



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République Algérienne Démocratique et Populaire
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique
جامعة محمد خيضر - بسكرة



كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير
قسم : العلوم التجارية

الموضوع

عقود الإيجار التمويلي بين النظام المحاسبي

المالي والتشريع الجبائي الجزائري

دراسة حالة في الشركة ذات المسؤولية المحدودة " بيسكو فروي "

- بسكرة -

مذكرة مقدمة كجزء من متطلبات نيل شهادة الماستر في العلوم المالية و المحاسبية

تخصص: محاسبة وتدقيق

الأستاذ المشرف:

أ/ قطاف نبيل

إعداد الطالبة:

معلى حنان

رقم التسجيل: /2019
تاريخ الإيداع	

السنة الجامعية: 2018-2019

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر وتقدير

أشكر الله سبحانه وتعالى الذي وفقني وأعانني على انجاز هذا العمل المتواضع
أنتقدم بأسمى عبارات الشكر والتقدير إلى الأستاذ الفاضل " قطاف نبيل " لقبوله الإشراف على
هذه المذكرة وعلى كل ما قدمه لي من تشجيع ونصح ومعرفة وعلى توجيهاته القيمة طيلة مدة
البحث والعمل

وأنتقدم بشكر خاص إلى الدكتور " موسى عبد الناصر "

كما أتوجه بجزيل الشكر والعرفان إلى جميع أساتذة كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم
التسيير بجامعة محمد خيضر بسكرة، الذين يعود لهم الفضل في وصولنا إلى هذا المستوى من
العلم والمعرفة

كما لا يفوتني في هذا المقام أن أنتقدم بخالص شكري إلى كل عمال شركة "بيسكو فروي" على تعاونهم
معي وأخص بالشكر رئيسة مصلحة المالية والمحاسبة السيدة " عماري عايدة " على حسن استقبالها
وتعاملها معي وعلى كل ماقدمته من معلومات ووثائق ساعدتني في إخراج هذا العمل.

إهداء

أهدي ثمرة جهدي وعملي هذه إلى من قال فيهما الله عز وجل

(وقضى ربك ألا تعبدوا إلا إياه وبالوالدين إحسانا)

إلى من سهرت على تربيتي وتعليمي وشجعتني بكل فخر وعزم ولم تبخل عليا بدعائها الذي

كان سر نجاحي رمز الحنان والعطف أُمي الغالية حفظها الله

إلى قدوتي ومنبع طموحي ومثلي الأعلى الإنسان الذي منحني الثقة وشجعني على الاجتهاد

والمثابرة ولم يبخل عليا بنصائحه وتوجيهاته القيمة طوال مشواري الدراسي

أبي الغالي حفظه الله

إلى سندي في الحياة أخي العزيز " حمزة "، ورفيقات دربي أخواتي " حسناء " و " أمينة "

وكل أفراد عائلتي

إلى من جمعتني بهم حسن الصداقة والرفقة الطيبة الصديقتان

" مروة " و " ياسمين "

إلى كل من قدم لي يد العون والمساعدة لانجاز هذا العمل وأخص بالذكر ابن عمي

" محي الدين " وابنة خالتي " إيمان " والزميل الطالب " خيزار منصف "

وفقكم الله وأنار دريكم

إلى جميع زميلات وزملاء دفعة سنة ثانية ماستر تخصص محاسبة وتدقيق

إليكم جميعا أهدي هذا العمل وأسأل الله عز وجل أن يجعله نبراسا

لكل طالب علم .

ملخص الدراسة:

يعد عقد الإيجار التمويلي من أهم الوسائل التي يتم اللجوء إليها كبديل عن القروض التقليدية، من أجل تمويل استثمارات المشاريع الاقتصادية وضمان استمرار نشاطها ومن ثمة النهوض بالاقتصاد الوطني للدولة، يقوم على فكرة التمويل العيني، الذي من خلاله يستطيع المشروع الحصول على ما يحتاج إليه من أصول رأسمالية سواء كانت منقولات أو عقارات، دون أن يضطر إلى استنفاد موارده المالية في سبيل شراء تلك الأصول.

حاول المشرع الجزائري تطوير التعامل بتقنية الإيجار التمويلي، بداية من القانون رقم 90-10 المتعلق بالنقد والقرض، إلى الأمر رقم 96-09 المتعلق بالاعتماد الإيجاري في الجزائر، والذي كان له الفضل في وضع إطار قانوني ينظم ويحكم التعامل بتقنية الإيجار التمويلي، إضافة إلى قواعد النظام المحاسبي المالي التي تعالج عقد الإيجار التمويلي بطريقة منسجمة مع معايير المحاسبة الدولية.

أظهرت الدراسة أن أساس المعالجة المحاسبية لعقد الإيجار التمويلي هو مبدأ أسبقية الواقع الاقتصادي على الشكل القانوني للعقد، في حين نجد أن التشريع الجبائي الجزائري يعتمد أساساً في معالجة عقد الإيجار التمويلي على الشكل القانوني للعقد دون الواقع الاقتصادي، الأمر الذي صنع الاختلاف بين المعالجة المحاسبية والجبائية لعقد الإيجار التمويلي في الجزائر.

الكلمات المفتاحية: عقد الإيجار التمويلي، مؤجر، مستأجر، النظام المحاسبي المالي، معايير المحاسبة الدولية، التشريع الجبائي الجزائري.

Abstract :

Financial lease is considered to be one of the most important means to resort to as an alternative to conventional loans in order to finance investments of economic projects, ensure the continuity of its activities, and then promoting the national economy. It is based on the idea of in-kind financing , through which the project can obtain the capital assets it needs -whether movable or real estate- without having to exhaust its financial resources in buying those assets.

The Algerian legislator introduced and tried to develop the finance lease technique, starting from the issue of the law No. 90-10 related to cash and loan, through the issue of the order No. 96-09 concerning the rental credit in Algeria, which has been the starting point in developing a legal framework that regulates and governs the handling of financial leasing technique, in addition to the rules of the financial accounting system which deals with the finance lease in a consistent manner with international accounting standards.

The study showed that the basis for accounting treatment of the financial lease is the principle of primacy of economic reality on the legal form of the contract while Algerian tax legislation is based mainly on the treatment of the financial lease on the legal form of the contract without the economic reality, which made the difference between the accounting and tax treatment of the financial lease in Algeria.

Key words: financial leasing contract, lessor, tenant, financial accounting system, international accounting standards, Algerian tax legislation.

فهرس المحتويات

الصفحة	الموضوع
-	البسمة
-	شكر وتقدير
-	الإهداء
II-I	ملخص
V -III	فهرس المحتويات
VI	فهرس الجداول
VII	فهرس الأشكال
VIII	فهرس الملاحق
IX	قائمة المختصرات
أ-ج	مقدمة
66-2	الفصل الأول: الإطار النظري لعقد الإيجار التمويلي
2	تمهيد
21-3	المبحث الأول: ماهية عقد الإيجار التمويلي
3	المطلب الأول: نشأة وتطور الإيجار التمويلي
8	المطلب الثاني: مفهوم عقد الإيجار التمويلي
13	المطلب الثالث: خصائص عقد الإيجار التمويلي
16	المطلب الرابع: أنواع عقد الإيجار التمويلي
49-21	المبحث الثاني: تحليل عقد الإيجار التمويلي
21	المطلب الأول: شروط إبرام عقد الإيجار التمويلي
27	المطلب الثاني: مراحل إبرام عقد الإيجار التمويلي وأطرافه
37	المطلب الثالث: الآثار القانونية لعقد الإيجار التمويلي
65-49	المبحث الثالث: الجوانب المختلفة لعقد الإيجار التمويلي
49	المطلب الأول: الجانب القانوني لعقد الإيجار التمويلي
54	المطلب الثاني: الجانب الاقتصادي لعقد الإيجار التمويلي
56	المطلب الثالث: الجانب المالي لعقد الإيجار التمويلي
58	المطلب الرابع: مزايا وعيوب عقد الإيجار التمويلي
66	خلاصة الفصل

فهرس المحتويات

122-68	الفصل الثاني: الإطار المحاسبي والجبائي لعقد الإيجار التمويلي
68	تمهيد
86-69	المبحث الأول: المعالجة المحاسبية لعقد الإيجار التمويلي حسب النظام المحاسبي المالي SCF
69	المطلب الأول: مفهوم عقد الإيجار التمويلي حسب النظام المحاسبي المالي
72	المطلب الثاني: المعالجة المحاسبية لعقد الإيجار التمويلي لدى المستأجر
75	المطلب الثالث: المعالجة المحاسبية لعقد الإيجار التمويلي لدى المؤجر
110-86	المبحث الثاني: المعالجة المحاسبية لعقد الإيجار التمويلي في ظل معايير المحاسبة الدولية
86	المطلب الأول: المعالجة المحاسبية لعقد الإيجار التمويلي وفق المعيار الدولي للتقرير المالي IFRS رقم (16) " عقود الإيجار "
95	المطلب الثاني: المعالجة المحاسبية لعقد الإيجار التمويلي في ظل المعيار الأمريكي رقم (13)
103	المطلب الثالث: المعالجة المحاسبية لعقد الإيجار التمويلي في ظل المعيار المحاسبي الإسلامي رقم 8 " الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك "
121-111	المبحث الثالث: الإطار الجبائي لعقد الإيجار التمويلي في ظل التشريع الجبائي الجزائري
111	المطلب الأول: الإجراءات الجبائية لعقد الإيجار التمويلي
117	المطلب الثاني: الامتيازات الجبائية الممنوحة لطرفي عقد الإيجار التمويلي
119	المطلب الثالث: مقارنة معالجة عقد الإيجار التمويلي بين النظام المحاسبي المالي SCF والتشريع الجبائي الجزائري
122	خلاصة الفصل
150-124	الفصل الثالث: المعالجة المحاسبية والجبائية لعقد الإيجار التمويلي في شركة "بيسكو فروي"
124	تمهيد
135-125	المبحث الأول: تقديم شركة "بيسكو فروي"
125	المطلب الأول: نشأة شركة "بيسكو فروي"
127	المطلب الثاني: تقديم وحدة إنتاج البسكويت
130	المطلب الثالث: الهيكل التنظيمي لشركة "بيسكو فروي"
142-135	المبحث الثاني: المعالجة المحاسبية لعقد الإيجار التمويلي في شركة "بيسكو فروي"
135	المطلب الأول: دراسة ملف الإيجار التمويلي على مستوى الشركة
137	المطلب الثاني: المعالجة المحاسبية لعقد الإيجار التمويلي في دفاتر شركة "بيسكو فروي"

فهرس المحتويات

149-143	المبحث الثالث: معالجة عقد الايجار التمويلي على مستوى شركة "بيسكو فروي" من الناحية الجبائية
143	المطلب الأول: تحديد النتيجة الجبائية لشركة "بيسكو فروي" لسنة 2017
147	المطلب الثاني: تحديد النتيجة الجبائية لشركة "بيسكو فروي" لسنة 2018
150	خلاصة الفصل
152	الخاتمة
158	قائمة المراجع
165	الملاحق

الصفحة	عنوان الجدول	رقم الجدول
82	تحديد القيمة المحينة للحد الأدنى لدفعات الإيجار للعقد الأول	1-2
82	الاهتلاك المالي للقرض بالنسبة للعقد الأول	2-2
83	اهتلاك آلة الإنتاج	3-2
120	أهم نقاط الاختلاف في معالجة عقد الإيجار التمويلي بين الجانب المحاسبي و الجانب الجبائي	4-2
130	تشكيلة منتج الشركة	1-3
130	توزيع العمال في شركة "بيسكو فروي"	2-3
138	تحديد القيمة المحينة للحد الأدنى لدفعات الإيجار للعقد رقم 161064	3-3
139	الاهتلاك المالي للقرض بالنسبة للسيارة السياحية	4-3
140	اهتلاك السيارة السياحية	5-3
144	أقساط الإهتلاك السنوية للأصول محل عقد الايجار التمويلي لسنة 2017	6-3
145	أقساط الإيجار السنوية للأصول محل عقود الايجار التمويلي لسنة 2017	7-3
146	تحديد النتيجة الجبائية للشركة لسنة 2017	8-3
147	أقساط الإهتلاك السنوية للأصول محل عقد الايجار التمويلي لسنة 2018	9-3
147	أقساط الإيجار السنوية للأصول محل عقود الايجار التمويلي لسنة 2018	10-3
149	تحديد النتيجة الجبائية للشركة لسنة 2018	11-3

الصفحة	عنوان الشكل	رقم الشكل
33	مخطط يوضح آلية إبرام عقد إيجار تمويلي	1-1
72	معايير تصنيف عقد الإيجار التمويلي	1-2
131	الهيكل التنظيمي لشركة "بيسكو فروي"	1-3

فهرس الملاحق

الصفحة	عنوان الملحق	رقم الملحق
166	عقد الإيجار التمويلي رقم 161064	الملحق 01
169	وصل تسليم السيارة السياحية	الملحق 02
170	فاتورة اقتناء السيارة السياحية	الملحق 03
171	جدول الاستحقاقات الشهرية	الملحق 04
174	فاتورة تسديد الدفعة الأولى للإيجار	الملحق 05
175	فاتورة تسديد القسط الثاني للإيجار	الملحق 06
176	الجدول الجبائي رقم (09) لتحديد النتيجة الجبائية لشركة "بيسكو فروي" في سنة 2017	الملحق 07
177	الجدول الجبائي رقم (09) لتحديد النتيجة الجبائية لشركة "بيسكو فروي" في سنة 2018	الملحق 08
178	المنشور رقم 03 المتعلق بقانون المالية لسنة 2018	الملحق 09
181	طلب إجراء تريض ميداني	الملحق 10

الترجمة باللغة العربية	الترجمة باللغة الأجنبية	الرمز المختصر
هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية	Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions	AAOIFI
مجلس معايير المحاسبة المالية	Financial Accounting Standards Board	FASB
معايير المحاسبة الدولية	International Accounting Standards	IAS
مجلس معايير المحاسبة الدولية	International Accounting Standards Board	IASB
الضريبة على أرباح الشركات	Impôt sur les Bénéfices des Sociétés	IBS
لجنة تفسير التقارير المالية الدولية	International Financial Reporting Interpretations Committee	IFRIC
المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية	International Financial reporting standards	IFRS
الضريبة على الدخل الإجمالي	Impôt sur le Revenu Globale	IRG
المخطط المحاسبي الوطني	Plan comptable national	PCN
النظام المحاسبي المالي	Système Comptable Financier	SCF
سوسيتي جنرال الجزائر	Société Générale Algérie	SGA
الرسم على النشاط الصناعي والتجاري	Taxe sur l'Activité Industrielle et Commerciale	TAIC
الرسم على النشاط غير تجاري	Taxe sur l'Activité Non Commerciale	TANC
الرسم على النشاط المهني	Taxe sur l'Activité Professionnelle	TAP
الرسم على القيمة المضافة	Taxe sur la Valeur Ajoutée	TVA

مقدمة:

تعتبر مشكلة التمويل من أبرز ما يعيق تطور المشاريع الصناعية والتجارية ويشغل بال الاقتصاديين في مختلف دول العالم، حيث أدى التطور الصناعي الكبير والتسارع في انتشار التكنولوجيا إلى ظهور العديد من الأصول ذات القيمة الكبيرة، التي يصعب على كثير من الشركات امتلاكها نظرا لحاجتها إلى توفير الكثير من الأموال عن طريق زيادة رؤوس أموالها أو اللجوء إلى الاقتراض لتوفير التمويل اللازم لشراء هذه الأصول، مما يؤدي إلى تجميد أموال الشركات أو تحملها لأعباء سداد الأقساط والفوائد المستحقة على القروض كأعباء إضافية، كذلك تواجه احتمالية ظهور أصول أحدث من تلك التي تم شرائها، وبالتالي تتقادم وتصبح غير قادرة على مواكبة التطورات التكنولوجية السريعة، ومن هنا ظهرت الحاجة إلى البحث عن وسائل تمويل خارجية أخرى تناسبها وتكون أكثر مرونة، بحيث تحقق لها تمويلا شاملا وفعالاً، وتساير التغيرات المستمرة في النشاط الاقتصادي والتجاري الذي يحدث بفعل التطور العلمي والتكنولوجي، كما تمكنها من المحافظة على قدرتها التنافسية سواء على المستوى الداخلي أو الخارجي، فظهرت فكرة الإيجار التمويلي باعتباره مصدرا من مصادر التمويل متوسط وطويل الأجل يمكن من تحقيق الهدف المنشود بأبسط الطرق وأقل التكاليف.

يعد الإيجار التمويلي وسيلة من وسائل التمويل الحديثة نسبياً، جاءت في الوقت المناسب لمواجهة العجز في رأس المال، وحل مشاكل المؤسسات الاقتصادية في تمويل استثماراتها عن طريق تمكينها من الانتفاع بما تحتاج إليه من أصول، تختارها من المورد وفق المواصفات التي ترغب فيها، بموجب عقد إيجار تبرمه مع مؤسسات مالية متخصصة تقوم بشراء تلك الأصول من المورد، وتقدمها للمؤسسات الاقتصادية دون أن تضطر هذه الأخيرة إلى دفع كامل قيمة الأصل للمؤسسة المالية، بل تلزم فقط بدفع أقساط إيجار دورية متفق عليها، مع منحها إمكانية تملك الأصول المؤجرة في نهاية مدة العقد.

عرفت تقنية الإيجار التمويلي انتشارا واسعا في منتصف القرن الماضي بدءا من ميلادها بالولايات المتحدة الأمريكية، إلى انتشارها وتبنيها في مختلف دول أوروبا ودول العالم، حيث حاولت هذه الدول سن العديد من القوانين والتشريعات المختلفة لتنظيم نشاط الإيجار التمويلي، إضافة إلى الاهتمام المتزايد بالدراسات والمواضيع المحاسبية لعقود الإيجار التمويلي وتجلي ذلك من خلال قيام مجلس المعايير المحاسبية الأمريكي (FASB) بإصدار المعيار المحاسبي الأمريكي رقم (13) الذي يعالج عمليات الإيجار التمويلي، كما قام مجلس المعايير المحاسبية الدولية (IASB) بإصدار المعيار المحاسبي الدولي (IAS) رقم (17) المتعلق بعقود الإيجار، أما في سنة 2016 فقد قام المجلس بإصدار المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS) رقم (16) المتعلق بعقود الإيجار والذي سيحل محل المعيار السابق بداية من الفاتح من جانفي 2019.

مقدمة

أما بالنسبة للجزائر فبعد التحولات الاقتصادية التي شهدتها، والتوجه نحو نظام اقتصاد السوق، أصبحت التقنيات التعاقدية التقليدية كالبيع والإيجار عاجزة عن تأطير العلاقات الاقتصادية والمالية الجديدة التي تربط بين الشركات، الأمر الذي دفعها إلى إدخال تقنية الإيجار التمويلي شيئا فشيئا، حيث كان القانون رقم 90-10 المتعلق بالنقد والقرض أول قانون تضمن هذه التقنية إلا أن تطبيقها كان ضيقا في ذلك الوقت، الأمر الذي استلزم المشرع الجزائري تنظيم أحكامها تنظيما قانونيا مفسلا ومستقلا عن باقي العقود المشابهة، حيث تجلى ذلك في صدور الأمر رقم 96-09 المتعلق بالاعتماد الإيجاري، تبعه تأسيس عدة شركات متخصصة في التعامل بالإيجار التمويلي .

كما شهدت الجزائر إصلاحا جذريا في نظامها المحاسبي بهدف مواكبة متطلبات العولمة المالية والمحاسبية إذ توج هذا الإصلاح بظهور القانون رقم 07-11 في 25 نوفمبر 2007 والذي تضمن النظام المحاسبي المالي SCF، الذي دخل حيز التطبيق الفعلي مطلع سنة 2010، هذا الأخير تم إعداده بالاعتماد بشكل كبير على معايير المحاسبة الدولية، تضمن تنظيم تقنية الإيجار التمويلي والمعالجة المحاسبية لها لدى كل من المؤجر والمستأجر .

أولا: إشكالية الدراسة

من خلال ما سبق يمكن طرح الإشكالية الرئيسية التالية:

هل يتوافق النظام المحاسبي المالي مع التشريع الجبائي الجزائري في معالجة عقود الإيجار التمويلي؟

من أجل تبسيط الإشكالية الرئيسية يمكن طرح الأسئلة الفرعية التالية:

- 1- ما الذي يميز عقد الإيجار التمويلي عن وسائل التمويل التقليدية الأخرى؟
- 2- كيف يتم معالجة عقد الإيجار التمويلي محاسبيا وجبائيا في المؤسسات الاقتصادية الجزائرية؟
- 3- هل يوجد تقارب بين المعالجة المحاسبية والجبائية لعقد الإيجار التمويلي؟

ثانيا: فرضيات الدراسة

- 1- عقد الإيجار التمويلي يلعب دورا مختلفا عن ذلك الذي تؤديه وسائل التمويل التقليدية.
- 2- تتم معالجة عقد الإيجار التمويلي وفقا لقواعد النظام المحاسبي المالي التي تتماشى مع معايير المحاسبة الدولية، إضافة إلى مختلف القوانين والتشريعات الجبائية.
- 3- يتشابه النظام المحاسبي المالي والتشريع الجبائي الجزائري في معالجة عقد الإيجار التمويلي.

ثالثا: أهمية الدراسة

تكمن أهمية هذه الدراسة في:

مقدمة

- تزايد التوجه نحو التعامل بعقود الإيجار التمويلي على الصعيد الدولي و المحلي، و الدور الكبير الذي تلعبه هذه التقنية كأبرز الوسائل التمويلية للمؤسسات.
- تبني الجزائر للنظام المحاسبي المالي و الذي أشار إلى كيفية معالجة هذا النوع من عقود الإيجار، لذلك سنحاول من خلال هذه الدراسة إبراز هذه المعالجة والإحاطة بجوانبها المختلفة.
- مواجهة المؤسسات الاقتصادية الجزائرية العديد من الصعوبات عند معالجة عقد الإيجار التمويلي من الناحية الجبائية التي لا تزال بعيدة عن الإصلاحات المحاسبية.

رابعاً: أهداف الدراسة

- التعرف على الجوانب القانونية والمحاسبية والجبائية لعقد التأجير التمويلي في الجزائر.
- عرض المعالجة المحاسبية والجبائية لعقد الإيجار التمويلي لدى كل من المؤجر والمستأجر.
- استخلاص أهم نقاط التوافق أو الاختلاف في معالجة عقد الإيجار التمويلي بين النظام المحاسبي المالي والتشريع الجبائي الجزائري.

خامساً: أسباب اختيار الموضوع

1- الأسباب الذاتية:

- الرغبة في التعرف أكثر على الجوانب المختلفة لتقنية الإيجار التمويلي التي أصبحت من مصادر التمويل الحديثة نسبياً في الجزائر.

2- الأسباب الموضوعية:

- زيادة الاهتمام بالإيجار التمويلي كبديل لمصادر التمويل الأخرى نظراً لما يحققه من مزايا لمختلف أطراف العقد.
- إثراء الدراسة حول موضوع الإيجار التمويلي وتوسيع المعارف في المجال المحاسبي وكذا الجبائي.
- قلة الدراسات المتعلقة بالجانب الجبائي لعقد الإيجار التمويلي في الجزائر.

سادساً: منهج الدراسة

- من أجل إعطاء الموضوع محل الدراسة حقه والإلمام بمختلف جوانبه، وبالتالي التمكن من الإجابة على الإشكالية المطروحة والوصول إلى نتائج موضوعية وواقعية، سوف نعتمد في هذه الدراسة على المنهج الوصفي في الفصلين الأول والثاني عند استعراض الإطار النظري، وكذا الإطار المحاسبي والجبائي لعقد الإيجار التمويلي، أما في الفصل الثالث المخصص لدراسة عقد إيجار تمويلي على مستوى إحدى المؤسسات الاقتصادية الجزائرية محاسبياً وجبائياً، فقد اعتمدنا على منهج دراسة حالة الذي يعد أحد فروع المنهج الوصفي.

سابعاً: الدراسات السابقة

في حدود اطلاعنا تم تناول هذا الموضوع من زوايا الدراسات التالية :

1- سوسن ريزق: " مساهمة قرض الإيجار في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر".

الدراسة عبارة عن أطروحة دكتوراه قدمت في جامعة العربي بن مهيدي -أم البواقي، الجزائر في سنة 2017، تتمثل اشكالياتها في: ما مدى مساهمة قرض الإيجار في حل مشكل التمويل في المؤسسات الصغيرة والمتوسطة الجزائرية؟

هدفت هذه الدراسة إلى تسليط الضوء على أهم المعوقات والمشاكل التي تواجه المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر، وأهمها العراقيل المالية التمويلية والتي تحول دون السماح لها بالقيام بدورها في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، بالإضافة إلى التعرف على واقع سوق قرض الإيجار في الجزائر وأهم المتعاملين فيه ومختلف التحديات التي تواجهه و تقف حاجزا أمام تطوره وزيادة مساهمته في سوق التمويل المحلي.

توصلت هذه الدراسة إلى نتيجة مفادها عدم كفاية عرض قرض الإيجار في الجزائر رغم زيادة الطلب عليه من المؤسسات الصغيرة والمتوسطة المتزايد عددها، هذه الأخيرة الملزمة بتقديم مساهمة شخصية وضمانات لمعظم المؤسسات المانحة من أجل الحصول على قرض الإيجار وهو ما يجعله مصدرا تمويليا مكلفا، على خلاف أغلب المؤسسات الصغيرة والمتوسطة محل الدراسة والعاملة بالقطاع الفلاحي والتي حصلت عليه بتكلفة أقل نتيجة دعم الدولة، غير أن ذلك لا يمكن تعميمه على المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في القطاعات الاقتصادية الأخرى وهو ما يدل على محدودية قدرة قرض الإيجار على تمويل هذه المؤسسات.

2- رزاق محمد: " مدى توافق النظام المحاسبي المالي مع المعايير المحاسبية الدولية في معالجة عقود التأجير التمويلي ".

الدراسة عبارة عن مذكرة ماجستير قدمت في جامعة أمحمد بوقرة بومرداس، الجزائر في سنة 2015، تتمثل اشكالياتها في: ما مدى التوافق في معالجة عقود التأجير التمويلي بين النظام المحاسبي المالي و المعايير المحاسبية الدولية؟

هدفت هذه الدراسة إلى عرض المعالجة المحاسبية لعقد الإيجار التمويلي لدى كل من المؤجر والمستأجر، إضافة إلى إبراز نقاط التوافق والتباين في معالجة عقد الإيجار التمويلي بين النظام المحاسبي المالي ومعايير المحاسبة الدولية.

توصل الباحث إلى نتيجة مفادها أن النظام المحاسبي المالي يتوافق إلى حد كبير مع معايير المحاسبة الدولية في معالجة عقود الإيجار التمويلي، وأوصت الدراسة بضرورة فك الارتباط الموجود بين المحاسبة والجباية في

الجزائر.

3- دراسة صفاء عمر خالد بلعاوي: " النواحي القانونية في عقد التأجير التمويلي وتنظيمه الضريبي".

الدراسة عبارة عن مذكرة ماجستير قدمت في جامعة النجاح الوطنية في نابلس، فلسطين في سنة 2005، تدور اشكالياتها حول تحديد الطبيعة القانونية لعقد الإيجار التمويلي وأهم الأحكام الضريبية المتعلقة به. هدفت هذه الدراسة إلى بيان المفهوم القانوني لعقد التأجير التمويلي، وذلك من خلال تعريفه وبيان أهميته على صعيد تمويل الاستثمار، وتحديد الطبيعة القانونية له من خلال تمييزه عن العقود الأخرى المشابهة له، بالإضافة إلى بيان أهم الأحكام المتعلقة بالضريبة في مجال الإيجار التمويلي.

خلصت الدراسة بنتائج مفادها، أنه على المشرع الفلسطيني أن يقوم بسن تشريعات خاصة بعقد التأجير التمويلي مستقلة عن أي قانون آخر، وأن يتضمن قانون الضريبة نصوص خاصة لمعالجة أحكام عقد التأجير التمويلي بما يلاءم هذا العقد الحديث ويساعد على تطويره وتشجيع التعامل به، وأوصت الدراسة بالإسراع في سن القوانين المنظمة لعقود التأجير التمويلية ومراعاة استقلاليتها عن العقود الأخرى كونها تجمع بين صفات الملكية والتأجير معا.

ثامنا: صعوبات الدراسة

- قلة المراجع المتخصصة في دراسة عقد الإيجار التمويلي على مستوى مكتبة الكلية.

- قلة الدراسات والأبحاث المتعلقة بالجانب الجبائي لعقد الإيجار التمويلي.

تاسعا: هيكل الدراسة

للإجابة على الإشكالية والأسئلة الفرعية المطروحة، وتحقيق أهداف الدراسة، تم تقسيم هذه الدراسة إلى ثلاثة فصول كما يلي:

الفصل الأول خصص لدراسة الإطار النظري لعقد الإيجار التمويلي، والذي قسم إلى ثلاثة مباحث حاولنا من خلالها الإلمام بالمفاهيم الأساسية ومختلف الجوانب المتعلقة بهذه التقنية التمويلية.

أما الفصل الثاني فقد تطرقنا فيه إلى الإطار المحاسبي والجبائي لعقد الإيجار التمويلي وهو بدوره مقسم إلى ثلاثة مباحث، خصص المبحث الأول إلى دراسة عقد الإيجار التمويلي في ظل النظام المحاسبي المالي، أما المبحث الثاني فقد تناول عقد الإيجار التمويلي في ظل معايير المحاسبة الدولية، في حين خصص المبحث الثالث إلى دراسة الجانب الجبائي لعقد الإيجار التمويلي في ظل التشريع الجبائي الجزائري.

الفصل الثالث عبارة عن دراسة حالة تم من خلاله تقديم المعالجة المحاسبية والجبائية لعقد إيجار تمويلي بالشركة ذات المسؤولية المحدودة " بيسكو فروي"، بولاية بسكرة.

تمهيد:

يعتبر عقد الإيجار التمويلي إحدى وسائل التمويل الخارجي متوسط وطويل الأجل، وهو من ابتكار الفكر المالي والفكر القانوني ليشكل استجابة لطلب لم تتم تلبيته من طرف وسائل التمويل التقليدية خصوصا في عصرنا الحالي الذي يشهد تطور تكنولوجيا سريع وتزايد في حجم المشاريع وتنوع أوجه نشاطها، ومنه زيادة حاجاتها إلى مصادر تمويلية أكثر مرونة واستجابة لمتطلبات نموها وتوسعها وتمكينها من مواكبة التطورات السريعة في تكنولوجيا التشغيل والإنتاج والتسويق، لهذا جاء الإيجار التمويلي كبديل لحل إشكالية تمويل المستثمرين لمشاريعهم في ظل قلة الموارد الذاتية وصعوبات الحصول على قروض تقليدية، باعتباره طريقة مالية متميزة لتمويل الاستثمارات الإنتاجية وتجاوز الصعوبات التمويلية في إطار قانوني محاسبي وجبائي معين.

لقد تم تخصيص هذا الفصل للدراسة النظرية لعقد الإيجار التمويلي كمصدر تمويلي تميزه عدة جوانب عن بقية مصادر التمويل، وبالتالي فقد تم تقسيمه إلى ثلاثة مباحث يتناول المبحث الأول مفاهيم أساسية حول الإيجار التمويلي، أما المبحث الثاني فيتطرق إلى تحليل عقد الإيجار التمويلي من حيث شروط ومراحل إبرامه وكذا حقوق والتزامات طرفيه، في حين تناول المبحث الثالث مختلف الجوانب المرتبطة بعقد الإيجار التمويلي، إضافة إلى مزاياه وعيوبه، وهذا من أجل الخروج بصورة واضحة عن الجانب النظري لعقد الإيجار التمويلي.

المبحث الأول: ماهية عقد الإيجار التمويلي

يعتبر الإيجار التمويلي من بين الأساليب الحديثة في التمويل حيث أصبح من الخدمات الشائعة والواسعة الاستعمال في معظم دول العالم إذ تقدم هذه التقنية فرصة تتوع خيارات التمويل أمام المؤسسات الاقتصادية التي هي بحاجة إلى تمويل خارجي، باعتبارها وسيلة تسمح للمؤسسات الحصول على الأصول الإنتاجية اللازمة لنشاطها دون الحاجة إلى تحمل تكاليف الشراء وذلك من خلال تأجيرها مع منحها إمكانية التملك في نهاية مدة العقد.

سنحاول من خلال هذا المبحث التطرق إلى: نشأة وتطور عقد الإيجار التمويلي، مفهومه، خصائصه وأنواعه.

المطلب الأول: نشأة وتطور الإيجار التمويلي

لقد نشأت تقنية الإيجار التمويلي وتطورت بتطور النشاط الاقتصادي للإنسان عبر العصور، وأصبحت من التقنيات الشائعة الاستعمال في الوقت الحاضر.

الفرع الأول: نشأة الإيجار التمويلي

اختلف الكتاب في نشأة وتاريخ عقد الإيجار التمويلي، فيرى البعض أن فكرة الإيجار التمويلي ظهرت في عهد السومارين، حيث تم اكتشاف سجلات للإيجار تعود إلى بعض المعاملات المادية والتجارية التي وقعت قبل 2000 سنة قبل الميلاد، وذلك في مدينة "أوز" السومارية القديمة، حيث سجلت وثائق الإيجار السومارية المكتوبة على كتل صلصالية رطبة معاملات اقتصادية تتراوح ما بين إيجار أدوات الزراعة والأراضي إلى إيجار الثيران وحيوانات أخرى.

كما أن الكثير من النظم القانونية القديمة تذكر آلية تمويلية تسمى "الإجارة"، وأهم سجل لقوانين الإجارة يعود إلى عام 1700 قبل الميلاد تقريبا عندما قام الملك البابلي حمورابي بإدماج القواعد والأعراف السومرية والأكادية في مجموعة قوانينه الموسعة والشهيرة¹، ثم انتقلت الفكرة إلى القانون الروماني فيما يعرف " بنظام الاستئمان " القائم على اشتراط بقاء ملكية الشيء ضمن ملكية المقرض كضمان لدينه .إلا أن البعض الآخر يؤكد أن فكرة الإيجار التمويلي تعود في وجودها إلى سنة 3000 قبل الميلاد حيث عرفت في مصر القديمة في عهد "مينا" عندما كان احد الأغنياء يقوم بتأجير أدواته وعقاراته إلى الآخرين لمدة محددة وأجرة معلومة².

¹ سالم صلال راهي الحساوي، التأجير التمويلي وتطبيقات مختارة، دار المنهجية للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2015، ص17.

² معراج هوارى، حاج سعيد عمر، التمويل التأجيري المفاهيم والأسس، دار كنوز المعرفة علمية للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2013، ص68.

أما الفينيقيون الذين اشتهروا بمهاراتهم في الملاحة والتجارة، فقد انخرطوا في عمليات استئجار السفن التي كانت تتضمن الحق في استخدام طاقم السفينة وليس مجرد سفينة وحدها، وكانت عمليات استئجار السفن طويلة المدى مدونة كتابة لفترات زمنية تغطي العمر الاقتصادي للسفن المعنية، وفي العصور الوسطى كانت الأنشطة المتعلقة بالإجارة محدودة في الأدوات الزراعية، الأراضي، بعض أنواع الحيوانات، أما مع بداية القرن التاسع عشر فقد أدى تطور الأنشطة الزراعية والصناعية إلى ظهور عدة أنواع جديدة من المعدات التي أصبحت أكثر ملائمة للإيجار³.

الفرع الثاني: تطور الإيجار التمويلي

إن ظهور الإيجار التمويلي في صورته الحديثة يعود إلى فترة الثورة الصناعية وخلال القرن التاسع عشر في إنجلترا، قام بعض المستثمرين بتمويل صناعة عربات نقل الفحم والتي كان يؤجرها مالكو الفحم لنقله إلى خطوط السكك الحديدية، حيث تأسست أولى الشركات التأجير الإقليمية في العالم عام 1855م، بهدف تأجير عربات السكك الحديدية لمنتجي الفحم والمواد المعدنية لفترات تتراوح ما بين خمسة وثمانية سنوات⁴.

أما الفكرة التي ساهمت في بروز عملية الإيجار التمويلي المعروفة بمصطلح "leasing"، فقد ظهرت في الولايات المتحدة الأمريكية في سنة 1952م على يد أحد رجال الصناعة الأمريكية يدعى "D.P.Boothe Junior"، الذي كان يملك مصنعا لإنتاج بعض المواد الغذائية المحفوظة، وفي أثناء حرب كوريا عام 1950م تقدمت إليه القوات الأمريكية بطلب توريد كميات كبيرة من تلك المواد التي ينتجها مصنعه، وبقدر ما كان العرض مغريا إلا أنه كان لا يملك المعدات والأموال اللازمة لتنفيذ الطلبية، وهذا ما دفعه إلى التفكير في شراء تلك المعدات للظفر بالصفقة المربحة المعروضة عليه، لكن بعد تفكير عميق تأكد أن عملية شراء معدات ذات تكلفة كبيرة ما أجل تلبية طلبية محدودة ليست الحل الأمثل، لذلك تراجع على فكرة الشراء، وتوصل "Boothe" إلى فكرة استئجار المعدات اللازمة لإنتاج المواد الغذائية المطلوبة وراح يبحث في إمكانية ذلك، إلا أنه لم يجد من يؤجره المعدات وضاعت منه الصفقة رغم ذلك ظلت الفكرة تراوده، واكتشفت من خلال الدراسة التي قام بها أن نشاط تأجير المعدات الإنتاجية للمشاريع الاقتصادية يمكن أن يكون مصدرا للأرباح المتعاضمة.

وهكذا قام "Boothe" بتأسيس أول شركة للتأجير التمويلي في الولايات المتحدة الأمريكية سنة 1952م تحت اسم "United states leasing corporation"، وفي أعقاب ذلك زاد الطلب على إيجار المعدات

³ طالبى خالد، دور القرض الإيجاري في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، مذكرة ماجستير غير منشورة، جامعة منتوري قسنطينة، الجزائر، 2011، ص77.

⁴ معراج هواري، مرجع سبق ذكره، ص 68.

أما في أوروبا فقد بدأ الإيجار التمويلي سنة 1960م، تحت مظلة اتحاد جمعيات شركات التأجير الأوروبية "leas Europe"، ولقد شهد هذا الأسلوب من التمويل تطورا سريعا في أوروبا في منتصف الستينات وذلك بتطبيقه في معظم دولها⁸.

ظهر الإيجار التمويلي في فرنسا سنة 1962م وذلك من خلال تأسيس أولى شركات التأجير التمويلية التي كانت تسمى "loca france"، وقد سبق تأسيس هذه الشركة تجربة نشاط التأجير التمويلي في فرنسا، إذ أنشأ بنك الهند الصينية "Banque de L'indochine" سنة 1957م لتجريب هذا النشاط وإزاء نجاح التجربة نشأت شركة "loca france"، ويرجع ظهور وانتشار الاعتماد الإيجاري في أسواقها إلى سببين رئيسيين وهما:
- ضعف قدرة التمويل الذاتي للمشروعات الفرنسية مقارنة بمشروعات الدول الأنجلوسكسونية في الفترة الممتدة بين 1960-1970م.

- المستوى المرتفع لمديونية المشروعات مقارنة بالاقتصاديات الغربية الأخرى، حيث كانت الصيغة الكلاسيكية لتمويل الاستثمارات في فرنسا آنذاك هي القرض متوسط المدى⁹.

كما صدر القانون رقم (455) لسنة 1966م لتنظيم عقد الإيجار التمويلي في فرنسا إضافة إلى المرسوم رقم (665) الصادر في سنة 1972م، ونتيجة للانتشار المتسارع لهذا النشاط تم إنشاء المؤسسة الأوروبية للتأجير في بلجيكا سنة 1972م كمجمع شركات التأجير الأوروبية، حيث أنه بحلول عام 1980م كان قد انضم إلى هذه المؤسسة 320 شركة من خمسة عشر دولة أوروبية في إيطاليا، ففي سنة 1963م تم إنشاء شركة Locatrice Italiano SPA، ظهر في البداية الإيجار التمويلي للأصول المنقولة، في حين ظهر الإيجار التمويلي للأصول غير المنقولة سنة 1969م من طرف شركة société de développement régional france، ثم انتشر في مختلف البنوك والمؤسسات¹⁰.

انتقل تطبيق أسلوب الإيجار التمويلي إلى آسيا سنة 1963م، عندما أنشأت المؤسسة الأمريكية للتأجير التمويلي أول شركة لها في اليابان Orient Leasing ITD والتي أصبحت تعرف باسم "dorix leasing".

⁸- معراج هواري، مرجع سبق ذكره، ص 71.

⁹- هاني محمد دويدار، مرجع سبق ذكره، ص 21.

¹⁰- سالم صلال راهي الحسناوي، مرجع سبق ذكره، ص 23.

أما بالنسبة للدول النامية فقد عرفت تقنية الإيجار التمويلي منذ سنة 1978م في العديد من الدول مثل كوريا الجنوبية، ماليزيا، اندونيسيا، الفلبين ونيوزلندا، على أعقاب اتساع الاستثمارات الأمريكية وتدويل نشاط التأجير التمويلي التابعة لها¹¹.

لقد لعب رأس المال الفرنسي دورا مهما أيضا في انتشار عقد الإيجار التمويلي إلى الدول النامية التي تدور في فلك الاقتصاد الفرنسي وأهمها دول المغرب العربي ودول غرب إفريقيا الناطقة رسميا بالفرنسية، يعتبر المغرب أول بلد إفريقي عرف نشاط الإيجار التمويلي حيث تأسست به أولى شركات الإيجار المعروفة باسم "Maroco leasing" سنة 1965م، أما في تونس فقد ظهر سنة 1984م، حيث تم إنشاء أول شركة للإيجار التمويلي "Tunisie leasing"، وتوالى بعد ذلك ظهور شركات أخرى منها Best Bank والتي معها عرف الاعتماد الإيجاري في تونس انطلاقه مؤكدة¹².

أما في مصر فقد بدأ الحديث عن فكرة الإيجار التمويلي بوصفه وسيلة تمويلية جديدة للاستثمار، منذ سنة 1980م، غير أنها كانت مجرد محاولات انتهت إلى وضع مشروع قانون التأجير التمويلي في عام 1985م، لكن لم يكتب لهذا القانون أن يرى النور، وذلك لما أبدته الجهات القانونية بوزارة العدل من تحفظات عليه، والتي وقفت عائقا أمام انتشار هذا النوع من العمليات في مصر، رغم ذلك فإن هيئة سوق المال لم تياس وإنما استمرت في العمل الذي أسفر عن صدور القانون رقم 95 لسنة 1995م الذي يتناول تنظيم عقد التأجير التمويلي، في الأول يونيو (جوان) لعام 1995م ونشر في الجريدة الرسمية العدد 22 مكرر بتاريخ 02 جوان 1995م، كما صدرت اللائحة التنفيذية لهذا القانون بقرار من وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية رقم 846 الصادر بتاريخ 12 ديسمبر 1995م¹³.

أما بالنسبة للجزائر فلقد أدرجت تقنية الإيجار التمويلي لأول مرة في النظام القانوني الجزائري سنة 1990م، وذلك من خلال قانون 90-10 الصادر بتاريخ 14 أبريل 1990 المتعلق بالنقد والقرض، بالإضافة إلى قيام بنك البركة الجزائري بممارسة الإيجار التمويلي ابتداء من سنة 1993م إلا أن هذه التقنية لم تعرف طريقا إلى التطبيق إلا في نطاق محدود جدا، لعدم اتضاح الرؤيا فيها، وتخوف المعنيين من مخاطرها، نتيجة

¹¹ هاني محمد دويدار، مربع سبق ذكره، ص20.

¹² صفاء عمر خالد بلعاري، النواحي القانونية في عقد التأجير التمويلي وتنظيم الضريبي، مذكرة ماجستير في المنازعات الضريبية، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين، 2005، ص16.

¹³ نجوى إبراهيم البدالي، عقد الإيجار التمويلي، دار الجامعة الجديدة للنشر الإسكندرية، مصر، 2005، ص25.

انعدام الإطار القانوني الذي ينظمها، لذا تدخل المشرع الجزائري بتنظيمها بموجب الأمر رقم 96-09 المؤرخ في 19 شعبان عام 1416 هـ الموافق لـ 10 جانفي 1996م يتعلق بالاعتماد الإيجاري¹⁴.

إضافة إلى النظام رقم 96-06 المؤرخ في 17 صفر عام 1417 الموافق لـ 3 يوليو سنة 1996م المحدد لكيفيات تأسيس شركات الاعتماد الإيجاري وشروط اعتمادها، بعدها تم تأسيس العديد من الشركات والمؤسسات المالية التي تمارس عمليات الإيجار التمويلي نذكر منها¹⁵:

- الشركة الجزائرية لإيجار المنقولات "SALEM" تم اعتمادها بموجب القرار رقم 03-97 الصادر عن بنك الجزائر في 28 ماي 1997م.

- الشركة المالية العامة للاستثمار والمساهمة والتوظيف "SOFINANCE" أنشئت من طرف المجلس الوطني لمساهمات الدولة (CNEP) في 06 أوت 1998م.

- شركة قرض الإيجار الجزائرية السعودية "ASL"

- الشركة العربية للإيجار المالي "ALC" تأسست في 10 أكتوبر 2001م.

- الشركة المغاربية للإيجار المالي "MLA" تأسست في 18 أكتوبر 2005م.

المطلب الثاني: مفهوم عقد الإيجار التمويلي

رغم ورود العديد من المفاهيم الخاصة بتعريف عقد الإيجار التمويلي حسب الزاوية التي ينظر منها إلى الإيجار التمويلي، فمنها من يركز على الجانب الاقتصادي والمالي والبعض الآخر يركز على الجانب القانوني إلا أنها تتفق في العناصر الأساسية المكونة له، وتصب في جوهرها في كونه مصدرا من مصادر تمويل الأصول.

تجدر الإشارة إلى أنه يتم استخدام عدة مصطلحات للتعبير عن عقد الإيجار التمويلي منها: الكلمة الإنجليزية "leasing"، أو الفرنسية "Crédit-Bail" إضافة إلى: الائتمان الإيجاري، قرض الإيجار، الاعتماد الإيجاري، الإجارة مع الوعد بالتملك... الخ.

الفرع الأول: المفهوم الاقتصادي

يعرف الإيجار التمويلي بأنه وسيلة تمويل تتم بموجب اتفاق تعاقدية مابين طرفين، المؤجر (بنك أو مؤسسة مالية متخصصة) والمستأجر (العميل)، يخول أحدهما للآخر حق الانتفاع بأصل مملوك للطرف الآخر

¹⁴ سالم صلال راهي الحساوي ، مرجع سبق ذكره، ص 28.

¹⁵ حميدي أحمد ، الاعتماد الإيجاري وسيلة تنمية متاحة في الجزائر، مجلة الدراسات الاجتماعية والإنسانية ، قسم العلوم الاقتصادية والقانونية ، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر 3 ، العدد 17، جانفي، 2017 ، ص، ص، 92، 93.

مقابل دفعات دورية لمدة زمنية محددة، على أن تنتقل ملكية المأجور في نهاية فترة العقد إلى المستأجر مقابل مبلغ متفق عليه¹⁶.

كما عرف أيضا بأنه علاقة تمويلية ذات أبعاد ثلاثية، علاقة صاحب المشروع الذي يرغب في الأصول الثابتة، فيتصل بالمؤسسة التمويلية التي تقوم بشراء تلك الأصول من المورد أو المنتج لها، ثم تقوم بتأجيرها إلى صاحب المشروع مقابل دفعات مالية معلومة محددة¹⁷.

أما بالنسبة للقاموس الاقتصادي والمالي فقد عرف عقد الإيجار التمويلي على أنه "عقد تقوم بموجبه مؤسسة مالية متخصصة بتأجير أصل كالمعدات والأجهزة الإنتاجية أو عقارات، إلى مؤسسة أخرى وهذا العقد يكون مرفوق بالضرورة بوعد بالبيع للأصول المستأجرة، وبالتالي فإن شركة التأجير التمويلي هي المسؤولة على تمويل عملية شراء الأصول المستأجرة، أما المؤسسة المستأجرة(العميل) فتلتزم بتسديد دفعات الإيجار بصفة دورية لمدة زمنية محددة، مع إمكانية (وليس إلزام) شراء تلك الأصول في نهاية فترة العقد"¹⁸.

الفرع الثاني: المفهوم القانوني

عرف المشرع الجزائري عقد الإيجار التمويلي في نص المادة الأولى من الأمر 96-09 المؤرخ في 10 جانفي 1996 كما يلي¹⁹:

« يعتبر الاعتماد الإيجاري موضوع هذا الأمر، عملية تجارية ومالية:

- يتم تحقيقها من قبل البنوك والمؤسسات المالية أو شركة تأجير مؤهلة قانونا ومعتمدة صراحة بهذه الصفة، مع المتعاملين الاقتصاديين الجزائريين أو الأجانب، أشخاص طبيعيين كانوا أم معنويين تابعين للقانون العام أو الخاص؛

- تكون قائمة على عقد إيجار يمكن أن يتضمن أو لا يتضمن حق الخيار بالشراء لصالح المستأجر؛

- وتتعلق فقط بأصول منقولة أو غير منقولة ذات الاستعمال المهني أو بالمحلات التجارية أو بمؤسسات حرفية.»

¹⁶ عبير الصفدي الطوال، التأجير التمويلي مستقبل صناعة التمويل، دار المناهج للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2014، ص15.

¹⁷ بن إبراهيم الغالي، أبعاد القرار التمويلي والاستثماري في البنوك الإسلامية، دار النفائس للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2012، ص70.

¹⁸ Smailli Nabila, **Pratique du crédit bail Analyse de la situation Algerienne**, mémoire en vue d'obtention du diplôme de magister, faculté des sciences économiques de gestion et des sciences commerciales, université Mouloud Mammeri, tizi-ouzou, Algrie, 2012, p12.

¹⁹ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، وزارة المالية، الأمر رقم 96-09 المؤرخ في 10 جانفي 1996م المتعلق بالاعتماد الإيجاري، الجريدة الرسمية، العدد 3، المادة 1، ص 5.

كما عرف عقد الإيجار التمويلي بموجب القرار المؤرخ في 23 رجب عام 1429هـ الموافق لـ 26 يوليو سنة 2008م، الذي يحدد قواعد التقييم والمحاسبة ومحتوى الكشوف المالية وعرضها وكذا مدونة الحسابات وقواعد سيرها، كما يلي: "هو عقد إيجار تترتب عليه عملية تحويل شبه كلي لمخاطر ومنافع ذات صلة بملكية أصل إلى مستأجر مقرون بتحويل الملكية عند انتهاء مدة العقد أو عدم تحويلها"²⁰.

أما المشرع المصري فقد عرف عقد الإيجار التمويلي في القانون رقم 95 لسنة 1995م المتعلق بشأن تنظيم التأجير التمويلي، وفقا لنص المادة الثانية منه كما يلي²¹:

- كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يؤجر إلى المستأجر منقولات مملوكة له، أو تلقاها من المورد استنادا إلى عقد من العقود ، ويكون التأجير مقابل قيمة إيجارية يتفق عليها المؤجر مع المستأجر؛
- 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؛
- كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بتأجير مال إلى المستأجر تأجيرا تمويليا إذا كان هذا المال قد آلت ملكيته إلى المؤجر من المستأجر بموجب عقد يتوقف نفاذه على إبرام عقد التأجير التمويلي.

أما المشرع الفرنسي فقد عرف الإيجار التمويلي بموجب القانون رقم 66-455 الصادر بتاريخ: 02 جويلية 1966م المتعلق بالمؤسسات الممارسة للاعتماد لإيجاري والذي تمت تكملته بالأمر رقم 67-837 المؤرخ في 28 سبتمبر 1967م، الذي أدخل بعض الأحكام الجديدة في نظام الاعتماد لإيجاري وبعد التعديلات صيغت المادة الأولى وعرفت الاعتماد لإيجاري كما يلي²²:

« يقصد بعملية الاعتماد لإيجاري في مفهوم هذا القانون:

- عمليات إيجار المعدات التجهيزية وأدوات إنتاج، تم شراؤها بهدف إعادة تأجيرها بواسطة مؤسسات تبقى مالكة لها، وذلك عندما تمنح هذه العمليات مهما كانت طبيعتها للمستأجر إمكانية امتلاك كل أو جزء من الأدوات والمعدات المؤجرة مقابل ثمن متفق عليه، يأخذ بعين الاعتبار الأقساط المدفوعة من طرف المستأجر كإيجارات؛

²⁰ - الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، قرار مؤرخ في 23 رجب 1429هـ الموافق لـ 26 يوليو 2008م، يحدد قواعد التقييم والمحاسبة ومحتوى الكشوف وعرضها وكذا مدونة الحسابات وقواعد سيرها، الجريدة الرسمية، العدد 19، المادة 1-135، ص 19.

²¹ - صخر أحمد الخصاونة، **عقد التأجير التمويلي**، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2005، ص 30.

²² - journal officiel de la Polynésie française, publié le 15 juillet 1973 la loi n° 66-455 du 2 juillet 1966 relative aux entreprises pratiquant le crédit -bail , Article 1er , p 482.

- العمليات التي بموجبها تقوم إحدى المؤسسات بتأجير أموال عقارية مخصصة لأغراض واستعمالات مهنية تشتريها المؤسسة أو يتم إنجازها لحسابها وذلك عندما تمنح هذه العمليات مهما كانت طبيعتها للمستأجر إمكانية امتلاك كل جزء من الأموال العقارية المؤجرة عند انتهاء مدة العقد، إما عن طريق تنفيذ وعد بالبيع من جانب المؤجر، أو عن طريق اكتساب ملكية الأرض التي أقيمت عليها المباني المؤجرة، أو العقارات المستأجرة مباشرة، أو بطريق غير مباشر، أو عن طريق انتقال ملكية المباني المقامة على أرض مملوكة للمستأجر، المذكور بقوة القانون؛

- عمليات تأجير المحل التجاري، أو منشأة حرفية، أو إحدى العناصر المعنوية للمحل أو المنشأة التي تتضمن وعدا من المالك بالبيع في مقابل ثمن يتفق عليه، مع الأخذ في عين الاعتبار عند تقديره الدفعات الإيجارية التي سددت ما لم يكن سبق للمستأجر تملك المتجر أو المنشأة من قبل».

نلاحظ من خلال التعريف السابق أن المشرع الفرنسي ميز بين أنواع التأجير التمويلي، كما أشار إلى بعض العناصر الأساسية لتكوين ذلك العقد، وهي اقتران إيجار الأصول محل العقد بوعد البيع عند نهاية العقد إلا أن هناك غياب لعناصر أخرى مثل: عدم قابلية الإيجار لإلغاء، أو كيفية تحديد الأجرة .

عرف المشرع الأمريكي عقد الإيجار التمويلي بموجب أحكام القانون التجاري الموحد، حيث نصت المادة 2A-103 على: «عقد الإيجار الذي لا يتيح للمؤجر اختيار أو تصنيع أو توريد البضائع محل العقد، بل يتعاقد مع طرف ثالث يلتزم بتوريد البضائع محل العقد، فيمتلكها المؤجر بقصد تأجيرها إلى المستأجر»²³.

من خلال هذا التعريف نلاحظ أن المشرع الأمريكي:

- حدد أطراف عقد الإيجار التمويلي في ثلاثة أطراف وهم المؤجر، المستأجر، المورد.
- منع المؤجر من اختيار الأصول التي يقوم بشرائها بل ترك ذلك للمستأجر الذي يحدد طبيعة ومواصفات المعدات التي يرغب في استئجارها.
- لا يعطي للمستأجر الحق في تملك الأصل محل العقد في نهاية العقد، أو تجديد العقد وإنما يلتزم بإعادة الأصول المستأجرة إلى المؤجر الذي يقوم بإعادة تأجيرها إلى شخص آخر، أو بيعها.

أما المشرع البريطاني: فقد عرف عقد الإيجار التمويلي بأنه عقد بين المؤجر (المالك) والمستأجر (المستعمل)، يتضمن إيجار أصول معينة يتم اختيارها من مورد أو بائع بمعرفة المستأجر ويظل المؤجر مالكا

²³- صخر أحمد الخصاونة، مرجع سبق ذكره، ص 26.

للأصول والمستأجر حائزاً ومستعملاً لها مقابل دفع أجرة يتفق عليها خلال مدة الإيجار، ولا يعطي عقد الإيجار التمويلي المستأجر الحق أو يلقي على عاتقه التزاماً بتملك الأصول خلال مدة العقد ولا بعد انتهاء العقد²⁴.

من خلال التعريف نلاحظ أن المشرع البريطاني:

- منح الحق للمستأجر في اختيار طبيعة الأصل الذي يرغب في استئجاره .

- حدد أطراف العقد بثلاثة أطراف: المؤجر، المستأجر، المورد.

- لا يمنح الحق للمستأجر أو يلقي على عاتقه التزاماً بتملك الأصول خلال مدة العقد ولا بعد نهايته.

نلاحظ أن كل من المشرع البريطاني والأمريكي يتفقان في عدم إعطاء الحق للمستأجر في تملك الأصل في نهاية مدة العقد، استناداً على عقد الإيجار التمويلي على شراء المؤجر للأصل وتملكه له وتأجيره للمستأجر، على عكس المشرع الفرنسي الذي اعتبر خيار تملك الأصول المؤجرة الممنوح للمستأجر في نهاية مدة العقد جوهر عملية الإيجار التمويلي.

الفرع الثالث: المفهوم المحاسبي

يعرف المعيار المحاسبي الدولي السابع عشر (IAS17) عقد الإيجار التمويلي أنه: "عقد يتم من خلاله نقل كافة المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية الأصل بشكل جوهري، وقد تنتقل أو لا تنتقل الملكية عند انتهاء العقد للمستأجر، ويعتبر الأصل ضمن أصول المستأجر"²⁵.

كما عرفه مجلس معايير المحاسبة المالية الأمريكي (FASB) في المعيار رقم 13 بأنه: "عقد اتفاق يمنح حق استخدام الممتلكات أو التجهيزات والمعدات، الأراضي أو الأصول القابلة للاستهلاك أو كلاهما، وذلك لفترة زمنية محددة، مع ملاحظة أن الاتفاقيات الخاصة بالخدمات لا تدخل ضمن الاتفاقيات التي تعامل معاملة التأجير، وكذلك الاتفاقيات التي لا تنتقل حق استخدام الأصول والآلات من المؤجر إلى المستأجر، وعلى النقيض من ذلك فإن الاتفاقيات التي تنقل حق الاستخدام من المؤجر إلى المستأجر تعامل كعقد تأجير"²⁶.

أما معيار المحاسبة المصري رقم (49) الخاص بعقود التأجير الصادر في 2018/11/19م، عن لجنة مراجعة معايير المحاسبة والمراجعة المصرية ليحل محل معيار المحاسبة المصري رقم (20) التأجير التمويلي

²⁴ سالم صلال راهي الحسناوي، مرجع سبق ذكره، ص 36.

²⁵ محمد أبو نصار، جمعة حميدات، معايير المحاسبة والإبلاغ المالي الدولي الجوانب النظرية والعملية، مطابع الدستور للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2008، ص 286.

²⁶ نجلاء توفيق نجيب فليح، الجوانب القانونية لعقد التأجير التمويلي * دراسة مقارنة *، مجلة رسالة الحقوق العلمية، المجلد الأول، العدد الأول، جامعة جدار، الأردن، 2009م، ص 150.

فقد عرف عقد الإيجار التمويلي بأنه "عقد الإيجار الذي يحول بصورة جوهرية ما يقارب كافة المخاطر والمنافع العائدة لملكية الأصل محل العقد"²⁷.

الفرع الرابع: المفهوم الإسلامي

يعرف الإيجار التمويلي في الاقتصاد الإسلامي بمصطلح "الإيجارة المنتهية بالتمليك" و يقصد بها "تمليك منفعة من عين معلومة، مدة معلومة، يتبعه تمليك العين خلال مدة الإجارة أو في نهايتها بواسطة هبتها أو بيعها بإيجاب وقبول في حينه وعقد جديد"²⁸.

أما الاتحاد الدولي للبنوك الإسلامية فقد عرف الإيجار التمويلي على أنه "وسيلة تمويلية تجمع بين صيغة البيع وصيغة التأجير، وتقوم على أساس اتفاق طرفين على بيع أحدهما للآخر سلعة معينة ويحددان قيمتها تحديدا نهائيا، إلا أن هذه العلاقة لا تحدث آثارها فتنقل ملكية السلعة المبيعة إلى المشتري الجديد مباشرة ولكن تظل العلاقة بينهما محكومة بقواعد عقد الإجارة لحين إتمام المشتري سداد أقساط إيجارية تعادل قيمة ثمن البيع المتفق عليها"²⁹.

كما عرف المعيار الشرعي رقم (9) "الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك" الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (AAOIFI) الإجارة المنتهية بالتمليك على أنها "عقد إجارة ترتبت عليه جميع أحكام الإجارة واقترن بها وعد بالتمليك في نهاية مدتها، على أن يحصل التملك إلى المستأجر بمجرد دفع آخر قسط من أقساط الأجرة على النحو المبين في المعيار"³⁰.

المطلب الثالث: خصائص عقد الإيجار التمويلي

يتميز عقد الإيجار التمويلي بجملة من الخصائص التي تجعله مختلفا عن غيره من العقود وفيما يأتي أهم هذه الخصائص:

²⁷ لجنة مراجعة معايير المحاسبة والمراجعة المصرية، معيار المحاسبة المصري رقم (49) المتعلق بعقود الإيجار الصادر بتاريخ : 2018/11/19م، يبدأ سريانه من 2019/01/01م ملحق أ ، ص 49 (أ).1.

²⁸ هيام محمد الزيداني، عقد الإجارة المنتهية بالتمليك (دراسة مقارنة)، دراسات علوم الشريعة والقانون ، المجلد 39، العدد1، الجامعة الأردنية، 2012م، ص 5.

²⁹ معراج هوارى، مرجع سبق ذكره، ص 76.

³⁰ هيئة المحاسبة والمراجعات للمؤسسات المالية الإسلامية، المعايير الشرعية، مكتبة الملك فهد الوطنية للنشر، المنامة، البحرين، 1437هـ، ص 261.

- 1- منح خيار للمستأجر بتملك الأصل في نهاية مدة العقد: إن أهم ما يميز الإيجار التمويلي عن غيره من أساليب التمويل هو إمكانية انتقال ملكية الأصل المأجور في نهاية مدة العقد إلى المستأجر، وعادة ما يذكر في عقد الإيجار التمويلي نص صريح يفيد بإمكانية نقل الملكية للمستأجر في نهاية مدة العقد³¹.
- 2- عقد الإيجار التمويلي يمنح المستأجر خيار شراء الأصل بسعر يقل بصورة كافية عن قيمته الحقيقية في التاريخ الذي يمكن فيه ممارسة حق الخيار حتى يكون هناك تيقن معقول باستعمال هذا الحق في التاريخ الذي يمكن فيه تحقيق هذا الخيار³².
- 3- مدة الإيجار تغطي الجزء الأكبر من مدة الحياة الاقتصادية للأصل: هذه الخاصية تعني أن مدة عقد الإيجار التمويلي لا بد أن تتناسب مع العمر الاقتصادي للأجهزة والآلات، حيث يتم تحديد مدة الإيجار باتفاق أطراف العلاقة مع مراعاة معايير موضوعية مثل: المواصفات الفنية للآلة، ظروف المنشأة الإنتاجية وغيرها³³ كما يمكن أن تحدد استنادا إلى قواعد الاهتلاك المحاسبية و/ أو الجبائية المحددة عن طريق التشريع والمتعلق بالعمليات الخاصة بالاعتماد الإيجاري³⁴.
- 4- في عقد الإيجار التمويلي يكون المؤجر هو المالك القانوني للأصل خلال فترة العقد، في حين يبقى المستأجر مالك اقتصادي له حق الانتفاع واستعمال الأصل ويتحمل جميع المخاطر المصاحبة لهذا الاستعمال بما فيها مخاطر التقادم .
- 5- عقد الإيجار التمويلي عبارة عن عقد غير قابل للإلغاء، حيث لا يمكن للمؤجر ولا المستأجر إلغاء العقد إلا في حالة وجود قوة قاهرة كالإفلاس أو حالة التسوية القضائية، أو حل مسبق للمستأجر ينجر عنه تصفية هذا الأخير عندما يتعلق الأمر بشخص معنوي، أو حالة وقوع المستأجر في توقف عن الدفع³⁵ .
- 6- في عقد الإيجار التمويلي العلاقة بين المتعاقدين تكون ثلاثية: أي تربط بين ثلاثة أطراف وهم: المؤجر المتمثل في المؤسسة المالية المتخصصة في الإيجار التمويلي كطرف أول، المستأجر الذي يرغب في الحصول على حق استخدام أصول معينة لمدة معينة مقابل دفع أقساط إيجار دورة كطرف ثاني، إضافة إلى المورد وهو الجهة التي تقوم بتوفير الأصل المطلوب كطرف ثالث.

³¹ محمد أحمد الشافعي، التاجير التمويلي - المفاهيم الأساسية- ، دار أمجد للنشر والتوزيع، عمان الأردن، 2015، ص 92.

³² قرار مؤرخ في 23 رجب 1429 هـ الموافق لـ 26 يوليو سنة 2008، الجريدة الرسمية، مرجع سبق ذكره، العدد 19، المادة 135-1، ص 19.

³³ بن براهيم الغالي، مرجع سبق ذكره، ص 70.

³⁴ الأمر 96-09 المؤرخ في 10 جانفي 1996 المتعلق بالاعتماد الإيجاري، مرجع سبق ذكره، المادة 12، ص 27.

³⁵ المرجع السابق، المادة 12 ص 27.

7- عقد الإيجار التمويلي يتضمن انتمان عيني وليس نقدي، أي أن المؤجر لا يدفع للمستأجر قيمة الأصل المراد استئجاره نقداً أو فتح اعتماد، أو ما يتشابه ذلك وإنما يقوم بشراء الأصل من المورد وتسليمه للمستأجر.

8- مدة عقد الإيجار التمويلي تتراوح ما بين المتوسطة والطويلة الأجل لكونه يرتبط بتمويل أجهزة ومعدات إنتاجية وعقارات الموجهة للاستثمار والتي تتميز بعمر اقتصادي متوسط إلى طويل³⁶.

9- في نهاية مدة عقد الإيجار التمويلي، منح المشرع الجزائري كغيره من التشريعات للمستأجر ثلاثة خيارات وهي:

أ- إمكانية اكتساب الأصول المؤجرة مقابل دفع القيمة المتبقية مع الأخذ بعين الاعتبار الإيجارات التي تم قبضها.

ب- الاتفاق على تجديد مدة عقد الإيجار التمويلي لفترة أخرى، مقابل أقساط إيجار متفق عليها، وهذا في حالة انتهاء مدة العقد ولم يرغب المستأجر في شراء الأصل المؤجر، لكن بقيت حاجته إلى الانتفاع بذلك الأصل.

ج- إرجاع الأصل إلى المؤجر وهذا يكون خاصة في حالة ظهور أصول أخرى أكثر تطوراً من تلك التي كانت محل عقد الإيجار التمويلي³⁷.

10- الأصول المستأجرة ذات طبيعة خاصة، حيث يجب أن تكون من اختيار المستأجر يمكن استعمالها إلا من طرف المستأجر، إضافة إلى أن هذا الأخير لا يحق له إجراء أي تعديلات فنية على الأصل دون موافقة المؤجر، مهما كانت الأسباب التي تدعو لذلك³⁸.

11- يخضع عقد الإيجار التمويلي لإجراءات الشهر القانوني، حيث يتعين على المؤجر أن يقوم بإشهار كل عقد إيجار تمويلي للأصول المنقولة، والإيجار التمويلي المتعلق بالمحلات التجارية والمؤسسات الحرفية لدى المركز الوطني للسجل التجاري³⁹، أما بالنسبة لعقد الإيجار التمويلي للأصول غير المنقولة يجب على المؤجر إشهارها لدى الحفظ العقاري التابع له العقار المعني بعملية الإيجار التمويلي⁴⁰.

¹- بن براهيم الغالي، مرجع سبق ذكره، ص، ص، 70، 71.

³⁷- الأمر 96-09 المؤرخ في 10 جانفي 1996 المتعلق بالإعتماد الإيجاري، مرجع سبق ذكره، المادة 16، ص 28.

³⁸- المرجع السابق، المادة 39، ص 32.

³⁹- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم 06-90 مؤرخ في 2 محرم عام 1427 الموافق لـ 20 فبراير سنة 2006، يحدد كيفية إشهار عمليات الاعتماد لإيجاري للأصول المنقولة، الجريدة الرسمية، العدد 10، المادة 02، ص 25.

⁴⁰- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المرسوم التنفيذي رقم 06-91 مؤرخ 21 محرم عام 1427 الموافق لـ 20 فبراير سنة 2006، يحدد كيفية إشهار عمليات الاعتماد لإيجاري للأصول غير المنقولة، الجريدة الرسمية، العدد 10، المادة 2، ص 28.

يترك لهذا الشخص إمكانية اكتساب كليا أو جزئيا، الأصول المؤجرة عن طريق دفع سعر متفق عليه والذي يأخذ بعين الاعتبار على الأقل جزئيا، الأقساط التي تم دفعها بموجب الإيجار⁴².

هذا النوع يرد على أموال منقولة، أي ليست لها طبيعة العقار، مدته يجب أن تتناسب مع مدة العمر الاقتصادي للأصل الممول، ونلاحظ من خلال التعريف السابق بأن المشرع الجزائري حدد المنقولات التي يمكن أن تكون محلا لعقد الاعتماد الإيجاري، في التجهيزات أو العتاد أو الأدوات ذات الاستعمال المهني ما عداها لا يصلح أن يكون محلا للعقد.

2- عقد الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة

" يعتبر عقد الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة عقدا يمنح، من خلاله طرف يدعى "المؤجر" وعلى شكل تأجير لصالح طرف آخر يدعى "المستأجر" مقابل الحصول على إيجارات ولمدة ثابتة، أصولا ثابتة مهنية اشتراها أو بنيت لحسابه، مع إمكانية المستأجر في الحصول على ملكية مجمل الأصول المؤجرة وجزء منها في أجل أقصاه انقضاء مدة الإيجار، ويتم ذلك في صيغة من الصيغ المذكورة أدناه:

- عن طرق التنازل تنفيذًا للوعد بالبيع من جانب واحد.
- أو عن طريق الاكتساب المباشر أو غير المباشر، حقوق ملكية الأرض التي شيدت عليها العمارة أو العمارات المؤجرة.

- أو عن طريق التحويل قانونا ملكية الأصول التي تم تشييدها على الأرض والتي هي ملك المستأجر².
نلاحظ من خلال التعريف السابق أن الاعتماد لإيجاري للأصول غير المنقولة على خلاف النوع السابق الوارد على المنقولات، يكون فيه العقار محل العقد مشتري أو بني لغرض الإيجار، أي لا يكون المؤجر مالكا للعقار قبل إبرام عقد الاعتماد لإيجاري، كما أنه يكون مقرونا بالبيع وحيد الجانب من قبل المؤجر، وقد بين المشرع الجزائري طرق انتقال الملكية للمستأجر في نهاية مدة العقد، كما أشار إلى أن الأصل العقاري يكون لأغراض مهنية بحتة .

3- عقد الاعتماد الإيجاري المتعلق بالمحلات التجارية والمؤسسات الحرفية

⁴² الأمر 96-09 المؤرخ في 10 جانفي 1996 المتعلق بالإعتماد الإيجاري، مرجع سبق ذكره، المادة 7، ص 26.

² المرجع السابق ، المادة 9، ص، ص، 26، 27.

« يعتبر عقد الاعتماد الإيجاري المتعلق بمحل تجاري أو بمؤسسة حرفية سندا يمنح من خلاله طرف يدعى "المؤجر"، على شكل تأجير، مقابل الحصول على إيجارات ولمدة ثابتة لصالح طرف يدعى "المستأجر"، محلا تجاريا أو مؤسسة حرفية من ملكه، مع الوعد من جانب واحد بالبيع لصالح المستأجر وبمبادرة منه عن طريق دفع سعر متفق عليه يأخذ بعين الاعتبار، على الأقل جزئيا، الأقساط التي تم دفعها بموجب الإيجارات مع انعدام إمكانية المستأجر في إعادة تأجير المحل التجاري أو هذه المؤسسة الحرفية لصاحب الملكية الأول»⁴³.

تعتبر المحلات التجارية والمؤسسات الحرفية الصنف الثالث من الأصول التي يرد عليها الاعتماد الإيجاري، إن الأمر الذي جعل المشرع الجزائري يتبنى فكرة توسيع الاعتماد الإيجاري ليشمل المحلات التجارية والحرفية، هو ارتفاع تكلفة شراء المحلات التجارية والحرفية، مما يجعل تدخل المؤسسات المالية أمرا ضروريا لتمويل عملية الشراء .

ثانيا: حسب طبيعة العقد

لقد صنف المشرع الجزائري عقد الإيجار التمويلي وفق طبيعة العقد إلى نوعين:

1- اعتماد إيجاري مالي

« يعتبر الاعتماد لإيجاري ماليا في حالة ما إذا نص عقد الاعتماد لإيجاري على تحويل، لصالح المستأجر، كل الحقوق والالتزامات والمنافع والمساوي والمخاطر المرتبطة بملكية الأصل الممول عن طريق الاعتماد الإيجاري، وفي حالة ما إذا لم يمكن فسخ عقد الاعتماد وكذا في حالة ما إذا يضمن هذا الأخير للمؤجر حق استعادة نفقاته من رأس المال والحصول على مكافأة على الأموال المستثمرة»⁴⁴.

من خلال هذا التعريف نخلص أنه في هذا الصنف من الاعتماد الإيجاري يقتصر دور المؤجر على التمويل لا غير، ومن هنا جاءت تسميته بالاعتماد الإيجاري المالي، إضافة إلى تحويل كل ما يتعلق بالعقد من حقوق وواجبات، منافع ومساوي إلى المستأجر، كما يترتب عليه عدم إمكانية فسخ العقد بالإرادة المنفردة لأحد الطرفين إلا لأسباب قانونية، كما يضمن هذا النوع للمؤجر المدة الكافية لاستعادة مبلغ الأصل المؤجر إضافة إلى حصوله على فوائد.

2- الاعتماد الإيجاري العملي

⁴³ الأمر 96-09 المؤرخ في 10 جانفي 1996 المتعلق بالاعتماد الإيجاري، مرجع سبق ذكره، المادة 9، ص، ص، 26، 27 .

⁴⁴ المرجع السابق، المادة 2، الفقرة الثانية، ص 25.

« يعتبر الاعتماد الإيجاري عمليا في حالة ما إذا لم يحول لصالح المستأجر، كل أو تقريبا كل الحقوق والالتزامات والمنافع والمساوئ والمخاطر المرتبطة بحق ملكية الأصل الممول، والتي تبقى لصالح المؤجر أو على نفقاته»⁴⁵.

من خلال هذا التعريف نلاحظ أنه في الاعتماد الإيجاري العملي خفف المشرع الجزائري من مسؤولية المستأجر، حيث حول جزء منها إلى المؤجر وبالتالي تكون بعض المنافع والحقوق له وبعض المساوئ والواجبات عليه (في شكل نفقات).

من خلال تعريف هذين النوعين من الاعتماد لإيجاري نلاحظ أن المشرع الجزائري اعتمد في تمييزه بينهما على حجم المسؤولية الملقاة على عاتق كل من المؤجر والمستأجر.

ثالثا: حسب جنسية العقد

وفق هذا المعيار صنف المشرع الجزائري عقد الإيجار التمويلي إلى نوعين:

1- الاعتماد الإيجاري الوطني

« يعتبر الاعتماد الإيجاري وطنيا عندما تجمع العملية شركة تأجير أو بنكا أو مؤسسة مالية بمتعامل اقتصادي وكلاهما مقيمان في الجزائر»⁴⁶.

من خلال هذا التعريف نلاحظ أن المعيار الذي اعتمد عليه المشرع الجزائري في اعتبار الاعتماد الإيجاري وطنيا هو محل الإقامة، حيث اشترط أن يكون كل من المتعاقدين المؤجر، المستأجر، مقيمان في الجزائر.

2- الاعتماد الإيجاري الدولي

« يعتبر الاعتماد الإيجاري دوليا عندما يكون العقد الذي يرتكز عليه:

- إما ممضى بين متعامل اقتصادي مقيم في الجزائر وشركة تأجير، أو بنك أو مؤسسة مالية غير مقيمة في الجزائر؛

- وإما ممضى بين متعامل اقتصادي غير مقيم في الجزائر وشركة تأجير أو بنك، أو مؤسسة مالية مقيمة في الجزائر»⁴⁷. من خلال هذا التعريف نلاحظ أنه يكفي لاعتبار الاعتماد الإيجاري دوليا أن يكون أحد طرفي العقد مقيمان خارج الجزائر.

الفرع الثاني: أنواع أخرى لعقد الإيجار التمويلي

أولا: من حيث إمكانية تملك الأصل المؤجر في نهاية مدة العقد

⁴⁵ الأمر 96-09 المؤرخ في 10 جانفي 1996 المتعلق بالاعتماد الإيجاري، مرجع سبق ذكره، المادة 2، الفقرة الثالثة، ص 25.

⁴⁶ المرجع السابق، المادة 5، الفقرة الأولى، ص 26.

⁴⁷ المرجع السابق، المادة 5، الفقرة الثانية، ص 26.

- يمكن تقسيم عقد الإيجار التمويلي إلى نوعين: بحسب ما إذا كان للمستأجر حق شراء الأصل في نهاية مدة العقد من عدمه إلى:

1- عقد الإيجار التمويلي مع خيار الشراء

هو ذلك العقد الذي يمنح للمستأجر عند نهاية مدة العقد إمكانية شراء الأصل مقابل دفع قيمة خيار الشراء، والتي يطلق عليها "القيمة المتبقية للمأجور"، كما يمكن أن يحتوي العقد إضافة إلى خيار الشراء امتيازات أخرى تتمثل في⁴⁸:

- إمكانية تجديد مدة العقد.

- رد الأصل إلى المؤجر عند انتهاء مدة الإيجار.

2- عقد الإيجار التمويلي دون خيار الشراء

وهو ذلك العقد الذي يتفق بموجبه المتعاقدان على تمكين المستأجر من الانتفاع بالمال ولا يحق له تملكه بعد نهاية العقد وسداد أقساط الأجرة، وهذا النوع من الإيجار التمويلي سائد في الولايات المتحدة الأمريكية، وتمنح بعض التشريعات للمستأجر حق التمتع بعائد يصل إلى 95 % من ثمن المال بعد بيعه، وهذا النوع السائد في بريطانيا⁴⁹.

ثانياً: من حيث تعدد أطراف العلاقة

ينقسم عقد الإيجار التمويلي وفق هذا المعيار إلى:

1- عقد إيجار تمويلي مباشر

وهو ذلك العقد الذي يكون فيه أطرافه محصورين في المؤجر والمستأجر فقط تربطهما علاقة تعاقدية مباشرة، دون تدخل أو توسط أطراف أخرى بينهما⁵⁰.

⁴⁸ علاء الدين عبد الله فواز الخصاونة، التكيف القانوني لعقد الإيجار التمويلي، الدار العلمية الدولية للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2002، ص25.

⁴⁹ نفس المرجع والصفحة سابقاً .

³ صخر أحمد الخصاونة، مرجع سبق ذكره، ص44.