

المعالجة المحاسبية لصيغة الإجارة المنتهية بالتمليك وفقا لمعايير المحاسبة المالية الإسلامية

د.حفيظ عبد الحميد | ط.د. رايس سفيان | ط.د. زمولي هندة

The accounting treatment of the lease ending in ownership

د.حفيظ عبد الحميد- أستاذ محاضر "أ" مخبر المقاولاتية و إدارة المنظمات جامعة العربي التبسي- تبسه- Abdelhamid.hafid @yahoo.fr	ط.د. رايس سفيان مخبر المحاسبة، المالية، الجبائية والتأمين cofifas جامعة العربي بن مهيدي - ام البواقي - soufianerais2016@g mail.com	ط.د. زمولي هندة مخبر المقاولاتية و إدارة المنظمات جامعة العربي التبسي- تبسه- Hindazmouli@g mail.com
---	--	---

formula in accordance with the Islamic Financial Accounting Standards

Dr. Hafid Abdelhamid | Rais Soufian | Hinda Zmouli

Abstract

Islamic long-term financing has experienced increased growth during the past few years, which indicates the importance of the principles governing Islamic financial activities. As for financial infrastructure, standards setting and regulatory institutions, Islamic banking has accompanied the rapid growth of financing by issuing AAOIFI accounting and auditing standards in the Accounting Authority and Auditing of Islamic financial institutions, which prompted Islamic to control financial transactions and to prepare financial reports in Islamic financial institutions.

This study has erased the tenancy contract that ends with ownership, which is one of the most important contracts in Islamic law, which has enjoyed an abundance of legal texts and received great attention from jurists and economists, by focusing on analyzing the most important accounting concepts related to

the subject such as proof, measurement and disclosure in accordance with Islamic accounting standards No: 08.

Keywords: lease ending in ownership, Islamic financial accounting standards.

الملخص:

شهد التمويل الإسلامي طويل الأجل نموا متزايدا خلال السنوات القليلة الماضية، مما يشير إلى أهمية المبادئ التي تحكم الأنشطة المالية الإسلامية، أما فيما يخص البنية التحتية المالية ووضع المعايير والمؤسسات التنظيمية، فقد واكبت الصيرفة الإسلامية النمو السريع للتمويل بإصدار معايير المحاسبة والتدقيق AAOIFI بهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية مما دفع الإسلامية لضبط المعاملات المالية وإعداد التقارير المالية في المؤسسات المالية الإسلامية، ولقد تمحورت الدراسة حول عقد الإجارة المنتهي بالتمليك الذي يعد من أهم العقود في الشريعة الإسلامية التي حظيت بوفرة النصوص الشرعية ولقيت اهتماما كبيرا من الفقهاء والاقتصاديين وذلك من خلال التركيز على تحليل أهم المفاهيم المحاسبية المتعلقة بالموضوع كالإثبات والقياس والإفصاح وفق معايير المحاسبة الإسلامية رقم: ٠٨.

الكلمات المفتاحية: الإجارة المنتهي بالتمليك، معايير المحاسبة المالية الإسلامية.

مقدمة:

تعتبر الإجارة المنتهي بالتمليك من صور المعاملات المالية المعاصرة، إذ أصبحت واقعا مهما يتعامل به الناس في عصرنا، فقد اختلف بخصوصها العلماء ما بين مبيح لها ومحرم، ولكن ما سنعكف إليه في هذا البحث هو تبيان أهميتها وحكم الشرع فيها، وكذلك طرق قياسها والإثبات المحاسبي لها وفق معايير المحاسبة الإسلامية. وفي هذا الابد من الإشارة إلى هناك قصور عم محاسبة البنوك الإسلامية نسبيا، خاصة في التعامل بهذا النوع من التمويل بسبب حداثة تأسيسها مقارنة بالبنوك التقليدية من جهة، وغياب معايير المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية بشكل كاف، مما يعني ضرورة زيادة البحث في مجال محاسبة البنوك الإسلامية من أجل النهوض بهذا العلم من الناحية العلمية والعملية، مما يساعد بالتأكيد على تطوير البنوك الإسلامية ومساعدتها على الالتزام بأحكام الشريعة الإسلامية في النواحي المحاسبية وبالتالي المساهمة في سيادة الاقتصاد الإسلامي مستقبلا.

وقد تم تقسيم الدراسة إلى المحاور التالية:

المحور الأول: الإجارة والإجارة المنتهي بالتمليك.

المحور الثاني: القياس والإفصاح والمعالجة المحاسبية لصيغة الإجارة المنتهي بالتمليك وفقا لمعايير المحاسبة المالية الإسلامية

وتهدف الدراسة إلى توضيح الموضوع محل الدراسة توضيحا كاملا، ومحاولة تبسيطه للناس ليسهل فهمه، ومعرفة أحكامه وصوره المحرمة وصوره الحلال.

مشكلة الدراسة:

سنحاول في هاته الدراسة الإجابة على الأسئلة التالية:

- كيف تتم آلية تطبيق الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك في المصارف الإسلامية ؟
- كيف تتم عملية القياس والإفصاح لقيمة الأول المقتناة بغرض الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك في ظل الفلسفات التي يستند إليها كل من المعيار المحاسبي الدولي رقم: ١٧ و المعيار الإسلامي رقم: ٠٨ ؟
- هل يتم احتساب اهتلاك الأصول محل الإجارة و الإجارة المنتهية بالتملك في دفاتر المستأجر أم المؤجر؟

المحور الأول: الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك

يلعب التمويل التجاري دور مهم في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، ولكونه من صيغ التمويل المعتمدة في الجزائر، فقد خصه المشرع الجزائري بأوامر وتشريعات تمكنه من الانتشار في السوق الوطنية لدعم التنمية المحلية، وساهم في اعتماده كمنتج بنكي تخصصت فيه مؤسسات مالية رائدة^١، لكن رغم إصدار هذه القوانين إلا أن التجربة الجزائرية ما زالت محتشمة في هذا المجال.

١- الإجارة

يمكن تناولها من خلال الأتي:

١-١- نشأة التمويل الإيجاري

تعود فكرة التمويل الإيجاري أو ما كان يطلق عليه سابقا البيع الإيجاري إلى القانون الانجليزي، حيث لجأ أحد التجار بانجلترا إلى هذه الطريقة المعروفة في القانون الأنجلو أميريكي باسم (Hir Pur Choss)، قاصدا رواج مبيعاته بتشجيع عملائه على شراء بالتقسيط مع وجود ضمان كاف للتاجر نفسه، حيث تبقى ملكيته للعين، ثم ما لبثت هذه الطريقة أن انتشرت نتيجة إنتاج الصناعات الكثيرة، فلجأ إليها العديد من المصانع الكبيرة لتسويق مصنوعاتهما، ثم تزايد انتشار هذا العقد مما دفع بالمشرعين إلى تنظيمه بنصوص قانونية، وذلك منذ بداية هذا القرن، وقد تناوله فقهاء القانون تحت مسميات الإيجار الساتر للبيع أو البيع الإيجاري، أو الإيجار المملك، وذلك عند شرحهم للمواد القانونية الخاصة بهم^٢.

المراجع والهوامش:

- ١- حميدي أحمد، "الاعتماد الإيجاري وسيلة تنمية متاحة في الجزائر"، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، قسم العلوم الاقتصادية والقانونية، العدد: ١٧، جانفي، ٢٠١٧، ص: ٨٧.
- ٢- سعد بن عبد الله البسر، "التأجير المنتهي بالتملك"، فقه مقارن، المعهد العالي للقضاء، ١٤٢٩، ص: ١٠.

وعلى الرغم من بداية استخدام التمويل التأجير في القرن الرابع عشر، إلا أنه أولاً ظهر في الوم أ في عام ١٩٥٢، من خلال تأسيس شركة متخصصة في التأجير تحت اسم شركة التأجير الأمريكية التي أسسها ديفيد بوت^١.

ورغم مرور عشرات السنوات منذ تطبيق قرض الإيجار في الوم أ أو أوروبا، و اتساع دائرة التعامل به في العالم من خلال التشريعات المشجعة و المؤسسات المالية المتخصصة، إلا أنه كان علينا الانتظار في الجزائر حتى صدور قانون النقد و العرض رقم: ٩٠-١٠ حتى ترى تقنية الائتمان الإيجاري النور، ثم أتستتب هذا القانون بالأمر رقم: ٩٦-٠٩ المؤرخ في ١٩ شعبان عام ١٤١٦هـ الموافق لـ ١٠ يناير ١٩٩٦، و المتعلق بالائتمان الإيجاري و الذي يتضمن ٤٦ مادة، ثم بالنظام رقم: ٩٦٠٩ المؤرخ في ١٣ صفر ١٤١٧هـ الموافق لـ ٠٣ جويلية ١٩٩٦ الذي يحدد كفاءات تأسيس شركات الائتمان الإيجاري وشروط إنشائها^٢.

١-٢- تعريف التمويل الإيجاري

يمكن تعريف التمويل الإيجاري وفق ما جاءت به أدبيات هذا الموضوع، كمايلي:

- التأجير هو عملية تجارية و مالية تنفذها البنوك و المؤسسات المالية أو شركات التأجير الممنوحة قانوناً لتمويل العمليات الاقتصادية من أجل الحصول على ممتلكات منقولة أو غير منقولة بموجب عقد إيجار.

- ووفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم: ١٧، " عقد الإيجار هو اتفاق ينقل فيه المؤجر إلى المستأجر الحق في استخدام الأصل لفترة زمنية متفق عليها في مقابل دفعة أو سلسلة من المدفوعات"^٣.

- هو نظام يقوم فيه المؤجر (الممول) بتمويل شراء أصل رأسمالي بطلب من مستأجر (مستثمر) بهدف استثماره لمدة لا تقل عن ٧٥% من العمر الافتراضي للأصل، مقابل دفعات دورية (مقابل التأخير)، مع احتفاظ المؤجر بملكية الأصل وحتى نهاية العقد، وامتلاك المستأجر لخيار شراء الأصل عند نهاية مدة التأجير (على أن تكون دفعات

^١ - Ayman Mansour Khalaf Alkhazeleh, Mohammed AL- Dwiry, « to what extent dose financial leasing has impact on the financial perfermence of islamic banks : Acase study of Jordan », Academy of Accounting and finacial studies journal, volume : 22, 2018, p :03.

^٢ - مجلة اقتصاديات المال مسعود بن جواد، حمزة طيوان، "المقاولاتية المستدامة- بين إشكالية البقاء وحتمية الابتكار- خيارات تمويل المقاولات الصغرى والمتوسطة في الجزائر"، والأعمال، ٢٠١٧، ص: ١٦٦.

^٣ - Helmut Kraemer-Eis-Frank lang , « The importance of leasing for SME finance », EUROPEAN investment Fund, Luxembourg, 2012, p :06.

مقابل التأجير قد غطت تكلفة الأصل و هامش ربح محدد)، أو إعادة الأصل للمؤجر في نهاية مدة التأجير أو تجديد عقد التأجير مرة أخرى^١.

- هو صور من صور عقود الائتمان والتي عادة ما تتضمن اتفاق بإرجاء تنفيذ الالتزام بنقل الملكية إلى غاية استيفاء الثمن أو عند قيام المتعاقد الآخر بتنفيذ جميع التزاماته أو استعماله لخيار الشراء^٢، فهو عملية متفق عليها بين طرفين، يقوم الطرف الأول بتأجير أصل معين (ممتلكات أو معدات) للطرف الثاني في مقابل مدفوعات الإيجار المتفق عليها مقدما، بحيث يمكن للطرف الثاني استخدام الأصل دون الحاجة إلى تحمل تكلفة شرائه، مع تحمل جميع مخاطره^٣، ولا يقتصر العقد فقط على المؤجر و المستأجر بل يتعداه إلى المورد أيضا^٤.

١-٣- حكم التمويل التأجيري^٥

اختلف العلماء في حكم التمويل الإيجاري أو ما يطلق عليه البيع الإيجاري في قولين: **القول الأول:** أصحاب هذا القول هم الجمهور، وحكمهم أن البيع الإيجاري ممنوع شرعا، لأنه يخلط بين عقد البيع وعقد الإجارة في عقد واحد متصل.

القول الثاني: وهو رأي جماعة من علماء العصر أن البيع الإيجاري عقد غير جائز، إلا أنهم رخصوا فيه للضرورة والحاجة الشديدة الظاهرة، وضيّقوا الرخصة على فئات معينة من الناس، إذا اضطروا إلى امتلاك شقة والحاجة إليها مسببة ظاهرة، والضرورات تبيح المحضورات، على أن الضرورة تقدر بقدرها، ولا يجوز التوسع فيها، فلا تبيح في الحقيقة الفقهية بين القولين، ويمكن الجمع بينهما في جملة واحدة بأن يقال: البيع الإيجاري متفق على حرمة إلا في ضرورة أو حاجة شديدة ترتب المشقة الجالبة لتيسير.

ومن المأخذ الشرعية للبيع الإيجاري، انه صفقة اجتمع فيها صفتان، هما البيع والإجارة، والبيع عقد والإجارة عقد، كلاهما من عقود المعاوضات، غير أن البيع يقتضي تملك العين رقبة وذاتا، والإجارة تقتضي تملك منفعة العين مع بقاء العين رقبة

^١ - سوسن زيرق، "مساهمة قرض الإيجار في تمويل المؤسسات الصغيرة و المتوسطة في الجزائر- دراسة ميدانية بولاية سكيكدة ٢٠١٠-٢٠١٥"، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في التسيير، تخصص: مالية المؤسسة، جامعة أم البواقي، ٢٠١٧، ص: ٦١.

^٢ - بن نوي صالح، " شرط الاحتفاظ بالملكية في عقد الاعتماد الإيجاري"، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون"، فرع عقود و مسؤوليّة، جامعة الجزائر ١، بن يوسف بن خدة، ٢٠١٨، ص: ١٢.

^٣ - Ayman Ma,sour Khalaf Alkhazleh,p :04.

^٤ - Joy Faïda, « Lease Financing :Acomparative analysis of secured transactions law of UGADA and the united states of America », central EUROPEAN university, march, 2019, p :14.

^٥ - تريحان ترميجان، " الغرر وتطبيقاته في المعاملات المالية المعاصرة"، رسالة مقدمة الى برنامج الشريعة الإسلامية بجامعة سوراكرتا المحمدية، ٢٠١٥، ص: ١٦-١٧.

وذاتا في ملك المؤجر، وصفقتين في صفقة محرم شرعا عند جمهور العلماء، وقد عرض مجمع الفقه الإسلامي في قراره بهذا الخصوص بدليلين شرعيين: البديل الأول: البيع بالأقساط مع الحصول على الضمانات الكافية، والبيع بالتقسيط يحقق كثيرا من أغراض البيع الإيجاري من حيث الضمانات الكافية في المحافظة على حقوق البائع، ومن حيث تحمل المشتري ضمان البيع، ومن حيث التسهيل على المشتري في امتلاك المبيع بالأقساط المنجمة

البديل 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 المؤجرة إلى صاحبها.
- شراء العين المؤجرة بسعر السوق عند انتهاء مدة الإجارة.

٢- الإجارة المنتهية بالتملك

يمكن تناول الإجارة المنتهية بالتملك، كم خلال الآتي:

١-٢ تعريف الإجارة المنتهية بالتملك

تعد الإجارة و الجارة المنتهية بالتملك من أهم أدوات التمويل في البنوك الإسلامية، فهي تلبي حاجات العملاء من الأصول و العقارات دون الحاجة إلى شرائها أو دفع كامل ثمنها دفعة واحد، وهي مشروعة في الكتاب والسنة، لقول الله تعالى في كتابه العزيز: "قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبْتَ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ"^١، وقوله أيضا: "قَالَ لَوْ شِئْتُ لَاتَّخَذْتُ عَلَيْهِ أَجْرًا"^٢، ويقول صلى الله عليه وسلم: "قَالَ اللَّهُ: ثَلَاثَةٌ أَنَا وَخَصْمُهُمْ يَوْمَ الْقِيَامَةِ، رَجُلٌ أَعْطَى بِي ثُمَّ غَدَرَ، وَرَجُلٌ بَاعَ حُرًّا فَأَكَلَ ثَمَنَهُ، وَرَجُلٌ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَاسْتَوْفَى مِنْهُ وَلَمْ يُعْطِهِ أَجْرَهُ"^٣.

٢-٢ صور الإجارة المنتهية بالتملك

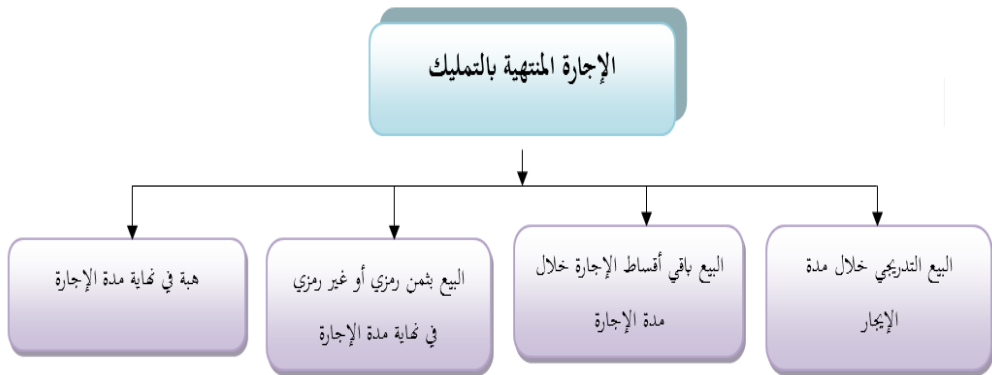
و هناك أربع صور للإجارة المنتهية بالتملك تبعا لطريقة نقل الملكية، كما جاء في المعيار المحاسبي الإسلامي رقم: ٠٨ الصادر عن هيئة المحاسبة و المراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية ندرجها في الشكل التالي:^٤

^١- سورة القصص، الآية رقم: ٢٦.

^٢- سورة الكهف، الآية رقم: ٧٧.

^٣- صحيح البخاري، حديث رقم: ٥٣٢.

^٤- مكرم محمد صلاح الدين مبيض، "الإجارة و الإجارة المنتهية بالتملك وفق المعيار المحاسبي الإسلامي رقم: ٠٨ بالمقارنة مع المعيار المحاسبي الدولي رقم: ١٧- دراسة تطبيقية في المصارف الإسلامية"، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير في المحاسبة، ٢١٠، ص ص: ٣٥-٣٩.



المصدر: تم إعداد الشكل بالاعتماد على مكرم محمد صلاح الدين مبيض، "الإجارة و الإجارة المنتهية بالتملك وفق المعيار المحاسبي الإسلامي رقم: ٠٨. بالمقارنة مع المعيار المحاسبي الدولي رقم: ١٧- دراسة تطبيقية في المصارف الإسلامية"، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير في المحاسبة، ٢١٠، ص ص: ٣٥-٣٩.

٢-٣ ضوابط الإجارة المنتهية بالتملك

وللإجارة المنتهية بالتملك ضوابط منع وضوابط جواز، نلخصها حسب قرار مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي فيما يلي:^١

٢-٣-١ ضوابط المنع

- أن يرد عقدان مختلفان في وقت واحد على عين واحدة في زمن واحد، ومن صورته:
 - عقد إجارة ينتهي بتمليك العين المؤجرة مقابل ما دفعة المستأجر من أجرة خلال المدة المحددة دون إبرام عقد جديد، بحيث تنقلب الإجارة في نهاية المدة بيعاً تلقائياً،
 - إجارة عين الشخص بأجرة معلومة، و لمدة معلومة، مع عقد بيع له معلق على سداد جميع الأجرة المتفق عليها خلال المدة المعلومة أو مضاف إليه وقت في المستقبل،
 - عقد إجارة حقيقي و اقترن به بيع بخيار الشرط لصالح المؤجر، و يكون مؤجلاً إلى أجل طويل محدد (هو آخر مدة عقد الإيجار).
- هذا ما تضمنته الفتاوى و القرارات الصادرة عن هيئات علمية، ومنها هيئة كبار العلماء بالمملكة العربية السعودية.

٢-٣-٢ ضوابط الجواز

بالنسبة لضوابط الجواز يمكن ذكرها في ما يلي:

^{١٦} - فتوى المجمع الفقه الإسلامي الدولي، الامتثال، "الإجارة المنتهية بالتملك و صكوك التأجير"، مؤتمر مجمع الفقه الإسلامي، الدورة الثانية عشر، ١٤٢١هـ الموافق لـ ٢٠٠٠ م، قرار رقم ١١٠ (٤/١٢)، ص ص: ١-٢.

- وجود عقدين منفصلين ينتقل كل منها عن الآخر زماناً، بحيث يكون إبرام عقد البيع بعد عقد الإجارة، أو وجود وعد بالتملك في نهاية مدة الإجارة، و الخيار يوازي الوعد في الأحكام، وأن تكون الإجارة فعلية و ليست ساترة للبيع.
 - أن يكون ضمان العين المؤجرة على المالك لا على المستأجر، وبذلك يتحمل المؤجر ما يلحق العين من ضرر غير ناشئ من تعد المستأجر أو تقريطه، ولا يلزم المستأجر بشيء إذا فانت المنفعة.
 - إذا اشتمل العقد على تأمين العين المؤجرة، فيجب أن يكون التأمين تعاونياً إسلامياً لا تجارياً، ويتحمله المالك المؤجر وليس المستأجر.
 - يجب أن تطبق على عقد الإجارة المنتهية بالتملك أحكام الإجارة طوال مدة عقد الإجارة وأحكام البيع عند تملك العين.
 - تكون نفقات الصيانة غير التشغيلية على المؤجر لا على المستأجر طوال مدة الإجارة.
 - عقد إجارة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مقابل أجر معلومة في مدة معلومة، واقترن به عقد هبة العين للمستأجر، معلقاً على سداد كامل الأجرة و ذلك بعقد مستقل، أو وعد بالهبة بعد سداد كامل الأجرة^١.
 - عقد إجارة مع إعطاء المالك الخيار للمستأجر بعد الانتهاء من وفاء جميع الأقساط الإيجارية المستحقة خلال المدة في شراء العين المأجورة بسعر السوق عند انتهاء مدة الإجارة^٢.
 - عقد إجارة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مقابل أجر معلومة في مدة معلومة واقترن به وعد ببيع العين المؤجرة للمستأجر بعد سداد كامل الأجرة بثمن يتفق عليه الطرفان.
 - عقد إجارة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مقابل أجر معلومة في مدة معلومة، ويعطي المؤجر للمستأجر حق الخيار في تملك العين المؤجرة في أي وقت شاء، على أن يتم البيع في وقته بعقد جديد بسعر السوق^٣ أو حسب الاتفاق في وقته.
- ٢-٤- خصائص الإجارة المنتهية بالتملك**
- للإجارة المنتهية بالتملك وفق وجهة النظر الإسلامية بعض الخصائص و الميزات تختلف عن نظيرتها التقليدية يمكن حصرها في المخطط التالي:

١- قرار المجمع الفقہ الإسلامي الدولي بالنسبة للهبة رقم: ١٣ في دورته الثالثة، صفر ١٤٠٧ هـ الموافق ١ أكتوبر ١٩٨٦.

٢- قرار المجمع الفقہ الإسلامي رقم: ٤٤ في دورته الخامسة، جمادى الأول ١٤٠٩ هـ الموافق ١ ديسمبر ١٩٨٨.

٣- قرار المجمع الفقہ الإسلامي رقم: ٤٤ في دورته الخامسة، جمادى الأول ١٤٠٩ هـ الموافق ١ ديسمبر ١٩٨٨.



إطفاء لكامل قيمة الأصل أو جزء منها خلال فترة العقد 75% في حالة عدم بيع الأصل
 إطفاء لكامل قيمة الأصل أو جزء منها خلال فترة العقد 75% + 25% في حالة بيع الأصل

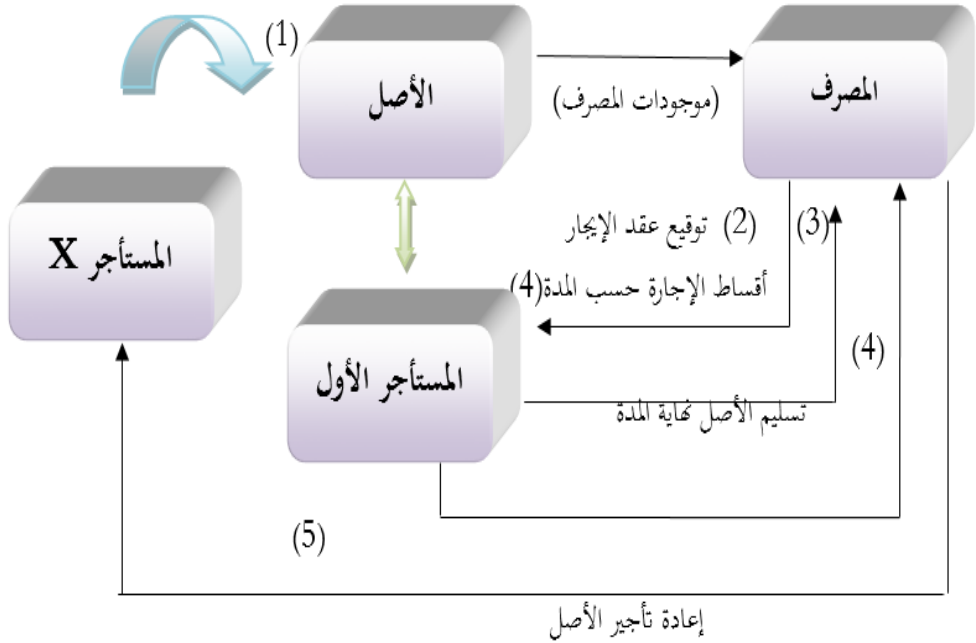
٣- آلية تطبيق الإجارة في المصارف الإسلامية

تستخدم صيغة الإجارة بالمصارف الإسلامية تحت مسمى "التأجير مع الوعد بالتمليك"، بحيث يتم أولاً توقيع عقد الإجارة وفي نهاية المدة يتم توقيع عقد البيع و انتقال الملكية للعميل^١.

٣-١ آلية تطبيق الإجارة التشغيلية في المصارف الإسلامية^٢

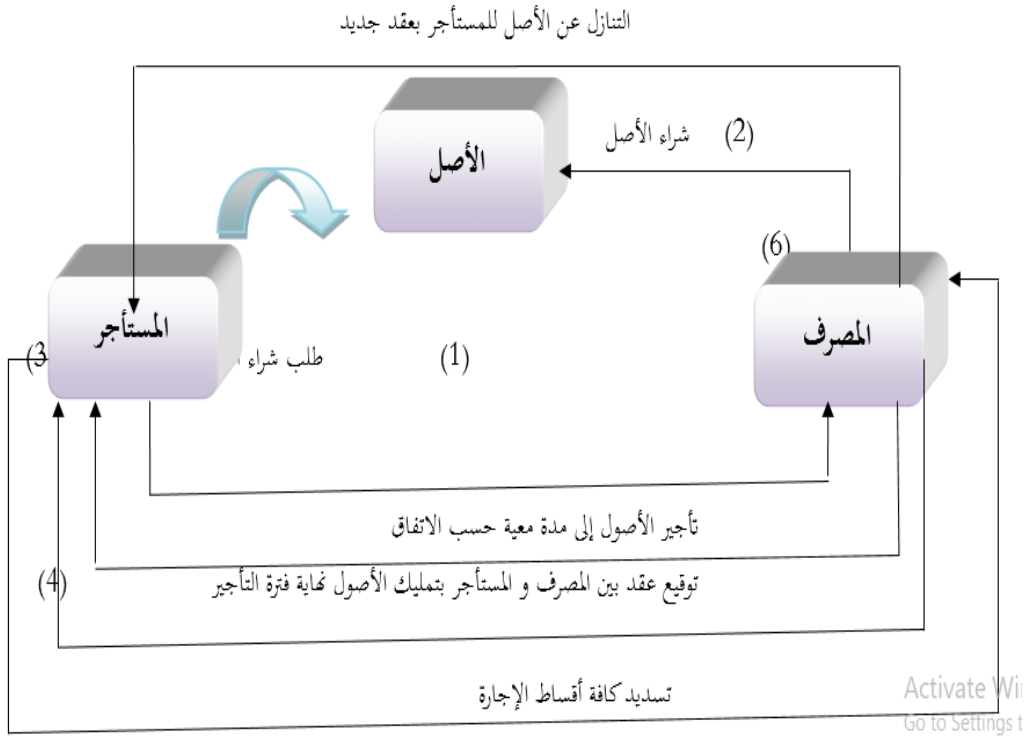
^{٢٠} - حسن عبد المطلب الأسرج، "صبيغ تمويل المشروعات الصغيرة في الاقتصاد الإسلامي"، دراسات إسلامية، دورية فصلية محكمة تعنى بالبحوث و الدراسات في مختلف العلوم الإسلامية، مارس ٢٠١٠، العدد: ٠٨، البصرة، ص: ١٠.

^{٢١} - راند شحام، "قياس الأداء المالي للصبيغ التمويلية وفقاً لمعايير المحاسبة الإسلامية دراسة تطبيقية على بعض المصارف الإسلامية بحث مقدم لنيل درجة الماجستير في قسم المحاسبة، جامعة حلب، ٢٠١٥، ص: ٢٨.



٢-٣ آلية الإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية^١

^١ - من اعداد الباحثين .



المحور الثاني: القياس والإفصاح والمعالجة المحاسبية لصيغة الإجارة المنتهية بالتمليك وفقاً لمعايير المحاسبة المالية الإسلامية
 سيتم تناول هذا المحور من خلال الآتي:

١- القياس والإفصاح المحاسبي لعمليات الإجارة و الإجارة المنتهية بالتمليك وفق المعيار المحاسبي الإسلامي رقم: ٨٠٨^{٢٣}

يتم فيها منح خيار تملك العين المؤجرة و تنقسم إلى:

أ- إجارة تنتهي بتمليك العين المؤجرة إذا رغب المستأجر في ذلك مقابل ثمن يتمثل في المبالغ التي دفعت كأقساط خلال المدة المحددة بهبة.

ب- إجارة يكون للمستأجر فيها الحق في تملك العين المستأجرة في نهاية العقد مقابل ثمن رمزي و غير رمزي.

ج- إجارة يكون للمستأجر الحق في تملك العين المؤجرة مقابل دفع بقية الأقساط المستحقة عليه في عقد الإجارة.

^{٢٣} - الطيب ادريس موسى، الفاتح الأمين عبد الرحيم الفكي، " أثر تطبيق معايير المحاسبة الدولية على القياس والإفصاح المحاسبي عن عقود الإيجار التمويلي"، أمارياك، مجلة علمية محكمة تصدر عن الأكاديمية العربية للعلوم و التكنولوجيا، المجلد: ٠٦، العدد: ١٧، ٢٠١٥، ص: ٧٧-٨١.

التفاصيل	الإجارة التشغيلية	الإجارة المنتهية بتمليك هبة	الإجارة المنتهية بتمليك بيعاً رمزا أم لا	الإجارة المنتهية بتمليك قبل انتهاء العقد ببيعاً بقيمة الأقساط الباقية	الإجارة المنتهية بتمليك بيعاً تدريجياً
كلفة الأصل المؤجر	ثمن الشراء مضاف إليه كافة المصاريف لجعله صالحاً للاستخدام	ثمن الشراء + كافة المصاريف لجعله صالحاً للاستخدام	نفس المعالجة	نفس المعالجة	نفس المعالجة
مسمى الأصل المؤجر	ح/ استثمارات موجودة مؤجرة	ح/ موجودات إجارة منتهية بتمليك	ح/ موجودات إجارة منتهية بتمليك ح/ موجودات مقتناة بغرض الإجارة (عند عدم المستأجر بالشراء)	ح/ موجودات إجارة منتهية بتمليك	ح/ موجودات إجارة منتهية بتمليك
إيرادات الإجارة	توزيع إيرادات الإجارة بما يتناسب مع فترات عقد الإجارة و تثبيت بحساب إيرادات الإجارة الذي يقلل بكشف الدخل	نفس المعالجة	نفس المعالجة	نفس المعالجة	تثبت إيرادات الإجارة في فترة استحقاقها، و إنما تتناقص بنسبة ما يملكه المستأجر من حصص.
التكاليف الأولية للتعاقد المهمة	توزع حسب الأساس المتبع في توزيع مصروفات الإجارة	نفس المعالجة	نفس المعالجة	نفس المعالجة	توزع حسب الأساس المتبع في توزيع مصروفات الإجارة بعد توزيعها حسب حصص الملكية
التكاليف الأولية للتعاقد غير المهمة	تحمل ضمن مصروفات فترة التعاقد في كشف الدخل	نفس المعالجة	نفس المعالجة	نفس المعالجة	نفس المعالجة

تكلفة الإصلاح غير المهمة التي يتوقف عليها الانتفاع من المأجور	تحمل على كشف دخل الفترة التي حصلت فيها	نفس المعالجة	نفس المعالجة	نفس المعالجة	تحمل على كشف دخل الفترة التي حصلت فيها
تكلفة الإصلاح المهمة المتفاوتة خلال فترة العقد.	يكون لها مخصص و يوزع على كشف الدخل بالتساوي	نفس المعالجة	نفس المعالجة	نفس المعالجة	يكون له مخصص و يوزع على كشف الدخل بالتساوي بعد توزيعها حسب حصص الملكية
الإصلاحات التي يدفعها المستأجر و يتحملها المؤجر	تثبت الإصلاحات على مصروفات فترة حدوثها	نفس المعالجة	نفس المعالجة	نفس المعالجة	تثبت بمصروفات بعد توزيعها حسب حصص الملكية
إهلاك الموجودات المؤجرة	الاهتلاك وفق سياسة المؤجر المتبعة	الاهتلاك وفق سعر الرمزي أو غير الرمزي عند احتساب الإهلاك	يخصم السعر الرمزي أو غير الرمزي عند احتساب الإهلاك	يخصم ثمن الحصاة المباعة عند حساب الإهلاك	الاهتلاك وفق سياسة المؤجر المتبعة
مبلغ ذمم أقساط الإجارة	يقاس بقيمة النقدية المتوقع تحصيلها	نفس المعالجة	نفس المعالجة	نفس المعالجة	نفس المعالجة
نقل الملكية و إقفال الحسابات	لا يتم نقل الملكية و تقفل الحسابات بانتهاء العقد	تنتقل الملكية و تقفل الحسابات بفساد كافة الأقساط	تنتقل الملكية و تقفل الحسابات بفساد كافة الأقساط و الثمن	تنتقل الملكية و تقفل الحسابات بفساد الثمن المعادل للأقساط المتبقية	تنتقل الملكية و تقفل الحسابات بفساد و ثمن كافة الحصص.
فوات الانتفاع بسبب المستأجر	-	الزيادة عن أجر المثل يعد التزاما على المؤجر و يحمل على كشف الدخل	نفس المعالجة	نفس المعالجة	الزيادة عن أجل المثل للخصص غير التزاما على المؤجر و يحمل كشف الدخل.

انخفاض المبلغ المتوقع تحصيله عن الكلفة الدفترية يعد خسارة تحمل في كشف دخل فترة.	-	انخفاض المبلغ المتوقع تحصيله عن الكلفة الدفترية يعد خسارة تحمل في كشف دخل فترة.	-	-	عدم رغبة المؤجر في الشراء في ظل عدم وجود إلزام بالشراء
نفس المعالجة	-	انخفاض المبلغ المتوقع تحصيله عن الكلفة الدفترية يعد التزاما على المستأجر.	-	-	عدم رغبة المؤجر في الشراء في ظل وجود إلزام بالشراء

٢- المعالجة المحاسبية لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك وفقا لمعيار المحاسبة الإسلامي رقم ٨٠

انتقلت الصيرفة الإسلامية في العالم من مرحلة التجربة الاستثنائية إلى مرحلة التشكيل المؤسسي المنظم والسائد للقطاع المالي، مما استدعى ذلك لشكل قانون المصارف الإسلامية رقم: ٤٣ لسنة ٢٠١٥، الذي عد الرخصة القانونية الأولى التي تستند إليها الصناعة المصرفية الإسلامية الناشئة، والتي يسعى الباحثون أن يروها و يرسوا مراسيها في طور التكامل الإقليمي و الدولي^١.

ويعتبر الواقع الاقتصادي والاجتماعي في الجزائر بيئة خصبة لتطوير المنتجات المالية الإسلامية، وهذا يستدعي ضرورة وضع إطار قانوني ينظم هاته المعاملات، وهذا يتطلب تعيين لجنة من المتخصصين مكونة من فقهاء في الشريعة الإسلامية ومستشارين قانونيين وخبراء في الاقتصاد والمالية، مع اعتماد المعايير الشرعية الدولية الصادرة عن هيئة المراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية^٢.

٢-١- عند شراء الأصل لغايات التأجير

بعد الحصول على موافقة الادارة العامة على الطلب المقدم من المستأجر يتم ادخال الطلب الى نظام التسهيلات مع مراعاة تحديد طبيعة استغلال الأصل المأجور محافظا كان ام استثمارا، وبعد إتمام الموافقة من الادارة العامة يتم شراء الأصل وعند تسجيل القيد الاتي بضمن الشراء مضافا اليه المصاريف التي قد تتحملها المؤسسة المالية بموجب الاتفاق بين طرفي العقد، ويتم تسجيل القيد المحاسبي التالي^٣:

^١ - البنك المركزي العراقي، "ضوابط أدوات التمويل الإسلامي"، ٢٠١٨، ص: ٠١.

^٢ - بنك التنمية المحلي، "أفاق تطويلا منتجات الصيرفة الإسلامية في الجزائر"، ص: ٠٥.

^٣ - علي محمد نجيل المعموري، المعالجة المحاسبية لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك لدى المؤجر وفق معيار المحاسبة الإسلامي رقم ٨٠، كلية العلوم الإدارية والمالية، جامعة الإسراء الخاصة، العراق، ٢٠١٥، ص: ١٥.

		ح/ موجودات مقتناة بغرض الإجارة ح/ وسيلة الدفع	Xxx Xxx
--	--	--	------------

ملاحظة: تقاس الموجودات عند اقتنائها بالتكلفة التاريخية

٢-٣. عند توقيع عقد الإجارة

عند تسليم الأصل يقوم قسم المحاسبة بإغلاق حساب موجودات مقتناة بغرض التاجر وفتح حساب أرباح استثمار مؤجلة يثبت بمقدار الأرباح الكلية المتوقع تحصيلها خلال فترة عقد الإيجار الذي يطفأ دورياً، كما يفتح حساب موجودات مؤجرة منتهية بالتمليك الذي يثبت بمقدار صافي الدفعات المتبقية بذمة المستأجر كما في القيد التالي:

		ح/ موجودات مؤجرة منتهية بالتمليك (بقيمة العين المؤجر والإيرادات)	Xxx
		ح/ إيرادات إجارة مؤجلة (الاستثمار من اموال المصرف)	Xxx
		او ح/ أرباح استثمار مؤجلة (الاستثمار من اموال الاستثمار)	Xxx
		ح/ موجودات مقتناه بغرض الإجارة	Xxx

او

		ح/ موجودات مؤجرة منتهية بالتمليك (بقيمة العين المؤجر والإيرادات)	Xxx
		ح/ موجودات مقتناه بغرض الإجارة	Xxx

ملاحظة: تثبت الموجودات المؤجرة تحت بند موجودات مؤجرة إجارة منتهية

٢-٣. توزيع تكاليف التعاقد المباشر ذات أهمية نسبية

		ح/ مصاريف الإجارة الأولية ح/ وسيلة الدفع	Xxx Xxx
--	--	---	------------

٢-٤. تكاليف الإصلاحات إذا كانت غير ذات أهمية نسبية

		ح/ مصاريف الإجارة الأولية (إذا كان الاستثمار من أموال المصرف)	Xxx
		ح/ أرباح الاستثمار/الإجارة (إذا كان الاستثمار من أموال الاستثمار)	Xxx
		ح/ وسيلة الدفع	Xxx

أما إذا كانت مصاريف الإصلاحات ذات أهمية نسبية فإنه يتم تكوين مخصص إصلاحات ويتم قيد نصيب الفترة من هذه المصاريف على حساب المخصص كما يلي:

		ح/ مصاريف إصلاحات الإجارة الاولى (إذا كان الاستثمار من أموال المصرف)	Xxx
		ح/ أرباح الاستثمار/الإجارة (إذا كان الاستثمار من أموال الاستثمار)	Xxx
		ح/ مخصص إصلاحات الموجودات المؤجرة إجارة منتهية بالتملك	Xxx

ويتم قيد المصاريف الفعلية على حساب المخصص كما يلي:

		ح/ مخصص إصلاحات الموجودات المؤجرة إجارة منتهية بالتملك	xxx
		ح/ وسيلة الدفع	Xxx

٢-٥- استلام أقساط الإجارة

عند استلام الدفعة الايجارية يسجل قسم المحاسبة قيدين، يتم في أولهما تخفيض حساب موجودات إجارة منتهية بالتملك بمقدار المبلغ المستلم فيما يتضمن القيد الثاني مقدار الربح المتحقق من الدفعة الايجارية المستلمة وكما يظهر في القيود التالية^١:

	-----	ح/ وسيلة القبض (بقيمة القسط كاملاً)	Xxx
		ح/ إيرادات إجارة مؤجلة (بقيمة الإيراد)	Xxx
		إذا كان الاستثمار من أموال المصرف	
		ح/ أرباح استثمار مؤجلة (بقيمة الإيراد)	Xxx
		إذا كان الاستثمار من أموال الاستثمار	

أو

	-----	ح/ موجودات مؤجرة إجارى منتهية بالتملك (بقيمة الإيراد)	Xxx
		ح/ أرباح الاستثمار أو إيرادات الإجارة (بقيمة قسط الاسترداد)	Xxx
		ح/ إيرادات الإجارة (بقيمة الإيراد) إذا كان الاستثمار من أموال الاستثمار	Xxx
		أو	
		ح/ أرباح الاستثمار / إجارة (بقيمة الإيراد) إذا كان الاستثمار من أموال الاستثمار	Xxx

أو

	-----	ح/ وسيلة القبض بقيمة قسط الإجارة (الاسترداد + الإيراد)	Xxx
--	-------	--	-----

^١ - المرجع السابق، ص: ١٦.

Xxx		ح/ أرباح الاستثمار أو إيرادات الإجارة (بقيمة قسط الاسترداد)	
Xxx		ح/ أرباح الاستثمار / إجارة أو إيرادات الإجارة (حسب ملكية الموجودات المؤجرة)	

٦-٢- في حالة تأخر المستأجر عن السداد

عند استحقاق الدفعة الإيجارية وتأخير استلامها يسجل قسم المحاسبة في المؤسسة المالية القيد حيث يتم في أولهما إثبات استحقاق الدفعة الإيجارية فيما يتضمن القيد الثاني مقدار الربح المتوقع تحققه من الدفعة الإيجارية من أرباح استثمار معلقة، كما يظهر في القيد التاليين^١:

Xxx		ح/ إيجارات منتهية بالتمليك مستحقة غير مدفوعة	-----
Xxx		ح/ موجودات مؤجرة إجارة منتهية بالتمليك	

أو

Xxx		ح/ إيرادات إجارة مؤجلة (الاستثمار من أموال الاستثمار)	-----
Xxx		ح/ إيرادات إجارة معلقة	
Xxx		أو ح/ أرباح استثمار معلقة	
Xxx		أو ح/ أرباح الاستثمار المستحقة غير المقبوضة	

٧-٢- عند سداد أقساط الإجارة المتأخرة

عند استلام الدفعة الإيجارية المتأخرة يسجل قسم المحاسبة قيدتين يتم بموجبهما إلغاء استحقاق الدفعة الإيجارية وأرباح الاستثمار المعلقة كما يلي^٢:

Xxx		ح/ وسيلة القبض	-----
Xxx		ح/ أرباح الاستثمار المستحقة غير المقبوضة	
		أو	
		ح/ إيجارات منتهية بالتمليك مستحقة غير مدفوعة	

أو

Xxx		ح/ إيرادات الإجارة المستحقة غير المقبوضة	-----
Xxx		أو	
Xxx		ح/ إيرادات الإجارة المعلقة	
Xxx		أو	
Xxx		ح/ أرباح الاستثمار المعلقة	
Xxx		ح/ إيرادات الإجارة	
Xxx		أو	
Xxx		ح/ أرباح الاستثمار	

^١ هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، معايير المحاسبة للمؤسسات المالية الإسلامية، البحرين، ٢٠٠٤، ص: ٣٠.

^٢ المرجع السابق، ص: ٣٢.

٢-٨- انتقال الملكية للأصل المؤجر الى المستأجر

XXX	ح/ مخصص إهلاك موجودات مؤجرة إجارة منتھية بالتملك	
XXX	ح/ موجودات مؤجرة إجارة منتھية بالتملك	

٢-٩- إذا أصبحت موجودات الإجارة قبل التملك غير صالحة للانتفاع بها

XXX	ح/ أرباح الاستثمار / الإجارة ح/ وسيلة الدفع	XXX
-----	--	-----

٢-١٠- الإجارة المنتھية بالتملك عن طريق البيع قبل انتهاء مدة الإجارة

XXX	ح/ وسلة القبض ح/ أرباح الاستثمار / إجارة او ايرادات الإجارة	XXX
XXX	ح/ موجودات مؤجرة إجارة منتھية بالتملك	

٢-١١- حالة الإجارة المنتھية بالتملك عن طريق البيع التدريجي تتناقص ايرادات الإجارة بنسبة ما يمتلكه المستأجر من حصص، توزع مصاريف إصلاح الموجودات المؤجرة على حصص الملكية^١.

٢-١٢- يتم الاعتراف بالربح او الخسارة الناتجة عن الفرق بين صافي القيمة الدفترية للحصة المباعة وثمان في حالة البيع التدريجي، وتثبت قيمة الحصة المباعة من الموجودات المؤجرة^٢.

^١ - ابو الفتح احمد شتا، المحاسبة في عقود الإجارة المنتھية بالتملك في المصارف الإسلامية من منظور إسلامي، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، جامعة القاهرة، ٢٠٠٣، ص: ٦٩.

^٢ - سعود بن عبد الله، الإيجار المنتهي بالتملك، مجلة البحوث الفقهية المعاصرة، المجلد ٤٨ ، العدد ١٢، ٢٠٠١، ص: ١٠٢.