



جامعة الزرقاء  
كلية الدراسات العليا  
قسم المصارف الإسلامية

دراسة بعنوان:

محاسبة الإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية في ضوء المعايير

الصادرة عن أيوفي مقارنة بالمعيار الدولي IFRS 16

The Accounting of Ijarah Muntahia Bittamleek in Islamic Banks in light  
of Standards Issued by AAOIFI Compared to IFRS 16

إعداد

محمد مروان شموط

المشرف

أ.د. حسين سمحان

قدمت هذه الرسالة استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في

المصارف الإسلامية


كلية الدراسات العليا

جامعة الزرقاء/الأردن

تموز، 2019

جامعة الزرقاء  
نموذج التفويض

أنا محمد مروان شموط، أفوض جامعة الزرقاء بتزويد نسخ من رسالتي/ أطروحتي للمكتبات، أو المؤسسات، أو الهيئات، أو الأشخاص عند طلبهم حسب التعليمات النافذة في الجامعة.

التوقيع:   
التاريخ: 21.8.2019

**Zarqa University**  
**Authorization Form**

I am, **Mohammad Marwan Shammout**, I authorize Zarqa University to supply copies of my Thesis/ Dissertation to libraries or establishments or individuals on request, according to Zarqa University regulations.

Signature:

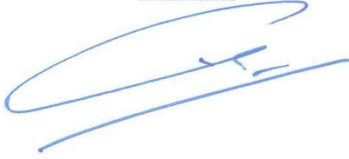
Date:

  
21.8.2019

### قرار لجنة المناقشة

نوقشت هذه الرسالة/ الأطروحة (محاسبة الإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية في ضوء المعايير الصادرة عن أيوفي مقارنة بالمعيار الدولي IFRS 16) وأجيزت بتاريخ 2019-07-31

#### التوقيع



#### أعضاء لجنة المناقشة

الأستاذ الدكتور  
حسين محمد سمحان  
مشرقا ورئيسا

الأستاذ الدكتور  
ابراهيم محمد خريس  
عضوا

الدكتور  
عبدالله ابراهيم نزال  
عضوا

الدكتور  
مجدي علي غيث  
عضوا خارجيا

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

(( رَبِّ أَوْزِعْنِي أَنْ أَشْكُرَ نِعْمَتَكَ الَّتِي أَنْعَمْتَ عَلَيَّ وَعَلَى

وَالِدَيَّ وَأَنْ أَعْمَلَ صَالِحًا تَرْضَاهُ وَأَصْلِحْ لِي فِي ذُرِّيَّتِي ۖ إِنِّي تُبْتُ

إِلَيْكَ وَإِنِّي مِنَ الْمُسْلِمِينَ ))

(الأحقاف: 15)



### الإهداء

إلى الرُّوحِ التي فَاضَتْ بِصَمْتٍ مِنْ غَيْرِ وَدَاعٍ، وَقَدْ صُحِبَتْ بِحُسْنِ الْخِتَامِ كَخَيْرِ مَتَاعٍ...  
أبي / مروان محمد شموط

وإلى الأمِ التي مَابَرَحَتْ تَدْعُونَا لِحَمْلِ الْيَرَاعِ، نَنْعَمُ بِالْبَرَكَاتِ مِنْ دُعَائِهَا فَهِيَ أَصْدَقُ دَاعٍ...  
أمي / مريم خالد سخني

وإلى رَفِيقَةِ دَرْبٍ تُسَانِدُنِي لِتَكُونِ خَيْرَ مَتَاعٍ، تُمَهِّدُ لَنَا طَرِيقًا مُكَلَّلًا بِتَاجٍ مِنَ الْإِبْدَاعِ...  
زوجتي/ ليلي عبد القادر سخني

وإلى بَرَاعِمِ صِغَارٍ قَدْ شُغِلَتْ عَنْ صُحْبَتِهِمْ كَرَاعٍ، فَجَالَسْتُ الْكُتُبَ مُتَجَاهِلًا كُلَّ وَاعٍ...  
أبنائي/ خالد وأحمد ومريم وإبراهيم

وإلى أُخُوَّةٍ بَعْدَتْهُمْ لِحَوْضِ الْبِلَادِ فِي الصِّرَاعِ، لَكِنَّ فَضْلَهُمْ عَلَيَّ لَا يَنْكُرُهُ أَيُّ وَاعٍ...  
إخوتي/ حسناء وأحمد ومالك

وإلى قَوْمٍ أَشْعُرُ بِفَخْرِ الْإِنْتِمَاءِ لِنَسَبِهِمِ الْمِرْفَاعِ، وَقَدْ نَهَلْتُ أَحْسَنَ الْأَخْلَاقِ بِهَذَا الْإِتْبَاعِ...  
عائلة أبو ياسين شموط

وإلى قَوْمٍ أَسْعَدُ بِصُحْبَتِهِمْ عِنْدَ كُلِّ اجْتِمَاعٍ، يَرْجُونَ لِي نَجَاحًا مُزْدَهَرًا يَفُوقُ التَّلَاعِ...  
عائلة عبد القادر خالد سخني

وإلى كُلِّ صَدِيقٍ صَدُوقٍ عَرَفْتُهُ فِي الْأَصْقَاعِ، يَدْعُو لِي بِظَهْرِ الْغَيْبِ مُخْتَرِفًا الْأَسْمَاعِ...  
أصدقاء الدراسة وزملاء العمل

إلى أولئك جميعًا وإلى كل من كان له فضل عليَّ مهما كان صغيرًا

أهدي هذا العمل المتواضع راجيًا من الله حسن القبول

## شكر وتقدير

اللَّهُمَّ رَبَّنَا لَكَ الْحَمْدُ مَلَأَ السَّمَاوَاتِ وَمَلَأَ الْأَرْضِ وَمَلَأَ مَا شِئْتَ مِنْ شَيْءٍ بَعْدَ أَهْلِ الثَّنَاءِ وَالْمَجْدِ، الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ حَمْدًا يُؤَافِي نِعَمَهُ وَيُذَافِعُ نِقْمَهُ وَيُكَافِي مُزِيدَهُ، الْحَمْدُ لِلَّهِ الَّذِي عَلَّمَ بِالْقَلَمِ، عَلَّمَ الْإِنْسَانَ مَا لَمْ يَعْلَمْ، والصلاة والسلام على معلم البشرية، وهادي الإنسانية، ومزعزع كيان الوثنية، سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم.

وانطلاقًا من هديه صلى الله عليه وسلم القائل: (( لَا يَشْكُرُ اللَّهُ مَنْ لَا يَشْكُرُ النَّاسَ ))، فإنني أتقدم بدايةً بالشكر والتقدير والامتنان إلى الصرح الذي رعاني طالبًا ضمن صفوفه في الدراسات العليا، إلى جامعتي المرموقة جامعة الزرقاء، هذا الصرح المتمثل بالكوادر الإدارية والفنية البّناءة، وأخص بالشكر الكادر التدريسي أساتذتي الأفاضل الذين نهلت منهم العلم خلال فترة دراسة الماجستير، وأخص بالذكر الأستاذ الدكتور حسين محمد سمحان، الذي كان سببًا لتسجيلي في هذا البرنامج والذي لم يتوانى بالنصح والتوجيه إلى جانب التحفيز المعنوي من بداية التسجيل لهذه الدراسة انتهاءً بالإشراف والإرشاد لإنهاء الرسالة.

كما وأتقدم بالشكر والتقدير إلى الأساتذة الأفاضل رئيس وأعضاء لجنة المناقشة، لتفضلهم عليّ بمناقشة هذه الرسالة، ومجتهدين لسدّ ما فيها من خلل ومقومين ما تحويه من إعوجاج. وحتى لا أتجاهل فضل أولئك المعطائين الذين يقدمون العلم القيم دون مقابل عبر وسائل التواصل الاجتماعي، والذين أستفيد من علمهم حق الاستفادة، أتقدم لهم بالشكر والتقدير والاحترام لخصالهم الكريمة وأخص بالذكر الدكتور ألياس دردور الذي كان له فضل علي في فهم الجانب الشرعي لموضوع الإجارة.

وشكراً موصولاً إلى كل من ساهم في إنجاح هذه الرسالة، وحيث أنني بشر وشكري وتقديري يندثر ولو بعد حين فإنني أترك ذلك لخالقي سبحانه وتعالى ليجزيهم خير جزاء، فأقول لأولئك جميعاً:

**" جزاكم الله عني كل خير "**

## فهرس المحتويات

رقم الصفحة	الموضوع	
ب	أنموذج التفويض	
ج	قرار لجنة المناقشة	
د	آية قرآنية	
هـ	الإهداء	
و	الشكر والتقدير	
ز	فهرس المحتويات	
ك	قائمة الجداول	
ك	قائمة الأشكال	
ك	قائمة الملاحق	
ل	ملخص الدراسة	
1	<b>الفصل الأول</b> <b>الإطار العام للدراسة</b>	
2	المقدمة	أولاً
3	مشكلة الدراسة وأسئلتها	ثانيًا
3	أهمية الدراسة	ثالثًا
3	أهداف الدراسة	رابعًا
4	الدراسات السابقة	خامسًا
5	التعريفات الاصطلاحية	سادسًا
7	منهجية الدراسة	سابعًا
<b>الإطار النظري للدراسة</b>		
9	<b>الفصل الثاني : الإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية</b>	
9	<b>ماهية الإجارة المنتهية بالتمليك</b>	<b>المبحث الأول</b>
10	نشأة الإجارة المنتهية بالتمليك	المطلب الأول
12	مفهوم الإجارة المنتهية بالتمليك	المطلب الثاني

15	تعريف التأجير التمويلي	أ
18	تعريف الإجارة المنتهية بالتملك	ب
21	صور الإجارة المنتهية بالتملك	المطلب الثالث
21	صور التأجير التمويلي في المؤسسات المالية التقليدية	أ
23	صور الإجارة المنتهية بالتملك في المؤسسات المالية الإسلامية	ب
29	مزايا الإجارة المنتهية بالتملك	المطلب الرابع
29	مزايا الإجارة المنتهية بالتملك بالنسبة للمؤجر	أ
30	مزايا الإجارة المنتهية بالتملك بالنسبة للمستأجر	ب
31	مزايا الإجارة المنتهية بالتملك بالنسبة للاقتصاد الوطني	ج
<b>33</b>	<b>المعايير الصادرة بخصوص الإجارة المنتهية بالتملك</b>	<b>المبحث الثاني</b>
33	الإجارة المنتهية بالتملك في ضوء المعيار الشرعي (SS 9) الصادر عن أيوفي	المطلب الأول
37	الإجارة المنتهية بالتملك في ضوء معيار المحاسبة المالية (FAS 8) الصادر عن أيوفي	المطلب الثاني
39	التأجير التمويلي في ضوء المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16) الصادر عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB)	المطلب الثالث
41	الإجارة المنتهية بالتملك في ضوء المعيار المحاسبي المقترح من أيوفي	المطلب الرابع
<b>43</b>	<b>الفصل الثالث : الإجارة المنتهية بالتملك من المنظور المحاسبي في دفاتر المؤجر</b>	
<b>44</b>	<b>الإجارة المنتهية بالتملك في ضوء معيار المحاسبة المالية (FAS 8)</b>	<b>المبحث الأول</b>
45	تصنيف عقود الإجارة المنتهية بالتملك في ضوء معيار المحاسبة المالية (FAS8)	المطلب الأول
46	الإثبات والقياس المحاسبي لعمليات الإجارة المنتهية بالتملك في ضوء معيار المحاسبة المالية (FAS 8)	المطلب الثاني
57	العرض والإفصاح لعمليات الإجارة المنتهية بالتملك في ضوء معيار المحاسبة المالية (FAS 8)	المطلب الثالث
58	التحليل والتعليق في ضوء معيار المحاسبة المالية (FAS 8)	المطلب الرابع
<b>68</b>	<b>التأجير التمويلي في ضوء المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16)</b>	<b>المبحث الثاني</b>
69	تصنيف عقود التأجير التمويلي في ضوء المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS16)	المطلب الأول
72	الإثبات والقياس المحاسبي لعمليات التأجير التمويلي في ضوء المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16)	المطلب الثاني
79	العرض والإفصاح لعمليات التأجير التمويلي في ضوء المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16)	المطلب الثالث
80	التحليل والتعليق في ضوء المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16)	المطلب الرابع

<b>82</b>	<b>الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء مسودة معيار المحاسبة المالية المقترح</b>	<b>المبحث الثالث</b>
83	تصنيف عقود الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء مسودة معيار المحاسبة المالية المقترح	المطلب الأول
84	الإثبات والقياس المحاسبي لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء مسودة معيار المحاسبة المالية المقترح	المطلب الثاني
88	العرض والإفصاح لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء مسودة معيار المحاسبة المالية المقترح	المطلب الثالث
89	التحليل والتعليق في ضوء مسودة معيار المحاسبة المالية المقترح	المطلب الرابع
<b>92</b>	<b>مقارنة الإجارة المنتهية بالتمليك بين معايير الدراسة</b>	<b>المبحث الرابع</b>
92	ملخص دراسة المعايير موضوع الدراسة	المطلب الأول
95	التحليل والتعليق في ضوء المقارنات بين المعايير المدروسة	المطلب الثاني
<b>97</b>	<b>الفصل الرابع : الإجارة المنتهية بالتمليك من المنظور المحاسبي في دفاتر المستأجر</b>	
<b>98</b>	<b>الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء معيار المحاسبة المالية (FAS 8)</b>	<b>المبحث الأول</b>
99	تصنيف عقود الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء معيار المحاسبة المالية (FAS8)	المطلب الأول
100	الإثبات والقياس المحاسبي لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء معيار المحاسبة المالية (FAS 8)	المطلب الثاني
107	العرض والإفصاح لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء معيار المحاسبة المالية (FAS 8)	المطلب الثالث
107	التحليل والتعليق في ضوء معيار المحاسبة المالية (FAS 8)	المطلب الرابع
<b>110</b>	<b>التأجير التمويلي في ضوء المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16)</b>	<b>المبحث الثاني</b>
111	تصنيف عقود التأجير التمويلي في ضوء المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS16)	المطلب الأول
112	الإثبات والقياس المحاسبي لعمليات التأجير التمويلي في ضوء المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16)	المطلب الثاني
118	العرض والإفصاح لعمليات التأجير التمويلي في ضوء المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16)	المطلب الثالث
119	التحليل والتعليق في ضوء المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16)	المطلب الرابع
<b>121</b>	<b>الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء مسودة معيار المحاسبة المالية المقترح</b>	<b>المبحث الثالث</b>
122	تصنيف عقود الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء مسودة معيار المحاسبة المالية المقترح	المطلب الأول
123	الإثبات والقياس المحاسبي لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء مسودة معيار المحاسبة المالية المقترح	المطلب الثاني
127	العرض والإفصاح لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء مسودة معيار المحاسبة المالية المقترح	المطلب الثالث
136	التحليل والتعليق في ضوء مسودة معيار المحاسبة المالية المقترح	المطلب الرابع

138	مقارنة الإجارة المنتهية بالتمليك بين معايير الدراسة	المبحث الرابع
138	ملخص دراسة المعايير موضوع الدراسة	المطلب الأول
141	التحليل والتعليق في ضوء المقارنات بين المعايير المدروسة	المطلب الثاني
143	الفصل الخامس : النتائج والتوصيات	
144	النتائج	أولاً
145	التوصيات	ثانياً
146	المراجع	ثالثاً

### قائمة الجداول

رقم الصفحة	عنوان الجدول	رقم الجدول
52	جدول رقم (1) - جدول مساعد للمثال رقم (1) المعالجة المحاسبية في دفاتر المؤجر عند تطبيق صورة البيع التدريجي في عقد الإجارة المنتهية بالتملك	1
62	جدول رقم (2) - جدول مساعد للمثال رقم (2) المعالجة المحاسبية في دفاتر المؤجر عند تطبيق صورة البيع التدريجي في عقد الإجارة المنتهية بالتملك (مقترح)	2
66	جدول رقم (3) - جدول أعمار ذم الإجارة المنتهية بالتملك	3
74	جدول رقم (4) - جدول مساعد للمثال رقم (3) آلية احتساب إيرادات فوائد أقساط التأجير التمويلي	4
92	جدول رقم (5) - مقارنة المعالجات المحاسبية في دفاتر المؤجر بين معايير الدراسة	5
104	جدول رقم (6) - جدول مساعد للمثال رقم (4) المعالجة المحاسبية في دفاتر المستأجر عند تطبيق صورة البيع التدريجي في عقد الإجارة المنتهية بالتملك	6
108	جدول رقم (7) - جدول مساعد للمثال رقم (5) المعالجة المحاسبية في دفاتر المستأجر عند تطبيق صورة البيع التدريجي في عقد الإجارة المنتهية بالتملك (مقترح)	7
115	جدول رقم (8) - جدول مساعد للمثال رقم (6) آلية احتساب مصروف فوائد أقساط التأجير التمويلي	8
133	جدول رقم (9) - جدول مساعد للمثال رقم (8) المعالجة المحاسبية في دفاتر المستأجر عند تطبيق صورة البيع التدريجي في عقد الإجارة المنتهية بالتملك	9
138	جدول رقم (10) - مقارنة المعالجات المحاسبية في دفاتر المستأجر بين معايير الدراسة	10

### قائمة الأشكال

رقم الصفحة	عنوان الشكل	رقم الشكل
71	شكل رقم (1) - آلية تصنيف عقد التأجير في ضوء المعيار الدولي ( IFRS ) (16)	1

### قائمة الملاحق

رقم الصفحة	عنوان الملحق	رقم الملحق
151	قرار مجلس هيئة كبار العلماء في موضوع الإيجار المنتهي بالتملك قرار رقم [198] وتاريخ 1420/11/6هـ	ملحق (1)
152	قرار مجلس مجمع الفقه الإسلامي رقم 110 (4/12) بشأن موضوع الإيجار المنتهي بالتملك ، وصكوك التأجير	ملحق (2)
154	قرار مجلس مجمع الفقه الإسلامي رقم 44 (5/6) بشأن موضوع الإيجار المنتهي بالتملك	ملحق (3)
155	مسودة معيار المحاسبة المالية المقترح - الإجارة (باللغة الإنكليزية)	ملحق (4)

## محاسبة الإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية في ضوء المعايير

### الصادرة عن أيوفي مقارنة بالمعيار الدولي IFRS 16

الطالب : محمد مروان شموط

إشراف : أ.د حسين محمد سمحان

#### ملخص الدراسة

هدفت الدراسة التعرف إلى التعديلات التي أجرتها هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (أيوفي) على معيار المحاسبة المالية (FAS 8) من خلال مسودة معيار المحاسبة المالية المقترح، ومدى توافقها مع مبادئ الشريعة الإسلامية وأحكامها في ضوء المعيار الشرعي (SS 9) الصادر عن أيوفي، ومدى الاختلاف والتوافق في المعالجات المحاسبية لعمليات الإجارة وطرق العرض والإفصاح بين كل من معيار المحاسبة المالية المقترح الصادر عن أيوفي والمعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16) الصادر عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB).

وكانت المنهجية المستخدمة في الرسالة تقوم على المنهج الاستقرائي التحليلي.

وتوصلت الدراسة إلى عدد من النتائج أهمها أنه كان لابد من إجراء تعديلات على معيار المحاسبة المالية (FAS 8) بما يتلائم مع المتطلبات العصرية وبما لا يتعارض مع مبادئ الشريعة الإسلامية وأحكامها، وأن مسودة معيار المحاسبة المالية المقترح قد أظهرت هذه التعديلات، محاولةً اتباع نفس المنهج المتبع في المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16) ودون الخروج مضموناً عن المعيار الشرعي (SS 9)، وإن كان صورياً يوحى بهذا الخروج.

وأوصت الدراسة بعدد من التوصيات، منها ما كان موجهاً إلى أيوفي وأهمها ضرورة إصدار ملحق تفسيرية لمسودة المعيار المقترح مع أمثلة توضيحية بالإضافة إلى إصدار ملحق خاص يتضمن تفصيل آليات الانتقال من معيار المحاسبة المالية الحالي (FAS 8) إلى المعيار اللاحق، ومنها ما كان موجهاً إلى مستخدمي معايير أيوفي والباحثين وأهمها ضرورة البحث الجاد في مسودة معيار المحاسبة المالية المقترح من خلال إجراء المؤتمرات والندوات والجلسات الحوارية وذلك قبل العمل على إصداره بالشكل النهائي.



## الفصل الأول : الإطار العام للدراسة

أولاً - المقدمة

ثانيًا - مشكلة الدراسة وأسئلتها

ثالثًا - أهمية الدراسة

رابعًا - أهداف الدراسة

خامسًا - الدراسات السابقة

سادسًا - التعريفات الاصطلاحية

سابعًا - منهجية الدراسة

## أولاً - المقدمة:

كشفت الأزمة المالية العالمية عام 2008 مدى الهشاشة التي تحيط بالصيرفة التقليدية ومدى تعرضها لأزمات، وهنا برزت الصيرفة الإسلامية من خلال مصارفها الإسلامية لتثبت حينها أنها من خلال ما تطبقه من قواعد ومبادئ إسلامية عبر منتجاتها التي تتعامل بها استطاعت أن تقف سداً منيعاً في ظل هذه الأزمة، مما زاد اهتمام الدول الغربية بهذا النموذج، وما يؤكد ذلك ما شهده المنتدى الاقتصادي الإسلامي العالمي الذي استضافته لندن بدورته التاسعة عام (2013) حيث أكد خلاله رئيس الوزراء البريطاني (ديفيد كامرون): " أن لندن هي أصلاً أكبر مركز مالي إسلامي خارج العالم الإسلامي. ونطمح اليوم أن نمضي أبعد"<sup>1</sup>.

وهنا كان لابداً للصيرفة الإسلامية من المثابرة والجد في تطوير منتجاتها وبما لا يتعارض ابتداءً مع مبادئ الشريعة الإسلامية وأحكامها ثم التوافق والتناغم مع المبادئ والقوانين الدولية للصيرفة التقليدية، فشهدت الصيرفة الإسلامية بزوغاً لبعض الأدوات والمنتجات المتوافقة ضمناً مع الشريعة الإسلامية، ومن أبرز تلك الأدوات ما تصدره الأيوفي من معايير، ومن هذه المعايير معيار المحاسبة المالية (FAS8) - الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك، الذي تمّ اعتماده وفق آخر تعديلاته عام 1998، ليشهد مؤخراً خلال عام 2018 تعديلات جوهرية سيسري تطبيقها خلال الفترة القادمة.

وحرصاً على أهمية إصدار معيار بالشكل النهائي ليعتمد للمعاملات المحاسبية لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك في المؤسسات المالية الإسلامية كان لهذه الدراسة نصيب في تقديم يد المساعدة المتواضعة من خلال البحث التفصيلي والموسع في أغلب الجوانب المحاسبية والتشريعية والتطبيقية والتي جرى عليها التعديل، إلى جانب المقارنة التفصيلية مع المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS16).

<sup>1</sup> - France 24، لندن تسعى لأن تصبح عاصمة للمالية الإسلامية، مقالة منشورة بتاريخ 2013-10-30، ويمكن الدخول على الرابط التالي: <https://www.france24.com/ar/20131030> -لندن-مالية-إسلامية-عاصمة-كامرون-منتدى-اقتصاد).

## ثانيًا - مشكلة الدراسة وأسئلتها:

من خلال عنوان الدراسة ومقدمتها، يمكن صياغة مشكلة الدراسة من خلال طرح التساؤلات التالية:

- 1- هل هناك اختلاف في المعالجات المحاسبية لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك وطرق العرض والإفصاح عنها بين كل من معيار المحاسبة المالية المقترح ومعيار المحاسبة المالية (FAS8) والمعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16)؟
- 2- ما مدى التزام معيار المحاسبة المالية المقترح بأحكام الشريعة الإسلامية في ضوء المعيار الشرعي (SS 9)؟

## ثالثًا - أهمية الدراسة:

تستمد هذه الدراسة أهميتها من خلال تناولها لموضوع من المواضيع الهامة والحديثة في الصناعة المالية سواءً الإسلامية أم التقليدية، وذلك من خلال المقارنة بين المعالجات المحاسبية والتطبيقية لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك في كل من المحاسبة الإسلامية والمحاسبة التقليدية. كما وأنَّ حادثة الموضوع قيد الدراسة يكسبها هذه الأهمية، فالمعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS16) بدأ تطبيقه في بداية العام الحالي (2019)، ومعيار المحاسبة المالية المقترح تمَّ نشر مسودته في نهاية العام المنصرم (2018) ومن المتوقع إصداره في الأشهر القادمة.

## رابعًا - أهداف الدراسة:

يتجلى الهدف الرئيسي من الدراسة في دراسة وتحليل المعالجات المحاسبية لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك (التمويلية) في ضوء معيار المحاسبة المالية المقترح من الأيوبي، وذلك من خلال تحقيق الأهداف الفرعية التالية:

- 1- التعرف إلى الاختلافات في المعالجات المحاسبية لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك وطرق العرض والإفصاح عنها بين كل من معيار المحاسبة المالية المقترح ومعيار المحاسبة المالية (FAS 8) والمعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16).
- 2- التعرف إلى مدى التزام معيار المحاسبة المالية المقترح بأحكام الشريعة الإسلامية في ضوء المعيار الشرعي (SS 9).

### خامساً - الدراسات السابقة:

- دراسة مبيض ، مكرم صلاح الدين (2010) ، " الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك - وفق المعيار المحاسبي الإسلامي رقم 8 بالمقارنة مع المعيار المحاسبي الدولي رقم 17 " ، رسالة ماجستير في المحاسبة، جامعة حلب، سورية:

هدفت الدراسة إلى الوقوف على أهم نقاط الاختلاف والتوافق للمعاملات المحاسبية في عقود الإجارة بين كل من المعيار المحاسبي الإسلامي رقم 8 والمعيار المحاسبي الدولي رقم 17، حيث توصلت الباحثة إلى وجود اختلافات جلية بين المعيارين في التطبيق المحاسبي.

كما وقامت الباحثة بإجراء دراسة تطبيقية على واقع المصارف الإسلامية في الأردن والسعودية للوقوف على مدى التطبيق العملي للمعيار المحاسبي الإسلامي رقم 8 الخاص بالإجارة بنوعيه، وتوصلت إلى عدم التزام البنوك الإسلامية في الأردن بمتطلبات القياس والإثبات والإفصاح لعمليات الإجارة التشغيلية سواء بصفتها مؤجراً أو مستأجراً، في حين التزمت لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك بصفتها مؤجراً ودون أن تجد الباحثة لعمليات إجارة منتهية بالتمليك بصفة البنك مستأجراً.

وأوصت الباحثة إلى ضرورة التوسع في العرض والإفصاح لعمليات الإجارة سواء التشغيلية أو المنتهية بالتمليك الأمر الذي يلبي احتياجات مستخدمي القوائم المالية.

- دراسة الأسطل ، أحمد محمد (2015) ، " مدى تطبيق معيار المحاسبة المالي رقم 8 الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية العاملة في فلسطين " ، رسالة ماجستير في المحاسبة والتمويل، الجامعة الإسلامية، غزة:

هدفت الدراسة التعرف إلى مدى تطبيق معيار المحاسبة المالي رقم (8) في المصارف الإسلامية العاملة في فلسطين، حيث قام الباحث بدراسة تحليلية تغطي ثلاثة جوانب : بيان الواقع العملي لتطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك، وإلقاء الضوء على الشروط التنفيذية للتعاقد بصيغة الإجارة المنتهية بالتمليك ومدى توافقها مع الضوابط الشرعية مع تحليل المعالجة المحاسبية ومدى توافقها مع المعيار، وأخيراً التعرف إلى مدى التطبيق من خلال القوائم المالية والإيضاحات المرفقة.

وتوصلت الدراسة إلى نتائج أهمها أن المصارف الإسلامية العاملة في فلسطين تطبق الإجارة المنتهية بالتمليك بشكل غير سليم.

وأوصى الباحث في دراسته إلى ضرورة تعميم منتج الإجارة في كافة القطاعات، مع ضرورة إجراء حملات دعائية للترويج عن المنتج بشكل توعوي من أجل تسويقه وانتشاره بالشكل السليم.

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

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

وتوصلت الدراسة إلى التطور التاريخي والتطبيقي لكل من عقد التأجير التمويلي وعقد الإجارة المنتهية بالتمليك في السوق المصرفي الأردني والفروقات الجوهرية بين العقدين.

وأما أبرز ما يميز هذه الدراسة عن الدراسات السابقة فيمكن اعتباره حدثاً الموضوع قيد الدراسة، حيث تمّ تسليط الضوء على مسودة معيار المحاسبة المالية المقترح والتي تمّ نشرها في نهاية العام المنصرم (2018) والمتوقع إصدار المعيار الخاص بها في الأشهر القليلة القادمة، كما أنّ المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16) والذي تمت المقارنة به قد بدأ تطبيقه في بداية العام الحالي (2019)، في حين أنّ الدراسات السابقة كانت تركز على معيار المحاسبة المالية الحالي (FAS 8) مقارنة بمعيار المحاسبة الدولي (IAS 17) والذي قد اندثر بإصدار المعيار الجديد (IFRS 16).

### سادساً - التعريفات الاصطلاحية :

- الإجارة التشغيلية: عقد يتم بموجبه تملك منفعة معلومة لأصل (عين) معلوم لطرف آخر مقابل عوض (ثمن) معلوم لمدة معلومة، على أن يعاد الأصل لمالكه في نهاية مدة الإجارة (سمحان، 2017).

- الإجارة المنتهية بالتمليك (التمويلية): وهي عقد إجارة يقترن بها الوعد بتمليك العين المؤجرة إلى المستأجر في نهاية مدة الإجارة أو في أثنائها (المعايير الشرعية، 2015). وتتمّ التعارف على أن يطلق عليها في الفقه الإسلامي بالإجارة المنتهية بالتمليك أو الإجارة مع الوعد بالتمليك، في حين أنها يطلق عليها في المفهوم التقليدي بالإيجار التمويلي.

- هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (AAOIFI): هيئة عالمية ذات شخصية معنوية مستقلة غير هادفة للربح، تهدف إلى تطوير فكر المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية

الإسلامية، والعمل على نشر ذلك الفكر وتطبيقاته من خلال عدة وسائل أهمها إصدار وتعديل معايير محاسبية ومراجعة متفقة مع مبادئ الشريعة الإسلامية وأحكامها (المعايير الشرعية، 2015).

- معيار المحاسبة المالية (FAS 8) - الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك: أحد المعايير التي أصدرتها هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، عبر معايير المحاسبة والمراجعة والحوكمة والأخلاقيات، ويهدف هذا المعيار إلى وضع القواعد المحاسبية التي تحكم الإثبات والقياس والعرض والإفصاح عن عمليات التأجير التي تجريها المصارف والمؤسسات المالية الإسلامية (معايير المحاسبة والحوكمة، 2015)، وقد تمّ اعتماده في كانون الثاني 1998م.

- معيار المحاسبة المالية المقترح - الإجارة: أحد المعايير المقترحة من هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، ويهدف هذا المعيار إلى وضع القواعد المحاسبية التي تحكم الإثبات والقياس والعرض والإفصاح عن عمليات الإجارة التي تجريها المصارف والمؤسسات المالية الإسلامية، وهذا المعيار المقترح هو بديل لمعيار المحاسبة المالية رقم (8) الموضح سابقاً، وقد صدرت مسودة هذا المعيار بدون رقم، وبرقم مسودة (F2/2018) وبنسخة إصدار (V.5.3) وتمّ طرحها عبر موقع الهيئة الرسمي<sup>1</sup>.

- المعيار الشرعي رقم (SS 9) - الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك: أحد المعايير التي أصدرتها هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، عبر المعايير الشرعية، ويهدف هذا المعيار إلى بيان الأسس والأحكام الشرعية للإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك، وبيان الضوابط الشرعية التي يجب مراعاتها من قبل المؤسسات المالية الإسلامية (المعايير الشرعية، 2015).

- مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB): مؤسسة غير حكومية، مستقلة، غير ربحية، تعمل للصالح العام، وتتبع مباشرة لمؤسسة هيئة معايير المحاسبة الدولية (IASC)، وتهدف إلى تطوير المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية<sup>2</sup>.

- معيار التقرير المالي الدولي - عقود التأجير (IFRS 16): أحد المعايير الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، يتناول متطلبات الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح المتعلقة بعقود الإيجار لدى المستأجرين والمؤجرين، وجاء هذا المعيار ليحل محل معيار المحاسبة الدولي رقم 17 (IAS17) (أبو نصار وحميدات، 2016).

<sup>1</sup> - الرابط التالي: <http://aoifi.com/wp-content/uploads/2018/12/Exposure-Draft-No.-F02-2018-Ijarah-v5.3-Final-For-Issuance.pdf>

<sup>2</sup> - [ar.wikipedia.org/wiki/مجلس\\_معايير\\_المحاسبة\\_الدولية](http://ar.wikipedia.org/wiki/مجلس_معايير_المحاسبة_الدولية).

### سابعًا - منهجية الدراسة:

في ضوء مشكلة الدراسة وأهدافها وفرضياتها اعتمد الباحث في دراسته على المنهج الاستقرائي التحليلي، وذلك من خلال إجراء دراسة مقارنة لمفاهيم القياس والإثبات والعرض والإفصاح المالي لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك بين كل من معيار المحاسبة المالية (FAS 8) ومعيار المحاسبة المالية المقترح والمعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16).

## الإطار النظري للدراسة

### الفصل الثاني: الإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية

المبحث الأول - ماهية الإجارة المنتهية بالتمليك.

المبحث الثاني - المعايير الصادرة بخصوص الإجارة المنتهية بالتمليك.

### الفصل الثالث: الإجارة المنتهية بالتمليك من المنظور المحاسبي في دفاتر المؤجر

المبحث الأول - الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء معيار المحاسبة المالية (FAS 8).

المبحث الثاني - التأجير التمويلي في ضوء المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16).

المبحث الثالث - الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء مسودة معيار المحاسبة المالية المقترح.

المبحث الرابع - مقارنة الإجارة المنتهية بالتمليك بين معايير الدراسة.

### الفصل الرابع: الإجارة المنتهية بالتمليك من المنظور المحاسبي في دفاتر المستأجر

المبحث الأول - الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء معيار المحاسبة المالية (FAS 8).

المبحث الثاني - التأجير التمويلي في ضوء المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16).

المبحث الثالث - الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء مسودة معيار المحاسبة المالية المقترح.

المبحث الرابع - مقارنة الإجارة المنتهية بالتمليك بين معايير الدراسة.

### الفصل الخامس: النتائج والتوصيات



## الفصل الثاني

### الإجارة المنتهية بالتملك في المصارف الإسلامية

تعتبر الإجارة المنتهية بالتملك أحد أبرز عقود التمويل المنتشرة في المصارف الإسلامية، وذلك لما تنفرد به من مزايا وخصائص تميزها عن غيرها من باقي منتجات التمويل الإسلامية، بالإضافة إلى ما تُنشؤه من ترابط وتعاون بين المصارف الإسلامية وباقي المؤسسات الأخرى لدى إنشاء مثل هذه العقود فيما بينها.

فكان لزاماً على المصارف الإسلامية التوسع في هذا المجال وتطويره بما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية ابتداءً، وبما ينافس التأجير التمويلي المعتمد في مؤسسات التمويل التقليدية، لذلك سنتعرض في هذا الفصل إلى مبحثين: الأول منهما سيتناول ماهية الإجارة المنتهية بالتملك من حيث نشأتها ومفهومها وصورها ومزاياها، في حين سيتم إلقاء الضوء في المبحث الثاني على أهم المعايير الصادرة بخصوص الإجارة المنتهية بالتملك بالمفهوم الإسلامي والتأجير التمويلي بالمفهوم التقليدي.

## المبحث الأول

### ماهية الإجارة المنتهية بالتملك

في ظل التحديات المالية التي تواجهها المؤسسات الاقتصادية الراغبة في النمو والتوسع ومحدودية رأس المال المتاح لديها مقارنة بقيمة الأصول المرتفعة والتي تشكل العنصر الأكبر في ميزانيات هذه المؤسسات، ظهرت وسائل وطرق تمويل متنوعة تسعى لمساعدة هذه المؤسسات في تلبية متطلباتها وضمن الحدود المتاحة لديها، وبما يحقق العائد المطلوب لجميع الأطراف المتعاملة. ومن هذه الطرق والوسائل كانت الإجارة المنتهية بالتملك، والتي أثبتت للأطراف المتعاملة بما تمتاز به من خصائص قدرتها على تلبية متطلباتهم وفق أقل التكاليف وأنجح الطرق مقارنة مع غيرها من طرق التمويل الأخرى.

## المطلب الأول - نشأة الإجارة المنتهية بالتمليك:

تعتبر الإجارة المنتهية بالتمليك من العقود غير المسماة<sup>1</sup> في شريعتنا الإسلامية فهي من العقود المستوردة والتي نشأت في الدول غير الإسلامية فأبدت نجاحها عندها، ثم ما لبث أن قام علماء المسلمين وفقهائهم باستيراد هذا النوع من العقود وتطبيقه عند المسلمين بعد تعديله بما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية.

هذا وقد اختلف في تاريخ نشأة عقد الإيجار التمويلي، فقد ذهب البعض إلى تحديد هذا الظهور في عهد السومريين في مدينة (أور) في عهد الملك البابلي حمورابي، حيث تم استخدامه في الأدوات الزراعية على شكل تأجير تشغيلي - كما وسمي تأجير خدمي - ووفقاً لهذا العقد فإن الفترة التي يغطيها هذا العقد تكون قصيرة نسبياً وهي أقل من العمر الإنتاجي للأصل، ومن مميزات هذا العقد أنه يعطي للمستأجر الحق في إلغاء العقد قبل موعد انتهائه، مما يتيح له مرونة التصرف في ظل التطور التكنولوجي أو عند انخفاض قيمة الأصل مثلاً، ثم انتقلت الفكرة إلى العهد الروماني بحيث يرجع أصل التأجير التمويلي إلى نظام الائتمان الذي كان بمقتضاه يشترط المقرض نقل ملكية الشيء إليه ضماناً لدينه (حمدان، 2010، ص22).

في حين اتجهت بعض الآراء إلى القول بأن التأجير التمويلي ظهر في مصر الفرعونية (دويدار، 1998، ص9).

وأما ما جرى تأكيده عند الأغلبية أن عقد التأجير التمويلي قد شاع استخدامه في العصور الوسطى في أوروبا، حيث ظهر هذا العقد من خلال اقتصاديات النقل إذ كانت مشكلة التمويل لشراء عربات السكك الحديدية سبباً لهذا الظهور. مما أدى إلى ظهور شركات تؤجر عربات السكك الحديدية تأجيراً تمويلياً، ثم جاء القانون الانجليزي في أواخر القرن التاسع عشر ليقر هذا النظام تحت اسم الشراء الاستئجاري [Hire-Purchase]، فقد واجهت محكمة اللوردات قضية بيع أحد الآلات الموسيقية (بيانو) والذي كان مالکها يبيعها بالتقسيط بعد أن يتفق مع المشتري على أحقية البائع باسترداد البيانو في حال عدم سداد المشتري للأقساط المستحقة عليه، وقام الخلاف حينها عندما قام أحد المشتريين برهن البيانو، ولدى عرض هذا النزاع أمام المحكمة، ونتيجة لورود ذكر الشرط الجزائي في عقد البيع والذي

<sup>1</sup> - العقود غير المسماة، وهي العقود التي لم يوضع لها اسم خاص في الشرع، ولم يرتب التشريع أحكاماً خاصة بها، وإنما استحدثها الناس تبعاً للحاجة. وهي كثيرة لا تنحصر، لأنها تنشأ بحسب تجدد حاجات الناس وتطور المجتمعات وتشابك المصالح، مثل عقد الاستصناع، وبيع الوفاء،... الزحيلي (1985) ص242.

يعطي البائع حق استرداد البيانو في أي وقت، فقد حكمت المحكمة على عدم قدرة المستأجر على تملك البيانو، وكان هذا الحكم إيداناً بميلاد التأجير التمويلي بصورته الحديثة (حمدان، 2010، ص23). وأيضاً كان الاختلاف بخصوص هذه النشأة، فإن الضرورة الاقتصادية هي التي فرضت وجوده، وقد تمّ تطبيقه في الولايات المتحدة الأمريكية عام 1952 من خلال مؤسسات عملاقة، والتي كان أحد رجال الصناعة الأمريكيين (Booth Junior) سبباً في تأسيس أحدها، حيث كان يملك مصنعاً للمواد الغذائية المحفوظة عام 1950 خلال الحرب الكورية، وقد تقدمت القوات المسلحة الأمريكية بطلب من (بوث) من أجل توريد كميات ضخمة من المواد الغذائية، وحينما عجز عن تأمين هذا الطلبية بسبب عدم قدرة مصنع الصغير لانتاج مثل هذه الكميات الضخمة، خسر هذه الصفقة والتي اعتبرها خسارة كبيرة له (حمدان، 2010، ص23).

أدرك (بوث) عندها أنّ محدودية رأس ماله منعه من توفير المعدات اللازمة لمواجهة الصفقات الضخمة، كما وقد تبين له أنّ استئجار مثل هذه الآلات سيمكنه من عدم تفويت أرباح جيدة عليه، في حين أنّ الاقتراض لشرائها سيرتب عليه ديوناً عند انتهاء توريد المواد الغذائية للجيش، وبالتالي العودة إلى الحالة الاعتيادية، ونظراً لعدم وجود من يؤجره تلك المعدات والآلات الضخمة التشغيلية واللازمة للانتاج؛ قام باقناع أحد أصدقائه لتأسيس أول شركة للتأجير التمويلي في الولايات المتحدة الأمريكية عام 1952، وأطلق عليها (United States Leasing Corporation) (دويدار، 1998). كانت هذه الشركة بمثابة شهادة الميلاد الحقيقية لعقد التأجير التمويلي، وبعدها انتشرت هذه الفكرة في كافة أنحاء أمريكا إلى أن تمّ السماح للبنوك عام 1960 بممارسة هذا النوع من الإئتمان.

وبعد ذلك انتقلت فكرة هذا النظام إلى أوروبا، فقد تمّ في عام 1960 تأسيس أول شركة للتأجير التمويلي في أوروبا تحت اسم الشركة التجارية للتأجير، وبعد ذلك اتسع نطاق انتشار التأجير التمويلي إلى دول أوروبية متعددة كفرنسا عام 1962 حيث تمّ تأسيس شركة (Loca France)، وكان أول تنظيم تشريعي للتأجير التمويلي في فرنسا هو القانون رقم 66 - 455 في عام 1966 وكان يطلق على هذا العقد (Credit Bail)، ومن الجدير بالذكر أنّه لم يصدر قانون يخص التأجير التمويلي في أمريكا إلا في العام 1982، مع ملاحظة أنّ التقنين التجاري الموحد في أمريكا والذي كان يطلق عليه (Uniform Commercial Code) هو الذي كان ينظم أحكام عقد التأجير التمويلي (حمدان، 2010، ص25).

وأما في الدول النامية والتي انتقل مفهوم التأجير التمويلي إليها، فقد أنشئت أول شركة تأجير تمويلي في المغرب عام 1965، حيث كان التأجير التمويلي المغربي مأخوذاً عن التقنين الفرنسي.

وفي مصر فقد نظم المشرع المصري عام 1995 التأجير التمويلي وفق القانون رقم (95) وتمّ تعديله بالقانون رقم (16) لعام 2001، ثمّ صدرت بعد ذلك اللائحة التنفيذية لهذا القانون، وقام بنك مصر إيران للتنمية بالاشتراك مع هيئة التمويل الدولية، وشركة (مانوفا ككتشورز ليسنج) الأمريكية في تأسيس شركة متخصصة في الإيجار المنتهي بالتمليك في مصر (الحسون، 1426، ص17).

وأما في المملكة الأردنية الهاشمية فقد نظم المشرع الأردني التأجير التمويلي وفق القانون رقم (16) لعام 2002 (الجريدة الرسمية الأردنية، 2002، ص1644)، وكذلك القانون المعدل رقم (48) لعام 2003، ثمّ القانون رقم (45) لعام 2008 (الجريدة الرسمية الأردنية، 2008، ص3422).

وأما عن نشأة الإجارة المنتهية بالتمليك كصيغة تمويلية في المصارف الإسلامية فلم تسترعي هذه الصيغة انتباه الباحثين في هذه المصارف خلال العقد الأول من نشأتها، ومن أوائل من كتب بها بشكل تفصيلي كصيغة تمويلية هو الدكتور عبد الوهاب إبراهيم أبو سليمان، حيث قام المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب في عام 1992 بنشر بحث له بعنوان عقد الإجارة مصدر من مصادر التمويل الإسلامية، ثم تلا ذلك كتاب للدكتور منذر قحف بعنوان سندات الإجارة والأعيان المؤجرة والذي تمّ نشره أول مرة عام 1995، وبذلك كانت انطلاقة هذا العقد ضمن المؤسسات المالية الإسلامية.

### المطلب الثاني - مفهوم الإجارة المنتهية بالتمليك:

بداية ولأهمية الأمر وحتى لا تختلط المفاهيم ببعضها، لابد من توضيح أنّ كلّاً من مفهومي التأجير التمويلي والإجارة المنتهية بالتمليك يقصدان نفس المعنى، في حين أنّ مفهوم التأجير التمويلي هو المفهوم الذي جرى عليه الاصطلاح في المفاهيم التقليدية والتي كانت منذ بداية نشأته، أما مفهوم الإجارة المنتهية بالتمليك فهو ما جرى عليه الاصطلاح في التشريعات الإسلامية التي قامت بتحويل مفهوم التأجير التمويلي ليناسب أحكام الشريعة الإسلامية.

ولتوجيه الدراسة وفق المنحى الملائم فسيتم تعريف مفهوم التأجير التمويلي في الاقتصاديات التقليدية والمجال القانوني بينما سيتم تناول مفهوم الإجارة المنتهية بالتمليك في الاقتصاديات الإسلامية.

ومن المناسب قبل الحديث عن المصطلحات المركبة لهذا المفهوم بيان المصطلحات الجزئية المتعلقة بهذا العقد المركب، وأهمها: (العقد، الإجارة (التأجير)، التملك، التمويل).

## أولاً - العقد:

### 1 - العقد لغة:

العَقْدُ، هو اتفاقٌ بين طرفَيْن يلتزم بمقتضاه كلُّ منهما تنفيذ ما اتفقا عليه ، كعَقْدِ الْبَيْعِ وَالزَّوَاجِ (المعجم الوسيط)، كما ويطلق العقد في اللغة على الجمع بين أطراف الشيء وربطها، ويطلق بمعنى إحكام الشيء وتقويته. ومن معنى الربط الحسي بين طرفي الحبل أخذت الكلمة للربط المعنوي للكلام أو بين الكلامين، ومن معنى الإحكام والتقوية الحسية للشيء أخذت اللفظة وأريد بها العهد، ولذا صار العقد بمعنى العهد الموثق، والضمان، وكل ما ينشئ التزاماً (أبو زهرة، 1996، ص173).

### 2 - العقد اصطلاحاً:

أما اصطلاحاً فيعرف العقد بأنه توافق إرادتين على إحداث أثر قانوني، سواء كان ذلك الأثر هو إنشاء التزام أو نقله أو إنهاؤه، والمهم أن يكون هناك اتفاق على إحداث أثر قانوني يصح إنفاذه قضاءً. فإذا لم يكن المراد إحداث هذا الأثر فليس هناك عقد بالمعنى القانوني من هذه الكلمة، فقد يدعو شخص آخر لولاية، فيقبل المدعو، ولا يريد الطرفان من هذه الاتفاق أن ينشئ التزاماً قانونياً فيما بينهما، فإن تخلف المدعو أو عدل الداعي لا تترتب على ذلك أية مسؤوليات مقابلة (السنهوري، 1998، ص81).

## ثانياً - الإجارة (التأجير):

### 1 - الإجارة لغة:

الإِجَارَةُ من أَجَرَ يَأْجِرُ، وهو ما أعطيت من أجر في عمل. والأجر هو الثواب؛ وقد أَجَرَهُ اللهُ يَأْجُرُهُ وَيَأْجِرُهُ أَجْرًا وَأَجَرَهُ اللهُ إِيجَارًا، ومنه قوله تعالى: ((وَأَتَيْنَاهُ أَجْرَهُ فِي الدُّنْيَا)) [العنكبوت: 27]. (معجم لسان العرب).

والتأجير مصدر أَجَرَ، وأَجَرَ يُوْجِّرُ، تأجيرًا، فهو مُؤَجِّرٌ، والمفعول مُؤَجَّرٌ، وأَجَرَ الدَّارَ أَكْرَاهَا، أي مكَّن غيره من الانتفاع منها مقابل أجره معينة (معجم اللغة العربية المعاصر).

### 2 - الإجارة اصطلاحاً:

فقد اختلفت تعريفات الفقهاء للإجارة لفظاً فيما اتفقت في المعنى.

فعرفها الحنفية بأنها: عقد على المنافع بعوض (ابن عابدين، 2003، ص4).

وعرفها المالكية بأنها: تملك منافع شيء مباحة مدة معلومة بعوض (الردير ج4).

وعرفها الشافعية بأنها: عقد على منفعة مباحة معلومة، مدة معلومة، من عين معينة، أو موصوفة في الذمة، أو عمل معلوم بعوض معلوم (البهوتي ج4).

وكذلك عرفها الحنابلة بأنها: عقد على منفعة مباحة مدة معلومة من عين معينة أو موصوفة في الذمة، أو عمل معلوم لا يختص فعله بمسلم بعوض معلوم (غاية المنتهى ج2، ص190). ومن خلال هذه التعريفات نجد أن الإجارة ترد على المنافع لا الأعيان، فهي تمليك منافع، كما تقوم على مبدأ التأقيت الذي هو فترة من الزمن وليس التأييد الذي يقوم عليه تمليك الأعيان.

### ثالثاً - التمليك:

#### 1 - التمليك لغة:

التمليك من ملك يملك تمليكا، وامتلاك الشيء ملكه، حازه وقدر على التصرف فيه (معجم اللغة العربية المعاصر).

#### 2 - التمليك اصطلاحاً:

فقد عرف شيخ الاسلام ابن تيمية الملك بأنه القدرة الشرعية على التصرف في الرقبة (ابن تيمية، القواعد النورانية، 2002).

### رابعاً - التمويل:

#### 1 - التمويل لغة:

التمويل مصدر مؤل، ومؤل المشروع : أمده بمال ، قدّم له ما يحتاج إليه من مالٍ (معجم اللغة العربية المعاصر).

#### 2 - التمويل اصطلاحاً:

فقد عرفه منذر قحف بأنه: ((تقديم ثروة، عينية أو نقدية، بقصد الاسترباح من مالها إلى شخص آخر يديرها ويتصرف فيها لقاء عائد تبيحه الأحكام الشرعية)) (قحف، 1998، ص10).

وبعد بيان المصطلحات المتعلقة بالإجارة المنتهية بالتمليك والتأجير التمويلي (العقد، الإجارة (التأجير)، التمليك، التمويل)، نبين فيما يلي المصطلح المركب للتأجير التمويلي من ناحية والمصطلح المركب لمفهوم الإجارة المنتهية بالتمليك من ناحية أخرى.

## أ. تعريف التأجير التمويلي:

يطلق على عقد التأجير التمويلي حسب قانون الولايات المتحدة الأمريكية اسم (Finance Lease) وقد عرفته المادة 2A-103 من التقنين التجاري الموحد بأنه: ((عقد الإيجار الذي لا يتيح للمؤجر بمقتضاه اختيار تصنيع أو توريد الأصول محل العقد، بل يخوله للتعاقد مع طرف ثالث يلتزم بتوريد تلك الأصول المحددة؛ فيمتلكها المؤجر بقصد تأجيرها إلى المستأجر))<sup>1</sup> (Black, 1990, p630). ويتضح من هذا التعريف أن المشرع الأمريكي اكتفى بمنح المستأجر أحد الخيارين التاليين فقط:

1. تمديد عقد التأجير التمويلي.
  2. رد الأصول المستأجرة إلى المؤجر الذي يكون لديه الحق في بيعها أو إعادة تأجيرها مرة أخرى إلى مستأجر آخر (فليح، 2009، ص152).
- أي عدم إعطاء الحق للمستأجر بتملك الأصل سواء خلال مدة العقد أو بعد انتهائه، بالإضافة إلى احتفاظ المؤجر لنفسه بالقيمة المتبقية من الأصل عند بيعه لطرف آخر (عبدالله، 2012، ص18).
- كما ويرى الباحث إضافة إلى التعليقات السابقة أن القانون ألزم بوجود ثلاثة أطراف لهذا العقد: طرف مورد وطرف مؤجر وطرف مستأجر، ولكل منهم مسؤولياته الخاصة، فمسؤولية المورد تنحصر في تأمين أو تشييد أو تصنيع الأصل موضوع عقد التأجير التمويلي للمؤجر، وحسب المواصفات التي طلبها المستأجر وفق العقد، بحيث لا يرتبط هذا المورد مع المستأجر بأية رابطة سوى اعتباره وكيل قانوني باستلام الأصل موضوع العقد.
- وأما وفق قانون المملكة المتحدة فإن عقد التأجير التمويلي يعرف بأنه: ((عقد يبرم بين مؤجر ومستأجر لاستئجار أصل معين يتم اختياره من قبل المستأجر من المصنع أو المورد لهذا الأصل، ويحتفظ المؤجر بملكية الأصل المستأجر، ويقوم المستأجر بحيازة هذا الأصل واستعماله مقابل أجره محددة وخلال مدة معينة))<sup>2</sup>.
- ونجد من خلال هذا التعريف أنه قد اتفق مع المشرع الأمريكي في عدم إعطاء الحق للمستأجر بتملك الأصل سواء خلال مدة العقد أو بعد انتهائه (عبدالله، 2012، ص18).

<sup>1</sup> - (A lease in which the lessor does not select, manufacture or supply the goods, but enters into a contract with a third party supplier to acquire goods specifically for the purpose of leasing them to the lessee).

<sup>2</sup> - (A lease is a contract between a lessor and a lease for the hire of a specific asset selected from a manufacturer or vendor of such assets by the lease. The lessor retains ownership of the asset. The lease has possession and use of the asset on payment of specified rentals over a period).

وأما وفق القانون الفرنسي حيث يطلق على عقد التأجير التمويلي اسم (Credit - bail) وترجمته الحرفية الائتمان الإيجاري، فقد تمَّ تعريفه ضمن الصور التي يتفرع عنها إلى ثلاث صور رئيسية، وهي:

1. عمليات تأجير المعدات والآلات والتي يتم شراؤها بقصد إعادة تأجيرها بواسطة مشروعات تظل هي المالكة لها، مع منح المستأجر خيار حق تملك كل أو جزء من الأشياء محل الإيجار مقابل ثمن يتفق عليه، مع الأخذ في عين الاعتبار المبالغ التي دفعها على سبيل الإيجار.
2. العمليات التي تتضمن قيام مشروع بتقديم عقارات مخصصة للإيجار، سواء تمَّ شراء هذه العقارات بمعرفته أو تمَّ إنشاؤها لحسابه مع السماح للمستأجرين باكتساب ملكية كل أو بعض الأصول محل الإيجار عند انتهاء مدة الإيجار.
3. عمليات إيجار المحل التجاري أو المنشأة الحرفية التي تتضمن وعدًا من المالك بالبيع مقابل ثمن يتفق عليه مع الأخذ في عين الاعتبار الدفعات الإيجارية التي تمَّ تسديدها (الرشيدي، 2010، ص16).

وهنا نجد أن المشرع الفرنسي قد منح المستأجر خيار حق تملك المأجور إلا أنه وبنفس الوقت لم يشترط هذا التملك كنتيجة حتمية للعلاقات الناشئة بين شركة التأجير التمويلي والمستأجر، كما ولم يعرض خيار مد الإجارة، أي أنَّ المشرع منح بذلك للمستأجر خيارين لإنهاء عقد التأجير التمويلي إما بالتملك أو بالتخلي عن الأصل المؤجر، وفي كلتا الحالتين تمَّ تكيف هذا العقد على أنه عقد تأجير تمويلي.

وفي القانون المصري فقد نصت المادة رقم 2 من القانون رقم 95 لسنة 1995م في شأن التأجير التمويلي وحسب ما ورد في الجريدة الرسمية المصرية (العدد 22)، أنه في تطبيق أحكام هذا القانون يعد تأجيرًا تمويليًا الآتي:

1. كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يؤجر إلى مستأجر منقولات مملوكة له أو تلقاها من المورد استنادًا إلى عقد من العقود، ويكون التأجير مقابل قيمة إيجارية يتفق عليها المؤجر مع المستأجر.
2. كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يؤجر إلى المستأجر عقارات أو منشآت مملوكة للمؤجر أو يقيمها على نفقته بقصد تأجيرها للمستأجر، وذلك بالشروط والأوضاع والمواصفات والقيمة الإيجارية التي يحددها العقد.
3. كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بتأجير مال إلى المستأجر تأجيرًا تمويليًا، إذا كان هذا المال قد آلت ملكيته إلى المؤجر من المستأجر بموجب عقد يتوقف نفاذه على إبرام عقد التأجير التمويلي.



ويلاحظ هنا أنَّ المشرع المصري لم يختلف كثيرًا عن المشرع الفرنسي من حيث تصنيف عقد التأجير التمويلي ضمن ثلاث صور، إلا أنَّه قد اختلف معه في عدم اشتراط شراء المنقولات من المورد بغرض تأجيرها تأجيرًا تمويليًا.

أما حسب القانون الأردني فقد نصت المادة رقم 3 من القانون رقم 45 لسنة 2008م، وحسب ما ورد في الجريدة الرسمية الأردنية (العدد 4924)، أنَّه:

يكون العقد عقد تأجير تمويلي، إذا تحقق فيه الشرطان التاليان وبغض النظر عن شموله أو عدم شموله لخيار الشراء:

1. أن يكون تملك المؤجر للمأجور من المورد بهدف تأجيره بموجب عقد التأجير.
  2. أن يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور مقابل بدل الإيجار.
- وهنا نجد أنَّ المشرع الأردني قد صنف عقد الإيجار على أنه تمويلي وإن لم يُذكر صراحة في العقد خيار تملك المستأجر للمأجور، لكن بشرط تملك المؤجر للمأجور ثم تأجيره للمستأجر وفق عقد التأجير وتمكينه للمستأجر من الانتفاع بهذا المأجور مقابل دفعات الإيجار.
- وعند مقارنة القانون مع الفقه الإسلامي نجد عدة نقاط، أهمها<sup>1</sup>:
- إنَّ القانون الأردني قد اشترط لقيام هذا العقد وجود علاقة بين ثلاثة أطراف على اعتبار أنَّ المورد أحد هذه الأطراف، في حين أنه لم يشترط أن يكون المورد في هذه المعاملة شخصًا غير المستأجر.
  - إنَّ القانون الأردني جعل ضمان العين على المستأجر ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك، فألزم بذلك المستأجر برد العين المؤجرة خاليةً من أي عيوب، ولم يجعل هلاك العين أو تعييبها سببًا في فسخ العقد.
  - أجاز القانون الأردني للمستأجر وفق عقد التأجير التمويلي أن يؤجر من الباطن تأجيرًا تمويليًا، في حين أنَّ القواعد الإسلامية لم تجز ذلك.
  - أجاز القانون الأردني انتقال ملكية المأجور من غير العقارات أو المنقولات الخاصة وفق عقد التأجير التمويلي، في حين أنَّ ذلك غير جائز حسب القرارات الفقهية الإسلامية، إذ لا بد من قيام سبب آخر منفصل عن عقد الإجارة حتى تنتقل الملكية.

<sup>1</sup> - للتوسع أكثر، راجع بحث منشور في مجلة علوم الشريعة والقانون، مجلد 43، العدد 1، بحث أجراه كل من آدم القضاة وموسى القضاة (2016)، بعنوان: واجبات المستأجر والمؤجر وحقوقهما في التأجير التمويلي "دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون الأردني".

## ب. تعريف الإجارة المنتهية بالتملك:

تتعدد المصطلحات التي تطلق على هذا العقد، فمنهم من يطلق عليه مصطلح التأجير المنتهي بالاقتران، ومنهم من يطلق عليه مصطلح الإجارة مع الوعد بالبيع، ومنهم من يطلق عليه مصطلح الإجارة المنتهية بالتمليك وهو الأكثر شيوعاً.

ويرجع سبب هذا التنوع في الاصطلاح إلى أنه وكما سبق ذكره أن هذا النوع من العقود يعتبر من العقود غير المسماة، فهو من العقود المستوردة والذي تمّ خلاله تحويل وتكييف عقد الإيجار التمويلي ليلئم أحكام الشريعة الإسلامية، لذا فإنّ مفهوم الإجارة المنتهية بالتمليك كعقد لا يمكن أن نجده في أمهات الكتب أو لدى الفقهاء المتقدمين، فكون عقد الإيجار التمويلي وليد العصر الحديث، فإن مفهوم الإجارة المنتهية بالتمليك سنجدّه لدى الفقهاء المعاصرين.

وحقيقة الأمر أن عقد الإجارة المنتهية بالتمليك يعتبر أيضاً من العقود المركبة التي تتكون من أكثر من عقد، فالإجارة القائمة على مبدأ التأقيت أحد العقود التي تحكمه، والتمليك القائم على مبدأ التأييد هو العقد الآخر، وإن أبسط التعريفات لهذا العقد هو نفس المصطلح الذي يطلق عليه، أي هو عقد إجارة ينتهي بتمليك العين المؤجرة، وسنستعرض فيما يلي أهم التعريفات الواردة لهذا العقد من قبل الهيئات الشرعية والفقهاء المعاصرين:

فقد عرفها بيت التمويل الكويتي في فتاوى الندوة الفقهية الأولى المنعقدة في الكويت عام 1987م، أنه: إذا وقع التعاقد بين مالك ومستأجر على أن ينتفع المستأجر بمحل العقد بأجرة محددة بأقساط موزعة على مدة معلومة، على أن ينتهي هذا العقد بملك المستأجر للمحل، فإن هذا العقد يصح إذا روعي فيه الآتي:

1. ضبط مدة الإجارة وتطبيق أحكامها طيلة تلك المدة.
2. تحديد مبلغ كل قسط من أقساط الأجرة.
3. نقل الملكية إلى المستأجر في نهاية المدة بواسطة هبتها إليه، تنفيذاً لوعده سابق بين المالك والمستأجر.

وقد تناولتها مجموعة دلة البركة ضمن ندوتها الثامنة المنعقدة في جدة عام 1993م بالقرار (6/8)، ضمن قرارات وتوصيات ندوات البركة للاقتصاد الإسلامي بأن: ((الإيجار المنتهي بالتمليك هو شرعاً عقد إجارة، ولو كان محل الإجارة سيؤول بالوعد إلى المستأجر في نهاية مدة الإجارة. ولا بدّ من تطبيق أحكام الإجارة على هذا العقد إلى أن يتم بيع محل الإجارة أو هبته إلى المستأجر بإيجاب وقبول في حينه)).

وعرفت هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، وفق المعيار الشرعي رقم (9): ((هي إجارة يقترن بها الوعد بتمليك العين المؤجرة إلى المستأجر في نهاية مدة الإجارة أو في أثنائها، ويتم التمليك بإحدى الطرق المبينة في المعيار)).

وعرفها الاتحاد الدولي للبنوك الإسلامية، على أنها وسيلة تمويلية تجمع بين صيغة البيع وصيغة التأجير، وتقوم على أساس اتفاق طرفين على بيع أحدهما للآخر سلعة معينة ويحددان قيمتها تحديداً نهائياً. إلا أن هذه العلاقة لا تحدث آثارها فتنقل ملكية السلعة المباعة إلى المشتري الجديد مباشرة، ولكن تظل العلاقة بينهما محكومة بقواعد عقد الإجارة لحين إتمام المشتري سداد أقساط إيجارية تعادل قيمة ثمن المبيع المتفق عليه، هذا في التأجير المنتهي بالتمليك لا في جميع صيغ التأجير. عند ذلك تنتقل ملكية السلعة نهائياً إلى المشتري ويصبح له كامل الحقوق عليها. ومن ثم إذا حدثت أسباب معينة تؤدي إلى قسح العقد وإنهاء هذه العلاقة، يكون من حق البائع الاحتفاظ بملكية السلعة ويكون المشتري قد انتفع بالسلعة في مقابل القيمة الإيجارية المدفوعة أي أن السلعة تنتقل بالفعل منذ بدء العلاقة إلى المشتري للانتفاع بها انتفاعاً كاملاً مقابل القيمة الإيجارية المدفوعة إلى البائع (زيد، 1996، ص24).

وعرفها الدكتور وهبة الزحيلي، بأنها: ((تمليك منفعة بعض الأعيان كالدار والمعدات، مدة معينة من الزمن، بأجرة معلومة تزيد عادة عن أجرة المثل، على أن يملك المؤجر العين المؤجرة للمستأجر، بناءً على وعد سابق بتمليكها، في نهاية المدة أو في أثنائها، بعد سداد جميع مستحقات الأجرة أو أقساطها، وذلك بعقد جديد، أي أن يتم تمليكها بعقد مستقل وهو إما هبة وإما بيع بثمن حقيقي أو رمزي)) (الزحيلي، 2006).

وعرفها شبير (2007)، بأن المقصود بالإجارة المنتهية بالتمليك ((أن يقوم المصرف بتأجير عين إلى شخص مدة معينة بأجرة معلومة قد تزيد عن أجرة المثل، على أن يملكه إياها بعد انتهاء المدة ودفع جميع أقساط الأجرة بعقد جديد)).

ويلاحظ من خلال التعريفات السابقة أنها قريبة من بعضها، وأن أوجز تعريف يمكن الاعتماد عليه هو تعريف الدكتور وهبة الزحيلي، إلا أن الباحث يرى أن التعريف الذي يمكن وضعه هو من خلال معرفة الصورة المراد تطبيقها أولاً خلال العقد المراد إنشائه، فمن خلال صورة العقد يمكن وضع تعريف جامع مانع لهذا المفهوم، إذ تتنوع صور الإجارة المنتهية بالتمليك وتختلف عن بعضها مما يرتب عليه اختلاف لمفاهيمها، لذا لا بد من تناول هذه الصور بشكل مفصل ليتضح مفهومها بشكل أكبر. وبذلك وبعد عرض مفهوم التأجير التمويلي من الناحية التقليدية ومفهوم الإجارة المنتهية بالتمليك وفق الفقه الإسلامي، يتبين أن السبب الرئيسي في وضع مصطلحين مختلفين لهما، وهو الاختلاف الجوهرى

بينهما، فبينما يقوم هذا المفهوم على عقد واحد مركب ومتكامل من الناحية التقليدية لم يجز الفقه الإسلامي هذا لوجود مخالفات شرعية حول ذلك، مما جعله في أكثر من عقد مترابطين أو غير مترابطين حسب الصورة التي يتم إنشاؤها، وهذا الاختلاف الجوهرى كان سبباً أساسياً في اختلاف الإجراءات التنفيذية في تطبيق العقد، وبالتالي الآثار المترتبة عليه، بالإضافة إلى المعالجات المحاسبية والتي سيتم تناولها بشكل مفصل ضمن الفصول اللاحقة.

### المطلب الثالث - صور الإجارة المنتهية بالتملك:

بعد أن تمّ تناول تعريف التأجير التمويلي وفق المفهوم التقليدي والإجارة المنتهية بالتملك وفق المفهوم الإسلامي واللذان يقصدان نفس المضمون إلا أنهما يختلفان شكلاً، كان لابدّ من دراسة الصور المنتشرة في كلاً من المؤسسات المالية التقليدية والمؤسسات المالية الإسلامية والتميز بينهما:

#### أ. صور التأجير التمويلي في المؤسسات المالية التقليدية:

تتنوع صور التأجير التمويلي في عدة صورة، وتعتبر الأربع صور التالية هي الأكثر انتشاراً:

##### 1. الصورة الأولى - إيجار ينتهي بالتملك دون دفع ثمن سوى الأقساط الإيجارية:

يطلق على هذه الصورة مصطلح سداد القسط الأخير، ويتم صياغة هذا العقد وفق هذه الصورة على أنه عقد إيجار ينتهي بتمليك العين المؤجرة مقابل ثمن يتمثل في الأقساط الإيجارية التي يتم دفعها خلال المدة المحددة للإيجار، حيث تنتقل الملكية تلقائياً عند سداد آخر قسط من الأقساط، ودون الحاجة إلى إبرام عقد جديد، ودون أي ثمن آخر سوى الأقساط الإيجارية.

وفي هذه الصورة نجد أن صيغة العقد في البداية إيجار وفي النهاية بيع، والهدف من ذلك هو الانتفاع من خصائص عقد الإيجار خلال الفترة الإيجارية المحددة، والتي يضمن فيها المؤجر الحقوق التي يريدها من وراء شراء العين لمصلحة المستأجر، ثم الانتفاع بخصائص عقد البيع في النهاية، لأن المستأجر يكون في حاجة للعين والمؤجر يكون قد استوفى حقه منها (زيد، 1996، ص40).

ونجد أنّ القانون المدني المصري من خلال المادة رقم (430) منه والقانون المدني السوري من خلال المادة رقم (398) منه، وكذلك القانون المدني العراقي من خلال المادة رقم (534) منه بالإضافة إلى قوانين عربية أخرى، قد قضوا بأنّ هذا العقد يعتبر في هذه الحالة بيعاً لا إيجاراً وبالتالي تسري عليه أحكام البيع، ويعتبر بيعاً بالتقسيط مع الاحتفاظ بالملكية حتى استيفاء الثمن.

##### 2. الصورة الثانية - إيجار ينتهي بالتملك عند بيع الشيء المؤجر بثمن رمزي:

يطلق على هذه الصورة مصطلح الإيجار المقترن بوعد بالبيع بثمن رمزي، حيث يصاغ العقد على أنّه عقد إيجار ينتفع فيه المستأجر بالعين المؤجرة مقابل أجره محددة خلال المدة المتفق عليها، مع وعد بالبيع في نهاية المدة في حال الالتزام بسداد الأقساط، ويكون الثمن رمزياً.

وفي هذه الصورة كما في مثيلتها السابقة نجد أنّ الثمن روعي عند الاتفاق على الأقساط الإيجارية وأنها تعادل في مجموعها ثمن السلعة الحقيقي مع ما أضيف إليها من ربح، وقد وضع الثمن الرمزي ليفيد تحقيق إظهار الاتفاق على أنّه كان في البداية عقد إيجار وفي النهاية عقد بيع، وعقد الإيجار ما

هو إلا عقدٌ سائرٌ للبيع كما هو الحال في الصورة الأولى، وكما قضت القوانين المدنية المذكورة آنفاً فيعتبر هذا العقد وفق هذه الصورة بيعاً لا إيجاراً، وبالتالي تسري عليه أحكام البيع بالتقسيط والتي أهمها تعلّق انتقال ملكية المبيع إلى المشتري على شرط واقف منذ إبرام العقد (زيد، 1996، ص45).

### 3. الصورة الثالثة - إيجار ينتهي بالتمليك عند بيع الشيء المؤجر بثمن حقيقي:

يطلق على هذه الصورة مصطلح الإيجار الجدّي المقترن بوعده بالبيع بثمن حقيقي، حيث يصاغ العقد على أنّه عقد إيجار ينتفع فيه المستأجر بالعين المؤجرة مقابل أجره محددة خلال المدة المتفق عليها، مع وعده بالبيع في نهاية المدة في حال الالتزام بسداد الأقساط، ويكون للعين الموعود ببيعها ثمن جدّي مستقل عن أقساط الأجرة، ويتناسب هذا الثمن مع قيمة العين، وتكون الأقساط التي يدفعها المستأجر هي أقساط لأجرة حقيقية وليست أقساط الثمن.

وبذلك نجد أنّ هذه الصورة مماثلة إلى حد كبير للصورة السابقة وتختلف عنها فقط في الثمن المتفق على دفعه في نهاية المدة، لكن هذا الاختلاف الشكلي البسيط أدّى إلى اختلاف كبير في المضمون، فأقساط الإيجار في الصورة السابقة تعادل في مجموعها ثمن السلعة الحقيقي مع ما أضيف إليها من ربح والتي بذلك تفوق إيجار المثل، في حين أنّ أقساط الإيجار في هذه الصورة تكون مقاربة بشكل كبير لإقساط إيجار المثل، وهذا ترتّب عليه اعتبار بعض القوانين المدنية لهذه الصورة عقد إيجار وليس عقد بيع بالتقسيط، كما هو الحال في القانون المدني المصري وبالتالي تسري على هذا العقد أحكام الإيجار لا أحكام البيع، في حين قضت بعض القوانين الأخرى (كالقضاء الفرنسي) اعتبار نية المتعاقدين حسب ما يجتهد القضاء لمعرفة ما هي التي تحكم هذا العقد إن كان بيعاً أو إيجاراً (الشيخ، 2010، ص104).

### 4. الصورة الرابعة - إيجار مع وعده من المؤجر بأن يكون للمستأجر ثلاثة خيارات بنهاية مدة

#### الإيجار:

يطلق على هذه الصورة مصطلح الليزنغ (Leasing)، وقد نشأت هذه الصورة بسبب اعتبار بعض الصور السابقة من قبل أغلب الأنظمة القانونية أنّها بيع بالتقسيط وليست إيجار مما يترتب عليه تهديد للبائع وبصفة خاصة عند عدم استطاعته استرداد العين حالة إفلاس أو إعسار أو مماطلة المشتري، مما دفع ببعض التجار إلى ابتكار عقد الليزنغ، ويصاغ هذا العقد على أنّه عقد إيجار ينتفع فيه المستأجر بالعين المؤجرة بمقابل أجره محددة خلال المدة المتفق عليها، على أن يكون للمستأجر في نهاية مدة الإيجار أحد الخيارات الثلاثة التالية:

1. تملك العين المؤجرة مقابل ثمن محدد عند بداية العقد، أو بسعر السوق عند نهاية العقد.
  2. تمديد مدة الإيجار لفترة أو لفترات أخرى.
  3. إعادة العين المؤجرة إلى المؤجر، وإنهاء عقد التأجير.
- وفي هذه الصورة نجد أنَّ عقد التأجير عبارة عن عقد يتكون من عدة عمليات قانونية يتولد من تزاوجها معًا عقدًا جديدًا مستقلًا (الشيخ، 2010، ص107).

إنَّ الصور المذكورة سابقًا وإن كانت جائزة قانونًا إلا أنها غير جائزة شرعًا لوجود مخالفات شرعية متنوعة تشوب هذه الصور وبالتالي لا تجز هذا العقد، أهمها اجتماع عقدين ضمن عقد واحد وبشكل صريح، حيث يتضمن هذا العقد كلاً من الإيجار والبيع، فملكية العين المؤجرة تنتقل إلى المستأجر بشكل تلقائي بنهاية مدة عقد الإيجار عند سداد ما اتفق عليه سابقًا في عقد الإيجار ودون الحاجة إلى إبرام عقد بيع جديد، ومن المخالفات أيضًا اقتران عقد الإيجار بعقد بيع معلق على سداد جميع الأقساط أو عقد بيع مضاف إلى المستقبل، وهذا ما أشار عليه المعيار الشرعي رقم (9) والذي بيّن من خلاله أنَّ عقد البيع الإيجاري (Hire-Purchase) والمعمول به في البنوك التقليدية يطبّق أحكام البيع والإجارة كليهما على العين المؤجرة في آن واحد، ثم تنتقل ملكيتها إلى المستأجر بمجرد دفع آخر قسط من أقساط الإجارة دون وجود عقد تملك مستقل (المعايير الشرعية، 2015، ص261).

وقد صدر قرار من مجمع الفقه الإسلامي برقم 110 (4/12) من خلال دورة مجلسه الثانية عشرة المنعقدة في الرياض عام 2000 والذي اعتبر مثل هذه الصور من الصور الممنوعة شرعًا.

### **ب. صور الإجارة المنتهية بالتمليك في المؤسسات المالية الإسلامية:**

تتنوع الصور التي تنفرع عنها صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك في عدة صور منها ما هو جائز ومنها ما هو مختلف في جوازه ومنها ما هو غير جائز، وقد انقسمت الهيئات والمجامع الفقهية حيال هذا العقد إلى قسمين:

- الأول، أفاد بعدم جواز مشروعية الإجارة المنتهية بالتمليك على الإطلاق، وعلى رأسهم هيئة كبار العلماء في السعودية. (أنظر قرار مجلس هيئة كبار العلماء في موضوع الإيجار المنتهي بالتمليك: قرار رقم 198 تاريخ 1420/11/06هـ).
- والثاني، وهو الإجارة لا على الإطلاق ولكن بضوابط محددة وعلى رأسهم كان مجمع الفقه الإسلامي الدولي، حيث أقرَّ في قراراته ضوابط للجواز وضوابط للمنع. (أنظر قرار مجلس مجمع الفقه الإسلامي بشأن موضوع التأجير المنتهي بالتمليك: قرار رقم 110 (4/12) عام 1421هـ).

وبالنظر إلى هذه الضوابط بشكل تفصيلي نجد أنَّ الصور قد تنوعت في هذه الصيغة، وقد اختلف الفقهاء في حصر هذه الصور فمنهم من دمج صورتين في صورة، ومنهم من أغفل ذكر بعض الصور، ومنهم من أضاف صور قد لا تصل إلى مستوى كونها صورة، وبذلك فقد بلغ عدد صور هذه الصيغة اثنتي عشرة صورة.

ولغرض خدمة أهداف البحث ارتأى الباحث بتناول الصور المتفق على جوازها فقط دون الصور الأخرى والمنتشر أغلبها في المؤسسات المالية الإسلامية والمتمثلة في الصور السبع التالية:

### 1. الصورة الأولى - عقد إجارة يتبعه عقد بيع مستقل:

وفق هذه الصورة يصاغ عقد الإجارة ثمَّ في أي وقت يصاغ عقد بيع منفصل ومستقل تمامًا عن عقد الإجارة، إذ تحدث المساومة على قيمة العين المؤجرة في الوقت الذي يتم فيه الاتفاق عليه. وهذه الصورة لا إشكال في مشروعيتها أبدًا، حيث تعتبر من الصور الجائزة وغير المختلف في مشروعيتها، نظرًا لاستقلال كلٍّ من عقد الإجارة وعقد البيع عن بعضهما وخلوهما من أي محذور شرعي آخر، وسواء كان انعقاد البيع بعد عقد الإجارة بزمان يسير أو طويل فإنه لا يؤثر على صحة العقد (الزحيلي، 2006، ص407).

### 2. الصورة الثانية - عقد إجارة مقترن بوعده هبة مشروط بسداد الأقساط:

يمكن تصوُّر هذه الصيغة بأن يقول المؤجر للمستأجر: أجرتك هذه العين بأجرة مقسطة كذا لمدة كذا، على أنَّك إذا وقَّيت هذه الأقساط خلال هذه المدة، أعدك بأن أهب لك هذه العين المؤجرة، ويقول المستأجر: قبلت، ثمَّ وبعد سداد الأقساط الإيجارية المستحقة يقوم الطرفان بإبرام عقد الهبة تنفيذًا للوعد (خوجه، 1998، ص233) ويلاحظ في هذه الصورة مسألتان فقهيَّتان جدليَّتان:

(1) اجتماع عقدين في عقد واحد: عقد إجارة ووعده هبة من طرف واحد.

(2) إلزامية وعد الهبة للمؤجر.

وأجاز مجمع الفقه الإسلامي الدولي في دورته الثانية عشرة المنعقدة في الرياض عام 2000 مثل هذه الصورة، حيث اعتبرها من الصور الجائزة وفق القرار رقم 110 (4/12). وأجازتها هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (أيوبي)، وأدرجتها ضمن المعيار الشرعي رقم (9). (أنظر المعيار الشرعي رقم (9) الفقرة رقم [2/1/8]).



كما وقد أجازتها مجموعة دلة البركة من خلال ندوتها الثامنة للاقتصاد الإسلامي المنعقدة في جدة عام 1993، ضمن الفقرة السادسة.

### 3. الصورة الثالثة - عقد إجارة مقترن بعقد هبة مشروط بسداد الأقساط:

يمكن تصوّر هذه الصيغة بأن يقول المؤجر للمستأجر: أجرتك هذه العين بأجرة مقسطة كذا لمدة كذا، على أنك إذا وفيت هذه الأقساط خلال هذه المدة، وهبتك هذه العين المؤجرة، ويقول المستأجر: قبلت، ثمّ وبعد سداد الأقساط الإيجارية المستحقة تنتقل ملكية العين المؤجرة تلقائيًا للمستأجر نتيجة لتنفيذ عقد الهبة السابق وحصول الأمر المعلق عليه، حيث يُصاغ عقدان في وقت واحد وعلى محل واحد، هما عقد إجارة وعقد هبة مشروط بسداد الأقساط (الدسوقي، ص1148).

وللتمييز بين الصورتين الثانية والثالثة فإنّ الفرق الأساسي بينهما أنّه في الثانية يجب إجراء عقد هبة في نهاية المدة لدى استكمال شروط السداد حتى تنتقل ملكية العين المؤجرة، في حين أنّه في الصورة الثالثة تنتقل الملكية تلقائيًا ودون الحاجة لعقد جديد، مع التنويه إلى أنّ الانتقال التلقائي في هذه الصورة لم يكن من عقد إجارة إلى عقد تملك، وإنّما كان هذا الانتقال بمقتضى عقد الهبة المتفق عليه سابقًا. ويلاحظ في هذه الصورة مسألتان فقهيّتان جدليّتان:

(1) اجتماع عقدين في عقد واحد: عقد إجارة وعقد هبة.

(2) عقد هبة مشروط لتمليك العين المؤجرة بنهاية المدة.

وأجاز مجمع الفقه الإسلامي الدولي في دورته الثانية عشرة المنعقدة في الرياض عام 2000 مثل هذه الصورة، حيث اعتبرها من الصور الجائزة وفق القرار رقم 110 (4/12) ووفق ما جاء في دورته الثالثة بالقرار رقم (3/1/13).

وأجازتها هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (أيوبي)، وأدرجتها ضمن المعيار الشرعي رقم (9). (أنظر المعيار الشرعي رقم (9) الفقرة رقم [3/1/8]).

### 4. الصورة الرابعة - عقد إجارة مقترن بوعد تملك بثمن حقيقي (سعر السوق):

يمكن تصوّر هذه الصيغة بأن يقول المؤجر للمستأجر: أجرتك هذه العين بأجرة مقسطة كذا لمدة كذا، على أنك إذا وفيت هذه الأقساط خلال هذه المدة، أعدك أن أبيعك هذه العين المؤجرة في نهاية مدة الإجارة بثمن حقيقي، ويقول المستأجر: قبلت، ثمّ وبعد سداد الأقساط الإيجارية المستحقة يقوم الطرفان بإبرام عقد البيع تنفيذًا للوعد (الشيخ، 2010، ص124).

ويلاحظ في هذه الصورة ثلاث مسائل فقهية جدلية:

- (1) اجتماع عقدين في عقد واحد: عقد إجارة ووعد بالبيع من طرف واحد.
- (2) إلزامية وعد البيع للمؤجر.
- (3) الثمن الحقيقي غير المحدد.

وأجاز مجمع الفقه الإسلامي الدولي في دورته الثانية عشرة المنعقدة في الرياض عام 2000 مثل هذه الصورة، حيث اعتبرها من الصور الجائزة وفق القرار رقم 110 (4/12). وأجازتها هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (أيوبي)، وأدرجتها ضمن المعيار الشرعي رقم (9). (أنظر المعيار الشرعي رقم (9) الفقرة رقم [1/1/8]). كما وقد أجازتها مجموعة دلة البركة من خلال ندوتها الثامنة للاقتصاد الإسلامي المنعقدة في جدة عام 1993، ضمن الفقرة السادسة.

#### 5. الصورة الخامسة - عقد إجارة مقترن بوعد تمليك بثمن رمزي:

يمكن تصوّر هذه الصيغة بأن يقول المؤجر للمستأجر:

أجرتك هذه العين بأجرة مقسطة كذا لمدة كذا، على أنك إذا وقّيت هذه الأقساط خلال هذه المدة، أعدك أن أبيعك هذه العين المؤجرة في نهاية مدة الإجارة بثمن رمزي، ويقول المستأجر: قبلت، ثمّ وبعد سداد الأقساط الإيجارية المستحقة يقوم الطرفان بإبرام عقد البيع تنفيذاً للوعد (الشيخ، 2010، ص124). ويلاحظ في هذه الصورة ثلاث مسائل فقهية جدلية:

- (1) اجتماع عقدين في عقد واحد: عقد إجارة ووعد بالبيع من طرف واحد.
- (2) إلزامية وعد البيع للمؤجر.
- (3) الثمن الرمزي.

وأجاز مجمع الفقه الإسلامي الدولي في دورته الثانية عشرة المنعقدة في الرياض عام 2000 مثل هذه الصورة، حيث اعتبرها من الصور الجائزة وفق القرار رقم 110 (4/12). وأجازتها هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (أيوبي)، وأدرجتها ضمن المعيار الشرعي رقم (9). (أنظر المعيار الشرعي رقم (9) الفقرة رقم [1/1/8]). كما وقد أجازتها مجموعة دلة البركة من خلال ندوتها الثامنة للاقتصاد الإسلامي المنعقدة في جدة عام 1993، ضمن الفقرة السادسة.

إنَّ ما يميز الصورة الخامسة عن الرابعة هو أنَّه في الرابعة تكون أقساط الإجارة أقل منها في الصورة الخامسة، إذ تقترب أقساط الإجارة في الصورة الرابعة من أجرة المثل في حين أنَّ أقساط الإجارة في الصورة الخامسة تقترب لأقساط الإجارة الموجودة في الصورتين الثانية والثالثة.

لذلك وحيث إنه في الصورة الخامسة الوعد الملزم للمؤجر وحده يفي بالمطلوب الشرعي المعلق بعدم إجراء عقد البيع، وهو نقل لملكية العين ومنفعتيها طالما أنَّ المؤجر مازال يحصل على ثمن منفعة العين، فإنه في الصورة الرابعة حيث البيع بثمن حقيقي، فلا يحتاج لأن يكون الوعد ملزماً للمؤجر بل ينبغي أن يكون الوعد ملزماً للمستأجر ويكتفى به (قحف، 2000، ص18).

وللتنويه في هذه الصورة، يُذكر أن الدكتور حسن الشاذلي وهو أحد الفقهاء المعاصرين أشار في بحثه المنشور في العدد الخامس من مجلة مجمع الفقه الإسلامي أنَّه لم يجز هذه الصورة، حيث اعتبر أنَّ البيع بثمن رمزي هو بيع صوري، وبالتالي غير جائز (ص37)، إلا أن هذا الرأي هو من الأراء النادرة حول هذه الصورة، والتي لا تُخرج هذه الصورة عن الصور المتفق على جوازها.

#### 6. الصورة السادسة - عقد إجارة مقترن بوعد حق خيار للمستأجر مشروط بسداد الأقساط:

يمكن تصوّر هذه الصيغة بأن يقول المؤجر للمستأجر:

أجرتك هذه العين بأجرة مقسطة كذا لمدة كذا، على أنك إذا وقّيت هذه الأقساط خلال هذه المدة، أعطيك الحق في اختيار أحد الأمور الثلاثة:

- شراء العين بثمن حقيقي أو رمزي حسب ما يتفق عليه.
- مدُّ الإجارة لفترة أخرى.
- ردُّ العين المؤجرة إلى المؤجر وإنهاء الإجارة.

ويقول المستأجر: قبلت، ثمَّ وبعد سداد الأقساط الإيجارية المستحقة يقوم الطرفان بإبرام عقد البيع تنفيذاً للوعد في حال اختار المستأجر خيار الشراء (زيد، 1996، ص59).

ويلاحظ في هذه الصورة ثلاث مسائل فقهية جدلية:

- (1) اجتماع عقدين في عقد واحد: عقد إجارة ووعد بالبيع من طرف واحد في حال الخيار الأول.
- (2) إلزامية وعد البيع للمؤجر في حال الخيار الأول.
- (3) الثمن الرمزي.

وأجاز مجمع الفقه الإسلامي الدولي في دورته الخامسة المنعقدة في الكويت عام 1988 مثل هذه الصورة وفق القرار رقم 44 (5/6).

لكن بالنظر ملياً في هذه الصورة وخصوصاً للخيارين الثاني والثالث والذان يفيدان عدم تملك العين المؤجرة من قبل المستأجر فإن ذلك يخرج هذه الصورة عن كونها إحدى صور الإجارة المنتهية بالتملك، وهذا ما لاحظته بعض الفقهاء ومنهم الشيخ محمد مختار السلامي والدكتور محمد علي القري (قحف، 2000، ص12)<sup>1</sup>.

#### 7. الصورة السابعة - عقد إجارة مع بيع تدريجي:

تتألف هذه الصورة من عقود إجارة متتالية أو مترادفة للحصة التي يمتلكها المؤجر من العين عند بدء كل فترة إيجارية، ويكون كل قسط إيجاري مقابل خصم حق في تملك العين المؤجرة، فيكون التملك للعين المؤجرة بالنسبة للمستأجر تدريجياً تصاعدياً مقارنة مع الأقساط التي يتم دفعها للمؤجر، بينما يكون التملك للعين المؤجرة بالنسبة للمؤجر تدريجياً تنازلياً مقارنة مع الأقساط التي يدفعها المستأجر. وقد أثار بعض الباحثين مسألة عدم إمكانية تطبيق الوعد الملزم لطرف واحد في هذه الصورة، لأن أحوال التمويل العقاري خاصة هي في التغير والتبدل، مع طول فترته في العادة، بحيث يحتاج كل طرف إلى إلزام الطرف الآخر بعلاقة عقدية محددة، لأنه قد توجد ظروف، في وقت أو آخر في المستقبل، تجعل من صالح أي طرف عدم تنفيذ بقية العقد، أي أن المخاطرة المتضمنة في وعد من طرف واحد هي دائماً أكبر مما يستطيع الطرف الآخر أن يتحمّله (قحف، 2000، ص19).

وأجازت هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (أيوبي) هذه الصورة، وأدرجت معالجتها ضمن معيار المحاسبة المالية رقم (8).

وبالرغم من تلك الآراء الفردية والتي قد تؤخذ بعين الاعتبار لاحقاً في الصور السابقة، إلا أنه قد اعتبرت هذه الصور من الصور المتفق على جوازها.

وبذلك وبعد الخوض في بعض الصور المختلفة والمتنوعة والتي يمكن أن يأخذها عقد الإجارة المنتهي بالتملك يتضح لنا أنه لا يمكننا وضع تعريف جامع مانع لهذا العقد إلا من خلال الصورة التي يمكن أن يتخذها هذا العقد، ناهيك عن وجود صور أخرى متنوعة لم يتم الحديث عنها لعدم الإجماع عليها والتي قد ترتأي في زمن ما للوصول إلى إجماع متفق عليه.

وبذلك قام الباحث بوضع تعريف لمفهوم الإجارة المنتهية بالتملك من خلال إحدى الصور التي تم استعراضها، وهي الصورة الخامسة، كما يلي:

1 - للتوسع أكثر أنظر مناقشات أعضاء مجمع الفقه الإسلامي في دورته الخامسة المنعقدة في دولة الكويت عام 1409 هـ.

((عقد معاوضة على تملك منفعة مباحة معلومة، بعوض مباح معلوم على شكل أقساط لمدد معلومة، يتبعه عقد بيع مستقل لاحق لتمليك العين المؤجرة بثمن رمزي متفق عليه عند إبرام العقد الأول وتنفيذاً للوعد الصادر من المؤجر وفاءً للالتزام المستأجر بتنفيذه العقد الأول)).

#### **المطلب الرابع - مزايا الإجارة المنتهية بالتمليك:**

رغم وجود صيغ تمويل متنوعة ومختلفة تتداول بين مختلف الوحدات الاقتصادية، وتتميز بسهولة التطبيق، إلا أنَّ قصورها عن تلبية بعض الاحتياجات الاقتصادية إلى جانب المخاطرة العالية التي تكتنف معظمها كان سبباً وضرورة ملحة وراء ميلاد عقد التأجير التمويلي، ونظراً لما حققه هذا العقد من ازدهار ونمو في الاقتصاديات التقليدية، كان سبباً في استيراده من قبل الاقتصاديات الإسلامية والعمل على تحويله بما يلائم أحكام الشريعة السمحاء.

فالمزايا التي يمتلكها عقد الإجارة المنتهية بالتمليك، يجعله من صيغ التمويل البارزة لدى المؤسسات المالية الإسلامية، وهذه المزايا لا تختص بطرف المؤجر فقط وإنما تشمل أيضاً جانب المستأجر، بل وأكثر من ذلك فهذا العقد يفيد المجتمع ككل من خلال اقتصاده الوطني، لذلك سيتم تناول أهم المزايا التي يكتنفها عقد الإجارة المنتهية بالتمليك لدى كل طرف من الأطراف ذات العلاقة:

#### **أ. مزايا الإجارة المنتهية بالتمليك بالنسبة للمؤجر:**

تعتبر عقود الإجارة المنتهية بالتمليك من العقود ذات المخاطرة المتدنية بالنسبة للمؤجر، حيث يضمن فيها الإئتمان الممنوح من خلال تملكه للعين المؤجرة طوال فترة العقد، بالإضافة إلى مزايا أخرى تبرز في أهم النقاط التالية:

1. تحقيق عائد مالي مناسب للمؤجر لاستثمار أمواله الفائضة، حيث يحقق عوائد مجزية مع احتفاظه بملكية المال المؤجر، الأمر الذي يشكل ضماناً كافية للمؤجر لاسترداد أمواله في حالة عجز المستأجر عن دفع الأجرة، مع حق المؤجر بالاحتفاظ بجميع المبالغ المدفوعة له عن فترة الإجارة التي استغل فيها المأجور، بالإضافة إلى الاستفادة من بعض الإعفاءات المتعلقة بالأموال المؤجرة (حمدان، 2010، ص 49).

2. يوفر للمؤجر تدفق نقدي مستمر طوال فترة التعاقد (زيد، 1996، ص 33).

3. يحقق هذا التمويل للمؤجر أسلوباً تمويلياً يستند عائدته على العائد الحقيقي من الاستثمار وليس العائد الافتراضي، بحيث يمكن تصميم نموذج وحجم مدفوعات يتلائم مع التدفقات النقدية (أبو قعنونة، 2016، ص 103).

4. يوفر استقرارًا للمؤجر في أحوال التضخم والإنكماش والازدهار والركود الاقتصادي (زيد، 1996، ص33).

5. بمقدور المصرف بصفته مؤجرًا بيع استحقاقاته في عقود الإجارة إلى طرف ثالث؛ لأن ما يملكه المصرف في عقد الإجارة عبارة عن أصول حقيقية وليست ديونًا، كما هو الحال في المرابحة، وهذا يتيح للبنك فرصة تمويل مشروعات معينة عن طريق الإجارة ثم إعادة بيعها على الجمهور عن طريق الصناديق الاستثمارية، ولهذا يعتبر عقد الإجارة المنتهية بالتملك من أكثر الصيغ المصرفية المناسبة لتكوين الصناديق الاستثمارية (أبو قعنونة، 2016، ص103).

### **ب. مزايا الإجارة المنتهية بالتملك بالنسبة للمستأجر:**

تعتبر صيغة تمويل الإجارة المنتهية بالتملك من التمويلات خارج الميزانية التي يسعى لها المستأجر نتيجة لصعوبة حصوله على السيولة اللازمة لاقتناء الأصول المطلوبة ولكلفتها المادية المرتفعة، وبالتالي حيازة الأصول المطلوبة واستغلالها دون تملكها مباشرة وتحمل مخاطرها، وبذلك تبرز مزايا متعددة للمستأجر عند لجوئه لهذا العقد، تظهر أهمها بما يلي:

1. يستطيع المستأجر تمويل كامل الأصول الرأسمالية اللازمة بنسبة 100%، على خلاف صيغ التمويل الأخرى (فريحات، 2016، ص41).

2. تمكّن الإجارة المستأجر من جدولة الأقساط الإيجارية لتتوافق مع موازنة التدفقات النقدية (المعموري، 2006).

3. تعتبر الإجارة بالنسبة للمنشأة (بصفتها مستأجرًا) بديلًا جيدًا في حالات التوسعات الجديدة أو لتحديث الأصول الرأسمالية بدلًا من زيادة رأس المال (فريحات، 2016، ص41).

4. تحدّ هذه الصيغة من مخاطر تقادم الأصول بالنسبة للمستأجر، فمالك هذا الأصل وهو المؤجر هو الذي يتحمل هذا النوع من المخاطر، لذا تفضل المنشآت استئجار الأصول بدلًا من شرائها (مبيض، 2010، ص32).

5. يتمتع المستأجر بمزايا ضريبية، حيث إن الأجرة تعتبر نفقة يستطيع فيها المستأجر من تنزيلها من أرباحه، وبالتالي تخفيض ضريبة الدخل المترتبة عليه (أبو قعنونة، 2016، ص104).

6. يقوم المستأجر بسداد الأقساط الإيجارية من الأموال التي يحصل عليها نتيجة لاستغلاله المأجور، أي أنّ المأجور يقوم بدفع ثمنه بنفسه عبر استغلاله، وبذلك يسعى المستأجر لتصميم

يناسب فيه مدة الإجارة المنتهية بالتمليك مع التدفقات النقدية الناجمة عن استغلال المأجور (حمدان، 2010، ص52).

7. إمكانية امتلاك المستأجر للأعيان المؤجرة في نهاية مدة التأجير، وهو الغرض الأساسي من هذه الصيغة، مما يحقق مزايا إضافية لامتلاكه هذه الأصول حينها.

### **ج. مزايا الإجارة المنتهية بالتمليك بالنسبة للاقتصاد الوطني:**

تعتبر عقود الإجارة المنتهية بالتمليك من العقود المالية التي يهدف أصحاب المشاريع المتمولين فيها إلى إنشاء مشاريع إنتاجية جديدة أو تطوير مشاريع قائمة وتحقيق جدوى اقتصادية، الأمر الذي سيكون حافزاً ودافعاً لتحريك عجلة الاقتصاد قدماً نحو الأمام، وبالتالي زيادة حجم الانتاج وزيادة حقيقية، فأهمية عقود الإجارة المنتهية بالتمليك بالنسبة للاقتصاد الوطني تظهر في أهم النقاط التالية:

1. الحد من آثار التضخم والسرعة في عمليات التوسع أو البدء بمشروعات جديدة، فهذه الصيغة لا تتطلب من المنشآت فترات انتظار لتكوين احتياطات أو طرح أسهم جديدة للاكتتاب أو إجراء تعديلات هيكلية برأس مال المنشأة (فريحات، 2016، ص42).
2. التشجيع على تحديث الأصول الرأسمالية وعمليات الإحلال والتجديد للمشروعات القائمة، وإقامة مشروعات وصناعات متقدمة أكثر إنتاجية، مما يساعد على مواكبة التطورات التكنولوجية ورفع الكفاءة الانتاجية وخفض التكاليف و المساهمة في فتح أسواق جديدة داخلية محلية وخارجية عالمية (الأسطل، 2014، ص24).
3. تشجيع الاستثمارات في المشاريع الصغيرة والمتوسطة عبر منح التمويل الملائم لشراء المعدات اللازمة لعملية الانتاج وبالتالي التنويع في البدائل التمويلية، حيث إن هذه الصيغة تعود بالنفع على كافة الأطراف المتعاملة من مستأجرين ومأجرين وممولين (حمدان، 2010، ص46).
4. تمكن هذه الصيغة منشآت القطاع العام التابعة للدولة من تأجير المعدات والآلات وخطوط الانتاج التي تعجز عن تشغيلها بالكفاءة التي تحقق لها الأرباح المرجوة، فتقوم بتأجيرها لمنشآت القطاع الخاص (حمدان، 2010، ص47).
5. تساهم هذه الصيغة بفاعلية في توظيف ما لدى المجتمع من موارد وطاقت وخبرات ومن ثم فهي تخفف من البطالة وتوسع قاعدة الاستثمارات (مبيض، 2010، ص33).

6. يدفع عجلة التنمية إلى الأمام لما يتمتع به من تسهيلات كبيرة تؤدي إلى تذليل مشكلات التشييد والمرافق التي ترجع أساساً إلى ضعف إمكانيات أجهزة المقاولات الحالية (رشيد و امعمر، 2013، ص10).

ولكن رغم المزايا المتنوعة التي تتمتع بها هذه الصيغة والمنافع التي تعود بها على كافة الأطراف المتعاملة لتشمل المجتمع ككل؛ إلا أنه لا يخفى علينا بالمقابل وجود عيوب تنتاب هذه الصيغة، لكن هذه العيوب المحدودة لا يمكن أن تطغى على تلك المزايا الكثيرة، فمزاياها المتنوعة قد عظمت من شأن هذه الصيغة، وأكبر دليل على ذلك طلبها من كافة القطاعات ودخولها للاقتصاديات الإسلامية، بالإضافة إلى الدور المهم الذي تقوم به الهندسة المالية الإسلامية جاهدة لاستيعاب كافة العيوب والعمل على تخفيفها إلى أدنى حد ممكن.



## المبحث الثاني

### المعايير الصادرة بخصوص الإجارة المنتهية بالتملك

قامت أغلب المعايير بتصنيف الإجارة إلى صنفين أساسيين: إجارة تشغيلية وإجارة منتهية بالتملك أو تمويلية، وقامت بمعالجة كل صنف على حدة، حيث إن الفرق الجوهرى الظاهر بين التشغيلية والمنتتهية بالتملك يكمن في أنه في الأولى لا يوجد أي نية ظاهرة لدى المستأجر لتملك العين المؤجرة أثناء أو في نهاية مدة عقد الإجارة، في حين أنه في الثانية فهناك نية مسبقة ظاهرة تهدف إلى تملك الأصل المؤجر أثناء أو في نهاية العقد وإن لم يحدث ذلك.

وخدمة لأهداف البحث فقد قام الباحث في دراسته بالتطرق إلى الصنف الثاني فقط وهو الإجارة المنتتهية بالتملك أو التمويلية، وذلك في ضوء بعض المعايير التي تناولت موضوع هذا النوع من الإجارة.

### المطلب الأول - الإجارة المنتتهية بالتملك في ضوء المعيار الشرعي (9 SS) الصادر عن أيوفي:

تعتبر عقود الإجارة المنتتهية بالتملك وكما ذكرنا سابقاً من العقود المستحدثة والمستوردة من الفكر التقليدي، فلم يكن من السهل بادية الأمر قبول مثل هذا العقد في الفقه الإسلامي، ففي الدورة الثانية لاجتماعات مجمع الفقه الإسلامي تمّ رفض النقاش فيه وإرجائه لدورة لاحقة، وفي الدورة الثالثة المنعقدة في عام 1986 تمّ وضع ضوابط مشددة له حسب القرار الصادر رقم 13 (1/3)، وفي الدورة الرابعة المنعقدة في عام 1988 تمّ تأجيل النظر فيه مع التكليف بدراسة الموضوع حسب القرار رقم 33 (8/4)، وفي الدورة الخامسة المنعقدة في عام 1988 انتهى إلى تقديم بديلين<sup>1</sup> لهذا العقد حسب القرار رقم 44 (6/5) - وهذا ما يستشعر به عدم الرضا وعدم قبول هذا العقد حينها - إلى أن تمّ تحويله ووضع ضوابط منع وضوابط جواز وبما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية ليتمّ قبوله في مجمع الفقه الإسلامي الدولي ضمن أعمال الدورة الثانية عشرة المنعقدة في عام 2000 حسب القرار رقم 110 (4/12) ووفق الصور المحددة التي تمّ تناولها، وبعد ذلك تمّ قبوله من قبل معظم الهيئات الإسلامية

<sup>1</sup> - البديل الأول هو البيع بالتقسيط، والبديل الثاني كان عقد إجارة مع إعطاء المالك الخيار للمستأجر بعد الانتهاء من وفاء جميع الأقساط الإيجارية.

الأخرى<sup>1</sup>، ومن هذه الهيئات كانت هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (أيو في - AAOIFI).

حيث قرر المجلس الشرعي التابع لهذه الهيئة في عام 1999م إصدار متطلب شرعي بخصوص هذا العقد، وبالفعل فقد اعتمد المجلس في عام 2000م معياراً أطلق عليه اسم "المتطلبات الشرعية لصيغ الاستثمار والتمويل رقم (2)"، وفي عام 2002م تمَّ إجراء تغييرات طفيفة في مضمون هذا المعيار وتعديل اسمه ليأخذ الاسم المتداول حالياً والذي يطلق عليه "المعيار الشرعي رقم (9) الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك"، وتوالت التعديلات لاحقاً في هذا المعيار ليأخذ الشكل النهائي في عام 2014م والمعتمد حالياً (المعايير الشرعية، ص 257).

وفيما يلي لمحة موجزة عن المعيار:

يتناول هذا المعيار الجانب الشرعي فقط للإجارة بشقيها التشغيلي والمنتهي بالتملك، حيث يهدف إلى بيان الأسس والأحكام الشرعية لها، بدءاً من الوعد بالاستئجار - في حالة وجود وعد - وانتهاءً بإعادة العين المؤجرة في حالة الإجارة التشغيلية، أو انتقال الملكية في حالة الإجارة المنتهية بالتملك في نهاية مدة الإجارة أو خلالها، كما ويهدف إلى بيان الضوابط الشرعية التي يجب مراعاتها من قبل المؤسسات المالية الإسلامية.

كما ويتناول هذا المعيار إجارة الأعيان بشقيها التشغيلي والمنتهي بالتملك، سواء أكانت صفة المؤسسة المالية الإسلامية مؤجرة أم مستأجرة، مع العلم أنه لا يتناول صكوك الإجارة، ولا إجارة الأشخاص (عقد العمل) لوجود معايير خاصة تعالجهما.

وأهم النقاط التي تناولها المعيار بما يخص الإجارة المنتهية بالتملك:

- أ. **ضرورة تملك المؤجر للعين المراد إيجارتها أو تملك منفعتها:** حيث يشترط لصحة عقد الإجارة تملك المؤسسة (بصفقتها مؤجر) للعين المراد إيجارتها أو تملك منفعتها.
- ب. **ضوابط عقد الإجارة، والأحوال التي يمكن جوازها:** يعتبر عقد الإجارة عقد لازم لا يملك أحد الطرفين الانفراد بفسخه أو تعديله دون موافقة الطرف الآخر، مع إمكانية الفسخ بعذر ووفق ظروف محددة، ويشترط تحديد مدة الإجارة، وتاريخ ابتداؤها الذي من الممكن أن يختلف عن تاريخ العقد، لخاصية عقد الإجارة بإضافته إلى المستقبل.

<sup>1</sup> - يذكر أنَّ مجلس هيئة كبار العلماء في السعودية لم يجز مثل هذا العقد، وذلك ضمن قراره رقم (198) الصادر بتاريخ 1420/11/06هـ بخصوص موضوع الإيجار المنتهي بالتملك.

**ج. أحكام العين المؤجرة والمنفعة، والأجرة:** إذ يشترط في العين إمكانية الانتفاع بها دون استهلاكها، ويشترط في المنفعة أن تكون مباحة شرعاً، وتكون العين المؤجرة على ضمان المؤجر طيلة مدة الإجارة ما لم يقصر المستأجر أو يتعدى، ويشترط في الأجرة أن تكون نقدًا أو عينًا أو منفعة، وأن تكون معلومة سواءً لكامل المدة المحددة أو بأقساط مجزأة محددة، ويجوز أن تكون الأقساط متغيرة ومنضبطة بمؤشر على أن تحتسب بطريقة مباحة ومعلومة من قبل الطرفين، وأن يتم تحديد الأقساط للفترة الأولى المحددة بمبلغ معلوم. وتجب الأجرة وفقًا للعقد، وتستحق باستيفاء المنفعة، أو بالتمكين من الاستيفاء وليس بمجرد توقيع العقد.

**د. ضوابط ضمانات مديونية الإجارة، وآلية معالجتها:** فيجوز أخذ الضمانات اللازمة والمشروعة كالرهن أو الكفالة، كما ويجوز اشتراط تعجيل الأجرة، أو تقسيطها، ويجوز للمؤجر أيضًا اشتراط استحقاق باقي الأقساط في حال تأخر المستأجر عن سداد قسط أو أكثر ودون عذر معتبر، على أنه لا يجوز اشتراط زيادة على الأجرة في حال التأخر في السداد، مع جواز اشتراط النص في العقد بالتزام المستأجر حال مماطلته في سداد الأقساط المستحقة أن يتصدق بمبلغ محدد بالتنسيق مع هيئة الرقابة الشرعية للمؤسسة المالية الإسلامية.

**هـ. طوارئ عقد الإجارة، كالبيع أو الهلاك، وضوابط فسخه:** ففي حالة بيع العين المؤجرة للمستأجر انتهى عقد الإجارة، على أنه يحق للمؤجر بيع العين المؤجرة إلى غير المستأجر وتنتقل ملكية العين محملة بعقد الإجارة، أما في حالة الهلاك الكلي للعين فينفسخ عقد الإجارة وينتهي ويرجع حينها إلى أجرة المثل ويرد إلى المستأجر الفرق بين أجرة المثل والأجرة المحددة في العقد، ولا يجوز الاشتراط حينها لأداء بقية الأقساط إلا في حال ثبت تعدي أو تقصير المستأجر فحينها يتوجب عليه التعويض بمثل العين أو تحمل قيمتها المقدرة عند الهلاك.

ويجوز فسخ عقد الإجارة باتفاق الطرفين أو لعدم سداد المستأجر الأجرة أو تأخيرها في حال اشترط المؤجر هذا الفسخ، على أنه لا يحق لأحدهما الفسخ إلا بعذر طارئ، ولا يفسخ العقد بوفاة أحد الطرفين.

**و. الصور الجائزة لتمليك العين المؤجرة للمستأجر:** يجب قبل انعقاد عقد الإجارة تحديد الطريقة التي سيتملك فيها المستأجر العين المؤجرة، ويكون ذلك وفق وثيقة مستقلة عن عقد الإجارة ودون أن يذكر فيها بأنها جزء لا يتجزأ من عقد الإجارة، ويكون ذلك وفق إحدى الطرق الآتية:

- وعد بالبيع بثمن رمزي.
- وعد بالبيع بثمن حقيقي.

- وعد بالبيع في أثناء مدة الإجارة بأجرة المدة الباقية، أو بسعر السوق.
  - وعد بالهبة.
  - عقد هبة معلق على شرط سداد الأقساط.
- على أنّ الوعد ملزم من طرف واحد فقط ولمن صدر منه، في حين أن المواعدة (الملزمة للطرفين) غير جائزة، وفي جميع حالات الوعد لا تنتقل الملكية العين تلقائياً إلا عن طريق إبرام عقد تمليك على خلاف حالة عقد الهبة والذي تنتقل فيه الملكية تلقائياً حال الوفاء بسداد جميع الأقساط الإيجارية. هذا ولا يجوز بأي حال إبرام عقد بيع مضافاً إلى المستقبل مع إبرام عقد الإجارة.
- كما وتناول المعيار الشرعي مستندات تفصيلية للأحكام الشرعية لكافة ضوابط المنع والجواز فيما يتعلق بالإجارة المنتهية بالتمليك.

## المطلب الثاني - الإجارة المنتهية بالتملك في ضوء معيار المحاسبة المالية (FAS 8) الصادر عن أيوفي:

تعتبر الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك من الصيغ التمويلية التي تستخدمها المصارف. وتختلف نسبة العمليات التي تستخدم فيها الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك بين مصرف وآخر. وقد أظهر مسح ميداني شارك فيه عشرون مصرفاً أنَّ نسبة عمليات الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك إلى مجموع الصيغ الاستثمارية التي يقوم بها المصرف تتراوح بين 2% إلى 60%، بمتوسط 12%، وأن هذه النسبة أخذت في الزيادة، كما وأظهرت نتائج المسح الميداني أنَّ إيرادات عمليات الإجارة ترواحت بين 3% إلى 81% بالنسبة لإجمالي إيرادات الاستثمارات، بمتوسط 17%، ومن ناحية أخرى فقد أظهرت نتائج المسح الميداني اختلاف المصارف في قياس موجودات الإجارة وكيفية الإفصاح عنها في القوائم المالية للمصارف، وكذلك معالجات أخرى ذات أهمية كبيرة بخصوص الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك (معايير المحاسبة والحوكمة، 2015، ص407).

وبذلك أصدرت هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية معيار الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك (FAS 8)، بحيث يهدف إلى توحيد المعالجة المحاسبية وطرق العرض والإفصاح بمقتضى أحكام الشريعة الإسلامية ومقاصدها من مفاهيم العدل والإحسان والالتزام بأخلاقيات التعامل الإسلامي.

وفيما يلي لمحة موجزة عن أهم ما جاء في المعيار وبما يتعلق بالإجارة المنتهية بالتملك:

يتناول هذا المعيار الجانب الفني المحاسبي التطبيقي لعقد الإجارة المنتهية بالتملك في ضوء ما تمَّ إجازته بالمعايير الشرعية، حيث يهدف إلى وضع القواعد المحاسبية التي تحكم الإثبات، والقياس، والعرض، والإفصاح عن عمليات التأجير التي تجريها المصارف والمؤسسات المالية الإسلامية بصفتها مؤجراً أو مستأجراً، وكذلك إيرادات ومصرفات تأجير أو استئجار هذه الموجودات، وأشار إلى ضرورة الإفصاح في حال كانت متطلبات القوانين والأنظمة التي تعمل هذه المصارف في إطارها مخالفة لبعض ما جاء في هذا المعيار واضطر المصرف حينها للعمل بما يخالفها.

ولم يتناول هذا المعيار عمليات التأجير المتعلقة بحقوق التنقيب واستخدام الموارد الطبيعية، كالنفط وغابات الأخشاب والمعادن، وماشابهها، أو تلك المتعلقة باتفاقات الترخيص لبعض الأشياء، كالأفلام، وتسجيلات الفيديو، وحقوق التأليف، أو المتعلقة بعقود العمل وإجارة الخدمات المهنية.

وقام المعيار بدراسة الحالتين التي يمكن أن يتخذهما المصرف في عمليات الإجارة المنتهية بالتملك، واللذان هما حالة المصرف عندما يكون مؤجراً وحالته عندما يكون مستأجراً، وتمّ معالجة كل حالة على حدة، وشملت المعالجة في كلتا الحالتين السابقتين معالجة الإجارة المنتهية بالتملك في الحالات التالية:

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

وقد ركّز المعيار على ضرورة مراعاة عملية الإفصاح للسياسات التي يتم انتهاجها في معالجة الإجارة المنتهية بالتملك كمتطلب ضروري في الإيضاحات حول القوائم المالية، بصفة المصرف مؤجراً أو مستأجراً.

وقد اعتمد مجلس معايير المحاسبة والمراجعة لهذا المعيار في اجتماعه الثالث عشر المنعقد في عام 1997، وتمّ تعديله في اجتماعه السادس عشر المنعقد في عام 1998، ليبدأ سريانه وتطبيقه في بداية عام 1999.

## المطلب الثالث - التأجير التمويلي في ضوء المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16) الصادر عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB):

في ظل التطورات المتسارعة التي يشهدها مجال المال والأعمال والتجارة العالمية في القرن الحالي، أصبح علم المحاسبة والتدقيق من العلوم الأساسية والتي لها دور هام وبارز في ظل هذه التطورات، فهذا التسارع في التطور لابد من أن يعقبه تعديلات في السياسات والإجراءات والمعايير لتلائم بذلك هذه التطورات بما يصور الأحداث ويسجلها بشكل يكون قادرًا فيه على تلبية احتياجات كافة الأطراف ذات العلاقة، من مساهمين وعملاء وموظفين وآخرين يسعون بحذر لاتخاذ قراراتهم الحاسمة في ضوء قراءة وتحليل ما تعكسه مخرجات العلوم المالية الحديثة من خلال العرض والإفصاح للبيانات المالية. فقد أدرك مجلس معايير المحاسبة الدولية ( International Accounting Standards Board ) مؤخرًا أن معيار المحاسبة الدولي (IAS 17) والصادر سابقًا عن لجنة معايير المحاسبة الدولية (International Accounting Standards Committee) لم يعد مؤهلًا للتطبيق في ظل التطورات التي تشهدها التجارة العالمية، لذا قام مؤخرًا بإصدار معيار (IFRS 16 - Leases) بحيث يبدأ سريانه اعتبارًا من تاريخ 2019/01/01.

وقد حل هذا المعيار محل كل مما يلي:

- معيار المحاسبة الدولي رقم (17) "عقود الإيجار".
- التفسير رقم (IFRIC4) "الترتيبات التي تتضمن التأجير".
- التفسير رقم (15) "عقود الإيجار التشغيلي – الحوافز".
- التفسير رقم (27) "تقييم جوهر العملية التي تتضمن شكل قانوني لعقد الإيجار" (أبو نصار وحמידات، 2016، ص858).

وفيما يلي لمحة موجزة عن أهم ما جاء في المعيار:

يتناول هذا المعيار المبادئ المتعلقة بالإثبات والقياس والعرض والإفصاح عن عمليات عقود الإيجار بطريقة ملائمة تعبر بصدق عن تلك العمليات، بحيث تعطي هذه المعلومات أساسًا لمستخدمي القوائم المالية لتقييم أثر عقود الإيجار على المركز المالي والأداء المالي والتدفقات النقدية للمنشأة. ويتم تطبيق هذا المعيار على كافة عقود الإيجار بما في ذلك عقود الإيجار لأصل "حق استخدام" من الباطن، باستثناء عقود الإيجار لاستكشاف أو استخدام المعادن والنفط وما يماثلها من عقود، وباستثناء أيضًا عقود إيجار الأصول الحيوية وعقود الامتياز وتراخيص الملكية الفكرية والأصول الأخرى غير الملموسة كالأفلام السينمائية وتسجيلات الفيديو وحقوق النشر.

وقد حدد المعيار الأساسيات التي يمكن الاعتماد عليها في تصنيف عقد الإيجار، على أنه عقد إيجار تشغيلي أو أنه عقد تمويلي، كما وقام بتفصيل آلية القياس للأصل "حق الاستخدام" بين قياس أولي وقياس لاحق، مبيّناً النماذج التي يمكن اعتمادها عند القياس. وسيتم مفصلاً تناول المعالجة التطبيقية المحاسبية لعقود الإيجار ضمن فصل خاص في هذا البحث.



**المطلب الرابع - الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء معيار المحاسبة المالية المقترح من أيوفي:**  
 إنَّ التعديلات الجوهرية التي طرأت على معيار المحاسبة الدولي (IAS 17) الخاص بالإيجار التمويلي والذي حلَّ مكانه المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16) ليبدأ تطبيقه في بداية عام 2019 كان محط أنظار (الأيوفي) التي استشعرت بهذا التغيير ضرورة ملحة لإجراء تعديلات مقابلة على المعيار المحاسبي (FAS 8)، بما يتناسب مع السياسات التي تنتهجها هذه الهيئة في ظل أحكام الشريعة الإسلامية وبما يواكب المفاهيم الدولية في الأطر المحاسبية والمالية ملبيًا حاجات كافة الأطراف ذات العلاقة، فكانت مسودة المعيار المقترح من قبل (الأيوفي) التي صدرت في نهاية عام 2018 ليتم النقاش فيها وإصدار المعيار الرسمي بصيغته النهائية خلال الفترة اللاحقة ليبدأ التطبيق في بداية عام 2021 كحد أقصى، مع السماح بالتطبيق المبكر.

وفيما يلي لمحة موجزة عن أهم ما تناوله هذا المعيار:

يتناول هذا المعيار كما هو الحال في معيار المحاسبة الإسلامي (FAS 8) معالجة الجانب التطبيقي المحاسبي لعقد الإجارة، حيث يهدف إلى وضع مبادئ للتصنيف والاعتراف والقياس والعرض والإفصاح لعقود الإجارة، والمعاملات التي تيرمها المؤسسات المالية الإسلامية بخصوص هذا العقد وبصفته مؤجرًا ومستأجرًا.

ويتم تطبيق هذا المعيار على التقارير المحاسبية والمالية للمؤجر والمستأجر، ولجميع عقود الإجارة (بما في ذلك الإجارة المنتهية بالتمليك) باستثناء ما يتعلق بصكوك الإجارة، والعقود أو الاتفاقيات المتعلقة باستكشاف أو استغلال الموارد الطبيعية، كالنفط والغاز وما شابه ذلك، وعقود الإجارة المتعلقة باتفاقات الترخيص كتسجيلات الفيديو وبراءات الاختراع وحقوق التأليف والنشر، ومعاملات خدمة الإجارة بما في ذلك العمالة (عقود العمل) وغيرها من العقود القائمة على الخدمات (والتي لا تنطوي على الأصول المادية).

كما وتمَّ التوضيح في مسودة هذا المعيار أبرز التغيرات الجوهرية عن المعيار السابق والتي سيتم إلقاء الضوء عليها مفصلاً خلال المعالجة المحاسبية لهذا المعيار.

وقد قام المعيار بدراسة الحالتين التي يمكن أن يتخذها المصرف في عمليات الإجارة المنتهية بالتمليك، واللذان هما بصفته مؤجرًا وبصفته مستأجرًا، وتمَّ معالجة كل حالة على حدة، وشملت المعالجة في كلتا الحالتين السابقتين معالجة للحالتين التاليتين:

- الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق الهبة أو البيع.
- الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع التدريجي.

وقد قام المعيار بتفصيل آلية القياس للأصل "حق الاستخدام" بين قياس أولي وقياس لاحق، مبيّنًا النماذج الممكنة اعتمادها عند القياس.

### الفصل الثالث

#### الإجارة المنتهية بالتمليك من المنظور المحاسبي

##### في دفاتر المؤجر

نتيجة لتزايد تعقيدات المعاملات المالية والتطورات الحاصلة في جانب الأعمال، زاد الاهتمام بعلم المحاسبة الذي أخذ في التوسع والتخصص، فلم يعد تنظيمه مقتصرًا على مستوى القطاعات (التجارية، والصناعية، والزراعية،....) بل أخذ يتركز على مستوى العملية الفرعية، وأخذت كل عملية تنفرد بمصطلحات محاسبية وطرق قياس وإثبات مخصصة لتصل بذلك التخصص إلى طبيعة عرض وإفصاح يميزان هذه العملية عن باقي العمليات مما يسهل عملية اتخاذ القرار لدى جميع الأطراف ذات العلاقة. والإجارة المنتهية بالتمليك كأحد عمليات البيع أو صيغ التمويل التي تمنحها المؤسسات المالية الإسلامية، والتي أخذت بالتعقيد والتشعب كان لابد من تخصيصها بمعالجات محاسبية تسعى إلى تمييز بياناتها المالية بشكل يجعلها قابلة للفهم والمقارنة والملاءمة وذات موثوقية، لتصل بذلك إلى عرض وإفصاح يخدمان مستخدمي القوائم المالية في إتخاذ القرار السليم.

ويتناول هذا الفصل المعالجات المحاسبية لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك بالإضافة إلى طريقتي العرض والإفصاح عن هذه المعالجات في دفاتر المؤجر في ضوء المعايير المحددة بالدراسة، وقد تمّ تقسيم هذا الفصل إلى أربعة مباحث:

المبحث الأول: الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء معيار المحاسبة المالية (FAS 8)

المبحث الثاني: التأجير التمويلي في ضوء المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16)

المبحث الثالث: الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء مسودة معيار المحاسبة المالية المقترح

المبحث الرابع: مقارنة الإجارة المنتهية بالتمليك بين معايير الدراسة

## المبحث الأول - الإجارة المنتهية بالتملك في ضوء معيار المحاسبة المالية (FAS 8)

### المطلب الأول:

تصنيف عقود الإجارة المنتهية بالتملك في ضوء معيار المحاسبة المالية (FAS 8)

### المطلب الثاني:

الإثبات والقياس المحاسبي لعمليات الإجارة المنتهية بالتملك في ضوء معيار المحاسبة المالية (FAS 8)

### المطلب الثالث:

العرض والإفصاح لعمليات الإجارة المنتهية بالتملك في ضوء معيار المحاسبة المالية (FAS 8)

### المطلب الرابع:

التحليل والتعليق

## المبحث الأول

### الإجارة المنتهية بالتملك في ضوء معيار المحاسبة المالية (FAS 8)

#### - دفاتر المؤجر -

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

ويتناول هذا المبحث المعالجات المحاسبية لعمليات الإجارة المنتهية بالتملك في ضوء معيار المحاسبة المالية (FAS 8)، بالإضافة إلى طرق العرض والإفصاح عنها في القوائم المالية، ثم المناقشة والتحليل.

#### المطلب الأول - تصنيف عقود الإجارة المنتهية بالتملك في ضوء معيار المحاسبة المالية (FAS 8):

ركّز المعيار في تصنيف عقود الإجارة على شكل العقد وليس على جوهر العملية، فقد عالج المعيار عقد الإجارة المنتهي بالتملك باعتباره عدة عقود منفصلة عن بعضها، وعقد الإجارة هو أحدها، ووجود عقد أو اتفاق آخر يفيد انتقال الملكية أو الوعد بذلك في نهاية العقد هو ما يقوم بتصنيف العقد على أنه عقد إجارة منتهي بالتملك، فتصنيف العقد على أنه عقد إجارة منتهي بالتملك يجب أن يشار إليه بشكل واضح وصريح في الاتفاقيات الجانبية أو العقود المبرمة بين الأطراف المتعاملة حتى يتم اعتباره ومعالجته وفق هذا الأساس.

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

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

## المطلب الثاني - الإثبات والقياس المحاسبي لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء معيار المحاسبة المالية (FAS 8):

يختص هذا المطلب بتناول المعالجات المحاسبية التي قام معيار المحاسبة المالية (FAS 8) بمعالجتها، والتي تقع ضمن تصنيفات المعيار الأربعة الأساسية، وهي:

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

وتنطبق النقاط الأساسية التالية عند إجراء الإثبات والقياس المحاسبي لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء معيار المحاسبة المالية (FAS 8) على الطرق السابقة كلها، وفق الآتي:

بما أن أغلب المؤسسات المالية الإسلامية لا تمتلك مسبقاً الموجودات المراد تأجيرها إجارة منتهية بالتمليك، لذا فإنها تتأثر بحدث أساسي قبل بدء الإجارة وهو اقتناء هذه الموجودات، حيث يتم إثبات الموجودات المشتراة لغرض الإجارة عند اقتنائها تحت اسم "موجودات مقتناة بغرض الإجارة"، بحيث يجعل هذا الحساب مدينًا، وحساب وسيلة الدفع دائنًا، ويتم قياس هذه الموجودات بتكلفة الاقتناء (التكلفة التاريخية)، وتشمل هذه التكلفة صافي ثمن الشراء، بالإضافة إلى أية نفقات أخرى ضرورية تتحملها المؤسسة المؤجرة والناجمة عن اقتناء الموجودات لجعلها صالحة للاستعمال؛ فعلى سبيل المثال وليس الحصر (رسوم التسجيل، والرسوم الجمركية، والضرائب، وأجور النقل، والتأمين أثناء النقل،.... إلخ). وعند التعاقد وبدء الإجارة يتم إثبات الموجودات المؤجرة تحت اسم "موجودات مؤجرة منتهية بالتمليك"، وتقاس بالقيمة الدفترية، بحيث يجعل هذا الحساب مدينًا وحساب الموجودات المقتناة بغرض الإجارة دائنًا.

وفي حال وجود تكاليف مباشرة أولية تخص التعاقد وذات أهمية نسبية فيتم إثباتها بكلفتها التاريخية، ويتم معالجتها تمامًا كما يتم معالجة أي مصروف مدفوع مقدّمًا، بحيث يتم توزيع هذا المصروف وإطفائه دوريًا على مدة العقد الخاص به، وحسب الأساس المتبع في توزيع مصروفات الإجارة. أما في حال لم تكن هذه التكاليف المباشرة الأولية ذات أهمية نسبية فيتم إثباتها كمصروفات للفترة المالية التي تم التعاقد فيها.

وبالنسبة لباقي النقاط والتي تختلف فيها المعالجات المحاسبية فسيتم معالجتها وفق كل طريقة من الطرق التي تناولها المعيار:

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

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

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

ويرى الباحث بهذه المعالجة إشكالية مفادها أن أغلب مصروفات الإصلاحات التي تتم تكون لغايات إصلاحات عن فترات سابقة والتي تكون قد استفادت من إيرادات الإجارة حينها، بينما تكوين المخصص وتحميل المصروفات ستكون لفترات لاحقة والتي ستتأثر حكمًا بهذه المصروفات.

وأشار المعيار أنه في حال لم تكن هذه المصروفات ذات أهمية نسبية، أو في الحالات التي يقوم فيها المستأجر بإجراء إصلاحات بعد موافقة المؤجر على تحملها، فيقوم المؤجر بإثباتها كمصروفات للفترة المالية التي حدثت فيها، علمًا أن معايير المحاسبة المالية الإسلامية ناقشت مفهوم الأهمية النسبية ضمن مفاهيمها الأساسية ووضعت محددات وخصائص لقياسها<sup>1</sup>.

وفي نهاية كل فترة مالية لعقد الإجارة يتم إثبات القيود المحاسبية اللازمة والتي تخص التكاليف الأولية المباشرة للتعاقد في حال إثباتها كما ذكر سابقًا، بالإضافة إلى مصروفات مخصصات الإصلاح في حال تكوينها كما ذكر سابقًا أيضًا، أما بالنسبة لقيود استهلاك الموجودات المؤجرة فوفقًا لسياسة الاستهلاك

<sup>1</sup> - لمزيد من التفصيل راجع النص الكامل لمعايير المحاسبة والمراجعة والحوكمة والأخلاقيات، 2015، ص137.

التي ينتهجها المؤجر<sup>1</sup>، يقوم المؤجر باستهلاكها مع مراعاة عدم حسم أي قيمة متبقية للموجودات عند تحديد قيمة الاستهلاك، حيث إن إجارة هذه الموجودات المنتهية بالتمليك عن طريق الهبة (أي أن القيمة المتبقية للأصل تساوي صفر)، وتتم المعالجة المحاسبية للاستهلاك كما هو متعارف عليه محاسبياً بجعل حساب مصروف الاستهلاك مدينًا وحساب مخصصات الاستهلاك دائنًا، حيث يتم معالجة مصروف الاستهلاك ضمن قائمة الدخل.

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

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

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

وأما في الحالات التي لا تستمر فيها الإجارة لظروف بسبب المستأجر (كعدم التزامه بسداد الأقساط المستحقة عليه وموافقه على فسخ العقد دون دفع هذه الأقساط، أو تمّ الفسخ بحكم قضائي، أو قرر المستأجر عدم شراء الموجودات المؤجرة) وكان حينها المؤجر ينتهج سياسة عدم الإلزام بالوعد، فيتم أولاً إقفال الأقساط المستحقة في قائمة الدخل باعتبارها مصروفًا للفترة، ثمّ يتم استعادة الأصل من المستأجر وإثباته بالقيمة الدفترية بحيث يتم إقفال كل من حساب الموجودات المؤجرة المنتهية بالتمليك وحساب مخصص استهلاكها ليكون الفارق هو رصيد القيمة الدفترية المدين لقيمة الموجودات المقتناة بغرض الإجارة، وبعد ذلك يتم إعادة تقييم هذه الموجودات حسب القيمة النقدية المتوقعة تحقيقها، فإن

<sup>1</sup> - هناك عدة طرق للاستهلاك، أهمها : طريقة القسط الثابت، وطريقة القسط المتناقص، وطريقة وحدات النشاط. وبالنظر إلى السياسات المحاسبية التي تنتهجها بعض المصارف الإسلامية، نجد أنها تستخدم طريقة القسط الثابت، كما هو الحال في البنك الإسلامي الأردني والبنك العربي الإسلامي الدولي (انظر التقرير السنوي للمصرفين خلال عام 2018).



كانت أعلى من القيمة الدفترية فيعتبر الفرق إيرادا ويعالج بزيادة قيمة هذه الموجودات وإن كانت أقل من القيمة الدفترية فتعتبر مصروفًا وتعالج بتخفيض قيمة الموجودات المقتناة بغرض الإجارة. أما في حال انتهاج المؤجر لسياسة الإلزام بالوعد وكانت القيمة الدفترية أعلى من القيمة النقدية المتوقع تحصيلها فيسجل الفرق ذمة على المستأجر.

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

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

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

## 3. الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق البيع قبل انتهاء مدة عقد الإجارة بثمن يعادل باقي

### أقساط الإجارة:

أيضًا لا تختلف المعالجة المحاسبية هنا عن الحالتين السابقتين، إلا عند إثبات عملية البيع حيث يتحقق فيها ربح أو ينجم عنها خسارة بسبب الفرق بين ثمن المبيع<sup>1</sup> وصافي القيمة الدفترية عند البيع<sup>2</sup>، فهنا نكون أمام حالتين:

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

<sup>1</sup> - ثمن المبيع، وهو الثمن الذي يتم الاتفاق عليه لإتمام عقد البيع.

<sup>2</sup> - صافي القيمة الدفترية، وهي قيمة الموجودات المؤجرة المنتهية بالتملك ناقصًا مخصص استهلاك هذه الموجودات.

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

وهنا يلاحظ أنَّ المعيار قد خلط المفاهيم ببعضها، فقد أشار في تحديد الثمن ضمن تعريف الصورة بأنه يعادل باقي أقساط الإجارة في حين أنه ضمن التفسير أشار إلى ثمن المبيع على أنه ثمن مبيع يتفق عليه حينها والذي قد ينخفض أو يزيد أو يعادل باقي أقساط الإجارة، وهو ما سيتم التعليق عليه ضمن مطلب التحليل والتعليق في هذا المبحث.

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

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

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

وفي نهاية مدة الإجارة لم يتوسع المعيار في تفصيل آلية إنهاء الإجارة وانتقال ملكية الأصل، فقد اكتفى بتحديد أنه عند سداد أقساط الإجارة وثمان جميع الحصص تقفل الحسابات المتعلقة بالإجارة والبيع التدريجي، كما وأنه لم يتم بتفصيل الحالات الخاصة بإنهاء عملية الإجارة وفق هذه الطريقة وآلية معالجتها وطرق الاحتساب والقياس.

وبالنتيجة ولعدم وضوح المعيار فيما يتعلق بالمعالجات المحاسبية لهذه الصورة من الإجارة المنتهية بالتمليك ارتأى الباحث وحتى تتم المناقشة والتحليل بالشكل السليم طرح مثال تفصيلي يوضح فيه

المعالجة المحاسبية وآلية الاحتساب والقياس لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك، وفق طريقة البيع التدريجي، كالآتي:

### مثال رقم (1):

بفرض أن أحد المصارف الإسلامية تعاقد مع أحد عملائه لتأجير شقة إجارة منتهية بالتمليك عن طريق البيع التدريجي، وكانت المعطيات التالية:

ثمن الشقة 50,000 والتي قام المصرف الإسلامي بشرائها نقدًا لغرض الإجارة.

الإيجار السنوي 7,000 ويدفع بنهاية كل عام.

مدة الإجارة عشرة أعوام.

يدفع العميل ثمنًا للحصة 5,000 بنهاية كل عام.

السياسة المحاسبية المتبعة في احتساب الاستهلاك لدى المؤجر هي القسط الثابت (أي أن نسبة الاستهلاك تعادل 10%).

وللتمكن من إجراء المعالجات المحاسبية في دفاتر المؤجر تم إعداد الجدول التالي :

جدول رقم (1) - جدول مساعد للمثال رقم (1) المعالجة المحاسبية في دفاتر المؤجر عند تطبيق صورة البيع التدريجي في عقد الإجارة المنتهية بالتملك

السنة	القيمة الإجمالية للشقة	حصة ملكية الشقة المؤجر من ملكية الشقة	نسبة حصة المؤجر من ملكية الشقة	حصة ملكية الشقة المستأجر من ملكية الشقة	الإيراد السنوي (الإيراد)	حصة المؤجر من الإيراد السنوي	حصة المستأجر من الإيراد السنوي	ثمن الحصة المبيعة السنوية	نسبة الحصة المبيعة	قسط السنوي الاستهلاك بالتسوية للمؤجر	رصيد مخصص استهلاك الشقة قبل بيع الحصة	المخصص المطلوب إطفائه عند بيع الحصة (إيراد البيع)	رصيد مخصص استهلاك الشقة بعد بيع الحصة	مجموع الربح السنوي
1	50,000	50,000	100%	0	7,000	7,000	0	5,000	10.00%	5,000	5,000	500	4,500	2,500
2	50,000	45,000	90%	5,000	7,000	6,300	700	5,000	11.11%	4,500	9,000	1,000	8,000	2,800
3	50,000	40,000	80%	10,000	7,000	5,600	1,400	5,000	12.50%	4,000	12,000	1,500	10,500	3,100
4	50,000	35,000	70%	15,000	7,000	4,900	2,100	5,000	14.29%	3,500	14,000	2,000	12,000	3,400
5	50,000	30,000	60%	20,000	7,000	4,200	2,800	5,000	16.67%	3,000	15,000	2,500	12,500	3,700
6	50,000	25,000	50%	25,000	7,000	3,500	3,500	5,000	20.00%	2,500	15,000	3,000	12,000	4,000
7	50,000	20,000	40%	30,000	7,000	2,800	4,200	5,000	25.00%	2,000	14,000	3,500	10,500	4,300
8	50,000	15,000	30%	35,000	7,000	2,100	4,900	5,000	33.33%	1,500	12,000	4,000	8,000	4,600
9	50,000	10,000	20%	40,000	7,000	1,400	5,600	5,000	50.00%	1,000	9,000	4,500	4,500	4,900
10	50,000	5,000	10%	45,000	7,000	700	6,300	5,000	100.00%	500	5,000	5,000	0	5,200
11	50,000	0	0%	50,000										
														38,500
														27,500
														27,500
														50,000
														31,500
														38,500
														70,000

المصدر : من إعداد الباحث

ولتوضيح كيفية استخراج الأرقام نورد المعادلات المحاسبية التي تم استخدامها:

- القيمة الإجمالية للشقة = ثمن المبيع المتفق عليه في العقد
- حصة المؤجر من ملكية الشقة = حصة المؤجر من ملكية الشقة - ثمن الحصة المباعة في العام الحالي
- نسبة حصة المؤجر من ملكية الشقة =  $\frac{\text{حصة المؤجر من الشقة في نفس العام}}{\text{القيمة الإجمالية للشقة}} \times 100\%$
- حصة المستأجر من ملكية الشقة = القيمة الإجمالية للشقة - حصة المؤجر من ملكية الشقة
- الإيجار السنوي (الإيراد) = الإيراد المتفق عليه في عقد الإجارة
- حصة المؤجر من إيجار الشقة (الإيراد) = الإيجار السنوي  $\times$  نسبة حصة المؤجر من الشقة
- حصة المستأجر من إيجار الشقة (الإيراد) = الإيجار السنوي - حصة المؤجر من إيجار الشقة
- ثمن الحصة المباعة = قيمة الحصة المباعة المتفق عليها في العقد
- نسبة الحصة المباعة =  $\frac{\text{ثمن الحصة المباعة في العام نفسه}}{\text{حصة المؤجر من الشقة في العام نفسه}} \times 100\%$
- قسط الاستهلاك السنوي = القيمة الإجمالية للشقة  $\times$  نسبة الاستهلاك  $\times$  نسبة حصة المؤجر من ملكية الشقة
- رصيد مخصص استهلاك الشقة = قسط الاستهلاك + رصيد مخصص استهلاك الشقة بعد بيع قبل بيع الحصة بالنسبة للمؤجر للعام الحالي الحصة بالنسبة للمؤجر في العام السابق في العام الحالي
- المخصص المطلوب إطفائه عند بيع الحصة = رصيد مخصص استهلاك الشقة  $\times$  نسبة الحصة (الإيراد الناشئ عن البيع التدريجي) قبل بيع الحصة بالنسبة للمؤجر المباعة
- رصيد مخصص استهلاك الشقة = رصيد مخصص استهلاك الشقة - المخصص المطلوب بعد بيع الحصة بالنسبة للمؤجر قبل بيع الحصة بالنسبة للمؤجر إطفائه عند بيع الحصة
- مجمل الربح = حصة المؤجر من - قسط الاستهلاك السنوي + المخصص المطلوب إطفائه السنوي الإيراد السنوي بالنسبة للمؤجر عند بيع الحصة

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

قيد شراء الشقة لغرض الإجارة		
البيان	دائن	مدين
من حـ/ موجودات مقتناة بغرض الإجارة		50,000
إلى حـ/ وسيلة الدفع (نقدية)	50,000	

قيد إثبات عقد تأجير الشقة إجارة منتهية بالتمليك		
البيان	دائن	مدين
من حـ/ موجودات مؤجرة منتهية بالتمليك		50,000
إلى حـ/ موجودات مقتناة بغرض الإجارة	50,000	

في نهاية السنة الأولى: قيد قبض حصة المصرف من الإجارة		
البيان	دائن	مدين
من حـ/ وسيلة القبض (نقدية)		7,000
إلى حـ/ إيرادات الإجارة - شقة منتهية بالتمليك	7,000	

حيث يتم معالجة إيرادات الإجارة في قائمة الدخل على اعتبارها أرباح لهذه الفترة.

في نهاية السنة الأولى: قيد استهلاك الموجودات المؤجرة		
البيان	دائن	مدين
من حـ/ مصروف استهلاك موجودات مؤجرة منتهية بالتمليك		5,000
إلى حـ/ مخصص استهلاك موجودات مؤجرة منتهية بالتمليك	5,000	

حيث يتم معالجة مصروف الاستهلاك في قائمة الدخل على اعتبارها نفقات لهذه الفترة.

في نهاية السنة الأولى: قيد بيع للحصة الأولى		
البيان	دائن	مدين
من مذكورين ح/ وسيلة القبض (نقدية) ح/ مخصص استهلاك موجودات مؤجرة منتهية بالتمليك إلى مذكورين ح/ موجودات مؤجرة منتهية بالتمليك ح/ إيراد بيع حصة من الموجودات المؤجرة	5,000  500  5,000 500	5,000 500

حيث يتم معالجة إيرادات البيع في قائمة الدخل على اعتبارها أرباح لهذه الفترة.

في نهاية السنة الأخيرة: قيد قبض حصة المصرف من الإجارة		
البيان	دائن	مدين
من ح/ وسيلة القبض (نقدية) إلى ح/ إيرادات الإجارة - شقة منتهية بالتمليك	700 700	700

في نهاية السنة الأخيرة: قيد استهلاك الموجودات المؤجرة		
البيان	دائن	مدين
من ح/ مصروف استهلاك موجودات مؤجرة منتهية بالتمليك إلى ح/ مخصص استهلاك موجودات مؤجرة منتهية بالتمليك	500 500	500

في نهاية السنة الأخيرة: قيد بيع للحصة الأخيرة		
البيان	دائن	مدين
من مذكورين ح/ وسيلة القبض (نقدية) ح/ مخصص استهلاك موجودات مؤجرة منتهية بالتمليك إلى مذكورين ح/ موجودات مؤجرة منتهية بالتمليك ح/ إيراد بيع حصة من الموجودات	5,000  5,000  5,000 5,000	5,000 5,000

وبذلك يكون قد تمَّ إقفال كل من حساب مخصص الاستهلاك وحساب الموجودات المؤجرة المنتهية بالتمليك، وأدناه تصوير لهذين الحسابين خلال فترة العقد بالكامل:

ح/ الموجودات المؤجرة المنتهية بالتمليك	
مدین	دائن
50,000 ثمن الشقة	5,000 ثمن الحصة 1
	5,000 ثمن الحصة 2
	5,000 ثمن الحصة 3
	5,000 ثمن الحصة 4
	5,000 ثمن الحصة 5
	5,000 ثمن الحصة 6
	5,000 ثمن الحصة 7
	5,000 ثمن الحصة 8
	5,000 ثمن الحصة 9
	5,000 ثمن الحصة 10
50,000 الإجمالي	50,000 الإجمالي

ح/ مخصص الاستهلاك للموجودات المؤجرة	
مدین	دائن
500 إطفاء بيع حصة 1	5,000 مصروف استهلاك سنة 1
1,000 إطفاء بيع حصة 2	4,500 مصروف استهلاك سنة 2
1,500 إطفاء بيع حصة 3	4,000 مصروف استهلاك سنة 3
2,000 إطفاء بيع حصة 4	3,500 مصروف استهلاك سنة 4
2,500 إطفاء بيع حصة 5	3,000 مصروف استهلاك سنة 5
3,000 إطفاء بيع حصة 6	2,500 مصروف استهلاك سنة 6
3,500 إطفاء بيع حصة 7	2,000 مصروف استهلاك سنة 7
4,000 إطفاء بيع حصة 8	1,500 مصروف استهلاك سنة 8
4,500 إطفاء بيع حصة 9	1,000 مصروف استهلاك سنة 9
5,000 إطفاء بيع حصة 10	500 مصروف استهلاك سنة 10
27,500 الإجمالي	27,500 الإجمالي



ويرى الباحث أنَّ هذه الصيغة من التمويل وفق هذه الصورة وإن كانت من أكثر الصور تعقيداً في التطبيق والفهم إلا أنها من أكثر الصور تميزاً، حيث تمتاز بوجود عين فعلية تباع وتشتري مما يبعدها عن المعاملات الربوية، كما وأنَّ هذه الصورة تجعل من تملك العين من قبل المؤجر والمستأجر شركاء في هذه العين مما يضمن حقوقهما في أي لحظة كانت، ففي حال نشوب خلاف محدد حول العقد يلجأ إلى البيع لتكون القيمة النقدية القابلة للتحقق هي الحاسم للجدل، كما وأنَّ الشراكة في هذه العين تجعل من طرفي العقد مسؤول مسؤولية مشتركة في المحافظة على هذه العين، أما فيما يكتنف هذه الصورة من تعقيد وغموض فإنَّ التكنولوجيا الحالية المتطورة وعبر برامجها المحاسبية المرنة تجعل من هذه الصورة سهلة في التطبيق، أما عن الإشكاليات القانونية المعقدة والتي تكمن في التنازل والتسجيل القانوني عند كل قسط فمن الممكن تخفيف هذه الأعباء بحيث يصبح التنازل كل سنة بدلاً من كل شهر مما يخفف الأعباء عن كاهل الطرفين المتعاقدين، وبالنهاية لا يرى الباحث أنَّ التعقيد المتضمن في هذه الصورة يطغى على المميزات التي تمتلكها، لذا فإن الباحث يؤيد انتشار هذه الصورة.

### المطلب الثالث - العرض والإفصاح لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء معيار المحاسبة المالية (FAS 8):

تقوم المؤسسة المالية بصفتها مؤجراً حسب المعيار (FAS 8) بالإفصاح في الإيضاحات حول القوائم المالية عن السياسات المحاسبية التي تنتهجها المؤسسة، كما وتقوم بعرض إجمالي موجودات الإجارة المنتهية بالتمليك بقيمتها الدفترية في الإيضاحات مبوبة حسب الفئات الرئيسية (عقارات، آلات، ...)، ومطروحاً منها مجمع الاستهلاك الخاص بها - إن وجد -، كما هو واضح بالشكل التالي لجانب من إيضاحات موجودات قائمة المركز المالي:

كلي	جزئي	البيان
	XXXX	موجودات إجارة منتهية بالتمليك
	(XXXX)	مجمع استهلاك موجودات إجارة منتهية بالتمليك
XXXX		صافي موجودات إجارة منتهية بالتمليك

### **المطلب الرابع - التحليل والتعليق في ضوء معيار المحاسبة المالية (FAS 8):**

رغم تطرق المعيار إلى حالات وقضايا متنوعة في المنظور المحاسبي في الإجارة المنتهية بالتمليك، إلا أنه أغفل جوانب أخرى كان من الأهمية التطرق لها والتوسع فيها، كما ويرى الباحث أن المعيار قد عالج بعض القضايا بطرق غير ملائمة أو أنه كان من الأجدى اتباع طرق أخرى، ومن النقاط التي يرى الباحث أهمية التطرق لها، ما يأتي:

**أولاً - مخصصات إصلاح عامة:** أشار المعيار (FAS 8) ضمن فقرة مصروفات الإصلاحات للموجودات المؤجرة أنه وفي حال كانت هذه الإصلاحات ذات أهمية نسبية ومتفاوتة القيمة بين عام وآخر على مدى فترات العقد، فإنه يتم تكوين مخصص إصلاحات ويحمل بالتساوي على الدخل، وهنا يلاحظ أن المعيار اعتمد لتكوين مخصص الإصلاحات حدوث هذه الإصلاحات مع شرط توافر الأهمية النسبية، والذي يفهم من ذلك أنه لا بد من وقوع الحدث في فترات سابقة حتى يتم تكوين المخصص ومع الأخذ بعين الاعتبار جسامه هذا الحدث، في حين أن هيئة الأيوفي وضمن معيار المحاسبة المالية (FAS 11) - المخصصات والاحتياطات، أشارت إلى أنه يتم إثبات المخصصات عندما تتوافر للمؤسسة المالية معلومات تدل على وقوع حدث يؤدي أو من المحتمل أن يؤدي إلى انخفاض في قيمة موجود ما، (معايير المحاسبة الإسلامية، 2015، ص503)، وبمعنى آخر أن المخصص يتم تكوينه لمقابلة انخفاض مقدّر في قيمة موجود محدد وليس لمقابلة انخفاض فعلي، هذا من ناحية، ومن ناحية أخرى وكما تم ذكره سابقاً بأن أغلب مصروفات الإصلاحات التي تتم تكون لغايات إصلاحات عن فترات سابقة والتي تكون قد استفادت من إيرادات الإجارة حينها، بينما تكوين المخصص وتحميل المصروفات ستكون لفترات لاحقة والتي ستتأثر حكماً بهذه المصروفات، وأيضاً من ناحية أخرى فإن بعض الموجودات تستدعي وجود متطلبات قانونية إلزامية لإجراء صيانات دورية ضخمة (ذات أهمية نسبية) وذلك لغرض تحقيق مقومات السلامة العامة، كما هو الحال في إجارة الطائرات.

وعليه فإن الباحث يرى أنه وحتى يبقى استخدام المصطلحات وفق نفس المنهج وحتى لا تتأثر أرباح فترة من الفترات بمصاريف غير متوقعة وذات تذبذبات كبيرة، فإنه من المجدي تقدير مخصص إصلاحات منذ بداية فترة الإجارة بحيث يتم احتسابه كنسبة من قيمة عقد الإجارة مثلاً (ويتم تقدير هذه النسبة مثلاً من واقع المعاملات التاريخية لنفس العقود ولنفس الفئات المماثلة) على أن لا يتم عمل قيد به مباشرة في بداية العقد وإنما يتم احتسابه خارج الميزانية، ويتم تحميله بالتناسب على الدخل خلال مدة العقد، والعمل على مراقبته مع مصروفات الإصلاح الفعلية للأصل خلال مدة العقد، وبنهاية مدة العقد يتم معالجة الرصيد الباقي للمخصص، إن وجد، وإقفاله مع القيود الخاصة بإنهاء عقود الإجارة

وعملية البيع، على أن التقدير الجيد للمخصص والمبني على وقائع تاريخية قد لا ينشئ رصيد باقي بنهاية مدة الإجارة.

كما ويمكن الاستفادة أيضاً من هذا المخصص بمعالجة الفرق بين أجرة المثل والأجرة المدفوعة والذي يتم احتسابه لصالح المستأجر في حال فسخ الإجارة لظروف لا علاقة للمستأجر بها، بحيث يمكن الاستفادة منه في تغطية هذه الفروقات أيضاً.

**ثانياً - الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع التدريجي:** إن عدم تفصيل المعالجات المحاسبية في طريقة البيع التدريجي بشكل أوسع مما قام به المعيار أدى إلى إيجاد تعقيدات كبيرة في التطبيق، ورغم أن الباحث من خلال المثال الذي افترضه والجدول الذي أعده لتبسيط الأمور، إلا أنه لا يزال يعترضه بعض الغموض، فمثلاً في حال وجود مصروفات إصلاحات للموجودات المؤجرة فإنه يتم معالجتها كمصروفات للفترة مع مراعاة توزيعها على حصص الملكية بنسبة ما يملكه المؤجر من حصص، لكن ذلك في حال لم تكن هذه المصروفات ذات أهمية نسبية، أما في حال كونها ذات أهمية نسبية فقد تجاهلها المعيار، ولم يحدد ما هو مصير المخصص الذي سيتم إنشاؤه حينها، وكيف سيتم معالجته عند كل عملية بيع جزئية وخاصة في نهاية المدة.

وفي هذه الحالة يرى الباحث أنه من المجدي تطبيق طريقة مخصص الإصلاحات المقترح سابقاً في الفقرة الأولى، وأن المعالجات ستتم عن طريق إضافة أعمدة مخصصة لهذا المخصص في الجدول المعد خصيصاً لمسألة البيع التدريجي، مع الأخذ بعين الاعتبار ضرورة المراقبة الدورية لمصروفات الإصلاحات الفعلية ومعالجتها بالمخصص بشكل دوري.

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

1 - أنظر في كتاب معايير المحاسبة للأيوبي صفحة 379.

الإجمالي بحيث يستكمل ملكية العين مع انتهاء عقد الإجارة<sup>1</sup>)، أي أن المعيار أشار هنا إلى ثبات قيمة الحصة المبيعة ومعرفتها مسبقاً في بداية العقد، وهو كما تمّ توضيحه في المثال الافتراضي، فالرجوع إلى الجدول المساعد للمثال نجد أن قيمة الحصة المبيعة ثابتة خلال فترة العقد وتعادل 5,000 وأن إجمالي قيمة الحصص المبيعة تعادل 50,000 وهي مساوية تماماً لقيمة الموجودات المؤجرة والتي هي إجمالي قيمة العين، وبذلك يلاحظ الباحث وجود اختلاف في المعيار فقد ناقش أولاً هذا الاتفاق على أنه عقد إجارة مع وعد بالبيع لجزء من العين بالقيمة العادلة للسوق في حين ناقش ثانياً على أنه عقد إجارة مع وعد بالبيع لجزء من العين بثمن يعادل الجزء المباع لإجمالي العين.

وأياً كانت الحالة المختارة فكلاهما عليه تساؤلات وتعقيدات كثيرة، ففي الحالة الأولى نجد استفسارات في كيفية معالجة الفروق الناجمة عن إجمالي قيمة الحصص المبيعة وقيمة الموجودات المؤجرة والتي كان من المفترض تساويهما في نهاية المدة وإقفالهما، هذا من ناحية، ومن ناحية أخرى فطالما تمّ تقييم الحصة المبيعة عند البيع بسعر السوق فكان من الأولى إعادة تقييم الأصل بالكامل في كل فترة مما سيدخلنا في تعقيدات أكبر، أما في الحالة الثانية عند الوعد بالبيع لجزء من العين بثمن يعادل الجزء المباع لإجمالي العين، فهنا قد نواجه مخالفات شرعية من حيث تثبيت سعر المبيع بثمن معلوم والإلزام من طرف واحد وأن الإلزام وفق هذه الطريقة قد يتطور إلى إلزام من طرفين بسبب مشاع الملكية، هذا من ناحية، ومن ناحية أخرى، وبالعودة إلى جدول المثال وبإنشاء عمود إضافي يبين ربحية الأصل المؤجر (حاصل قسمة الربح المجمع إلى حصة الأصل التي يمتلكها المؤجر)، يلاحظ أن هذه النسبة تزداد سنوياً، ففي السنة الأولى كانت 5% لتصبح في السنة الأخيرة 104% وهو أمر غير المنطقي بالنسبة للمساهمين.

لذلك فقد ظهر للباحث رؤية جديدة وفق هذه الطريقة من البيع قد ترتقي لتصبح صورة مناسبة من صور الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع التدريجي، والتي قد تحل الكثير من المعضلات، ويمكن تصورها كالاتي:

إجارة منتهية بالتمليك عن طريق البيع التدريجي بحيث يشتمل على عقد إجارة لكامل المدة مع وعد مستقل من المؤجر المالك بأن يهب جزء نسبي من العين المؤجرة تدريجياً للمستأجر بشرط سداد المستأجر لقسط الإجارة المترتب عليه، وبذلك ستحل وفق هذه الطريقة عدة تعقيدات منها:

1 - أنظر في كتاب معايير المحاسبة للأبوف في صفحة 405.

(1) الخلاف الشرعي الموجود في حال تثبيت ثمن الحصة المباعة مسبقاً، كما أن تبسيط العقود والتملك التدريجي سيكون حلاً لهذا الخلاف.

(2) مخصص الاستهلاك، والذي سيتم إقفاله بالكامل عند كل عملية بيع بنفس قيمة الجزء المباع.

(3) ربحية حصة المؤجر من ملكية الأصل، والتي ستكون متساوية في كل سنة.

وأمر آخرى يمكن تفصيلها أكثر لدى الدراسة بشكل تطبيقي أعمق، ولغرض بيان هذه الطريقة تم اقتراح المثال التالي:

#### مثال رقم (2):

مع الإبقاء على نفس المعطيات المثال رقم (1)، لكن بتعديل الأجرة السنوية<sup>1</sup> لتصبح 8,850 بدلاً من 7,000 ومع هبة ما نسبته 10% من قيمة الأصل الإجمالي بالتكلفة التاريخية سنوياً.

<sup>1</sup> - للملاحظة، تم تعديل الأجرة السنوية للمحافظة تقريباً على نفس نسبة الربح الصافية المتأتية للمصرف الموجودة في المثال رقم (1).

جدول رقم (2) - جدول مساعد للمثال رقم (2) المعالجة المحاسبية في دفاتر المؤجر عند تطبيق صورة البيع التدريجي في عقد الإجارة المنتهية بالتملك (مقترح)

ربحية الأصل النسبة للمؤجر	معدل الربح السوي	ربح مخصص استهلاك الثقة بعد الحصة	ربح مخصص المتطلب إطفاءه عند الحصة	ربح مخصص الثقة قبل استهلاك الحصة	ربح مخصص المتطلب إطفاءه عند الحصة	نسبة الاستهلاك السوي بالنسبة للمؤجر	نسبة المساهمة إجمالي الأصل	نسبة الحصة المساهمة للمؤجر دفترياً	حصة المستأجر من الإيراد السوي	حصة المؤجر من الإيراد السوي	الإيراد السوي (الإيراد)	حصة ملكية الثقة المستأجر من	نسبة حصة المؤجر من ملكية الثقة	حصة ملكية الثقة من المؤجر	القيمة الإجمالية للثقة	السنة
7.70%	3,850	0	5,000	5,000	5,000	10.00%	5,000	5,000	0	8,850	8,850	0	100%	50,000	50,000	1
7.70%	3,465	0	4,500	4,500	4,500	10.00%	4,500	5,000	885	7,965	8,850	5,000	90%	45,000	50,000	2
7.70%	3,080	0	4,000	4,000	4,000	10.00%	4,000	5,000	1,770	7,080	8,850	10,000	80%	40,000	50,000	3
7.70%	2,695	0	3,500	3,500	3,500	10.00%	3,500	5,000	2,655	6,195	8,850	15,000	70%	35,000	50,000	4
7.70%	2,310	0	3,000	3,000	3,000	10.00%	3,000	5,000	3,540	5,310	8,850	20,000	60%	30,000	50,000	5
7.70%	1,925	0	2,500	2,500	2,500	10.00%	2,500	5,000	4,425	4,425	8,850	25,000	50%	25,000	50,000	6
7.70%	1,540	0	2,000	2,000	2,000	10.00%	2,000	5,000	5,310	3,540	8,850	30,000	40%	20,000	50,000	7
7.70%	1,155	0	1,500	1,500	1,500	10.00%	1,500	5,000	6,195	2,655	8,850	35,000	30%	15,000	50,000	8
7.70%	770	0	1,000	1,000	1,000	10.00%	1,000	5,000	7,080	1,770	8,850	40,000	20%	10,000	50,000	9
7.70%	385	0	500	500	500	10.00%	500	5,000	7,965	885	8,850	45,000	10%	5,000	50,000	10
												50,000	0%	0	50,000	11
21,175		27,500		27,500		50,000		39,825		48,675		88,500				

المصدر : من إعداد الباحث

**ثالثاً - التأمين:** من القضايا المهمة والتي لم يرق المعيار بمعالجتها، التأمين وما يتبعه من أحداث مؤثرة كالمصروفات والتعويضات، فحسبما أشار المعيار الشرعي (9) بأن العين المؤجرة تكون على ضمان المؤجر طيلة مدة الإجارة بصفته من يتحمل تبعه هلاك هذه العين - ما لم يقع من المستأجر تعدٍ أو تقصير - وبالتالي يجوز للمؤجر أن يؤمن عليها عن طريق التأمين المشروع، وتكون مصاريف التأمين على المؤجر (مع مراعاة الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق البيع التدريجي) (المعايير الشرعية، 2015، ص247)، وكذلك الأمر فلم يتم معالجة هذه المسألة ضمن المعيار والتي من شأنها أولاً الترسخ في الأذهان أن المؤجر هو وحده من يتحمل هذه المصروفات وليس المستأجر، ودون ترك المجال مفتوحاً أمام محاسبي المؤسسات المالية الإسلامية بالاجتهاد في المعالجة المحاسبية لهذه المصروفات مما يعكس اختلافات في العرض والإفصاح وبالتالي تشويه النتائج، وكذلك التعويضات المحصلة من شركة التأمين في حالة الضرر الجزئي أو الهلاك الكلي للعين المؤجرة، حيث إنه من المفترض من تحمل هذه الأقساط هو من يستحق التعويض، لكن لم يتطرق المعيار لمعالجتها المحاسبية وخصوصاً عند حدوث الضرر الجزئي مما يسد الباب في وجه الاجتهاد الحاصل من قبل المحاسبين. ولتوضيح ذلك فقد ارتأى الباحث أن يورد مثلاً بسيطاً عن هذه الحالة موضعاً المعالجة المحاسبية لها وكما يراها بالشكل المناسب، كالآتي:

( بفرض أن أحد المصارف الإسلامية تعاقد مع أحد عملائه لتأجير شقة إجارة منتهية بالتملك عن طريق التملك بدون مقابل في نهاية المدة (هبة)، وكانت المعطيات التالية: ثمن الشقة 30,000، نسبة الربح السنوية 4%، الإيجار السنوي يدفع في نهاية كل سنة، فترة الإجارة عشرة أعوام، وقد قام المصرف بتأمين الشقة ضد الكوارث لدى شركة تأمين إسلامية بمبلغ سنوي وقدره 500 يدفع في نهاية كل سنة، والسياسة المحاسبية المتبعة في احتساب الاستهلاك لدى المؤجر هي القسط الثابت ). ولهدف إبراز المعالجات المحاسبية تم إعداد أهم القيود المتعلقة بالتأمين، والآتي ذكرها:

في نهاية السنة الأولى: قيد سداد قسط التأمين		
البيان	دائن	مدين
من حـ/ مصروفات التأمين- موجودات مؤجرة منتهية بالتملك		500
إلى حـ/ وسيلة الدفع (نقدية)	500	

حيث يتم معالجة مصروفات التأمين في قائمة الدخل على اعتبارها نفقات لهذه الفترة.

ويتم إعادة نفس القيود في نهاية كل عام طالما كانت الأمور تتكرر نفسها وبدون أي عوارض أخرى، لكن بفرض أنه في نهاية السنة السادسة تعرضت الشقة لهلاك جزئي أدى إلى تشويه الشقة وقد قدرت قيمتها العادلة السوقية بعد الهلاك الجزئي بمبلغ 20,000، وقد رفض المستأجر اتمام العقد، وحيث إن القيمة العادلة كانت أعلى من القيمة الدفترية فسيحقق ربح ويتم معالجته كإيراد في قائمة الدخل على اعتباره أرباح لهذه الفترة، وفق القيد الآتي:

في نهاية السنة السادسة: قيد إعادة الشقة من المستأجر		
البيان	دائن	مدين
من مذكورين		
ح/ موجودات مقتناة بغرض الإجارة		20,000
ح/ مخصص استهلاك موجودات مؤجرة منتهية بالتملك		18,000
إلى مذكورين		
ح/ إيرادات الإجارة - شقة منتهية بالتملك	8,000	
ح/ موجودات مؤجرة منتهية بالتملك	30,000	

وحيث إنَّ العقد سيتم فسخه لظروف لا علاقة للمستأجر بها فسيتم إنهاء العقد وإعادة الفرق بين الأجرة المدفوعة وأجرة المثل للسنوات المدفوعة للمستأجر، بفرض أنَّ أجرة المثل تعادل 3,200 فيكون الفرق الإجمالي الواجب إعادته للمستأجر هو (3,200 - 4,200) للسنة الواحدة، وحيث إن السنوات المدفوعة هي 6 سنوات فيكون الإجمالي هو 6,000، ويكون القيد:

قيد إعادة الفرق للمستأجر		
البيان	دائن	مدين
من ح/ مصروفات الإجارة - شقة منتهية بالتملك		6,000
إلى ح/ الحسابات الجارية - حساب المستأجر	6,000	

ويتم معالجة هذه المصروفات في قائمة الدخل على اعتبارها نفقات لهذه الفترة، ويقوم بعدها المصرف بمطالبة شركة التأمين بإصلاح الشقة أو التعويض عن الضرر الحاصل، بفرض أنَّه تمَّ الاتفاق مع شركة التأمين على دفع مبلغ تعويض وليكن مبلغ 5,000 فسيقوم المصرف بتحصيل المبلغ واعتباره إيرادا ويتم معالجته كإيراد في قائمة الدخل لهذه الفترة، وفق القيد الآتي:



قيد تحصيل التعويض		
البيان	دائن	مدين
من حـ/ وسيلة القبض (نقدية)		5,000
إلى حـ/ إيرادات تعويض تأمين - شقة	5,000	

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

**رابعاً - فسخ الإجارة:** تطرق المعيار لموضوع فسخ الإجارة لكن بشكل سطحي، إذ إنه كان من الأجدى معالجة ذلك ضمن فصل خاص في المعيار والتطرق فيه للمعالجة المحاسبية لكامل الحالات المتوقعة لفسخ الإجارة ولكافة الصور الممكنة وخصوصاً في الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع التدريجي حيث إن المعالجة هنا معقدة نتيجة لاشتراك الطرفين بملكية العين المؤجرة، ولغرض تحقيق أهداف الدراسة وحيث إن الخوض في هذه القضية يحتاج إلى بحث خاص موسع فلم يتمّ التفصيل وإنما فقط الإشارة لهذه القضية<sup>1</sup>.

**خامساً - أقساط الاستهلاك ومخصصاتها:** حيث رأى الباحث أنه ونتيجة لعدم تفصيل المعالجة المحاسبية لها وخصوصاً في حالة الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع التدريجي عند عملية بيع حصة للمستأجر - حيث ملكية العين المؤجرة مشتركة بين المؤجر والمستأجر - أدى ذلك إلى إحداث إرباك في تفسير المعالجة وخصوصاً في الجانب الأكاديمي من خلال الرسائل والبحوث التي اطلع عليها الباحث، مما دفعه مجتهداً لتفصيل ذلك بمثال افتراضي وتوضيح المعالجة المحاسبية في ضوء هذا المعيار وبما يتلائم مع أساسيات المحاسبة.

**سادساً - العرض والإفصاح:** اقتصر المعيار في متطلبات العرض والإفصاح على حساب موجودات الإجارة المنتهية بالتمليك والمخصصات التابعة لها وكيفية عرضها في قائمة المركز المالي، في حين أغفل جوانب كثيرة أهمها السياسات المحاسبية الواجب التركيز عليها عند الإفصاح ومتطلبات عرض وإفصاح لحسابات أخرى مهمة كالموجودات المقتناة بغرض الإجارة، ودمج الإجارة المنتهية بالتمليك وإيرادات الإجارة، فمن الأهمية بمكان وعلى سبيل المثال الإفصاح عن السياسة المحاسبية التي ينتهجها المؤجر في موضوع أقساط الإجارة من حيث ثباتها أو تغييرها حسب ارتباطها بمؤشر منضبط محدد،

<sup>1</sup> - لمزيد من التفصيل في قضايا فسخ الإجارة، راجع رسالة ماجستير بعنوان "فسخ عقود الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء المعايير الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (AAOIFI)، دراسة تطبيقية على البنوك الإسلامية الأردنية" - زيد محمود عبد الحميد أبوزيد، 2018.

الأمر الذي قد يطمئن مستخدمي القوائم في هذه الناحية، كذلك الأمر يرى الباحث أنه من المهم الإفصاح في إيضاحات القوائم المالية عن موجودات الإجارة المنتهية بالتملك مبوبة حسب الصور التي يعالجها المؤجر، وخصوصاً عندما تكون إحدى هذه الصور عن طريق البيع التدريجي، حيث إنه من المجدي إظهار إجمالي موجودات الإجارة المنتهية بالتملك حسب القيمة الدفترية الإجمالية للموجودات مطروحاً منها حصة المستأجر من قيمة هذه الموجودات حتى تاريخ إعداد القوائم المالية ومطروحاً منها أيضاً مخصصات الاستهلاك التي تخص هذه الصورة فقط، إن الإفصاح وفق هذه الطريقة من شأنه إظهار نسبة الحصة التي يمتلكها المؤجر مقابل الحصة التي يمتلكها المستأجر والذي يعتبر بذلك شريك مع المؤجر في هذه الموجودات، أما بالنسبة للحسابات الأخرى التي يرى الباحث أهمية تحديد طرق الإفصاح عنها، الموجودات المقتناة بغرض الإجارة (التي لم يتم إجراء التعاقد عليها)، والتي من المفترض إظهارها كأصول في قائمة المركز المالي، وحسابات ذمم الإجارة المنتهية بالتملك (أقساط الإجارة المنتهية بالتملك المستحقة وغير المدفوعة)، والتي ستظهر في جانب الموجودات كذمم مدينة، لكن يرى الباحث أنه من الأهمية الإفصاح عنها في الإيضاحات وفق طريقة أعمار الذمم (Aging) بحيث تظهر هذه الذمم مفصلة حسب عمرها، كما هو ظاهر بالجدول المبين أدناه على سبيل المثال:

### جدول رقم (3) - جدول أعمار ذمم الإجارة المنتهية بالتملك

البيان	إجمالي الذمة	أقل من 90 يوم	بين 90 يوم و 180 يوم	بين 180 يوم و 360 يوم	أكثر من 360 يوم
ذمم الإجارة المنتهية بالتملك (2018)	XXXX	XXX	XXX	XXX	XXX
ذمم الإجارة المنتهية بالتملك (2017)	XXXX	XXX	XXX	XXX	XXX

المصدر: من إعداد الباحث

وطبعاً ذلك في حال وجود هذه الذمم، الأمر الذي سيظهر أمام مستخدمي القوائم حجم المستأجرين المتأخرين في السداد، كذلك الأمر بالنسبة لحساب إيرادات موجودات الإجارة المنتهية بالتملك والتي ستظهر في قائمة الدخل كإيراد مستقل، وأيضاً يرى الباحث أنه يفضل الإفصاح في الإيضاحات عن الإيرادات المتأتية من الصور المتنوعة والتي يقوم بها المؤجر، مع التأكيد على ضرورة تحديد المعيار للأماكن المحددة والملاءمة والتي يجب على المؤجر عرضها عندها.

**سابعاً - الأجرة المتغيرة:** من الملاحظ في المعيار أنَّ جُلَّ المعالجات المحاسبية لإيرادات الإجارة المنتهية بالتملك كانت تناقش ثبات أقساط الإجارة وإن لم يتم قصدها بشكل مباشر، رغم جواز الأجرة المتغيرة من قبل الأيوفي، والتي أشارت ضمن المعيار الشرعي رقم (9) في الفقرة (3/2/5): (( في حالة الأجرة المتغيرة يجب أن تكون الأجرة للفترة الأولى محددة بمبلغ معلوم، ويجوز في الفترات التالية اعتماد مؤشر منضبط تتحدد على أساسه الأجرة للفترات اللاحقة، ويشترط أن يكون هذا المؤشر مرتبطاً بمعيار معلوم لا مجال فيه للنزاع، ويوضع له حد أعلى وحد أدنى، لأنه سيصبح أجرة الفترة الخاضعة للتحديد ))، ولإدراك معنى الأجرة المتغيرة وضرورة النظر فيها ماليًا ومحاسبياً وبعد الجواز الشرعي لتطبيقها ننظر إلى الواقع الفعلي الذي حصل في سورية مؤخراً، فحسب تجربة الباحث ورؤيته الشخصية لاحظ أنَّ إحدى الشركات التجارية كانت تقوم باستيراد السيارات من الدول الأجنبية وتوقيع عقود معها بالعملة الأجنبية، ثم كانت تبرم عقود إجارة منتهية بالتملك محلياً ليتم تسديد أقساط الإجارة بالعملة المحلية، فبعد انخفاض قيمة العملة المحلية بعشرة أضعاف تقريباً خلال فترة زمنية بسيطة بسبب الأزمة التي عايشها هذا البلد، وقعت الشركة المؤجرة بخسائر فادحة وغير متوقعة نتيجة لالتزامها بالعقود، وبالمقاييس على ذلك وحيث إن الشريعة الإسلامية تسعى إلى عدم إيقاع الأطراف المتعاملة في مسألة الغرر إذ إنَّ أغلب عقود الإجارة المنتهية بالتملك تكون لفترات إجارة طويلة مما يجعلها غير متوقعة النتائج، فإن الأجرة المتغيرة من الأمور التي من الأهمية البحث فيها ومن كافة النواحي، ولغرض تحقيق أهداف البحث في هذا الموضوع تبين أنَّه يحتاج إلى دراسات كثيرة ومتعمقة تمت الإشارة فقط إلى هذا الموضوع ودون التطرق إليه بشكل مفصل.

## المبحث الثاني - التأجير التمويلي في ضوء المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16)

### المطلب الأول:

تصنيف عقود التأجير التمويلي في ضوء المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16)

### المطلب الثاني:

الإثبات والقياس المحاسبي لعمليات التأجير التمويلي في ضوء المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16)

### المطلب الثالث:

العرض والإفصاح لعمليات التأجير التمويلي في ضوء المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16)

### المطلب الرابع:

التحليل والتعليق

## المبحث الثاني

### التأجير التمويلي في ضوء المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16)

#### - دفاتر المؤجر -

يعتبر هذا المعيار من أحدث المعايير في الوقت الحالي ومن المعايير المهمة، والذي يتناول متطلبات الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح المتعلقة بعقود الإيجار. فنتيجة للتعديلات الجوهرية التي طرأت على معيار المحاسبة الدولي رقم (17) "عقود الإيجار" والذي حلّ بذلك مكانه المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16) أدى ذلك إلى إحداث تحول كبير في المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار وطرق العرض والإفصاح وخصوصاً في جانب دفاتر المستأجر. ويتناول هذا المبحث كيفية تحديد عقود التأجير التمويلي والمعالجات المحاسبية لها في ضوء المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16)، بالإضافة إلى طرق العرض والإفصاح عنها في القوائم المالية وذلك في دفاتر المؤجر.

#### المطلب الأول - تصنيف عقود التأجير التمويلي في ضوء المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16):

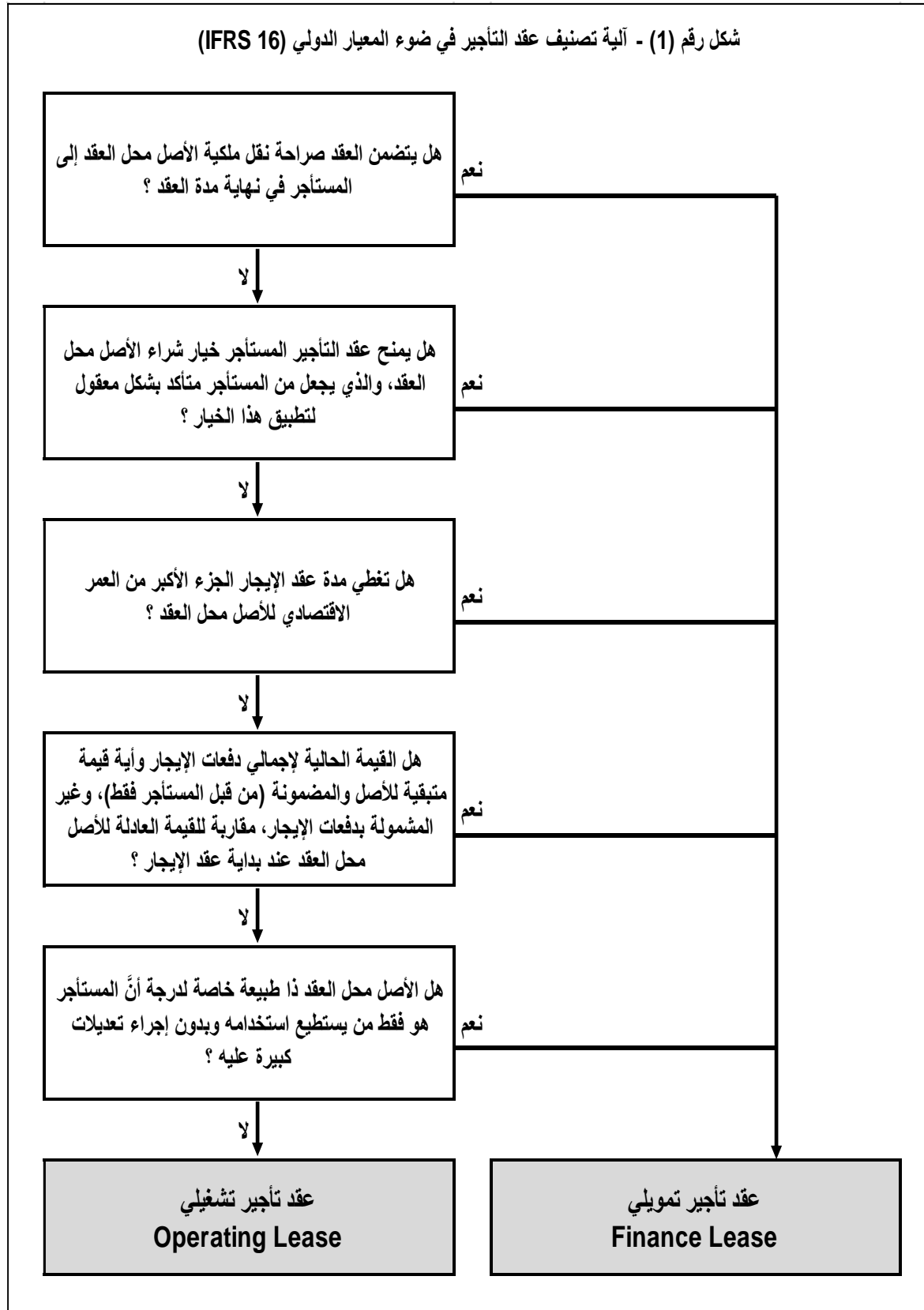
لغرض إجراء المعالجات المحاسبية المناسبة والسليمة على عقد الإيجار يقوم المؤجر ابتداءً بتحديد وتصنيف عقد الإيجار على أنه تشغيلي أو تمويلي، إذ تختلف المعالجات المحاسبية بينهما، ويعتمد هذا المعيار في تصنيفه لعقود الإيجار بين تشغيلية وتمويلية على أساس إمكانية العقد على تحويله وبصورة جوهرية ما يقارب كافة المخاطر والمنافع العائدة لملكية الأصل محل العقد، فيصنف عقد الإيجار على أنه تمويلي إذا كان يحوّل وبصورة جوهرية ما يقارب كافة المخاطر والمنافع العائدة لملكية الأصل محل العقد، وعلى أنه تشغيلي إذا كان لا يحوّل، علماً أنه ليس بالضرورة انتقال ملكية الأصل عند انتهاء العقد (أبو نصار وحميدات، 2018، ص820).

ومن أمثلة الحالات الأساسية والتي اعتبرها المعيار أنها قد تؤدي بمفردها أو مجتمعة على تصنيف عقد الإيجار على أنه تمويلي، الحالات الخمسة التالية:

1. إذا تضمن العقد صراحة نقل ملكية الأصل محل العقد إلى المستأجر في نهاية مدة العقد.
2. يمتلك المستأجر حق خيار شراء الأصل محل العقد بسعر يتوقع أن يكون أقل بدرجة كافية من القيمة العادلة في التاريخ الذي يصبح فيه الخيار قابلاً للتطبيق، بما يجعل من المؤكد وبشكل معقول أن الخيار سيتم تطبيقه في تاريخ نشأة العقد.

3. إذا كانت مدة عقد الإيجار تغطي الجزء الأكبر من العمر الاقتصادي للأصل محل العقد.
  4. إذا كانت القيمة الحالية لإجمالي دفعات الإيجار التي سيدفعها المستأجر مقاربة للقيمة العادلة للأصل محل العقد عند بداية عقد الإيجار.
  5. يعتبر الأصل محل العقد ذو طبيعة خاصة لدرجة أن المستأجر هو فقط من يستطيع استخدامه وبدون إجراء تعديلات كبيرة عليه.
- كما أضاف المعيار مؤشرات أخرى على حالات من الممكن أن تؤدي أيضاً بمفردها أو مجتمعة إلى تصنيف عقد الإيجار على أنه تمويلي، ومنها:
1. إذا كان المستأجر بمقدوره إلغاء عقد الإيجار، وأنه يتحمل نتيجة لهذا الإلغاء الخسائر الناجمة عن ذلك للمؤجر.
  2. إذا كان المستأجر يستحق المكاسب أو الخسائر الناجمة عن التقلبات في القيمة العادلة للقيمة المتبقية للأصل محل العقد.
  3. إذا كان المستأجر بمقدوره الاستمرار في عقد الإيجار لفترة ثانية بإيجار يقل بشكل جوهري عن إيجار المثل (الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، ترجمة المعايير الدولية).
- وبذلك يلاحظ الباحث أن تصنيف العقد كتمويلي أو تشغيلي يعتمد على جوهر العملية وليس على شكل العقد، أي أن الجوهر فوق الشكل، وأنه يتوجب على المؤجر بتاريخ بدء عقد التأجير تصنيف العقد على أنه تشغيلي أو تمويلي نظراً لاختلاف المعالجات المحاسبية المراد تطبيقها لكل منهما، مع التأكيد على أن المعيار أورد بعض المؤشرات كأمثلة لهذا الاعتبار في حين أنه اعتبر أن الأساس في التصنيف هو إمكانية العقد على تحويله وبصورة جوهريّة ما يقارب كافة المخاطر والمنافع العائدة لملكية الأصل محل العقد، أي أنه قد تكون هناك مؤشرات أخرى متعددة قد ينظر لها أنها تصنف عقد التأجير على أنه تمويلي، فالمؤشرات أعلاه ما هي إلا أمثلة للتصنيف، إلا أن الحالات الخمسة الأولى هي أكثر ما يستخدم في التصنيف، ولسهولة التمييز بين كافة التصنيفات لعقد التأجير، تمّ تصميم المخطط التالي والذي يخص الحالات الخمسة الأساسية:

شكل رقم (1) - آلية تصنيف عقد التأجير في ضوء المعيار الدولي (IFRS 16)



المصدر: من إعداد الباحث

## المطلب الثاني - الإثبات والقياس المحاسبي لعمليات التأجير التمويلي في ضوء المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16):

بعد قيام المؤجر بتصنيفه لعقد التأجير على أنه تمويلي وفق المؤشرات الأساسية الخمسة الواردة في المطلب السابق يقوم المؤجر بإثبات الأصول المشتراة لغرض التأجير كأية أصول وعرضها في قائمة المركز المالي، وفي تاريخ بداية العقد يقوم بإثبات هذه الأصول المحتفظ بها بموجب هذا العقد في قائمة المركز المالي وعرضها على أنها ذمم مدينة مستحقة التحصيل (ح/ ذمم مديني عقد التأجير) وبمبلغ مساوٍ لصافي الاستثمار بالكامل في عقد التأجير.

ولقياس صافي الاستثمار في عقد التأجير التمويلي يتوجب على المؤجر استخدام معدل الفائدة الضمني (Implicit Interest Rate)<sup>1</sup> وفي حالة عقود الإيجار من الباطن (Sublease) وكان من غير الممكن تحديد معدل الفائدة الضمني، فيمكن للمؤجر استخدام معدل الخصم (Discount Rate)<sup>2</sup> المستخدم في عقد التأجير الرئيسي، وذلك بعد تعديله بأية تكاليف أولية مباشرة مرتبطة بالعقد بالباطن لقياس صافي الاستثمار في العقد بالباطن.

ويتم معالجة التكاليف الأولية المباشرة لعقد التأجير كجزء من تكلفة صافي الاستثمار، حيث تخفض هذه التكاليف مبلغ الدخل المعترف به خلال مدة العقد.

وبالتالي يتضمن القياس الأولي لصافي الاستثمار الأمور التالية:

- أ. دفعات الإيجار الثابتة مطروحة منها أية حوافز إيجار مستحقة.
- ب. دفعات الإيجار المتغيرة والمرتبطة بمؤشر أسعار أو معدلات أجور.
- ج. أية قيمة متبقاة للأصل والمضمونة<sup>3</sup> للمؤجر من قبل المستأجر أو أي طرف ثالث غير مرتبط بالمؤجر (كشركة التأمين).
- د. سعر ممارسة خيار الشراء إذا كان المستأجر لديه تأكيد معقول بقيامه بممارسة حق الخيار.
- هـ. أية غرامات متوقع تحصيلها من المستأجر عند ممارسته لحق خيار إنهاء العقد.

<sup>1</sup> - معدل الفائدة الضمني، وهو سعر الفائدة المستخدم في عملية خصم التدفقات النقدية عند بدء عقد الإيجار والذي يجعل القيمة الحالية (للحد الأدنى لدفعات عقد التأجير والقيمة المتبقية غير المضمونة) مساوية للقيمة العادلة للأصل المؤجر وأية تكاليف أولية مباشرة.

<sup>2</sup> - معدل الخصم، وهو المعدل المستخدم لقياس القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية، ومن المفترض أن يعكس معدل الخصم معدل العائد المنتظر أو المتوقع الحصول عليه نظير الاستثمار في منشأة ما أو في نشاط ما

<sup>3</sup> - القيمة المتبقاة المضمونة: وهي ميزة للمؤجر، ففي حالة اشتغال العقد على قيمة متبقاة مضمونة للأصل المؤجر، يتعهد المستأجر للمؤجر بضمان هذه القيمة في نهاية مدة العقد. فمثلاً إذا نص العقد على تعهد المستأجر للمؤجر بقيمة متبقاة مضمونة للأصل المؤجر في نهاية العقد بقيمة 2000، وفي نهاية العقد انخفضت القيمة السوقية للأصل إلى 1500، فهنا ينبغي على المستأجر إعادة مبلغ الفرق وهو 500 إلى المؤجر، أما في حالة ارتفاع القيمة السوقية إلى مبلغ 2000 أو أكثر فيعيد الأصل للمؤجر فقط.



ولغايات تسهيل مهمة المعالجة المحاسبية في جانب القياس، يقوم المؤجر بإعداد جدول مساعد يبين فيه استنفاد العقد تدريجيًا، وتجزئة دفعات الإجارة، ورصيد صافي الاستثمار، وإيراد الفائدة خلال فترة العقد بالكامل.

ولإثبات دفعات القسط يتم تخفيض حساب ذمم مديني عقد التأجير تدريجيًا عند كل دفعة قسط، وفي نهاية كل فترة مالية يتم إثبات إيراد عقد التأجير عن كل فترة، ويتم استخراج إيراد كل فترة من الجدول الذي تم إعداده خصيصًا لهذا العقد، وبذلك يلاحظ أن المعيار الدولي سار باتجاه فصل التكلفة عن العائد (الفائدة) في إثبات دفعات أقساط التأجير.

وفي نهاية مدة العقد يكون قد تم إقفال رصيد ذمم مديني عقد التأجير وإثبات الإيراد (الفائدة) عن كل فترة مالية، وفي حالة بيع الأصل للمستأجر بنهاية المدة يتم إثبات المتحصل من عملية البيع كمكاسب في قائمة الدخل للفترة المالية التي حصلت فيها عملية البيع. ولتوضيح المعالجة المحاسبية، ارتأى الباحث بيان ذلك بمثال توضيحي:

### مثال رقم (3) :

بفرض أن أحد البنوك تعاقد مع أحد عملائه لتأجيره آلة، على أن يتم نقل ملكية الآلة إلى العميل في نهاية مدة العقد، وكانت المعطيات وفق الآتي:

ثمن شراء الآلة 250,000 والتي قام البنك بشرائها نقدًا لغرض عقد التأجير.

معدل الفائدة الضمني 7% (وهو المعدل الذي يسعى البنك المؤجر لتحقيقه من خلال عقد التأجير).

مدة عقد التأجير ست سنوات، والعمر الاقتصادي للآلة عشر سنوات.

تسدد الدفعة الأولى عند توقيع العقد، والدفعات الباقية تسدد في نهاية كل عام.

لا يوجد قيمة متبقية للأصل بنهاية المدة.

وبالحل يلاحظ الباحث أن العقد تضمن صراحة نقل ملكية الآلة في نهاية مدة العقد، وبالتالي يتم تصنيف العقد على أنه عقد تأجير تمويلي، واحتساب قيمة الدفعة السنوية من خلال استخدام معدل الفائدة الضمني والبالغ 7%، لابدء من الرجوع إلى جدول القيمة الحالية لدفعة عادية منتظمة<sup>1</sup> عددها 5 دفعات (حيث إن الدفعة الأولى فورية) وبمعدل فائدة 7% حيث يبلغ المعامل عندها 4.1002 وحيث إن الدفعة الأولى فورية فيضاف 1 ليصبح المعامل 5.1002، وبقسمة قيمة شراء الآلة على المعامل

<sup>1</sup> - وهي جداول معدة خصيصًا لتسهيل عميل استخراج القيمة الحالية دون استخدام المعادلات الرياضية، حيث يمكننا أيضًا احتساب معامل القيمة الحالية لدفعات منتظمة عادية بتطبيق المعادلة التالية:

معامل القيمة الحالية لدفعات منتظمة عادية =  $(1 - (1 + \text{معدل الفائدة})^{\text{عدد السنوات}}) / \text{معدل الفائدة}$

نجد أن قيمة الدفعة السنوية تبلغ 49,018 وللتمكن من إجراء المعالجات المحاسبية في دفاتر المؤجر يتم إعداد الجدول المساعد التالي<sup>1</sup>:

**جدول رقم (4) - جدول مساعد للمثال رقم (3) آلية احتساب إيراد فوائد أقساط التأجير التمويلي**

السنة	الدفعة السنوية	إيراد الدفعة (الفائدة)	الذمة المحصلة	رصيد الذمم غير المحصلة
بداية العقد				250,000
الدفعة الأولى	49,018	0	49,018	200,982
نهاية السنة الأولى	49,018	14,069	34,949	166,033
نهاية السنة الثانية	49,018	11,622	37,395	128,638
نهاية السنة الثالثة	49,018	9,005	40,013	88,625
نهاية السنة الرابعة	49,018	6,204	42,814	45,811
نهاية السنة الخامسة	49,018	3,207	45,811	0
<b>الإجمالي</b>	<b>294,106</b>	<b>44,106</b>	<b>250,000</b>	

ولتوضيح كيفية استخراج الأرقام نورد المعادلات المحاسبية التي تم استخدامها:

- الدفعة السنوية = ثمن شراء الآلة ÷ معامل القيمة الحالية المستخرج من الجداول وحسب المعطيات
- إيراد الدفعة (الفائدة) = رصيد الذمم غير المحصلة في نهاية السنة السابقة × معدل الفائدة الضمني
- الذمم المحصلة = الدفعة السنوية - إيراد الدفعة (الفائدة)
- رصيد الذمم غير المحصلة = رصيد الذمم غير المحصلة للسنة السابقة - الذمة المحصلة حالياً

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

قيد شراء الآلة		
البيان	دائن	مدين
من ح/ الآلات		250,000
إلى ح/ وسيلة الدفع (نقدية)	250,000	

<sup>1</sup> - تمّ تقريب الأرقام لأقرب فاصلة، حيث إن الأرقام تخفي أرقام عشرية غير ظاهرة في الجدول.

قيد إثبات عقد تأجير الآلة		
مدين	دائن	البيان
250,000		من ح/ ذمم مديني عقد التأجير
	250,000	إلى ح/ الآلات
في بداية العقد: قيد إثبات استلام الدفعة الأولى من عقد التأجير		
مدين	دائن	البيان
49,018		من ح/ وسيلة القبض (نقدية)
	49,018	إلى ح/ ذمم مديني عقد التأجير
في نهاية السنة الأولى: قيد إثبات استلام الدفعة الثانية		
مدين	دائن	البيان
49,018		من ح/ وسيلة القبض (نقدية)
		إلى مذكورين
	34,949	ح/ ذمم مديني عقد التأجير
	14,069	ح/ إيراد الدفعة (الفوائد)

حيث يتم معالجة الإيراد في قائمة الدخل كإيرادات للفترة التي حصلت فيها. وهكذا يتم إثبات الدفعات السنوية دورياً وفق الأرقام المستقاة من الجدول، ليتم إقفال رصيد حساب ذمم مديني عقد التأجير عند استلام الدفعة الأخيرة. وفي نهاية العقد في حال تمّ الاتفاق على بيع الأصل للمستأجر ونقل الملكية للمستأجر يتم إثبات المتحصل من عملية البيع كمكاسب بيع أصول والتي تعالج في قائمة الدخل كإيرادات، وفي مثالنا بفرض أنّه تمّ الاتفاق على بيع الآلة بمبلغ 5,000، يتم إثبات القيد كالآتي:

في نهاية العقد: قيد إثبات بيع الآلة		
مدين	دائن	البيان
5,000		من ح/ وسيلة القبض (نقدية)
	5,000	إلى ح/ مكاسب بيع أصول مؤجرة

وكما هو ملاحظ في المثال التوضيحي فقد تمّ افتراض أنّه لم يتوقع قيمة عادلة متبقاة للأصل في نهاية مدة العقد وأنّ المؤجر قرر نقل ملكية الأصل للمستأجر، لكن في حال تضمن عقد التأجير تقدير قيمة عادلة متبقاة للأصل محل العقد مع قرار عدم نقل ملكية الأصل للمستأجر، فهنا يجب ابتداءً احتساب القيمة الحالية لهذه للقيمة المتبقاة وأخذها في الاعتبار بإضافتها إلى القيمة الحالية لدفعات الإيجار، ليكون بذلك صافي الاستثمار معادلاً للقيمة الحالية لدفعات الإيجار بالإضافة إلى القيمة الحالية للقيمة المتبقاة والمقدرة للأصل محل العقد، وهنا نكون أمام الحالات التالية (أبو نصار وحميدات، 2018):

**الحالة الأولى - القيمة العادلة للأصل محل العقد في نهاية مدة العقد أكبر من القيمة المتبقاة للأصل والمضمونة من قبل المستأجر حسب العقد:**

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

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

إذ إنّه من المتوقع بعد ضم الأصل إلى موجودات المؤجر يتم اهتلاكه حسب سياسات المؤجر.

**الحالة الثانية - القيمة العادلة للأصل محل العقد في نهاية مدة العقد أصغر من القيمة المتبقاة للأصل والمضمونة من قبل المستأجر حسب العقد:**

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

في نهاية العقد: قيد إثبات رد الأصل واستلامه		
البيان	دائن	مدين
من مذكورين		
ح/ وسيلة القبض (تقديية)		XXX
ح/ الأصل		XXX
إلى مذكورين		
ح/ ذمم مديني عقد التأجير	XXX	
ح/ مجمع اهتلاك الأصل	XXX	
ح/ مجمع خسارة تدني	XXX	

الحالة الثالثة - القيمة العادلة للأصل محل العقد في نهاية مدة العقد أكبر من القيمة المتبقية للأصل وغير مضمونة من قبل المستأجر حسب العقد:

وهنا حيث إن القيمة المتبقية غير مضمونة من قبل المستأجر، فحسب السياسة التي ينتهجها المؤجر في كونه يستخدم نموذج إعادة التقييم في عملية تقييم الموجودات التي يملكها يطبق ذلك بعد استرداد الأصل من المستأجر، وفق القيد الآتي:

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

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

قيد إعادة تقييم الأصل		
البيان	دائن	مدين
من ح/ الأصل		XXX
إلى ح/ فائض إعادة التقييم	XXX	

الحالة الرابعة - القيمة العادلة للأصل محل العقد في نهاية مدة العقد أصغر من القيمة المتبقية للأصل وغير مضمونة من قبل المستأجر حسب العقد:

وهنا يتحمل المؤجر هذا الانخفاض في قيمة الأصل بسبب عدم ضمان القيمة المتبقية له من قبل المستأجر، حيث يقوم باسترداد الأصل أولاً، وفق القيد الآتي:

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

ثمَّ ووفق المعيار الدولي (IAS 36) - الانخفاض في قيمة الأصول، يقوم المؤجر بالاعتراف بمقدار الانخفاض كخسارة انخفاض ضمن قائمة الدخل والتي يتم معالجتها كمصروف في الفترة التي حصل فيها هذا الاعتراف، وفق القيد الآتي:

قيد إثبات انخفاض الأصل		
البيان	دائن	مدين
من ح/ خسارة تدني الأصل		XXX
إلى ح/ مجمع خسارة تدني الأصل	XXX	

حيث يتم الإبقاء على حساب مجمع خسارة تدني الأصول ومعالجته تمامًا، كما يتم معالجة مجمع اهتلاك الأصول، وفي حال تمَّ إعادة تقييم نفس الأصل بقيمة أعلى من القيمة الدفترية وكان المؤجر يعتمد نموذج إعادة تقييم الأصول في تقييم أصوله؛ فهنا يتم معالجة الزيادة في هذا المجمع.

### المطلب الثالث - العرض والإفصاح لعمليات التأجير التمويلي في ضوء المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16):

من خلال دراسة المعالجات المحاسبية فيما يتعلق بعقد التأجير التمويلي وجدنا أنَّ المؤجر لدى تصنيفه لعقد التأجير على أنَّه تمويلي حسب المؤشرات الأساسية، يقوم في بداية العقد بإقفال الأصول التي يمتلكها محاسبياً بتحويلها إلى ذمم مدينة (ذمم مديني عقد التأجير)، أي أنَّ هذه الأصول وبالرغم من امتلاكه لها أمام القانون إلا أنَّ القوائم المالية لا تظهر حقيقة هذا التملك ويتم عرض هذه الذمم ضمن إجمالي الذمم المدينة في قائمة المركز المالي.

وأما بالنسبة لإيرادات الفوائد المتحققة من عقد التأجير فيتم إثباتها في قائمة الدخل وضمن إجمالي إيرادات الفوائد التي يظهرها المؤجر في قوائمه بحيث تعتبر إيرادات للفترة المالية التي تمت فيها، وكذلك الأمر بالنسبة لمكاسب بيع الأصول، إن وجدت، فتعالج بنفس الطريقة.

وأما في حالة استرداد الأصول المؤجرة فيتم إعادة الاعتراف بالقيمة الدفترية للأصول وإعادة إثبات مجمع الاهتلاك وفق الحالات الأربعة الموضحة في المطلب السابق، وفي حال وجود مجمع خسارة تدني فيتم الإفصاح عنه وعرضه في القوائم المالية تماماً كعرض مجمع الاهتلاك، كما هو واضح بالجزء المقطع لجانب من ايضاحات أصول قائمة المركز المالي:

كلي	جزئي	البيان
	XXXX	الأصول
	(XXXX)	مجمع اهتلاك الأصول
	(XXXX)	مجمع خسارة تدني الأصول
XXXX		صافي القيمة الدفترية للأصول

## المطلب الرابع - التحليل والتعليق في ضوء المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16):

بعد دراسة المعالجات المحاسبية وطرق العرض والإفصاح يلاحظ أن إقفال حساب الأصل بتحويله إلى ذمم مدينة (ح/ ذمم مديني عقد التأجير) مع كامل النفقات المتعلقة بالعقد أي بمبلغ مساوٍ لصافي الاستثمار، الأمر الذي يوضح جوهر عقد التأجير التمويلي بتحويل ونقل كافة المخاطر والمنافع المتعلقة بالأصل من المؤجر إلى المستأجر، وهذا الاعتبار هو جوهر التمييز بين عقد التأجير التمويلي وعقد الإجارة المنتهية بالتملك، إضافة إلى ما تمّ استخدامه عند احتساب القيم الحالية باستخدام معدلات الفائدة، أي اعتبار القيمة الزمنية للنقود.

وهنا وضمن هذا المطلب لن نتطرق الدراسة إلى تفاصيل عقد التأجير التمويلي من حيث شرعيته والعمل على تحويله وتكييفه ليصبح مجازاً شرعاً، أو حتى التعليق على انتقاد لبعض من معالجات هذا العقد في ضوء المعيار الدولي (IFRS 16)، فغايات الدراسة وأهدافها تقتضي الوقوف على أهم الاختلافات بين عقد التأجير التمويلي وعقد الإجارة المنتهية بالتملك، الأمر الذي قد يساعد في تطوير المعالجات المحاسبية التي يسلكها عقد الإجارة المنتهية بالتملك في ضوء المعايير الإسلامية، ومن أهم الاختلافات التي تستدعي الوقوف عندها ما يلي:

**أولاً - التكاليف المباشرة الأولية:** لم يميز المعيار الدولي التكاليف المباشرة الأولية من حيث أهميتها النسبية، فحيث إن كافة المخاطر والمنافع المتعلقة بالأصل محل العقد تنتقل من المؤجر إلى المستأجر فهو بذلك يتحمل كافة التكاليف، لذلك يتم إضافتها وبغض النظر عن أهميتها النسبية ضمن صافي الاستثمار ليكون المستأجر هو من يتحملها.

**ثانياً - مصروفات الإصلاحات:** كذلك الأمر بالنسبة لمصروفات الإصلاحات الدورية خلال فترة العقد، فالمؤجر لا يتحمل أيًا منها، فهي بالكامل على عاتق المستأجر وبغض النظر عن أهميتها في المحافظة على الأصل محل العقد وزيادة عمره الإنتاجي.

**ثالثاً - فصل التكلفة عن الفوائد:** يقوم المؤجر من خلال تطبيقه للمعيار الدولي بفصل قيمة صافي الاستثمار عن إيرادات الفوائد حيث إن عقد التأجير في جوهره ما هو إلا تمويلٌ مقدم من المؤجر للمستأجر والذي يحمل في طياته الفوائد المترتبة على منح هذا التمويل، لذلك كان لابد من هذا الفصل بين التكلفة وإيراد الفوائد.

**رابعاً - أقساط الاهتلاك ومجمعاتها:** كذلك الأمر بالنسبة لأقساط الاستهلاك، فلا توجد أية معالجات تخص استهلاكات للأصل محل العقد خلال فترة العقد، وبالتالي مجمع اهتلاك لها، فالمستأجر هو وحده من يتحمل هذه المصاريف.



**خامسًا - التأمين:** حيث إن التأمين عبارة عن رسوم ونفقات تدفع لطرف خارجي من أجل التعويض في حال وقوع ضرر للأصل المؤمن عليه خلال فترة العقد، وحيث إن كافة المخاطر والمنافع تعود على المستأجر وحده خلال نفس الفترة، فالمستأجر هو وحده من يتحمل هذه النفقات وليس المؤجر، وبذلك لا توجد معالجات محاسبية خاصة بالتأمين خلال فترة العقد.

**سادسًا - ربحية التمويل الفترية:** وهي نسبة الربح الصافي (الإيراد الصافي) في فترة معينة خلال العقد إلى قيمة التمويل عند نفس الفترة، والتي تعتبر متساوية خلال فترة العقد بالكامل والتي تعتبر مساوية لمعدل الفائدة الضمني، أو مايمثلها - في ظل عدم وجود ما يشوب عقد التأجير - فكلما كان التمويل مرتفعًا في أحد الفترات كان صافي الإيراد المتأتي مرتفعًا والعكس صحيح والذي بدوره يعكس نسبة إيراد متساوي، الأمر الذي يعبر بدوره عن أفضل توزيع للدخل حسب نسبة التمويل التي يقدمها المؤجر وبالتالي أكثر عدالة تجاه الشركاء والمساهمين.

المبحث الثالث - الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء مسودة معيار المحاسبة المالية المقترح

المطلب الأول:

تصنيف عقود الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء مسودة معيار المحاسبة المالية المقترح

المطلب الثاني:

الإثبات والقياس المحاسبي لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء مسودة معيار المحاسبة المالية المقترح

المطلب الثالث:

العرض والإفصاح لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء مسودة معيار المحاسبة المالية المقترح

المطلب الرابع:

التحليل والتعليق

### المبحث الثالث

#### الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء مسودة معيار المحاسبة المالية المقترح

##### - دفاتر المؤجر -

كان لإصدار معيار المحاسبة المالية (FAS 8) نقلة نوعية في عالم الصيرفة المالية الإسلامية من خلال الدور الهام الذي لعبه كصيغة تمويل مواكبة للتطورات الاقتصادية العالمية، وقد برز هذا المعيار بعد أن واجه خلافات حادة بين مؤيدين ومعارضين مازال قائم بعضها حتى هذه اللحظة مع رجحان لقوى التأييد من خلال هذا الإصدار، إلا أن هذا المعيار ومن خلال تطبيقه في السوق واجه عدة ملاحظات كانت سبباً في إعادة النظر جدياً بتحسينه ليكون مقارباً للتحسينات المماثلة التي يشهدها عالم المال الدولي من خلال المعايير الدولية التي يصدرها، وهنا كان للأيو في الدور البارز في متابعة تلك التطورات والسعي الحثيث في إدخال تحسينات على معيار المحاسبة المالية (FAS 8) "الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك" من خلال إصدار مسودة معيار المحاسبة المالية المقترح.

ويتناول هذا المبحث كيفية تصنيف عقود الإجارة والمعالجات المحاسبية لها في ضوء مسودة معيار المحاسبة المالية، بالإضافة إلى طرق العرض والإفصاح عنها في القوائم المالية، وذلك في دفاتر المؤجر.

#### المطلب الأول - تصنيف عقود الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء مسودة معيار المحاسبة المالية المقترح:

لغرض إجراء المعالجات المحاسبية المناسبة ينبغي على المؤسسة تصنيف الإجارة إلى:

1. إجارة تشغيلية.
  2. إجارة منتهية بالتمليك، والتي تنقسم إلى:
    - أ. إجارة منتهية بالتمليك مع نقل ملكية متوقع بعد نهاية مدة الإجارة - إما عن طريق البيع أو الهبة؛
    - ب. إجارة منتهية بالتمليك مع نقل ملكية تدريجي خلال فترة الإجارة.
- وهذا الاعتبار في التصنيف لابد وأن يكون مشاراً له ضمن الاتفاقيات المبرمة بين طرفي العقد (المؤجر والمستأجر)، ففي حالة الإجارة التشغيلية لا يرافق عقد الإجارة أية اتفاقيات أو وعود تشير إلى خيار نقل ملكية الأصل محل العقد إلى المستأجر، بينما في الإجارة المنتهية بالتمليك فبالإضافة إلى عقد الإجارة هناك اتفاقيات تنص صراحة على خيار نقل ملكية الأصل محل العقد، وتكون إما بالوعد بنقل

ملكية الأصل محل العقد سواء بعد انتهاء فترة الإجارة أو على مراحل خلال فترة الإجارة، ويتم تنفيذ نقل الملكية إما بالبيع أو بالهبة أو وفق سلسلة عمليات بيع مستقلة عن الإجارة.

وهنا يلاحظ من خلال هذا التصنيف أنَّ أساس الاعتبار في التصنيف هو ما يتم ذكره صراحة ضمن الاتفاقيات المرافقة لعقد الإجارة دون أن يكون للمؤشرات الضمنية أية اعتبارات في هذا التصنيف، وبالتالي لابدَّ لاعتبار الإجارة إجارة منتهية بالتمليك أن يترافق ذلك باتفاق مستقل يشير صراحة إلى نقل الملكية.

### **المطلب الثاني - الإثبات والقياس المحاسبي لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء مسودة معيار المحاسبة المالية المقترح:**

لم تقم مسودة المعيار بفصل المعالجات المحاسبية لكل نوع من أنواع الإجارة المنتهية بالتمليك حسب ما تمَّ تصنيفه، وإنما أشارت وبشكل عام إلى كافة المعالجات المحاسبية وحيث وجب التفصيل عند اختلاف هذه المعالجات أشارت إليه، لذا سيتم تناول هذه المعالجات المحاسبية تمامًا كما في مسودة المعيار بشكل عام، وحيث تكون هناك اختلافات جوهرية سيتم الإشارة إليها بالتمييز بين أنواع الإجارة المنتهية بالتمليك.

بداية وحيث إن أغلب المؤسسات المالية الإسلامية بصفقتها مؤجرًا لا تقتني الأصول التي يطلبها المستأجر، لذا تقوم بشرائها، وفي حال تمَّ دفع مبلغًا كدفعة مقدمة إلى المورد من قبل المؤجر، فإنَّه يقوم بإثباتها محاسبياً كدفعة مقدمة، وعند اقتناء المؤجر للأصل محل العقد بحيث يستطيع السيطرة عليه مما يعني اكتسابه لكافة مخاطر ومنافع الأصل، يقوم بإقفال الدفعات المقدمة، إن وجدت، وإثبات الأصل محل العقد بالتكلفة التاريخية، حيث تتضمن هذه التكلفة بالإضافة إلى ثمن الشراء كافة التكاليف اللازمة لجلب الأصل لموقعه وحالته المطلوبة بما فيها تكاليف النقل والتركيب والتنشيط والتأمين والرسوم وبعد خصم أية حسومات مكتسبة من المورد. أما في حال وجود تكاليف مباشرة أولية تخص عملية التعاقد، فإنَّه من غير المنطقي إضافتها للتكلفة الأولية للأصل، وإنما يتم إثباتها كتكاليف مقدمة واستهلاكها خلال فترة العقد بما يتناسب مع إيرادات الإجارة المقابلة، باعتبارها مصاريف في قائمة الدخل وموزعة على فترات العقد.

وهنا يلاحظ أنَّ مسودة المعيار لم تشر صراحة إلى المعالجة المحاسبية لنقل الأصل محل العقد وتسليمه إلى المستأجر لحظة التعاقد، لكن تمت الإشارة لاحقاً إلى ذلك ضمن فقرة العرض والإفصاح حيث أشارت إلى ضرورة عرض أصول الإجارة في القوائم المالية ضمن حساب "أصول الإجارة"،

وبذلك يتضح أنه عند التعاقد يتم إقفال رصيد حساب الأصل المشتري بحساب أصول الإجارة وبالتكلفة التاريخية الإجمالية عند وقت التعاقد والتي تمّ بيان ماهيتها.

خلال فترة التعاقد وبنهاية كل فترة مالية وحيث إن الأصل محل العقد يعتبر تحت سيطرة المؤجر، يقوم المؤجر بإثبات استهلاك الأصل واعتباره كمصروف في قائمة الدخل، بحيث يتم تحميل كامل المبلغ القابل للاستهلاك للأصل في قائمة الدخل خلال العمر الاقتصادي للأصل، ويتم توزيع الاستهلاك حسب السياسة التي يتنهجها المؤجر، وقد أشارت مسودة المعيار إلى أنّ أفضل سياسة لاحتساب الاستهلاك هي وفق طريقة القسط الثابت ما لم توجد طريقة أكثر ملاءمة تناسب سياسة المؤجر، هذا ويتم احتساب القيمة القابلة للاستهلاك وفق المعادلة التالية:

$$\text{القيمة القابلة للاستهلاك} = \text{التكلفة الإجمالية للأصل} - \text{القيمة المتبقية للأصل}$$

في حين أنّ القيمة المتبقية للأصل محل العقد ووفق نوع الإجارة المتبع يمكن أن تتخذ الأشكال التالية:

1. قيمة عادلة مقدرة للأصل محل العقد في نهاية مدة الإجارة - وذلك في طريقة الإجارة المنتهية بالتملك من خلال البيع بالقيمة العادلة بعد نهاية مدة الإجارة.

2. قيمة صفرية - وذلك في طريقة الإجارة المنتهية بالتملك من خلال الهبة عند نهاية مدة الإجارة.
3. قيمة بثمن موعود به - وذلك في طريقة الإجارة المنتهية بالتملك من خلال البيع بالقيمة وفق ثمن موعود به بعد نهاية مدة الإجارة.

وهنا يلاحظ أنّ مسودة المعيار تجاهلت الحديث عن المعالجة وفق طريقة الإجارة المنتهية بالتملك من خلال النقل التدريجي، والذي سيقوم الباحث بالإشارة إليه بالتفصيل في مطلب التحليل والتعليق.

أما بالنسبة لإيرادات الإجارة المستحقة خلال فترة الإجارة، ففي حال وجود دفعات مقدمة من قبل المستأجر إلى المؤجر وتخص الأصل محل العقد وقبل إبرام العقد فيتم إثباتها كالتزامات مقابل دفعات إجارة مقبوضة مقدماً، وخلال فترة الإجارة وفي نهاية كل فترة مالية يتم توزيع إيرادات الإجارة بما يتناسب مع الفترات المالية التي يشملها عقد الإجارة مع الأخذ بعين الاعتبار معالجة المقبوضات المقدمة، إن وجدت، ويتم إثبات أقساط إيرادات الإجارة المتفق عليها عند استحقاقها كإيرادات في الفترة المالية التي يستحق فيها كل قسط، حيث إن الاعتراف بالإيرادات يعتمد على مبدأ الاستحقاق، ويتم معالجة حساب إيرادات الإجارة ضمن قائمة الدخل كإيرادات للفترة. وقد أشارت مسودة المعيار إلى تطبيق أحد الخيارين في إثبات إيرادات الإجارة: إما باستخدام طريقة القسط الثابت (وهي الطريقة التي فضلتها مسودة المعيار)، أو باستخدام أساس منهجي آخر، وأيضاً طريقة يتم استخدامها لا يتم الفصل بين التكلفة والعائد.

وقد أشارت مسودة المعيار إلى إحدى الطرق لاستخدامها كأساس منهجي آخر، وذلك بتطبيق معدل عائد فعلي موحد، يتم احتسابه وفق المعادلة التالية:

$$\text{معدل العائد الفعلي} = \frac{\text{صافي إيرادات الإجارة}}{\text{صافي الاستثمار للأصل محل العقد}}$$

حيث إن:

صافي إيرادات الإجارة = إجمالي إيرادات الإجارة - إجمالي تكاليف الإجارة (استهلاك ومخصصات).  
صافي الاستثمار للأصل محل العقد = القيمة الدفترية الصافية للأصل + التكاليف المباشرة الأولية.  
وهنا يرى الباحث ومن خلال تطبيق الطريقة التي فضلها المعيار (ثبات الأقساط)، أن الربح المتأتي خلال كل فترة مالية وينسبه إلى صافي الاستثمار للفترة نفسها، والذي يعبر عن صافي القيمة الدفترية وبعد خصم مجمع الاهتلاك، نجد أنه وبسبب ثبات البسط (أقساط الإجارة الثابتة) وتناقص المقام (صافي الاستثمار) تزداد النسبة تدريجياً مع مرور فترة الإجارة، وهذا ما يعتبر غير منطقي أمام المساهمين، حيث تزداد ربحية عقود الإجارة في نهايتها رغم صغر تمويلها مقارنة بربحيها في بدايتها، أما من خلال تطبيق طريقة معدل العائد الفعلي والذي سيقوم بحل هذه الإشكالية من خلال تثبيت ربحية الإجارة خلال فترة التعاقد، إلا أن مسودة المعيار لم تكن واضحة في كون أقساط الإجارة المتفق عليها بالعقد ستعتبر متغيرة أيضاً وفق معدل العائد الفعلي والذي سيعكس بذلك أقساط إجارة مرتفعة في بداية الإجارة لتتخفض تدريجياً حتى نهاية مدة الإجارة، أم فقط يتم تطبيق المعدل في الاستحقاق دون التحقق والذي بدوره سيشكل فارقاً بين إيرادات الإجارة المستحقة والإيرادات المقبوضة، الأمر الذي يحتاج إلى التوضيح والمعالجة بشكل مفصل أكثر من قبل مسودة المعيار.

وفي نهاية مدة الإجارة وبعد وفاء المستاجر بتسديد دفعات الإجارة تنتقل ملكية الأصل محل العقد من المؤجر إلى المستاجر وحسب الاتفاق المسبق بين الطرفين، والذي يكون وفق إطار مستقل عن عقد الإجارة، فإما يكون عقد هبة أو عقد بيع أو عقود بيع جزئية خلال فترة الإجارة (وفق طريقة النقل التدريجي)، وتقتل حينها حسابات الإجارة المتمثلة بحساب مجمع اهتلاك الأصل وحساب الأصل المؤجر وأية حسابات أخرى ناشئة بسبب هذا العقد، وأي ربح أو خسارة ناجمة عن الفرق بين صافي القيمة الدفترية والمبلغ المستلم أو المستحق يتم الاعتراف به في قائمة الدخل للفترة الحالية، وهذا في حالة البيع أو الهبة في نهاية مدة الإجارة، أما في حالة البيع التدريجي، فيتم الاعتراف بكل حصة بيعية

عند كل عملية بيع جزئية؛ ليتم إثبات الفرق الناجم بين القيمة الدفترية الصافية عن كل حصة بيعية والقيمة المستلمة أو المستحقة عنها كربح أو خسارة في قائمة الدخل للفترة المباعة فيها.

أما في الحالات التي يتم فيها إنهاء الإجارة في وقت مبكر ويطلب فيها نقل الأصل محل العقد من المؤجر إلى المستأجر، فهنا وقبل نقل ملكية الأصل يتم أولاً إنهاء عقد الإجارة، وأية أرباح أو خسائر ناجمة عن هذه العملية (إنهاء عقد الإجارة) يتم إثباتها في قائمة الدخل للفترة الحالية كإيرادات أو مصاريف حسب نتيجتها، ثم يتم إقفال حساب الأصل والاعتراف في قائمة الدخل عن الفترة الحالية وبشكل منفصل للأرباح أو الخسائر الناجمة عن الأمرين التاليين:

1. الأرباح أو الخسائر الناجمة عن التسويات الحاصلة بسبب الإنهاء المبكر للإجارة.
  2. الأرباح أو الخسائر الناجمة عن التخلص من الأصل محل العقد، وهو الفرق بين القيمة الدفترية للأصل عند الإنهاء والقيمة المستلمة أو المستحقة على المشتري.
- كما وقد أشارت مسودة المعيار إلى أنه غالباً ما يرافق معظم عقود الإجارة المنتهية بالتمليك وعود أو تعهدات يقطعها المؤجر فيما يتعلق بعمليات الإجارة، والتي قد تؤدي إلى إنشاء التزام جاد من قبل المؤجر، وهذا ما يترتب عليه الإثبات المحاسبي لتكوين مخصص لهذا الالتزام والتقارير عنه، وذلك بالانسجام مع متطلبات المعيار المحاسبي المالي (FAS 30) "الإضمحلال، خسائر الانتماء والالتزامات المرهقة"، إلا أن مسودة المعيار لم تكن واضحة في تفصيل هذه المعالجة وآليتها، ورغم العودة إلى المعيار المشار إليه (FAS 30) فلم يتضح للباحث تفاصيل هذه المعالجات، والتي ستترك للمستخدمين الاجتهاد في هذه المعالجة وهو الأمر غير المأمول من المعايير.

### المطلب الثالث - العرض والإفصاح لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء مسودة معيار المحاسبة المالية المقترح:

تقوم المؤسسة المالية بصفتها مؤجرًا وحسب مسودة المعيار بعرض الأصول المؤجرة في قائمة المركز المالي كأية أصول وضمن حساب "أصول إجارة" وبفصل إضافات التكاليف المباشرة الأولية عن القيمة الدفترية للأصول، وبالنسبة لإيرادات الإجارة فيتم عرضها بالصافي في قائمة الدخل حيث إن صافي إيرادات الإجارة يتم احتسابها وفق المعادلة التالية:

صافي إيرادات = إجمالي إيرادات الإجارة - استهلاكات الأصل - المصروفات المتعلقة بالأصل المؤجر الإجارة  
 خلال فترة الإجارة لنفس الفترة (التأمين التكافلي، الرسوم، الصيانة)  
 وبالنسبة لإيرادات الإجارة المقبوضة مقدّمًا فيتم الاعتراف بها وعرضها كالتزامات في قائمة المركز المالي.

كما وتطلبت مسودة المعيار متطلبات حد أدنى للإفصاح، وأهم ما تطلبت:

- السياسات المحاسبية المتبعة والتي ينتهجها المؤجر خلال عمليات الإجارة.
- مقدار حجم أصول الإجارة مصنفة حسب الفئات الرئيسية للأصول، وكذلك الأمر حسب كل صنف من تصنيفات الإجارة، مع الإيضاح حول مقدار خصومات الاستهلاكات المتراكمة ولكل نوع على حدة.
- مقدار استهلاكات التكاليف المباشرة الأولية.
- وأيضًا تطلبت مسودة المعيار الإفصاح عن التدفقات النقدية المستقبلية، والتي تتأثّر من خلال ما يلي:

- دفعات الإجارة اللاحقة.
- خيارات مدة الإجارة أو إنهاؤها سواءً بالبيع أو الفسخ.
- مشتريات الأصول المتعلقة بالإجارة والتي تمّ شراؤها أو طلبها ولم تؤجر بعد.
- دفعات الإجارة عن الإجارة التي لم تبدأ بعد، لكن أصبحت ملزمة على المستأجر من خلال توقيع العقد.

- مبالغ هامش الجدية المعلقة عند نهاية الفترة المالية.
- المبالغ المدفوعة لصندوق الخيارات أو واجبة الدفع والتي تمّ فرضها على المستأجرين نتيجة لتأخرهم في دفع أقساط الإجارة أو لارتكابهم مخالفات أخرى تخص عملية الإجارة.



## المطلب الرابع - التحليل والتعليق في ضوء مسودة معيار المحاسبة المالية المقترح:

عالجت مسودة المعيار قضايا محاسبية متنوعة فيما يخص عقد الإجارة المنتهية بالتملك، بالإضافة إلى طرق العرض والإفصاح عنها، إلا أن هذه المعالجة كانت غير شاملة وغير تفصيلية مقارنة بالمعالجات للقضايا والتي تمّ التطرق لها من قبل معيار المحاسبة المالية (FAS 8)، بالإضافة إلى وجود معالجات وطرق عرض وإفصاح تتطلب المزيد من التوضيح والتفصيل، فكما هو معروف فإن من أهم أهداف المعايير بشكل عام سدّ باب الاجتهاد أمام المعالجين والتضييق عليهم عبر إغناء هذه المعايير بالتفسيرات والتوضيحات الصريحة والأمثلة التطبيقية إن لزم الأمر، ومن أهم الجوانب التي يرى الباحث لزوم التطرق لها وتوضيحها ضمن هذه المسودة، ما يخص الجوانب التالية:

**أولاً - مصروفات إصلاح الأصل محل العقد:** تطرقت مسودة المعيار إلى ضرورة الاعتراف بالصيانة الأساسية للأصل في دفاتر المؤجر كتكاليف إجارة واعتبارها كمصروفات في قائمة الدخل، كما وركّزت على ضرورة الإفصاح عن صافي إيرادات الإجارة في قائمة الدخل عن طريق بيان إجمالي إيرادات الإجارة والمصاريف المتكبدة للحصول على هذه الإيرادات بما فيها مصروفات الإصلاح، مؤكدة على أن هذه المصروفات هي مصروفات الصيانة الأساسية ودون مصروفات الصيانة التشغيلية، وهذا جانب إيجابي جيد في هذه الملاحظة ومتوافق تمامًا مع مبادئ الشريعة الإسلامية، والذي يبين تحمّل المؤجر لمصروفات الصيانة الأساسية دون التشغيلية والتي تقع على عاتق المستأجر، إلا أنّه وحسب تصنيف مسودة المعيار لمصروفات الصيانة على أنها أساسية الأمر الذي يشير أحيانًا إلى أهميتها النسبية، وحيث تكون الأهمية النسبية تعتبر هذه المصروفات ضخمة، الأمر الذي قد ينشأ عنه تذبذبات في صافي إيرادات الإجارة بين فترة مالية وأخرى، لذا كان من الأهمية التطرق لموضوع المخصصات وإطفائها على فترات في حال كانت مصروفات الإصلاح ذات أهمية نسبية، وهنا نؤكد على ما تمّ ذكره سابقًا بضرورة إنشاء مخصص مصروفات إصلاح عام منذ بداية عقد الإجارة يكون مدروسًا بشكل أقرب ما يكون للدقة، من حيث دراسة تصنيف الأصل والدراسة التاريخية لنسبة مصروفات الإصلاح المماثلة وبالتالي إطفاء هذا المخصص تدريجيًا في نهاية كل فترة مالية مع معالجته مع مصروفات الإصلاح الفترية، وبذلك تنتهي هذه التذبذبات إلى الصفر، على أن يتم إنشاء هذا المخصص خارج الميزانية (out-off-balance sheet) ويتم تقسيم هذا المخصص على كامل فترة العقد كأجزاء ويقيد كل جزء كمصروف للفترة، وخلال الفترة نفسها يتم معالجة المخصص مع ما تمّ صرفه فعلاً على الإصلاح.

**ثانيًا - الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق النقل التدريجي:** يلاحظ في مسودة المعيار أنّه تمّ معالجة كافة أنواع الإجارة بشكل عام، وحيث وجد اختلاف بين الأنواع تمّ التعقيب على ذلك، بخلاف معيار

المحاسبة المالية (FAS 8) الذي كان يعالج كل نوع على حدة، وقد رأى الباحث سابقاً أنه ورغم التفصيل الذي تمّ توضيحه في المعيار (FAS 8) لنوع الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع التدريجي إلا أنه كان غامضاً في بعض الأحيان، وهنا في مسودة المعيار وحيث إنه لا يوجد تفصيل لهذا النوع وبشكل منفصل، يرى الباحث أن الغموض زاد بشكل أكبر، ومن النقاط التي تحتاج إلى توضيح بشكل أكبر ولو بمثال تطبيقي ما يخص الاعتراف بإيرادات الإجارة وفق تطبيق طريقة معدل العائد الفعلي.

ويرى الباحث أن المثال التطبيقي الذي تمّ فرضه في المطلب الرابع من المبحث الأول لهذا الفصل ووفق الاقتراحات التي تمّ اقتراحها، تعتبر أقرب مثال لذلك مع تعديل لبعض المسميات بما يتناسب مع المصطلحات وفق مسودة المعيار.

**ثالثاً - التأمين:** وهي من القضايا المهمة والتي لم تقم مسودة المعيار بمعالجتها، ولغاية تجنب تكرار المواضيع يمكن الرجوع للمطلب الرابع من المبحث الأول لهذا الفصل لغاية النظر بقضية التأمين والتي تعتبر مماثلة تماماً للمراد التعليق عليه هنا.

**رابعاً - فسخ الإجارة:** أيضاً فقد تطرقت مسودة المعيار لموضوع فسخ الإجارة لكن بشكل سطحي، دون التفصيل والتعرض لأهم الحالات التي قد يتعرض لها عقد الإجارة، حيث إنه كان من الأجدى معالجة ذلك ضمن فصل خاص في المعيار والتطرق فيه للمعالجة المحاسبية لأهم الحالات المتوقعة لفسخ الإجارة ولكافة الصور الممكنة، وخصوصاً في الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع التدريجي، ولغرض تحقيق أهداف الدراسة كما تمّ ذكر ذلك سابقاً فإن الخوض في هذه القضية يحتاج إلى بحث خاص موسع فلم يتمّ التفصيل وإنما فقط الإشارة لهذه القضية.

**خامساً - العرض والإفصاح:** تناولت مسودة المعيار جوانب كثيرة في جانبي العرض والإفصاح حيث حاولت أن تغطي كافة الحسابات والجوانب المتعلقة بعقد الإجارة، بالإضافة إلى تناولها للأمور من الناحية التفصيلية، وهو ما يهم مستخدمي القوائم المالية والإيضاحات التابعة لها بحيث تساعدهم على اتخاذ القرارات بالشكل السليم، لكن يرى الباحث أن بعض الحسابات لم تتطرق لها المسودة، منها حسابات ذمم الإجارة المنتهية بالتمليك (أقساط الإجارة المنتهية بالتمليك المستحقة وغير المدفوعة)، والتي يتم عرضها في جانب الموجودات كذمم مدينة، ويرى الباحث وكما تمّ ذكره سابقاً أنه من الأهمية الإفصاح عنها في الإيضاحات وفق طريقة أعمار الذمم (Aging) بحيث تظهر هذه الذمم مفصلة حسب عمرها، بالإضافة إلى ذلك فإن المعيار أغفل حساب الأصل الذي يتم شراؤه ولم يتم إجراء التعاقد عليه،

حيث يفضّل تحديد اسم للحساب للاعتراف به مثل "أصول مقتناة بغرض الإجارة". هذا ويرى الباحث ضرورة تحديد المواقع المحددة لكافة الحسابات للإفصاح عنها بما يخدم مستخدمي القوائم المالية.

**سادسًا - الأجرة المتغيرة:** ومن الملاحظ أيضًا في مسودة المعيار أنّه لم يتم التطرق لموضوع الأجرة المتغيرة، وإنما ثبات أقساط الإجارة، وهذا ما تمّ التطرق له سابقًا والتعليق عليه.

## المبحث الرابع

### مقارنة الإجارة المنتهية بالتملك بين معايير الدراسة

تبين من خلال البحث في المعالجات المحاسبية للإجارة المنتهية بالتملك وطرق العرض والإفصاح عنها في دفاتر المؤجر وفي ضوء كل من المعايير المحاسبية المدروسة (FAS 8، IFRS 16، مسودة المعيار المقترح) وجود اختلافات في وجهات النظر تتبع من عدة أسس أهمها الأساس الشرعي للعملية، مما يستدعي البحث في هذه الاختلافات والتحليل في ضوءها.

#### المطلب الأول - ملخص دراسة المعايير موضوع الدراسة:

قام الباحث بتلخيص الدراسة في جدول مبيّن أهم النقاط الأساسية التي عالجتها المعايير المدروسة وبيان متطلباتها في ضوء هذه المعايير ودون التطرق إلى الحالات الخاصة التي عالجها كل معيار، مما يساعد على سهولة المقارنة بين هذه المعايير، وفق الجدول التالي:

#### جدول رقم (5) - مقارنة المعالجات المحاسبية في دفاتر المؤجر بين معايير الدراسة

الوصف	FAS 8	IFRS 16	مسودة المعيار المقترح
مكونات عقد الإجارة المنتهية بالتملك (التمويلية)	أكثر من اتفاق، الأول عقد إجارة والآخر عقد أو اتفاق مستقل ومنفصل عن عقد الإجارة يفيد نقل ملكية الأصل المؤجر	عقد واحد مركب يستأجر المستأجر من خلاله الأصل لفترة معينة وقد يخوله بتملك الأصل	أكثر من اتفاق، الأول عقد إجارة والآخر عقد أو اتفاق مستقل ومنفصل عن عقد الإجارة يفيد نقل ملكية الأصل محل العقد
أنواع عقد الإجارة المنتهية بالتملك (التمويلية)	تتنوع الإجارة المنتهية بالتملك إلى أربع حالات أساسية: عن طريق الهبة، أو البيع بثمن رمزي أو غير رمزي، أو بثمن يعادل باقي الأقساط، أو عن طريق البيع التدريجي	نوع واحد يفيد التأجير وخيار التملك بوقت واحد	تتنوع الإجارة المنتهية بالتملك إلى حالتين أساسيتين: عن طريق الهبة أو البيع، أو عن طريق البيع التدريجي
الاعتبار في تصنيف عقد الإجارة على أنه منتهي بالتملك أو تمويلي	وجود أكثر من اتفاق، الأول عقد إجارة والآخر عقد أو اتفاق منفصل ومستقل يفيد بانتقال ملكية الأصل المؤجر أو الوعد بذلك بعد انتهاء عقد الإجارة أو أثناء عقد الإجارة بشكل تدريجي أو قبل انتهاء عقد الإجارة. (شكل العقد هو المحدد)	عقد واحد يتضمن مؤشر واحد على الأقل قد يدل على نقل كافة المخاطر والمنافع العائدة للأصل محل العقد، وقد استدل المعيار بخمس حالات أساسية وأضاف إليها مؤشرات أخرى قد يستدل بها بالنقل. (جوهر ومضمون العقد هو المحدد)	وجود أكثر من اتفاق، الأول عقد إجارة والآخر عقد أو اتفاق منفصل ومستقل يفيد بانتقال ملكية الأصل المؤجر أو الوعد بذلك بعد انتهاء عقد الإجارة أو أثناء عقد الإجارة بشكل تدريجي. (شكل العقد هو المحدد)

الوصف	FAS 8	IFRS 16	مسودة المعيار المقترح
<b>الاعتراف الأولي بالأصل المؤجر (محل العقد) وقياسه</b>	يتم الاعتراف بالأصل عند الاقتناء ويقاس بالتكلفة مع إضافة أية نفقات لازمة لجعل الأصل صالحًا للاستخدام تحت مسمى حساب "موجودات مؤقتة بغرض الإجارة"	يتم الاعتراف بالأصل عند الشراء ويقاس بالتكلفة مع إضافة أية نفقات لازمة لجعل الأصل صالحًا للاستخدام، ويسجل كأصل من أصول المؤسسة	يتم الاعتراف بالأصل عند تحمل مخاطر ومنافع الأصل محل العقد ويقاس بالتكلفة مع إضافة أية نفقات لازمة لجعل الأصل صالحًا للاستخدام، دون تحديد اسم للحساب
<b>التكاليف الأولية المباشرة والتي تخص التعاقد (تكاليف التعاقد)</b>	يتم الاعتراف بها وإثباتها بالتكلفة التاريخية بشكل منفصل عن الأصل المؤجر ويتم رسملتها في حال كونها ذات أهمية نسبية وإطفائها كمصروف خلال فترة العقد	يتم قياسها بالتكلفة وتضاف إلى صافي الاستثمار	يتم الاعتراف بها وإثباتها بالتكلفة التاريخية بشكل منفصل عن الأصل المؤجر ويتم رسملتها وإطفائها كمصروف خلال فترة العقد دون أية اعتبارات للأهمية النسبية
<b>احتساب استثمار عقد الإجارة</b>	لا يتم احتساب للاستثمار فالأصل يعتبر ضمناً للاستثمار	يتم قياس الاستثمار بأية مدفوعات متعلقة بحق استخدام الأصل ولم تستلم بعد على أن تقاس بالقيمة الحالية	لا يتم احتساب للاستثمار فالأصل يعتبر ضمناً للاستثمار
<b>عند بدء التعاقد</b>	يتم إقفال حساب "موجودات مؤقتة بغرض الإجارة" في حساب "موجودات مؤجرة منتهية بالتمليك" بالقيمة الدفترية (تعديل مسمى الأصل)	يتم إقفال الأصل واعتباره دين في ذمة المستأجر ضمن حساب "ذمم مديني عقد التأجير" (تحويل الأصل لذمة)	يتم إقفال الأصل المشتري لغرض الإجارة في حساب "أصول مؤجرة" بالقيمة الدفترية (تعديل مسمى الأصل)
<b>إيرادات (أقساط) الإجارة</b>	يتم الاعتراف بالإيرادات عند الاستحقاق وتتضمن التكلفة والعائد دون الفصل بينهما، حيث تعتبر إيرادات للفترة التي تخصها	يتم الاعتراف بالإيرادات عند الاستحقاق وتتضمن التكلفة والتي تخفض الذمم المدينة للعقد، والفائدة التي تعتبر إيرادات للفترة التي تخصها	يتم الاعتراف بالإيرادات عند الاستحقاق وتتضمن التكلفة والعائد دون الفصل بينهما، حيث تعتبر إيرادات للفترة التي تخصها

الوصف	FAS 8	IFRS 16	مسودة المعيار المقترح
مصرفات الإصلاح الأساسية للأصل المؤجر خلال فترة العقد	يتكبد المؤجر ويرسملها إن كانت ذات أهمية نسبية بحيث يوزعها على فترات العقد وإن لم تكن كذلك فيحملها للفترة التي حدثت فيها	لا يتكبد المؤجر أية مصرفات إصلاح أو استهلاك، فكافة المخاطر والمنافع العائدة لملكية الأصل محل العقد تعود للمستأجر فقط وهو وحده من يتحمل مصرفات الإصلاح والاستهلاك	يتكبد المؤجر ولم يتطرق المعيار للأهمية النسبية لها
مصرفات الإصلاح التشغيلية للأصل المؤجر خلال فترة العقد	يتكبد المؤجر المستأجر أو المؤجر حسب الاتفاق، فإن تكبد المؤجر تثبت كمصرفات للفترة التي حدثت فيها		يتكبد المؤجر المستأجر أو المؤجر حسب الاتفاق، فإن تكبد المؤجر تثبت كمصرفات للفترة التي حدثت فيها
مصرفات استهلاك الأصل المؤجر (محل العقد) خلال فترة العقد	يقوم المؤجر باستهلاك الأصل المؤجر وحسب السياسة التي ينتهجها		يقوم المؤجر باستهلاك الأصل محل العقد وحسب السياسة التي ينتهجها، مع تفضيل سياسة القسط الثابت
انتقال ملكية الأصل من المؤجر إلى المستأجر	تنتقل الملكية بعد انتهاء عقد الإجارة وحسب الاتفاق المسبق والمستقل بين الطرفين إما هبة أو عقد بيع أو عقود بيع جزئية خلال فترة الإجارة (وفق طريقة النقل التدريجي) وتقتل حسابات الإجارة المتمثلة بالموجودات المؤجرة المنتهية بالتمليك ومجمعات اهتلاكها	بعد سداد آخر دفعة يتم إقفال رصيد ذمم مديني عقد التأجير، وفي حال تم البيع تنتقل الملكية ويتم الاعتراف بالمتحصل كإيرادات للفترة التي تم فيها البيع	تنتقل الملكية بعد انتهاء عقد الإجارة وحسب الاتفاق المسبق والمستقل بين الطرفين إما هبة أو عقد بيع أو عقود بيع جزئية خلال فترة الإجارة (وفق طريقة النقل التدريجي) وتقتل حسابات الإجارة المتمثلة بالأصل المؤجر ومجمع اهتلاك الأصل
أهم الحسابات التي يتم عرضها في قائمة المركز المالي	الموجودات المؤجرة المنتهية بالتمليك بالتكلفة ناقصاً مجمع الاهتلاك الخاص بها	ذمم مديني عقد التأجير	الأصول المؤجرة بالتكلفة ناقصاً مجمع الاهتلاك الخاص بها
	ذمم الإجارة المنتهية بالتمليك (أقساط الإجارة المستحقة وغير المدفوعة)		لم يتطرق المعيار لحسابات ذمم الإجارة المنتهية بالتمليك

المصدر : من إعداد الباحث

## المطلب الثاني - التحليل والتعليق في ضوء المقارنات بين المعايير المدروسة:

في ضوء دراسات المعالجات المحاسبية وطرق العرض والإفصاح عنها في القوائم المالية لموضوع الإجارة المنتهية بالتملك في ظل المعايير المدروسة ولما ينبغي التقيد به في دفاتر المؤجر، فقد تبين وجود بعض الاختلافات والتي تصل في بعض الأحيان لأن تكون جوهرية مع وجود بعض النقاط المتقاربة نوعاً ما فيما بينها، والآتي أهم النقاط التي رأى الباحث من الضرورة تسليط الضوء عليها:

- يختلف وبشكل جلي عقد الإجارة المنتهية بالتملك المقرر وفق معايير الأيوبي عن ما هو موجود في المعيار الدولي (IFRS 16)، فبينما لا يمكننا القول عن عقد الإجارة المنتهية بالتملك على أنه عقد واحد، وإنما عقود منفصلة ومستقلة ضمن معايير الأيوبي، يعتبر العقد مركباً من عدة عقود في المعيار الدولي، وهذا الاختلاف هو أهم الاختلافات الجوهرية بين معايير الأيوبي والتي بقيت محافظةً عليه في ظل مسودة المعيار الجديد وبين المعيار الدولي، والذي سيؤدي بدوره إلى اختلاف في المعالجات المحاسبية.

- يعتبر عقد الإجارة المنتهية بالتملك في ظل معايير الأيوبي عبارة عن أكثر من اتفاق، الأول عقد إجارة والآخر عقد أو اتفاق منفصل ومستقل يفيد انتقال ملكية الأصل المؤجر، على أن كافة المعالجات المحاسبية المطبقة أثناء عقد الإجارة لا تختلف سواءً أكانت الإجارة منتهية بالتملك أو تشغيلية والتي تعالجه على أساس إجارة عادية (تشغيلية)، وإنما ما يختلف هو ما يقرره الإجراء الذي يتم بعد انتهاء عقد الإجارة والذي يعالج محاسبياً على أنها عقود بيع، على خلاف ما هو مقرر في ظل المعيار الدولي والذي يعالج محاسبياً أغلب عقود التأجير على أنها عقود تمويلية بناءً على مؤشرات ضمن هذه العقود وإن لم يكن هناك تأكيد بتملك المستأجر للأصل محل العقد.

- أوجبت معايير الأيوبي الإبقاء على الاعتراف بالأصول المملوكة والمؤجرة للغير في الدفاتر وضمن الأصول المملوكة في قائمة المركز المالي، مع العمل على تغيير اسم حساب الأصول إلى أصول مؤجرة، مما يشير إلى نقل ملكية منفعة الأصل فقط خلال فترة الإجارة، على خلاف المعيار الدولي الذي أشار إلى استبعاد الأصل من موجوداته في قائمة المركز المالي واعتباره بالمقابل ذمة في دين المستأجر، وإن كان عقد التأجير لا يشير صراحةً إلى نقل ملكية الأصل بنهاية مدة العقد، مما يشير إلى نقل ملكية الأصل نفسه خلال فترة الإجارة، أي لفترة مؤقتة، الأمر الذي يعكس نقل كافة المخاطر والمنافع العائدة للأصل إلى المستأجر خلال هذه الفترة.

- اعتبرت معايير الأيوبي أن عقد الإجارة المنتهية بالتملك هو وجود سلعة حقيقية وسيطة بين المؤجر والمستأجر، بحيث يقوم المؤجر باستثمارها خلال فترة العقد ليحصل مقابلها على العوائد

من خلال عملية الإجارة، بينما يعتبر المعيار الدولي هذا الأصل محل العقد ما هو إلا قرض تمويل يقدمه المؤجر إلى المستأجر ليحصل من خلاله على فوائد من هذا التمويل.

- حيث إن معايير الأيوبي أكدت على ملكية الأصل المؤجر خلال فترة العقد للمؤجر وبالتالي فهو من يتكبد نفقات الإصلاح الأساسية ومصروفات الاستهلاك مما يؤكد تطبيقه لقاعدة الغنم بالغرم، على عكس ما انتهجه المعيار الدولي والذي أكد أن من يتحمل نفقات الإصلاح (أساسية كانت أم تشغيلية) بالإضافة إلى مصروفات الاستهلاك هو المستأجر، ورغم عدم تملكه للأصل محل العقد حقيقةً، الأمر الذي يعكس اختلاف المعالجات المحاسبية بين معايير الأيوبي والمعيار الدولي.
- بالخلاصة نجد أن الأيوبي ومن خلال معالجتها لعقد الإجارة المنتهي بالتمليك في دفاتر المؤجر في ضوء مسودة المعيار المقترح حاولت جاهدة الإبقاء على نفس المعالجات الموجودة في معيار المحاسبة المالية (IFRS 16)، بل حاولت تطوير هذه المعالجات لما هو أفضل من خلال الزيادة في الإفصاح والعرض والتفصيل الأدق للمعالجات المحاسبية، ومن ناحية أخرى التوافق مع المعيار الشرعي (SS 9) الذي يلزم بتطبيق مبادئ الشريعة الإسلامية وأحكامها، إلا أن أكثر ما يؤخذ على مسودة المعيار هذه في المعالجة المحاسبية في دفاتر المؤجر وحسب ما يراه الباحث هو خروجها عن التنظيم الخاص، والذي أصبح يحاكي أقرب ما يكون للمعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16) من خلال سرده للمعالجات المحاسبية بنفس الطريقة تقريباً، فكان من الأجدي لمسودة المعيار انتهاج نفس النهج المتبع والذي يحاكي المعيار الشرعي (SS 9) والذي يعتبر بذلك عدم انقياد للمنظمات الدولية بل على العكس إبراز اعتبار خاص للمنظمات الإسلامية.



## الفصل الرابع

### الإجارة المنتهية بالتمليك من المنظور المحاسبي

#### في دفاتر المستأجر

إنَّ ما تمَّ تناوله في الفصل الثالث هو المعالجات المحاسبية للإجارة المنتهية بالتمليك في دفاتر المؤسسات المالية / المصارف بصفتها مؤجرًا، حيث تقوم المصارف بتمويل الأطراف الأخرى (العملاء) عن طريق الإجارة والتي تعتبر صيغة من صيغ التمويل التي تعتمد عليها هذه المصارف، لذلك قامت المعايير وخصوصًا الإسلامية بتخصيص معالجات محاسبية خاصة لهذا العقد وخصوصًا في الآونة الأخيرة حيث زاد استخدام هذه الصيغة من قبل المصارف كصيغة تمويلية، وهنا يظهر التساؤل التالي: ما هو سبب تطرق المعايير للمعالجات المحاسبية لعقود الإجارة في دفاتر المصرف بصفته مستأجرًا وهو قلما يقوم بالاستئجار إجارة منتهية بالتمليك، حيث كان من المفترض دراسة هذه المعالجات ضمن معالجات المحاسبة العامة في دفاتر المستأجر؟ وهذا ما سيتم بيانه في دراسة هذا الفصل من خلال بيان أنَّ المصارف والتي تقوم باستئجار الأصول إجارة تشغيلية فإنَّ المعيار سيطالبها بإجراء نفس المعالجات المحاسبية تقريبًا والتي تتم للإجارة التمويلية، مما سيؤثر في القوائم المالية من خلال طبيعة العرض والإفصاح الناجمان من إجراء تعديلات المعالجات المحاسبية.

ويتناول هذا الفصل المعالجات المحاسبية لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك بالإضافة إلى طريقتي العرض والإفصاح عن هذه المعالجات في القوائم المالية في دفاتر المؤسسات المالية / المصارف بصفتها مستأجرًا في ضوء المعايير اهتمام الدراسة، وقد تمَّ تقسيم هذا الفصل إلى أربعة مباحث:

المبحث الأول: الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء معيار المحاسبة المالية (FAS 8)

المبحث الثاني: التأجير التمويلي في ضوء المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16)

المبحث الثالث: الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء مسودة معيار المحاسبة المالية المقترح

المبحث الرابع: مقارنة الإجارة المنتهية بالتمليك بين معايير الدراسة

## المبحث الأول - الإجارة المنتهية بالتملك في ضوء معيار المحاسبة المالية (FAS 8)

### المطلب الأول:

تصنيف عقود الإجارة المنتهية بالتملك في ضوء معيار المحاسبة المالية (FAS 8)

### المطلب الثاني:

الإثبات والقياس المحاسبي لعمليات الإجارة المنتهية بالتملك في ضوء معيار المحاسبة المالية (FAS 8)

### المطلب الثالث:

العرض والإفصاح لعمليات الإجارة المنتهية بالتملك في ضوء معيار المحاسبة المالية (FAS 8)

### المطلب الرابع:

التحليل والتعليق

## المبحث الأول

### الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء معيار المحاسبة المالية (FAS 8)

#### - دفاتر المستأجر -

قام معيار المحاسبة المالية (FAS 8) بوضع القواعد المحاسبية لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك ضمن إطارى الإثبات والقياس المحاسبي المتعارف عليه بالإضافة إلى كيفية العرض والإفصاح عنها في القوائم المالية، وذلك في دفاتر المؤسسات المالية الإسلامية بصفتها مستأجرًا، مما يوجّد المعالجات المحاسبية لدى تلك المؤسسات وبالتالي طرق العرض والإفصاح للقوائم المالية وبالتالي خدمة مستخدمي القوائم مما يساعدهم على القدرة على التحليل واتخاذ القرار حسب ما يرونه مناسبًا.

ويتناول هذا المبحث المعالجات المحاسبية لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء معيار المحاسبة المالية (FAS 8)، بالإضافة إلى طرق العرض والإفصاح عنها في القوائم المالية.

### المطلب الأول - تصنيف عقود الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء معيار المحاسبة المالية (FAS 8):

قام المعيار بتصنيف عقود الإجارة المنتهية بالتمليك ليتضمن الحالات الأربعة التالية:

- الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق الهبة.
  - الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع بثمن رمزي أو غير رمزي يحدد في العقد.
  - الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع قبل انتهاء مدة عقد الإجارة بثمن يعادل باقي الأقساط.
  - الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع التدريجي.
- وهذه الحالات هي نفسها تمامًا حسبما تمّ تصنيفها في دفاتر المؤجر، حيث وكما لوحظ سابقًا أنّه لا يعتبر تصنيف عقد الإجارة على أنّه منتهى بالتمليك وليس تشغيلي لبدء من وجود إلى جانب عقد الإجارة عقد أو اتفاق آخر مستقل يفيد انتقال الملكية أو الوعد بذلك في نهاية العقد، فتصنيف عقد الإجارة على أنّه منتهى بالتمليك يجب أن يشار إليه وبشكل صريح في الاتفاقيات أو العقود المبرمة بين الأطراف المتعاملة حتى يتم اعتباره ومعالجته وفق هذا الأساس.

على أنّه يلاحظ أنّه وخلال فترة العقد بالكامل وحتى نهاية عقد الإجارة وكما هو الحال في دفاتر المؤجر فلا يعامل العقد إلا على أنّه عقد إجارة تشغيلي دون النظر إلى مقصد أو غاية العقد، وبعد إنتهاء عقد الإجارة تتم المعالجة كبيع أو هبة أو ما إلى ذلك.

## المطلب الثاني - الإثبات والقياس المحاسبي لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء معيار المحاسبة المالية (FAS 8):

يتناول هذا المطلب الأسس والمعالجات المحاسبية التي قام معيار المحاسبة المالية (FAS 8) بمعالجتها والتي تقع ضمن التصنيفات الأربعة المشار لها سابقاً، وهي:

1. الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق الهبة.
  2. الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع بثمن رمزي أو غير رمزي يحدد في العقد.
  3. الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع قبل انتهاء مدة عقد الإجارة بثمن يعادل باقي الأقساط.
  4. الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع التدريجي.
- وقد قام المعيار بدراسة المعالجات المحاسبية لكل صنف على حدة، وهو ما سيتم تناوله في عرض المعالجات المحاسبية لكل صنف من الأصناف الأربعة، مع المحاولة على عدم تكرار النقاط غير المختلف فيها فيما بين هذه الأصناف:

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

عند التعاقد وبدء الإجارة وفي حال وجود تكاليف مباشرة أولية تخص التعاقد وذات أهمية نسبية فيتم إثباتها بتكلفتها التاريخية، ويتم معالجتها تمامًا كما يتم معالجة أي مصروف مدفوع مقدماً، بحيث يتم توزيع هذا المصروف وإطفائه دورياً على مدة العقد الخاص به، وحسب الأساس المتبع في توزيع مصروفات الاستئجار. أما في حال لم تكن هذه التكاليف المباشرة الأولية ذات أهمية نسبية فيتم إثباتها في قائمة الدخل كمصروفات للفترة المالية التي تم التعاقد فيها.

يتم توزيع مصروفات الاستئجار (أقساط الإجارة) على الفترات المالية التي يشملها عقد الإجارة، ويتم إثباتها "مصروفات إجارة" في الفترة المالية التي يستحق فيها كل قسط، حيث إن إثبات مصروفات الاستئجار يعتمد على مبدأ الاستحقاق وليس التحقق، بحيث يتم إثبات حساب الأقساط المستحقة في كل فترة مالية، ثم يتم إقفاله عند سداد هذه الأقساط للمؤجر.

في حال نصّ عقد الإجارة على تحمّل المستأجر لمصروفات الصيانة الدورية والتشغيلية، ووجود مثل هذه المصروفات أثناء فترة الإجارة، فيتم إثباتها كمصروفات للفترة المالية التي حدثت فيها. وفي نهاية كل فترة مالية لعقد الإجارة يتم إثبات القيود المحاسبية اللازمة والتي تخص فقط التكاليف الأولية المباشرة للتعاقد في حال إثباتها وكما ذكر سابقاً.

وفي نهاية مدة الإجارة وبعد وفاء المستأجر بتسديد جميع الأقساط المترتبة عليه تنتقل ملكية الأصل إلى المستأجر بموجب الهبة، ويتم إثبات هذه الموجودات بالقيمة النقدية المتوقعة تحقيقها في ذلك الوقت،

وتسجل القيمة لصالح الجهة التي تمّ سداد أقساط الإجارة من أموالها، سواءً أكانت من أصحاب حقوق الملكية (حساب الأرباح المتبقية)، أم من أصحاب حسابات الاستثمار أم من كليهما، على أنّه ينبغي على المستأجر الإفصاح عن هذه السياسة التي تمّ اتباعها في هذه المعالجة.

وهنا يلاحظ وفي حال تمّ تقييم الأصل المستأجر عند انتقال ملكية الأصل المستأجر بقيمة مرتفعة أنّ أصحاب حقوق الملكية لهذه الفترة هم المستفيدون من هذه الأرباح المتحققة في حين أولئك الذين تكبدوا مصروفات الإجارة خلال فترة الإجارة لم يستأثروا بهذه الأرباح نظرًا لانسحابهم قبل انتهاء عقد الإجارة.

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

ويلاحظ هنا أيضًا وحسب هذه المعالجة أننا قد وقعنا في إشكالية أنّ الفرق الناتج والمعتبر كإيراد قد تمّ إثباته للفترة التي حدث فيها بالكامل، في حين أنّ الفترات السابقة والتي قد تحمّلت أقساط الإجارة لم تستأثر بهذه الإيرادات، وهو ما يعتبر مخالفًا للمبدأ المحاسبي "مبدأ المقابلة"، أي مقابلة الإيرادات بالمصروفات.

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

لا تختلف المعالجات المحاسبية في هذه الطريقة من الإجارة المنتهية بالتملك عن طريقة الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق الهبة، وإنما فقط في حال إثبات موجودات الإجارة وحيث إن ثمن الشراء في الوعد لا يكون هبةً وإنما يكون مسمّى، فيتم إثبات الموجودات بالقيمة النقدية المتوقعة تحقيقها وقت الشراء، والفرق الناجم بين القيمة النقدية المتوقعة تحقيقها وثن الشراء المسمى في الوعد (رمزيًا كان أم غير رمزي)، في حال وجوده، فيتم تسجيله لصالح الجهة التي تمّ الشراء من أموالها.

وهنا وكأنّ المعيار يفترض بأنّ القيمة النقدية المتوقعة تحقيقها ستكون أكبر من ثمن الشراء المسمى في الوعد، وذلك من خلال إشارته إلى أنّ الفرق يُسجّل لصالح الجهة التي تمّ الشراء من أموالها، لكن في حال كانت القيمة النقدية المتوقعة تحقيقها أقل من ثمن الشراء المسمى في الوعد (بفرض أنّه غير رمزي)، فلم يوضح المعيار كيف ستكون المعالجة، وهذا ما سيتم التطرق له ضمن مطلب التحليل والتعليق.

### 3. الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق البيع قبل انتهاء مدة عقد الإجارة بثمن يعادل باقي أقساط الإجارة:

وهنا لا تختلف المعالجات المحاسبية عن ما هو مذكور وفق الطريقة السابقة تمامًا، حيث إنه من المحتمل وجود فرق بين القيمة النقدية المتوقع تحقيقها وثمن الشراء والذي يتم تسجيله في حال وجوده لصالح الجهة التي تمّ الشراء من أموالها.

وأيضًا هنا لابدّ من التعليق حول الحالة التي تكون فيها القيمة النقدية المتوقع تحقيقها أقل من ثمن الشراء، وكما سيتم نقاشه لاحقًا في مطلب التحليل والتعليق.

وأيضًا وكما تمّ ملاحظته سابقًا ضمن المعالجات المحاسبية في دفاتر المؤجر أنّ هذه الطريقة من الإجارة المنتهية بالتملك غير دقيقة في الصياغة والتي تحتاج إلى إعادة النظر.

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

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

وفي نهاية كل فترة مالية لعقد الإجارة يتم إثبات القيود المحاسبية اللازمة والتي تخص التكاليف الأولية المباشرة للتعاقد، إن وجدت، كما ويتم إثبات الحصة المشتراة من موجودات الإجارة بالثمن الذي تمّ الشراء به، وبالإضافة إلى ذلك وحيث تمّ تملك جزء من الأصل فينبغي إثبات أقساط استهلاك للجزء الذي تمّ تملكه وحسب سياسة الاستهلاك التي ينتهجها المستأجر، وهنا ولتبسيط الاحتساب والقياس يقوم المستأجر بإعداد جدول تدريجي مفصّل، تمامًا كما تمّ إجراء ذلك مسبقًا بدفاتر المؤجر.

ولعدم وضوح المعيار فيما يتعلق بالمعالجات المحاسبية لهذه الصورة من الإجارة المنتهية بالتملك ارتأى الباحث وحتى تتم المناقشة والتحليل بالشكل السليم إعادة طرح نفس المثال التفصيلي والذي تمّ طرحه عند المعالجة المحاسبية بدفاتر المؤجر، ليتم معالجته في دفاتر المستأجر، كالآتي:

#### مثال رقم (4) :

بفرض أن أحد المصارف الإسلامية تعاقد مع أحد الأطراف لاستئجار بناء إجارة منتهية بالتمليك عن طريق البيع التدريجي، وكانت المعطيات التالية:

ثمن البناء 50,000 والذي قام المصرف الإسلامي باستئجاره إجارة منتهية بالتمليك بطريقة البيع التدريجي.

الإيجار السنوي 7,000 ويدفع بنهاية كل عام.

مدة الإجارة عشرة أعوام.

يدفع المصرف ثمنًا للحصة 5,000 بنهاية كل عام.

السياسة المحاسبية المتبعة في احتساب الاستهلاك لدى المستأجر هي القسط الثابت.

وللتمكين من إجراء المعالجات المحاسبية في دفاتر المستأجر تمَّ إعداد الجدول التالي :

جدول رقم (6) - جدول مساعد للمثال رقم (4) المعالجة المحاسبية في دفاتر المستأجر عند تطبيق صورة البيع التكريري في عقد الإجارة المنتهية بالتملك

مجل المصروف السوي	رصيد مخصص استهلاك البناء	قسط الاستهلاك السوي بالنسبة للمستأجر	نسبة الحصة المشتركة	ثمن الحصة المشتركة السوية	حصة المؤجر من مصرفات الإجارة	حصة المستأجر من مصرفات الإجارة	قسط الاستأجر السوي (مصرفات الإجارة)	حصة ملكية البناء المؤجر من	نسبة حصة ملكية البناء المستأجر من	حصة ملكية البناء المستأجر من	القيمة الإجمالية للبناء	السنة
7,000	0	0	10.00%	5,000	0	7,000	7,000	50,000	0%	0	50,000	1
6,800	500	500	11.11%	5,000	700	6,300	7,000	45,000	10%	5,000	50,000	2
6,600	1,500	1,000	12.50%	5,000	1,400	5,600	7,000	40,000	20%	10,000	50,000	3
6,400	3,000	1,500	14.29%	5,000	2,100	4,900	7,000	35,000	30%	15,000	50,000	4
6,200	5,000	2,000	16.67%	5,000	2,800	4,200	7,000	30,000	40%	20,000	50,000	5
6,000	7,500	2,500	20.00%	5,000	3,500	3,500	7,000	25,000	50%	25,000	50,000	6
5,800	10,500	3,000	25.00%	5,000	4,200	2,800	7,000	20,000	60%	30,000	50,000	7
5,600	14,000	3,500	33.33%	5,000	4,900	2,100	7,000	15,000	70%	35,000	50,000	8
5,400	18,000	4,000	50.00%	5,000	5,600	1,400	7,000	10,000	80%	40,000	50,000	9
5,200	22,500	4,500	100.00%	5,000	6,300	700	7,000	5,000	90%	45,000	50,000	10
								0	100%	50,000	50,000	11
61,000		22,500		50,000	31,500	38,500	70,000					

المصدر : من إعداد الباحث



ولتوضيح كيفية استخراج الأرقام نورد المعادلات المحاسبية التي تم استخدامها:

- القيمة الإجمالية للبناء = ثمن الشراء المتفق عليه في العقد
  - حصة المستأجر من ملكية البناء = حصة المستأجر من ملكية البناء + ثمن الحصة المشتراة  
في نهاية العام السابق في العام الحالي
  - نسبة حصة المستأجر من ملكية البناء =  $\frac{\text{حصة المستأجر من البناء في نفس العام}}{\text{القيمة الإجمالية للبناء}} \times 100\%$
  - حصة المؤجر من ملكية البناء = القيمة الإجمالية للبناء - حصة المستأجر من ملكية البناء
  - قسط الاستئجار السنوي (مصرفات الإجارة) = قسط الإجارة المتفق عليه في عقد الإجارة
  - حصة المستأجر من استئجار البناء = قسط الاستئجار السنوي  $\times$  متمم نسبة حصة (مصرفات الإجارة)  
المستأجر من البناء
  - حصة المؤجر من استئجار البناء = قسط الاستئجار السنوي - حصة المستأجر من استئجار البناء (مصرفات الإجارة)
  - ثمن الحصة المشتراة = قيمة الحصة المشتراة المتفق عليها في العقد (أو عند الشراء)
  - نسبة الحصة المشتراة =  $\frac{\text{ثمن الحصة المشتراة في العام نفسه}}{\text{حصة المؤجر من البناء في العام نفسه}} \times 100\%$
  - قسط الاستهلاك السنوي = القيمة الإجمالية للبناء  $\times$  نسبة الاستهلاك  $\times$  نسبة حصة المستأجر  
بالنسبة للمستأجر من ملكية البناء
  - رصيد مخصص استهلاك البناء = قسط الاستهلاك + رصيد مخصص استهلاك البناء  
في العام الحالي للعام الحالي بالنسبة للمستأجر في العام السابق
  - مجمل المصروف = حصة المستأجر من مصروف + قسط الاستهلاك السنوي  
الإجارة السنوي بالنسبة للمستأجر السنوي
- ولهدف إبراز المعالجات المحاسبية تم إعداد أهم القيود المتعلقة، والآتي ذكرها:

في نهاية السنة الأولى: قيد استحقاق مصروف الإجارة		
مدين	دائن	البيان
7,000		من حـ/ مصروف الإجارة
	7,000	إلى حـ/ مصروف الإجارة المستحقة

قيد سداد حصة المصرف من الاستئجار		
مدين	دائن	البيان
7,000		من حـ/ مصروف الإجارة المستحقة
	7,000	إلى حـ/ وسيلة الدفع (نقدية)

حيث يتم معالجة مصروفات الإجارة في قائمة الدخل على اعتبارها مصاريف لهذه الفترة، وفي نهاية السنة الأولى وقبل تملك المستأجر لأي حصة من البناء فلا يمكنه قيد أي مصروف يخص الاستهلاك، نظرًا لعدم تملكه أي حصة بعد، لكن يتم قيد شراء للحصة الأولى وفق الآتي:

في نهاية السنة الأولى: قيد شراء للحصة الأولى		
مدين	دائن	البيان
5,000		من حـ/ موجودات مستأجرة إجارة منتهية بالتمليك
	5,000	إلى حـ/ وسيلة الدفع (نقدية)

بينما يتم قيد الاستهلاك للسنة التالية وما بعدها، وفق الآتي:

في نهاية السنة الثانية: قيد الاستهلاك		
مدين	دائن	البيان
500		من حـ/ مصروف استهلاك موجودات
	500	إلى حـ/ مخصص استهلاك موجودات

حيث يتم معالجة مصروف الاستهلاك في قائمة الدخل على اعتبارها نفقات لهذه الفترة. وبذلك يتم القيد للسنوات اللاحقة كما هو الأمر تمامًا مع استقواء الأرقام من الجدول المعد لذلك، وبنهاية مدة العقد يكون قد أصبح الأصل بالكامل لصالح المستأجر، ليتم معاملته كأبي أصل من الأصول مع وجود رصيد مخصص استهلاك له حينها. ويرى الباحث وحسب ما تمّ نقاشه سابقًا أنه يؤيد العمل وانتشار هذه الصورة من صور الإجارة المنتهية بالتمليك لما تتميز به عن غيرها من باقي الصور.

### المطلب الثالث - العرض والإفصاح لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء معيار المحاسبة المالية (FAS 8):

أشار المعيار (FAS 8) على أن المؤسسة المالية بصفتها مستأجرًا ينبغي عليها أن تقوم بالإفصاح في الإيضاحات حول القوائم المالية عن السياسات المحاسبية التي تنتهجها، إضافة إلى ذلك ينبغي عليها الإفصاح عن أية ارتباطات متعلقة بعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك والتي حدثت قبل تاريخ قائمة المركز المالي للفترة المالية الحالية ولم تبدأ الإجارة إلا في الفترة المالية التالية.

### المطلب الرابع - التحليل والتعليق في ضوء معيار المحاسبة المالية (FAS 8):

تعتبر المعالجات المحاسبية للإجارة المنتهية بالتمليك في دفاتر المستأجر وكما هو ملاحظ أبسط مما هو معالج في دفاتر المؤجر، إلا أن ذلك لا يعني تجنب التفصيل والتوضيح حيث يكون من الأهمية ذلك، حيث إن المعيار قد عالج بعض القضايا بأسلوب سطحي ودون التفصيل والتوضيح، لذا يرى الباحث أنه كان من المجدي التوضيح بشكل أكبر، ومن النقاط التي يرى الباحث أهمية التطرق لها وتوضيحها، ما يأتي:

**أولاً - الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع التدريجي:** سبق وأن تمّ التعليق على هذه النقطة وفق دفاتر المؤجر، وهو ما ينطبق عليه الأمر تقريباً بالمقابل في دفاتر المستأجر مع اختلافات بسيطة جداً، فعدم تفصيل المعيار للمعالجات المحاسبية في طريقة البيع التدريجي بشكل أوسع أدى إلى إيجاد تعقيدات كبيرة، ولاختصار التعليق على الموضوع تحاشياً للتكرار سيتم الاكتفاء بحل المثال التطبيقي والذي يبين نظرة الباحث وفق الرؤية المقترحة من قبله ووفق تعديل لبعض معطيات المثال رقم (4) كالآتي:

#### مثال رقم (5):

مع الإبقاء على نفس معطيات المثال رقم (4)، وتعديل مبلغ مصروف الاستئجار السنوي إلى 8,850 بدلاً من 7,000.

يقوم المؤجر بهبة ما نسبته 10% من قيمة الأصل الإجمالي بالتكلفة التاريخية بنهاية كل سنة. وبذلك يكون الجدول حسب ما يتم إنشائه لدى المستأجر:

جدول رقم (7) - جدول مساعد للمثال رقم (5) المعالجة المحاسبية في دفاتر المستأجر عند تطبيق صورة البيع التدرجي في عقد الإجارة المنتهية بالتملك (مقترح)

مجموع المصروف السني	رصيد مخصص استهلاك الشقة	قسط الاستهلاك السني بالنسبة للمستأجر	نسبة الحصة الموهوبة إجمالي الأصل	شأن الحصة الموهوبة السوية دفترية	حصة المؤجر من مصروف الإجارة السني	حصة المستأجر من مصروف الإجارة السني	الاستهلاك السني (مصروف الإجارة)	حصة ملكية الشقة من المؤجر من	نسبة حصة المستأجر من ملكية الشقة	حصة ملكية الشقة من المستأجر من	القيمة الإجمالية للشقة	السنة
8,850	0	0	10.00%	5,000	0	8,850	8,850	50,000	0%	0	50,000	1
8,465	500	500	10.00%	5,000	885	7,965	8,850	45,000	10%	5,000	50,000	2
8,080	1,500	1,000	10.00%	5,000	1,770	7,080	8,850	40,000	20%	10,000	50,000	3
7,695	3,000	1,500	10.00%	5,000	2,655	6,195	8,850	35,000	30%	15,000	50,000	4
7,310	5,000	2,000	10.00%	5,000	3,540	5,310	8,850	30,000	40%	20,000	50,000	5
6,925	7,500	2,500	10.00%	5,000	4,425	4,425	8,850	25,000	50%	25,000	50,000	6
6,540	10,500	3,000	10.00%	5,000	5,310	3,540	8,850	20,000	60%	30,000	50,000	7
6,155	14,000	3,500	10.00%	5,000	6,195	2,655	8,850	15,000	70%	35,000	50,000	8
5,770	18,000	4,000	10.00%	5,000	7,080	1,770	8,850	10,000	80%	40,000	50,000	9
5,385	22,500	4,500	10.00%	5,000	7,965	885	8,850	5,000	90%	45,000	50,000	10
								0	100%	50,000	50,000	11
71,175		22,500		50,000	39,825	48,675	88,500					

المصدر : من إعداد الباحث

**ثانيًا - حالات فسخ الإجارة (فوات الانتفاع بموجودات الإجارة):** تطرق المعيار لموضوع فوات الانتفاع بموجودات الإجارة فقط للحالة التي تتعلق بالظروف التي لا علاقة للمستأجر بها، ودون التطرق لكامل الحالات المتوقعة ولكافة الصور الممكنة وخصوصًا في الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق البيع التدريجي، ولغرض تحقيق أهداف الدراسة وحيث إن الخوض في هذه القضية يحتاج إلى بحث خاص موسع فلم يتمّ التفصيل وإنما فقط الإشارة لهذه القضية.

**ثالثًا - الأجرة المتغيرة:** وكما ذكر سابقًا في أنّ أغلب المعالجات المحاسبية لمصروفات الإجارة المنتهية بالتملك كانت تناقش ثبات أقساط الإجارة، وأنّه ولغرض تحقيق أهداف البحث وحيث إن البحث في هذا الموضوع يحتاج إلى دراسات كثيرة ومتعمقة تمت الإشارة فقط إلى هذا الموضوع ودون التطرق إليه بشكل مفصل.

**رابعًا - قياس الأصل في نهاية مدة الإجارة:** أشار المعيار إلى أنّه يتم إثبات موجودات الإجارة المشتركة بالقيمة النقدية المتوقع تحقيقها وقت الشراء وفي حال وجود فرق بين هذه القيمة وثمان الشراء المسمى في الوعد (رمزيًا كان أم غير رمزي) أو الذي يعادل باقي أقساط الإجارة فإنّ هذا الفرق يسجل لصالح الجهة التي تمّ الشراء من أموالها، وقد تمّ التوضيح خلال دراسة المعالجة أنّ المعيار هنا وكأنه يفترض الحالة عندما تكون القيمة النقدية المتوقع تحقيقها أعلى من ثمن الشراء عند الشراء، لكن في حال كانت القيمة أقل من ثمن الشراء فإنّ المعيار لم يتطرق لهذه الحالة، وهنا يرى الباحث أنّه يجب ابتداءً إثبات موجودات الإجارة بثمن الشراء ثمّ يتم معالجة الفرق كإخفاض في قيمة الموجودات، أي باتباع متطلبات معيار المحاسبة المالي (FAS 30) - "الاضمحلال، الخسائر الائتمانية، والالتزامات".

**خامسًا - العرض والإفصاح:** حسب ما هو واضح في المعالجات المحاسبية فإنّ جانب العرض والإفصاح بسيط جدًّا، حيث تعتبر الحسابات المشار لها في المعيار قليلة وهي واضحة أيضًا، إلا أنّه تجب الإشارة إلى أمور أخرى من الأهمية تحديد آلية معالجتها وضرورة الإفصاح عنها، ومنها تلك المبالغ المقررة من هيئة الرقابة الشرعية للمؤجر والمترتبة على المستأجر نتيجة تأخره في تسديد الأقساط المترتبة عليه.

## المبحث الثاني - التأجير التمويلي في ضوء المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16)

### المطلب الأول:

تصنيف عقود التأجير التمويلي في ضوء المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16)

### المطلب الثاني:

الإثبات والقياس المحاسبي لعمليات التأجير التمويلي في ضوء المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16)

### المطلب الثالث:

العرض والإفصاح لعمليات التأجير التمويلي في ضوء المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16)

### المطلب الرابع:

التحليل والتعليق

## المبحث الثاني

### التأجير التمويلي في ضوء المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16)

#### - دفاتر المستأجر -

احتلت التغييرات التي طرأت على معيار المحاسبة الدولي رقم (17) "عقود الإيجار" والتعديلات الجوهرية والتي أدت إلى إصدار المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16) النصيب الأكبر في ما تمّ معالجته في دفاتر المستأجر، حيث طالت معظم المعالجات المحاسبية مقارنة مع التعديلات والتغييرات التي حدثت في دفاتر المؤجر.

ويتناول هذا المبحث التصنيف المتبع لتحديد عقود التأجير التمويلي والمعالجات المحاسبية لها في ضوء المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16)، بالإضافة إلى طرق العرض والإفصاح والإيضاحات عنها في القوائم المالية.

#### المطلب الأول - تصنيف عقود التأجير التمويلي في ضوء المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16):

يقوم المستأجر بتصنيف كافة عقود التأجير ضمن نوع واحد ودون الأخذ بعين الاعتبار لمحتوى عقد التأجير ومقصده، حيث يتم تطبيق نفس المعالجات المحاسبية عليها والتي سيتم تفصيلها ضمن المطلب التالي من هذا المبحث، بالإضافة إلى طرق عرض وإفصاح موحدة، إلا أنه يُمنح المستأجر خياراً بعدم تطبيق هذه المعالجات فقط للحالتين التاليتين:

1. إذا كانت عقود التأجير قصيرة الأجل، وهي التي لا تتجاوز فيها الفترة عن مدة سنة واحدة.
  2. إذا كان الأصل محل العقد ضمن عقد التأجير ذا قيمة منخفضة، وتعتبر قيمة الأصل منخفضة حسب معايير المحاسبة الدولية إذا بلغت ما يعادل 5,000 دولار أو أقل.
- على أنه ينبغي على المستأجر عند كلتا الحالتين إثبات دفعات الإيجار المرتبطة بتلك الإيجارات باعتبارها مصروفًا إما بطريقة القسط الثابت على مدى مدة الإيجار أو أي أساس منتظم آخر يكون أكثر تعبيرًا عن نمط منفعة المستأجر.

وبذلك يلاحظ أن المعيار لم يميّز بشكل عام بين عقود التأجير التشغيلية أو التمويلية، فلا يوجد أي اعتبار لهذا التصنيف من أجل المعالجات المحاسبية في دفاتر المستأجر.

## المطلب الثاني - الإثبات والقياس المحاسبي لعمليات التأجير التمويلي في ضوء المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16):

ينبغي على المستأجر في بداية عقد التأجير الإثبات في دفاتره كل من حسابي "حق استخدام الأصل المستأجر" "Right-of-use asset" و"التزام عقد التأجير" "Lease Liability"، حيث يعتبر الحساب الأول مدينًا ويعامل معاملة الأصول والآخر دائنًا ويعامل معاملة الالتزامات، ويتم القياس الأولي لكل منهما عند بداية عقد التأجير وفق الآتي:

يتم قياس "التزام عقد التأجير" بالقيمة الحالية لدفعات عقد التأجير المستقبلية وغير المسددة عند تاريخ بداية العقد، بحيث يتم خصم تلك الدفعات باستخدام معدل الفائدة الضمني (Implicit Interest Rate) الوارد في العقد، وفي حال عدم معرفته يتم استخدام معدل فائدة الاقتراض الإضافي للمستأجر (Lessee's Incremental Borrowing Rate)<sup>1</sup>، وتتكون دفعات التأجير اللازمة لقياس التزام عقد التأجير من البنود التالية:

- أ. الدفعات الثابتة المدرجة في عقد التأجير مطروحًا منها أية حوافز مستحقة.
  - ب. الدفعات المتغيرة المعتمدة على مؤشر (مثل مؤشر ليبور).
  - ج. المبالغ المتوقعة دفعها من قبل المستأجر في حال وجود قيمة متبقية مضمونة من قبله.
  - د. مبالغ غرامات إنهاء العقد، في حال كانت شروط العقد تعكس ممارسة المستأجر لخيار الإنهاء.
- بينما يتم قياس حق استخدام الأصل المستأجر بالتكلفة والتي تتضمن البنود التالية:
- أ. قيمة القياس الأولي للالتزام عقد التأجير وفق ما تمّ قياسه سابقًا.
  - ب. أية دفعات لعقد التأجير قام المستأجر بدفعها في أو قبل تاريخ عقد التأجير، ومطروحًا منها أية حوافز مستلمة من قبله.
  - ج. أية تكاليف مباشرة أولية متكبدة من قبل المستأجر.
  - د. أية تكاليف يتوقع أن يتكبدها المستأجر لاحقًا فيما يخص عملية تفكيك وإزالة الأصل محل العقد بحيث يتم إعادة الموقع إلى حالته الأصلية وإعادة الأصل إلى حالته المطلوبة بعد انتهاء عقد التأجير، ويتم الإثبات والقياس حسب متطلبات معيار المحاسبة الدولي (IAS 37) - المخصصات، الأصول والالتزامات المحتملة.

<sup>1</sup> - معدل فائدة الاقتراض الإضافي للمستأجر، وهو معدل الفائدة الذي سيدفعه المستأجر للاقتراض بنفس شروط عقد التأجير، وب نفس الضمانات وب نفس المبالغ اللازمة للحصول على أصل بقيمة مشابهة للأصل المستأجر وب نفس البيئة والظروف.



حيث إنَّ هذا الإثبات والقياس الذي تمَّ لكل من "حق استخدام الأصل المستأجر" و "التزام عقد التأجير" يتم في بداية عقد التأجير وبعد معرفة المكونات المطلوبة، وهو ما يعرف بالقياس الأولي لمتطلبات عقد التأجير، وخلال عقد التأجير يتم ما يعرف بالقياس اللاحق لكلا الحسابين، وفق الآتي:

- يتم قياس حق استخدام الأصل المستأجر باستخدام نموذج التكلفة والذي يتم قياسه بتكلفة حق استخدام الأصل ناقصًا مجمع الاهتلاك الخاص به وأية خسائر هبوط في القيمة، ومعدلة بأية إعادة قياس للالتزام عقد التأجير.

ويتم احتساب خسائر الهبوط في القيمة حسب متطلبات معيار المحاسبة الدولي (IAS 36) - الانخفاض في قيمة الأصول، بينما يتم احتساب اهتلاك حق استخدام الأصل المستأجر حسب متطلبات معيار المحاسبة الدولي (IAS 16) - الممتلكات، المصانع والمعدات، مع مراعاة الحالتين التاليتين:

1. في حال كان عقد التأجير ينقل ملكية الأصل محل العقد من المؤجر إلى المستأجر في نهاية مدة العقد، أو كان هناك تأكيد معقول بأن المستأجر سيمارس حق خيار شراء الأصل المتضمن في العقد، فينبغي على المستأجر اهتلاك حق استخدام الأصل المستأجر خلال المدة من بداية عقد التأجير وحتى نهاية العمر الإنتاجي للأصل محل العقد.

2. وفي باقي الحالات يقوم المستأجر باهتلاك حق استخدام الأصل المستأجر خلال المدة من بداية عقد التأجير وحتى نهاية العمر الإنتاجي للأصل محل العقد أو نهاية مدة العقد أيهما أسبق.

كما يمكن للمستأجر قياس حق استخدام الأصل المستأجر باستخدام نماذج قياس أخرى غير نموذج التكلفة، مثل نموذج القيمة العادلة وحسب متطلبات معيار المحاسبة الدولي (IAS 40) - الاستثمارات العقارية، أو نموذج إعادة التقويم في حال كان حق استخدام الأصل المستأجر يتعلق بفئة من العقارات أو الآلات وحسب متطلبات معيار المحاسبة الدولي (IAS 16) - الممتلكات، المصانع والمعدات.

- بينما يتم قياس التزام عقد التأجير خلال العقد، كما يلي:

أ. زيادة القيمة الدفترية للالتزام لتعكس الفائدة على الالتزامات.

ب. تخفيض القيمة المسجلة للالتزام لتعكس دفعات الإيجار المدفوعة.

ج. وفي حال إجراء تعديلات أو إعادة تقييم لعقد التأجير أو تعديلات على الدفعات الثابتة يتم عكس ذلك لإعادة قياس الالتزام.

وخلال عقد التأجير، وإلى جانب الحسابين السابقين، يقوم المستأجر بالاعتراف بمصروف الفائدة على الالتزام في قائمة الدخل الخاصة بكل فترة مالية، بالإضافة إلى أية دفعات متغيرة غير مشمولة في قياس

التزام عقد التأجير. على أنه وبموجب ما حدده المعيار يجب أن يعكس معدل الفائدة على التزام عقد التأجير المبلغ الذي ينتج معدل عائد ثابت ودوري على الرصيد المتبقي على التزامات عقد التأجير. ولغايات تسهيل مهمة المعالجة المحاسبية في جانب القياس يقوم المستأجر بإعداد جدول خاص يبين فيه استنفاد رصيد التزام عقد التأجير تدريجيًا ومصروف الفائدة الدوري وقيمة الالتزامات المسددة دوريًا خلال فترة العقد بالكامل.

ولتوضيح المعالجة المحاسبية، ارتأى الباحث بيان ذلك بمثال توضيحي:

#### مثال رقم (6):

بفرض أن أحد البنوك استأجر مبنى لمدة ثمان سنوات مقابل تسديد دفعة سنوية 10,000، وقد تكبّد تكاليف مباشرة أولية مقدارها 7,000 (منها مبلغ 5,000 للوسيط العقاري والباقي 2,000 رسوم معاملات)، وقد وافق المؤجر على دفع جزء من عمولة الوسيط العقاري ومقدارها 2,000 للمستأجر كحافز منه، وكانت باقي المعطيات وفق الآتي:

تسدد دفعة أولى عند توقيع العقد ومقدارها 10,000، وباقي الدفعات تسدد في نهاية كل سنة.

العمر الانتاجي للمباني 50 سنة.

معدل الفائدة الضمني 12% سنويًا.

يستخدم المستأجر طريقة القسط الثابت في اهتلاك أصوله، ويستخدم نموذج التكلفة في احتساب أصوله. وبالحل يلاحظ وحيث إن فترة العقد تعتبر طويلة الأجل، فيقوم المؤجر بتطبيق المعالجات المحاسبية حسب متطلبات المعيار (IFRS 16)، ولاحتساب قيمة الدفعة السنوية من خلال استخدام معدل الفائدة الضمني والبالغ 12%، لابد من الرجوع إلى جدول القيمة الحالية لدفعة عادية منتظمة<sup>1</sup> وعددها 8 دفعات (حيث إن الدفعة الأولى فورية) وبمعدل فائدة 12% حيث يبلغ المعامل عندها 4.9676 وبضرب قيمة الدفعة بالمعامل نجد أن القيمة الحالية لدفعات الإيجار تبلغ تقريبًا 49,676 وللتمكن من إجراء المعالجات المحاسبية في دفاتر المستأجر يتم إعداد الجدول المساعد التالي<sup>2</sup>:

<sup>1</sup> - وهي جداول معدة خصيصًا لتسهيل عمل استخراج القيمة الحالية دون استخدام المعادلات الرياضية، حيث يمكننا أيضًا احتساب معامل القيمة الحالية لدفعات منتظمة عادية بتطبيق المعادلة التالية:

معامل القيمة الحالية لدفعات منتظمة عادية =  $(1 - (1 + \text{معدل الفائدة})^{\text{عدد السنوات}}) / \text{معدل الفائدة}$

<sup>2</sup> - تمّ تقريب الأرقام لأقرب فاصلة، حيث إن الأرقام تخفي أرقام عشرية غير ظاهرة في الجدول.

جدول رقم (8) - جدول مساعد للمثال رقم (6) آلية احتساب مصروف فوائد أقساط التأجير التمويلي

الدفعة	التاريخ	الدفعة السنوية	مصروف الفائدة	الالتزامات المسددة	رصيد الالتزامات غير المسددة
1	بداية السنة 1	10,000	0	10,000	49,676
2	نهاية السنة 1	10,000	5,961	4,039	45,638
3	نهاية السنة 2	10,000	5,477	4,523	41,114
4	نهاية السنة 3	10,000	4,934	5,066	36,048
5	نهاية السنة 4	10,000	4,326	5,674	30,373
6	نهاية السنة 5	10,000	3,645	6,355	24,018
7	نهاية السنة 6	10,000	2,882	7,118	16,901
8	نهاية السنة 7	10,000	2,028	7,972	8,929
9	نهاية السنة 8	10,000	1,071	8,929	0
الإجمالي		90,000	30,324	59,676	

ولتوضيح كيفية استخراج الأرقام نورد المعادلات المحاسبية التي تم استخدامها:

- مصروف الفائدة = رصيد الالتزامات غير المسددة X معدل الفائدة الضمني في نهاية السنة السابقة
- الالتزامات المسددة = الدفعة السنوية - مصروف الفائدة
- رصيد الالتزامات غير المسددة = رصيد الالتزامات غير المسددة - الالتزامات المسددة في نهاية السنة السابقة في السنة الحالية
- وقبل البدء بإعداد القيود اللازمة من الضروري احتساب الأمور التالية:
- التزام عقد التأجير = القيمة الحالية لدفعات عقد التأجير المستقبلية = 49,676 وغير المسددة عند تاريخ بداية العقد
- حق استخدام = القياس الأولي + دفعات مقدمة - حوافز مستلمة + تكاليف مباشرة أولية الأصل المستأجر لالتزام عقد التأجير بتاريخ عقد التأجير متكبدة من قبل المستأجر
- $64,676 = 49,676 + 10,000 - 2,000 + 7,000$
- قسط الاهتلاك السنوي =  $\frac{64,676}{8} = 8,085$  عدد سنوات العقد

وقد تمّ اعتماد عدد سنوات مدة العقد لعدم وجود أي مؤشر لتملك المستأجر للبناء في نهاية مدة العقد، وأنّ نهاية عقد التأجير أسبق من نهاية العمر الإنتاجي للبناء.

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

قيد إثبات التزامات عقد التأجير: وهو جزء من القياس الأولي لحق استخدام الأصل المستأجر وكامل القياس الأولي لالتزام عقد التأجير		
مدين	دائن	لبيان
49,676		من ح/ حق استخدام البناء المستأجر
	49,676	إلى ح/ التزام عقد التأجير- بناء

قيد إثبات الدفعة الأولى: وهو جزء من القياس الأولي لحق استخدام الأصل المستأجر		
مدين	دائن	البيان
10,000		من ح/ حق استخدام البناء المستأجر
	10,000	إلى ح/ وسيلة الدفع (نقدية)

قيد إثبات دفع عمولة الوسيط العقاري: وهو جزء من القياس الأولي لحق استخدام الأصل المستأجر		
مدين	دائن	لبيان
7,000		من ح/ حق استخدام البناء المستأجر
	7,000	إلى ح/ وسيلة الدفع (نقدية)

قيد إثبات تحصيل جزء من عمولة الوسيط العقاري: وهو جزء من القياس الأولي لحق استخدام الأصل المستأجر		
مدين	دائن	لبيان
2,000		من ح/ وسيلة القبض (نقدية)
	2,000	إلى ح/ حق استخدام البناء المستأجر

ولو قمنا بتصوير حساب حق استخدام البناء المستأجر لوجدنا أن رصيده الحالي يعادل مبلغًا وقدره 64,676، وحساب التزام عقد التأجير يعادل مبلغًا وقدره 49,676، وهو ما يعبر عنه بإجمالي القياس الأولي لهذين الحسابين.

وخلال فترة العقد تكون أهم القيود المتعلقة بالعقد، كما يلي:

في نهاية السنة الأولى: قيد إثبات الدفعة الثانية من عقد التأجير		
البيان	دائن	مدين
من مذكورين		
ح/ مصروف الفائدة		5,961
ح/ التزام عقد التأجير - البناء		4,039
إلى ح/ وسيلة الدفع (نقدية)	10,000	
في نهاية السنة الأولى: قيد إثبات استهلاك حق استخدام الأصل المستأجر		
البيان	دائن	مدين
من ح/ مصروف الاهتلاك		8,085
إلى ح/ حق استخدام البناء المستأجر	8,085	

ويتم معالجة مصروف الفائدة والاهتلاك في قائمة الدخل كمصروفات للفترة التي حصلت فيها. وهكذا يتم إثبات الدفعات السنوية دورياً وفق الأرقام المستقاة من الجدول، ليتم إقفال رصيد كل من حسابي حق استخدام الأصل المستأجر والالتزام عقد التأجير عند إثبات آخر قسط اهتلاك للبناء، ودفع القسط الأخير من عقد التأجير.

وكما هو ملاحظ في المثال التوضيحي فقد تم افتراض ثبات دفعات الإيجار لوجود عدة ثوابت منها محتويات عقد التأجير وثبات خيار شراء الأصل وغيرها من المتعلقات، والتي في حال تغير أحدها يتوجب على المستأجر وفقاً للمعيار إعادة قياس التزام عقد التأجير ليعكس تلك التغيرات على الدفعات مع تحديدها، ووفق تعديلات يتم إجراؤها بتاريخ نفاذ تعديلات العقد، وكما يلي:

- أ. توزيع العوض المعدل للعقد على مكونات العقد في حال وجود أكثر من مكون.
- ب. تحديد مدة عقد التأجير وفق عقد التأجير المعدل.
- ج. إعادة قياس التزامات عقد التأجير من خلال خصم دفعات الإيجار الجديدة بعد التعديل باستخدام معدل الخصم الجديد.

لكن بالنسبة لعقد التأجير، وفي حال وجود متغيرات له خلال فترة العقد، فقد أوجب المعيار اعتبار هذه التعديلات كعقد إيجار منفصل، وذلك عند وجود إحدى حالات التغيير التالية:

- أ. في حال كان التعديل يزيد نطاق عقد التأجير بإضافة الحق في استخدام أصل أو أصول أخرى.
- ب. في حال أدت التعديلات إلى زيادة مبلغ مقابل يتناسب مع الزيادة المضافة لحق استخدام الأصل.

## المطلب الثالث - العرض والإفصاح لعمليات التأجير التمويلي في ضوء المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16):

أوجب المعيار من خلال دراسة المعالجة المحاسبية لحق استخدام الأصل المستأجر على اعتباره ومعاملته على أنه أصل مثل الأصول الأخرى التي تمتلكها المؤسسة، إلا أنه ترك حرية الخيار للمستأجر في إما عرض هذه الأصول (حق الاستخدام) بشكل منفصل عن الأصول الأخرى الظاهرة في قائمة المركز المالي للمؤسسة، أو إدراجها ضمن نفس البنود التي كان من المفترض إدراجها في حال تملكها من قبل المؤسسة مع ضرورة الإفصاح عن هذه البنود في قائمة المركز المالي في حال تضمنها لتلك الأصول (حق الاستخدام). ويستثنى من ذلك حق استخدام تلك الأصول التي ينطبق عليها تعريف الممتلكات الاستثمارية حيث يتوجب عرضها بشكل منفصل في قائمة المركز المالي.

كذلك الأمر بالنسبة للالتزامات عقد التأجير فقد ترك الخيار للمستأجر في إما عرض هذه الالتزامات بشكل منفصل عن الالتزامات الأخرى المترتبة على المؤسسة أو الإفصاح عن البنود في قائمة المركز المالي والتي تتضمن تلك الالتزامات.

وأما مصروف الفوائد والذي يعتبر كمصروف للفترة المالية التي حدث فيها، فيجب على المستأجر عرضه في قائمة الربح أو الخسارة وقائمة الدخل الشامل الآخر بشكل مستقل عن مصروف استهلاك أصل حق الاستخدام.

وفيما يتعلق بقائمة التدفقات النقدية فيجب على المستأجر تصنيف دفعات الجزء الخاص بالمبلغ الأصلي من التزام عقد التأجير ضمن الأنشطة التمويلية، والدفعات المتعلقة بمصروف فوائد التزامات عقد التأجير ضمن الأنشطة التشغيلية أو التمويلية حسب متطلبات معيار المحاسبة الدولي (IAS 7) - قائمة التدفقات النقدية، ودفعات عقد التأجير قصير الأجل وعقد تأجير الأصول المنخفضة ضمن الأنشطة التشغيلية.

وأما في جانب الإفصاح، فقد أكد المعيار أن الهدف من الإفصاحات التي يقوم بها المستأجر في دفاتره وفيما يخص عقد التأجير للإيضاحات والمعلومات الظاهرة في القوائم المالية ستوفر أساساً قيماً لمستخدمي هذه القوائم وذلك في تقييم أثر عقود التأجير على المركز المالي والأداء المالي والتدفقات النقدية للمستأجر، على أنه ينبغي على المستأجر الإفصاح عن المعلومات حول عقوده الإيجارية والتي يكون فيها هو المستأجر في إيضاح واحد أو بشكل منفصل ودون الحاجة إلى التكرار في العرض، بحيث ينبغي على المستأجر الإفصاح عن المبالغ التالية لفترة التقرير، ووفق جدول مناسب:

- أ. مصروف اهتلاك أصل "حق استخدام الأصل المستأجر" حسب فئة الأصل محل العقد.
- ب. مصروف الفائدة على التزامات عقد التأجير.
- ج. المصروف المتعلق بعقود التأجير قصيرة الأجل، ودون تلك التي تكون مدة التأجير فيها شهرًا واحدًا أو أقل.
- د. المصروف المتعلق بعقود التأجير للأصول ذات القيمة المنخفضة، ودون العقود قصيرة الأجل.
- هـ. المصروف المتعلق بدفعات الإيجار المتغيرة وغير المدرجة في قياس التزامات عقد التأجير.
- و. الدخل من الإيجار من الباطن لأصول "حق استخدام الأصل المستأجر".
- ز. إجمالي التدفق النقدي الخارج لعقود التأجير.
- ح. الإضافات التي تتم على أصول "حق استخدام الأصل المستأجر".
- ط. المكاسب أو الخسائر الناجمة عن معاملات البيع وإعادة الاستئجار.
- ي. المبلغ الدفترى لأصول "حق استخدام الأصل المستأجر" في نهاية فترة التقرير حسب فئة الأصل محل العقد.

#### **المطلب الرابع - التحليل والتعليق في ضوء المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16):**

في ضوء تحليل دراسة المعالجات المحاسبية وطرق العرض والإفصاح الأنف ذكرها، يلاحظ أنّ ما أراد المعيار إظهاره فيما يخص عقود التأجير في دفاتر المستأجر بشكل عام ما هو إلا رسملة إجمالي قيمة عقود التأجير، بحيث يتم استهلاكها خلال فترة العقد وذلك مقابل ما يلتزم به من التزامات مستحقة ناشئة عن هذا العقد للمؤجر، الأمر الذي يظهر بدوره لمستخدمي القوائم المالية رؤية واضحة ومستقبلية من خلال توفير معلومات أشمل في تقييم أثر عقود التأجير على الأداء المالي للمؤسسات وبالتالي اتخاذ القرارات حسب ما يروونه مناسبًا.

وبالنظر إلى هذا الجانب وبشكل عام يلاحظ أنّ المعيار يسعى جاهدًا من خلال تطبيق متطلباته لإظهار صورة كاملة ومفهومة عن المعلومات والبيانات الحالية والمستقبلية للمؤسسات، والعمل على ترجمتها إلى أرقام مالية يمكن تحليلها ودون إبقائها جامدة أمام مستخدميها وبالتالي استخدامها في خدمتهم لاتخاذ القرارات المناسبة، مع عدم تجاهل الباحث للجانب الشرعي والذي يعتبر جزء كبير من المعالجات غير جائز شرعًا، لذا فإنّ الدراسة من خلال هذا المطلب لن تتطرق إلى تفاصيل عقد التأجير التمويلي من حيث شرعيته ومحاولة تكييفه ليصبح مجازًا شرعًا، أو حتى التعليق على انتقادات بعض معالجات هذا العقد في ضوء المعيار الدولي (IFRS 16)، فغايات الدراسة وأهدافها تقتضي الوقوف على أهم

الاختلافات بين عقد التأجير التمويلي وعقد الإجارة المنتهية بالتملك، الأمر الذي قد يساعد في تطوير المعالجات المحاسبية التي يسلكها عقد الإجارة المنتهية بالتملك، ومن أهم النقاط التي تستدعي البحث فيها جلياً والوقوف عندها ما يلي:

**أولاً - مصروفات الإصلاح:** لم يتطرق المعيار الدولي إلى مصروفات الإصلاح الناشئة خلال فترة العقد، إلا أنه وحسب ما تمّ بحثه في دفاتر المؤجر، أنّ كافة المخاطر والمنافع المتعلقة بالأصل محل العقد تنتقل من المؤجر إلى المستأجر عند إبرام عقد التأجير، وبذلك فالمستأجر يتحمل كافة هذه المصروفات وبغض النظر عن أهميتها النسبية وعن ما إذا كانت تعتبر مصروفات تشغيلية أم مصروفات أساسية تساهم في زيادة العمر الانتاجي للأصل، فتعتبر بالكامل على عاتق المستأجر، وهذا بالطبع غير مقبول من وجهة النظر الشرعية لأن المالك هو من يتحمل مخاطر ملكه حسب قاعدة العُثم بالغرم.

**ثانياً - فصل التكلفة عن مصاريف الفوائد:** حيث يقوم المستأجر من خلال تطبيقه للمعيار الدولي بفصل مبالغ دفعات الجزء الخاص بالمبلغ الأصلي من التزام عقد التأجير عن الدفعات المتعلقة بمصروف فوائد التزامات عقد التأجير، الأمر الذي يُظهر جلياً أنّ عقد التأجير في جوهره ما هو إلا قرض مقدم من المؤجر إلى المستأجر والذي يحمل في طياته الفوائد المترتبة على منح هذا القرض، لذلك كان لابدّ من هذا الفصل بين التكلفة ومصروف الفائدة.

**ثالثاً - التأمين:** حيث إن التأمين عبارة عن رسوم ونفقات تدفع لطرف خارجي من أجل التعويض في حال وقوع ضرر للأصل المؤمن عليه خلال فترة العقد، وحيث إن كافة المخاطر والمنافع تعود على المستأجر وحده خلال نفس الفترة، فالمستأجر وحده هو من يتحمل هذه النفقات وليس المؤجر، علماً أنّ المعيار لم يتطرق للمعالجات المحاسبية الخاصة بالتأمين أثناء فترة العقد، على أنّه يعتبر أنّ أصل "حق استخدام الأصل المستأجر" يعامل تماماً كمعاملة أي أصل وبالتالي فإنّ أية معالجات تخص التأمين يتم وضعها حسب متطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 17).

**رابعاً - العرض والإفصاح:** بيّن المعيار أنّ من متطلباته عرض حق استخدام الأصل ومعاملته على أنّه أصل مثل الأصول الأخرى التي يمتلكها مع ترك حرية الخيار للمستأجر في عرض هذا الأصل بشكل منفصل عن الأصول الأخرى المماثلة أو عرضه ضمن نفس البنود المماثلة التي كان من المفترض إدراجها ضمنها في حالة الشراء، وهذا ما يُظهر حقيقة هذا الأصل (حق الاستخدام) في أنّه نقل لمخاطر ومنافع الأصل محل العقد، وبصورة أخرى ما هو إلا الوجه الآخر للأصل محل العقد أكثر مما هو معبر عنه بأنّه رسملة عقود التأجير.



المبحث الثالث - الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء مسودة معيار المحاسبة المالية المقترح

المطلب الأول:

تصنيف عقود الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء مسودة معيار المحاسبة المالية المقترح

المطلب الثاني:

الإثبات والقياس المحاسبي لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء مسودة معيار المحاسبة المالية المقترح

المطلب الثالث:

العرض والإفصاح لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء مسودة معيار المحاسبة المالية المقترح

المطلب الرابع:

التحليل والتعليق

### المبحث الثالث

## الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء مسودة معيار المحاسبة المالية المقترح

### - دفاتر المستأجر -

تسعى المنظمات الإسلامية جاهدةً لمواكبة التطورات المتنامية وخصوصًا في الجانب الاقتصادي والذي يعتبر عصب الدولة التي تستمد منه قوتها، وهذه التطورات تنشأ تلبيةً لرغبات البشر المتزايدة والتي قد لا تكتثر للجانب الشرعي المعتبر الركن الأساسي بالنسبة لهذه المنظمات الإسلامية، فالتعديلات الجوهرية الحاصلة مؤخرًا للمعاملات المالية لعقود التأجير في الجانب الدولي التقليدي جاءت تلبيةً لمتطلبات السوق المتنامية والراغبة في تطوير سياسات الاعتراف والقياس والإفصاح لعمليات التأجير في القوائم المالية، والذي كان سببًا في إصدار معيار دولي جديد (IFRS 16) ليحل مكان المعيار القديم (IAS 17)، وهذا التحول هو ما أثار انتباه الأيوفي كمنظمة إسلامية لتسعى نحو مواكبة تلك التغيرات والتطورات وبما لا يتعارض ابتداءً مع مبادئ الشريعة الإسلامية، مما أدى إلى إدخال تحسينات على معيار المحاسبة المالية الحالي (FAS 8) "الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك" من خلال إصدار مسودة معيار المحاسبة المالية المقترح والذي يحاكي إلى حد كبير المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16) وخصوصًا ما يهم جانب المعاملات المحاسبية في دفاتر المستأجر.

ويتناول هذا المبحث آلية التصنيفات الأساسية لعقود الإجارة والمعاملات المحاسبية لها في ضوء مسودة معيار المحاسبة المالية، بالإضافة إلى طرق العرض والإفصاح عنها في القوائم المالية، وذلك في دفاتر المستأجر.

### المطلب الأول - تصنيف عقود الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء مسودة معيار المحاسبة المالية المقترح:

قامت مسودة المعيار بتصنيف عقود الإجارة تمامًا كما تمّ تصنيفها في دفاتر المؤجر إلى:

3. إجارة تشغيلية.
4. إجارة منتهية بالتمليك، والتي تنقسم إلى:
  - أ. إجارة منتهية بالتمليك مع نقل ملكية متوقع بعد نهاية مدة الإجارة - إما عن طريق البيع أو الهبة؛
  - ب. إجارة منتهية بالتمليك مع نقل ملكية تدريجي خلال فترة الإجارة.

وكما تمّ التنويه إليه سابقاً فإنّ هذا الاعتبار في التصنيف لابدّ وأن يكون قد تمت الإشارة له صراحة ضمن الاتفاقيات المبرمة بين طرفي العقد (المؤجر والمستأجر) والتي تكون مستقلة عن عقد الإجارة، فأساس الاعتبار في التصنيف هو ما يتم ذكره صراحة ضمن الاتفاقيات المرافقة لعقد الإجارة. إلا أنّ هذا الاعتبار في التصنيف لا يُجزأ من تطبيق نفس المعالجات المحاسبية تقريباً على كافة التصنيفات المشار لها وحتى عقود الإيجار التشغيلية منها، لكن أجازت مسودة المعيار للمستأجر بأن يُخول في عدم تطبيق هذه المعالجات في حال كانت الإجارة قصيرة الأجل (فترة الإجارة أقل من 12 شهراً) أو كان الأصل محل عقد الإجارة ذو قيمة منخفضة.

### المطلب الثاني - الإثبات والقياس المحاسبي لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء مسودة معيار المحاسبة المالية المقترح:

قامت مسودة المعيار بمحاكاة المعيار الدولي (IFRS 16) بشكلٍ مقاربٍ إلى حد كبير وخصوصاً في تفصيل المعالجات المحاسبية لعقود الإجارة في دفاتر المستأجر، حيث تمت المعالجة لكافة أنواع الإجارة المنتهية بالتمليك، وحيث وجب التفصيل عند اختلاف هذه المعالجات بين الأنواع أشارت إليه، وهذا ما سيتم انتهاجه خلال هذا المبحث في تفصيل المعالجات المحاسبية في ضوء مسودة المعيار. قبل بداية عقد الإجارة ينبغي على المستأجر وفي حال دفعه لأية أقساط إلى المؤجر أن يقوم بتسجيلها وعرضها في قوائمه المالية كحساب "أقساط الإجارة المدفوعة مقدماً"، وعند إبرام العقد يتم معالجة هذا الحساب بخضم الأقساط المدفوعة من الالتزامات المترتبة من عقد الإجارة. أكّدت مسودة المعيار أنّه ينبغي على المستأجر عند بداية عقد الإجارة، الاعتراف وإثبات الحسابات التالية في دفاتره:

- أ. حق استخدام الأصل، (أو حق الانتفاع من الأصل)؛
- ب. صافي التزام عقد الإجارة، والذي يتكون من إجمالي التزام عقد الإجارة وتكلفة الإجارة المؤجلة<sup>1</sup>.

ويتم قياس هذين الحسابين، وبما يعرف بالقياس الأولي، كما يلي:

- بالنسبة لقياس حق استخدام الأصل فقد أشارت مسودة المعيار إلى أنّه يتم قياسه بالتكلفة، والذي يتكون من المبالغ التالية:

<sup>1</sup> - تكلفة الإجارة المؤجلة، هي الفرق بين إجمالي التزام عقد الإجارة والتكلفة الأولية لحق استخدام الأصل، والتي يتم تأجيلها في البداية وإظهارها وفق هذا الحساب.

## 1. التكلفة الأولية، والتي يتم قياسها بإحدى الطريقتين:

أ. طريقة تكلفة الأصل محل العقد، حيث فضلت مسودة المعيار أن يتم قياس هذه التكلفة بالقيمة المكتسبة بالتحديد من قبل المؤجر، لكن في حال لم يتم معرفتها أو لم يتم معرفة كلفتها فيتم قياسها بالقيمة العادلة عند تاريخ بدء عقد الإجارة. على أن يتم خصم القيمة المتبقية المتوقعة للأصل عند نهاية العقد، والتي تعادل إما القيمة الموعود بها أو القيمة العادلة المتوقعة للأصل بنهاية مدة العقد.

ب. طريقة التقدير بناءً على الالتزام، والتي يتم استخدامها في حال عدم القدرة على تطبيق الطريقة الأولى، حيث يتم قياس التكلفة بتقدير القيمة العادلة لإجمالي المبالغ المدفوعة أو مستحقة الدفع للمؤجر وبما يخص عملية الإجارة للأصل محل العقد.

2. التكاليف المباشرة الأولية، والتي تكبدها المستأجر بما يخص عملية الإجارة للأصل محل العقد؛

3. أية تكاليف تخص عمليات تفكيك الأصل محل العقد.

- أما بالنسبة لقياس التزام عقد الإجارة، فيقاس بإجمالي دفعات الإجارة مستحقة الدفع وغير المسددة والتي تخص عقد الإجارة، وتشمل هذه الدفعات حسب ما فصلته مسودة المعيار المبالغ التالية:

1. دفعات الإجارة الثابتة ناقصاً أية حوافز مستحقة التحصيل.
2. دفعات الإجارة المتغيرة<sup>1</sup>، والتي تعتمد على معدل أو مؤشر (مثل مؤشر سعر المستهلك، معدل السوق المالي، معدل سعر الفائدة التنظيمي)، وتقاس مبدئياً باستخدام مؤشر أو معدل عند بداية عقد الإجارة.
3. دفعات الإجارة الإضافية، سوى الدفعات السابقة والتي تدفع لإنهاء عقد الإجارة، وحسب متطلبات الشريعة الإسلامية.

وهنا تنبته مسودة المعيار إلى أن تطبيق ذلك في الإجارة المنتهية بالتمليك من خلال النقل التدريجي يحتاج إلى معالجة خاصة، فحيث تتقاسم ملكية الحصة وحق استخدام الأصل على نفس الأصل، فيجب على المستأجر المحاسبة عن الأصل المشترك بموجب هذه الصورة، والذي يتكون من حق استخدام الأصل؛ وملكية الأصل الملموس. بحيث يتم المحاسبة عن الأصل المشترك هنا بطريقة مشابهة تماماً لحق استخدام الأصل وبما يتماشى مع متطلبات مسودة هذا المعيار.

<sup>1</sup> - وهي جزء من مدفوعات الإجارة مقابل الحق في استخدام الأصل محل العقد خلال فترة الإجارة والتي تختلف بسبب التغيرات في الوقائع أو الظروف التي تحدث بعد تاريخ بدء عقد الإجارة، أكثر من غيرها مع مرور الوقت.

وبذلك يلاحظ أنَّ مسودة المعيار أرادت عند إنشاء عقد الإجارة وبغض النظر عن تصنيفها (تشغيلية، منتهية بالتملك عن طريق الهبة، ..) رسملة إجمالي قيمة العقد ومعاملته كأصل من أصول المؤسسة من خلال إنشاء حساب حق استخدام الأصل والذي يعتبر مدين بطبيعته، مقابل إنشاء حساب التزام عقد الإجارة والذي يعامل كأحد الالتزامات المترتبة على المؤسسة والذي يعتبر دائن بطبيعته. ومن الأمور التي رأى الباحث ضرورة التنبيه عليها أنَّه لقياس حق استخدام الأصل أو التزام عقد الإجارة فإنَّ ما يؤخذ في الاعتبار للقياس هو فقط المبالغ التي تخص عملية الإجارة، أي المبالغ التي تدفع مقابل ملكية المنفعة فقط ودون المبالغ الأخرى، وخصوصاً في طريقة الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق النقل التدريجي فالقياس هنا لا يشمل تلك المبالغ المدفوعة نظير تملك حصص بيعية أثناء عقد الإجارة.

وبعد الاعتراف والقياس لكل من حق استخدام الأصل والتزام عقد الإجارة عند بدء عقد الإجارة يتم قياس كل منهما خلال فترة العقد، كما يلي:

يتم قياس حق استخدام الأصل بالتكلفة ويطرح منه كل من الإطفاءات المتراكمة الخاصة به وأية خسائر انخفاض في قيمته، كما ويضاف أو يطرح التعديلات الناجمة عن تعديلات عقد الإجارة أو تقييماته، ويحتسب إطفاء حق استخدام الأصل خلال فترة العقد وفقاً لأساس منهجي وحسب ما ينتهجه المستأجر، بحيث يعتبر إجمالي المبلغ القابل للإطفاء بشكل عام مساوياً لتكلفة حق استخدام الأصل ناقصاً القيمة المتبقية، إن وجدت، حيث تتخذ القيمة المتبقية عدة حالات: فقد تكون صفراً - في حالة الإجارة التشغيلية، أو الإجارة المنتهية بالتملك من خلال البيع بالقيمة العادلة بعد نهاية مدة الإجارة؛ بينما تمثل القيمة المتبقية للأصل محل العقد والمقدرة في نهاية مدة الإجارة - في طريقة الإجارة المنتهية بالتملك من خلال النقل التدريجي؛ أو القيمة المتبقية للأصل محل العقد والمقدرة في نهاية مدة الإجارة ناقصاً سعر الشراء الموعود به (إن وجد) - في طريقة الإجارة المنتهية بالتملك من خلال البيع أو الهبة بعد نهاية مدة الإجارة، إذا كان من المحتمل وبشكل كبير ممارسة خيار نقل ملكية الأصل محل العقد إلى المستأجر عن طريق الشراء أو الهبة. أما خسائر الانخفاض في قيمة حق استخدام الأصل فيتم احتسابها وقياسها وفق متطلبات معيار المحاسبة المالي (FAS 30) - "الاضمحلال، الخسائر الائتمانية، والالتزامات". أما تغييرات عقد الإجارة فتستوجب إعادة احتساب حق استخدام الأصل، دون إعادة الاحتساب في حال تغييرات دفعات الإجارة المستقبلية، أما التعديلات التي تطرأ على عقد الإجارة والتي ينطبق عليها شروط الاحتساب كعقد إجارة منفصل فيجب احتساب حق استخدام الأصل وفق التعديل الجديد، وفي حال لم تنطبق عليها الشروط فيجب إعادة الاحتساب لحق استخدام الأصل الجديد

بعد إقفال حق استخدام الأصل القديم، على أن الشرطين اللذين حددهما المعيار لاعتبار محاسبة عقد الإجارة كعقد منفصل، هما: إذا كان التعديل يزيد من نطاق عقد الإجارة بإضافة الحق في استخدام أصل واحد أو أكثر من الأصول محل العقد؛ وكان الاعتبار في عقد الإجارة يزيد بمبلغ يتناسب مع السعر المستقل للزيادة في النطاق وأي تعديلات مناسبة على هذا السعر المستقل لتعكس ظروف العقد المعين. أما بالنسبة لقياس التزام عقد الإجارة خلال فترة العقد، فيجب على المستأجر بعد بداية عقد الإجارة قياس هذا الالتزام بتخفيض القيمة الدفترية لإجمالي التزام الإجارة لتعكس دفعات الإجارة المدفوعة التي تمت؛ وزيادة صافي القيمة الدفترية لتعكس العائد على التزام الإجارة - عن طريق إطفاء تكلفة الإجارة المؤجلة؛ وإعادة قياس القيمة الدفترية لتعكس أية إعادة تقييم أو تعديلات الإجارة أو لتعكس دفعات الإجارة الثابتة المنقحة.

بالنسبة لمصروفات الإصلاح فقد أشارت مسودة المعيار إلى أن كافة النفقات التشغيلية المتعلقة بالأصل محل العقد والمتفق عليها بالعقد يتحملها المستأجر، ويعترف بها وتقيد في الفترة التي تم تكبدها، في حين أن نفقات الصيانة والإصلاح الرئيسية وغيرها من النفقات ذات الأهمية ففي حال تكبدها المستأجر فإنه يقيد بها كذمم على المؤجر.

وهذه المعالجات السابقة كلها وحسب ما سبق ذكره فإنه يتم تطبيقها على كافة تصنيفات الإجارة باستثناء تلك التي تخول المستأجر بعدم الاعتراف والقياس وفقاً لمتطلبات المعيار فوفقاً لذلك وحسب مسودة المعيار يجب على المستأجر الاعتراف بدفعات الإجارة كنفقات تخص الفترة المالية التي حدثت فيها، ويتم هذا القياس إما بطريقة القسط الثابت خلال فترة الإجارة أو أي أساس آخر ينتهجه المستأجر يكون ممثلاً بشكل مفيد.

وبعد اتمام مدة الإجارة ووفاء المستأجر بتسديد دفعات الإجارة يتم الاستحواذ على الأصل حيث يتم نقل ملكية الأصل للمستأجر وفق إطار مستقل عن عقد الإجارة وحسب ما تم الاتفاق عليه مسبقاً، والذي يكون إما عن طريق عقد هبة أو عقد بيع أو وفق عقود بيع جزئية خلال فترة الإجارة (النقل التدريجي)، ويقوم المستأجر والذي يسمى عندها بالمشتري بالاعتراف بالأصل المكتسب محل العقد كأحد الأصول، ويتم قياسه بالتكلفة الإجمالية مع الأخذ بعين الاعتبار أية دفعات تتم وتُستحق لحيازة الأصل بالإضافة إلى القيمة الدفترية لحق استخدام الأصل والتي تكون ظاهرة في حال وجود قيمة متبقية للأصل، أما في طريقة الإجارة المنتهية بالتمليك من خلال البيع التدريجي فحيث يتم الاعتراف بكل حصة بيعية عند كل عملية بيع جزئية وعند الانتهاء من النقل الكامل لحصص الملكية يتم التصنيف كأحد عناصر الأصول المملوكة من المؤسسة.

وأما في حال إنهاء عقد الإجارة في وقت مبكر قبل نهاية مدة العقد، فيجب أولاً إنهاء عقد الإجارة، ثم يتم نقل الأصل محل العقد إلى المستأجر، بحيث يتم الاعتراف بأية أرباح أو خسائر ناجمة عن هذه العملية في قائمة الدخل ويتم الاعتراف بالأصل عندها كأحد الأصول المملوكة للمؤسسة ويتم قياسه بالتكلفة مع الأخذ بعين الاعتبار أية مبالغ مدفوعة أو مستحقة لحيازة الأصل (باستثناء أية مبالغ إضافية تمت لأجل التسوية المبكرة لإنهاء الإجارة، حيث لا تعتبر جزءاً من ثمن الشراء)، ويضاف القيمة الدفترية لحق استخدام الأصل، ويستبعد الانخفاض الحاصل كنتيجة للتسوية المبكرة للإنهاء، إن وجد.

### المطلب الثالث - العرض والإفصاح لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء مسودة معيار المحاسبة المالية المقترح:

أوجب المعيار على المستأجر بالإضافة إلى متطلبات العرض والإفصاح الواردة في المعيار (FAS1) - "العرض والإفصاح العام في القوائم المالية للمصارف والمؤسسات المالية الإسلامية" عرض الأمور المتعلقة بالإجارة والإفصاح عنها كحد أدنى الآتي ذكرها:

- الإفصاح عن السياسات المحاسبية المتبعة للمعالجات المحاسبية لمعاملات الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك مع تفصيل لكافة أنواع عمليات الإجارة المتبعة.
- يتم عرض أقساط الإجارة المدفوعة مسبقاً والمتعلقة بعمليات الإجارة التي لم تبدأ بعد، في قائمة المركز المالي وضمن الذمم المدينة.
- يتم عرض حق استخدام الأصل في قائمة المركز المالي ضمن الأصول ولكل فئة رئيسية من الأصول ومخصص منها مجمع الإطفاء ومجمع انخفاض القيمة (إن وجد) الخاص بكل فئة، ويتم عرضه بالتحديد بين الأصول الملموسة (الممتلكات والآلات والمعدات) والأصول غير الملموسة، وفي طريقة الإجارة المنتهية بالتمليك من خلال النقل التدريجي فينبغي على المستأجر هنا تفكيك الأصول المجمعة إلى حق استخدام الأصل وأصول ملموسة.
- يتم عرض صافي التزام الإجارة في قائمة المركز المالي كالتزامات، على أن يتم عرض ملخص توزع فيه الالتزامات المستحقة ضمن ثلاث فئات (أقل من سنة، أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات، وأكثر من خمس سنوات).
- بالنسبة لمكونات صافي تكلفة الإجارة فيتم عرضها بشكل منفرد كمصروف تشغيلي في قائمة الدخل وبما يتناسب مع طبيعة استخدام حق استخدام الأصل، وهذه المكونات هي: (استهلاك حق

استخدام الأصل، إطفاء تكلفة الإجارة المؤجلة، أقساط الإجارة المتغيرة، والربح أو الخسارة الناجمة عن تعديلات الإجارة).

- يتم عرض تكلفة الإجارة المؤجرة كأصل مقابل للالتزام المعني.
- الإفصاح عن التدفقات النقدية الخارجة المستقبلية والتي من المحتمل أن يتعرض لها المستأجر ويتكبدتها والتي لم يتم عكسها في قياس التزامات الإجارة والتي تنجم من: دفعات الإجارة المتغيرة وخيارات التمديد والإنهاء بالإضافة إلى الالتزامات أو الرسوم المتوقعة من خيارات شراء الأصل محل العقد بعد نهاية مدة الإجارة (في طريقة الإجارة المنتهية بالتملك) أو خيارات شراء حصص ملكية الوحدات الجزئية محل العقد خلال فترة الإجارة (في طريقة الإجارة المنتهية بالتملك من خلال النقل التدريجي)، بالإضافة إلى الإجارة التي لم تبدأ بعد والتي التزم بها المستأجر، ويتم الإفصاح عن هذه التدفقات وبشكل أفضل من خلال توزيعها ضمن ثلاث فئات (أقل من سنة، أكثر من سنة وأقل من خمس سنوات، وأكثر من خمس سنوات).
- الإفصاح عن طبيعة الأصول المباعة خلال الفترة بموجب عمليات البيع وإعادة التأجير، بحيث يتم الإفصاح عن أهم المعلومات الضرورية والتي تتضمن: (سعر البيع والقيمة الدفترية قبل البيع والربح أو الخسارة الناجمة عن تنفيذ عمليات البيع وإعادة التأجير بالإضافة إلى الأحكام والشروط الرئيسية ذات الأمر الجوهري).
- الإفصاح عن المبالغ المستحقة لهامش الجدية في نهاية الفترة المالية.
- الإفصاح عن أقساط الإجارة المتنازل عنها من قبل المؤجر، إن وجدت، وفقا لطبيعة كل منها، خلال الفترة.
- الإفصاح عن مبالغ الدفعات الخيرية المدفوعة أو مستحقة الدفع، إن وجدت، وذلك مقابل التخلف في الدفعات وغيرها من المخالفات إن وجدت.

ونتيجة لعدم وضوح مسودة المعيار فيما يتعلق بالمعالجات المحاسبية والتي كان من المفترض وبرأي الباحث إدراج مثال تطبيقي ضمن ملحق خاص يعالج فيه كافة الحالات والتطبيقات ليتضح من خلاله للباحثين والمهتمين آليات المعالجة والعرض والإفصاح والمناقشة في ضوءه، فقد ارتأى الباحث وحتى تتم المناقشة والتحليل بالشكل السليم طرح مثال بسيط مع توضيح المعالجات المحاسبية له كالآتي:

بفرض أنَّ أحد المصارف الإسلامية قام باستئجار بناء جديد كمقر لأحد فروع الجديدة، وكانت المعطيات وفق الآتي:



**مثال رقم (7):**

تمّ دفع مبلغ 5,000 للمؤجر كدفعة مقدمة تثبيتاً للعقد، ولا تدخل ضمن أقساط الإجارة.

مدة العقد 20 سنة، والعمر الافتراضي للبناء 50 سنة.

يقوم المصرف بدفع قسط سنوي بنهاية كل عام وقدره 10,000.

تكبّد المصرف نفقات رسوم معاملات ونفقات تعديل للبناء بواقع 12,000، وقد قام المؤجر بدفع 2,000 منها للمصرف كحافز منه.

ومن خلال معطيات المثال نجد أنّ المصرف الإسلامي لا يرغب بتملك البناء، لكن نظراً لكون مدة عقد الإجارة تزيد عن سنة وهي فترة طويلة الأجل فهنا وحسب متطلبات المعيار يجب تطبيق المعالجات المحاسبية الخاصة بهذا المعيار، بحيث يتم في البداية احتساب الآتي:

■ حق استخدام = التكلفة الأولية + التكاليف المباشرة + تكاليف إيقاف الأصل (وفق القيمة المكتسبة من قبل المؤجر) الأولية التشغيل المتوقعة

$$215,000 = 0 + (2,000 - 12,000 + 5,000) + (20 \times 10,000 \text{ سنة}) =$$

■ التزام عقد الإجارة = دفعات الإجارة الثابتة مستحقة الدفع وغير المسددة

$$200,000 = (20 \times 10,000 \text{ سنة}) =$$

■ قسط الإطفاء السنوي = القيمة الإجمالية لحق استخدام الأصل =  $\frac{215,000}{20 \text{ سنة}} = 10,750$

لحق استخدام الأصل مدة العقد

ولههدف إبراز المعالجات المحاسبية تمّ إعداد أهم القيود المتعلقة، والآتي ذكرها:

قيد سداد الدفعة المقدمة قبل بداية عقد الإجارة		
البيان	دائن	مدين
من ح/ أقساط إجارة مدفوعة مقدماً		5,000
إلى ح/ وسيلة الدفع (نقدية)	5,000	

عند عقد الإجارة، يتم تحويل كافة الدفعات المسددة قبل بدء العقد		
البيان	دائن	مدين
من ح/ حق استخدام الأصل		5,000
إلى ح/ أقساط إجارة مدفوعة مقدماً	5,000	

قيد إثبات التكاليف الأولية المباشرة		
البيان	دائن	مدين
من ح/ حق استخدام الأصل		12,000
إلى ح/ وسية الدفع (نقدية)	12,000	

وهي النفقات الخاصة بتعديل البناء ورسوم المعاملات حيث يتم اعتبار كجزء من حق استخدام الأصل.

قيد إثبات استلام دفعة من المؤجر كحافز		
البيان	دائن	مدين
من ح/ وسيلة القبض (نقدية)		2,000
إلى ح/ حق استخدام الأصل	2,000	

حيث تم معالجة هذا المبلغ كتخفيض من حق استخدام الأصل.

قيد إثبات التكلفة الأولية لحق استخدام الأصل والالتزام المقابل له		
البيان	دائن	مدين
من ح/ حق استخدام الأصل		200,000
إلى ح/ التزام عقد الإجارة	200,000	

وبذلك تنتهي القيود الخاصة بالاعتراف والإثبات لما يخص البدء بعقد الإجارة، وبعد ذلك وبنهاية السنة الأولى، تتم المعالجات التالية:

في نهاية السنة الأولى: قيد سداد الدفعة الأولى من عقد الإجارة		
البيان	دائن	مدين
من ح/ التزام عقد الإجارة		10,000
إلى ح/ وسية الدفع (نقدية)	10,000	

في نهاية السنة الأولى: قيد الإطفاء		
البيان	دائن	مدين
من ح/ مصروف إطفاء حق استخدام الأصل		10,750
إلى ح/ مخصص إطفاء حق استخدام الأصل	10,750	

ثمّ تتكرر نفس القيود في نهاية كل سنة، وبنهاية السنة الأخيرة يكون قد تمّ إقفال حساب التزام عقد الإجارة بسبب إطفائه تدريجيًا، لكن هنا لم يتطرق المعيار عن كيفية إقفال كل من حساب حق استخدام الأصل و حساب مجمع إطفائه والذي يفترض ومن الطبيعي مساواة رصيدهما، حيث إنه من المفترض عند إنهاء عقد الإجارة وإعادة الأصل إلى المؤجر المالك للأصل إعداد القيد التالي:

في نهاية السنة الأخيرة: قيد إعادة الأصل للمؤجر وإنهاء عقد الإجارة		
مدين	دائن	البيان
215,000		من -/ مخصص إطفاء حق استخدام الأصل
	215,000	إلى -/ حق استخدام الأصل

أما بالنسبة لطريقة عرض الحسابات في قائمة المركز المالي، وعلى افتراض أنّ هذا التصوير تمّ في نهاية السنة الخامسة من عقد الإجارة، فيكون الجانب المعني لهذا العقد في القائمة كالآتي:

قائمة المركز المالي	
جانب الموجبات	
215,000	حق استخدام الأصل
(53,750)	مجمع إطفاء حق الاستخدام
161,250	صافي حق استخدام الأصل
جانب المطلوبات	
150,000	التزام عقد الإجارة

حيث إن:

$$\text{رصيد مجمع الإطفاء بنهاية السنة الخامسة} = 5 \times 10,750 = 53,750$$

$$\text{رصيد التزام عقد الإجارة بنهاية السنة الخامسة} = 200,000 - (5 \times 10,000) = 150,000$$

هذا المثال يشمل إلى حد كبير المعالجات المحاسبية سواء للإجارة التشغيلية أو للإجارة المنتهية بالتمليك ولكافة أنواعها باستثناء الإجارة المنتهية بالتمليك وفق طريقة النقل التدريجي والتي تستدعي

إعداد مثال آخر تطبيقي، بحيث يتم إعداد جدول تفصيلي يحتسب فيه أغلب الحسابات وفي كل فترة مالية، ويتم الاستعانة بالأرقام المحتسبة في الجدول في إعداد القيود والمعالجات المحاسبية الخاصة بكل فترة مالية، وقد تمّ طرح المثال التالي بأبسط المعطيات لغايات التعرف إلى الحالات الأساسية، والمثال كالآتي:

### مثال رقم (8):

بفرض أن المصرف الإسلامي قام باستئجار بناء بعقد إجارة على أن يتم بيع حصة من البناء في نهاية كل سنة، وكانت المعطيات كالآتي:

القيمة الدفترية للبناء المتفق عليها في بداية الفترة قدرت بمبلغ 50,000.

عقد الإجارة لمدة 10 سنوات.

يقوم المصرف بشراء حصة بيعية بالتدريج في نهاية كل سنة بمبلغ 5,000 ليكون قد تملك البناء بالكامل في نهاية مدة عقد الإجارة.

يقوم المصرف بسداد مبلغ 7,000 في نهاية كل سنة مقابل الانتفاع من ملكية البناء بالكامل.

ومن خلال معطيات المثال نجد أنه ستنقل ملكية البناء تدريجيًا إلى المصرف الإسلامي، وحسب متطلبات المعيار يجب احتساب في بداية عقد الإجارة كل من حق استخدام الأصل والتزام عقد الإجارة، والذي يتبين وحسب معطيات المثال أنهما متساويان لعدم وجود تكاليف مباشرة أولية وتكاليف إيقاف تشغيل، كما أنه لا توجد دفعات متغيرة أو تعديلات لعقد الإجارة، وحيث إن دفعات الإجارة السنوية ثابتة إلا أنه تتناقص حصة المستأجر من الدفعات التي سيدفعها وبالتالي وحسب ما هو ظاهر في الجدول، يكون حق استخدام مساويًا للالتزام عقد الإجارة ومساويًا لمبلغ 38,500، وحتى يتم إجراء المعالجات المحاسبية بالشكل المناسب فيتم إعداد الجدول التالي:



ويتم إعداد القيود بناء على الجدول، فعند بداية العقد يتم الاعتراف بحق استخدام الأصل والتزام عقد الإجارة وفق الآتي:

قيد إثبات التكلفة الأولية لحق استخدام الأصل والالتزام المقابل له		
البيان	دائن	مدين
من ح/ حق استخدام الأصل		38,500
إلى ح/ التزام عقد الإجارة	38,500	

وفي نهاية السنة الأولى يتم اعداد القيود التالية:

قيد سداد الدفعة الأولى من عقد الإجارة		
البيان	دائن	مدين
من ح/ التزام عقد الإجارة		7,000
إلى ح/ وسية الدفع (نقدية)	7,000	

قيد إطفاء حق استخدام الأصل		
البيان	دائن	مدين
من ح/ مصروف إطفاء حق استخدام الأصل		3,850
إلى ح/ مخصص إطفاء حق استخدام الأصل	3,850	

قيد سداد الدفعة الأولى من الحصة البيعية		
البيان	دائن	مدين
من ح/ الأصل (البناء)		5,000
إلى ح/ وسية الدفع (نقدية)	5,000	

قيد إقفال مخصص الإطفاء بحق استخدام الأصل وهذا القيد يفيد إثبات عملية البيع		
البيان	دائن	مدين
من ح/ مخصص إطفاء حق استخدام الأصل		3,850
إلى ح/ حق استخدام الأصل	3,850	

وفي نهاية السنة الثانية يتم اعداد القيود التالية:

قيد سداد الدفعة الثانية من عقد الإجارة		
البيان	دائن	مدين
من ح/ التزام عقد الإجارة		6,300
إلى ح/ وسية الدفع (نقدية)	6,300	

قيد إطفاء حق استخدام الأصل		
البيان	دائن	مدين
من ح/ مصروف إطفاء حق استخدام الأصل		3,850
إلى ح/ مخصص إطفاء حق استخدام الأصل	3,850	

قيد سداد الدفعة الثانية من الحصة البيعية		
البيان	دائن	مدين
من ح/ الأصل (البناء)		5,000
إلى ح/ وسية الدفع (نقدية)	5,000	

قيد إقفال مخصص الإطفاء بحق استخدام الأصل وهذا القيد يفيد إثبات عملية البيع		
البيان	دائن	مدين
من ح/ مخصص إطفاء حق استخدام الأصل		3,850
إلى ح/ حق استخدام الأصل	3,850	

ويضاف لهذه القيود قيد إثبات استهلاك الأصل حسب حصة الأصل المملوكة، وفق القيد:

قيد استهلاك حصة البناء المملوكة		
البيان	دائن	مدين
من ح/ مصروف استهلاك الأصل		500
إلى ح/ مخصص استهلاك الأصل	500	

وهكذا تتكرر نفس القيود في نهاية كل سنة مع استثناء الأرقام من الجدول المساعد.

## المطلب الرابع - التحليل والتعليق في ضوء مسودة معيار المحاسبة المالية المقترح:

قامت مسودة المعيار بتفصيل المعالجات المحاسبية المتعلقة بعقد الإجارة حسب ما ينبغي تطبيقه في دفاتر المستأجر لتشمل بذلك كافة أنواع الإجارة ودون تخصيص الطرق المختلفة باختلاف الصورة المتبعة في تصنيف الإجارة إلا ضمن حالات قليلة جدًا، فالملاحظ أنَّ مسودة المعيار قد حذت حذو المعيار المحاسبي الدولي (IFRS 16) في المعالجة والعرض والإفصاح بشكلٍ ظاهرٍ للعيان وبنسبة كبيرة جدًا، ويبدو أنَّ هذا الحذو كان سببًا في إغفال بعض الجوانب الخاصة بالصور التي تبناها المعيار، وسببًا في خلط بعض المفاهيم لعدم قدرة تطبيق بعض متطلبات المعايير الدولية على المعايير التي تقتضي التوافق مع مبادئ الشريعة الإسلامية، إضافة إلى وجود معالجات وطرق عرض وإفصاح تتطلب توضيح وتفصيل أكبر، ومن أهم الجوانب التي يرى الباحث ضرورة التطرق لها وتوضيحها ضمن هذه المسودة، ما يلي:

**أولاً - تكلفة الإجارة المؤجلة:** بيّنت مسودة المعيار كيفية قياس تكلفة الإجارة المؤجلة على أنها تمثل الفرق بين إجمالي التزام عقد الإجارة والتكلفة الأولية لحق استخدام الأصل، وأنَّه ينبغي عرض حساب تكلفة الإجارة المؤجلة كأصل مقابل الالتزام المعني، لكن لم يتم توضيح ما هو المغزى من إنشاء مثل هذا الحساب، وكيف ينبغي عرضه في القوائم، وإن كان من البدهي عرضه في قائمة المركز المالي لكن ما هو المكان المناسب بالتحديد ضمن قائمة المركز المالي والذي سيخدم مستخدمي القوائم المالية، وكيف سيتم الإفصاح عن هذا الحساب (بالصافي أم بالإجمالي مع خصم الإطفاء)، وما هو حساب الالتزام المقابل المرتبط معه وكيفية الإفصاح عنه.

**ثانيًا - مخصص رصيد حساب حق استخدام الأصل والمخصص الخاص به:** هدفت مسودة المعيار إلى رسملة عقود الإجارة بكامل المبالغ المترتبة للحصول على منفعة الأصل لكامل مدة عقد الإجارة والعمل على إطفاء هذا الأصل خلال كامل المدة حسب ما تنتهجه المؤسسة من سياسة إطفاء على أن يتم في قائمة المركز المالي عرض حق استخدام الأصل بالإجمالي وطرح مخصص الإطفاء الخاص به منه، وعند الانتهاء من عقد الإجارة يتم نقل ملكية الأصل من المؤجر إلى المستأجر حسب الاتفاق المبني بينهما، وبذلك أغفلت مسودة المعيار مصير كل من حسابي حق استخدام الأصل والمخصص الخاص به، والذي من المفترض المعالجة لدى إنهاء عقد الإجارة وتنفيذ عملية بيع الأصل أو إعادة تسليم الأصل إلى المؤجر بإقفال كل من الحسابين بجعل حساب المخصص مدينًا وحساب حق استخدام الأصل دائنًا، حيث يتساوى رصيد كل من الحسابين في نهاية عقد الإجارة.



**ثالثاً - إنهاء عقد الإجارة:** ركزت مسودة المعيار على موضوع نقل الأصل من المؤجر إلى المستأجر بنهاية مدة عقد الإجارة، لكن كان من المفضل التطرق لحالات إنهاء عقد الإجارة في حالة انتهاء عقد الإجارة وإعادة الأصل إلى مالكة الحقيقي (المؤجر)، فليس من الضروري بيع الأصل عند تطبيق المعالجات السابقة نفسها في جميع الحالات.

**رابعاً - المصطلحات المستخدمة:** كما ذكر سابقاً فإن مسودة المعيار عملت جاهدة على تطبيق نفس متطلبات المعيار الدولي (IFRS 16) والمعدل حديثاً لدرجة التطابق حرفياً في بعض النقاط، وهذا ليس من المعيب في حال كان المعيار الدولي يسعى نحو التطور، لكن كان من الأفضل لمسودة المعيار إضفاء الطابع الإسلامي في المعالجة من خلال استخدام المصطلحات الشرعية القديمة والمتعارف عليها في أمهات الكتب الإسلامية بدلاً من استخدام نفس المصطلحات حرفياً والواردة في المعيار الدولي، فعلى سبيل المثال تم استخدام مصطلح "حق استخدام الأصل" وترجمته إلى الإنجليزية بـ "right-of-use asset" كما هو، حيث يرى الباحث أن المصطلح المفضل استخدامه هنا هو "المنفعة" وترجمته إلى الإنجليزية "al-manfa'a"، وما يؤكد نظرة الباحث هو كيفية قيام مسودة المعيار بعنوانة نفس المعيار بمصطلح "الإجارة" وترجمته "Ijarah" أو مصطلح "هامش الجدية" والذي تم ترجمته إلى الإنجليزية بـ "Hamish Jiddiyyah"، ومصطلح "التأمين التكافلي" وترجمته "Takaful" بالإضافة إلى مصطلحات أخرى كان من الأولى استخدامها مما يضيف الطابع الإسلامي على المعيار.

**خامساً - الأجرة المتغيرة:** ومن الملاحظ أيضاً في مسودة المعيار أنه تم التطرق لموضوع الأجرة المتغيرة كمسميات وتعريفات فقط وبعض النقاط دون تحديد آلية واضحة لكيفية القياس، حيث إنه في المعيار الدولي تم تحديد آلية القياس، وذلك بالاعتماد على مؤشرات غير شرعية لذلك تحاشت مسودة المعيار تحديد آلية هذا القياس وتركته لتقدير المؤسسات.

**سادساً - فسخ الإجارة:** أيضاً فقد تطرقت مسودة المعيار لموضوع فسخ الإجارة بشكل سطحي، دون التفصيل والتعرض لأهم الحالات التي قد يتعرض لها عقد الإجارة، حيث إنه كان من الأجدى معالجة ذلك ضمن فصل خاص في المعيار والتطرق فيه للمعالجة المحاسبية لأهم الحالات المتوقعة لفسخ الإجارة ولكافة الصور الممكنة وخصوصاً في الإجارة المنتهية بالتأميك عن طريق البيع التدريجي، ولغرض تحقيق أهداف الدراسة كما تم ذكر ذلك سابقاً فإن الخوض في هذه القضية يحتاج إلى بحث خاص موسع فلم يتم التفصيل وإنما فقط الإشارة لهذه القضية.

## المبحث الرابع

### مقارنة الإجارة المنتهية بالتمليك بين معايير الدراسة

من خلال الدراسة القائمة في المعالجات المحاسبية للإجارة المنتهية بالتمليك وطرق العرض والإفصاح عنها في دفاتر المستأجر وفي ضوء كل من المعايير المحاسبية المدروسة (FAS 8، IFRS 16، مسودة المعيار المقترح) تبين وجود عدة اختلافات ترجع إلى عدة أسباب، أهمها ما يتعلق في الجانب الشرعي، فكما تم ذكره سابقاً أن عقد الإجارة المنتهية بالتمليك هو عقد مستورد بالنسبة للشريعة الإسلامية التي تحاول جاهدة تكييفه بما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية وحيث إن الاقتصاد التقليدي يقوم على أسس غير شرعية أساسها الغرر والجهالة والربا فكان لزاماً على المنظمات الإسلامية توخي الحذر في محاكاة هذا الاقتصاد، مما يوجد هوة بين المعايير الدولية والإسلامية.

#### المطلب الأول - ملخص دراسة المعايير موضوع الدراسة:

بعد الدراسة بما يخص المعالجات المحاسبية في دفاتر المستأجر قام الباحث بتلخيص هذه الدراسة في جدول مبيئاً أهم النقاط الأساسية التي عالجت المعايير المدروسة وبيان متطلباتها في ضوء هذه المعايير ودون التطرق إلى الحالات الخاصة التي عالجها كل معيار، وفق الجدول التالي:

#### جدول رقم (10) - مقارنة المعالجات المحاسبية في دفاتر المستأجر بين معايير الدراسة

الوصف	FAS 8	IFRS 16	مسودة المعيار المقترح
مكونات عقد الإجارة المنتهية بالتمليك (التمويلية)	أكثر من اتفاق، الأول عقد إجارة والآخر عقد أو اتفاق مستقل ومنفصل عن عقد الإجارة يفيد نقل ملكية الأصل المؤجر	عقد مركب يستأجر المستأجر من خلاله الأصل لفترة معينة وقد يخوله بتملك الأصل	أكثر من اتفاق، الأول عقد إجارة والآخر عقد أو اتفاق مستقل ومنفصل عن عقد الإجارة يفيد نقل ملكية الأصل محل العقد
أنواع عقد الإجارة المنتهية بالتمليك (التمويلية)	تتنوع الإجارة المنتهية بالتمليك إلى أربع حالات أساسية: عن طريق الهبة، أو البيع بثمن رمزي أو غير رمزي، أو بثمن يعادل باقي الأقساط، أو عن طريق البيع التدريجي	نوع واحد يفيد التأجير وخيار التملك بوقت واحد	تتنوع الإجارة المنتهية بالتمليك إلى حالتين أساسيتين: عن طريق الهبة أو البيع، أو عن طريق البيع التدريجي

الوصف	FAS 8	IFRS 16	مسودة المعيار المقترح
<p><b>الاعتبار في تصنيف (تحديد) عقد الإجارة على أنه منتهي بالتملك أو تمويلي</b></p>	<p>وجود أكثر من اتفاق، الأول عقد إجارة والآخر عقد أو اتفاق منفصل ومستقل يفيد بانتقال ملكية الأصل المؤجر أو الوعد بذلك بعد انتهاء عقد الإجارة أو أثناء عقد الإجارة بشكل تدريجي أو قبل انتهاء عقد الإجارة. (شكل العقد هو المحدد)</p>	<p>عقد واحد يدل على نقل كافة المخاطر والمنافع العائدة للأصل محل العقد، ويستثنى من هذا الاعتبار حالتين: الأولى لعقود التأجير قصيرة الأجل، والثانية عقود التأجير ذات الأصل منخفض القيمة. (جوهر ومضمون العقد هو المحدد)</p>	<p>وجود أكثر من اتفاق، الأول عقد إجارة والآخر عقد أو اتفاق منفصل ومستقل يفيد بانتقال ملكية الأصل المؤجر أو الوعد بذلك بعد انتهاء عقد الإجارة أو أثناء عقد الإجارة بشكل تدريجي، إلا أن المعالجة المحاسبية تعامل كافة العقود على أنها منتهية بالتملك باستثناء الحالتين المستثنيتين بالمعيار (IFRS 16). (شكل العقد هو المحدد قانوناً ومضمونه للتحديد محاسبياً)</p>
<p><b>التكاليف الأولية المباشرة والتي تخص التعاقد (تكاليف التعاقد)</b></p>	<p>يتم الاعتراف بها وإثباتها بالتكلفة التاريخية، ويتم رسملتها في حال كونها ذات أهمية نسبية وإطفاؤها كمصروف خلال فترة العقد</p>	<p>يتم قياسها بالتكلفة وتضاف إلى حق استخدام الأصل المستأجر</p>	<p>يتم قياسها بالتكلفة وتضاف إلى حق استخدام الأصل</p>
<p><b>عند بدء التعاقد</b></p>	<p>لا يتم الاعتراف بأي إجراء</p>	<p>يتم الاعتراف بأصل "حق استخدام الأصل" والحساب المقابل له وهو "التزام عقد التأجير"</p>	<p>يتم الاعتراف بأصل "حق استخدام الأصل" والحساب المقابل له وهو "التزام عقد التأجير"</p>
<p><b>قياس التزام عقد الإجارة</b></p>	<p>لا يوجد</p>	<p>يتم قياسه بالقيمة الحالية لدفعات عقد التأجير المستقبلية وغير المسددة، بحيث يتم خصم تلك الدفعات باستخدام معدل الفائدة الضمني</p>	<p>تقاس بإجمالي دفعات الإجارة مستحقة الدفع وغير المسددة والتي تخص عقد الإجارة</p>
<p><b>قياس حق استخدام الأصل</b></p>	<p>لا يوجد</p>	<p>يتضمن القياس الأولي للالتزام عقد التأجير، ودفعات التأجير المقدمة، والتكاليف المباشرة الأولية وأية نفقات متوقع تسديدها خلال فترة العقد</p>	<p>يقاس بالتكلفة الأولية للأصل محل العقد والتكاليف المباشرة الأولية للعقد وأية تكاليف لاحقة تخص الأصل محل العقد</p>

الوصف	FAS 8	IFRS 16	مسودة المعيار المقترح
مصرفات الإصلاح الأساسية للأصل المؤجر خلال فترة العقد	لا يتحمل المستأجر مثل هذه المصروفات فالمؤجر هو من يتكبدها فقط	لم يتطرق لها المعيار، إلا أنه يتكبد المستأجر كافة مصروفات الإصلاح الأساسية أو التشغيلية.	في حال تكبدها المستأجر يتم قيدها على المؤجر كذمم
مصرفات الإصلاح التشغيلية للأصل المؤجر خلال فترة العقد	يتكبدها المستأجر أو المؤجر حسب الاتفاق، فإن تكبدها المستأجر تثبت كمصروفات للفترة التي حدثت فيها		يتكبدها المستأجر بالكامل وتثبت كمصروفات للفترة التي حدثت فيها
أقساط الإجارة "مصرفات الإجارة"	يتم الاعتراف بالمصروفات عند الاستحقاق، حيث تعتبر مصروفات للفترة التي تخصها	يتم الاعتراف بالأقساط عند الاستحقاق وتتضمن مصروف الفائدة الذي يعتبر مصروفات للفترة التي تخصها وجزء الأصل والذي يخفض من التزام عقد التأجير	يتم الاعتراف بالأقساط عند الاستحقاق وتخفيض من التزام عقد التأجير
مصرفات الاستهلاك خلال فترة العقد	لا يتكبد المستأجر أية مصروفات استهلاك كونه لم يملك بعد أية أصول، ويستثنى حالة البيع التدريجي فيستهلك ما يملكه من أصول	يقوم المستأجر بإستهلاك حق استخدام الأصل حسب الطريقة التي ينتهجها	يقوم المؤجر بإطفاء حق استخدام الأصل وحسب السياسة التي ينتهجها
انتقال ملكية الأصل من المؤجر إلى المستأجر	تنتقل الملكية بعد انتهاء عقد الإجارة وحسب الاتفاق المسبق والمستقل بين الطرفين إما هبة أو عقد بيع أو عقود بيع جزئية خلال فترة الإجارة (وفق طريقة النقل التدريجي) بحيث يتم الاعتراف بالأصل بالقيمة النقدية المتوقعة تحقيقها لصالح الجهة التي تم سداد الأقساط من أموالها	بعد سداد آخر دفعة يتم إقفال حساب كل من حق استخدام الأصل والالتزام عقد التأجير، وفي حال تمّ البيع تنتقل الملكية ويتم الاعتراف بالأصل بالقيمة المدفوعة حينها	تنتقل الملكية بعد انتهاء عقد الإجارة وحسب الاتفاق المسبق والمستقل بين الطرفين إما هبة أو عقد بيع أو عقود بيع جزئية خلال فترة الإجارة (وفق طريقة النقل التدريجي) ويتم الاعتراف بالأصل ويثبت بالتكلفة الإجمالية مع الأخذ بعين الاعتبار لأية دفعات تستحق لحيازة الأصل
أهم الحسابات التي يتم عرضها في قائمة المركز المالي	لا يوجد أي حسابات أصل للعرض خلال فترة العرض	حق استخدام الأصل ناقصًا مجمع الاستهلاك الخاص بها وأية خسائر هبوط في القيمة وذلك ضمن الأصول المملوكة مع ضرورة الإفصاح	حق استخدام الأصل ناقصًا مجمع الإطفاء الخاص بها وأية خسائر هبوط في القيمة وذلك ضمن بنود خاصة بين الأصول الملموسة وغير الملموسة
	أقساط إجارة مستحقة وغير مدفوعة	صافي التزام عقد التأجير	صافي التزام الإجارة

## المطلب الثاني - التحليل والتعليق في ضوء المقارنات بين المعايير المدروسة:

من خلال البحث في دراسات المعالجات المحاسبية وطرق العرض والإفصاح عنها في القوائم المالية لموضوع الإجارة المنتهية بالتمليك في ظل المعايير المدروسة ولما ينبغي التقيد به في دفاتر المستأجر، نجد عدد من الاختلافات الجوهرية والتي تظهر في أهم النقاط والتي يرى الباحث أهمية تسليط الضوء عليها:

- كما ذكر سابقاً وكما هو ظاهر للعيان نجد أنَّ عقد الإجارة المنتهية بالتمليك حسب معايير الأيوبي تختلف من حيث الشكل عن ما هو معتبر في المعيار الدولي (IFRS 16)، حيث إنَّ عقد الإجارة المنتهي بالتمليك ضمن معايير الأيوبي يتكون من عقود منفصلة ومستقلة، بينما يعتبر العقد مركباً من عدة عقود في المعيار الدولي، وهذا هو أهم الاختلافات بين معايير الأيوبي والمعيار الدولي، إلا أنَّ هذا الاختلاف وبالتحديد في مسودة المعيار المقترح لا يلبث أن يستقر في الإجراءات القانونية فقط دون المعالجات المحاسبية فلا اعتبار لهذه التصنيفات طالما سيتم إجراء نفس المعالجات المحاسبية لكافة أصناف العقود ابتداءً وحتى عقود الإجارة التي تنص على الإجارة التشغيلية باستثناء حالات قليلة جداً، لتكون مسودة المعيار بذلك أقرب للمعيار الدولي في معالجتها المحاسبية من معيار المحاسبة المالية (IFRS 16)، وما يؤكد هذا، الاستغناء في عنوان مسودة المعيار عن مصطلح الإجارة المنتهية بالتمليك والإبقاء على مصطلح الإجارة فقط.
- استبعدت الأيوبي من خلال معيار المحاسبة المالية (FAS 8) الاعتراف بأي أصل مستأجر في دفاتر المستأجر، في حين أنَّ التعديلات التي جرت على المعايير الدولية من خلال إصدار المعيار (IFRS 16) قد شددت انتباه الأيوبي في العمل على رسملة عقد الإجارة بكامل القيمة التي تتأتى مقابل استخدام الأصل ليتم الاعتراف بأصل يسمى "حق استخدام الأصل" مقابل ما ينشئ من التزام يترتب بالأقساط المستحقة خلال فترة الإجارة وبما يسمى "الالتزام عقد الإجارة"، لكن ما يجب تمييزه هنا أنَّ المعيار الدولي أراد من هذه العملية الاعتراف نوعاً ما بملكيته للأصل نفسه وما يؤكد ذلك استخدام مصطلح الاستهلاك لحق استخدام الأصل بالإضافة إلى طريقة العرض في القوائم المالية والتي تتيح للمستأجر عرض الأصل ضمن الأصول المماثلة، أما الأيوبي فقد سعت في مسودة المعيار من خلال هذه الرسملة بالاعتراف بملكية المستأجر لمنفعة الأصل وليس للأصل نفسه وما يؤكد ذلك استخدام مصطلح الانتفاع أحياناً (usufruct) واستخدام مصطلح الإطفاء (amortization) بدلاً من الاستهلاك (depreciation)، إضافة إلى وجوب عرض هذا الأصل (حق استخدام الأصل) بشكل منفصل عن بقية الأصول المملوكة للمؤسسة، لتظهر بذلك

تقيدها بالمعيار الشرعي المنضبط بمبادئ الشريعة الإسلامية وأحكامها، وهنا ما يؤخذ على هذه المسودة حسب رأي الباحث استخدام مصطلحات مماثلة لتلك المستخدمة في المعيار الدولي، فمثلاً كان من الأجدي والأولى استخدام مصطلح "حق المنفعة" بدلاً من "حق استخدام الأصل" وباللغة الإنجليزية مصطلح "Haq Al-Manfa'a" بدلاً من "Right-of-use" وذلك قياساً على ما تمّ استخدامه من مصطلحات إسلامية شرعية مثل "Ijarah, Hamish Jiddiyyah, Ujra" بدلاً من المصطلحات التقليدية والتي تضيف بذلك الطابع الإسلامي على المعايير.

- اعتبرت معايير الأيوبي أنّ عقد الإجارة المنتهي بالتمليك هو وجود سلعة حقيقية وسيطة بين المؤجر والمستأجر، بحيث يقوم المستأجر باستغلالها خلال فترة العقد ليدفع مقابلها على أجرة هذا الاستغلال، بينما يعتبر المعيار الدولي هذا الأصل محل العقد ما هو إلا قرض تمويلي يقترضه المستأجر ليدفع مقابلته على فوائد.

- حافظت معايير الأيوبي على تكبّد المستأجر لنفقات الإصلاح التشغيلية فقط دون الأساسية على الأصل المؤجر نتيجة لعدم ملكيته له خلال فترة العقد مع الإبقاء في مسودة المعيار على هذه النفقات بشكل منفصل وعدم تضمينها لحق استخدام الأصل، على عكس ما أوجبه المعيار الدولي في تكبّد المستأجر لكامل نفقات الإصلاح (أساسية كانت أم تشغيلية) رغم عدم تملكه للأصل ومع ضمها لحق استخدام الأصل خصوصاً تلك المتكبدة في مرحلة التعاقد، الأمر الذي يعكس اختلاف المعالجات المحاسبية بين معايير الأيوبي والمعيار الدولي نتيجة الالتزام بضوابط الشريعة الإسلامية.

- بالخلاصة نجد أنّ الأيوبي ومن خلال معالجتها لعقد الإجارة المنتهي بالتمليك في دفاتر المستأجر في ضوء مسودة المعيار المقترح حاولت جاهدة محاكاة المعيار الدولي مع محاولة عدم التعارض مع مبادئ الشريعة الإسلامية وأحكامها، وإن كانت أحياناً ونتيجة لاقتربها جداً من المعيار الدولي في بعض النقاط الإيهام بذلك التعارض، مبتعدة بذلك كل الابتعاد عن ما تمّ معالجته ضمن معيار المحاسبة المالية (FAS 8) ليعتبر بذلك إصداراً لمعيارٍ جديد أكثر مما هو تعديل للمعيار، وهنا فإنّ أكثر ما يؤخذ على مسودة المعيار هذه ليس انقيادها في محاكاة المعيار الدولي في المعالجة وإنما الطريقة المتبعة في هذا السرد والتي يظهر وبشكل جلي ولعدد من الفقرات أنّه نسخ مماثل من المعيار الدولي، فيرى الباحث أنّه من الأجدي المعالجة بمحاكاة الطريقة التي تمّ اتباعها في المعيار الشرعي (SS 9) والذي يعتبر بذلك إضفاء للطابع الإسلامي على المعايير.

## الفصل الخامس النتائج والتوصيات

أولاً - النتائج

ثانياً - التوصيات

ثالثاً - المراجع

## أولاً - النتائج:

توصلت هذه الدراسة التي هدفت إلى دراسة وتحليل المعالجات المحاسبية لعمليات الإجارة المنتهية بالتملك (التمويلية) في ضوء معايير المحاسبة الإسلامية والدولية وتحديد الاختلافات بينها إلى نتائج متعددة، تم إبراز جزء منها ضمن الدراسة والتي تعتبر جزء من النتائج الإجمالية للدراسة، بالإضافة إلى النتائج التالية:

1. لم تختلف وبشكل جوهري المعالجات المحاسبية القائمة في دفاتر المؤجر في ضوء معيار المحاسبة المالية (FAS 8) عن تلك المعالجات في ضوء مسودة معيار المحاسبة المالية المقترح والذان يختلفان وبشكل جوهري عن ما هو معالج في المعيار الدولي (IFRS 16)، بينما كان الاختلاف جوهرياً في دفاتر المستأجر والذي سعت من خلاله الأيوفي من خلال مسودة المعيار بالتقارب وبشكل كبير إلى تلك المعالجات في ضوء المعيار الدولي (IFRS16).
2. يكتنف بعض الغموض في مسودة المعيار المقترح في المعالجات المحاسبية والذي من شأنه فتح المجال أمام المجتهدين أثناء التطبيق مما يؤدي إلى نتائج غير مرضية.
3. يظهر جلياً في مسودة المعيار المقترح أنَّ الأيوفي قد سلكت نفس الأسلوب والعرض المتبع في عرض المعيار الدولي (IFRS 16)، حتى يبدو واضحاً أنَّ بعض الفقرات قد نسخت كما هي تقريباً، بالإضافة إلى استيراد بعض المصطلحات اللغوية والتي قد تثير الشبهات حولها.
4. إنَّ ما قامت به مسودة المعيار المقترح في دفاتر المستأجر في إثبات "حق استخدام الأصل" ما هو إلاَّ رسملة للمنفعة التي يمتلكها المستأجر والتي قد استخدمت مصطلح الإطفاء إلى جانب هذا الأصل وعرضه بأسلوب منفصل في القوائم المالية، وهو ما يختلف كلياً عن ما اتخذه المعيار الدولي (IFRS 16) في رسملة الأصل المستأجر نفسه واتخاذه لمصطلح الاستهلاك وطريقة عرضه للأصل المستأجر في القوائم المالية.



## ثانيًا - التوصيات:

من خلال النتائج التي توصلت لها الدراسة توصي الدراسة إضافة إلى ما أوصت به خلال الدراسة إلى ما يلي:

1. نتيجة للتعديلات الحاصلة في معيار الإجارة ينبغي على المؤسسات المالية الإسلامية/المصارف الاستجابة لتطبيق متطلبات المعيار، وحتى يتم إصدار معيار أقرب ما يكون للدقة ينبغي على جميع هذه المؤسسات والمهتمين والباحثين الانصياع لمتطلبات الأيوفي المتجلية في البحث الجاد في مسودة هذا المعيار من خلال إجراء المؤتمرات والندوات والجلسات الحوارية وذلك قبل العمل على إصداره بالشكل النهائي.
2. ينبغي على الأيوفي إصدار ملحق خاص يتم فيه تفصيل آليات الانتقال من المعيار الحالي إلى المعيار اللاحق بحيث يتم فيه معالجة عقود الإجارة الجارية، وذلك على غرار ما تمّ إجراؤه في المعيار الدولي (IFRS 16).
3. نتيجة لوجود بعض النقاط المبهمة في المعالجات المحاسبية في ضوء مسودة المعيار فإنّ ذلك يستدعي إنشاء ملحق خاص بمسودة المعيار يتضمن مثال تطبيقي يغطي أغلب الحالات والطرق لمعالجة عقد الإجارة مما يسهل عمل الباحثين والمستخدمين.
4. يؤمل من الأيوفي إصدار المعيار المعدّل بصيغة خاصة تناسب عرض الطرق المتنوعة للإجارة، بالإضافة إلى استخدام المصطلحات اللغوية والتي تحاكي شريعتنا الإسلامية.
5. يوصى للمؤسسات المالية / المصارف اعتماد طريقة الإجارة المنتهية بالتملك من خلال النقل التدريجي نظرًا لتميزها بسميزات هامة تمّ توضيحها خلال الدراسة، مع التفكير مليًا بالتعديلات التي طرحها الباحث خلال الدراسة.
6. من الأجدى ونظرًا لأهمية موضوع الأجرة المتغيرة وخصوصًا في عصرنا الحالي، وفي حال تمّت إجازته شرعًا، ووضع ضوابط له، وضع الإجراءات اللازمة للمعالجة، أما في حال صعوبة وضع الضوابط اللازمة، العمل على استبعاد الموضوع كليًا من النقاش في كافة المعايير ذات الصلة.

## المراجع

### كتب باللغة العربية

- ابن تيمية، أحمد بن عبد الحليم، القواعد النورانية الفقهية، تحقيق محيسن المحيسن، 2002، ط1، دار مكتبة التوبة، السعودية.
- ابن عابدين، محمد أمين (2003)، رد المحتار على الدر المختار شرح تنوير الأبصار ج9، لبنان: دار عالم الكتاب.
- أبو زهرة، محمد (1996)، الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية، القاهرة: دار الفكر العربي.
- أبو غدة، عبد الستار و خوجة، عز الدين محمد (2001)، قرارات وتوصيات ندوات البركة للاقتصاد الإسلامي، مجموعة دلة البركة. أبو غدة وخوجة (2001)، (أبو غدة وخوجة، 2001).
- أبو قعنونة، شيرين محمد سالم (2016)، الهندسة المالية الإسلامية، (ط1)، عمان: دار النفائس.
- أبو نصار، محمد وحميدات، جمعة (2016)، معايير المحاسبة والإبلاغ المالي الدولية – الجوانب النظرية والعملية، (ط3)، عمان: دار وائل.
- أبو نصار، محمد وحميدات، جمعة (2018)، معايير المحاسبة والإبلاغ المالي الدولية – الجوانب النظرية والعملية، (ط3)، عمان: دار وائل.
- البهوتي، منصور بن يونس، شرح منتهى الإرادات ج4، مؤسسة الرسالة.
- الحسون، فهد بن علي (1426)، الإجارة المنتهية بالتمليك في الفقه الإسلامي، (ط1)، مكتبة الكترونية، مكتبة مشكاة الإسلامية.
- حمدان، بسام أحمد (2010)، إلتزام المؤجر بضمان التعرض والإستحقاق في عقد التأجير التمويلي، (ط1)، عمان، دار قنديل.
- الخصاونة، صخر أحمد (2005)، عقد التأجير التمويلي، (ط1)، عمان، دار وائل للنشر.
- خوجه، عز الدين محمد (1998)، الدليل الشرعي للإجارة، (ط1)، مجموعة دلة البركة.
- الدردير، أحمد، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير ج4، دار إحياء الكتب العربية.
- دويدار، هاني محمد (1998)، النظام القانوني للتأجير التمويلي، (ط2)، القاهرة، مكتبة الإشعاع القانونية.

- الزحيلي، وهبة (1985)، **الفقه الإسلامي وأدلته - ج4 النظريات الفقهية والعقود**، (ط2)، دمشق، دار الفكر.
- الزحيلي، وهبة (2006)، **المعاملات المالية المعاصرة**، (ط1) الإعادة الثالثة، دمشق، دار الفكر.
- زيد، محمد عبدالعزيز حسن (1996)، **الإجارة بين الفقه الإسلامي والتطبيق المعاصر**، (ط1)، القاهرة، المعهد العالمي للفكر الإسلامي.
- سمحان، حسين محمد (2017)، **محاسبة المصارف الإسلامية**، (ط5)، عمان، دار المسيرة.
- السنهوري، عبد الرزاق أحمد (1998)، **نظرية العقد - الجزء الأول**، (ط2)، لبنان: منشورات الحلبي الحقوقية.
- الشاذلي، حسن علي، **الإيجار المنتهي بالتمليك**، العدد الخامس، مجلة مجمع الفقه الإسلامي.
- شبير، محمد عثمان (2007)، **المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي**، (ط6)، عمان، دار النفائس.
- الشيخ، غسان محمد (2010)، **الإجارة المنتهية بالتمليك في الفقه الإسلامي "دراسة مقارنة"**، (ط1)، دمشق، دار القلم.
- قانون رقم (16)، **الجريدة الرسمية الأردنية**، العدد 4542، 2002م.
- قانون رقم (45)، **الجريدة الرسمية الأردنية**، العدد 4924، 2008م.
- قانون رقم (95)، **الجريدة الرسمية المصرية**، العدد 22 (مكرر)، 1995م.
- المقدسي، مرعي بن يوسف، **غاية المنتهى في الجمع بين الاقناع والمنتهى ج2**، دار السلام.
- هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (أيوبي) (2017)، **المعايير الشرعية**، دار الميمان.
- هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (أيوبي) (2015)، **معايير المحاسبة والمراجعة والحوكمة والأخلاقيات**، دار الميمان.
- الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، **ترجمة المعايير الدولية للتقرير المالي**، المعيار الدولي للتقرير المالي رقم 16.

### الأبحاث العلمية والرسائل الجامعية باللغة العربية

- الأسطل، أحمد محمد عبدالسلام (2014)، مدى تطبيق معيار المحاسبة المالي رقم 8 (الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك) في المصارف الإسلامية العاملة في فلسطين، رسالة ماجستير، الجامعة الإسلامية، غزة.
- الدسوقي، ابراهيم، الإيجار المنتهي بالتمليك في القانون الوضعي والفقه الإسلامي، بحث منشور ضمن المؤتمر العلمي السنوي الرابع عشر للمؤسسات المالية الإسلامية.
- الرشيد، محمد عبدالله بريكان (2010)، عقد الإجارة المنتهية بالتمليك - دراسة مقارنة مع الشريعة الإسلامية، رسالة ماجستير، عمان، جامعة الشرق الأوسط.
- رشيد، يوسف و امعر، حمودي (2013)، تمويل الإجارة المنتهية بالتمليك في ظل المعيار الشرعي والمحاسبي الاسلاميين، ورقة بحثية، المؤتمر العلمي الثاني، الأردن.
- سمحان، حسين محمد (2014)، تطبيق معيار المحاسبة المالية الإسلامي رقم (8) المعدل في البنوك الإسلامية - دراسة عملية على المصارف الإسلامية الأردنية، بحث منشور في المجلة الأردنية في الدراسات الإسلامية.
- شحاتة، حسين حسين، الأسس والمعالجات المحاسبية للإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك كما تقوم بها المصارف الإسلامية، بحث غير منشور.
- عبدالله، محمود مصطفى (2012)، عقد الإيجار التمويلي، رسالة دكتوراه، مصر، جامعة القاهرة.
- فريحات، نبال عبد القادر (2016)، الجوانب التطبيقية لصيغتي الإجارة المنتهية بالتمليك والتأجير التمويلي، رسالة دكتوراه، عمان، جامعة العلوم الإسلامية العالمية.
- فليح، نجلاء توفيق نجيب (2009)، الجوانب القانونية لعقد الإيجار التمويلي "دراسة مقارنة"، بحث منشور في مجلة رسالة الحقوق العلمية، المجلد 1، العدد 1.
- قحف، منذر، الإجارة المنتهية بالتمليك وصكوك الأعيان المؤجرة، بحث مقدم في دورة مجمع الفقه الإسلامي الدولي الثانية عشرة، المنعقدة في مدينة الرياض، 2000م، ص
- قحف، منذر (2000)، سندات الإجارة والأعيان المؤجرة، بحث رقم 28 منشور في المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب - البنك الإسلامي للتنمية، جدة، (ط2).
- قحف، منذر (1998)، مفهوم التمويل في الاقتصاد الإسلامي بحث رقم (13)، جدة، البنك الإسلامي للتنمية.

- القضاة، آدم وموسى، (2016)، واجبات المستأجر والمؤجر وحقوقهما في التأجير التمويلي "دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والقانون الأردني"، بحث منشور في مجلة علوم الشريعة والقانون، مجلد 43، العدد 1
- مبيض، مكرم محمد صلاح الدين (2010)، الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك وفق المعيار المحاسبي 8 بالمقارنة مع المعيار المحاسبي الدولي 17، رسالة ماجستير، دمشق، جامعة دمشق.
- المعموري، علي محمد ثجيل (2006)، المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار الرأسمالية لدى المؤجر بين النظرية والتطبيق، جامعة الإسراء الخاصة.

### جلسات استماع عبر الويب (ويبنار)

- جلسة استماع عبر الويب، فندق هيلتون رمسيس - القاهرة، بتاريخ 19-6-2019، لمناقشة مسودة معيار الإجارة.
- جلسة استماع عبر الويب، فندق هيلتون - اسطنبول، بتاريخ 27-6-2019، لمناقشة مسودة معيار الإجارة.

### القرارات:

- قرار مجلس هيئة كبار العلماء في موضوع الإيجار المنتهي بالتمليك، رقم 98 تاريخ 06-11-1420هـ.
- قرار مجلس مجمع الفقه الإسلامي بشأن موضوع الإيجار المنتهي بالتمليك وصكوك التأجير، الدورة الثانية عشرة، قرار رقم 110 (12/4)، عام 2000م.
- قرار مجلس مجمع الفقه الإسلامي بشأن موضوع الإيجار المنتهي بالتمليك، الدورة الخامسة، قرار رقم 44 (6/5)، عام 1988م.

### المراجع الأجنبية:

- Black, Henry Campbell: Black's Law Dictionary, sixth edition, West Publishing co., 1990, p.
- BDO a UK registered company limited by guarantee: IFRS IN PRACTICE “IFRS 16 Leases”, 2018, p.
- pwc, leases update december 2018.
- FASB, Accounting Standards Update, Financial Accounting Series, Leases (tobic 842), No. 2018-11, july 2018.

### ملحق (1)

#### قرار مجلس هيئة كبار العلماء في موضوع الإيجار المنتهي بالتمليك

قرار رقم [198] وتاريخ 1420/11/6هـ

- الحمد لله وحده ، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده ، نبينا محمد وعلى آله وصحبه ، وبعد:
- فإن مجلس هيئة كبار العلماء درس موضوع الإيجار المنتهي بالتمليك في دوراته التاسعة والأربعين ، والخمسين ، والحادية والخمسين ، بناء على استفتاءات متعددة وردت إلى الرئاسة العامة لإدارات البحوث العلمية والإفتاء ، واطلع على البحوث المعدة في الموضوع من قبل عدد من الباحثين ، وفي دورته الثانية والخمسين المنعقدة في مدينة الرياض ابتداء من تاريخ 1420/10/29هـ ، استأنف دراسة هذا الموضوع ، وبعد البحث والمناقشة رأى المجلس بالأكثرية أن هذا العقد غير جائز شرعاً لما يأتي:
- أولاً : أنه جامع بين عقدين على عين واحدة غير مستقر على أحدهما وهما مختلفان في الحكم متنافيان فيه ، فالبيع يوجب انتقال العين بمنافعها إلى المشتري ، وحينئذ لا يصح عقد الإجارة على المبيع ؛ لأنه ملك للمشتري ، والإجارة توجب انتقال منافع العين فقط إلى المستأجر ، والمبيع مضمون على المشتري بعينه ومنافعه ، فتلفه عليه عيناً ومنفعة ، فلا يرجع بشيء منهما على البائع ، والعين المستأجرة من ضمان مؤجرها ، فتلفها عليه عيناً ومنفعة ، إلا أن يحصل من المستأجر تعدٍ أو تفريط.
  - ثانياً : أن الأجرة تقدر سنوياً أو شهرياً بمقدار مقسط يستوفي به قيمة المعقود عليه ، يعده البائع أجرة من أجل أن يتوثق بحقه حيث لا يمكن للمشتري بيعه ، مثال ذلك : إذا كانت قيمة العين التي وقع عليها العقد خمسين ألف ريال ، وأجرتها شهرياً ألف ريال حسب المعتاد جعلت الأجرة ألفين ، وهي في الحقيقة قسط من الثمن حتى تبلغ القيمة المقدرة ، فإن أعسر بالقسط الأخير مثلاً سحبت منه.
  - ثالثاً : إن هذا العقد وأمثاله أدى إلى تساهل الفقراء في الديون حتى أصبح ذمم كثير منهم مشغولة منهكة ، وربما يؤدي إلى إفلاس بعض الدائنين ؛ لضياع حقوقهم في ذمم الفقراء.
- ويرى المجلس أن يسلك المتعاقدان طريقاً صحيحاً وهو أن يبيع الشيء ويرهنه على ثمنه ، ويحتاط لنفسه بالاحتفاظ بوثيقة العقد واستمارة السيارة ، ونحو ذلك.
- والله الموفق ، وصلى الله على نبينا محمد وآله وصحبه وسلم.

## ملحق (2)

### قرار مجلس مجمع الفقه الإسلامي رقم 110 (4/12)

#### بشأن موضوع الإيجار المنتهي بالتمليك ، وصكوك التأجير

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على سيدنا محمد خاتم النبيين، وعلى آله وصحبه أجمعين. إن مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي في دورته الثانية عشرة بالرياض في المملكة العربية السعودية، من 25 جمادى الآخرة 1421هـ إلى غرة رجب 1421هـ (23-28 سبتمبر 2000).

بعد اطلاعه على الأبحاث على المقدمة إلى المجمع بخصوص موضوع (الإيجار المنتهي بالتمليك، وصكوك التأجير)، وبعد استماعه إلى المناقشات التي دارت حول الموضوع بمشاركة أعضاء المجمع وخبرائه وعدد من الفقهاء قرر ما يلي :

- الإيجار المنتهي بالتمليك :

أولاً : ضابط الصور الجائزة والممنوعة ما يلي :

أ. ضابط المنع : أن يرد عقدان مختلفان، في وقت واحد على عين واحدة في زمن واحد.

ب. ضابط الجواز :

1. وجود عقدين منفصلين يستقل كل منهما عن الآخر زماناً، بحيث يكون إبرام عقد البيع بعد عقد الإجارة، أو وجود وعد بالتمليك في نهاية مدة الإجارة، والخيار يوازي الوعد في الأحكام.
2. أن تكون الإجارة فعلية، وليست ساترة للبيع.
3. أن يكون ضمان العين المؤجرة على المالك لا على المستأجر، وبذلك يتحمل المستأجر ما يلحق العين من غير ناشئ من تعدد المستأجر أو تفريطه، ولا يلزم المستأجر بشيء إذا فانتت المنفعة.
4. إذا اشتمل العقد على تأمين العين المؤجرة فيجب أن يكون التأمين تعاونياً إسلامياً، لا تجارياً، ويتحمله المالك المؤجر، وليس المستأجر.
5. يجب أن تطبق على عقد الإجارة المنتهية بالتمليك أحكام الإجارة طوال مدة الإجارة ، وأحكام البيع عند تملك العين.
6. تكون نفقات الصيانة غير التشغيلية على المؤجر ، لا على المستأجر طول مدة الإجارة.



ثانياً : من صور العقد الممنوعة :

- أ. عقد إجارة ينتهي بتمليك العين المؤجرة مقابل ما دفعه المستأجر من أجره خلال المدة المحددة دون إبرام عقد جديد، بحيث تنقلب الإجارة في نهاية المدة بيعاً تلقائياً.
- ب. إجارة عين لشخص بأجر معلومة، ولمدة معلومة، مع عقد بيع له معلق على سداد جميع الأجرة المتفق عليها خلال المدة المعلومة، أو مضافة إلى وقت في المستقبل.
- ج. عقد إجارة حقيقي، واقترن به بيع بخيار لصالح المؤجر ، ويكون مؤجلاً إلى أجل طويل محدد هو آخر مدة عقد الإيجار.

ثالثاً : من صور العقد الجائزة :

- عقد إجارة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مقابل أجره معلومة، في مدة معلومة، واقترن به عقد هبة العين للمستأجر معلقاً على سداد كامل الأجرة وذلك بعقد مستقل، أو وعد بالهبة بعد سداد كامل الأجرة - وذلك وفق ما جاء في قرار المجمع بالنسبة للهبة رقم 3/1/13 في دورته الثالثة.
- عقد إيجار مع إعطاء المالك الخيار للمستأجر بعد الانتهاء من وفاء جميع الأقساط الإيجارية المستحقة خلال المدة في شراء العين المأجورة بسعر السوق عند انتهاء مدة الأجرة - وذلك وفق قرار المجمع رقم 44 (5/6) في دورته الخامسة.
- عقد إجارة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مقابل أجره معلومة في مدة معلومة، واقترن به وعد ببيع العين المؤجرة للمستأجر بعد سداد كامل الأجرة بثمن يتفق عليه الطرفان.
- عقد إيجار يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مقابل أجره معلومة في مدة معلومة، ويعطي المؤجر للمستأجر حق الخيار في تمليك العين المؤجرة في أي وقت يشاء، على أن يتم البيع في وقته بعقد جديد بسعر السوق - وذلك وفق قرار المجمع السابق رقم 44 (5/6)، أو حسب الاتفاق في وقته.
- رابعاً : هناك صور من عقود التأجير المنتهي بالتمليك محل الخلاف ، وتحتاج إلى دراسة تُعرض في دورة قادمة - إن شاء الله تعالى -.

- صكوك التأجير :

يوصي المجمع بتأجيل موضوع صكوك التأجير لمزيد من البحث والدراسة لي طرح في دورة لاحقة.

والله سبحانه وتعالى أعلم

### ملحق (3)

#### قرار مجلس مجمع الفقه الإسلامي رقم 44 (5/6)

#### بشأن موضوع الإيجار المنتهي بالتمليك

بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على سيدنا محمد خاتم النبيين وعلى آله وصحبه أجمعين  
إن مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنعقد في دورة مؤتمره الخامس بالكويت من 1-6 جمادى  
الأولى 1409 الموافق 10 - 15 كانون الأول (ديسمبر) 1988م، بعد اطلاعه على البحوث المقدمة  
من الأعضاء والخبراء في موضوع الإيجار المنتهي بالتمليك، واستماعه للمناقشات التي دارت حوله،  
وبعد الاطلاع على قرار المجمع رقم 13(3/1) في الدورة الثالثة، بشأن الإجابة عن استفسارات البنك  
الإسلامي للتنمية، فقرة (ب) بخصوص عمليات الإيجار، قرر ما يلي:

أولاً: الأولى الاكتفاء عن صور الإيجار المنتهي بالتمليك ببدايل أخرى، منها البديلان التاليان:

(الأول): البيع بالإقساط مع الحصول على الضمانات الكافية.

(الثاني): عقد إجارة مع إعطاء المالك الخيار للمستأجر بعد الانتهاء من وفاء جميع الأقساط الإيجارية  
المستحقة خلال المدة في واحد من الأمور التالية:

— مد مدة الإجارة.

— إنهاء عقد الإجارة ورد العين المأجورة إلى صاحبها.

— شراء العين المأجورة بسعر السوق عند انتهاء مدة الإجارة.

ثانياً: هناك صور مختلفة للإيجار المنتهي بالتمليك تقرر تأجيل النظر فيها إلى دورة قادمة، بعد تقديم  
نماذج لعقودها وبيان ما يحيط بها من ملابسات وقيود، بالتعاون مع المصارف الإسلامية، لدراستها  
وإصدار القرار في شأنها.

والله أعلم؛؛

**ملحق (4)**

**مسودة معيار المحاسبة المالية المقترح - الإجارة  
(باللغة الانكليزية)**

[Exposure Draft (No. F2/2018) v.5.3 of the  
Financial Accounting Standard No. \_\_  
ljarah

## Contents

---

Contents .....	2
Preface.....	6
Introduction.....	7
Overview.....	7
Rationale for issuing this standard.....	7
Significant changes from previous standard .....	7
Objective of the Standard .....	9
Scope .....	9
Definitions .....	9
Identifying (and separating) an Ijarah .....	12
Separating components within the Ijarah contract .....	12
Lessee .....	12
Lessor.....	12
Classification of Ijarah .....	12
Ijarah term.....	13
Assessment of probability of exercising the extension (including non-termination) options .....	13
Subsequent re-assessment of Ijarah term .....	14
Accounting and financial reporting by the lessee .....	14
Initial recognition .....	14
Advance rentals paid.....	14
Initial recognition.....	14
Initial recognition of right-of-use asset.....	14
Initial recognition of Ijarah liability.....	15
Special considerations for Ijarah MBT through gradual transfer .....	15
Deferred Ijarah cost.....	15
Prime cost of the right-of-use asset .....	15
Underlying asset cost method.....	15
Estimation based on liability method.....	16
Subsequent measurement .....	16
Subsequent measurement of the right-of-use asset.....	16
Amortization of right-of-use asset .....	16

Impairment of right-of-use asset.....	16
Subsequent measurement of the ljarah liability .....	17
Changes in the ljarah term or future ljarah rentals .....	17
ljarah modifications.....	17
Expenses related to underlying asset.....	18
Recognition exemptions and simplified accounting for the lessee.....	18
Accounting for the exempt ljarah.....	18
Short-term ljarah.....	18
Low value ljarah.....	18
Presentation and disclosure .....	18
Presentation .....	18
Disclosures.....	19
Accounting and financial reporting by the lessor.....	20
Initial Recognition.....	20
Advance to vendor .....	20
Advance rentals received .....	20
Timing of recognition of underlying asset.....	20
Recognition of underlying asset .....	20
Initial direct costs .....	20
Subsequent measurement .....	21
Depreciation .....	21
Impairment.....	21
Accounting for commitments.....	21
ljarah revenue and costs .....	22
ljarah revenue.....	22
Applying the effective rate of return method.....	22
Applying the systematic method for ljarah MBT through gradual transfer .....	22
ljarah costs.....	22
Presentation and disclosures .....	22
Disclosures.....	23
ljarah MBT: transfer of underlying asset's ownership .....	23
Timing of recognition of the transfer of underlying asset .....	23
ljarah MBT through gradual transfer – special considerations .....	24
In the books of the purchaser / transferee (previously lessee) .....	24

After completion of the Ijarah term.....	24
Ijarah MBT through gradual transfer – special considerations .....	24
In the books of the seller / transferor (previously lessor).....	24
Ijarah MBT through gradual transfer – special considerations .....	24
Transfer of underlying assets with early termination / settlement of Ijarah.....	25
In the books of the purchaser / transferee (previously lessee) .....	25
In the books of the seller / transferor (previously lessor).....	25
Sale and Ijarah-back transactions.....	25
Sale of the asset.....	25
Accounting for the sale of the asset – by seller-lessee .....	25
Accounting for the buyer-lessor .....	26
Other related accounting treatments .....	26
Forward Ijarah .....	26
Hamish Jiddiyah (security deposit).....	26
Charity .....	26
Effective date.....	26
Transitional provisions .....	27
Amendments to other standards .....	27
<b>APPENDICES .....</b>	<b>28</b>
<b>Appendix A: Adoption of the Standard .....</b>	<b>28</b>
Members of the Board .....	28
Reservation.....	28
Working group Members .....	29
Executive team .....	29
<b>Appendix B: Basis for conclusions .....</b>	<b>30</b>
Reason for revision of the standard .....	30
Key distinguishing factors between an Ijarah MBT and conventional finance lease .....	30
Accounting for usufruct / right-of-use asset .....	32
Recognition of usufruct and its amortization.....	33
Charity .....	33
Scope exclusions - Service Ijarah.....	33
Ijarah MBT through gradual transfer.....	33
Commencement date vs. inception date .....	34
Advances, deposits and Hamish Jiddiyah .....	34

Determining the 'prime cost' of the right-of-use asset.....	34
Costs and expenses related to the right-of-use asset .....	35
Accounting and financial reporting by the Lessor.....	35
Residual value – usufruct and underlying asset .....	35
Lease term and extension options .....	36
Appendix D: Brief history of the preparation of the standard .....	37

AAOIFI Financial Accounting Standard No. \_\_ *"Ijarah"* is set out in paragraph 01-112. All the paragraphs have equal authority. This standard should be read in the context of its objective and the Conceptual Framework for Financial Reporting as endorsed by AAOIFI.

All AAOIFI FASs shall be read in conjunction with the definitions, Shari'ah rules and principles and key considerations provided by AAOIFI Shari'ah standards in respect of such products and matters.

## Preface

---

- PR1 Ijarah and Ijarah Muntahia Bittamleek (Ijarah MBT) in its different forms are amongst the most common Islamic finance transactions. These are used very commonly by Islamic financial institutions (IFIs / the institutions) for providing assets to customers in need of financial resources in different sectors. A significant proportion of underlying assets in Sukuk structures are also based on such transactions.
- PR2 AAOIFI's Accounting Board (AAB), in its strive for improvements of the existing financial reporting standards, decided to revise the existing FAS 8 "Ijarah and Ijarah Muntahia Bittamleek" in order to address the issues faced by the market and the observations noted over past several years, as well as, to improve the existing accounting treatments in line with the global best practices. This standard accordingly supersedes the existing FAS 8 "Ijarah and Ijarah Muntahia Bittamleek".
- PR3 This standard brings a fundamental shift in the accounting approach for Ijarah transactions, particularly, in the hand of the lessee. In contrast to the earlier accounting approach of the *off-balance sheet* accounting for Ijarah, the new standard prescribes an altogether different model of accounting in the hand of lessee which entails recognition of the lessee's unencumbered right to the benefits from the use of the asset as "right-of-use asset" and corresponding liability.
- PR4 It is expected that the new standard will improve the overall accounting and financial reporting practices of the Islamic finance industry and will bring the same closer to the global best practices, without any compromise on Shari'ah principles or the essence of the transaction.



## Introduction

---

### Overview

- IN1 This standard improves upon and supersedes AAOIFI's Financial Accounting Standard 8 "Ijarah and Ijarah Muntahia Bittamleek" (FAS 8) issued in 1995. This standard aims at setting out principles for the classification, recognition, measurement, presentation and disclosure of Ijarah type transactions including their different forms entered into by the Islamic financial institutions (IFIs / the institutions), in both the capacities of lessor and lessee.

### Rationale for issuing this standard

- IN2 The AAOIFI's accounting board (the Board), after its constitution in 2015, approved a strategy and plan for improvement in and revision of a significant number of existing FAS. Revision of FAS 8 "Ijarah and Ijarah Muntahia Bittamleek" was already on agenda of the earlier board, and a limited scope revision was already under discussion at the accounting standards committee. However, considering the then expected changes in the generally accepted accounting principles with regard to lease accounting<sup>1</sup>, it was decided that that standard revision shall be made duly considering the principal changes in accounting by the global accounting standard setters.
- IN3 The Board was also mindful of the fact that eliminating or reducing the financial reporting requirements with regard to any demonstrable differences between Ijarah and Ijarah MBT against conventional leases will jeopardize the sanctity of the transaction's financial reporting and may also impact the reputation of the Islamic finance industry negatively.
- IN4 A review of FAS 8 "Ijarah and Ijarah Muntahia Bittamleek" and preliminary study on the topic duly considering the above factors identified that there were needs for improvement in the same in line with the changes in the industry and the global best practices of accounting. Certain observations and comments of certain terminology and approaches used in the said standard were noted from the Shari'ah perspective as well. Accordingly, the Board decided to issue a revised standard on the subject of Ijarah.

### Significant changes from previous standard

- IN5 This standard (FAS \_\_\_\_ ) brings significant changes from its predecessor standard (FAS 8), inter alia, in the following aspects:
- a. changes in the classification. Ijarah in this standard are classified into the following:
    - a. Operating Ijarah;
    - b. Ijarah MBT with expected transfer of ownership after the end of the Ijarah term – either through a sale or gift; and
    - c. Ijarah MBT with gradual transfer – with gradual transfer ownership during the Ijarah term including Diminishing Musharaka Ijarah;

---

<sup>1</sup> Both the International Accounting Standards Board (IASB) and Financial Accounting Standards Board (US FASB) were working on a converged project for revision and improvement in accounting for leases, and exposure drafts of the standards were issued. The project resulted in both the bodies in revising their respective standards, principally on the same lines although they still maintain significant differences in respect of certain accounting issues.

- b. requirement to identify and separate Ijarah and non-Ijarah components, if needed;
- c. new recognition and measurement for initial recognition for right-of-use, Ijarah Liability and advance payments for lessee and lessor accounting;
- d. further simplification of measurement requirements for Ijarah liabilities, in particular the requirements for variable Ijarah payments;
- e. in an Ijarah MBT through gradual transfer / Diminishing Musharaka Ijarah, where the ownership and right-of-use of the underlying asset co-exist, the lessee shall recognize the 'combined asset' (including the right-of-use asset and the proportionate asset already owned by him) whereas the lessor shall recognize the proportionate asset owned. FAS 8 requirements of recording monthly depreciation and gain and loss are done away with;
- f. testing for impairment of right-of-use asset shall be subject to requirements of FAS 30 "Impairment, Credit Losses and Onerous Commitments";
- g. the standard allows a simplified approach for the lessee, subject to certain conditions;
- h. detailed guidelines are provided for presentation and disclosures with enhanced disclosure by lessor and lessee of information as compared to previous requirements in FAS 8.

**AAOIFI Financial Accounting Standard No. \_\_ [Exposure Draft  
No. F2/2018]**  
***Ijarah***

**Objective of the Standard**

---

1. The objective of this standard is to set out principles for the classification, recognition, measurement, presentation and disclosure for Ijarah (asset Ijarah, including different forms of Ijarah Muntahia Bittamleek) transactions entered into by Islamic financial institutions (IFIs / the institutions) on both ends of the transaction i.e. as a lessor and lessee. An institution shall consider the terms and conditions of contracts and all relevant facts and circumstances when applying this standard, and shall apply the same on a consistent basis.

**Scope**

---

2. This standard shall apply for accounting and financial reporting for a lessor or lessee, for all Ijarah (asset Ijarah, including Ijarah Muntahia Bittamleek (Ijarah MBT)) transactions unless specifically excluded under paragraph 3.
3. This standard shall not be applied for accounting of:
  - a. Sukuk based on Ijarah which shall be subject to accounting under respective FAS;
  - b. Ijarah or lease agreements for exploration or use of natural resources, such as oil, gas, timber, metals and the like;
  - c. Ijarah or lease transactions concerning licensing agreements of certain items such as motion pictures, video recordings, manuscripts, patents and copyrights; and
  - d. Service Ijarah transactions including employment / labour contracts and hiring of professional services and other service based contracts (not involving tangible assets).

**Definitions**

---

4. For the purpose of interpreting and applying this standard, the following short definitions are relevant:
  - a. Combined asset – is an underlying asset subject to Ijarah MBT through gradual transfer, or any other form of Ijarah MBT, in which proportionate ownership and right-of-use co-exist on the same asset;
  - b. Commencement date – is the date on which the lessor makes an underlying asset available for use by the lessee, in a condition suitable for intended purpose and use;
  - c. Contract – is an agreement between two or more parties that creates enforceable rights and obligations;
  - d. Control – an institution controls an asset or business, when it has substantially all risks and rewards incidental to ownership of such asset or business, duly meeting both of the following conditions:
    - i. it is directly exposed to, or has rights to, variable returns (negative or positive, respectively) from its involvement with such assets or business; and
    - ii. it has the ability to affect those returns through its power over the assets or business;
  - e. Deferred Ijarah cost – shall be as defined in paragraph 29;

- f. Diminishing Musharaka (Shirkat ul Milk) Ijarah – is a hybrid Ijarah product similar to ‘Ijarah Muntahia Bittamleek through gradual transfer’ comprising of:
  - i. a co-ownership in which two parties share the ownership of a tangible asset in an agreed proportion (without intention to engage in common business with respect to such asset); and
  - ii. a promise under which one of the co-owners undertakes to buy in periodic installments the proportionate share of the other co-owner until the ownership / title to such tangible asset is completely transferred to the purchasing co-owner (whereby each transaction takes place as a sale); and
  - iii. a separate Ijarah contract, whereby one co-owner (lessor) rents out its proportionate share in the asset to the other co-owner (lessee);
- g. Effective rate of return method [also referred to as effective profit rate method] – is a method of allocating income from an asset or venture uniformly, and equitably over the contractual (or expected) period of expected benefit from the asset or continuity of venture. This method allocates the cash flows from asset or venture through a uniform rate of return including all cash flows considering all contractual terms (or best expectations) excluding expected future losses. Any fee paid or received, the transaction costs, premiums or discounts are included in the cash flows insofar as these are part of the base contract, or are ancillary costs;
- h. Fair value – is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date;
- i. Fixed Ijarah rentals – are fixed Ijarah rentals paid by a lessee to a lessor for the right to use an underlying asset during the Ijarah term, excluding variable Ijarah rentals, and include in-substance fixed Ijarah rentals;
- j. Forward Ijarah (Ijarah Mawsufah fi al-Dhimma) – is an Ijarah contract for an unidentified (and at times, presently non-existent) asset undertaken by the lessor to be delivered to the lessee according to the agreed specifications;
- k. Hamish Jiddiyyah (security deposit) – is the amount deposited as a security against fulfillment of a contract, or promise, or completion of a transaction by one of the parties to other;
- l. Ijarah – is a contract, or part of contractual arrangement, that transfers the usufruct of an asset (the underlying asset) for a period of time in exchange for consideration, from a lessor (the owner of the underlying asset) to a lessee. It has three major elements:
  - i. a form – which includes an offer and an acceptance;
  - ii. two parties – a lessor and a lessee; and
  - iii. the object of the (Ijarah) contract – which includes the rental amount and the service benefit;
- m. Ijarah contract modification – is a change (with mutual consent of the parties) in the scope of an Ijarah, or the consideration for an Ijarah, that was not part of the original terms and conditions of the Ijarah (for example, adding or terminating the right to use one or more underlying assets, or extending or shortening the contractual Ijarah term);
- n. Ijarah Muntahia Bittamleek (Ijarah MBT) – is a hybrid Ijarah arrangement which, in addition to the Ijarah contract, includes a promise resulting in transfer of the ownership of the underlying asset to the lessee, either after the end of the term of the Ijarah period or by stages during the term of the contract. Such transfer of the ownership is executed through a sale or a gift, or a series of sales transactions – independent of Ijarah contract;

- o. Ijarah rentals (Ujra) – represents consideration due to the lessor from lessee against transfer of the usufruct (right-of-use) and includes fixed rentals including in-substance fixed rentals, and variable rentals, but does not include any consideration paid or promised for transfer of ownership or proportionate ownership, either as lump sum or as a gradual payment or as a residual value guarantee;
- p. Ijarah term – represents the binding period covered by the Ijarah contract, as well as, the reasonably certain optional periods (see paragraph 13);
- q. Initial direct costs – are the incremental costs of executing an Ijarah transaction that would not have been incurred if the Ijarah transaction had not been executed except for such costs incurred by a manufacturer or dealer lessor in connection with an Ijarah MBT;
- r. In-substance fixed Ijarah rentals – in-substance fixed Ijarah rentals are rentals that may, in form, contain variability but that, in substance, are unavoidable;
- s. Lessee – is a party in Ijarah contract that obtains the usufruct of an underlying asset for a period of time in exchange for consideration;
- t. Lessor – is a party in Ijarah contract that provides the usufruct of an underlying asset for a period of time in exchange for consideration;
- u. Onerous commitment – is a commitment, in which the unavoidable costs of meeting the obligations under the commitment, exceed the economic benefits expected to be received under it;
- v. Operating Ijarah – is an Ijarah that is not accompanied with an option of transfer of ownership of the underlying asset to the lessee;
- w. Residual value of underlying assets – is the amount which is expected to be recovered for these assets at the end of their useful life, net of the expected cost of disposal. Residual value of underlying assets is to be estimated at the commencement of the Ijarah;
- x. Residual value of right-of-use assets – is the amount, if any, expected to be recovered for these assets computed in accordance with paragraph 37;
- y. Right-of-use asset (usufruct asset) – is an “intangible” asset that represents a lessee’s legally enforceable right-of-use (or control of usufruct) of an underlying asset (normally being a tangible asset) for the Ijarah term, and includes a ‘combined asset’ for the purpose of application of this standard;
- z. Short-term Ijarah – is an operating Ijarah that, at the commencement date, has an Ijarah term of 12 months or less;
- aa. Sub-Ijarah – is an Ijarah transaction for which an acquired right-of-use asset is given on an independent Ijarah basis by a lessee (‘intermediate lessor’) to a third party, and the original Ijarah contract (‘head-Ijarah’) between the head-lessor and lessee remains in effect;
- bb. Underlying asset – is an asset that is the subject of an Ijarah contract, for which the usufruct has been transferred by a lessor to a lessee;
- cc. Useful economic life – is the period over which an asset is expected to be available for use; or the number of production or similar units expected to be obtained from an asset;
- dd. Usufruct – is a legally enforceable limited right related to an asset including the two property interests of (i) usus (use), being the right to use or enjoy such asset and (ii) fructus (fruit), being the right to derive profit or benefit from such asset, but does not entail risks and rewards incidental to ownership;

- ee. Variable Ijarah rentals – are the portion of rentals paid by a lessee to a lessor for the right to use an underlying asset during the Ijarah term that varies because of changes in facts or circumstances occurring after the commencement date, other than the passage of time.

### **Identifying (and separating) an Ijarah**

5. At inception of a contract, an institution shall assess whether the contract is, or contains, an Ijarah. A contract is, or contains, an Ijarah if the contract transfers the usufruct (but not control) of an identified asset for a period of time in exchange for consideration. Where applicable, the period of time may be agreed in terms of usage factors, rather than the lapse of time factor alone.
6. An institution shall reassess whether a contract is, or contains, an Ijarah only if the terms and conditions of the contract are changed.

### ***Separating components within the Ijarah contract***

7. For a contract that is, or contains, an Ijarah, an institution shall account for each Ijarah component within the contract as an Ijarah separately from non-Ijarah components (e.g. service fee, maintenance charges, toll manufacturing charges etc.) of the contract, unless the institution applies the simplified approach as defined in paragraph 10.
8. Unless the simplified approach under paragraph 10 is applied, a lessee shall account for non-Ijarah components applying relevant FAS, or generally accepted accounting principles, in absence thereof, subject to the condition that such accounting policy shall be in line with the Shari'ah principles and rules.

### ***Lessee***

9. For a contract that contains an Ijarah component and one or more additional Ijarah or non-Ijarah components, a lessee shall allocate the consideration in the contract to each Ijarah component on the basis of the relative estimated stand-alone price of the Ijarah component and the aggregate estimated stand-alone price of the non-Ijarah components, that may be charged by the lessor, or a similar supplier, to the lessee.
10. As an alternate, a lessee may adopt a simplified approach whereby the lessee may elect, by class of underlying asset, not to separate non-Ijarah components from Ijarah components, and instead account for each Ijarah component and any associated non-Ijarah components as a single Ijarah component.

### ***Lessor***

11. For a contract that contains an Ijarah component and one or more additional Ijarah or non-Ijarah components, a lessor shall allocate the consideration in the contract to each Ijarah and non-Ijarah component (performance obligation identified in the contract) on an estimated relative stand-alone price basis. In case of similar characteristics of different Ijarah components, the lessor may opt to consider the same as a single Ijarah component.

### **Classification of Ijarah**

12. An institution, in its capacity either as a lessor or lessee, shall classify each of its Ijarah as:
  - a. an operating Ijarah (see paragraph 4(v));
  - b. an Ijarah MBT (see paragraph 4(n)), including the following types:
    - i. an Ijarah MBT – with expected transfer of ownership after the end of the Ijarah term – either through a sale or a gift; or
    - ii. an Ijarah MBT with gradual transfer – with gradual transfer of ownership during the Ijarah term (including Diminishing Musharaka Ijarah).

### **ljarah term**

13. An institution, in its capacity of either a lessor or lessee, shall determine the ljarah term, including the contractually binding period (which may be denoted in terms of units of production or consumption), as well as, the reasonably certain optional periods including:
  - a. extension options (periods covered by an option to extend the ljarah) – if it is reasonably certain that the lessee will exercise that option; and / or
  - b. termination options (periods covered by an option to terminate the ljarah) – if it is reasonably certain that the lessee will not exercise that option.

### ***Assessment of probability of exercising the extension (including non-termination) options***

14. In assessing the probability of extension of ljarah term in line with paragraph 13(a) or 13(b), an institution shall consider all relevant facts and circumstances that create an economic incentive for such extension, including, the following:
  - a. as to whether the contractual terms and conditions for the optional periods are at market rates, such as:
    - i. the amount of payments for the ljarah in any optional period;
    - ii. the amount of any variable payments for the ljarah or other contingent payments, such as payments resulting from termination penalties and promise to purchase; and
    - iii. the terms and conditions of any options that are exercisable after optional periods (for example, a purchase option that is exercisable at the end of an extension period at a rate that is currently below market rates or transfer of asset through gift);
  - b. significant improvements over the underlying assets (leasehold improvements) undertaken (or expected to be undertaken) over the term of the contract that are expected to have significant economic benefit for the lessee when the option to extend or terminate the ljarah, or to purchase the underlying asset, becomes exercisable;
  - c. costs relating to the termination of the ljarah, such as negotiation costs, relocation costs, costs of identifying another underlying asset suitable for the lessee's needs, costs of integrating a new asset into the lessee's operations, or termination penalties and similar costs, including costs associated with returning the underlying asset in a contractually specified condition or to a contractually specified location;
  - d. the importance of that underlying asset to the lessee's operations, considering, for example, whether the underlying asset is a specialized asset, the location of the underlying asset and the availability of suitable alternatives; and
  - e. conditions associated with exercising the option (i.e. when the option can be exercised only if one or more conditions are met), and the likelihood that those conditions will exist.
15. It would generally be considered that the lessee is reasonably certain to exercise the extension option if:
  - a. an option to extend or terminate an ljarah is combined with one or more other contractual features (for example, a promise to purchase) in a manner that the lessee still pays more or less the same amount, in total, as it would otherwise pay by exercising the option;
  - b. the binding period of an ljarah is very short – as the exercising such option would generally be economically more feasible;
  - c. the lessee's past practice regarding the period over which it has typically used particular types of assets (whether under ljarah or owned), and its economic reasons for doing so, determine

the exercising of the option to be economically more feasible and in line with the lessee's past trends.

16. There is a rebuttable presumption that expressed intention of the lessee to exercise the extension option(s) provides reasonable certainty with regard to extension of ljarah term.

*Subsequent re-assessment of ljarah term*

17. A lessee shall reassess whether it is reasonably certain to exercise an extension option, or not to exercise a termination option, upon the occurrence of either a significant event or a significant change in circumstances that:
  - a. is within the control of the lessee; and
  - b. affects whether the lessee is reasonably certain to exercise an option not previously included in its determination of the ljarah term, or not to exercise an option previously included in its determination of the ljarah term.
18. An institution shall revise the ljarah term if there is a change in either the contractually binding period or reasonably certain optional periods of an ljarah. For example, the ljarah term shall be revised if:
  - a. the lessee exercises an option not previously included in the institution's determination of the ljarah term;
  - b. the lessee does not exercise an option previously included in the institution's determination of the ljarah term;
  - c. an event occurs that contractually obliges the lessee to exercise an option not previously included in the institution's determination of the ljarah term; or
  - d. an event occurs that contractually prohibits the lessee from exercising an option previously included in the institution's determination of the ljarah term.

## **Accounting and financial reporting by the lessee**

---

### **Initial recognition**

*Advance rentals paid*

19. Any rentals paid in advance by the lessee prior to the commencement date shall be accounted for and presented as 'advance ljarah rentals paid'.
20. Once the ljarah term is commenced, and the gross ljarah liability and net ljarah liability are determined, such advance rentals shall be netted-off with the gross ljarah liability.

*Initial recognition*

21. At the commencement date, a lessee shall recognize:
  - a. a right-of-use (usufruct) asset; and
  - b. a net ljarah liability, duly comprising of the following elements:
    - i. gross ljarah liability;
    - ii. deferred ljarah cost (shown as a contra liability).

*Initial recognition of right-of-use asset*

22. At the commencement date, a lessee shall measure the right-of-use asset at cost.
23. The cost of the right-of-use asset shall comprise:
  - a. the "prime cost" of the right-of-use asset (determined in line with the paragraphs 31 or 32);
  - b. any initial direct costs incurred by the lessee; and



- c. dismantling or decommissioning costs<sup>2</sup>.

*Initial recognition of Ijarah liability*

24. The gross Ijarah liability shall be initially recognized as gross amount of total Ijarah rentals payable for the Ijarah term.
25. At the commencement date, the total Ijarah rentals included in the measurement of the Ijarah liability comprise the following payments for the right to use the underlying asset during the Ijarah term:
  - a. fixed Ijarah rentals less any incentives receivable;
  - b. variable Ijarah rentals that depend on an index or a rate, initially measured using the index or rate as at the commencement date (see paragraphs 4(ee) and 26) including the supplementary rentals; and
  - c. payments of additional rentals, if any, for terminating the Ijarah, if the Ijarah term reflects the lessee exercising an option to terminate the Ijarah, subject to Shari'ah requirements.
26. Variable Ijarah payments that depend on an index or a rate include, for example, payments linked to a consumer price index, payments linked to a financial market or regulatory benchmark rate or payments that vary to reflect changes in market rental rates.

*Special considerations for Ijarah MBT through gradual transfer*

27. In case of Ijarah MBT through gradual transfer, or any other form of Ijarah MBT, in which proportionate ownership and right-of-use co-exist on the same asset, the lessee shall account for the combined asset under Ijarah MBT through gradual transfer, comprising of the proportionate:
  - a. right-of-use asset; and
  - b. ownership of the tangible asset.
28. A combined asset under Ijarah MBT through gradual transfer shall be accounted for in a manner similar to a right-of-use asset in line with the requirements of this standard.

*Deferred Ijarah cost*

29. Deferred Ijarah cost, being the difference between the gross Ijarah liability and the prime cost of right-of-use asset, shall be initially deferred through a deferred Ijarah cost account.
30. Deferred Ijarah cost account shall be presented as a contra-asset of respective liability.

**Prime cost of the right-of-use asset**

*Underlying asset cost method*

31. At the commencement date, the prime cost of the right-of-use asset (except for an operating Ijarah) shall comprise of:
  - a. either of:
    - i. preferably, the cost of the underlying asset – if acquired specifically by the lessor for the purpose of the intended Ijarah transaction; or
    - ii. alternatively, the fair value of the underlying asset as of the commencement date – if not acquired specifically by the lessor for the purpose of the intended Ijarah transaction or if the cost is not known to the lessee;
  - b. less any expected terminal value of the underlying asset (at the end of the Ijarah term), being either of:

---

<sup>2</sup> Dismantling or decommissioning costs, if any, shall be accounted for in line with the generally accepted accounting principles, subject to necessary Shari'ah approvals.

- i. the promised value (being nil value, in case of expected gift) at which the transfer may take place after the end of the ljarah term; or
- ii. expected fair value of the underlying asset at the end of the ljarah term, in case of absence of a promised value.

*Estimation based on liability method*

32. If, the prime cost of the right-of-use asset may not be determined under the underlying asset cost method defined in paragraph 31 due to lack of sufficient information (particularly, in case of an operating ljarah) the same may be determined through estimation based on the fair value of the total consideration paid or payable (i.e. total ljarah rentals) against the right-of-use asset, under a similar transaction.

**Subsequent measurement**

*Subsequent measurement of the right-of-use asset*

33. After the commencement date, a lessee shall measure the right-of-use asset at:
- a. cost;
  - b. less – any accumulated amortization;
  - c. less – any accumulated impairment losses;
  - d. add / less – adjustment for any effect of ljarah modification or reassessment specified in paragraphs 44-46.

*Amortization of right-of-use asset*

34. A lessee shall amortize the right-of-use asset from the commencement date to the end of the useful economic life of the right-of-use asset which coincides with the end of the ljarah term.
35. Amortizable amount of a right-of-use asset shall be amortized according to a systematic basis that is reflective of the pattern of utilization of benefits from the right-of-use asset.
36. Amortizable amount shall generally represent the cost of a right-of-use asset less residual value, if any.
37. Residual value of right-of-use asset shall be equal to:
- a. nil value – in case of:
    - i. an operating ljarah; or
    - ii. an ljarah MBT through sale at fair value after the end of the ljarah term; or
    - iii. an ljarah MBT that does not meet the condition specified in paragraph 37(c); or
  - b. the estimated “residual value of the underlying asset” at the end of the ljarah term – in case of an ljarah MBT through gradual transfer; or
  - c. the estimated “residual value of the underlying asset” at the end of the ljarah term less promised purchase price (if any) – in case of ljarah MBT through sale or gift after the end of the ljarah term, if it is highly likely that the option of transfer of ownership of the underlying asset to the lessee shall be exercised through purchase or gift.

*Impairment of right-of-use asset*

38. A lessee shall apply FAS 30 “Impairment, Credit Losses and Onerous Commitments” to determine whether the right-of-use asset is impaired and to account for any impairment loss identified. The impairment testing shall take into consideration the estimated residual value of the asset in line with the paragraph 37(c).

39. A lessee shall also assess as to whether any commitment(s) including promise(s) to purchase the underlying asset after the end of the ljarah term or through gradual transfer is onerous in nature and if so, shall account for the same in line with the requirements of FAS 30 "Impairment, Credit Losses and Onerous Commitments".

***Subsequent measurement of the ljarah liability***

40. After the commencement date, a lessee shall measure the net ljarah liability by:
- a. reducing the carrying amount of the gross ljarah liability to reflect the ljarah payments made;
  - b. increasing the net carrying amount to reflect return on the ljarah liability – by way of amortization of deferred ljarah cost; and
  - c. re-measuring the carrying amount to reflect any reassessment or ljarah modifications specified in paragraphs 45 and 46, or to reflect revised fixed ljarah rentals.
41. The effect of re-measuring of the carrying amount of ljarah liability (in line with paragraph 40(c)) shall be recognized as a change in the deferred ljarah cost.
42. Deferred ljarah cost shall be amortized to income over the ljarah term on a time proportionate basis. It is a rebuttable presumption that for most ljarah transactions, the appropriate method to apply the time proportion basis shall be the effective rate of return method.
43. After the commencement date, a lessee shall recognize in income statement, unless the costs are included in the carrying amount of another asset (e.g. inventory, property, plant and equipment, Istisna'a assets etc.), both:
- a. amortization of deferred ljarah cost; and
  - b. variable ljarah rentals (not already included in the measurement of the ljarah liability) – in the period in which the event or condition that triggers those payments occurs.

**Changes in the ljarah term or future ljarah rentals**

44. After the commencement date, a lessee shall account for changes in the ljarah term or future ljarah rentals, as follows:
- a. change in the ljarah term – re-calculation and adjustment of the right-of-use asset, the ljarah liability and the deferred ljarah cost; or
  - b. change in future ljarah rentals (resulting from a change in an index or a benchmark rate used to determine those rentals) – re-calculation of the ljarah liability and the deferred ljarah cost only, without impacting the right-of-use asset.

**ljarah modifications**

45. An ljarah modification shall be considered as a separate ljarah for the lessee, if both of the following conditions are met:
- a. the modification increases the scope of the ljarah by adding the right to use one or more underlying assets; and
  - b. the consideration for the ljarah increases by an amount commensurate with the stand-alone price for the increase in scope and any appropriate adjustments to that stand-alone price to reflect the circumstances of the particular contract.
46. For an ljarah modification that does not meet the criteria provided in paragraph 45, the lessee shall consider and account for the ljarah as a modified ljarah as of the effective date. Accordingly, the lessee shall recalculate the ljarah liability, deferred ljarah cost and the right-of-use asset respectively, as if it was a new ljarah, duly de-recognizing the earlier ljarah transaction and balances.

### **Expenses related to underlying asset**

47. Operational expenses related to underlying asset, including any expenses contractually agreed to be borne by the lessee, in line with the Shari'ah principles, shall be recognized by the lessee on an accrual basis in the period in which these are incurred.
48. Major repair and maintenance, Takaful and other expenses incidental to ownership of underlying assets, if incurred by the lessee as an agent, shall be recorded as receivable from lessor.

### **Recognition exemptions and simplified accounting for the lessee**

49. A lessee may elect not to apply the requirements of Ijarah recognition and measurement (in line with paragraphs 20 to 48), to:
  - a. short-term Ijarah (see paragraphs 51 and 52); and
  - b. Ijarah for which the underlying asset is of low value (see paragraphs 53 and 54).

#### *Accounting for the exempt Ijarah*

50. In case of exempt Ijarah (as determined in line with paragraph 49), the lessee shall recognize the Ijarah rentals as an expense on either a:
  - a. straight-line basis over the Ijarah term; or
  - b. another systematic basis, if that basis is more representative of the pattern of the lessee's benefit.

#### *Short-term Ijarah*

51. In case of short-term Ijarah considered exempt under paragraph 49, the lessee shall re-consider the Ijarah as a new Ijarah in case of an Ijarah modification or a change in the Ijarah term.
52. The election for short-term Ijarah shall be made by class of underlying asset to which the right of use relates. A class of underlying asset is a grouping of underlying assets of a similar nature and use in an institution's operations.

#### *Low value Ijarah*

53. The choice for Ijarah transactions for which the underlying asset is of low value can be made on an individual asset or Ijarah transaction basis. A lessee shall assess the value of an underlying asset based on the value of the asset when it is new, regardless of the age of the asset at the time of Ijarah transaction.
54. An underlying asset can be of low value only if:
  - a. the lessee can benefit from use of the underlying asset on its own or together with other resources that are readily available to the lessee; and
  - b. the underlying asset is not highly dependent on, or highly interrelated with, other assets.

### **Presentation and disclosure**

#### *Presentation*

55. Right-of-use assets and net Ijarah liability shall be presented in the lessee's statement of financial position as 'right-of-use assets' (between 'property, plant and equipment' and 'intangible assets') and as a liability, respectively.
56. Advance Ijarah rentals paid in respect of Ijarah transactions yet to commence shall be presented as receivable.
57. Net Ijarah cost shall be presented in the lessee's income statement as a single 'operating expense' commensurate with the nature of use of the right-of-use asset comprising of, and disclosing separately, the:

- a. amortization of right-of-use asset;
- b. amortization of deferred Ijarah cost;
- c. variable Ijarah rentals; and
- d. gain or loss on Ijarah modifications and other adjustments.

*Disclosures*

58. In addition to the disclosure requirements stated in FAS 1: "General Presentation and Disclosure in the Financial Statements of Islamic Banks and Financial Institutions" following are the minimum disclosure requirements in the financial statements of the lessee:

- a. the accounting policies adopted for the accounting treatments of Ijarah and Ijarah MBT transactions as a lessee duly explaining the types of Ijarah transactions the lessee has entered into;
- b. the amount of right-of-use assets by each major class of assets net of accumulated amortization and accumulated impairment, if any, as well as, disclosing the other balances included or deducted therefrom in line with this standard;
- c. the breakup of the combined assets acquired under Ijarah MBT through gradual transfer, as regards to the proportionate carrying value of:
  - i. right-of-use asset; and
  - ii. tangible asset;
- d. a summary of, the amount of the gross and net Ijarah liability – distributed as per amount due:
  - i. within next 12 months;
  - ii. in more than 12 months, but within next 5 years; and
  - iii. in more than 5 years.
- e. future cash outflows to which the lessee is potentially exposed that are not reflected in the measurement of Ijarah liabilities. This includes exposure arising from:
  - i. variable Ijarah rentals;
  - ii. extension options and termination options;
  - iii. commitments / or expected excise of options to purchase, either the underlying asset after the end of Ijarah term (in case of Ijarah MBT) or the proportionate ownership units of the underlying units during the Ijarah term (in case of Ijarah MBT through gradual transfer);
  - iv. Ijarah not yet commenced to which the lessee is committed;
- f. future cash outflows as required to be disclosed under paragraph 58(e), shall be preferably disclosed, if material, with a distributions of cash outflows:
  - i. within next 12 months;
  - ii. in more than 12 months, but within next 5 years; and
  - iii. in more than 5 years.
- g. disclosure of nature of assets sold during the period under sale and Ijarah-back transactions and necessary information including:
  - i. sale price;

- ii. carrying value prior to sale;
- iii. gain / loss on execution of sale and ljarah-back transaction;
- iv. principal terms and conditions of the transaction(s), if considered material;
- h. unamortized deferred ljarah costs against ljarah liabilities, providing a movement of the same during the period duly disclosed as a deduction from the outstanding amount of ljarah liabilities;
- i. outstanding amounts of Hamish Jiddiyyah at the end of the financial period;
- j. the excess of expected cumulative amount of residual value of right-of-use assets in case of ljarah MBT in line with paragraph 37(c), which may be subject to contingent impairment in case of either:
  - i. termination of ljarah MBT; or
  - ii. non-execution of the sale or gift transaction after the end of the ljarah term.
- k. the amount of ljarah rentals waived by the lessor, if any, according to their respective nature, during the period; and
- l. the amount of charity payments made and payable, if any, against defaults in payments and other breaches if any.

### **Accounting and financial reporting by the lessor**

---

#### **Initial Recognition**

##### *Advance to vendor*

59. Any advance paid by lessor for acquisition of the underlying asset, before the control of the underlying asset is transferred to the lessor, shall be recorded and reported as an advance payment to vendor.

##### *Advance rentals received*

60. Any advance rentals received by lessor in respect of an ljarah transaction (including prospective ljarah), shall be recorded and reported as obligation against advance rentals.

##### *Timing of recognition of underlying asset*

61. Underlying asset shall be recognized in the books of the institution once it controls the underlying asset i.e. the time when it essentially acquires substantially all risks and rewards incidental to ownership of such underlying asset.

##### *Recognition of underlying asset*

62. Underlying asset shall be initially recognized at cost. The cost of underlying asset shall comprise all costs of purchase and other costs incurred in bringing the underlying asset to its present location and condition. It includes all types of taxes (other than those subsequently recovered), transportation and handling costs including related Takaful cost and all other costs directly attributable to bring the underlying asset to its present location and condition, including those incurred by the customer in capacity of agent and any fee paid to the agent. Trade discounts, rebates and similar items should be deducted from the costs.
63. In cases where underlying asset is acquired on a piecemeal basis or in tranches, each tranche of asset received shall be recognized when the conditions defined in paragraph 61 are met with respect to such tranche.

##### *Initial direct costs*

64. Transaction costs, not being eligible for inclusion in the cost of underlying asset, duly incurred by the lessor for arranging the ljarah transaction shall be recognized and deferred as initial direct costs.

65. Initial direct costs shall be allocated to income statement through amortization over the periods in the ljarah term in a pattern consistent with that used for allocating ljarah revenues.

### **Subsequent measurement**

66. Subsequent to initial recognition, the underlying assets shall be measured at cost less accumulated depreciation less accumulated impairment, if any.

### *Depreciation*

67. Depreciable amount of an underlying asset shall be charged to income over its useful economic life on a pattern which is reflective of the expected pattern of economic benefits arising from the same. Normally the straight line method can be considered as most appropriate pattern of flow of economic benefits, unless another systematic method is determined to be more appropriately reflecting such pattern.
68. Depreciable amount shall represent the cost of the underlying asset less residual value.
69. Residual value in respect of an underlying asset shall represent:
- the estimated fair value of the underlying asset at the end of the ljarah term – in case of an operating ljarah, or an ljarah MBT through sale at fair value after the end of the ljarah term; or
  - nil value – in case of an ljarah MBT through gift after the end of the ljarah term; or
  - the promised sale value – in case of an ljarah MBT through sale at promised sale value after the end of the ljarah term; or
  - the lower of cost or estimated realizable value – in case of an ljarah MBT through gradual transfer. [Explanation: estimated realizable value to be applicable only if the units' sale is carried out at fair value, and there is an indication of decline in the realizable value at the time of respective proportionate unit transfers. Accordingly, there will generally be no depreciation of such assets].
70. The useful economic life of the underlying asset shall generally represent:
- the ljarah term – in case of all ljarah transactions except for those on which paragraph 70(b) applies; or
  - period equivalent to the useful economic life of similar assets (including lessor's own similar assets) – in case of such operating ljarah transactions whereby, after the end of the ljarah term, the underlying asset is intended to be used, either for the own use of the lessor, or for use in respect of further (one or more) unrelated operating ljarah transactions.

### *Impairment*

71. An underlying asset shall be subject to the impairment requirements of FAS 30 "Impairment, Credit Losses and Onerous Commitments".
72. In case of ljarah MBT through gradual transfer, an underlying asset shall be subject to the provisions related to net realizable value (NRV) of FAS 30 "Impairment, Credit Losses and Onerous Commitments"

### *Accounting for commitments*

73. Any promises / undertakings made by the lessor in relation to an ljarah transaction, resulting in an onerous commitment shall be accounted for and reported in line with the requirements of FAS 30 "Impairment, Credit losses and Onerous Commitments".

## **Ijarah revenue and costs**

### *Ijarah revenue*

74. Ijarah revenue shall be recognized in income statement of the lessor on an accrual basis, applying, either:
  - a. a straight-line basis – preferred method; or
  - b. another systematic basis.
75. The lessor shall apply another systematic basis if it can be established that such basis maybe representative of the pattern in which benefit from the use of the underlying asset is diminished.

### *Applying the effective rate of return method*

76. It is a rebuttable assumption that in various Ijarah MBT transactions, the effective rate of return method is better representative of the pattern in which the use of the underlying asset is diminished.
77. Under this method, the gross Ijarah revenue is allocated to income statement over the term of Ijarah in such a manner that a uniform rate of return is produced in form of net Ijarah revenue, over net investment in Ijarah assets whereby:
  - a. net Ijarah revenue is the amount of gross Ijarah revenue, net of Ijarah costs (depreciation and amortization); and
  - b. net investment in Ijarah assets is the net carrying value of the underlying asset, including the unamortized initial direct cost.
78. While applying the effective rate of return method, any excess of Ijarah revenue recognized over the Ijarah rentals due shall be recognized as accrued Ijarah rentals.

### *Applying the systematic method for Ijarah MBT through gradual transfer*

79. It is a rebuttable assumption that in case of Ijarah MBT through gradual transfer, the most suitable systematic method would be to recognize Ijarah revenue in the financial period in which it is due, on accrual basis, taking into consideration that the revenue shall progressively decrease as the lessee acquires a greater share of the underlying asset.

### *Ijarah costs*

80. Ijarah costs, incurred in earning the Ijarah revenue shall be recognized as an expense in the income statement of a lessor. These include:
  - a. depreciation of the underlying asset;
  - b. amortization of the initial direct cost; and
  - c. other costs incidental to ownership of underlying asset e.g. major repair and maintenance (other than operational repair and maintenance), Takaful and taxes etc.

## **Presentation and disclosures**

81. Ijarah assets shall be presented in the lessor's statement of financial position as 'Ijarah assets'.
82. Net Ijarah revenue shall be presented in the lessor's income statement comprising of:
  - a. gross Ijarah revenue recognized during the period;
  - b. less: depreciation of underlying asset;
  - c. less: expenses related to Ijarah assets including Takaful, registration, legal and repair and maintenance.
83. Advance Ijarah rentals received shall be recognized and presented as a liability in the lessor's statement of financial position.



84. Initial direct costs shall be shown as an addition to the carrying value of the Ijarah assets, reflecting total initial direct costs and unamortized initial direct costs.

*Disclosures*

85. In addition to the disclosure requirements stated in FAS 1: "General Presentation and Disclosure in the Financial Statements of Islamic Banks and Financial Institutions" following are the minimum disclosure requirements in the financial statements of the lessor:
- a. the accounting policies adopted for the accounting treatments of Ijarah and Ijarah MBT transactions as a lessor duly explaining the types of Ijarah transactions the lessor has entered into;
  - b. the amount of Ijarah assets by each major class of assets, as well as, by each classification of Ijarah transactions, net of (and disclosing separately) accumulated depreciation and accumulated impairment, if any, as well as, disclosing the other balances included or deducted therefrom in line with this standard;
  - c. amortization of initial direct costs;
  - d. future cash inflows related to Ijarah transactions. This includes cash inflows arising from:
    - i. Ijarah rentals;
    - ii. extension options and termination options;
    - iii. committed / or expected exercise of options to sell, either the underlying asset after the end of Ijarah term (in case of Ijarah MBT) or the proportionate ownership units of the underlying units during the Ijarah term (in case of Ijarah MBT through gradual transfer);
    - iv. committed purchases of assets including those ordered, to be procured and given on Ijarah basis;
    - v. Ijarah rentals related to Ijarah not yet commenced to which the lessee is committed;
  - e. future cash outflows as required to be disclosed under paragraph 85(d), shall be preferably disclosed, if material, with a distributions of cash outflows:
    - i. within next 12 months;
    - ii. in more than 12 months, but within next 5 years; and
    - iii. in more than 5 years.
  - f. outstanding amounts of Hamish Jiddiyyah at the end of the financial period;
  - g. the amount of Ijarah rentals waived by the lessor, if any, according to their respective nature, during the period; and
  - h. the amount of charity payments made and payable, if any, against defaults in payments and other breaches if any.

**Ijarah MBT: transfer of underlying asset's ownership**

---

**Timing of recognition of the transfer of underlying asset**

86. In case of an Ijarah MBT, the transfer of asset's ownership may take place through transfer of control (entailing risks and rewards incidental to ownership of such asset) under a separate (i.e. separate from the Ijarah contract):
- a. contract of sale – after the end of the Ijarah term (including, in certain circumstances, after early termination of the Ijarah term); or

- b. contract of gift – after the end of the *Ijarah* term; or
  - c. contracts of sale of proportionate ownership (generally in form of ownership units) – during the *Ijarah* term.
87. A contract(s), as referred to in paragraph 86 constitutes an offer and acceptance (whereby, either party may offer and other accepts), and shall not be confused with the promise for execution of such transaction, at a future date (which is not binding on one of the parties, at least).
88. Transfer of underlying asset's ownership (or proportionate ownership) shall be accounted for by both parties on transfer of control of the underlying asset to the lessee generally coinciding with the timing of consummation of the relevant contract (also see paragraph 89).

*Ijarah MBT through gradual transfer – special considerations*

89. Gradual transfer of underlying asset's proportionate ownership shall be accounted for by both parties on transfer of corresponding control of the underlying asset to the lessee coinciding with the timing of consummation of the relevant contract, through:
- a. offer and acceptance of the transfer of proportionate ownership; or
  - b. payment against purchase of such units as a continuing arrangement (and acceptance of such payment) if so allowed by the contract and in line with Shari'ah principles, in absence of individual offer and acceptance against each such transfer.

**In the books of the purchaser / transferee (previously lessee)**

*After completion of the Ijarah term*

90. On acquisition, the underlying asset acquired, shall be recognized in the books of the purchaser (earlier, the lessee) as an item of property, plant and equipment or investment property or any other category of assets, as suitable according to the nature of the asset, at:
- a. cost, being the consideration paid or payable for the acquisition of asset;
  - b. plus: the carrying value of the right-of-use asset, if any (residual value in line with paragraph 37) duly reclassified from the right-of-use asset.

*Ijarah MBT through gradual transfer – special considerations*

91. The combined asset acquired completely as owned asset, on full transfer of ownership units, shall be reclassified as an item of property, plant and equipment or investment property or any other category of assets, as suitable according to the nature of the asset, at the carrying value (including asset cost, less accumulated amortization (now classified as depreciation), less accumulated impairment, if any)

**In the books of the seller / transferor (previously lessor)**

92. The underlying asset's sale or gift after the end of the *Ijarah* term or in case of early termination / settlement shall be recorded by the seller / transferor (being previously the lessor) and any gain or loss arising on the same being the difference between the carrying value and the consideration received or receivable, shall be recognized in income statement currently.

*Ijarah MBT through gradual transfer – special considerations*

93. The proportionate ownership of the underlying asset sold under each distinct transaction of ownership transfer shall be accounted for in the books of the seller (earlier, the lessor) by recognizing the consideration received or receivable as the income on unit sales, the corresponding proportionate cost at carrying value, being the cost of sold units while recognizing any gain or loss on such unit sales in the income statement currently.

### **Transfer of underlying assets with early termination / settlement of Ijarah**

94. In case an Ijarah is prematurely terminated and the underlying asset is transferred by the lessor to the lessee, both the transactions shall be accounted for separately in line with the Shari'ah requirements and contractual terms. In such situation, prior to transfer of underlying asset, the Ijarah contract shall be concluded and any gain or loss on the same shall be recognized in the income statement at the time of termination of the Ijarah contract.
95. Once the Ijarah contract is terminated, transfer of underlying asset, shall be accounted for in accordance with paragraphs 96 and 97.

#### *In the books of the purchaser / transferee (previously lessee)*

96. In case of an Ijarah transaction being early terminated and purchase of underlying asset by the purchaser (previously lessee), the underlying asset acquired shall be recognized in the books of the purchaser (earlier, the lessee) as an item of property, plant and equipment or investment property or any other category of assets, as suitable according to the nature of the asset, at:
  - a. cost, being the consideration paid or payable for the acquisition of asset (but excluding any additional payments made for early settlement / termination of Ijarah, not being a part of purchase consideration);
  - b. plus: the carrying value of the right-of-use asset;
  - c. less: impairment identified as a result of early settlement / termination, if any.

#### *In the books of the seller / transferor (previously lessor)*

97. In case of an Ijarah transaction being early terminated and sale or gift of underlying asset by the seller / transferor (previously lessor), the underlying asset acquired shall be de-recognized from the books of the seller / transferor (earlier, the lessor) and following shall be recognized, separately, in the income statement currently:
  - a. gain or loss on early settlement of Ijarah; and
  - b. gain or loss on disposal of Ijarah asset – being the difference between the consideration received or receivable (if any) and the carrying value of the underlying asset.

### **Sale and Ijarah-back transactions**

98. If an institution (the seller-lessee) transfers an asset to another institution (the buyer-lessor) and duly fulfilling the Shari'ah requirements in this respect, the buyer-lessor unconditionally executes an Ijarah transaction on the same asset back to the same seller-lessee, both the seller-lessee and the buyer-lessor shall account for the transfer contract and the Ijarah applying paragraphs 99-104.

#### **Sale of the asset**

99. The sale of the underlying asset from the seller-lessee to the buyer-lessor takes place when the control of the underlying asset duly entailing the risks and rewards incidental to ownership are transferred to the buyer-lessor.
100. the seller-lessee shall measure the right-of-use asset arising from the Ijarah-back at the proportion of the previous carrying amount of the asset that relates to the right of use retained by the seller-lessee. Accordingly, the seller-lessee shall recognize only the amount of any gain or loss that relates to the rights transferred to the buyer-lessor.

#### **Accounting for the sale of the asset – by seller-lessee**

101. The seller-lessee shall record the transfer of control of the underlying asset and execution of Ijarah as two distinct, independent contracts. This generally includes the legal title as well, unless it can be

established otherwise, that the control is transferred, irrespective of the legal title not being transferred.

102. If the fair value of the consideration for the sale of an asset does not equal the fair value of the asset transferred, any gain or loss arising on the same shall be:
  - a. immediately recognized in the income statement – in case of an operating Ijarah; or
  - b. deferred and amortized over the Ijarah term – in case of all other types of Ijarah.
103. Deferred gain or loss on sale of the asset shall be shown as a deduction from or addition to, respectively, the Ijarah liability.

#### **Accounting for the buyer-lessor**

104. A buyer-lessor shall account for a sale and Ijarah-back transaction in line with this standard without any special consideration.

#### **Other related accounting treatments**

---

##### **Forward Ijarah**

105. In respect of a forward Ijarah transaction, any advance payment made by the prospective lessee to the prospective lessor shall be accounted for in line with the paragraphs 19 and 60 by the lessee and the lessor, respectively. Commitments in respect of forward Ijarah transactions shall be disclosed in accordance with paragraph 58(e)(iv). A forward Ijarah transaction shall be subject to other provisions of the standard, on the commencement of Ijarah.

##### **Hamish Jiddiyyah (security deposit)**

106. Subject to the terms of the contract, the Hamish Jiddiyyah paid by the lessee shall be recognized as a receivable from the lessor and shall not be netted-off with the Ijarah liability, unless it is to be adjusted against consideration for transfer of ownership or adjustment against rental liability if agreed upon between the parties, at the time of such event taking place. The lessor shall recognize a corresponding liability for the same.
107. Adjustment of, or forfeiture of, Hamish Jiddiyyah, against breach of promise or default or other adverse conditions shall be governed by the Shari'ah rules and contractual arrangement between the parties, and accounted for accordingly.
108. Once the Ijarah contract is terminated, Hamish Jiddiyyah shall:
  - a. either be returned by the lessor to the lessee; or
  - b. shall be adjusted with the sale price / consideration for the transfer of ownership of the underlying asset under a specific authorization of the lessee.

##### **Charity**

109. Any charity payment against defaults and delayed payments by the customer shall not be recognized as an income of the seller and shall be taken directly to charity payable, when received.

#### **Effective date**

---

110. This standard shall be effective on the financial statements of the institutions beginning on or after 01 January 2021. Early adoption of the standard is permitted.

**Transitional provisions**

---

111. The institutions may opt to apply this standard on a prospective basis for transaction executed on or after the effective date. If an institution applies this transitional provision, it shall disclose a fair estimate of the impact of the same.

**Amendments to other standards**

---

112. This standard supersedes the earlier FAS No. 8 "Ijarah and Ijarah Muntahia Bittamleek".

## APPENDICES

---

### Appendix A: Adoption of the Standard

---

This standard was presented for the approval in the AAOIFI Accounting Board's meeting No. \_\_\_\_ held on \_\_\_\_\_ corresponding to \_\_\_\_\_ and was duly approved.

#### Members of the Board

1. Mr. Hamad Abdulla Al Oqab – Chairman
2. Mr. Mohamed Bouya Ould Mohamed Fall – Deputy Chairman
3. Mr. Abdelhalim Elsayed Elamin
4. Dr. Abdulrahman M. Alrazeen
5. Dr. Bello Lawal Danbatta
6. Mr. Firas Hamdan
7. Mr. Hondamir Nusratkhujaev
8. Mr. Irshad Mahmood
9. Mr. Mohamed Ibrahim Hammad
10. Mr. Muhammad Jusuf Wibisana
11. Mr. Nader Yousif Rahimi
12. Dr. Saeed Al-Muharrami
13. Mr. Sulaiman AlBassam
14. Mr. Syed Najmul Hussain
15. Mr. Tarik Bolukbas

#### Reservation

The standard was approved unanimously.

**Working group Members**

1. Mr. Firas Hamdan - Chairman
2. Mr. Ali Chreif
3. Mr. Aly ElAzhary
4. Mr. Jusuf Wibisana
5. Mr. Saqib Mustafa
6. Mr. Syed Najmul Hussain
7. Mr. Yaser Aljar

**Executive team**

1. Mr. Omar Mustafa Ansari (AAOIFI)
2. Ms. Farida Cassim (AAOIFI)
3. Mr. Mohammad Majd Bakir (AAOIFI)
4. Ms. Zahra Jassim AlSairafi (AAOIFI)

## Appendix B: Basis for conclusions

### Reason for revision of the standard

- BC1 The AAOIFI Accounting Board (AAB / the Board) deliberated on the need for revision of FAS 8 “Ijarah and Ijarah Muntahia Bittamleek” in its revised AAOIFI strategy in 2015, after reconstitution of the new board, whereas a limited scope revision project for the same had already been initiated by the predecessor board. FAS 8 developed in 1995 catered and responded to the need to separate a Shari’ah compliant lease from a conventional lease. Since then with the evolution of new financing systems over the last few decades there have been different innovations in the structure of Ijarah – a few amongst which are considered not permissible by Shari’ah. This standard duly re-named as “Ijarah” attempts to accommodate various common types of Ijarah and Ijarah related products reflecting the changes in the market and practices.
- BC2 The Board also considered that globally there have been significant changes in the lease accounting more recently including major projects by the IASB and the FASB resulting in their respective new standards, which are quite similar to each. In line with the new strategy for financial accounting standards setting, the Board decided that the revised standard shall be as close as possible to the new global accounting standards, duly addressing the specific Shari’ah requirements not being addressed by global practices, and the specific structure of Ijarah transactions which is not captured by them.

### Key distinguishing factors between an Ijarah MBT and conventional finance lease

- BC3 An Ijarah is principally a lease transaction. The issue of difference with conventional transactions arises only in the terms and conditions, which are generally attached to a conventional finance lease which make it impermissible from Shari’ah perspective and hence Ijarah MBT is principally different from the conventional finance lease.
- BC4 The Board considered that in Ijarah MBT, the risks and rewards incidental to ownership are with the lessor throughout the lease term, while in case of conventional finance lease, the significant risks and rewards incidental to ownership are transferred to the lessee at inception of lease and accordingly an Ijarah MBT transaction is different from the conventional finance lease transactions, and may require different accounting treatments, where needed. This may be confirmed by the following factors:
- the lessor, by virtue of Shari’ah and legal requirements, and in substance (as being a Shari’ah requirement), remains the owner of the asset (legally and / or beneficially), carries the market risk on the price of asset till the end of the lease term and carries the operational risk of the asset till the end of lease term;
  - two contracts i.e. contract of lease and contract of sale, accordingly to Shari’ah, cannot be combined; and
  - a future contract of sale (other than Salam or Istisna’a) is not legitimate, and a future promise to that effect is not a contract as of current date, particularly when the relevant terms and conditions are contradicting with that of the Ijarah contract, which is already in effect.
- BC5 However, the Board also noted that there are no significant differences between an operating Ijarah and an operating lease.



- BC6 A key difference of Ijarah MBT transactions with conventional lease accounting is that Shari'ah doesn't allow two contracts to be commingled as one contract. Therefore, Ijarah sale is separate from an Ijarah contract.
- BC7 A future sale contract is not permissible in Shari'ah (unless being in form of Salam or Istisna'a). Accordingly, the option of sale is in the form of a promise, which may be binding on only one party cannot take form of a mutually binding contract or a mutually binding promise. The permissibility of an Ijarah will depend on various issues that arise out of the terms and conditions in the contract. In general, most types of operating leases are permissible in Shari'ah. The contention lies in the structure of a conventional finance lease, where it involves a sale and a lease as one and not two distinct transactions. These conditions are further specified in the SS 9 "Ijarah and Ijarah Muntahia Bittamleek".
- BC8 The subject matter of an Ijarah transaction is the usufruct whereas the subject matter of a conventional finance lease is seen as a financing and the financing disbursed to the customer. This is the reason that the conventional accounting standards focus on recognition of liability, as the primary requirement.
- BC9 Another distinguishing factor is 'risks and rewards' incidental to ownership which belong to the lessor whereas the use benefit relates to the lessee. Ijarah in essence are considered to be similar to an operating lease because of the "risk and reward" factor. However, there are also Shari'ah conditions for permissibility of such transactions i.e. if an Ijarah is Shari'ah compliant in both, form and substance, the risks and rewards incidental to ownership are not transferred to the lessee and as a result Ijarah falls within the definition of an operating lease and its accounting should be in line with the same. This issue was debated by the Board and further research showed that most other Islamic finance standard setters have also developed their standards for Ijarah in line with accounting treatment for operating leases.
- BC10 Shari'ah principles reject the idea of time value of money. Therefore, price (Ijarah rental) is calculated and charged on the use benefit of asset rather than time value of money. Ijarah rental cannot be charged and recorded until the underlying asset is in possession of the lessee. In conventional finance lease, the lessor normally commences charging and recording interest on the day financing is disbursed even if the asset is not in existence or in possession.
- BC11 The Board also considered other Shari'ah matters such as when ownership of the assets remains with the lessor, and only its usufruct is transferred. The liabilities arising from the ownership are borne by the lessor. However, the lessee is liable to compensate the lessor for any harm caused by misuse or negligence. Until such time the assets to be leased are delivered to the lessee, lease rentals do not become due and payable. Other Shari'ah requirements also include factors such as an Ijarah can be terminated before the expiry of the Ijarah term but only with mutual consent of both parties with the reasons for termination adequately documented. The rentals must be clear and unambiguous and require to be agreed in advance. An Ijarah is considered terminated if the subject matter ceases to provide the services as required in the Ijarah contract. There are also factors that are related to presentation and disclosure in the books. Such as the assets purchased for Ijarah – these are usually considered an investing activity, but few experts may have a view of classifying the same as 'financing' and as a result these may be disclosed under operating activities.

- BC12 The concept of 'Present Value of Minimum Lease Payment' i.e. PV of MLP cannot be applied in line with Shari'ah principles. In Ijarah the 'gross Ijarah liability' comprise of the total Ijarah rentals and not total lease payments. In other words, total lease payments under conventional accounting standards include guaranteed residual value and other advanced initial deposits etc. which is not acceptable for Ijarah.

### **Accounting for usufruct / right-of-use asset**

- BC13 The global accounting standard setters while revising their accounting standard for leasing took a fundamental shift. The Board agreed with certain major changes that were brought in by such standards. Particularly, the Board agreed that entering into an Ijarah transaction gives rise to a 'right-of-use' asset (which may also be called a usufruct asset).
- BC14 The Board considered the pros and cons of this accounting approach, including Shari'ah issues applicable thereto and decided that usufruct meets the definition of an asset under Shari'ah and under AAOIFI Framework.
- BC15 Accordingly, the Board decided that accounting for usufruct or right-of-use asset in the books of the lessee (irrespective of being an Ijarah or Ijarah MBT) would have an even fair and transparent view of the state of affairs. Therefore, the 'right-of-use' asset shall be accounted for as well as the corresponding liability.
- BC16 In Ijarah a lessee purchases the right to use an underlying asset during the Ijarah term and assumes an obligation to make payments to the lessor for granting the right to use that asset. Additionally, the lessee has an obligation to return the underlying asset to the lessor at the end of the Ijarah term. The lessor has a right to receive payments from the lessee for providing the right to use the underlying asset. The lessor also retains rights associated with ownership of the underlying asset. Having identified the rights and obligations that arise from an Ijarah, the Board further considered which of those rights and obligations create assets and liabilities to be accounted for in the books of lessee and lessor. The lessee accounting model better reflects the economics of an Ijarah because, at the commencement date, a lessee obtains the right to use an underlying asset for a period of time, and the lessor has delivered that right by making the asset available for use by the lessee. In Islamic finance, assets are recognized in line with its nature based on the Shari'ah characteristics. Ijarah MBT is a good example of the same in which the IFI being the lessor is required to recognize the physical asset, while under conventional finance lease it is considered to be the net investment in finance lease (which is a financial instrument, not the physical asset).
- BC17 The preliminary study phase consisted with evaluating all concepts and theories by many accounting bodies. An important topic under discussion was the acceptability and recognition of usufruct as an asset. Shari'ah considers right-of-use / usufruct as Maal i.e. transferable, with certain conditions, and has its own characteristics of Maal. Shari'ah views usufruct as an intangible asset (being actually a right and not a physical asset).
- BC18 In conventional lease accounting the view is that in a finance lease where substantially all risk and rewards incidental to ownership is transferred to the Lessee, it means in substance it is a sale. However, as per Shari'ah if substantially all risk and rewards is transferred at inception it means the product is not Shari'ah compliant due to the fact that an Ijarah is separate from the sale or gift

transaction. As per Shari'ah two contracts (or one contract and one promise) are to be accounted for separately, duly distinguishing the respective risks, rewards and responsibilities of both parties. Additionally, as per Shari'ah during the term of an Ijarah the risk and rewards incidental to ownership are to be kept with the Lessor. Considering the same, the Board reiterated that the option of accounting for Ijarah MBT similar to conventional finance lease is not acceptable.

### **Recognition of usufruct and its amortization**

- BC19 The Board was of the view that from Shari'ah perspective, primarily there is an acquisition of a usufruct by the lessee and for that reason a liability is incurred. Accordingly, the initial recognition of the usufruct is determined as the starting point. Therefore, the standard requires the "prime cost" of the right-of-use asset to be recognized, rather than recording the present value of minimum lease payments.
- BC20 Taking into account the Shari'ah views, the usufruct is not seen as a tangible asset, rather an intangible asset. Therefore, the usufruct is treated as intangible asset and accordingly amortized and not depreciated.
- BC21 The Board, considering the Shari'ah requirements and the specific characteristics of Ijarah transactions, concluded that right-of-use is an intangible asset and amortized accordingly. Amortization will be from commencement date (and not the inception date) to the end of useful economic life of the right-of-use asset which will coincide with the end of the Ijarah term. Amortization over and above the Ijarah term, if allowed means that the two transactions are combined for the purpose of accounting. Accordingly, once the Ijarah term is complete, there will be a residual value that shall be amortized on a straight-line basis or any other systematic basis.

### **Charity**

- BC22 The amount of charity contributed by the lessee shall not be recorded as income of the lessor, as it is an amount received on account of others, which does not give rise to revenue, according to the accounting principles.

### **Scope exclusions - Service Ijarah**

- BC23 Service Ijarah can be segregated into two types, being human based or technology and machines based such as, bandwidth, telecommunication minutes etc. The Board considered that this standard covers the technology and machine based service Ijarah, as the measurement of usufruct can be performed by unit of output or other such measures. Additionally, the standard also requires identifying and separating an Ijarah from a complex contract with multiple aspects included in it. These are required to be accounted for separately.

### **Ijarah MBT through gradual transfer**

- BC24 The Board after taking into account industry comments agreed that the FAS 8 accounting for Ijarah MBT through gradual transfer was having practical impediments and required improvement. In order to avoid the complexities of accounting for Ijarah MBT with gradual transfer, the standard introduces

the underlying asset to be termed as a 'combined asset' which includes the proportionate underlying asset as well as the right-of-use asset owned by the lessee.

- BC25 It is also considered that if the units are sold at cost (to lessee) depreciation at the end of the lessor is not required, as the residual value is equal to the cost. This shall significantly reduce the accounting complications.
- BC26 The Board also considered that there are transactions in different parts of the world which are very similar in characteristics to Ijarah MBT with gradual transfer of ownership, such as 'Diminishing Musharaka based on Shirkat-ul-milk with Ijarah'. The Board decided that all such products shall be subject to the same accounting and reporting requirements under this standard.

### **Commencement date vs. inception date**

- BC27 The Board took into account substance and form together in determining the commencement date vs. inception date accounting. Due to the unique structure of an Ijarah compared to a conventional lease, all Ijarah shall be recognized on commencement date i.e. when the asset is made available to the lessee in a condition capable of being used for the intended purpose. Ijarah rental can only be charged after possession of asset (in usable condition) to the lessee and rental is neither earned nor recorded before possession and delivery of asset. As a result, all transactions (including Ijarah Mawsufa Bil Dhimmah) before the commencement date shall be recorded as an advance which shall remain non-remunerative.

### **Advances, deposits and Hamish Jiddiyah**

- BC28 There are multiple types of deposits or advance payments in Ijarah transactions. Most commonly in the form of Hamish Jiddiyah or security deposit. As per Shari'ah standards these are a receivable of the lessee and payable of the lessor, and shall continue to be accounted for until the conclusion of the Ijarah term. After the conclusion of the Ijarah term the same can be used as a sale transaction proceed or be refunded, as per the mutual arrangement between the parties.

### **Determining the 'prime cost' of the right-of-use asset**

- BC29 The standard provides two approaches of initial recognition of, and computation of the prime cost of the right-of-use asset. First one approach is the asset side accounting through the asset cost, whereas the second option, which is applied if first option is not practicable, is accounting through the estimation of fair value of the liability. In accordance with Shari'ah the right-of-use asset is recorded first and then the corresponding liability is recognized.
- BC30 The estimation based on liability method is provided to cater to the situations whereby cost or fair value of the usufruct is not available to determine the prime cost. This is only allowable as an alternative and not the primary valuation option for prime cost. The liability method does not include a reassessment option (i.e. at subsequent measurement) since the liability method would only be used as an alternative for initial assessment.

### **Costs and expenses related to the right-of-use asset**

- BC31 There were two issues related to expenses of underlying asset – an accounting issue and Shari’ah issue. The practices currently prevailing in the market are generally to record the expense directly by the lessee. The Board was of the considered view that these expenses shall be recorded by the lessor, and even if the lessee incurs the same, these shall be recorded as recoverable from lessor (even if lessor has a supplementary rental mechanism to recover the same, which shall be accounted for accordingly).

### **Accounting and financial reporting by the Lessor**

- BC32 Without any significant change from FAS 8, this standard requires that the leased asset shall be recognized at cost and depreciated over the useful life by the lessor and gross rentals shall be recognized as income.
- BC33 Generally it was understood that depreciation shall be based mostly on straight-line method. However, there were situations where certain IFIs were using annuity method for depreciation which is not an acceptable method of depreciation. The Board also considered if there needs to be change to the depreciation method to allow annuity method. However, after due deliberations it concluded that the annuity method of accounting was not suitable as it does not reflect the pattern of economic benefits, as well as, is against the essence of Shari’ah.
- BC34 After due deliberations, the Board decided to keep the straight-line method, as a preferred method of revenue recognition and allowing another systematic basis i.e. using the effective rate of return method. The Board concluded that in certain situations the use of effective rate of return method for recognition of revenue might result in more equitable and fair distribution of profits amongst stakeholders. Residual value – usufruct and underlying asset
- BC35 The Board discussed elements of residual value and decided to provide guidance for residual value determination in respect of right-of-use in the hand of the lessee.
- BC36 The Board considered that the residual value in respect of a right-of-use asset shall be nil – in case of, an operating Ijarah or an Ijarah MBT through sale at fair value after the end of the Ijarah term or an Ijarah MBT that does not meet the condition specified in paragraph 37(c) – because the benefits acquired under the Ijarah contract are fully diminished during the Ijarah term.
- BC37 The Board further concluded that the estimated residual value of the underlying asset at the end of the Ijarah term shall be applied in case of an Ijarah MBT through gradual transfer, as is estimated for any item of property, plant and equipment or investment property.
- BC38 In case of Ijarah MBT through sale or gift after the end of the Ijarah term, if it is highly likely that the option of transfer of ownership of the underlying asset to the lessee shall be exercised through purchase or gift, the Board concluded that the residual value shall be equivalent to the estimated residual value of the underlying asset at the end of the Ijarah term less promised purchase price (if any), as this is the eventual economic benefit available to the lessee after the end of the Ijarah term.

**Lease term and extension options**

BC39 The Board considered and resolved that the Ijarah term shall include extension and termination options as this is relevant due to the fact that the total term must be estimated, and taken into account for depreciation and amortization calculations. The assessment of probability of exercising the extension is also in line with global best practices. There is a rebuttable presumption that expressed intention of the lessee to exercise the extension option(s) provides reasonable certainty with regard to extension of Ijarah term in line with generally accepted accounting principles. Subsequent reassessment is also in line with generally accepted accounting principles.

#### **Appendix D: Brief history of the preparation of the standard**

---

- H1 The newly formed AAOIFI Accounting Board (AAB) held its meeting No. 1 on 6-7 of Jumada II 1437H, corresponding to 15-16 of March 2016 at Ramee Grand Hotel, Kingdom of Bahrain. In this meeting it was decided that high priority shall be bestowed on the revision of the standard on Ijarah.
- H2 The consultation notes on Ijarah was presented at the AAB meeting No. 2 convened on 25-26 Shawwal 1437H, corresponding to 30-31 July 2016. In this meeting the members reviewed the existing FAS 8 including the scope and the accounting treatment in the books of the lessee. Additionally the members discussed Ijarah definition, types and accounting for the Ijarah assets and liabilities. The members agreed that there shall be attempts to iron out, as much as possible, the differences between AAOIFI standards and generally accepted accounting principles, especially with respect to Ijarah. The members agreed that an accounting working group should be formed immediately to that effect.
- H3 The first working group on the Ijarah standard was held on 27 Rajab 1438H, corresponding to 24 April 2017. The members agreed that the definition of an Ijarah would be closer to Shari'ah and the new standard will be from scratch, not an adoption or revision of the existing standard and the standard would include accounting for both lessor and lessee.
- H4 The Committee of the Shari'ah Board for Review of Accounting and Governance Standards held its Meeting No. 2 on 6 Muharram 1439H, corresponding to 27 September 2017. This meeting discussed the Shari'ah aspects of recognition of the usufruct of the Ijarah asset and the transfer of risk and reward.
- H5 The initial exposure draft was presented at the second working group held on 23 Ramadan 1439H, corresponding to 7 June 2017. The working group deliberated on the draft and it was recommended to the Board.
- H6 The AAB held its meeting No. 10 on 7-8 Shawwal 1439H, corresponding to 21-22 of June 2018 in Beirut, Lebanese Republic. In this meeting the contents of the draft standard were discussed and it was decided to be presented at the next Board meeting for further discussion.
- H7 After incorporating comments and suggestion from the previous Board meeting, the draft was presented for the second time at the AAB meeting No. 11 on 20-21 Dhul-Hijjah 1439H, corresponding to 1-2 September 2018 at the AAOIFI head-office in the Kingdom of Bahrain. The exposure draft was principally approved in this meeting.
- H8 The exposure draft was officially issued on 24 Rabi' II 1440H, corresponding to 31 December 2018, after a third working group meeting held on 19 Rabi' II corresponding to 26 December 2018 where members finalized the exposure draft based on instructions from the AAB.
- H9 [to be updated]

# **The Accounting of Ijarah Muntahia Bittamleek in Islamic Banks in light of Standards Issued by AAOIFI Compared to IFRS 16**

**By**

**Mohammad Marwan Shammout**

**Supervisor**

**Prof: Hussein Mohammad Samhan**

## **ABSTRACT**

The study has aimed at identifying the amendments that made by the Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions (AAOIFI) to the Financial Accounting Standard (FAS 8) through the exposure draft of financial accounting standard, and its compliance with the principles and provisions of Islamic Shari'a in light of the Shari'a Standard (SS 9) issued by AAOIFI, And the extent to which the accounting treatments of Ijarah and presentation and disclosure processes differ between the exposure draft and the International Financial Reporting Standards (IFRS 16) issued by the International Accounting Standards Board (IASB).

The methodology used in the thesis was based on the analytical inductive approach.

The study reached a number of results, the most important of which was the necessary to make amendments to the Financial Accounting Standard (FAS 8) in compliance with modern requirements and do not contradict with the principles of Islamic Shari'a and its provisions, and that the exposure draft of Financial Accounting Standard has shown these amendments, trying to follow the same approach of IFRS 16 with no exiting of the interially of the Shari'a standard (SS 9), although it has shown this exiting.

The study recommended a number of recommendations, including those addressed to AAOIFI, and the most important of which was the need to issue explanatory appendices to the exposure draft of the standard with illustrative examples, in addition to issuing a special appendix detailing the mechanisms of transition from the current Financial Accounting Standard (FAS 8) to the next standard. And others was addressed to the users of the AAOIFI's standards and researchers, and the most important of which was the necessity of serious research in the exposure draft of Financial Accounting Standard through the conduct of conferences, seminars and dialogue sessions, before working on its final form.



**ZARQA UNIVERSITY  
GRADUATE STUDIES  
ISLAMIC BANKS**



**The Accounting of Ijarah Muntahia Bittamleek in Islamic Banks in light  
of Standards Issued by AAOIFI Compared to IFRS 16**

**BY**

**MOHAMMAD MARWAN SHAMMOUT**

**SUPERVISOR**

**PROF: HUSSEIN MOHAMMAD SAMHAN**

This Thesis was Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements for the  
Master's Degree of Islamic Banking

Faculty of Graduate Studies

University Zarqa

Zarqa - Jordan

July, 2019