

## عقود الإيجار والإجارة المنتهية بالتمليك - دراسة مقارنة بين معايير الإيجار التقليدية والإسلامية -

**Lease and lease contracts ending with ownership  
-acomparative study between traditional and Islamic lease standards-**رودان الزهراء<sup>1</sup> ، دغميم راوية<sup>2</sup>**Roudane Zahra, Daghmim raouia**

1 طالبة دكتوراه، جامعة يحيى فارس المدينة، الجزائر، roudane.zahra@univ-medea.dz

2 أستاذة محاضرة، جامعة يحيى فارس المدينة، الجزائر، daghmim.raouia@univ-medea.dz

تاريخ النشر: 2025/01/01

تاريخ القبول: 2024/11/10

تاريخ الاستلام: 2024/10/17

ملخص:

تحدف هذه الدراسة إلى مقارنة عقد الإيجار وفق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية IFRS16 معيار الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية AAOIFI، بحيث تم التعرف على أدلة التمويل مع عقد الإيجار وأهم مزايا وعيوب كل معيار. ولقد تم التوصل إلى أن الإجارة المنتهية بالتمليك تتمتع بدرجة من المرونة تكمن في اختيار الأصل الذي يريده المستأجر ويعني ذلك أن ملكية الأصل المؤجر تبقى باسم البنك في التمويل الإسلامي، بحيث تقع الخسائر ومصاريف التأمين على البنك، بينما تنتقل ملكية الأصل المؤجر في التمويل التقليدي لصالح المستأجر وهذا يعني أن المستأجر هو من يتحمل الخسائر ونفقات التأمين، مما يؤدي إلى إقبال كبير المستثمرين على التمويل بالصيغة الإسلامية وبالمقابل تراجع في الطلب على التمويل التقليدي.

**الكلمات المفتاحية:** عقد الإيجار، المعيار الدولي للإبلاغ المالي IFRS16، المعيار الشرعي الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك رقم .09 .42M، 41M، JEL: G21

**Abstract:**

This study aims to compare the lease contract according to IFRS16 and the IjarahMuntahiaBittamleek standard issued by AAOIFI, so that the financing

1 المؤلف المرسل: دغميم راوية، الإميل: daghmim.raouia@univ-medea.dz

tool with the lease contract and the most important advantages and disadvantages of each standard are identified.

It has been found that the expired lease enjoys a degree of flexibility in choosing the asset that the lessee wants. Meaningthat ownership of the leased asset remains in the bank's name in Islamic finance, so that losses and insurance expenses fall on the bank, while ownership of the leased asset in traditional financing moves in favour of the lessee. Which means that the bears the losses and insurance expenses, and this has led to a great demand by investors for financing in islamic forms, and in return, a contrastin the demand for traditional financing.

**Keywords:** lease contract, International financial Reporting Standard IFRS16, Sharia Standard lease and lease ending with ownership N°09.

**Jel classification codes:** G21, M41, M42.

## 1. مقدمة:

يعتبر التمويل ركيزة أساسية وعصب لنشاط مختلف المؤسسات، والعامل الأهم لضمان استمراريتها وبالتالي عدم افلاسها وزيادة تنافسيتها، فهو من بين أهم الصعوبات التي تواجه المؤسسات وله دور هام في الاقتصاد سواء المحلي أو العالمي من حيث الإنتاج والتشغيل والابتكار.

تمثل عقود الإيجار أهم مصادر التمويل في السنوات الأخيرة وقد شهدت تطويراً كبيراً على الرغم من حداثتها نسبياً، حيث أثبتت إمكانات هائلة للإسهام في التنمية الاقتصادية وذلك بمنح التمويل اللازم للمؤسسات والقيام بالاستثمار وتحقيق التنمية ودفع عجلة الاقتصاد نحو الأمام، وتتميز عقود الإيجار باختلاف أنواعها فهناك عقود إيجار تمويلية و تشغيلية وفق ما نصت عليه المعايير الدولية للإبلاغ المالي في المعيار IFRS16 ، وهذا ما تعتمده البنوك التقليدية، أما في التمويل الإسلامي يوجد عقود الإجارة المنتهية بالتمليك والتي اعتمدتها هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية في المعيار الشرعي رقم 09.

تهدف هذه الدراسة إلى الإجابة على الإشكالية التالية:

## ❖ فيما تتجلّى فاعلية التمويل عن طريق عقود الإيجار وفق معايير الإيجار التقليدية والاسلامية؟

من أجل الإجابة على إشكالية الدراسة، تم صياغة الفرضيات التالية:

- هناك آليتين للتمويل بالإيجار وفق معايير الدولية للإبلاغ المالي والمعايير الشرعية الصادرة عن الأيوبي؛
- تعالج عقود الإيجار في بنك الفلاحة والتنميةريفية وفق المعايير الدولية للإبلاغ المالي باعتباره بنك تقليدي؛
- يعتمد بنك السلام الجزائري في تقسم عقود الإجارة وفق ما جاءت به معايير الشرعية في المحاسبة الإسلامية الصادرة عن الأيوبي.

وتسعى هذه الدراسة إلى تحقيق مجموعة من الأهداف أهمها:

- التعرف على عقود الإيجار من منظور معايير الدولية للإبلاغ المالي والمعايير الشرعي الصادر عن الأيوبي؛
- تسليط الضوء على أهمية التمويل بعقد الإيجار في البنوك التقليدية والإسلامية؛
- معرفة أوجه الشبه والاختلاف بينهما من الناحية التطبيقية.

وقد تم الاعتماد في هذه الدراسة على المنهج الوصفي في الجانب النظري، أما في الجانب التطبيقي تم الاعتماد المنهج التحليلي المقارن، من أجل اجراء دراسة مقارنة بين عقود الإيجار وفق المعايير الدولية للإبلاغ المالي ومعايير الشرعية الإسلامية للإجابة على الإشكالية المطروحة للتوصيل إلى نتائج الدراسة.

هناك العديد من الدراسات السابقة التي تطرقت لموضوع المقارنة بين عقود الإيجار والإجارة المنتهية بالتمليك وفق معايير المحاسبة الدولية ومعايير المحاسبة الإسلامية وتناولته من زوايا مختلفة، وقد تنوّعت هذه الدراسات بين العربية والأجنبية، يمكن ذكر جملة من هذه الدراسات في الآتي:

- **Muhannad A. Atmeh, Jamal Abu Serdaneh, A Proposed Model for Accounting Treatment of Ijarah, International Journal of Business and Management, Vol 07, No 18, 2012,**

قام الباحثان في هذه الدراسة بتوضيح خصائص الإجارة المنتهية بالتمليك والالتزامات المؤجر، وكذلك بيان صورة انتقال الملكية في الإجارة المنتهية بالتمليك وأهم الفروقات في المعالجات المحاسبية ما بين المعيار المحاسبي الدولي رقم 17 والمعيار المحاسبي الإسلامي رقم 8، ولقد توصل الباحثان إلى أن الفروقات في المعالجات

المحاسبية هي نتيجة للاختلافات في طبيعة عقود الإجارة المنتهية بالتمليك التي تحمل الأعباء والمخاطر إلى المؤجر والتأجير التمويلي الذي ينقل الأعباء والمخاطر إلى المستأجر.

- Muhammad Hanif, Ijarah Accounting : A Comparaison of Conventional IAS-17 and Islamic FAS-8, Journal of Islamic Economics, Banking and Finance, Vol 12, No 01,2016,

هدفت هذه الدراسة إلى إظهار أهمية التقارير المالية لتحديد التزامات وحقوق جميع الأطراف، ولقد خصص الباحث دراسته للمقارنة بين المعايير المحاسبية الإسلامية الخاصة بالإجارة المنتهية بالتمليك والمعايير المحاسبية الدولية للتأجير التمويلي، حيث توصلت الدراسة إلى أن طبيعة الإجارة المنتهية بالتمليك هي تأجير تشغيلي وليس تمويل وبالتالي هناك اختلاف في المعاجلة المحاسبية في تسجيل الأصول وتحقيق الإيرادات والقيد المحاسبي للاستهلاك ومصاريف الصيانة وتحمل المخاطر عن التسجيل في التأجير التمويلي والتي هي بطبيعتها عملية تمويل بحث، وأن الاختلافات ما بين المعيارين أكبر بكثير من أوجه التشابه.

- محمد مروان شوط، محاسبة الإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية في ضوء المعايير الصادرة عن أيووفي مقارنة بالمعيار الدولي IFRS16، رسالة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في المصارف الإسلامية، كلية الدراسات العليا، جامعة الزرقاء، الأردن، 2019، هدفت هذه الدراسة إلى تبيان أوجه الاختلاف والتواافق في المعاجلات المحاسبية لعمليات الإجارة وطرق العرض والإفصاح بين كل من معيار المحاسبة المالية المقترن الصادر عن الأيووفي والمعيار الدولي للتقرير المالي 16 IFRS 16، وتفتقر هذه الدراسة إلى الجانب التطبيقي بحيث اكتفى الباحث بالمقارنة والتعليق والتسجيل المحاسبي لكل معيار.

فمن منطلق الدراسات السابقة نهدف من خلال هذه الورقة البحثية إلى دراسة آلية التمويل عن طريق عقود الإيجار من ناحية معايير المحاسبة الدولية ومعايير المحاسبة الإسلامية لكل معيار هذا من الناحية النظرية أما ميدانيا فسيتم اجراء دراسة ميدانية في بنك الفلاحه والتنمية الريفية وكالة البليدة، وبنك السلام الجزائر لدراسة فعالية آلية التمويل بلغة الأرقام، وهذا ما يميز دراستنا عن الدراسات السابقة وهو اللجوء إلى دراسة

عقد الإيجار والإجارة المنتهية بالتمليك تطبيقاً في كل بنك حسب تطبيقه لكل من المعيار التقليدي والإسلامي.

## 2. عقود الإيجار وفق معايير الدولية للإبلاغ المالي IFRS16

أحدث معيار الإبلاغ المالي الدولي الجديد IFSR 16 تغييراً في معالجة عقود الإيجار وقد يعود السبب في ذلك إلى نقص المعلومات المالية في القوائم المالية لعقود الإيجار، وحتى تتضح الرؤية لما جاء في معيار عقود الإيجار سنعرض أهم ما ورد فيه فيما يلي:

### 1.2. نشأة معايير الدولية للإبلاغ المالي ومعيار عقود الإيجار

تم إنشاء لجنة معايير المحاسبة الدولية عام 1973 وت تكون من ممثلي الهيئات المهنية للمحاسبة في العالم (أبو شالة، 2008، صفحة 9)، وفي عام 2001 تم اجراء تغييرات من أجل تعزيز استقلالية ومرونة وجودة عملية وضع معايير المحاسبة الدولية، حيث تم استبدال لجنة معايير المحاسبة الدولية بمجلس معايير المحاسبة الدولية بصفته الجهة المسئولة عن وضع المعايير الدولية (ميرزا، هولت، وأوريل، 2011، صفحة 4)، وفي أبريل 2001، اعتمد مجلس معايير المحاسبة الدولية معيار عقود الإيجار IAS17 والذي أصدرته في الأصل لجنة معايير المحاسبة الدولية في سبتمبر 1982 وفي نفس الفترة اعتمد المجلس أيضاً تفسير عقود الإيجار التشغيلي SIC 15 الذي أصدرته لجنة تفسير المعايير التابعة للجنة معايير المحاسبة الدولية، كما أصدرت SIC 27 تقييم جوهر المعاملات التي تتطوّي على الشكل القانوني لاتفاقية الإيجار في ديسمبر 2001، وفي ديسمبر 2003 أصدر مجلس الإدارة المعيار المحاسبي الدولي المعدل رقم 17 وفي ديسمبر 2004 أصدرت لجنة تفسير المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية IFRS4، ولقد تم إلغاء جميع هذه المعايير في جانفي 2016 وتم اصدراً المعيار «Leasecontracts» IFRS16 ليحل محل المعايير الملغاة، يوضح المعيار مبادئ الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح عن عقود الإيجار وبدأ تطبيقه في 1 جانفي 2019 (Akkouch & Meftahi, 2021, p. 4).

## 2.2. تعريف معيار عقود الإيجار IFRS16

في 13 جانفي 2016 أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية IASB معيار الإبلاغ المالي الدولي IFRS16 المتعلق بعقود الإيجار، والذي تم تطبيقه رسميا في 1 جانفي 2019 بدلاً للمعيار المحاسبي IAS17، من خلال الجدول التالي سنوضح أهم ما جاء في هذا معيار.

### الجدول رقم (01): بطاقة تعريف لمعايير عقود الإيجار IFRS16

المضمنون	البيان
هو عقد أي اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً والتزامات قابلة للتنفيذ بين طرفين العقد (المؤجر المستأجر)، كما ينقل الحق في التحكم في استخدام أصل ثابت محدد مسبقاً في العقد بشكل كلي أو جزئي، لفترة زمنية محددة مسبقاً في العقد مقابل عوض محدد.	تعريف عقد الإيجار
يهدف معيار الإبلاغ المالي الدولي IFRS16 إلى ضبط مبادئ الإثبات والقياس والعرض والإفصاح لعقود الإيجار، ولضمان تقديم معلومات ملائمة تعبّر عن صدق ومتانة عمليات التأجير (المؤجر المستأجر)، توفر هذه المعلومات أساساً لمستخدمي القوائم المالية الشفافية في البيانات المالية المتوفرة فيها، بحيث تسمح للمؤسسات بالمقارنة مع المؤسسة الاقتصادية الأخرى التي توفر على الخصائص والظروف المشابهة.	هدف المعيار
<p>يطبق معيار IFRS16 على جميع عقود الإيجار باستثناء:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- عقود تأجير واستخدام المصادر غير المتتجدة مثل: النفط والغاز وما شابهها؛</li> <li>- عقود تأجير الأصول البيولوجية المحتفظ بها من قبل المستأجر ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي IAS41؛</li> <li>- ترتيبات خدمات الامتياز ضمن نطاق المعيار IAS12؛</li> <li>- تراخيص الملكية الفكرية الممنوحة بواسطة المؤجر ضمن نطاق المعيار IFRS15؛</li> <li>- الحقوق التي يحتفظ بها المستأجر بموجب اتفاقيات ترخيص ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي IAS38 مثل: ترخيص الأفلام وتسجيلات الفيديو وبراءة اختراع.</li> </ul>	النطاق

المصدر: من إعداد الباحثتين بالاعتماد على:

- محمود أحمد الهادي، إبراهيم علي سلامة، 2022، آلية مقترنة لتدقيق عقود الإيجار وفق (IFRS16) في البيئة العراقية، مجلة تكريت للعلوم الإدارية والاقتصادية، المجلد 18 ، العدد 59، ص:8؛

- حنان معلى، محمد فيصل مайдة، 2022، تأثير تبني متطلبات معيار الإبلاغ المالي المتعلقة بعقود الإيجار على مؤشرات الأداء المالي للشركات المستأجرة في البيئة الجزائرية - دراسة ميدانية -، مجلة روى اقتصادية، المجلد 12، العدد 2، ص 5؛

- IFRS16 contracts de location, p7,

<https://www.ifrs.org/content/dam/ifrs/publications/amendments/french/2016/ifrs-16-contrats-de-location.pdf>, 02/09/2023.

### 3. عقود الإيجار وفق المعايير الإسلامية

لقت عقود الإيجارة المنتهية بالتمليك في الآونة الأخيرة اهتماماً كبيراً من قبل البنوك الإسلامية ل توفير وتسهيل عملية التمويل لعملائها، إذ تعتبر من أهم أساليب التمويل الإسلامي لما تتميز به من منافع ومزايا اقتصادية.

#### 1.3. نشأة هيئة المعايير الشرعية للمحاسبة الإسلامية وعقود الإيجارة المنتهية بالتمليك

تأسست هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية بموجب الاتفاقية التي عقدت في 26 فيفري عام 1990م، وفي 27 مارس 1991 تم تأسيسها وتسجيلها بصفة هيئة عالمية ذات شخصية معنوية مستقلة غير هادفة للربح في البحرين. تهدف إلى تطوير فكر المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية من خلال التدريب وعقد ندوات وإصدار نشرات دورية...، كما تقوم الهيئة بإعداد وإصدار وتفسير ومراجعة وتعديل معايير المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية بما يتفق مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية، كما تسعى إلى تعزيز الثقة لدى مستخدمي القوائم المالية لما تتوفر عليه من معلومات مالية مستمدّة أساساً من الشريعة الإسلامية بغية تشجيع الاستثمار والإيداع والاستفادة من خدماتها. (هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، 2019، صفحة 21)

ويعتبر معيار عقود الإيجارة والإيجارة المنتهية بالتمليك من أهم مصادر التمويل الإسلامي حيث تم إصداره لأول مرة في 30 مارس 1999 وفق قرار المجلس الشرعي في اجتماعه الأول، أدخل المجلس الشرعي عدة تعديلات على مسودة مشروع المتطلبات الشرعية الإيجارة والإيجارة المنتهية بالتمليك ، وفي اجتماعه الثامن المنعقد بالمدينة المنورة في 11-12 ماي 2002 قرر المجلس الشرعي إعادة إصدار المتطلبات الشرعية لصياغ الاستثمار والتمويل رقم 2 الإيجارة والإيجارة المنتهية بالتمليك باسم المعيار الشرعي رقم 9 الإيجارة والإيجارة المنتهية بالتمليك ولم يجري أي تغيير جوهري في المضمون، وفي مارس 2012 راجعت لجنة المعايير

الشرعية في اجتماعها بدولة قطر المعيار وبعد المداولة والمناقشة اقترحت اللجنة جملة من التعديلات التي رأها مناسبة وحذف وإعادة الصياغة ورفعتها للمجلس الشرعي، ناقش المجلس الشرعي في اجتماعه رقم 39 المنعقد في مملكة البحرين في 6-8 نوفمبر 2014 التعديلات التي اقترحتها لجنة المراجعة، وبعد المناقشة أقر المجلس الشرعي ما رأه مناسباً واعتمد المعيار بصيغته المعدلة إلى يومنا.(هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، 2019، الصفحات 257-259)

### 2.3. التعريف بمعايير عقود الإجارة المنتهية بالتمليك رقم 09

تم اصدار معيار الإجارة بصفته النهائية في 11-12 مايو 2002م وذلك بعد اجراء عدة تعديلات

ومن خلال الجدول الآتي نوضح أهم ما جاء فيه:

#### الجدول رقم (02): بطاقة تعريف لمعيار الإجارة المنتهية بالتمليك

المضمون	البيان
هي عقد يتضمن التزاماً من المؤجر بحبة العين المستأجر، عقد الوفاء بجميع أقساط الأجرة. كما تعرف على أنها تملك منفعة معلومة زماناً معلوماً بعوض معلوم. ويقصد بالإجارة حسب هذا المعيار هي إجارة الأعيان وهي عقد إبراد بتملك منفعة مشروعة معلومة لمدة معلومة بعوض مشروع معلوم.	تعريف
يهدف معيار الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك إلى وضع الأسس والأحكام الشرعية ووضع القواعد المحاسبية التي تحكم الإثبات والقياس والعرض والإفصاح عن عمليات التأجير التي تجريها المصادر والمؤسسات المالية الإسلامية بصفتها مؤجر أو مستأجر.	الهدف
يتناول هذا المعيار القواعد المحاسبية لموجودات الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك سواء كان المصرف مؤجر أو مستأجر، ولا يتناول هذا المعيار صكوك الإجارة لأنها ضمن معيار صكوك الاستثمار ولا إجارة الأشخاص (عقد عمل).	النطاق

المصدر: من إعداد الباحثتين بالاعتماد على:

-لدهم شريف عبد الجابر أصيل، إمكانية التوجه نحو التمويل التأجيري للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة الجزائرية -دراسة حالة عينة من المؤسسات التمويلية-، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، جامعة البليدة -02-، الجزائر، 2019، ص69.

- معمر الطيب ابتسام، كداتسة عائشة، محاسبة عقود الإيجار المنتهية بالتمليك حسب معيار المحاسبة المالية الإسلامية رقم 8 دراسة حالة بنك السلام الجزائري، مجلة الاقتصاد الجديد، المجلد 14، العدد 1، 2023، ص: 5؛

- معايير المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، معيار الإيجار المنتهية بالتمليك رقم 9، الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، البحرين، 2019، ص-ص: 240-280.

ويمكن القول إن الإيجار المنتهية بالتمليك هي عبارة عن مبلغ محدد من المال يدفعه العميل كل شهر لقاء انتفاعه بمنتج ما لمدة زمنية محددة، وعند انتهاء المدة المتفق عليها يكون للعميل الحق في إعادة المنتج، أو يحصل على المنتج عن طريق الهبة بالنظر إلى ما سدده من مبالغ خلال فترة الإيجار. (القايدى، 2023، صفحة 8)

#### 4. دراسة تطبيقية مقارنة لعقود الإيجار في بنك الفلاحة والتنمية الريفية وبنك السلام الجزائري

من خلال هذا المhour ستتعرف على عقد الإيجار في بنك الفلاحة والتنمية الريفية باعتباره بنك تقليدي يعمل وفق معايير المحاسبة الدولية، أما من ناحية معايير المحاسبة الإسلامية فهذا بدراسة لدى بنك السلام الجزائري كبنك إسلامي يعمل حسب معايير المحاسبة الإسلامية.

##### 1.4. عقد الإيجار في بنك الفلاحة والتنمية الريفية

بنك الفلاحة والتنمية الريفية هو بنك جزائري تم إنشاؤه لخدمة الفلاحين وذلك بتمويل الفلاحين بالمعدات والآلات التي يحتاجونها خلال ممارسة العمل، بغية النهوض بالفلاحة والتنمية الريفية وازدهارها.

##### 1.1.4. تقديم بنك الفلاحة والتنمية الريفية Banque de l'Agriculture et du Développement Rural (BADR)

نشأ بنك الفلاحة والتنمية الريفية بموجب المرسوم الرئاسي رقم 106-82 والذي يجدد القانون الأساسي للبنك حيث تم تأسيسه في 13 مارس 1982، هو شركة مساهمة برأس مال قدره 54 مليار دينار جزائري، وهو بنك عمومي تجاري نشاطه تنمية وتطوير القطاع الفلاحي، ويعتبر بنك الفلاحة والتنمية الريفية البنك العمومي الأول في التوجه إلى التمويل الإيجاري وذلك منذ سنة 2008، ويرتكز نشاطه على تمويل الفلاحين بالمعدات والآلات الفلاحية وله 321 وكالة على المستوى الوطني ويسهر على تأطيرها 39 مجمع جهوي وأكثر من 7000 عميل. (بنك الفلاحة والتنمية الريفية، 2023)

تمثل مهام بنك الفلاحة والتنمية الريفية في وضع الإمكانيات المالية الممنوحة من قبل الدولة الجزائرية لأجل تنمية القطاع الفلاحي، كما يمنح مساهمات مالية لمختلف النشاطات وخاصة التي تساهم في التنمية الريفية، ويسعى إلى تطوير الوسط الاقتصادي من خلال القيام بباقي العمليات المصرفية مثل: منح القروض بمختلف أنواعها، معالجة جميع عمليات البنك من قروض، الصرف... إلخ، الالتزام والقيام بالضمادات. وفي الأخير يمكن القول إن بنك الفلاحة والتنمية الريفية يعمل على تنمية القطاع الفلاحي والريفي.

#### 2.1.4 التمويل بعقد الإيجار في بنك الفلاحة والتنمية الريفية

يعمل بنك الفلاحة والتنمية الريفية منذ 2008 بالتمويل الإيجاري، وفي هذا المحور سنتعرف على عقد الإيجار حسب بنك الفلاحة والتنمية الريفية وما هي الوثائق الازمة من أجل التمويل وأهم المراحل التي يقوم بها البنك.

##### دراسة تطبيقية لعقد الإيجار في بنك الفلاحة والتنمية الريفية

لتوضيح سيرورة عقد الإيجار في بنك الفلاحة والتنمية الريفية ووجب علينا دراسة ملف لأحد العملاء، بهدف العرف على طريقة التمويل وكيفية الاستفادة منه.

بعد استلام طلب التمويل بعقد الإيجار من طرف العميل بتاريخ 19/02/2020 إلى البنك قام البنك بدراسة شاملة للطلب، وفي تاريخ 17/06/2020 تم اجراء زيارة ميدانية من قبل اللجنة التقنية الولاية لمعاينة الأرض ومطابتها مع الوثائق المقدمة، وفي 22/07/2020 تم اشعار بالحصول على الدعم من طرف مديرية الخدمات الفلاحية للولاية، وفي 25/10/2020 تمت اتفاقية القرض (قرض بالإيجار leasing) وكانت تفاصيل العقد كما يلي:

**الجدول رقم (03): تفاصيل عقد ايجار في بنك الفلاحه والتنمية الريفية**

المبلغ (دج)	التعيين
معدات فلاحية	اعتماد ايجاري لأصول منقولة متمثلة في:
4 سنوات مع سنة تأجيل جزئي	مدة الإيجار
أقساط سداسية	طريقة التسديد
3.306.923.00	قيمة اقتناء الأصول
330.206.49	المساهمة الذاتية
1.077.716.51	مبلغ الدعم من طرف الدولة
1.899.000.00	مبلغ القرض
%6 أولية %3 مدعاة	%10 الفائدة
%2	عقوبة التأخير

المصدر: من إعداد الباحثتين بالأعتماد على الوثائق المقدمة من البنك "اتفاقية العقد"

وكانت الضمانات المقدمة في العقد كما يلي:

- المساهمة الفردية 330.206.49 دج؛
- اتفاقية القرض باللغة العربية ومسجلة لدى مصالح الضرائب؛
- امضاء سندات الدفع؛
- مبلغ بالموافقة على الدعم 1.077.716.51 دج؛
- تعهد بتوكيل البنك لاكتتاب بوليصة التأمين للعتاد طيلة مدة القرض؛
- استشارة مصالح أخطار القروض مع إجابة سلبية؛
- تحصيص رصيد لتغطية مبلغ تسجيل عقد الإيجار لدى مصالح السجل التجاري؛
- شهادة جبائية صافية أو مع سجل الاستحقاقات لدفع الديون؛
- تبرير دفع المستحقات السنوية لحقوق الامتياز لدى المحافظة العقارية.

## 2.4. عقد الإيجار في بنك السلام الجزائري

بنك السلام الجزائري أنهو بنك متعدد المهام والخدمات يعمل طبقاً للقوانين الجزائرية، ووفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية في كافة تعاملاته وفيما يلي سنتعرف على عقد الإجارة المنتهية بالتمليك في بنك السلام الجزائري و مختلف المراحل التي يقوم بها البنك في عملية الإجارة.

### 1.2.4 التعريف ببنك السلام الجزائري

بنك السلام الجزائري هو شركة مساهمة رأسها 20.000.000.000 دج، مقره الاجتماعي في 233 شارع أحمد واكد دالي براهمي الجزائري، تم اعتماده من قبل بنك الجزائر في سبتمبر 2008 ليبدأ مزاولة نشاطه مستهدفاً تقسيم خدمات مصرفيّة مبتكرة، يعمل بنك السلام وفق استراتيجية واضحة تتماشى ومتطلبات التنمية الاقتصادية في جميع المرافق الحيوية بالجزائر، و تتمثل مهام بنك السلام الجزائري في اعتماد أرفع معايير الجودة في الأداء، لمواجهة التحديات المستقبلية في الأسواق المحلية والإقليمية والعالمية، مع التركيز على تحقيق أعلى نسبة من العائدات للعملاء والمساهمين على السواء، (مصرف السلام الجزائري، 2023)

### 2.2.4 دراسة تطبيقية لعقد الإيجار في بنك السلام الجزائري

لتوضيح سيرورة عقد الإيجار في بنك السلام الجزائري وجب علينا دراسة ملف لأحد العملاء وتحديد التطور الذي يتحقق البنك في عملية التمويل الإيجار.

بعد تقديم العميل طلب التمويل في 13/01/2020 إلى البنك قام البنك بدراسة شاملة للطلب وقام بزيارة ميدانية لمعاينة المكان ومطابقته على أرض الواقع مع الوثائق المقدمة وكانت الزيارة بتاريخ 24/03/2021، حيث كانت تفاصيل الطلب كما يلي:

**الجدول رقم (04): تفاصيل عقد ايجار في بنك السلام الجزائري**

المبلغ (دج)	التعيين	
معدات فلاحية	اعتماد إيجاري لأصول منقولة متمثلة في	
شهر	36	مدة الإيجار
أقساط ربع سنوية	طريقة التسديد	
11.329.836,98	قيمة اقتضاء الأصول	
1.132.983,70	%10	هامش الجدية
%9	العائد السنوي	
9.063.869,58	صافي التسهيلات المطلوبة	
-	رصيد التسهيلات الممنوحة سابقا	
9.063.869,58	الصافي الإجمالي التسهيلات الممنوحة في حالة الموافقة على الطلب الحالي	
لجنة التسهيلات	سلطة اتخاذ القرار	

المصدر: من إعداد الباحثتين بالاعتماد على الوثائق المقدمة من بنك السلام الجزائري "خلية الاعتماد الإيجاري"

استنادا الى ما سبق قرر البنك منح المعامل تسهيلات مصرافية في شكل اعتماد إيجاري لأصول منقولة

بقيمة **11.3 مليون دج** بما يشتمل عليه مصاريف التأمين الشامل (مع إمكانية تجاوز %10) بعرض الاقتضاء

مع توفير الشروط والضمانات الآتية:

- رهن عقاري من الدرجة الأولى يغطي 120% من صافي التسهيلات؛

- إمضاء السفحة بإجمالي التسهيلات؛

- هامش ضمان الجدية (التأمين التقدي)؛ 10% (زيادة الرسم على القيمة المضافة)؛

- مدة السداد: ثلاثة سنوات؛

- الأجرة الربع سنوية (التقديرية)؛ 979.075 دج محتسبة على أساس عائد سنوي قدره 9% (بدون

احتساب الرسم على القيمة المضافة ومصاريف التأمين).

بعد الموافقة على الطلب من قبل لجنة التسهيلات يتم تبليغ القرار للعميل وينتظر رخصة التمويل وبعدها يتم تعبئة التمويل على النظام وإصدار الشيك.

## 5. المقارنة بين عقود الإيجار في بنك الفلاحة والتنمية الريفية وبنك السلام الجزائري

من خلال الترخيص التي تم اجراءها في بنك الفلاحة والتنمية الريفية الذي يقدم صيغة تمويل تقليدية وبالمقابل بنك السلام الجزائري الذي يعتمد على صيغة التمويل الإسلامية، ووفق المعطيات المقدمة والمدونة في الجداول السابقة لتمويل معدات فلاحية في كلا البنوكين، وبالاستناد إلى عدة معايير كانت المقارنة بين عقود الإيجار كما يلي:

الجدول رقم(05): مقارنة بين عقد الإيجار في بنك الفلاحة والتنمية الريفية وعقد الإجارة في بنك السلام الجزائري

بنك السلام الجزائري	بنك الفلاحة والتنمية الريفية	طبيعة المقارنة
خاص يتعامل بصيغة مستمددة من الشريعة الإسلامية	عمومي يتعامل بصيغة تقليدية	الشكل القانوني
يجب أن يكون حامل بطاقة فلاح وملك أرض وضمانات للحصول على الإيجار.	يجب أن يكون حامل بطاقة فلاح ومسجل في CNRC، ويمكن الاستفادة من دعم حكومي يصل إلى 100%.	شروط الاستفادة من التمويل
%9	%6 منها على عاتق الفلاح %3 مدعم	الفائدة
من 3 إلى 5 سنوات	من 3 إلى 7 سنوات	مدة التمويل
المستأجر هو من يختار المورد الذي يشتري من عنده الأصل المؤجر.	يتناول مع شركة وحيدة "شركة تسويق المعدات والآلات الفلاحية PMAT " الواقع بالحراش.	طبيعة شراء الأصل الممول
المستأجر يختار الأصل المؤجر والبنك هو من يقوم بإجراءات الشراء	المستأجر هو من يقوم بإجراءات الشراء لصالح البنك.	من يسدّد قيمة الأصل لدى المورد
تبقي في ذمة المؤجر	نقل جميع الحقوق والالتزامات إلى المستأجر	الملكية القانونية للأصل أثناء فترة العقد
%10 هامش الجدية	%10 إذا كان مدعاً %20 إلى %30 غير مدعاً	تكلفة التمويل التي يسدّدها المستأجر
المؤجر	المستأجر	تحمّل أعباء صيانة

الأصل المؤجر		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- رهن عقاري من الدرجة الأولى بغضبي صافي التسهيلات؛</li> <li>- ضمان من FGAR/CGCI</li> <li>- امضاء سند لأمر بإجمالي التسهيلات الممنوحة؛</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- دفع مسبق مقابل العين المؤجر؛ تسجيل العقد الملز بين المؤجر والمستأجر؛</li> <li>- الضمان المحتمل مقدم من FGAR/CGCI</li> </ul>	الضمانات
يقوم المؤجر بتأمين شامل لجميع المخاطر	يقع على عاتق المستأجر	تأمين العين المؤجر
نعم تأجير الأصل يكون بمبلغ خارج الرسم المضافة	نعم المستأجر معفى من الرسم على القيمة المضافة	إمكانية الاستفادة من المزايا الجبائية
لا توجد	%2	غرامات التأخير
لا	نعم	التعامل مع الربا الضمانات المقدمة
يمكن للمستأجر تملك الأصل عند نهاية فترة عقد الإيجار وذلك في عقد بيع جديد لتفادي الغرر.	يمكن للمستأجر تملك الأصل في نهاية فترة العقد، كما يمكن إعادةه للبنك	حرية تملك الأصل لدى المورد
1 دينار جزائري	10.000 دينار جزائري	القيمة المتبقية للأصل عند نقل ملكيتها للمستأجر

المصدر: من إعداد الباحثين بالاعتماد على الدراسة الميدانية والمقابلات التي أجريت في الوكالتين.

من خلال العرض السابق يتضح لنا أن بنك الفلاحة والتنمية الريفية يحظى بعدة امتيازات بالنسبة لعملية التمويل للفلاحين وذلك بالدعم المنوح للفلاح في إطار تنمية القطاع الفلاحي، إلا أن البنك شهد تراجعاً في الفترة الأخيرة بالمقارنة مع السنوات السابقة، وقد يعود السبب في ذلك حسب رأي مسؤولين في بنك الفلاحة والتنمية الريفية إلى ظهور مؤسسات مالية تقدم خدمة التمويل بالإيجار ومن بينها بنك السلام الجزائري، وهذا الأخير شهد تطويراً كبيراً في الآونة الأخيرة من خلال صيغ التمويل التي يقدمها، حيث يعتمد في تعاملاته المالية على أسس مستمدّة من الشريعة الإسلامية الخالية من الربا، وهذا ما أدى بالمستثمرين إلى التوجه نحو التمويل الإسلامي (صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك) بدلاً من التمويل التقليدي، ولقد أظهرت تقارير بنك السلام الجزائري نتائج مبهرة في الآونة الأخيرة لصيغة الإجارة المنتهية بالتمليك مما سمح للبنك باحتلال المرتبة الأولى في التمويل بعقد الإيجار في الجزائر.

## 6. الخاتمة:

تناولت هذه الدراسة مقارنة عقود الإيجار وفق ما جاء في المعايير الدولية للإبلاغ المالي IFRS 16 ومعيار الإجارة المنتهية بالتمليك الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية AAOIFI، حيث تم في المحور الأول دراسة عقد الإيجار من الناحية النظرية لأهم المفاهيم التي تضمنها كل معيار حسب معايير المحاسبة التقليدية ومعايير المحاسبة الإسلامية، وللسقاط الجانب النظري لكل معيار على الجانب التطبيقي تم اجراء دراسة لعقد الإيجار وفق التمويل التقليدي في بنك الفلاحة والتنمية الريفية وعقد إيجار بصيغة إسلامية في بنك السلام الجزائري، وقد تم التوصل إلى النتائج التالية:

- ❖ عقد الإيجار هو عقد ينقل الحق في استخدام أصل لفترة من الزمن مقابل عرض؛
- ❖ الإيجار التقليدي إيجار ربوى والإيجار المنتهي بالتمليك غير ربوى شرعى؛
- ❖ بقاء ملكية الأصل المؤجر في اسم المؤجر في التمويل الإسلامي بينما تحول ملكية الأصل المؤجر في التمويل التقليدي؛
- ❖ تسمح الإجارة المنتهية بالتمليك بدرجة من المرونة تكمن في اختيار الأصل الذي يريد المستأجر؛
- ❖ تؤثر دفعات الإيجار التقليدي على سيولة المستأجر خاصة إذا كانت نسبة الأصول المؤجرة مرتفعة وفيها غرامات التأخير؛
- ❖ تقع الخسائر ومصاريف التأمين على عاتق المؤجر في التمويل الإسلامي بينما لا يتحمل المؤجر في التمويل التقليدي أي خسارة، أي أنها تقع على عاتق المستأجر؛
- ❖ الإقبال الكبير للمستثمرين على عقود الإجارة المنتهية بالتمليك حسب الصيغة الإسلامية وبالمقابل تراجع في الطلب على التمويل التقليدي.

7. قائمة المراجع:

1. Akkouch, M. A., & Meftahi, M. (2021). Treatment of lease contracts under the covid-19 pandemic. (IASB reponse through amendments to IFRS16). *Review of "eco Research", 16(2)*.
2. Belkacem, O., & Menacer, A. (2023). Ijara Muntahia Bittamleek “LEASING” as A New Financing Tool to Support & Develop Small Enterprises in Algeria: Evidence From Al Salam Bank (2008-2018). *Management and Development For Research and Studies, 12(1)*.
3. أحمد محمد أبو شالة. (2008). معايير المحاسبة الدولية والإبلاغ المالي. عمان، الأردن: مكتبة المجتمع العربي للنشر والتوزيع .
4. أمينة دلال معاش، و بن تربع بن تربع. (2023). استخدام آلية التمويل التأجيري كأداة لتمويل المؤسسات الصغيرة و المتوسطة في الجزائر. مجلة دراسات التنمية الاقتصادية، المجلد 5(العدد 2).
5. بنك الفلاحة والتنمية الريفية. تم الاسترداد من <https://badrbanque.dz/ar> (2023, 08, 22).
6. حسين محمد سمحان، و عمر موسى مبارك. (2011). محاسبة المصارف الإسلامية في ضوء المعايير الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة والضوابط للمؤسسات المالية الإسلامية Accounting for Islamic Banks. عمان: دار المسيرة للنشر والتوزيع.
7. عباس علي ميرزا، اجرهام جيه هولت، و ماغنوس أوريل. (2011). المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية كتاب ودليل (الإصدار 1). عمان، الأردن: مكتبة الجمع العربي للنشر والتوزيع.
8. خضر خلاف، و محمد أكرم بلولة . (2017). عقود الإيجار التمويلي. مجلة الاقتصاد الصناعي، المجلد 12(العدد 1).
9. محمد القايدى. (2023). التمويل الاسلامي في زمن العولمة: التحديات والآفاق. مجلة أبحاث اقتصادية معاصرة، المجلد 06 (العدد 01).

10. محمد فيصل مايده، و محمد الهادي ضيف الله. (2022). الدراسة المحاسبية لعقد الإيجار التمويلي وفق النظام المحاسبي المالي ومعايير المحاسبة والتقارير المالي الدولية-دراسة مقارنة-. مجلة دفاتر اقتصادية، المجلد 13 (العدد 1).
11. مصرف السلام الجزائر. تم الاسترداد من 25 ,09 ,2023 .  
<https://www.alsalamalgeria.com>
12. ميلود بورحلا . (2020). المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار التمويلي حسب المرجعية المحاسبية الدولية والنظام المحاسبي المالي الجزائري. مجلة التكامل الاقتصادي، المجلد 8 (العدد 4).
13. نجات تونسي، و نعيمة شخار. (2022). الإجارة المنتهية بالتمليك دراسة حالة مصرف السلام الجزائري 2020-2014 . مجلة اقتصاديات الأعمال والتجارة، المجلد 7 ( العدد 1).
14. هيئة المحاسبة و المراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية. (2019). معايير المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية. تاريخ الاسترداد 15 ,03 ,2023 ، من <https://aaoifi.com>