

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي  
جامعة محمد بوضياف بالمسيلة



ميدان: العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير  
فرع: المالية والمحاسبة  
تخصص: تمويل وصيرفة اسلامية

كلية: العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير  
قسم: المالية والمحاسبة  
رقم: .....

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر مهني

إعداد الطلبة:

- دريدح ياسين
- درمان ناجي

تحت عنوان:

عقد الإجارة المنتهية بالتملك في البنوك الإسلامية بالجزائر  
فنيا ومحاسبيا  
دراسة حالة بنك البركة بالمسيلة

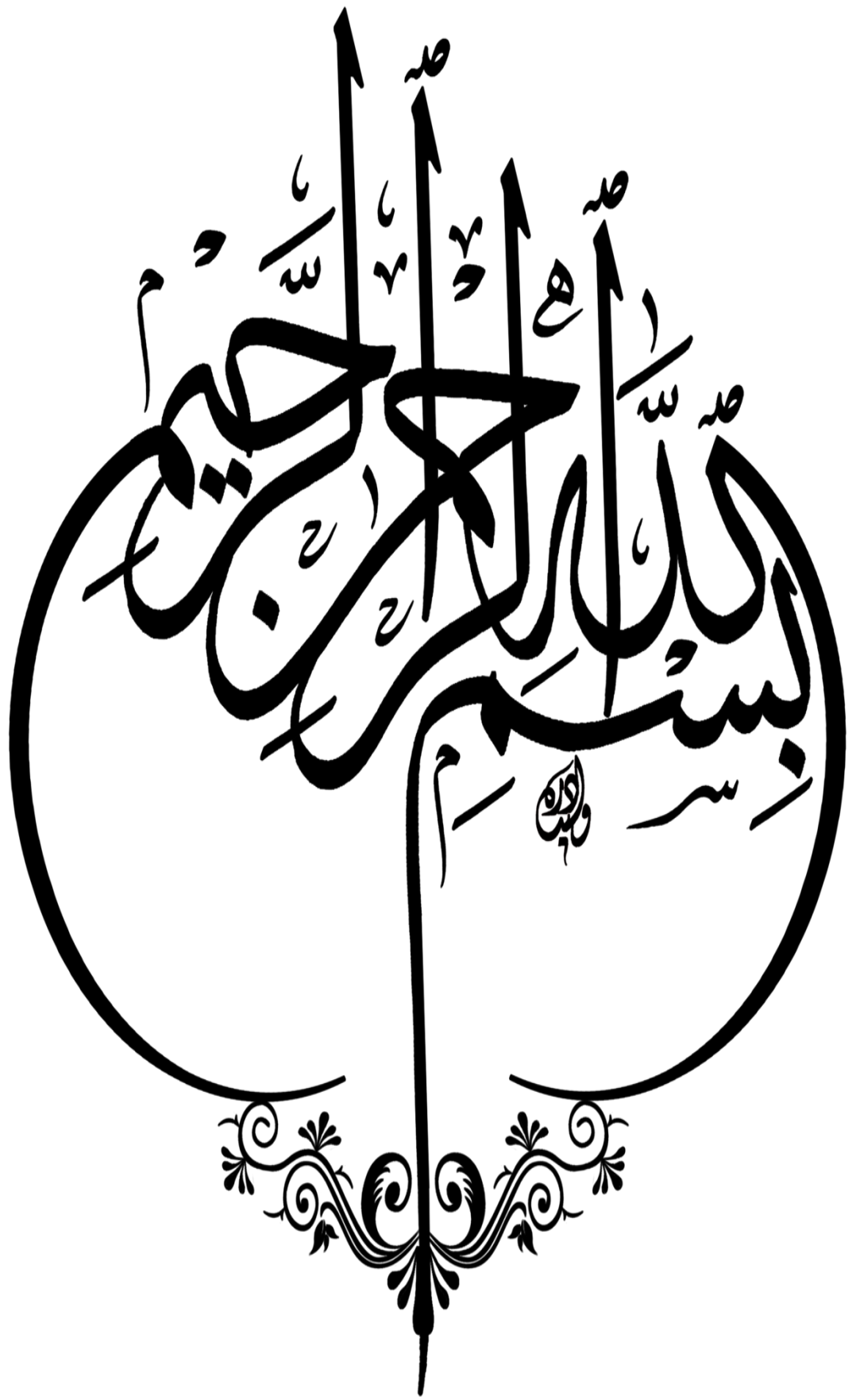
إشراف الأستاذ:

- د. ذياب محمد

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة	الجامعة	الصفة
قمان مصطفى	أستاذ محاضر أ	جامعة محمد بوضياف-المسيلة	رئيسا
ذياب محمد	أستاذ محاضر أ	جامعة محمد بوضياف-المسيلة	مشرفا و مقررا
جباري عبد الوهاب	أستاذ محاضر أ	جامعة محمد بوضياف-المسيلة	مناقشا

السنة الجامعية: 2022/2021



# شكر وتقدير

❖ أول من يشكر ويحمد ألاء الليل وأطراف النهار، العلي العظيم، الأول والأخر،  
الظاهر والباطن، الذي أغرقنا بنعمه التي لا تحصى، وأغدق علينا برزقه الذي لا يفنى،  
وأنار دروبنا، فله جزيل الحمد والثناء العظيم.....

❖ والشكر موصول الى كل أستاذ أفادنا بعلمه، كما نرفع كلمة شكر إلى الأستاذ  
المشرف على مذكرتنا الدكتور \* ذياب محمد\*  
والذي لم يبخل علينا بعلمه ومجهوداته في انجاز هذا البحث... وكذا رئيس قسم  
المالية والمحاسبة \* قمان مصطفى\*

❖ كما نشكر كل من مد لنا يد العون من قريب أو من بعيد وخاصة أساتذتنا  
الأفاضل بقسم المحاسبة والمالية وكلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم  
التسيير بجامعة المسيلة.

❖ والشكر موصول الى كل من ساعدنا في التربص التطبيقي على مستوى بنك  
البركة الجزائري وكالة المسيلة من موظفين وإداريين وعلى رأسهم \*  
**السيد المدير\***.

❖ في الأخير لا يسعنا إلا أن ندعو الله عز وجل أن يرزقنا السداد والرشاد، وأن  
يجعلنا هداة مهديين.

❖ درمان ناجي

❖ دريدح ياسين

# الإهداء

إليكم جميعا أهدي وبكل تواضع ثمرة هذا الجهد:

إليك يا حبيبي ويا من أحبه الله...إليك يا رسول الله صلى الله عليه وسلم.

إلى أبي الذي لم يبخل بعطائه وحنانه وسهر على تربيته وتعليمي حفظه الله ورعااه.

إلى أمي التي حملتني جنينا وأرضعتني صغيرا وسهرت لأجلي يا من جعلت الجنة تحت قدميها أمي الغالية أطال الله في عمرها

كثيرا يا منبع الحياة.

إلى من ساندتني وخطت معي خطواتي، ويسرت لي الصعاب، إلى **زوجتي العزيزة\*** التي تحملت الكثير ولا تزال، ولولا تشجيعها لما أتممت الدراسة.

إلى فلذات كبدي **أولادي\*** أحمد عابد وبراء الأعزاء.....

إلى إخواني وأخواتي وإلى كل من يحمل لقبى.....

إلى أساتذتي وأهل الفضل علي، الذين غمروني بالحب والتقدير والنصيحة والإرشاد.....

إلى كل هؤلاء أهديهم هذا العمل المتواضع،

...دريدح ياسين...

# الاهداء

الى أعز الناس وأقربهم الى قلبي \* والدي العزيزين \*، اللذان بدعواتهما تيسرت لي طرق  
نجاحي وفلاحى.....

الى من ساندتني وخطت معي خطواتي، ويسرت لي الصعاب، الى \*زوجتي العزيزة\* التي  
تحملت الكثير ولا تزال، ولولا تشجيعها لما أتممت مذكرتي...

الى زهراتي وفلذات كبدي \*أولادي وبناتي\* الأعزاء.....

الى سندي في صغري وكبري \*أخوي\* وجميع عائلتي...

الى أساتذتي وأهل الفضل علي، الذين غمروني بالحب والتقدير والنصيحة والارشاد.....

الى كل هؤلاء أهديهم هذا العمل المتواضع، سائلا الله تعالى القدير أن ينفعنا به ويمدنا  
بتوفيقه....

...ناجي درمان...

## فهرس المحتويات

رقم الصفحة	الموضوع
VI	شكر وتقدير
VI-VI	الإهداء
VIII -VI	فهرس المحتويات
IX	قائمة الجداول والأشكال
IX	قائمة الملاحق
ب-ح	مقدمة عامة
	الفصل الأول الإطار النظري للتمويل بعقد الإجارة المنتهية بالتملك
1	تمهيد
2	المبحث الأول فكرة عقد الإجارة المنتهية بالتملك ونشأته
3-2	المطلب الأول: نشأة الإجارة المنتهية بالتملك
7-3	المطلب الثاني: مفهوم الإجارة وشروطها
9-7	المطلب الثالث: أنواع الإجارة المنتهية بالتملك
9	المبحث الثاني: التكيف والحكم الشرعي لعقد الإجارة المنتهية بالتملك
11-9	المطلب الأول: المقصود بتكليف العقد شرعا
16-11	المطلب الثاني: أحكام بعض المسائل الفقهية التي يني عليها عقد الإجارة المنتهية بالتملك
18-17	المطلب الثالث: التأصيل الفقهي في عقد الإجارة المنتهية بالتملك
18	المبحث الثالث: التكيف القانوني لعقد الإجارة المنتهية بالتملك
20-18	المطلب الأول: المقصود بتكليف العقد قانونيا
21-20	المطلب الثاني: الآراء القانونية في تكيف عقد الإجارة المنتهية بالتملك
22	الفصل الثاني: الإطار العملي لعقد الإجارة المنتهية بالتملك في البنوك الإسلامية
23	المبحث الأول: المخطط التمويلي لعقد الإجارة المنتهية بالتملك
23	المطلب الأول: الخطوات العملية للإجارة المنتهية بالتملك
24	المطلب الثاني: صور الإجارة المنتهية بالتملك
25	المطلب الثالث: أحكام عامة في عقد الإجارة المنتهية بالتملك
26	المبحث الثاني: الميزة التمويلية لعقد الإجارة المنتهية بالتملك

27-26	المطلب الأول: مزايا الإجارة المنتهية بالتملك بالنسبة للمستأجر
28-27	المطلب الثاني : مزايا الإجارة المنتهية بالتملك بالنسبة للمؤجر
28	المطلب الثاني : مزايا الإجارة المنتهية بالتملك بالنسبة لاقتصاد الوطني
30	الفصل الثالث: الجانب المحاسبي لعقد الإجارة المنتهية بالتملك
30	المبحث الأول: المعالجة المحاسبية للإجارة المنتهية بالتملك وفقا للمعيار الإسلامي المحاسبي رقم 08
41-30	المطلب الأول: الإثبات و القياس المحاسبي لعمليات الإجارة المنتهية بالتملك وفقا للمعيار الإسلامي المحاسبي رقم 08
42	المطلب الثاني: العرض والإفصاح لعمليات الإجارة المنتهية بالتملك وفقا للمعيار الإسلامي المحاسبي 08
50-42	المطلب الثالث :تحليل عمليات الإجارة المنتهية بالتملك وفقا للمعيار الإسلامي المحاسبي رقم 08
50	المبحث الثاني: المعالجة المحاسبية للإجارة المنتهية بالتملك وفقا للمعيار المحاسبي الدولي رقم 16
55-51	المطلب الأول:القياس والإثبات المحاسبي لعمليات الإجارة المنتهية بالتملك وفقا للمعيار الدولي رقم16
57-55	المطلب الثاني: العرض والإفصاح لعمليات الإجارة المنتهية بالتملك وفقا للمعيار المحاسبي الدولي 16
57	المطلب الثالث:تحليل عمليات الإجارة المنتهية بالتملك وفقا للمعيار المحاسبي الدولي رقم 16
58	المبحث الثالث: مقارنة المعالجة المحاسبية للإجارة المنتهية بالتملك وفقا للمعيارين الدولي والإسلامي
62-58	المطلب الأول : مقارنة المعالجة المحاسبية للإجارة المنتهية بالتملك وفقا للمعيارين في دفاتر المؤجر
65-62	المطلب الثاني : مقارنة المعالجة المحاسبية للإجارة المنتهية بالتملك وفقا للمعيارين في دفاتر المستأجر
65	المطلب الثالث: تحليلا مقارنا لعمليات الإجارة المنتهية بالتملك وفقا للمعيارين في دفاتر المؤجر
66	الفصل الرابع: عقد الإجارة المنتهية بالتملك كما يجريه بنك البركة بالمسيلة
71-67	المبحث الأول : التعريف ببنك البركة الجزائري
72-71	المطلب الأول : تقديم ونشأة بنك البركة الجزائري
72	المطلب الثاني : الهيكل التنظيمي لبنك البركة الجزائري و خصائصه
73	المبحث الثاني: التحسيد الفني لعقد الإجارة المنتهية بالتملك لدى بنك البركة بالمسيلة
74-73	المطلب الأول: تكوين و إيداع ملف لعقد الإجارة المنتهية بالتملك لدى بنك البركة بالمسيلة
76-75	المطلب الثاني : المعالجة وتحسيد القرارات وتنفيذ متابعة ملف الإجارة المنتهية بالتملك لدى بنك البركة بالمسيلة
76	المبحث الثالث : الجانب المحاسبي لعقد الإجارة المنتهية بالتملك لدى بنك البركة بالمسيلة
80-76	المطلب الأول : المعالجة المحاسبية لعقد الإجارة المنتهية بالتملك لدى بنك البركة بالمسيلة
82-80	المطلب الثاني : العرض و الإفصاح لعقد الإجارة المنتهية بالتملك لدى بنك البركة بالمسيلة
88-84	الخاتمة
92-90	قائمة المراجع

## قائمة الجداول

الصفحة	العنوان	الرقم
62-59	مقارنة المعالجات المحاسبية في دفاتر المؤجر	01
65-63	مقارنة المعالجات المحاسبية في دفاتر المستأجر	02
68	أهم الشركات التي يساهم فيها بنك البركة الجزائري	03
77	جدول تعيين الأصل المستأجر	04

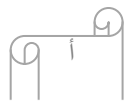
## قائمة الاشكال

الصفحة	العنوان	الرقم
72	الهيكل التنظيمي لبنك البركة	01

## قائمة الملاحق

الصفحة	العنوان	الرقم
93	طلب التمويل لبنك البركة الجزائري	01
94	ملحق الترخيص بالتمويل	02
95	الموافقة الأولية على التمويل	03
96	وثيقة قبول عقد الإجارة	04
97	سندات الأمر بمبلغ الدفعات	05
99-98	جدول اهتلاك القروض	06
103-100	تقارير سنوية مالية لبنك البركة لسنة 2019	07

# مقدمة عامة



## مقدمة عامة:

لقد انتشرت في العصر الحالي عمليات الإجارة طويلة الأجل للأصول الثابتة، والتي كانت نادرة جدا فيما مضى ويأتي وجود هذا النوع من الإجارة من بلاد الغرب إلى بلاد المسلمين حيث ظهرت عدة أشكال وصور من العقود المستحدثة، وتعتبر صيغة الإجارة المنتهية بالتملك من أهم صيغ التمويل في المصارف الإسلامية أين حظيت بعدد النصوص الشرعية ولقيت اهتماما كبيرا من الفقهاء والقانونيين وكذا الاقتصاديين، وينبع هذا الاهتمام من عدة جوانب دينية وفقهية وقانونية ولعل الأبرز هنا هو الجانب الاقتصادي والمحاسبي، ذلك ان هذه الصيغة التمويلية تحقق استثمارا حقيقيا للأصول المؤجرة، وكذا تقوم باستغلال المهارات البشرية كما تلي حاجيات كبيرة للمجتمع، كالسكن ووسائل النقل والكثير من الأصول التي يمتلكها البعض وتمثل فائضا في حين يفتقدها البعض الأخر وليس له القدرة على التملك.

ولقد صارت هذه الصيغة التمويلية شائعة وتتردد في استعمالها المصارف الإسلامية لما لها من حلول دينية واقتصادية ومحاسبية، وهو ما جعلنا نبحث عن تناول هذا الموضوع من ناحية التعامل المحاسبي، لما لهذه النظرة من تأثير على جميع الجوانب الأخرى لهذه الأخيرة، من جوانبها الاجتماعية والاقتصادية وذلك من خلال إجراء دراسة مقارنة لمفاهيم المعالجة المحاسبية والقياس بين كل من المعيار المحاسبي الدولي رقم 16 \* عقود الإيجار\* والمعيار المحاسبي الإسلامي رقم 8 \* الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك\*، واللذان تناولوا القواعد المحاسبية الواجب الالتزام بهما كل من المؤجر والمستأجر كطرفين في هذا العقد.

## إشكالية البحث:

إن طبيعة المشكلة التي يعالجها البحث هي أن العقود المستحدثة والتي جاءتنا من بلاد الغرب إلى بلاد المسلمين، واختلاف المجامع الفقهية وبعض الفقهاء المعاصرين حول كيفية تطبيق المعايير المحاسبية الدولية والإسلامية على هذا النوع من صيغ التمويل، بالإضافة إلى أن هذه العقود تحتوي على شروط ذات أثار اقتصادية ينعكس أثرها على القوائم المالية وكذا التقارير المنشورة من طرف المنشأة المؤجرة والمستأجرة، مما ينعكس على نتائج النشاط لهذه المؤسسة نتيجة اختلاف المعالجات والسياسات المحاسبية المتبعة في معالجة هذه الصيغة التمويلية، وهو ما يؤدي بدوره إلى تضليل كثير من مستخدمي القوائم المالية، لذلك تؤدي هذه الإشكالية إلى العديد من التساؤلات أهمها:

- 1- كيف يتم تكييف الصور المختلفة للإجارة المنتهية بالتملك؟ وما مدى مشروعيتها في المصارف الإسلامية؟
- 2- كيف يتم قياس قيمة الأصول المقتناة بغرض الإجارة المنتهية بالتملك في ظل المعايير المحاسبية الدولية والإسلامية؟

3- ما هي متطلبات الإثبات المحاسبي لعمليات الإجارة المنتهية بالتملك وكيف يتم هذا الإثبات في دفاتر المؤجر والمستأجر؟

4- هل تختلف المعالجات المحاسبية للإجارة في ظل معيار الهيئة الشرعية الإسلامية عن تلك المعالجات التي أقرتها المعايير الدولية المحاسبية؟

5- ما هي المعلومات المتعلقة بعقد الإجارة المنتهية بالتملك من وجهة نظر المؤجر والمستأجر والتي يحتاجها مستخدمو القوائم المالية؟ وما هي الجوانب التي يجب عرضها والإفصاح عنها؟

### فرضيات البحث:

تبعاً لما طرح في الإشكالية السابقة يمكن صياغة الفرضيتين الأساسيتين التاليتين:

- هناك اختلاف جوهري بين المعالجة المحاسبية للإجارة المنتهية بالتملك وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم 16 خلافاً للمعيار المحاسبي الإسلامي رقم 08.

- يلتزم بنك البركة الجزائري بمتطلبات المعيار المحاسبي الإسلامي عند معالجة عقد الإجارة المنتهية بالتملك.

### أهمية البحث:

تستند أهمية البحث من خلال محاولة تناول موضوع جد مهم من مواضيع الصناعة المالية المستحدثة في المصارف الإسلامية، وهذا من خلال إجراء مقارنة بين المعالجة المحاسبية لعمليات الإجارة المنتهية بالتملك، وأيضاً نظراً لحدثة تطبيق المعايير المحاسبية الجديدة \* المعيار الدولي رقم 16 بدأ العمل به سنة 2019 وكذا مسودة المعيار الإسلامي تمت في نهاية 2018\*:

\* الحاجة إلى معرفة مشروعية عقد الإجارة المنتهية بالتملك التي تعقدها المصارف الإسلامية وما توصل إليه الفقهاء والقانونيون في التعامل مع هذه العقود.

\* محاولة معرفة كيفية الإثبات المحاسبي وكذا العرض والإفصاح عن القوائم المالية التي تخص هذا النوع من التمويلات.

\* الأهمية الكبيرة التي تحظى بها المصارف والمؤسسات المالية الإسلامية وانتشارها الواسع، حيث تسعى إلى توحيد ممارستها المحاسبية مع المحافظة على مبادئ الشريعة الإسلامية وخاصة في مجال التمويل بالإجارة الذي أخذ اهتماماً من قبل المعايير المحاسبية الدولية والإسلامية على حد سواء.

### أهداف البحث:

نسعى من خلال بحثنا هذا إلى تحقيق جملة من الأهداف نذكر منها:

- إلقاء الضوء على متطلبات المعالجة المحاسبية لعقود الإجارة المنتهية بالتملك وفق المعايير المحاسبية الدولية من خلال المعيار رقم 16.

- معرفة التكييف الفقهي لعقود الإجارة وتوضيح معالجتها المحاسبية في ظل المعيار المحاسبي الإسلامي رقم 08.

- معرفة التطابق والاختلاف في المعالجة المحاسبية لعقد الإجارة المنتهية بالتملك.

- دراسة وتحليل التطبيق العملي للمعيار المحاسبي الإسلامي رقم 08 في المصارف الإسلامية.

- معرفة الخطوات العملية التي يعالج بها ملف الإجارة المنتهية بالتملك ابتداء من تقديم طلب التمويل إلى غاية الحصول على هذا الأخير.

#### أسباب اختيار الموضوع:

يمكن إيجاز أسباب اختيار الموضوع في الأسباب الذاتية والموضوعية على النحو الآتي:

#### الأسباب الذاتية:

- ان موضوع الدراسة يتماشى مع تخصصنا العلمي أي مجال التمويل والصيرفة الإسلامية، وكذا محاولة زيادة المعارف وتطوير الأفكار المتعلقة بما تم تناوله في الدراسة.
- الرغبة في مواصلة الدراسات العليا المتعلقة بالتخصص.

#### الأسباب الموضوعية:

- أهمية الموضوع بالنسبة للجانب الاقتصادي وعلى وجه الخصوص الجانب المحاسبي لأنه يأتي في إطار توفير المعارف عن ممارسة الإجارة المنتهية بالتملك.
- تعتبر هذه الدراسة من الدراسات الحديثة والنادرة عن كيفية تطبيق المعالجات المحاسبية في الإجارة المنتهية بالتملك.
- انتشار صيغة التمويل بالإجارة المنتهية بالتملك في الآونة الأخيرة بالمصارف الإسلامية مقارنة بصيغ التمويل الأخرى.

#### منهج البحث:

اتبعتنا في بحثنا هذا المنهج الوصفي التحليلي المقارن من خلال وصف بعض المعايير المحاسبية الإسلامية والدولية وتحليلها لصيغة الإجارة المنتهية بالتملك وكذا مقارنتهما مع بعضهما، وهذا من أجل الإلمام بالجانب النظري والتطبيقي للدراسة، كما اعتمدنا على منهج دراسة الحالة في الفصل الأخير أين أسقطنا الدراسة النظرية على البيئة الميدانية التطبيقية.

حدود الدراسة:

الحدود المكانية:

تمحورت دراستنا حول المعالجة المحاسبية للإجارة المنتهية بالتملك في المصارف الإسلامية، حيث تم حصر مكان إجراء الدراسة في بنك البركة الجزائري وكالة المسيلة.

الحدود الزمنية:

قمنا بإجراء الدراسة على ملف أحد زبائن بنك البركة الجزائر \* طلب إجارة منتهية بتملك لعقار سكني بولاية المسيلة\*والذي كان عقده ابتداء من تاريخ 01 أكتوبر 2020 ولمدة 240 شهرا.

الدراسات السابقة:

- دراسة مبيض ، مكرم صلاح الدين (2010) بعنوان \* الإجارة و الإجارة المنتهية بالتملك- وفق المعيار المحاسبي الإسلامي رقم 8 بالمقارنة بالمعيار المحاسبي الدولي رقم17\* رسالة ماجستير في المحاسبة ، جامعة حلب سوريا: أين هدفت دراسته إلى الوقوف على أهم نقاط الاختلاف و التوافق للمعالجات المحاسبية في عقود الإجارة المنتهية بالتملك بين كل من المعيار المحاسبي الإسلامي 08 و المعيار الدولي رقم 17 أين توصلت الدراسة إلى وجود اختلافات كبيرة بين المعيارين في التطبيق المحاسبي .

- دراسة الأسطل،أحمد محمد(2015): \*مدى تطبيق معيار المحاسبة المالي رقم 8 الإجارة و الإجارة المنتهية بالتملك في المصارف الإسلامية العاملة بفلسطين\* رسالة ماجستير في المحاسبة و التمويل الجامعة الإسلامية ، غزة: أين هدفت هذه الدراسة إلى مدى تطبيق معيار المحاسبة المالي رقم 8 في المصارف الإسلامية العاملة بفلسطين، و التي اعتمدت على دراسة الواقع العملي لتطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتملك و كذا إلقاء الضوء على الشروط التنفيذية للتعاقد بهذه الصيغة و مدى توافقها مع الضوابط الشرعية ، و توصلت هذه الدراسة إلى نتائج أهمها أن المصارف الإسلامية العاملة في فلسطين تطبق الإجارة المنتهية بالتملك بشكل غير سليم.

دراسة فريحات، نبال (2016) ، الجوانب التطبيقية صيغتي الإجارة المنتهية بالتملك والتأجير التمويلي : دراسة تشريعية، محاسبية، تطبيقية ومقارنة ، رسالة دكتوراه في المصارف الإسلامية، جامعة العلوم الإسلامية العالمية، عمان:

تركزت الدراسة على نشأة وتطور عقد التأجير التمويلي، وأهم المزايا التي يحققها هذا العقد، وتناول الباحث خلال دراسته مفهوم وآثار وانتهاء عقد التأجير التمويلي في القانون الأردني، كما تناول الباحث الجوانب المحاسبية والتطبيقية في الدراسة للمعيار المحاسبي الإسلامي رقم (8) والمعيار المحاسبي الدولي رقم (17).

- دراسة بلجهم شيماء (2018)، بعنوان \* المعالجة المحاسبية للإجارة المنتهية بالتملك بين المعيار المحاسبي الدولي رقم 17 و المعيار الإسلامي رقم 08\* مذكرة لنيل الماستر جامعة جيجل، و التي حاولت إسقاط الضوء على صيغة الإجارة المنتهية بالتملك محاسبيا من وجهة نظر البنوك التقليدية و كذا المصارف الإسلامية .

- دراسة شموط، محمد مروان(2019) بعنوان \* محاسبة الإجارة المنتهية بالتملك في المصارف الإسلامية في ضوء المعايير الصادرة عن أيوفي مقارنة بالمعيار الدولي رقم 16 \*رسالة ماجستير في المصارف الإسلامية بجامعة الزرقاء الأردن ، حيث هدفت الدراسة إلى معرفة أهم النقاط التي تركز عليها المعالجة المحاسبية للإجارة المنتهية بالتملك في ضوء المعيارين المحاسبين الدولي و الإسلامي ، و كذا أهم الاختلافات و التشابه في طريقة العرض و الاثبات و القياس و الإفصاح في القوائم المالية للمؤجر و المستأجر .

وتتميز دراستنا عن مثيلاتها من الدراسات السابقة في كونها تجمع بين ماهو نظري وماهو تطبيقي في مجال المحاسبة وهذا من خلال المعايير المحاسبية والشرعية الصادرة عن هيئة المراجعة والمحاسبة للمؤسسات المالية الإسلامية مع إسقاطها على النماذج التي يعمل بها بنك البركة الجزائري .

# الفصل الأول

الإطار النظري للتمويل بعقد الاجارة المنتهية

بالتملك



## تمهيد:

تعتبر الإجارة المنتهية بالتملك أحد أبرز عقود التمويل المنتشرة في البنوك الإسلامية وذلك لما تحوزه من مزايا وخصائص تميزها عن باقي صيغ التمويل الإسلامية، بالإضافة الى ما تزيده من ترابط وتعاون بين المؤسسات المالية الإسلامية لدى انشائها، لذلك كان على المصارف الإسلامية زيادة التوسع في هذا المجال وتطويره بما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية وأيضا بما يسمح بالمنافسة مع باقي الصيغ التمويلية وكذا بقية البنوك التقليدية، لذلك سنحوض في هذا الفصل المعنون بالاطار النظري للتمويل بعقد الاجارة المنتهية بالتملك الى ثلاثة مباحث: الأول منها سيتناول فكرة العقد ونشأته، في حين سنتحدث في المبحث الثاني عن التكييف والحكم الشرعي للإجارة، ونختتمه بمبحث ثالث حول التكييف القانوني لهذا النوع من العقود التمويلية.

المبحث الأول: فكرة عقد الإجارة المنتهية بالتملك ونشأته.

المطلب الأول: نشأة الإجارة المنتهية بالتملك

بدأت التعاملات العقدية بالظهور تدريجياً تبعاً لحاجات الناس المتزايدة، ثم استقر الناس على إطلاق أسماء مخصوصة على الاتفاقيات التعاقدية التي شاعت بين الناس، وتبين لنا أن العقود بمواضيعها المتعددة كتمليك الأعيان والمنافع والتوثيق والإرفاق، لم تظهر طفرة واحدة، ولم ينته تطورها وتفرعها التغيير في أشكالها ومن ثم في أسمائها، وذلك نظراً لتزايد حاجات الناس وتباينها كلما تطورت الحياة وتقدمت عليه أن عقد البيع هو أول العقود وهو أساسها<sup>1</sup>، ومنه تفرعت باقي عقود المعاوضات، إلا أن البيع المطلق لم يكف لسد حاجات الناس، وذلك للزيادة المطردة في تعقيداتها الحياة ومتطلباتها لكثرة الناس وتنوع مطالبهم وحاجاتهم، ولذا تفرع عن البيع عقود منها: السلم، بيع النسيئة، الصرف.. وجميعها عقود بيع بلا شك لأن موضوعها نقل الأعيان بمقابل، إلا أنها اختلفت باسم وتميزت به لأن فيها معنى زائد على البيع المطلق وهو في السلم تعجيل الثمن وتأخير الثمن، وهو في بيع النسيئة تعجيل الثمن وتأخير الثمن، وهو في الصرف كون الثمن والمثمن كلاهما نقداً لا عيناً، ولذا أطلقت على هذه العقود أسماء خاصة، تعرف بمجرد إطلاقها مواضع تلك العقود بالإضافة إلى أسلوب المبادلة بين العوضين في بعض العقود كما في عقدي السلم وبيع النسيئة، أو ماهية العوضين كما في عقد الصرف.

والسبب الرئيسي في ظهور الإجارة هو أن المشتري في بيع التقسيط لو أفلس لكان الباقي من الثمن ديناً عليه. يزاوم فيه البائع سائر الدائنين، فلا يكون للبائع امتياز في حق التفليسة<sup>2</sup>، ومن جهة أخرى فإن البائع لا يستطيع أن يسترد المبيع من التفليسة.

لتجنب كل ذلك أخذ البائعون يمدون إلى إخفاء البيع والتستر عليه باسم الإجارة، ويسمون البيع إجارةً وذلك لكي لا تنتقل الملكية إلى المشتري إلا بعد استيفاء جميع الثمن فابتدأ التعامل بعقد جديد يؤدي تلك الغاية وذلك في سنة 1846م وعرف هذا العقد بأسماء عديدة مثل: الإجارة الساتر للبيع، البيع الإيجاري، الإجارة المملك.

<sup>1</sup> الزرقا، العقود المسماة في الفقه الإسلامي عقد البيع، ص: ٥.

<sup>2</sup> العطار، عبد الناصر توفيق، أحكام العقود في الشريعة الإسلامية والقانون المدني، عقد البيع، ص: 94، القاهرة: مكتبة السعادة (دون رقم طبعة أو تاريخ نشر) يقصد بالتفليسة الحالة التي ينتقل بها الشخص من حالة اليسر إلى حالة الإعسار، وذلك عندما لا تفي أمواله بما عليه من ديون، فيعلن إفلاسه عن طريق المحكمة وهي تتولى الإشراف على تصرفاته المالية لسداد أمواله لدائنيه.

وأما عن نشأة الإجارة المنتهية بالتملك كصيغة تمويلية في المصارف الإسلامية فلم تستر هذه الصيغة انتباه الباحثين في هذه المصارف خلال العقد الأول من نشأتها، ومن أول من كتب بها بشكا تفصيلي هو الدكتور عبدالوهاب إبراهيم أبو سليمان، حيث قام المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب عام 1992 بنشر بحث له بعنوان عقد الإجارة مصدر من مصادر التمويل الإسلامية، ثم تلا ذلك كتاب للدكتور منذر قحف بعنوان \* سندات الإجارة والاعيان المؤجرة \* والذي تم نشره أول مرة عام 1995، وبذلك كانت الانطلاقة لهذا العقد ضمن المؤسسات المالية الإسلامية.

### المطلب الثاني: مفهوم الإجارة وشروطها

#### أولاً: الإجارة

#### الإجارة لغة:

هي اسم للأجرة أو ما أعطيت من أجر في عمل<sup>1</sup>، وهي بكسر الهمزة مصدر أجر - يؤجره - أجرة - وهي كلمة مشتقة من الأجر، والأجر في اللغة له معنيان: \* الكراء والأجرة على العمل \*، الجبر.

#### وفي الاصطلاح هي:

تمليك المنفعة بعوض معلوم، وقيل تمليك منفعة رقبة بعوض وقيل بذل عوض معلوم في منفعة معلومة من عين معينة أو موصوفة في الذمة أو في عمل التمليك في اللغة: مشتق من الملك، والملك في اللغة يطلق على القوة والصحة.

قال ابن فراس: " الميم واللام والكاف أصل صحيح يدل على قوة في الشيء وصحة، يقال: أملك عجيته: قوى عجيته، وشده، وملك الشيء: قوته، والأصل هذا، ثم قيل ملك الإنسان الشيء يملكه ملكاً؛ لأن يده فيه قوة صحيحة.

#### وأما التمليك في اصطلاح العلماء:

فإنه لا يخرج عن المعنى اللغوي.

#### شرعاً:

للإجارة في كل مذهب من المذاهب الفقهية الأربعة عدة تعريفات<sup>2</sup>، وهي بالجملة متشابهة إلى حد ما، لذا نذكر في كل مذهب تعريفاً واحداً للإجارة ثم نعلق عليه لنخلص إلى ترجيح من بين تلك التعريفات يجمع

<sup>1</sup> ابن منظور، جمال الدين محمد بن مكرم بن منظور، لسان اللسان تهذيب لسان العرب، جزء: 1، الطبعة 1، دار الكتب العربية، 1993، صفحة: 5.

<sup>2</sup> السرخسي، محمد بن أحمد بن أبي سهل، من أهل سرخس بلدة في خراسان، يلقب بشمس الأئمة.

عناصر الإجارة ويخرج ما ليس منها.

### أولاً: في المذهب الحنفي:

عرف الإمام السرخسي الإجارة بأنها: " عقد على منفعة بعوض<sup>1</sup> " ويؤخذ على هذا التعريف أنه لم يقيد المنفعة ولا العوض بالمعقود، وأنه لا يحتز من المنفعة التافهة أو المحرمة.

### ثانياً: في المذهب المالكي:

عرف العلامة أبو البركات أحمد بن محمد الدردير الإجارة بأنها: " عقد معاوضة على تملك منفعة بعوض<sup>2</sup> " ويتجه إلى هذا التعريف من النقد ما اتجه إلى تعريف الإمام السرخسي سالف الذكر، بالإضافة إلى أن ذكر كلمة " معاوضة " بعد كلمة عقد لا ضرورة لها لوجود النص على أن تملك المنفعة هو بعوض، وهذا يجعل في التعريف تكراراً.

### ثالثاً: في المذهب الشافعي:

عرف الإمام محمد بن الخطيب الشريبي الإجارة بأنها: " عقد على منفعة مقصودة معلومة قابلة للبدل والإباحة بعوض معلوم<sup>3</sup> " ويؤخر الباحث تعليقه على هذا التعريف إلى أن يرجح بين هذه التعريفات.

### رابعاً: في المذهب الحنبلي:

عرف الإمام المرادوي<sup>4</sup> الإجارة بأنها: " بذل عوض معلوم في منفعة معلومة من عين معينة أو موصوفة في الذمة، أو في عمل معلوم " ويؤخذ على هذا التعريف أنه لا يحتز من المنفعة التافهة كالاستئجار لشم تفاحة مثلاً، ولا يحتز كذلك من المنفعة المحرمة كالإجارة لسقي الخمر أو نقله.

واتفق الفقهاء على أن الإجارة نوعان:

نوع ترد فيه الإجارة على منافع الأعيان، ونوع ترد فيه الإجارة على منافع الإنسان أي على عمله.

### إجارة على المنافع المعقود عليه:

في هذا النوع من الإجارة هو المنفعة، كإجارة الدور والمنازل والحوانيت والضياع، والدواب للركوب والحمل، والثياب والحلي لللبس، والأواني وغيرها، حيث يتم دفع هذه الأعيان لمن يستخدمها لقاء عوض معلوم.

<sup>1</sup> السرخسي، محمد بن أبي سهل، كتاب المبسوط، الجزء: 5، الطبعة الثالثة، دار المعرفة بيروت، 1989، صفحة: 47.

<sup>2</sup> الشريبي، محمد بن الخطيب، معني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، جزء 2، بيروت: دار الكتب العلمية، 2001، ص 26.

<sup>3</sup> المرادوي، علاء الدين علي بن سليمان بن أحمد بن محمد، الضوء اللامع لأهل القرن التاسع، جزء 2، بيروت، دار مكتبة الحياة، 1997، ص 5.

<sup>4</sup> المرادوي، علاء الدين علي بن سليمان بن أحمد، الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف على مذهب الإمام أحمد بن حنبل، الطبعة الأولى، جزء

2، بيروت: دار الكتب العلمية، ص 3. تحقيق: محمد حسن إسماعيل.

ويمكن تقسيم هذا النوع إلى ثلاثة أقسام:

(1) إجارة العقار كإيجار الدور والأراضي والمنازل.

وهي تشمل الأعيان التي تستوفى منفعتها بالاستخدام بالسكنى أو الزراعة أو غيرها.

(2) إجارة الدواب كالحيوان والإبل والخيول وما يلحق بها من سيارات وطائرات وسفن.

وهي تشمل الأعيان التي تستوفى منفعتها بالركوب والحمل.

(3) إجارة العروض كالملابس والأواني والخيام وغيرها من المنقولات.

وهي تشمل الأعيان التي تستوفى منفعتها بالاستعمال.

### إجارة على الأعمال:

المعقود عليه في هذا النوع من الإجارة هو العمل، وهو ما يبذله الأجير من مهارات أو جهد لأداء عمل معلوم لقاء

أجر معلوم، ومثال ذلك بناء دار وخياطة قميص وحمل إلى موضع معين، وصباغة ثوب وإصلاح حذاء ونحوه.

وهذا العقد شائع بين أرباب الحرف والمهارات اليدوية والفكرية من صناع وأطباء ومهندسين وغيرهم ممن يحتاج المجتمع

إلى خدماتهم، والشخص المستأجر في مثل هذه العقود يسمى أجيروا.

ويمكن تقسيم هذا النوع إلى قسمين: أجير خاص وأجير مشترك.

### 1- الأجير الخاص:

هو الذي يقع العقد عليه في مدة معلومة، يستحق المستأجر نفعه في جميعها، كرجل استؤجر للخدمة أو عمل في بناء

أو خياطة أو رعاية يوماً أو شهراً، سمي خاصاً لاختصاص المستأجر بنفعه في تلك المدة دون سائر الناس.

### 2- الأجير المشترك:

هو الذي يقع العقد معه على عمل معين كخياطة ثوب وبناء حائط وحمل شيء إلى مكان معين أو على عمل في

مدة لا يستحق جميع نفعه فيها... كالطبيب سمي مشتركاً لأنه يتقبل أعمالاً لاثنين وثلاثة وأكثر في وقت واحد،

ويعمل لهم فيشتركون في منفعتهم واستحقاقها، فسمي مشتركاً لاشتراكهم في منفعتهم.

### ثانياً: الإجارة المنتهية بالتملك

الإجارة المنتهية بالتملك عقد ظهر في العصر الحديث، لذلك لم يكتب عنه أحد من الفقهاء المتقدمين، أما الفقهاء

المعاصرين فإن معظم من كتب منهم عن هذا العقد لم يذكر تعريفاً له، وقليل منهم من ذكر له تعريفاً، ومن ذكر له

تعريفاً خالد الحافي، حيث قال في تعريف هذا العقد: عقد بين طرفين يؤجر فيه أحدهما لآخر سلعة معينة مقابل أجره

معينة يدفعها المستأجر على أقساط خلال مدة محددة، تنتقل بعدها ملكية السلعة للمستأجر عند سداده لآخر قسط بعقد جديد<sup>1</sup>.

ويمكن أن نعرف هذا العقد بالتعريف الآتي: تملك منفعة من عين معلومة مدة معلومة، يتبعه تملك العين على صفة مخصوصة بعوض معلوم، فقولنا: [تملك منفعة من عين معلومة مدة معلومة] هذا هو الإجارة، وقولنا: [يتبعه تملك العين على صفة مخصوصة بعوض معلوم] هذا هو البيع، وقد عرفه بعض المعاصرين ببعض التعريفات، هذا مجملها:

" عقد بين طرفين يؤجر فيه أحدهما لآخر سلعة معينة مقابل أجره معينة يدفعها المستأجر على أقساط خلال مدة محددة، تنتقل بعدها ملكية السلعة للمستأجر عند سداده لآخر قسط بعقد جديد"<sup>2</sup>.

"تملك المنفعة ثم تملك العين نفسها في آخر المدة"<sup>3</sup>.

" أن يتفق الطرفان على إجارة شيء لمدة معينة بأجرة معلومة - قد تزيد على أجرة المثل -، على أن تنتهي بتمليك العين المؤجرة للمستأجر "<sup>4</sup>.

" إجارة يقترن بها الوعد بتمليك العين المؤجرة إلى المستأجر في نهاية مدة الإجارة أو في أثنائها، ويتم التملك بأحد الطرق المبينة في المعيار الشرعي " 13.

ولعل التعريف الثالث هو الأقرب للصورة المعاصرة، أما الرابع فهو عرف الإجارة المنتهية بالتملك حسب الصيغة المقترحة لها لتكون شرعية.

وتعتبر الإجارة المنتهية بالتملك أسلوب من أساليب التمويل المباشر ويتم تأجير أصل مملوك للمصرف لشخص ما للإنتفاع به مقابل إيجار محدد يدفع على أقساط محددة المبالغ وتاريخ الدفعات.<sup>5</sup>

### ثالثاً: شروط الإجارة المنتهية بالتملك:

هناك عدد من الشروط يجب مراعاتها ومنها:

1- لا يجوز للبنك أن يعقد عقد إيجار لسلعة لا يمتلكها، فلا يجوز أن يتفق مع مستأجر على أن يقوم البنك بشراء المأجور، وبالتالي يكون البنك قد عقد إيجار، وعقد بيع لسلعة غير مملوكة له، فقد نهى الرسول صلى الله عليه وسلم عن بيع ما ليس عند الإنسان، وخصص في السلم (بيع أجل معروف وموصوف في الذمة بعاجل)، كما روي

<sup>1</sup> خالد بن عبد الله، بن براك الحايي، الإجارة المنتهية بالتملك في ضوء الفقه الإسلامي، الطبعة الثانية، 1421هـ، ص 60.

<sup>2</sup> خالد بن عبد الله، بن براك الحايي، المرجع نفسه، ص 61

<sup>3</sup> الإيجار المنتهي بالتملك للشاذلي ضمن بحوث مجلة مجمع الفقه الإسلامي بمجلة العدد الخامس (2612/4).

<sup>4</sup> الإجارة وتطبيقاتها المعاصرة: ((الإجارة المنتهية بالتملك)) للقره داغي، ضمن بحوث مجلة مجمع الفقه الإسلامي بمجلة، العدد الثاني عشر (477/1).

<sup>5</sup> لعابة بدر الدين، تجربة الصيرفة الإسلامية في البنوك العمومية الجزائرية، مذكرة لنيل شهادة ماستر جامعة محمد بوضياف المسيلة، 2021 ص 30.

عن حكيم ابن حزام قال: قلت يا رسول الله: يأتيني الرجل، فيسألني عن البيع ما ليس عندي ما أبيع منه، ثم ابتاعه من السوق، فقال صلى الله عليه وسلم: " لا تبع ما ليس عندك"، وبناء على ذلك فلا يجوز للبنك أن يؤجر عينا لا يملكها، لأن الإجارة تقتضي تملك العين المأجورة، لينتفع منها المستأجر مقابل أجره معينة، فإذا كان البنك مالكا لهذه العين صح تأجيرها، وإن لم يملكها، فلا يصح له تأجيرها، فحكمها حكم البيع<sup>1</sup>.

2- أن يكون المعقود عليه مصدر المنفعة مقدور الاستيفاء شرعاً.

3- أن تكون المنفعة المعقود عليها مباحة شرعاً.

4- أن تكون المنفعة المعقود عليها معلومة علماً يمنع الجهالة والمنازعة.

5- أن تكون الإجارة مالاً متقوماً محددًا ومعلومًا.

6- أن يكون أجل عقد الإجارة محددًا ومعلومًا.

7- أن يكون المعقود عليه خالياً من العيوب التي تخل بالانتفاع به في وقت إبرام العقد، وإذا حدث

عيب خلال فترة الانتفاع على المؤجر إصلاحه أو فسخ العقد<sup>2</sup>.

8- وجود صيغة دالة على رضا الطرفين.

9- أهلية المتعاقدين.

10- تحديد واضح ووصف للعين المؤجرة والمبيعة في نهاية الأمر من حيث القيمة الإيجارية، ومدة الإجارة، وثمان

بيعها عند نهاية الأجرة، والأمور التي تنفي كل جهالة أو غرر.

ومن شروط صحة العقد تسليم الشيء المؤجر أو المبيع للمستأجر، وتسليم الأجرة أو الثمن للمؤجر.

شروط بطلان عقد الإجارة:<sup>3</sup>

يبطل عقد الإجارة في إحدى الحالات التالية:

- كل شرط يخالف نصاً شرعياً في الكتاب أو السنة.

- كل شرط يستحيل تنفيذه.

- كل شرط يؤدي إلى جهالة أو غرر.

- كل شرط محرم شرعاً.

المطلب الثالث: أنواع الإجارة المنتهية بالتملك.

<sup>1</sup> جبر هشام، إدارة المصارف الإسلامية، الطبعة 1، دار النشر نابلس لبنان، 2001، ص 44.

<sup>2</sup> حسين حسين شحاته، الإجارة المنتهية بالتملك كما تقوم بها المصارف الإسلامية، سلسلة بحوث ومحاضرات، بدون سنة نشر وص 5.

<sup>3</sup> جبر هشام، إدارة المصارف الإسلامية، الطبعة 1، دار النشر نابلس لبنان، 2001، ص 44.

يمكن ان نصنف العديد من أنواع الاجارة ولكن ابرز التقسيمات الشائعة في الصيغ التمويلية هي:

### أولا - الاجارة التشغيلية<sup>1</sup>:

تقوم الإجارة التشغيلية على تملك المستأجر منفعة أصل معين خلال فترة زمنية محددة، على أن يتم إعادة الأصل للمالك المؤجر ( البنك الإسلامي) عند نهاية مدة الإيجار، ليتمكن هذا الأخير من تأجيره إلى طرف آخر أو تجديد العقد؛ يتميز هذا الأسلوب ببقاء الأعيان تحت ملكية البنك الإسلامي الذي يقوم بعرضها للإيجار المرة تلو الأخرى حتى لا تبقى بدون استعمال إلا لفترات قصيرة، وهو يتحمل في ذلك مخاطرة ركود السوق وانخفاض الطلب على تلك الأعيان مما يؤدي إلى خطر عدم استغلالها غالبا ما يكون هذا النوع قصير الأجل نسبيا، ويتحمل خلاله المؤجر مصاريف الصيانة والتأمين والضرائب المتعلقة بالأصل، في حين يتحمل المستأجر المصاريف التشغيلية الخاصة بهذا الأصل مثل مصاريف الكهرباء والماء، إضافة إلى دفعه لأقساط استغلال الأصل بموجب هذا النوع من التأجير يقوم بامتلاك الأصول لأسباب خاصة أحدها قد يكون نتيجة لطلب السوق عليها بشكل عام، وليس بناء على طلب المستأجر، أي أن البنك لا يشتري هذه الأصول من أجل تأجيرها لشخص معين، و في المصارف الإسلامية هناك نوعان من الإجارة التشغيلية:

#### إجارة معينة:

ويكون محلها عقارا أو عينا معينة بالإشارة إليها أو نحو ذلك مما يميزها عن غيرها

#### إجارة موصوفة في الذمة:

وهي الإجارة الواردة على منفعة موصوفة بصفات يتفق عليها مع التزامها في الذمة، كسيارة أو سفينة غير معينة لكنها موصوفة وصفا دقيقا يمنع التنازع.

### ثانيا - الاجارة التمويلية:

يطلق على هذا العقد أسماء متعددة منها الإجارة التمويلية والبيع الإيجاري والإيجار الساتر للبيع والإيجار المقترن بوعدهم بالبيع، وقد انتقل هذا العقد إلى العالم الإسلامي من الغرب مثلما انتقلت منتجات مالية كثيرة، وتبنته مصارف ومؤسسات مالية إسلامية متعددة ودعا إلى تفعيله باحثون بعد إدخال ما اعتقدوه تطويرات ضرورية لسلامة تطبيقاته<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> بن عبد الكريم، محمد، سلسلة المصارف الإسلامية من الألف الى الياء، مجموعة من الاعمال، مقال على الانترنت. 2022/03/10.

<sup>2</sup> السهاني، عبد الجبار، مقال منشور على الانترنت بعنوان الاجارات التمويلية المنتهية بالتمليك، تاريخ الدخول 2022/03/10. <https://al-sabhani.com>

والإجارة التمويلية نظام تمويلي مشوب من عقدين أولهما ظاهر ونافذ بحكم العقد هو الإجارة، وثانيهما بيع مראה مستتر معلق الآثار على إتمام المتمول الوفاء بالتزاماته وتسديده لثمن الأصل كاملاً (الأصل التي يستأجره ظاهراً ويشتره حقيقة)؛ فموجب هذا النظام يقوم الممول (المصرف أو المؤسسة المالية) بناء على طلب العميل المتمول بشراء آلات أو معدات أو أية أصول عينية يملكها الممول أولاً؛ ثم يدفعها إلى المتمول على سبيل الإيجار مع التعهد بالتنازل عن ملكيتها له في نهاية المدة المتعاقد عليها، مقابل ما يوصفه العقد ببدايات إيجار دورية تمثل مجموعها ثمن المراجعة المنحّم، ويمكن التمييز بين نوعين من الإجارة التمويلية:

#### أ- الإجارة التمويلية المنتهية بالتملك المقترنة بالبيع:

وقد يعاد ترتيب المبنى المتقدم على النحو الآتي: يقوم المتمول الذي يكون بحاجة إلى السيولة ببيع أصل إنتاجي يملكه إلى الممول (المصرف/ المؤسسة المالية)؛ بيعاً مشروطاً بأن يوقع عقد إجارة تمويلية تنتهي بإعادة تملك الأصل للمتمول من جديد بعد دفع "بدايات الإيجار" بحسب الجدول الزمني الذي يتم الاتفاق عليه، وهنا نلاحظ أننا بصدد معاملة لها شبه ببيع العينة لجهة أن المتمول يبيع الأصل بثمن حال ليعود فيشتره بثمن أعلى من ثمن البيع، وللمعاملة شبه ببيع الوفاء لجهة أن المتمول الذي باع العين للممول له أن يستردها متى رد إليه الثمن ممثلاً ببدايات الإيجار، والمعاملة لها وجه شبه بالرهن أيضاً حيث يكون الأصل رهناً يقابل القرض الذي حصل عليه المتمول؛ فإذا سدد (المدين/ المتمول) التزامه استرد الأصل المرهون.

#### ب- الإجارة التمويلية المنتهية بالتملك المقترنة بالقرض:

وصورتها أن يقوم الممول: المؤجر المحتمل للأصل الإنتاجي، بشراء ذلك الأصل بأموال يملكها بنسبة معينة والباقي يتم تمويله بأموال يقترضها بضمانة الأصل عينه (يعتبر الأصل رهناً لقيمة القرض). ومع أن المنطق يقضي بأن عقد الاقتراض يوقعه الممول الذي اشترى الأصل وتملكه ولا علاقة للمتمول به، إلا إن المتمول (المستأجر بمنطوق العقد المشتري بمقصوده) يُدعى هو الآخر للتوقيع على القرض بصفته ضامناً للسداد.

#### المبحث الثاني: التكييف والحكم الشرعي لعقد الإجارة المنتهية بالتملك

##### المطلب الأول: تكييف عقد الإجارة المنتهية بالتملك شرعاً

يستطيع الباحث أن يقارن بين موقف الشريعة وموقف القانون في هذا الخصوص، فيكون تفسير العقد في القانون مرادفاً للعلم بواقع الحال في الشريعة، أي أنه كما يجب على القاضي - في القانون الوضعي - أن يشمل على استخلاص إرادة العاقدين عند إجرائهما العقد، فيجب كذلك على المفتي في الشريعة أن يتبين ويتأكد من حقيقة الاتفاق الحاصل بين المتعاقدين كمقدمة ضرورية للحكم على ذلك العقد، فمن القواعد الفقهية المختصة

بالإفتاء: الحكم على الشيء<sup>1</sup> فرغ من تصوره. ثم بعد التأكد من حقيقة الاتفاقية بين العاقدين يأتي دور التكييف الفقهي، وهو يماثل التكييف القانوني من ناحية أن الأخير يعني وصف الرابطة التعاقدية بأنها تدرج تحت أو أكثر من العقود المسماة، أو يصفها بأنها رابطة جديدة في موضوعها لا تدرج تحت أي من العقود المسماة. وفي الفقه الإسلامي لم يظهر تعبير العقود المسماة، وإنما هناك تعبير العقود المعروفة في الفقه وكيف أن جواز استحداث عقود جديدة غير تلك العقود المعروفة والمذكورة من قبل الفقهاء القدماء مسألة خلافية، وقد رجح العلماء جواز ذلك وفي موضوع تكييف العقود يكون معنى التكييف الشرعي هو إدراج العقد الجديد تحت واحد – وربما أكثر – من العقود المعروفة في الفقه الإسلامي، وبالتالي انسحاب أحكام تلك العقود على العقد الجديد محل النظر، أو أن يعد العقد محل النظر عقداً جديداً غير مسمى، وعندها يتحدد الحكم الشرعي فيه باجتهاد المفتي، سواء أعتمد البراءة الأصلية، أم إحدى الأدلة التبعية لاستخلاص ذلك الحكم، آخذاً بعين الاعتبار خلو العقد من ما هو منهي عنه، والمصلحة التي يجلبها أو المفسدة التي يستلزمها. فيجتهد المفتي بحظر العقد أو إباحته بناءً على ما تقدم، ومما سبق يتضح لنا أن العقد الجديد قبل الحكم فيه لا بد من تكييفه، وعملية التكييف لا بد من أن يسبقها معرفة دقيقة وتفصيلية بواقع العقد الجديد مع معرفة مسبقة للعقود المختلفة التي اتفق الفقهاء على إقرارها.

حيث أصدر مجلس هيئة كبار العلماء بالمملكة العربية السعودية قراره رقم (198) ورأى بتاريخ 1420/11/06 هـ بعد دراسته لعقد الإجارة المنتهية بالتملك، المجلس بالأكثرية أن هذا العقد غير جائز شرعاً لما يأتي:

أولاً: أنه جامع بين عقدين على عين واحدة غير مستقر على أحدهما وهما مختلفان في الحكم متنافيان فيه. فالبيع يوجب انتقال العين بمنافعها إلى المشتري، وحينئذ لا يصح عقد الإجارة على البيع لأنه ملك المشتري، والإجارة توجب انتقال منافع العين فقط إلى المستأجر. والبيع مضمون على المشتري بعينه ومنافعه، فتلفه عليه عينا ومنفعة، إلا أن يحصل من المستأجر تعدد أو تفريط.

ثانياً: أن الأجرة تقدر سنوياً أو شهرياً بمقدار مقسط يستوفي به قيمة المعقود عليه<sup>2</sup>، ويعدده البائع أجرة من أجل أن يتوثق بحقه حيث لا يمكن للمشتري بيعه..

مثال ذلك، إذا كانت قيمة العين التي وقع عليها العقد خمسين ألف ريال، وأجراً شهرياً ألف ريال حسب المعتاد جعلت الأجرة ألفين، وهي في الحقيقة قسط من الثمن حتى تبلغ القيمة المقدرة، فإن أعسر بالقسط الأخير مثلاً

<sup>1</sup> <https://alqaradaghi.com/6767> الدخول يوم 2022/03/11.

<sup>2</sup> هيام محمد الزيداني، دراسات علوم الشريعة والقانون، المجلد 39، العدد 1، 2012.

سحبت منه العين باعتبار أنها مؤجرة ولا يرد عليه ما أخذ منه بناء على أنه استوفى المنفعة. ولا يخفي ما في هذا من الظلم والإلحاح إلى الاستدانة لإيفاء القسط الأخير.

ثالثاً: إن هذا العقد وأمثاله أدى إلى تساهل الفقراء في الديون حتى أصبحت ذم كثير منهم مشغولة منهكة، وربما يؤدي إلى إفلاس بعض الدائنين لضياح حقوقهم في ذم الفقراء.

### المطلب الثاني: الأحكام الفقهية التي يبني عليها عقد الإجارة المنتهية بالتملك

من خلال المراحل التاريخية لعقد الإجارة المنتهية بالتملك، يمكن أن نستخلص بعضاً من الأسباب الداعية إلى إجراء مثل هذا العقد فمن أبرزها ما يأتي:

1- أن يضمن المؤجر (صاحب السلعة) بقاء السلعة المعقود عليها في ملكه، حتى لا يتمكن المستأجر

(المشتري) من التصرف في تلك السلعة إلا بعد أداء كامل القيمة،

بحيث يستطيع المؤجر استرداد السلعة إذا ما أدخل المستأجر في الدفع فيحصل على حقه في التأخير.

2- عقد الإجارة المنتهية بالتملك يسهل على المستأجر<sup>1</sup> الحصول على ما يريده بأقساط تنتهي فيما بعد إلى

التملك، دون الحاجة إلى كثير من الضمانات التي تشترط في بيع التقسيط، كالكفيل الغرام<sup>2</sup>

3- قد يلجأ المستأجر إلى التعامل بهذا العقد - أحياناً - رغبة منه في تجنب الضرائب التي قد تفرض على

بعض الملاك في بعض الأنظمة<sup>3</sup>.

4- أن تملك المعدات المؤجرة للمستأجر بعد سداد كامل الأقساط يوفر على المؤسسة المالية كثيراً من

التكاليف فيما لو كانت هذه المعدات تحتاج إلى تفكيك وإرجاع إليها

5 - قد يلجأ المستأجر إلى التعامل بهذا العقد - أحياناً - رغبة منه في تجنب الضرائب التي قد تفرض على

بعض الملاك في بعض الأنظمة<sup>4</sup>.

6- أن تملك المعدات المؤجرة للمستأجر بعد سداد كامل الأقساط يوفر على المؤسسة المالية كثيراً من

التكاليف فيما لو كانت هذه المعدات تحتاج إلى تفكيك وإرجاع إليها.

ولعقد الإجارة المنتهية بالتملك العديد من الشروط الواجب الحديث عنها سنذكر هنا أبرز من ناحية التعامل

الحالي في اغلب المصارف الإسلامية:

<sup>1</sup> المعايير الشرعية لهيئة المحاسبة والمؤسسات المالية الإسلامية، ص 164.

<sup>2</sup> إبراهيم أبو الليل، البيع بالتقسيط والبيع الائتمانية الأخرى، طبعة 1، جامعة الكويت، 1984، ص 34.

<sup>3</sup> سليمان بن التركي، بيع التقسيط وأحكامه، الطبعة 1، ردمك: 2486/21، 2003، ص 194.

<sup>4</sup> سليمان بن التركي، المرجع السابق، ص 194.

## أولاً: اشتراط عقد في عقد

الإيجار المنتهي بالتملك يؤدي في بعض صورته إلى اشتراط عقد في عقد، ونظراً لذلك فسوف نبين أقوال العلماء في هذه المسألة، ثم نذكر القول الراجح فيها.

## القول الأول:

ذهب جمهور العلماء إلى منع اشتراط عقد في عقد، وهذا القول هو قول الحنفية والمالكية والشافعية والحنابلة، واستدلوا بما يلي:

عن عمرو بن شعيب عن أبيه عن جده قال: قال رسول الله - صلى الله عليه وسلم - : «لا يحل سلف وبيع، ولا شرطان في بيع، ولا ربح ما لم يضمن، ولا بيع ما ليس عندك»<sup>1</sup>. عن أبي هريرة - رضي الله عنه - أن النبي - صلى الله عليه وسلم - نهي عن بيعتين في بيعة، وفسروا الحديث بأن المراد به اشتراط عقد في عقد.

## القول الثاني:

ذهب شيخ الإسلام ابن تيمية وغيره إلى جواز اشتراط عقد في عقد إلا إذا كان أحدهما معاوضة والآخر تبرع كالجمع بين البيع والقرض، أو بين الاجارة والقرض<sup>2</sup>، واستدلوا بأن الأصل في المعاملات والشروط الحل والصحة.

## الترجيح:

الراجح هو أن اشتراط عقد في عقد جائز ولا بأس به إلا إذا كان أحدهما معاوضة والآخر تبرع كالجمع بين البيع والقرض، أو بين الاجارة والقرض؛ لحديث «لا يحل سلف وبيع» وأما قوله - صلى الله عليه وسلم - : «ولا شرطان في بيع» فإن الحديث ظاهر أنه بعيد عن هذه المسألة، فإن البيع في هذه المسألة قد اقتزن بشرط واحد وهو أن يبيعه هذه السلعة بكذا بشرط أن يبيعه تلك السلعة بكذا، وليس فيه شرطان، وإنما يوجد العقد، ويوجد شرط فيه، فالأول يطالب بمقتضى العقد، والثاني بمقتضى الشرط<sup>3</sup>.

## ثانياً: اشتراط شرط أو أكثر في عقد من عقود المعاوضات المالية

عقد الاجارة المنتهية بالتملك عقد اشتمل في كثير من صورته على شروط منها:

- أن يتحمل المستأجر نفقات صيانة السلعة والحفظ والتأمين.

<sup>1</sup> الفقرة داغي، الاجارة المنتهية بالتملك، من مجلة مجمع البحوث الإسلامية بمكة، العدد الثاني عشر (491/1).

<sup>2</sup> انظر المبسوط (16/13)، وحاشية الدسوقي على الشرح الكبير (66/3)، والمجموع شرح المهذب (230/9)، الشرح الكبير (230/11).

<sup>3</sup> أخرجه الترمذي في سننه، في كتاب البيوع، في باب ما جاء في كراهية بيع ما ليس عندك، رقم الحديث (1234)، وأخرجه النسائي في سننه، في كتاب البيوع، في باب شرط في بيع وهو أن يقول أبيعك هذه السلعة، رقم الحديث (4630)، وأخرجه ابن ماجه في سننه، في كتاب التجارات، باب النهي عن بيع ما ليس عندك، رقم الحديث (2188)، وأخرجه الإمام أحمد في مسنده، رقم الحديث (6633)، قال الألباني: حسن صحيح [انظر صحيح سنن الترمذي للإمام الألباني (18\2)].

- ألا يتصرف المؤجر في هذه السلعة طوال مدة الاجارة المتفق عليها بأي تصرف يضر بمصلحة المستأجر، أو يخرج السلعة من تحت يده.

- أن يبيع المؤجر الشيء المؤجر على المستأجر إذا وفي بالأقساط المتفق عليها في المدة المحددة لهذه الاجارة 1

- أو أن يجعل المؤجر للمستأجر الحق في أن يملك الشيء المؤجر في مقابل ثمن معين، أو مدة اجارة، أو ورد الشيء إلى المؤجر في نهاية مدة الاجارة. إذا رغب في ذلك: لذلك وجب علينا بحث هذه المسألة.

أ: حكم اقتران عقود المعاوضات بشرط واحد:

اختلف العلماء في هذه المسألة على أقوال:

القول الأول:

ذهب الحنفية إلى أن الشرط الصحيح في العقد هو أحد ثلاثة شروط: 1- شرط يقتضيه العقد. 2- شرط يلائم العقد. 3- شرط يجري التعامل به، أي جرى به العرف، وأي شرط لا يدخل تحت أحد من هذه الأنواع، فهو شرط

فاسد 2

القول الثاني:

ذهب المالكية أن الشرط صحيح إلا إذا أفضى إلى محذور شرعي، أو خالف مقتضى العقد<sup>3</sup>.

القول الثالث:

ذهب الشافعية إلى أن الشرط لا يكون صحيحاً إذا وُجد فيه محذور شرعي، أو خالف مقتضى العقد، أو كان شرطاً لا غرض فيه<sup>4</sup>.

القول الرابع:

ذهب الحنابلة إلى صحة جميع الشروط في العقود، ويستثنون من ذلك الشروط التي تخالف الشرع، والشروط التي تخالف مقتضى العقد<sup>5</sup>

<sup>1</sup> انظر المبسوط (16/13)، وحاشية الدسوقي على الشرح الكبير (66/3)، والمجموع شرح المهذب (230/9)، الشرح الكبير (230/11).

<sup>2</sup> - أخرجه الترمذي في سننه، في كتاب البيوع، في باب ما جاء في كراهية بيع ما ليس عندك، رقم الحديث (1234)، وأخرجه النسائي في سننه، في كتاب البيوع، في باب شرط في بيع وهو أن يقول أبيعك هذه السلعة، رقم الحديث (4630)، قال الألباني: حسن صحيح [انظر صحيح سنن الترمذي للإمام الألباني (18\2)].

<sup>3</sup> - أخرجه أبو داود في سننه، في كتاب البيوع، في باب فيمن يبعين في بيعة، رقم الحديث (3461)، وأخرجه الترمذي في سننه، في كتاب البيوع، في باب ما جاء في النهي عن بيعتين في بيعة، رقم الحديث (1231)، قال الألباني: صحيح [انظر صحيح سنن الترمذي للإمام الألباني (16\2)].

<sup>4</sup> انظر مجموع فتاوى شيخ الإسلام ابن تيمية (62/29).

<sup>5</sup> حسن، الشاذلي، بحث في مجلة مجمع الفقه الإسلامي، الدورة الخامسة (2635/4).

## القول الخامس:

هو قول شيخ الإسلام ابن تيمية - رحمه الله - وغيره، أن الأصل في ذلك الحل والصحة، إلا إذا خالف الشرع ؛ لقوله - صلى الله عليه وسلم - : « الصلح جائز بين المسلمين إلا صلحاً حراماً حلالاً، أو أحل حراماً »، وهذا القول هو الراجح.

## ب: حكم اشتراط أكثر من شرط في عقود المعاوضات المالية:

ورد في الباب حديث عن عمرو بن شعيب عن أبيه عن جده قال: قال رسول الله - صلى الله عليه وسلم - : « لا يجل سلف وبيع، ولا شرطان في بيع، ولا ربح ما لم يضمن، ولا بيع ما ليس عندك ». وقد اختلف العلماء في تفسير الحديث على أقوال منها:

## القول الأول:

أن المراد به التردد بين النقد والنسيئة في صيغة واحدة، كأن يقول: بعتك بكذا نقداً وبكذا نسيئة، فيقبل الآخر على الإجماع - أي لم يحدد أي الصفقتين قبل -.

## القول الثاني:

أن المراد به اشتراط شرطين فاسدين في العقد، وهذا قول عند الحنابلة، وعليه فيكون اشتراط شرطين فاسدين يبطل العقد، أما اشتراط شرطين صحيحين أو أكثر فإنه يصح ويصح العقد. ولعل هذا القول هو أقرب الأقوال إلى التفسير الصحيح للحديث وأن اشتراط شرطين فأكثر صحيح لا يفسد العقد؛ لأنه لما كانت هذه الشروط لا تؤثر في صحة العقد وهي منفردة فيلزم ألا تؤثر فيه وهي مجتمعة.

## ثالثاً: تعليق عقد البيع على شرط مستقبل

اختلف العلماء في هذه المسألة على قولين هما:

## القول الأول:

أن تعليق عقد البيع على شرط مستقبل غير جائز، وهذا قول الجمهور<sup>1</sup> عللوا قولهم: بأن هذا الشرط يخالف مقتضى العقد؛ إذ أن مقتضى العقد الفورية، وألا يكون معلقاً.

## القول الثاني:

أن تعليق عقد البيع على شرط مستقبل جائز وصحيح، وهذا هو قول شيخ الإسلام ابن تيمية<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> حسن، الشاذلي، بحث في مجلة مجمع الفقه الإسلامي، الدورة الخامسة (2633/4).

<sup>2</sup> عابدين، محمد أمين بن عمر، رد المختار على الدر المختار، ط1، عالم الكتب للنشر والتوزيع في المملكة العربية السعودية، 2003، ص283.

واستدل بما يلي: عن عبد الله بن عمر - رضي الله عنهما - قال: أمر رسول الله - صلى الله عليه وسلم - في غزوة مؤتة زيد بن حارثة، فقال رسول الله - صلى الله عليه وسلم -: « إن قُتل زيد فجعفر، وإن قُتل جعفر فعبد الله بن رواحة »<sup>1</sup>، فالنبي - صلى الله عليه وسلم - علّق عقد الولاية على أمر مستقبل.

1- أن الأصل في الشروط في العقود الإباحة والصحة. والقول الثاني هو الراجح في هذه المسألة.

#### رابعاً: تعليق عقد الهبة على شرط مستقبل

اختلف العلماء في هذه المسألة، واختلافهم فيها كاختلافهم في المسألة السابقة، والأقوال فيها هي:

#### القول الأول:

عدم جواز تعليق عقد الهبة على شرط مستقبل، وهذا قول الجمهور من الحنفية والشافعية والحنابلة<sup>2</sup>. وعللوا قولهم هذا: بأن الأصل في العقود أن تكون منجزة.

#### القول الثاني:

أن تعليق عقد الهبة على شرط مستقبل جائز ولا بأس به (وهو قول في مذهب الحنفية) أجاز تعليقها على الشرط الملائم أو المتعارف، وهو رأي المالكية<sup>3</sup>.

لأن المتبرع متفضل، والمتفضل يقبل تبرعه على الصورة التي أرادها ما دام لا يخل حراماً ولا يجرم حلالاً لقوله تعالى: {مَا عَلَى الْمُحْسِنِينَ مِنْ سَبِيلٍ} (91) سورة التوبة

وأيضاً يثور تساؤل آخر وأخير، وهو هل يجوز أن يعد المؤجر المستأجر بأن يهبه السلعة في نهاية المدة التي حددت لعقد الإجارة، وبعد سداد جميع الأقساط الإيجاري المتفق فنقول إذا جاز تعليق عقد البيع على شرط مستقبل - على الراجح -، فجوازه في الهبة من باب أولى؛ لأن عقود التبرعات أوسع من عقود المعاوضات<sup>4</sup> عليها خلال هذه المدة .

#### خامساً حكم الوعد والإلزام به:

عقد الإجارة المنتهية بالتملك مبني على وعد في بعض صورته، فهل يجب الوفاء بالوعد أم لا؟

اختلف العلماء في هذه المسألة على أقوال منها:

<sup>1</sup> الرعيني محمد محمد، تحرير الكلام في مسائل الالتزام، طبعة 1، غير مفهرس، رسالة ماجستير، 1984، ص 339.

<sup>2</sup> الخطيب الشربيني، مغني المحتاج الى معرفة الفاظ المنهاج، طبعة 1، دار المعرفة بيروت، 1997، ص 33.

<sup>3</sup> عبد الرحمان بن محمد ابن قدامة، الشرح الكبير، طبعة محمد رشيد رضا، دار الكتاب العربي للنشر والتوزيع، 680هـ، (23/11).

<sup>4</sup> أخرجه الترمذي من حديث كثير بن عبد الله بن عمرو بن عوف المزني عن أبيه عن جده، في سننه، في كتاب الأحكام، باب في الصلح،

رقم الحديث (1352)، وقال عنه: هذا حديث حسن صحيح، وأخرجه ابن ماجه في كتاب سننه، في كتاب الأحكام، باب الصلح

(2353)

### القول الأول:

أن الوفاء بالوعد مستحب، وهو قول الشافعية<sup>1</sup> والحنابلة، وأصحاب هذا القول يقولون إنه غير ملزم قضاء وإن كان مأموراً بالوفاء به ديانة؛ لأنه تفضل وإحسان، لقوله تعالى: { مَا عَلَى الْمُحْسِنِينَ مِنْ سَبِيلٍ } (91) سورة التوبة<sup>2</sup>.

### القول الثاني:

أن الوعد يجب الوفاء به إن كان معلقاً على شرط، وهو قول الحنفية<sup>3</sup>.

### القول الثالث:

أن الوعد يجب الوفاء به إذا كان الوعد على سبب، ودخل الموعد في نتيجة للوعد بكلفة، وهذا قول المالكية<sup>4</sup>، واستدلوا بقاعدة: لا ضرر ولا ضرراً.

### القول الرابع:

أن الوعد يجب الوفاء به، وهو اختياراً شيخ الإسلام ابن تيمية - رحمه الله -<sup>5</sup>.

واستدلوا بما يلي:

1. قول الله تعالى: { يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ } (1) سورة المائدة.
  2. قول الله تعالى: { وَالَّذِينَ هُمْ لِأَمَانَاتِهِمْ وَعَهْدِهِمْ رَاعُونَ } (8) سورة المؤمنون.
  3. قول الله تعالى: { يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لِمَ تَقُولُونَ مَا لَا تَفْعَلُونَ، كَبُرَ مَقْتًا عِنْدَ اللَّهِ أَنْ تَقُولُوا مَا لَا تَفْعَلُونَ } (2-3) سورة الصف.
  4. عن أبي هريرة - رضي الله عنه - قال: قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: «آية المنافق ثلاث، إذا حدث كذب، وإذا وعد أخلف، وإذا أؤتمن خان»<sup>6</sup>.
- وهذا يدل على تحريم إخلاف الوعد. والراجع: أن الوفاء بالوعد لازم.

<sup>1</sup> أخرجه الترمذي من حديث كثير بن عبد الله بن عمرو بن عوف المزني عن أبيه عن جده، في سننه، في كتاب الأحكام، باب في الصلح، رقم الحديث (1351) (ص: 15)

<sup>2</sup> نقله الدكتور حسن الشاذلي عن الحنفية والشافعية والمالكية والبعوي والخطابي [انظر بحث الدكتور حسن الشاذلي في مجلة مجمع الفقه الإسلامي، الدورة الخامسة (4/2635)].

<sup>3</sup> عبد الرحمان بن محمد ابن قدامة، المرجع السابق، (228/11)

<sup>4</sup> انظر تبيين الحقائق شرح كنز الدقائق (44/5)، والفروق (229/1)، والمجموع شرح المهذب للنووي (249/9)، والشرح الكبير (249/11).

<sup>5</sup> البعلي، علاء الدين أبو الحسن، الاختيارات الفقهية من فتاوى شيخ الإسلام ابن تيمية، طبعة 1، مطبعة السنة المحمدية، المدينة المنورة، 1950، ص 270.

<sup>6</sup> البعلي، علاء الدين أبو الحسن، المرجع السابق، ص 276.

## المطلب الثالث: التأصيل الشرعي في عقد الاجارة المنتهية بالتمليك

واجه الفقهاء المسلمون المعاصرون تحدياً كبيراً من خلال آليات عديدة للتمويل، من أبرزها: "التأصيل الفقهي" للمسائل المستجدة، وهو ما ينشغل بكيفية استخدامهم لهذه الآلية المنهجية ومدى إيفائها بتحقيق استمرار قدرة الفقه على مد المؤمنين بالأحكام وإبقائهم تحت مظلة الدين، وإثبات صلاحيته للزمان الحديث كما في الأزمنة الغابرة. ليس من مهمة الباحث هنا التدقيق في مدى صحة الأحكام الفقهية المنتجة بهذه الآلية، ولا التأريخ لعملية التأصيل في الفقه الحديث، إنما تفحص ممارسة التأصيل الفقهي بوصفه آلية منهجية وفهم كيفية تشغيلها؛ بغض النظر عن الخلاف الفقهي في الاستدلال وموافقة أو مخالفة بعض الفقهاء لهذا الرأي أو ذلك، فالدراسة تركز على نمط محدد من الممارسة الفقهية، وهو نمط يمثل اتجاهًا بارزاً واسع الانتشار لكنه يبقى اتجاهًا بين اتجاهات أخرى ونتائج البحث هنا مرتبطة بهذا التحديد ولا تتعداه.

ويتطلب هذا الهدف الاعتماد على إطار تحليل مؤلف من مستويين: يعاين المستوى الأول أهداف الفقيه الحديث في تأصيله للأحكام، ومدى تحقيقها بالمقارنة مع النتائج التي وصل إليها، وهي أهداف مشتركة - على العموم - ولا تخص فقيهاً دون آخر وتمثل في هدفين رئيسيين<sup>1</sup>:

1. استيعاب المستجدات داخل نسق الشريعة من خلال إيجاد حكم شرعي ملائم.

2. إثبات مرونة الشريعة وصلاحيتها للأزمنة الحديثة.

المستوى الثاني يعاين النتائج من حيث مدى مفارقتها للمنطق التشريعي الإسلامي، وأيضاً مدى تطابقها مع قيم وأنظمة العالم الحديث، لقد تم تكييف أو تأصيل هذا العقد فقهيًا من خلال تحديد طبيعته ضمن العقود المسماة في الشريعة، على أنه عقد بيع نظراً إلى المال والقصد وإن أخذ صورة إيجار ابتداءً وبيع انتهاءً"، فالعبرة في المقاصد والمعاني لا في الألفاظ والمباني، كما تقول القاعدة الفقهية الشهيرة، ويكمن الخلاف اللاحق لذلك في إطلاق الحكم الشرعي هل هو مباح أم محظور، على صورة التملك أو البيع فيما إذا كان عقد إيجار مشروط بعقد بيع ملزم أم بوعده، أم كانا عقدين في عقد على العين المؤجرة ذاتها: إيجار وبيع، أم كان عقد إيجار مشروط بهبة ملزمة أو بوعده بالهبة إيجار وبيع، أم كان عقد إيجار مشروط بهبة ملزمة أو بعقد هبة<sup>2</sup>.

يجيز بعض الفقهاء المعاصرين هذا العقد على العموم دون تحفظ على أساس أنه ورد في بعض فتاوى الفقهاء صور لجواز هذا الجمع، ويتحفظ فقهاء آخرون على بعض صورته، وخصوصاً عند جمع عقدين في عقد واحد، وذلك بالرغم

<sup>1</sup> أخرجه البخاري في صحيحه، في كتاب المغازي، في باب باب غزوة مؤتة من راض الشام، رقم الحديث (4261).

<sup>2</sup> قد قال الكاساني في كلامه عن شرائط الهبة في كتابه بدائع الصنائع (6/184): "أما الأول فهو ألا يكون معلقاً بماله خطر الوجود والعدم من دخول زيد، وقدوم خالد، والرقبي ونحو ذلك لأن الهبة تملك العين للحال، وأنه لا يحتمل التعليق بالخطر والإضافة إلى الوقت كالبيع".

من أن هذا العقد يجمع عقدين مختلفين في وقت واحد على عين واحدة في زمن واحد غير مستقر على واحد منهما، فالأقساط التي تُدفع تختلط فيها القيمة الإيجارية مع قيمة البيع، مما يثبت للمستأجر- المشتري حقين متناقضين: ملكية العين وعدم ملكيتها في وقت واحد، ويجعل يد المستأجر يد أمانة ويد ضمان في الوقت نفسه، فضلاً عن أنه يجعل المؤجر مالِكًا وغير مالِك للعين نفسها في الوقت ذاته، فإذا لم يكمل المستأجر الإيجار اعتبر العقد عقد إيجار وأصبح المال ملكًا للمؤجر وإذا أتم عقد الإيجار اعتبر ما دفعه المستأجر ثمنًا للعين.<sup>1</sup>

ولكن حتى هؤلاء الفقهاء المتحفظون أوجدوا مخارج لهذا الانسداد الشرعي، وبحثوا عن حلول بديلة تحقق الغرض نفسه، أي تتيح للفقهاء الحكم بجواز العقد، وتتلخص في الآتي:

- صياغة عقد بيع يشترط فيه عدم تصرف المشتري في السلعة المباعة إلا بعد سداد جميع الثمن.

- النص على وجود عقد جديد تنتقل بواسطته ملكية السلعة إلى المستأجر بغض النظر عن طبيعته هبة كان أم بيعاً.

- اعتبار ما يُدفع من أقساط ثمنًا للسلعة، فإذا وفى المشتري بالتزاماته أصبح له حق التصرف فيها، وإلا كان للبائع أخذ السلعة منه، وخصم القيمة الإيجارية الحقيقية من الأقساط المدفوعة، مع إضافة تعويض ملائم عن الأضرار التي لحقت بالبائع نتيجة هذا الإخلال كشرط جزائي.

### المبحث الثالث: التكييف القانوني لعقد الاجارة المنتهية بالتمليك

#### المطلب الاول: المقصود بتكييف العقد قانونيا

الراجح أن العقود المختلفة تنقسم إلى عقود مسماة وعقود غير مسماة، أما العقود المسماة فهي تلك العقود التي شاعت بين الناس، وكثر تداولها في الحياة العملية حتى عرفها الناس بأسماء خاصة، ونظمها القانون تنظيمًا خاصًا، ومن هذه العقود: البيع، الهبة، الإيجار، المقاوله..، أما العقود غير المسماة فهي تلك الاتفاقيات التي جرى التعامل بها بين الناس، ولكنها لم تنتشر بينهم ولم يشع التعامل بها في الحياة العملية إلى الدرجة التي تجعل واضعي القانون المدني ينظمونها تنظيمًا خاصًا، ويمثل للعقود غير المسماة بـ: أن يتفق شخص مع آخر على أن يذبت له ميراثا يستحقه، وأن يقوم بدفع المصروفات التي يستلزمها هذا العمل في نظير جزء من هذا الميراث يأخذه إذا وفق في عمله. ومثال آخر على عقد غير مسمى: العقد بين مدير المسرح والممثلين. فهذان العقدان يجري التعامل بهما، إلا أن القانون لا ينظمها بشكل مباشر، بل إنها تخضع في أحكامها للقواعد العامة لنظرية العقد.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> القرة داغي محي الدين " الإجارة المنتهية بالتمليك دراسة فقهية مقارنة"، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد 18، ج 1، ص 29/2004

<sup>2</sup> قحف، منذر، الاجارة المنتهية بالتمليك و صكوك الأعيان المؤجرة، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد 12، ج 1، ص 353.

والمقصود من تكييف العقد ؛ وصف الرابطة التعاقدية بين الطرفين، وهذا يختلف عن تفسير إرادة المتعاقدين، لأن التفسير مسألة واقع، أي يقصد بها التوصل إلى حقيقة واقع ما أ راده العاقدان عن اجرائهما للعقد. أما تكييف العقد فهي مسألة قانون ؛ أي أنها تعني إلحاق العقد المبرم بأي عقد مسمى باعتبار موضوع العقد المبرم، فإذا استخلص قاضي الموضوع إرادة المتعاقدين أنزل عليهما حكم القانون في تكييف العقد والكشف عن ماهيته، وهذا يعني أن المحكمة لا تتقيد بتكييف المتعاقدين للعقد، بل إنها تصحح هذا التكييف من تلقاء نفسها، وذلك إذا كان العاقدان مخطئان في تكييف العقد كأن يبرما عقد بيع فيسمياه هبة أو ما شابه، أو أن يقصد العاقدان إخفاء حقيقته العقد، لأنهما يرغبان في التحايل على القانون أو غير ذلك، ومثال هذا أن يسمي العاقد عقد الوصية هبة بهدف تمكنه من التوصية بأكثر من ثلث التركة، لأن الوصية أكثر من الثلث ممنوعة في القانون.<sup>1</sup>

يرى شراح القانون أن تكييف الإجارة المنتهية بالتملك من عدمه يبني على اختلاف صورها، والتي تأتي على عدة صور نبينها في المبحث التالي، وتكاد تتفق هذه الصور على اتفاق أطراف العقد بتأجير العين على الطرف الآخر مقابل أجرة محددة تدفع على أقساط في مدة معينة، وعند أي المدة يملك المستأجر العين المؤجرة، لأن البيع يترتب عليه نقل الملكية إلى المشتري (المستأجر) في الحال، ورغبة المشتري - الذي لا توجد لديه إمكانيات شرائها بالنقد - في الحصول على هذه السلعة والانتفاع، مع عدم حاجة البائع غالباً إلى اقتناء هذه السلعة، إنما هو يلبي حاجة المشتري -المستأجر- بالضوابط والقيود التي وضعها والصيغة التي تم العقد، وأما تملك الشيء المؤجر الذي علق على سداد جميع هذه الأقساط الإيجارية، فهل يمكن أن يكون بيعاً معلقاً والثمن فيه هو هذه الأقساط التي قام المستأجر بسدادها ؟ أن الذي يحول دون ذلك هو أن هذه الأقساط دفعت على أجرة للعين المؤجرة، فكيف تتحول إلى ثمن للعين المؤجرة في اية مدة، فهو بيع من جهة البائع لأنه يحتفظ بالملكية، ومن جهة المشتري فهو لا يستطيع التصرف، فكأنه إيجار ذا المعنى لتلبية مطلب البائع، إلا أنه بيع من حيث الأقساط إذا وفي نشأ عن الوفاء نقل الملكية بأثر رجعي، وهو من آثار البيع وليس من آثار الإجارة نقل ملكية العين فهذا العقد ذا الوصف هو عقد غرر ومجازفة، لأن المشتري قد يعسر في آخر قسط، وقد دفع أقساط لا تناسب الإجارة ألا تتجاوز قيمة المنفعة<sup>2</sup> وهي في الأصل قيمة للرقبة، وتعد الإجارة المنتهية بالتملك حجر الزاوية في التطور للصيغ التمويلية لدى جهات التمويل في طريقة تمويلية تتكون من عدد من الخطوات تبدأ بوعده من العميل باستئجار السلعة فيتم شرائها من قبل جهة التمويل ثم يؤجرها للعميل بأجرة ومدة محددتين، وتطبق في هذه المدة أحكام الإجارة، فإذا سدد العميل جميع

<sup>1</sup> - الحاج، عبد الرحمان، التأصيل الفقهي في الاجتهاد الحديث: تطويع الفقه لمقتضيات العصر، مقال منزل على الانترنت بتاريخ 29 ديسمبر 2019، ص 64.

<sup>2</sup> الخطاب، محمد الرعيني، تحرير الكلام في مسائل الالتزام، طبعة 1، رسالة ماجستير، 1984، ص 180.

الدفعات الإيجارية ولم يخل بالتزاماته في العقد، فإن جهة التمويل تملكه السلعة محل العقد بالبيع بناء على وعد سابق حسب ما ينص عليه العقد.

ويتبين من ذلك أن اتجاه القانونيين في تكييفه أنه بيع تقسيط، إلا أنه لا بد من بيان العلاقة بين الإيجار المنتهي بالتملك وبين البيع المعلق على سداد كامل الأقساط الإيجارية.

### المطلب الثاني: الآراء القانونية في تكييف عقد الإجارة المنتهية بالتملك

الآراء القانونية في تكييف عقد الإجارة المنتهية بالتملك تبين لنا أن عملية تكييف العقد من مسائل القانون لا من مسائل الواقع، وإنما يحتاج إليها عندما لا يكون موضوع العقد واضحاً، أما فيما يخص عقد الإجارة المنتهية بالتملك فإننا إذا أخذنا بعين الاعتبار أن هذا العقد ليس له صيغة واحدة، بل إن له صوراً عديدة يطلق عليها تطورات وتغيرات بحسب تغير الزمان المكان، إذا أخذنا ذلك بعين الاعتبار فإن النتيجة تكون أنه ليس لهذا العقد تكييف واحد، بل قد يكون له أكثر من تكييف بحسب تعدد صورته ولذا نجد أن التكييف القانوني لهذا العقد مدراً خلاف كبير بين القانونيين، ومما يفسر ذلك الخلاف أيضاً أن هذا العقد صيغة حديثة جداً من صيغ الإجارة التمويلية التي تتصف بالتعقيد الشديد - من ناحية قانونية - في آن واحد<sup>1</sup>.

ولتكييف العقد تكييفاً صحيحاً لابد من النظر في الشروط التي صاحبت هذا العقد فإن كانت صحيحة وجب الوفاء بها، وإن لم تكن صحيحة بطلت.

وهذه الشروط لا يمكن أن يُقال أنها حولت العقد من إجارة إلى بيع؛ لأن المتعاقدين أرادوا العقد إجارة لا بيعاً، فكان القول بذلك عكس إرادتهما الظاهرة والباطنة.

وهل يمكن أن يكون العقد بيعاً معلقاً والتمن فيه هو هذه الأقساط التي قام المستأجر بسدادها؟، إن الذي يحول دون ذلك هو أن هذه الأقساط دُفعت على أنها أجرة للعين المؤجرة، فكيف تتحول إلى ثمن للعين المؤجرة في نهاية المدة؟، فتحويلها إلى ثمن للعين المؤجرة بعقد لاحق لا يتمشى مع القواعد التي تحدد أن لكل عقد أحكامه وآثاره فور انعقاده صحيحاً منتجاً واجب الوفاء بما يقضي به.

بناء على ما سبق يتبين بطلان هذه الصورة التي تنتقل فيها ملكية السلعة إلى المستأجر بمجرد سداد القسط الإيجاري الأخير تلقائياً، ودون حاجة إلى إبرام عقد جديد، ودون ثمن سوى ما دفعه من المبالغ التي تم سدادها كأقساط إيجارية لهذه السلعة المؤجرة خلال المدة المحددة، والتي هي في الحقيقة ثمن هذه السلعة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - بحث الشاذلي ضمن مجلة مجمع الفقه الاسلامي ضمن دورته الخامسة (4/ 2657)، ص 14.

<sup>2</sup> - الشيخ، سلمين، الاجارة المنتهية بالتملك، مدونة القفوانين الوضعية، مقال منشور بتاريخ 2016.

وإذا تبين بطلان هذه الصورة فهل يمكن إيجاد صورة بديلة عن هذه الصورة، تكون خالية من المحاذير الشرعية ؟  
ذهب بعض العلماء إلى إيجاد صورة بديلة عن هذه الصورة، وتكون خالية عن المحاذير الشرعية، وهذه الصورة هي: أن يُصاغ عقد بيع يشترط فيه عدم تصرف المشتري في الشيء المباع بأي نوع من أنواع التصرف - معاوضة أو تبرعاً - إلا بعد سداد جميع الثمن، وإلا انفسخ العقد.

وما يُدفع من أقساط تكون ثمن السلعة المنجمة، فإذا وفي بها المشتري أصبح له حق التصرف فيها، وإذا لم يوفِ كان للبائع أخذ السلعة منه، وأما ما دُفع من أقساط خلال المدة السابقة فيمكن معالجتها من خلال خصم القيمة الإيجارية الحقيقية من هذه الأقساط التي دفعها خلال هذه المدة، مع إضافة تعويض ملائم عن الأضرار التي لحقت بالبائع نتيجة هذا الإخلال.

## الفصل الثاني:

الإطار العملي لعقد الإجارة المنتهية

بالتملك في البنوك الإسلامية

المبحث الأول: المخطط التمويلي لعقد الإجارة المنتهية بالتملك

المطلب الأول: الخطوات العملية للإجارة المنتهية بالتملك

تقوم المصارف الإسلامية عادة بعمليات الإجارة المنتهية بالتملك حسب الخطوات التالية<sup>1</sup>:

1- يتقدم المتعامل للبنك بطلب استئجار أصل معين بعد أن يشتريه البنك ويدفع ثمنه، ويحدد المتعامل في هذا الطلب الأصل الذي يريد أن يستأجره ومدة التأجير.

2- يقوم المصرف بدراسة الطلب في ضوء معايير التمويل والاستثمار وفي ضوء سياسة التمويل المعمول بها في المصرف.

3- إذا وافق البنك الإسلامي على شراء الأصل وتأجيله للمتعامل حسب رغبته، يقوم البنك بإبلاغ المتعامل بتفاصيل الموافقة والشروط التي سيتم التأجير بناءً عليها، ومن أهم هذه البنود على سبيل المثال:

-الدفعة الأولى من الإيجار.

-مدة الإيجار حسب موافقة البنك.

- قيمة بدل الإيجار الشهري أو السنوي الذي سيدفعه المتعامل.

4- يتم توقيع عقد الإيجار بين البنك الإسلامي والمتعامل بالشروط المتفق عليها.

5- يتم توقيع وعد من البنك للمتعامل بتمليكه الأصل المستأجر في نهاية مدة الإيجار على أساس الهبة المعلقة على

شرط السداد أو وعد بتمليك المتعامل حصة من الأصل بنسبة معينة من قسط الإيجار (الجزء المخصص لسداد ثمن

الأصل) تدريجياً إلى أن يتم تملك الأصل كاملاً للمتعامل في نهاية مدة الإيجار.

6- يتم توثيق العقد.

7- يتنازل البنك الإسلامي عن الأصل في نهاية مدة التأجير لصالح المستأجر (إذا التزم بشروط العقد).

<sup>1</sup> عبدا لله، خالد أمين وسعيفان، حسين سعيد، العمليات المصرفية الإسلامية: الطرق المحاسبية الحديثة، دار وائل للنشر والتوزيع، ط1، عمان

## المطلب الثاني: صور الإجارة المنتهية بالتملك

للإجارة المنتهية بالتملك صور عديدة، ولعل الصور الأوسع انتشاراً في تداول هذا العقد هي:

## أ- الصورة الأولى: تملك المأجور للمستأجر عن طريق الهبة:

يلتزم المؤجر في هذه الحالة بتملك المأجور للمستأجر في نهاية فترة التأجير بدون مقابل على أن يكون المستأجر قد التزم بدفع جميع أقساط الإيجار، وبالطبع فإن أقساط الإيجار في هذه الحالة تكون مرتفعة بحيث تغطي تكلفة الأصل وهامش الربح الذي يرغب البنك في تحقيقه خلال الفترة.

## ب- الصورة الثانية: عن طريق البيع بثمن يحدد في العقد:

في هذه الحالة يتم تحديد ثمن البيع في اتفاقية الوعد بالبيع التي يتم إبرامها بموازاة عقد التأجير ( يتم تحديد هذا الثمن حسب عند التعاقد على أساس الوعد وهذا الثمن قد يزيد أو يقل عن سعر السوق عند تنفيذ البيع في نهاية مدة التأجير ويتأثر بقيمة قسط الإيجار المتفق عليه). ويتم تحديد الأجرة في ضوء ثمن البيع المحدد وبحيث لا تقل الأجرة بأي حال من الأحوال عن أجرة المثل في التأجير التشغيلي.

## ج- الصورة الثالثة: عن طريق البيع قبل انتهاء المدة بثمن يعادل باقي أقساط الإجارة:

وهنا يتم بيع المأجور للمستأجر بثمن يعادل مجموع الأقساط المتبقية ويتم الاعتراف بالربح أو الخسارة الناجم عن الفرق بين ثمن البيع وصافي القيمة الدفترية.

## د- الصورة الرابعة: عن طريق البيع التدريجي:

يتم بيع المأجور للعميل بشكل تدريجي بحيث يدفع أقساط بدل ثمن الأصل المستأجر فيتملكه بنسبة ما دفعه إلى أن يدفع كامل الثمن فيتملك المأجور بالكامل. وتثبت إيرادات الإجارة في البنك الإسلامي في الفترة التي تستحق فيها مع مراعاة تناقصها بنسبة تناقص حصة المؤجر<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> سمحان، حسين ومبارك، موسى، محاسبة المصارف الإسلامية في ضوء المعايير الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة والضوابط للمؤسسات المالية الإسلامية، م.س، ص 238.

## المطلب الثالث: أحكام عامة في عقد الإجارة المنتهية بالتملك

- هناك أحكام وضوابط وشروط عامة في عقد الإجارة المنتهية بالتملك تتمثل في: 1
- 1- أن تكون الإجارة فعلية، وليست ساترة للبيع.
  - 2- أن يكون ضمان العين المؤجرة على المالك لا على المستأجر، وبذلك يتحمل المؤجر ما يلحق العين من غير ناشئ من تعد المستأجر، أو تفريطه، ولا يُلزم المستأجر بشيء إذا فاتت المنفعة.
  - 3- إذا اشتمل العقد على تأمين العين المؤجرة فيجب أن يكون التأمين تعاونياً إسلامياً لا تجارياً، ويتحمله المالك المؤجر، وليس على المستأجر.
  - 4- يجب أن تطبق على عقد الإجارة المنتهية بالتملك أحكام الإجارة طوال مدة الإجارة، وأحكام البيع عند تملك العين.
  - 5- تكون نفقات الصيانة غير التشغيلية على المؤجر لا على المستأجر طول مدة الإجارة.
  - 6- ألا يُطالب المستأجر بدفعة مقدمة يعدها المؤجر حقاً له على المستأجر، وذلك عند العقد، والملاحظ على هذه الدفعة أنها ليست أجرة مقدمة، ولا ضماناً لسداد الأجرة وقت استحقاقها في حال تعثر السداد، وإنما هي دفعة مقدمة للمؤجر يأخذها على اعتبارها جزء من حقه.
  - 7- ينتهي عقد الإجارة المنتهية بالتملك في الحالات التالية:
    - بانتهاء مدة الإجارة، وتملك المستأجر للسلعة المؤجرة بعقد جديد.
    - إذا اتفق العاقدان - المؤجر والمستأجر - في عقد الإجارة على فسخ العقد برضا واختيار منهما.
    - إذا لم يقم المؤجر بصيانة العين فالمستأجر الحق في فسخ عقد الإجارة.
    - إذا تلفت العين المؤجرة أثناء المدة بغير تعدٍ ولا تفريط من المستأجر.
    - ه- إذا أفلس المستأجر، ولم يمض شيء من مدة الإجارة فإنه يحق للمؤجر فسخ العقد.

---

1- اقتبست هذه الأحكام مما يلي:

- نظام لعقد الإجارة المنتهية بالتملك اقترحه خالد الحافي في كتاب الإجارة المنتهية بالتملك في ضوء الفقه الإسلامي (ص 268-288).
- قرار مجمع الفقه الإسلامي رقم 110 (12/4) بشأن موضوع الإيجار المنتهي بالتملك، وصكوك التأجير، في الدورة الثانية عشرة (1/697-699).
- مقال للشيخ عبد الله المنيع في المجلة العربية، رقم العدد [294]، السنة [26]، عدد رجب 1422هـ، (ص 66-67).

المبحث الثاني: الميزة التمويلية لعقد الإجارة المنتهية بالتملك

تمتلك الإجارة المنتهية بالتملك بعدة مزايا مما يجعلها أهم صيغ التمويل البارزة لدى المؤسسات المالية الإسلامية وهذه المزايا تخص كل من المؤجر والمستأجر ووعلى الاقتصاد الوطني للبلد، وعليه نتطرق إلى أهم المزايا التي تكتنفها عقد الإجارة المنتهية بالتملك لدى كل طرف من الأطراف التي له علاقة مع هذه الأخيرة.

**المطلب الأول: مزايا الإجارة المنتهية بالتملك بالنسبة للمستأجر:**

تبرز مزايا متعددة للمستأجر عند لجوئه لهذا العقد أهمها:

- 1- تعتبر تمويلا خارج الميزانية، فهي لا تشتري الأصل، وبالتالي لا تحتاج لتبرير لاستعمالات أموالها.
- 2- تعتبر الأجرة نفقة إيرادية وليست رأسمالية.
- 3- تقدم الإجارة تمويلا قابلا لشراء الأصل الثابت المستأجر بخلاف الأدوات الاستثمارية الأخرى - خاصة القرض الربوي- التي تتطلب مشاركة المستفيد بنسبة معينة من ثمن الأصل المطلوب.
- 4- تساعد المستأجر على حسن التخطيط لنفقاته، لأنه يعرف التزامه المالي مقدما. فهي تهيئ للمشروع فرصة جيدة لبرمجة نفقاته في المستقبل، والتعرف عليها سلفاً، مع عدم تحميله لمشكلات الاستهلاك والمخصصات.
- 5- يعتبر الاستئجار وسيلة جيدة تحمي المستأجر من التضخم في حالة الاستئجار، ، ويبدو ذلك جلياً كلما كانت مدة الإجارة طويلة، وكانت الأجرة محددة وشاعت حالة التضخم.
- 6- تعمل على تسهيل الأعمال المحاسبية والإدارية للمستأجر، بإعفائه من تكوين مخصص استهلاك للأصل، والاحتياط للتغير في قيمة الأصل المستأجر.
- 7- الاستفادة من الأصول الرأسمالية في نشاطه دون الحاجة إلى تخصيص جزء من سيولته لشرائها، مما يتيح له فرصة أوسع في توظيف أمواله واستخدامها في تحقيق مقصوده، فهي كما يقال تمويل من خارج الميزانية، وتظهر أهمية ذلك بشكل بارز كلما كبر ثمن هذه الأصول، وكلما غلبت حالة الكساد، فهي توفر له سيولة نقدية ورأسمال عامل كان عليه استعمالها لشراء الأصل فيما لو لم يتم استئجاره.
- 8- الاستئجار لا يعمل على إدخال شركاء جدد لعدم وجود الحاجة لرأسمال لشراء الأصل، الأمر الذي يضطر صاحب المنشأة أن يدخل شريكا آخر، أو طرح أسهم جديدة - إن كان المستأجر شركة مساهمة عامة- من اجل الحصول على المال لشراء الأصل. فتعمل على -تحقيق إمكانية التوسع في مشروع وسرعة الحصول على المعدات المطلوبة والمتطورة دون الاضطرار إلى التوسع في عدد الملاك أو طرح أسهم جديدة.
- 9- الاستئجار يعني صاحب المنشأة من اللجوء إلى الاقتراض للحصول على مال لشراء الأصل.

- 10- يحقق بعض المزايا الضريبية، كون الأجرة تعتبر مصروفاً إيرادياً تخصم من الأرباح لغايات ضريبة الدخل، على عكس ما لو كانت حصة مشاركة، فهي توزع للربح وليست عبئاً عليه، ومن ثم فلا يستفيد من تخفيض الضرائب، مما يجعل التمويل بهذه الأداة غالباً أقل كلفة من غيره، خاصة وأن المؤجر، نظراً لما يتمتع به من ميزات ضريبية فإنه يعرض معداته بسعر منخفض.
- 11- لا يتحمل تكاليف الصيانة والتأمين. إنما يتحمله المؤجر.
- 12- كما يستفيد المستأجر من نقل عبء التقادم إلى المؤجر.
- 13- يستطيع المستأجر التملك في النهاية أي بعد سداد الأقساط، أو الشراء بثمن رمزي.
- 14- تتيح له التمويل بنسبة 100% حيث لا يتحمل عادة بأية نسبة من قيمة الأصول، عكس ما هو عليه الحال في العديد من أدوات التمويل الأخرى.
- 15- تعد أداة مغايرة لغيرها من الأدوات التمويلية، ما يتيح لطالب التمويل الحصول على احتياجاته تحت أفضل الشروط.

#### المطلب الثاني: مزايا الإجارة المنتهية بالتمليك بالنسبة للمؤجر:

تبرز مزاياها في النقاط التالية:

- -تتيح له فرصة توظيف ماله مع عدم التعرض لقيود الائتمان الداخلي.
- تعتبر عملية التأجير بالنسبة له من صيغ الاستثمار الأقل مخاطرة من القراض ( المضاربة، ) والمشاركة.
- وجود ضمان قوي، عكس ما لو تم التمويل من خلال البيع الآجل، حيث إن الأصل المؤجر ما زال على ملكيته، ومن ثم يستطيع استرداده عند الحاجة دون قدرة المستأجر على التصرف فيه، أو مشاركة دائني المستأجر عند إفلاس المستأجر. حيث يكون له الحق في استرداد العين في حال عدم وفاء المشتري بالتزاماته.
- الاستفادة من بعض الميزات الضريبية التي يوفرها له الكثير من القوانين السائدة. حيث يمكنه استهلاك الأصل سنوياً وخصم قيمة الاستهلاك من الدخل الخاضع للضريبة. وهذه المزايا الضريبية تجعله في موقع يمكنه من تخفيض الأجرة..، وعليه تعتبر أكثر كفاءة من مزايا التمويل الأخرى التي لا تحقق مزايا ضريبية.
- تتيح له إمكانية تخطيط إيراداته المستقبلية، وفي بعض صور التأجير يضمن المؤجر استمرارية التأجير إلى نهاية العمر الإنتاجي للأصل، وكذلك تحميل المستأجر بعض الضمانات والمخاطر.

- يمكن التمويل بهذا الأسلوب المؤسسات الإسلامية من الاشتراك مع المؤسسات المالية التقليدية في تقديم التمويل المطلوب، مثل اشتراك شركة الراجحي مع بنك (تشيز مانتاتن) في تقديم تمويل لتأجير طائرات لشركة طيران الإمارات، مما يحقق للمؤسسات المالية مجالات أرحب وفرصاً أوسع للاستفادة من خبرات الغير.
- في بعض الحالات تكون مخرجاً جيداً لتوظيف الأموال دون التفريط في ملكيتها مثل أموال الوقف وبضع الأموال الحكومية.
- أنها تبقى العين في ملك البائع، ولا تنتقل الملكية إلى المشتري إلا بعد سداد جميع الأقساط ضماناً لحق البائع، كما يتمتع المالك المؤجر بإيراد شبه ثابت، وسهل التوقع.
- إجراءات التأجير بسيطة.

### المطلب الثالث: مزايا الإجارة المنتهية بالتملك بالنسبة لاقتصاد الوطني:

تظهر مزاياها في النقاط التالية:

- تسهم عملية التأجير بفاعلية في توظيف ما لدى المجتمع من موارد وطاقات وخبرات.
- كما تسهم في إقامة المشروعات دون تباطؤ كبير في انتظار الحصول على التمويل اللازم، ومن ثم عدم التعرض للتضخم والارتفاع المستمر في أسعار المعدات، كما أنه يتيح للمشروعات الوطنية فرصة الاستفادة من المعدات الحديثة.
- كما يعمل على المزيد من تراكم رؤوس الأموال.
- لا يتسبب في إرهاق الميزان التجاري للدولة إذا ما كان القائم بالتمويل شركة أجنبية، حيث لا يضطر المستثمر الوطني إلى شراء هذه المعدات من الخارج.
- ونتيجة لهذه المزايا لكل من المؤجر والمستأجر، فقد اتجهت بعض الشركات إلى تأجير الأصول تأجيراً تملكياً، بسعر لا يزيد عن سعر الإقراض بفائدة من البنوك، لأنه لا توجد مخاطرة لتلك الشركات من بيعها الأصول بطريق الإجارة المنتهية بالتملك، لأن الأصل يبقى في ملك البائع حتى سداد جميع الثمن.
- إلا أن من موجبات عقد الإجارة:
- عدم جواز فسخ العقد في حالة استيفاء المنفعة المقصود منها.
- تمكين المستأجر من أن تدخل المنافع في ملكه بمجرد العقد.
- عدم مخالفة المستأجر لشروط العقد، وتمكين المؤجر من الحصول على الأجرة المتفق عليها في العقد.

## الفصل الثالث

الجانب المحاسبي لعقد الإجارة المنتهية

بالتملك

المبحث الأول: المعالجة المحاسبية للإجارة المنتهية بالتملك وفقا للمعيار الإسلامي المحاسبي رقم 08

المطلب الأول: الإثبات والقياس المحاسبي لعمليات الإجارة المنتهية بالتملك وفقا للمعيار الإسلامي المحاسبي رقم 08  
أولا: الإثبات والقياس المحاسبي لعمليات الإجارة المنتهية بالتملك وفقا للمعيار الإسلامي المحاسبي رقم 08 لدى المؤجر<sup>1</sup>

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

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

1. الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق الهبة.
2. الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق البيع بثمن رمزي أو غرر رمزي يحدد في العقد.
3. الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق البيع قبل انتهاء مدة عقد الإجارة بثمن يعادل باقي الأقساط.
4. الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق البيع التدريجي.

وتنطبق النقاط الأساسية التالية عند إجراء الإثبات والقياس المحاسبي لعمليات الإجارة المنتهية بالتملك في ضوء معيار المحاسبة المالية رقم 08 على الطرق السابقة كلها، وفق الآتي: بما أن أغلب المؤسسات المالية الإسلامية لا تمتلك مسبقا الموجودات المراد تأجيرها إجارة منتهية بالتملك، لذا فإنها تتأثر بحدث أساسي قبل بدء الإجارة وهو اقتناء هذه الموجودات، حيث يتم إثبات الموجودات المشتراة لغرض الإجارة عند اقتنائها تحت اسم الموجودات مقتناة لغرض الإجارة، بحيث جعل هذا الحساب مدينا، وحساب وسيلة الدفع دائنا، ويتم قياس هذه الموجودات بتكلفة الاقتناء (التكلفة التاريخية)، وتشمل هذه التكلفة صافي ثمن الشراء، بالإضافة إلى أية نفقات أخرى ضرورية تتحملها المؤسسة المؤجرة والناجمة عن اقتناء الموجودات لجعلها صالحة للاستعمال؛ فعلى سبيل المثال وليس الحصر (رسوم التسجيل، والرسوم الجمركية، والضرائب، وأجور النقل، والتأمين أثناء النقل،... إلخ) وعند التعاقد وبدء

<sup>1</sup> مروان شموط محمد، محاسبة الإجارة المنتهية بالتملك في المصارف الإسلامية في ضوء المعايير الصادرة عن الأيوبي مقارنة بالمعيار الدولي رقم 16 جامعة كاي، 2020 ص 57.

الإجارة يتم إثبات الموجودات المؤجرة تحت اسم "الموجودات مؤجرة منتهية بالتمليك"، وتقاس بالقيمة الدفترية، بحيث يجعل هذا الحساب مدينا وحساب الموجودات المقتناة بغرض الإجارة دائنا.

وفي حال وجود تكاليف مباشرة أولية تخص التعاقد وذات أهمية نسبية فيتم إثباتها بكلفتها التاريخية، ويتم معالجتها تماما كما يتم معالجة أي مصرف مدفوع مقدما، بحيث يتم توزيع هذا المصروف وإطغاؤه دوريا على مدة العقد الخاص به، وحسب الأساس المتبع في توزيع مصروفات الإجارة. أما في حال لم تكن هذه التكاليف المباشرة الأولية ذات أهمية نسبية فيتم إثباتها كمصروفات للفترة المالية التي تم التعاقد فيها، وبالنسبة لباقي النقاط والتي تختلف فيها المعالجات المحاسبية فسيتم معالجتها وفق كل طريقة من الطرق التي تناولها المعيار:

### 1. الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق الهبة:

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

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

أن أغلب مصروفات الإصلاحات التي تتم تكون لغايات إصلاحات عن فترات سابقة والتي تكون قد استفادت من إيرادات الإجارة حينها، بينما تكوين المخصص وتحميل المصروفات ستكون لفترات لاحقة والتي ستتأثر حكما بهذه المصروفات.<sup>1</sup>

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

<sup>1</sup> مروان شموط محمد، المرجع السابق ص 58.

علما أن معايير المحاسبة المالية الإسلامية ناقشت مفهوم الأهمية النسبية ضمن مفاهيمها الأساسية ووضعت محددات وخصائص لقياسها.<sup>1</sup>

وفي نهاية كل فترة مالية لعقد الإجارة يتم إثبات القيود المحاسبية اللازمة والتي تخص التكاليف الأولية المباشرة للتعاقد في حال إثباتها كما نكر سابقا، بالإضافة إلى مصروفات مخصصات الإصلاح في حال تكوينها كما نكر سابقا أيضا، أما بالنسبة لقيود استهلاك الموجودات المؤجرة فوفقا لسياسة الاستهلاك التي ينتهجها المؤجر، يقوم المؤجر باستهلاكها مع مراعاة عدم حسم أي قيمة متبقية للموجودات عند تحديد قيمة الاستهلاك، حيث إن إجارة هذه الموجودات المنتهية بالتمليك عن طريق الهبة (أي أن القيمة المتبقية للأصل تساوي صفر)، وتتم المعالجة المحاسبية للاستهلاك كما هو متعارف عليه محاسبيا بجعل حساب مصروف الاستهلاك مدينا وحساب مخصصات الاستهلاك دائنا، حيث يتم معالجة مصروف الاستهلاك ضمن قائمة الدخل.

وفي نهاية مدة الإجارة وبعد وفاء المستأجر بتسديد جميع الأقساط المترتبة عليه تنتقل ملكية الأصل المؤجر بموجب الهبة وتقل حينها حسابات الإجارة، حيث إنه من المفترض أن يكون الرصيد الدائن لحساب مخصص استهلاك الموجودات المؤجرة المنتهية بالتمليك مساو للرصيد المدين لحساب الأصل نفسه، وبذلك يقلل هذان الحسابان بجعل حساب المخصص مدينا وحساب الأصل دائنا.

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

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

وأما في الحالات التي لا تستمر فيها الإجارة لظروف بسبب المستأجر (كعدم التزامه بسداد الأقساط المستحقة عليه وموافقته على فسخ العقد دون دفع هذه الأقساط، أو تم الفسخ بحكم قضائي، أو قرر المستأجر عدم شراء الموجودات المؤجرة) وكان حينها المؤجر ينتهج سياسة عدم الإلزام بالوعد، ف يتم أولا إقفال الأقساط المستحقة في قائمة الدخل باعتبارها مصروفا للفترة، ثم يتم استعادة الأصل من المستأجر وإثباته بالقيمة الدفترية بحيث يتم إقفال

2 المعايير المحاسبية والمراجعة والحوكمة والأخلاقيات، 2015، ص37.

كل من حساب الموجودات المؤجرة المنتهية بالتمليك وحساب مخصص استهلاكها ليكون الفارق هو رصيد القيمة الدفترية المدین لقيمة الموجودات المقتناة بفرض الإجارة، وبعد ذلك يتم إعادة تقييم هذه الموجودات حسب القيمة النقدية المتوقع تحقيقها، فإن كانت أعلى من القيمة الدفترية فيعتبر الفرق إيرادا ويعالج بزيادة قيمة هذه الموجودات وإن كانت أقل من القيمة الدفترية فتعتبر مصروفاً وتعالج بتخفيض قيمة الموجودات المقتناة بغرض الإجارة.

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

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

وتكون المعالجة المحاسبية كما يلي:

إثبات هبة الرصيد للأصل المؤجر إلى المستأجر وبذلك يكون حساب الأصول المؤجرة قد قفل <sup>1</sup>		
مدین	دائن	البيان
Xxx		من ح / هبة الأصل المؤجر
	Xxx	إلى ح / الأصول المؤجرة
تحميل الفترة بقيمة هبة الأصل المؤجر باعتباره خسارة		
مدین	دائن	البيان
Xxx		من ح / قائمة الدخل.
	xxx	إلى ح / هبة أصل المؤجر
إثبات الفروق الحاسبية المستأجرة باعتبارها استرداداً لما دفعة بالزيادة		
مدین	دائن	البيان
Xxx		من ح / فروق إجارة الأصول المؤجرة.
	xxx	إلى ح / جاري المستأجر.
إثبات إقفال الفروق في قائمة الدخل باعتبارها خسارة		
مدین	دائن	البيان
Xxx		من ح / قائمة الدخل.
	xxx	إلى ح / فروق إجارة الأصول المؤجرة.

مروان شموط محمد، المرجع السابق ص 137. <sup>1</sup>

## 2. الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق البيع بثمن رمزي أو غير رمزي يحدد في العقد:

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

عند حساب الإهلاك يؤخذ في الحسبان القيمة التقديرية للموجودات المؤجرة في نهاية أجل عقد الإجارة.

إثبات بيع الأصول المؤجرة إلى المستأجر		
مدین	دائن	البيان
XXX		من ح / المستأجر
	XXXX	إلى ح / الأصول المؤجرة
إثبات الفرق بين القيمة البيعية والرصيد الدفترى في قائمة الدخل سواء كان ربحاً أو خسارة		
مدین	دائن	البيان
XXX		من ح / قائمة الدخل ( في حالة وجود خسارة )
	XXXX	إلى ح / الأصل المؤجر أو من ح / الأصول المؤجرة إلى ح / قائمة الدخل ( في حالة وجود ربحاً )

قد يرفض المؤجر شراء الأصول المؤجرة وأن القيمة البيعية أقل من صافي القيمة الدفترية، وفي هذه المسألة يفرق بين حالتين: حالة أن الوعد بالبيع ملزم، وحالة أن الوعد بالبيع غير ملزم، وتكون المعالجة المحاسبية كما يلي: <sup>1</sup>

[ أ ] - حالة أن الوعد بالبيع غير ملزم:

<sup>1</sup> شحاتة، حسين حسين، الأسس والمعالجات المحاسبية للإجارة والإجارة المنتهية بالتملك كما تقوم بها المصارف الإسلامية، بحث غير منشور.

تقدر القيمة البيعية وتقارن بصافي القيمة الدفترية، ويعتبر الفرق خسارة يتحملها المصرف الإسلامي وتكون المعالجة المحاسبية كما يلي:

$$\begin{array}{l} \times \times \quad \text{من ح / قائمة الدخل} \\ \times \times \quad \text{إلى ح / الأصول المؤجرة.} \end{array}$$

**[ ب ] - حالة أن الوعد ملزم:**

تقدر القيمة البيعية وتقارن بصافي القيمة الدفترية، ويتحملها المؤجر بمقدار الفرق وتكون المعالجة المحاسبية كما يلي:

$$\begin{array}{l} \times \times \quad \text{من ح / جاري المؤجر.} \\ \times \times \quad \text{إلى ح / الأصول المؤجرة.} \end{array}$$

ومن الأفضل إتباع سياسة عدم الإلزام بالوعد<sup>1</sup> وذلك لان الوعد الملزم يقتصر على طرف واحد وهو المؤجر أما الطرف الآخر فهو مخير وذلك لتجنب المواعدة الملزمة الممنوعة شرعا وذلك لأنها في حكم العقد.<sup>2</sup>

**3. الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع قبل انتهاء مدة عقد الإجارة بثمن يعادل باقي أقساط الإجارة:** لا تختلف المعالجة المحاسبية هنا عن الحالتين السابقتين، إلا عند إثبات عملية البيع حيث يتحقق فيها ربح أو ينجم عنها خسارة بسبب الفرق بين ثمن المبيع وصافي القيمة الدفترية عند البيع، فهنا نكون أمام حالتين:

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

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

وهنا يلاحظ أن المعيار قد خلط المفاهيم ببعضها، فقد أشار في تحديد الثمن ضمن تعريف الصورة بأنه يعادل باقي أقساط الإجارة في حين أنه ضمن التفسير أشار إلى ثمن المبيع على أنه ثمن مبيع ينفق عليه حينها والذي قد ينخفض أو يزيد أو يعادل باقي أقساط الإجارة.

1 الأسطل، أحمد محمد عبد السلام (مدى تطبيق معيار المحاسبة المالي رقم 8 (الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك) في المصارف الإسلامية العاملة في فلسطين). أطروحة ماجستير. الجامعة الإسلامية، فلسطين 2014 ص 53.

<sup>2</sup> هيئة المحاسبة والمراجعة، 2010، ص 117

إثبات الفرق بين القيمة البيعية والرصيد الدفترى في قائمة الدخل في حالة خسارة		
مدین	دائن	البيان
XXX	XXX	من ح / قائمة الدخل ( في حالة وجود خسارة ) إلى ح / الأصل المؤجر
إثبات الفرق بين القيمة البيعية والرصيد الدفترى في قائمة الدخل في حالة الربح		
مدین	دائن	البيان
XXX	XXX	من ح / الأصول المؤجرة ( في حالة وجود ربح ) إلى ح / قائمة الدخل

#### 4. الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع التدريجي:

لا تختلف هذه الطريقة عن سابقتها في أغلب المعالجات المحاسبية لكنها تختلف في طرق الاحتساب والقياس وتتعدد في بعض الأحيان، حيث يتم بيع الأصل المؤجر وتمليكه تدريجياً إلى المستأجر، مما يعني تناقص ملكية المؤجر تدريجياً خلال مدة العقد، وفي هذه الحالة يتم تحديد الثمن الإجمالي للأصل المؤجر ويوزع على مدة عقد الإجارة، كما ويلزم بإجراء عقد منفصل لكل جزء في حينه، كما وتتناقص الأجرة التي يتقاضاها المؤجر بزيادة الجزء المباع للأصل، ويتم هذا بتوزيع إيرادات الإجارة وإثباتها كما تم سابقاً في الفترة التي تستحق فيها، إلا أنه يراعى أن أقساط إيرادات الإجارة تتناقص تدريجياً بنسبة ملكية المؤجر للأصل المؤجر، وتبقى قيود إثبات أقساط الإجارة المستحقة وتحصيل الأقساط كما هي من الناحية الشكلية.

بالنسبة لمصروفات الإجارة فإن هذه المصروفات تكون موزعة على حصص الملكية بنسبة ما يمتلكه المؤجر من حصص عند إثبات مصروفات الإصلاح، مع الأخذ بعين الاعتبار طبيعة مصروفات الإصلاحات كونها ذات أهمية نسبية أم لا، كذلك الأمر بالنسبة لإثبات استهلاك الموجودات المؤجرة يجب مراعاة حسم ثمن الحصة المباعة عند تحديد قيمة الاستهلاك.

وفي نهاية مدة الإجارة، فقد اكتفى المعيار بتحديد سداد أقساط الإجارة وثن جميع الحصص وإقفال الحسابات المتعلقة بالإجارة والبيع التدريجي، كما وأنه لم يتم بتفصيل الحالات الخاصة بإنهاء عملية الإجارة وفق هذه الطريقة وآلية معالجتها وطرق الاحتساب والقياس.

وتعتبر هذه الصيغة من التمويل وفق هذه الصورة من أكثر الصور تعقيدا في التطبيق والفهم إلا أنها من أكثر الصور تميزا، حيث تمتاز بوجود عين فعلية تباع وتشتري مما يبعدها عن المعاملات الربوية،<sup>1</sup> كما وأن هذه الصورة تجعل من تملك العين من قبل المؤجر والمستأجر شركاء في هذه العين مما يضمن حقوقهما في أي لحظة كانت، ففي حال نشوب خلاف محدد حول العقد يلجأ إلى البيع لتكون القيمة النقدية القابلة للتحقق هي الحاسم للجدل، كما وأن الشراكة في هذه العين تجعل من طرفي العقد مسؤول مسؤولية مشتركة في المحافظة على هذه العين، أما فيما يكتنف هذه الصورة من تعقيد وغموض فإن التكنولوجيا الحالية المتطورة وعبر برامجها الحاسوبية المرنة تجعل من هذه الصورة سهلة في التطبيق، أما عن الإشكاليات القانونية المعقدة والتي تكمن في التنازل والتسجيل القانوني عند كل قسط فمن الممكن خفيف هذه الأعباء بحيث يصبح التنازل كل سنة بدلا من كل شهر مما يخفف الأعباء عن كاهل الطرفين المتعاقدين، أن التعقيد المتضمن في هذه الصورة يطغى على المميزات التي تمتلكها، لذا يرى الكثير من الباحثين أنه من الضروري العمل على انتشار هذه الصورة، ويمكن إبراز أهم التسجيل المحاسبي في هذه الصورة بتسجيل القيود التالية لدى المؤجر:

عند إبرام العقد		
مدین	دائن	البيان
Xxx		من ح / المؤجر
	xxx	إلى ح / الأصول المؤجرة
عند قيام المستأجر بالسداد		
مدین	دائن	البيان
Xxx		من ح / الخزينة
	xxx	إلى ح / المؤجر

ويتم تكرار المعالجات المحاسبية مع كل عملية بيع.

ثانيا: الإثبات والقياس المحاسبي لعمليات الإجارة وفقا للمعيار الإسلامي المحاسبي 08 لدى المستأجر<sup>2</sup>

قام معيار المحاسبة المالية رقم 08 بوضع القواعد المحاسبية لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك ضمن إطاره الإثبات والقياس المحاسبي المتعارف عليه بالإضافة إلى كيفية العرض والإفصاح عنها في القوائم المالية، وذلك في دفاتر المؤسسات المالية الإسلامية بصفتها مستأجرا، مما يوحد المعالجات المحاسبية لهاته المؤسسات وبالتالي طرق

1. مروان شموط محمد، نفس المرجع السابق ص 67.

2. مروان شموط محمد، نفس المرجع السابق ص 106.

العرض والإفصاح للقوائم المالية ومنه خدمة مستخدمي القوائم مما يساعدهم على القدرة على التحليل واتخاذ القرار.

قام المعيار بتصنيف عقود الإجارة المنتهية بالتمليك ليتضمن الحالات الأربع الآتية:

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

وهذه الحالات هي نفسها في دفاتر المؤجر، حيث لا بد من وجود إلى جانب عقد الإجارة عقد أو اتفاق آخر مستقل يفيد انتقال الملكية أو الوعد بذلك في نهاية العقد، فتصنيف عقد الإجارة على أنه منتهي بالتمليك يجب أن يشار إليه وبشكل صريح في الاتفاقيات أو العقود المبرمة بين الأطراف المتعاملة حتى يتم اعتباره ومعالجته وفق هذا الأساس. وحسب المعيار رقم 08 تكون المعالجات المحاسبية لكل صنف على حدة، وهو ما سيتم تناوله في عرض المعالجات المحاسبية لكل صنف من الأصناف الأربعة، مع المحاولة على عدم تكرار النقاط غير المختلف فيها فمن بين هذه الأصناف:

### 1. الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق الهبة:

عند بداية عقد الإجارة وفي حالة وجود تكاليف مباشرة أولية فيتم إثباتها بتكلفتها التاريخية، ويتم معالجتها تماما كما يتم معالجة أي مصرف مدفوع مقدما، بحيث يتم توزيع هذا المصروف وإطفائه دوريا على مدة العقد الخاص به، وحسب الأساس المتبع في توزيع مصروفات الاستئجار. أما في حالة لم تكن هذه التكاليف المباشرة الأولية ذات أهمية نسبية فيتم إثباتها في قائمة الدخل مصروفات للفترة المالية التي تم التعاقد فيها.<sup>1</sup>

يتم توزيع أقساط الإجارة على الفترات المالية التي يشملها عقد الإجارة، ويتم إثباتها المصروفات الإجارة في الفترة المالية التي يستحق فيها كل قسط، حيث إن إثبات مصروفات الاستئجار يعتمد على مبدأ الاستحقاق، بحيث يتم إثبات حساب الأقساط المستحقة في كل فترة مالية، ثم يتم إقفاله عند سداد هذه الأقساط للمؤجر. في حالة نص عقد الإجارة على تحمل المستأجر لمصروفات الصيانة الدورية والتشغيلية، ووجود مثل هذه المصروفات أثناء فترة الإجارة، فيتم إثباتها كمصروفات للفترة المالية التي حدثت فيها. وفي نهاية كل فترة مالية لعقد الإجارة يتم إثبات القيود المحاسبية اللازمة والتي تخص فقط التكاليف الأولية المباشرة للتعاقد في حالة إثباتها.

<sup>1</sup> المعايير المحاسبية والمراجعة والحوكمة والأخلاقيات، 2015، ص 377.

وفي نهاية مدة الإجارة وبعد وفاء المستأجر بتسديد جميع الأقساط المترتبة عليه تنتقل ملكية الأصل إلى المستأجر بموجب الهبة، ويتم إثبات هذه الموجودات بالقيمة النقدية المتوقع تحقيقها في ذلك الوقت، وتسجل القيمة لصالح الجهة التي تم سداد أقساط الإجارة من أموالها، سواء أكانت من أصحاب حقوق الملكية (حساب الأرباح المتبقاة)، أم من أصحاب حسابات الاستثمار أم من كليهما، على أنه ينبغي على المستأجر الإفصاح عن هذه السياسة التي تم إتباعها في هذه المعالجة.<sup>1</sup>

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

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

حسب هذه المعالجة هناك إشكالية في الفرق الناتج والمعتبر كإيراد قد تم إثباته للفترة التي حدث فيها بالكامل، في حين أن الفترات السابقة والتي قد تحملت أقساط الإجارة لم تستأثر بهذه الإيرادات، وهو ما يعتبر مخالفا للمبدأ المحاسبي (مبدأ المقابلة)، أي مقابلة الإيرادات بالمصروفات.<sup>2</sup>

## 2. الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق البيع بثمن رمزي أو غير رمزي يحدد في العقد:

تكون المعالجات المحاسبية في هذه الطريقة بإثبات موجودات الإجارة وحيث إن ثمن الشراء في الوعد لا يكون هبة وإنما يكون مسمى، فيتم إثبات الموجودات بالقيمة النقدية المتوقع تحقيقها وقت الشراء، والفرق الناجم بين القيمة النقدية المتوقع تحقيقها وثن الشراء المسمى في الوعد (رمزيا كان أم غير رمزي)، في حالة وجوده، فيتم تسجيله لصالح الجهة التي تم الشراء من أموالها وهنا المعيار يفترض بأن القيمة النقدية المتوقع تحقيقها ستكون أكبر من ثمن الشراء المسمى في الوعد، وذلك من خلال إشارته إلى أن الفرق يسجل لصالح الجهة التي تم الشراء من أموالها، لكن في حالة كانت القيمة النقدية المتوقع تحقيقها أقل من ثمن الشراء المسمى في الوعد (بفرض أنه غير رمزي).

<sup>1</sup> المعايير المحاسبية والمراجعة والحوكمة والأخلاقيات، 2015، ص 387.

<sup>2</sup> مروان شموط محمد، نفس المرجع السابق ص 107.

3. الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق البيع قبل انتهاء مدة عقد الإجارة بثمن يعادل باقي أقساط الإجارة: إذا كان هناك فرق بين القيمة النقدية المتوقع تحقيقها وثنن الشراء والذي يتم تسجيله في حالة وجوده لصالح الجهة التي تم الشراء من أموالها. والحالة التي تكون فيها القيمة النقدية المتوقع تحقيقها أقل من ثمن الشراء، وأيضاً وكما تم ملاحظته سابقاً ضمن المعالجات المحاسبية في دفاتر المؤجر أن هذه الطريقة من الإجارة المنتهية بالتملك غير دقيقة في الصياغة.

#### 4. الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق البيع التدريجي:

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

وفي نهاية كل فترة مالية لعقد الإجارة يتم إثبات القيود المحاسبية اللازمة والتي تخص التكاليف الأولية المباشرة للتعاقد، إن وجدت، كما ويتم إثبات الحصة المشتراة من موجودات الإجارة بالثمن الذي تم الشراء به، وبالإضافة إلى ذلك وحيث تم تملك جزء من الأصل فينبغي إثبات أقساط استهلاك للجزء الذي تم تملكه وحسب سياسة الاستهلاك التي ينتهجها المستأجر، وهنا ولتبسيط الاحتساب والقياس يقوم المستأجر بإعداد جدول تدريجي مفصل تماماً كما تم إجراء ذلك مسبقاً بدفاتر المؤجر وتكون القيود الخاصة بهذه الصورة للإجارة المنتهية بالتملك لما تتميز به عن غيرها من باقي الصور كما يلي:

في نهاية السنة الأولى: قيد استحقاق مصروف الإجارة		
مدين	دائن	البيان
XXX		من ح / مصروف الإجارة
	XXX	إلى ح / مصروف الإجارة المستحقة
قيد سداد حصة المصرف من الاستئجار		
مدين	دائن	البيان
XXX		من ح / مصروف الإجارة المستحقة
	XXX	إلى ح / وسيلة الدفع (نقدية)
في نهاية السنة الأولى: قيد شراء للحصة الأولى		
مدين	دائن	البيان
XXX		من ح / موجودات مستأجرة إجارة منتهية بالتمليك
	XXX	إلى ح / وسيلة الدفع (نقدية)
في نهاية السنة الثانية: قيد الاستهلاك		
مدين	دائن	البيان
XXX		من ح / مصروف استهلاك موجودات
	XXX	إلى ح / مخصص استهلاك موجودات

حيث يتم معالجة مصروف الاستهلاك في قائمة الدخل على اعتبارها نفقات لهذه الفترة. وبذلك يتم القيد للسنوات اللاحقة كما هو الأمر تماما مع استقواء الأرقام من الجدول المعد لذلك، وبنهاية مدة العقد يكون قد أصبح الأصل بالكامل لصالح المستأجر، ليتم معاملته كأصل من الأصول مع وجود رصيد مخصص استهلاك له حينها. عكس ما هو في المعيار الدولي حيث يسجل الأصل المؤجر في أصول المؤسسة بمجرد وضعه تحت رقابة المستأجر.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> عبد الرحمن شلاي، الإيجار التمويلي بين النظام المحاسبي المالي والنظام الجبايي الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة محمد بوضياف المسيلة، 2019 ص 17.

المطلب الثاني: العرض والإفصاح لعمليات الإجارة المنتهية بالتملك وفقا للمعيار الإسلامي المحاسبي

08

أولاً: العرض والإفصاح لعمليات الإجارة المنتهية بالتملك وفقا للمعيار الإسلامي المحاسبي لدى المؤجر تقوم المؤسسة المالية بصفتها مؤجراً حسب المعيار الإسلامي رقم 08 بالإفصاح في الإيضاحات حول القوائم المالية عن السياسات المحاسبية التي تنتهجها المؤسسة، كما وتقوم بعرض إجمالي موجودات الإجارة المنتهية بالتملك بقيمتها الدفترية في الإيضاحات مبوبة حسب الفئات الرئيسية (عقارات، آلات،...)، ومطروحا منها مجمع الاهتلاك الخاص بها - إن وجد -، كما هو واضح بالشكل التالي لجانب من إيضاحات موجودات قائمة المركز المالي:

البيان	جزئي	كلي
موجودات إجارة منتهية بالتملك	XXX	
موجودات إجارة منتهية بالتملك مجمع اهتلاك	(XXX)	
صافي موجودات إجارة منتهية بالتملك		XXX

ثانياً: العرض والإفصاح لعمليات الإجارة المنتهية بالتملك وفقا للمعيار الإسلامي المحاسبي لدى المستأجر

أشار المعيار المحاسبي الإسلامي رقم 08 على أن المؤسسة المالية بصفتها مستأجراً ينبغي عليها أن تقوم بالإفصاح في الإيضاحات حول القوائم المالية عن السياسات المحاسبية التي تنتهجها، إضافة إلى ذلك ينبغي عليها الإفصاح عن أية ارتباطات متعلقة بعمليات الإجارة المنتهية التملك والتي حدثت قبل تاريخ قائمة المركز المالي للفترة المالية الحالية ولم تبدأ الإجارة إلا في الفترة المالية التالية.

يجب مراعاة متطلبات الإفصاح الواردة في معيار المحاسبة المالية رقم (01) بشأن العرض والإفصاح العام في القوائم المالية للمصارف والمؤسسات المالية الإسلامية.<sup>1</sup>

1 المعايير المحاسبية والمراجعة والحوكمة والأخلاقيات، 2015، ص 387.

المطلب الثالث: تحليل عمليات الإجارة المنتهية بالتملك وفقا للمعيار الإسلامي المحاسبي رقم 08

أولا: بالنسبة للمؤجر

بالرغم تطرق المعيار إلى حالات وقضايا متنوعة في المنظور المحاسبي في الإجارة المنتهية بالتملك، إلا أنه أغفل جوانب أخرى كان من الأهمية التطرق لها والتوسع فيها، عالج بعض القضايا بطرق غير ملائمة أو أنه كان من الأجدى إتباع طرق أخرى، ومن هذه النقاط المهمة ما يأتي:<sup>1</sup>

أولا: مخصصات إصلاح عامة:

أشار المعيار المحاسبي الإسلامي رقم 08 ضمن فقرة مصروفات الإصلاحات للموجودات المؤجرة أنه وفي حالة كانت هذه الإصلاحات ذات أهمية نسبية ومتفاوتة القيمة بين عام وآخر على مدى فترات العقد، فإنه يتم تكوين مخصص إصلاحات ويحمل بالتساوي على الدخل، مع شرط توافر الأهمية النسبية، والذي يفهم من ذلك أنه لا بد من وقوع الحدث في فترات سابقة حتى يتم تكوين المخصص ومع الأخذ بعين الاعتبار جسامه هذا الحدث، في حين أن هيئة الأيوبي وضمن معيار المحاسبة المالية رقم (11) - المخصصات والاحتياطيات، أشارت إلى أنه يتم إثبات المخصصات عندما تتوافر للمؤسسة المالية معلومات تدل على وقوع حدث يؤدي أو من المحتمل أن يؤدي إلى انخفاض في قيمة موجود ما،<sup>2</sup> وبمعنى آخر أن المخصص يتم تكوينه لمقابلة انخفاض مقدر في قيمة موجود محدد وليس لمقابلة انخفاض فعلي، هذا من ناحية، ومن ناحية أخرى وكما تم نكره سابقا بأن أغلب مصروفات الإصلاحات التي تتم تكون لغايات إصلاحات عن فترات سابقة والتي تكون قد استفادت من إيرادات الإجارة حينها، بينما تكوين المخصص وتحميل المصروفات ستكون لفترات لاحقة والتي ستتأثر حكما بهذه المصروفات، وأيضا من ناحية أخرى فإن بعض الموجودات تستدعي وجود متطلبات قانونية إلزامية لإجراء صيانات دورية ضخمة (ذات أهمية نسبية) وذلك لفرص تحقيق مقومات السلامة العامة، كما هو الحال في إجارة الطائرات.

وعليه فإن مروان شموط يرى أنه وحتى يبقى استخدام المصطلحات وفق نفس المنهج وحتى لا تتأثر أرباح فترة من الفترات بمصاريف غير متوقعة وذات تذبذبات كبيرة، فإنه من المجدي نقدر مخصص إصلاحات منذ بداية فترة الإجارة بحيث يتم احتسابه كنسبة من قيمة عقد الإجارة مثلا (ويتم تقدر هذه النسبة مثلا من واقع المعاملات

<sup>1</sup> مروان شموط محمد، نفس المرجع السابق ص 68.

<sup>2</sup> المعايير المحاسبية والمراجعة والحوكمة والأخلاقيات، 2015، ص 503.

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

ثانيا: الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق البيع التدريجي:

إن عدم تفصيل المعالجات المحاسبية في طريقة البيع التدريجي بشكل أوسع مما قام به المعيار أدى إلى إيجاد تعقيدات كبيرة في التطبيق، فمثلا في حالة وجود مصروفات إصلاحات للموجودات المؤجرة فإنه يتم معالجتها مصروفات للفترة مع مراعاة توزيعها على حصص الملكية بنسبة ما يملكه المؤجر من حصص، لكن ذلك في حال لم تكن هذه المصروفات ذات أهمية نسبية، أما في حال كونها ذات أهمية نسبية فقد تجاهلها المعيار، ولم يحدد ما هو مصير المخصص الذي سيتم إنشاؤه حينها، وكيف سيتم معالجته عند كل عملية بيع جزئية وخاصة في نهاية المدة.

ويرى مروان شموط أنه من المجدي تطبيق طريقة مخصص الإصلاحات المقترح سابقا في الفقرة الأولى، وأن المعالجات ستتم عن طريق إضافة أعمدة مخصصة لهذا المخصص في الجدول المعد خصيصا لمسألة البيع التدريجي، مع الأخذ بعين الاعتبار ضرورة المراقبة الدورية لمصروفات الإصلاحات الفعلية ومعالجتها بالمخصص بشكل دوري.

وفي مسألة قيمة الحصة المباعة وفق هذا البيع فقد أشار المعيار إلى أنها "لا تثبت حسما من الموجودات المؤجرة في الإجارة المنتهية بالتملك مع الاعتراف في قائمة الدخل بالربح أو الخسارة الناتج عن الفرق بين صافي القيمة الدفترية للحصة المباعة وثنم بيعها"<sup>1</sup>، أي أن المعيار يشير هنا إلى أن ثمن المبيع هو ثمن يتفق عليه عند عملية البيع وذلك تقديرا لقيمة الحصة حينها وهو غير ثابت وغير معروف، في حين أشار نفس المعيار في الملحق (ب) منه إلى أن " هذا الاتفاق وهو الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق البيع التدريجي، يشتمل على عقد إجارة مع وعد من المؤجر المالك بأن يبيع إلى المستأجر أجزاء من العين المأجورة بالتدرج إلى أن يتم تملكه جميع العين؛ وذلك بتحديد ثمن إجمالي للعين، وتقسيمه على مدة عقد الإجارة وتمكين المستأجر من تملك جزء نسبي من العين كل

<sup>1</sup> المعايير المحاسبية والمراجعة والحوكمة والأخلاقيات، 2015، ص 379

فترة بجزء نسبي من الثمن الإجمالي بحيث يستكمل ملكية العين مع انتهاء عقد الإجارة"<sup>1</sup> ، أي أن المعيار أشار هنا إلى ثبات قيمة الحصة المباعة ومعرفتها مسبقا في بداية العقد. وهو ما يبين وجود اختلاف في المعيار مما يؤدي إلى وجود مخالفات شرعية من حيث تثبيت سعر المبيع يمين معلوم والإلزام من طرف واحد وأن الإلزام وفق هذه الطريقة قد يتطور إلى إلزام من طرفين بسبب مشاع الملكية، هذا من ناحية، ومن ناحية أخرى، رغبة الأصل المؤجر (حاصل قسمة الربح المحمل إلى حصة الأصل التي يمتلكها المؤجر).

إن الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق البيع التدريجي يجب أن يكون عقد إجارة لكامل المدة مع وعد مستقل من المؤجر المالك بأن يهب جزء نسبي من العين المؤجرة تدريجيا للمستأجر بشرط سداد المستأجر لقسط الإجارة المترتب عليه، وبذلك ستتحل وفق هذه الطريقة عدة تعقيدات منها:

- الخلاف الشرعي الموجود في حال تثبيت ثمن الحصة المباعة مسبقا، كما أن تبسيط العقود والتملك التدريجي سيكون حلا لهذا الخلاف.
- محخص الاستهلاك، والذي سيتم إقفاله بالكامل عند كل عملية بيع بنفس قيمة الجزء المباع.
- رغبة حصة المؤجر من ملكية الأصل، والتي ستكون متساوية في كل سنة.

#### ثالثا: التأمين:

يعتبر التأمين من القضايا المهمة والتي يجب معالجتها، التأمين وما يتبعه من أحداث مؤثرة كالمصرفيات والتعويضات، فحسبما أشار المعيار الشرعي رقم (9) بأن العين المؤجرة تكون على ضمان المؤجر طيلة مدة الإجارة بصفته من يتحمل تبعه هلاك هذه العين - ما لم يقع من المستأجر تعد أو تقصير- وبالتالي يجوز للمؤجر أن يؤمن عليها عن طريق التأمين المشروع، وتكون مصاريف التأمين على المؤجر (مع مراعاة الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق البيع التدريجي)<sup>2</sup> وكذلك الأمر فلم يتم معالجة هذه المسألة ضمن المعيار والتي من شأنها أولا الترسيع في الأذهان أن المؤجر هو وحده من يتحمل هذه المصرفيات وليس المستأجر، ودون ترك المجال مفتوحا أمام محاسبي المؤسسات المالية الإسلامية بالاجتهاد في المعالجة المحاسبية لهذه المصرفيات مما يعكس اختلافات في العرض والإفصاح وبالتالي تشويه النتائج، وكذلك التعويضات المحصلة من شركة التأمين في حالة الضرر الجزئي أو الهلاك الكلي للعين المؤجرة، حيث إنه من المفترض من تحمل هذه الأقساط هو من يستحق التعويض<sup>3</sup>، لكن لم

<sup>1</sup> المعايير المحاسبية والمراجعة والحوكمة والأخلاقيات، 2015، ص 405

<sup>2</sup> المعايير الشرعية لأبوبي 2015 ص 247.

<sup>3</sup> مروان شموط محمد، نفس المرجع السابق ص 72

يتطرق المعيار لمعالجاتها المحاسبية وخصوصا عند حدوث الضرر الجزئي مما يسد الباب في وجه الاجتهاد الحاصل من قبل المحاسبين.

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

في نهاية السنة الأولى: قيد سداد قسط التأمين		
مدين	دائن	البيان
XXX	XXX	من ح- / مصروفات التأمين- موجودات مؤجرة منتهية بالتمليك الى ح. / وسيلة الدفع (نقدية)

حيث يتم معالجة مصروفات التأمين في قائمة الدخل على اعتبارها نفقات لهذه ويتم إعادة نفس القيود في نهاية كل عام طالما كانت الأمور تتكرر نفسها وبدون أي عوارض أخرى، لكن يفوض أنه في نهاية السنة ما تعرضت الشيء المؤجر لهلاك جزئي أدى إلى تشويبه، ورفض المستأجر إتمام العقد، وحيث إن القيمة العادلة كانت أعلى من القيمة الدفترية فسيحقق ربح ويتم معالجته كإيراد في قائمة الدخل على اعتباره أرباح لهذه الفترة، وفق القيد الآتي:

في نهاية السنة س: قيد إعادة الشقة من المستأجر		
مدين	دائن	البيان
XXX		من مذكورين ح- / موجودات مقتناة بغرض الإجارة
XXX		ح- / مخصص استهلاك موجودات مؤجرة منتهية بالتمليك إلى مذكورين
	XXX	ح. / إيرادات الإجارة - شقة منتهية بالتملك
	XXX	ح- / موجودات مؤجرة منتهية بالتمليك

وحيث إن العقد سيتم فسخه لظروف لا علاقة للمستأجر بها فسيتم إنهاء العقد وإعادة الفرق بين الأجرة المدفوعة وأجرة المثل للسنوات المدفوعة للمستأجر، ويكون القيد:

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

ويتم معالجة هذه المصروفات في قائمة الدخل على اعتبارها نفقات لهذه الفترة، ويقوم بعدها المصرف بمطالبة شركة التأمين بإصلاح الشيء المؤجر أو التعويض عن الضرر الحاصل وفق القيد الآتي:

قيد تحصيل التعويض		
البيان	دائن	مدين
من ح. / وسيلة القبض (نقدية)		
إلى ح. / إيرادات تعويض تأمين شقة		

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

#### رابعاً: فسخ الإجارة:

تطرق المعيار لموضوع فسخ الإجارة لكن بشكل سطحي، إذ إنه كان من الأجدر معالجة ذلك ضمن فصل خاص في المعيار والتطرق فيه للمعالجة المحاسبية لكامل الحالات المتوقعة لفسخ الإجارة ولكافة الصور الممكنة وخصوصاً في الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع التدريجي حيث إن المعالجة هنا معقدة نتيجة لاشتراك الطرفين بملكية العين المؤجرة<sup>1</sup>.

#### خامساً: أقساط الاستهلاك ومخصصاتها:

إن عدم تفصيل المعالجة المحاسبية لها وخصوصاً في حالة الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع التدريجي عند عملية بيع حصة للمستأجر - حيث ملكية العين المؤجرة مشتركة بين المؤجر والمستأجر - أدى ذلك إلى إحداث إرباك في تفسير المعالجة وخصوصاً في الجانب الأكاديمي في ضوء هذا المعيار وبما يتلاءم مع أساسيات المحاسبة.

<sup>1</sup> مروان شموط محمد، نفس المرجع السابق ص 74

## سادسا: العرض والإفصاح:

عالج المعيار متطلبات العرض والإفصاح على حساب موجودات الإجارة المنتهية بالتملك والمخصصات التابعة لها وكيفية عرضها في قائمة المركز المالي، المقتناة بغرض الإجارة، ودمم الإجارة المنتهية بالتملك وإيرادات الإجارة، فمن الأهمية الإفصاح عن السياسة المحاسبية التي ينتهجها المؤجر في موضوع أقساط الإجارة من حيث ثباتها أو تغيرها حسب ارتباطها بمؤشر محدد، مما يساعد مستخدمي القوائم في هذه الناحية، وأن يكون الإفصاح في إيضاحات القوائم المالية عن موجودات الإجارة المنتهية بالتملك مبنية حسب الصور التي يعالجها المؤجر، وخصوصا عندما تكون إحدى هذه الصور عن طريق البيع التدريجي، وبالتالي إظهار إجمالي موجودات الإجارة المنتهية بالتملك حسب القيمة الدفترية الإجمالية للموجودات مطروحا منها حصة المستأجر من قيمة هذه الموجودات حتى تاريخ إعداد القوائم المالية ومطروحا منها أيضا مخصصات الاستهلاك التي تخص هذه الصورة فقط، إن الإفصاح وفق هذه الطريقة من شأنه إظهار نسبة الحصة التي يمتلكها المؤجر مقابل الحصة التي يمتلكها المستأجر والذي يعتبر بذلك شريك مع المؤجر في هذه الموجودات، أما بالنسبة للحسابات يرى مروان شموط أهمية تحديد طرق الإفصاح عنها، الموجودات المقتناة بغرض الإجارة (التي لم يتم إجراء التعاقد عليها)، والتي من المفترض إظهارها كأصول في قائمة المركز المالي، وحسابات ذمم الإجارة المنتهية بالتملك (أقساط الإجارة المنتهية بالتملك المستحقة وغير المدفوعة)، والتي ستظهر في جانب الموجودات كذمم مدينة.

## سابعا: الأجرة المتغيرة:

ينص المعيار على أن جل المعاملات المحاسبية لإيرادات الإجارة المنتهية بالتملك كانت تناقش ثبات أقساط الإجارة وإن لم يتم قصدها بشكل مباشر، رغم جواز الأجرة المتغيرة من قبل الأيوبي، والتي أشارت ضمن المعيار الشرعي رقم (9) في الفقرة (3/2/5): (( في حالة الأجرة المتغيرة يجب أن تكون الأجرة للفترة الأولى محددة بمبلغ معلوم، ويجوز في الفترات التالية اعتماد مؤشر منضبط لتحديد على أساسه الأجرة للفترات اللاحقة، ويشترط أن يكون هذا المؤشر مرتبطا بمعيار معلوم لا مجال فيه للنزاع، ويوضع له حد أعلى وحد أدنى، لأنه سيصبح أجرة الفترة الخاضعة للتحديد ))، ولإدراك معنى الأجرة المتغيرة وضرورة النظر فيها ماليا ومحاسبيا وبعد الجواز الشرعي لتطبيقها، يرى مروان شموط أن إحدى الشركات التجارية كانت تقوم باستيراد السيارات من الدول الأجنبية وتوقيع عقود معها بالعملة الأجنبية، ثم كانت ترم عقود إجارة منتهية بالتملك محليا ليتم تسديد أقساط الإجارة بالعملة المحلية، فبعد انخفاض قيمة العملة المحلية بعشرة أضعاف تقريبا خلال فترة زمنية بسيطة بسبب الأزمة التي عايشها هذا البلد (سوريا)، وقعت الشركة المؤجرة بخسائر فادحة وغير متوقعة نتيجة لالتزامها بالعقود، وبالقياس على ذلك

وحيث إن الشريعة الإسلامية تسعى إلى عدم إيقاع الأطراف المتعاملة في مسألة الغرر إذ إن أغلب عقود الإجارة المنتهية بالتمليك تكون لفترات إجارة طويلة مما يجعلها غير متوقعة النتائج.

ثانيا: لدى المستأجر

تعتبر المعاملات المحاسبية للإجارة المنتهية بالتمليك في دفاتر المستأجر وكما هو ملاحظ أبسط مما هو معالج في دفاتر المؤجر، إلا أن ذلك لا يعني نجنب التفصيل والتوضيح حيث يكون من الأهمية ذلك، حيث إن المعيار قد عالج بعض القضايا، ومن النقاط التي لها أهمية التطرق لها وتوضيحها، ما يأتي:

أولاً: الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع التدريجي:

سبق وأن أشرنا إلى هذه النقطة وفق دفاتر المؤجر، وهو ما ينطبق عليه الأمر تقريبا بالمقابل في دفاتر المستأجر مع اختلافات بسيطة جدا، فعدم تفصيل المعيار للمعاملات المحاسبية في طريقة البيع التدريجي.

ثانيا: حالات فسخ الإجارة (فوات الانتفاع بموجودات الإجارة):

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

ثالثا: الأجرة المتغيرة:

إن أغلب المعاملات المحاسبية لمصروفات الإجارة المنتهية بالتمليك كانت تناقش ثبات أقساط الإجارة، وأنه ولغرض تحقيق أهداف البحث يتطلب دراسات كبيرة وعميقة.

رابعا: قياس الأصل في نهاية مدة الإجارة:

أشار المعيار إلى أنه يتم إثبات موجودات الإجارة المشتراة بالقيمة النقدية المتوقع تحقيقها وقت الشراء وفي حالة وجود فرق بين هذه القيمة وبين الشراء المسمى في الوعد (رمزيا كان أم غير رمزي) أو الذي يعادل باقي أقساط الإجارة فإن هذا الفرق يسجل لصالح الجهة التي تم الشراء من أموالها، وقد تم التوضيح خلال دراسة المعالجة أن المعيار هنا وكأنه يفترض الحالة عندما تكون القيمة النقدية المتوقع تحقيقها أعلى من يمكن الشراء عند الشراء، لكن في حالة كانت القيمة أقل من ثمن الشراء فإن المعيار لم يتطرق لهذه الحالة، ومما يتطلب إثبات موجودات الإجارة بثمن الشراء ثم يتم معالجة الفرق كإنخفاض في قيمة الموجودات.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> مروان شموط محمد، نفس المرجع السابق ص 114.

## خامسا - العرض والإفصاح:

حسب ما هو واضح في المعالجات المحاسبية فإن جانب العرض والإفصاح بسيط جدا، حيث تعتر الحسابات المشار لها في المعيار قليلة وهي واضحة أيضا، إلا أنه تجب الإشارة إلى أمور أخوى من الأهمية تحديد آلية معالجتها وضرورة الإفصاح عنها، ومنها تلك المبالغ المقررة من هيئة الرقابة الشرعية للمؤجر والمترتبة على المستأجر نتيجة تأخره في تسديد الأقساط المترتبة عليه.

## المبحث الثاني: المعالجة المحاسبية للإجارة المنتهية بالتملك وفقا للمعيار المحاسبي الدولي رقم 16

في هذا المبحث سنحاول معرفة كيف يتم قياس قيمة الأصول المقتناة بغرض الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك في ظل الفلسفات التي يستند إليها المعيار المحاسبي الدولي رقم 16 وهل يتم احتساب اهتلاك الأصول محل الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك في دفاتر المستأجر أم المؤجر؟ وما هي سياسة الاهتلاك الواجب إتباعها حسب ما نص عليه المعيار موضوع الدراسة؟ أولا وجب علينا تعريف بعض المصطلحات المستخدمة المعالجة المحاسبية لعقود الإجارة مثل:

## 1- مدة عقد الإجارة:

وتعرف بأنها الفترة غير القابلة للإلغاء التي تعاقد فيها المستأجر لاستئجار الأصل بالإضافة إلى أي فترات أخرى يكون فيها للمستأجر حق اختيار الاستمرار استئجار الأصل مقابل دفعة أخرى أو بدونها مع وجود تأكيد بشكل معقول عند بدء العقد أن المستأجر سوف يمارس حقه بموجب ذلك الخيار.

## 2- الدفعة الإيجارية أو الأجرة:

وهي عبارة عن القيمة التي يوافق المستأجر على دفعها إلى المؤجر على شكل دفعات دورية لقاء حق استخدام التجهيزات لمدة زمنية محددة تسمى مدة الإيجار<sup>2</sup>، وتعرفها بأنها المبالغ الدورية التي يدفعها المستأجر إلى المؤجر مقابل استخدامه وانتفاعه بالأصول المؤجرة كل فترة زمنية محددة طوال مدة الإجارة.

## 3- الحد الأدنى لدفعات الإجارة:

وهي المبالغ التي يدفعها المستأجر أو قد يطلب منه دفعها طيلة مدة الإجارة (باستثناء بدل الإيجار المحتمل

<sup>1</sup>مكرم محمد صلاح الدين، الاجارة والاحارة المنتهية بالتملك، دراسة تطبيقية في المصارف الاسلامية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، 2010، ص93.

<sup>2</sup>معايير المحاسبة الدولية، مرجع سابق، ص 976.

وتكاليف الصيانة والتأمين والضرائب التي سيقوم المؤجر بدفعها واستردادها.

#### 4- القيمة المتبقية:

ويقصد بها القيمة السوقية العادلة المتوقعة للأصل المؤجر لغاية فترة الإجارة، ويقوم المؤجر عادة بتحويل مخاطر الخسارة المتعلقة بهذه القيمة للمستأجر أو لطرف ثالث وذلك عن طريق ضمان المستأجر.

#### 5- معدل الفائدة الضمني:

وهو سعر الخصم عند بدء عقد الإجارة الذي يجعل القيمة الإجمالية لما يلي مساوية للقيمة العادلة للأصل المؤجر.

6- الحد الأدنى لدفعات عقد الإجارة.

7- والقيمة المتبقية غير المضمونة<sup>1</sup>.

**المطلب الأول: القياس والإثبات المحاسبي لعمليات الإجارة المنتهية بالتملك وفقا للمعيار الدولي رقم 16**

**أولا: الإطار التنظيمي والمفاهيمي للمعايير المحاسبية الدولية<sup>2</sup>**

ترجع محاولات وضع المعايير المحاسبية على المستوى الدولي إلى بداية القرن الماضي حيث عقد أول مؤتمر محاسبي دولي سنة 1904 في سانت لويس بولاية ميسوري في الولايات المتحدة الأمريكية قبل تأسيس مجمع المحاسبين الأمريكيين في 1971 محور إمكانية توحيد القوانين بين الدول تلاه مؤتمر ثاني بأستردام سنة 1926، ثم ثالث بنيويورك سنة 1929 طرحت فيه ثلاث أبحاث رئيسية (الاستهلاك والاستثمار، الاستهلاك وإعادة التقويم، السنة التجارية)، ورابع في لندن سنة 1933 شارك فيه عدد كبير من الأطراف الممثلة لمهنة المحاسبة، وخامس في برلين سنة 1938، وآخر سادس في لندن سنة 1952، ومؤتمر سابع سنة 1957 في أمستردام، ومؤتمر ثامن في نيويورك سنة 1962، وآخر تاسع في باريس سنة 1967، ثم المؤتمر العاشر سنة 1972 في السنة الموالية لآخر مؤتمر خرجت لجنة المعايير المحاسبية الدولية إلى حيز الوجود، فعملت هذه اللجنة على إصدار ونشر معايير محاسبة ذات طابع دولي تلقى قبولا واسعا النظير، وذلك بالنظر لما توفره من قدر كبير من المعلومات التي تتسم بالموثوقية والموضوعية وأيضا قابليتها للمقارنة. وهدف إرساء قواعد لها من خلال تأطير

<sup>1</sup> أبو المكارم محمد، دراسات متقدمة في مجال المحاسبة المالية، طبعة 2، دار الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية مصر، 2004، ص 582.

<sup>2</sup> حجاج منال، الاعتماد الاجباري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة قاصدي مرياح ورقلة، 2011، ص 17.

عملية إعداد معايير محاسبية دولية، والعمل على ضمان قبو لها وتطبيقها على المستوى الدولي قامت لجنة المعايير بإصدار إطار تصوري للمعايير المحاسبية الدولية ولمواكبة هذا التطور قرر مجلس اللجنة في ديسمبر من سنة 1999 الموافقة على اقتراح إجراء تغييرات هامة في هيكل لجنة معايير المحاسبية الدولية.

يعتبر IAS 16 من بين المعايير المحاسبية الدولية التي أصدرتها IASB ويعالج هذا المعيار مختلف عقود الإيجار انطلاقاً من أن الأحداث والعمليات تسجل وتظهر وفقاً لجوهرها ومحتواها المالي وليس حسب شكلها القانوني، وهو ما ينص عليه النموذج المحاسبي الأنجلوسكسوني، وقد ظهر هذا المعيار سنة 1982 واعتمد سنة 1994 من قبل IASB بنسخته المعاد صياغتها تحت اسم "محاسبة عقود الإيجار"، ثم عدل في 1997 تحت عنوان "عقود الإيجار" ليصبح نافذ المفعول على البيانات المالية<sup>1</sup> ابتداءً من 1999/01/01.

### ثانياً: القياس والإثبات المحاسبي لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك

بعد قيام المؤجر بتصنيفه لعقد التأجير على أنه تمويلي وفق المؤشرات الأساسية الخمسة الواردة في المطلب السابق يقوم المؤجر بإثبات الأصول المشتراة لغرض التأجير كأية أصول وعرضها في قائمة المركز المالي، وفي تاريخ بداية العقد يقوم بإثبات هذه الأصول المحتفظ بها بموجب هذا العقد في قائمة المركز المالي وعرضها على أنها ذمم مدينة مستحقة التحصيل (ح/ ذمم مديني عقد التأجير) وبمبلغ مساوٍ لصافي الاستثمار بالكامل في عقد التأجير ولقياس صافي الاستثمار في عقد التأجير التمويلي يتوجب على المؤجر استخدام معدل الفائدة الضمني<sup>2</sup> أوفي حالة عقود الإيجار من الباطن وكان من غير الممكن تمديد معدل الفائدة الضمني، فيمكن للمؤجر استخدام معدل الخصم المستخدم في عقد التأجير الرئيسي، وذلك بعد تعديله بأية تكاليف أولية مباشرة مرتبطة بالعقد بالباطن لقياس صافي الاستثمار في العقد بالباطن، ويتم معاملة التكاليف الأولية المباشرة لعقد التأجير كجزء من تكلفة صافي الاستثمار، حيث تخفض هذه التكاليف مبلغ الدخل المعترف به خلال مدة العقد، وبالتالي يتضمن القياس الأولي لصافي الاستثمار الأمور التالية:

أ- دفعات الإيجار الثابتة مطروحاً منها أية حوافز إيجار مستحقة،

ب- دفعات الإيجار المتغيرة والمرتبطة بمؤشر أسعار أو معدلات أجزر.

1- عبد الرزاق خليل، نعيمة لعبيدي، قرض الإيجار "Leasing" في الجزائر في ظل النظام المحاسبي والمالي الجديد، الملتقى العلمي الدولي الأول حول النظام المحاسبي والمالي الجديد في ظل معايير المحاسبة الدولية تجارب، تطبيقات وآفاق، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، المركز الجامعي الوادي، 17 - 18 جانفي 2010

2- مروان شموط محمد، محاسبة الإجارة المنتهية بالتمليك في المصار الإسلامية، مجموعة أوراق بحثية في فقه المعاملات، جامعة كاي أونلاين،

ج- أية قيمة متبقية للأصل والمضمونة للمؤجر من قبل المستأجر أو أي طرف ثالث غير مرتبط بالمؤجر - كشركة التأمين-.

د- سعر ممارسة خيار الشراء إذا كان المستأجر لديه تأكيد معقول بقيامه بممارسة حق الخيار.

هـ- أية غرامات متوقع تحصيلها من المستأجر عند ممارسته لحق خيار إنهاء العقد

ولغايات تسهيل مهمة المعاملة المحاسبية في جانب القياس، يقوم المؤجر بإعداد جدول مساعد يلبي فيه استنفاد العقد تدريجيًا، وتجزئة دفعات الإجارة، ورصيد صافي الاستثمار، وإيراد الفائدة خلال فترة العقد بالكامل، وإثبات دفعات القسط يتم تخفيض حساب ذمم مديني عقد التأجير تدريجيًا عند كل دفعة قسط، وفي نهاية كل فترة مالية يتم إثبات إيراد عقد التأجير عن كل فترة، ويتم استخراج إيراد كل فترة من الجدول الذي تم إعداد خصيصًا لهذا العقد، وبذلك يلاحظ أن المعيار الدولي سار باتجاه فصل التكلفة عن العائد -الفائدة- في إثبات دفعات أقساط التأجير.

وفي نهاية مدة العقد يكون قد تم إقفال رصيد ذمم مديني عقد التأجير وإثبات الإيراد (الفائدة) عن كل فترة مالية، وفي حالة بيع الأصل للمستأجر بنهاية المدة يتم إثبات التحصل من عملية البيع كمكاسب في قائمة الدخل للفترة المالية التي حصلت فيها عملية البيع، وللمعالجة المحاسبية للقياس والإثبات نكون أمام ثلاثة حالات ممكنة:

1- القيمة العادلة للأصل محل العقد في نهاية مدة العقد أكبر<sup>1</sup> من القيمة المتبقية للأصل \* مضمونة من قبل المستأجر\*:

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

مروان شموط محمد، نفس المرجع، ص 85. <sup>1</sup>

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

إذ أنه من المتوقع بعد ضم الأصل إلى الموجودات المؤجرة يتم اهتلاكه حسب سياسات المؤجر

2- القيمة العادلة للأصل محل العقد في نهاية مدة العقد أصغر من القيمة المتبقية للأصل \* مضمونة من قبل المستأجر\*:

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

في نهاية العقد: قيد إثبات رد الأصل واستلامه		
مدین	دائن	البيان
xxx		من ح/ الأصل
xxx		ح/ وسيلة القبض * نقدية*
		إلى:
	xxx	ح/ ذمم مديني عقد التأجير
	xxx	ح/ مجمع اهتلاك الأصل
	Xxx	ح/ مجمع خسارة تدني

3- القيمة العادلة للأصل محل العقد في نهاية مدة العقد أكبر من القيمة المتبقية للأصل \* وغير مضمونة من قبل المستأجر\*:

وهنا حيث أن القيمة المتبقاة غير مضمونة من قبل المستأجر<sup>1</sup>، فحسب السياسة التي ينتهجها المؤجر في كونه يستخدم نموذج إعادة التقييم في عملية تقييم الموجودات التي يملكها، يطبق ذلك بعد استرداد الأصل من المستأجر، وفق القيد التالي:

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

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

في نهاية العقد: قيد إثبات رد الأصل واستلامه		
مدين	دائن	البيان
Xxx		من ح/ الأصل إلى:
	Xxx	ح/ فائض إعادة التقييم

**المطلب الثاني: العرض والإفصاح لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي 16:**  
في عقد الإيجار التمويلي<sup>2</sup> يعترف المستأجر بالأصل في الميزانية العامة كأصل والتزام لسداد دفعات الإيجار المستقبلية أو إلا فإن مستويات موارد والتزامات المؤسسة لن تظهر على حقيقتها، كما يجب عليه المستقبلية إجراء بالإضافة إلى متطلبات الإفصاح التالية:

الإفصاح عن صافي القيمة المسجلة في تاريخ الميزانية العمومية لكل فئة من الأصول؛ -

مروان شموط محمد، نفس المرجع، ص 86<sup>1</sup>

1- مخفي أمين وأخرون، المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار بين المعايير المحاسبية الدولية والمعايير الإسلامية، مجلة البحوث والدراسات التجارية، العدد الرابع، سبتمبر 2018، ص 6.

- المطابقة بين إجمالي الحد الأدنى من دفعات الإيجار في تاريخ الميزانية العامة وقيمتها الحالية، لفترة لا تزيد عن سنة واحدة، فترة تتراوح ما بين سنة وخمس سنوات وفترة تزيد عن خمس سنوات؛
- الإيجارات المحتملة المعترف بها في الدخل للفترة؛
- إجمالي الحد الأدنى من دفعات الإيجار المستقبلية من الباطن والتي يتوقع لاستلامها في تاريخ الميزانية العمومية بموجب عقد إيجار من الباطن غير قابل للإلغاء؛
- وصف عام لترتيبات الإيجار الهامة للمستأجر كالأساس الذي يتم بموجبه تحديد دفعات الإيجار الطارئة شروط خيارات
- التحديد أو الشراء وشرط الزيادة القيود المفروضة بموجب ترتيبات الإيجار مثل القيود الخاصة بأرباح الأسهم والدين الإضافي وإجراء تأجيلات أخرى.
- كذلك تنطبق المتطلبات الخاصة بالإفصاح بموجب المعايير: 16-36-38-40-41.

#### بالنسبة للمؤجر:

- يجب الاعتراف بالأصول التي في حوزته في ميزانيته العامة وعرضها كذمة مدينة بمقدار مبلغ يساوي صافي الاستثمار في عقد الإيجار، كما يجب أن يكون الاعتراف بالدخل التمويلي بناء على نمط يعكس نسبة عائد دوري ثابت على صافي استثمار المؤجر بموجب عقد الإيجار التمويلي<sup>1</sup>، إضافة إلى ذلك يجب على المؤجر سواء كان صانعا أو تاجرا الاعتراف بالربح أو الخسارة في الدخل للفترة حسب السياسة التي تتبعها المؤسسة للمبيعات المباشرة، وإذا عرضت أسعار فائدة منخفضة بشكل غير حقيق يجب أن يقتصر ربح البيع على الربح الذي ينطبق لو أنه تم تقاضي سعر فائدة تجاري وعليه يجب على المؤجر أن يقوم بالافصاحات التالية<sup>2</sup>:
- 1- المطابقة بين إجمالي الاستثمار في عقد الإيجار والقيمة الحالية للحد الأدنى من دفعات الإيجار المستحقة في تاريخ الميزانية العامة لفترة لا تزيد عن سنة ولا تتعدى خمس سنوات وفترة تزيد عن خمس سنوات.

2- الإيراد التمويلي غير المكتسب.

3- القيمة المتبقية غير المضمونة المستحقة لمنفعة المؤجر.

4- المخصص التراكمي لدفعات الإيجار المستحقة غير قابلة للتخصيص.

5- الإيجارات المحتملة المعترف بها في الداخل.

6- وصف عام لترتيبات الإيجار الهامة للمؤجر.

مخفي أمين وآخرون، المرجع السابق، ص 1.8

مخفي أمين وآخرون، نفس المرجع، ص 2.9

### المطلب الثالث: تحليل عمليات الإجارة المنتهية بالتملك وفقا للمعيار المحاسبي الدولي رقم 16

في هذا المطلب سنحاول الحديث عن تطوير المعالجات المحاسبية التي يسلكها عقد الإجارة المنتهية بالتملك والتي تختلف عن المعيار الشرعي رقم 8 في النقاط التالية:

#### 1-التكاليف المباشرة:

حيث لم يميز المعيار الدولي التكاليف المباشرة من حيث أهميتها النسبية، إذ إن كافة المخاطر والمنافع المتعلقة بالأصل محل العقد تنتقل من المؤجر إلى المستأجر وبالتالي يتحمل كافة التكاليف، لذلك يتم اضافة هذه الأخيرة ضمن صافي الاستثمار ليكون المستأجر هو من يتحملها.

#### 2-مصروفات الإصلاح:

وهو نفس مبدأ التكاليف المباشرة حيث أن المؤجر لا يتحمل أي منها، فهي بالكامل على عاتق المستأجر، وبغض النظر عن أهميتها في المحافظة على الأصل وزيادة عمره الإنتاجي.

#### 3-فصل التكلفة عن الفوائد:

يقوم المؤجر من خلال تطبيقه للمعيار المحاسبي هنا بفصل قيمة صافي الاستثمار عن إيراد الفوائد حيث أن عقد التأجير ما هو إلا تمويل مقدم من المؤجر إلى المستأجر، والذي يحمل في طياته الفوائد المترتبة على منح هذا التمويل، لذلك لا بد من هذا الفصل بين التكلفة وإيراد الفوائد.

#### 4-أقساط الاهتلاك:

نفس الشيء بالنسبة لأقساط الاهتلاك، فلا توجد أي معالجة تخص اهتلاكات الأصل محل العقد خلال فترة التأجير، إذا فالمستأجر وحده يتحمل هذه المصاريف.

#### 5-التأمين:

وبما أن التأمين عبارة عن رسوم ونفقات تدفع للغير من أجل التعويض حال وقوع ضرر للأصل خلال فترة التأجير، فالمستأجر وحده من يتحمل هذه النفقات وليس المؤجر، وبذلك لا توجد معالجة محاسبية خاصة بالتأمين.

#### 6-ربحية التمويل الفترية:

وهي نسبة الربح الصافي في فترة معينة خلال فترة التأجير إلى قيمة التمويل عند نفس الفترة والتي تكون متساوية هلال الفترة بالكامل ومتساوية أيضا لمعدل الفائدة الضمني، حيث انه كلما كان التمويل مرتفعا في أحد الفترات

كان صافي الإيراد المتأني مرتفعا والعكس، الأمر الذي يعبر عن أفضل توزيع للدخل حسب نسبة التمويل التي يقدمها المؤجر وبالتالي أكثر عدالة اتجاه الشركاء والمساهمين.

**المبحث الثالث: مقارنة المعالجة المحاسبية للإجارة المنتهية بالتملك وفقا للمعيارين الدولي والإسلامي**

**المطلب الأول: مقارنة المعالجة المحاسبية للإجارة المنتهية بالتملك وفقا للمعيارين في دفاتر المؤجر**

بعد دراسة كيفية معالجة عقد الإجارة المنتهية بالتملك من منظور المعيار الدولي للمحاسبة رقم 16 وكذا المعيار الشرعي رقم 8 وجب علينا المرور على إجراء مقارنة بين المعالجتين في ضوء المعيارين أين نلاحظ اختلافات متباينة سنحاول الخوض فيها كما يلي:

- بعد قيام المؤجر بتصنيفه لعقد التأجير على أنه إجارة منتهية بالتملك وفق المؤشرات الأساسية الواردة سابقا يقوم بإثبات الأصول المشتراة لغرض التأجير كأية أصول وعرضها في قائمة المركز المالي وفي تاريخ بداية العقد يقوم بإثبات هذه الأصول المختفظ بها بموجب هذا العقد في قائمة المركز المالي وعرضها على أنها ذمم مالية مستحقة التحصيل وبمبلغ مساوي لصافي الاستثمار هذا تبعا لمعيار الدولي المحاسبي رقم 16 في حين انه تبعا للمعيار الشرعي رقم 8 فإنها تتأثر بحدث أساسي قبل بدأ الإجارة وهو اقتناء الموجودات أو الأصول أين يتم إثباتها عند الاقتناء تحت مسمى \* موجودات مقتناة بغرض الإجارة\* أين يجعل هذا الحساب مدينا وحساب وسيلة الدفع دائن أو يتم قياس الموجودات بتكلفة الاقتناء\* التكلفة التاريخية\* أين نجد صافي الشراء بالإضافة إلى أي نفقات أخرى ضرورية تتحملها المؤسسة المؤجرة والناجمة عن اقتناء الأصول وجعلها صالحة للاستعمال.

- عند قياس صافي الاستثمار تبعا للمعيار المحاسبي الدولي يتوجب على المؤجر استخدام معدل الفائدة الضمني أو يمكن له استخدام معدل الخصم المستخدم في عقد التأجير الرئيسي، وذلك بعد تعديله بأية تكاليف أولية مباشرة مرتبطة بالعقد لقياس صافي الاستثمار في العقد الباطن<sup>1</sup>، في حين أن قياس صافي الاستثمار تبعا للمعيار الشرعي 8 فإنها أكثر تعقيدا في التطبيق والفهم إلا أنها من أكثر الصور تميزا حيث تتميز بوجود استثمار عيني فعلا يباع ويشترى مما يبعدها عن المعاملات الربوية، حيث أن تملك الأصل من طرف المؤجر والمستأجر يجعلهما شركاء في الملكية مما يضمن لهما حقوقهما في أي لحظة كانت، وأيضا فإن الشراكة في هذا الأصل يجعل كل من طرفي العقد مسؤولا مسؤولية مشتركة في الحفاظ عليه.

مروان شموط محمد، نفس المرجع، ص 80<sup>1</sup>

- من بين الاختلافات في التطبيق بين المعيارين المحاسبي الدولي 16 والإسلامي 8 هو ما يكتنف الإشكالية القانونية والمعقدة التي توجد عند التنازل والتسجيل القانوني عند نهاية كل قسط، حيث من الممكن تخفيف هذه الأعباء بحيث يصبح التنازل كل سنة مالية بدلا من القسط الشهري، مما يخفف الأعباء على الطرفين.

- وإذا تحدثنا عن الإفصاح في القوائم المالية بالنسبة للمعيار المحاسبي الإسلامي فتقوم المؤسسة بعرض إجمالي موجودات الإجارة المنتهية بالتمليك بقيمتها الدفترية حسب فئات رئيسية<sup>1</sup> \* عقارات - الآلات -....\* مطروحا منها الاهتلاك الخاص بها إلى جانب إيضاحات موجودات المركز المالي، في حين أن المؤجر وتبعاً للمعيار المحاسبي الدولي يقوم في بداية العقد بإقفال الأصول التي يملكها محاسبيا بتحويلها إلى ذمم مدينة أي امتلاكه لها قانونيا إلا أن القوائم المالية لا تظهر حقيقة هذا التملك ويتم عرض هذه الذمم ضمن إجمالي الذمم المدينة في قائمة المركز المالي.

ويمكن توضيح ذلك من خلال الجدول أدناه :

جدول رقم (1) - مقارنة المعالجات المحاسبية في دفاتر المؤجر بين المعياران<sup>2</sup>

المعيار الدولي رقم 16	المعيار الاسلامي رقم 08	الوصف
عقد واحد مركب يستأجر المستأجر من خلاله الأصل لفترة معلنة وقد يخوله بتملك الأصل	أكثر من اتفاق، الأول عقد إجارة والآخر عقد أو اتفاق مستقل، أو منفصل، عن عقد الإجارة يفيد نقل ملكية الأصل للمؤجر	مكونات عقد الإجارة المنتهية بالتمليك (التمويلية)
نوع واحد يفيد التأجير وخيار التملك بوقت واحد	تتنوع الإجارة المنتهية بالتملك إلى أربع حالات أساسية: عن طريق الهبة، أو البيع بثمن رمزي أو غير رمزي، أو بثمن يعادل باقي الأقساط، أو عن طريق البيع التدريجي	أنواع عقد الإجارة المنتهية بالتمليك (التمويلية)

<sup>1</sup> مروان شموط محمد، نفس المرجع، ص 87.

<sup>2</sup> مروان شموط محمد، نفس المرجع، ص 93

<p>عقد واحد يتضمن مؤشر واحد على الأقل قد يدل على نقل كافة المخاطر والمنافع العائدة لأصل محل العقد، وقد استدل المعيار بمخمس حالات أساسية وأضاف إليها مؤشرات أخرى قد يستدل بها بالنقل. (جوهر ومضمون العقد هو المحدد)</p>	<p>وجود أكثر من إتفاق، الأول عقد إجارة والآخر عقد أو إتفاق منفصل ومستقل يفيد بانتقال ملكية الأصل المؤجر أو الوعد بذلك بعد إنتهاء عقد الإجارة أو أثناء عقد الإجارة بشكل تدريجي أو قبل إنتهاء عقد الإجارة. (شكل العقد هو المحدد)</p>	<p>الأعتبار في تصنيف (تحديد) عقد الإجارة على أنه منتهي بالتمليك أو تمويلي</p>
<p>يتم الاعتراف بالأصل عند الشراء ويقاس بالتكلفة مع إضافة أية نفقات لازمة لجعل الأصل صالحا للاستخدام، ويسجل كأى أصل من أصول المؤسسة</p>	<p>يتم الاعتراف بالأصل عند الاقتناء ويقاس بالتكلفة مع إضافة أية نفقات لازمة لجعل الأصل صالحا للاستخدام تحت مسمى حساب اموجودات مقتناة بغرض الإجارة</p>	<p>الاعتراف الأولي بالأصل المؤجر (محل العقد) وقياسه</p>
<p>يتم قياسها بالتكلفة وتضاف الى صافي الاستثمار</p>	<p>يتم الاعتراف بها وإثباتها بالتكلفة التاريخية بشكل منفصل عن الأصل المؤجر ويتم رسملتها في حال كونها نات أهمله نسبية وإطفاؤها كمصرف خلال فترة العقد</p>	<p>التكاليف الاولية المباشرة والتي تخص التعاقد (تكاليف التعاقد)</p>
<p>يتم قياس الاستثمار بأية مدفوعات متعلقة بحق استخدام الأصل ولم تستلم بعد على أن تقاس بالقيمة الحالية</p>	<p>لا يتم إحساب للاستثمار فالأصل يعتبر ضمنيا الاستثمار</p>	<p>احساب استثمار عقد الإجارة</p>
<p>يتم إقفال الأصل واعتباره دين في ذمة المستأجر ضمن حساب ذمم مديني عقداالتأجير (تحويل الأصل لذمة)</p>	<p>يتم إقفال حساب موجودات مقتناة بغرض الإجارة في حساب موجودات مؤجرة منتهية التملك بالقيمة الدفترية (تعديل مسمى الأصل)</p>	<p>عند بدء التعاقد</p>
<p>يتم الاعتراف بالإيرادات عند الأستحقاق وتتضمن التكلفة والتي تحفض الذمم المدينة للعقد، والفائدة التي تعتبر إيرادات للفترة التي تخصها</p>	<p>يتم الاعتراف بالإيرادات عند الأستحقاق وتتضمن التكلفة والعائد دون الفصل بينهما، حيث تعتبر إيرادات للفترة التي تخصها</p>	<p>إيرادات (أقساط) الإجارة</p>
<p>يتركبها المؤجر ويرسملها إن كانت نات أهمية نسبية بحيث يوزعها على فترات العقد وان لم تكن كذلك فيحملها للفترة التي حدثت فيها</p>	<p>يتركبها المؤجر ويرسملها إن كانت نات أهمية نسبية بحيث يوزعها على فترات العقد وان لم تكن كذلك فيحملها للفترة التي حدثت فيها</p>	<p>مصرفوات الإصلاح الأساسية للأصل المؤجر خلال فترة العقد</p>

<p>لا يتكبد المؤجر أية مصروفات اصلاح أو استهلاك، فكافة المخاطر والمنافع العائدة للملكية الأصل محل العقد تعود للمستأجر فقط وهو وحده من يتحمل مصروفات الإصلاح والاستهلاك</p>	<p>يتكبدها المستأجر أو المؤجر حسب الاتفاق، فان تكبدها المؤجر تثبت كمصروفات للفترة التي حدثت فيها</p>	<p>مصروفات الإصلاح المؤجر خلال فترة العقد</p>
<p>بعد سداد آخر دفعة يتم إقفال رصيد ذم مديني عقد التأجير، وفي حال تم البيع تنتقل الملكية ويتم الاعتراف بالمتحصل كإيرادات للفترة التي تم فيها البيع</p>	<p>يقوم المؤجر باستهلاك الأصل المؤجر وحسب السياسة التي ينتهجها</p> <p>تنتقل الملكية بعد انهاء عقد الإجارة وحسب الاتفاق المسبق والمستقل بين الطرفين اما هبة أو عقد بيع أو عقود بيع جزئية خلال فترة الإجارة (وفق طريقة النقل التدريجي) وتقتل حسابات الإجارة المتمثلة بالموجودات المؤجرة المنتهية بالتملك ومجمعات إهلاكها</p>	<p>مصروفات إستهلاك الأصل المؤجر (محل العقد) خلال فترة العقد</p> <p>إنتقال ملكية الأصل من المؤجر إلى المستأجر</p>
<p>ذم مديني عقد التأحي</p>	<p>الموجودات المؤجرة المنتهية بالتملك بالتكلفة ناقصا مجمع الاهتلاك الخاص بها</p> <p>ذم الإجارة المنتهية بالتملك (أقساط الإجارة المستحقة وغير المدفوعة)</p>	<p>أهم الحسابات التي يتم عرضها في قائمة المركز المالي</p>

### المطلب الثاني: مقارنة المعالجة المحاسبية للإجارة المنتهية بالتملك وفقا للمعيارين في دفاتر المستأجر

وكما هو الحال في دفاتر المؤجر فانه توجد اختلافات في المعالجة المحاسبية لعقد الإجارة المنتهية بالتملك في دفاتر المستأجر يمكن إيجازها كما يلي:

- حسب المعيار المحاسبي الدولي في بداية العقد يجب على المستأجر أن يثبت في دفاتره حسابي\* حق استخدام الأصل المستأجر\* و\* التزام عقد التأجير\* أين يكون الحساب الأول مدينا ويعامل معاملة الأصول والأخر دائنا ويعامل معاملة الالتزامات، حيث يقاس الحساب الأول بالتكلفة التي تتضمن الدفعات الثابتة، الدفعات المتغيرة، المبالغ المتوقع دفعها من المستأجر وكذا مبالغ غرامات إنهاء العقد بينما يقاس الحساب الثاني بالقيمة الحالية للدفعات عقد التأجير المستقبلية وغير المسددة عند تاريخ بداية العقد، على عكس المعيار المحاسبي الإسلامي رقم 8 والذي يتناول كل صنف من أصناف الإجارة الأربعة على حدة، أين يتم توزيع جميع مصروفات الإجارة على الفترات المالية التي يشملها العقد ويتم إثباتها في الفترة المالية التي يستحق فيها كل قسط أين نجد أن إثبات المصروفات يعتمد على مبدأ الاستحقاق وليس التحقق، أما في الحالات التي لا تستمر فيها الإجارة ويفوت

الانتفاع قبل التملك بالهبة لظروف لا علاقة للمستأجر بها وكانت الأقساط المدفوعة أكبر من القيمة العادلة فيتم الاعتراف بالفرق بين الأجرتين \* الأجرة المدفوعة والأجرة المثل\* على أنه يعد التزاماً على المؤجر ويثبت بالمقابل إيرادا في قائمة الدخل.

- إن المؤسسات المالية بصفتها مستأجرة يجب أن تقوم بالإفصاح في الإفصاحات حول القوائم المالية عن السياسات المحاسبية التي تنتهجها، كما يجب عليها الإفصاح عن أي ارتباطات متعلقة بعقد الإجارة المنتهية بالتملك والتي حدثت قبل تاريخ قائمة المركز المالي للفترة المالية الحالية ولم تبدأ الإجارة إلا في الفترة المالية التالية هذا في ضوء المعيار المحاسبي الإسلامي رقم 8 لأنه يراعي أصول الحوكمة في التعاملات المالية الإسلامية، بينما ترك المعيار المحاسبي الدولي 16 حرية الخيار للمستأجر في أن يعرض الأصول \* حق الاستخدام\* بشكل منفصل عن الأصول الأخرى الظاهرة في قائمة المركز المالي للمؤسسة، أو إدراجها ضمن نفس البنود التي كان من المفترض إدراجها في حالة تملكها من قبل المؤسسة.

ويمكن توضيح ذلك من خلال الجدول أدناه :

جدول رقم (02) - مقارنة المعالجات المحاسبية في دفاتر المستأجر بين معياران<sup>1</sup>

المعيار الدولي رقم 16	المعيار الاسلامي رقم 08	الوصف
عقد مركب بستأجر المستأجر من خلاله الأصل لفترة معلنة وقد يحوله بتملك الأصل	أكثر من إتفاق، الأول عقد إجارة والآخر عقد أو اتفاق عقد مركب بستأجر المستأجر من خلاله الأصل لفترة معلنة مستقل، أو منفصل، عن عقد الاجارة يفيد نقل ملكية الأصل المؤجر	مكونات عقد الإجارة المنتهية بالتملك (التمويلية)
نوع واحد يفيد التأجير وخيار التملك لوقت واحد	تنوع الاحارة المنتهية بالتملك إلى أربع حالات أساسية: عن طرلق الهبة، أو البيع بثمن رمزي أو غير رمزي، أو بثمن يعادل باقي الأقساط، أو عن طريق البيع التدريجي	أنواع عقد الإجارة المنتهية بالتملك (التمويلية)

<sup>1</sup> مروان شموط محمد، نفس المرجع، ص 139.

<p>عقد واحد يدل على نقل كافة المخاطر والمنافع العائدة لأصل محل العقد، ويستثنى من هذا الاعتبار حالتين؛ الأولى لعقود التأجير قصيرة الأجل، والثانية عقود التأجير ذات الأصل منخفض القيمة (جوهر ومضمون العقد هو المحدد)</p>	<p>وجود أكثر من اتفاق، الأول عقد اجارة والآخر عقد أو اتفاق منفصل ومستقل يفيد بانتقال ملكية الأصل المؤجر أو الوعد بذلك بعد انتهاء عقد الاجارة أو أثناء عقد الاجارة بشكل تدريجي أو قبل انتهاء عقد الاجارة. (شكل العقد هو المحدد)</p>	<p>الأعتبر في تصنيف (تحديد) عقد الإجارة على أنه منتهي بالتمليك أو تمويلي</p>
<p>يتم قياسها بالتكلفة وتضاف الى حق استخدام الأصل المستأجر</p>	<p>يتم الاعتراف بما وثبأتها بالتكلفة التاريخية، ويتم رسملتها في حال كونها ذات أهمية نسبية واطفاؤها كمصروف خلال فترة العقد</p>	<p>التكاليف الأولية المباشرة والتي تخص التعاقد (تكاليف التعاقد)</p>
<p>يتم الاعتراف بأصل حق استخدام الأصل والحساب المقابل له وهو التزام عقد التأجير</p>	<p>لا يتم الاعتراف بأي إجراء</p>	<p>عند بدء التعاقد</p>
<p>يتم قياسه بالقيمة الحالية لدفعات عقد التأجير المستقبلية وغير مسددة، بحيث الدفعات باستخدام معدل الفائدة الضمني</p>	<p>لا يوجد</p>	<p>قياس التزام عقد الإجارة</p>
<p>يتضمن القياس الأولي لالتزام عقد التأجير، ودفعات التأجير المقدمة، والتكاليف المباشرة الأولية وأية نفقات متوقع تسديدها خلال فترة العقد</p>	<p>لا يوجد</p>	<p>قياس حق استخدام الأصل</p>
<p>لم يتطرق لها المعيار، الا أنه تنكبد المستأجر كافة مصروفات الإصلاح الأساسية والتشغيلية .</p>	<p>لا يتحمل المستأجر مثل هذه المصروفات فالمؤجر هو من يتكبتها فقط</p>	<p>مصروفات الإصلاح الأساسية للأصل المؤجر خلال فترة العقد</p>
<p></p>	<p>يتكبتها المستأجر أو المؤجر حسب الاتفاق، فان تكبتها المستأجر تثبت كمصروفات للفترة التي حدثت فيها</p>	<p>مصروفات الإصلاح المؤجر خلال فترة العقد</p>

<p>يتم الاعتراف بالأقساط عند الاستحقاق وتتضمن مصروف الفائدة الذي يعتبر مصروفات للفترة التي تخصها وجزء الأصل والذي يخفض من التزام عقد التأجير</p>	<p>يتم الاعتراف بالمصروفات عند الاستحقاق، حيث تعتبر مصروفات للفترة التي تخصها</p>	<p>أقساط الإجارة مصروفات الإجارة</p>
<p>يقوم المستأجر باستهلاك حق استخدام الأصل حسب الطريقة التي ينتهجها</p>	<p>لا يتكبد المستأجر أية مصروفات استهلاك كونه لم يملك بعد أية أصول، ويستثنى حالة البيع التدريجي فايستهلك ما يملكه من أصول</p>	<p>مصروفات الاستهلاك خلال فترة العقد</p>
<p>بعد سداد آخر دفعة يتم اقفال حساب كل من حق استخدام الأصل والتزام عقد التأجير، وفي حال تم البيع تنتقل الملكية ويتم الاعتراف بالأصل بالقيمة المدفوعة حينها</p>	<p>تنتقل الملكية بعد إنهاء عقد الإجارة وحسب الاتفاق المسبق والمستقل بين الطرفين اما هبة أو عقد بيع أو عقود بيع جزئية خلال فترة الإجارة (وفق طريقة النقل التدريجي) بحيث يتم الاعتراف بالأصل بالقيمة النقدية المتوقع تحقيقها لصالح الجهة التي تم سداد الأقساط من أموالها</p>	<p>انتقل ملكية الأصل من المؤجر إلى المستأجر</p>
<p>حق استخدام الأصل ناقصا مجمع الاستهلاك الخاص بماوأية خسائر هبوط في القيمة وذلك ضمن الأصول المملوكة مع ضرورة الإفصاح</p>	<p>لا يوجد أي حسابات أصل للعرض خلال فترة العرض</p>	<p>أهم الحسابات التي يتم عرضها في قائمة المركز المالي</p>
<p>صافي إلتزام عقد التأجير</p>	<p>أقساط إجارة مستحقة وغير مدفوعة</p>	

المطلب الثالث: التحليل المقارن لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك وفقا للمعيارين في دفاتر المؤجر المستأجر

لعل أبرز اختلاف يظهر في الخضوع إلى المعيارين المحاسبين في معالجة عقد الإجارة المنتهية بالتمليك في دفاتر المؤجر والمستأجر هو أن المعيار المحاسبي الدولي لا يعالج جميع المصروفات والتكاليف إلا في دفتر المستأجر حيث أنها لا تظهر تماما في دفتر المؤجر بحكم أنها تفرض إجمالا على المستأجر وهو ما يظهر إجحافا على هذا الأخير ومن بين ما يشوب على عملية الإيجار التمويلي ويصعب من تطبيقه في البنوك التجارية على عكس المؤسسات المالية الإسلامية التي تتبنى صيغا تمويلية أكثر سلاسة تراعي طرفي العقد من حيث المصاريف والإيرادات.

## الفصل الرابع:

عقد الإجارة المنتهية بالتمليك كما يجريه بنك

البركة بالمسيلة.

## المبحث الأول: التعريف ببنك البركة الجزائري

بنك البركة الجزائري هو أول تجربة للبنوك الإسلامية في الجزائر والذي يراعي في تعاملاته مبادئ الشريعة الإسلامية خاصة من جانب عدم التعامل بالربا سواء بالأخذ أو العطاء، أو نوعية المشاريع التي يقوم بالاستثمار فيها أو بتمويلها.

## المطلب الأول: تقديم ونشأة بنك البركة الجزائري

## أولاً: تأسيس بنك البركة الجزائري

بنك البركة الجزائري هو: " بنك إسلامي لا يتعامل بالفائدة أخذاً أو إعطاءً. ويهدف إلى تنمية المجتمع الجزائري المسلم، وإلى خلق توليفة عملية مناسبة بين متطلبات العمل المصرفي الحديث وضوابط الشريعة الإسلامية<sup>1</sup>. يقع المقر الرئيسي لبنك البركة الجزائري بالجزائر العاصمة، حيث تعتبر السنة الميلادية هي السنة المالية له، وينتمي بنك البركة الجزائري إلى مجموعة البركة المصرفية والتي تتكون من 11 بنكا، وبنك ومكتب تمثيلي بإندونيسيا، وهي بذلك موزعة على 12 بلداً، حيث يبلغ رأسمالها حوالي 1.5 بليون دولار أمريكي، وتعمل على تقديم خدماتها لعملائها عن أكثر من 240 فرعاً. بلغ رأسمال البنك عند الإنشاء 500 مليون دج، مقسمة بالتساوي على 500000 سهم، أي ما يعادل 1000 دج للسهم الواحد، يشترك فيه مناصفة كل من بنك الفلاحة والتنمية الريفية (بنك عمومي) ومجموعة دلة البركة القابضة الدولية. وقد قام البنك برفع قيمة رأس ماله سنة 2006 بمقدار أربعة أضعاف، أي ما يعادل 2.5 مليار دج، والذي نتج عنه تغيير في توزيع حصص رأس المال على المساهمين حيث أصبحت:

- نسبة مشاركة بنك الفلاحة والتنمية الريفية مساوية إلى 44%؛

- نسبة مشاركة دلة البركة القابضة مساوية لـ 56%.

ويعد بنك البركة الجزائري البنك الوحيد من بين البنوك العاملة في الجزائر، الذي يعمل وفقاً لمبادئ الشريعة الإسلامية إلى غاية 2008 ويبلغ عدد موظفيه حوالي 600 موظف، يتوزعون في شبكة فروع يبلغ عددها حوالي 20 فرعاً، ويسجل بنك البركة الجزائري مساهمات في شركات شقيقة، لها صلة بموضوعه ونشاطاته المصرفية والمالية بصفة عامة، وتظهر أهم تلك المساهمات في الجدول التالي:

<sup>1</sup> عبد الله بن منصور، سليمان مرابط، تقييم تجربة بنك البركة في إطار إصلاح المنظومة المصرفية الجزائرية، الندوة التدريبية الدولية حول تمويل المشروعات الصغيرة والمتوسطة وتطويرها في الاقتصاديات المغاربية، جامعة فرحات عباس الجزائر، 25-28/05/2003 ص6.

## الجدول رقم ( 03 ): أهم الشركات التي يساهم فيها بنك البركة الجزائري

النسبة	قيمة المساهمة	المؤسسة
4%	1.000.000 دج	شركة إتمام المعاملات ما بين البنوك والنقد
10%	10.000.000 دج	شركة التكوين ما بين المصارف
20%	96.000.000 دج	شركة تأمين البركة والأمان
20%	50.000.000 دج	البركة للتنمية العقارية

المصدر: وثائق من البنك (التقرير السنوي، 2003 ص15).

حيث يجمع هذا البنك بين صفتين:

### 1-الصفة التجارية:

حيث يعتبر بنك تجاري وفقا للقانون الجزائري من خلال قيامه بممارسة الوظائف التقليدية للبنوك التجارية من قبول الودائع وتوفير التمويل.

### 2- الصفة الاستثمارية

والتي تجعله بنكا استثماريا وفق المادة الثالثة من قانونه الأساسي من خلال قيامه بالأنشطة الاستثمارية حسب مفهوم بنك الأعمال.

### ثانيا: نشأة بنك البركة الجزائري واهدافه

أ-إن فكرة إنشاء بنك البركة الجزائري تعود إلى سنة 1984 من خلال الاتصال الذي تم بين الجزائر ممثلة في بنك الفلاحة والتنمية الريفية (BADR) وشركة دلة البركة القابضة الدولية، وقد كانت نتيجة هذا الاتصال أن تم تقديم قرض مالي من طرف مجموعة دلة البركة القابضة للحكومة الجزائرية بلغت قيمته 30 مليون دولار خصص لتدعيم التجارة الخارجية، حيث كان هذا القرض بمثابة فرصة لخلق نوع من الثقة المتبادلة بين الجزائر والمجموعة<sup>1</sup> وفي سنة 1986 بدأت تتبلور أكثر فكرة إنشاء بنك مشاركة في الجزائر، وذلك عند قيام مجموعة دلة البركة المصرفية بعقد ندوتها الرابعة في فندق الأوراسي بالجزائر العاصمة، حيث كان محور هذه الندوة و مناقشة فكرة إنشاء بنك إسلامي في الجزائر.لقد كانت لسلسلة الإصلاحات التي عرفتتها المنظومة المصرفية ابتداء من سنة 1986 ووصول إلى القانون 10/90 المؤرخ في 19 رمضان 1410 الموافق ل 14 أفريل 1990، الدور الكبير في فتح المجال أمام الشركات الأجنبية للاستثمار في المجال المصرفي بالجزائر ومنها بنك

<sup>1</sup> عبد الله بن منصور وسليمان مرابط، مرجع سابق، ص 5.

البركة الجزائري، الذي وجد سبيله للتحقيق من خلال تقديم طلب اعتماد البنك لبنك الجزائر الذي وافق على التصريح له بالعمل في السوق المصرفي الجزائري، ليتم بموجبه إنشاء هذا البنك بتاريخ 20 ماي 1991 تحت اسم بنك البركة الجزائري، أما بداية ممارسته لنشاطه بشكل فعلي فكان في شهر سبتمبر 1991.<sup>1</sup>

ويعتبر القانون رقم 10/90 المتعلق بالنقد والقرض بنك البركة الجزائري على أنه شركة مساهمة لها الحق في تنفيذ جميع الأعمال المصرفية وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية السمحة، ليتيح كذلك فرصة العمل المصرفي للمتعاملين الذين يسعون إلى التعامل على أساس مبادئ هذه الشريعة.

#### ب- حصيلة نشاط بنك البركة:

حجم التمويل الاجمالي ببنك البركة الجزائري يتطور التمويل بالبنك الموجه للاقتصاد عبر السنوات، ففي كل سنة يتم الرفع من قيمة هذا التمويل سواء كان تمويل قصير، متوسط أو طويل الأجل حسب السياسة المتبعة بالبنك، حيث نلاحظ أن توزيع حجم التمويل وفق نمطي التمويل (إستغلال، استثمار) ببنك البركة الجزائري يتباين من سنة الى اخرى، حيث ركز البنك على تمويل الاستغلال، ويعتمد بنك البركة على مجموعة من الصيغ لتمويل دورتي الاستثمار والاستغلال للمؤسسات، أهمها صيغة المراجعة، المساومة، السلم، الاعتماد الايجاري، والاجارة المنتهية بالتمليك.

#### ب- أهداف وأعمال بنك البركة الجزائري:

يسعى البنك من خلال القيام بأعماله لتحقيق جملة من الأهداف أهمها ما يلي:

\* تغطية الاحتياجات الاقتصادية في ميدان الخدمات المصرفية وأعمال التمويل والاستثمار المنظم على غير أساس الفائدة.

\* تحقيق ربح حلال من خلال استقطاب الموارد وتشغيلها بطرق إسلامية صحيحة تتفق مع ظروف العصر وتراعي القواعد الاستثمارية السليمة.

\* توجيه الأموال والمدخرات للاستثمار بأسلوب مصرفي غير الربوي.

#### ج- أعمال البنك:

من أجل تحقيق الأهداف السابقة الذكر يقوم البنك بأعماله في المجالات التالية:

<sup>1</sup> من موقع بنك البركة 9.55 الجزائري [www.albaraka-bank.com](http://www.albaraka-bank.com) تم الولوج اليه في 2022./05/12

### 1- الخدمات المصرفية:

يعمل بنك البركة الجزائري كغيره من البنوك بتقديم جملة من الخدمات المصرفية، والتي يحرص على عدم تعارضها مع الأحكام الشرعية، والتي تتمثل فيما يلي:

أ- قبول الودائع النقدية وفتح الحسابات الجارية وحسابات الإيداع المختلفة، وتأدية قيمة الشيكات ومقاصتها، وتحويل الأوراق التجارية والأموال، وفتح الاعتمادات المستندية وتبليغها، وإصدار الكفالات المصرفية وخطابات الضمان وبطاقات الائتمان وغيرها من الخدمات المصرفية.

ب- التعامل بالعملات الأجنبية في البيع والشراء على أساس السعر الحاضر دون السعر الآجل ويدخل في نطاق التعامل المسموح به في حالات الإيداع المتبادل - بدون فائدة - للعملات مختلفة الجنس حسب الحاجة.

ت- إدارة الممتلكات والموجودات القابلة للإدارة المصرفية على أساس الوكالة بالأجر.

ث- القيام بدور الوصي المختار لإدارة التركات وتنفيذ الوصايا وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية والقوانين الوضعية وذلك بالتعاون مع الجهات المختصة.

ج- تقديم معلومات واستشارات لحساب المتعاملين مع البنك.

### 2- الخدمات الاجتماعية:

يسعى بنك البركة لتقديم يد العون والمساعدة لفئات مختلفة من المجتمع، بالإضافة إلى أخلاقياته التجارية ومسؤوليته الاقتصادية التي تظهرها مختلف المشاريع، المنتجات، الخدمات والعمليات البنكية، كما يقوم على مدار السنة بنشاطات تهدف إلى التطوير الاجتماعي بمختلف أشكاله من أجل إبراز روح المواطنة التي يتشبع بها، حيث تتطابق فكرة المؤسسة المسؤولة مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية التي تحكم نشاطه كما يقوم البنك بتقديم بعض الخدمات ذات الطابع الاجتماعي والتي تتمثل في:

أ- تقديم القروض الحسنة للغايات الإنتاجية في مختلف المجالات المساعدة على تمكين المستفيد من بدء حياته المستقلة أو تحسين مستواه المعيشي.

ب- إنشاء وإدارة الصناديق المخصصة لمختلف الغايات الاجتماعية المعتمدة أو أية أعمال أخرى تساهم في تحقيق الغايات المنشودة.

### 3- التمويل والاستثمار:

يقدم البنك جميع خدمات التمويل والاستثمار غير الربوية، وذلك من خلال:

أ- تقديم التمويل اللازم في مختلف العمليات، وعلى عدة أشكال كالتمويل بالمضاربة، المشاركة المتناقصة

والمراجعة للأمر بالشراء وغيرها.

ب- توظيف الأموال التي يرغب الأفراد في استثمارها بشكل مشترك مع البنك وذلك حسب أسلوب المضاربة لمشاركة، أو توظيفها حسب الاتفاق بين الطرفين.

#### 4- أعمال أخرى:

بالإضافة للعمليات السابقة يمكن للبنك في إطار ممارسته لمهامه القيام بالأعمال التالية:

أ- إبرام العقود والاتفاقيات مع الأفراد والشركات والمؤسسات المحلية والأجنبية.

ب- تأسيس الشركات في مجالات مختلفة لاسيما المجالات المكتملة لأوجه نشاط البنك.

ت- تملك الأصول المنقولة وغير المنقولة وبيعها واستثمارها وتأجيرها واستئجارها.

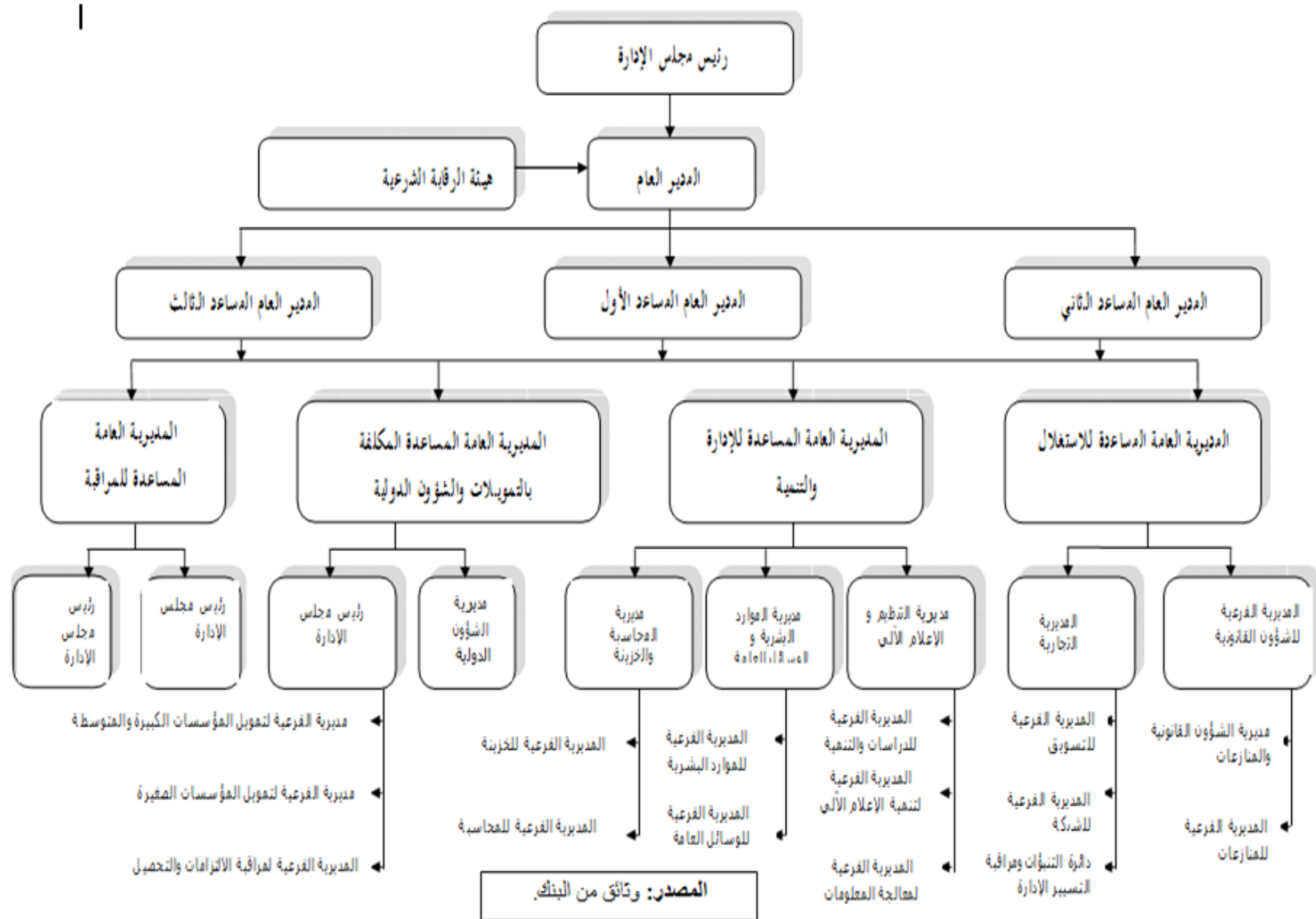
ث- إنشاء صناديق التأمين الذاتي والتعاوني لصالح البنك أو المتعاملين معه في مختلف المجالات.

ج- تلقي الزكاة وقبول الهبات والتبرعات والإشراف على إنفاقها في المجالات الاجتماعية المخصصة لها وحسب الغايات المعتمدة.

**المطلب الثاني: الهيكل التنظيمي لبنك البركة الجزائري وخصائصه:**

**أولاً: الهيكل التنظيمي لبنك البركة الجزائري\* الشكل الموالي\***

يدير البنك مجلس إدارة يتكون من 8 أعضاء من بينهم رئيس ونائبه، وآخر عضو قائم بالإدارة منتدب، كما أن له لجننتين للتدقيق والتنفيذ، حيث تتشكل كل واحدة منهما من ثلاثة أعضاء بما فيهم الرئيس، كما يوجد بالبنك أيضا مدققين للحسابات، ومديرية عامة تتضمن 7 أعضاء، إضافة إلى مراقب شرعي واحد يقوم بزيارة الفروع كل ستة أشهر، وذلك حتى يتأكد من صحة الأعمال التي تقوم بها الفروع وعدم معارضتها للشريعة الإسلامية.



ثانيا: خصائص بنك البركة الجزائري

يتمتع بنك البركة الجزائري بجملة من خصائص تتمثل في:

1- بنك مشاركة:

: يعتمد بنك البركة على المبادئ التي نصت عليها الشريعة الإسلامية في باب أحكام المعاملات المالية، والتي أقرها الفقهاء والمفكرون الإسلاميون ضمن إطار أسموه بنظام المشاركة، وهو بذلك يعتمد في عملياته التي يقوم بها على إحترام أحكام الشريعة الإسلامية سواء ما تعلق منها بعلاقته مع المودعين والتمويلين أو ما تعلق منها بأنشطته المصرفية والاستثمارية والتمويلية.

2- بنك مختلط:

بما أن بنك البركة الجزائري مؤسس برأس مال مختلط بين شركة خاصة عربية وبنك عمومي جزائري، فهو يشكل حالة استثنائية ونادرة في عالم بنوك المشاركة الناشطة على الساحة الدولية والتي يعود أغلبها لرأس المال الخاص إذا استثنينا بنك التنمية الإسلامي الذي يعتبر مؤسسة مالية دولية.

3- بنك ينشط في بيئة مصرفية تقليدية:

يعمل بنك البركة الجزائري في بيئة خاضعة بالكامل للأطر والنظم الرقابية التي يعتمدها بنك الجزائر والمبنية على أسس ربوية مخالفة تماما لمبادئ الشريعة الإسلامية والقيم التي أنشئ في ضوئها البنك، إن هذا الأمر يجعل بنك البركة الجزائري يشكل استثناء عن القاعدة العامة للنظام المصرفي الجزائري باعتبار أن كل البنوك والمؤسسات المالية العاملة في الجزائر تتبع النمط المصرفي التقليدي القائم على الربا.

المبحث الثاني: التجسيد الفني لعقد الإجارة المنتهية بالتملك لدى بنك البركة بالمسيلة

المطلب الأول: تكوين وإيداع ملف لعقد الإجارة المنتهية بالتملك لدى بنك البركة بالمسيلة

1- تقديم دراسة حالة:

تقدمت الزبونة ب.ب الى بنك البركة الجزائر وكالة المسيلة بطلب تمويل شراء مسكن جاهز عن طريق الاجارة المنتهية بالتملك يقدر ثمنه الإجمالي بمبلغ 4.296.860.00 دج بجميع الرسوم، حيث كانت مساهمتها الشخصية - هامش الجدية- يقدر ب 429.686.00 دج أي 10 بالمائة من الثمن الإجمالي للمسكن، على أن تكون مساهمة البنك 90 بالمائة من الثمن الإجمالي، أما مدة العقد المتفق عليها فكانت 240 شهرا تسري ابتداء من تاريخ 2020/10/01 بأقساط شهرية وفي النهاية تحول الملكية للزبونة.

2- الخطوات العملية لملف الاجارة على مستوى البنك:

أ - تتقدم الزبونة إلى بنك البركة على مستوى وكالة المسيلة مرفوقة بالوثائق التالية:

\* طلب تمويل موقع من قبل الشخص مؤهل للتصرف في حق طالب التمويل ( الملحق رقم 01 ).

\* كشف الراتب.

ب- يودع طلب العميل على مستوى شباك الفرع، أين يتم دراسة مطابقة الملف من ناحية الشكل بحضور العميل.

ج- يحول بعدها الملف إلى مديرية التمويل والتسويق، التي يتم على مستواها اتخاذ القرار للتمويل من عدمه وهذا بعد دراسة جميع المخاطر المتعلقة بالصحة المالية للزبون وكذا نسبة تغطية الأصل المراد اقتناؤه وهذا بناء على خبرة منجزة من طرف مكتب دراسات تابع للبنك يقوم بحصر قيمة المبنى المؤجر حيث يجب أن تكون قيمته السوقية تتجاوز 120 بالمائة من قيمة المبلغ المراد بالتمويل، وبعد اتخاذ القرار الإيجابي بشأن الملف، تقوم مديرية التمويل والتسويق بإعداد ترخيص بالتمويل ليعاد إلى الوكالة \* ملحق رقم 02\*.

د- عند استلام الترخيص بالتمويل، تقوم الوكالة بإخطار الزبونة شفويا بقرار البنك وتستدعيه، وفي حالة الموافقة، على الزبونة القيام بالإجراءات التالية:

\* إمضاء عقود التمويل؛

\* تقديم الضمانات؛

هـ- تقوم الوكالة بعدها بإرسال الملف إلى مديرية الشؤون القانونية والمنازعات قبل تعبئة التمويل وهذا للمصادقة على الضمانات الممنوحة لها من قبل العميل ليرد للوكالة بعد المصادقة \* الملحق رقم 03\*.

و- عند استلام المصادقة، تقوم الوكالة بتكوين ملف المراقبة الذي سيوجه إلى بنك الجزائر طبقا للتعليمية رقم 003 المؤرخة في 1989/05/28 وفي نفس الوقت يعبا التمويل.

ز- عند تعبئة التمويل يرسل البنك الوثق من أجل إمضاء عقد شراء المسكن المطلوب تحت إسم البنك.

ح- بعد التوقيع على العقد يوقع العميل على سندات أمر بمبلغ الدفعات الإيجارية المتفق عليه \* الملحق رقم 04-05\*.

ك- احتساب أقساط الدفعات الإيجارية مع احتساب هامش ربح مقبول من طرفي العقد لقيمة شراء المبنى.

ي- في نهاية عقد الإيجار وبعد تسديد جميع الأقساط المتفق عليها، يقوم البنك بالتنازل لصالح الزبونة على المبنى بعقد بيع منفصل وجديد على عقد الإجارة.

المطلب الثاني: المعالجة وتجسيد القرارات وتنفيذ متابعة لملف الإجارة المنتهية بالتمليك لدى بنك البركة بالمسيلة:

### 1- المعالجة:

تتم دراسة الملف بالاستعانة بالوثائق المذكورة سابقا حسب الدليل المعمول به في البنك، ويجب أن تكون الدراسة مرفقة بتقرير حول زيارة من طرف مكتب الخبرات للمسكن موضوع طلب التمويل وكذا الضمانات المقترحة ثم يقدم المكلف بالدراسة ومدير الفرع المودع الطلب على مستواه ملزمون باعطاء رأي مسبب وواضح وبدون أي غموض، حيث يبقى هذا الرأي سرى ولا يطلع عليه الزبون.

يتم اتخاذ القرار المنح على أساس دراسة مخاطر عامة ودقيقة تخص أساسا الصحة المالية لطالب التمويل والمؤهلات المالية، وكذا على حالة السوق للعقارات، وهذا من أجل حماية البنك من مخاطر السوق تتمثل الضمانات في:

● الكفالة الشخصية للزبون.

● حساب الزبون لدى البنك.

● رسالة تجميد الحسابات الجارية - الرهن العقاري-....

يتم تسجيل الملف على مستوى سجل مفتوح في مديرية التمويل والتسويق ويعطى رقما تسلسليا لضمان الشفافية ثم تبدأ مرحلة التعليمات والتوجيهات من المديرية المذكورة إلى نيابات المديرية المختلفة، حيث تتراوح مدة الدراسة ما بين أسبوع إلى 10 أيام معمل مفتوحة - أما بخصوص ملفات الاستثمارات يمكن أن تزيد مدة دراسة الملفات-.

### 2- التجسيد:

بعد استلام الترخيص بالتمويل يقوم البنك بإعلام الزبون شفويا بالقرار واستدعائه للقيام بالإجراءات اللازمة لتجسيد التمويل أين يتم:

● إمضاء عقود التمويل كاملة.

● تقديم الضمانات\* فتح حساب لدى البنك، الكشوف الشهرية للرواتب....\*

بعد استكمال هذه الإجراءات ترسل الوثائق إلى مديرية التمويل وكذا المديرية القانونية، وهذا بعدما تحرر وثائق عقود الضمانات من طرف الموثق المعتمد لدى البنك والذي يقوم بدوره بإشهارها ويتعهد بسلامة العقود وأنه سيسلم نسخة منه بعد إنهاء تحريرها.

بعد استلام المصادقة من طرف مديرية التمويل والتسويق يقوم البنك الفرع بتكوين ملف مراقبة والذي يرسله بدوره إلى بنك الجزائر ومن ثم يقوم بتعبئة التمويلات المطلوبة.

### 3- التنفيذ والمتابعة:

يتعين على فرع البنك القيام بمايلي:

- فتح حساب للتمويل وكذا حساب التسديد لكل زبون.
- تبرر طلبات الاستعمال وتدعم تلقائيا بالوثائق المبررة خاصة الفواتير والمحاضر الخبرات والتي تشمل البيانات الإجبارية وجميع الرسوم التي تدفع كالرسم على القيمة المضافة.
- كل الوثائق يجب أن تحرر باسم بنك البركة لأنه المالك الشرعي للأصل المؤجر.
- القيام بتسديد الأقساط في توقيتها ومواعيدها المحددة تبعا لجدول اهتلاك القروض الملحق رقم 06.
- مراقبة الأصل المؤجر من طرف البنك كل ثلاثة أشهر وكذا وضعية الديون المسددة مع إعلام مديرية التمويل والتسويق عن كل خلل والحلول المقترحة من أجل معالجتها.
- الاعتماد على مختلف الوثائق المقدمة من طرف الزبون والزيارات الميدانية.

**المبحث الثالث: الجانب المحاسبي لعقد الإجارة المنتهية بالتملك لدى بنك البركة بالمسيلة**

**المطلب الأول: المعالجة المحاسبية لعقد الإجارة المنتهية بالتملك لدى بنك البركة بالمسيلة**

تمر المعالجة المحاسبية للعميل لدى بنك البركة لشراء مسكن جاهز عن طريق الإجارة المنتهية بالتملك وفقا للتسجيل والمعالجة المحاسبية الذي يتم توضيحه في هذا المطلب.

**أولا: المعالجة المحاسبية لعقد الإجارة التمويلية**

قبل التطرق إلى التسجيل المحاسبي لعملية شراء مسكن جاهز وتسديد الدفعات الإيجارية لثمنها، لا بد من التطرق إلى المعالجة الحسابية المتعلقة بالدفعات الشهرية وما يتعلق بها، لدينا معلومات عن المسكن محل التمويل موضحة في الجدول التالي:

## عقد الإجارة المنتهية بالتمليك كما يجريه بنك البركة وكالة المسيلة

الجدول رقم (04): جدول تعيين الأصل المستأجر

المورد	المبلغ	التعيين
السيدة ب.ب. وبين بنك البركة وكالة المسيلة	4.296.860.00 دج	مسكن جاهز
-	4.296.860.00 دج	الإجمالي

- المصدر: اعتمادا على الملحق رقم 02 -

ولدينا: هيكل التمويل الآتي:

المساهمة الشخصية: 429.686.00 دج ( 10% )

تمويل البنك : 3.867.174.00 دج ( 90% )

الإجمالي العام : 4.296.860.00 دج بجميع الرسوم (100%).

من جدول الاستحقاق الذي يعد عبر برنامج ألي خاص (الملحق رقم 09) نستخرج: قيمة الدفعة خارج الرسم

= 429.686.00 دج وقيمة الرسم على القيمة المضافة = 0.00

ملاحظة:

الدفعة الأولى تحسب على أساس 10 % من المبلغ الإجمالي للمسكن، وهي المساهمة الشخصية للعميل والتي

تعتبر هامش الجدية.

ثانيا: التسجيل المحاسبي لعقد الإجار التمويلية

التسجيل المحاسبي يكون على النحو الآتي:

عقد الإجارة المنتهية بالتمليك كما يجريه بنك البركة بالمسيلة

1- إثبات تكاليف دراسة الملف: يتم تقييد مصاريف دراسة الملف حسب القيد الآتي:

مدين	دائن	البيان	المبلغ	المبلغ
220120		ح/ العميل	48.615.21	
	702970	ح/ إيرادات دراسة الملف .		40.853.12
	341116	ح/ tva محصلة		7.762.09

2- تحصل دفعة (هامش) الجدية: والتي تمثل 10 % من قيمة التمويل، ويسجل البنك القيد الآتي:

مدين	دائن	البيان	المبلغ	المبلغ
100010		ح/ الخزينة أو الصندوق	429.686.00	
	220120	ح/ العميل		429.686.00

3- بعد الموافقة على منح التمويل، يسجل البنك القيد الآتي:

مدين	دائن	البيان	المبلغ	المبلغ
209451		ح/ إجارة مسكن	4.296.860.00	
	261901	ح/ إجارة قيد التنفيذ		4.296.860.00

4- تخليص البائع

ونميز بين حالتين:

أ- حالة كون البائع ليس زبون لدى بنك البركة: في هذه الحالة يسجل البنك عملية الدفع وفق القيد التالي:

مدين	دائن	البيان	المبلغ	المبلغ
209451		ح/ إجارة تحت التنفيذ	4.296.860.00	
	261901	ح/ مخصصات شيكات بنكية		4.296.860.00

عقد الإجارة المنتهية بالتمليك كما يجريه بنك البركة بالمسيلة

ب- حالة كون البائع زبون لدى بنك البركة: يسجل البنك ما يلي:

مدين	دائن	البيان	المبلغ	المبلغ
261901		ح/ إجارة قيد التنفيذ	4.296.860.00	
	260200	ح/ ائتمان تعبئة		4.296.860.00

5- تحصيل البائع للشيك البنكي:

أ. في حالة كونه ليس زبونا للبنك: عند تحصيل البائع لقيمة الشيك البنكي المسلم له من طرف البنك، يسجل البنك ما يلي:

مدين	دائن	البيان	المبلغ	المبلغ
261202		ح/ مخصصات شيكات بنكية	4.296.860.00	
	260200	ح/ ائتمان تعبئة		4.296.860.00

ب- في حالة كون المورد عميل للبنك: يسجل البنك القيد التالي:

مدين	دائن	البيان	المبلغ	المبلغ
260200		ح/ ائتمان تعبئة	4.296.860.00	
	220120	ح/ المورد العميل		4.296.860.00

## عقد الإجارة المنتهية بالتمليك كما يجريه بنك البركة بالمسيلة

### ج- تحصيل قيمة الأقساط الإيجارية:

تمر عملية تحصيل الدفعات الإيجارية في صيغة الإجالاً المنتهية بالتمليك حسب القيد التالي:

مدین	دائن	البيان	المبلغ	المبلغ
220120		ح/العمیل	35.443.21	
	209451	ح/ إيرادات التأجير		7.608.28
	702186	ح/ اجارة المسكن		20.226.65

ومنه: قيمة الدفعة المستحقة - قيمة الدفعة خارج الرسم + هامش الربح = 27834.93 +  
 $35.443.21 = 7.608.28$  دج. أما هامش الربح فيحدد من خلال البرنامج الخاص بالبنك.  
 ويتم تسجيل القيد السابق بحسب عدد الدفعات الإيجارية المتفق عليها إلى غاية انتهاء مدة الإجارة.

### 6- في نهاية مدة الإيجار؛

بعد تسديد العميل لكل أقساط الإجارة المتفق عليها، يقوم البنك بتمليكه المسكن بموجب عقد وعد بالتمليك بالبيع، حيث ينص هذا الأخير على أن ثمن البيع عبارة عن مبلغ رمزي للبنك يقدر ب 8000 دج مثلاً، فيسجل البنك القيد التالي:

مدین	دائن	البيان	المبالغ	المبالغ
100010		ح/الخزينة أو ح/ المستأجر	8000	
	209451	ح/ الإجارة المساكن		8000

### المطلب الثاني: العرض والإفصاح لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك لدى بنك البركة بالمسيلة

الإفصاح المحاسبي يعني العلانية ونشر لبيانات ومعلومات محاسبية تساعد على فهم القوائم والتقارير المالية وما تحتوي من أرقام ومعالجات ويتطلب عدم حذف أو كتمان أي معلومة جوهرية أو ذات منفعة أو أهمية في اتخاذ القرارات للمستخدم العادي.

## طرق الإفصاح المحاسبي:

يتم الإفصاح المحاسبي عبر القوائم المالية من خلال نظام من العلاقات المتبادلة بين المؤشرات التي تحويها، والتي تصف المركز المالي للمشروع في تاريخ معين، كما تصف الأنشطة الاقتصادية للوحدة المحاسبية خلال فترة محددة، وهي مجموعة من الكشوف المحاسبية التي تعبر عن البيانات التفصيلية والإجمالية لمستوى أداء المشروع وحقيقة المركز المالي التي آلت إليه نتيجة نشاط المشروع خلال فتر زمنية معينة.

تمثل القوائم المالية ولأساسية في المصارف الإسلامية في أربع قوائم، وهي:

1- قائمة الدخل.

2- قائمة المركز المالي.

3- قائمة التغيرات في حقوق الملكية.

4 - قائمة التدفق النقدي.

العرض والإفصاح عن عمليات عقود الإجارة المنتهية بالتمليك: أوردت المعايير الإسلامية معيار الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك رقم (8) عدة أسس للعرض والإفصاح عن عمليات عقود الإجارة المنتهية بالتمليك في القوائم المالية، وتتناول ذلك كما يلي:

إن العرض والإفصاح عن عمليات عقود الإجارة المنتهية بالتمليك كما ورد في معيار المؤسسات المالية الإسلامية رقم (8) الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك يكون:

### • متطلبات الإفصاح بصفة المصرف مؤجرا:

يجب على المصرف الإفصاح وتوضيح كل ما يخص القوائم المالية وعن إجمالي موجودات الإجارة المنتهية بالتمليك مبوبة حسب الفئات الرئيسية، مطروحا منها مجمع الاستهلاك الخاص بها - إن وجد - في تاريخ قائمة المركز المالي (فقرة رقم 85).<sup>1</sup>

### • متطلبات الإفصاح بصفة المصرف مستأجرا:

يفصح المصرف في الإيضاحات حول القوائم المالية عن أية ارتباطات متعلقة بعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك التي حدثت قبل تاريخ قائمة المركز المالي الحالية ولم تبدأ الإجارة إلا في الفترة المالية التالية (فقرة رقم 86).<sup>2</sup>

2/ لعرض وإفصاح عن عمليات عقود الإجارة المنتهية بالتمليك كما ورد . في المعيار المحاسبي الدولي رقم (17) عقود الإيجار.

<sup>1</sup> (هيئة المحاسبة والمرجعة، 2001، ص 286).

<sup>2</sup> - . هيئة المحاسبة والمرجعة سنة 2001، ص 286

أما على مستوى بنك البركة وكالة المسيلة سواء كان البنك مؤجرا أو مستأجرا اتضح لنا أنه لم يتم نشر أو الإفصاح عن المعلومات المحاسبية للقوائم والتقارير المالية كما ينص عليه المعيار المحاسبي رقم 08.

كما أن التقارير السنوية للبنك الموجودة على الموقع الرسمي على الانترنت لسنة 2019 لم تنشر الإيضاحات الخاصة بتمويل الإجارة المنتهية بالتملك ومختلف التمويلات الأخرى حيث تم نشر ميزانية الأصول والخصوم وجدول النتائج وخارج الميزانية وعدم نشر جدول تدفقات الخزينة وجدول تغير حقوق الملكية والملحقات، وإعطاء مبالغ عامة للتمويلات الممنوحة للزبائن وتمويلات الممنوحة للمؤسسات المالية كما هي مبوبة في جانب الأصول من الميزانية لسنة 2019.<sup>1</sup>

لا يتم القياس والإفصاح عن المعلومات المتعلقة بالأنشطة التي يقوم بها بنك البركة في القوائم المالية والإيضاحات المرفقة مع القوائم المالية، حيث أن بنك البركة لا يقوم بتطبيق معيار هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية رقم (8) الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك، ولا يتم حساب الإهلاك السنوي لموجودات الإجارة المنتهية بالتملك، حيث أن هذا القسط في نهاية السنة المالية يجب أن يخصم من مبلغ موجودات الإجارة المنتهية بالتملك لتظهر بالصافي في قائمة المركز المالي، كما لا يظهر بند المصروفات الإدارة ولم يتضمن مصروفات التعاقد مع العميل ومصروفات الصيانة للأصول المؤجرة والذي يقضي بأن تعالج هذه المصروفات باعتبارها مصروفات إيرادية تحمل على قائمة الدخل للفترة التي تحدث فيها إذا كانت غير ذات أهمية نسبية (أي قليلة القيمة)، أما إذا كانت ذات أهمية نسبية (أي كغير القيمة) فيجب تكوين مخصص إصلاحات، ويحمل بالتساوي على قائمة الدخل وبناء على ما سبق فإن مبلغ هذه المصروفات سيزيد من مصروفات السنة المالية في قائمة الدخل، مما يؤدي إلى تخفيض الأرباح.

كما لا يقوم بنك البركة بحساب إهلاك الأصول المؤجرة، فإنها بناء على ذلك لا يشمل مبلغ الإهلاك الذي من المفروض أن يظهر في قائمة الدخل نصيب الأصول المؤجرة من الإهلاك، فلو قام البنك بتطبيق معيار هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية رقم (8) الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك - والذي يقضي بأن يحسب المصروف المؤجر الإهلاك للأصول المؤجرة لظهر قسط الإهلاك السنوي للأصول المؤجرة، كإجارة منتهية بالتملك ضمن مبلغ إهلاك الأصول الثابتة للبنك مما يؤدي إلى زيادة في بند المصروفات في قائمة الدخل وبالتالي تؤثر على الأرباح.

<sup>1</sup> الموقع بنك البركة، <https://www.albaraka-bank.dz> تم تصفحه يوم 12-05-2022 انظر الملحق تقارير مالية

# الخاتمة العامة

### الخاتمة العامة

من خلال الدراسة السابقة قدمنا تصورا عاما عن صيغة التمويل بالإجارة المنتهية بالتملك في المصارف الإسلامية الجزائرية، كبديل تمويلي للمؤسسات الاقتصادية وكذا للأفراد، والذي يمثل أكثر تمويل مرونة من الصيغ الأخرى، خاصة إذا توفرت الأمور التنظيمية، القانونية والمالية الشرعية المناسبة.

وما يميز هذه الصيغة التمويلية إتاحتها لإمكانية تجاوز صعوبات الحصول على التمويلات الضرورية وبالتالي اللحاق بالركب الحضاري وهو ما يتضح جليا من خلال أن المشرع الجزائري اهتم بتنظيم مهنة الصيرفة الإسلامية من خلال الأمر رقم 2020/02 المتعلق بتنظيم البنوك والنوافذ الإسلامية وكذا الصيغ التمويلية التي تتماشى مع الشريعة الإسلامية والتي تواكب أيضا المالية العالمية من نفقات وإيرادات.

وبغرض بلورة الإشكالية المتمثلة في مدى توافق معالجة الإجارة المنتهية بالتملك في النظام المحاسبي والمالي الجديد مع كل من المعايير المحاسبية الدولية والإسلامية في البنوك التجارية وكذا الإسلامية في الجزائر، خلصنا إلى أهم النتائج والتوصيات:

### النتائج:

توصلنا في هذه الدراسة إلى جملة من النتائج تتمثل فيما يلي:

### 1-النتائج النظرية:

بعد الدراسة النظرية تم التوصل إلى النتائج التالية:

- اختلافا واضحا وكبير بين صيغة التمويل من بينها الإجارة المنتهية بالتملك المتعامل بها في البنوك التقليدية وتلك المتعامل بها في المصارف الإسلامية

-صيغة الإجارة المنتهية بالتملك تكون أكثر مرونة وتيسيرا في المصارف الإسلامية مقارنة بصيغة التأجير التمويلي لدى البنوك التقليدية

- توجه المصارف الإسلامية لصيغ التمويل بالإجارة المنتهية بالتملك يسمح باستثمار الأموال في مجالات قليلة المخاطر نسبيا، وهذا ما يؤكد الدور الاجتماعي للمصارف الإسلامية.

## الخاتمة العامة

- صيغة الإجارة المنتهية بالتملك يتم فيها ربط دفعات الإيجار بتوقيت التدفقات النقدية التي يحققها استخدام الأصل.

- المصارف الإسلامية تقوم بدراسات الجدوى ودراسة المخاطر ربما أكثر من البنوك التقليدية.

- المعالجة المحاسبية لصيغ التمويل الإسلامي تتم عن طريق تسجيل وعرض بنود مثلما هو موجود في البنوك التقليدية.

- تشترك المعايير المحاسبية الدولية في عدة نقاط كما تختلف في نقاط مع المعايير المحاسبية الشرعية.

- المصارف الإسلامية هي مؤسسات مالية تقوم بالوساطة بين أصحاب الفئاض والعجوز ولكن بسياسات مختلفة أهمها \* مراعاة الشريعة الإسلامية\*.

- هناك اتفاق بين المعايير المحاسبية حول المعالجة المحاسبية فيما يتعلق بالربح أو الخسائر الناتجة عن عملية الإجارة، إذ يجب الاعتراف بها في دفاتر المستأجر في تاريخ حدوث العملية وتحميلها على قائمة الدخل عنة فترة حدوث البيع.

## 2- النتائج التطبيقية:

تتمثل النتائج التطبيقية فيما يلي:

- عدم اختلاف المعالجات المحاسبية القائمة في دفاتر المؤجر تبعا للمعيار المحاسبي الإسلامي 08 عن مثيله الدولي رقم 16، بينما كان الاختلاف ظاهرا بشكل جلي في دفاتر المستأجر.

- عدم التزام البنك بمتطلبات العرض والإفصاح في القوائم المالية التي نص عليها معيار المحاسبي رقم 08، سواء كان البنك مؤجرا أو مستأجرا.

- يطبق بنك البركة الجزائري المعيار المحاسبي الإسلامي رقم 08 كأداة استرشادية عند المعالجة المحاسبية لعقد الإجارة المنتهية بالتملك.

- تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتملك من قبل بنك البركة يكون بالتزامها بأحكام الشريعة الإسلامية، وهذا ما سجلناه على مستوى البنك والدليل على ذلك وجود هيئة شرعية تنظر في العقود قبل إبرامها.

- التطبيق العملي لملف الإجارة المنتهية بالتملك على مستوى بنك البركة يقتضي مروره بمجموعة من الإجراءات القانونية المعقدة وذلك تفاديا للوقوع في المحذور وكذا للحرص على تفادي المخاطر التي يمكن أن تضر بالبنك.
- أقر المعيار المحاسبي الإسلامي رقم 8 أن تتم إثبات الأصول المستأجرة تحت مسمى\* أصول إجارة منتهية بالتملك\* بسبب تميزها عن الأصول الأخرى، لكن بنك البركة الجزائري لم يقر ذلك واكتفى بإثباتها ضمن موجودات إجارة، وهذا ما يؤكد صحة الفرضية الثانية بأن بنك البركة ملزم بتطبيق المعيار المحاسبي رقم 8 في معالجة عقد الإجارة المنتهية بالتملك لكن ليس بصفة كلية.

### التوصيات:

بعد الدراسة النظرية والتطبيقية لعقد الإجارة المنتهية بالتملك على مستوى بنك البركة الجزائري وقفنا على بعض النقاط والتوصيات التي نوردتها كما يلي:

- 1- ضرورة التزام المصارف الإسلامية بتطبيق معيار الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك مثلما صدر عن الأيوبي بعد إدخال التعديلات المقترحة عليه في المسودات الأخيرة.
- 2- يجب على بنك البركة زيادة نقاط بيعه والتوسيع من دائرة وكالاته الخاصة حتى يعم النفع بالتمويلات التي يمنحها في ظل التسهيلات والضوابط الشرعية التي يعمل بها.
- 3- يجب أن يضاف إلى معيار المعالجة المحاسبية المقترح معالجة للتكاليف والتأمين على الأصل المؤجر وأن تطبق المصارف الإسلامية سواء كانت مؤجرة أو مستأجرة أسس وشروط عقود الإجارة المنتهية بالتملك.
- 4- ضرورة التوسع في إجراءات العرض والإفصاح حول القوائم المالية لتلبية احتياجات مستخدمي القوائم المالية.
- 5- على البنوك التقليدية أخذ التجربة الجادة من المصارف الإسلامية خاصة في الصيغ التمويلية التي تتماشى مع الشريعة الإسلامية خاصة أنها أكثر مرونة ومطلوبة من جمهور المستثمرين والمودعين.
- 6- القيام بتنظيم أيام دراسية وملتقيات لنشر الوعي لدى أصحاب ورجال الأعمال من أجل الاستفادة من صيغة الإجارة المنتهية بالتملك لمل لها من إيجابيات.

7- في ظل غياب ومحدودية متطلبات الإفصاح والعرض لعقود الإجارة المنتهية بالتملك والتي ذكرها المعيار المحاسبي رقم 8 يجب القيام بالافصاحات التالية:

1. السياسة المحاسبية المتبعة في معالجة عقد الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك.
2. معدل العائد المستخدم في تحديد دفعات الإجارة في دفاتر المؤجر.
3. وصف عام لجميع عقود الإجارة المنتهية بالتملك ولأهم شروطها وقيودها في دفاتر المؤجر والمستأجر.
4. أن يقوم البنك بإجراء الاهتلاك للأصول المؤجرة إجارة منتهية بالتملك وفقا لسياسة التي يتبعها البنك في كيفية حساب الاهتلاك للأصول الأخرى التي يمتلكها.
5. يجب على البنك الإفصاح عن الأصول المؤجرة بقيمتها الحقيقية في الميزانية ناقص الإهلاك.
6. يجب على البنك الإقرار بمصاريف صيانة الأصول المؤجرة وإثباتها في الدفاتر المحاسبية كما نص عليها المعيار الإسلامي رقم 08.
7. يجب على البنك إظهار تمويل الإجارة المنتهية بالتملك الممنوح للزبائن والمؤسسات المالية في الميزانية كما نص عليه المعيار الإسلامي رقم 08.
8. كما نوصي بنك الجزائر على تعديل قانون النقد والقرض وانشاء هيئة خاصة على مستواها تختص بالمعاملات المالية الإسلامية.
9. يجب على بنك الجزائر الإسراع في الإمضاء على الاتفاقية مع هيئة المراجعة والمحاسبة للمؤسسات المالية الإسلامية أيوفي، من أجل تطبيق المعايير الشرعية والمحاسبية على مستوى البنوك الجزائرية.
10. تكوين الإطارات المختصة في الهندسة المالية الإسلامية في الجزائر من خلال إقامة الندوات والورشات للتعريف بالمعالجات المحاسبية والشرعية للمعايير الصادرة عن هيئة المراجعة والمحاسبة للمؤسسات المالية الإسلامية أيوفي، ومنها معيار الإسلامي رقم 08 الإجارة المنتهية بالتملك خاصة والمراجعة والمضاربة والمشاركة والسلم والإستصناع عامة .

11. يجب على البنوك الجزائرية الترويج والإشهار لمختلف صياغها التمويلية الإسلامية عبر مختلف وسائل الاعلام والتقرب من عملائها .

#### أفاق الدراسة:

- صعوبة تطبيق المعيار المحاسبي الإسلامي رقم 08 في النوافذ المؤسسة على مستوى البنوك التقليدية في الجزائر.
- مشاكل العرض والإفصاح في المصارف الإسلامية في ظل غياب فصل بين الرقابة الشرعية والمالية لدى بنك الجزائر.
- واقع الإجارة المنتهية بالتمليك في الجزائر بعد تراجع الاقتصاديات العالمية.
- مدى إلتزام بنك البركة ومصرف السلام تطبيق معايير هيئة المراجعة والمحاسبة للمؤسسات المالية الإسلامية أيوفي.

# قائمة المراجع

قائمة المراجع:

أولا - الكتب:

- 1- الزرقا أنس، العقود المسماة في الفقه الإسلامي عقد البيع، مكتبة السعادة القاهرة.
- 2- العطار عبد الناصر توفيق، أحكام العقود في الشريعة الإسلامية والقانون المدني، عقد البيع، مكتبة السعادة القاهرة.
- 3- ابن منظور، جمال الدين محمد بن مكرم بن منظور، لسان اللسان تهذيب لسان العرب، الطبعة 1، دار الكتب العربية 1993.
- السرخسي، محمد بن أبي سهل، كتاب المبسوط الطبعة الثالثة، دار المعرفة بيروت 1989. 4-
- 5- الشربيني، محمد بن الخطيب، مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، دار الكتب العلمية، بيروت، 2001.
- 6- المرادوي، علاء الدين علي بن سليمان بن أحمد بن محمد، الضوء اللامع لأهل القرن التاسع، بيروت، دار مكتبة الحياة، 1997.
- 7- خالد بن عبد الله، بن براك الحافي، الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء الفقه الإسلامي، الطبعة الثانية، 1421هـ.
- 8- جبر هشام، إدارة المصارف الإسلامية، الطبعة 1، دار النشر نابلس لبنان، 2001.
- 9- إبراهيم أبو الليل، البيع بالتقسيط والبيوع الاثمانية الأخرى، طبعة 1، جامعة الكويت، 1984.
- 10- سليمان بن التركي، بيع التقسيط وأحكامه، الطبعة 1، ردمك: 2486/21، 2003.
- 11- عابدين، محمد أمين بن عمر، رد المختار على الدر المختار، ط1، عالم الكتب للنشر والتوزيع في المملكة العربية السعودية، 2003.
- 12- الخطيب الشربيني، مغني المحتاج إلى معرفة ألفاظ المنهاج، طبعة 1، دار المعرفة بيروت، 1997،
- 13- عبد الرحمان بن محمد ابن قدامة، الشرح الكبير، طبعة محمد رشيد رضا، دار الكتاب العربي للنشر والتوزيع، 680هـ،
- 14- البعلي، علاء الدين أبو الحسن، الاختيارات الفقهية من فتاوى شيخ الإسلام ابن تيمية، طبعة 1، مطبعة السنة المحمدية، المدينة المنورة، 1950،
- 15- عبدا لله، خالد أمين وسعيفان، حسين سعيد، العمليات المصرفية الإسلامية: الطرق الحاسوبية الحديثة، دار وائل للنشر والتوزيع، ط1، عمان 2008..
- 16- هيئة المراجعة والمحاسبة للمؤسسات المالية الإسلامية أيوفي، المعايير الشرعية، دار الميمان، 2017.

- 17- هيئة المراجعة والمحاسبة للمؤسسات المالية الإسلامية أيوفي، معايير المحاسبة والمراجعة والحوكمة والأخلاقيات، دار الميمان، 2015.
- ثانيا- الرسائل والمذكرات الجامعية:
- 1- الإيجار المنتهي بالتمليك للشاذلي ضمن بحوث مجلة مجمع الفقه الإسلامي بجدة العدد الخامس (2612/4).
  - 2- حسين شحاتة، الإجارة المنتهية بالتمليك كما تقوم بها المصارف الإسلامية، سلسلة بحوث ومحاضرات، بدون سنة نشر.
  - 3- هيام محمد الزيدانيين، دراسات علوم الشريعة والقانون، المجلد 39، العدد 1، 2012.
  - 4- الرعيني محمد محمد، تحرير الكلام في مسائل الالتزام، طبعة 1، غير مفهرس، رسالة ماجستير، 1984.
  - 5- سمحان، حسين ومبارك، موسى، محاسبة المصارف الإسلامية في ضوء المعايير الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة والضوابط للمؤسسات المالية الإسلامية.
  - 6- عبد الله بن منصور، سليمان مرابط، تقييم تجربة بنك البركة في إطار إصلاح المنظومة المصرفية الجزائري، الندوة التدريبية الدولية حول تمويل المشروعات الصغيرة والمتوسطة وتطويرها في الاقتصاديات المغاربية، جامعة فرحات عباس الجزائر، 25-28/05/2003.
  - 7- لعراية بدر الدين، تجربة الصيرفة الإسلامية في البنوك العمومية الجزائرية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة محمد بوضياف المسيلة، 2021.
  - 8- شموط، محمد مروان بعنوان، محاسبة الإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية في ضوء المعايير الصادرة عن أيوفي مقارنة بالمعيار الدولي رقم 16، رسالة ماجستير في المصارف الإسلامية بجامعة الزرقاء الأردن، 2015.
  - 9- مبيض مكرم صلاح الدين، الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك- وفق المعيار المحاسبي الإسلامي رقم 8 بالمقارنة بالمعيار المحاسبي الدولي رقم 17، رسالة ماجستير في المحاسبة، جامعة حلب سوريا، 2010.
  - 10- الأسطل، أحمد محمد، مدى تطبيق معيار المحاسبة المالي رقم 8 الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية العاملة بفلسطين، رسالة ماجستير في المحاسبة والتمويل الجامعة الإسلامية، غزة 2015.
  - 11- عبد الرحمن شلاي، الإيجار التمويلي بين النظام المحاسبي المالي والنظام الجبائي الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة محمد بوضياف المسيلة، 2019.

ثالثا- المجالات:

- 1- القرة داغي، الإجارة وتطبيقاتها المعاصرة: دراسة فقهية مقارنة، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد 18، ج 1، 2000.
- 2- قحف منذر، الإجارة المنتهية بالتملك وصكوك الأعيان المؤجرة، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد 12، ج 1.
- 3- القرة داغي، الإجارة المنتهية بالتملك، من مجلة مجمع البحوث الإسلامية بجدة، العدد الثاني عشر (491/1).
- 4- للقره داغي، الإجارة وتطبيقاتها المعاصرة: (( الإجارة المنتهية بالتملك ))، ضمن بحوث مجلة مجمع الفقه الإسلامي بجدة، العدد الثاني عشر.
- 5- حسن، الشاذلي، بحث في مجلة مجمع الفقه الإسلامي، الدورة الخامسة (4/2635).

رابعا- المناشير:

- 1- بن عبد الكريم محمد، سلسلة المصارف الإسلامية من الألف إلى الياء، مجموعة من الأعمال، مقال على الانترنت. 2022./03/10.
- 2- الحاج عبد الرحمان، التأصيل الفقهي في الاجتهاد الحديث: تطويع الفقه لمقتضيات العصر، مقال منزل على الانترنت بتاريخ 29 ديسمبر 2014.
- 3- بحث الشاذلي ضمن مجلة مجمع الفقه الإسلامي ضمن دورته الخامسة (4/2657).
- 4- ال الشيخ سلمين، الإجارة المنتهية بالتملك، مدونة القوانين الوضعية، مقال منشور بتاريخ 2016.
- 5- قرار مجمع الفقه الإسلامي رقم 110 (12/4) بشأن موضوع الإيجار المنتهي بالتملك، وصكوك التأجير، في الدورة الثانية عشرة (1/697-699).
- 6- مقال للشيخ عبد الله المنيع في المجلة العربية، رقم العدد [294]، عدد [26]، رجب 1422هـ.

خامسا- مواقع الانترنت:

- 1- موقع بنك البركة الجزائري، <https://www.albaraka-bank.dz> تاريخ دخول الموقع 12-05-2022.
- 2- السبهاني عبد الجبار، مقال منشور على الانترنت بعنوان الإيجارات التمويلية المنتهية بالتملك، تاريخ الدخول <https://al-sabhany.com>، 2022/03/10.
- 3- <https://alqaradaghi.com/6767> /الدخول يوم 11/03/2022.

# قائمة الملاحق

DEMANDE DE FINANCEMENT  
IMMOBILIER

1 - Identification du demandeur :

Nom et Prénoms (M<sup>r</sup>, M<sup>me</sup>, M<sup>lle</sup>) : [REDACTED]  
 Age : 46 Niveau d'instruction :  
 Nationalité : جزائرية  Résident  non résident  
 Adresse : Rue : حي 100 سكن Code postal : 29  
 Commune : سدرا عيسى Wilaya : مسيلة  
 Tél. fixe : / Tél. Mobile : 0774891027 Fax : / E-mail :  
 Situation familiale :  Marié (e)  célibataire  Divorcé (e)  veuf (e)  
 Résident à la présente adresse depuis : 14 ans En tant que :  
 Propriétaire  Locataire  Chez parents  Autres (préciser) :

Si le demandeur bénéficiaire réside à la présente adresse depuis moins de trois ans, préciser l'adresse précédente :

Nombre d'enfants à charge : 03

2 - Situation professionnelle du demandeur :

Nature du contrat du travail :  C.D.D.  C.D.I. N° Sécurité sociale : 7410041003462  
 Fonction : استاذة Sector d'activité : التعليم  
 Employeur : مؤسسة كاس عيسى  
 Adresse de l'employeur (ou activité) : سدرا عيسى  
 Commune : سدرا عيسى Wilaya : مسيلة Code postal :  
 Tél. fixe : / Fax : /  
 Chez l'employeur actuel depuis : 24 ans 04 mois

Si l'employeur est employé à ce poste depuis moins de trois ans, indiquer la raison sociale des deux derniers employeurs :

1. de fonction :
2. de fonction :

3 - Identification de la caution solidaire :

Nom et Prénoms (M<sup>r</sup>, M<sup>me</sup>, M<sup>lle</sup>) :  
 Age : Niveau d'instruction :  
 Adresse : Rue :  
 Commune : Wilaya : Code postal :  
 Lieu de parents : Téléphone :  
 Situation familiale :  Marié (e)  célibataire  Divorcé (e)  veuf (e)  
 Nombre d'enfants à charge :

11-2 - Crédit sollicité :

Coût du bien immobilier : 4.296.860,00 DA باحتساب الموثق  
 Montant de crédit sollicité : 3.867.174,00 DA  
 Montant de l'apport personnel : 429.686,00 DA  
 Origine de l'apport personnel :  Effort d'épargne  Aide familiale  Vente d'un bien

Crédit  Autres (à préciser) : .....

Durée de financement : 240 شهر

Le crédit sollicité a fait l'objet d'une simulation :  Oui  Non

11-3 - Garanties et assurances proposées :

1 MRH CATNAT تأمين /  
 2 ... تأمين

12 - Autres déclarations :

	Demandeur		Caution	
	Oui	Non	Oui	Non
Avez-vous fait faillite durant les 05 dernières années ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Faite-vous l'objet d'une poursuite judiciaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Y a-t-il un jugement en suspens contre vous ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Avez-vous été lié directement ou indirectement à un crédit en impaye ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Êtes-vous actuellement en défaut de paiement dans n'importe quel crédit ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Est-ce qu'une partie de l'apport personnel a été emprunté ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Avez-vous émis ou endossé une reconnaissance de dette ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vous êtes-vous porté caution ou co-débiteur dans un autre crédit ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Avez-vous pris connaissance des frais financiers, D'enregistrement, de publication et notaires à votre charge, découlant de cette opération ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Je (nous) soussigné (s) déclare (déclarons) avoir pris connaissance de toute les conditions de l'opération auxquelles je (nous) souscris (souscrivons) sans réserves et je (nous) certifié (certifions) par là même l'authenticité des informations ci-dessus fournies.

Je (nous) prends (prenons) acte que toute fausse déclaration est passible de poursuites judiciaires conformément à la loi.

Fait à Msila le 23/06/2020

Signature du demandeur

signé et vérifié par SOUAD DJABLAHI

Signature du cautionnaire

Banque Albaraka PC	: الاسم و اللقب
4 296 860,00	: سعر الشراء
81 496,03	: الراتب الشهري للزبون
0,00	: الراتب الشهري للزوج
81 496,03	: الراتب الإجمالي
240,00	: المدة
0,00	: تمويلات أخرى جارية
3 867 174,00	: التمويل الممكن
429 686,00	: إيجار مسبق
7 195 718,13	: مجموع أقساط الإيجار
29 982,16	: الإيجار الشهري

## شروط التمويل

- \* التمويل الاستهلاكي موجه لاقتناء السكنات الجاهزة أو بناء سكنات جديدة
- \* أن يكون المعنى يعمل بصفة دائمة و مر على ترسمه في منصبه أكثر من سنة
- \* نسبة هامش الربح: 7 %

\* المدة الأقصى للتمويل: 240 شهر

\* الحد الأدنى لتسبيقة الزبون: 10 %

\* الدخل الأدنى د/ج / 40000

\* العمر الأقصى: 65 سنة عند تسديد آخر قسط للرجال و 60 سنة للنساء

\* مصاريف تسيير الحساب د/ج 1190,00 للسنة غير قابلة للتجزئة

\* الإكتتاب في تأمين في حالة العجز الدائم أو الوفاة

## الملف المطلوب

- 1- طلب تمويل حسب نموذج البنك
  - 2- فاتورة شكلية باسم البنك لصالح العميل
  - 3- كشف الحساب البريدي أو البنكي لسنة الشهر الماضية
  - 4- كشف الراتب للثلاث أشهر الماضية أو منحة التقاعد
  - 5- شهادة عائلية - 6- شهادة عمل
  - 7- صك منطوب
  - 8- نسخة من بطاقة الترخيم على مستوى الضمان الاجتماعي أو ما يعادلها
- \* بالنسبة للزوج الكفيل عليه تقديم الوثائق المطلوبة على مستوى النقاط، 3.4.5.6.7

## بالنسبة لملف فتح الحساب :

- 1- نسخة من بطاقة التعريف سارية المفعول
- 2- شهادة ميلاد
- 3- شهادة إقانة
- 4- صورة رقمية
- 5- طابعان ضريبيان ب 20 دج للواحد

## DECISION COMITE DE FINANCEMENT

**Agence** 411 M'sila  
**Relation** 397308 BENLAMRI BAHRIA  
**N° Application** 325  
**DECISION COMITE** Accord  
**COMITE** 4-Comité Division Particuliers

### CONDITIONS ET GARANTIES

Cette autorisation annule et remplace code 324 pour changement de la condition les frais du notaire sont inclus dans le financement au lieu à la charge de la cliente .

En date du 21/07/2020,le comité de financement de la Division a donné son accord pour un financement de 4.085.311,8 dont 218.137,80 représentant l'assurance MRH & CAT NAT sur 240 Mois et 296.860 représente les frais du notaire , sous forme de location vente sur une durée de 20 ans

#### GARANTIES EXIGÉES

-Habitation en RDC située à Cité el moustafidine, Ilot 13, Lot 22 commune Sidi Aissa , W,M'sila au nom de la Banque, dont la valeur doit couvrir 120% de nos engagements.....4.000.000DA

-Assurance MRH et CAT NAT.....4.000.000DA

-Assurance décès-Invalidité couvrant toute la durée de financement et payable en une seule fois avant le déblocage des fonds par la Banque à supprimer si le client possède une résidence principale conformément au CDG 96/11.....4.085.311.80DA

#### Condition :

-Taux de Marge :7,00% HT/An SNTE

-Durée de remboursement :240 Mois

-Mode de remboursement : Mensuel

-Prévoir dans le contrat de financement la variabilité du taux de marge en fonction des conditions de Banque

-Versement d'un loyer payable d'avance de 429.686 représentant la part d'autofinancement.

-Le montant de financement est de 4.085.311,80 dont 218.137,80 représentant l'assurance MRH & CAT NAT sur 240 Mois et 296.860 représente les frais du notaire

-Les frais de notaire, d'enregistrement et taxes sont inclus dans le financement

### DETAILS AUTORISATION

**Type autorisation** Nouvelle

**Réf\_existante\_facilite**

**Forme de financement**

Ijara immobilier

**Montant** 4,514,997.80 DA

**Date expiration de l'offre** 28/01/2021

**Type utilisation** Ponctuelle

### DETAILS DES LIMITES

N° Lgn	Classe produit	Montant	Marge ann	Date échéance
1	Direct-Ijara Retail non epargnant	4,514,997.80	7	28/07/2040
1	Direct-Mourabaha véh touristique p	4,230,000.00	10.3	09/08/2025

الرقم: 2020/325

في 01/10/2020

مسيلة

دج 485,355.86

الى غاية: 30/12/2020

أسدد بموجب هذا السند لأمر بنك البركة الجزائري مبلغ: اربعمائة وخمسة وثمانون ألف و ثلاثمائة و خمسة وخمسون و 86/100 د.ج. فقط لاغير

المكتب: BENLAMRI BAHRIA

مكان التسديد (الموطن): حي غالية لعيد 98 مشكن مسيلة. مسيلة

بنك البركة الجزائري

وكالة: مسيلة

يدفع دون احتجاج و دون مصاريف

رقم الحساب: 006 0411 012 220120 00397308

الطابع

الرقم: 2021/325

في 01/10/2020

مسيلة

دج 334,019.16

الى غاية: 30/12/2021

أسدد بموجب هذا السند لأمر بنك البركة الجزائري مبلغ: ثلاثمائة و أربعة و ثلاثون ألف و تسعة عشر و 16/100 د.ج. فقط لاغير

المكتب: BENLAMRI BAHRIA

مكان التسديد (الموطن): حي غالية لعيد 98 مشكن مسيلة. مسيلة

بنك البركة الجزائري

وكالة: مسيلة

يدفع دون احتجاج و دون مصاريف

رقم الحساب: 006 0411 012 220120 00397308

الطابع

جدول الاستحقاق  
Echéancier de remboursement

Agence : M'sila  
Hai Ghalla Laid, 98  
Logements, Cne de M'Sila  
Tél : 035.34.53.82  
Fax : 035.34.53.86

Informations sur le client :	
N° CIF	397308
Nom ,prénom ou raison sociale:	BAHRIA BENLAMRI
Adresse :	CITÉ 100 logts Sidi Aissa Sidi Aissa M'Sila

Caractéristiques du financement :	
N° de facilité	306
Montant de la facilité	4,514,997.80
Montant de l'utilisation	4,000,000.00
Date de l'utilisation	01/10/2020
N° de l'opération	325
Nature du financement	Ijara Retail non epargnant
Nombre de paiements	241
Période de différé (jours)	0 Jour (s)
Périodicité de paiements	1 Jour (s)
Taux de TVA	0 %

N° الرقم	Date d'échéance تاريخ الاستحقاق	Echéance (HT) الدفعة المستحقة خ.ض	Montant TVA مبلغ الضريبة	Echéance (TTC) الدفعة المستحقة	Capital restant مبلغ الأصل المتبقي
1	01/10/2020	429,686.00	0.00	429,686.00	3,570,314.00
2	30/11/2020	27,834.93	0.00	27,834.93	3,570,314.00
3	30/12/2020	27,834.93	0.00	27,834.93	3,570,314.00
4	30/01/2021	27,834.93	0.00	27,834.93	3,569,422.31
5	28/02/2021	27,834.93	0.00	27,834.93	3,562,409.01
6	30/03/2021	27,834.93	0.00	27,834.93	3,555,354.80
7	30/04/2021	27,834.93	0.00	27,834.93	3,548,259.44
8	30/05/2021	27,834.93	0.00	27,834.93	3,541,122.69
9	30/06/2021	27,834.93	0.00	27,834.93	3,533,944.31
10	30/07/2021	27,834.93	0.00	27,834.93	3,526,724.06
11	30/08/2021	27,834.93	0.00	27,834.93	3,519,461.69
12	30/09/2021	27,834.93	0.00	27,834.93	3,512,156.95
13	30/10/2021	27,834.93	0.00	27,834.93	3,504,809.60
14	30/11/2021	27,834.93	0.00	27,834.93	3,497,419.39
15	30/12/2021	27,834.93	0.00	27,834.93	3,489,986.07
16	30/01/2022	27,834.93	0.00	27,834.93	3,482,509.39
17	28/02/2022	27,834.93	0.00	27,834.93	3,474,989.10
18	30/03/2022	27,834.93	0.00	27,834.93	3,467,424.94
19	30/04/2022	27,834.93	0.00	27,834.93	3,459,816.66
20	30/05/2022	27,834.93	0.00	27,834.93	3,452,163.99

## Echéancier de remboursement

Agence : M'sila  
Hai Ghalia Laid, 98  
Logements, Cne de M'Sila  
Tél : 035.34.53.82  
Fax : 035.34.53.86

Informations sur le client :	
N° CIF	397308
Nom _prénom ou raison sociale:	BAHRIA BENLAMRI
Adresse :	CITÉ 100 logts Sidi Aissa Sidi Aissa M'Sila

Caractéristiques du financement :	
N° de facilité	306
Montant de la facilité	4,514,997.80
Montant de l'utilisation	4,000,000.00
Date de l'utilisation	01/10/2020
N° de l'opération	325
Nature du financement	Ijara Retail non epargnant
Nombre de paiements	241
Période de différé (jours)	0 Jour (s)
Périodicité de paiements	1 Jour (s)
Taux de TVA	0 %

N° الرقم	Date d'échéance تاريخ الاستحقاق	Echéance (HT) الدفعة المستحقة خ.ض	Montant TVA مبلغ الضريبة	Echéance (TTC) الدفعة المستحقة	Capital restant مبلغ الأصل المتبقى
241	30/10/2040	27,835.04	0.00	27,835.04	0.00
Total		7,110,069.31	0.00	7,110,069.31	

Signature du client (précédé par la mention : Lu et approuvé )

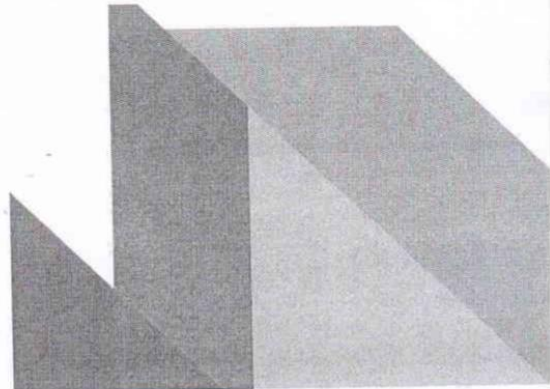
# معلومات محاسبية



## الأصول

ب كيلو دج

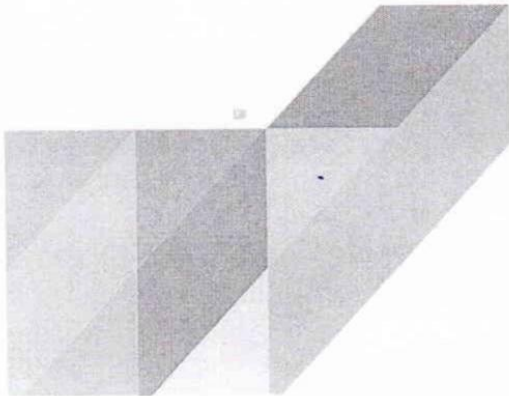
السنوات المالية		البند	
2018	2019		
105 021 946	95 745 974	الصندوق، بنك الجزائر، مركز الصكوك البريدية	1
0	0	أصول أخرى مملوكة لأغراض تجارية	2
0	0	أصول مالية قابلة للبيع	3
2 299 974	1 547 484	تمويلات ممنوحة للمؤسسات مالية	4
154 159 890	153 053 279	تمويلات ممنوحة للزبائن	5
0	0	أصول مالية مملوكة الى غاية تاريخ الاستحقاق	6
1 371 219	2 185 142	ضرائب جارية - أصول	7
234 347	261 635	ضرائب مؤجلة - أصول	8
1 904 003	2 208 277	أصول أخرى	9
563 965	568 016	حسابات التسوية	10
1 720 806	1 720 874	المساهمة في شركات، مؤسسات و وحدات	11
0	0	عقارات مخصصة كودائع	12
3 719 679	4 264 721	أصول ثابتة	13
0	12 767	أصول غير ثابتة	14
0	0	فارق الاقتناء	15
<b>270 995 828</b>	<b>261 568 166</b>	<b>مجموع الأصول</b>	



# الخصوم

ب كيلو دج

السنوات المالية		البند	
2018	2019		
0	0	البنك المركزي	1
111 220	31 363	ديون اتجاه المؤسسات	2
176 343 367	171 491 393	ديون اتجاه الزبائن للزبائن	3
47 540 639	41 976 829	ديون ممثلة بسند	4
2 985 429	2 701 235	ضرائب جارية-خصوم	5
0	0	ضرائب مؤجلة-خصوم	6
13 684 771	12 553 823	خصوم أخرى	7
2 901 047	2 109 586	حسابات التسوية	8
749 563	856 859	مؤونات على المخاطر و لتكاليف	9
0	0	عانات.عتاد و اعانات أخرى استثمارات	10
3 431 939	3 612 329	صندوق المخاطر المصرفية	11
0	0	ديون مرتبطة	12
15 000 000	15 000 000	رأس المال الاجتماعي	13
0	0	علاوة على رأس المال	14
2 157 459	3 968 943	الاحتياطيات	15
0	0	فارق التقييم	16
894 672	894 672	فارق اعادة التقييم	17
29 150	37 888	نتيجة مرحلة (-/+)	18
5 166 572	6 333 245	نتيجة السنة المالية (+)	19
<b>270 995 828</b>	<b>261 568 166</b>	<b>مجموع الخصوم</b>	





## خارج الميزانية

ب كيلو دج

السنوات المالية		البند
2018	2019	
61 123 644	55 163 666	التزامات ممنوحة
0	0	1 التزامات تمويل لفائدة المؤسسات المالية
54 990 118	48 811 368	2 التزامات تمويل لفائدة الزبائن
234 207	231 254	3 التزامات ضمانات لأمر مؤسسات مالية
5 899 318	6 121 045	4 التزامات ضمانات لأمر الزبائن
0	0	5 التزامات أخرى ممنوحة
19 270 858	23 902 201	التزامات مستلمة
0	0	6 التزامات تمويل مستلمة من المؤسسات المالية
19 270 858	23 902 201	7 التزامات و ضمانات مستلمة من مؤسسات مالية
0	0	8 التزامات أخرى مستلمة

# حسابات النتائج

ب كيلو دج

السنوات المالية		البند	
2018	2019		
11 700 326	11 568 550	+ إيرادات الاستغلال	1
3 287 708	2 922 865	- تكاليف الاستغلال	2
1 195 850	887 284	+ عمولات (إيرادات)	3
355 156	379 770	- عمولات (تكاليف)	4
0	0	+/- ربح أو خسارة صافية على الأصول المالية محكومة لغرض البيع	5
0	0	+/- ربح أو خسارة صافية على الأصول المالية متاحة للبيع	6
2 679 374	4 250 764	+ إيراد النشاطات الأخرى	7
83 052	113 172	- تكاليف النشاطات الأخرى	8
<b>11 849 634</b>	<b>13 290 790</b>	<b>الإيراد المصرفي الصافي</b>	9
3 270 618	3 516 547	- تكاليف استغلال عامه	10
268 528	267 542	- مخصصات الاهلاكات على خسارة على الأصول الثابتة و غير الثابتة	11
<b>8 310 487</b>	<b>9 506 701</b>	<b>نتيجة الاستغلال الخامة</b>	12
1 412 541	1 226 792	- مخصصات المؤنات و على الحسابات على القيم و الديون غير المسترجعة	13
383 217	334 441	+ استرجاع مؤنات على الحسابات على المصم و استرجاع الديون المهلكة	14
<b>7 281 163</b>	<b>8 614 350</b>	<b>نتيجة الاستغلال</b>	15
0	0	+/- ربح أو خسارة صافية على الأصول الأخرى	16
0	0	+ عناصر غير عادية (إيرادات)	17
0	0	- عناصر غير عادية (تكاليف)	18
<b>7 281 163</b>	<b>8 614 350</b>	<b>النتيجة قبل الضرائب</b>	19
2 114 591	2 281 105	- الضرائب على النتائج و ما سابها	20
<b>5 166 572</b>	<b>6 333 245</b>	<b>النتيجة بعد الضريبة</b>	21

## المخلص:

استطاعت المعالجات المحاسبية من التعامل مع التطور الحادث في الهندسة المالية لمختلف الصيغ التمويلية من خلال إيجاد حلول تتوافق مع خصوصية هذه المؤسسات المالية وطبيعة أنشطتها، وقد لعبت هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية \*أيوبي\* دوراً مهماً في تحقيق توافق المعالجات المحاسبية في غالبية دول العالم مع المنطق الذي يحمله الفكر المحاسبي الإسلامي. وكذا مختلف الصيغ المتوافقة مع الشريعة الإسلامية الغراء سعيها إلى كسب رضا الله ثم خدمة المجتمعات التي تعمل فيها، إن الهدف الذي أنشأت من أجله هذه المنشآت ونظامها الداخلي يؤكد رفضها لكافة الأنشطة التي لا تتوافق مع الشريعة الإسلامية أو تعديلها بالشكل الذي يحقق التوافق المنشود فضلاً عن إحياء الأنشطة التي كانت تمارس في زمن الدولة الإسلامية وتطويرها بما يحقق مسايرة العالم المعاصر. وهو الشيء الذي استلزم تأسيس هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية لإصدار معايير محاسبية إسلامية لتنظيم الجانب المحاسبي لأنشطتها لتحقيق توافق المعالجة المحاسبية مع أحكام الشريعة الإسلامية لا سيما في ظل عدم توافق معايير المحاسبة الدولية مع خصوصية المؤسسات المالية وطبيعة أنشطتها. لذلك سعى بحثنا هذا إلى تناول أحد أهم الأنشطة ذات الصلة الإسلامية المؤثرة في المجتمعات الإسلامية وهو الإجارة المنتهية بالتملك استناداً لمعيار المحاسبة الإسلامي رقم (8) المعدل، وقد قسم البحث إلى أربعة فصول، تناول الفصل الأول الإطار النظري للبحث واختص الفصل الثاني بالإطار العملي للبحث فيما تناول الفصل الثالث الجانب المحاسبي النظري للبحث بينما تطرقنا في الفصل الأخير إلى الواقع التطبيقي للمعالجة المحاسبية في مؤسسة مالية إسلامية ألا وهي بنك البركة الجزائري.

**الكلمات المفتاحية:** الإجارة المنتهية بالتملك، المعايير المحاسبية، المؤسسات المالية الإسلامية، المعالجة المحاسبية للمعيار الإسلامي رقم 08 حسب هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية.

## Summary:

Accounting processors were able to deal with the development in international financial engineering that Islamic accounting thought carries. And so versus formulas: Beginnings with Agenda Rygis 'The goal for which these facilities were established and their internal system confirms their rejection of all activities that do not comply with Islamic law or modify them in a way that achieves the desired consensus 'as well as reviving and developing the activities that were practiced during the time of the Islamic state in order to keep pace with the contemporary world. This is what necessitated the establishment of the Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions to issue Islamic accounting standards to regulate the accounting aspect of its activities to achieve the compatibility of accounting treatment with the provisions of Islamic Sharia 'especially in light of the incompatibility of international accounting standards with the privacy of financial institutions and the nature of their activities.

Therefore 'our research sought to address one of the most important Islamic activities affecting Islamic societies 'which is the lease-to-own ownership 'based on the amended Islamic Accounting Standard No.(8). The research was divided into four chapters. The third chapter dealt with the theoretical accounting aspect of the research 'while in the last chapter we touched on the reality of the accounting treatment in an Islamic financial institution 'namely 'Al-Baraka Bank of Algeria.

**Key words:** ijarah Muntahia Bittamleek

'Accounting Standards 'Islamic Financial Institutions 'Accounting Treatment for Islamic Standard N° 08 according to the Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions AAOIFI.