

## الفصل الثاني

### عقود الإيجار طويلة الأجل

مقدمة:

يمثل عقد الإيجار طويل الأجل اتفاق بين مؤجر (Lessor) ومستأجر (Lessee) يمنح بموجبه المؤجر حرق استخدام أصل معين للمستأجر خلال فترة زمنية محددة مقابل سداد دفعة إيجار دورية تحدد على أساس مبلغ محدد أو قابل للتحديد (كان يكون نسبة من المبيعات مثلا).

وقد شهدت السنوات الأخيرة انتشار ظاهرة تأجير الآلات والمعدات الضخمة بعقود إيجار طويلة الأجل نظراً لما تحققه من مزايا تمويلية وتسويقية وضريبية ، فترازيت عمليات تأجير الطائرات وناقلات والبترول والسفن والشاحنات والرافعات العملاقة (الأوناش) وأجهزة الاتصال اللاسلكية والمفاعلات النووية المستخدمة في الأغراض السلمية ، ولم تقتصر عمليات التأجير على الأجهزة والمعدات الضخمة فقط ، بل امتدت لتشمل الحاسبات الشخصية وأجهزة التصوير والمعدات والتجهيزات المكتبية ومختلف أنواع الآلات بالإضافة إلى الصورة التقليدية لتأجير المباني والمنشآت والتسهيلات.

وقد انتشرت هذه المعاملات في المجتمعات الرأسمالية خاصة في الولايات المتحدة الأمريكية منذ الثلاثينيات كوسيلة لإعناش الاقتصاد في حالات الركود الاقتصادي ، حيث توفر للمنتج (أو الموزع أو المستورد) وسيلة هامة لتنشيط مبيعاته ، وللمستأجر وسيلة للحصول على تمويل اقتناء أصول رأسمالية ضخمة بشروط ميسرة ، وتعطي الفرصة لقطاع الوسطاء الماليين وشركات التمويل للتوسط في التمويل وضمان المخاطر.

ويمكن القول بأن تبادل الأصول الرأسمالية بعقود إيجار طويلة الأجل يعتبر صورة من التعامل ابتكرها النظام الرأسمالي وإحدى الآليات التي

أفرزها نظام السوق للتفاعل مع الدورات الاقتصادية خاصة في مرحلة الركود الاقتصادي . فقد بدأت ظاهرة المنظمة للسياسات المحاسبية والمالية ، ففي الولايات المتحدة الأمريكية وعلى سبيل المثال أصدرت لجنة الإجراءات المحاسبية التي شكلها معهد المحاسبين الأمريكي (AICPA) وكان حينئذ يسمى (AIA) نشرة البحث المحاسبي رقم (٣٨) في أكتوبر ١٩٤٩ بعنوان (الإفصاح عن عقود الإيجار طويلة الأجل بالقوائم المالية للمستأجرين) . ومنذ ذلك الحين وحتى ديسمبر عام ١٩٨٨ بلغ عدد إصدارات معهد المحاسبين القانونيين الأمريكي ، ومجلس معايير المحاسبة المالية (FASB) ٤٢ إصداراً .

ويختلف مسمى التعامل بعقود إيجار طويلة الأجل باختلاف أطراف التعامل على النحو التالي :

- ١- بالنسبة للمنتج أو الموزع (أو المستورد) الذي يقوم بتأجير منتجاته أو السلع التي يتاجر بها بعقود إيجار طويلة الأجل ، وتسمى العملية (البيع التاجيري) .
- ٢- بالنسبة للمستأجر الذي يقتني أصول رأسمالية بعقود إيجار طويلة الأجل تسمى عملية (شراء تاجيري) .
- ٣- بالنسبة لشركات التمويل والوسطاء الماليين (وأيضاً للمنتجين والموزعين في حالات خاصة) تسمى بعملية (تأجير تمويلي أو تمويل تاجيري) .

### مزايا التعامل بعقود إيجار طويلة الأجل :

#### أولاً بالنسبة للمستأجر :

١- توفر التمويل الكامل لعملية اقتناء الأصول ، خاصة بالنسبة للمستأجرين الذين يعانون من صعوبات في الحصول على الأموال .

ولتوضيح ذلك يمكننا تصور البدائل التقليدية لتمويل اقتناء الأصول الثابتة :

أ- الشراء نقداً ، ويتطلب توافر نقدية كافية بنسبة ١٠٠% من ثمن الأصل ، وما يترتب عليه من زيادة الأصول الثابتة وانخفاض رأس المال العامل.

ب- الإقتراض للحصول على التمويل الكامل لشراء الأصل ، وما يترتب عليه من زيادة نسبة القروض إلى حقوق الملكية ، بالإضافة إلى الإجراءات المعقدة للحصول على القرض.

ج- زيادة رأس المال ، وما يصحبها من صعوبات.

د- الشراء بالتقسيط ، وما يترتب عليه من ضرورة تدبير الدفعة المقدمة التي تتراوح بين ٢٠% - ٤٠% من ثمن شراء الأصل.

٢- تيسير استبدال الأصول المستعملة بأصول جديدة أكثر كفاءة خلال فترات قصيرة نسبياً ، ومن ثم تقادي مخاطر التقادم.

٣- تتميز اجراءات الشراء التاجيري بالمرونة إذا ما قورنت باجراءات الحصول على قرض أو زيادة رأس المال لتمويل شراء أصول ثابتة.

٤- يتمكن المستاجر من نقل مخاطر القيمة التخريدية إلى المؤجر .

٥- في بعض عقود الإيجار تسمح للمستاجر بشراء الأصل المستاجر بسعر شراء تحفيزي في نهاية مدة عقد الإيجار .

٦- مزايا ضريبية ، يمكن للمستاجر تحميل تكلفة عقد الإيجار بالكامل على الإيراد (سواء بالنسبة لدفعات الإيجار أو مصروفات التنفيذ) ، ومن ثم انخفاض الأعباء الضريبية.

٧- ميزة التمويل الخفي Off-Balance Sheet Finance ، قد لا تؤدي عقود الإيجار إلى ظهور التزامات بقائمة المركز المالي للمستاجر ، ومن ثم لا تتأثر النسب والمؤشرات المالية (نسبة القروض إلى حقوق الملكية) وما يتبعه من المحافظة على المقدرة الاقتراضية للمنشأة.

ولنأخذ المثال التالي لإحدى الشركات التي تستاجر أصولاً رأسمالية بعقود إيجار طويلة الأجل قيمتها ٥٠ مليون جنية مثلاً.

الميزانية في ١٢/٣١/٠٠٠٠ (المبلغ بالمليون جنية)

إجمالي حقوق الملكية	٤٠
ديون طويلة الأجل	١٠

نسبة القروض إلى حقوق الملكية (٢٥ : ١)

أن أثر اقتناء أصول رأسمالية بعقود إيجار طويلة الأجل غير قابلة للإلغاء هنا لم يظهر على المركز المالي للشركة ، مع أنها باستئجارها لهذه الأصول أصبحت ملتزمة التزاماً مؤكداً بسداد قيمة الأصول المستأجرة (القيمة الحالية لدفعات الإيجار) وتعتبر في حكم من اقترض مبلغ ٥٠ مليون جنية لتمويل اقتناء هذه الأصول.

ويسمى التمويل في هذه الحالة بالتمويل الخفي ، أي التمويل الذي حصلت عليه فعلاً ولكنه لم يظهر بالميزانية.

ويمكن لهذه الشركة بالطبع أن تتقدم بمركزها المالي إلى أحد البنوك أو الممولين للحصول على قروض إضافية دون أن يتنبه الممول إلى التزامها بدين خفي.

وعلى الرغم من أهمية ميزة التمويل الخفي بالنسبة للمستاجر إلا أنها في غاية الخطورة على مصالح المقرضين ، حيث قد يحصل المستاجر على فروض إضافية ولا يتمكن من سداد كافة التزاماته ، ولهذا السبب حرصت الدوائر المحاسبية المهمة بوضع السياسات المحاسبية وبناء معايير المحاسبة المالية والمراجعة على معالجة هذه الثغرة ، وأن كان للمستأجرين - كما سنوضح في موضع لاحق - لا يعدمون الوسيلة للتحايل على القوانين والتنظيمات بغرض استمرار انتفاعهم بميزة التمويل الخفي.

### ثانياً: بالنسبة للمؤجر:

بالنسبة للمؤجر (المنتج أو الموزع أو المستورد أو المالك) تتوفر عقود الإيجار المزاي التالية:

- 1- تؤدي إلى زيادة الطلب وتنشيط المبيعات نتيجة:
- 4- زيادة إقبال المستأجرين على اقتناء أصول بعقود إيجار بشروط أكثر مرونة من الاقتراض وبدون مقدم (أي بتمويل أقل من الشراء بالنقشيط).
- ب- إقبال شركات التمويل على شراء الأصول لإعادة تأجيرها.
- ج- سرعة دوران اقتناء الأصول ، لإمكانية الحصول على أصول جديدة بدلاً من المستخدمة وبشروط ميسرة.

2- تيسير التخلص من الأصول المستعملة ، فيستطيع مالك الأصل المستعمل تجديده بأصل جديد مع تأجير الأصل المستعمل في استخدامات بديلة.

3- هناك بعض صور عقود الإيجار (البيع وإعادة الاستئجار) تمكن البائع من الحصول على التمويل اللازم لمواجهة متطلباته مع استمرار احتفاظه باقتناء الأصل.

مثلاً يستطيع مالك عقار أن يقوم ببيعه إلى شركة تمويل ، ثم يعيد استئجاره منها ، وبذلك يدبر السبيلة العاجلة من حصيلة البيع ، ويظل محتفظاً بالعقار تحت تصرفه (بعد استئجاره) مقابل دفعه إيجار دورية على مدار مدة العقد مع اشتراط تملكه العقار في نهاية مدة عقد الإيجار.

### ثالثاً: بالنسبة للمولدين:

يمكن من تنشيط استثماراته مقابل الحصول على معدل عائد مناسب على هذه الاستثمارات.

### رابعاً: بالنسبة للاقتصاد القومي:

إذا احسن تنظيم التعامل بعقود إيجار طويلة الأجل ، فإنها تعود بالنفع على الاقتصاد القومي من الزوايا التالية:

#### 1- زيادة الدخل القومي:

فتنشيط المبيعات بالنسبة للمنتجين والموزعين والمستوردين وزيادة رقم أعمال الوسطاء الماليين ، وزيادة الطاقات الإنتاجية لدى المستأجرين ، وسرعة إحلال الأصول المستعملة يؤدي إلى زيادة القيمة المضافة بهذه المنظمات.

#### 2- زيادة الطلب بشقية الاستهلاكي والاستثماري:

إن زيادة القيمة المضافة بالمنظمات المشار إليها يؤدي إلى زيادة لدخول الموزعة في شكل أجور وإيجارات وفوائد وأرباح . وهذه الدخول توجه نحو الطلب على كل من سلع الاستهلاك والاستثمار.

4- تشجيع إنشاء المشروعات الصغيرة ، بإتاحة الفرصة لها للحصول على أصول رأسمالية بشروط ميسرة.

## شروط عقد الإيجار

تختلف شروط عقد الإيجار وفقاً لاتفاق طرفي التعاقد ولطبيعة الأصل

المستأجر .

### (1) فترة العقد:

وتتراوح بين فترات قصيرة من العمر الاقتصادي للأصل موضع

العقد ، وبين مجمل العمر الاقتصادي المتوقع للأصل .

### (2) دفعة الإيجار الموربية:

قد تحدد بمبلغ ثابت خلال مدة العقد ، كما قد تحدد بمبلغ متناقص أو متزايد .

أو تكون قابلة للتحديد ، كأن تكون بنسبة من المبيعات ، أو تعدل وفقاً لتغير سعر الفائدة السائد بالأسواق أو وفقاً لتغيرات الأرقام القياسية .

وفي جميع الحالات ، يحدد المؤجر مبلغ الإيجار بشكل يكفل استرداد

قيمة الأصل المؤجر والحصول على معدل عائد مناسب على استثماراته

خلال مدة العقد .

### (3) مصروفات تنفيذ العقد:

وتشمل مصروفات صيانة الأصل ، ومصروفات التأمين عليه ،

والضرائب وكافة المصروفات المرتبطة بالأصل خلال فترة الإيجار .

وقد يتفق الطرفان على أن يتحملها المستأجر بمفرده ، أو المؤجر

بمفرده ، أو بالمشاركة بينهما .

٤٠ الفيرد الهميد عطا عطا

٥٠ الفيرد الهميد عطا عطا

٤- تنشيط دخول العديد من الفئات المشاركة في عقود الإيجار كالمحامين والمحاسبين وغيرهم من الفئات التي تسهم في إعداد وتسجيل العقود .

## أهمية البيع التأجير والتأجير التمويلي للاقتصاد المصري:

نتيجة للعديد من الظروف التي يمر بها الاقتصاد المصري ، يمكن ملاحظة الظواهر التالية :

١- توجد فليارات من العملات مكدسة ولا تجد سبيلاً إلى الاستثمار .

٢- استخدام آلات متقدمة تكنولوجياً في العديد من الشركات والمصانع مع وجود صعوبات في تمويل عمليات الإحلال والتجديد .

٣- ركود تضخمي بالأسواق .

٤- نسبة لا بأس بها من البطالة مع محاولات دائمة من الحكومة لمعالجتها (بما في ذلك تشجيع إنشاء مشروعات صغيرة) .

إن استخدام أسلوب التأجير التمويلي في مصر قد يسهم في تحريك الركود الاقتصادي ، حيث ستجذب بعض الأموال المكدسة بالبنوك لتمويل معاملات التأجير ، وستتمكن الشركات من إجراء برامج الإحلال والتجديد وما يتبع ذلك من زيادة في الإنتاجية وفي الكفاءة ، مع توجيه الأصول المستعملة نحو استخدامات جديدة ، تشجيع الشركات على تنفيذ برامج التوسعات وتشجيع إنشاء المشروعات الصغيرة ، أن كل ذلك سوف يسهم بفعالية في تحريك حالة الركود كما يسببهم في حل مشكلة البطالة .

ولعل ذلك هو الذي دفع الحكومة إلى الاهتمام بإصدار قانون لتنظيم عمليات التأجير التمويلي .

#### (٤) القيود التي يخرضها المؤجر :

قد يشترط المؤجر على المستأجر عدم الاقراض (أو عدم الاقتراض بزيادة عن مبلغ معين) خلال فترة عقد الإيجار ، أو قد يشترط عليه عدم الدخول في عقود إيجار طويلة الأجل أخرى خلال مدة تنفيذ العقد.

#### (٥) قابلية العقد للإلغاء :

قد يتفق الطرفان على أن يكون العقد :

أ- غير قابل للإلغاء :

وفي هذه الحالة لا يجوز إلغاء العقد خلال مدة التنفيذ إلا باتفاق الطرفين.

ب- قابل للإلغاء :

وعادة ما يصحبه شرط سداد المستأجر لمبلغ معين يتناسب مع طول مدة العقد والمدة المتبقية من العقد ، بالإضافة إلى دفع غرامة مالية.

#### (٦) حالة توقف المستأجر عن سداد الإيجار الدوري :

ينص العقد على أن يقوم المؤجر ببيع الأصل وتحصيل الفرق بين إيراد البيع والتكلفة التي لم يتم استردادها ، أو قد يلتزم المستأجر بسداد القيمة الحالية للدفعات المستحقة (أو قيمة هذه الدفعات بالكامل) فوراً مقابل نقل ملكية الأصل إلى المستأجر.

#### (٧) البدائل المتاحة للمستأجر عند انقضاء مدة العقد :

أ- إعادة الأصل إلى المؤجر .

ب- شراء الأصل بقيمته السوقية حينئذ.

ج- تجديد عقد الإيجار لمدة أخرى.

د- شراء الأصل بسعر تجفيري يقل عن القيمة السوقية العادلة المتوقعة في نهاية مدة العقد.

#### (٨) ضمان القيمة المتبقية :

قد يتضمن العقد تعهد المستأجر إلا نقل قيمة الأصل في نهاية مدة العقد عن مبلغ معين ، أو عن قيمته السوقية المتوقعة حينئذ ، ولعل ذلك لشرط بحث المستأجر على عدم إساءة استخدام الأصل خلال فترة العقد.

#### المصطلحات المستخدمة في عقود الإيجار :

(١) الأطراف ذوي العلاقة Related Parties :

تعتبر الأطراف ذوي علاقة إذا كان لأحدهما القدرة على ممارسة التأثير الهام على السياسات المالية والتشغيلية للآخر . (مثل حالات الشركة لقابضة وتابعاتها).

(٢) بدء عقد الإيجار Inception of the Lease :

هو تاريخ اتفاقية عقد الإيجار أو الالتزام به أيهما أقرب.

(٣) القيمة العادلة لأصل Leased Property Fair Value :

هي السعر الذي يمكن أن يباع به الأصل في معاملة متكافئة بين طرفين من غير ذوي العلاقة في ضوء ظروف السوق السائدة.

(٤) حق الشراء التحفيزي Bargain Purchase Option :

شرط يسمح للمستأجر بشراء الأصل بسعر يقل بشكل جوهري عن قيمته العادلة المتوقعة في التاريخ الذي يصبح فيه هذا الحق قابلاً للممارسة ، ويشترط أن تبدو ممارسة المستأجر لهذا الحق (في تاريخ بداية العقد) مؤكدة غير محسوبة.

## (5) حق التجديد التحفيزي Bargain Renewal Option:

شرط يسمح للمستأجر بتجديد عقد الإيجار بقيمة إيجارية نقل بشكل جوهري عن القيمة الإيجارية العادية للأصل ، على أن يبدو - في تاريخ العقد - أن ممارسة المستأجر لهذا الحق مؤكدة بدرجة معقولة.

## (6) فترة المقدم Lease term:

هي فترة العقد المحددة غير القابلة للإلغاء مضافاً إليها الفترات التالية:

- أ- الفترات المغطاة بحق تجديد تحفيزي.
- ب- جميع فترات تجديد أو تمديد العقد باختيار المؤجر.
- ج- المهلة التي تمنح للمستأجر لتحديد العقد خلالها بحيث تفرض عليه عقوبة إذا فشل خلالها في تجديد العقد.

## (7) العمر الاقتصادي المقدر للأصل Estimated Economic Life:

الفترة التي يكون خلالها الأصل قابلاً للاستخدام بطريقة اقتصادية وباصلاحيات وصيانة عادية وللغرض المؤجر أصلاً لتحقيقه.

## (8) القيمة المتبقية المقدرة للأصل Estimated Residual Value:

القيمة العادلة المقدرة للأصل في نهاية فترة عقد الإيجار.

وقد تكون القيمة المتبقية:

- أ- مضمونة بمعرفة المستأجر أي أن المستأجر يضمن إلا نقل قيمة الأصل في نهاية فترة العقد عن القيمة العادلة المقدرة له في ذلك التاريخ.

- ب- غير مضمونة ، وعادة ما تمثل قيمة الخردة ، وتمثل القيمة المتبقية للأصل بعد استبعاد القيمة التي يضمنها المستأجر أو أي طرف آخر (من غير ذوي العلاقة).

## (9) الحد الأدنى لمدفوعات عقد الإيجار (MLP) Minimum Lease Payments:

- أ- من وجهة نظر المستأجر:
- يمثل كافة المبالغ الملزم بدفعها أو التي يمكن أن يطالب بدفعها وتتصل بالأصل المستأجر ، فتشمل:

- دفعات الإيجار المحددة خلال مدة العقد.
- أي ضمان (بواسطة المستأجر) للقيمة المتبقية في تاريخ نهاية العقد ، سواء كان الضمان بمثابة شراء للعقد أم لا.
- أي مدفوعات يلتزم بدفعها المستأجر في حالة عدم تجديد أو تمديد العقد.

وفي جميع الحالات لا تعتبر مصروفات تنفيذ العقد (مصروفات التأمين والصيانة والضرائب) ضمن مدفوعات عقد الإيجار.

## ب- من وجهة نظر المؤجر:

وتشمل: مدفوعات عقد الإيجار من وجهة نظر المستأجر (مجموع الفوائد السابقة) بالإضافة إلى: أي ضمان (بعد فترة العقد) للقيمة المتبقية أو توقعات الإيجار بواسطة طرف ثالث من غير ذوي العلاقة بكل من المستأجر والمؤجر بشرط أن يكون هذا الطرف (الطرف الثالث) قادراً مالياً على سداد التزاماته.

## (10) معدل العائد الضمني لعقد الإيجار

Interest Rate Implicit in the Lease

هو معدل الخصم الذي يجعل القيمة الحالية لكل من الحد الأدنى لطرفات عقد الإيجار (بعد استبعاد تكاليف التنفيذ) والقيمة المتبقية غير

المضمونة - في بداية عقد الإيجار - مساوية للقيمة العادلة للأصل بالنسبة للمؤجر.

### (١١) معدل الاقتراض الإضافي للمستأجر

Lessee's Interemental Borrowing Rate

هو المعدل الذي يمكن للمستأجر أن يقترض بموجبه المبلغ اللازم لشراء الأصل المستأجر بنفس الشروط في تاريخ بدء سريان العقد.

### (١٢) التكاليف المباشرة المبدئية Initial Direct Costs:

هي التكاليف المباشرة الإضافية التي يتحملها المؤجر في التفاوض وإتمام التعاقد مثل العمولات والأتعاب القضائية وغيرها.

### (١٣) مصروفات تنفيذ العقد Executory Costs:

وتتمثل في نفقات التأمين والصيانة والضرائب التي عادة ما ينص العقد على أن يتحمل عنها المستأجر.

### أنواع عقود الإيجار:

تتوزع عقود الإيجار (من وجهة نظر معايير المحاسبة الأمريكية) إلى:

١- عقود إيجار رأسمالية Capital Leases.

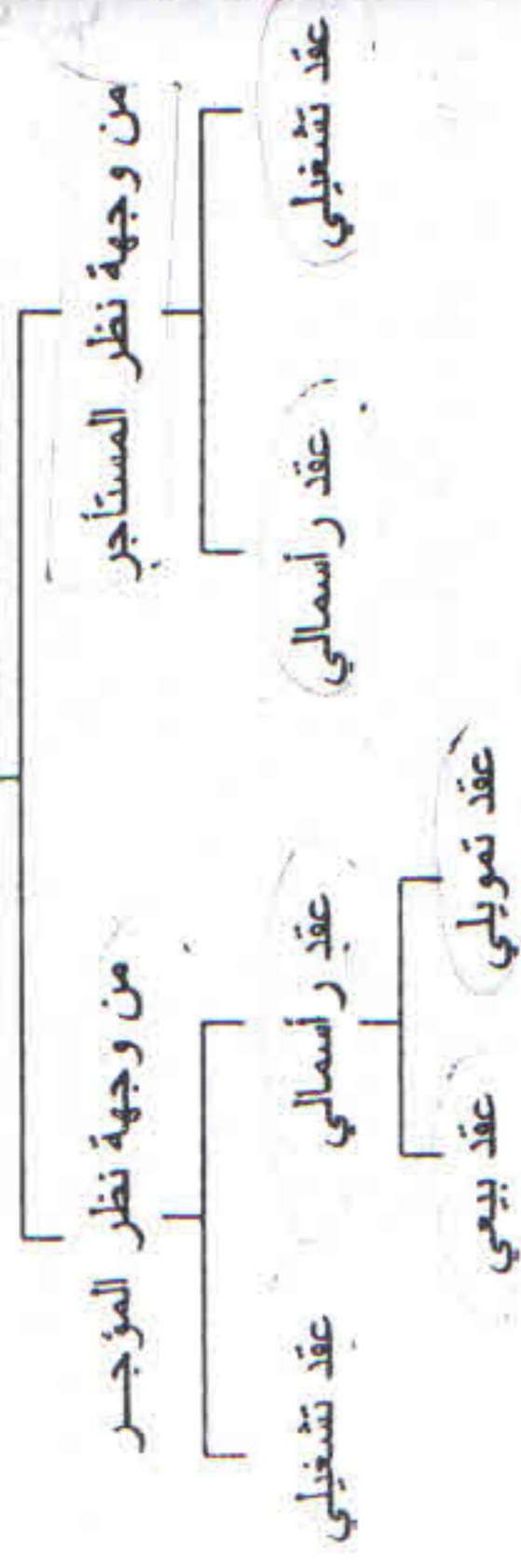
٢- عقود إيجار تشغيلية Operating Leases.

ويوزع عقد الإيجار الرأسمالي من وجهة نظر المؤجر إلى:

- عقد إيجار تمويلي Financing Lease .

- عقد إيجار بيعي Sales - Type Lease .

### أنواع عقود الإيجار



ولم تأخذ لجنة معايير المحاسبة الدولية بالنظر في التسليم السابق واكتفت بتبويب عقود الإيجار إلى قسمين بالنسبة لكل من المؤجر والمستأجر وهما:

(١) عقد إيجار تمويلي.

(٢) عقد إيجار تشغيلي.

ويعتمد تبويب عقود الإيجار (سواء من وجهة نظر لجنة معايير المحاسبة الدولية، أو من وجهة نظر مجلس مبادئ المحاسبة المالية الأمريكي) على فلسفة مؤداها.

إن عقود الإيجار ترتب آثاراً اقتصادية قد تختلف في جوهرها عن الآثار الظاهرية للعقد إذ يؤدي بعضها إلى آثار تشبه إلى حد كبير تلك المترتبة على البيع بالتقسيط، بينما لا تترك بعضها نفس هذه الآثار على الرغم من عدم اختلاف الشكل القانوني للمعاملتين (أي على الرغم من أن كلاهما عملية تأجير أصل بعقد إيجار).

لذلك، اتفق على أن جوهر المعاملة وما يترتب عليها من آثار هي التي يجب أن تحكم عملية التمييز بين عقود الإيجار.

فإذا تشابهت عملية الإيجار (من حيث آثارها الاقتصادية) مع عقود البيع بالتقسيط من حيث أنها تنقل معظم منافع ومخاطر الملكية من المؤجر

إلى المستأجر على الرغم من احتفاظ المؤجر بحق الملكية ، فإن هذه العملية يجب أن ينظر إليها كعقد رأسمالي ، أما إذا لم يترتب على عقد الإيجار انتقال معظم منافع ومخاطر الملكية إلى المستأجر فيعامل عقد الإيجار كعقد تشغيلي .

وبذلك يعتبر معيار التمييز بين أنواع عقود الإيجار هو :

(انتقال أو عدم انتقال معظم منافع ومخاطر الملكية بموجب العقد)

فالعقد الرأسمالي ، (التمويلي أو البيعي) :

هو الذي ينقل معظم منافع ومخاطر الملكية إلى المستأجر .

أما العقد التشغيلي :

فهو الذي لا يترتب عليه نقل هذه المنافع والمخاطر من المؤجر

إلى المستأجر .

وتشمل منافع الملكية : توقعات التشغيل الاقتصادي (المربح) للأصل خلال عمره الاقتصادي المتوقع ، زيادة القيمة السوقية عن الدفترية .

أما مخاطر الملكية فتشمل : الخسائر الناتجة عن الطاقة العاطلة والتقاعد الفني - وتغير العائد نتيجة تغير ظروف اقتصادية .

بيد أنه نظراً لعدم وضوح معيار انتقال معظم منافع ومخاطر الملكية، فقد رُوي وضع مجموعة من الشروط التي يكفل توافرها أحداهما بعقد الإيجار

الحكم على أنه ينقل هذه المنافع والمخاطر ومن ثم يعامل كعقد رأسمالي . وقد حددت معايير المحاسبة الدولية هذه الشروط على النحو التالي :

1- تنتقل ملكية الأصل بموجب العقد إلى المستأجر في نهاية مدة الإيجار .

أو

2- يكون للمستأجر حق اختيار شراء الأصل بسعر يتوقع أن يكون أقل من القيمة العادلة لذلك الأصل عند ممارسة الاختيار بحيث يكون الفرق المتوقع كافياً لإعطاء تأكيد معقول عند بدء عقد الإيجار بأن المستأجر سيحسب اختيار الشراء .

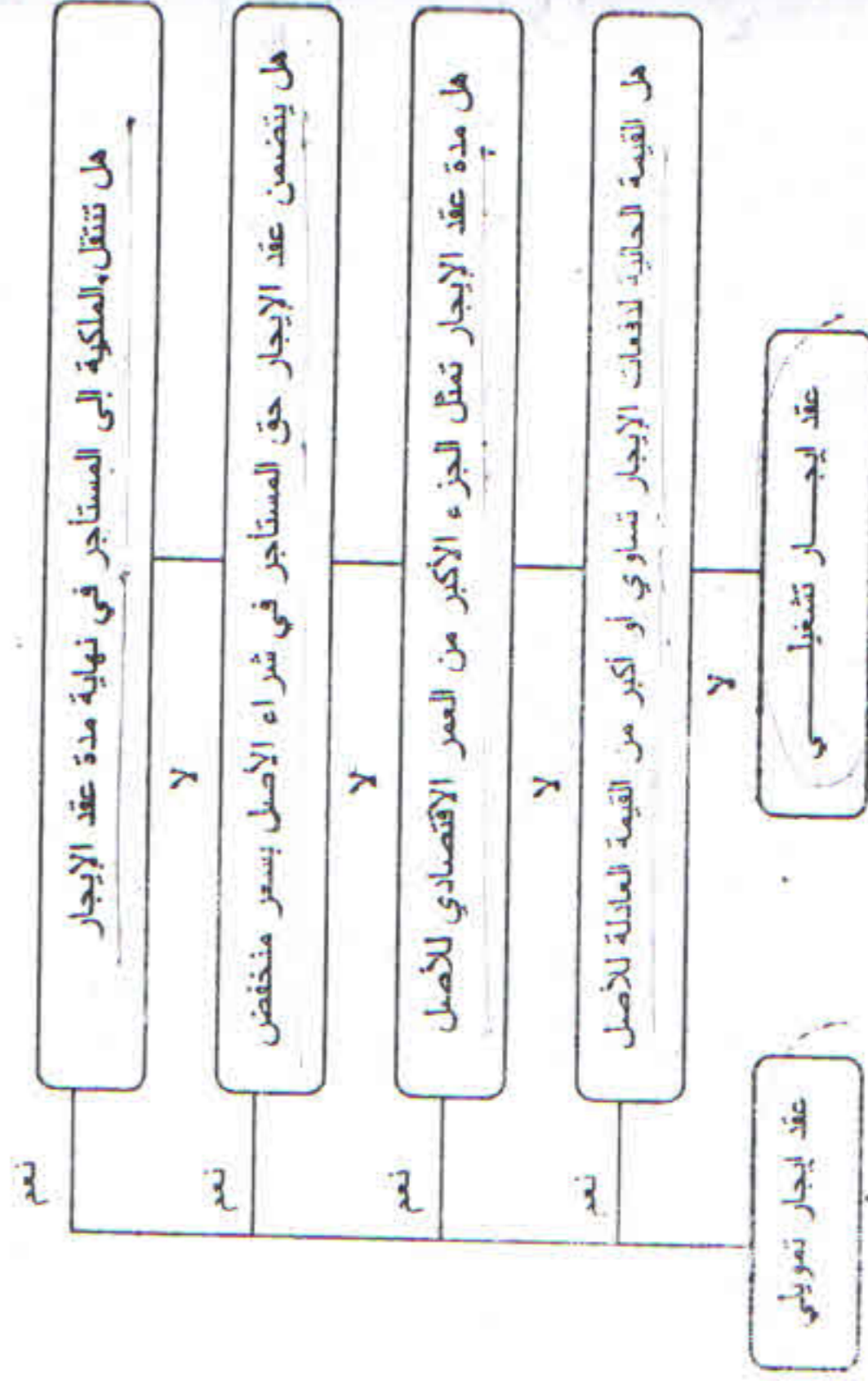
أو

3- تغطي مدة عقد الإيجار معظم العمر الإنتاجي للأصل ، سواء انتقلت ملكية الأصل في نهاية مدة العقد أم لا .

أو

4- تكون القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار عند بدء العقد أكبر من أو تساوي تقريباً القيمة العادلة للأصل المؤجر بعد طرح مستردات الضرائب التي يتلقاها المؤجر في ذلك التاريخ ، سواء انتقلت ملكية الأصل في النهاية أم لم تنتقل .

ويعتبر توافر أحد الشروط السابقة دليلاً على انتقال منافع ومخاطر الملكية إلى المستأجر ومعاملة العقد كعقد إيجار تمويلي (رأسمالي) . ويمكن الاسترشاد بالشكل التوضيحي التالي في تبويب عقود الإيجار .





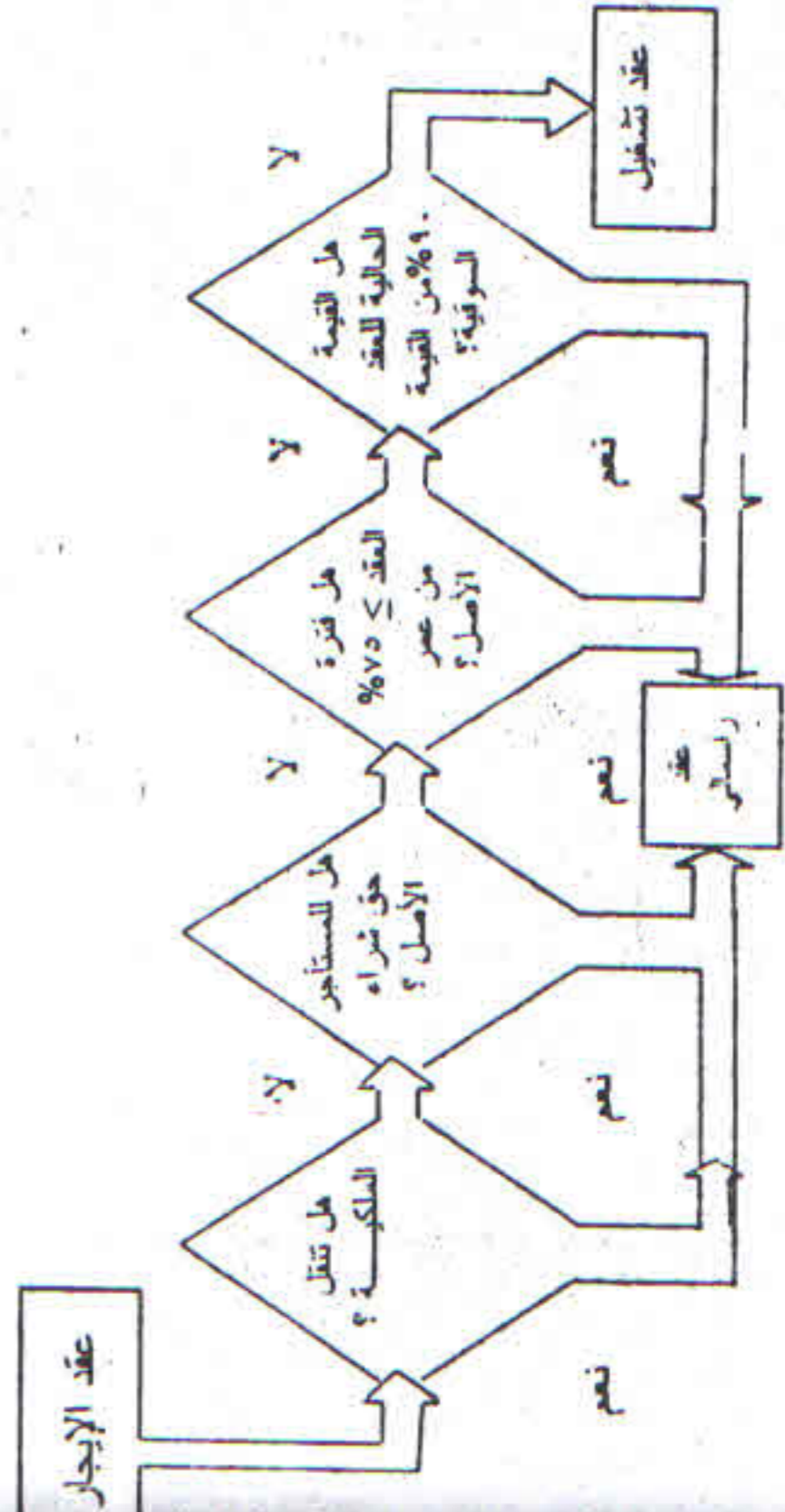
أما معايير المحاسبة الأمريكية فقد وضعت شروطاً أكثر تحدياً  
لرسملة عقد الإيجار على النحو التالي :

يجب توافر شرط واحد على الأقل من الشروط التالية في عقد  
الإيجار طويل الأجل غير القابل للإلغاء لتبويب العقد بمعرفة المستأجر كعقد  
رأسمالي :

- ١- أن ينص العقد على نقل الملكية إلى المستأجر في نهاية مدة العقد.
- ٢- أن يمنح العقد المستأجر حق شراء الأصل في نهاية مدة العقد بسعر  
شراء تحفيزي.
- ٣- أن تساوي فترة العقد ٧٥% أو أكثر من العمر الإنتاجي للأصل.
- ٤- أن تساوي القيمة الحالية للحد الأدنى للعقد ٩٠% أو أكثر من القيمة  
السوقية للأصل المستأجر.

فإذا لم يتوافر أحد هذه الشروط يعامل عقد الإيجار كعقد إيجار  
تشغيلي.

ويمكن توضيح هذه الشروط بالشكل التالي :



وقد اشترطت المعايير الأمريكية أن يستخدم المستأجر معدل العائد  
سعي للمؤجر عند تحديد القيمة الحالية للعقد إذا كان علم به وكان يقل  
معدل الاقتراض الإضافي للمستأجر (وذلك بغرض عدم تهرب المستأجر  
لرسملة العقد كما سنوضح ذلك لاحقاً).

### سعي عقود الإيجار من وجهة نظر المؤجر:

لم تفرق لجنة معايير المحاسبة الدولية بين المستأجر والمؤجر بصدده  
عقود الإيجار وعلى ذلك يكتب بتوافر أحد الشروط التي أوردتها  
لحسبة عن عقد الإيجار بمعرفة المؤجر كعقد إيجار تمويلي (أي رأسمالي)  
أما المعايير الأمريكية فقد أوجبت توافر شرطين إضافيين بالإضافة  
لأحد الشروط الكافية لرسملة العقد من وجهة نظر المستأجر لمعالجة عقد  
إيجار من وجهة نظر المؤجر كعقد رأسمالي (بيعي أو تمويلي).

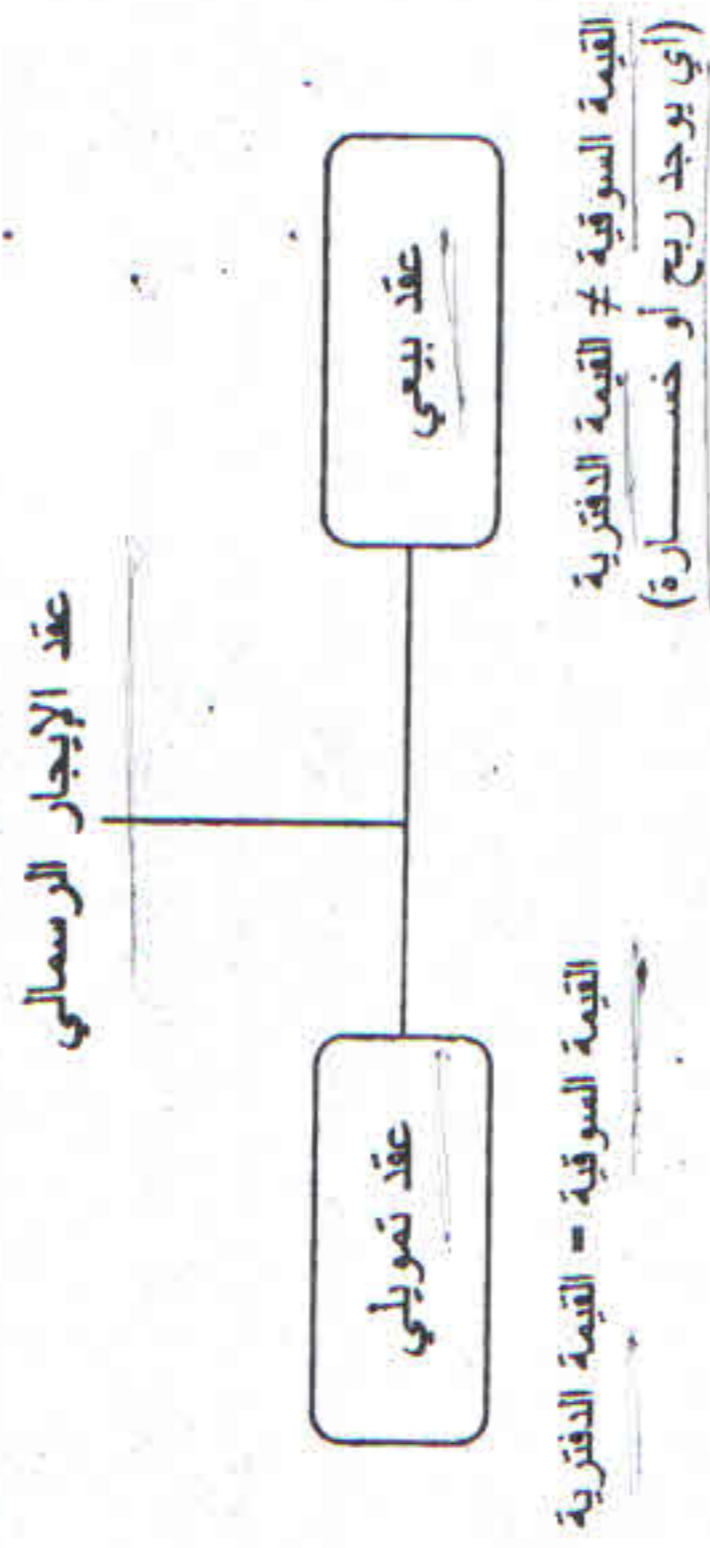
فيبوب عقد الإيجار كعقد رأسمالي (من وجهة نظر المؤجر) إذا  
توافر التالي :

- ١- أحد شروط الرسملة من وجهة نظر المستأجر.
  - ٢- بالإضافة إلى الشرطين التاليين :
    - أ- التأكد من قدرة المستأجر على سداد التزاماته.
    - ب- عدم وجود التزامات مستقبلية على المؤجر.
- فإذا لم تتوافر هذه الشروط يحاسب عن عقد الإيجار بمعرفة المؤجر  
كعقد إيجار تشغيلي.

وقد ميزت المعايير الأمريكية بين نوعين من العقود بالنسبة  
للمؤجر هما :

١- عقد الإيجار البيعي ، ويتميز بوجود ربح (أو خصارة) المنجح أو الموزع.

٢- عقد الإيجار التمويلي ، وتتساوى فيها القيمة السوقية للأصل مع قيمته الدفترية.



### طالة عملية: على تبويب عقد الإيجار بالنسبة للمستأجر

تعاقدت شركة نور على استئجار أصل من شركة كيلاني في ٢٠٠٠/١/١٠ ، وقد توافرت المعلومات التالية:

- ١- مدة عقد الإيجار ٥ سنوات يسترد المؤجر الأصل في نهايتها.
- ٢- عقد الإيجار غير قابلة للإلغاء أو التعديل.
- ٣- يدفع المستأجر دفعة سنوية فورية قيمتها ٧٧٣.٦ جنية اعتباراً من ٢٠٠٠/١/١٠.
- ٤- يتضمن الإيجار السنوي مبلغ ٣٠٠٠ جنية تمثل تكاليف تنفيذ العقد يتحملها المستأجر ضمن دفعة الإيجار السنوية.
- ٥- العمر الاقتصادي للأصل ٥ سنوات.
- ٦- القيمة العادلة للأصل في ٢٠٠٠/١/١٠ تبلغ ٣٠٠٠٠٠ جنية وتبلغ قيمة الأصل في نهاية العقد صفر (عدم وجود قيمة تخريدية).
- ٧- سعر فائدة الاقتراض الإضافي للمستأجر ١٣% سنوياً.
- ٨- يستهلك المستأجر أصوله الثابتة بطريق القسط الثابت.

### مناقشة الحالة:

هل العقد تشغيلي أم رأسمالي.

### شروط الرسملة:

- ١- هل يوجد نص على نقل ملكية الأصل إلى المستأجر في نهاية مدة العقد؟ لا
- ٢- هل يحق للمستأجر شراء الأصل في نهاية العقد بسعر تحفيزي؟ لا
- ٣- هل مدة العقد تساوي أو أكبر من ٧٥% من العمر الإنتاجي للأصل؟ نعم

- القيمة السوقية للأصل.

- قيمة دفعة الإيجار السنوية.

- القيمة المنقبة غير المضمونة (القيمة التخريدية).

وفي حالتنا نجد أن المستاجر لديه معلومات عن كل من القيمة السوقية للأصل (٣٠٠٠٠٠ جنية) ، قيمة دفعة الإيجار (بعد استبعاد تكاليف التنفيذ) (٧٤٣٠٦ جنية) ، القيمة التخريدية للأصل (صفر).

إذن يستطيع المستاجر أن يحسب معدل العائد الضمني للمؤجر على النحو التالي :

قيمة الإيجار = القيمة السوقية للأصل ÷ القيمة الحالية لخمس دفعات فورية بمعدل س %

فن القيمة الحالية لخمس دفعات فورية بمعدل س %

$$= \text{قيمة الأصل} \times \text{قيمة الإيجار}$$

قيمة الحالية لخمس دفعات الفورية =  $74306 \div 3.00000 = 4,03736$  جنية

وبالبحث في جداول الفائدة (أو باستخدام أسلوب التجربة) يمكن تحديد معدل الفائدة الذي يجعل القيمة الحالية لخمس دفعات فورية =  $4,03736$  جنية.

ويكون معدل الخصم ١٢%.

وهو أقل من معدل الاقتراض الإضافي للمستاجر (١٣%).

إذن يجب استخدام معدل ١٢% بمعرفة المستاجر ، وذلك لتحديد قيمة الحالية للعقد في بداية فترة التعاقد.

إذن هذا الشرط وحدة يكفي لرسملة العقد بمعرفة المستاجر .

لكن بفرض أن هذا الشرط لم يتوفر . ننقل إلى الشرط الرابع

وهو :

٤- هل القيمة الحالية لمدفوعات العقد تساوي أو أكبر من ٩٠% من القيمة السوقية للأصل ؟

للإجابة على هذا التساؤل الأخير يلزم إجراء الحسابات التالية :

١٢- إيجاد صافي قيمة دفعة الإيجار (بطرح مصروفات تنفيذ العقد).

صافي دفعة الإيجار =  $77306 - 30000 = 74306$  جنية.

٢- معدل العائد الضمني للمؤجر (وهو المعدل الذي استخدمه المؤجر في تحديد قيمة دفعة الإيجار بحيث تكون القيمة الحالية للعقد مساوية للقيمة السوقية للأصل في بداية مدة العقد).

وتوجب المعايير المحاسبية على المستاجر أن يستخدم معدل العائد الضمني للمؤجر عند قيامه بتحديد القيمة الحالية للعقد (التي سيتم رسملتها).

ولكن متى يستخدم المستاجر معدل العائد الضمني للمؤجر ؟

الإجابة ... عند توافر الشروط التالية :

١- أن يكون المستاجر على علم بهذا المعدل .

ب- أن يكون أقل من معدل الاقتراض الإضافي للمستاجر .

كيف يكون المستاجر على علم بمعدل العائد الضمني للمؤجر ؟

الإجابة ... إذا توافرت لديه المعلومات التالية :

## المحاسبة والإفصاح عن عقود الإيجار

### بواسطة المستأجر

#### ١- المحاسبة عن عقود الإيجار الرأسمالية:

• يسجل المستأجر عقد الإيجار الرأسمالي في بداية فترة العقد كأصل والتزام بمبلغ يعادل القيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات عقد الإيجار خلال فترة العقد وذلك بعد استبعاد ذلك الجزء من المدفوعات الذي يمثل تكاليف التنفيذ والتي يتحملها المؤجر ، فإذا تعدى تحديد تكاليف التنفيذ يتعين تقديرها واستبعادها من الإيجار ، فإذا زادت القيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات العقد عن القيمة العادلة للأصل المستأجر في تاريخ بداية العقد يسجل الأصل والالتزام بالقيمة العادلة.

• فيما عدا عقود الإيجار المتعلقة بالأراضي يجب استنفاد Amortization الأصل المسجل بعقد إيجار رأسمالي وفق سياسة الإهلاك المتبعة بالنسبة للأصول المملوكة إذا توافر شرط انتقال الملكية للمستأجر في نهاية فترة العقد أو إذا اشتمل على حق شراء تحفيزي ، فإذا لم يتوافر أحد الشرطين السابقين يتم استنفاد الأصل على فترة العقد وليس على العمر الإنتاجي للأصل.

• توزع كل دفعة من دفعات الحد الأدنى للإيجار خلال فترة العقد بين تخفيض الالتزام ومصروفات الفوائد بحيث ينتج معدل فائدة دوري ثابت على رصيد الالتزام المتبقي.

• يجب أن تعرض الأصول المسجلة بعقود إيجار رأسمالية والاستنفاد المتركم المترتب عليها بميزانية المستأجر (أو بالملاحظات) بشكل منفصل عن الأصول المملوكة ومجمع إهلاكها ، كما يجب أن تعرض الالتزامات المرتبطة بها بشكل منفصل كالتزامات عن عقود إيجار

القيمة الحالية للحد الأدنى للعقد =  $٤,٠٣٧٣٦ \times ٧٤٣٠,٦ = ٣٠,٠٠٠,٠٠٠$  جنية

مقارنة القيمة الحالية للحد الأدنى للعقد بالقيمة السوقية العادلة للأصل

في تاريخ بدء سريان العقد.

القيمة الحالية للعقد =  $٣٠,٠٠٠,٠٠٠$  جنية.

القيمة السوقية للأصل =  $٣٠,٠٠٠,٠٠٠$  جنية.

إذن القيمة الحالية تساوى أو أكبر من ٩٠% من القيمة السوقية للأصل ومعنى ذلك تحقق الشرط الرابع للرسملة.

لذلك يعالج المستأجر هذا العقد كعقد إيجار رأسمالي.

(على أنه يجب الإشارة إلى أن توافر شرط واحد من الشروط الأربعة يكفي لتبويب العقد كعقد رأسمالي إلا أننا درسنا الشروط الأربعة للأغراض التعليمية فقط).

#### جدول استنفاد عقد الإيجار (بمعرفة المستأجر)

رصيد الالتزام	تخفيض الالتزام	مصروفات الفوائد (١٢% من الالتزام)	صافي الإيجار السنوي	التاريخ
٣٠,٠٠٠,٠٠٠	-	-	-	٢٠٠٠/١/١
٢٢٥٦٩٤	٧٤٣٠,٦	صفر	٧٤٣٠,٦	٢٠٠٠/١/١
١٧٨٤٧١	٤٧٢٢٣	٢٧٠٨٣	٧٤٣٠,٦	٢٠٠١/١/١
١٢٥٥٨٢	٥٢٨٨٩	٢١٤١٦	٧٤٣٠,٦	٢٠٠٢/١/١
٦٦٣٤٦	٥٩٢٣٦	١٥٠٧٠	٧٤٣٠,٦	٢٠٠٣/١/١
صفر	٦٦٣٤٦	٧٩٦١	٧٤٣٠,٦	٢٠٠٤/١/١
	٣٠,٠٠٠,٠٠٠	٧١٥٣٠	٣٧١٥٣٠	

\* مبلغ الفائدة المحسوبة Imputed Interest (الفرق بين صافي الحد الأدنى لدفعات الإيجار والقيمة الحالية).

- جملة الحد الأدنى لإيجارات عقود الباطن التي ستحصل في المستقبل بموجب عقود الإيجار من الباطن غير قابلة للإلغاء وذلك في تاريخ تقديم آخر ميزانية.

- جملة الإيجارات المشروطة Contingent Rentals (التي تتحدد بناء على عوامل بخلاف مرور الزمن) والتي تحدث فعلا عن كل فترة تقدم عنها قائمة دخل.

ب- بالنسبة لعقود الإيجار التشغيلية التي تزيد مدتها المبنية أو مدتها المتبقية غير القابلة للإلغاء عن سنة واحدة.

- الحد الأدنى لمدفوعات الإيجار المستحقة حتى تاريخ آخر ميزانية (بشكل إجمالي ولكل سنة من السنوات المالية الخمس التالية).

- إجمالي الحد الأدنى للإيجارات المتوقع تحصيلها مستقبلا بموجب عقود تأجير من الباطن غير قابلة للإلغاء وذلك حتى تاريخ آخر ميزانية.

ج- بالنسبة لكل العقود التشغيلية :

يجب الإفصاح عن مصروف الإيجار لكل فترة تقدم عنها قائمة الدخل مع الإفصاح بصورة منفصلة عن كل من مبالغ الحد الأدنى للإيجارات والإيجارات المشروطة وإيجارات العقود من الباطن . مع عدم الحاجة للإفصاح عن عقود الإيجارات لمدة شهر أو أقل ولم تجدد.

د- يجب الإفصاح عن ترتيبات الإيجار التالية كحد أدنى :

- الأساس الذي تتحدد عليه دفعات الإيجار المشروطة.

رأسمالية على أن تخضع لنفس اعتبارات تويب الاتزاسات الأخرى إلى التزامات جارية وغير جارية ، وكذلك يجب الإفصاح بشكل منفصل عن عبء الاستنفاد بقوائم الدخل.

• عند انتهاء العقد الرأسمالي يجب إزالة الأصل والالتزام من الدفاتر مع الاعتراف بالمكسب أو الخسارة الناتجة.

## ٢- المحاسبة عن عقود الإيجار التشغيلية :

تحمل دفعات الإيجار في العقود التشغيلية للمصروفات على أساس الاستحقاق خلال فترة العقد.

## ٣- الإفصاح عن عقود الإيجار :

أ- أوجبت الفقرة ١٦ من المعيار رقم ١٣ الصادر عن مجلس معايير المحاسبة المالية الأمريكي الإفصاح عن المعلومات التالية بالنسبة لعقود الإيجار الرأسمالية بالقوائم المالية للمستأجر (أو كملاحظات هامشية) :

- إجمالي قيمة الأصول المسجلة بعقود إيجار رأسمالية في تاريخ إعداد كل ميزانية على أن تعرض مبوبة وفقا لطبيعتها أو وظيفتها وفق المجموعات الرئيسية للأصول.

- الحد الأدنى لمدفوعات عقد الإيجار المستقبلية في تاريخ إعداد آخر ميزانية وذلك بصورة إجمالية ولكل سنة من السنوات الخمس التالية بصورة تفصيلية مع خصم المبالغ التالية من إجمالي الحد الأدنى لمدفوعات العقد :

• قيمة تكاليف التنفيذ المدرجة ضمن الحد الأدنى لدفعات الإيجار.

- وجود وشروط حقوق الشراء أو التجديد ووجود شروط تحيز زيادة

أو خفض الإيجارات في أحوال معينة Escalation Clauses .

- أية قيود يفرضها العقد على المستاجر ، كالتقيود على توزيعات الأرباح أو عقد قروض إضافية أو الدخول في عقود إيجار في المستقبل.

### المحاسبة عن قيود الإيجار بواسطة المؤجر :

1- بالنسبة لعقود الإيجار البيعية يجب المحاسبة عدما على النحو التالي :

أ- يسجل الحد الأدنى لمدفوعات عقد الإيجار (بعد استبعاد مصروفات التنفيذ التي يلتزم المؤجر بدفعها) مضافا إليه القيمة المتبقية غير المضمونة كاستثمار إجمالي في عقد الإيجار .

ب- يسجل الفرق بين إجمالي الاستثمار في العقد وبين مبلغ القيمة الحالية لعنصري الاستثمار الإجمالي كدخل غير مكتسب ، على أن يستخدم معدل الفائدة الضمني كمعدل خصم عند تحديد القيمة الحالية ، ويتكون صافي الاستثمار في عقد الإيجار من إجمالي الاستثمار ناقصا الدخل غير المكتسب .

ويتعين استفاد الدخل غير المكتسب على مدار فترة العقد بحيث ينتج معدل دوري ثابت للعائد على صافي الاستثمار في عقد الإيجار-، ويمكن استخدام طرق أخرى للاعتراف بالدخل إذا لم تؤدي إلى نتائج تختلف جوهريا عن هذه الطريقة.

ويجب أن يخضع الاستثمار الصافي في عقد الإيجار لنفس اعتبارات تبيوب الأصول بالميزانية إلى أصول جارية وغير جارية . أما الإيجارات المشروطة فإنها يجب أن تضاف للدخل في التاريخ الذي تصبح فيه قابلة للتحويل .

ج- تسجل القيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات عقد الإيجار (صافية من

تكاليف التنفيذ ومحسوبة بمعدل العائد الضمني بعقد الإيجار) كسعر مبيعات ، على أن تحمل تكلفة الأصل المؤجر (أو قيمته الدفترية إن اختلفت) مضافا إليها التكاليف المباشرة المبدئية مطروحا منها القيمة الحالية للقيمة المتبقية غير المضمونة (محسوبة بمعدل العائد الضمني بالعقد) على الدخل في نفس الفترة.

### ٢- المحاسبة عن عقود الإيجار التمويلية المباشرة :

يتم المحاسبة عن عقود الإيجار التمويلية المباشرة بواسطة المؤجر كما يلي :

أ- يسجل الحد الأدنى لمدفوعات عقد الإيجار (بعد استبعاد تكاليف التنفيذ التي يدفعها المؤجر) مضافا إليه القيمة المتبقية غير المضمونة كاستثمار إجمالي في عقد الإيجار .

ب- يسجل الفرق بين إجمالي الاستثمار في عقد الإيجار وبين تكلفة الأصل المؤجر أو قيمته الدفترية كدخل غير مكتسب .

وسوف يتكون الاستثمار الصافي في عقد الإيجار من إجمالي الاستثمار ناقصا الدخل المكتسب .

وتحمل التكاليف المباشرة المبدئية على الدخل عندما تحدث ، مع الاعتراف بجزء من الدخل غير المكتسب معادل لهذه التكاليف كدخل في نفس الفترة ، أما باقي الدخل غير المكتسب فيجب أن يستند على مدار فترة العقد بحيث ينتج معدل عائد دوري ثابت على صافي الاستثمار في عقد الإيجار ، ويمكن استخدام طرق أخرى للاعتراف بالدخل إذا لم تختلف نتائجها بشكل جوهري عن نتائج الطريقة السابقة.

ويجب أن يخضع صافي الاستثمار في عقد الإيجار لنفس اعتبارات تبيوب الأصول الأخرى كأصول جارية أو غير جارية بالميزانية.

- القيم المتبقية غير المضمونة المتوقع أن يحققها المؤجر .

- الدخل غير المكتسب (القوائد غير المكتسبة).

ب- الحد الأدنى لمدفوعات العقد المتوقع تحصيلها لكل فترة من السنوات الخمس التالية في تاريخ آخر ميزانية تقـدم.

ج- الدخل غير المكتسب (القوائد غير المكتسبة) الداخلة ضمن الدخل السنوي مقابل التكاليف المباشرة المبدئية المحملة على ذلك الدخل ، وذلك لكل فترة مالية يقدم عنها قائمة دخل. (وذلك بالنسبة للعقود التمويلية فقط).

د- إجمالي الإيجارات المشروطة المدرجة ضمن الدخل وذلك عن كل فترة يقدم عنها قائمة دخل.

٣- بالنسبة للعقود التشغيلية :

أ- تكلفة الأصول المؤجرة أو المقتناة بغرض تأجيرها أو قيمتها الدفترية (إذا كانا مختلفين) لكل مجموعة مبنية وفقاً لطبيعة الأصل أو وظيفته وكذلك مجمع الإهلاك لكل مجموعة من الأصول حتى تاريخ آخر ميزانية مقدمة.

ب- الحد الأدنى للإيجارات المستقبلية عن عقود الإيجار غير القابلة للإلغاء حتى تاريخ آخر ميزانية منشورة . بصورة إجمالية ولكل سنة من السنوات المالية الخمس التالية.

ج- إجمالي الإيجارات المشروطة المدرجة ضمن الدخل لكل فترة يقدم عنها قائمة دخل.

٣- وصف عام لترتيبات عقد الإيجار بالنسبة للمؤجر (الشروط العامة للعقد)

٣- المحاسبة عن عقود الإيجار التشغيلية :

أ- يجب إبراج الأصل المؤجر مع أو قرب الأصول بالميزانية ، ويجب استهلاك الأصل بإتباع سياسة إهلاك المؤجر العادية ، ويجب خصم الإهلاك المجمع من الاستثمار في الأصل المؤجر بالميزانية.

ب- يجب التقرير عن الإيجار كدخل خلال فترة العقد عندما يصبح قابلاً للتحويل ، فإذا اختلفت دفعات الإيجار عن أساس القسط الثابت فيجب الاعتراف بالدخل على أساس القسط الثابت ما لم يوجد أساس آخر أكثر تعبيراً عن النمط الزمني لتناقص منفعة استعمال الأصل المؤجر .

ج- تؤجل التكاليف المباشرة المبدئية وتوزع على فترة العقد بالتناسب مع الاعتراف بالدخل من الإيجارات . وقد تحمل التكاليف المباشرة المبدئية عند حدوثها إذا لم يختلف أثر ذلك جوهرياً عن نتائج الطريقة السالفة.

الإفصاح عن عقود الإيجار بواسطة المؤجر :

إذا كان عقد الإيجار يمثل جزءاً هاماً من أنشطة المؤجر (بمقياس الإيراد أو صافي الربح أو الأصول) يجب الإفصاح عن المعلومات التالية بالقوائم المالية أو الملاحظات الهامشية :

أ- بالنسبة للعقود البيعية والتمويلية المباشرة :

أ- عناصر صافي الاستثمار من العقد في تاريخ إعداد كل ميزانية ، وتشمل :

- الحد الأدنى لمدفوعات العقد التي سوف تحصل مستقبلاً مع خصم العناصر التالية بشكل منفصل :

• تكاليف تنفيذ العقد الداخلة ضمن الحد الأدنى للمدفوعات.

• مخصص متحصلات الحد الأدنى لدفعات العقد المشكوك في تحصيلها.

## المحاسبة عن عقود الإيجار

### في سجلات المستأجر

#### أولاً: عقود الإيجار التشغيلية:

وفقاً لمعيار نقل منافع ومخاطر الملكية، فإن عقد الإيجار التشغيلي هو عقد إيجار لا يترتب عليه نقل معظم منافع ومخاطر الملكية من المؤجر إلى المستأجر. ويعتبر عدم توافر أحد الشروط الأربعة التي حددها مجلس معايير المحاسبة المالية الأمريكي FASB بالمعيار رقم ١٣ والمعايير المعدلة له دليلاً على أن عقد الإيجار لا يرتب انتقال هذه المنافع والمخاطر، وعلى أنه بمثابة عقد إيجار تشغيلي.

وعلى ذلك فإن عقد الإيجار التشغيلي:

- ١- لا يتضمن نصاً بنقل ملكية الأصل إلى المستأجر في نهاية فترة عقد الإيجار.
- ٢- لا يتضمن نصاً يمنح المستأجر بموجبه حق شراء الأصل بسعر تخفيضي.
- ٣- فترة العقد لا تساوي ٧٥% أو أكثر من العمر الاقتصادي المقدر للأصل.
- ٤- القيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات عقد الإيجار لا تساوي ٩٠% أو أكثر من القيمة العادلة للأصل.

وفي حالة عقود الإيجار التشغيلية تعالج مدفوعات الإيجار بدفوات المستأجر كمصروف إيرادي.

فإذا فرض أن إحدى الشركات قد قامت باستئجار أصل في ١/١/٢٠٠٠ لمدة ٦ سنوات مقابل إيجار سنوي ١٢٠٠٠٠٠ جنية يسدد في بداية كل عام. فتمت المعالجة المحاسبية على النحو التالي: (بفرض السداد بشيك).

في ١/١/٢٠٠٠ (سداد قسط الإيجار)

١٢٠٠٠٠٠ من حـ / الإيجار

١٢٠٠٠٠٠ إلى حـ / البنك

في ٣١/١٢/٢٠٠٠ (تاريخ نهاية السنة المالية)

١٢٠٠٠٠٠ من حـ / أ.ح

١٢٠٠٠٠٠ إلى حـ / الإيجار

وبذلك يدرج مبلغ الإيجار ضمن المصروفات الجارية بحساب الأرباح والخسائر، ولا يتأثر المركز المالي للمستأجر بهذا العقد.

#### ثانياً: عقود الإيجار الرأسمالية:

- تعاقدت إحدى الشركات على استئجار أصل في ١/١/٢٠٠٠ وقد تضمن عقد الإيجار الشروط التالية:
- ١- مدة عقد الإيجار ٥ سنوات يسترد المؤجر الأصل في نهايتها.
  - ٢- عقد الإيجار غير قابل للإلغاء أو التعديل.
  - ٣- يدفع المستأجر دفعة سنوية فورية قيمتها ٧٧٣٠٠٦ جنية اعتباراً من ١/١/٢٠٠٠.
  - ٤- يتضمن الإيجار السنوي مبلغ ٣٠٠٠ جنية تمثل تكاليف تنفيذ العقد يتحملها المستأجر ضمن دفعة الإيجار السنوية (منها ١٦٠٠ جنية نفقات صيانة والباقي تأمين).



ب- أن يكون أقل من معدل الاقتراض الإضافي للمستأجر .

ويمكن التحقق من توافر هذين الشرطين في حالتنا هذه كما يلي :

١- القيمة السوقية للأصل معلومة وهي ٣.٠٠٠.٠٠٠ جنية ، قيمة دفعة الإيجار السنوي بعد استبعاد نفقات تنفيذ العقد ٧٤٣.٦ ، لا توجد قيمة تخريدية . إذن يمكن للمستأجر أن يحدد معدل العائد الضمني للمؤجر على النحو التالي :

$$٣.٠٠٠.٠٠٠ \div ٧٤٣.٦ = ٤.٠٣٧٣٦ \text{ وتمثل القيمة الحالية لدفعة فورية لمدة ٥ سنوات بمعدل } ١٢\% .$$

فالمستأجر في حالتنا على علم بمعدل العائد الضمني للمؤجر وهو ١٢% .

ب- سعر فائدة الاقتراض الإضافي للمستأجر ١٣% سنوياً . لذلك فإن معدل العائد الضمني للمؤجر (١٢%) أقل من معدل الاقتراض الإضافي للمستأجر .

٣- يتوجب العقد بالنسبة للمستأجر وفقاً للشرط التي لوردهما المعيار رقم ١٣ وتعديلاته :

أ- الشرط الأول : غير متوافر بالعقد ، لأن ملكية الأصل لن تنتقل بموجب العقد إلى المستأجر في نهاية عقد الإيجار .

ب- الشرط الثاني : غير متوافر بالعقد ، فالعقد لم يتضمن حق شراء الأصل بسعر تحفيزي .

ج- الشرط الثالث : فترة العقد ٥ سنوات وهي مساوية للعمر الاقتصادي المقدر للأصل . إذن فهذا الشرط متوافر (أن تساوى فترة العقد ٧٥% أو أكثر من العمر الاقتصادي للأصل المستأجر)

فيما علمت أن :

- ١- يقدر العمر الاقتصادي للأصل بخمس سنوات بدون قيمة تخريدية.
- ٢- القيمة العادلة للأصل في ١/١/٢٠٠٠ تبلغ ٣.٠٠٠.٠٠٠ جنية.
- ٣- سعر فائدة الاقتراض الإضافي للمستأجر ١٣% سنوياً.
- ٤- يستهلك المستأجر أصوله الثابتة بطريقة القسط الثابت.

**المطلوب :-**

إجراء المعالجة المحاسبية اللازمة لعقد الإيجار وأثرها على القوائم المالية حتى نهاية عقد الإيجار (في ضوء ما ورد بمعيار FASB وتعديلاته)

### الحل

١- تستبعد نفقات تنفيذ العقد وقيمتها ٣٠٠٠ جنية من دفعة الإيجار السنوية باعتبار أنها نفقات إيرادية.

فيكون صافي قيمة دفعة الإيجار = ٧٧٣.٦ - ٣٠٠٠ = ٧٤٣.٦ جنية

٢- معدل العائد الضمني .

وقد سبق تعريفه بأنه معدل الخصم الذي يجعل القيمة الحالية لكل من الحد الأدنى لمدفوعات عقد الإيجار (بعد استبعاد تكاليف التنفيذ) والقيمة المتبقية غير المضمونة في بداية فترة العقد مساوية للقيمة العادلة للأصل.

ويوجب المعيار ١٣ على المستأجر أن يستخدم معدل العائد الضمني للمؤجر عند تحديد القيمة الحالية للحد الأدنى للعقد وفق الشروط التالية :

- ١- إذا كان على علم به . ويتحقق هذا الشرط إذا توافرت معلومات عن كل من القيمة السوقية للأصل - قيمة دفعة الإيجار - القيمة المتبقية غير المضمونة (أي القيمة التي ...)

د- الشرط الرابع : القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات عقد الإيجار في بداية العقد - (وبعد استبعاد تكاليف التنفيذ) مساوية أو تزيد عن ٩٠% من القيمة المعادلة للأصل في بدء سريان العقد.

القيمة الحالية للحد الأدنى للعقد =  $4,0373674306 \times 743.6 = 3,000,000$  جنية

القيمة السوقية المعادلة للأصل في بدء سريان العقد = ٣,٠٠٠,٠٠٠ جنية

∴ القيمة الحالية للحد الأدنى للعقد = ١٠٠% من القيمة المعادلة للأصل

∴ الشرط الرابع متوافر

وتجدر الإشارة إلى أنه يكفي توافر أحد الشروط الأربعة السابقة للحكم على جوهر عقد الإيجار كعقد رأسمالي.

جدول استنفاد عقد الإيجار

التاريخ	صافي الإيجار السنوي بون نفقات التنفيذ	مصرفات الفوائد (١٢% من الالتزام)	تخفيض الالتزام	رصيد الالتزام
٢٠٠٠/١/١	(١)	-	(٣)	(٤)
٢٠٠٠/١/١	٧٤٣.٦	صفر	٧٤٣.٦	٢٢٥٦٩٤
٢٠٠١/١/١	٧٤٣.٦	٢٧.٨٣	٤٧٢٢٣	١٧٨٤٧١
٢٠٠٢/١/١	٧٤٣.٦	٢١٤١٦	٥٢٨٨٩	١٢٥٥٨٢
٢٠٠٣/١/١	٧٤٣.٦	١٥٠٧٠	٥٩٢٣٦	٦٦٣٤٦
٢٠٠٤/١/١	٧٤٣.٦	٧٩٦١	٦٦٣٤٦	صفر
	٣٧١٥٣٠	٧١٥٣٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	

وقد حسبت الأرقام بالجدول السابق كما يلي :

١- صافي الإيجار السنوي بعد استبعاد نفقات تنفيذ العقد  $(773.6 - 3000) = 743.6$  وهو مبلغ دوري ثابت على مدار فترة العقد.

٢- مصرفات الفوائد وتمثل ١٢% من رصيد الالتزام. ولما كانت الدفعة الأولى قد دفعت في ٢٠٠٠/١/١ (بداية فترة العقد) فيصبح رصيد الالتزام في نفس التاريخ  $(2000/1/1) = 2000 - 743.6 = 1256.4$

وبالقطع لا تستحق فوائد في ٢٠٠٠/١/١ وإنما تستحق بعد سنة على رصيد الالتزام بمعدل ١٢%  $(2256.4 \times 12\%) = 270.83$

٣- تخفيض الالتزام. ويمثل صافي دفعة الإيجار السنوي بعد استبعاد نفقات التنفيذ ناقصاً مصرفات الفوائد.

فمثلاً في ٢٠٠١/١/١ فإن تخفيض الالتزام =  $743.6 - 270.83 = 472.77$

٤- رصيد الالتزام : ويمثل الرصيد السابق ناقصاً تخفيض الالتزام. فمثلاً في ٢٠٠٢/١/١  $(2722.3 - 2256.4) = 465.9$  جنية

ويلاحظ أن مجموع خاكتي تخفيض الالتزام + مصرفات الفوائد تساوي مجموعة خاكتي صافي الإيجار السنوية.

$3000 + 71530 = 371530$  جنية

المعالجة المحاسبية : (عام ٢٠٠٠)

١- يتم إثبات العقد كما لو كان اقتناء أصل ثابت مقابل قرض طويل الأجل. فيسجل قيمة الأصل والالتزام في ٢٠٠٠/١/١ (بداية فترة عقد الإيجار).

٧٧٣.٦  
١١٥٠  
٢٠٠٠/١/١  
٢٠٠١/١/١  
٢٠٠٢/١/١  
٢٠٠٣/١/١  
٢٠٠٤/١/١

الميزانية في ٢٠٠٠/١٢/٣٠

أصول ثابتة	خصوم طويلة الأجل
أصول ثابتة (ملوكة) xxx	التزامات عقود الإيجار الرأسمالية
xxx (-) مخصص إهلاك	خصوم متداولة
٢٠٠٠٠٠ آلات مستأجرة	التزامات عقود الإيجار الرأسمالية
٤٧٢٢٣	فوائد التزامات عقود الإيجار
٢٧٠٨٣ (-) مخصص إهلاك	المستحقة
٢٤٠٠٠	

ويلاحظ :

١- حمل حساب الأرباح والخسائر بالأعباء المترتبة على عقد الإيجار ومجموعها ٩٠٠٨٣ جنية على الرغم من أن قسط الإيجار السنوي (شاملا نفقات تنفيذ العقد) ٧٧٣٠٦ جنية فقط بسبب زيادة الفوائد في السنوات الأولى للعقد . وسيتم تفسير السبب في ذلك في موضع لاحق.

٢- ظهر بند إهلاك الأصول المستأجرة في حساب الأرباح والخسائر منفصلا عن استهلاك باقي الأصول المملوكة.

٣- تم فصل الأصول المستأجرة ومخصص الإهلاك الخاص بها عن باقي الأصول الثابتة المملوكة بميزانية الشركة.

٤- ظهرت التزامات عقود الإيجار الرأسمالية بجانب الخصوم بالميزانية منفصلة عن باقي الالتزامات . كما تم تقسيم هذه الالتزامات إلى جزئين . فظهرت الالتزامات عن عقود الإيجار التي تستحق خلال السنة المالية التالية ٢٠٠١ ضمن الخصوم المتداولة ، بينما ظهرت الالتزامات المستحقة خلال السنوات التي تلي عام ٢٠٠١ ضمن الخصوم طويلة الأجل.

-١١٧-

٢- يتم إثبات سداد قيمة دفعة الإيجار في ٢٠٠٠/١/١ كسداد لجزء من القرض ونفقات تنفيذ العقد بالقيود :

من مذكورين	
/ للالتزامات عقود الإيجار الرأسمالية	٧٤٣٠٦
/ مصروفات صيانة آلات المستأجرة	١٦٠٠٠
/ مصروفات التأمين - الآلات المستأجرة	١٤٠٠٠
٧٧٣٠٦ إلى / البنك	

٣- في ٢٠٠٠/١٢/٣١ (تاريخ انتهاء السنة المالية) يتم إثبات الفوائد المستحقة عن التزام المستأجر خلال عام ٢٠٠٠ بمبلغ ٢٢٥٦٩٤ . وقيمتها ٢٧٠٨٣ جنية والذي سيدد ضمن قسط الإيجار في ٢٠٠١/١/١ .

من / فوائد التزامات عقود الإيجار ٢٧٠٨٣

٢٧٠٨٣ إلى / فوائد التزامات عقود الإيجار المستحقة

كما يتم إثبات الإهلاك السنوي (المحسوب بطريقة القسط الثابت)

وهي الطريقة التي تستخدمها المنشأة في استهلاك الأصول الثابتة.

من / إهلاك الآلات المستأجرة ٦٠٠٠٠

٦٠٠٠٠ إلى / مخصص إهلاك الآلات المستأجرة

ويظهر أثر المعالجة السابقة على القوائم المالية على النحو التالي :

/ الأرباح والخسائر عن السنة المنتهية في ٢٠٠٠/١٢/٣١

٢٧٠٨٣ إلى / فوائد التزامات عقود الإيجار

٦٠٠٠٠ إلى / إهلاك الآلات المستأجرة

١٦٠٠٠ إلى / مصاريف صيانة الآلات المستأجرة

١٤٠٠٠ إلى / مصاريف تأمين الآلات المستأجرة

-١١٦-

٢١٤١٦	ح/ فوائد التزامات عقود إيجار
٦٠٠٠٠	ح/ إهلاك الآلات المستأجرة
١٦٠٠	ح/ مصاريف صيانة الآلات المستأجرة
١٤٠٠	ح/ مصاريف تأمين الآلات المستأجرة

الميزانية في ٢٠٠١/١٢/٣١

ح/ خصوم طويلة الأجل	ح/ أصول ثابتة
التزامات عقود الإيجار	١٢٥٥٨٢
ح/ خصوم متداول	٣٠٠٠٠٠
التزامات عقود الإيجار الرأسمالية	١٢٠٠٠٠ (-) مخصص إهلاك الآلات المستأجرة
فوائد التزامات عقود الإيجار	١٨٠٠٠٠
المستحقة	

وهكذا يستمر إجراء نفس المعالجة السابقة مع اختلاف قيمة المبلغ الذي يخفّض به رصيد حساب التزامات عقود الإيجار وكذلك مبلغ فوائد عن التزامات عقود الإيجار (ضمن قيد سداد قسط الإيجار خلال العام) واختلاف الفوائد المستحقة عن التزام المستأجر خلال العام (الذي سيسدد ضمن قسط الإيجار في السنة التالية) حتى نصل إلى عام ٢٠٠٤.

المعالجة المحاسبية عام ٢٠٠٤ :  
١- سداد قسم الإيجار (٢٠٠٤/١/١)

٦٦٣٤٦	ح/ التزامات عقود الإيجار الرأسمالية
٧٩٦١	ح/ فوائد التزامات عقود الإيجار المستحقة
١٦٠٠	ح/ مصروفات صيانة الآلات المستأجرة
١٤٠٠	ح/ مصروفات تأمين عن آلات مستأجرة

٧٧٣٠٦ ح/ البنك

المعالجة المحاسبية عام (٢٠٠١) :

١- سداد قسط الإيجار (٢٠٠٠/١/١)  
من مذكورين

٤٧٢٢٣	ح/ التزامات عقود الإيجار الرأسمالية
٢٧٠٨٣	ح/ فوائد التزامات عقود الإيجار المستحقة
١٦٠٠	ح/ مصروفات صيانة آلات مستأجرة
١٤٠٠	ح/ مصروفات تأمين آلات مستأجرة
٧٧٣٠٦	ح/ البنك

٢- استحقاق الفوائد عن التزام المستأجر خلال عام ٢٠٠١ وقيمتها ٢١٤١٦ جنية (الذي سيسدد ضمن قسط الإيجار في ٢٠٠٢/١/١).

٢١٤١٦ من ح/ فوائد التزامات عقود الإيجار

٢١٤١٦ إلى ح/ فوائد التزامات عقود الإيجار المستحقة

٣- إثبات الإهلاك السنوي :

٦٠٠٠٠ من ح/ إهلاك الآلات المستأجرة .

٦٠٠٠٠ إلى ح/ مخصص إهلاك آلات المستأجرة

ويظهر أثر هذه المعالجة على القوائم المالية على النحو التالي :

٢- إثبات الإهلاك السنوي :

٦٠٠٠٠ من حـ / إهلاك الآلات المستأجرة

٦٠٠٠٠ إلى حـ / مخصص إهلاك الآلات المستأجرة

وبذلك يتم الانتهاء من إهلاك قيمة الآلات المستأجرة ، ومن سداد قيمة التزامات عقود الإيجار ، ويقوم المستأجر برد الأصل للمستأجر إلى المؤجر وإقفال حسابي آلات مستأجرة ومخصص إهلاكها بالقيء :

٣٠٠٠٠٠ من حـ / مخصص إهلاك آلات مستأجرة

٣٠٠٠٠٠ إلى حـ / آلات مستأجرة

ويظهر أثر هذه المعالجة على القوائم المالية على النحو التالي :

١- حـ / الأرباح والخسائر :

ويحمل بمبلغ ٦٣٠٠٠٠ قيمة إهلاك الآلات المستأجرة ومصروفات

تنفيذ العقد وبذلك يظهر كما يلي :

حـ / الأرباح والخسائر عن السنة المنتهية في ١٢/٣١ / ٢٠٠٤

٦٠٠٠٠ إلى حـ / إهلاك الآلات المستأجرة

١٦٠٠ إلى حـ / مصاريف صيانة الآلات المستأجرة

١٤٠٠ إلى حـ / مصاريف تأمين الآلات المستأجرة

٢- أما بالنسبة للميزانية في ١٢/٣١ / ٢٠٠٤ فلا يظهر أي أثر لعقد الإيجار عليها .

فإذا فرض أن المستأجر في نهاية عقد الإيجار لم يتم برد الأصل للمستأجر واشتراه من المؤجر بمبلغ ٢٠٠٠٠ جنيه مثلا . فيمكن إجراء

القيء التالي :

-١٢٠-

من مذكورين

٣٢٠٠٠٠ حـ / الآلات

٣٠٠٠٠٠ حـ / مخصص إهلاك الآلات المستأجرة

إلى مذكورين

٣٠٠٠٠٠ حـ / الآلات المستأجر

٣٠٠٠٠٠ حـ / مخصص إهلاك الآلات

٢٠٠٠٠٠ حـ / البنك

وبذلك تظهر الأرصدة التالية بالميزانية في ١٢/٣١ / ٢٠٠٤ :

٣٢٠٠٠٠ حـ / الآلات	
٣٠٠٠٠٠ (-) مخصص إهلاك الآلات	
٢٠٠٠٠٠ حـ / البنك	

ويلاحظ أن حـ / الآلات قد حل محل حساب الآلات المستأجرة كما

حل حساب مخصص إهلاك الآلات محل حساب مخصص إهلاك الآلات المستأجرة .

ويمكن تلخيص أثر المعالجة المحاسبية لعقد الإيجار الرأسمالي في

الحالة السابقة على القوائم المالية خلال فترة العقد على النحو التالي :

أولاً : الأثر على حساب الأرباح والخسائر :

إجمالي	٢٠٠٤	٢٠٠٣	٢٠٠٢	٢٠٠١	٢٠٠٠
٧١٥٣٠	٧٩٦١	١٥٠٧٠	٢١٤١٦	٢٧٠٨٣	٢٧٠٨٣
٣٠٠٠٠٠٠	٦٠٠٠٠	٦٠٠٠٠	٦٠٠٠٠	٦٠٠٠٠	٦٠٠٠٠
١٥٠٠٠	٣٠٠٠	٣٠٠٠	٣٠٠٠	٣٠٠٠	٣٠٠٠
٧١٥٣٠	٧٠٩٦١	٧٨٠٧٠	٨٤٤١٦	٩٠٠٨٣	٩٠٠٨٣

-١٢١-

وتجدر الإشارة إلى أنه في حالة معالجة العقد السابق (مثلاً) كعقد إيجار تشغيلي ، فإنه في تاريخ استحقاق قسط الإيجار الدوري يتم إثبات قيد السداد كما يلي :

٧٧٣.٦ من حـ / الإيجار

٧٧٣.٦ إلى حـ / البنك

ومن ثم يحصل حساب الأرباح والخسائر بمبلغ ثابت سنوي قدره ٧٧٣.٦ جنية ولا تظهر الأصول المستأجرة أو الالتزامات عنها بالميزانية ومن ثم لا تؤثر على المركز المالي.

ويمكن إجراء مقارنة بين أثر كل من عقد الإيجار الرأسمالي وعقد الإيجار التشغيلي على نتيجة نشاط الشركة المستأجرة خلال فترة العقد على النحو التالي :

المسرف	عقد الإيجار التشغيلي	عقد الإيجار الرأسمالي	النحو التالي :
١٢٧٧٧	٧٧٣.٦	٩٠.٨٣	مصرفات عام ٢٠٠٠
٧١١٠	٧٧٣.٦	٨٤٤١٦	مصرفات عام ٢٠٠١
٧٦٤	٧٧٣.٦	٧٨٠٧٠	مصرفات عام ٢٠٠٢
(٦٣٤٥)	٧٧٣.٦	٧.٩٦١	مصرفات عام ٢٠٠٣
(١٤٣٠.٦)	٧٧٣.٦	٦٣.٠٠٠	مصرفات عام ٢٠٠٤
صفر	٣٨٦٥٣.٦	٣٨٦٥٣.٦	

ثانياً : الأثر على المركز المالي :

١ - جانب الأصول :

٢٠٠٤	٢٠٠٣	٢٠٠٢	٢٠٠١	٢٠٠٠
٣٠٠٠٠٠	٣٠٠٠٠٠	٣٠٠٠٠٠	٣٠٠٠٠٠	٣٠٠٠٠٠
٣٠٠٠٠٠	٢٤٠٠٠٠	١٨٠٠٠٠	١٢٠٠٠٠	٦٠٠٠٠٠
صفر	٦٠٠٠٠	١٢٠٠٠٠	١٨٠٠٠٠	٢٤٠٠٠٠

-١٢٣-

وينضح من الجدول السابق ما يلي :

١- إن إجمالي المبالغ المحملة لحسابات الأرباح والخسائر خلال فترة العقد (مجموع فوائد التزامات عقد الإيجار + إهلاك الآلات المستأجرة + مصرفات التنفيذ) تساوي ٣٨٦٥٣.٦ وهي تساوي مجموع أقساط الإيجار المدفوعة فعلاً خلال فترة العقد وهي : (٦.٧٧٣.٦ × سنوات = ٣٨٦٥٣.٦ جنية).

٢- على الرغم من تساوي مجموع أقساط الإيجار المسدد فعلاً خلال فترة العقد مع مجموع أعباء عقد الإيجار المحملة لقوائم الدخل خلال فترة العقد . فإن المبالغ المحملة سنوياً تختلف من سنة إلى أخرى . إذ تزيد في السنوات الأولى ونقل في السنوات الأخيرة . ويمكن تفسير ذلك بسبب زيادة التزامات عقود الإيجار في السنوات الأولى للعقد ومن ثم زيادة الفوائد عن هذه الالتزامات . ففي حالتنا هذه تبلغ الفوائد عن عام ٢٠٠٠ مبلغ ٢٧.٨٣ جنية بينما تبلغ ٢١٤١٦ جنية عن عام ٢٠٠١ وهكذا تتناقص الفوائد حتى تصل إلى صفر عام ٢٠٠٤.

وتؤدي هذه الظاهرة إلى نقص أرباح الشركات المستأجرة (في حالة رسمة عقود الإيجار) في السنوات الأولى لإبرام عقود الإيجار ، ولعله يمكن استنتاج زيادة أعباء رسمة العقد في السنوات الأولى ٢٠٠٠ ، ٢٠٠١ ، ٢٠٠٢ ونقصها في سنتي ٢٠٠٣ ، ٢٠٠٤ . ومن ثم انخفاض أرباح السنوات ٢٠٠٠ ، ٢٠٠١ ، ٢٠٠٢ مع زيادة الربح في عامي ٢٠٠٣ ، ٢٠٠٤.

ويعتبر ذلك أحد أسباب المحاولات الدائبة للمستأجرين للتهرب من

رسمة عقود الإيجار .

-١٢٢-

وقد يمكن تتبع أثر رزمة عقد الإيجار على صافي الربح خلال فترة

السنة	٢٠٠٠	٢٠٠١	٢٠٠٢	٢٠٠٣	٢٠٠٤
المقد (من جدول رقم ١) على النحو التالي :					
الأثر على الربح	١٢٧٧٧	٧١١٠	٧٦٤	(١٣٤٥)	(١٤٣٠٦)
الأثر التجميعي على الربح	١٢٧٧٧	١٩٨٨٧	٢٠٦٥١	١٤٣٠٦	صفر

ومعنى ذلك انخفاض الربح عام ٢٠٠٠ نتيجة الرزمة بمبلغ ١٢٧٧٧ جنية وهذا المبلغ يعادل زيادة جملة الخصوم المترتبة على العقد الرأسمالي عن صافي الأصل المستأجر ، وانخفاض الربح عام ٢٠٠١ بمبلغ ١٩٨٨٧ وهو يعادل زيادة جملة الخصوم المترتبة على العقد عن صافي الأصل المستأجر ... وهكذا.

خلاصة القول أن رزمة عقود الإيجار بمعرفة المستأجر يؤدي إلى نقص الأرباح في السنوات الأولى لعقد الإيجار وإلى زيادة نسبة القروض إلى حقوق الملكية نتيجة ظهور التزامات عقود الإيجار بجانب الخصوم ، ومن ثم تتخفف المقدرة الاقتراضية للمنشأة . ولذلك يحاول المستأجر دائماً التهرب من رزمة عقود الإيجار .

### التهرب من رزمة عقد الإيجار

أضح أن رزمة عقد الإيجار بمعرفة المستأجر تؤدي إلى انخفاض الربح خلال الفترات الأولى للعقد ، كما تؤدي إلى زيادة نسبة القروض إلى حقوق الملكية وانخفاض المقدرة الاقتراضية للمنشأة . لذلك يحاول المستأجر دائماً التهرب دائماً من رزمة عقود الإيجار .

ولما كانت شروط الرزمة :

١- جود نص بنقل الملكية .

٢- جود الشراء التحفيزي .

### ٢- جانب الخصوم :

#### أ- خصوم طويلة الأجل :

صفر	صفر	٦٦٣٤٦	١٢٥٥٨٢	١٧٨٤٧١
صفر	صفر	٦٦٣٤٦	١٢٥٥٨٢	١٧٨٤٧١

#### ب- خصوم متداولة :

صفر	٦٦٣٤٦	٥٩٢٣٦	٥٢٨٨٩	٤٧٢٢٢
صفر	٦٦٣٤٦	٥٩٢٣٦	٥٢٨٨٩	٤٧٢٢٢

صفر	٧٩٦١	١٥٠٧٠	٢١٤١٦	٢٧٠٨٣
صفر	٧٩٦١	١٥٠٧٠	٢١٤١٦	٢٧٠٨٣

صفر	٧٤٣٠٧	٧٤٣٠٦	٧٤٣٠٥	٧٤٣٠٦
صفر	٧٤٣٠٧	٧٤٣٠٦	٧٤٣٠٥	٧٤٣٠٦

صفر	٧٤٣٠٧	١٤٠٦٥٢	١٩٩٨٨٧	٢٥٢٧٧٧
صفر	٧٤٣٠٧	١٤٠٦٥٢	١٩٩٨٨٧	٢٥٢٧٧٧

صفر	١٤٣٠٧	٢٠٦٥٢	١٩٨٨٧	١٢٧٧٧
صفر	١٤٣٠٧	٢٠٦٥٢	١٩٨٨٧	١٢٧٧٧

صفر	١٤٣٠٧	٢٠٦٥٢	١٩٨٨٧	١٢٧٧٧
صفر	١٤٣٠٧	٢٠٦٥٢	١٩٨٨٧	١٢٧٧٧

صفر	١٤٣٠٧	٢٠٦٥٢	١٩٨٨٧	١٢٧٧٧
صفر	١٤٣٠٧	٢٠٦٥٢	١٩٨٨٧	١٢٧٧٧

زيادة جملة الخصوم المترتبة على العقد عن صافي الأصل المستأجر

• تزيد جملة الخصوم المترتبة على العقد عن صافي قيمة الأصل المستأجر بجانب الأصول بمبلغ ١٢٧٧٧ ، ١٩٨٨٧ ، ٢٠٦٥٢ ، ١٤٣٠٧ جنية في السنوات من ٢٠٠٣ إلى ٢٠٠٠ بالترتيب .

وإذا ما أخذنا في الاعتبار أن رزمة عقد الإيجار يؤدي إلى زيادة المصروفات في السنوات الأولى من العقد ومن ثم يؤدي إلى انخفاض الربح (من جدول رقم ١) ، كما يؤدي إلى انخفاض المصروفات في السنوات الأخيرة ومن ثم إلى زيادة الربح في هذه السنوات .

- ٣- مدة العقد تساوي أو أكبر من ٧٥% من العمر الإنتاجي للأصل.  
٤- القيمة الحالية للحد الأدنى للعقد تساوي أو أكبر من ٩٠% من القيمة السوقية العادية.

ومن الواضح أنه يسهل تقادي الشروط الثلاثة الأولى بعدم النص على نقل الملكية في نهاية مدة العقد ، وعدم النص على حق الشراء لتحفيزي، ومراعاة أن نقل فترة العقد عن ٧٥% من العمر الاقتصادي للأصل.

أما الشرط الرابع فإنه يمكن تقاديه بوسيلتين :

الأولى :

استخدام معدل الاقتراض الإضافي للمستأجر الذي يكون أعلى من معدل العائد الضمني للمؤجر . وبذلك نقل القيمة الحالية للحد الأدنى للعقد. ولكن متى يستخدم المستأجر معدل الاقتراض الإضافي بدلاً من بدل العائد الضمني ؟

تقضي معايير المحاسبة الأمريكية بأن يستخدم المستأجر معدل العائد الضمني للمؤجر إذا كان علم به وكان أقل من معدل الاقتراض ضافي للمستأجر .

وعادة ما يكون معدل العائد الضمني للمؤجر أقل من معدل تقراض الإضافي للمستأجر .

يتبقى أن يدعى المستأجر عدم علمه بمعدل العائد الضمني للمؤجر، أي يكون المستأجر على علم بمعدل العائد الضمني للمؤجر يجب أن يكون علم بكل من :

-١٢٦-

أ- القيمة السوقية للأصل.

ب- قيمة دفعات الإيجار.

ج- القيمة المتبقية.

ولا شك أن المستأجر يكون على علم بكل من القيمة السوقية للأصل وقيمة دفعات الإيجار ، إلا أنه يستطيع الادعاء بعدم علمه بالقيمة المتبقية وبالتالي عدم علمه بالمعدل الضمني للمؤجر.

ولتوضيح ذلك نفترض المثال التالي :

- أصل قيمته السوقية في ١/١/٢٠٠٠ مبلغ ٢ مليون جنية وعمره الإنتاجي ١٠ سنوات.

- تم تأجيره لمدة ٧ سنوات مقابل ٧ دفعات إيجار فورية سنوية قيمة كل منها ٣٥٣٩٩٧ جنية.

- لا يتضمن العقد نص بنقل الملكية أو حق الشراء التحفيزي . - القيمة المتبقية للأصل في نهاية مدة العقد ٤٢١٣٠٠ جنية .

- معدل العائد الضمني للمؤجر ١٢% والقيمة المتبقاه غير مضمونة. بالقطع إذا كان المستأجر على علم بمعدل العائد الضمني للمؤجر :

(١٢%) فإن القيمة الحالية للعقد من وجهة نظر المستأجر تكون :

$$= ٣٥٣٩٩٧ \times \text{القيمة الحالية لسبع دفعات فورية بمعدل } ١٢\%$$

$$= ٣٥٣٩٩٧ \times ٥,١١٤١١٢ = ١٨٠٩٤٢٤ \text{ جنية}$$

وببحث شروط الرسالة :

الشروط الأولى : لا يوجد نص بنقل الملكية.

-١٢٧-



وبذلك تزيد القيمة الحالية عن ٩٠% من القيمة السوقية ، لذلك يلجأ مستأجر لطرف ثالث يضمن القيمة المتبقاة وبذلك تظل القيمة الحالية للعقد ١٦٩٣٦٩٣ جنية وتكون أقل من ٩٠% من القيمة السوقية وبذلك يضمن لمحاسبة عن العقد كعقد تشغيلي.

### المحاسبة بمعرفة المؤجر

بفرض أن أصل قيمته السوقية العادية في ١/١/٢٠٠٠ مبلغ ٣٠٠ ألف جنية وعمره الإنتاجي ٥ سنوات وتم تأجيله مقابل سداد ٥ دفعات سنوية فورية ومعدل العائد الضمني ١٢% وقيمة الأصل التخريبية تساوي صفر.

لقيمة الحالية لـ ٥ دفعات فورية بمعدل ١٢% =  $4,037354$   
 دفعة الإيجار =  $3,00000 \div 4,037354 = 743.6$  جنية

### جدول استنفاد العقد

صافي الاستثمار	صافي الاستثمار المحصل	إيراد الفوائد من ١٢% صافي الاستثمار	الإيجار السنوي	التاريخ
٣٠٠٠٠٠٠	-	-	-	٢٠٠٠/١/١
٢٢٥٦٩٤	٧٤٣.٦	صفر	٧٤٣.٦	٢٠٠٠/١/١
١٧٨٤٧١	٤٧٢٢٣	٢٧.٨٣	٧٤٣.٦	٢٠٠١/١/١
١٢٥٥٨١	٥٢٨٩٠	٢١٤١٦	٧٤٣.٦	٢٠٠٢/١/١
٦٦٣٤٥	٥٩٢٣٦	١٥.٧٠٠	٧٤٣.٦	٢٠٠٣/١/١
صفر	٦٦٣٤٥	٧٩٦١	٧٤٣.٦	٢٠٠٤/١/١
	٣٠٠٠٠٠٠	٧١٥٣٠	٣٧١٥٣٠	

لشروط الثاني : ليس للمستأجر حق الشراء التحفيزي.

لشروط الثالث : مدة العقد أقل من ٧٥% من العمر الاقتصادي للأصل.

لشروط الرابع : القيمة الحالية للعقد (١٨٠٩٤٩٢) تساوي أو أكبر من ٩٠% من القيمة السوقية العادية للأصل (٢ مليون).

وبذلك يكون العقد رأسمالي ..

أما إذا ادعى المستأجر عدم علمه بمعدل العائد الضمني للمؤجر واستخدم معدل الاقتراض الإضافي له (للمستأجر) وبفرض أنه ١٥% فتصبح القيمة الحالية للعقد من وجهة نظر المستأجر.

$353997 \times \text{القيمة الحالية لسبع دفعات فورية بمعدل } 15\% =$   
 $4,784483 \times 353997 = 1693693$  جنية

وهي تساوي ٨٤,٧% من القيمة السوقية للأصل.

وبذلك يكون العقد كعقد تشغيلي ...

### الثانية :

بنقل ضمان القيمة المتبقاة لطرف ثالث مقابل عمولة، فيفرض أن العقد ينص على أن يضمن المستأجر القيمة المتبقاة في نهاية مدة العقد.

تصبح القيمة الحالية للعقد مساوية للقيمة الحالية لدفعات الإيجار والقيمة الحالية للقيمة المتبقاة المضمونة كما يلي :

القيمة الحالية لدفعات الإيجار ١٦٩٣٦٩٣ جنية  
 القيمة الحالية للقيمة المضمونة ١٩٠٥٧٥ جنية  
 (٠,٤٥٢٣٥ × ٤٢١٣٠١)

١٨٨٤٢٧٨ جنية

ومن الواضح أن معالجة العقد كعقد رأسمالي بالنسبة للمؤجر (عقد تمويلي) أفضل للمؤجر من معالجته كعقد تشغيلي.

ففي حالة العقد التشغيلي :

١- يحصل المؤجر دفعة إيجار قيمتها ٧٤٣.٦ جنية يعالجها كإيراد خلال نفس الفترة.

٢- يستهلك الأصل (بفرض استخدام القسط الثابت) بمبلغ ٦.٠٠٠ جنية.

وبذلك يكون الأثر على حـ / الأرباح والخسائر كما يلي:

حـ / الأرباح والخسائر عن ...

من حـ / الإيجار	إلى حـ / الإهلاك	٦.٠٠٠
	٧٤٣.٦	

ويكون الأثر الصافي (زيادة الإيراد عن النفقات بمبلغ ١٤٣.٦ جنية سنوياً)

مقارنة الإيراد السنوي للمؤجر :

عقد تشغيلي	عقد تمويلي
٢٧.٨٣	١٤٣.٦
٢١٤١٦	١٤٣.٦
١٥.٧٠	١٤٣.٦
٧٩٦١	١٤٣.٦
-	١٤٣.٦
٧١٥٣.٠	٧١٥٣.٠

من الواضح أن العقد التمويلي أفضل من التشغيلي خلال السنوات

لأنه للعقد من وجهة نظر المؤجر .

في ١/١/٢٠٠٠ (تاريخ بدء العقد)

٣٧١٥٣.٠ من حـ / مديني عقد الإيجار

إلى مذكورين

٢.٠٠٠.٠

٧١٥٣.٠

إثبات تحصيل دفعة الإيجار

٧٤٣.٦ من حـ / النقدية

٧٤٣.٦ إلى حـ / مديني عقد الإيجار

(إثبات الفوائد المحققة) ٢٠٠٠/١٢/٣١

٢٧.٨٣ من حـ / إيرادات فوائد غير محققة

إلى حـ / إيرادات الفوائد

٢٧.٨٣ في ١/١/٢٠٠١ (تحصيل دفعة الإيجار) :

٧٤٣.٦ من حـ / النقدية

٧٤٣.٦ إلى حـ / مديني عقد الإيجار

في ١/١/٢٠٠١ (الفوائد المحققة) :

٢١٤١٦

من حـ / إيرادات فوائد غير محققة

إلى حـ / إيرادات الفوائد

وهكذا حتى نهاية مدة العقد (٢٠٠٤/١٢/٣١) سيوضح إقفال كافة الحسابات الخاصة بالعقد.

## المعيار المحاسبي المصري رقم (٣٠)

### القواعد والمعايير المحاسبية

### المتعلقة بعمليات التأجير التمويلي

#### نطاق المعيار:

١- يطبق هذا المعيار في المحاسبة عن عقود التأجير التمويلي على العقود التي تبرم وفقاً لأحكام قانون التأجير التمويلي رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ ولائحته التنفيذية.

٢- يلتزم بما ورد في هذا المعيار كل من كان طرفاً في عقد التأجير التمويلي المسجل في السجل المعد لذلك بالجهة الإدارية المختصة (مصلحة الشركات) وكانت شروط العقد تعطي للمستأجر الحق في شراء المال المؤجر في التاريخ وبالمبلغ المحدد في العقد وكانت مدة العقد تمثل ٧٥% على الأقل من العمر الإنتاجي الأصلي للمال المؤجر أو كانت القيمة الحالية لإجمالي القيمة التعاقدية عند نشأة العقد تمثل ٩٠% على الأقل من قيمة المال المؤجر.

٣- لا يغطي هذا المعيار أنواع عقود التأجير التالية:

- (أ) عقود تأجير سيارات الركوب والدراجات الآلية.
- (ب) اتفاقيات التأجير الخاصة بالكشف عن أو استخدام الموارد الطبيعية مثل البترول والغاز والغابات والمعادن وحقوق التعدين الأخرى.

(ج) الاتفاقيات التي يلتزم فيها المستأجر بشراء المال المؤجر في نهاية مدة التأجير (والذي يعتبر بيعاً مؤجلاً بالتقسيط).

أما الأثر على المركز المالي ففي ١٢/٣١/٢٠٠٠

### المركز المالي (عقد التشغيل)

آلات	٣٠٠٠٠٠٠
(-) إهلاك	٦٠٠٠٠٠
	٢٤٠٠٠٠٠

إيراد فوائد غير محققة	٤٤٤٤٧	مديني عقد الإيجار	٢٩٧٢٢٤
-----------------------	-------	-------------------	--------

الأثر الصافي زيادة الأصول بمبلغ ٢٥٢٧٧٧ جنية وبالمقارنة بالعقد التشغيلي يتضح أن من مصلحة المؤجر المحاسبة عن العقد كعقد تمويلي.

#### ٤- تعاريف :

القيمة الإيجابية : هي القيمة المتفق عليها في العقد ، والتي يلتزم المستاجر بأدائها إلى المؤجر مقابل الحق في استخدام الأصل المؤجر تاجيراً تمويلاً.

ثمن الشراء : هو الثمن المحدد في العقد لانتقال ملكية الأصل إلى المستاجر في نهاية مدة التأجير .

إجمالي القيمة التعاقدية : هو إجمالي القيمة الإيجابية مضافاً إليها ثمن الشراء .

معدل العائد الناتج من عقد الإيجاري : هو معدل الفائدة الذي يستخدمه المؤجر لحساب القيمة الإيجابية و ثمن الشراء وهو الذي يجعل القيمة الحالية لإجمالي القيمة التعاقدية تساوي قيمة المال المؤجر عند بدء سريان العقد .

#### المعالجة المحاسبية في القوائم المالية للمؤجر :

٥- يدرج المال المؤجر كأصول ثابتة مؤجرة بـدفاتر المؤجر بالتكلفة الدفترية لاقتنائه ويتم إجراء الإهلاكات على تلك الأصول وفقاً لعمرها الإنتاجي المفترض حسبما جرى عليه العمل عادة وفقاً للعرف وطبيعة المال الذي يجري إهلاكه .

٦- تسجيل إيرادات عقود التأجير التمويلي على أساس معدل العائد الناتج من عقد الإيجار مضافاً إليه مبلغ يعادل قسط الإهلاك الدوري ويجنب الفرق بالزيادة أو بالنقص حسب الأحوال بين الإيراد المثبت بهذه الطريقة والقيمة الإيجابية المستحقة عن نفس الفترة المحاسبية في

حساب مستقل مدين أو دائن يتم تسوية رصيده مع صافي القيمة الدفترية للمال المؤجر عن انتهاء العقد .

٧- يتم تحميل قائمة الدخل للمؤجر بتكلفة الصيانة والتأمين وكافة المصروفات اللازمة للحفاظ على الأصل إلا إذا تم التعاقد على أن يتحملها المستاجر .

٨- عند شك المؤجر في تحصيل دفعات الإيجار ينبغي عليه تكوين المخصصات اللازمة لمواجهة الديون المشكوك في تحصيلها .

#### تأجير من قبل المصنعين أو الموزعين :

٩- إذا كان المؤجر هو المصنع أو الموزع للمال المؤجر ، تدرج أرباح أو خسائر البيع في حساب النتيجة عن الفترة للمصنعين أو الموزعين وفقاً للسياسة المتبعة عادة للبيع للغير .

#### إفصاح في القوائم المالية للمؤجر :

١٠- في نهاية كل فترة مالية يجب الإفصاح في القوائم المالية للمؤجر عما يلي :

(أ) السياسات المحاسبية المتبعة للتعرف على إيرادات التأجير .

(ب) سياسات الإهلاك المتبعة الخاصة بالأصول المؤجرة ونسبة الإهلاك المطبقة .

(ج) بيان بتكلفة الأصول المؤجرة والحركة عليها ومجمع إهلاكها والحركة عليه واصلتها في نهاية الفترة .

(د) الأرباح والخسائر الناجمة عن عمليات انتقال ملكية الأصول المؤجرة إلى المستأجرين خلال الفترة المالية .

(هـ) أية مبالغ مدينة أو دائنة تنتج تطبيقاً للفقرة " ٦ " من هذا المعيار.

### المعالجة المحاسبية في القوائم المالية للمستأجر :-

١١- تدرج القيمة الإيجارية المستحقة عن عقود التأجير التمويلي كمصروف في قائمة الدخل الخاصة بالمستأجر خلال كل فترة مالية.

١٢- يدرج ما يتكبده المستأجر من مصاريف صيانة وإصلاح الأصول المؤجرة بما يتفق مع الأعراف التي أعدت لها ووفقاً للتعليمات التي يسلمها إليه المؤجر بشأن الأسس الفنية الواجب مراعاتها سواء كانت مقررّة بواسطة أو بواسطة المورد أو المقاول وذلك بقائمة الدخل الخاصة بالمستأجر خلال كل فترة مالية.

١٣- إذا قام المستأجر في نهاية العقد باستخدام حق شراء المال المستأجر يثبت هذا المال كأصل ثابت بالقيمة المدفوعة لممارسة حق شراء المال والمتفق عليه طبقاً للعقد ويتم إهلاكه على مدار العمر الإنتاجي المتبقي المقدر له وفقاً للسياسات والمعدلات التي يتبعها المستأجر للأصول المماثلة.

### الإفصاح في القوائم المالية للمستأجر :

١٤- يجب أن يتم الإفصاح في القوائم المالية للمستأجر عما يلي :

(أ) بيان الأصول مستأجرة على أن يتضمن ما يلي :

- إجمالي القيمة التعاقدية لكل أصل محله على إجمالي القيمة الإيجارية وضمن الشراء.
- العمر الإنتاجي للأصول المستأجرة.
- القيمة الإيجارية السنوية.

(ب) تفاصيل مصاريف صيانة وإصلاح الأموال المؤجرة.

(ج) يجب تحليل التزامات الاستئجار التمويلي حسب تواريخ استحقاقها بحيث يتم إيضاح ما يستحق سداده خلال السنوات المالية الخمس التالية كل على حدة ، وإجمالي ما يستحق سداده خلال السنوات بعد السنة الخامسة.

(د) الإفصاح عن أي شروط مالية هامة تستلزمها عقود الاستئجار مثل الالتزامات المحتملة عن تجديد تلك العقود واستخدام حق اختيار شراء الأصل ودفعات الاستئجار الاحتمالية.

### بيع مع إعادة الاستئجار :

١٥- قد يقوم المؤجر بتأجير مال إلى مستأجر ويكون هذا المال قد ألت ملكيته إلى المؤجر من المستأجر بموجب عقد يتوقف نفاذه على إبرام عقد تأجير تمويلي وفي هذه الحالة يجب أن يقوم المستأجر كبائع بتأجيل أية أرباح أو خسائر تنتج عن الفرق بين ثمن البيع وصافي القيمة الدفترية للأصل في دفاثره ويتم استهلاك هذا الفرق على مدار مدة عقد التأجير.

١٦- بعد عملية البيع وبدء سريان عقد التأجير التمويلي يطبق المؤجر ما ورد في الفقرات من ٥ إلى ١٠ ويطبق المستأجر ما ورد بالفقرات من ١١ إلى ١٤.

ويكون حساب تحت التسوية هو الفرق بين الإيراد المكتسب والقيمة  
الإجارية ويظهر كالاتي :

الشرق (حساب تحت التسوية)	القيمة الإجمالية الإيراد المكتسب	جنية	جنية
٢٨١٣	٢١٧.٢٥	٢١٩٨٣٨	١٩٩٧
١٨٢٣٥	٢.١٦.١٣	٢١٩٨٣٨	١٩٩٨
٣٥٩٧	١٨٣٨٦٧	١٢٩٨٣٨	١٩٩٩
٥٦٣٦٦	١٦٣٤٧٢	٢١٩٨٣٨	٢٠٠٠
٧٩٨٢١	١٤٠.١٧	٢١٩٨٣٨	٢٠٠١
١.٣٧٩٤	١١٣.٤٤	٢١٩٨٣٨	٢٠٠٢
٣.٠٠٠			

وحيث أن قيمة الأصل الدفترية في نهاية مدة العقد ستصبح  
٤.٠٠.٠٠٠ جنية وبفرض اختيار المستاجر شراء الأصل فإنه سيقيم  
بساد مبلغ ١.٠٠٠.٠٠٠ جنية لهذا الأصل ويتم استخدام مبلغ  
٣.٠٠٠.٠٠٠ جنية رصيد حساب تحت التسوية في قفل حساب الأصل  
لدى المؤجر .

وإذا استعرضنا قيود اليومية اللازمة لتطبيق هذا تكون كالاتي :

سنة ١٩٧٧	١.٠٠٠.٠٠٠
من الأصول الثابتة المؤجرة	١.٠٠٠.٠٠٠
إلى الموردين	١.٠٠٠.٠٠٠

من حـ / البنك	٢١٩٨٣٨
إلى مذكورين	
حـ / الإيرادات	٢١٧.٢٥٥
حـ / تسوية عقود تأجير	٢٨١٣
من الأرباح والخسائر (إهلاك)	١.٠٠٠.٠٠٠
إلى حـ / مجمع الإهلاك	١.٠٠٠.٠٠٠

## مثال توضيحي

لا يعتبر هذا المثال جزءاً من المعيار ولكنه أرفق بالمعيار ليكون بمثابة  
أرشاد عن كيفية تطبيقه.

في أول يناير ١٩٩٧ قام المؤجر بتأجير أصل قيمته ١.٠٠٠.٠٠٠ جنية  
بعقد تأجير تمويلي لمدة ست سنوات مقابل قيمة إيجارية قدرها  
٢١٩.٨٣٨ جنية سنوية ويحق للمستاجر في نهاية مدة العقد شراء  
الأصل بمبلغ ١٠٠.٠٠٠ جنية.

وكان العمر الإنتاجي المقدر للأصل عشر سنوات وكان معدل الفائدة  
التي يرغب المؤجر في استخدامها في هذا التعاقد يبلغ ١٥% سنوياً  
والذي بتطبيقه ينتج عنه عائد سنوي خلال فترة العقد كالاتي :

بالجنية	
١١٧.٢٥	١٩٩٧
١.١.٦.٠٣	١٩٩٨
٣٨.٨٦٧	١٩٩٩
٦٣.٤٧٢	٢٠٠٠
٤٠.٠١٧	٢٠٠١
١٣.٠٤٤	٢٠٠٢

في تطبيق الفقرة ٦ من المعيار يكون الإيراد الذي يثبتته المؤجر  
سنوياً باستخدام المعدل المذكور عاليه كالاتي :

مبلغ الفائدة جنية	جنية	١٩٩٧
٢٧١.٢٥	١.٠٠٠.٠٠٠	١١٧.٢٥
٢.١٦.٠٣	١.٠٠٠.٠٠٠	١.١٦.٠٣
١٨٣٨٦٧	١.٠٠٠.٠٠٠	٨٣٨٦٧
١٦٣٤٧٢	١.٠٠٠.٠٠٠	٦٣٤٧٢
١٤٠.١٧	١.٠٠٠.٠٠٠	٤٠.١٧
١١٣.٤٤	١.٠٠٠.٠٠٠	١٣.٤٤

وبفرض عدم اختيار المستاجر شراء الأصل في تاريخ نهاية عقد التأجير يقوم المؤجر بدراسة مدى إمكانية الاستفادة من هذا الأصل وإذا تبين أنه لن يمكن الاستفادة منه وأن قيمته التخريبية تبلغ ٤٠٠٠٠٠ جنية مثلا يجري القيد التالي :

من مذكورين	
مجمع الإهلاك	٦٠٠٠٠٠٠
تسوية عقود التأجير	٣٠٠٠٠٠٠
خسائر أصول ثابتة مؤجرة	٦٠٠٠٠٠٠
أصول ثابتة مؤجرة	٤٠٠٠٠٠٠
إلى حـ / الأصول الثابتة المؤجرة	١٠٠٠٠٠٠٠

-١٤١-

سنة ١٩٨٨  
٢١٩٨٣٨

من البنك

إلى مذكورين

حـ / الإيرادات

٢٠٦٦٠٣

حـ / تسوية عقود تأجير

١٨٢٣٥

من الأرباح والخسائر (إهلاك)

١٠٠٠٠٠٠

إلى حـ / مجمع الإهلاك

١٠٠٠٠٠٠

وهكذا حتى عام ٢٠٠٢

٢١٩٨٣٨

من البنك

إلى مذكورين

الإيرادات

١١٣٠٤٤

تسوية عقود تأجير

١٠٦٧٩٤

من حـ / الأرباح والخسائر

١٠٠٠٠٠٠

إلى حـ / مجمع الإهلاك

١٠٠٠٠٠٠

من مذكورين

البنك

١٠٠٠٠٠٠

مجمع الإهلاك

١٠٠٠٠٠٠

تسوية عقود تأجير

٣٠٠٠٠٠٠

إلى الأصول الثابتة المؤجرة

١٠٠٠٠٠٠

-١٤٠-

ولكن موضوعنا الآن يتعلق بوسيلة أخرى لاستخدام المشرووعات  
صولا راسمالية عن غير طريق التملك وبالتالي دون الحاجة إلى المصادر  
لموضحة أنفا إلا وهو طريق التأجير المالي Financial Leasing.

### (٢) أنواع التأجير :

#### ١-٢ التأجير التشغيلي Operational Leasing :

ومن أمثلة هذا التأجير ، تأجير السيارات أو الحاسبات الإلكترونية أو  
آجهزة تصوير المستندات أو معدات البناء الخ ، ولا يكون هناك في العادة  
ارتباط بين العمر الاقتصادي للأصول المؤجرة وفترة عقد الإيجار ، وغالبا  
ما يكون المؤجر في هذه الحالة أما منتج الأصول كما في حالة الحاسبات  
الإلكترونية أو آجهزة التصوير أو أن يكون المؤجر منشأة تقوم أساسا على  
هذا النشاط أي يكون نشاطها الرئيسي هو شراء هذه الأصول بغرض  
تأجيرها للغير لفرات مختلفة أو قد يكون المؤجر له نشاط آخر يتطلب منه  
قتناء هذه الأصول ولكنه يمكنه تأجيرها بين وقت وآخر كما لو كان أحد  
المزارعين يمتلك جرارا أو آلة زراعية معينة ولا يستخدمها طول الوقت  
وفي فترات استغائه عنها يوجرها لغيره من المزارعين لقاء مبلغ معين أو  
كما لو كان أحد المقاولين المعماريين يملك شهادات معدنية مثلا ويوجرها في  
لوقات عدم استخدامها لمقاول آخر وهكذا.

ويدخل ضمن هذا النوع من التأجير ، تأجير العقارات حيث أن  
الملاك يقيمونها أساسا لهذا الغرض وهي وأن كانت في ظروفنا أصبحت  
تتسم بطابع الأجل إلا أنها في الأصل لمدد قصيرة.

ويمكننا أن نبرز أهم خصائص التأجير التشغيلي على النحو التالي :

١- لا تغطي فترة التعاقد على تأجير الأصل العمر الاقتصادي له وإنما هي  
تغطي جزء منه فقط ، ومن ثم فإن المؤجر لا يستهلك قيمته الأصل  
بالكامل خلال فترة التأجير الأمر الذي لا يكون معه لهذا النوع من  
التأجير وظيفة استهلاك رأس المال المستمر (ولكن يلاحظ أن الأصل

### توضيح لمعيار التأجير التوحيدي

#### (١) تقديم :

حتى عهد قريب كان المعروف أن مصادر التمويل التي تلجا إليها  
المشروعات أو المستثمرين الراغبين في إقامة مشروعات فيما يلي :

#### ١- حقوق الملكية Equity :

وذلك عن طريق إصدار أسهم رأس المال عند إنشاء الشركة أو  
زيادة رأس المال أثناء حياتها وأيضا تجنّب قدر مما تحققه الشركة من أرباح  
سواء في صورة احتياطيات أو في صورة أرباح غير موزعة.

#### ٢- الاستدانة أي الاقتراض Debt :

وهذه الديون يمكن أن تكون :

#### أ- آجال قصيرة :

ومن ذلك التسهيلات الائتمانية التي تقدمها البنوك لآجال لا تتجاوز  
سنة وأوراق الدفع ذات الأجل القصير (الكمبيالات التي تقبلها المشروعات)  
وحسابات الموردين وغيرهم من الدائنين التي تنشأ عن الشراء والآجل.

#### ب- آجال متوسطة وطويلة :

وهذه القروض قد تكون مباشرة من بنك واحد أو دائن واحد أو  
قروضا مقدمة من أكثر من دائن (قروض مسوقة Syndicated) أو قد تكون  
في شكل سندات تصدرها المشروعات ويكتب فيها من يرغب وتكون في  
معظم الأحوال قابلة للتداول.

وتستخدم المشروعات الأموال التي تحصل عليها وفقا لما سبق في  
اقتناء الأصول التي يمكنها من القيام بنشاطها سواء كانت هذه الأصول  
أصولا راسمالية (ثابتة) أو ، أصولا جارية (متداولة).



قد يؤجر عدة مرات متتالية قد تغطي في مجموعها العمر الاقتصادي للأصل).

ب- المؤجر في حالة التأجير التشغيلي يكون عادة مسئولاً عن صيانة الأصل وإجراء التأمين اللازم عليه.

ج- يتحمل المؤجر مخاطر عدم صلاحية الأصول المؤجرة للاستعمال سواء بالإهلاك أو بتقادمها عن مسابرة التطورات العلمية والإلكترونية.

د- في العادة لا يكون للمستأجر في هذا النوع من التأجير فرصة اختيار شراء الأصل في نهاية مدة التعاقد.

وفي الواقع فإن التأجير التشغيلي هو خدمة معينة ولا يندرج في مفهومنا تحت أعمال الوساطة المالية Financial Intermediation على عكس الحال بالنسبة للنوع الآخر من التأجير.

## ٢-٢ التأجير التمويلي Financial Leasing :

بدأ ظهور هذا النوع من التأجير في الخمسينات من القرن الحالي في الولايات المتحدة الأمريكية ، وسرعان ما انتشر في الدول الصناعية الأخرى وبعد ذلك امتد نطاق انتشاره ليشمل كثيراً من الدول النامية في أمريكا اللاتينية وآسيا وأفريقيا . وفي مصر تدرس حالياً المؤسسات المالية إدخال هذا النشاط.

ويختلف التأجير التمويلي عن التأجير التشغيلي في أنه يعتبر من أعمال الوساطة المالية ذلك أنه وفقاً لهذا النظام يقوم المؤجر Lessor بتمويل شراء الأصول التي يحتاج إليها المستأجر Lessee ويؤجرها له بعقد غير قابل للإلغاء لمدة طويلة بحيث يغطي الدفعات الإيجارية ، على مدى فترات التعاقد، الأموال المدفوعة في شراء الأصل ، وعائد الأموال وهامش ربح مناسب (وقد يكون هذا الهامش محسوباً ضمن العائد).

ويلاحظ أن المؤجر هنا ليس منتج الأصل حيث أن وظيفته تقديم التمويل فقط فعندما تحتاج منشأة ما إلى أصل معين فإنها تتفق مع شركة

التأجير التمويلي التي تشتريه من المنتج لتأجيره إلى المنشأة المستأجرة وتلتزم الشركة المستأجرة بأعمال الصيانة اللازمة للأصل المستأجر وفقاً لشروط التعاقد كما أنها تلتزم بالتأمين عليه لصالح المؤجر.

وعلى ذلك فإنه بوسعنا أن نتصور أن عمليات التأجير التمويلي لهذا ثلاثة أطراف هي :-

### أ- المؤجر :

وهو الممول للعملية أي الذي يشتري الأصل محل العملية بغرض تأجيره إلى المستأجر ، وطالما أن الأمر كذلك فإنه يشتري ما يريده المستأجر أي أن الذي يحدد (المواصفات) الخاصة بالأصل، هو المستأجر ، والأصل ينتقل مباشرة من المنتج إلى المستأجر مع احتفاظ المؤجر بكافة حقوقه في امتلاك الأصل.

### ب- المستأجر :

وهو الذي تتم عملية التأجير لصالحه أي أنه يحدد ما يريد استئجاره (وقد يصنع خصيصاً له) وهو الذي يستخدم الأصل ويلتزم بسداد الدفعات الإيجارية عنه حسب ما هو متفق عليه.

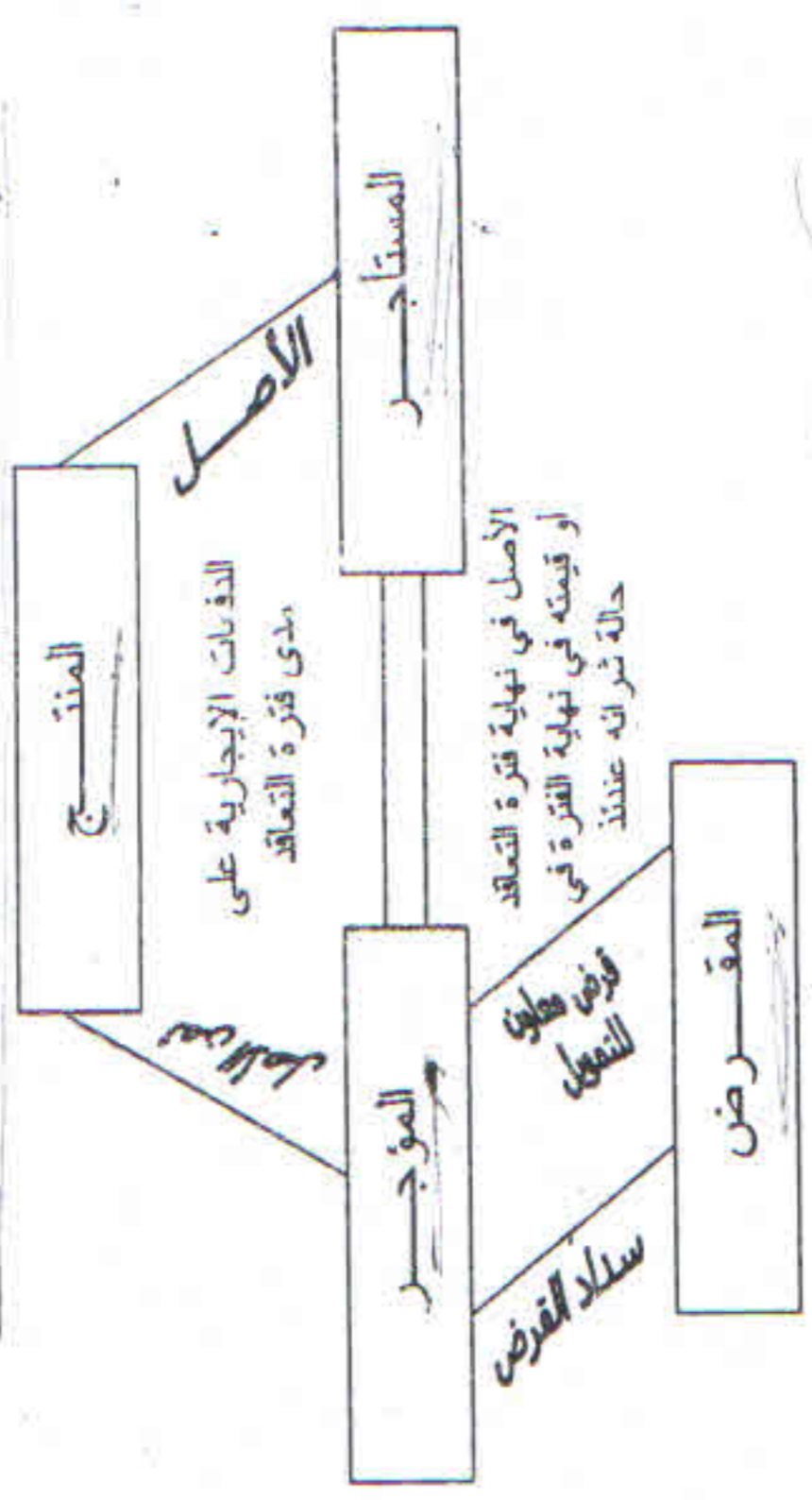
### ج- المنتج :

وهو الذي يقوم بتصنيع الأصل محل التأجير وبناء على مواصفات المستأجر ويكلفه بذلك ويشتره منه المؤجر ويكون عقد التصنيع أو الشراء بينه وبين المؤجر بما يشبه عقود الاشتراط لمصلحة الغير (والغير هنا هو المستأجر).

وفي بعض حالات التأجير التمويلي قد يكون هناك طرف رابع هو المقرض الذي قد يكون بنكاً أو بيت تمويل أو أكثر ويقدمون جانباً من ثمن الأصل كقروض للمؤجر لينتج من الشراء وتكون هذه القروض بضممان محل التأجير ومن ثم تعتبر هذه القروض ديناً ممتازاً على هذا الأصل وقد

يتطلب المقرضون ضمانات إضافية أخرى وفقاً لما تشرفر عنه دراساتهم الائتمانية.

ويوضح الشكل التالي العلاقات بين أطراف عملية التأجير التمويلي



### (٣) أنماط التأجير التمويلي:

بالرغم من أن التأجير التمويلي لا يخرج في طبيعته عن الصورة التي ذكرناها فيما سبق إلا أنه قد يكون مناسباً الإشارة إلى الأنماط الأكثر شيوعاً من هذا التأجير .

#### ٣-١- التأجير المباشر Direct Lease:

وهي العمليات التأجيرية العادية والتي تنتهي في نهاية فترة التعاقد بإعادة الأصل ، في الحالة التي يكون عليها عندئذ ، إلى المؤجر التمويلي .

#### ٣-٢- التأجير مع حق المستأجر في شراء الأصل في نهاية المدة Lease Purchase:

ووفقاً لهذا النمط يكون من حق المستأجر في نهاية فترة التأجير أن يشتري الأصل على حالته عندئذ ويكون ذلك إما :

- بسعر السوق عند الشراء .

- بنسبة محددة من القيمة الأصلية للأصل .

- عن طريق التفاوض على السعر بين المؤجر والمستأجر .

على أن يتم الاتفاق على أي من هذه الطرق في بداية التعاقد .

#### ٣-٣- البيع ثم التأجير Sale and Lease Back:

ويأتي هذا النمط في حالة قيام إحدى المنشآت ببيع أصل تملكه فعلاً إلى شركة تأجير وتحصل على ثمن البيع ثم تستأجر هذا الأصل من شركة التأجير بعقد تأجير تمويلي وتؤدي للشركة الدفوعات الإيجارية عنه ، ولعل هذه الصورة توضح لنا بجلاء دور شركات التأجير التمويلي كوسطاء ماليين .

#### (٤) مزايا التأجير التمويلي:

والآن ، وبعد أن تعرفنا على نشاط التأجير التمويلي ، وطبيعته وأطراف عمليات التأجير وبعض أنماطه الشائعة ، نناقش مزايا التأجير التمويلي وذلك بالنسبة لكل من المستأجر (بحسبانه متلقياً للتمويل) والمؤجر ، والاقتصاد القومي ككل .

#### ٤-١- بالنسبة للمستأجر:

يقدم أسلوب التأجير التمويلي للمستأجر تمويلاً كاملاً للأصل المعدة لمستأجره أي بنسبة ١٠٠% من قيمتها حيث أنه لا يتطلب أن يدفع المستأجر (أو هو مستخدم الأصل) جزءاً من ثمنه مقدماً وفي هذا يختلف التأجير عن أسلوب الاقتراض إذ أنه في هذه الحالة الأخيرة غالباً ما يتطلب البنوك وبنوت التمويل أن يوفر المقترض نسبة من ثمن الأصل الممول في شكل تمويل ذاتي .

يتم خصم قيمة الدفوعات الإيجارية من أرباح المستأجر وصولاً إلى صافي الربح الخاضع للضريبة وهذه الدفوعات تكون عادة أكبر من غسوط الإهلاك المسموح بخصمه من قبل مصلحة الضرائب ومن ثم يحقق التأجير ميزة ضريبية للمستأجر .

من شأن التاجير التمويلي تحسين مركز السيولة للمستاجر وعدم  
إرهاقه بالديون ، فكما سبق أن أوضحنا في حالة التاجير لا تظهر قيمة  
الأصل في ميزانية المستاجر وإنما تنعكس عملية التاجير مالياً في حساب  
الأرباح والخسائر فقط حيث تمثل الدفعات المدفوعة أحد بنود المصروفات  
وذلك على عكس الحال إذا اقتضت الشركة لشراء هذا الأصل (بدلاً من  
التاجير) فعندئذ تظهر قيمة الأصل في جانب الأصول من الميزانية وتظهر  
المبالغ المقرضة في جانب الخصوم وهذا يؤثر على النسب التحليلية  
المستخرجة من المركز المالي.

يعتبر أسلوب التاجير التمويلي بديلاً جيداً للحصول على المعدات  
والأصول المطلوبة لعمليات التوسع والإحلال عن طريق زيادة رأس المال  
بإصدار أسهم جديدة أو عن طريق الاقتراض لأجل طويلة خاصة في  
الحالات التي لا يكون فيها سوق المال مستجيباً للطلب المتزايد فيه على  
الأموال أو في الحالات التي لا يكون متاحاً فيها للبنوك أن تتوسع في منح  
الائتمان وفقاً للسياسة التي يتبعها البنك المركزي.

يفضل أسلوب التاجير التمويلي على أسلوب الاقتراض لشراء الأصل  
المطلوب في أنه أسلوب بعيد عن الفوائد الثابتة التي يرغب الكثيرون في  
الابتعاد عنها لمعتقداتهم الدينية التي تحرمها.

#### ٢-٤ بالنسبة للمؤجر (شركة التاجير):

يمثل التاجير التمويلي للمؤجر نشاطه الرئيسي الذي يدر عليه عائداً  
معقولاً لأمواله المستثمره وبضمان جيد يتمثل في الأصول المؤجرة ذاتها  
حيث أن ملكيتها تظل له.

يتم خصم نسبة ، تمثل قسط الإهلاك ، من قيمة الأصول المؤجرة  
من أرباح المؤجر وصولاً إلى صافي الربح الخاضع للضريبة رغم أنه ليس  
هو المستخدم لهذه الأصول.

#### ٣-٤ بالنسبة للاقتصاد القومي:

يساعد أسلوب التاجير التمويلي للأصول والمعدات الرأسمالية ،  
والوحدات الإنتاجية متوسطة صغيرة الحجم على اقتناء معدات حديثة قد لا  
تتوافر لها إمكانيات شرائها لضعف الموارد الذاتية لديها أو عدم قدرتها على  
الاقتراض لعدم تمكنها من مقابلة متطلبات منح الائتمان من البنوك وغيرها.  
إتاحة الأصول والمعدات الرأسمالية عن طريق التاجير التمويلي  
يساعد على إنشاء مزيد من المشروعات الإنتاجية في البلاد أو على تبني  
الوحدات القائمة بمشروعات للتوسع وهذا له دوره الهام في إحداث التنمية  
الاقتصادية.

يترتب أيضاً على إقامة مشروعات جديدة أو على توسعات في  
المشروعات القائمة زيادة فرص العمالة في المجتمع وهذه وظيفة اقتصادية  
اجتماعية هامة.

يساعد أسلوب التاجير التمويلي على حصول المشروعات على  
معدات وآلات حديثة ومن ثم تأخذ بالأساليب التكنولوجية المتطورة مما يؤدي  
في النهاية إلى تحسين نوعية الإنتاج ورفع الإنتاجية.

في حالة التاجير التمويلي الدولي أي في حالة كون شركة التاجير  
شركة أجنبية مركزها في الخارج فإن أسلوب التاجير يكون ذا أثر إيجابي  
على مركز ميزان المدفوعات إذ يقتصر التحويل إلى الخارج على الدفعات  
الإجارية على مدى فترة استخدام الأصل الرأسمالي وذلك على عكس الحال  
فيما لو استوردت هذه الأصول من الخارج وتم تحويل ثمنها مرة واحدة عند  
الشراء بما شكل ضغطاً على ميزان المدفوعات.

#### (٥) المفاضلة بين الشراء والتاجير :

تكون المفاضلة بين الشراء والتاجير من ناحية التكلفة ، وحتى تكون  
المقارنة سليمة فإننا نحسب صافي القيمة الحالية للمدفوعات في كلتا الحالتين  
والحالة التي تعطي قيمة أقل تكون هي الأفضل.

ولإيضاح ذلك نسوق المثال :

معدة رأسمالية يمكن لإحدى المنشآت شراءها بمبلغ ١.٠٠٠.٠٠٠ جنية، ويمكن أيضاً في نفس الوقت استئجارها مقابل خمسة أقساط سنوية قيمة كل منها ٢٣٠.٠٠٠ جنية يدفع أولها عند التعاقد ، وللتبسيط نفترض أن قيمة المعدة في نهاية خمس سنوات تساوي صفراً ، والمطلوب إبداء الرأي في أي الأسلوبين المعروفين أفضل على أساس أن معدل عائد الاستثمار ١٠%.

كما قلنا ، علينا أن نحسب القيمة الحالية للمدفوعات في كلتا الحالتين، وفي حالة الشراء القيمة الحالية هي نفسها القيمة المدفوعة ثمناً للشراء (في تاريخ الشراء طبعاً) أي ١.٠٠٠.٠٠٠ جنية.

ولحساب القيمة الحالية لمجموع الدفعات نرجع إلى الجداول المالية (دون حاجة إلى استخدام الأساليب الرياضية) ، ومنها نحسب صافي القيمة الحالية للدفعات في مثالنا كما يلي :

الدفعة	المبلغ	معامل القيمة الحالية بمعدل ١٠% حسب المدة	القيمة الحالية للدفعة
١	٢٣٠.٠٠٠	١,٠٠٠	٢٣٠.٠٠٠
٢	٢٣٠.٠٠٠	٠,٩٠٩	٢٠٩.٠٧
٣	٢٣٠.٠٠٠	٠,٨٢٦	١٨٩.٩٨
٤	٢٣٠.٠٠٠	٠,٧٥١	١٧٢.٧٣
٥	٢٣٠.٠٠٠	٠,٦٨٣	١٥٧.٩
مجموع القيمة الحالية للدفعات			٩٥٨.٨٧

وحيث أن مجموع القيمة الحالية للدفعات أقل من ثمن الشراء الفوري فإن أسلوب التأجير التمويلي في هذه الحالة يكون أفضل.

وبلاحظ على المثال المتقدم أنه فيه شيء من التبسيط ، لسهولة الحساب واستيعاب الفكرة ، وذلك من ناحيتين :

أ- افترضنا نظرياً أن قيمة الأصل في نهاية فترة التأجير تساوي

صفراً ، وهذا غير عملي ، ومن ثم فإنه يتعين تقدير قيمة

الأصل في نهاية الفترة وأخذها في الحسبان ، وذلك بطرح القيمة

الحالية له من القيمة الحالية لثمن الشراء ، ولا مجال لحسابه في

حالة التأجير حيث أنه لا يكون حقاً له وإنما للمؤجر .

ب- لم نأخذ عامل المعاملة الضريبية لكل من قسط الأهلاك (في

حالة الشراء) ، وللدفعات الإيجارية (في حالة التأجير) في

الحسبان وهو عامل يتعين مراعاته من الناحية العملية حيث له

تأثيره على صافي القيمة الواجب المقارنة بها.

مثال تطبيقي :

نرغب إحدى المنشآت الصناعية في الحصول على آلة ثمنها

(٢٠٠.٠٠٠) جنية وأمامها فرصتان للاختيار :

الأولى : أن تحصل على قرض من أحد البنوك بمعدل فائدة ١٢%

سنوياً ويسدد على (١٠) دفعات سنوية يستحق أولها بعد سنة.

والثانية : أن تستأجر هذه الآلة لمدة (١٠) سنوات مقابل دفع

إيجارية سنوية تستحق أولها بعد سنة من تاريخ الحصول على الآلة وقيمة

كل دفعة (٣٠.٠٠٠) جنية.

والمطلوب : تقديم النصح إلى الشركة الصناعية أي الأسلوبين تختار ،

علماً بأن قيمة الآلة بعد عشر سنوات لا تساوي شيئاً.

العوامل التي نحدد قيمة الدفعة الإيجارية :

تحدد قيمة الدفعة الإيجارية للأصل في ضوء عوامل ثلاثة هي :

أحكام القانون المذكور وبناء عليه سينركز العرض على تطبيق أحكام القانون والمعيار المشار إليه دون التعرض لما ورد بالمعايير المحاسبية الدولية بشأن عقود التأجير التمويلي وذلك على اعتبار أن القوانين والتشريعات المحلية تعتبرها الملازمة والواجبة للتطبيق في حالة اختلافها عن المعايير المحاسبية الدولية.

(ب) تطبيق أحكام المعيار المحاسبي المصري على كل من كان طرفاً فصي عقد التأجير التمويلي وكانت شروط ذلك العقد :-

(١) تعطي المستأجر الحق في شراء المال المؤجر في التاريخ والسبلغ المحدد في العقد.

(٢) مدة العقد تمثل ٧٥% على الأقل من العمر الإنتاجي الأصلي المقدر للمال المؤجر أو كانت القيمة المالية لإجمالي القيمة التعاقدية عند نشأة العقد تمثل ٩٠% على الأقل من قيمة المال المؤجر.

وقد عرف المعيار المحاسبي (٢٠) لإجمالي القيمة التعاقدية بأنها إجمالي القيمة الإيجارية للأصل المؤجر طبقاً للعقد مضافاً إليها ثمن الشراء الذي تمثل الثمن المحدد في العقد لانتقال ملكية الأصل إلى المستأجر في نهاية مدة التأجير.

كما عرفت القيمة الإيجارية بأنها القيمة المتفق عليها في العقد والتي يلتزم المستأجر بأدائها إلى المؤجر مقابل الحق في استخدام الأصل المؤجر تأجيراً تمويلياً.

- وطبقاً لما سبق فإن القيمة الحالية لإجمالي القيمة التعاقدية تمثل إجمالي القيمة التعاقدية طبقاً للتعريف السابق مخصومة على أساس معدل العائد الناتج عن العقد الإيجاري وهو معدل الفائدة الذي يستخدمه المؤجر لحساب القيمة الإيجارية وثنم الشراء المحددان في عقد الإيجار التمويلي.

١- قيمة الأصل : وهي عبارة عن المبلغ الذي يدفعه المؤجر للمنجم للحصول على الأصل على أساس الدفع الفوري.

٢- فترة الإيجار.

٣- معدل الفائدة الذي يرغب المؤجر الحصول عليه.

ويتم حساب قيمة الدفعة وفقاً للمعادلة التالية :

معامل مجموع القيمة الحالية للدفعات بالمعدل المطاوب	قيمة الأصل
--	------------

قيمة الدفعة الإيجارية =

وهذا المعامل عبارة عن القيمة الإيجارية لعدد من الدفعات قيمة كل منها (جنية مثلاً) وتساوي عدد دفعات الإيجار وتحصل عليه من الجداول المالية.

فإذا كان لدينا أصل قيمته (١٠٠,٠٠٠) جنية ويراد حساب القيمة الإيجارية له لمدة (٨) سنوات بمعدل ١٢% فإنها تحسب كما يلي :

$$\text{قيمة الدفعة الإيجارية} = \frac{100000}{4.968} = 20128.824 \text{ جنية}$$

وبديهى أنه كلما زادت فترة الإيجار كلما نقصت القيمة الإيجارية بفرض ثبات المعدل فإذا زادت فترة الإيجار إلى ١٠ سنوات مثلاً تصبح قيمة الدفعة الإيجارية كما يلي :

$$\text{قيمة الدفعة الإيجارية} = \frac{100000}{5.760} = 17699.110 \text{ جنية}$$

وعندما يزيد معدل الاستثمار تزيد القيمة الإيجارية فإذا زاد المعدل إلى ١٦% مع بقاء المدة ٨ سنوات تصبح الدفعة المقدمة كما يلي :

$$\text{قيمة الدفعة الإيجاري} = \frac{100000}{4.344} = 23020.207 \text{ جنية}$$

عقود التأجير التمويلي :-

(أ) نظراً لصدور قانون ٩٥ لسنة ١٩٩٥ ولائحته التنفيذية لتنظيم عمليات التأجير التمويلي فقد صدر المعيار المحاسبي المصري رقم ٢٠ لينظم القواعد والمعايير المحاسبية المتعلقة بعمليات التأجير التمويلي في ضوء

- بلغ العمر الإنتاجي للأصل ١٠ سنوات ويتم إهلاكه بطريقة القسط الثابت في حين كان معدل العائد (الفائدة) الذي يرغب المستأجر في استخدامه في هذا التعاقد ١٥% سنويا ويبلغ العائد السنوي الناتج من عقد الإيجار خلال فترة العقد ما يلي :-

السنوات	جنيته
١٩٩٧	١١٧.٢٥
١٩٩٨	١.١٦٠.٣
١٩٩٩	٨٣٨٦٧
٢٠٠٠	٦٣٤٧٢
٢٠٠١	٤٠٠١٧
٢٠٠٢	١٣.٤٤

#### ملحوظة :

- العائد السنوي الناتج عن عقد إيجار يمثل العائد المستخدم بمعرفته المؤجر البالغ ١٥% مضروبا في القيمة الحالية لإجمالي القيمة التعاقدية في بداية كل سنة (القيمة الإيجارية مضافا إليها ثمن الشراء).
- لإثبات الإيراد السنوي بدفاتر المؤجر باستخدام معدل العائد المذكور يتم إعداد الجداول التالي :-

الفرق (صاحب دائن تحت التصويت)	القيمة الإيجارية المستحقة	الإيراد المكتسب	قسط الإهلاك	مبلغ العائد السنوي	السنة
٢٠١٣	٢١٩٨٣٨	٢١٧.٢٥	١.٠٠٠.٠٠	١١٧.٢٥	١٩٩٧
١٩٣٥	٢١٩٨٣٨	٢.١٦٠.٣	١.٠٠٠.٠٠	١.١٦٠.٣	١٩٩٨
٢٠١١	٢١٩٨٣٨	١٨٣٨٦٧	١.٠٠٠.٠٠	٨٣٨٦٧	١٩٩٩
٢٠١٢	٢١٩٨٣٨	١٦٣٤٧٢	١.٠٠٠.٠٠	٦٣٤٧٢	٢٠٠٠
٢٠١٣	٢١٩٨٣٨	١٤٠٠١٧	١.٠٠٠.٠٠	٤٠٠١٧	٢٠٠١
٢٠١٤	٢١٩٨٣٨	١٣.٤٤	١.٠٠٠.٠٠	١٣.٤٤	٢٠٠٢
الإجمالي					

- وجدير بالذكر فإن معدل العائد (الفائدة) المشار إليه هو الذي يجعل القيمة الحالية لإجمالي القيمة التعاقدية في تاريخ بدء سريان عقد التأجير تساوي قيمة المال المؤجر.

#### ج) المعالجة المحاسبية في القوائم المالية للمؤجر :-

- يدرج الأصل المؤجر كأصول ثابتة مؤجرة بدفاتر المؤجر بالتكلفة الدفترية للإنشاء ويتم إجراء الإهلاكات اللازمة على تلك الأصول وفقا لعمرها الإنتاجي المقدر حسبما جرى عليه العمل عادة وفقا للمعايير المحاسبية وطبيعة الأصل الذي يجري إهلاكه.
  - يتم تسجيل إيرادات عقد التأجير التمويلي بدفاتر المؤجر على أساس معدل العائد الناتج من عقد الإيجار مضافا إليه مبلغ يعادل قسط الإهلاك السنوي الدوري ويجنب الفرق (بالزيادة أو النقص) حسب الأحوال بين الإيراد المثبت بالطريقة السابق الإشارة إليها والقيمة الإيجارية المستحقة عن نفس الفترة المحاسبية طبقا لعقد الإيجار في حساب مستقل مدين أو دائن يتم تسوية رصيده مع صافي القيمة الدفترية للأصل المؤجر عند انتهاء العقد.
  - ويتم تحميل قائمة الدخل للمؤجر بتكلفة الصيانة والتأمين وكافة المصروفات اللازمة للحفاظ على الأصل إلا إذا تم التعاقد على أن يتحملها المستأجر كما أنه عندما يكون هناك شك لدى المؤجر في تحصيل دفعات الإيجار ينبغي عليه تكوين المخصصات اللازمة لمواجهة الديون المشكوك في تحصيلها.
- مثال توضيحي للمعالجة المحاسبية لعقد التأجير التمويلي بدفاتر المؤجر بتاريخ ١/١/١٩٩٧ قامت شركة (X) بتأجير أصل بلغت تكلفته اقتناه مليون جنيها وذلك بعقد تأجير تمويلي ٦ سنوات مقابل قيمة إيجارية سنوية قدرها ٢١٩٨٣٨ جنيها وطبقا للعقد المشار إليه يحق للمستأجر في نهاية مدة العقد شراء الأصل بمبلغ ١.٠٠٠.٠٠٠ جنيها.

\* ويتم إجراء القيود اليومية بدفاتر المؤجر  
عام ١٩٩٧ \* إثبات شراء الأصل

١٠٠٠٠٠٠٠ من حـ / الأصول الثابتة المؤجرة.  
إلى حـ / البنك ١٠٠٠٠٠٠٠

\* إثبات إيرادات عقد التأجير التمويلي

٢١٩٨٣٨ من حـ / البنك

إلى مذكورين

حـ / الإيرادات ٢١٧٠٢٥

حـ / حسابات تحت التسوية - عقود تأجير ٢٨١٣

\* إثبات إهلاك الأصل الثابت المؤجر

١٠٠٠٠٠٠ من حـ / الإهلاك

إلى حـ / مجمع الإهلاك ١٠٠٠٠٠٠

عام ١٩٩٨ \* إثبات إيرادات عقد التأجير التمويلي

٢١٩٨٣٨ من حـ / البنك

إلى مذكورين

حـ / الإيرادات ٢٠١٦٠٣

حـ / حسابات تحت التسوية - عقود تأجير ١٨٢٣٥

\* إثبات إهلاك الأصل الثابت المؤجر

١٠٠٠٠٠٠ من حـ / الإهلاك

إلى حـ / مجمع الإهلاك ١٠٠٠٠٠٠

- ١٥٦ -

\* ويستمر الإثبات بدفاتر المؤجر بنفس الطريقة المشار إليها حتى

عام ٢٠٠٢ ويبلغ رصيد حسابات تحت التسوية السدائن مبلغ

٣٠٠٠٠٠٠٠ جنيهاً في حين يبلغ صافي رصيد الأصل الثابت بعد

مجمع الإهلاك مبلغ ٤٠٠٠٠٠٠ جنيهاً.

\* ويفرض استخدام المستأجر حق شراء الأصل في نهاية عقد

التأجير طبقاً لنصوص العقد بمبلغ ١٠٠٠٠٠٠٠ جنيهاً يتم إجراء القيد

التالي :-

من مذكورين

١٠٠٠٠٠٠٠ حـ / البنك.

٦٠٠٠٠٠٠ حـ / مجمع إهلاك الأصل.

٣٠٠٠٠٠٠ حـ / حسابات تحت التسوية - عقود تأجير.

١٠٠٠٠٠٠٠ إلى حـ / الأصول الثابتة المؤجرة.

\* ويفرض عدم اختيار المستأجر لحق شراء الأصل في تاريخ نهاية

عقد التأجير يقوم المؤجر بدراسة إمكانية الاستفادة من هذا الأصل

فإذا تبين أنه لن يمكن الاستفادة منه وأن القيمة التخريدية تبلغ

٤٠٠٠٠٠٠ جنيهاً مثلاً فيتم إجراء القيد التالي :-

من مذكورين

٦٠٠٠٠٠٠ حـ / مجمع إهلاك الأصل.

٣٠٠٠٠٠٠ حـ / حسابات تحت التسوية - عقود تأجير.

٦٠٠٠٠٠٠ حـ / خسائر أصول ثابتة مؤجرة.

٤٠٠٠٠٠٠ حـ / أصول ثابتة تحت البيع

١٠٠٠٠٠٠٠ إلى حـ / الأصول الثابتة المؤجرة.

- ١٥٧ -

## (د) الإفصاح في القوائم المالية للمؤجر :-

- \* في نهاية كل فترة مالية يجب على المؤجر الإفصاح في القوائم المالية التي يعدها عن الأمور التالية :-
- \* السياسات المحاسبية المتبعة بشأن الاعتراف بإيرادات التأجير وتحديدها.
- \* سياسات الإهلاك المتبعة المتعلقة بالأصول المؤجرة ونسب الإهلاك المطبقة بشأنها.
- \* بيان بتكلفة الأصول المؤجرة والحركة عليها خلال الفترة ومجموع إهلاكها والحركة المتعلقة بها خلال الفترة وأرصدها في تاريخ الميزانية.
- \* الأرباح أو الخسائر الناتجة عن عمليات انتقال ملكية الأصول المؤجرة إلى المستأجرين خلال الفترة المالية.
- \* أية مبالغ مدينة أو دائنة لأرصدة الحسابات تحت التسوية الناتجة عن عقود التأجير.

## (هـ) المعالجة المحاسبية في القوائم المالية للمستأجر :-

- \* تدرج القيمة الإيجارية المستحقة عن عقود التأجير التمويلي كمصروف بقائمة الدخل الخاصة بالمستأجر خلال كل فترة مالية.
- \* يدرج ما يتكبده المستأجر من مصروفات صيانة وإصلاح للأصول المستأجرة بما يتفق مع الأغراض التي أعدت لها وفقاً لتعليمات المؤجر بشأن الأسس الفنية الواجب مراعاتها بشأن الأصول المستأجرة سواء كانت مقررّة بواسطة المؤجر أو بواسطة المورد الأصلي للمال المؤجر وذلك بقائمة الدخل الخاصة بالمستأجر خلال كل فترة مالية.

\* إذا قام المستأجر في نهاية عقد الإيجار التمويلي باستخدام حق شراء الأصل المستأجر يثبت هذا المال كأصل ثابت بالقيمة المدفوعة لممارسة حق شراء الأصل والمتفق عليها طبقاً للعقد ويتم إهلاكه بعد ذلك على مدار العمر الإنتاجي المتبقي المقدر له وفقاً للسياسات والمعدلات التي يتبناها المستأجر للأصول المثيلة.

## (و) الإفصاح في القوائم المالية للمستأجر :-

- \* في نهاية كل فترة مالية يجب على المستأجر الإفصاح في القوائم المالية التي يعدها عن الأمور التالية :-
- ١- بيان بالأصول المؤجرة على أن يتضمن هذا البيان ما يلي :-
- إجمالي القيمة التعاقدية لكل أصل موزعة إلى إجمالي القيمة الإيجارية وضمن الشراء.
- العمر الإنتاجي للأصول المستأجرة.
- القيمة الإيجارية السنوية.
- ٢- تفاصيل مصروفات الصيانة والإصلاح للأصول المستأجرة.
- ٣- تحليل التزامات الاستئجار التمويلي حسب تواريخ استحقاقها بحيث يتم إيضاح ما يستحق سداده خلال السنوات المالية الخمس التالية كل على حدة وإجمالي ما يستحق سداده خلال السنوات بعد السنة الخامسة.
- ٤- أي شروط مالية هامة تستلزمها عقود الاستئجار مثل الائتمانات المحتملة عن تجديد تلك العقود أو استخدام حقوق اختيار شراء الأصل ودفعات الاستئجار الاحتمالية.

## (ز) البيع مع إعادة الاستئجار :-

- قد يقوم طرف ببيع أحد الأصول إلى طرف آخر وذلك بموجب عقد يتوقف على أن يقوم البائع بتأجير ذلك الأصل بموجب عقد لتأجير تمويلي ومن هنا يصبح بائع الأصول هو المستأجر.



• إثبات عملية بيع الآلة وتأجيل الأرباح الناتجة عن البيع

من مذكورين

→ / البنك ١١٠٠٠٠٠

→ / مجمع إهلاك الآلة ٢٠٠٠٠٠٠

إلى مذكورين

→ / الأصول الثابتة ١٠٠٠٠٠٠٠

→ / إيرادات مؤجلة ٣٠٠٠٠٠٠

• ويتم إثبات الإيرادات المؤجلة على مدار عمر عقد التاجير البالغ خمس سنوات وذلك بواقع ٦٠٠٠٠٠ جنيه سنويا.

• إثبات الإيجار السنوي للآلة المستأجرة ومصروفات الصيانة للعام الأول من عقد إيجار.

من مذكورين

→ / إيجار أصول - آلات ٢٥٠٠٠٠٠

→ / مصروفات الصيانة ٦٠٠٠٠٠

→ / البنك ٣١٠٠٠٠٠

• وتدرج مصروفات الإيجار والصيانة بقائمة الدخل لشركة (X) مع الإفصاح بالقوائم المالية عن إجمالي القيمة التعاقدية للأصول المستأجرة والعمر الافتراض المقدر لها.

• إثبات ما يخص العام الأول لعمر عقد الإيجار التمويلي من الأرباح المؤجلة والناتجة عن بيع الأصول الثابتة المراد استئجارها.

٦٠٠٠٠ من → / الإيرادات المؤجلة.

٦٠٠٠٠ إلى → / أرباح بيع أصول ثابتة.

• ويتم إجراء القيود السابقة بصفة سنوية طوال عمر عقد التاجير التمويلي.

وفي هذه الحالة يجب أن يقوم المستأجر كبائع بتأجيل أية أرباح أو خسائر تنتج عن الفرق بين ثمن البيع وصافي القيمة الدفترية للأصل على أن يتم استهلاك هذا الفرق على مدار مدة عقد الإيجار على أنه بعد عملية البيع وبدء سريان عقد التأجير التمويلي يطبق المؤجر والمستأجر المعالجات المحاسبية السابق الإشارة إليها كل في دفاثره. مثال توضيحي لكيفية المعالجة المحاسبية لعمليات البيع لأصول ثابتة مع إعادة الاستئجار وذلك بدفانر المستأجر -

• تحتاج شركة (X) للمقاولات إلى سيولة نقدية عاجلة لسداد بعض الالتزامات حالة الأجل لذا فقد قامت الشركة ببيع أحد آلاتها العملاقة البالغ تكلفتها الدفترية ومجمع إهلاكها في تاريخ البيع ١٠٠٠,٠٠٠ جنيهاً ، ٢٠٠٠٠٠٠ جنيهاً على التوالي وذلك مقابل ثمن نقدي قدره ١١٠٠٠٠٠٠ جنيهاً وقد نص عقد البيع المشار إليها أن تقوم شركة (X) باستئجار الآلة العملاقة مرة أخرى لمدة خمس سنوات لاستخدامها في أعمال المقاولات الخاصة بالشركة مع حق شرائها في نهاية الخمس سنوات بمبلغ ١٠٠,٠٠٠٠٠ جنيهاً وتقوم الشركة (X) بسداد مبلغ إيجار سنوي للآلة قدره ٢٥٠,٠٠٠٠٠ جنيهاً.

- نص عقد الإيجار التمويلي على أن المستأجر يجب عليه تحمل مصروفات صيانة سنوية للآلة المذكورة تبلغ ٦٠,٠٠٠ جنيهاً وذلك طبقاً للأسس الفنية الواجب مراعاتها والمحددة بواسطة المورد الأصلي للآلة.



## المعيار المحاسبي الدولي رقم (17)

### محاسبة عقود الإيجار

#### مقدمة:

١- يتناول هذا " المعيار " محاسبة عقود الإيجار ، ولكنه لا يتناول الأنواع المتخصصة التالية من عقود الإيجار :

(أ) اتفاقيات إيجار لاستكشاف أو للانقاع بموارد طبيعية ، مثل الزيت ، والغاز ، والخشب ، والمعادن ، وسائر حقوق التعدين .

(ب) اتفاقيات الترخيص مثل الأفلام السينمائية ، وتسجيلات الفيديو ، والمسرحيات ، والمخطوطات ، وبراءات الاختراع ، وحقوق النشر .

#### المصطلحات المستخدمة:

٢- تستعمل الاصطلاحات التالية في هذا " المعيار " بالمعاني المحددة لها :

**عقد إيجار** هو اتفاقية يعطي المؤجر بموجبها للمستاجر ، مقابل أجر ، حق الانتفاع بأصل ما لفترة من الزمن متفق عليها ( يشمل تعريف عقد الإيجار عقد إيجار أصول قد تحتوي على نص تعطي المستاجر خياراً بشراء الأصل عند تحقق شروط متفق عليها . وتوصف هذه العقود في بعض البلدان بأنها عقود إيجار وشراء .

**عقد إيجار تمويلي** هو عقد إيجار ينقل تقريباً جميع أخطار ملكية أصل ما ومنافعه سواء انتقلت ملكية الأصل في النهاية أم لم تنتقل .

**عقد إيجار تشغيلي** هو عقد إيجار غير الإيجار التمويلي .

**عقد إيجار غير قابل للإلغاء** هو عقد يمكن الغاؤه فقط (أ) عند حصول أمر بعيد الاحتمال ، أو (ب) بإذن المؤجر ، أو (ج) إذا ارتبطت للمستاجر بعقد إيجار جديد لذات الأصل ، أو لأصل آخر يعادله ، مع ذلك

المؤجر ، أو (د) عند دفع المستاجر لمبلغ إضافي محدد بحيث يبدو ، عند بدء عقد الإيجار ، أن استمرار عقد الإيجار أكيد بشكل معقول .

**بدء عقد الإيجار** هو الأقرب بين تاريخ اتفاقية عقد الإيجار أو تاريخ التزام الطرفين بالبنود الرئيسية في عقد الإيجار .

**مدة عقد الإيجار** (فترة العقد) هي المدة غير القابلة للإلغاء التي التزم بها المستاجر لاستئجار الأصل بالإضافة لأية مدد أخرى يكون فيها للمستاجر خيار استمراره في استئجار الأصل ، سواء بعبوض إضافي أو بدونه ، شريطة أن يكون من المؤكد بشكل معقول وعند بدء عقد الإيجار ، أن المستاجر سيمارس حقه بموجب ذلك الخيار .

**علاوات الإيجار الدنيا** (دفعات الإيجار الدورية) هي تلك الدفعات على مدى فترة عقد الإيجار التي يدفعها المستاجر أو يمكن أن يطالب بدفعها (فيما عدا تكاليف الخدمات والضرائب التي يدفعها المؤجر ويعاد دفعها له) ، بالإضافة إلى ما يلي :

(أ) بالنسبة للمستاجر ، أية مبالغ مضمونة من قبله أو من قبل طرف ذي صلة به ، أو

(ب) بالنسبة للمؤجر أية قيمة متبقية مضمونه له من قبل المستاجر أو من قبل طرف ذي صلة بالمستاجر أو من قبل طرف ثالث مستقل قادر مالياً على الوفاء بذلك الضمان . على أنه ، إذا كان للمستاجر خيار شراء الأصل بسعر يتوقع أن يكون أقل من القيمة العادلة بالتاريخ الذي يصبح فيه الخيار قابلاً للممارسة ، أقل بما يكفي لأن يكون مؤكداً بشكل معقول ، - عند بدء عقد الإيجار - ، أن حق الخيار سيمارس ، عند ذلك تتكون علاوات الإيجار الدنيا من العلاوات الدنيا المستحقة على مدى فترة عقد الإيجار مع الدفعة المطلوبة لممارسة حق خيار الشراء هذا .

معدل الفائدة الضمنية في عقد الإيجار هو معدل الخصم . عند بدء عقد الإيجار الذي يجعل مجموع القيمة الحالية لـ (أ) علاوات الإيجار الدنيا، من وجهة نظر المؤجر ، و (ب) القيمة المتبقية غير المضمونة، أن تساوي قيمة الحالية للموجود المؤجر بمد طرح أية هبات أو مستردات ضريبية معينة للمؤجر .

معدل فائدة الاقتراض الهامشي للمستأجر هو معدل الفائدة الذي على المستأجر أن يدفعه عن عقد إيجار مشابه أو - عندما لا يكون تحديد ذلك ممكناً - هو المعدل الذي على المستأجر ، في بدء مدة عقد الإيجار ، أن يتكبده لاقتراض الأموال الضرورية لشراء الأصل وذلك لمدة مشابهة وبضمانة مشابهة.

علاوة الإيجار المشروطة هي علاوة الإيجار التي لا تكون ثابتة ببلغها بل تعتمد على عامل غير مرور الزمن فقط (مثلاً ، على نسبة مسر المبيعات ، أو مقدار الاستعمال ، أو مؤشرات أسعار ، أو معدلات الفائدة السوقية).

## الشرح

### تصنيف عقود الإيجار

٣- التصنيف المثني لعقود الإيجار في هذا "المعيار" هو بحسب المدى الذي تكون فيه المخاطر التي تنصل بملكية الأصل المؤجر ومنافعه هي مع المؤجر أو مع المستأجر . وتشمل المخاطر إمكانيات الخسائر من طاقة عاطلة للأصل أو من التقادم التكنولوجي أو من تغييرات في المردود ناتجة عن أوضاع اقتصادية متغيرة . وتتمثل المنافع بتوقعات التشغيل المربح طوال حياة الأصل الاقتصادية وبالربح من تحسن في القيمة المتبقية أو تحصيلها.

القيمة العادلة هي المبلغ الذي يمكن أن يستبدل به أصل ما بين مشتري راغب ومطلع وبين بائع راغب ومطلع في معاملة متساوية بينهما.

العمر الاقتصادي المقدر للأصل هي إما (أ) الفترة التي تتوقع المؤسسة أن يستعمل فيها أصل قابل للاستهلاك أو (ب) عدد وحدات الإنتاج أو سواها التي تتوقع المؤسسة الحصول عليها من الأصل.

القيمة المتبقية غير المضمونة (القيمة المتبقية المقدرة للأصل) هي ذلك الجزء من القيمة المتبقية من الأصل المؤجر (والمقدر تقديراً عند بدء عقد الإيجار) الذي يكون تحققه أو تحصيله من قبل المؤجر غير مؤكد أو يكون مضموناً فقط من قبل طرف ذي صلة بالمؤجر - .

إجمالي الاستثمار بعقد الإيجار هو مجموع علاوات الإيجار الدنيا بموجب عقد إيجار تمويلي من وجهة نظر المؤجر وأية قيمة متبقية غير مضمونة تستحق للمؤجر .

ربح التمويل غير المكتسب هو الفرق بين إجمالي استثمار المؤجر بعقد الإيجار وبين قيمته الحالية .

صافي الاستثمار بعقد الإيجار هو إجمالي الاستثمار بعقد الإيجار ناقصاً منه ربح التمويل غير المكتسب .

صافي الاستثمار النقدي هو الفرق بين الوارد والخارج النقدي فيما يتصل بعقد الإيجار فيما عدا ما هو متعلق بالتأمين والصيانة والتكاليف المثيلة التي تحمل على المستأجر . ويشمل التدفق النقدي الخارج الدفعات التي تؤدي لشراء الأصل ، ودفعات الضريبة ، والفائدة ورأس المال من تمويل طرف ثالث، ويشمل التدفق النقدي علاوات الإيجار ، والمقبوضات من القيم المتبقية ، والهبات، ومستردات الضريبة وأية توفيرات ضريبية أخرى ناتجة عن عقد الإيجار .

٤- لما كانت المعاملة بين المؤجر والمستأجر تبني على اتفاقية إيجار تجميع بين كلا الطرفين ، فمن المناسب أن تستعمل تعاريف موحدة لكليهما . ومن الطبيعي أن يصنف الطرفان عقد الإيجار بالطريقة ذاتها . ومع هذا ، فإن تطبيق هذه التعاريف في الظروف المختلفة لكل من الطرفين قد يؤدي أحيانا إلى أن يصنف عقد الإيجار ذاته من قبل المؤجر والمستأجر بشكل مختلف .

٥- إن كون عقد إيجار ما عقد إيجار تمويلي يعتمد على جوهر المعاملة أكثر مما هو على شكل العقد . ويصنف عقد إيجار بأنه عقد تمويلي إذا نقل العقد تقريبا جميع المخاطر المتصلة بالملكية ومنافعها . ومثل عقد الإيجار هذا يكون عادة غير قابل للإلغاء ويضمن للمؤجر استرداد رأسماله بالإضافة إلى عائد على الأموال المستثمرة فيه . ويصنف عقد إيجار ما بأنه عقد إيجار تشغيلي إذا لم تنتقل تقريبا جميع الأخطار المتصلة بالملكية ومنافعها .

### المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار في بيانات المستأجرين المالية :

٦- إن محاسبة المعاملات والأحداث الأخرى وعرضها يجب أن تكون وفقا لجوهرها وحقيقتها المالية وليس فقط وفقا لشكلها القانوني . ومع أن من الشكل القانوني لاتفاقية عقد الإيجار شكلا يتضمن أن المستأجر لا يكتسب قانونيا ملكية الأصل المستأجر ، فإن الجوهر والحقيقة المالية ، في حالة عقود الإيجار التمويلية ، يدلان على أن المستأجر يحصل على الفوائد الاقتصادية من استعمال الأصل المستأجر للجزء الأكبر من حياته الإنتاجية مقابل التزام بدفع مبلغ يقارب القيمة العادلة للأصل بالإضافة لعبء التمويل المتعلق به .

٧- وإذا لم تنعكس مثل هذه المعاملات من عقود الإيجار على ميزانية المستأجر العمومية ، فإن الموارد الاقتصادية لمؤسسة ذلك المستأجر

والتزاماتها تكون قد أدرجت بأقل من حقيقتها ، وبالتالي قد حصل خطأ في النسب المالية . ولهذا فالصحيح أن يسجل عقد الإيجار التمويلي في ميزانية المستأجر العمومية كأصل وكذلك كالتزام لدفع علاوات الإيجار في المستقبل .

### عقود الإيجار التمويلي - تحديد مبالغ الأصوات المؤجرة والمطلوبات المتعلقة بها :

٨- تسجل الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقود الإيجار التمويلي في بدء مدة عقد الإيجار بالقيمة العادلة للممتلكات المؤجرة صافية من الهبات والمستردات الضريبية المدينة للمؤجر أو ، إذا كانت أقل ، بالقيمة الحالية لعلاوات الإيجار الدنيا . وعند بدء عقد الإيجار ، يسجل الأصل والمطلوب من علاوات الإيجار المستقبلية في الميزانية العمومية بالمبالغ ذاتها .

٩- في احتساب القيمة الحالية لعلاوات الإيجار الدنيا ، يكون عامل الخصم هو معدل الفائدة الضمنية في عقد الإيجار ، إذا كان تحديده عمليا ، وإن لم يكن ، فيستعمل معدل فائدة الاقتراض الهامشي للمستأجر .

١٠- توزع قيمة الأصل المؤجر القابلة للاستهلاك على كل فترة محاسبية ضمن فترة الاستعمال المتوقعة وذلك على أساس منظم ومتسق مع السياسة الاستهلاكية التي يتبناها المستأجر لما يستهلك من الأصول المملوكة . وإذا ما توفر تأكيد معقول بأن المستأجر سيحصل على الملكية عند انتهاء فترة عقد الإيجار ، فإن فترة الاستعمال المتوقعة تكون هي حياة الأصل المفيدة ، وإن لم يكن كذلك ، فيستهلك الأصل مدة عقد الإيجار أو مدة حياته المفيدة أيهما أقصر .

١١- إن الفرق بين مجموع علاوات الإيجار الدنيا خلال مدة عقد الإيجار وبين الالتزامات المسجلة ابتداء ، يمثل تكلفة التمويل . وتوزع هذه

لعقد الإيجار التمويلي . وتطرح دفعات عقد الإيجار المتعلقة بالفترة المحاسبية ، فيما عدا تكلفة الخدمات ، من إجمالي الاستثمار في عقد الإيجار لإنقاص كل من رأس المال وإيراد التمويل غير المكتسب .

١٦٦ عند توزيع الإيراد على أساس منتظم ، يعترف المؤجر بالشكوك المتعلقة في عقد الإيجار التمويلي مثلا بتحصيل دفعات عقد الإيجار أو بمستويات معدل الفائدة في المستقبل . وكلما طالبت مدة عقد الإيجار ، زادت المخاطر المتعلقة به ، وقد تتطلب الحيطنة تعديل نمط الاعتراف بالإيراد ليعكس الظروف القائمة .

١٧- يعاد النظر بانتظام بتقديرات القيم المتبقية غير المضمونة عند احتساب إجمالي استثمار الأصل المؤجر في عقد الإيجار . وإذا ما حصل انخفاض دائم في ما تم تقديره سابقاً من القيمة المتبقية غير المضمونة ، يعاد توزيع الإيراد خلال مدة عقد الإيجار ، كما يخمل على الأرباح بأي نقص في المبالغ التي كانت قد اعتبرت مكتسبة .

١٨- يتكبد المؤجرون عادة تكاليف ابتدائية مباشرة ، كالعمولة والأتعاب القانونية ، عند المفاوضة حول عقد إيجار والقيام بترتيباته . بالنسبة لعقود الإيجار التمويلي ، تعتبر هذه التكاليف الابتدائية المباشرة أنها قد تكبدت لإنتاج إيراد التمويل ويتم إما تحميلها على المصاريف فوراً أو توزيعها مقابل ذلك الإيراد خلال مدة عقد الإيجار . ويمكن أن يتم ذلك بتحميل تلك التكلفة على الربح وفي نفس الوقت الاعتراف في الفترة المحاسبية ذاتها بجزء من إيراد التمويل غير المكتسب مساوياً للتكاليف الابتدائية المباشرة .

١٩- عند تقييم ما إذا كانت الشروط المقترحة لعقد إيجار ما تنتج عائداً مقبولاً عن الاستثمار المطلوب ، يأخذ المؤجر بعين الاعتبار جدول التدفق النقدي من معاملة عقد الإيجار . ففي بعض الحالات ، يتأثر هذا الجدول إلى حد كبير بتخفيض في ضرائب الدخل أو تأجيلها ، أو

الكافة على الفترات التي ضمن مدة عقد الإيجار بحيث ينتج عن هذا التوزيع معدل فائدة ثابت لكل فترة بالنسبة إلى الرصيد المتبقي من الائتمانات أثناء كل فترة . وعملياً ، يستعمل شكل من أشكال التقريب أحياناً لتبسيط الاحتساب .

١٢- ينشأ عن عقد الإيجار التمويلي قيد لاستهلاك الأصل وكذلك لتكلفة التمويل في كل فترة محاسبية . على أن مجموع هذين المبلغين لا يساوي عادة علاوات الإيجار المستحقة للفترة ، ولهذا فإنه من غير الصحيح أن تحمل علاوات الإيجار المستحقة كما هي على الأرباح . وعليه ، فإن من غير المحتمل أن يتساوى مبلغ الأصل والائتمانات المتعلقة به بعد بدء عقد الإيجار .

### عقود الإيجار التشغيلي :

١٣- بالنسبة لعقود الإيجار التشغيلي ، يعترف بمصروف الإيجار (عدا عن تكلفة الخدمات ، كالتأمين والصيانة) على أساس منتظم يمثل النمط الزمني لانقاع المستاجر بالأصل المستاجر ، حتى ولو كانت العلاوات على غير هذا الأساس .

### المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار في بيانات المؤجرين المالية

#### عقود الإيجار التمويلي :

١٤- ينقل المؤجر تقريباً جميع المخاطر المتصلة بالملكية ومنافعها ، وبالتالي فإن علاوات عقد الإيجار المدينة تعالج من قبل المؤجر على أنها استرداد لرأس المال وإيراده تمويل لتعويضه ومكافأته على استثماره وخدماته .

١٥- يهدف المؤجر لأن يوزع إيراد التمويل على مدة عقد الإيجار على أساس منتظم ومنطقي . ويعتمد توزيع الإيراد هذا على نمط يعكس في كل فترة عائداً ثابتاً من صفاتي استثمار المؤجر للباقي بالنسبة

الحصول على الهبات أو بتدبير تمويل من أطراف ثالثة كما هو مشروح في الفقرة ٢١.

٢٠- عندما تكون عوامل ضريبية الدخل التي تؤثر على التدفق النقدي قابلة للتنبؤ بها بتأكيد معقول ، يمكن أخذها في الاعتبار في محاسبة الدخل من عقد الإيجار . في هذه الحالات ، ينبغي الاعتراف بإيراد عقود الإيجار التمويلي أحيانا على نمط يعكس عائداً دورياً ثابتاً ، ليس على صافي استثمار الأصل المؤجر المنبقي ، بل على صافي استثماره النقدي المنبقي ، على أن يكون ذلك خاضعاً لاعتبارات الحيطلة الأهم .

٢١- تصاغ عقود إيجار تمويلي معينة بشكل ما بحيث تشمل أطرافاً ثلاثة على الأقل وهم المؤجر وواحد أو أكثر من الممولين للمدى الطويل يقدمون قسماً من تمويل شراء الأصل المؤجر وعادة دون أي حق عام بالرجوع على المؤجر . وتعرف معاملات عقود الإيجار هذه عادة بأنها عقود إيجار مسندة (Leveraged Leases) . في هذه الحالات ، يسجل المؤجر استثماره بعقد الإيجار صافياً من الدين الذي لا رجوع عليه فيه ومن تكاليف التمويل المتعلقة بالأطراف الثالثة الدائنة ، ويعترف بإيراد التمويل على أساس صافي استثمار المؤجر النقدي غير المسترد بعد من عقد الإيجار التمويلي .

٢٢- لما كان استعمال صافي الاستثمار واستعمال صافي الاستثمار النقدي لتوزيع الربح يؤديان إلى نتائج مختلفة جداً ، فإنه يجب أن تطبق الطريقة المستعملة باستقامة على كافة عقود الإيجار التي لها صفة مالية مماثلة وإن بصرح عنها .

### التأجير التمويلي من قبل أصحاب المعانم أو التجار الموزعين :

٢٣- كثيراً ما يعرض أصحاب المعانم والتجار الموزعون على زبائنهم عادة خياراً بين شراء أصل ما وبين استجاره . وينشأ عن عقد

إيجار تمويلي لأصل ما من قبل صاحب مصنع أو تاجر موزع نوعان من الإيراد :

(أ) الربح أو الخسارة المساوية للربح والخسارة للناجين عن بيع الأصل موضوع الإيجار بيعاً كاملاً ، بأسعار بيع طبيعية ، بعد تعديلها بالخصومات التجارية أو خصومات كمية .

(ب) وربح التمويل عبر مدة عقد الإيجار .

٢٤- إن إيراد البيع الذي يسجل عند بدء عقد الإيجار التمويلي من قبل صاحب مصنع أو تاجر موزع كمؤجر هو قيمة الأصل العادية أو ، إن كان ذلك أقل ، مجموع القيم الحالية لعلاوات الإيجار الدنيا والقيمة المتبقية غير المضمونة المقدرة التي تكون للمؤجر ، محتسبة على أساس معدل الفائدة التجاري . وتكلفة المبيعات التي يعترف بها عند ابتداء عقد الإيجار هي تكلفة العين المؤجرة أو قيمتها المدرجة إن اختلفت عنها . والفرق بين إيراد البيع وتكلفة المبيعات هو ربح البيع ، ويعترف به وفقاً للسياسة التي تتبعها المؤسسة طبيعياً لمحاسبة المبيعات .

٢٥- قد يعمد المؤجر صاحب المصنع أو التاجر الموزع أحيانا إلى إعطاء سعر فائدة منخفض بشكل وهمي لكي يجذب الزبائن . واستعمال مثل هذا السعر ينتج عنه أن يعترف بقسم زائد من مجموع ربح المعاملة عند وقت البيع .

٢٦- تحمل التكاليف الابتدائية المباشرة على الأرباح عند بدء عقد الإيجار لأنها تتعلق بكسب ربح صاحب المصنع أو تاجر الموزع من البيع .

### عقود الإيجار التشغيلي :

٢٧- في عقد الإيجار التشغيلي ، تبقى المخاطر المتصلة بملكية الأصل ومنافعه مع المؤجر . وعليه ، يعالج الأصل من قبل المؤجر على أنه

أصل يستهلك ، وتدخل علاوات الإيجار في الإيرادات عبر مدة عقد الإيجار . ولا يعترف صاحب المصنع أو التاجر الموزع بأي ربح بيع عند دخوله بعقد إيجار تشغيلي لأنه ليس معادلاً لأي مبيع .

٢٨- تحمل على الأرباح التكاليف ، بما في ذلك الاستهلاك ، التي تتكبد في كسب إيراد الإيجار . ويعترف بإيراد الإيجار (بعد خصم أية مقبوضات مقابل خدمات توفرت كالتأمين والصيانة) طبيعياً على أساس القسط الثابت خلال مدة عقد الإيجار حتى ولو لم تكرر مقبوضات علاوات الإيجار على ذلك الأساس ، إلا إذا كان هنالك أساس منظم آخر أفضل من حيث تمثيله للنمط الزمني لعملية الكسب التي يتضمنها عقد الإيجار .

٢٩- يستهلك الأصل المؤجر على أساس ثابت مع سياسة المؤجر الطبيعية في الاستهلاك لأصول مماثلة . أي توزع القيمة القابلة للاستهلاك من الأصل على أساس ثابت على كل فترة محاسبية خلال حياته المفيدة .

٣٠- تؤجل التكاليف الابتدائية المباشرة المتكبدة خصيصاً لكسب الإيرادات من عقد الإيجار التشغيلي وتوزع على الإيراد خلال مدة عقد الإيجار بنسبة الاعتراف بإيراد الإيجار ، أو تخصص في الفترة التي تتكبد فيها .

### الأرض والمباني :

٣١- عقود إيجار الأرض والمباني تصنف كعقود إيجار تشغيلي أو تمويلي بالطريقة ذاتها التي تصنف بها العقود لأصول أخرى. ولكن ، من خصائص الأرض أن لها حياة مفيدة غير محدودة وأيضا أنه إن لم يتوقع أن تنتقل ملكية الأرض إلى المستأجر عند نهاية مدة عقد الإيجار ، فإن المستأجر لا يأخذ تقريبا جميع مخاطر الملكية ومانعها . وعليه فإن مثل عقد الإيجار هذا يصنف فقط كعقد إيجار تشغيلي .

وأي فائض يدفع لمثل عقد الإيجار هذا يمثل عوضا للإيجار مدفوعا مقدما ويوزع خلال مدة عقد الإيجار .

٣٢- يكون لكثير من المباني التي تؤجر حياة مفيدة يتوقع أن تكون أبعد من نهاية مدة عقد الإيجار . كما وأن العقود طويلة المدى لإيجار المباني تحتوي شروطا تجعل بموجبها علاوات الإيجار دوريا وصعودا مع معدلات السوق . وإذا لم يكن متوقعا أن تنتقل ملكية العقار ، أو إذا كانت العلاوات تعد بانتظام مع معدلات السوق ، فيحتفظ المؤجر بقسم مهم من المخاطر التي تلحق بالملكية ومانعها وبذلك تصنف مثل عقود الإيجار هذه طبيعياً كعقود إيجار تشغيلي .

### البيع مع الاستئجار :

٣٣- في معاملة البيع مع الاستئجار يتم بيع الأصل من قبل البائع ثم استئجار الأصل ذاته رجوعاً إلى البائع نفسه . وتكون علاوات الإيجار وثمن البيع مرتبطين ببعضهما البعض لأنه يتم التفاوض حولهما صفقة واحدة ، ولا يمثل مبلغ كل منهما بالضرورة قيمة عادلة . وتعتمد المعالجة المحاسبية لمعاملة البيع مع الاستئجار على نوع عقد الإيجار الذي تمت به .

٣٤- إذا كان عقد الاستئجار عقد إيجار تمويلي ، تكون المعاملة وسيطة بمول المؤجر بها المستأجر ، ويكون الأصل رهينة لذلك ، ولهذا السبب لا يكون صحيحا النظر إلى فائض حصيلة البيع فوق القيمة المدرجة للأصل على أنه ربح متحقق . وإذا ما اعترف بهذا الفائض فإنه يؤجل ويستهلك مدة عقد الإيجار .

٣٥- إذا كان عقد الاستئجار عقد إيجار تشغيلي ، وتحددت علاوات الإيجار وثمن البيع بقيمهما العادلة ، يوجد عندها ، واقعا ، معاملة بيع طبيعية ويعترف عادة بأي ربح أو خسارة فورا .

٣٤- يفسح أحيانا عن مصروف الإيجار بموجب عقود الإيجار التشغيلي لكل فترة يقدم لها بيان أرباح . والغرض من هذا هو الإشارة إلى مدى اعتماد المؤسسة على أصول مستأجرة بدلاً من أصول مملوكة.

٤٠- يتطلب الأصل المحاسبي الدولي الخامس "المعلومات التي يجب الإفصاح عنها في البيانات المالية" ، الإفصاح عن شروط السداد ومعدلات الفوائد للقروض المستحقة في أكثر من سنة واحدة . . . بالنسبة لعقود الإيجار التمويلي ، قد يكون ملائماً الإفصاح بشكل موجز عن مبالغ الدفعات المستقبلية والفترة التي ستستحق فيها (مثلا ، لكل من السنوات الخمس القادمة ، ثم لكل فترة خمس سنوات تالية) . وكذلك ، وإظهار التزامات المؤسسة ، من الواجب الإفصاح ، بشكل موجز ، عن علاوات الإيجار المستقبلية بموجب عقود الإيجار التشغيلي غير القابلة للإلغاء والتي تكون لأكثر من سنة ، وعن الفترات التي ستستحق فيها (مثلا ، لكل من السنوات الخمس القادمة ، ثم لكل فترة خمس سنوات تالية) .

٤١- هنالك إفصاحات أخرى متعلقة بكل من عقود الإيجار التمويلي وعقود الإيجار التشغيلي قد تكون واجبة . ومن الأمثلة على ذلك :

أ- طبيعة أية خيارات تجديد أو خيارات شراء أو شروط تصاعديّة علاوة الإيجار .

ب- قيود مالية تفرضها اتفاقية عقد الإيجار كتحديدات للإقراض الإضافي أو لأي إيجار آخر .

ج- طبيعة أي علاوات إيجار شرطية كذلك التي تبني على الاستعمال أو المبيعات .

د- طبيعة أي التزام قد يطرأ بالنسبة للتكاليف المتوقعة عند انتهاء مدة عقد الإيجار .

٣٦- إذا كان عقد الاستئجار عقد إيجار تشغيلي وكان سعر البيع أدنى من القيمة العادلة ، يعترف بأي ربح أو خسارة فورا فيما عدا أنه إذا عوض عن الخسارة بدفعات إيجار في المستقبل بأقل من سعر السوق ، تؤجل الخسارة وتستهلك بنسبة علاوات الإيجار خلال الفترة التي يتوقع أن يستعمل فيها الأصل . وإذا كان سعر البيع أعلى من القيمة العادلة ، يؤجل الفائض فوق القيمة العادلة ويستهلك خلال المدة التي يتوقع أن يستعمل فيها الأصل .

٣٧- بالنسبة لعقود الإيجار التشغيلي ، إذا كانت القيمة العادلة وقت المعاملة أقل من القيمة المدرجة ، يعترف فورا بخسارة تساوي مبلغ الفرق بين القيمة المدرجة والقيمة العادلة . أما بالنسبة لعقود الإيجار التمويلي ، فمثل هذا التعديل ليس ضروريا إلا إذا حصل انخفاض دائم في القيمة عما هو مدرج ، وفي هذه الحالة تخفض القيمة المدرجة إلى القيمة القابلة للاسترداد وفقا للأصل المحاسبي الدولي السادس عشر ، " محاسبة الممتلكات والمنشآت والمعدات " .

### الإفصاح :

### الإفصاح في بيانات المستأجرين المالية :

٣٨- من الواجب أن يفصح منفصلا في البيانات المالية عن مبلغ الأصول التي يستعملها المستأجر وتكون خاضعة لعقود إيجار تمويلي . كما أنه من المفيد غالبا أن يكون هذا الإفصاح لكل صنف رئيسي من الأصول . كما يظهر المبلغ الإجمالي للالتزامات المتعلقة بها إما كمجموع علاوات الإيجار الدنيا ، وتطرح منفصلة عنها تكاليف التمويل المستقبلية ، أو كصافي القيمة الحالية للالتزامات ، مع الإفصاح بشكل موجز عن معدلات الفائدة المستعملة كعوامل خصم . وليس من الصحيح أن تظهر التزامات الأصول المستأجرة في البيانات المالية مطروحة من الأصول المستأجرة .



## الإفصاح في بيانات المؤجرين المالية :

٤٢- يفصح عن إجمالي استثمار المؤجر في عقود الإيجار التمويلي ومبلغ إيراد التمويل غير المكتسب . وكمؤشر على النمو ، تبين أنه غالباً من المفيد أن يفصح عن إجمالي الاستثمار صافياً من الإيراد غير المكتسب ، وذلك بالنسبة للأعمال الجديدة التي أضيفت خلال الفترة المعاسبية ، بعد طرح المبالغ المماثلة لعقود الإيجار الملغاة . ويفصح أحياناً عن ترتيبات المؤجر العامة في التأجير وعن علاوات الإيجار الدنيا المستقبلية التي ستقبض في فترات مستقبلية معينة .

٤٣- تُدرج عادة الأصول الخاضعة لعقود إيجار تشغيلي مع الممتلكات والمنشآت والمعدات في الميزانية العمومية . وغالباً ما يفصح عن مبلغ هذه الأصول المؤجرة كما بتاريخ الميزانية العمومية ولكل صنف رئيسي من الأصول . وتوفر أحياناً معلومات عن ترتيبات المؤجر العامة في التأجير وعن مبلغ إيراد التأجير من عقود الإيجار التشغيلي وعن علاوات الإيجار الدنيا المستقبلية بالنسبة لعقود الإيجار غير القابلة للإلغاء بمجموعها وأيضاً لفترات مستقبلية معينة .

## محاسبة عقود الإيجار في بيانات المستأجرين المالية :

### عقود الإيجار التمويلي :

٤٤- يجب أن يظهر عقد الإيجار التمويلي في الميزانية العمومية للمستأجر بإدراج أصل والتزام بمبلغين متساويين عند بدء عقد الإيجار بالقيمة العادلة للأصل المؤجر صافي من أية هبات أو مستردات ضريبية مدينة للمؤجر أو ، إذا كان هذا أقل ، بالقيمة الحالية لعلاوات الإيجار الدنيا . وعند احتساب القيمة الحالية لعلاوات الإيجار الدنيا ، يكون عامل الخصم هو سعر الفائدة الضمنية في عقد الإيجار ، إذا كان عملياً تحديد ذلك ، وإن لم يكن ، يستعمل سعر الاقتراض الهامشي للمستأجر .

-١٧٦-

٤٥- تقسم كل علاوة إيجار بين تكلفة التمويل وبين القسم الذي يخص به المطلوب الباقي . ويجب أن توزع تكلفة التمويل على الفترات التي تقع ضمن مدة عقد الإيجار بحيث ينتج عن ذلك معدل فائدة ثابت لكل فترة بالنسبة إلى الرصيد المتبقي من المطلوب . ويمكن أن يستعمل شكل من أشكال التقريب في احتساب ذلك .

٤٦- ينشأ عن عقد الإيجار التمويلي تكلفة استهلاك الأصل وكذلك تكلفة تمويل لكل فترة محاسبية . ويجب أن تنفق سياسة استهلاك الأصول المؤجرة مع تلك التي للأصول القابلة لاستهلاك المملوكة امتلاكاً ، وأن يحاسب مصروف الاستهلاك على الأساس المبين في الأصل المحاسبي الدولي الرابع " محاسبة الاستهلاك " . وإذا لم يوجد تأكيد معقول بأن المستأجر سيحصل على الملكية عند انتهاء مدة عقد الإيجار ، فيجب استهلاك الأصل بالكامل خلال الفترة الأقصر من مدة عقد الإيجار أو حياة الأصل المفيدة .

## عقود الإيجار التشغيلي :

٤٧- يجب أن يكون ما يحمل على الإيراد ، بموجب عقد الإيجار التشغيلي ، هو مصروف الإيجار للفترة المحاسبية معترفاً به على أساس ثابت يمثل النمط الزمني للمنفعة التي يحققها المنتفع بالأصل .

## محاسبة عقود الإيجار في بيانات المؤجرين المالية :

### عقود الإيجار التمويلي :

٤٨- يجب أن يدرج الأصل الخاضع لعقد إيجار تمويلي في الميزانية العمومية ليس كواحد من الممتلكات والمنشآت والمعدات بل كذمة مدينة ، بمبلغ يسوي صافي الاستثمار في عقد الإيجار .

٤٩- مع توخي الحيلة ، يجب أن يكون الاعتراف بإيراد التمويل مبيناً على نمط أو مخطط يعكس في كل فترة عائداً ثابتاً بالنسبة إلى

-١٧٧-

٥٥- إذا نتج عن معاملة بيع مع استئجار عقد إيجار تشغيلي وكان واضحا أن المعاملة قد وضعت بقيمة عادلة . فيجب أن يعترف فوراً بأي ربح أو خسارة ناشئة . وإذا كان سعر البيع أدنى من القيمة العادلة ، فيجب الاعتراف فوراً بأي ربح أو خسارة ناشئة فيما عدا أنه إذا كان هناك تعويض عن الخسارة بشكل علاوات إيجار مستقبلية أدنى من سعر السوق، فيجب تأجيل الخسارة واستهلاكه بنسبة علاوات الإيجار خلال الفترة التي يتوقع أن يستعمل الأصل فيها. وإذا كان سعر البيع أعلى من القيمة العادلة ، فيجب تأجيل الفائض عن القيمة العادلة واستهلاكه خلال الفترة التي يتوقع أن يستعمل الأصل فيها.

٥٦- بالنسبة لعقود الإيجار التشغيلي ، إذا كانت القيمة العادلة في وقت معاملة بيع مع استئجار أدنى من قيمة الأصل المدرجة ، فيجب أن يعترف فوراً بخسارة تساوي مبلغ الفرق بين القيمة المدرجة والقيمة العادلة.

### الإفصاح:

#### الإفصاح في بيانات المستأجرين المالية :

٥٧- يجب أن يصرح عن مبلغ الأصول التي تخضع لعقود إيجار تمويلي كما بتاريخ كل ميزانية عمومية . ويجب إظهار مبلغ الالتزامات المتعلقة بالأصول المستأجرة منفصلة عن الالتزامات الأخرى ومميزاً بين القسم المتداول منه والقسم طويل الأجل.

٥٨- يجب أن يفصح بشكل ملخص عن الالتزامات بالنسبة لعلاوات الإيجار الدنيا بموجب عقود الإيجار التمويلي وعقود الإيجار التشغيلي غير القابلة للإلغاء التي لها أجل يزيد عن سنة واحدة مع ذكر المبالغ التي ستستحق فيها هذه العلاوات.

المتبقي من صافي استثمار الأصل المؤجر أو إلى المتبقي من صافي الاستثمار النقدي في عقد الإيجار التمويلي . ويجب أن تطبق الطريقة المستعملة بثبات على كافة عقود الإيجار التي لها صفة مالية مماثلة.

٥٠- يجب أن يدرج المؤجرون من أصحاب المصانع أو التجار الموزعين ربح أو خسارة البيع في الأرباح ، وفقاً للسياسة التي تتبعها المؤسسة عادة بالنسبة للمبيعات العادية . وإذا ما نصت العروض على معدلات فوائد مخفضة بشكل وهمي، يجب أن يتحدد ربح البيع بذلك الذي يحصل فيما لو استعمل معدل فائدة تجاري . ويجب أن تحمل على الأرباح التكاليف الابتدائية المباشرة عند بدء مدة عقد الإيجار .

### عقود الإيجار التشغيلي:

٥١- الأصول الخاضعة لعقود الإيجار التشغيلي يجب أن تسجل كمتلكات ومنشآت ومعدات في ميزانية المؤجرين العمومية.

٥٢- يجب أن يعترف بإيراد الإيجار على أساس القسط الثابت طوال مدة عقد الإيجار ، إلا إذا كان هناك أساس ثابت آخر يكون أكثر تمثيلاً للنمط الزمني لعملية الاكتساب المتضمنة في عقد الإيجار .

٥٣- يجب أن يكون استهلاك الأصول المؤجرة على أساس مماثل- لذلك المنبع في سياسة الاستهلاك العادية للمؤجر وأن تحتسب تكلفة الاستهلاك على الأساس المبين في الأصل المحاسبي الدولي الرابع " محاسبة الاستهلاك " .

### محاسبة معاملات البيع مع الاستئجار:

٥٤- إذا نتج عن معاملة بيع مع استئجار عقد إيجار تمويلي فيجب أن لا يعترف فوراً بفائض حصيلته البيع عن قيمة الأصل المدرجة كـ ربح في البيانات المالية للتابع / المستأجر . وإذا اعترف بمثل هذا الفائض، فيجب تأجيل أخذه للأرباح واستهلاكه خلال مدة عقد الإيجار .

كامل أحكام هذا المعيار ، يجوز لهم أن لا يطبقوها كاملة شرطية أن يفصح عن المعلومات التالية :

للمستأجرين :

(أ) (١) مبالغ الأصول والالتزامات التي كانت ستدرج في الميزانية العمومية فيما لو كانت محاسبة عقود الإيجار التمويلية بموجب متطلبات هذا المعيار.

(٢) والأثر الذي كان سيحمل على صافي الربح.

(ب) (١) مبالغ علاوات الإيجار مثل عقود الإيجار هذه التي حملت على الأرباح

(٢) والالتزامات بعلاوات الإيجار بموجب عقود الإيجار هذه التي ستدفع في فترات محاسبية لاحقة.

للمؤجرين : الطرق المعتمدة للاعتراف بالإيراد الناتج عن عقود الإيجار التمويلي.

٥٩- يجب أن يفصح عن أية قيود تمويلية مهمة ، أو خيارات تجديد أو شراء ، أو علاوات إيجار مشروطة ، أو احتمالات طارئة تنشأ تنشأ عن عقود الإيجار .

### الإفصاح في بيانات المؤجرين المالية :

٦٠- يجب أن يفصح بتاريخ كل ميزانية عمومية عن إجمالي الاستثمار في عقود الإيجار التي يقرر أنها عقود إيجار تمويلي ، وما تعلق بها من إيراد تمويل غير مكتسب وقيم الأصول المؤجرة المتبقية وغير المضمونة.

٦١- يجب أن يفصح عن الأساس الذي يستعمل لتوزيع الإيراد بحيث ينتج عن التوزيع معدل ثابت دوري للعائد مبيئا ما إذا كان العائد هو على صافي الاستثمار المتبقي أو صافي الاستثمار النقدي المتبقي في عقد الإيجار . وإذا ما استعمل أكثر من أساس واحد ، فيجب الإفصاح عن كل منها.

٦٢- عندما يكون قسم مهم من أعمال المؤجر مكونا من عقود إيجار تشغيلي ، يجب على المؤجر أن يفصح عن مبلغ الأصول لكل صنف رئيسي من تلك الأصول وكذلك الاستهلاك المتراكم المتعلق بها بتاريخ كل ميزانية عمومية.

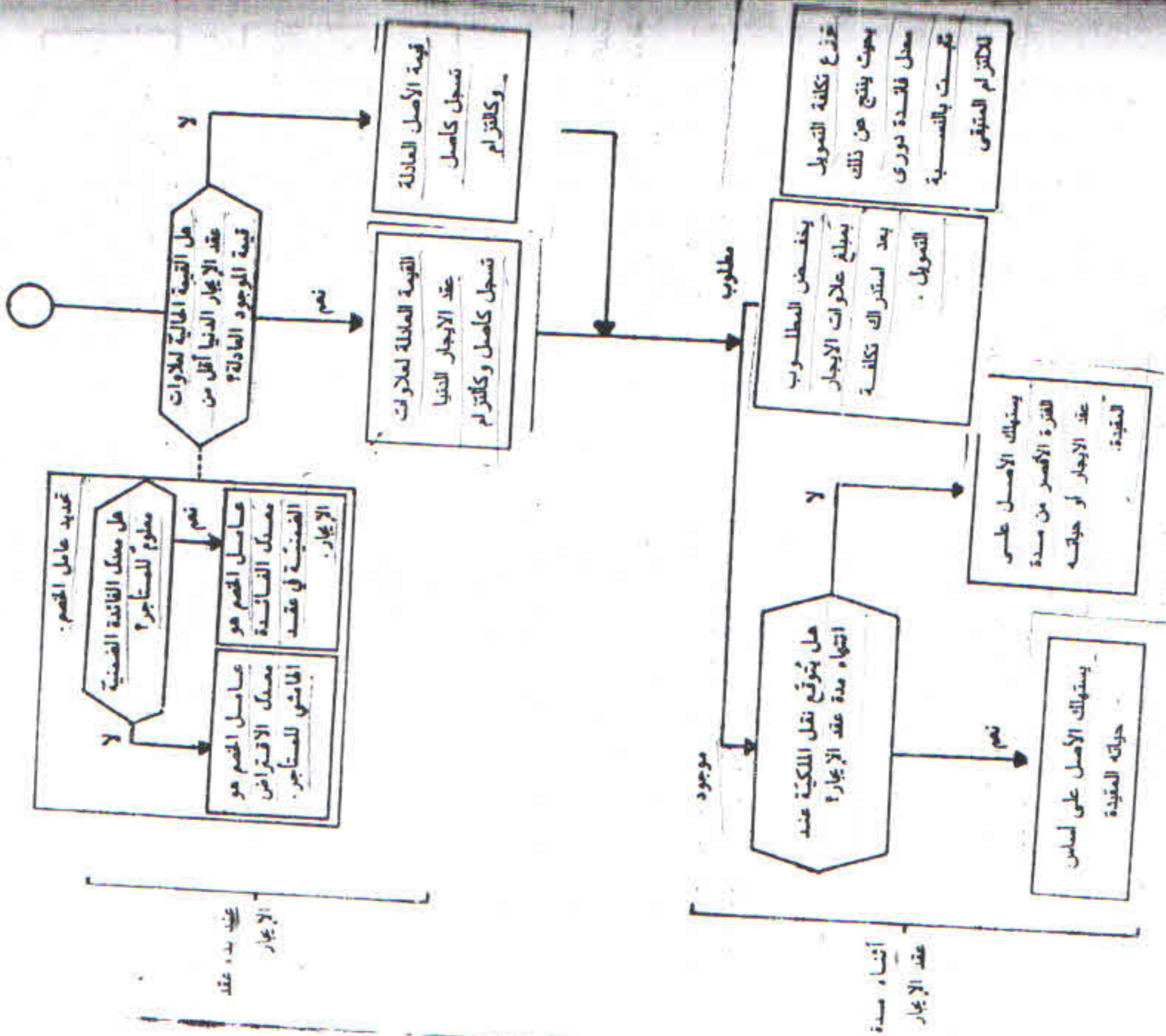
### تاريخ المفعولية :

٦٣- يبدأ مفعول هذا الأصل المحاسبي الدولي مع البيانات المالية التي تشمل فترات تبدأ في ١ كانون الثاني (يناير) ١٩٨٤ أو بعده ، خضوعا فقط للأحكام الانتقالية المبينة في الفقرة ٦٤.

### أحكام انتقالية لعقود الإيجار التمويلي :

٦٤- تطبق أحكام انتقالية ، لفترة أربع سنوات من تاريخ فعالية هذا المعيار ، وهي مع تشجيع المستأجرين والمؤجرين على تطبيق

## محاكمة المستأجر لعقد الإيجار التمويلي

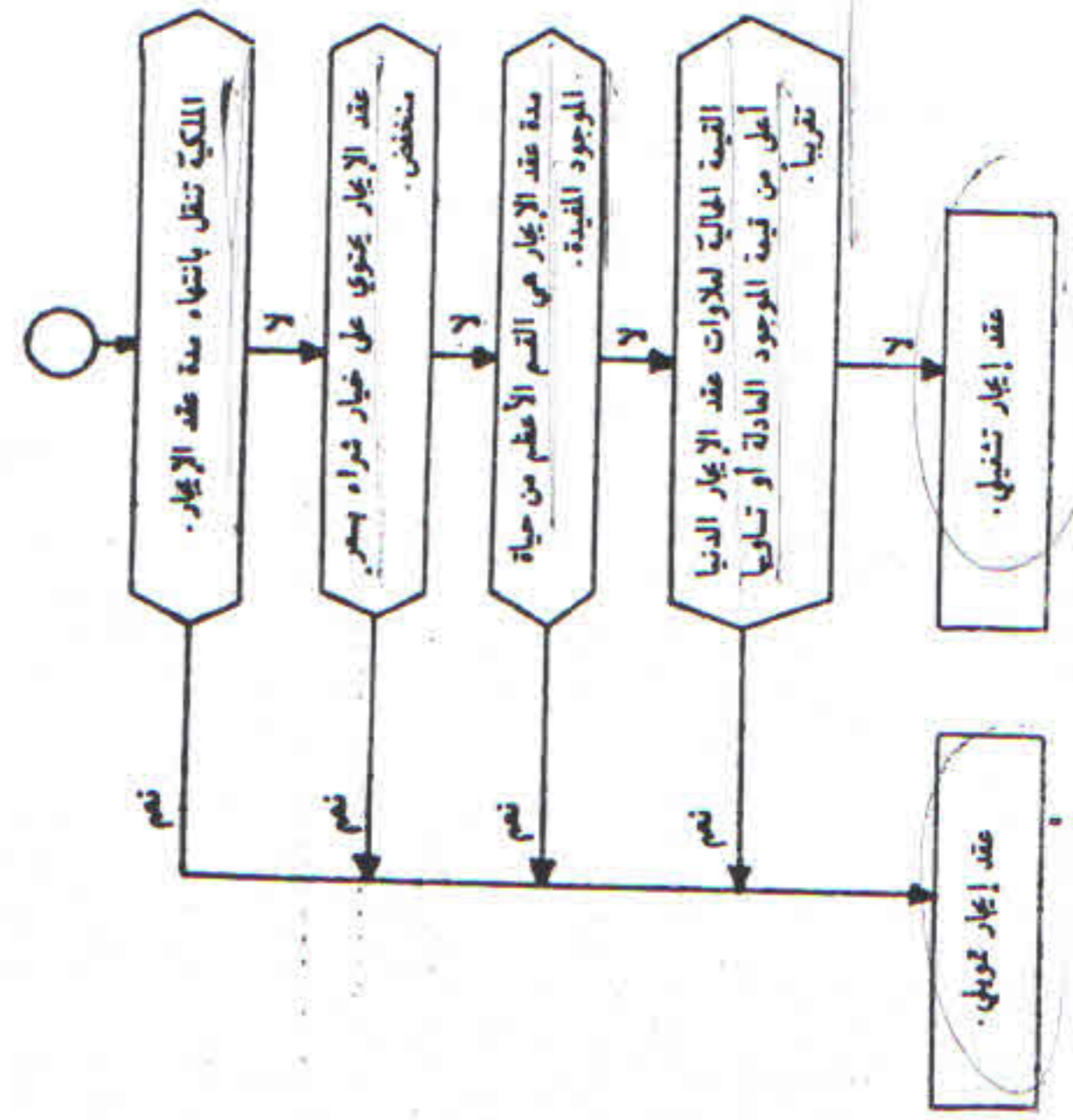


## ملحوظة

لقد وضعت هذا الملحق أمانة سر لجنة الأصول المحاسبية الدولية ، للإرشاد فسي تفسير المعيار المحاسبي الدولي السابع عشر ، والملحق لا يشكل جزء من ذلك المعيار .

### تصنيف عقد الإيجار

عقد الإيجار يكون عقد إيجار تمويلي إذا نقل تقريباً جميع المخاطر المتصلة بالملكية ومنها. والرسم البياني الآتي يورد أمثلة على أوضاع يصنف فيها عقد الإيجار عادة بأنه عقد إيجار تمويلي. ولا تمكس هذه الأمثلة بالضرورة جميع الأوضاع الممكنة التي يمكن أن يصنف فيها عقد الإيجار بأنه عقد إيجار تمويلي ، وكذلك يجب أن لا يصنف عقد إيجار بالضرورة على أنه عقد إيجار تمويلي بموجب المسار الذي يتبعه في هذا الرسم البياني . إن جوهر المعاملة هو الذي يحدد التصنيف .



من لا يترك ربي رخصاء \*\*\*  
 لا يتعلم ربي حسن

القائه ؛  
 يبادر والمدير يدبر ،

القائه ؛  
 يتفكر والمدير يتفكر ،

القائه ؛  
 يتيقن والمدير يراعي ،

القائه ؛  
 زرع والمدى هوارة .

القائه ؛  
 يتهم ولديه يهون ويوافق ،

القائه ؛  
 قال لهذا ولديه حدود لتفكره

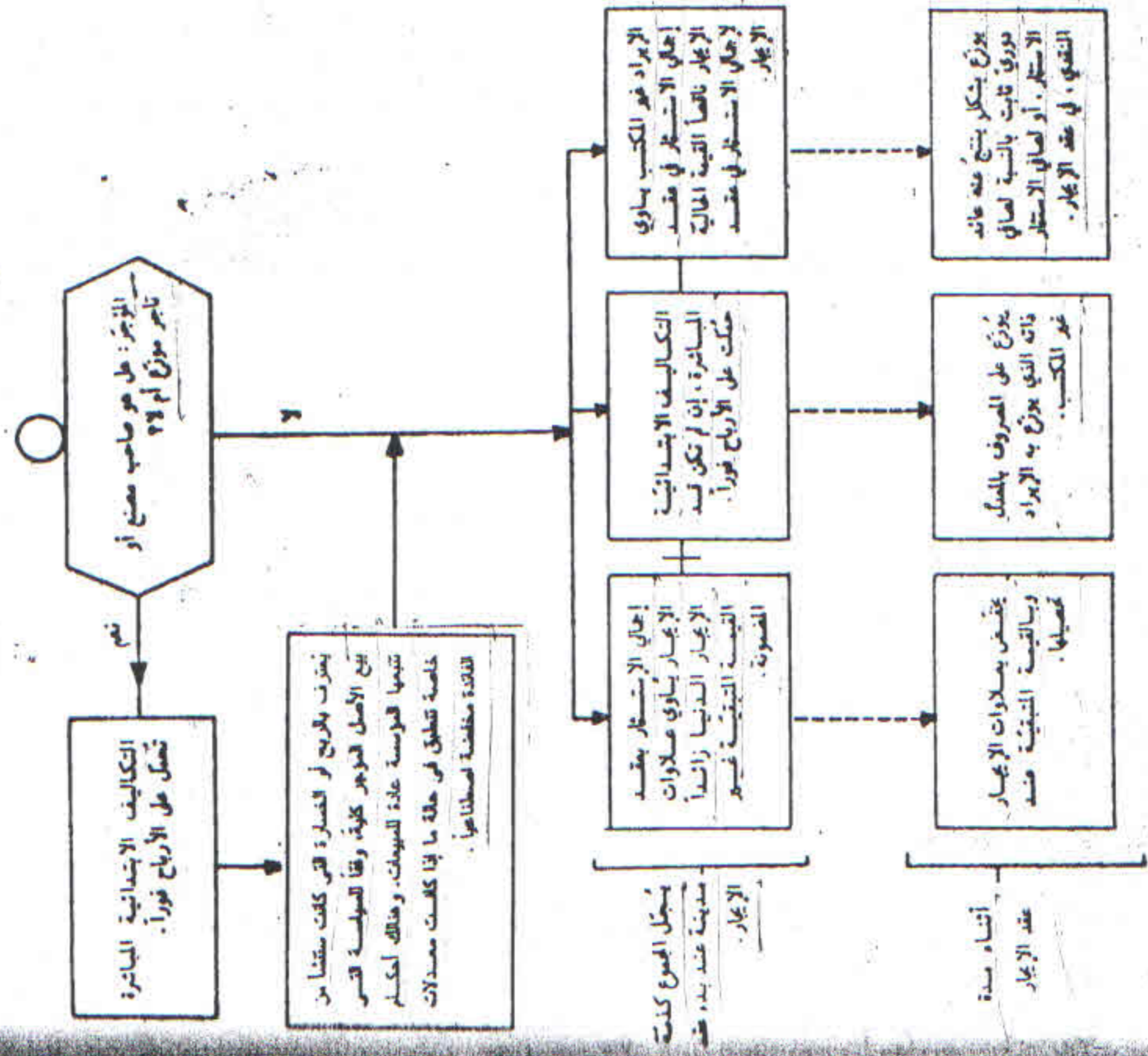
القائه ؛  
 لا تمنحه لتفكره ولديه حدود لتفكره ،

القائه ؛  
 يطالبه لا يرضى لطلبه كمدادى ،

القائه ؛  
 يعمل لصنع  
 مع خالص حياى  
 كلوا رباى



مخاتبة المؤجر لعقد الإيجار التمويلى



وضعت هذا الرسم البياني أمانة سر لجنة الأصول المحاسبية الدولية