفع الإيجارات المستقبلية في الحسابات بنفس مبلغ الخصوم للميزانية.³

■ تسجيل المصاريف في بداية العقد.¹

¹ علي حاج ، النظام المحاسبي المالي الجديد ، دار البلقيس ، دار لبيضاء الجزائر ، 2012 ، ص 86.

² محمد رزاق ، مدى توافق النظام المحاسبي المالي مع المعايير المحاسبية الدولية في معالجة عقود التأجير التمويلي ، مرجع سبق ذكره ، ص 96.

³ علي حاج النظام المحاسبي المالي الجديد ، مرجع سبق ذكره، ص ، 87.

N/ 01/01	ح / الثبيلات	2x
	ح/ الديون المترتبة على .إ.التمويلي	167

■ تسجيل الأقساط حسب ما نص عليه العقد .

N	ح/ الديون المترتبة على .إ.التمويلي	167
	ح/ الأعباء المالية	66
	ح / البنك أو الصندوق	5x

■ تسجيل رفع خيار الشراء.

N	ح/ الديون المترتبة على .إ.التمويلي	167
	ح/ الأعباء المالية	66
	ح / البنك او الصندوق	5x

■ إذا لم يرفع خيار الشراء فيكون التسجيل المحاسبي على الشكل التالي :

N	ح/ الديون المترتبة على .إ.التمويلي	167
	ح/ الإسترجعات عن الخسائر القيمة و التموينات	78

الفرع الثاني: عند المؤجر غير الصانع أو غير الموزع للملك المؤجر

فإن الدين المتشكل من الحسابات الدائنة على عقد الإيجار التمويلي ، وفي المقابل الديون الناتجة عن الاقتناء هذا الملك (تكلفة الاقتناء) التي تشمل أيضا على المصاريف الأولية المباشرة المرتبطة بالتفاوض على العقد و وضعه موضوع تنفيذ .² ويكون التسجيل المحاسبي كما يلي :³

تسجيل المحاسبي عند اقتناء الأصل :

¹ لخضر ،علاوي ، نظام المحاسبة المالية ، مرجع سبق ذكره ، ص ص ،134 ،135.

² علي ، حاج ، حاج النظام المحاسبي المالي الجديد ، مرجع سبق ذكره ، ص 88.

³ لخضر علاوي نظام المحاسبة المالية ، ، مرجع سبق ذكره ، ص، ص 139 .

N /01/01		
ح/ القروض و الديون المترتبة على عقد.إ. التمويل	701	274
ح/ المبيعات من المنتجات تامة المصنعة		

■ عند تحصيل الدفعات من المستأجر :

N		
ح/ البنك أو الصندوق		5x
ح/ القروض و الديون الدائنة على عقد.إ. التمويل	274	
ح/ عائدات الحسابات الدائنة	763	

في نهاية مدة التعاقد ، إذا قرر المستأجر رفع خيار الشراء ، يسجل المؤجر الدفعة الأخيرة المحصلة من القرض بنفس الشكل السابق من أجل الترصيد النهائي لمبلغ القرض ، و في حالة عدم رفع خيار الشراء يكون التسجيل المحاسبي كما يلي :

N /12/ 31		
ح/ البنك أو الصندوق		5X
ح/ القروض و الديون الدائنة على عقد.إ. التمويل	274	

الفرع الثالث: عند المؤجر الصانع أو ملك للمستأجر

يُدرج الدين ضمن الحسابات بالمبلغ الذي يساوي القيمة الحقيقية للملك طبقاً للمبادئ التي يعتمدها الكيان بالنسبة للمبيعات النافذة (الإثبات المتزامن للدين و البيع) ، و عليه فإن الخسائر أو الأرباح الناتجة عن حسابات نتيجة السنة المالية ، لكن إذا كانت نسبة فائدة عقد الإيجار متدنية بصورة اصطناعية فإن الربح الناتج عن البيع يجب ان يكون محدوداً بما كان يقف عنده لو كان الإيجار مبرماً على أساس نسبة الفائدة المعمولة بها في السوق ، تثبت المصاريف الأصلية المباشرة التي إلتزم بها المؤجر .

من الأجل التفاوض على العقد و وضعه موضوع التنفيذ كأعباء في التاريخ إبرام العقد .¹

- يكون التسجيل المحاسبي كما يلي :

¹ علي ، حاج ، حاج النظام المحاسبي المالي الجديد ، مرجع سبق الذكره، ص، 88.

- التسجيل المحاسبي : الإخراج من مخزون المؤسسة (المؤجر الصانع):¹

N		
ح/ الإنتاج المخزون أو المنتقص من المخزون	72	
ح/ مخزونات المنتجات	35	

- إثبات عملية التمويل (الإقراض)

N		
ح/ القروض و الديون الدائنة	274	
ح/ المبيعات من البضاعة المصنعة	70	
ح/ الرسوم على رقم الأعمال	445	

آما تحصيل الدفعات من المستأجر، يسجل المؤجر في حسباته بالتمييز بين استرجاع المبلغ الأصلي من القرض و إيرادات الديون .

N		
ح/ البنك أو الصندوق	5X	
ح / القروض و الديون الدائن	274	
ح / عائدات الحسابات الدائنة	763	

خيار الشراء يسجل المؤجر الدفعة الأخيرة من القرض بنفس الشكل السابق من اجل الترسيد النهائي لمبلغ القرض. و في حالة عدم رفع خيار الشراء يكون الشكل الحسابي كالتالي :

N /12/31		
ح/ التثبيات أو المخزونات	2 أو 3	
ح / القروض و الديون الدائنة	274	

1) مثال توضيحي: تعاقدت مؤسسة إنتاج الأدوية مع مؤسسة بيع السيارات على أساس عقد الإيجار تمويلي لغرض اقتناء لشاحنة نقل البضائع بالتبريد بتاريخ 2010/01/13، تتضمن ما يلي:

أقساط السنوية مقدرة بمبلغ 450.000 دج (تدفع في نهاية السنة) خلال المدة 03 سنوات . كما يتضمن العقد الخيار الشراء الشاحنة بنهاية مدة العقد دفع المبلغ 200.000 دج بنهاية مدة الإيجار .

- معدل الفائدة الضمني من خلال العقد 5% .

¹ لخضر علاوي ، نظام المحاسبة المالية، مرجع سبق ذكره ، ص 140.

- يهلك هذا الصنف من الشحنات على مدة 05 سنوات.
 - و قيمته في السوق (القيمة العادلة الحقيقية) تقدر ب 1.600.000 دج .
 - تعتمد المؤسسة على الإهلاك الخطي في حساب الاقتصادي لأصولها .
 - تحديد كلفة اقتناء الشاحنة :
 - القيمة المحنية للدفعات الدنيا بمقتضى عقد الإيجار :
- $$=3-200.000(1,05)^2 +0,05/3 - (10,5)^1 - 1 * 450.000$$

14،1.398.229 ومنه مبلغ الإقتناء الأصل يمثل 14 ، 1.398.229 دج اقل مبلغ بين
(1.600.00 / 1.398.229,14)

- دراسة خيار شراء الأصل بنهاية العقد:

باعتقاد على المبدأ المحدد من خلال النظام المحاسبي ، حيث انه إذا قررت المؤسسة رفع خيار الشراء فإن الأصل يهتك على أساس مدة النفعية و منه :

الأقساط السنوية لإهلاك الشاحنة :14، / 1.398.2295 سنوات =279.645,65

ومنه قيمة الأصل بانتهاء مدة العقد :

1.398.229,14) - (3 × 279.645,83) =559.291,65 دج

بالمقارنة بين خيار الشراء و القيمة المحاسبية للأصل بانتهاء مدة العقد حيث 555.291,65 أكبر من

200.000 وهذا مشجع جدا على الشراء.

1.1 التسجيل المحاسبي عند المستأجر :

تحديد المبلغ الخاص للإهلاك .

الجدول رقم (10.II): جدول الإهلاك خاص بعقد الإيجار التمويلي وفق SCF

(4)	(3)	(2)	(1)	التاريخ
الباقى من القرض للدفع	الفوائد $4 * 0.05 = 3$	مبلغ الدين $3 - 1 = 2$	الاستحقاق	
1.398.299 ,14	---	---	---	2010/01/13
1.018.140,60	69.911,46	308.088,54	450.000	2010/12/31
619.047,63	50907 ,03	399.092,97	450.000	2011/12/31
200000	30952,38	419.047.72	450.000	2012/212/31
0	0	200.000	200.000	2012/12/31
	151.770,86	1.398.229 ,14	1.550.000	المجموع

المصدر: لخضر علاوي ، نظام المحاسبة المالية، مرجع سبق ذكره ، ص132.

■ تسجيل القسط الأول من القرض:

		2010/01/13		
	1.398.229,14	ح/الثبتيات العينية الأخرى	218	
1.398.229,14		ح الديون المترتبة على العقد إ التمويلي	167	

■ تسجيل الإهلاك للسنة الأولى.

	380.088,54	ح الديون المترتبة على عقود إ التمويلي	167	
	69.911,46	ح أعباء الفوائد	661	
450.000		ح البنك	512	

■ تسجيل القسط الثاني من القرض..

		2010/12/31		
	279.645,83	ح /مخصصات الإهلاك	681	
279.645,83		ح /الإهلاكات العينية الأخرى	2818	

■ تسجيل القسط الثاني من القرض.

		2010/12/31		
	339.092,97	ح / الديون المترتبة على عقد.إ.التمويلي	167	
	50907,03	ح / الأعباء الفوائد	661	
450.000		ح / البنك	512	

■ تسجيل القسط السنوي الأخير إلى رفع خيار الشراء

		2012/12/31		
	279.645,83	ح / مخصصات الإهلاك	681	
		ح / إهلاك التثبيتات العينية الأخرى	2818	
279.645,83				

حيث تتكرر القيود السابقة الذكر لسنتين 2011 و 2012

1.2 التسجيل المحاسبي عند المؤجر

■ التسجيل المحاسبي عند اقتناء الملك:

		2010/01/13		
	1.398.229,14	ح / القروض و الديون على عقد .التمويلي	274	
		ح موردو التثبيتات	404	
1.398.229,14		ح / البنك	512	
	450.000	ح / القروض و الديون على عقد	247	
380.088,54		ح / العائدات الحسابات الدائنة	763	
69.911,46				

■ تحصيل الدفعات من المستأجر:

		2010/12/31		
	450.000	ح / البنك	512	
		ح / القروض و الديون	274	
399.092,97		ح / العائدات الحسابات الدائنة	763	
50907,03				

■ تسجيل إيراد و قسط استرجاع القرض:

		2012/12/31		
	650.000	ح/ البنك		512
619.047,62		ح/ القروض و الديون على العقد	274	
3095,38		ح/ عائدات الحسابات الدائنة	763	

و يتضح لنا من خلال ما قدم في الفصل الثاني انه يوجد أوجه تشابه و اختلاف بين الأنظمة الثلاثة التي تخضع للإيجار التمويلي.

1.3 أوجه التشابه بين الأنظمة :

- ✓ تغلب الواقع الاقتصادي على الشكل القانوني أثناء المعالجة المحاسبية .
- ✓ احترام نفس معايير للفرقة بين عقد الإيجار المالي و عقد الإيجار التشغيلي .
- ✓ كلاهما ينصان على متطلبات القياس و الإفصاح عن عقود الإيجار لدى كل من المؤجر و المستأجر .
- ✓ إثبات صافي الإستثمار في عقد الإيجار التمويلي بمقدار القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار و القيمة المتبقية غير المضمونة .
- ✓ إفصاح على السياسة المتبعة لعقود الإيجار .

الجدول رقم (11.II) : أوجه الاختلاف بين الأنظمة الثلاثة

المعيار	نظام المحاسبي المالي	المعيار المحاسبي الدولي	المعيار المحاسبي المالي الأمريكي
معايير تصنيف عقود الإيجار	نفس الشروط الواردة في المعيار IAS17	قدم 5 شروط شاملة	أعطى ثلاثة شروط بالنسبة للمستأجر و إضافة شرطين للمؤجر
مدة الإيجار	تغطي مجمل حياة الاقتصادية للأصل	تمثل مجمل حياة الاقتصادية للأصل	تمثل 75% من حياة الاقتصادية للأصل
القيمة الحالية	القيمة الحالية للدفعات الإيجار تكون قريبة من القيمة السوقية	القيمة الحالية للدفعات الإيجار تكون قريبة من القيمة السوقية	القيمة الحالية لدفعات الإيجارية تساوي عادي الأقل 90% من القيمة الأصل

المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على ما سبق.

خلاصة

يعتبر عقد الإيجار التمويلي وسيلة تسمح للمستثمر الحصول على المعدات اللازمة لمشروعه لكن على سبيل الإيجار ، مع تملكه عند نهاية العقد دون دفع تمهنا دفعة واحدة .

وبعد دراستنا لهذا الفصل و الخاص بمعالجة الإيجار التمويلي وفق ثلاثة أنظمة لمسنا أن هناك توافق شبه كلي من حيث شروط الاعتراف و التسجيل و كذلك معالجة ، و توزيع الإهلاك في الجانب المحاسبي لهذه الأنظمة وخاصة بين النظام المحاسبي المالي و المعيار المحاسبي الدولي حيث هذا الأخير بدوره استمد جميع قوته من النظام المحاسبي المالي الأمريكي ، حيث يظهر ذلك في معالجة العقود عن طريق رسملتها ، و أيضا حسب القضية التي تنص على تسجيل الحقوق و الإلتزامات المتأتية عن عقد الإيجار التمويلي في بداية مدة العقد بالقيمة العادلة للأصل ، مع احتساب الإهلاك دوريا بالتحميل على السنة المالية المتخصصة حيث يقوم كلا من المؤجر و المستأجر بالعمليات المتعلقة بالإيجار على النحو الأتي :

(أ) في سجلات المؤجر :جزء من الإيجار يسدد في حسابات مديني الإيجارات والآخر في إيرادات الفوائد.

(ب) في سجلات المستأجر :جزء من الإيجار يسدد في حسابات دائني الإيجار والآخر في مصروف الفوائد.

تمهيد

يعتبر تشجيع رأس المال الوطني والأجنبي والمناخ الإستثماري إحدى الركائز الأساسية لتحقيق الإنتعاش والرفاهية ومواصلة الإصلاح الإقتصادي بالجزائر، وللوصول إلى ذلك المستوى المنشود لجأت الجزائر إلى تقنية حديثة وهي الإيجار التمويلي وبذلت جهودا كبيرة في إستخدامه من خلال إصدار عدة قوانين وتشريعات خاصة به كما قامت بإنشاء هيئات مختصة في تطوير وتدعيم الإستثمار وترقيته ، إذ قامت بممارسة هذه التقنية في عدة بنوك ومن بين البنوك التي عملت بهذه التقنية نجد بنك الفلاحة والتنمية الريفية BADR .

المبحث الأول: تقديم عام حول بنك الفلاحة و التنمية الريفية.

إن إعادة هيكلة النظام البنكي في الجزائر كانت من اجل تلبية متطلبات المرحلة التي تولدت عن إعادة هيكلة مؤسسات القطاع الإنتاجي التي ترمي إلى التقريب بين المؤسسات الخاصة والعامة ,ولقد أدت إعادة هيكلته إلى ميلاد بنك جديد متخصص في القطاع الزراعي الذي كان من خصوصيات البنك الوطني الجزائري « Banque de L'agriculture et du BADR والتنمية الريفية BNA وهو بنك الفلاحة والتنمية الريفية d'evlloppment Rural »

المطلب الأول: نشأة بنك الفلاحة و التنمية الريفية و تعريفه.

نظرا لأهمية بنك الفلاحة والتنمية الريفية في تمويل النشاط الاقتصادي سنتطرق في هذا المطلب إلى أهم العوامل التي أدت إلى إنشائه ومراحل تطوره.

الفرع الأول : نبذة تاريخية عن نشأة بنك الفلاحة و التنمية الراحية.

أنشئ بنك الفلاحة و التنمية الريفية بموجب قانون 66/178 الصادر في يونيو 1966 و كان مكلفا بتمويل القطاعات اقتصادية و تتمثل في القطاع الزراعي و قطاع التجارة الخارجية و مختلف القطاعات الاقتصاد الزراعي و نظرا للأهمية التي تكتسبها الفلاحة الجزائرية فتطورها يعتبر خطوة هامة للدولة و الاقتصاد الفلاحي ، و بموجب المرسوم رقم 105/88 بتاريخ 13 مارس 1982 و هو مؤسسة مالية وطنية تنتمي إلى القطاع العمومي ، حيث حدد قانونه الأساسي في هذه الفترة (1982) لسببين رئيسين هما :

- 1) الرغبة في تدعيم قطاع الفلاحة في زيادة مردوديته ومنه تحقيق الأمن الغذائي للبلاد ورفع المستوى المعيشي لسكان الأرياف وتحسين ظروف حياتهم.
- 2) الظروف الاقتصادية التي أدت إلى نشوء هذا البنك من اجل رفع حصة المنتجات الزراعية في مجال الإنتاج الوطني، تنمية الوعي ببناء السدود وحفر الآبار، زيادة المساحات الصالحة للزراعة واستصلاح أراضي جديدة.

ولقد ضم بنك الفلاحة والتنمية الريفية في قائمة البنوك المتخصصة للتكفل بتمويل احتياجات القطاع الفلاحي وكذا تمويل مختلف النشاطات والمتمثلة في بناء السدود والمؤسسات الفلاحية والصناعية المرتبطة مباشرة بقطاع الفلاحة وكذا مختلف التنظيمات الفلاحية إضافة إلى قطاع الصيد البحري وتنظيم الغابات وكذا تمويل كل المشاريع التي تساهم في تنمية الأرياف.

و مع بداية التسوية الاقتصادية سنة 1998 عدل و أكمل بقانون 01/88 الذي حدد نهائيا النظام الأساسي للبنك 1988/01/12 و وضع طرق العمل و إجراءات التحويل بقطاع الفلاحة وكذا مختلف التنظيمات الفلاحية إضافة إلى قطاع الصيد البحري وتنظيم الغابات كذلك تمويل كل المشاريع التي تساهم في تنمية الأرياف.

الفرع الثاني: تعريف بنك الفلاحة و التنمية الريفية

بنك الفلاحة والتنمية الريفية "BADR" شركة مساهمة برأس مال قدره ثلاثة و ثلاثون مليار دينار جزائري حيث سجل تحول بنك الفلاحة و التنمية الريفية إلى شركة ذات أسهم بواسطة عقد أصلي بتاريخ 1989/02/19 لدى مكتب التوثيق للسيد " منديسان " موثق بالجزائر العاصمة .

وجاء بنك الفلاحة و التنمية الريفية لمهمة تطوير القطاع الفلاحي و ترقية العالم الريفي ، في بداية المشوار تكون البنك من 140 و كالة متنازل عنها من طرف البنك الوطني الجزائري BNA و أصبح اليوم يتكون من 35 مديرية و 200 وكالة موزعة على مستوى الوطني . ويشغل بنك الفلاحة و التنمية الريفية حوالي 7000 عامل مابين إيطار و موظف نظرا لكثافة شبكته و أهمية تشكيلية البشرية .

صنف بنك الفلاحة و التنمية الريفية من طرف مجلس قاموس البنك (BANC Almanach) طبعة 2001 في المركز الأول في المركز الأول في الترتيب البنوك التجارية و يمثل كذلك المركز 668 في الترتيب العالمي ما بين 4100 بنك مصنف.

الفرع الثالث: مراحل تطور بنك الفلاحة و التنمية الريفية

شهد بنك الفلاحة والتنمية الريفية بمراحل عدة نوجزها في ما يلي:

✓ من 1982 إلى 1990 : خلال السنوات الثمانية الأولى ، كان الهدف البنك المنشود هو فرض وجوده ضمن العالم الريفي بفتح العديد من الوكالات في المناطق ذات الصبغة الفلاحية ، و بمرور الزمن إكتسب البنك سمعة في الميدان تمويل القطاع الزراعي، قطاع الصناعة الغذائية و الصناعية الميكانيكية الفلاحية .

✓ من 1991 إلى 1999 : بموجب صدور قانون 10/90 الذي أتى لإنهاء فترة تخصص البنوك و وسع لبنك الفلاحة و التنمية الريفية أفاقه إلى مجالات أخرى من النشاط الإقتصادي خاصة المؤسسات الاقتصادية الصغيرة و المتوسطة بدون الاستغناء عن القطاع الفلاحة الذي تربطه معه علاقات مميز في المجال

- التقني ، هذه المرحلة كانت بداية لإدخال تكنولوجيا الإعلام الآلي 1991 ، وتطبيق نظام " SWIFT " لتطبيق عمليات التجارية الخارجية .
- ✓ في سنة 1992 : تم وضع برمجيات (Progiel Sybu) مع فروعها المختلف للقيام بعمليات البنكية من تسيير القروض ، عمليات الصندوق للودائع ، الفحص بعد لحسابات الزبائن ، إدخال الإعلام الآلي على جميع عمليات التجارة الخارجية ، إدخال مخطط الحسابات الجديدة على مستوى الوكالات .
- ✓ و في 1993 : تم إنهاء عملية إدخال الإعلام الآلي على جميع العمليات البنكية .
- ✓ في 1994 : تشغيل بطاقة السحب و التسديد BADR .
- ✓ في 1996 : إدخال عملية الفحص السلك (Télétraitement) و فحص إنجاز العمليات البنكية .
- ✓ في سنة 1998 : تشغيل بطاقة السحب ما بين البنوك .
- أما المرحلة الثانية فتميزت بموجب التدخل الفعلي للبنوك العمومية لبعث نفس جديد في المجال الاستثمارات المنتجة و جعل نشاطها و مستوى مردوديتها يسايران قواعد اقتصاد السوق في مجال تمويل الإقتصاد ، كما رفع البنك إلى حد كبير من حجم القروض لفائدة المؤسسات الإقتصادية الصغيرة و المتوسطة ، مع وضع برنامج خماسي يرتكز خاصة على عصرنه البنك و تحسين الخدمات و كذلك أحداث تطهير في ميدان المحاسبة و في الميدان المالي ، ونتج عن هذا البرنامج الإنجازات التالية :
- ✓ القيام بفحص دقيق لنقاط قوة و نقاط ضعف البنك و إنجاز مخطط تسوية للمؤسسة لمطابقة القيم الدولية و كان هذا في سنة 2000.
- ✓ تعميم نظم الشبكة المحلية مع إعداد تنظيم البرنامج (Sypu) كزبون مقدم الخدمة (Client Serveur) و هذا في سنة.
- أما من جانب التطهير الحسابي و المالي :
- إعداد النظر في تقليل الوقت و تختلف الإجراءات الإدارية و التقنية المتعلقة بملفات القروض " لمدة تتراوح ما بين 10 و 90 يوما " سواء بالنسبة لقروض الاستغلال أو قروض الاستهلاك .
- ✓ تحقيق مشروع البنك الجالس " Banque Assisse " خدمات مشخصة.
- ✓ إنشاء تطبيق متخصص بإدخال آليات الدفع في مجال التعامل الافتراضي .
- من خلال ما سبق ذكره فإن بنك الفلاحة و التنمية الريفية هو البنك الأول هو البنك في ترتيب البنوك الجزائرية و يقوم باستعمال:

✓ نظام SWIFT مند 1991.

✓ الإعلام الآلي في جميع عمليات التجارة الخارجية .

✓ الشبكة الأكثر كثافة على التراب الوطني .

✓ بنك شامل يقوم بتمويل كل القطاعات الاقتصادية .

المطلب الثاني : مهام بنك الفلاحة والتنمية الريفية واهدافه

إن البنك الفلاحة و التنمية الريفية يسعى إلى تحقيق أهداف متمثلة في تمويل القطاع الفلاحي و ذلك من خلال تحديد مختلف المهام التي تساعد في تدعيم هذا القطاع الحيوي ، و لهذا فإنه يمكن تلخيص أهم مهامه وأهدافه كالآتي .

الفرع الأول: مهام بنك الفلاحة و التنمية الريفية

✓ الإمكانية المالية الممنوحة من قبل الدولة الجزائرية لتدعيم و تنمية القطاع الفلاحي ، الري ، الصيد البحري و النشاطات الحرفية .

✓ القيام بالمساعدات المالية الضرورية للنشاطات المتعلقة بالمؤسسة الخاصة، و التي تساهم في تنمية العالم الريفي كالأطباء، الصيدلانيون، أطباء الأسنان، البيطريون ، الحرفيون (الصناعة التقليدية) تجارة الخواص .

✓ التطور الاقتصادي للوسط الفني.

✓ اعتباره كأداة من أدوات التخطيط المالي قصد المشاريع الفلاحة المسيطرة في مختلف المستويات التنمية.

✓ القيام بالعمليات التالية :

- منح القروض الطويلة و متوسطة الأجل .
- معالجة جميع العمليات البنكية (قروض ، صرف ، خزينة) .
- تمويل مختلف العمليات المتعلقة بالتجارة الخارجية .

الفرع الثاني: أهداف بنك الفلاحة والتنمية الريفية

✓ احترام الضوابط التقنية للسيولة النقدية و الائتمان و توزيع الدفعات.

✓ حشد جميع الاعتمادات و تلقي الودائع الفورية والمؤجلة من شخص مادي أو اعتباري.

✓ يكتتب جميع السندات العمومية ويؤجرها ويهرنها ويوظفها.

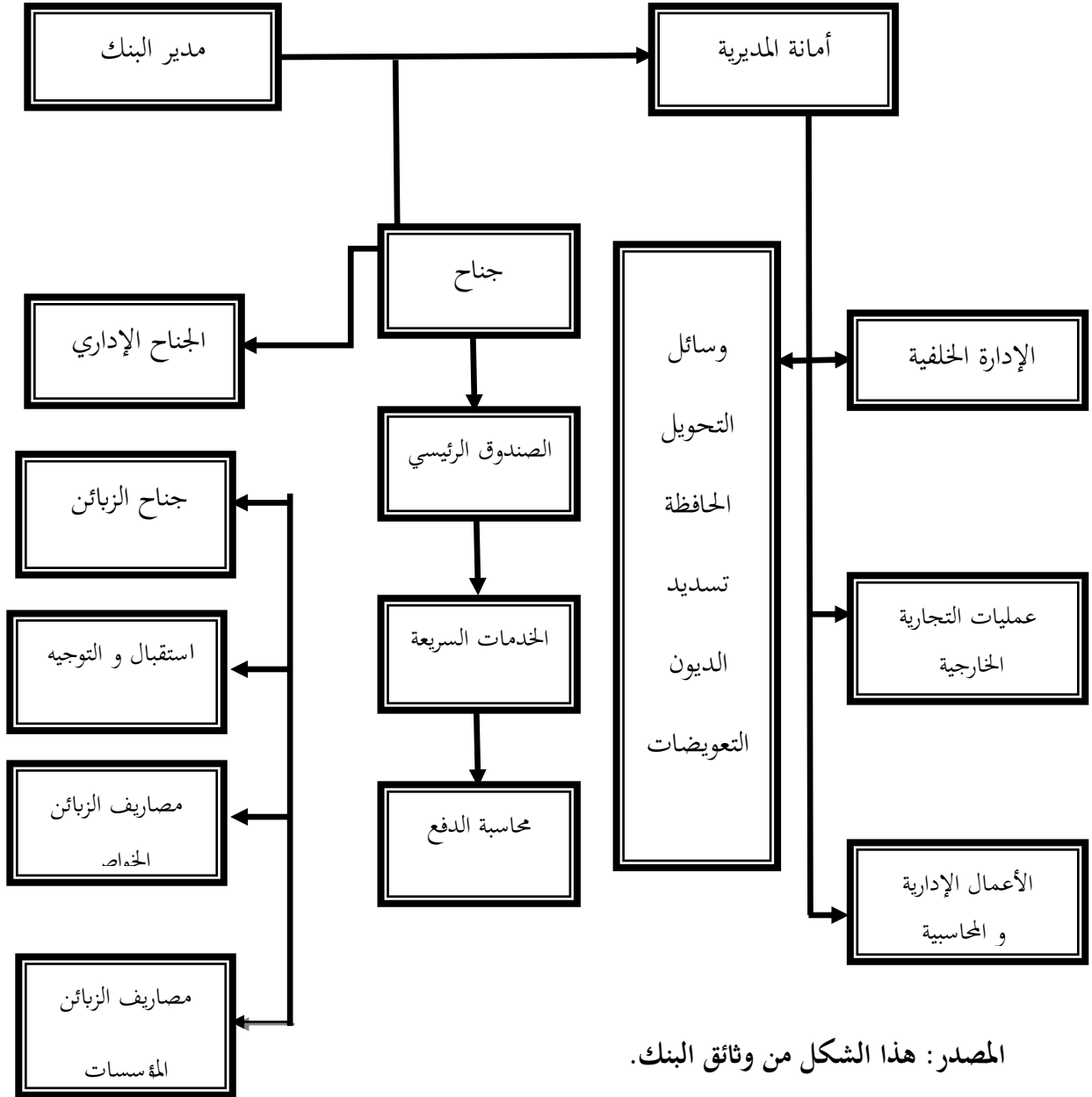
- ✓ يمد القروض القصيرة أو متوسطة أو طويلة الأجل.
- ✓ يقوم بدور مراسل البنوك الأخرى ويتولى عمل وكالة مؤسسات القرض الوطنية الأخرى كما يكون وسيطا في ذلك.
- ✓ ترقية النشاطات الفلاحية والحرفية والفلاحة الصناعية.
- ✓ تنمية المنشآت الفلاحية والإنتاجية.
- ✓ توسيع مجالات القرض في القطاعات الأخرى غير القطاع الفلاحي.
- ✓ المساهمة في دعم الاقتصاد الوطني.
- ✓ توسيع مجالات القرض في قطاعات غير القطاع الفلاحي

الفرع الثالث: الهيكل التنظيمي لبنك الفلاحة و التنمية الريفية BADR

يمكن أن نتطرق إلى الهيكل التنظيمي لبنك الفلاحة و التنمية الريفية حسب ما هو موضوع في

الشكل التالي :

الشكل رقم (06.III): الهيكل التنظيمي لبنك الفلاحة و التنمية الريفية BADR بعين تموشنت .



المطلب الثالث : تعريف المجمع الجهوي للإستغلال لبنك الفلاحة والتنمية الريفية عين تموشنت .

سنتطرق في هذا المطلب إلى التعريف بالمجمع الجهوي عن طريق النشاطات التي تقدمها .

الفرع الأول :نشاطات المجمع الجهوي للإستغلال

تتمثل نشاطات المجمع في نوعين أساسيين و هما:

(1) نشاطات التمويل:

- ✓ تمويل النشاط الفلاحي.
- ✓ تمويل المستفيدين الخواص ومختلف المساهمات الفلاحية والصناعية.
- ✓ تمويل تعاونية الخدمات وتقديم المساعدة لكل النشاطات والمؤسسات التي تساهم في التنمية الريفية.

(2) النشاطات الاقتصادية:

- ✓ بذل مجهودات جد هامة من اجل تطوير الاقتصاد الوطني.
- ✓ تطوير قدرات وكفاءات لتلبية رغبات الوطن من جهة تقديم القروض وتمويل النشاطات الاقتصادية.
- ✓ ربط العلاقات مع الدول الخارجية.
- ✓ القيام بمفاوضات واتفاقيات وكفاءات خاصة يقوم فيها بضبط الحسابات.

الفرع الثاني: مصادر تمويل بنك الفلاحة والتنمية الريفية.

- ✓ الودائع التي تمثل المصادر الرئيسية للموارد الفورية و محددة الأجل التي يتلقاها من الجمهور.
- ✓ نسب الفوائد المحصلة من القروض الممنوحة للزبائن.
- ✓ الأموال المتوفرة التي تأتمن عليها الهيئات العمومية التابعة للهياكل والأعمال الفلاحية والحرفية والزراعية أي المصاريف التي تتحصل عليها لقاء خدمات مقدمة للزبائن.
- ✓ القروض التي يمكنه أن يتعاقد برهنها في حافظته الخاصة بالمستندات المالية وغيرها من السفنجات.
- ✓ التسليفات التي تقدمها الخزينة لتمويل برامج التنمية والتي تعتبر أكبر الموارد ربحا وأقلها سيولة بشكلها مقابل ضمان أو بدونه.
- ✓ جميع الحصائل والوسائل المالية الأخرى الناجمة عن أرباح الصرف وتتحصل عليها من خصم الأوراق المالية وكذا الميزانية المحددة من طرف المديرية العامة والملاحظ أن الفوائد التي يأخذها مقابل القروض بمختلف أنواعها

حيث أنها تقل من فئة لأخرى حيث يعطي امتيازات المهن و ضمانات أفق مما يفعله مع غيرها ويتم كل تعديل في الرأسمال الأساسي والاحتياطي الأساسي الخاص بالبنك بقرار يتخذه وزير المالية بناء على اقتراح من مجلس الإدارة والمدير العام للبنك الفلاحي وفي حالة عدم كفاية هذه الموارد فإن بنك الفلاحة والتنمية الريفية BADR تلجأ إلى البنك المركزي BCA للاقتراض منه مقابل نسبة من هذه الموارد سواء كانت بالعملة الوطنية أو الصعبة.

المبحث الثاني: أساسيات إشتراك بنك BADR

بدأ الاهتمام بعقد الإيجار التمويلي في الجزائر نتيجة ارتفاع أسعار المعدات و الآلات الذي لوحظ في الآونة الأخيرة حيث بدوره جاء هذا الأخير لمعالجة و تغطية هذا الارتفاع و إنعاش الاقتصاد الوطني عن طريق تشجيع الاستثمار .

المطلب الأول : تاريخ بداية العمل بعقد الإيجار التمويلي .

يعتبر عقد الإيجار التمويلي في الجزائر حديث التطبيق على أرض الواقع ، لذا خصصها المشرع الجزائري في مجموعة من القوانين و الشروط .

الفرع الأول : بداية العمل بعقد الإيجار التمويلي.

بدأ العمل بعقد الإيجار التمويلي وفق القرار التنظيمي رقم 11/08 في 03 ابريل 2008 في بنك الفلاحة والتنمية الريفية عين تموشنت حيث كان أول قرض إيجاري سنة 2009 انطلاقا من تعليمة من المديرية العامة للبنك الجزائر تبعا لقانون المالية الذي ينص على تحويل تقديم والذي يبحث على PDG القروض التجارية من قبل البنك البدر حيث الوزارة بعثت تعليمة لمدير المديرية العامة تنص على مايلي :

- 1-تعريف القرض التجاري
- 2- الأشخاص الذين يمكنهم الاستفادة من القرض بالإيجار.
- 3-تمديد المدة التي يمكن أن يستفيد منها المقترض و المقدرة ب 5 سنوات فما أقل.
- 4- كيفية تقديم القرض إما عن أقساط سواء شهرية أو ثلاثية $I=9\%$ باحتساب كل الرسوم.
- 5- كما تتم فيه تجديد الضمانات الواجب تقديمها للحصول على القرض وكذا التأمين.

الفرع الثاني : إلتزام عقد الإيجار التمويلي

1) يلتزم قرض المؤجر بموجب هذا العقد ب :

- وضع تحت تصرف "قرض المستأجر " العتاد المقتنى.
- السهر على أن يقوم المورد بنقل ضمان العتاد لفائدة " المستأجر " مع المطالبة بهذا الضمان في حالة وجود عيب خفية أو عيب في الصنع ,

(2) يتعهد " قرض المستأجر خلال فترة الإيجار ب :

- مع تحمل مصاريف، خلال كل مدة الإيجار.
- تأمين حسن تشغيل احترام نصوص العقد الحالي .
- دفع بدل الإيجار في الآجال المحددة وفق جدول استحقاق الدفع المرفق بالعقد الحالي .
- إبرام عقد التأمين وتجديده العتاد و الصيانة.
- دفع مستحقات الضرائب المباشرة أو الغير المباشرة على وجه حيازة و الاستغلال المعدات المؤجرة.
- الدفاع في جميع الأحوال عن الحق الحصري للملكية " القرض المؤجر " الذي يجب عليه الإعلام عن كل حادثة في أجل لا يتعدى ثمانية و أربعين ساعة "48سا" الذي يلي وقوعها.¹

المطلب الثاني: مزايا عقد الإيجار التمويلي و أهدافه وفق البنك BADR

يقوم البنك بتقديم مجموعة من المزايا لاستقطاب عديد من المتعاملين و خاصة بالنسبة لقرض الإيجار.

الفرع الأول: مزايا عقد الإيجار التمويلي على مستوى BADR :

- ✓ إعطاء الحرية التامة للمورد في إختيار الأصل وجميع التجهيزات التي يرغب الحصول عليها.
- ✓ يكون للمستأجر حرية الإختيار بين ثلاثة بدائل في نهاية مدة العقد إما أن يعيد الأصل إلى البنك أو تأجيره مرة أخرى أو تملكه.
- ✓ يكون مبلغ الإيجار محدد مسبقا.
- ✓ مثلا عند إقتناء أي عتاد (جرار) الدعم الذي يتحصل عليه الزبون من طرف الخزينة هو 25% ونسبة القرض تكون بنسبة 65% .
- ✓ يعتبر من أحسن الأساليب لتنويع مصادر التمويل.
- ✓ باعتبار الإيجارات أعباء إستغلال فهي قابلة للخصم من النتيجة الخاضعة للضريبة.

¹ المادة رقم 02 ، وثائق مقدمة من طرف البنك .

الفرع الثاني : الهدف الاقتصادي لبنك الفلاحة والتنمية الريفية في ممارسة تقنية الإيجار التمويلي :

يسعى بنك الفلاحة والتنمية الريفية في استخدام تقنية الإيجار التمويلي وذلك لتجديد وعصرنة العتاد الفلاحي مع تشجيع الإستثمار و تطوير الفلاحة عن طريق إستثمار الأموال المودعة وكذا تدوير رؤوس الأموال وكل هذا لهدف تحقيق الأرباح وإكتساب مكانة جيدة إقتصاديا.

المطلب الثالث : التعريف بالمستأجر الفلاح و الملف المطلوب للحصول على عقد الإيجار التمويلي

يرجع اعتماد بنك الفلاحة والتنمية الريفية BADR إلى تقنية الإيجار التمويلي في تمويل الهياكل وجميع الأنشطة المتعلقة بالقطاع الفلاحي، حيث يعتبر الإيجار التمويلي من بين الأنشطة الرئيسية في البنك، فهو يقوم باستخدام كل الوسائل لهدف تعميم ونشر هذا النوع الحديث من التمويل

الفرع الأول : تعريف بالفلاح (المستأجر)

الفلاح: حاج الطاهر محمد المولود 1982/02/50 بحمام بوحجر.

الكائن مقره: 3 شارع الجمهورية رقم 162 دائرة حمام بوحجر.

البطاقة المهنية للمستثمر الفلاحي رقم xxxxxxxx37

الصادرة بتاريخ: 2012/05/20.

معدل الفائدة الضمني: 4%.

مدة العقد: 5 سنوات.

عدد الإيجارات: 5 أقساط (تدفع سنويا).

تاريخ العقد الإيجار التمويلي: 2016/01/01.

مبلغ العتاد : الجرار (7590000.00) ، العربة (1383335.00).

الفرع الثاني : الملف المطلوب للحصول على عقد الإيجار التمويلي المتعلق بالنشاط الفلاحي.

✓ طلب الإستشارة لمركز المخاطر.¹

✓ إرسالية الموافقة على القرض.²

¹ انظر الملحق رقم 01.

² أنظر الملحق رقم 02.

- ✓ دفتر الشروط.
- ✓ قرار الاستفادة من الدعم من مديرية المصالح الفلاحية.
- ✓ شهادة الميلاد.
- ✓ شهادة الإقامة.
- ✓ نسخة طبق الأصل من بطاقة التعريف الوطنية .
- ✓ بطاقة الفلاح.
- ✓ عقد يثبت استغلاله للأرض عقد الإيجار ، أو عقد ملكية لسنوات المقررة أنشاء المشروع فيها.
- ✓ فاتورة شكلية للعتاد المراد اقتناؤه.
- ✓ طلب القرض الإيجاري في ظل المساعدة لتنمية الفلاحية .¹
- ✓ فاتورة شكلية للعتاد المراد اقتناؤه.
- ✓ وثيقة تقنية للمشروع دراسة تقديرية (تثبت عدم وجود دين - (C.N.MA) . شهادة صادرة من الصندوق الوطني للتعاون الفلاحي.
- ✓ شهادة عدم الخضوع للضريبة.
- ✓ طلب من طرف المؤسسة التجارية (شركة التسويق المعدات و الألات الفلاحية) التي يشتري عليها العتاد بالقبول .²
- ✓ شهادة الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة .³

¹ انظر الملحق رقم 03.

² أنظر الملحق رقم 04 .

³ أنظر الملحق رقم 05.

المبحث الثالث: المعالجة المحاسبية لعقد الإيجار التمويلي وفق SCF لدى البنك BADR

يعتبر عقد الإيجار التمويلي تقنية تمويل الاستثمارات كما ذكرنا سابقا بوجود المؤسسات رائدة في هذا المجال ومن بين هذه المؤسسات البنك الفلاحة والتنمية الريفية (عين تموشنت) فهو البنك يتعامل مع الفلاح هذه المنطقة بحيث يقوم بتمويلهم بمستلزمات الفلاحة و ستكون دراستنا حول تمويل الفلاحي بالعربة و الجرار وكيفية المعالجة بالنسبة للبنك والفلاح .

المطلب الأول: معالجة ملف قرض المستأجر و مدته

تتم معالجة الملفات للقرض الايجاري على 3 مستويات.

1) على مستوى الوكالة المحلية للاستغلال (A.L.E) l'agence locale d'exploitation

حيث يقوم بما يلي:

- ✓ مراجعة صحة وصدق الوثائق المكونة للملف المقدم.
- ✓ حفظ ووضع رقم الترتيب.
- ✓ يتابع المشرف كل الحاجات الخاصة بالصيانة.
- ✓ في بادئ الأمر يجب قبض من مبلغ مالي يقدر ب 10,000.00 دج كمصاريف لدراسة الملف.
- ✓ إعطاء وثيقة الاستقبال للملف المودع انطلاقا من رقم الترتيب.
- ✓ وجوب زيارة المكان و مراجعة المعلومات المعطاة.
- ✓ يحول الملف إلى مجموعة الاستغلال الجهوي (G.R.E) Group d'exploitation régional لدراسة و إتمام المعطيات.

2) على مستوى المجمع الجهوي للإستغلال (G.R.E) Group d'exploitation régional

حيث يقوم بما يلي:

- ✓ إعادة مراجعة كل الوثائق المقدمة من طرف الوكالة المحلية للاستغلال (A.L.E)
- ✓ دراسة ملف القرض و لإصدار الحكم على أسسه الشفوي يتضمن وجهة النظر وتعليل الرفض أو القبول.
- ✓ وضع تأشيرة السماح أو القبول التمويل.

✓ يحول نسخة من الملف إلى الإدارة الخاصة بالتمويل la direction spécifiques DFS
financement من أجل رؤيته مراقبته.

3) على مستوى الإدارة الخاصة بالتمويل DFS. la direction financements spécifiques DFS.

حيث تقوم هذه الخيرة (DFS) بدراسة أخيرة للملف والقيام من أجل رؤيته ومراقبته .

الفرع الثاني: مدة دراسة القرض.

يكون مدة معالجة ملف القرض التجاري لطلب التمويل على كل المستويات الثلاثة فيما يلي:

✓ الوكالة المحلية للاستغلال (A.L.E) l'agence locale d'exploitation (15 يوما).

✓ المجموع الجهوي للإستغلال (G.E.R) Group d'exploitation régional (15 يوم)

✓ الإدارة الخاصة بالتمويل (DFS) la direction financements spécifiques (15 يوم)

المطلب الثاني : المعالجة المحاسبية لعقد الإيجار التمويلي في القوائم المالية للمؤجر لدى بنك الفلاحة والتنمية.

الفرع الأول: الشروط الأساسية التي تأخذ بعين الاعتبار في المعالجة المحاسبية.

تكون معالجة الإيجار التمويلي لدى BADR كما يلي:

✓ يدفع الزبون 10% من قيمة الأصل عند إبرام العقد (مساهمة شخصية) .

✓ مدة الإيجار تغطي الجزء الأكبر من مدة الحياة الإقتصادية للأصل.

✓ يقوم البنك بتحميل المستأجر جميع الأخطار والتكاليف عند إستغلال الأصل، مع إمكانية الخيار في إعادة

الأصل أو تملكه أو إعادة تأجيره مرة أخرى عند نهاية العقد.

✓ المستأجر هو الذي يقوم بحساب الإهلاك للأصل.

ملاحظة: نسبة الفائدة التي يتحملها الزبون كل سنة من طرف بنك الفلاحة والتنمية الريفية هي 9%

6% يدفعها الفلاح، و 3% تسدها الخزينة العمومية.

الفرع الثاني : مراحل المعالجة المحاسبية لعقد الإيجار التمويلي

■ بالنسبة للجرار:

- الوحدة: دينار جزائري

7590000.00	مبلغ الجرار
759000.0	المساهمة الشخصية 10%
3036000.00	مساهمة الدولة 40%
3795000.00	القرض البنكي 50%

■ بالنسبة للعربة:

1383335.00	مبلغ العربة
138333.50	المساهمة الشخصية 10%
415000.50	مساهمة الدولة 30%
830001.00	القرض البنكي 60%

■ المبلغ الإجمالي:

897333.50	المساهمة الشخصية
3451000.50	مساعدات
4625001.00	القرض البنكي

الجدول رقم(12.III): إيجار المعدات عن طريق الإيجار التمويلي

يتضمن عقد الإيجار التمويلي إيجار المعدات الثابتات التالية:¹

البنك	خارج HT السعر الإجمالي	الكمية	التعيين	الرقم
مبلغ القرض	3189075.63	01	الجرار 82a04.rm	01
مبلغ القرض	697479.83	01	العربة 82a04.rm	02
////////////////////	3886555.46	المجموع خارج الرسم HT		
////////////////////	738445.52	19% T.V.A		
////////////////////	4625001.00	المجموع المتضمن كل الرسوم T.T.C		

■ كيف يتم حساب القرض الإيجاري:

مبلغ الإيجار = مبلغ العتاد - المساهمات الشخصية - المساعدات = مبلغ القرض

يتم حساب الإهلاك للقرض بإتباع الخطوات التالية:

■ حساب مبلغ الإيجار:

مبلغ الإيجار (le taux actuariel) = مبلغ القرض * معدل الفائدة / (1 - (1 + 0.04)ⁿ)

$$م إ = 4625001 * 1/0.04 * (1.04)^{-5}$$

$$م إ = 1.038.900,00 \text{ دج}$$

■ حساب الجدول السنوي الرئيسي للتسديدات:²

قمنا بإعداد الجدول الرئيسي للتسديدات لدى بنك الفلاحة والتنمية الريفية وذلك بحساب مبلغ

الإيجار للحصول على المعدل المالي للفائدة وإهلاك القرض المالي وكذا الرأسمال المتبقى إلى غاية الوصول إلى

القيمة المتبقية والجدول كالاتي:

¹ من إعداد الطالبتين بتقديم وثائق من البنك.

² من إعداد الطالبتين.

الجدول رقم (13.III) : الجدول الرئيسي لإهلاك القرض (دفعات سنوية)

السنوات	المعدل المالي للفائدة 1	إهلاك القرض المالي	مبلغ الإيجار 3	الرأسمال المتبقى
	$0.4 * 4 =$	$1 - 3 = 2$		$2 - 4 = 4$
2017/01/31	185000	853900	1038900	4625001
2018/01/31	150844	888056	1038900	3771101
2019/01/31	115322	923578	1038900	2883045
2020/01/31	78379	979733	1038900	1959467
2021/01/31	39189	979733	1038900	979733
VR القيمة المتبقية			569499	
المجموع		4625001	5763999	

ملاحظة:

- ✓ القيمة المتبقية VR هي قيمة الشراء في حالة طلب الزبون اقتناء العتاد.
- ✓ عندما يكون الإيجار ثابت يكون الإهلاك متزايد و هذا يظهر في السنتين الأخيرتين من العقد الإيجار .

الفرع الثالث : التسجيل المحاسبي لدى البنك

يمر بنك الفلاحة والتنمية الريفية عند معالجة تقنية الإيجار التمويلي وفق مرحلتين أساسيتين كمايلي

(1) فتح الحسابات:

1.1 منح القرض

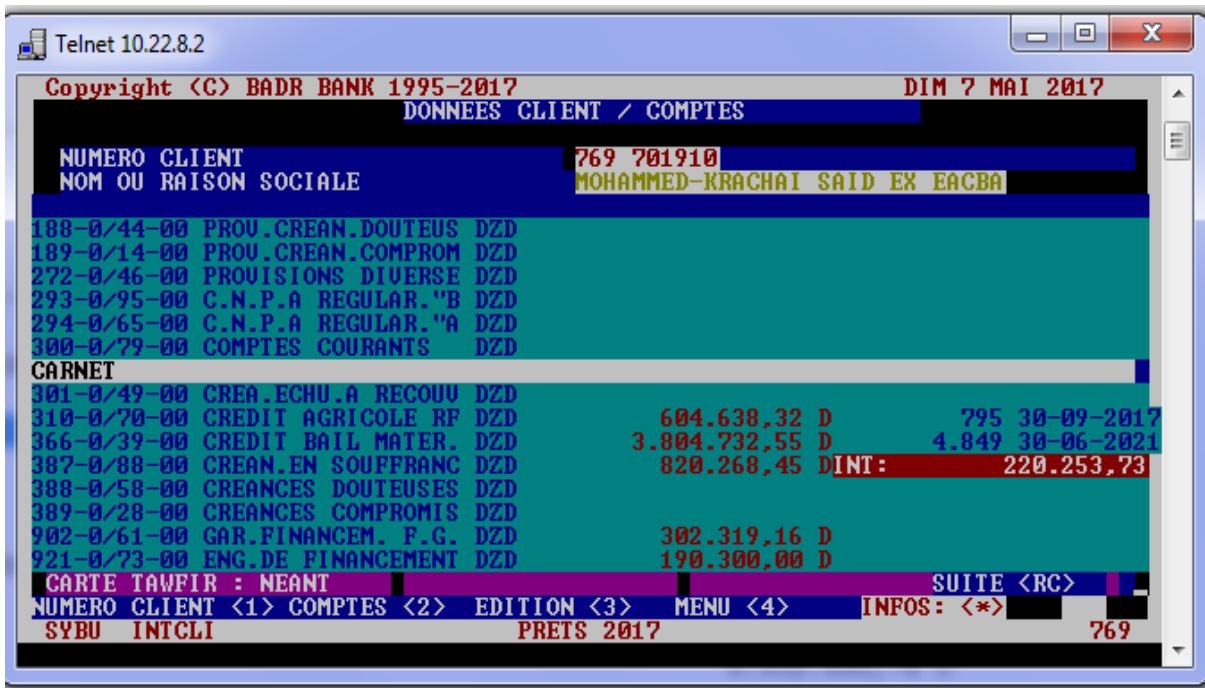
البرنامج التالي يبين المراحل التي يتم فيها منح القرض للزبون من طرف البنك:¹

¹ وثائق مقدمة من طرف البنك.

البرنامج رقم 01



البرنامج رقم 02



بداية وقبل كل شيء يقوم العون المكلف بإدخال الشيفرة الخاصة بالزبون وتكون سرية حيث يقوم البرنامج بتسجيل العمليات بطريقة الية حسب النظام المحاسبي المالي والجدول السابق يبين كيف يتم ذلك.

أي قبل الشروع في منح القرض، يجب على المقترض فتح حساب خاص به لأنه يعد الحساب الرئيسي الذي من خلاله تتم كل العمليات (منح القرض والتسديد....).

أ) حساب إسهام الزبون في المشروع:

م الصندوق 101110 د	م الزبون 220120 د
1000000	1000000

ب) منح القرض :

يتم منح القرض في 2016/01/31 ويكون رمز العملية بالنسبة للمكلف بالقرض برمز (B0) وتتم العملية بفتح الحسابات التالية:

م مؤونات شيك بنكي 263389 د	م قروض إيجار 208113 د
4625001	4625001
897334	
5522335 د	م حساب الزبون 220122 د
	29538

ج) إعطاء شيك للزبون قصد الشراء بمبلغ شيك بنكي 263389:

يتم ذلك بمبلغ القرض والمساهمة الشخصية للزبون ب 5522335 دج بينما تتكلف مصالح البنك DSA بإرسال المساعدة مباشرة إلى PMAT إذ لا يبقى هنا دخل للبنك.

1.2 تسديد القرض من طرف الزبون خلال السنة الأولى:

عندما يقوم الزبون بتسديد الدفعة الأولى للقرض في 2017/01/31 (يكون التسديد عادي للقرض)

يقوم البنك بفتح الحساب كمايلي:

• التسجيل المحاسبي بطريقة الية معلوماتية:

م قروض إيجار 208113	د	م الزبون 220120	د
853900		1038900	د
م منتجات بنكية 702030	د	م الرسم على العمليات البنكية 341147	د
155462		29538	د

1.3 في حالة عدم تسديد القرض في 2017/03/31:

في هذه الحالة يتم تطبيق تعليمات بنك الجزائر في كيفية التعامل معها وذلك بعدم التسديد خلال 3 أشهر مبلغ المؤونة التي نسبتها 30% ، وهنا يتم تحويل القرض إلى ذمم تعاني عدم التسديد بالنسبة للقرض وبطريقة آلية معلوماتية ويتم فتح الحسابات كالاتي:

م قروض إستثمار 204212	د	م ذمم تعاني عدم تسديد 280123	د
853900		853900	د

• يحسب مبلغ المؤونة كالاتي:

$$\text{مبلغ المؤونة} = 853900 * 30\% = 256170$$

م مؤونات الذمم 290113	د	م مؤونات 681212	د
256170		256170	

1.4 عدم تسديد القرض في أكثر من 6 أشهر:

في هذه الحالة يصنف المبلغ الذي لم يسدد في حساب ديون مشكوك فيها، ويكون مبلغ المؤونة 50% محددة من طرف بنك الجزائر أما إذا فاقت سنة فالمؤونة هنا تصبح 100% مع متابعة قضائية.

م دمم مشكوك فيها 280133	د	م دمم تعاني عدم تسديد 280123	د
853900		853900	

• يحسب مبلغ المؤونة بالزيادة كالآتي:

$$\text{مبلغ المؤونة} = 853900 * 20\% = 170780$$

م مؤونات 681212	د	م مؤونات ذمم مشكوك فيها	د
170780		170780	

1.5 في حالة تأخر في التسديد لأكثر من سنة:

في حالة عدم تسديد لأكثر من سنة تكون المؤونة 100% ويتم فتح الحساب كالآتي:

م ذمم لم تحصل compromise	د	م ذمم مشكوك فيها 280133	د
853900		853900	

ويحسب مبلغ المؤونة بالزيادة كمايلي:

$$\text{مبلغ المؤونة} = 853900 * 50\% = 426950$$

م مؤونات 681212	د	م مؤونات ذمم مشكوك فيها	د
426950		426950	

(2) تسجيل العمليات المحاسبية في دفتر اليومية (حسابات خاصة بالبنك):

1000000	1000000	2016/01/28 الصندوق الزبون فتح حساب الزبون رقم الإيداع.....	220120	101110
4625001	4625001	2016/01/31 قروض الإيجار مؤونات شيك بنكي منح القرض رقم الملف 15-11000219	263389	208113
897334	897334	الزبون مؤونات شيك بنكي إيداع المساهمات الشخصية رقم الإيداع.....	263389	220122
853900 155462 29538	1038900	2017/01/31 الزبون قروض الإيجار منتجات بنكية الرسم على العمليات البنكية (TVA) تسديد القرض العادي رقم العملية.....	208113 702030 341147	220120
853900	853900	2017/03/31 ذمم تعاني عدم التسديد قروض الإيجار تحويل الحسابات رقم التحويل.....	290113	280123

256170	256170	مؤونات مؤونات ذمم تعاني عدم التسديد مؤونة بنسبة 30% من مبلغ القرض المستحق	290113	681212
853900	853900	2017/06/30 ذمم مشكوك فيها ذمم تعاني عدم التسديد تحويل الحسابات رقم التحويل.....	280123	280133
853900	853900	مؤونات مؤونات ذمم تعاني عدم التسديد مؤونة بنسبة 20% من مبلغ القرض المستحق	290113	681212
853900	853900	ذمم لن تحصل م مشكوك فيها تحويل الحسابات رقم التحويل.....	280133	28143
426950	426950	مؤونات مؤونات ذمم مشكوك فيها مؤونة بنسبة 50% من مبلغ القرض المستحق	290113	681212

المطلب الثالث: المعالجة محاسبية لعقد الإيجار التمويلي في القوائم المالية للمستأجر الفلاح

الفرع الأول: حساب الرسم على القيمة المضافة لاهتلاك القرض الاجباري

يقوم البرنامج بحساب الإهلاك الخاص بالزبون مع تغيير في المعطيات:¹ بعد تقديم بعض المعطيات من

البنك قمنا باجتهدا منا بحساب جدول الإهلاك الخاص بالزبون كالآتي:

الجدول رقم (14.III): الإهلاك الخاص بالزبون

TTC	TVA 19%	الاهتلاك (دفعه- الفائدة)	السنوات
1016141	1622411	853900	2017/01/31
1056786.64	168730.64	888056	2018/01/31
1099057.82	175479.82	923578	2019/01/31
1165882.27	186149.27	979733	2020/01/31
1165882.27	186149.27	979733	2021/01/31

¹ وثائق مقدمة من طرف البنك.

الفرع الثاني: التسجيل المحاسبي لدى المستأجر.

■ التسجيل المحاسبي لسنة 2017

4625001	4625001	2017/02/01 المنشآت التقنية والمعدات والأدوات الصناعية الديون المترتبة على الإيجار-التمويلي دخول الملك تحت مراقبة المستأجر	215 4456 167
1038900	853900 185000	2018/12/31 الديون المترتبة على الإيجار-التمويلي أعباء فوائد مالية البنك تسديد المستحقات الدورية	167 4456 661 512
77711.09	777311.09	2018/12/31 مخصصات الاهتلاكات و المؤونات و خسائر القيمة اهتلاك المنشآت التقنية والمعدات والأدوات الصناعية قسط الإهلاك خارج الرسم	686 2815

وتتكرر القيود السابقة حتى سنة 2021 .

- في حالة قرر المستأجر رفع خيار الشراء أي الاحتفاظ بالعربة.

569499	5694499	البنك القروض .دائنة المترتبة على عقد لإيجار التمويل	274 512
--------	---------	--	------------

الخلاصة

بنك الفلاحة والتنمية الريفية هو بنك عمومي، فهو متخصص في تمويل جميع الأنشطة و الهياكل المتعلقة بالقطاع الفلاحي والصناعات التقليدية والحرف الريفية، و بدأ تمويل العتاد الفلاحي عن طريق تقنية الإيجار التمويلي سنة 2008، وتم التعامل به إلى يومنا هذا لما حققه من رواج خاصة في مجال منح القروض التمويلية وذلك من خلال جودة الخدمات التي يقدمها، إضافة إلى معالجة ودراسة الملفات في الإجابة على طلبات التمويل إذ لا تتعدى شهر (30 يوما) حيث يوجد مختصين في إعدادها، على عكس المؤسسات المالية والبنوك الأخرى التي عادة ما تتعدى (6 أشهر).

كما تطرقنا إلى ميكانيزم الإيجار التمويلي على مستوى بنك الفلاحة والتنمية الريفية حيث يمر بعدة مراحل يتم من خلالها إتخاذ القرار إما برفض أو قبول ملف الزبون، وفي حالة قبول الملف تبدأ عملية التمويل بالإيجار التمويلي عن طريق إبرام عقد ما بين البنك والزبون الطالب للتمويل.

وتعرضنا كذلك إلى المعالجة المحاسبية للإيجار التمويلي التي يقوم بها البنك وفق النظام المحاسبي المالي، بعد توفير البنك العتاد للزبون في بداية العقد حيث يبدأ هذا الأخير باستغلال الأصل وتسجيله في دفاتره المحاسبية وهو ماجاء به في المعايير الدولية من إختلاف ما بين الإيجار التمويلي والإيجار البسيط إذ في حالة الإيجار الرأسمالي يقوم المستأجر بتسجيله عند شراء الأصل ويحسب بنفسه الإهلاك.

يتميز بنك الفلاحة والتنمية الريفية بالجدية في إجراءات التعامل بهذه التقنية الحديثة التي أصبحت موضوع الساعة، كما يسهل هلى الزبون في الحصول على الأصل، وهذا ما جعله يكتسب مكانة جيدة ومرموقة في السوق الجزائري.

الخاتمة العامة :

عقد الإيجار التمويلي تقنية حديثة التمويل من ابتكار الفكر التمويلي وما جاء به الفكر القانوني وهذا لغرض الاستجابة لما تريده المشاريع الاقتصادية التي عجزت وسائل التمويل التقليدية المعروفة من تأدية وظيفتها و تلبية رغبات طالبي التمويل ،فهو يلعب دورا كبيرا في مساعدة المشروعات الصغيرة و المتوسطة من أجل الزيادة في الإنتاج ورفع من جودة المنتج ومسايرتها على التقدم التكنولوجي الذي يتميز به هذا العصر .

يتمثل موضوع دراستنا في البحث عن هذه التقنية لما لها أهمية كبيرة بالنسبة للمحللين الاقتصاديين وخصوصا المهتمين بمجال المحاسبي و المؤسسات المالية الممارسة لعمليات الإيجار و قد تمت هذه الدراسة بعد التعرض إلى الإشكالية التالية: ماهية الإيجار التمويلي و ما مدى توافق معالجته في النظام المحاسبي المالي و المعايير المحاسبية الأخرى.

وبغرض حل الإشكالية استخدمنا ثلاثة فصول اعتمدنا في ذلك على المنهج و أدوات الدراسة من خلال فصلين نظريين و فصل تطبيقي، الخطوة الأولى ركزنا فيها على جميع المفاهيم الأساسية للإيجار التمويلي أما الخطوة الثانية و التي هي جوهر دراستنا تعرضنا فيها إلى المعالجة المحاسبية له من خلال النظام المحاسبي الجديد SCF و مجلس المعايير المحاسبية المالية الأمريكي FASB و المعيار المحاسبي الدولي رقم 17 أما الخطوة الثالثة تعرضنا إلى كيفية معالجة الإيجار التمويلي على مستوى بنك الفلاحة و التنمية الريفية BADR .

ومن خلال دراسة هذا البحث يمكن عرض نتائج اختبار الفرضيات و التوصيات المقدمة كما يلي:

نتائج الفرضيات

انطلاقا من الجانب النظري و طريقة المعالجة التي اعتمد عليها الباحث من جهة ودراسة الميدانية من جهة أخرى ، يمكن الإجابة عن فرضيات البحث كمايلي:
الفرضية الأولى كانت متعلقة في رغبة المؤسسات في التوجه إلى هذا النوع من التمويل وهو عقد الإيجار وتحققت صحة هذه الفرضية ،من خلال ما قدمه عقد الإيجار للمؤسسات المالية في تمويل استثماراتها الإنتاجية عن طريق الحصول إلى ما تحتاج إليه من معدات حديثة و أصول عقارية دون أن تضطر إلى دفع ثمنها و قدرته على المنافسة في ظل عولمة اقتصادية يقوم اقتصادها على المنافسة في الإنتاج .

الفرضية الثانية كانت متعلقة بمعايير التمييز بين عقود الإيجار ومن خلال الدراسة السابقة توصلنا إلى التمييز بين عقود الإيجار التمويلي و عقد الإيجار التشغيلي (البسيط)

حسب طبيعة العقد ، إذ قسمنا الإيجار التمويلي إلى الإيجار التمويلي المباشر و الإيجار التمويلي اللاحق و الإيجار البيعي و كذا الإيجار بالرافعة أما حسب طبيعة الموضوع فنميز بين إيجار الأصول المنقولة و إيجار العقارات، و نميز كذلك بين الإيجار المحلي و الإيجار الدولي حسب الإقامة ، أخيرا تم التمييز بين الأنواع الأخرى للإيجار من خلال الإيجار العكسي و الإيجار المظهر ، و الإيجار المباشر و الغير المباشر و الإيجار للصيانة و اسباب انتقال المعيار المحاسبي الدولي رقم 17 إلى معيار المحاسبة الدولية لتقارير المالية رقم 16 .

لقد نصت الفرضية الثالثة على وجود معايير دولية تنظم المعالجة المحاسبية للإيجار التمويلي ، تم التأكد من صحتها من حيث توافق الأنظمة المحاسبية الدولية على تمييزها و معالجتها لعقد الإيجار التمويلي وتم التوصل إلى ذلك من خلال اختيار أبرز الأنظمة العالمية المطبقة ما بين مجلس معايير المحاسبة المالية الأمريكية المعيار المحاسبي الدولي، النظام المحاسبي المالي SCF.

أما الفرضية الرابعة تمثلت في التعامل بتقنية الإيجار التمويلي لدى بنك الفلاحة والتنمية الريفية، لقد نجح هذا الأخير في إستخدامه لكن تطبيقه لم يكتمل بعد مازال في مراحل الأولى، حيث له مزايا خاصة إذ قام بتسهيل وتبسيط المحاسبة بشكل محسوس لهدف تجديد وعصرنة العتاد الفلاحي والبقاء في ظل المنافسة في إقتصاد السوق.

نتائج الدراسة:

من خلال دراستنا لهذا البحث تم استخلاص النتائج التالية :

- بسبب حاجة المؤسسات المتزايدة إلى مصادر التمويل و مواكبة التطور التكنولوجي تم اللجوء إلى الإيجار التمويلي باعتباره وسيلة فعالة لتمويل المشاريع الاستثمارية و ما يحققه من مزايا متعددة لأطراف العقد.
- السبب رئيسي للجوء إلى الإيجار يثمنل في إرتفاع اسعار المعدات و الأدوات .
- يعد عقد الإيجار التمويلي ذلك العقد الذي يمنح للمستأجر الاستفادة من الأصول المستأجرة وذلك مقابل أن يقوم هذا المستأجر بدفع أقساط دورية مع إمكانية الخيار في نهاية العقد مع الاستفادة من انتقال الملكية .
- عدم انتشار ثقافة الإيجار التمويلي بشكل كبير في الجزائر مقارنة بالبلدان النامية الأخرى لم يجعل الدولة تكف من عدم بدل جهود بالتعريف بهذه الخاصية وتسهيل العمل بها .
- اتفق المشرع الجزائري مع المشرع الفرنسي في عقد الإيجار التمويلي من حيث الأغراض الإنتاجية وهذا تشجيعا منه على الإنتاج و النهوض بالاقتصاد الوطني .
- تعتبر الولايات المتحدة الأمريكية من بين الدول الرائدة في مجال التمويل عن طريق عقد الإيجار حيث قسمته إلى نوعين هما : الإيجار التمويلي Capitoles leases و الإيجار التشغيلي operating leases.

■ لقد تبنت الجزائر للنظام المحاسبي المالي من خلال نفس المعالجة التي جاء بها المعيار المحاسبي الدولي رقم 17 حيث تعتبر من أهم الانجازات على الصعيد الدولي و الوطني

■ تسمح الأوضاع الاقتصادية في الجزائر للإيجار التمويلي بالازدهار و التطور أكثر لما توفره السوق الجزائرية من رؤوس أموال ضخمة تساعدها في ذلك ،حيث تطوير هذه النظرية يقتصر على إيجاد أرضية مناسبة خاصة على الصعيد الاقتصادي أكثر منه على الصعيد التنظيمي .

التوصيات و الاقتراحات

من خلال نتائج الدراسة ،يمكن تقديم التوصيات التالية:

- ضرورة تكييف الإطار التشريعي و القانوني لعقد الإيجار التمويلي و هذا حسب ما جاء به النظام المحاسبي المالي.
- ضرورة التوفيق بين مختلف النصوص القانونية و التنظيمية لهذه التقنية و فك الارتباط الموجود ما بين الجباية و المحاسبة في الجزائر.
- على المشرع الجزائري بالتدخل في إعادة تنظيم هذا العقد بما يتفق ويتوازن العقد إذ لا يترك الأمر للطابع المكمل للنصوص القانونية التي يستغلها المؤجر من أجل تحقيق مصالحه.
- ضرورة تكوين إطارات المؤسسات الجزائرية خاصة البنوك باعتبار هذه الأخيرة الأكثر نشاطا في هذا المجال وإعطاءها الحرية في التعامل بالبدائل والصيغ التمويلية الحديثة، وعدم الإكتفاء بالجانب الإداري فقط.
- ضرورة الإشهار والإعلان عن هذه التقنية الحديثة من خلال إقامة ملتقيات وأيام دراسية في الجامعات لتبين أهم التغييرات التي طرأت على المخطط المحاسبي الوطني وتقنية الإيجار التمويلي بصفة عام دون الإكتفاء على الجوانب النظرية فقط.
- العمل الدائم على تكييف الإطار التشريعي و القانوني مع مستجدات التي تطور تقنية الإيجار التمويلي .
- يجب على المؤسسات تطبيق المعيار الجديد رقم 16 (عقود الإيجار) لتحقيق مصداقية القوائم المالية .

أفاق الدراسة

- تطرق موضوع مذكرتنا إلى المعالجة المحاسبية لعقد الإيجار التمويلي في ظل النظام المحاسبي المالي ، ومن خلال دراستنا لهذا الموضوع إتضح لنا بعض المواضيع التي يمكن أن تكون كإشكاليات لبحوث قادمة وذلك بالتطرق إلى مايلي:
- أثر المعالجة المحاسبية للإيجار التمويلي على المؤسسات المالية الجزائرية وفقا للنظام المحاسبي المالي الجديد.

- مدى إلتزام البنوك التجارية الجزائرية في تطبيق قواعد نظام المحاسبة المالية.
- اهمية الإيجار التمويلي في تنشيط الإستثمار الوطني .

المراجع باللغة العربية

الكتب

- 1) أحمد بوراس ، تمويل المنشآت الإقتصادية ، دار العلوم للنشر والتوزيع ، عنابة ، 2008 .
- 2) أحمد محمد لطفي أحمد ، التمويل بالإجارة المنتهية بالتمليك ، دار الفكر والقانون للنشر والتوزيع ، الطبعة الأولى، مصر، 2013 .
- 3) برايان كوبل ، ترجمة خالد العامري ، التأجير فن وإدارة: Leasing ، دار الفاروق للإستثمارات الثقافية، الطبعة الأولى ، القاهرة ، 2007 .
- 4) بلمقدم مصطفى واخرون ، التمويل عن طريق الإيجار كإستراتيجية لتغيير العمل المصرفي ، المؤتمر العلمي الرابع، إستراتيجية الأعمال الموجهة في مواجهة تحديات العولمة 16-15/03/2005، جامعة العلوم الإدارية والمالية ، الأردن.
- 5) بومخلية سميرة ، الإيجار التمويلي في ظل القانون القديم والتعديلات الجديدة له ، دار الكتب العلمية للنشر والتوزيع ، الطبعة الأولى ، الجزائر، 2008 .
- 6) حسن رجب ، المحاسبة عن عقود التأجير التمويلي في ضوء المعيار المحاسبي المصري ، دار العلوم للنشر والتوزيع ، الطبعة الأولى ، القاهرة ، 1429هـ-2007م .
- 7) حمدي أحمد سعد أحمد ، البيع الإيجاري ، دراسة قانونية مقارنة بأحكام الإيجار المنتهى بالتمليك في الفقه الإسلامي، دار الكتب القانونية ، مصر، 2008 .
- 8) الخصناوة صخر أحمد ، عقد التأجير التمويلي ، دراسة مقارنة في القانون الأردني مع الإشارة إلى أحكام الفقه الإسلامي ، دار وائل للنشر والتوزيع ، الأردن ، 2005 .
- 9) نيب عبد السلام ، عقد الإيجار المدني ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الطبعة الأولى ، 2001 .
- 10) رشيد خلوفي ، القانون المدني ، كليك للنشر، الطبعة الأولى، الجزائر، 2010-2011 .
- 11) سالم صلال راهي الحسنوي ، التأجير التمويلي وتطبيقاته المختارة ، الدار المنهجية للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى ، عمان ، 1436هـ-2015م .
- 12) السعود أبو رمضان ، العقود المسماة عقد الإيجار "الأحكام العامة في الإيجار"، الدار الجامعية للطباعة والنشر ، بيروت ، 1994 .
- 13) سمير محمد عبد العزيز ، التأجير التمويلي ومدخله المالية-المحاسبية-الإقتصادية-التشريعية-التطبيقية، مكتبة ومطبعة الإشعاع الفنية ، الطبعة الأولى ، الإسكندرية ، 2001 .
- 14) السيد عليواه ، تأليف نخبة من العلماء والباحثين ، دور البنوك كأمناء الإستثمار، دار الأمين طبع نشر وتوزيع، الطبعة الأولى، القاهرة ، 1426هـ-2005م .

- (15) طارق عبد العال حماد ، القياس و التقييم المحاسبي " موسوعة معايير المحاسبية " ، الجزء الخامس ، بدون طبعة ، الدار الجامعية ، مصر 2004/2003.
- (16) علاء الدين عبد الله فواز خصناوة ، التكييف القانوني لعقد الإيجار التمويلي ، دراسة مقارنة، الدار العلمية الدولية للنشر والتوزيع ودار الثقافة للنشر والتوزيع ، الطبعة الأولى ، عمان، 2002 .
- (17) علي الحاج ، النظام المحاسبي المالي الجديد ، دار البلقيس ، دار لبيضاء الجزائر ، 2012.
- (18) فايز نعيم رضوان ، عقد التأجير التمويلي، دون دار نشر، الطبعة الثانية ، مصر، 1997 .
- (19) كمال الدين مصطفى الدهراوي ، المحاسبة المتوسطة وفقا لمعايير المحاسبية المالية ، الطبعة الثانية ، المكتب الجامعي الحديث ، الإسكندرية، مصر ، 2015، ص581.
- (20) لخضر علاوي ، نظام المحاسبة المالية ، بدون طبعة ، تم الطبع من طرف متيجة للطباعة ، براقى ، دار النشر الأوراء الزرقاء العالمية ، الجزائر ، 2011،
- (21) محمد ، بوتين ، المحاسبة المالية _ معايير المحاسبة الدولية IFRS/IAS، ديوان المطبوعات من طرف متيجة للثقافة ، 549 شارع مصطفى صحراوي _ براقى الجزائر ، بدون طبعة ، بدون تاريخ .
- (22) محمد فهمي و آخرون ، التأجير التمويلي " الجوانب القانونية و المحاسبية و التنظيمة " ، بدون طبعة ، الهيئة العامة لشؤون المطابع الاميرية صالة بيع المطبوعات احمد توفيق الحكومية ، الميدان الأوبرا "، القاهرة ، مصر ، 1997.
- (23) محمد محمود الكاوي ، البنوك الإسلامية (النشأة، التمويل، التطوير)، المكتبة العصرية للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، مصر، 2009 .
- (24) معراج الهواري والحاج سعيد عمر، التمويل التأجيري المفاهيم والأسس ، دار الكنوز المعرفة العلمية للنشر والتوزيع ، الطبعة الأولى ، الأردن، 1434هـ-2013م .
- (25) مولود ديدان ، القانون المدني ، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2008 .
- (26) ناصر حيزر ، التمويل بالإجارة المنتهية بالتمليك ، ملتقى التمويل الإسلامي في النشاط الإقتصادي ، الجمعية السورية البكرية ، غرداية ، الجزائر ، 29 ديسمبر 2004 .
- (27) نجوى إبراهيم البدالي ، عقد الإيجار التمويلي، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2005 .
- (28) هشام خالد ، البنوك الإسلامية الدولية وعقودها ، دار الفكر الجامعي ، الطبعة الأولى ، الإسكندرية، 2006.
- (29) هوام جمعة ، المحاسبة المعمقة " وفقا للنظام المحاسبي المالي الجديد والمعايير المحاسبية الدولية IAS/IFRS ، بدون طبعة ، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر ، ، 2010/ 2009 .

الأطروحات و الرسائل

- 1) احمد توفيق بارود ، معوقات تطبيق نظام التأجير التمويلي كأداة لتمويل المشروعات الاقتصادية دراسة تطبيقية على المؤسسات المالية غير المصرفية العاملة في فلسطين ، درجة الماجستير ، كلية التجارة ، قسم المحاسبة والتمويل غزة ، فلسطين ، 2011.
- 2) أحمد ياسر نمر حسونة ، مدى إلتزام شركات التأجير التمويلي العاملة في الأردن للمعيار المحاسبة الدولي رقم 17 المعدل ، متطلبات شهادة الماجستير، جامعة الزرقاء ، الأردن.
- 3) بخيت عيسى ، طبيعة عقد الإيجار وحدوده القانونية، دراسة مقارنة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، جامعة أحمد بوقرة بومرداس ، 2010-2011.
- 4) رزاق محمد ، مدى توافق النظام المحاسبي المالي مع المعايير المحاسبية الدولية في معالجة عقد التأجير التمويلي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في علوم التسيير، جامعة أحمد بوقرة بومرداس، 2014-2015.
- 5) عيسالي عبد الكريم ، عقد الإعتماد الإيجاري الدولي، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم ، جامعة مولود معمري بتيزي وزو ، 2015.
- 6) نبيل مكي ، المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار التمويلي وفق النظام المحاسبي المالي ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، تخصص فحص محاسبي ، بسكرة ، الجزائر 2013.
- 7) مخطار بودالي ، الإيجار التمويلي و أثره على نشاط المؤسسات الاقتصادية في الجزائر ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه ، علوم الاقتصادية جامعة الجبلاي ليابس ، سدي بلعباس ، الجزائر ، 2016 2017.

المجلات و المقالات

- 1) المعايير المحاسبية الدولية IFRS/IAS ، بدون طبعة ، الطبع من طرف متيجة للطباعة ، الجزائر 2008.
- 2) النظام المحاسبي المالي، لجنة م.ص.ز.ع.

الجراند

- 1) الجريدة الرسمية قانون رقم 18 المادة 135_1 ، المؤرخة في 26 /7/ 2008 ، العدد 19.
- 2) الجريدة الرسمية قانون رقم 17 -11 المادة 03 المؤرخة في 25/11/2007، العدد 74.

مواقع الأنترنت

- 1) المعيار المحاسبي الدولي السابع عشر المعدل في عام 1997 ، الموقع الإلكتروني <http://www.kantakji.com/media/174595/file1936.pdf>

- (2) مجلة المحاسب العربي، ص 11، موقع الإلكتروني www.infotechaccountants.com،
(3) لجنة الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، 2024، الموقع الإلكتروني <http://www.socpa.org.sa>
المراجع باللغة الفرنسية
الكتب

- 1) Barneto Pascal , Gruson Pierr, Instruments Financiers Et IFRS E'valuation Et Comptalisaton En IAS 32,39,Et IFRS 7 ,2007.
- 2) Bernard Raffournier Les Normes comptables Internationales (IFRS /IAS), numéro d'édition 3 ,Paris , France, 2006.
- 3) Bruno colmant , Pierre- armand michel , Hubeur , les normes IAS-IFRS, université paris, –France , 2013.
- 4) Les Normes Comptables Internationales IAS / IFRS.

مواقع الأنترنت

- 1) <https://www.iasplus.com/en/standards>
- 2) <https://www.thedti.gov.za>
- 3) <http://www.ascasociety.org>
- 4) <http://www.focusifrs.com>

ملخص:

تهدف دراستنا إلى التعريف بتقنية الإيجار التمويلي باعتباره من أهم وسائل التمويل الحديثة في تمويل أنشطة المشروعات الاقتصادية وتنمية استثمارات المؤسسات المالية، حيث لا يقتصر عقد الإيجار التمويلي على الانتفاع بالأصل المؤجر فقط وإنما ينتهي بملكيته مع إمكانية الخيار في نهاية مدة العقد، وتتم المعالجة المحاسبية لعقد الإيجار التمويلي تبعاً للنظام المحاسبي المالي وهذا هو العنصر الجوهرى الذي سنسعى إلى دراسته ضمن هذا البحث ، إذ أن هذا الأخير تبنى بنسبة كبيرة المعيار المحاسبي الدولي رقم 17 (عقود الإيجار).

الكلمات المفتاحية: عقد الإيجار التمويلي، المعايير المحاسبية الدولية، النظام المحاسبي المالي SCF، البنك.

Résume :

Destinée a l'étude de nos recherches a la définition de la technologie de crédit bail comme l'un des plus importants moyens de financement modernes dans le financement des projets économiques et les investissements des activités de développement des institutions financières, en tant que contrat de location pour l'utilisation de l'actif almujr, il est non seulement limitée, mais finit par la propriété avec la possibilité d'option a la fin de la durée du contrat, et sont le traitement comptable de tenir le bail selon le système de comptabilité financière et c'est l'élément essentiel que nous chercherons a étudier au sein de cette recherche, puisque celui-ci adopte par un grand IAS17 (contrat de location).

Les mots clés : Le contrat de crédit bail, Normes Comptables Internationales, Système De Comptabilité Financier, La Banque.

Abstract:

Our study aims at introduce the finance lease technology as one of the Most important modern Financial Tools in financing the economic Project , and developing the financial enterprises, the Financial leasing contract does not only depend on the beneficiary assets, but it reach its delay at the end of the contract. The Accounting cure of the leasing contract is set on the basis of SCF system, and this is the core element through which we endeavor to study according to the Financial accounting standard board (FASB).

Key words: Financial Lease, International Accounting Standards, Financial Accounting System SCF, Bank.