

عقود الإيجار والإجارة المنتهية بالتملك –دراسة مقارنة بين معايير الإيجار التقليدية والإسلامية–
Lease and lease contracts ending with ownership
-acomparative study between traditional and Islamic lease standards-

رودان الزهراء¹، دغميم راوية²

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 الاستلام: 2024/10/17 تاريخ القبول: 2024/11/10 تاريخ النشر: 2025/01/01

ملخص:

تهدف هذه الدراسة إلى مقارنة عقد الإيجار وفق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية IFRS16 معيار الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية AAOIFI، بحيث تم التعرف على أداة التمويل مع عقد الإيجار وأهم مزايا وعيوب كل معيار. ولقد تم التوصل إلى أن الإجارة المنتهية بالتملك 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 أدى إلى إقبال كبير المستثمرين على التمويل بالصيغ الإسلامية وبالمقابل تراجع في الطلب على التمويل التقليدي.

الكلمات المفتاحية: عقد الإيجار، المعيار الدولي للإبلاغ المالي IFRS16، المعيار الشرعي الاجارة والاجارة المنتهية بالتملك رقم 09.

تصنيف JEL: 42M، 41M، 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، الإيميل: 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. Meaning that 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 contrast in 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 تطورا كبيرا على الرغم من حداثة نسبها، حيث أثبتت إمكانات هائلة للإسهام في التنمية الاقتصادية وذلك بمنح التمويل الا لزم 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 تعتمد البنوك التقليدية، أما في التمويل الإسلامي يوجد عقود الإجارة المنتهية بالتملك والتي اعتمدتها هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية في المعيار الشرعي رقم 09.

تهدف هذه الدراسة إلى الإجابة على الإشكالية التالية:

❖ فيما تتجلى 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 والتنمية الريفية وفق المعايير الدولية للإبلاغ المالي باعتباره بنك تقليدي؛
- يعتمد بنك السلام الجزائر في تقديم 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 والمعيار 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 إجراء دراسة مقارنة بين عقود الإيجار وفق المعايير الدولية للإبلاغ المالي ومعايير الشرعية الإسلامية للإجابة على الإشكالية المطروحة للتوصل إلى نتائج الدراسة.

هناك العديد من الدراسات السابقة التي تطرقت لموضوع المقارنة بين عقود الإيجار والإجارة المنتهية بالتملك وفق معايير المحاسبة الدولية ومعايير المحاسبة الإسلامية وتناولته من زوايا مختلفة، وقد تنوعت 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 بالتملك والتزامات المؤجر، وكذلك بيان صورة انتقال الملكية في الإجارة المنتهية بالتملك 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 بالتملك 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 بالتملك والمعايير المحاسبية الدولية للتأجير التمويلي، حيث توصلت الدراسة إلى أن طبيعة الإجارة المنتهية بالتملك هي تأجير تشغيلي وليست تمويل وبالتالي هناك اختلاف في المعالجة المحاسبية في تسجيل الأصول وتحقيق الإيرادات والقيود المحاسبي للاستهلاك ومصاريف الصيانة وتحمل المخاطر عن التسجيل في التأجير التمويلي والتي هي بطبيعتها عملية تمويل بحت، وأن الاختلافات ما بين المعيارين أكبر بكثير من أوجه التشابه.

- محمد مروان شموط، محاسبة الإجارة المنتهية بالتملك في المصارف الإسلامية في ضوء المعايير الصادرة عن أيوفي 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 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، و تفتقر 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 الفلاحة والتنمية الريفية وكالة البلدية، وبنك السلام الجزائر لدراسة فعالية آلية التمويل بلغة الأرقام، وهذا ما يميز دراستنا عن الدراسات السابقة وهو اللجوء إلى دراسة

عقد الإيجار والإجارة المنتهية بالتملك 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 IFRS16 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 انشاء لجنة معايير المحاسبة الدولية عام 1973 وتتكون من ممثلي الهيئات المهنية للمحاسبة في العالم (أبو شمالة، 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 المسؤولة عن وضع المعايير الدولية (ميززا، هولت، و أوريل، 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 تنطوي 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 اصدر المعيار **IFRS16 «Leasecontracts»** 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 بدلا للمعيار المحاسبي IAS17، من خلال الجدول التالي سنوضح أهم ما جاء في هذا معيار.

الجدول رقم (01): بطاقة تعريف لمعيار عقود الإيجار IFRS16

البيان	المضمون
تعريف عقد الإيجار	هو عقد أي اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقا والتزامات قابلة للتنفيذ بين طرفي العقد (المؤجر والمستأجر)، كما ينقل الحق في التحكم في استخدام أصل ثابت محدد مسبقا في العقد بشكل كلي أو جزئي، لفترة زمنية محددة مسبقا في العقد مقابل عوض محدد.
هدف المعيار	يهدف معيار الإبلاغ المالي الدولي IFRS16 إلى ضبط مبادئ الإثبات والقياس والعرض والإفصاح لعقود الإيجار، ولضمان تقديم معلومات ملائمة تعبر عن صدق وتمثيل عمليات التأجير (للمؤجر والمستأجر)، توفر هذه المعلومات أساسا لمستخدمي القوائم المالية الشفافية في البيانات المالية المتوفرة فيها، بحيث تسمح للمؤسسات بالمقارنة مع المؤسسة الاقتصادية الأخرى التي تتوفر على الخصائص والظروف المتشابهة.
النطاق	يطبق معيار IFRS16 على جميع عقود الإيجار باستثناء: - عقود تأجير واستخدام المصادر غير المتجددة مثل: النفط والغاز وما شابهها؛ - عقود تأجير الأصول البيولوجية المتحفظ بها من قبل المستأجر ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي IAS41؛ - ترتيبات خدمات الامتياز ضمن نطاق المعيار IAS12؛ - تراخيص الملكية الفكرية الممنوحة بواسطة المؤجر ضمن نطاق المعيار IFRS15؛ - الحقوق التي يحتفظ بها المستأجر بموجب اتفاقيات ترخيص ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي IAS38 مثل: ترخيص الأفلام وتسجيلات الفيديو وبراءة اختراع.

المصدر: من إعداد الباحثين بالاعتماد على:

- محمود أحمد الهادي، إبراهيم علي سلامة، 2022، آلية مقترحة لتدقيق عقود الإيجار وفق (IFRS16) في البيئة العراقية، مجلة تكريت للعلوم الإدارية والاقتصادية، المجلد 18، العدد 59، ص8؛

- حنان معلى، محمد فيصل مايدة، 2022، تأثير تبني متطلبات معيار الإبلاغ المالي المتعلق بعقود الإيجار على مؤشرات الأداء المالي للشركات المستأجرة في البيئة الجزائرية - دراسة ميدانية-، مجلة رؤى اقتصادية، المجلد 12، العدد 2، ص5؛
- IFRS16 contracts de location, p7,
<https://www.ifrs.org/content/dam/ifrs/publications/amendments/french/2016/ifrs-16-contracts-de-location.pdf>, 02/09/2023.

3. عقود الإيجار وفق المعايير الإسلامية

لقت عقود الإجارة المنتهية بالتملك في الآونة الأخيرة اهتماما كبيرا من قبل البنوك الإسلامية لتوفير 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 الإجارة المنتهية بالتملك

تأسست هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية بموجب الاتفاقية التي عقدت في 26 فيفري عام 1990م، وفي 27 مارس 1991م 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 مستمدة أساسا من الشريعة الإسلامية بغية تشجيع الاستثمار والإيداع والاستفادة من خدماتها. (هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، 2019، صفحة 21)

ويعتبر معيار عقود الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك من أهم مصادر التمويل الإسلامي حيث تم إصداره لأول مرة في 30 مارس 1999م وفق قرار المجلس الشرعي في اجتماعه الأول، أدخل المجلس الشرعي عدة تعديلات على مسودة مشروع المتطلبات الشرعية للإجارة والإجارة المنتهية بالتملك، وفي اجتماعه الثامن المنعقد بالمدينة المنورة في 11-12 ماي 2002 قرر المجلس الشرعي إعادة إصدار المتطلبات الشرعية لصيغ الاستثمار والتمويل رقم 2 الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك باسم المعيار الشرعي رقم 9 الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك 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 رأتها 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 رآه مناسباً واعتمد المعيار بصيغته المعدلة إلى يومنا. (هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، 2019، الصفحات 257-259)

2.3. التعريف بمعيار عقود الإجارة المنتهية بالتملك رقم 09

تم إصدار معيار الإجارة بصفته النهائية في 11-12 ماي 2002م وذلك بعد إجراء عدة تعديلات ومن خلال الجدول الآتي نوضح أهم ما جاء فيه:

الجدول رقم (02): بطاقة تعريف لمعيار الإجارة المنتهية بالتملك

المضمون	البيان
هي عقد يتضمن التزاماً من المؤجر بمجة العين المستأجر، عقد الوفاء بجميع أقساط الأجرة. كما تعرف على أنها تملك منفعة معلومة زمناً معلوماً بعوض معلوم. ويقصد بالإجارة حسب هذا المعيار هي إجارة الأعيان وهي عقد إيراد بتمليك منفعة مشروعة معلومة لمدة معلومة بعوض مشروع معلوم.	تعريف
يهدف معيار الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك إلى وضع الأسس والأحكام الشرعية ووضع القواعد المحاسبية التي تحكم الإثبات والقياس والعرض والإفصاح عن عمليات التأجير التي تجريها المصارف والمؤسسات المالية الإسلامية بصفتها مؤجراً أو مستأجراً.	الهدف
يتناول هذا المعيار القواعد المحاسبية لموجودات الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك 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 الباحثين 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، ص 69؛

- معمر الطيب ابتسام، كداتسة عائشة، محاسبة عقود الإجارة المنتهية بالتملك حسب معيار المحاسبة المالية الإسلامية رقم 8 - دراسة حالة بنك السلام الجزائري-، مجلة الاقتصاد الجديد، المجلد 14، العدد 1، 2023، ص5؛
- معايير المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، معيار الإجارة المنتهية بالتملك رقم 9، الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، البحرين، 2019، ص-ص: 240-280.

ويمكن القول إن الإجارة المنتهية بالتملك 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 الإجارة. (القايدي، 2023، صفحة 8)

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

من خلال هذا المحور سنتعرف على عقد الإيجار في بنك الفلاحة والتنمية الريفية باعتباره بنك تقليدي يعمل وفق معايير المحاسبة الدولية، أما من ناحية معايير المحاسبة الإسلامية قمنا 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 انشاءه 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 82-106 والذي يحدد 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)

تتمثل 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 بالضمانات. 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 وماهي الوثائق اللازمة 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 وجب علينا دراسة ملف لأحد العملاء، بهدف التعرف على طريقة التمويل وكيفية الاستفادة منه.

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

الجدول رقم (03): تفاصيل عقد ايجار في بنك الفلاحة 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% مدعمة	الفائدة
2%	عقوبة التأخير

المصدر: من إعداد الباحثين بالاعتماد 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؛
- تخصيص رصيد لتغطية مبلغ تسجيل عقد الإيجار لدى مصالح السجل التجاري؛
- شهادة جباية 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 هو بنك متعدد المهام والخدمات يعمل طبقا للقوانين الجزائرية، ووفقا لأحكام الشريعة الإسلامية في كافة تعاملاته وفيما يلي سنتعرف على عقد الإجارة المنتهية بالتملك في بنك السلام الجزائري ومختلف المراحل التي يقوم بها البنك في عملية الإجارة.

1.2.4. التعريف ببنك السلام الجزائري

بنك السلام الجزائري هو شركة مساهمة رأسمالها 20.000.000.000 دج، مقره الاجتماعي في 233 شارع أحمد واكد دالي براهيم الجزائر، تم اعتماده من قبل بنك الجزائر في سبتمبر 2008 ليبدأ مزاولة نشاطه مستهدفا تقديم خدمات مصرفية 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 سيروية عقد الإيجار في بنك السلام الجزائري وجب علينا دراسة ملف لأحد العملاء وتحديد التطور الذي يحققه البنك في عملية التمويل الإجارة.

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

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

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 اقتناء 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 الباحثين بالاعتماد على الوثائق المقدمة من بنك السلام الجزائر "خلية الاعتماد الإيجاري"

استنادا الى ما سبق قرر البنك منح المتعامل تسهيلات مصرفية في شكل اعتماد إيجاري لأصول منقولة

بقيمة 11.3 مليون دج بما يشمل عليه مصارف التأمين الشامل (مع إمكانية تجاوز 10%) بغرض الاقتناء مع توفير الشروط والضمانات الآتية:

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

- إمضاء السفينة بإجمالي التسهيلات؛

- هامش ضمان الجدية (التأمين النقدي): 10% (زائد الرسم على القيمة المضافة)؛

- مدة السداد: ثلاث سنوات؛

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

احتساب الرسم على القيمة المضافة ومصاريف التأمين).

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

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

من خلال التبرص التي تم اجراءها في بنك الفلاحة والتنمية الريفية الذي يقدم صيغ تمويل تقليدية وبالمقابل بنك السلام الجزائر الذي يعتمد على صيغ التمويل الإسلامية، ووفق المعطيات المقدمة والمدونة في الجداول السابقة لتمويل معدات فلاحية في كلا البنكين، 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 الجزائر

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

رودان الزهراء، دغميم راوية

الأصل المؤجر		
الضمانات	- دفع مسبق مقابل العين المؤجر؛ تسجيل العقد الملزم بين المؤجر والمستأجر؛ - الضمان المحتمل مقدم من FGAR/CGCI	- رهن عقاري من الدرجة الأولى يغطي صافي التسهيلات؛ - ضمان من FGAR/CGCI - امضاء سند لأمر بإجمالي التسهيلات الممنوحة؛
تأمين العين المؤجر	يقع عل عاتق المستأجر	يقوم المؤجر بتأمين شامل لجميع المخاطر
إمكانية الاستفادة من المزايا الجبائية	نعم المستأجر معفى من الرسم على القيمة المضافة	نعم تأجير الأصل يكون بمبلغ خارج الرسم
غرامات التأخير	2%	لا توجد
التعامل مع الربا الضمانات المقدمة	نعم	لا
حرية تملك الأصل لدى المورد	يمكن للمستأجر تملك الأصل في نهاية فترة العقد، كما يمكن إعادته للبنك	يمكن للمستأجر تملك الأصل عند نهاية فترة عقد الإيجار وذلك في عقد بيع جديد لتفادي الغرر.
القيمة المتبقية للأصل عند نقل ملكيتها للمستأجر	10.000 دينار جزائري	1 دينار جزائري

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 الممنوح 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 الجزائر، وهذا الأخير شهد تطوراً كبيراً في الآونة الأخيرة من خلال صيغ التمويل التي يقدمها، حيث يعتمد في تعاملاته المالية على أسس مستمدة من الشريعة الإسلامية الخالية من الربا، وهذا ما أدى بالمستثمرين إلى توجه نحو التمويل الإسلامي (صيغة الإجارة المنتهية بالتملك) بدلاً من التمويل التقليدي، ولقد أظهرت تقارير بنك السلام الجزائر نتائج مبشرة في الآونة الأخيرة لصيغة الإجارة المنتهية بالتملك مما سمحت 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 بالتملك 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، ولإسقاط 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 الجزائر، وقد تم التوصل إلى النتائج التالية:

- ❖ عقد الإيجار هو عقد ينقل الحق في استخدام أصل لفترة من الزمن مقابل عوض؛
- ❖ الإيجار التقليدي إيجار ربوي والإيجار المنتهي بالتملك غير ربوي شرعي؛
- ❖ بقاء ملكية الأصل المؤجر في اسم المؤجر في التمويل الإسلامي بينما تتحول ملكية الأصل المؤجر في التمويل التقليدي؛
- ❖ تسمح الإجارة المنتهية بالتملك بدرجة من المرونة تكمن في اختيار الأصل الذي يريده 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 بالتملك حسب الصيغ 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 شمالة. (2008). معايير المحاسبة الدولية والإبلاغ المالي. عمان، الأردن: مكتبة المجتمع العربي للنشر والتوزيع.
4. أمينة دلال معاش، و بن تريح بن تريح. (2023). استخدام آلية التمويل التأجيري كأداة لتمويل المؤسسات الصغيرة و المتوسطة في الجزائر. مجلة دراسات التنمية الإقتصادية، المجلد 5 (العدد 2).
5. بنك الفلاحة والتنمية الريفية. (22 08, 2023). تم الاسترداد من [/https://badrbanque.dz/ar](https://badrbanque.dz/ar)
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 Islamic Banks*. عمان: دار المسيرة للنشر و التوزيع.
7. عباس علي ميرزا، اجرهام جيه هولت، و ماغنوس أوريل. (2011). المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية كتاب ودليل (الإصدار 1). عمان، الأردن: مكتبة المجمع العربي للنشر والتوزيع.
8. لخضر خلاف، و محمد أكرم بلولة. (2017). عقود الإيجار التمويلي. مجلة الإقتصاد الصناعي، المجلد 1 (العدد 12).
9. محمد القايدي. (2023). التمويل الاسلامي في زمن العولمة: التحديات والآفاق. مجلة أبحاث اقتصادية معاصرة، المجلد 06 (العدد 01).

10. محمد فيصل مايدة، 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. (25 09 2023). تم الاسترداد من [/https://www.alsalamalgeria.com](https://www.alsalamalgeria.com)
12. ميلود بورحلة . (2020). المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار التمويلي حسب المرجعية المحاسبية الدولية والنظام المحاسبي المالي الجزائري. مجلة التكامل الإقتصادي، المجلد 8 (العدد 4).
13. نجاة تونسي، و نعيمة شخار. (2022). الإجارة المنتهية بالتملك دراسة حالة مصرف السلام الجزائر 2014-2020. مجلة اقتصاديات الأعمال والتجارة، المجلد 7 (العدد 1).
14. هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية. (2019). معايير المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية. تاريخ الاسترداد 15 03 2023، من [/https://aaofii.com](https://aaofii.com)