



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة محمد خيضر - بسكرة -
كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير
قسم : العلوم التجارية



الموضوع

المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار
التمويلي وفق النظام المحاسبي المالي
دراسة حالة في الشركة المالية للاستثمار SOFINANCE - الجزائر العاصمة -

مذكرة مقدمة كجزء من متطلبات نيل شهادة الماستر في العلوم المالية و المحاسبية
تخصص: فحص محاسبي

الأستاذ المشرف:

بوسكار ربيعة

إعداد الطالب:

مكي نبيل

رقم التسجيل:	12014.....
تاريخ الإيداع



الإهداء

إلى معلم الإنسانية رسول الهدى والرحمة سيدنا محمد صلى الله عليه
وسلم

إلى من أمرني ربي بالترحم عليهما كما ربياني صغيرا ... أمي وأبي
أطال الله في عمرهما

إلى جدائي رحمهما الله وأسكنهما فسيح جنانه

إلى أخي وأختي وأهلي وأقاربي

إلى كل... الأصدقاء الأعمى الذين أعرفهم

إلى كل ذي فضل ومن له حق علي ... من أساتذة ومعلمين

إلى من إبتغى العلم طريقا لمرضاة الله

أهدي هذا العمل

الشكر والتقدير

الحمد لله الذي أمانني على إتمام هذا البحث، نحمدك على توفيقه ورعايته وبعد...

يطيب لنا أن نتقدم بجزيل الشكر والعرفان والتقدير لكل من مد يد العون وأسهم في إنجاز هذا البحث ، وأخص بالذكر الأساتذة المشرفين ربيعة بوسكار على توجيهاتهما وإقتراحاتهما القيمة ، كما أقدم إمتناني الكبير إلى الأساتذة الكرام ، أعضاء لجنة المناقشة ، الذين بذلوا جهدا في مناقشة المذكرة و إثراء مختلف جوانبها.

كما نتقدم بجزيل الشكر إلى كل أساتذة كلية العلوم الإقتصادية وعلوم التسيير وخاصة أساتذة قسم العلوم التجارية .

ونتقدم بالشكر والتقدير إلى كل موظفي الشركة المالية Sofinance وأخص بالذكر رئيس قسم الإيجار التمويلي. جزاهم الله جميعا كل خير .

شكرا

قائمة المحتويات

البسمة

الإهداءات	أ
الشكر والتقدير	ب
فهرس المحتويات	ج
فهرس الجداول و الأشكال	و
المقدمة	1
الفصل الأول : مدخل إلى الإيجار التمويلي	9
تمهيد :	10
المبحث الأول : التأجير التمويلي المفاهيم و التطور	11
المطلب الأول : نشأة و تطور التأجير التمويلي	11
المطلب الثاني : تعريف التأجير التمويلي	16
المطلب الثالث : أنواع عقود الإيجار التمويلي	21
المبحث الثاني : عقد الإيجار التمويلي	34
المطلب الأول : طبيعة عقد الإيجار التمويلي	34
المطلب الثاني : مفهوم عقد الإيجار التمويلي	37
المطلب الثالث : مراحل تكوين عقد الإيجار التمويلي	44
المبحث الثالث : مزايا التأجير التمويلي و عيوبه	48
المطلب الأول : مزايا التأجير التمويلي	49
المطلب الثاني : مزايا التأجير التمويلي بالنسبة للاقتصاد الوطني	54

55.....	المطلب الثالث : عيوب التأجير التمويلي
56.....	خلاصة الفصل الأول
57.....	الفصل الثاني : المعالجة المحاسبية للإيجار التمويلي
58.....	تمهيد
60.....	المبحث الأول : المعالجة المحاسبية للإيجار التمويلي في ظل المعايير الدولي
60.....	المطلب الأول : الإيجار التمويلي حسب مجلس معايير المحاسبة المالية
78.....	المطلب الثاني : الإيجار التمويلي حسب المعيار المحاسبي الدولي
94.....	المطلب الثالث : المشاكل المحيطة بعقد الإيجار التمويلي
96	المبحث الثاني : المعالجة المحاسبية للإيجار التمويلي حسب نظام المحاسبة المالية SCF ...
97.....	المطلب الأول : طبيعة عقد الإيجار التمويلي حسب نظام المحاسبة المالية SCF
97.....	المطلب الثاني : المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار وفق النظام المحاسبي المالي SCF
117	المطلب الثالث : : ما مدى التوافق بين المعالجة المحاسبية للإيجار التمويلي في المعيار الدولي AIS17 و في نظام المحاسبة المالية SCF
119	المبحث الثالث : الإيجار التمويلي في ظل التشريع الجبائي الجزائري
119.....	المطلب الأول : الاعتبارات الضريبية للإيجار التمويلي في الجزائر
123.....	المطلب الثاني : تقييم المقاييس الجبائية للإيجار التمويلي
124.....	المطلب الثالث : الاعتبارات الجمركية للإيجار التمويلي
126.....	خلاصة الفصل الثاني

128....	الفصل الثالث : دراسة حالة المعالجة المحاسبية للإيجار التمويلي في شركة Sofinnace
129.....	تمهيد
130	المبحث الأول : تقديم الشركة المالية للإستثمار (Sofinance)
130.....	المطلب الأول ... تعريف الشركة و نشأتها
131.....	المطلب الثاني : الهيكل التنظيمي للشركة
132.....	المطلب الثالث : مهام الشركة المالية للإستثمار Sofinance و مجالات تدخلها
134..	المبحث الثاني: المعالجة المحاسبية للإيجار التمويلي في الشركة المالية للإستثمار Sofinance
134	المطلب الأول : شروط و مكونات ملف طلب التمويل بالإيجار التمويلي
136.....	المطلب الثاني : مسار ملف طلب التمويل
Sofinance	المطلب الثالث: المعالجة المحاسبية للإيجار التمويلي في النظام المحاسبة المالي SCF في شركة Sofinance
137.....	
147	خلاصة الفصل الثالث :
148	خاتمة :
152.....	المراجع :
157.....	الملاحق :

قائمة الجداول :

رقم الجدول	قائمة الجداول	الصفحة
01	مقارنة الإيجار التمويلي و الإيجار التشغيلي	27

قائمة الأشكال :

رقم الشكل	قائمة الأشكال	الصفحة
01	يوضح أطراف عملية الإيجار التمويلي	22
02	طريقة القرض الإيجاري المباشر	31
03	طريقة قرض الإيجار الغير المباشر	32
04	آلية عملية قرض الإيجار	48

مقدمة

المقدمة:

شهد العالم في نهاية العقد الأخير تغيرات جوهرية في البيئة الاقتصادية، هذه الأخيرة التي أوقعت البنوك و المؤسسات الاقتصادية أمام حتمية التأقلم والتكيف مع هذه التغيرات المستمرة والمتجددة ، ومهما كانت قوة الدفع المبتكرة و التدابير المتخذة من طرف البنوك و المؤسسات الاقتصادية فان فاعليتها ونجاحها يتوقف على البيئة الاقتصادية و الاجتماعية .

و كما هو معلوم فان تطوير المشروع و استدامته يرتبط ارتباطا و وثيقا في تمويله ، فيجب على موارد المؤسسة أن تكون كافية لتعزيز أو تجديد الطاقة الإنتاجية للمؤسسة خصوصا في ظل السوق التي تتميز بالمنافسة الشرسة من جهة ، و في ظل مشاكل التمويل التي تعاني منها المؤسسة من جهة أخرى و التي أصبحت فعلا تعيق تطورها بدءا من مرحلة الإنشاء إلى التوسع وهذا نظرا لأن منح القروض المصرفية يتطلب فضلا عن دراسة الجدوى توفر الضمانات الكافية لمنح القروض ومخاطر أخرى .

كما بجدر بالذكر أن قرار التمويل في المؤسسة يعتبر من أهم القرارات التي تواجه المؤسسة الاقتصادية ، وذلك لما يحمله من صعوبات في البحث عن مصادر التمويل اللازمة من جهة و في كيفية تخصيصها و توجيهها على مختلف الأنشطة في المؤسسة من جهة أخرى ، إذ عادة ما تكون المؤسسات تعاني من قصور على مستوى المصادر المالية الخاصة التي تعتبر من أهم مصادر التمويل و التي يخصص الجزء الأكبر منها لمواجهة التكاليف الإنشاء ، و لهذا نجد أن المؤسسات تلجأ إلى مصادر خارجية مثل القروض و التي عادة ما تكون عالية المخاطر إضافة إلا أنها تكون في اغلب الأحيان غير كافية .

وفي ظل هذه الصعوبات كان من الضروري على المؤسسات الاقتصادية الجزائرية البحث عن مصادر تمويل جديدة تسير و تتوافق مع التغيرات الحاصلة في البيئة الاقتصادية وذلك بتحديث عملها المصرفي وأن لا تلتزم بحصر نشاطها في تمويل العمليات التجارية فقط و إنما تشجع في التوسع و العمل على التجديد في العمل المصرفي و الاعتماد على الاستراتيجيات الحديثة للتمويل ، وهنا فإنه كان للدولة دور كبير في دعم مستويات التمويل المختلفة وذلك من خلال تفعيل دور الهياكل الموجودة وطرح بدائل أخرى للتمويل و مثل ذلك تجربة القرض لإيجاري والذي يعتبر من الطرق الجديدة للتمويل في الجزائر، فالتمويل عنصر محدد لكفاءة متخذي القرارات المالية من خلال بحثهم عن مصادر التمويل اللازمة و الملائمة لطبيعة

المشروع الاستثماري المستهدف لاختيار أفضلها، و استخدامها استخداما أمثلا و تحقيق أكبر عائد بأقل خطر و تكلفة ممكنين مما يساعد على بلوغ الاهداف المسطرة.

ان البحث عن مصادر التمويل المناسبة للمؤسسات يعد من أهم المواضيع التي تواجه مالكيها و مسيريتها خاصة في ظل محدودية البدائل المتاحة نتيجة لعدة اعتبارات مثل صغر حجم المؤسسة و نشاطها من جهة و ارتفاع معدلات الخطر بها من جهة أخرى.

وتماشيا مع التطور الذي شهده الإقتصاد العالمي، شهدت الجزائر تحولا اقتصاديا تظهر ملامحه من خلال الإصلاحات الهيكلية التي طالت مختلف القطاعات وإدخال وتبني آلية إقتصاد السوق، ومن بين الإصلاحات التي أحدثت على القطاعات الإقتصادية في بلادنا هو القطاع المصرفي بإصدار القانون 90-10 المتعلق بالنقد والقرض المؤرخ في 14 أبريل 1990، ثم جاء المرسوم التشريعي رقم 96-90 الصادر في 10 جانفي 1996 الخاص بالايجار التمويلي لتبيين التقنية الجديدة الخاصة بالتمويل ويدعمها وينظمها، ليأتي بعده قانون المالية التكميلي لسنة 2001 محاولا إضفاء مرونة أكثر لهذه التقنية تشجيعا لقيام مؤسسات متخصصة .

وبالرغم من أن المرسوم التشريعي رقم 96-09 ساري المفعول أكثر من أربعة عشر (14) سنة إلا أن تطبيق وانتشار الايجار التمويلي لم يصل بعد إلى الرقي المطلوب قياسا بعدد المؤسسات المالية المتخصصة في هذه التقنية والتي يمكن عدّها على أصابع اليد .

لقد قام المشرع الجزائري بتهيئة الأرضية لقيام تقنية جديدة من خلال التنظيم المذكور ، الذي لم يراع فيه جوهر نشاط الايجار التمويلي الذي ينظمه هذا القانون ، كما هو المعروف عالميا سواء على مستوى مواد القانون أو على مستوى المعالجات المحاسبية .

لذا كان من الضروري القيام بإصلاحات لتتماشى مع القوانين والمعايير المتعارف عليها دوليا ، وهذا ما حدث فعلا من خلال إصلاح النظام المحاسبي بإصدار القرار المؤرخ في 26 جويلية 2008 الذي صدر في الجريدة الرسمية 2009/03/25 ، الذي يعالج مختلف نقائص وعيوب النظام المحاسبي السابق ، والذي تضمن إصلاح وتنظيم تقنية الايجار التمويلي لتتماشى مع ما هو متعارف عليه دوليا.

وبناء على ما سبق تتمحور إشكالية بحثنا حول :

- ما هية الإيجار التمويلي؟ و كيف يتم التسجيل المحاسبي له وفق scf؟

والتي تتدرج تحتها الإشكاليات الفرعية التالية :

1. ما مفهوم الإيجار التمويلي ؟ و ما طبيعته ؟
2. ماهي أسباب لجوء المتعاملين لتقنية الإيجار التمويلي ؟
3. ما هي أهم المساعدات والمزايا التمويلية التي تستفيد منها المؤسسة من خلال الإيجار التمويلي ؟
4. كيف تتم المعالجة المحاسبية لمختلف أنواع الإيجار التمويلي ؟

فرضيات البحث:

1. إن الإيجار التمويلي تقنية تمويلية كغيرها من التقنيات المتداولة .
2. إن الإيجار التمويلي يحقق مزايا لطرفي العقد ، فهو وسيلة مريحة بالنسبة لكلا الطرفين .
3. لقد وفر المشرع الجزائري أرضية لتنظيم تقنية الإعتماد الإيجاري ولنشاط شركات الإعتماد الإيجاري .
4. هناك معايير دولية تنظم المعالجة المحاسبية لمختلف أنواع عمليات الإعتماد الإيجاري.

أهداف البحث:

- التعرف على واقع ومكانة الإيجار التمويلي في الاقتصاد الوطني وبيان دوره وأهميته في التنمية الاقتصادية والاجتماعية.
- تقديم أحد أهم صيغ التمويل المبتكرة والموجهة لتمويل المؤسسات الاقتصادية والعراقل التي تحول دون تطبيقه في الاقتصاد الوطني.
- تقديم مزايا و عيوب الإيجار التمويلي في ظل تطبيق SCF .
- اقتراح مجموعة من الحلول لمشاكل التمويل التي تعاني منها المؤسسات الاقتصادية في الاقتصاد الوطني.

أهمية الموضوع:

تتمثل أهمية هذا الموضوع في تزامنه مع التغير الحاصل في الأنظمة المحاسبية بالجزائر وهذا بتبنيها لفكرة معايير المحاسبة الدولية من خلال مشروع النظام المحاسبي المالي الجديد، والذي جاء ليطور نظام

المحاسبة في الجزائر ، إضافة الى أن المؤسسات في الدول المتقدمة قد تجاوزت الكثير من الصعوبات خاصة التمويلية وذلك بفضل ابتكار واستخدام تقنيات حديثة على مستوى البنوك بما يمكنها من التحكم في المخاطر والتكاليف ومن ثم التوجه نحو خدمة هذا القطاع ، فإن مثيلاتها في دول الجنوب عامة والجزائر خاصة لازالت تواجه الكثير من الصعوبات ، إضافة الى ذلك تعتبر هذه الآلية من آليات التمويل المستحدثة والتي دخلت السوق المالية والمصرفية الجزائرية في السنوات الأخيرة، وأصبح هذا النشاط يستقطب أعداداً متزايدة من الراغبين بالتعامل وفقها من خلال البنوك القائمة أو شركات متخصصة تم إنشاؤها لتمارس هذا النشاط، مما يتطلب البحث في كيفية المعالجة المحاسبية لها وفقاً لنظام المحاسبي المالي.

أسباب اختيار الموضوع :

يعود اختيار الموضوع لعدة أسباب منها ماهو موضوعي و منها ماهو شخصي ولعل أهم هذه الأسباب :

1. الاسباب الموضوعية :

- العمل على التعريف بهذه التقنية الحديثة نسبيا في بلادنا .
- تنامي الاهتمام بهذا المصدر الهام من مصادر التمويل الذي أصبح البديل لمصادر التمويل الأخرى نظرا للمزايا التي يحققها لمختلف أطراف العقد.
- التعرف على مختلف أنواع عقود الايجار التمويلي و أسباب لجوء المتعاملين لها.
- قلة الدراسات المتعلقة بهذا النوع من الناحية النظرية و المحاسبية خاصة في المحيط الجامعي .

2. الاسباب الشخصية :

- عدم الادراك لهذه التقنية التمويلية من قبل.
- محاولة التعرف على الاصلاح المحاسبي الجديد الذي طرأ على هذا النوع من العقود .
- لكوني أظن أن بحثي هذا إضافة للمكتبة الجامعية .
- التشجيعات التي قدمت لي من طرف الأساتذة الكرام.

منهج البحث:

لقد تم الإستعانة بالمنهج الوصفي عند إستعراض الإطار النظري و المفاهيم للنظام المحاسبي المالي في عرض المعالجة المحاسبية لقرض الإيجار التمويلي.

أما في الجزء الذي يتعلق بدراسة قرض الإيجار التمويلي في الجزائر من أجل معرفة كيف تتم المعالجة المحاسبية في الواقع أي في المؤسسات المختصة بهذه التقنية في الجزائر، فقد إعتدنا منهج دراسة الحالة الذي يعتبر منهجا فرعيا من المنهج الوصفي .

دراسات سابقة:

بعد البحث و الاطلاع و في حدود ما توفر لدى الباحثين، فقد تم تناول الموضوع سابقا فيما يلي:

- دراسة أمينة بوفرح " أثار المعالجة المحاسبية للاتئمان الإيجاري وفق النظام المحاسبي المالي الجزائري على المؤسسة الاقتصادية " مذكرة ماجيستر، قسم العلوم التجارية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة الجزائر، 2012/2011.

تطرقت إلى العديد من التعاريف منها التعريف الأنجلوسكسوني الذي يشمل الأمريكي، الانجليزي واللاتيني والتمثل في التعريف الفرنسي.حيث توصلت من خلال ذلك إلى الملاحظات التالية:

-التعريف الانجليزي كان أكثر وضوحا من التعريف الأمريكي، حيث حدّد المشرّع الإنجليزي الأطراف الثلاثة للعقد (المؤجر - المستأجر - المورد) مع إعطاء المستأجر الحق في اختيار الأصل المستأجر، كما شمل إمكانية تأجير المنقولات و العقارات.

كما لا يعطي الإيجار الإيجاري - حسب التعريف الإنجليزي- للمستأجر حق الشراء أثناء مدّة العقد أو بعد انتهائها، لكنه يتيح له فرصة الحصول على نسبة كبيرة من ثمن بيع الأصل المؤجر كعمولة له باعتباره وكيل المؤجر المنظم لعمليّة البيع.

1. حسب التعريف الأمريكي ليس للمستأجر في نهاية مدّة عقد الإيجاري خيار الشراء حيث يلتزم بإعادة الأصول المؤجرة للمؤجر الذي له الحق في بيعها أو إعادة تأجيرها لشخص آخر.
2. غير أنّ المشرّع الفرنسي أضاف خيارا آخر للمستأجر في نهاية العقد و ذلك بمنحه الحق في شراء الأصل المستأجر سواء كان منقولاً أو عقارا.

-لتتطرق بعدها الباحثة إلى تعريف لجنة المعايير الدولية المحاسبية " عبارة عن اتفاقية يعطي المؤجر بموجبها للمستأجر حق استخدام الموجودات معينة لفترة زمنية متفق عليها وذلك مقابل إيجار معين"

-لتأتي في الأخير إلى تعريف مجلس المحاسبة الأمريكي (FASB) "اتفاق بين المؤجر ينقل بموجبه للمستأجر حق استخدام ملكية الأصول الثابتة (أراضي أو أصول غير قابلة للإهلاك) التي يملكها المؤجر وذلك لفترة محددة مقابل مبلغ يدفعه المستأجر دوريا يسمى بالقيمة الإيجارية".

لتستقر في الأخير على مجموعة من الخصائص:

- الائتمان الإيجاري عبارة عن تمويل متوسط أو طويل الأجل.

- يعتبر الائتمان الإيجاري من الناحية العملية تمويلا عينيا حيث لا يمنح بصورة نقدية.

- ينشأ عنه التزامات مالية للطرفين المؤجر والمستأجر.

- يكتسب المستأجر القيمة الاقتصادية للأصل المؤجر المتمثلة في حق الاستعمال في حين يحتفظ المؤجر بملكية الأصل مع حرية التصرف فيه عند نهاية العقد.

لتستخلص الباحثة في الأخير نتيجة مفادها أن الائتمان الإيجاري في الفكر المعاصر يعتمد على فكرة أساسية و هي أن الأصول الرأسمالية في شكل عقارات أو منقولات تحقق أرباحا نتيجة استخدامها و ليس نتيجة ملكيتها فقط.

• دراسة عيسى بخيت " طبيعة عقد الإيجار التمويلي وحدوده القانونية دراسة مقارنة مذكرة ماجيستر ،كلية الحقوق ،جامعة أمحمد بوقرة بومرداس الجزائر، 2010-2011.

تطرق الباحث إلى التعريف الفقهي والتعريف التشريعي لعقد الإيجار التمويلي:

أولاً: التعريف الفقهي لعقد الإيجار التمويلي: بالرغم من اتفاق الفقه على تعريف عقد الإيجار التمويلي من الناحية الاقتصادية على أنه يعتبر من عمليات التمويل حيث تقوم المؤسسة المالية للإيجار التمويلي بتمويل المشاريع التجارية، الصناعية، المهنية، الزراعية أو الفنية وسواها على شكل أدوات إنتاج، حيث تقوم بإمدادها بالآلات والأدوات والتجهيزات اللازمة التي تحتاج إليها، إما لإنشاء المشاريع أو لزيادة الإنتاج أو لتجديد الآلات

والتجهيزات تماشياً والتطورات التكنولوجية الحديثة، إلا أن الفقه اختلف بشأن عمليات الإيجار التمويلي ونشأت من جراء ذلك عدة نظريات:

- عقد الإيجار التمويلي هو عقد إيجار.
 - عقد الإيجار التمويلي هو نظام مركب لتمويل الاستثمارات الإنتاجية.
 - عقد الإيجار التمويلي هو صيغة قانونية جديدة تسمح باستعمال أشياء لا يستطيع المشروع تملكها.
 - هو نظام قانوني مركب من الأشكال التقليدية لعقود تجارية.
- ثانياً: التعريف التشريعي لعقد الإيجار التمويلي: تطرق الباحث إلى تعريف المشرع الجزائري حسب المادة الأولى رقم 96-09 المؤرخ في 10 يناير 1996 الذي يتعلق بالاعتماد الإيجاري. المصطلح المعتمد لدى المشرع الجزائري عكس المصري والأردني اللذان اعتمدا وصف الإيجار التمويلي.

كما أضاف إلى ذلك تعريف المشرع الفرنسي لعقد الإيجار التمويلي على أن: " عمليات التأجير التمويلي هي عمليات تأجير المعدات أو أدوات العمل التي تشتريها مشروعات لأجل التأجير وتظل ملكة لها، إذا كانت هذه العمليات أشياء كانت طبيعتها القانونية تخول للمستأجر إمكانية تملك جميع الأموال المؤجرة أو بعضها مقابل الوفاء بثمان على أن يعقد الاتفاق عند تحديده لما تم الوفاء به على سبيل الأجرة ولو بصفة جزئية".

وبناء على ما سبق استخلص الكاتب ما يلي:

المشرع الجزائري اشترط في المال محل عقد التأجير التمويلي أن يكون لازماً لممارسة نشاط إنتاجي سلمي أو خدمي، واستبعد التأجير لأغراض استهلاكية، وقد اتفق مع المشرع الفرنسي في هذا، إلا أن المشرع الفرنسي اشترط سبق شراء المال محل العقد قبل التأجير لعدم اعترافه بالتأجير التمويلي المباشر، أما المشرع الجزائري فلم يشترط سبق الشراء، كما نظم عقد التأجير التمويلي في الإيجار التمويلي للمنقولات و كذا العقارات.

- دراسة أسماء جربي، " التمويل التأجيري وفق متطلبات المالية الإسلامية "، مذكرة لاستكمال شهادة الماستر في العلوم المالية، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2010/2011:

حيث تطرقت الباحثة من خلال بحثها إلى العديد من التعاريف:

أ. الإيجار التمويلي عملية مصرفية يقوم بموجبها بنك أو أي شركة تأجير مؤهلة قانوناً لذلك بوضع آلات أو معدات أو أية أصول مادية أخرى بحوزة مؤسسة مستعملة على سبيل الإيجار مع إمكانية التنازل عنها في نهاية الفترة المتعاقد عليها، ويتم التسديد على أقساط يتفق بشأنها تسمى ثمن الإيجار.

ب. أسلوب من أساليب التمويل يقوم بمقتضاه الممول (المؤجر) بشراء أصل رأسمالي ثم تحديده ووضع مواصفاته بمعرفة المستأجر الذي يستلم الأصل من المورد على أن يقوم بأداء قيمة إيجار محددة للمؤجر كل فترة زمنية معينة مقابل استخدام وتشغيل هذا الأصل.

ت. الإيجار التمويلي هو وسيلة تمويل أنشأها العرف والتعامل التجاري حيث يعبر العقد عن وسيلة الإيجار التمويلية تسمح للمتعاقد بتحقيق أهدافها، فالمستفيد يريد الحصول على أموال معينة لتجهيز مشروعه أو تحديثه دون أن يجمد رأسماله، بالمقابل يريد المؤجر توظيف أمواله بوسيلة تضمن عدم ضياع هذه الأموال، وهو ما لا تحققه العقود التقليدية، لذلك ابتكر التعامل التجاري هذه الوسيلة لتحقيق تلك الأهداف، ولتجنب مخاطر ومساوئ عمليات البيع بالتقسيط و القروض ووسائل التمويل الأخرى.

ومن خلال ما سبق للتمويل التأجيري عدة تسميات منها الإيجار التمويلي، الإئتمان الإيجاري، الإعتماد الإيجاري، قرض الإيجار. وقد أعطيت تعاريف مختلفة لهذه التقنية التمويلية تؤدي إلى نفس المعنى فالبعض منها يركز على الجوانب القانونية، والبعض الآخر يركز على الجوانب الاقتصادية. يمكن اعتبار التمويل التأجيري بأنه عملية تمويلية للاستثمارات، تتم عن طريق عقد بين المستأجر و المؤجر، حيث يقوم هذا الأخير بتأجير الأصل، مقابل الحصول على أقساط الإيجار من المستأجر و الذي يستفيد و ينتفع من الأصل خلال مدة زمنية معينة.

الفصل الأول

❖ مدخل إلى الإيجار التمويلي

- التأجير التمويلي المفاهيم و التطور.
- عقد الإيجار التمويلي.
- مزايا التأجير التمويلي و عيوبه.

تمهيد :

إن التأجير التمويلي بصيغته المعروفة اليوم ، هو عقد حديث النشأة ، و إن كانت أصوله تترد إلى أزمان موعلة في القدم . ففي عام 1950 ظهر هذا العقد في الولايات المتحدة الأمريكية ، و منها انتقل إلى فرنسا منذ عام 1962 ، حيث أنشئت في باريس أول شركة للتأجير التمويلي . و من فرنسا انتشر الى معظم أقطار العالم ، ومنها الجزائر . و لقد تعددت المصطلحات التي عرف بها هذا العقد ، سواء لدى الأنظمة القانونية أو لدى فقهاء القانون التجاري ، و السبب في ذلك يعود الى أن هذا العقد قد نشأ و تطور مع تطور الظروف الإقتصادية و التنظيمية في العصر الحديث ، و بالتالي فهو مازال في طور التكوين و التطور ، مما جعل الأنظمة القانونية و النظريات الفقهية تذهب في إتجاهات مختلفة ، كل حسب ما تمليه عليه الظروف و المعطيات التشريعية و التنظيمية و الإقتصادية السائدة في ذلك النظام ، الأمر الذي أدى إلى اختلاف المفاهيم و التعاريف التي قيلت حول هذا العقد . و نتج عن ذلك العديد من التسميات و المصطلحات الموجودة في مختلف القوانين و المؤلفات ، و لكن الفقه الإنجلو-أمريكي قد استقر على تسميته بـ (Leasing) . أما الفقه الفرنسي فقد سماه (Le-Credit-Bail) ، و لدى ترجمة هذا المصطلح إلى اللغة العربية حصل اختلاف في تعريبه ، حيث أطلق عليه البعض اسم الاعتماد بالتأجير ، أو التأجير التمويلي ، أو الإئتمان الإجاري ، الإيجار الإئتماني ، أو الإستأجار المالي ، أو الإيجار المنتهي بالتمليك ، و هو اصطلاح ظهر مع دخول البنوك الإسلامية هذا المجال. سنتطرق إلى هذه الأمور من خلال الإجابة على السؤال التالي :

ما هو الإيجار التمويلي، وماهي طبيعته ؟ وسنقوم بالإجابة على هذا السؤال من خلال النقاط التالية :

- نشأة ومفهوم الإيجار التمويلي .
- طبيعة عقد الإيجار التمويلي .
- دراسة الجوانب المختلفة للإيجار التمويلي .

وفي محاولة منا لإلقاء الضوء على هذه التقنية، ارتأينا في هذا الفصل أن نقدم دراسة وصفية تمهيدية لعملية التأجير التمويلي ، الذي سنتطرق فيه إلى نشأة الإيجار التمويلي الذي إختلفت الآراء في نشأته، وكيف تطور وإنتشر عالميا ، لنعطي بعدها تعاريف مختلف الدول لهذه التقنية وأهم الخصائص المرتبطة به مروراً بأنواعه المختلفة، كما سنقوم بتوضيح طبيعة عقد التمويل الإيجاري والأطراف المعنية بهذا العقد ومراحل تكوينه ، وفي الأخير سنقوم بدراسة مزاياه و عيوبه .

المبحث الأول : التأجير التمويلي : المفاهيم و التطور :

المطلب الأول : نشأة و تطور التأجير التمويلي :

الفرع الأول : نشأة التأجير التمويلي :

تشير بعض المصادر الى أن أسلوب تأجير الأصول يرجع الى العصور القديمة فهناك سجلات تبين أراضي و معدات زراعية كان يتم تأجيرها بالممالك السومرية ترجع الى مايقارب 3000 سنة قبل الميلاد .¹

كما يرجع البعض نشأة الاعتماد الإيجاري إلى العصور القديمة فظهر هذا النظام في مصر الفرعونية منذ 3000 سنة قبل الميلاد كما عرفه البابليون في تقنيات حمورابي و يرجعه البعض إلى الحقبة السومرية منذ 2000 عام قبل الميلاد و يرى البعض الآخر أن هذا العقد يستمد جذوره من نظام الائتمان المعروف في القانون الروماني و الذي كان بمقتضاه يشترط المقرض ملكية الشيء ضمانا لدينه .²

كما أن مصر القديمة عرفت فكرة عقد التأجير التمويلي منذ زمن الفراعنة في عهد (مينا) ، و عرفته كذلك حضارة ما بين النهرين في عهد الملك حمورابي ، ثم بعد ذلك عرف هذا العقد في القانون الروماني بنظام الإستماتان و الذي كان بمقتضاه يشترط المقرض نقل ملكية الشيء اليه ضمانا لدينه.

كما عرف نظام الإعتماد الإيجاري في بدايات الإسلام ، عندما قام أحد التجار باستثمار أمواله لدى أحد المضاربين لقاء شهادة أسهم من أجل تجنب الربا ، و ذلك بموجب عقود تحدد حقوق و واجبات الأطراف المعنية و الإجراءات و الترتيبات التعاقدية الملزمة .³

أما ظهور التأجير التمويلي في شكله الحديث فيعود الى فترة الثورة الصناعية ، فخلال القرن التاسع عشر في انجلترا قام بعض المستثمرين بتمويل صناعة عربات نقل الفحم و التي كان يؤجرها مالكو الفحم لنقله الى خطوط السكك الحديدية ، حيث تأسست أولى شركات التأجير الإقليمية في العالم عام 1855م ، بهدف تأجير عربات السكك الحديدية لمنتجي الفحم و الموارد المعدنية لفترات تتراوح ما بين خمس و ثمان سنوات .

¹ معراج هواري ، حاج سعيد عمر ، التمويل التأجيري المفاهيم و الأسس . دار كنوز المعرفة العلمية للنشر و التوزيع ، الطبعة الاولى ، الأردن ، 1434هـ . 2013م ، ص 68.

² طه محمد محمد أبو العلا ، الإيجار التمويلي الحقيقي للمعدات الإنتاجية ، منشأة المعارف الإسكندرية . طبعة 2005 ، ص7.

³ بن زيوش ميرك ، نطاق القواعد العامة على التزامات المستأجر في عقد الإعتماد الإيجاري ، مجلة العلوم الإنسانية ، العدد 28 ، المجلد أ ، الجزائر ، 2007 ، ص (233-234).

و قد ولدت فكرة التأجير التمويلي المعروفة بمصطلح " leasing " ، في الولايات المتحدة الأمريكية على يد أحد رجال الصناعة الأمريكية بكاليفورنيا يدعى D.P Boothe Junior الذي كان يملك مصنعا لإنتاج بعض المواد الغذائية المحفوظة ، و في أثناء حرب كوريا عام 1950 م تقدمت القوات الأمريكية لـ "بوث" بطلب تزويد كميات كبيرة من منتجه تفوق الطاقة الاستيعابية لمصنعه ، فهو لا يملك المعدات و الأموال اللازمة لتنفيذ الطلبية .تبعاً لذلك توصل "بوث" الى فكرة استئجار المعدات اللازمة لإنتاج المواد الغذائية المطلوبة بدلاً من شرائها ، فعكف على دراسة جدوى استئجار هذه المعدات .

رغم أن السيد "بوث" لم يجد من يستأجر له هذه المعدات و ضاعت عليه الصفقة إلا أنه اكتشف من خلال دراسة الجدوى ، أن نشاط تأجير المعدات الانتاجية للمشاريع الاقتصادية يمكن أن يكون مصدراً للأرباح المتعاضمة.

و هكذا سارع " بوث " نحو تأسيس أول شركة للتأجير التمويلي في الولايات المتحدة الأمريكية عام 1952 م و المسماة : United States Leasing corporation و في أعقاب ذلك زاد الطلب على إيجار المعدات الانتاجية فحققت الشركة أرباحاً واعدة ، و مالبت أن تأسست شركة أخرى متخصصة في التأجير التمويلي ، حيث صارت ظاهرة متنامية في الاقتصاد الأمريكي .

لعل من أهم أسباب نمو التأجير التمويلي في الولايات المتحدة الأمريكية العوامل الآتية :

أ- عامل فني : يتمثل في التقدم التكنولوجي السريع في وسائل الإنتاج ، الذي تميز به الاقتصاد الأمريكي في فترة ما بعد الحرب العالمية الثانية ، مما أدى هذا الى اختلاف العمر الاقتصادي للمعدات الرأس مالية عن العمر الفني لها . فأصبحت هناك ضرورة نحو التجديد المستمر للأجهزة و الآلات ، و هنا يبرز دور التأجير التمويلي ليحل محل عملية التمويل عن طريق الشراء باعتبارها عملية مكلفة وذلك لإرتفاع أثمانها . وقد تركزت التطبيقات الأولى على الصناعات المتقدمة الحديثة ، وخاصة صناعة المعلومات ، الاتصالات ، الفضاء ، و أجهزة الإنشاءات و البنية الأساسية ، و التي تتميز بالإبتكار و التجديد المستمر .

ب- عامل مالي : يعود الى ارتفاع أسعار الائتمان المرتبطة بظروف السوق النقدية ، والسوق المالية ، و انخفاض قيمة النقود ، و الظروف التضخمية ، والشروط الصعبة للإقتراض طويل الأجل ، و تخلي الشركات الأمريكية عن الإقتراض الخارجي ، و عجز التمويل الذاتي عن تمويل البحث العلمي و التكنولوجيا ، أدى هذا اللجوء الى التأجير التمويلي كبديل عن الإقتراض متوسط وطويل الأجل لأنه يربط العائد مباشرة بالنفقة .

ج- عامل اقتصادي : يعود الى ارتفاع أسعار السلع الإنتاجية بسبب التطور التكنولوجي للسلع و الأجهزة الإنتاجية و تعقدها و زيادة تكاليف الصناعة و مستويات الأجور و أسعار الطاقة ، مما أدى الى الحد من تسويقها و الطلب عليها من قبل المشروعات ، فهذا من شأنه أن يعيق الاستثمارات الإنتاجية في الوقت الذي تتميز فيه الصناعة الأمريكية بكثافة رأس المال ، و تجديد و الاحلال المستمر ، وعليه فقد حل التأجير التمويلي في وقت مناسب كوسيلة لتنمية الطلب على هذه المنتجات ، و دفعا قويا لنمو الصناعات الإنتاجية .⁴

الفرع الثاني : التطور و الإنتشار في باقي دول العالم :

بدأ نشاط التأجير التمويلي في الإنتشار في باقي دول العالم ، و ذلك بإنشاء فروع لشركات التأجير الأمريكية في كل من كندا سنة 1959 م ، والمملكة المتحدة سنة 1960 م ، وذلك بفتح فرع للشركة الأمريكية " leasing U.S " و " Mercantile credit company " .

استمر التأجير التمويلي في الولايات المتحدة ليحقق سنة 1985 م مقدار 80.8 مليار دولار ، ثم ليبلغ سنة 1989 م مايقارب 126.8 مليار دولار . حتى وصل سنة 2002 مامقدار 213 مليار دولار .

أما في أوروبا فقد بدأ التأجير التمويلي سنة 1960 م تحت مظلة اتحاد جمعيات شركات التأجير الأوروبية . Leas Europe و لقد شهد هذا الأسلوب من التمويل تطورا سريعا في أوروبا في منتصف الستينيات و ذلك بتطبيقه في معظم دولها ليبلغ حجمه 230 مليار يورو سنة 2004 بـ 1200 شركة تأجير في 27 دولة عضو في الإتحاد Leas Europe . و قد حققت شركات في أوروبا ما نسبته 45% من مجموع استثمارات شركات التأجير التمويلي في العالم .

و يحظى التأجير التمويلي في أوروبا بأهمية متزايدة نظرا لمساهمته في تمويل الاستثمار لذا طورت Leas Europe مقياس التأجير الأوروبي ELB . و بدأ العمل به سنة 2002 م كمؤشر لقياس الثقة بشركات التأجير الأوروبية .

و قد انتقل في سنة 1963 م تطبيق أسلوب التأجير التمويلي الى آسيا ، لما أنشأت المؤسسة الأمريكية للتأجير التمويلي أول شركة لها في اليابان " Leasnig ltd Orient " و التي تعرف الآن باسم " Dorix leasing " .

⁴ معراج هوارى ، مرجع سبق ذكره ، ص72.

أما بالنسبة للدول النامية فقد بدأ ممارسته منذ سنة 1978 م ، في بعض الدول الآسيوية مثل تركيا و كوريا و الفلبين و بعض دول أمريكا اللاتينية مثل الشيلي و البرازيل و فنزويلا .

وبالنسبة للدول العربية بدأ تطبيق التأجير التمويلي في عدد محدود من الدول مثل المغرب و مصر و تونس و عمان و الاردن و لبنان . فقد انطلق من المغرب سنة 1964 م بمبادرة من مجموعة باريس و البنك الوطني للتنمية الإقتصادية ، حيث تم انشاء أول شركة للتأجير التمويلي " Maroc Leasing " ، و في تونس سنة 1984 م تم الإنشاء أول شركة لقرض الإيجار " Tunisie Leasing " بفضل الشركة التونسية السعودية للإستثمار و التنمية . أما في مصر فقد بدأ انشاء شركات التأجير التمويلي سنة 1996 م ، بعد صدور قانون رقم 95 لسنة 1995 م الذي يضم نشاطها .

أما بالنسبة للجزائر فمن بين التجارب الأولى في هذا المجال تجربة " بنك البركة الجزائري " ، الذي مارس التأجير التمويلي ابتداء من سنة 1993 م . و بعد صدور الامر رقم 96-09 المؤرخ في 10 جانفي 1992 م و المتعلق بشروط انشاء شركات التأجير التمويلي ، تم تأسيس الشركة الجزائرية للإيجار المالي للمنقولات (SALEM) التابعة للصندوق الوطني للتعاون الفلاحي سنة 1998 م ، و الشركة المالية للاستثمارات و المساهمة و التوظيف (SOFINANCE) التي تمارس عمليات التأجير التمويلي ، ثم الشركة العربية للإيجار المالي (ALC) التابعة للشركة المصرفية العربية سنة 2001 م ، و الشركة المغربية الجزائرية للإيجار المالي (MLA Leasing) سنة 2005 م. و سيتم التطرق الى التجربة الجزائرية في مجال التأجير التمويلي بالتفصيل.

الفرع الثالث : الأساس الفكري للتأجير التمويلي :

تعود فلسفة التأجير التمويلي إلى فكرة الفيلسوف اليوناني " أرسطو " من خلال مقولته " تكمن الثروة في الاستعمال أكثر من الملكية " فهي توضح الأساس الذي يقوم عليه التأجير التمويلي .

أما الأساس الفكري للتأجير التمويلي فيستمد جذوره من تطور نظرية رأس المال و نظرية المشروع .

بالنسبة لنظرية رأس المال ، فإن الخلاف الفكري القائم بين أفكار المدارس الكلاسيكية ، النيوكلاسيكية و الكينزية حول تحليل مشكلة النمو الإقتصادي و تقييم رأس المال و دوره في هذا النمو يفسر موقف كل مدرسة .

فالفكرة الكلاسيكية يعتبر التراكم الرأسمالي مؤشرا هاما في النمو ، لأن زيادة الناتج الاجتماعي (الدخل القومي) هو عبارة عن دالة للتراكم الرأسمالي ، الذي أساسه زيادة كثافة رأس المال على حساب العمل ، كما يهتم

الكلاسيكيون بدور الملكية (ملكية عوامل الإنتاج المادية و خاصة الأجهزة و الآلات) على حساب العوامل الأخرى .

أما الفكر النيوكلاسيكي فقد أضاف التقدم الفني و ارتفاع فاعلية عوامل الإنتاج ، التي ترتبط بعملية التجديدات الفنية ، كعوامل اساسية في رفع معدلات النمو في الإقتصاد ، وفي هذا أيضا ما يتوافق مع دور التأجير التمويلي و طبيعته ، فدور رأس المال في تحقيق النمو و الكفاءة الإقتصادية لا يرتبط بإنتاجيته (العائد) ، أي أن المهم هو تشغيل رأس المال من جهة ، و تحديد ثمنه بمقدار عائدته .

جاء الفكر الكينزي بتوضيح أكثر للمفاهيم السابقة ، حيث يعتبر بأن العامل الأساسي للنمو يتمثل في الاستثمارات الرأسمالية الإنتاجية و غير الإنتاجية ، إذ يعمل الاستثمار في النموذج الكينزي على زيادة الطاقة الإنتاجية للإقتصاد ، فهو العامل الرئيسي لرفع معدلات النمو في الأجل الطويل ، لكن الجديد عند المدرسة الكينزية يتمثل في ملاحظاتها حول طبيعة رأس المال ، حيث تركز على فكرة أساسية و هي : أن العائد المتوقع من السلعة الإستثمارية أو الإنتاجية أهم بكثير من مجرد تملكها . لذلك فكل سلعة رأسمالية مهما كانت طبيعتها يجب أن تقدم خلال فترة عمرها الوظيفي ، عوائد تتجاوز تكلفتها الأصلية ، و بهذا نتج ربط القيمة بالعائد و الفصل بين الملكية و الإستعمال ، و من هنا برز التأجير التمويلي كأسلوب يسمح بالحصول على عائد يفوق قيمة النفقة الاستثمارية للأصول الرأسمالية .

و مثل ما حدث تطور في نظرية رأس المال ، حدث كذلك تطور في نظرية المشروع ، إذ يقرر شومبيتر مثلا أن الإنتاج ما هو في الواقع إلا عدة وظائف مخططة ، في عالم غير مستقر و متغير فنيا . كما يرى في المشروع أنه مجرد تنظيم أكثر منه تجميع لرؤوس الأموال . و قرارات الإستثمار هي التي تحدد التجهيزات الرأس مالية اللازمة لهذا المشروع ، و في هذا أيضا ما يتفق مع جوهر التأجير التمويلي ⁵.

⁵ معراج هواري ، مرجع سبق ذكره ، ص (68 - 76) .

المطلب الثاني : تعريف التأجير التمويلي :

الفرع الأول : مفهوم التأجير التمويلي :

لقد تعددت المفاهيم الخاصة بتعريف التأجير التمويلي ، فهناك من يركز على الجوانب القانونية ، و البعض الآخر يركز على الجوانب الاقتصادية و المالية ، كما نجد مفاهيم محددة و أخرى واسعة ، الا أنها في مجملها تشمل خصائص التأجير التمويلي باعتباره مصدرا من مصادر تمويل الأصول .

كما أن هناك العديد من المصطلحات العربية المترجمة للكلمة الأصلية الانجليزية " leasing " أو المصطلح الفرنسي " Crédit-bail " منها : التأجير التمويلي ، قرض الايجار ، التمويل التأجير ، الإئتمان الإيجاري ، التأجير الرأسمالي ، الكراء الإيجاري ، الإعتماد الإيجاري ، الإيجارة مع الوعد بالتملك ، الإيجارة التمويلية ...الخ.

- التعريف الأمريكي :

عرف مجلس المبادئ المحاسبية الأمريكي (APB Accounting Principles Board) عقد الايجار التمويلي بأنه : " اتفاق تعاقدي بين المؤجر ينتقل بمقتضاه إلي المستأجر حق إستخدام أصول معينة - حقيقية أو معنوية - مملوكة للمؤجر لمدة محددة مقابل عائد معين يتفق عليه ، بمعنى أن التأجير يخول للمستأجر حق استخدام الأصول دون حق الملكية ، وينشأ عن ذلك إلقاء عبء تدبير التمويل اللازم لهذه الأصول على المؤجر مقابل ما يغطي تكلفه هذا التمويل بالإضافة إلي الربح الناتج عن هذه العمليات وهو ما يطلق عليه لفظ التأجير Lease⁶

-تعريف luc Bernet-Rollande :

هو عبارة عن تقنية للتمويل تستعملها البنوك أو المؤسسات المالية المتخصصة ، بحيث تحصل على موجودات منقولة أو عقارات لتأجيرها لمؤسسة أخرى . و هذه الأخيرة بدورها تقوم بإعادة شرائها بقيمة متبقية عامة تكون منخفضة عند انتهاء مدة العقد ، و يتم التسديد على أقساط متفق عليها تسمى بثمن الإيجار .

-تعريف الدكتور عبد الهادي سويفي :

⁶ نجلاء توفيق نجيب فليح ، الجوانب القانونية لعقد التأجير التمويلي "دراسة حالة" ، مجلة رسالة الحقوق العلمية ،المجلد الأول ، العدد الأول ، جامعة جدارا الأردن ، 2009 ، ص 3 .

فإن التأجير التمويلي عبارة عن نشاط تمويلي لشراء معدات أو أصول رأسمالية بغرض التأجير وفيه يقوم المؤجر - والذي يكون عادة أحد المؤسسات المالية - بتمويل شراء أصول محددة و مطلوبة بمعرفة شركة أو مؤسسة (المستأجر) و توجر اليه بعقد طويل الأجل غير قابلة للإلغاء بحيث تغطي الدفعات الإيجارية - خلال فترة التعاقد - الأموال المدفوعة في الأصل أو المدة و الفوائد و هامش ربح يقترب الى مايسمى بالتغطية الكاملة لقيمة الأصول .

-تعريف Patrick Piget :

"عقد إيجار لأصل منقول أو عقار مرفق بتعهد أحادي الجانب بالبيع بسعر يأخذ في الاعتبار مبالغ الإيجار المحصلة حتى رفع خيار الشراء ."

- تعريف الهيئة العامة للاستثمار و المناطق الحرة بجمهورية مصر العربية :

" التأجير التمويلي هو أحد المصادر غير التقليدية للتمويل الاستثماري متوسط و طويلة الأجل و الذي ينتقل بمقتضاه الى المستخدم (المستأجر) حق استخدام أصل معين مملوك للمؤجر بموجب اتفاق تعاقدي بين الطرفين يخول أحدهما حق انتفاع بأصل مملوك للطرف الآخر مقابل دفعات دورية لمدة زمنية محددة ، و يجوز للمستأجر في نهاية المدة شراء الأصل المؤجر " .⁷

ومن التعريفات التي قيلت في التأجير التمويلي أيضا :

" عقد الايجار يبرم بين مؤجر (lossor) و مستأجر (lessee) لأصل معين لمدة محدودة من الوقت ، يقوم خلالها المستفيد من استخدام الأصل مقابل دفع إيجار محدد لمالك هذا الأصل ، ومن الممكن أن يكون الأصل منقولاً مثل المعدات أو المركبات ، أو أن يكون غير منقول مثل المباني ."

- كما يعرف التأجير التمويلي بأنه : عبارة عن نوع من التأجير يمثل مصدر تمويل للمنشأة المستأجرة ، يعوضها عن الاقتراض لامتلاك الأصل .

- كما عرف التأجير التمويلي بأنه : نظام تمويلي يقوم فيه المؤجر (الممول) بتمويل شراء أصل رأس مالي ، يطلب من المستأجر (مستثمر) ، بهدف استثماره لمدة لا تقل عن 75 % من العمر الافتراضي للأصل

⁷ معراج هوارى ، مرجع سبق ذكره ، ص 61.

، مقابل دفعات (مقابل التأجير) الدورية مع احتفاظ المؤجر لملكية الأصل و حتى نهاية العقد و امتلاك المستأجر لخيار شراء الأصل عند نهاية مدة التأجير ، (على أن تكون دفعات مقابل التأجير قد غطت تكلفة الأصل و هامش ربح محدد) ، أو اعادة الأصل للمؤجر في نهاية مدة التأجير ، أو تجديد عقد التأجير مرة أخرى .

- كما يعرف التأجير التمويلي على أنه : " أسلوب تمويل عصري يمكن من خلاله تملك أصول رأسمالية ، أو الانتفاع بها لفترات زمنية متوسطة أو طويلة الأجل ، مقابل دفعات زمنية محددة مسبقا ."

- و من التعريفات الأخرى التي قيلت في التأجير التمويلي أنه : " العقد الذي يوقع مابين شركة التأجير (المؤجر) و بين العميل المستأجر ، و بموجبه يحق للمستأجر الانتفاع بالأصل المؤجر (المأجور) خلال فترة زمنية محددة ، و ذلك مقابل أقساط معينه يدفعها للمأجر ."

- أو أنه " وسيلة تمويل تتم بموجب اتفاق تعاقدي ما بين طرفين ، البنك (المؤجر) و العميل (المستأجر) ، يخول احدهما الآخر حق الإنتفاع بأصل مملوك للطرف الآخر ، مقابل دفعات دورية لمدة زمنية محددة ، على أن تنتقل ملكية المأجور في نهاية فترة العقد إلى المستأجر تلقائيا ، أو مقابل مبلغ متفق عليه ، مع إمكانية شراء المأجور خلال فترة العقد.

- كما تم تعريف التأجير التمويلي بأنه " اتفاق مابين المصرف و العميل على أن يشتري الأول أصلا ، يؤجره لمدة طويلة أو متوسطة ، و يحتفظ المصرف بملكية الأصل ، و للعميل الحق الكامل في استخدام الأصل مقابل دفع أقساط إيجارية محددة ، و في نهاية المدة المتفق عليها في عقد الإيجارة يعود الأصل الى المصرف .

و من التعريفات الأخرى للتأجير التمويلي أنه " أحد الخدمات التمويلية الحديثة ، التي تشبه إلى حد كبير عقد الإيجار العادي ، إذ يتضمن قيام البنك أو الشركة الممولة بتمويل شراء الأصل و تأجيره للغير مقابل دفعات محددة ، وفقا لشروط معينه ، إضافة إلى إعطاء المستأجر حق تملك الأصل المستأجر .⁸

و بصفة عامة : التأجير التمويلي هو إتفاق لتمويل و استخدام أصول رأسمالية Capital Assets يتم بين طرفين :

- المؤجر الذي يتولى تمويل شراء الأصلي الرأسمالي .

⁸ عبير الصفدي الطوال ،التأجير التمويلي مستقبل صناعة التمويل ،دار المناهج للنشر و التوزيع ،الطبعة الأولى ،الأردن ،1434هـ ،2013م .

- المستأجر الذي يحق له استخدام و تشغيل هذا الأصل الرأسمالي مقابل أداء قيمة إيجارية يتفق عليها دون إلزامه بشراء هذا الأصل في نهاية مدة الإتفاق أو خلالها .
- وبعبارات أخرى تقوم فكرة التأجير التمويلي على قيام الطرف الممول (المؤجر) بتمويل شراء الأصل الرأسمالي الذي يحدده و يضع مواصفاته الطرف المستخدم (المستأجر) . و قد تنشأ هذه العلاقة بشكل مباشر بين طرفيها المذكورين كما يمكن أن تكون هذه العلاقة ثلاثية الأطراف على النحو التالي :
- الطرف الأول : المورد للأصل الرأسمالي (صانعا كان أو موزعا).
- الطرف الثاني : الممول لشراء الأصل الرأسمالي (المؤجر ،شركة التأجير التمويلي).
- الطرف الثالث : المستخدم للأصل الرأسمالي (المستأجر).
- و في اطار ذلك يمكن تعريف التأجير التمويلي بأنه أسلوب من أساليب التمويل يقوم بمقتضاه الممول (المؤجر) بشراء أصل رأسمالي يتم تحديده و وضع مواصفاته بمعرفة المستأجر الذي يتسلم الأصل من المورد على أن يقوم بأداء قيمة ايجارية بمعرفة المستأجر الذي يتسلم الأصل من المورد على أن يقوم بأداء قيمة إيجارية محددة للمؤجر كل فترة زمنية معينة مقابل إستخدام و تشغيل هذا الأصل .
- و في ظل هذه العلاقة التعاقدية يحتفظ المؤجر بحق ملكية الأصول الرأسمالية المؤجرة ، و يكون للمستأجر في نهاية مدة العقد أن يختار بين أحد البدائل الآتية :
- 1- شراء الأصل المؤجر نظير ثمن يتفق عليه يراعى في تحديده ما سبق سداده من قبل المستأجر الى الشركة المؤجرة من مبالغ خلال فترة التعاقد .
- 2- تجديد عقد الإيجار من قبل المستأجر مع الشركة المؤجرة لمدة أخرى بالشروط التي يتفق عليها الطرفان مع الأخذ في الإعتبار تقادم الأصل المؤجر .
- 3- إرجاع الأصل إلى الشركة المؤجرة.
- و في ضوء ماتقدم من تعريف للتأجير التمويلي فإنه :
- 1- إن مدة الإيجار غير قابلة للإلغاء و خلالها تسعى الشركة المؤجرة لإستعادة تكلفة تمويلها للأصل المؤجر أخذه في الإعتبار و ضع هامش الربح الذي يكفي لإستمرار نشاطها .

- 2- حرية المستأجر في استعمال الأصل المؤجر خلال مدة التأجير بأكملها مقابل الإلتزام بدفع الأقساط الإيجارية المتفق عليها و في مواعيدها المحددة تنفيذا لشروط العقد المبرم .
 - 3- إزاء قيام المستأجر بإختيار الأصل الرأسمالي فإنه يأخذ على مسؤوليته تحديد المواصفات الفنية للأصل المطلوب و كذلك تحديد المورد و موعد و مكان التسليم كما يتحمل مسؤوليته إستلام الأصل و مطابقتها لما سبق تحديده من مواصفات فنية و يترتب على ذلك تحمله المسؤوليات التالية :
 - أ- تقادم الأصل الرأسمالي أو عدم ملائمته للتطورات التكنولوجية الحديثة .
 - ب- تكاليف التأمين و الصيانة و الإصلاح و التشغيل .
 - 4- عدم إجراء أي تعديلات فنية على الأصل دون موافقة المؤجر .
 - 5- مجالات إستخدام التأجير التمويلي تكون لتمويل شراء المشروعات الإنتاجية أو الخدمية للأصول الرأسمالية و ليس لتمويل شراء المنتجات أو المستلزمات .
 - 6- من وجهة نظر المستفيد من الأصل الرأسمالي فإن التأجير التمويلي هو وسيلة تمويل تمكنه من إستعمال الأصل و ليس وسيلة لتملك هذا الأصل .
 - 7- يحتفظ المؤجر بملكية الأصل و التمتع بكافة منافع الملكية و تحمل مخاطرها .
 - 8- أن مدة الإيجار يجب أن تغطي على الأقل 75 % من العمر الإفتراضي للأصل المؤجر .⁹
- عرف المشرع المصري عقد التأجير التمويلي في القانون رقم 95 لسنة 1995 ، حيث نصت المادة على :
- " كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يؤجر إلى المستأجر منقولات مملوكة له ، أو تلقاها من المورد إستنادا إلى عقد من العقود ، ويكون التأجير مقابل قيمة إيجارية يتفق عليها المؤجر والمستأجر " .¹⁰
- كما تطرق له القانون الجزائري :

⁹ سمير محمد عبد العزيز ، التأجير التمويلي و مداخله المالية - المحاسبية - الإقتصادية - التشريعية - التطبيقية ، مكتبة و مطبعة الإشعاع الفنية ، الطبعة الأولى ، عام 2001 .

¹⁰ صفاء عمر خالد بلعوي ، النواحي القانونية في عقد التأجير التمويلي و تنظيمه الضريبي (رسالة ماجستير منشورة) ، جامعة النجاح الوطنية في نابلس (فلسطين) ، 2005 ، ص 16 .

" حيث يعتبر الائتمان الإيجاري موضوع هذا الأمر، عملية تجارية و مالية، يتم تحقيقها من قبل البنوك و المؤسسات المالية أو شركة تأجير مؤهلة قانونا و معتمدة صراحة بهذه الصفة، مع المتعاملين الاقتصاديين الجزائريين أو الأجانب أشخاصا طبيعيين كانوا أم معنويين تابعين للقانون العام أو الخاص. و يجب أن تكون قائمة على عقد إيجار يمكن أن يتضمن أو لا يتضمن حق الخيار بالشراء لصالح المؤجر. و تتعلق فقط بأصول منقولة أو غير منقولة ذات الاستعمال المهني أو بالمحلات التجارية أو بمؤسسات حرفية".¹¹

المطلب الثالث : أنواع عقود الإيجار التمويلي :

يختص هذا المطلب بدراسة العديد من أنواع الإعتماد الإيجاري ، وذلك حسب الزاوية التي يتم منها النظر اليه و ذلك باعطاء تصور وفهم أكثر و أشمل للائتمان الإيجاري حيث يتم التعرض لأهم أنواع الإيجار التمويلي .

الفرع الأول : الإيجار التمويلي حسب طبيعة العقد :

ينقسم هذا النوع إلى اعتماد إيجاري مالي واعتماد إيجاري عملي.

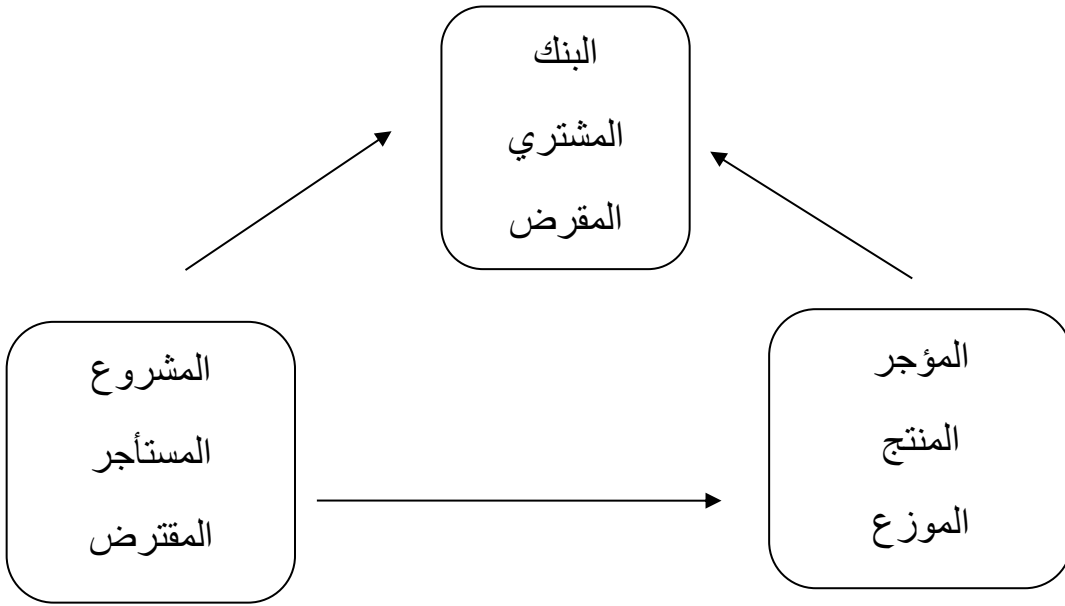
1- الإيجار التمويلي المالي (الرأسمالي) :

يطلق عليه أيضا بالتأجير الرأسمالي أو التأجير الدفع الكامل أوالتأجير التمويلي و هذا النوع من الإعتماد الإيجاري يمثل مصدرا تمويليا للمؤسسة المستأجرة حيث يمنح للمستأجر امكانية شراء الآلات في نهاية فترة العقد ، و لايمكن الغائه أو فسخه إلا بموافقة طرفي العقد المؤجر و المستأجر، ويكون عقد الإيجار المالي لفترة زمنية معينة تتفاوت حسب طبيعة نوع الأصل ، ففي حالة المعدات غالبا ما تكون مدة العقد نصف مدة الحياة الانتاجية على الأقل أما المباني فتكون مدة التعاقد 20 سنة فأكثر.

في الجزائر يعرف الإعتماد الإيجاري المالي حسب المادة الثانية من الأمر رقم 96-09 المتعلق بالإعتماد الإيجاري " يعتبر الإعتماد الإيجاري مالي إذا تم تحويل كل الحقوق أو الالتزامات و المنافع و المساوى و المخاطر المرتبطة بملكية الأصل المعني إلى المستأجر و يعني ذلك أن مدة عقد الإعتماد الإيجاري كافية لأن تسمح للمؤجر باستعادة كل نفقات رأس المال مضافا إليها مكفأة هذه الأموال المستثمرة " والشكل التالي يوضح عملية الإعتماد الإيجاري المالي :

¹¹ المرسوم التنفيذي رقم 96/09 المؤرخ بتاريخ10/09/1996، الجريدة الرسمية، الصادرة بتاريخ 14/01/96 عدد 03، المادة1،ص25.

الشكل رقم 01 : يوضح أطراف عملية الإيجار التمويلي :



المصدر : محمد كمال خليل الحمزاوي ، إقتصاديات الإئتمان المصرفي، نشأت المعارف ، مصر ، الطبعة 2000، ص 419 .

- من خلال الشكل التالي نلاحظ أن عملية الإعتماد الإيجاري المالي تتضمن الخطوات التالية :

أ. يختار المستأجر الأصل الذي هو بحاجة الى استخدامه ، و يتفاوض مع صانع أو مورد هذا الأصل على قيمة شراء و شروط تسليمه.

ب. تتصل هذه الشركة ببنك أو (شركة مؤجرة) و تتفق معه بعقد على أن يشتري البنك هذا الأصل من المورد وأن يؤجره لشركة مباشرة و هذا الشكل تحصل الشركة على الأصل و تقوم بدفع الإيجار إلى البنك على دفعات متساوية في فترات متتالية تساوي في مجموعها قيمة شراء الأصل بكامل ، بالإضافة إلى عائد معين على الاستثمار للبنك كمؤجر كما ان للشركة المستأجرة حق الخيار في تجديد عقد استئجار الأصل ثانية بعد انتهاء مدة الأصل للاستئجار الأساسية بإيجار مخفض و لكن لا يحق للشركة إلغاء العقد الأساسي قبل دفع مجمل التزاماتها أي مجمل قيمة شراء الأصل بالإضافة إلى عائد البنك.

ويوجد أربعة أنواع للاتمان الإيجاري المالي : ¹²

النوع الأول : البيع ثم الاستئجار .

يمكن اعتبار البيع ثم الاستئجار على أنه عقد بين مؤسسة وطرف آخر قد تكون شركة تأمين أو مؤسسة مالية أخرى أو شركة تأجير مستقلة ، و بمقتضى هذا الاتفاق تقوم المنشأة التي تملك أرضاً أو مباني أو معدات بيع إحدى هذه الأصول إلى المؤسسة المالية في نفس الوقت توقع عقداً مع نفس المؤسسة المالية بإستئجار نفس الأصل لمدة محددة و بشروط خاصة يتفق عليها ، الشركة البائعة (المستاجر) تتلقى فوراً قيمة الأصل من المشتري (المؤجر) في نفس الوقت ستبقى الأصل المباع عندها للإنتفاع به، وتتم عملية دفع الإيجار في صورة دفعات متساوية سنوياً حيث تساوي في مجموعها قيمة شراء الأصل بكامله بالإضافة إلى عائد للمؤجر، و عليه نستنتج أن هذه العملية تشبه عملية تسديد القرض المرهون بعقار.

و حتى تتم هذه الصفقة لا بد من توفير شروط نذكر منها مايلي:

أ. أن يكون الغرض من التأجير معروف و مقبول من كلا الطرفين؛

ب. تستهدف الصفقة التجهيزات أو الأدوات أو المباني؛

ت. يجب على العميل أن يعلم المؤجر في حالة استعمال لهذه العقارات أو الآلات المؤجر في المجال غير المنفق عليه.

ث. يتحمل المؤجر جميع الإصلاحات و مصاريف الصيانة الدورية الناجمة عن الاستعمال العادي للعقارات و المنقولات.

ج. يقوم العميل بتأمين الأصل المستأجر من جميع الأخطار.

ح. يستطيع العميل تأجير الأصل المؤجر الى عميل آخر و ذلك بعد الإستئذان من المصرف .

خ. يجب أن تحدد مدة التأجير و أجل التسديد و اجمالي الكراء مع أقساط البيع في العقد .

النوع الثاني : تأجير العقد :

¹²عاشور مزريق و محمد غربي ، الإئتمان الإيجاري كأداة لتمويل المؤسسات الصغيرة و المتوسطة في الدول العربية ، الملتقى الدولي لمتطلبات تأهيل المؤسسات الصغيرة و المتوسطة في الدول العربية ، المنعقد في جامعة الشلف يومي 17 و 18 أبريل 2006 ، ص 462 .

ينتشر استخدام هذه الصورة من التأجير بالنسبة للسيارات و السفن ، حيث يتعاقد المؤجر ليس فقط على تأجير استخدام سيارات معينة ، بل على استخدام عدد معين من السيارات لفترة تقل عن حياتها الانتاجية هنا يتحمل المؤجر تكاليف الصيانة و الاصلاح ، بل و احلال السيارة ضريبة الطريق أو ما يناظرها في حالة و جودها أما المستأجر فيتحمل دفع اقساط معينة بشكل دوري مقابل حصوله على خدمة سيارة أو قافلة السيارات محل التعاقد غير أن بعض العقود تنص على تحمل المستأجر بأعباء الصيانة الضريبة....الخ، بدلا من المؤجر .

النوع الثالث : التأجير قصير الأجل :

تتم هذه الصورة بأن الأداء محل التعامل سبق شراؤها بمعرفة المؤجر و يتم استئصالها من المخزن و على أساس قصير الأجل.

النوع الرابع: عقد الإيجار البيعي :

تعتبر الإيجار البيعية من العقود التمويلية التي يجب أن يتوفر بها شرط واحد على الأقل من شروط العقد التمويلية السابق ذكرها بالإضافة إلى تحقيق المؤجر لأرباح أو خسائر كنتيجة للتعاقد بمعنى أن يكون هناك اختلاف أو فرق بين القيمة السوقية للأصل المؤجر وتكلفته الفعلية في تاريخ التعاقد ، وفي جميع الاحوال يجب ملاحظة ما يقضي به مبدأ تحقق الإيرادات من حيث ضمان تحصيل الدفعات وعدم وجود شك فيما يتعلق بتعهد المؤجر لتعويض المستأجر عن بعض المصروفات أو الخسائر التي يصعب تحديدها عند التعاقد مثل ضمان الأصل المؤجر من حيث جودة ومواصفات الانتاج وعدم التقادم وغيرها .

2- الإيجار التمويلي التشغيلي (العملي) :

يطلق عليه بالتأجير الخدمي و هو يمثل مصدر تمويل للمستأجر إذ يزوده بالأصل المطلوب دون الحاجة الى شرائه ، و تتحمل الشركة المؤجرة مصاريف الصيانة على ان يتضمن قسط الاستئجار تكلفة هذه العملية ، وتكون عادة مدة الاستئجار أقل من العمر المتوقع للأصل المستأجر و هذا يعني أن تكلفة الإيجار لا تكفي لتغطية التكلفة الكلية (اجمالي اقساط الإيجار ≠ تكلفة الأصل محل التأجير) و يتم تغطية هذه الاخيرة من اعادة

تأجير الأصل إلى مؤسسة مستأجرة أخرى أو من حصيلة بيع الأصل ذاته في نهاية فترة العقد و عقود الإيجار العملي عادة ما تعطي للمستأجر حق إلغاء العقد و إرجاع الأصل قبل انتهاء مدة العقد الأساسية¹³.

وينتشر استخدام هذا النوع من التأجير في حالات السلع التي تتعرض لتغيرات التكنولوجية سريعة مما يعطي للمستأجر الفرصة في إحلال أصل حديث محل آخر قديم و من ثم استخدام تكنولوجيا أحدث .

ويتعلق الأمر بالنسبة للمستأجر بتمويل استعمال و ليس إكتساب في الاعتماد الإيجاري التشغيلي مثلما هو الأمر في عملية الاعتماد الإيجاري المالي لأن في الإيجار التشغيلي لا يوجد تحويل للملكية ، و لكن إرجاع التجهيزات المؤجرة.

إن هذا التأجير يكون لفترة محددة قصيرة الأجل لا تمتد لنهاية العمر الافتراضي للأصل ، و أن أفساط الإيجار لا تغطي التكلفة الكلية للأصل المؤجر ، وإنما يتم تغطيته من خلال بيعه ، أو من خلال إعادة تأجيره مرة أخرى لأشخاص آخرين و بقيمة إيجارية تختلف باختلاف ظروف الإيجار ، و مرونة الطلب على منفعة الأصل . من أمثلة التأجير التشغيلي ما تقوم به شركة تأجير الحواسيب الآلية ، و شركة تأجير أجهزة تصوير المستندات للمنشآت و المؤسسات المختلفة ، و كذا شركات تأجير السيارات .

و عادة تفضل المنشأة عقود التأجير التشغيلي عندما ترغب في عدم تملك الأصل المؤجر ، نظرا لإتباعها استراتيجية تقوم على تحديث أصولها و الإرتقاء بها بشكل مستمر ، أو عندما تواجه الظروف الآتية :

أ- تحول الطلب أو انخفاضه عن منتجات المنشأة .

ب- ظهور منتج بديل منافس ، و لا يستطيع هذا الأصل التحول إليه ، أو المساهمة في إنتاجه.

ج- انكماش السوق لإعتبارات الدورة الإقتصادية و الدخول في مرحلة الركود و الكساد.¹⁴

خصائص و ميزات التأجير التشغيلي :

¹³ د. سعيد عبد الخالق، التأجير كأداة للتمويل أبعاده وتقنياته، عبر موقع البوابة القانونية التالي:

http://www.tashreaat.com/LegalStudies/Pages/view_newstudies2.aspx?std_id=24

¹⁴ معراج هوارى ، مرجع سبق ذكره ، ص 92 .

أولاً : إمكانية إلغاء العقد من قبل أطرافه في أي وقت ، فالمستأجر له حرية إلغاء العقد في حال انتهاء الغاية المقصودة من الإستئجار أو في حال تقادم المأجور مثلاً ، و هذه الميزة تسمح للمستأجر مواكبة كل ما هو جديد في عالم التطور و التكنولوجيا ، وعدم البقاء حبيس آلة أو جهاز قديم غير متطور .

كما أن المؤجر يحق له إنهاء أو إلغاء العقد في حال عدم التزام المستأجر بتسديد الأقساط في مواعيدها ، أو في حال مخالفة المستأجر لأي شرط من شروط العقد .

ثانياً : مدة عقد التأجير التشغيلي قصيرة نوعاً ما ، فهي لا تمتد إلى نهاية العمر الافتراضي للمأجور ، خاصة و أنها ترتبط بحاجة المستأجر للمأجور لأداء غرض معين أو مهمة معينة .

ثالثاً : يعتبر التأجير التشغيلي نظام تأجيري أكثر منه تمويلي ، و هذا عائد للغاية المقصودة من هذا النوع من أنواع التأجير ، إذ أن الهدف الأساسي من التأجير هو استخدام المأجور لغاية معينة محددة و لمدة زمنية محددة تنتهي بإنهاء الغاية من التأجير .

رابعاً : إن عقد التأجير التشغيلي لا ينتهي بالتمليك ، و إنما يتم استئجار المأجور لهدف معين ، و عند الإنتهاء من تحقيق هذا الهدف يتم إعادة المأجور إلى المؤجر ، الذي يقوم بدوره بإعادة تأجيره إلى مستأجر آخر .

خامساً : بما أن عقد التأجير التشغيلي لا يهدف إلى التملك ، حيث إن ملكية الأصل المأجور تكون دائماً للمأجر ، لذا فإن كافة مصاريف و نفقات الصيانة و التأمين و النفقات الأخرى يتحملها المؤجر .

سادساً : بما أن التأجير التشغيلي لا يدخل في موجودات أو حسابات العميل المستأجر ، لذا فهو يكون خارج بنود الميزانية و هذا بدوره يؤدي إلى تحسين البيانات المالية للمستأجر .

سابعاً : فيما يتعلق بالضريبة فإن كافة أقساط التأجير التشغيلي تعتبر مصروفاً ، مما يتيح للعميل أن يخصمه من الدخل الخاضع للضريبة .¹⁵

¹⁵ عبير الصفدي الطوال ، مرجع سبق ذكره ، ص (26 - 27) .

والجدول التالي يبين أهم نقاط التفرقة بين الإيجار التمويلي والإيجار التشغيلي :

الجدول رقم 01 :

عناصر المقارنة	الإئتمان الإيجاري التمويلي	الإئتمان الإيجاري التشغيلي
مدة العقد	مدة العقد طويلة تصل إلى ما يقارب من العمر الافتراضي للأصل	مدة العقد قصيرة لا تتجاوز الفترة التي يحتاج فيها المستأجر للأصل لأداء عمل معين و عادة ما تجدد سنويا .
مسؤولية تقادم الأصل	يتحمل المستأجر مسؤولية عدم صلاحية الأصل سواء بالهلاك أو التقادم	يتحمل المؤجر مسؤولية عدم صلاحية الأصل سواء بالهلاك أو التقادم
الصيانة و التأمين	المستأجر يتحمل تكاليف الصيانة و اصلاح الأصل و كذا تكلفة التأمين عليه خلال فترة التعاقد.	المستأجر يتحمل تكاليف الصيانة و اصلاح الأصل و تكاليف التأمين عليه خلال فترة التعاقد ما لم ينص عليه عقد اتفاق على غير ذلك .
العلاقة بين المؤجر و المستأجر	تكون العلاقة بينهما معقدة و متشابكة لذلك تحتاج لقانون ينظم هذه العلاقة و يحافظ على حقوق كل طرف بينهما و ذلك بسبب طول فترة التعاقد و الأهمية النسبية للقيمة .	العلاقة بين المؤجر و المستأجر تتسم بالسهولة و لا تثير مشاكل قانونية و ذلك لقصر فترة التأجير .
مال الملكية	العقد : يكون للمستأجر حرية اختيارات بين ثلاثة بدائل في نهاية	لا يجوز للمستأجر ملطية أو شراء الأصل المؤجر في نهاية مدة العقد

<p>بل يرد الأصل محل التأجير إلى المؤجر مرة أخرى .</p>	<p>مدة العقد</p> <p>1- أن يعيد الأصل إلى المؤجر</p> <p>2- أن يغيد تأجير الأصل لمدة أخرى.</p> <p>3- شراء الأصل من المؤجر .</p>	
<p>يجوز الغاء عقد الإيجار من قبل المستأجر خلال المدة المتفق عليها في العقد و في هذه الحالة يلتزم المستأجر بسداد الإيجار عن فترة الإستغلال الأصل مع تطبيق ما قد يكون متفق في مثل هذه الحالات .</p>	<p>لا يجوز الغاء عقد الإيجار خلال المدة المتفق عليها في العقد من قبل أحد طرفي العقد و لكن لا بد من اتفاق الطرفين .</p>	<p>نظم الغاء التعاقد</p>

المصدر : معراج هوارى ، حاج سعيد عمر ، التمويل التأجيري المفاهيم و الأسس . دار كنوز المعرفة العلمية للنشر و التوزيع ، الطبعة الاولى ، الأردن ، 1434هـ 2013م ، ص (93 - 94) .

الفرع الثاني : الإيجار التمويلي حسب طبيعة الموضوع :

1. الإيجار التمويلي للأصول المنقولة :

يستعمل هذا النوع من الإيجار التمويلي من طرف المؤسسة المالية لتمويل الحصول على أصول منقولة تتشكل من تجهيزات و ادوات استعمال ضرورية لنشاط المؤسسة المستعملة ، و هي كأنواع الإعتماد الايجاري الأخرى تعطي على سبيل الايجار لفترة محددة لصالح المستعمل سواء كان شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا لاستعماله في نشاطه المهني مقابل ثمن الايجار ، وفي نهاية هذه الفترة تعطي لهذا المستعمل فرصة تجديد العقد لمدة أخرى أو شراء هذا الأصل أو التخلي عنه نهائيا.¹⁶

16 عاشور مزريق و محمد غربي ، مرجع سبق ذكره ، ص 463 .

وتحسب مدة العقد في حالة قرض إيجار المنقولات على أساس الحياة الاقتصادية للأصل و إمكانية الاهتلاك الجبائي الذي يسمح بها من طرف الإدارة الجبائية ، وغالبا ما تتراوح هذه المدة بين 03 الى 07 سنوات.

2. الإيجار التمويلي للأصول غير المنقولة (العقارات):

يتمثل الفرق الأساسي في موضوع التمويل ، حيث أن هذا النوع يهدف إلى تمويل أصول غير منقولة تكلفتها أكبر و مدتها أطول ، وتتراوح عادة ما بين 15 و 20 سنة. في نهاية فترة العقد تتاح للمؤسسة المستأجرة إمكانية الحصول على الأصل حتى و لو كان ذلك تنفيذ لمجرد و عد انفرادي بالبيع ، أو تتاح لها إمكانية الإكتساب المباشر أو الغير المباشر للأرض التي أقيم عليها البناء ، أو تتاح لها أخيرا إمكانية التحويل القانوني لملكية البناء المقام على أرض هي أصلا ملك للمؤسسة المستأجرة.¹⁷

- مقارنة بين الإيجار التمويلي للأصول غير المنقولة و المنقولة (العقارات) .

تكون درجة التعقيد في الإيجار التمويلي للأصول غير المنقولة أكبر منها في النوع الآخر حيث ينبغي إيجاد الأرض التي تقوم عليها المباني، ثم القيام في مرحلة ثانية بتشييد هذه المباني مع كل ما يرافق ذلك من تعقيدات إجرائية ووقت طويل لإنجاز المشروع و تعقيدات نفعية تتعلق بملائمة هذه العقارات للأنشطة المهنية الخاصة بالمؤسسة المستأجرة بينما تكون التعقيدات المرتبطة بالإيجار التمويلي للأصول المنقولة أحق من ذلك بكثير.

في حالة الإيجار التمويلي للأصول غير المنقولة يتطلب الأمر تدبير أموال طائلة تفوق بكثير الاحتياجات إلى الأموال في حالة الأصول المنقولة ، الأمر الذي يدفع إلى البحث عن صيغ ملائمة لإتمام العملية ، و من بين هذه الصيغ المتاحة إشراك المستفيد في تنفيذ العملية سواء بمساهمته في تقديم الأرض لتشييد المباني أو تقديم جزء من رأس المال.

الفرع الثالث: الإيجار التمويلي حسب الإقامة :

ينظر في هذين النوعين من قرض الإيجار التمويلي إلى الإقامة كمحدد أساسي بين المحلي و الدولي.

1. الإيجار التمويلي المحلي :

17 الطاهر لطرش ، تقنيات البنوك ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1998 ، ص 69 .

يمكن القول عن الإيجار التمويلي أنه محلي عندما تكون كل الأطراف المتعاملة به (شركة قرض الإيجار ، المستأجر ، المورد) مقيمة بنفس البلد، ولما تقوم شركات قرض الإيجار بفتح فروع بها في الخارج من أجل ممارسة قرض الإيجار فهذه الأخيرة تمارس في الحقيقة قرض الإيجار محلي في الدول التي قامت فيها.

2. الإيجار التمويلي الدولي :

يمكن القول عن علاقة قانونية أنها دولية إذا كان أحد الأطراف المتعاقدة يقيم في بلد غير بلد الأطراف الأخرى و يتمثل مضمّن هذه العملية في قيام المصدر ببيع سلعة إلى مؤسسات متخصصة أجنبية و التي تقوم بالتفاوض مع المستورد حول إجراءات إبرام عقد ايجاري و تنفيذه بمعنى آخر يعتبر الإيجار التمويلي دوليا في الحالات الأربع التالية:¹⁸

- المورد و المؤجر يقيما في نفس البلد بينما المستأجر في بلد آخر.
- المورد و المستأجر المؤجر يقيمون في ثلاثة بلدان مختلفة.
- المورد يقيم في بلد و المؤجر و المستأجر يقيمان في بلد آخر.
- المورد و المستأجر يقيمان في نفس البلد و المؤجر في بلد ثاني.

وللإيجار التمويلي الدولي عدة مزايا يذكر منها:

- أ. يعتبر الإعتماد الاجباري الدولي مقيدا عندما يكون هناك تطور تقني لأنه يتمثل أقل خطر من الشراء.
- ب. يسمح للمجموعات متعددة الجنسيات بإسترجاع تدفقات نقدية للفروع بسهولة.
- ت. في البلدان ذات الخطر السياسي فانه عندما تكون الأصول على شكل الإعتماد الاجبار يكون هذا أفضل لإسترجاع هذه الأصول ، ويكون من الأفضل أيضا التفرقة بين الملكية و الإستعمال.
- ث. إمكانية التمويل بالعملة الصعبة و هذا راجع إلى مكان الجهة الممولة إلى ضمان حق الملكية.

الفرع الرابع : الأنواع الأخرى للإيجار التمويلي :

لا يقتصر الإيجار التمويلي عن الأنواع المذكورة سالفًا بل هناك عدة أنواع و أشكال نعرض بعضها فيما يلي:

18 الطاهر لطرش ، مرجع سبق ذكره ، ص 127 .

1. الإيجار التمويلي العكسي :

يستعمل هذا النوع أكثر في الأصول العقارية حيث يسمح للمؤسسة الراغبة في الحصول على سيولة فورية لمواجهة إحتياجاتها المالية عن طريق تنازلها لصالح شركة قرص الإيجار عن أصولها الخاصة ، مع احتفاظها بحق الإستعمال ، و إلتزامها بدفع الإيجار مقابل هذا الحق ، لتتمكن في آخر المدة من إعادة أصولها.¹⁹

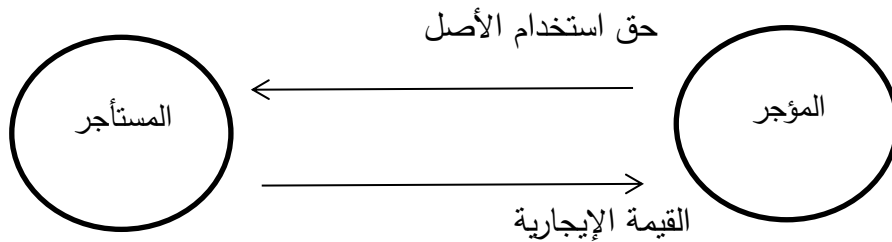
2. الإيجار التمويلي المظهر:

يكون إعتقاد ايجار المظهر ، عندما تقوم مؤسسات قرض ايجار بشراء الأصول الانتاجية من المصنع ، حيث تسمح لهذا الأخير بالاحتفاظ بها و تأجيرها لآخرين.

3. الإيجار التمويلي المباشر و غير المباشر :

إن إعتبار عملية قرض الإيجار المباشرة أو غير مباشرة يأتي بالنظر إلى وجود أو عدم وجود وساطة مالية مصرفية أو غير مصرفية أثناء تنفيذ العملية ، وإنطلاقا من هنا يمكن تقديم هذه العلاقة المباشرة بالنسبة لأطراف هذه العملية من خلال التشكيلين التالية :²⁰

➤ الشكل رقم 02 : طريقة القرض الإيجاري المباشر :

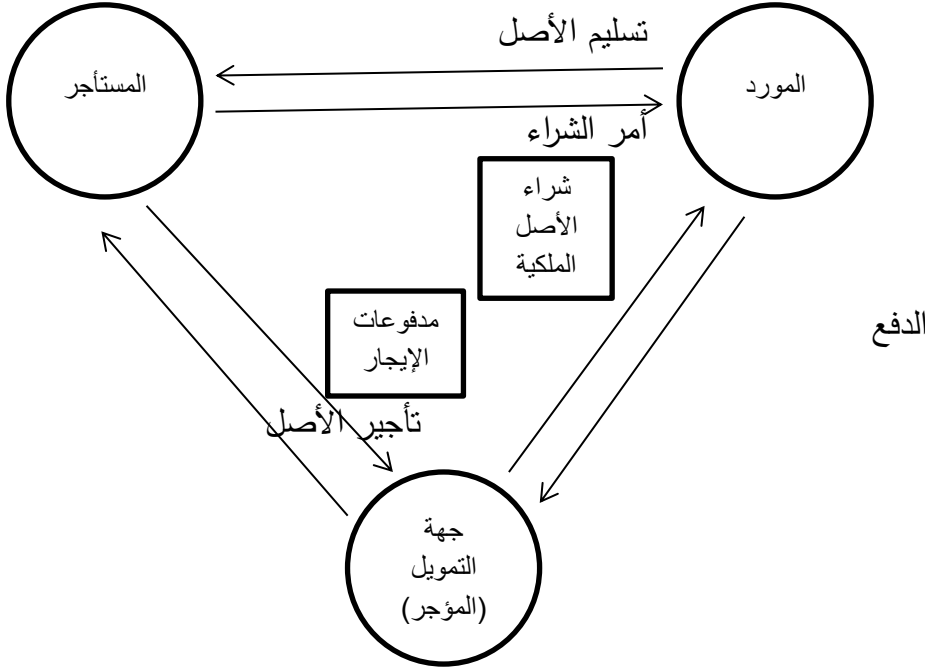


المصدر : : معراج هواري ، حاج سعيد عمر ، التمويل التاجيري المفاهيم و الأسس .دار كنوز المعرفة العلمية للنشر و التوزيع ، الطبعة الاولى ، الأردن ، 1434هـ ، 2013م ، ص 65 .

19. عاشور مزريق و محمد غربي ، مرجع سبق ذكره ، ص 464 .

20. عاشور مزريق و محمد غربي ، مرجع سبق ذكره ، ص 464 .

الشكل رقم 03 : طريقة القرض الإيجاري الغير مباشر:



المصدر : نفس المرجع ، ص 66 .

من خلال الشكلين التاليين نلاحظ أنه :

يكون قرض الإيجار مباشر إذا ما جمع بين المستأجر والمؤجر (المورد ، الدفع أو الموزع المعتمد) بدون المرور بوساطة ، ويكون قرض الإيجار غير مباشرة ، إذا ما جمع بين المستأجر والمؤجر (مصرف أو مؤسسة مالية متخصصة أي عند وجود وساطة مالية).

4. الإيجار التمويلي للصيانة :

هنا يحدث ازدواج بين الخدمات المالية والخدمات الفنية و بذلك فان من يقدم هذا القرض غالبا يكن منتج أو مورد للأجهزة و الآلات الانتاجية وكل مايفعله هو تقديم الصيانة و العناية و الخدمة بعد البيع للأجهزة و الآلات التي توضع تحت تصرف المستفيد أو المستأجر بواسطة الممول أو المقرض (المؤسسة المالية أو المصرفية المتخصصة) على أن يتضمن الأقساط و الأجرة المدفوعة مقابل نفقات الصيانة و الخدمة.²¹

يستطيع المنتج أوالمورد أن يؤمن بواسطة قرض الايجار المخصص للصيانة لزيادة ارباحه ، كما يستطيع المقرض ، أن يحتفظ بالأجهزة و الآلات المملوكة له بطريقة غير مباشرة في حالة جيدة ، محملا المستفيد أو

21 مصطفى رشدي شبيحة ، النقود و المصارف و الإئتمان ، دار الجامعة الجديدة للنشر ، 1999 ، ص 331 .

المستاجر نفقات الصيانة للاصلاح الدوري ، وهذا بالطبع في مصلحة المقرض أو المالك أو المؤجر ، وخاصة أنه يضع في اعتباره امكانية بيع أو إعادة تأجير هذه الاجهزة و الآلات في نهاية مدة العقد.

5. الإيجار التمويلي بالترك:

الإعتماد الإيجاري بالترك ويتضمن أيضا وضع الاجهزة والآلات تحت تصرف المستأجر أو المقرض ولكن لمدة ائتمانية تقل عن مدة الحياة الاقتصادية للأجهزة و الآلات و بحسب الأصل لا يترتب عليه أية إمكانية لتمويل ملكية الأجهزة و الآلات من المؤجر إلى المستأجر و يقيد المؤجر قيمة السلعة في جانب الأصول الخاصة بميزانية و في حالة انقضاء أو إيقاف الإيجار تعود السلعة إلى المؤجر.

6. التأجير الرفعي:

في هذا النوع من التأجير وضع المستأجر لا يختلف كثيرا عن الصيغ السابقة، فهو ملزم بدفع أقساط الإيجار خلال مدة العقد.

أما بالنسبة للمؤجر فهو يقوم في هذه الحالة بتمويل هذا الأصل بالأموال المملوكة بنسبة معينة والباقي يتم تمويله بواسطة أموال مقترضة وفي هذه الحالة فإن الأصل يعتبر كرهن لقيمة القرض وللتأكيد على ذلك فإن عقد القرض يوقع من الطرفين المؤجر والمستأجر رغم أن المؤجر هو المقرض الحقيقي، أما المستأجر هو الذي يستعمل الأصل ويوقع بصفته ضامنا للسداد، ونشير أن هذا النوع من التأجير عادة ما يكون في الأصول الثابتة المرتفعة القيمة .

وعموما تكمن أهمية الإعتماد الإيجاري بمختلف أنواعه بالنسبة للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، في كون أن الأصول المستأجرة لا تظهر في الميزانية، وهذا يساعد على تحسين المركز الائتماني لها وهذا له وجهاته وقيمته بالنسبة للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، على الرغم من أن اعتبارات محاسبية تطالب برسمة القيمة الإيجارية من عملية الإيجار وتسجل قيمة الأصول المستأجرة ضمن عناصر الميزانية، و بالنسبة للاعتماد الإيجاري فإن بعض المعايير المحاسبية، الصادر عن المجلس الدولي لمعايير المحاسبة المالية في سنة 1976، تقر بضرورة إدماجه في الميزانية الختامية للمستأجر.

7. القرض الإيجاري الجبائي و الغير جبائي :

إن كل عملية قرض إيجار تصل إلى مستوى أو درجة معينة من الإعتبارات الجبائية في كل مرة، فإننا نحتفظ بتسمية قرض الإيجار الجبائي لبعض الأنواع من الترتيبات أين يكون الحافز الأساسي جبائيا والتي من أجلها يحول المؤجر الميزة الجبائية لصالح المستأجر الذي لم يكن له ليستفيد منها سواء لأنه لا يحقق أرباحا خاضعة للضريبة بما فيه الكفاية ، أو لأن الميزة الجبائية محفوظة للمستثمر ، حيث يحول المؤجر الميزة الجبائية للمستأجر على شكل أقساط إيجار منخفضة.²²

المبحث الثاني : عقد الإيجار التمويلي:

تغلب على عملية الإعتماد الإيجاري الصفة القانونية، فهي تتم بموجب عقد محدد الأطراف ، وبموجب عمليات متكاملة ومتراطة فيما بينها .

وهذه العملية - وكل عملية - تمر عبر عدة مراحل. إذن فالسؤال المطروح في هذا الإطار ماهو عقد الإيجار التمويلي ؟ وما هي الأطراف المعنية بهذا العقد ؟

للإجابة على هذا التساؤلات، ولإثراء الطرح بشيء من التفصيل سنتناول في هذا المبحث :

- طبيعة عقد الإعتماد الإيجاري .
- تعريف عقد الإعتماد الإيجاري .
- الأطراف المعنية بالعقد ومحدداته .
- مراحل تكوين عقد الإعتماد الإيجاري .

المطلب الأول : طبيعة عقد الإيجار التمويلي :

في التنظيم الحديث لعقد الليزنج Leasing حسب تسميته في القانون الإنجلوساكسوني أو الإيجار التمويلي Crédit-baill حسب القانون الفرنسي اتخذ طبعاً جديداً يتمثل في تدخل طرف ثالث بين طرفي العقد الأصليين المؤجر و المستأجر هذا الطرف الثالث هو الذي يقوم بعملية التمويل (أي شراء الأصول) ثم تأجيرها إلى من

²² طه محمد أبو العلا ، مرجع سبق ذكره ، ص 105 .

يرغب في التعاقد معه لمدة محدودة و مقابل أجر محدد حسب الشروط المتعاقد عليها . و قد تطور عقد الإيجار التمويلي من عقد إيجار إلى عقد تمويل من جانب الطرف الثالث المتدخل في العقد و هذا الأخير الذي يتمثل في المؤسسات المالية التي تقوم بتمويل شراء الأجهزة و المعدات محل العقد الذي يقوم بدوره بتأجيره تحت نظام و شروط خاصة إلى المستأجر الذي يصبح حائزاً له .

و إذا فصلنا في العقد و جدنا أنه تصرف قانوني مركب ، يتضمن عدة عمليات قانونية تقليدية ، أي أنه يمثل عملاً قانونياً بذاته ، و متميزاً عن كل عمل من الأعمال القانونية المركبة له ، أما من الناحية الاقتصادية فهو يتحلل إلى عملية ائتمان مالي .²³

و العمليات القانونية التي يتضمنها عقد الليزنج هو : الإيجار ، شراء ، وكالة ، ائتمان :

1. الإيجار :

هي جوهر عقد الائتمان الإيجاري ويتم بين المؤجر الذي هو مؤسسة الائتمان المالي ، يقوم بتمويل هذا العقد بشراء العتاد و التجهيزات أو العقارات ، و الأفراد و الشركات الذين يمثلون الطرف الثاني من عقد الإيجار ، و لا يقتصر العقد على الأصول و التجهيزات الجديدة بل قد يمتد إلى الأموال المستعملة .

إن فكرة الإيجار في العقد قد إفتقدت إلى محواها التقليدي ، و لم تحفظ بمعناها الأصلي إلا بالنسبة للمؤجر (المالك) أما بالنسبة للمستأجر ، فلم يعد المقصود من هذه العملية حيازة الأموال و التجهيزات التي لم يكن يستطيع حيازتها ، إلا بأعباء و شروط مالية باهضة ، واقتصر الأمر على مجرد استغلاله لهذه التجهيزات لتحقيق غرض اقتصادي محدد هو الحصول على عائد و مع ذلك فما زال هناك ما يفسر ارتباط عقد الليزنج بعقد الإيجار إذ أن مدته ترتبط عادة بمدة التمتع و الإنتفاع بالتجهيزات أو الأموال .

و من ناحية أخرى فإن عقد الليزنج يختلف عن عقد الإيجار العملي من خلال :

أ. يتحمل المستأجر في عقد الليزنج كافة المخاطر التي تتعرض لها الأصول المؤجرة بينما في عقد الإيجار العادي ، يتحمل المستأجر بعضها .

ب. القيمة الإيجارية التي يتحملها المستأجر مرتفعة بشكل ملحوظ في عقد الليزنج عن عقد الإيجار العادي .

23 بسام هلال مسلم القلاب ، التأجير التمويلي دراسة مقارنة ، دار الرابحة للنشر و التوزيع ، الطبعة الأولى ، عمان ، 2009 م .

ت. في نهاية عقد الليزنج ، يكون للمستأجر الخيار بين ثلاثة احتمالات :

- تملك التجهيزات مقابل ثمن زهيد مقارنة بثمنها الأصلي .
- إعادتها إلى المالك عند نهاية المدة ، و حسب نوع عقد الإعتماد الإيجاري (مالي أو تشغيلي)
- إعادة تجديد العقد .

2- الشراء :

التجهيزات و المعدات تكون غالبا غير مملوكة للمؤجر و يقوم بشرائها لحماية و إن كان يحدث عمى في كثير من الحالات أن تكون هذه التجهيزات مبيعة من نفس المستأجر ، و يتم ذلك بالعقد المسمى الإعتماد الإيجاري المستندي و الذي غالبا ما يكون مجاه الأجهزة الإلكترونية لذلك فإن عقد الإعتماد الإيجاري يتضمن في أغلب الحالات عقد شراء يكون أطرافه المؤجر كمشتري ، و هو مؤسسة الليزنج أو المؤسسة المالية التي تلتزم بسداد الثمن .

3- الوكالة :

في عملية الشراء السابقة لا يقوم المؤجر بالضرورة بإجرائها بنفسه ، و إنما يمكنه أن يوكل عنه المستأجر ، الذي يقوم بالتعاقد مع البائع لحساب المؤجر المشتري ، وهو مؤسسة الليزنج أو المؤسسة المالية التي تقوم بتمويل العقد و يتعين أن تتضمن هذه الوكالة تحديد الثمن و طريقة السداد و شروط التسليم ، و غير ذلك من العناصر الجوهرية في عقد الوكالة و يلتزم الوكيل و هو المستأجر ، بحسن تنفيذ الوكالة بصفته فنيا متخصصا في استعمال التجهيزات محل الوكالة .

4- الإئتمان :

بالإضافة إلى العمليات القانونية السابقة ، فإن عقد الليزنج يتضمن كذلك عملية إئتمان مالي ، و يكفل في نفس الوقت للمؤجر الضمان الكافي للمحافظة على حقوقه ، فلا بد أنه يظل مالكا للأموال محل عقد لأنه يستطيع إستردادها و إعادة بيعها في حالة إفلاس المستأجر .

المطلب الثاني : مفهوم عقد الإيجار التمويلي :

الفرع الأول : تعريف عقد الإيجار التمويلي:

يتميز بأنه عقد إيجاري حقيقي لا يخفي بيعا لا بسيطا و لا مع الإحتفاظ بالملكية و مع ذلك فهو ليس بعقد إيجار بحت ، بل يتضمن في طياته إمكانية تملك الأموال التي يرد عليها مستقبلا .

كما يتميز هذا العقد باستقلاله بطرق خاصة لتمويله و هو يتكون من أكثر من عملية قانونية ، يتولد عن تزوجها و اندماجها معا عقد جديد غير مسمى ، مختلط الطبيعة القانونية ، يستقل بخصائصه الذاتية و أحكامه الخاصة فعقد الإعتماد الإيجاري يتضمن معنيين :

- الأول قانوني : يقصد به عقد تأجير تجهيزات صناعية أو حرفية يقوم المؤجر عادة بشرائها خصيصا لتأجيرها.

- و الثاني مالي اقتصادي : يقصد به عملية تمويل العقد السابق من قبل مؤسسات مالية متخصصة .

كما يتبين لنا أن عقد الليزنج في وجهته القانونية هو أقرب إلى عقد الإيجار المقترن بوعد البيع الذي يتضمنه عقد الإيجار ، و الذي يختلف عن النوع الأول في كونه تبادليا ملزما للجانبين (طرفي العقد) بينما لا يكون في عقد الليزنج إلا وعدا إنفراديا من جانب واحد هو المؤجر .

1- المفهوم القانوني للإعتماد الإيجاري :

أ. المفهوم الانجلوساكسوني :

نختار مثالين ظاهرين: الأول يتعلق ببريطانيا والثاني بالولايات المتحدة الأمريكية.

فحسب المفهوم البريطاني لعقد الاعتماد الإيجاري (القرض الإيجاري) أنه لا يعطي للمستأجر حق الشراء أثناء مدة العقد أو بعد انتهائها ولكن يتيح له فرصة الحصول على نسبة كبيرة من ثمن بيع الأصل المؤجر كعمولة له باعتباره وكيل المؤجر المنظم لعملية البيع.²⁴

²⁴ د. بلقاسم مصطفى وآخرون، التمويل عن طريق الإيجار كاستراتيجية لتغيير العمل المصرفي، المؤتمر العلمي الرابع إستراتيجيات الأعمال في مواجهة تحديات العولمة 16 - 2005/3/15، جامعة العلوم الإدارية و العلوم المالية، الأردن، ص 19.

فهو إيجار تمويلي بحيث يلتزم المستأجر بدفع مبلغ يكفي قيمة استرجاع رأس المال بالإضافة الي هامش ربح المؤجر بعد خصم كل المصاريف. فيحصل المستأجر علي 75 % من حاصل بيع الأصل المؤجر في نهاية العقد.

أما حسب المفهوم الأمريكي فان عقد الاعتماد الايجاري لا يعطي للمستأجر في نهاية مدة العقد خيار شراء الآلات، فيلتزم بإعادة الأصول المؤجرة للمؤجر الذي له الحق في بيعها أو إعادة تأجيرها من جديد لشخص آخر.

ب. المفهوم اللاتيني :

يرتكز المفهوم اللاتيني للاعتماد الايجاري على ما توصل إليه القانون الفرنسي، بحيث يعطي للمستأجر في نهاية مدة الإيجار خيار شراء المال المؤجر سواء كان عقارا أو منقولا فيكتسب ملكيته بسعر مخفض يدخل في تقديره المبالغ التي دفعها المستأجر خلال مدة الإيجار على أساس الأجرة.²⁵

كما رأى ذلك المشرع الفرنسي أن عقد الاعتماد الإيجاري حسب القانون الفرنسي الصادر في 1996/07/02 عرفه بأنه عملية تأجير المعدات و التجهيزات و الآلات و العقارات ذات الاستعمال الصناعي و المشتراة خاصة بقصد هذا التأجير من قبل شركات تبقى متحفظة بملكية هذه التجهيزات ، و يكون من شأن هذه العمليات أن تحول المستأجر الحق في شراء التجهيزات المستأجرة كلها أو مقابل ثمن متفق عليه.

و نلخص مما سبق أن عقد الإيجار التمويلي ، و إن كان أصله هو عقد الإيجار البيعي ، إلا أنه أصبح عقدا مستقلا عنه يتميز بتدخل طرف ثالث عن الطرفين التقليديين (البائع أو المؤجر و المشتري المستأجر) هذا الطرف الثالث يقوم بدور تمويل عقد الليزنج و يتمثل في مؤسسات مالية تحمل نفس التسمية أي مؤسسات الليزنج التي تقوم بشراء أموال معينة هي في العادة تجهيزات و معدات صناعية و إنشائية أو مهنية ثم تقوم بتأجيرها لمن يتعاقد معها لفترة متفق عليها بينهما ، و تكون هذه الفترة طويلة الأجل تسببا حتى تتمكن المؤسسة المالية التي تقوم بتمويل المشروع من حصولها على المبالغ التي أنفقتها على التمويل .

2- المفهوم الاقتصادي للتمويل بالإيجار :

25 . بلمقدم مصطفى و آخرون ، مرجع سابق ، ص 6 .

حسب " Richard F.Vancial " الاعتماد الإيجاري و هو عقد من خلاله يلتزم أحد الأطراف (المستأجر) بالتسديد للطرف الآخر (المؤجر) سلسلة من الدفعات الدورية التي مجملها يفوق ثمن شراء الأصل موضوع العقد و عادة هذه الدفعات تمتد لتغطي الجزء الأكبر من الحياة الاقتصادية للأصل المقتنى، أي أن الاعتماد الإيجاري هو التزام تعاقدي بحيث يدفع المستأجر الأقساط الإيجارية للمؤجر، بالمقابل يتحصل على الحق الانتفاع من الأصل موضوع العقد، حيث أن المؤجر يحافظ على الملكية القانونية للأصل .و لا يمكن للطرفان فسخ العقد، كما لا يحق للمستأجر إعادة تأجير الأصل دون إذن المؤجر.²⁶

إضافة إلى أن المشرع الجزائري قد عرف هذه التقنية، في المادة الأولى من الأمر رقم 96-09 الموافق لـ 10 جانفي 1996 والمتعلق بالاعتماد الإيجاري والذي سنتطرق إليه بشيء من التفصيل في الفصل الثاني .

الفرع الثاني : الأطراف المعنية بالعقد ومحدداته

أولا : أطراف عملية الاعتماد الإيجاري :

كما سبق وذكرناه سابقا أن الاعتماد الإيجاري من الناحية الاقتصادية وفي أغلب الحالات، عملية ثلاثية الأطراف ومنهم من صنفها أنها رباعية الأطراف على النحو التالي :²⁷

الطرف الأول : المؤجر (المشتري) :

هو المؤسسة الممولة التي تشتري آلات أو معدات أو تأمر ببناء عقارات حسب المواصفات المحددة مسبقاً من طرف المستأجر الذي قد حصل على توكيل منها؛ فيصبح المؤجر مالكا للمال المؤجر بمجرد دفع ثمنه إلى المورد أو المقاول؛ فحق الملكية في هذه الحالة يلعب دور الضمان الحقيقي في مواجهة المستأجر وكذلك في مواجهة غير المتعامل معه.

بعد عملية الشراء تقوم المؤسسة الممولة (المؤجر) بوضع المال تحت تصرف المستأجر، لينتفع به ويستعمله حسب الغرض الذي خصص من أجله طوال مدة الإيجار مقابل دفع الأجرة.

وقد اتفقت جل التشريعات في تخصيص الأموال موضوع عقد الاعتماد الإيجاري إلى الأغراض الإنتاجية ، فمن النادر أن تنصب العملية على أموال موجهة للاستهلاك الشخصي؛ لكن التشريعات نفسها اختلفت في تحديد

²⁶ . بلمقدم مصطفى و آخرون ، نفس المرجع ، ص 6 .

²⁷ فيلالي بومدين ، إشكالية تمويل المشروعات الاقتصادية في الوطن العربي ، مجلة الصادرة في شهر أفريل 1984 ، ص 176 .

الأشخاص الذين يحق لهم القيام بعمليات الاعتماد الإيجاري؛ فعلى سبيل المثال خص المشرع الفرنسي الشركات التي تتبع النظام القانوني للبنوك والمؤسسات المالية فقط القيام بهذا النشاط، فاعتبر الاعتماد الإيجاري بأنه عمليات ائتمان، وأكد على أن مؤسسات الائتمان هي أشخاص معنوية تتخذ من عمليات البنوك حرفة معتادة لها.

وسمح في الوطن العربي المشرع المصري لكل من الشخصيات المعنوية والاعتبارية بتكوين شركات اعتماد إيجاري فاشترط في الحالتين القيد في سجل المأجورين فقط، مخالفاً بذلك المشرع الفرنسي وأخيراً سلك المشرع الجزائري مسلك المشرع الفرنسي، حيث خص البنوك والمؤسسات المالية بعمليات الاعتماد الإيجاري، إلا أنه أضاف إمكانية إنشاء شركات اعتماد إيجاري من طرف الشخصيات الاعتبارية، مع اشتراط أن تكون مؤهلة (قانوناً ومعتمدة صراحة من طرف البنك المركزي)²⁸

الطرف الثاني : المستأجر (المشروع) :

هو الشخص الذي يستفيد من العملية المالية، فيستعمل المال المؤجر كما يستتفع من عائداته،

في أغلب الحالات يترك المؤجر عملية اختيار المال المؤجر وكذلك تحديد مواصفاته للمستأجر، فيقوم هذا الأخير بالتفاوض مع المورد أو المقاول كما يمكنه أن يحدد بنود العقد، في بعض الحالات يوقع المستأجر إلى جانب المؤجر عقد البيع الذي يبرم بين هذا الأخير والمورد، أما في الحالات التي يكون فيها اختيار المعدات أمراً معقداً يتطلب المهارة والتخصص، فيتنازل المؤجر عن حقه في التوقيع على عقد البيع إلى المستأجر لتجنب التورط في مسألة ضمان المعدات.²⁹

لكن عندما تكون المؤسسة الممولة هي في الوقت نفسه منتجة للمعدات التي يطلبها المستأجر، فتتدخل في اختبار المال المؤجر، وكذلك في تحديد مواصفاته بما تتمتع به من خبرة وتجربة في الميدان، وعلى العموم فالمستأجر يمكن أن يتمثل في جميع الشخصيات الطبيعية والمعنوية سواء ظهرت في شكل مؤسسات أم تجار أم حرفيين أم تعاونيات أم مصالح خدمات عامة.

الطرف الثالث : المنتج أو المورد أو البائع للأصل :

28 . المادة 1 الفقرة 2 من الأمر 09/96 المؤرخ في 01/01/1996 ، الجريدة الرسمية الجزائرية العدد 3 الصادرة في 14/01/1996 .

29 . فيلاي بومدين ، مرجع سابق ص 177 .

هو الشخص الذي يصنع أو يبيع أو يشيد المال موضوع عملية الاعتماد الإيجاري وله نوعان من العلاقات، منها ما يربطه بالمؤجر وهو المشتري الفعلي للمال وتالياً المالك الأصلي، كما يرتبط بالمستأجر وهو المستعمل للمعدات أو العقارات، فعلاقات المورد مع المؤسسة الممولة (المؤجر) تنحصر في إجراءات عقد البيع بصفة عامة، أما علاقاته مع المستأجر فتستطيع أن تمتد إلى مواصفات العتاد وتاريخ التسليم وضمان العيوب الخفية، وكذلك إلى خدمات الصيانة والتكوين إن وجدت في العقد.³⁰

لكن من الناحية القانونية نلاحظ أن عملية الاعتماد الإيجاري، تشمل طرفين فقط وهما المؤجر والمستأجر، فالمورد لا يعتبر طرفاً مباشراً في عقد الاعتماد الإيجاري، رغم ذلك رأى جمهور قليل من الفقهاء ضرورة إدماج المورد كطرف في العملية، مبررين موقفهم بأهمية عقد البيع كأساس مادي لعملية الاعتماد الإيجاري، فيؤكدون على تواجد ارتباط وثيق بين العقد (عقد البيع وعقد الاعتماد الإيجاري) بحيث إذا ما بطل الأول لسبب ما فلا أساس لوجود الثاني بعد تحديد الأطراف المختلفة للاعتماد الإيجاري وتوضيح دور كل واحد منهم في هذه العملية التمويلية، يبقى لنا تسليط الضوء على المال الذي يمكن أن يكون موضوعاً لهذه العملية، والأجرة المنبثقة عنها ومكونات هذه الأخيرة والخيارات المقررة للمستأجر .

الطرف الرابع : المال المؤجر :

يمكن أن يكون المال موضوع عقد الاعتماد الإيجاري منقولاً أو عقاراً مادياً أو معنوياً لازماً للاستخدامات الإنتاجية أو الاستعمال المهني أو متعلقة بالمحلات التجارية³¹.

يتضح مما سبق أن جل التشريعات تبنت اتجاهاً موسعاً للمال المؤجر، بحيث يمكن أن يكون عقاراً أو منقولاً بنوعيه طالما كانا مخصصان لمباشرة نشاط إنتاجي، وليس استهلاكي في أغلب الحالات، فالعبرة ليست إذن بطبيعة المال وإنما بالغرض الذي يخصص له هذا الأخير تبعاً لنشاط المستأجر .

أما المنقول المعنوي كالمحل التجاري والمؤسسات الحرفية وحقوق الملكية الصناعية مثل براءات الاختراع والعلامات التجارية فتصلح كلها لأن تكون محلاً لعقد الاعتماد الإيجاري .

ثانياً : محددات عقد الاعتماد الإيجاري :

³⁰ فيلالي بومدين ، مرجع سابق ص 178 .

³¹ فيلالي بومدين ، مرجع سابق ، ص 178 .

عقد الإعتماد الإيجاري تضبطه مجموعة من المحددات تتمثل في :

1-الأصل :

يمكن أن يكون أصلا منقولاً مثل وسائل النقل ، معدات صناعية موجهة للإستغلال المنجمي و البترولي أو يكون غير منقول مثل العمارات ، الفنادق ، الهياكل و المنشآت الصناعية .

2-الإيجار :

و هي الأقساط الدورية التي يدفعها المستأجر للمؤجر مقابل استعماله للأصول و تشمل هذه الأقساط على الجزء المهلك من الإستثمار الأصلي و التكاليف المالية حيث يتضمن هطه الأخيرة أعباء التسيير و الخدمات المقدمة من طرف مؤسسة الإعتماد الإيجاري وكذلك نسبة المخاطر .

3- القيمة المتبقية :

و ينظر إليها من ناحيتين :

من الناحية المحاسبية تمثل ذلك الجزء غير المهلك من قيمة الإستثمار الأصلي ، و هذا بعد دفع آخر إيجار ، أما من الناحية الإقتصادية تمثل القيمة السوقية للأصل ضمن عقد جديد للإستئجار ، و قد تتساوى القيمتان عند نهاية العقد كما يتم الاتفاق على الطرف الذي يتحمل هذه الخسارة ، إذا كانت القيمة الإقتصادية أقل من القيمة المحاسبية .

ملاحظة : يتم الاتفاق على القيمة المتبقية في العقد ، و هي غير قابلة للمراجعة .

4- مدة العقد :

تتغير هذه المدة تبعا لتغير الحياة الإقتصادية المحتملة للعتاد المؤجر ، و لا تتجاوز و تتراوح عادة بين 75% و 80 % من الحياة الإقتصادية للأصل ، إلا إذت رغب المستأجر تجديد عتاده في مدة قصيرة و هذا إما نجده في آلات الحاسوب أين تكون قتيرة تقادمها سريعة ، و من خلال مدة العقد لا يمكن للمؤجر و المستأجر من إلغاء تعويضات العقد الذي يربطهما ، و إذا قام أحد المتعاقدين بفسخ العقد فهو ملزم بدفع تعويضات للطرف المتضرر .

و هناك 3 أسباب تجعل العقد غير قابل للإلغاء :

- أ. **مالي** : إن عملية تمويل العتاد بغرض الاستثمار هي عملية مكلفة ، و تتطلب دراسة مالية و اقتصادية و لهذا فمن غير المعقول الرجوع عن هذا الاختيار بدعوى أن التمويل كان من طرف واحد .
- ب. **إقتصادي** : إن الإيجارات يجب أن تغطي الجزء الأكبر من القيمة الإقتصادية للعتاد .
- ت. **جبائي** : إن مدة العقد محددة تبعا لمدة الإهلاك الجبائي للعتاد و المقررة من طرف الإدارة الجبائية .

5- الخدمات :

بعض العقود في الإعتماد الإيجاري تكون مصحوبة بخدمات ، و ذلك مثل معدلات الإعلام الآلي التي تكون مرفوقة بفريق الصيانة الذي يكون تحت وصاية المورد .

و عموما المستأجر هو الذي يتحمل مسؤولية تكاليف الصيانة و عملية الإصلاح المتعلقة بالاستعمال الجيد للأصل المؤجر ، على هذا يجب أن يحدد العقد على من تقع عليه مسؤولية الصيانة و الإصلاح و عادة إذا كان المؤجر صاحب العتاد ، فإنه يضمن خدمات أثناء مدة الإيجار ، أما إذا كانت مؤسسة مالية ، فإنها لا تلتزم بذلك .

6- الضمانات :

في بعض الأحيان ، تحتوي عقود الإعتماد الإيجاري على ضمانات حيث تحسب في نفس الوقت مع الإيجارات المدفوعة ، و عموما لا تتعدى 10 % من ثمن الحيازة ، كما أنها لا تدخل في حساب تكاليف شراء العتاد ، إذا رغب المستأجر في امتلاكه و الهدف من هذه الضمانات هو تخفيض خطر عدم دفع الإيجارات المستحقة ، و كذلك تغطية خطر التقادم الجزئي أو الكلي للأصل المؤجر ، مع العلم أن الضمان الأساسي للمؤجر هو أن يبقى المالك للأصل .

7- المخاطر :

إن تحليل الأخطار العملية للإعتماد الإيجاري بالنسبة للمؤجر تكمن في البحث عن درجة المخاطرة لهذه العملية ، و يمكن التنبؤ بها عن طريق تحليل الوضعية المالية للمؤسسة المستأجرة ، وفقا لبرنامج استثماري معين و

المنحصرة أساساً في دفع و تسديد الإيجارات ، و حتى تتم هذه العملية يجب على هذا الأخير أن يأخذ بعين الإعتبار المعايير التالية :

- القيمة الحقيقية الأصلية للعتاد الممول ، أي أنه من الأجدر ، قبل الشروع في هذه العملية التساؤل حول مصداقية ثمن الحيازة للعتاد ، بالنظر إلى قيمته السوقية .
- إمكانية ترحيل العتاد دون أن ينجر عنه تكاليف ضخمة .
- الربط بين طريقة الإهلاك المطلوبة من طرف المؤسسة و التطور المتوقع لقيمة الأصل .

المطلب الثالث : مراحل تكوين عقد الإيجار التمويلي :

المرحلة الأولى : مرحلة شراء الأصل :

إن إنجاز عملية الشراء تشير في البداية إلى أن الشراء المسبق لا يدخل دائماً في مراحل عملية قرض الإيجار ، إذ لا يمكن أن تقع هذه الأخيرة على أصل يمتلكه المؤجر قبل إجراء عقد قرض الإيجار ، وتحدث هذه العملية في الغالب مع بعض أصناف المؤجرين الذين يملكون مسبقاً الأصول كالموزعين ، لكن في غالب الأحيان ما تجري عملية الشراء حسب الحالات بتدخل ثلاثة أشخاص أو شخصين يتدخل شخصان فقط وذلك عندما تشتري مؤسسة قرض الإيجار من المستغل الذي سيصبح فيما بعد موضوع عقد الإيجار وتعرف هذه العملية بقرض الإيجار العكسي.

ويتدخل غالباً أشخاص في العملية ، تشتري المؤسسة قرض إيجار الأصل من المورد لتؤجره إلى المستأجر وهذا يظهر لنا عدة صيغ³² :

- يمكن أن يشارك في الشراء بتقديم جزء من المبلغ وهذا الشكل يكون أكثر في العقارات تشكل في هذه الحالة شركة بين المستعمل المستأجر وبين المؤجر بدلالة ما قدموه أي مدى مشاركتهم في الشراء.
- يجري المؤجر وعده لعملية الشراء أي يسدد السعر كله وكافة مصاريف الشراء غير أن هذه العملية لها عيوب.

³² د. بلمقدم مصطفى وآخرون، مرجع سبق ذكره .

- يجري المستأجر بنفسه الشراء لحساب المؤجر في هذه الحالة تجنب العيب السابق ، لأن المستأجر أو المستعمل في مركزها ملائم لإتمام العقد ، أي عقد الشراء وتعتبر هذه العملية متشابكة ، بحيث يقع الشراء قبل إبرام عقد قرض الإيجار ، ومن هنا يمكنهم أن يحدث مشكل في حالة إذا لم يتم إنجاز عقد قرض الإيجار .

مما يجدر الإشارة إليه أن للمستعمل كامل الحرية في إختيار الأصل الأكثر تكيفا وفق أكثر تدفق نقدي داخل مقارنة مع تكلفة الإستثمار الأولية التي يتحملها ، كما يمكن القول أن هذه المرحلة والمتمثلة في إختيار الأصل من أصعب المراحل بإعتبار التقني وحده هو الذي يستطيع إختيار الأصل وفق الإنتاج المسطر مستقبلا ، إذ لا يتدخل هنا لأن دوره تحويلي بحث ، في حين يتحدد دور المورد في التفاوض بشأن شروط البيع .

المرحلة الثانية : تحويل الملكية و تأجير الأصل :

1- تحويل الملكية :

عقب مرحلة الشراء التي أجريها المؤجر يصبح هذا الأخير مالكا شرعيا للأصل هو الذي يعد كضمان أساسي ، ما دام أنه يقدر على إسترجاع الأصل في حالة توقف المستأجر عن الدفع ، من جانب آخر فهذه الوضعية عيب فإذا لم يلبي الأصل حاجات المستأجر ، فلا يلجأ هذا الأخير إلى مورد الأصل لأنه لا يعد طرفا في البيع ، وليس له الطبيعة القانونية للمشتري و لا يمكنه اللجوء إلا للمؤسسة ، قرض الإيجار أولا والتي تتوجه بدورها إلى البائع ، بيدوا متبعا للمستأجر وكذا مؤسسة قرض الإيجار ، وذلك ما يجعل مؤسسة قرض الإيجار تفضل قصر نشاطها على الجانب المالي فقط و لا تتدخل في المسائل التقنية .

ومن جانب آخر يأمل المؤجر إلقاء مسؤوليته بترك المستأجر والبائع وجها لوجه لمواجهة أي خلال يخص نوعية الأصل ، وهذه النتيجة يتحصل عليها بالتوفيق بين ثلاث إجراءات: ³³

أ. إظهار بند في عقد البيع ، ينص فيه المؤجر لصالح المستأجر على أن ضمان العيوب الخفية يقع على عاتق البائع

ب. منح تفويض من المؤجر للمستأجر لا يخص فقط الشراء ولكن أيضا التقدم أمام

³³د. بلمقدم مصطفى وآخرون، مرجع سبق ذكره .

القضاء في حالة التنفيذ السيء للعقد.

ج. إظهار بند بعدم الضمان من طرف المؤجر إتجاه المستأجر لأي خلل في الأصل.

2- تأجير الأصل :

بعد خيار الأصل ووعده من طرف المورد ، يحل بعدها المستأجر على فاتورة نموذجية " FACTURE PROFORMA " تحوي الخصائص والسعر ليقدم بعدها ملف للدراسة لدى مؤسسة قرض الإيجار ، بعد الدراسة يحرر عقد من طرف المؤجر والمستأجر والذي يجبر المؤجر قانونا بشراء الأصل من المورد بالمواصفات والسعر المحددين.

ينص عقد الإيجاري من أوله على بند يقضي بتأجير الأصل المستعمل ، وعلى هذا الأساس يلزم المؤجر بتسليم الأصل للمستأجر ويمكنه إستعماله بسهولة خلال كامل فترة العقد من جهة أخرى لا يتحمل المؤجر ولا يتعهد بالصيانة أو التعطيلات التي قد تحدث جراء الإستعمال ، هذا ما يجعل المؤجر لا يتكفل بأي إتزام تقني قصد التفريغ لنشاطاته الحالية من جانبه يجب أن يستعمل المستأجر الأصل المؤجر في أحسن الظروف ، وتبعا للهدف المنصوص عليه في عقد الإيجار ، وعلى عاتقه كل المصاريف المرتبطة بالأصل المؤجر ضد كل الأخطار.

إن الإلتزام للمستأجر هو دفع أقساط الإيجار المطلوب ، ولا يعد هذا الأخير كاتبا بالضرورة ، إذ يمكن أن يكون تبعا لطريقة الإهلاك تنازليا ويحوي عقد قرض الإيجار بندين إثنيين. في حالة الإخلال في دفع الأقساط ويترتب عن ذلك إنقضاء وتوقيف العقد ويعيد حينئذ المستأجر الأصل ويلزم بدفع التعويض لجزء هلاك من مبلغ أقساط الإيجار³⁴.

المرحلة الثالثة : إنقضاء عملية قرض الإيجار :

تعرض عادة ثلاثة حلول على المستأجر عند نهاية مدة التأجير المقدر في العقد ، ويقضي الإنتهاء الطبيعي للعملية إكتساب الأصل المؤجر بسعر يأخذ بالإعتبار أقساط الإيجار المدفوعة ، ويأتي الحديث هنا عن القيمة المتبقية.

³⁴ إبراهيم عبد الله ، التمويل بواسطة قرض الإيجار ، مذكرة ، شهادة دراسات المتخصصة في المعارف ، المدرسة العليا للتجارة ، الجزائر ، 1998 ، ص2.

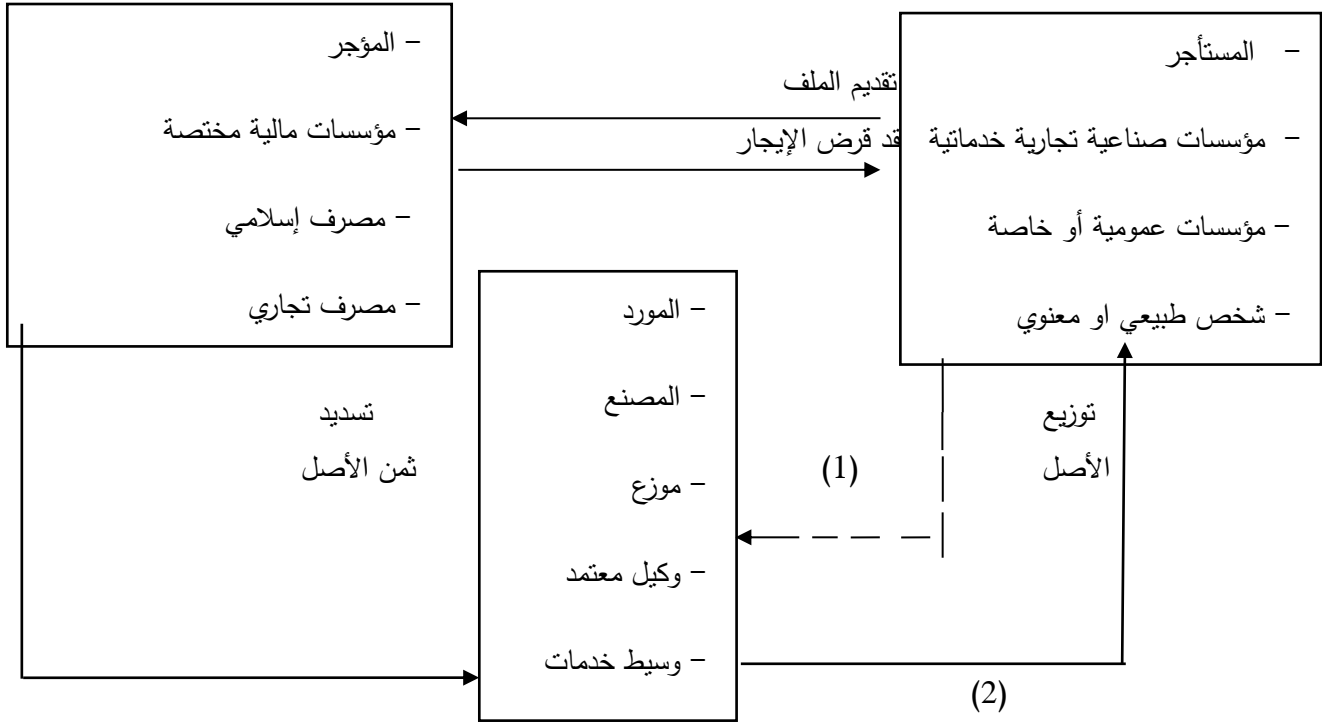
ويظهر أنه من الأحسن للمستأجر الإحتفاظ بالأصل الذي له منفعة لنشاطه ، أما المؤجر فليس من صالحه أن يبقى مالكا للأصل في نهاية العقد ، والذي يصعب بيعه فيما بعد والإجراء القانوني المستعمل للوصول إلى هذه النتيجة هو ذلك الإجراء المتعلق بالوعد الأحادي الجانب للبيع من جانب المؤجر لصالح المستأجر ، مهما كانت فائدة الحل السابق ، فإن عقد قرض الإيجار لا يجبر المستأجر على الشراء وبإمكانه الإستفادة من حلين آخرين وهما إعادة الأصل في حالة جيدة للمؤجر وحل العقد ، كما يمكنه من حياز الأصل لمدة معينة مع خيار مماثل كما في العقد السابق ، وفي نهاية الأمر نشير إلى أن الخيارات الثلاثة المتاحة للمستأجر عند النهاية الطبيعية لعقد قرض الإيجار يقع إجماع من طرف القانونيين³⁵.

حيث يمكن تلخيصها فيما يلي:

- 1- إكتساب الأصل بالقيمة المحددة في العقد (أي القيمة المتبقية وتمثل عادة 1% من سعر الشراء).
- 2- طلب تمديد العملية ، والتفاوض مع المؤجر بشأن أقساط إيجار تكون منخفضة بالنظر إلى القيمة المتبقية.
- 3- إعادة الأصل للمؤجر الذي يبحث عن مستأجر جديد ، أو بيعه لمستعمل جديد أو حتى إعادته للمورد يعد موافقة هذا الأخير . ويمكن توضيح آلية عملية قرض الإيجار في الشكل التالي :

35 د. بلمقدم مصطفى وآخرون، مرجع سبق ذكره.

الشكل رقم 07 : آلية عملية قرض الإيجار :



لوحة المفاتيح : (1) إجراءات أولية (2) تنفيذ العقد

المصدر : محمد بوعلافة ، مرجع سابق ، ص 9
من الشكل السابق يمكن إستنتاج ثلاث علاقات هي :

- علاقة المؤسسة بالمورد والتي تحدد إختيار الأصل الذي سيكون موضوع العقد .
- علاقة المؤسسة المستعملة بالإدارة المالية التي تتجسد في عقد قرض الإيجار .
- علاقة الإدارة المالية بالمورد والتي تقضي بتسديد ثمن الأصل الموجه للمؤسسة المستعملة .

المبحث الثالث : مزايا التأجير التمويلي و عيوبه :

يتمتع نظام التأجير التمويلي بمزايا عديدة ، تبوؤه مكانة فريدة و متميزة بين أساليب التمويل المختلفة ، و تتوقف طبيعة هذه المزايا حسب نوعية عقد التأجير التمويلي و أطرافه و محيطه ، إضافة إلى كون هذه المزايا نسبية و ليست مطلقة ، فهي تختلف من بلد إلى آخر و من منشأة إلى أخرى .

المطلب الأول: مزايا التأجير التمويلي :

أولاً : مزايا التأجير التمويلي بالنسبة للمشروعات (المستأجر) :

- 1- يمكن التأجير التمويلي للمنشأة من حيازة الأصول الرأسمالية لممارسة أنشطتها دون الحاجة إلى تخصيص جزء من رأس مالها العامل ، مما يوفر لها سيولة لأغراض استثمارية أخرى.
- 2- يقدم التأجير التمويلي تمويلاً كاملاً لشراء الأصول الرأسمالية من آلات و معدات بنسبة تصل إلى 100 % (مع التحفظ في حالة تسديد مسبق لأول قسط إيجاري) و بذلك يحقق للمستأجر :
 - أ- السرعة في الحصول على الأصول المطلوبة .
 - ب- تحقيق أعباء الموارد المالية للمنشأة .
- 3- يسمح التأجير التمويلي للمنشآت بإستبدال الأصول المستخدمة بمعدات حديثة ، بأسلوب أيسر من طرق التمويل الأخرى ، و بالتالي يجنب المنشآت خطر التقادم التكنولوجي بمواكبتها للتطورات الحديثة للأسواق ، و المحافظة على مستوى منافسة مع المنشآت الأخرى و التي تملك الإمكانيات لشراء آخر المعدات و التجهيزات المتطورة .
- 4- عدم تأثر المنشأة بعوامل التضخم قصيرة الأجل ، لأن عقد التأجير التمويلي شروطه ثابتة و محددة.
- 5- يسمح التأجير التمويلي بزيادة المقدررة على الإقتراض للمنشأة ، بالتالي التوسع في نشاطها الإستثماري ، لأنه لا تظهر التزامات جديدة في قائمة المركز المالي للمنشأة ، فلا تتأثر النسب أو المؤشرات المالية لها.
- 6- التأجير التمويلي يوفر الإستمرارية و الإستقراراً للمشروعات ، فهو عقد غير قابل للإلغاء و تمويل طويل أو متوسط الاجل ، يغطي كامل العمر الإفتراضي للآلات و المعدات المؤجرة ، عكس الحال بالنسبة لطرق التمويل الأخرى كالإئتمان و السحب على المكشوف ، فيمكن تقليص عقودها حسب أوضاع السوق .

- 7- تكلفة التأجير التمويلي بالنسبة للمستأجر تكون مناسبة قياسيا بأساليب التمويل الأخرى ، لوجود مزايا يتمتع بها المؤجر ، تؤدي إلى تخفيض تكلفة التمويل ، إضافة إلى أنه يتم تسعير الفائدة التي تمثل عائدا بالنسبة لشركات التأجير التمويلي ، على أساس ثابت طوال فترة العقد .
- 8- يشكل التأجير التمويلي وسيلة تمويلية بديلة للمنشأة عن القرض الطويل و المتوسط (القرض الكلاسيكي) في حالة رفض المؤسسات المالية تمويلها نظرا لمديونيتها أو لإعتبارات أخرى .
- 9- يساعد التأجير التمويلي في تمويل المشروعات الصغيرة و المتوسطة التي عادة تكون مقدرتها على الإقتراض ضعيفة ، لإفتقارها للضمانات الكاملة فالأصل المؤجر ضمان بحد ذاته .³⁶
- 10- يقدم التأجير التمويلي للمستأجر نسبة تمويل عالية تصل لغاية 100 % من قيمة الأصل المراد إستأجاره ، و بهذا يكون التأجير التمويلي قد ساهم و بشكل كبير جدا في تخفيف الأعباء المالية على المستأجر كونه لن يتكلف عناء توفير مبالغ مالية كدفعة مقدمة من قيمة الأصل المطلوب .
- 11- أفساط التأجير مناسبة و تتلاءم مع التدفق النقدي الناتج عن استخدام الأصل المؤجر ، فالأصل المؤجر يتم دفع قيمته من إيراده حيث يتم ربط حجم الإئتمان بالعائد الناتج عن الآلات أو الأصول المؤجرة .
- 12- يتم شمول أفساط التأجير عن مصاريف التأمين و الصيانة و أية مصاريف أخرى .
- 13- مدد و فترات التمويل مختلفة بما يتناسب مع العمر الإفتراضي للأصل المؤجر ، و التدفقات النقدية الناتجة عن الأصل المؤجر ، إذ تتراوح هذه المدد ما بين القصيرة ، المتوسطة و الطويلة الأجل ، إذ يكون الحد الأدنى لتمويل العميل سنة واحدة ، أما الحد الأقصى للتأجير فيمتد إلى 20 عام ، و في كل الأحوال يجب أن لا تزيد أقصى مدة التأجير التمويلي عن العمر الإفتراضي للأصل المؤجر .
- 14- عوائد التأجير مناسبة و منافسة مع أساليب الإقتراض و التمويل الأخرى .
- 15- يبقى المستأجر حائزا للأصل و منتفعا به طيلة مدة العقد ، دون الحاجة لشرائه مع إمكانية إمتلاكه إن رغم بذلك .

³⁶ معراج هواري ، مرجع سبق ذكره ، ص(98 - 99) .

- 16- إن الإعتماد على الأصل المؤجر كضمان رئيسية يخفف من معانات المستأجر في البحث عن ضمانات أخرى يوافق عليها المؤجر ، و ذلك في حال لم تتوافر للمستأجر ضمانات ذات قيمة مالية عالية .
- 17- يقوم المستأجر منفردا بإختيار مصدر الشراء و الأصل المراد تمويله ، و بالموصفات و التفاصيل التي يرغب بها ، دون تدخل من قبل المؤجر ، و هذا يتيح للمستأجر فرصة التفاوض مع المورد لشراء أفضل الأصول و بأفضل الأسعار .
- 18- توفير المال على المستأجر ، بما أن شركات التأجير تقدم تمويلا يصل إلى 100% من الأصل المراد إستأجاره ، و تدفع التكلفة الكاملة للأصل المؤجر مقدما ، فإن هذا الأمر يسمح للمستأجر بتوفير السيولة النقدية لإستخدامها في مجالات أخرى .
- 19- توفير الوقت على المستأجر ، إذ أن معاملات التأجير التمويلي تنسم عادة بالسرعة في الإنجاز مقارنة مع معاملات الإقراض الأخرى ، خاصة و أن الأصل المراد تمويله يكون الضمانة الرئيسية في التمويل .
- 20- تقادي مشاكل تقادم الأصول المراد تمويلها ، إذ يمكن للمستأجر إستبدال الأصول القديمة كالألات و المعدات بأخرى حديثة ، و ذلك عن طريق التأجير التمويلي و دون الحاجة إلى شرائها ، وهذا يساعد على مواكبة كل ما هو جديد في عالم الآلات و المعدات و بالتالي منافسة المنشآت الأخرى التي لديها إمكانيات لشراء معدات متطورة .
- 21- إمكانية الإستفادة من المزايا الضريبية و ذلك على النحو التالي :
- أ- من المعلوم أن الضريبة تحسب من صافي الربح ، و بما أن الإستهلاك يخفض من صافي الربح و حيث أن إستهلاك الأصل يتم من قبل المستأجر ، فبالنتيجة يتم تخفيض قيمة الضريبة التي يلتزم بدفعها المستأجر .
- ب- يتم خصم العائد التأجيري من الدخل الخاضع للضريبة .

ت- بما أن المؤجر هو من يقوم بشراء الأصل فبالتالي هو من يقوم بدفع ضريبة المبيعات كاملة و دفعة واحدة ، أما المستأجر و كونه يقوم بإستئجار هذا الأصل ، يعاد دفعها للمؤجر مع قسط التأجير مما يخفف من العبء المالي على المستأجر .

ث- يتم خصم القيمة التأجيرية من الأرباح و ذلك لأنه يتم إعتبارها جزءا من المصاريف ، و بالتالي لا تعتبر دخلا خاضعا للضريبة .³⁷

ثانيا : مزايا التأجير التمويلي بالنسبة لشركات التأجير (المؤجر) :

إن شركات التأجير التمويلي التي تقوم بتمويل المشروعات الإقتصادية ، تستفيد من عدة إمتيازات تتمثل فيما يلي :

1- تحظى شركات التأجير التمويلي بحق الملكية ، الذي يعتبر ضمانا لها و تأمينا حقيقيا للأصل المؤجر ، و هذا ما يميزها عن مؤسسات القرض بحيث تستطيع إستفتاء حقوقها كاملة قبل المستأجر في حالة الإفلاس أو عدم التسديد .

2- التأجير التمويلي يحقق لشركات التأجير مزايا ضريبية ، بإسنزال قيمة إهلاكات الأصل المؤجر من إيراداتها . فمثلا المملكة المتحدة و الولايات المتحدة تمنحان مزايا في شكل إعفاء كلي أو جزئي من ضرائب لصالح المؤجر .

3- يتميز عقد التأجير التمويلي بسهولة التوثيق ، و سرعة إنهاء الإجراءات مقارنة بالقروض و إصدار الأسهم و ترتيبات زيادة رأس المال ، لعدم حاجته ل ضمانات متعددة لكون الأصل نفسه و بقاء تملكه من طرف المؤجر ، الضمان الأهم في هذا العقد .

4- يوفر التأجير التمويلي لشركات التأجير ميدانا خصبا للإستثمار لما يحقق لها من عائد معتبر ، نظرا للإعفاءات الجبائية التي يتميز بها .

5- التأجير التمويلي يسمح للمؤجر بمتابعة الأصل المؤجر ، حيث يضمن رجوع الأصل في حالة جيدة لأن خدمات الصيانة و التأمين تكون على حساب المستأجر .³⁸

³⁷ عبير الصفدي الطوال ، مرجع سبق ذكره ، ص (40 - 41 - 42) .

- 6- توفير ضمان جيد للمؤجر بما أن الأصول المؤجرة تبقى ملكا للمؤجر طيلة مدة العقد ، فإن هذا الأمر يدر عائدا مناسباً لأموال المؤجر المستثمرة ، خاصة و أن نشاط المؤجر الرئيسي هو التأجير التمويلي .
- 7- إستعادة حيازة المأجور من المستأجر وفق أحكام العقد أو القانون .
- 8- في حال إفلاس المستأجر فإنه يحق للمؤجر إسترداد الأصول المؤجرة ، لا سيما و أن هذه الأصول لا تدخل ضمن أملاك المستأجر بل تبقى مسجلة بإسم المؤجر حتى نهاية مدة العقد .
- 9- توزيع مخاطر الإستثمار لا سيما و إن هناك تنوع في تأجير الأصول .
- 10- إمكانية تأجير الأصل أكثر من مرة حسب عمره الزمني مع إمكانية بيعه.
- 11- إمكانية إستخدام الحماية الضريبية بما أن المؤجر هو المالك القانوني للأصل المؤجر وبالتالي يتم خصم إهتلاكات الأصل المؤجر من الدخل الخاضع للضريبة .
- 12- عدم رجوع المستأجر على المؤجر فيما يخص ضمان جودة الأصل المؤجر ، إذ أن صلاحية الأصل المؤجر و ضمان جودته و عدم وجود أية عيوب أو نواقص به تكون من مسؤولية المورد ، وبالتالي لا يحق للمستأجر الرجوع على المؤجر في حال حصول أي عيب أو تلف أو أية مشاكل أخرى بالأصل المؤجر ، لا سيما و أن توقيع المستأجر على شهادة إستلام الأصل المأجور يعتبر إقراره منه بأنه قد استلم المأجور دون أي عيب أو تلف و أنه مطابق للمواصفات المطلوبة من قبله .
- 13- إمكانية إحالة حقوق المؤجر بموجب عقد التأجير إلى مؤجر آخر ما لم ينص العقد على غير ذلك .³⁹

³⁸ معراج هواري ، مرجع سبق ذكره ، ص (99 - 100) .

³⁹ عبير الصفدي الطوال ، مرجع سبق ذكره ، ص (42 - 43 - 44) .

المطلب الثاني : مزايا التأجير التمويلي بالنسبة للإقتصاد الوطني :

لقد ظهر اهتمام متزايد من قبل الدول بالتأجير التمويلي نظرا للمزايا التي يقدمها للإقتصاد القومي من أهمها :

1- المساهمة في عملية التنمية الاقتصادية ، فمن خلال تمويل الأصول الرأسمالية للمنشآت و المشروعات الاقتصادية أو تجديدها ، وفتح آفاق جديدة للإستثمار بأقل تكلفة هذا يؤدي إلى تنشيط و زيادة حركة الإنتاج في القطاعات الإستثمارية بأقل تكلفة هذا يؤدي إلى تنشيط و زيادة الناتج القومي . إضافة إلى المساهمة في تقليص مشكلة البطالة ، بتشغيل أيدي عاملة جديدة و زيادة القوة الشرائية لهم و للمجتمع مما يولد نوعا من الإنتعاش الإقتصادي و دفعا لعملية التنمية الاقتصادية .

2- كسر حدة آثار التضخم على تكلفة عمليات التوسع للمنشآت ، فتأجير التمويل لا ينتظر لتتشكل لدى المنشأة احتياطات ، أو تطرح أسهم جديدة ، أو تقوم بتعديل هيكل رأس مالها حتى تقوم بالإستثمارات ، هذا يؤدي إلى ارتفاع تكلفة التوسعات في ظل ارتفاع موجات التضخم خاصة بالنسبة للدول العربية . وبالتالي يمكن اعتبار التأجير التمويلي كعامل منشط للإستثمارات خلال الأزمات و الكساد الإقتصادي.⁴⁰

3- التأجير التمويلي يعتبر إضافة جديدة الى أساليب التمويل التقليدية ، مما يوفر للمنشآت الاقتصادية فرص و مرونة أكبر عند اتخاذ قرار الإستثمار .

4- يحسن التأجير التمويلي الدولي ميزان المدفوعات ، إذ تشمل التحويلات للخارج القيمة الإيجارية فقط ، بخلاف الشراء عن طريق الإستيراد يتم فيما تحويل كامل قيمة الأصل إلى الخارج .

5- التأجير التمويلي يساهم في زيادة المنافسة بين مصادر التمويل المختلفة من جهة و شركات التمويل من جهة أخرى ، مما يؤدي إلى تخفيض تكلفة المشروعات ، و زيادة إنشاء فرص إستثمارية جديدة .

6- يضيف التأجير التمويلي مفاهيم استثمارية جديدة للإستثمار ، تركز على أن استخدام الأصول الرأسمالية هو الذي يحقق الربح ، و ليس ملكيتها و حيازتها ، إضافة إلى أن المعدات المؤجرة هي في حد ذاتها وسيلة ضمان التأجير و مصدر السداد له .

⁴⁰ معراج هواري ، مرجع سبق ذكره ، ص (101 - 102) .

المطلب الثالث : عيوب التأجير التمويلي :

بما أن التأجير التمويلي له مزايا فله عيوب كذلك ، فمن بين سلبياته :

- 1- القيمة العالية أحيانا لدفعات التأجير لكونها تغطي كل من إهلاك الأصل ، تكلفة المال المستثمر ، مكافئة الخدمة المقدمة و الأخطار المحتملة .
- 2- إن المنشأة ملزمة بدفع أقساط التأجير إلى نهاية فترة عقد التأجير التمويلي ، ولو لم تستغل المعدات و الأصول المؤجرة لعدم توافقها مع عملياتها الغنتاجية أو لأي سبب آخر .
- 3- بالنسبة لعلاقة شركة التأجير التمويلي بزيائنها لا تكون لها ضمانات أو سيولة فورية كالتي تخولها عملية البيع .
- 4- قد تؤثر دفعات التأجير الدورية على السيولة النقدية للمنشأة الإقتصادية ، خاصة إذا كانت نسبة الأصول المؤجرة مرتفعة بالنسبة للأصول الرأسمالية للمنشأة⁴¹ .
- 5- يمكن أن يكون أسلوب التأجير التمويلي منفذا للمنشآت التي أثقلتها الديون ، لأنه لا يكشف عن حقيقة الذمة المالية للمنشأة الإقتصادية أمام المحلل المالي عند تحليل ميزانية المنشأة و النسب المالية لها . إلا أن هذه العيوب يمكن الحد منها عن طريق تكيف أسلوب التأجير التمويلي وفق ظروف و واقع المنشآت و المشروعات الإقتصادية⁴² .

⁴¹ معراج هواري ، مرجع سبق ذكره ، ص (102 - 103) .

⁴² معراج هواري ، مرجع سبق ذكره ، ص 103 .

خلاصة الفصل :

من خلال ما سبق تناولنا في دراستنا للفصل الأول الجانب النظري لعملية الإيجار التمويلي وذلك بدراسة المفاهيم الأساسية للإيجار التمويلي و دراسة النشأة الذي يرجعها البعض إلى العصور القديمة ، إلا أن الرأي السائد يرجع ظهور عقد التأجير التمويلي بوصفه الحالي إلى منتصف القرن العشرين في الولايات المتحدة الأمريكية ، وما صاحبه من تطورات في مختلف دول العالم ، وقمنا بتقديم تعاريف لمختلف تشريعات الدول و قد أعطيت تعاريف مختلفة لهذه التقنية التمويلية ، إلا أنها تؤدي إلى نفس المعنى فالبعض منها يركز على الجوانب القانونية و البعض الآخر يركز على الجوانب الإقتصادية من التعاريف لتوضيح المعنى أكثر و تقريب المفاهيم ، وذكرنا الأنواع المختلفة للإيجار التمويلي وذلك حسب الزاوية التي يتم منها النظر اليه و ذلك باعطاء تصور وفهم أكثر و أشمل ، بالإضافة إلى المزايا المتعددة التي يتمتع بها عن غيره من القروض ، والأسباب التي تدفع المستأجر لتفضيل الإيجار في المعدات بدلا من تملكهاها بال شراء ، مما جعلت منه محطة أنظار المؤسسات المالية والأفراد على حد سواء.

وبعد ما تكلمنا عن طبيعة عقد الإيجار التمويلي ، قمنا بإستعراض المفهوم القانوني له في كل من الولايات المتحدة الأمريكية وبريطانيا اللتان تمثلان النظام الأنجلوساكسوني ، وفي كل من فرنسا ومصر والجزائر وهما النموذج للنظام اللاتيني ، وذكرنا أن الإيجار التمويلي من الناحية الاقتصادية وفي أغلب الحالات عملية ثلاثية الأطراف ومنهم من صنفها أنها رباعية الأطراف ، كما تكلمنا عن دورة حياة قرض الإيجار منذ بداية عملية الشراء ثم مرحلة التأجير إلى إنقضاء عملية قرض الإيجار .

ثم تطرقنا في المبحث الأخير للجوانب المختلفة للإعتماد الإيجاري والمتمثلة في الجانب القانوني الذي والجانب المالي والإقتصادي ، وبيننا فيه أهم المزايا التي يستفيد منها المؤجر والمستأجر من التخفيضات الممنوحة ، وهذا من أجل إعطاء خلفية نظرية متكاملة والتعمق أكثر في الموضوع .

الفصل الثاني

❖ المعالجة المحاسبية للإيجار التمويلي.

□ المعالجة المحاسبية للإيجار التمويلي

في ظل المعايير الدولي.

□ المعالجة المحاسبية للإيجار التمويلي

حسب SCF .

□ الإيجار التمويلي في ظل التشريع

الجبائي الجزائري.

تمهيد :

لقد واکب تطور تقنية الإيجار التمويلي اهتماماً متزايداً في مجال الدراسات المحاسبية في محاولة لإرساء مجموعة من المعايير التي تحكم المحاسبة عن عقود الإيجار بصفة عامة، وعقود الإيجار التمويلي بصفة خاصة بحيث تحقق الاتساق في المعالجات المحاسبية في سجلات ودفاتر المؤجرين والمستأجرين، وتضمن قياس نتيجة الأعمال والإفصاح عن المركز المالي بما يتفق والمبادئ المحاسبية المتعارف عليها.

و من خلال الفترة التي طبق فيها المخطط المحاسبي الوطني PCN، كانت المعالجة المحاسبية لقرض الإيجار التمويلي تسجل بطريقة اعتمدت على تغليب الشكل القانوني، مما أدى إلى تسجيل الأصل المستأجر في ميزانية المؤسسة المؤجرة، التي تعتبر المالك القانوني للأصل، وهذا يترتب عليه تسجيل أقساط الإهلاك على الأخرى في ميزانية المؤجر، هذا ما جعل التسجيل المحاسبي لقرض الإيجار التمويلي مطابق لتسجيل قرض الایجار البسيط، حيث يعتبر ذلك تشويها لطبيعة وحقيقة الإيجار التمويلي.

وقد قمنا في الفصل السابق بالإحاطة بالموضوع من مختلف جوانبه النظرية ، ومن أجل إسقاط الجانب النظري على الجانب التطبيقي والتعمق أكثر في الموضوع قمنا بدراسة الإيجار التمويلي من الجانب المحاسبي من خلال المعالجة المحاسبية للإيجار التمويلي في ظل المعايير المختلفة.

ولقد قام المنظمات الدولية ببذل جهودها لوضع معايير تحكم وتنظم كيفية التعامل بهذه التقنية ابتداء من من جهود مجلس معايير المحاسبة المالية الأمريكي FASB ثم يليه مجلس معايير المحاسبة الدولية IAS. كما سيتم التطرق إلى أهم المشاكل المحيطة بعقود الإيجار التي نتجت عندما اختلف شكل بعض العقود عن مضمونها الاقتصادي .

أما المبحث الثاني فخصصناه للإصلاحات التي جاء بها قانون 2009/03/25 ، الذي يعالج مختلف نقائص وعيوب النظام المحاسبي السابق ، والذي تضمن إصلاح وتنظيم تقنية الإيجار التمويلي لتتماشى مع ما هو متعارف عليه دولياً، و ما مدى التوافق بين المعالجة المحاسبية للإيجار التمويلي في المعيار الدولي AIS17 و في نظام المحاسبة المالية SCF .

أما فيما يخص المبحث الأخير فقد تطرقنا فيه إلى التشريع الجبائي للإيجار التمويلي و ذلك من خلال أهم الإعتبارات الضريبية للإيجار التمويلي ، و تقييم المقاييس الجبائية للإيجار التمويلي ، و الإعتبارات الجمركية له .

ولذا سنحاول من خلال هذا الفصل الإجابة على السؤال التالي :

كيفية المعالجة المحاسبية للإعتماد الإيجاري في ظل النظم المختلفة ؟

وهذا ما سنجيب عليه في هذا الفصل بالتطرق إلى :

- المعالجة المحاسبية للإعتماد الإيجاري في ظل معايير المحاسبة الدولية .
- المعالجة المحاسبية للإعتماد الإيجاري في النظام المحاسبي المالي .
- الإيجار التمويلي في ظل التشريع الجبائي الجزائري .

المبحث الأول : المعالجة المحاسبية للإيجار التمويلي في ظل المعايير الدولية :

المطلب الأول : الإيجار التمويلي حسب مجلس معايير المحاسبة المالية :

(financial Accounting Staudards board , FASB 13)

أولا : نبذة عن المعيار:

1. المحاسبة عن عقود قبل صدور المعيار رقم (13 FASB) :

قبل صدور المعيار رقم (13) كانت رسملة عقود الإيجار غير القابلة للإلغاء عن طريق المستأجر تتم وفقا للشروط التي تضمنها الرأي رقم (5) لمجلس مبادئ المحاسبة APB Opinion No. 5 ، والذي يقضي بأن ترسمل عقود الإيجار القابلة للإلغاء فقط إذا كان من الواضح أن العقد هو في جوهره شراء للأصل بالتنقيط. وترتب على تطبيق هذا الرأي أن عملت المنشآت المختلفة على صياغة عقود الإيجار بحيث لا تنطبق عليها شروط الرسملة الواردة فيه. وأدى ذلك إلى تدخل مجلس مبادئ المحاسبة وهيئة الرقابة والإشراف على أسواق الأوراق المالية في عام 1973م، وذلك بوضع قواعد ملزمة تتطلب إفصاحا تفصيليا عن عقود الإيجار: الرأي رقم (31) لمجلس مبادئ المحاسبة APB Opinion No31، والنشرة المحاسبية الدورية رقم (147) ASR No. 147 لهيئة الرقابة والإشراف على أسواق الأوراق المالية. ولقد عبرت الهيئة في نشرتها هذه عن قلقها لعدم كفاية متطلبات الإفصاح الواردة في الرأي رقم (31). ورأت الهيئة ضرورة الإفصاح عن القيمة الحالية للالتزامات عن عقود الإيجار، وأثر رسملة الإيجار على صافي الدخل -وهما من الأمور التي لم يتطلبها الرأي رقم (31).

وعلى الرغم من أن النشرة المحاسبية الدورية رقم (147) لم تحدد الطريقة التي استخدمتها الهيئة في

تحديدها لأهمية هذه المعلومات للمستثمرين ؛ إلا أنها حددت متطلبات الإفصاح التالية والتي ظلت معمولا بها حتى صدور المعيار رقم (13):¹

(1) الإفصاح عن جدول التدفقات النقدية التي يلتزم بها المستأجر عن جميع عقود الإيجار غير القابلة للإلغاء، والتي لم تتم رسملتها؛ سواء أكانت تمويلية أم تشغيلية:

أ - لكل من السنوات الخمس التالية لتاريخ الميزانية.

1 . يوسف محمد المبارك ، معيار المحاسبة عن عقود الإيجار، لجنة معايير المحاسبة بالسعودية ، 2001 ، ص8.

ب- لكل من الفترات الثلاث اللاحقة لها (طول كل منها 5 سنوات).

ج- لفترة الإيجار المتبقية بعد هذه السنوات العشرين التالية لتاريخ الميزانية.

(2) الإفصاح عن القيم الحالية لعقود الإيجار التمويلي غير القابلة للإلغاء ومتوسط ومدى معدلات الخصم المستخدمة لاحتساب القيم الحالية.

بالإضافة إلى ذلك أوضحت النشرة المحاسبية الدورية رقم (147) أن المشكلة الأساسية في القياس المحاسبي للإيجارات قد تم تحويلها إلى مجلس معايير المحاسبة المالية.

2. المحاسبة عن عقود الإيجار بعد صدور المعيار رقم (13) :

أصدر مجلس معايير المحاسبة المالية مذكرة للمناقشة حول المحاسبة عن الإيجار في يوليو 1974م ، ضمنها وجهات النظر المختلفة ، والجوانب النظرية والعملية المتعلقة بالمحاسبة عن عقود الإيجار طويلة الأجل. كما أصدر مسودة (مشروع) للمعيار في أوت 1975م، ومسودة أخرى معدلة في يونيو 1976م. وبعد الاطمئنان إلى قبول ما ورد في هذه المسودة الأخيرة ، صدر المعيار رقم (13) في نوفمبر 1976م.²

ويتمثل الهدف الأساسي للمعيار رقم (13) في تحديد الأسس التي يجب الالتزام بها عند المحاسبة عن عقود الإيجار طويلة الأجل، وذلك بالنسبة لكل من المستأجر والمؤجر. وتضمن المعيار أسس تصنيف عقود الإيجار، وأسس القياس والإثبات والعرض والإفصاح الخاصة بهذه العقود.

ثانياً: تعريف عقد الإيجار حسب مجلس معايير المحاسبة المالية الأمريكي FASB 13:

عرفه مجلس معايير المحاسبة المالية الأمريكي (FASB) في المعيار (SFAS NO. 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 تنقل حق استخدام الأصول والآلات من المؤجر إلى المستأجر ، وعلى النقيض من ذلك فإن الاتفاقيات التي تنقل حق الاستخدام من المؤجر إلي المستأجر تعامل كعقد تأجير³.

² يوسف محمد المبارك، مرجع سبق ذكره ، ص 9 .

³ التأجير التمويلي وماهيته : الموقع www.financialmanager.wordpress.com/

وعرف أيضا من بعض الكتاب بأنه "العقد الذي يتيح فيه المالك المؤجر (the lessor) مقابل دفعات دورية (أقساط) للمستأجر (the lessee) استخدام ممتلكاته للمدة المتفق عليها"⁴.

ثالثا : المصطلحات الواردة في المعيار⁵:

- الأطراف ذات المصالح المشتركة في العمليات الإيجارية : و من أبرزها الوحدات الاقتصادية الأم والوحدات التابعة لها .
- بداية عقد الإيجار : هو تاريخ التوقيع على إتفاق الإيجار و بداية التنفي .
- القيمة العادلة للأصل المؤجر : هي قيمة الأصل المؤجر عند بداية عقد الإيجار و هي تمثل تكاليف شرائه بعد الأخذ بعين الإعتبار الخصم الإيجاري الذي قد يحصل عليه المؤجر من المنتج أو المورد .

و لكن إذا إنتضى وقت بين تاريخ شراء الأصل و تاريخ بداية الإيجار فأن تعريف " القيمة العادلة " يتحدد على ضوء الأحوال السوقية السائدة عند بداية عقد الإيجار ، و عما إذا كانت القيمة العادلة للأصل أكبر أو أقل من قيمته السائدة في السوق .

- حق الشراء التحفيزي : هو شرط في العقد يسمح للمستأجر - إذا اختار ذلك - أن يشتري الأصل المؤجر بسعر محدد بحيث يكون أقل من السعر المتوقع للقيمة العادلة للأصل في تاريخ الإختيار .
- حق التجديد التحفيزي : هو شرط في العقد يسمح للمستأجر - إذا اختار ذلك - أن يجدد عقد الإيجار لفترة أخرى بقيمة إيجارية بحيث تكون هذه القيمة أقل من القيمة الإيجارية العادلة للأصل في تاريخ الإختيار ، و تعرف القيمة الإيجارية العادلة بأنها نفس القيمة الإيجارية المتوقعة لمثل المعدات المؤجرة و تحت نفس الظروف و الشروط السائدة .
- فترة أو مدة عقد الإيجار : و هي مدة العقد الأساسية الغير القابلة للإلغاء مضافا إليها مدة...التجديد الإضافية في حالة " حق التجديد التحفيزي " ، و المدة المحددة لدفع الإيجار و المدة المحددة للتوقف

⁴ Duncan Matthews and David G Mayes , National Institute of Economic and Social Research ,THE EVOLUTION OF RULES ,FOR A SINGLE EUROPEAN MARKET IN LEASING, available at : <http://aei.pitt.edu/7144/01/002378-1.PDF>

⁵ . طه محمد لأبو العلا ، الإيجار التمويلي الحقيقي للمعدات الإنتاجية ، دار منشآت المعارف ، الإسكندرية ، 2005 ، ص 122 .

عن سداد الأجر و التي يقوم بعدها المؤجر بطلب تنفيذ الشرط الجزائي ، و غير ذلك من المدد المتفق عليها عند بدأ التعاقد .

- **العمر الإقتصادي المقدر للأصل المؤجر :** و هو يمثل المدة المقدرة الباقية للأصل و الذي يكون فيها استخدامه إقتصادي و نافعا مع الصيانة و الإصلاحات المعتادة و ذلك للغرض المقصود في بداية الإجارة و بدون تحديد هذه المدة ضمن مدد عقد الإجارة .

- **القيمة الباقية للأصل المؤجر :** و هي القيمة العادلة التقديرية المتبقية للأصل في نهاية مدة الإيجار .

- **القيمة المتبقية من الأصل الغير مضمونة :** هي التقديرية للأصل المؤجر في نهاية مدة الإجارة دون تدخل المستأجر في تقديرها أو ضمانها أو بضمان أي شخص آخر له صلة بالمستأجر أو المؤجر

- **الحدود الدنيا لمدفوعات الإيجار :** و يتكون هذا المصطلح من وجهين

أ. من وجهة نظر المستأجر يشمل كل المدفوعات الإيجارية المضطر لدفعها و تشمل :

- الحدود الدنيا لمجموع أقساط الإيجار المطلوبة .

- أية ضمانات للمستأجر مثل : ضمانته للقيمة المتبقية للأصل في نهاية مدة الإيجار .

ب. من وجهة نظر المؤجر فيشمل تعريف الحد الأدنى للمدفوعات ما سبق ذكره عن المستأجر

زائد أية ضمانات من غير القيمة المتبقية أو أية مدفوعات إيجارية بخلاف ما يشمل عليه عقد

الإيجار

- **سعر الفائدة الضمني في الإجارة :** و هو سعر الخصم الذي يحدده المؤجر و الذي تخصم به قيمة

الدفعات الدنيا للإجارة مخصوما منها نصيب المؤجر في مصاريف تنفيذ الإجارة أو أية أرباح فيها

مضافا إليها القيمة الغير مضمونة المتبقية من الأصل في نهاية مدة الإجارة و تؤدي إلى مجموع

القيمة الحالية عند بدأ الإجارة .

- **سعر فائدة الإقتراض للمستأجر:** هو سعر الفائدة الذي يقترض به المستأجر لو أراد شراء مثلاً : معدات مستأجرة و بنفس مدة الإيجارة ، و هذا السعر يستخدم لإختيار 90 % و ذلك في حالة عدم معرفته للسعر الذي إستخدمه المؤجر في الإيجارة أو كان السعر أعلى من سعر الإقتراض للمستأجر .
- **المصاريف المباشرة الأولية :** هي المصاريف الإضافية التي يدفعها المؤجر لمفاوضته و تسويق عمليات الإيجارة (مثل : المصاريف القانونية و مصاريف السماسرة) .

رابعاً : معايير تصنيف عقود الإيجار حسب FASB 13 :

حدد مجلس معايير المحاسبة المالية في قائمة معايير المحاسبة المالية رقم (13) بعض المعايير التي تساعد في تصنيف عقود الإيجار بين الإيجار التمويلي والإيجار التشغيلي ، كقاعدة أساسية نجد أن عقد التأجير التمويلي الذي من شأنه تحويل كل المخاطر و المنافع الخاصة بملكية الأصل فإنه يجب أن يعتبر كأصل في دفاتر المستأجر و أيضاً يتم اعتبار عقد التأجير التمويلي في هذه الحالة بالنسبة للمؤجر على أنه عقد بيع و هذا طبقاً للمعيار الأمريكي رقم 13 ، و نجد أن المحددات الأربعة هي محدّدات مشتركة لكلاً من المؤجر و المستأجر و هناك محدّدان إضافيان يتم إضافتهما إلى المؤجر الشروط التي يتم تطبيقها على كلاً من المؤجر و المستأجر لتحديد ما إذا كان عقد الإيجار عقد إيجار رأسمالي أم تشغيلي هي :⁶

أولاً : الإيجار التمويلي (الرأسمالي) حسب FASB 13 :

هي إيجارات غير حقيقية أي بيعية تمليلية وينص فيها على نقل ملكية المعدات للمستأجر سواء كان هذا النقل فعلياً أو محتملاً أو نافذ المفعول وحدد FASB 13 أربعة معايير لوانطبق أحد هذه المعايير أو أكثر على عقد الإيجار اعتبرت الإيجارة تمليلية رأسمالية وإذا لم تطبق كلها مجتمعة إعتبرت إيجارة تشغيلية وهذه المعايير هي :⁷

1. أن عقد الإيجارة ينص على تحويل الملكية في نهاية مدة العقد .
2. للمستأجر الحق في إختيار شراء المعدات في نهاية مدة العقد .

⁶ طه محمد لأبو العلا ، مرجع سابق ، ص 126 .

⁷ طه محمد لأبو العلا ، مرجع سابق ، ص 126 .

3. أن شروط الإيجارة تسمح باستخدام المعدات لمدة تزيد عن 75% من حياة المعدات الإقتصادية .

4. إن القيمة الحالية للمجموع الحد الأدنى لأقساط الأجرة مخصومة بمعدل الفائدة المحدد في عقد الإيجارة تساوي أكثر من 90 % من القيمة العادلة السوقية للمعدات عند بدء الإيجار .

و الشروط الإضافية التي يجب تطبيقها على المؤجر فقط لتحديد ما إذا كان عقد التأجير تشغيلي أم رأسمالي هي:

1- القدرة على دفع الحد الأدنى من دفعات التأجير يمكن التنبؤ به بشكل معقول .

2- ظروف عدم التأكد بشأن التكاليف المستقبلية التي يتكبدها المؤجر و الغير ممكن تعويضها في أدنى حد لها.

والدراسة المتأنية لهذه المعايير تبين أن الإيجار التمويلي يعتبر من الناحية المحاسبية إيجارا رأسماليا إذا تحققت أي صورة جوهرية من صور الملكية ، فعندما نستعرض المعايير الأربعة المذكورة نجد أنها تتعلق بنقل الملكية سواء أكانت فعلية أو محتملة أنافذة المفعول :

المعيار الأول : ينص على نقل الملكية تلقائيا أي فعليا .

المعيار الثاني : ينص على إحتمال نقل الملكية .

المعيار الثالث : ينص على إستخدام أكثر من 75% من الحياة الإقتصادية للمعدات .

المعيار الرابع : ينص على أن قيمة المعدات عند بدء الإيجارة يساوي أكثر من 90 % من القيمة السوقية العادلة .

ثانيا : الإيجارات التشغيلية (العادية) حسب FASB 13 :

هي إيجارات تشغيلية أي أن المعدات المؤجرة ملك للمؤجر وليس للمستأجر الحق في تملكها سواء من بدء الإيجارة أو سريانها أو نهاية عقد الإيجار ، ويعتبر المؤجر في الإيجار التشغيلي مقرضا عينيا (معدات) أي يعتبر ممولاً ولا يعتبر تاجرا لبيع المعدات حيث أنه يشتري المعدات لصالح المستأجر ويؤجرها له تأجيرا مقابل الفائدة التي تعتبر دخلا للمؤجر وذلك بخلاف القيمة المتبقية من لمعدات في نهاية مدة الإيجار والتي تتراوح ما بين 20 إلى 25 % من قيمة المعدات المؤجرة وهذه الأخيرة تعتبر ربحا للمؤجر .

1. المحاسبة عن الإيجار التمويلي (الرأسمالي) :

أ- التسجيل المحاسبي في دفاتر المستأجر :

طبقاً للمعيار (13) يتم المحاسبة عنه كما لو تم شراء الأصل ويترتب على ذلك: إثبات الإيجار الرأسمالي في الدفاتر أصلاً والتزاماً في الوقت نفسه بالقيمة الأقل من بين اثنتين :⁸

أ- القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار (مع مراعاة استبعاد تكلفة تنفيذ العقد).

أو

ب- القيمة السوقية العادلة للأصل المستأجر في تاريخ عقد استئجاره.

والسبب في ذلك أنه لا يجوز إثبات قيمة الأصل بقيمة تزيد عن قيمته السوقية العادلة ويتطلب احتساب القيمة الحالية ضرورة احتساب الحد الأدنى لدفعات الإيجار ومعرفة معدل الخصم الملائم.

نظراً لأن الأصل الذي يتم الاعتراف به هو أصل طويل الأجل فيجب اهتلاكه وتحدد فترة اهتلاكه على ضوء ما يلي :

- إذا كان عقد الإيجار يتضمن نقل ملكية الأصل للمستأجر (الشرط الأول) أو يتضمن حق شراؤه بسعر مجزأ (الشرط الثاني) يجب اهتلاك الأصل خلال فترة تساوي عمره الاقتصادي.

- إذا لم يستوف عقد الإيجار هذين الشرطين تكون فترة الاستهلاك قاصرة على فترة الإيجار فقط.

خلال فترة الإيجار يجب استخدام طريقة معدل الفائدة الفعال لتجزئة كل دفعة من دفعات الإيجار إلى شقين :

الأول يمثل النقص في قيمة الالتزام عن عقود الإيجار.

الثاني يمثل مصروف الفائدة الذي يجب تحميله على الفترة ويستخدم المستأجر معدل الخصم نفسه الذي سبق استخدامه لإحتساب القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار عند تطبيق طريقة معدل الفائدة الفعال.

⁸ طه محمد لأبو العلا ، مرجع سابق ، ص 130

- تتكون القيود كالتالي:

- قيد : إثبات قيمة الأصل والالتزام :

البيان	دائن	مدين
من د/ الأصل المستأجر		Xxx
إلى د/ الالتزامات عن الإيجار التمويلي (الرأسمالي)	xxx	

- قيد : تسوية الاهتلاك :

البيان	دائن	مدين
من د/ م. اهتلاك الأصل المستأجر		Xxx
إلى د/ مجمع اهتلاك الأصل المستأجر	Xxx	

- قيد: دفع الإيجار بشقيه :

البيان	دائن	مدين
من د/م. الضريبة على الممتلكات		Xxx
من د/ الإلتزامات عن الإيجار التمويلي (الرأسمالي)	xxx	Xxx
إلى د/ النقدية		

- قيد : تسوية الفائدة :

البيان	دائن	مدين
من د/ م. الفائدة		Xxx
إلى د/ الفائدة المستحقة	Xxx	

- قيد: سداد دفعة الإيجار:

البيان	دائن	مدين
من د/م. الضريبة على الممتلكات		Xxx
من د/ الفائدة المستحقة		Xxx
من د/ الالتزامات عن الإيجار الرأسمالي		Xxx
إلى د/ النقدية	Xxx	

وتظهر الالتزامات عن الإيجار الرأسمالي ضمن الالتزامات طويلة الأجل بالميزانية والدفعة المستحقة

السداد ضمن الالتزامات قصيرة الأجل حين يتم رد الأصل المستأجر للمؤجر.

- قيد: رد الأصل المستأجر للمؤجر:

البيان	دائن	مدين
من د/ مجمع استهلاك الأصل المستأجر		Xxx
إلى د/ الأصل المستأجر	Xxx	

- قيد : وإذا تم شراء الأصل في نهاية فترة الإيجار:

البيان	دائن	مدين
من د/ الأصل		Xxx
من د/ مجمع استهلاك الأصل المستأجر		Xxx
إلى د/ الأصل المستأجر	xxx	
إلى د/ مجمع استهلاك الأصل	xxx	
إلى د/ الدية	xxx	

وتظهر تكلفة الأصل كما تمت بالسابق مع إضافة ما دُفع في سبيل شرائها في نهاية فترة الإيجار.

ب- التسجيل المحاسبي في دفاتر المؤجر :

- قيد : تأجير الأصل :

يظهر الأصل في قائمة المركز المالي بإجمالي عملية الاستثمار (القيمة العادلة للأصل + إيرادات الفوائد غير المكتسبة) وهو قيمة الحد الأدنى لمدفوعات التأجير التمويلي مضافا إليها الأرصدة المتبقية وغير المغطاة بضمان. ويمكن إجراء القيد التالي في بداية عقد التأجير⁹.

البيان	مبلغ دائن	مبلغ مدين
من د/ مديني تأجير تمويلي (إجمالي الاستثمار		Xxx
إلى د/الأصل (بالقيمة العادلة)	xxx	
إلى د/ إيرادات الفوائد غير المكتسبة	xxx	

⁹ طه محمد أبو العلا ، مرجع سابق ، ص 132

- قيد : إثبات استلام الدفعة

مدين	مبلغ دائن	البيان
Xxx		من د/ النقدية
	Xxx	إلى د/ ندم مدينة لعقود الإيجار التمويلي

- قيد : اكتساب إيراد الفوائد

مدين	مبلغ دائن	البيان
Xxx		من د/ إيراد فوائد غير متحققة
	Xxx	إلى د/ إيراد فوائد

ملاحظة : في نهاية عقد التأجير التمويلي يتساوى رصيد حساب تسوية عقد التأجير التمويلي

مع صافي قيمة الأصول الثابتة المؤجرة تأجير تمويلي بعد خصم مجمع الإهلاك .

- بفرض أن الأصل ستؤول إلى المستأجر مباشرة في نهاية عقد التأجير بدون مقابل يكون قيد الإثبات

مدين	مبلغ دائن	البيان
XXX		من د/ مجمع الإهلاك
XXX		من د/ تسوية عقد التأجير التمويلي
	XXX	إلى د/ الأصل

- بفرض أن الآلة ستؤول إلى المستأجر في نهاية مدة العقد بحق الشراء الاختياري مقابل مبلغ معين يكون القيد كما يلي: (بفرض النتيجة ربح)

البيان	مبلغ دائن	مبلغ مدين
من د/ مجمع الإهلاك		XXX
من د/ تسوية عقد التأجير التمويلي		XXX
من د/ البنك (المبلغ المدفوع)		XXX
	XXX	
إلى د/ الأصل		
إلى د/ ربح تأجير تمويلي	XXX	

- (بفرض النتيجة خسارة) :

البيان	مبلغ دائن	مبلغ مدين
من د/ مجمع الإهلاك		XXX
من د/ تسوية عقد التأجير التمويلي		XXX
من د/ البنك (المبلغ المدفوع)		XXX
من د/ خسارة تأجير تمويلي		XXX
إلى د/ الأصل	XXX	

2. المحاسبة عن الإيجار التشغيلي (العملي) :

يجب الاعتراف بإيجار الأصل كمصروف خلال الفترة التي تستفيد من خدمات هذا الأصل ويتم تجاهل أي التزامات سداد دفعات مستقبلية مع ضرورة تطبيق أساس الاستحقاق بصورة صحيحة ويكون القيد:

أ- التسجيل المحاسبي في دفاتر المستأجر :

- قيد: سداد دفعات الإيجار:

البيان	دائن	مدين
من د/ إيجارات		Xxx
من د/ م. الضريبة على الممتلكات	xxx	
إلى د/ النقدية	xxx	

- قيد: نهاية عقد الإيجار:

البيان	دائن	مدين
من د/ ملخص الدخل		Xxx
إلى د/ مصروف الإيجار	Xxx	

- ولا يظهر الأصل أو أي التزامات متعلقة به في الميزانية العمومية للمستأجر بينما يظهر مصروف الإيجار بقائمة الدخل ويجب أن تتضمن الإيضاحات المكملة للقوائم المالية وصفاً تفصيلياً لعقد الإيجار وما يتعلق به من بيانات.

أ- التسجيل المحاسبي في دفاتر المؤجر :

- قيد : الإلتزام بالخدمة :

البيان	دائن	مدين
من د/ النقدية		Xxx
إلى د/ م. الضريبة على الممتلكات	xxx	
إلى د/ الخدمات المقدمة للغير	xxx	

- قيد : تسوية الاهتلاك :

البيان	دائن	مدين
من د/ م. اهتلاك الأصل المؤجر		Xxx
إلى د/ مجمع اهتلاك الأصل المؤجر	xxx	

ثالثا : المحاسبة عن معاملات البيع مع إعادة التأجير :

هي تلك العمليات التي يقوم بها مالك الأصل (البائع/المستأجر) ببيع الأصل لطرف آخر وفي الوقت نفسه يقوم باستئجار الأصل نفسه من المالك الجديد وتحقق هذه العملية عدد من المزايا للبائع أهمها توفير مصدر لزيادة رأس المال العامل لديه. ويتم في هذه الحالة المحاسبة عن عملية البيع مع إعادة التأجير على النحو التالي:

أ- إذا كانت القيمة السوقية للأصل أقل من قيمته الدفترية يجب على البائع/المستأجر الاعتراف بالخسارة في تاريخ البيع أما في حالة زيادة القيمة السوقية للأصل عن قيمته الدفترية فيجب تأجيل الاعتراف بهذه المكاسب على أن يتم الاعتراف بها على النحو التالي:

- إذا كان عقد الإيجار رأسمالياً فإنه يتم الاعتراف بهذه المكاسب بما يتناسب مع استهلاك الأصل المستأجر (وذلك بالنسبة لجميع الأصول ما عدا الأراضي التي تستنفذ المكاسب المتعلقة بها باستخدام طريقة القسط الثابت).

- إذا كان عقد الإيجار تشغيلياً يتم الاعتراف بهذه المكاسب المؤجلة مستقبلاً بما يتناسب مع مصروف الإيجار خلال الفترة بالنسبة لإجمالي دفعات الإيجار خلال فترة العقد.

ب- نظراً لأن فترة الإيجار تزيد عن 75% من العمر الاقتصادي للأصل فإن العقد يعتبر رأسمالياً من وجهة نظر البائع/المستأجر وهنا يتعين إثبات قيدين الأول لإثبات عملية البيع. والثاني لإثبات إعادة التأجير الرأسمالي.

- تتكون القيود كالتالي:

- قيد: إثبات عملية البيع :

البيان	دائن	مدين
من ح/ النقدية		XXX
من ح/ مجمع استهلاك الأصول		XXX
إلى ح/ الأصول	XXX	
إلى ح/ مكاسب مؤجلة عن البيع وإعادة التأجير	XXX	

- قيد: إعادة التأجير الرأسمالي :

البيان	دائن	مدين
من د/ الأصول المستأجرة		XXX
إلى د/ الالتزامات عن عقود الإيجار	XXX	

- قيد: سداد الإيجار السنوي :

البيان	دائن	مدين
من د/ مصروف الفائدة		XXX
من د/ التزامات عن عقود إيجار رأسمالي	XXX	
إلى د/ النقدية	XXX	

- قيد: استهلاك الأصل :

البيان	دائن	مدين
من د/ مصروف الاستهلاك		XXX
إلى د/ مجمع الاستهلاك	XXX	

- قيد: الاعتراف بالمكاسب المؤجلة :

البيان	دائن	مدين
من ح/ مكاسب مؤجلة عن البيع وإعادة التأجير	XXX	XXX
إلى ح/ مكاسب البيع مع إعادة التأجير		

- يتم إعداد جدول لاستنفاد الالتزامات عن عقد الإيجار الرأسمالي :

بالنسبة للمشتري/المؤجر يكون هذا العقد عقداً تموالياً نظراً لاستيفائه أحد شروط المجموعة الأولى وشرطي المجموعة الثانية مع عدم وجود ربح للمنتج أو الوكيل ويجري المشتري/المستأجر قيماً لإثبات شراء الأصل ثم يقوم بإثبات العمليات المتعلقة بتأجير الأصل تأجيراً تموالياً ويكون جدول احتساب الفائدة نفسه بالنسبة للبائع/المستأجر.

- قيد: إثبات شراء الأصل :

البيان	دائن	مدين
من ح/ الأصول		XXX
إلى ح/ النقدية	XXX	

- قيد: إثبات عملية التأجير :

البيان	دائن	مدين
من ح/ مديني عقود الإيجار		XXX
إلى ح/ الأصول	XXX	
إلى ح/ إيرادات الفوائد غير المكتسبة	XXX	

- قيد: نهاية السنة :

البيان	دائن	مدين
من ح/ النقدية		XXX
إلى ح/ مديني عقود الإيجار	XXX	
إلى ح/ إيرادات الفوائد غير المكتسبة	XXX	
إلى ح/ إيرادات الفوائد	XXX	

المطلب الثاني : الإيجار التمويلي حسب المعيار المحاسبي الدولي :

« International Accounting Staudards, IAS 17 »

أولاً : مفاهيم عامة حول المعيار :

1- نبذة عن المعيار IAS 17 :

لقد قامت لجنة المعايير الدولية في 1982 بنشر المعيار الدولي IAS 17 المتعلق بمحاسبة عقود الإيجار، وعرف هذا المعيار تعديلات نهاية 1997 ثم نهاية 2003 (قابل أو نافذ المفعول ابتداء من 1 جانفي 2005) الذي يهدف إلى تبيين للمستأجرين والمؤجرين السياسات والإفصاحات المحاسبية المناسبة لتطبيقها فيما يتعلق بعقود الإيجار التمويلي والتشغيلي.¹⁰

1. تعريف عقود الإيجار حسب IAS 17 :

عرف المعيار المحاسبي الدولي السابع عشر الأصلي عقود الإيجار على أنه " ترتيب ينقل بموجبه المؤجر الحق في استخدام أصل مقابل بدل إيجار يستحق على المستأجر، ويعدل المعيار المحاسبي الدولي السابع عشر (المعدل) التعريف باستبدال المصطلح "بدل الإيجار " بدفعة أو سلسلة دفعات ".

2. المصطلحات المتعلقة بعقد الإيجار :

يستخدم المعيار الدولي AIS17 المصطلحات الأساسية المتعلقة بعقد الإيجار التالية :¹¹

- بدء عقد الإيجار: هو تاريخ اتفاقية الإيجار أو التزام الأطراف بالأحكام الرئيسية لاتفاقية الإيجار، أيهما أقرب.

- مدة عقد الإيجار: هي الفترة غير القابلة للإلغاء التي تعاقد فيها المستأجر لاستئجار الأصل بالإضافة إلى أي فترات أخرى يكون فيها للمستأجر حق اختيار الاستمرار في استئجار الأصل مقابل دفعة أخرى أو بدونها، مع وجود التأكيد بشكل معقول عند بدأ العقد أن المستأجر سوف يمارس حقه بموجب ذلك الخيار.

¹⁰ جمعية المجمع العربي للمحاسبين القانونيين، المعايير المحاسبية الدولية 1998، شركة مطابع الخط، عمان، الأردن، 1999، ص 327,328 .

¹¹ نفس المرجع ، ص 327 .

- الحد الأدنى لدفعات عقد الإيجار: هي المبالغ التي يدفعها المستأجر أو قد يطلب منه دفعها طيلة مدة عقد الإيجار، باستثناء بدل الإيجار المحتمل وتكاليف الخدمات والضرائب التي سيقوم المؤجر بدفعها واستردادها بالإضافة إلى ما يلي:

أ . بالنسبة للمستأجر، أية مبالغ مضمونة من قبله أو من قبل طرف مرتبط به، أو

ب . بالنسبة للمؤجر، أي مبلغ القيمة المتبقية مضمون له من قبل أي من:

- المستأجر، أو

- طرف مرتبط بالمستأجر، أو

- طرف ثالث مستقل قادر ماليا على الوفاء بهذا الضمان.

على أنه إذا كان للمستأجر حق خيار شراء الأصل بسعر يتوقع أن يكون أقل بدرجة كافية من القيمة العادلة للأصل في التاريخ الذي يمكن فيه ممارسة هذا الخيار، أي عند بدء عقد الإيجار فإن الحد الأدنى من دفعات الإيجار تشمل الحد الأدنى من المبالغ المستحقة الدفع طيلة مدة عقد الإيجار، بالإضافة إلى الدفعة المطلوبة لممارسة حق خيار الشراء هذا.

- القيمة العادلة: هي المبلغ الذي يمكن مقابلة إستبدال أصل أو تسوية مطلوب بين أطراف مطلعة وراغبة في عملية على أساس تجاري بحت .

- العمر الاقتصادي: هو إما:

أ . الفترة التي من المتوقع خلالها أن يكون الأصل قابلاً للاستعمال اقتصادياً من قبل مستخدم واحد أو أكثر، أو

ب . عدد وحدات الإنتاج أو الوحدات لمشابهة التي يتوقع الحصول عليها من الأصل من قبل مستخدم واحد أو أكثر.

- العمر النافع: هي الفترة الباقية المقدرة من بدأ مدة عقد الإيجار دون أن تحددها مدة عقد الإيجار والتي يتوقع خلالها أن تستهلك المنشأة المنفعة الاقتصادية للأصول.

- القيمة المتبقية المضمونة: هي :

أ . بالنسبة للمستأجر ذلك الجزء من القيمة المتبقية المضمون من قبل المستأجر، أو من قبل طرف له علاقة بالمستأجر، (قيمة الضمان هي الحد الأعلى من المبلغ الذي يمكن في أي حال أن يصبح مستحق الدفع).

ب . بالنسبة للمؤجر ذلك الجزء من القيمة المتبقية المضمون من قبل المستأجر أو من قبل طرف ثالث ليس له علاقة بالمؤجر والذي هو قادر ماديا على الوفاء بالالتزامات بموجب الضمان.

- القيمة المتبقية غير المضمونة: هي ذلك الجزء من القيمة المتبقية من الأصل المؤجر والذي لا يضمن المؤجر تحقيقه فقط من قبل طرف له علاقة بالمؤجر.

- إجمالي الاستثمار في عقد الإيجار: هو إجمالي الحد الأدنى من دفعات الإيجار بموجب عقد إيجار تمويلي من وجهة نظر المؤجر وأية قيمة متبقية غير مضمونة تستحق للمؤجر.

- دخل التمويل غير المكتسب: هو الفرق بين :

أ. صافي الحد الأدنى من دفعات الإيجار بموجب عقد إيجار تمويلي من وجهة نظر المؤجر وأية قيمة متبقية غير مضمونة تستحق للمؤجر.

ب . القيمة الحالية للبند (أ) أعلاه حسب سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار.

- صافي الاستثمار في عقد الإيجار: هو إجمالي الاستثمار في عقد الإيجار ناقصا دخل التمويل غير المكتسب.

- سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار: هو سعر الخصم عند بدء عقد الإيجار الذي يجعل القيمة الإجمالية لما يلي مساوية للقيمة العادلة للأصل المؤجر:

أ. الحد الأدنى لدفعات عقد الإيجار:

ب . القيمة المتبقية غير المضمونة.

- **سعر الفائدة التفاضلي / على الاقتراض للمستأجر:** هو سعر الفائدة الذي يجب أن يدفعه المستأجر في عقد إيجار مشابه، أو إذا كان من غير الممكن تحديد ذلك، السعر الذي كان سيتحمله المستأجر عند بدء عقد الإيجار لاقتراض الأموال اللازمة لشراء الأصل على مدى فترة مماثلة ومع ضمان مماثل.

- **الإيجار المحتمل:** هو ذلك الجزء من دفعات الإيجار غير محدد المبلغ، ولكنه مبني على عامل عدا عن مجرد مرور الوقت (مثل ذلك النسبة المئوية للمبيعات، مقدار الاستعمال، مؤشرات السعر أسعار الفائدة في السوق).

3. تصنيف عقد الإيجار حسب IAS 17 :

إن تصنيف عقود الإيجار في هذا المعيار مبني على أساس مدى تحمل المؤجر أو المستأجر المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية الأصل المستأجر، وتشمل المخاطر احتمالات الخسائر من الطاقة العاطلة أو التقنية القديمة ومن التغيرات في العائد بسبب الظروف الاقتصادية المتغيرة، ويمكن أن تتمثل المكافآت بتوقع أرباح من العمليات على مدى العمر الاقتصادي للأصل والحصول على كسب من زيادة قيمة الأصل أو تحقيق قيمة متبقية.

▪ يصنف عقد الإيجار على أنه **عقد إيجار تمويلي** إذا كان يحول بشكل جوهري جميع المخاطر والمكافآت المتعلقة بالملكية.

- ويصنف عقد الإيجار على أنه **عقد إيجار تشغيلي** إذا كان لا يحول بشكل جوهري جميع المخاطر والمكافآت المتعلقة بالملكية.

- **حالات تصنيف عقد الإيجار على أنه تمويلي:**¹²

1. عقد تنتقل بموجبه ملكية الأصل المستأجر في نهاية مدة العقد.

2. يكون للمستأجر حق شراء الأصل بسعر يتوقع أن يكون أقل من القيمة العادلة للأصل في ذلك التاريخ الذي يمكن فيه ممارسة حق الخيار.

3. تغطي مدة عقد الإيجار الجزء الرئيسي من العمر الاقتصادي للأصل. حتى و إن لم تتم نقل ملكية.

¹² رضوان حلوه حنان ، جمعية المحاسبين القانونيين في سوريا فرع حلب ، المعيار المحاسبي الدولي (17) عقود الإيجار، 2007.

4. إذا كانت القيمة الحالية Present Value للحد الأدنى من دفعات الإيجار (مجموع أقساط الإيجار) مساوية على الأقل كامل القيمة العادلة للأصل المؤجر.

5. عندما تكون الأصول المستأجرة ذات طبيعة متخصصة، بحيث يمكن للمستأجر فقط استخدامها دون إجراء تعديل كبير.

- مؤشرات لتصنيف عقد الإيجار على أنه تمويلي :

(1). إذا كان باستطاعة المستأجر إلغاء عقد الإيجار، و يتكبد المستأجر خسائر المؤجر المرتبطة بالإلغاء.

(2). إذا تحمل المستأجر الأرباح أو الخسائر من التقلبات في القيمة العادلة للقيمة المتبقية للأصل المستأجر.

(3). عندما يكون لدى المستأجر خيار الاستمرار في عقد الإيجار لمدة ثانوية بإيجار أقل إلى حد كبير من إيجار السوق.

- تصنف عقود الإيجار الخاصة بالأراضي والمباني على أنها عقود إيجار تشغيلية أو تمويلية بنفس الطريقة التي تصنف بها عقود إيجار الموجودات الأخرى، على أن من خصائص الأرض أن عمرها الاقتصادي غير محدود، وإذا لم يكن من المتوقع أن ينتقل حق الملكية إلى المستأجر في نهاية مدة عقد الإيجار فإن المستأجر لا يتحمل بشكل جوهري جميع المنافع والمخاطر المتعلقة بالملكية، والعلاوة التي تدفع لمثل هذه الحيازة الإيجارية تمثل دفعات إيجار مقدمة يتم إطفائها على مدى فترة الإيجار حسب نمط المنافع المقدمة.

يتم تصنيف عقد الإيجار عند بدء مدته، وإذا اتفق المستأجر والمؤجر في أي وقت على تغيير أحكام عقد الإيجار عدا من خلال تجديده بأسلوب كان سينجم عنه تصنيف مختلف لعقد الإيجار بدء من بداية الاتفاقية المعدلة تعتبر اتفاقية جديدة سارية على مدى فترتها.

على أن التغييرات في التقديرات (مثل ذلك التغييرات في تقديرات العمر الاقتصادي أو القيمة المتبقية للأموال المؤجرة) أو التغييرات في الظروف (مثل ذلك عدم الوفاء من جانب المستأجر) لا ينشأ عنها تصنيف جديد لعقد الإيجار للأغراض المحاسبية.

ثانيا : المعالجة المحاسبية لعقد الإيجار حسب IAS 17 :

1. عقد الإيجار التمويلي :

أ- المعالجات المحاسبية لعقود الإيجار التمويلي في دفاتر المستأجر :¹³

- 1- في بداية مدة عقد الإيجار يعترف المستأجر بأصل معين و التزام معين.
- 2- القياس المحاسبي: القيمة العادلة للأصل المستأجر, أو القيمة الحالية للأصل للحد الأدنى من دفعات الإيجار, أيهما أقل.
- 3- لتحديد القيمة الحالية يعتمد معدل الخصم المناسب المعتمد ضمناً في عقد الإيجار التمويلي.
- 4- يجب تقسيم دفعات الإيجار إلى تكلفة التمويل (الفوائد) و إلى تسديد الالتزام المعلق.
- 5- ينبغي استهلاك الأصل على مدى عمره الإنتاجي النافع بموجب المعيار أو مدة العقد أيهما أقل.

✓ مثال :

تم الحصول على آلات بطريقة التأجير التمويلي , بسعر 330000 دج

• شروط التأجير التمويلي:

- بداية الإيجار 2002/1/1 .
- دفعة مقدمة 30000 .
- مدة عقد الإيجار 3 سنوات.
- دفع ستة أقساط نصف سنوية 72500 دج .
- سعر الفائدة الضمني 23.55% تقريباً .
- في نهاية مدة العقد 2004/12/31 للمستأجر خيار رد الشاحنة أو خيار شرائها بمبلغ رمزي 5000 دج .
- الجدول التالي يبين إطفاء الأقساط.
- عدد الدفعات 6 قيمتها الإجمالية 435000 دج , حيث تبلغ الفوائد الإجمالية 135000 دج , و يبلغ الباقي من سعر القيمة العادلة للأصل المستأجر 300000 دج .

¹³ رضوان حلوه حنان ، مرجع سابق .

الدفعة	الرصيد	الفوائد	الأقساط	تخفيض الالتزام	رصيد الالتزام
1	300000	35320	72500	37180	262860
2	262860	30943	72500	41557	221263
3	221263	26050	72500	46450	174813
4	174813	20581	72500	51919	122894
5	122894	14469	72500	58031	64863
6	64863	7637	72500	64863	صفر
		135000	435000	300000	

1- تسجيل القيود في دفاتر المستأجر :

- قيد : إثبات استئجار الشاحنة في 2002/1/1

مبلغ مدین	مبلغ دائن	البيان
330000		من ح/ آلات مستأجرة
	330000	إلى ح/ التزام أصول مستأجرة

- قيد : إثبات دفعة مقدما في 2002/1/1

مبلغ مدین	مبلغ دائن	البيان
30000		من ح/ التزام أصول مستأجرة
	30000	إلى ح/ النقدية

- قيد : سداد القسط الأول في 2002/6/30

البيان	مبلغ دائن	مبلغ مدين
من د/ مصاريف فوائد		35320
من د/ التزام أصول مستأجرة		37180
إلى د/ النقدية	72500	

- قيد : الاعتراف بمصروف الاستهلاك في 2002/6/30

$$55000 = 6 \div 330000$$

البيان	مبلغ دائن	مبلغ مدين
من د/ مصروف استهلاك الأت		55000
إلى د/ مجمع استهلاك آلات مستأجرة	55000	

- قيد : سداد القسط الثاني في 2002/12/31

البيان	مبلغ دائن	مبلغ مدين
من د/ مصاريف فوائد		35320
من د/ التزام أصول مستأجرة		37180
إلى د/ النقدية	72500	

- قيد : الاعتراف بمصروف الاستهلاك في 2002/12/31

البيان	مبلغ دائن	مبلغ مدين
من د/ مصروف استهلاك الآت		55000
إلى د/ مجمع استهلاك آلات مستأجرة	55000	

- قيد : إقفال مصاريف الفوائد في 2002/12/31

$$66263 = 30943 + 35320$$

البيان	مبلغ دائن	مبلغ مدين
من د/ ملخص دخل 2002		66263
إلى د/ مصاريف الفوائد	66263	

- قيد : إقفال مصروف الاستهلاك في 2002/12/31

البيان	مبلغ دائن	مبلغ مدين
من د/ ملخص دخل 2002		110000
إلى د/ مصروف استهلاك آلات	110000	

- الميزانية في 2002/12/31

المبلغ	البيان	المبلغ	البيان
	<u>الالتزامات المتداولة:</u>		<u>الأصول:</u>
98369	التزامات أصول مستأجرة	330000	آلات مستأجرة
122894	الالتزامات طويلة الأجل:	(110000)	مجمع استهلاك آلات مستأجرة(-)
220000	القيمة الدفترية	220000	القيمة الدفترية

- قيد : نهاية العقد في 2004/12/31

حالة (1): أعيدت الآلة للمؤجر:

البيان	مبلغ دائن	مبلغ مدين
من د/ مجمع استهلاك آلات مستأجرة		330000
إلى د/ آلات مستأجرة	330000	

حالة(2): حالة خيار الشراء من المستأجر :

مبلغ مدين	مبلغ دائن	البيان
335000		من ح/ آلات
330000		من ح/ مجمع استهلاك آلات مستأجرة
	330000	إلى ح/ آلات مستأجرة
	330000	إلى ح/ مجمع استهلاك آلات
	5000	مستأجرة
		إلى ح/ النقدية

ب- المعالجة المحاسبية لعقد الإيجار التمويلي في دفاتر المؤجر :¹⁴

- في بداية مدة عقد الإيجار التمويلي يعترف المؤجر في ميزانيته بأصل معين (ح/ ذم مدنية لعقود إيجار تمويلي)
- **القياس المحاسبي للذم** : القيمة العادلة للأصل المؤجر ، أو القيمة الحالية للحد الأدنى من دفعات الإيجار أيهما أقل
- يجب تحليل دفعات الإيجار (الأقساط) إلى تكلفة تمويل (إيراد فوائد دائنة) و تخفيض الذم المدينة، إذا تحمل المؤجر تكاليف مباشرة، مثل عمولات و رسوم، يتم الاعتراف بها إما في الحال أو توزيعها مقابل هذا الدخل على مدى عمر العقد.
- على المؤجرين (سواء تجاراً أو صناعاً) الاعتراف بالربح أو الخسارة (الفرق بين القيمة العادلة للأصل المؤجر و تكلفة الأصل المؤجر) في دخل الفترة حسب السياسة المتبعة في المشروع للمبيعات المباشرة.

¹⁴ رضوان حلوه حنان ، مرجع سابق .

- إذا كانت أسعار الفائدة مخفضة بشكل غير حقيقي، يجب أن يقتصر الربح الذي ينطبق كما لو أن المؤجر تقاضى سعر فائدة تجاري.

2- تسجيل القيود في دفاتر المؤجر :

نعمد نفس بيانات الحالة السابقة لدى المستأجرين، مع إضافة معلومة أن تكلفة الأصل المؤجر بدفاتر المؤجر تبلغ 250000 والتحليل يوضح أن :

- ربح المؤجر يبلغ 80000 و هو الفرق بين القيمة العادلة 330000 و تكلفة الأصل 250000
- إجمالي إيراد الفائدة 135000 وفق الجدول السابق .

- قيد : تأجير الآلة في 2002/1/1

البيان	مبلغ دائن	مبلغ مدين
من د/ ذمم مدينة لعقود إيجار تمويلي		465000
إلى د/ مخازن الآلات	250000	
إلى د/ مجمل ربح عقود تأجيرية	80000	
إلى د/ إيراد الفوائد غير متحققة	135000	

- قيد : إثبات استلام دفعة مقدماً في 2002/1/1

البيان	مبلغ دائن	مبلغ مدين
من د/ النقدية		30000
إلى د/ ذمم مدينة لعقود الإيجار التمويلي	30000	

- قيد : تحصيل القسط الأول في 2002/6/30

البيان	مبلغ دائن	مبلغ مدين
من ح/ النقدية		72500
إلى ح/ ذمم مدينة لعقود الإيجار التمويلي	72500	

- قيد : اكتساب إيراد الفوائد في 2002/6/30

البيان	مبلغ دائن	مبلغ مدين
من ح/ إيراد فوائد غير متحققة		35320
إلى ح/ إيراد فوائد	35320	

و هكذا بنفس الطريقة إلى 2002/12/31 .

2- عقود الإيجار التشغيلية :¹⁵

- (1) عقد الإيجار التشغيلي، هو عقد إيجار غير عقد الإيجار التمويلي (التعريف بالنفي)
- (2) يتم الاعتراف بدفعات الإيجار بموجب عقود الإيجار التشغيلية كمصروف على أساس القسط الثابت خلال مدة العقد.
- (3) من المهم الاعتراف بالحوافز في عقود الإيجار التشغيلية. عادة ما تتخذ الحوافز للدخول في عقود الإيجار التشغيلية شكل دفعات مقدمة أو فترات لا يوجد فيها إيجارات و ما شابه ذلك.

¹⁵ رضوان حلوه حنان ، مرجع سابق .

4) ينبغي الاعتراف بهذه الحوافز بشكل مناسب خلال مدة العقد منذ بدايته. لذلك، لا تعني الفترة التي لا يوجد فيها إيجار بأن المستأجر يتجنب تضمين تكلفة إيجار في بيان الدخل الخاص به. إذ ينبغي أن تقسم الإيجار لكامل عقد الإيجار خلال كامل المدة، مما ينتج تكلفة سنوية مخفضة.

أ- المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار التشغيلية في دفاتر المستأجر :

- قيد: سداد دفعات الإيجار:

البيان	دائن	مدين
من د/ إيجارات		Xxx
من د/ م. الضريبة على الممتلكات		Xxx
إلى د/ النقدية	xxx	

- قيد: نهاية عقد الإيجار :

البيان	دائن	مدين
من د/ ملخص الدخل		Xxx
د/ مصروف الإيجار	xxx	

أ- المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار التشغيلية في دفاتر المؤجر :

- تظهر في البيانات المالية وفقاً لطبيعة الأصل: مركبات آلية , معدات.....
- يتم الاعتراف بدخل الإيجار في بيان الدخل على أساس القسط الثابت:
- يتم الاعتراف بالاستهلاك على الأصل الخاضع لعقد إيجار ما على أنه مصروف.

- قيد : الإلتزام بالخدمة :

البيان	دائن	مدين
من ح/ النقدية		Xxx
إلى ح/ م. الضريبة على الممتلكات	xxx	
إلى ح/ الخدمات المقدمة للغير	xxx	

- قيد : تسوية الاهتلاك :

البيان	دائن	مدين
من ح/ م. اهتلاك الأصل المؤجر		Xxx
إلى ح/ مجمع اهتلاك الأصل المؤجر	xxx	

(5) عقود أو معاملات البيع و إعادة الاستئجار :

تشمل عملية البيع وإعادة الإيجار " قيام البائع ببيع أصل وإعادة تأجير نفس الأصل للبائع، ويكون عادة بدل الإيجار وسعر البيع مرتبطين مع بعضهما حيث يتم التفاوض بشأنهما كصفقة، وتعتمد عملية البيع وإعادة الإيجار على نوع عقد الإيجار "16.

أ. إذا نتج عن عملية البيع وإعادة الإيجار عقد إيجار تمويلي :

يجب عدم الاعتراف في الحال بأية زيادة في عائدات البيع عن المبلغ المسجل على أنها دخل في البيانات المالية للبائع-المستأجر، وبدلاً من ذلك يجب تأجيلها وإطفاؤها على مدى مدة عقد الإيجار.

16 جمعية المجمع العربي للمحاسبين القانونيين ، مرجع سابق .

إذا كانت إعادة الإيجار تمثل عقد إيجار تمويلي اعتبرت العملية بمثابة وسيلة يقوم بموجبها المؤجر بتقديم التمويل للمستأجر واعتبار الأصل أنه ضمان، ولهذا السبب ليس من المناسب اعتبار الزيادة في عائدات البيع عن المبلغ المسجل على أنها دخل، وهذه الزيادة يتم تأجيلها وإطفاؤها على مدى مدة عقد الإيجار. بالنسبة لعقود الإيجار التمويلي ليس من الضروري إجراء هذا التعديل إلا إذا كان هناك انخفاض في القيمة، وفي هذه الحالة يخفض المبلغ المسجل إلى المبلغ القابل للاسترجاع حسب معيار المحاسبة الدولي الذي يتناول انخفاض قيمة الموجودات.

ب. إذا نجم عن عملية البيع وإعادة الإيجار عقد إيجار تشغيلي :

كان من الواضح أن العملية تمت على أساس القيمة العادلة فإنه يجب الاعتراف بأي ربح أو خسارة في الحال، وإذا كان سعر البيع أقل من القيمة العادلة فإنه يجب الاعتراف بأي ربح أو خسارة في الحال، فيما عدا أنه إذا تم تعويض الخسارة بدفعات إيجار مستقبلية بأقل من سعر السوق فإنه يجب تأجيلها وإطفاؤها بما يتناسب مع دفعات الإيجار على مدى الفترة التي يتوقع استخدام الأصل خلالها، وإذا كان سعر البيع أعلى من القيمة العادلة فإنه يجب تأجيل وإطفاء الزيادة عن القيمة العادلة على مدى الفترة التي يتوقع استخدام الأصل خلالها.

- إذا كانت إعادة الإيجار تمثل عقد إيجار تشغيلي وتم تحديد دفعات الإيجار وسعر البيع بمقدار القيمة العادلة اعتبرت هذه العملية عملية بيع عادية، ويتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة في الحال.
- بالنسبة لعقود الإيجار التشغيلي إذا كانت القيمة العادلة في وقت البيع وعملية إعادة الإيجار أقل من المبلغ المسجل لأصل فإنه يجب الاعتراف في الحال بخسارة تساوي الفرق بين المبلغ المسجل والقيمة العادلة.
- تنطبق متطلبات الإفصاح بالنسبة للمستأجرين والمؤجرين بالتساوي فيما يتعلق بعملية البيع وإعادة الإيجار، ويؤدي الوصف المطلوب لترتيبات الإيجار الهامة إلى الإفصاح عن أحكام فريدة أو غير عادية للاتفاقية أو لشروط عمليات البيع وإعادة الإيجار.

المطلب الثالث : المشاكل المحيطة بعقد الإيجار التمويلي :

لقد كان التأجير في الماضي مقصوراً في أغلبه على العقارات، ولكن في السنوات الأخيرة أصبح يشمل التجهيزات الرأسمالية مثل الآلات والمعدات والأجهزة الإلكترونية. ويرجع السبب في تزايد الاتجاه نحو التأجير بدلاً من الشراء إلى عدة متغيرات أهمها :¹⁷

- كثافة الاعتماد على التجهيزات الرأسمالية في معظم القطاعات الاقتصادية كالزراعية والصناعية والتجارية والخدمية.

- ضخامة أسعار هذه التجهيزات.

- ظهور شركات متخصصة في نشاط التأجير.

- تزايد معدلات التطور التقني للتجهيزات الرأسمالية ومن ثم زيادة معدلات إحلالها في فترات قصيرة نسبياً.

وإذا كانت الشركات التي تحتاج إلى تجهيزات رأسمالية أصبحت تميل إلى استئجارها بدلاً من شرائها تجنباً لمخاطر التقادم التقني ، فإن الشركات المؤجرة بدورها (سواء أكانت منتجة أم متخصصة في نشاط التأجير) لجأت إلى تحويل معظم هذه المخاطر إلى الشركات المستأجرة عن طريق تضمين عقد الإيجار شرطاً بعدم القابلية للإلغاء لفترة زمنية معينة وعلى الرغم من أن هذا الشرط يعد من الخصائص العامة لهذا النوع من العقود إلا أن الواقع العملي أظهر نماذج متباينة من العقود و أصبح كل عقد يتضمن شروطاً خاصة تعكس خلاصة المفاوضات التي تتم بين المؤجر و المستأجر ومن أهم هذه الشروط :

1. تحمل المستأجر كل أو معظم أعباء الحيازة وهي الأعباء المرتبطة عادة بحق الملكية

مثل : مصروفات الضرائب والتأمين على الأصل وصيانته.

2. قد تستغرق فترة العقد معظم العمر الإنتاجي للأصل.

3. قد يمنح المستأجر حق تجديد عقد الإيجار لفترة أخرى بقيمة رمزية.

¹⁷ نضال العريبي ، التوجيه المحاسبي للتأجير التمويلي في البنوك التجارية السورية ، مجلة جامعة دمشق-المجلد 12 العدد الأول 2000، تاريخ ورود البحث إلى مجلة جامعة دمشق 1998/09/12 .

4. قد يمنح المستأجر حق شراء الأصل بقيمة رمزية في نهاية فترة التعاقد.

5. قد يضمن المستأجر حدًا أدنى لقيمة الأصل المبقاة في نهاية فترة العقد.

وقد نشأت مشكلة المحاسبة عن عقود الإيجار عندما اختلف شكل بعض العقود عن مضمونها الاقتصادي ففي بعض العمليات يكون العقد في مظهره استئجارًا وفي جوهره شراء بالتقسيط.

وهذا وقد تباينت آراء كتاب المحاسبة حول طرق المحاسبة والإفصاح عن هذا النوع من العقود في سجلات المستأجرين ويمكن إيجاز هذه الآراء على النحو الآتي :

أ- عدم رسملة أي أصول مستأجرة باعتبار أن المستأجر لا يحول إليه حق ملكية الأصل، ومن ثم فإن رسملة عقود الإيجار يعد أمرًا غير ملائم. فضلًا عن ذلك يعد عقد الإيجار عقدًا تنفيذيًا يستلزم أداء مستمرًا بواسطة طرفي العقد مثله في ذلك مثل عقود التوظيف وعقود الشراء - ومثل هذا النوع من العقود لا تخضع للرسملة محاسبياً.

ب- رسملة عقود الإيجار المماثلة لعقود الشراء بالتقسيط. ومبرر هذا الرأي وجوب تسجيل العمليات وفقًا لجوهرها الاقتصادي.

ولذلك إذا كانت المشتريات بالتقسيط ترسل فمن الواجب رسملة عقود الإيجار التي تنطوي على خصائص عقود الشراء بالتقسيط نفسها.

ت- رسملة عقود الإيجار طويلة الأجل، وفي ظل هذا البديل تكون مبررات الرسملة هي مجرد وجود حق لاستخدام الأصل لفترة طويلة.

ث- رسملة عقود الإيجار المؤكدة التي تنطوي على غرامات عند عدم التزام المستأجر بتنفيذ العقد، ووفقًا لهذا الرأي ترسل فقط الحقوق والالتزامات التعاقدية غير القابلة للإلغاء.

المبحث الثاني : المعالجة المحاسبية للإيجار التمويلي حسب نظام المحاسبية المالية SCF.

المطلب الأول : طبيعة عقد الإيجار التمويلي حسب نظام المحاسبية المالية SCF.

أولاً : تعريف عقد الإيجار حسب نظام المحاسبية المالية SCF :

يعرف عقد الإيجار على أنه اتفاق يتنازل بموجبه المؤجر للمستأجر لمدة محددة عن حق استعمال أصل مقابل دفع واحد أو دفعات عديدة. ويمكن التمييز بين عقد إيجار تمويلي وعقد إيجار بسيط (تشغيلي)¹⁸

أ. تعريف عقد الإيجار التمويلي :

عقد إيجار التمويل هو عقد إيجار تترتب عليه عملية تحويل شبه كلي مخاطر ومنافع ذات صلة بملكية أصل إلى مستأجر، مقرون بتحويل الملكية عند انتهاء مدة العقد أو عدم تحويلها.

ب . تعريف عقد الإيجار التشغيلي :

عقد الإيجار البسيط كل عقد إيجار آخر غير عقد إيجار التمويل. ولا تترتب عليه عملية تحويل شبه كلي مخاطر ومنافع ذات صلة بملكية أصل إلى مستأجر.

ثانياً : معايير تصنيف عقد الإيجار حسب نظام المحاسبية المالية scf :

تصنيف عقد إيجار كعقد إيجار تمويل أو عقد إيجار بسيط أمر يتوقف على واقع المعاملة التجارية (الصفقة) بدلا من شكل العقد أو صيغته حيث يصنف عقد الإيجار على أنه عقد إيجار تمويلي إذا كان يحول بشكل جوهري جميع المخاطر والمكافآت المتعلقة بالملكية، ويصنف عقد الإيجار على أنه عقد تشغيلي إذا كان لا يحول بشكل جوهري جميع المخاطر والمكافآت المتعلقة بالملكية و يتم تصنيف عقد الإيجار عند بدء مدته .¹⁹ والأمثلة عن الوضعية التي من المفروض أن تؤدي إلى تصنيف عقد إيجار كعقد إيجار تمويل في نظام المحاسبة المالية :

1. ملكية الأصل محولة إلى المستأجر بعد انقضاء مدة الإيجار.

¹⁸ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القرار المؤرخ في 26 يوليو 2008 المحدد لقواعد التقييم المحاسبي ومحتوى الكشوف المالية وعرضها وكذا مدونة الحسابات وقواعد سيرها، الجريدة الرسمية الصادرة 2009/03/25، العدد 19، ص 19 .

¹⁹ نفس المرجع، ص 20 .

2. عقد الإيجار 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 الخيار.

3. مدة الإيجار تغطي الجزء الأكبر من مدة الحياة الاقتصادية للأصل ذاته إذا لم يكن هناك تحويل للملكية.

4. في بداية عقد الإيجار قيمة المدفوعات الدنيا المحينة بمقتضى هذا الإيجار ترتفع على الأقل إلى شبه كامل القيمة الحقيقية للأصل المؤجر.

5. الأصول المستأجرة ذات طبيعة خاصة ولا يستعملها إلا المستأجر دون أن يدخل عليها تعديلات كبيرة.

ملاحظة : " بالنسبة لعقود إيجار الأراضي التي لاتؤدي إلى نقل الملكية إلى المستأجر بعد مدة الإيجار ، لايمكن أن تشكل عقود إيجار تمويل ، والمدفوعات الأصلية التي يحتمل القيام بها بمقتضى هذه العقود تمثل إيجارات مسبقة (أعباء مدرجة في الحسابات مسبقا) تهلك على مدى قد الإيجار طبقا للمنافع المكتسبة²⁰.

المطلب الثاني : المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار وفق النظام المحاسبي المالي SCF :

أولا : المعالجة المحاسبية لعقد إيجار بسيط (تشغيلي) .²¹

1. التسجيل المحاسبي عند المستأجر:

أ. يتم الاعتراف بدفعات الإيجار بموجب عقد إيجار كمصروف في بيان الدخل على أساس القسط الثابت على مدى مدة الإيجار , إلا إذا كان هناك أساس منتظم آخر يمثل النمط الزمني لمنفعة المستخدم

ب. يتم تسجيل عقد الإيجار البسيط في الأعباء في حسابات النتيجة على أساس خطي خلال مدة القرض إلا إذا كان هناك أساس آخر يمثل التدرج عبر الزمن للمزايا التي يستفيد بها المستخدم.

ج .بالنسبة لعقود الإيجار البسيطة يجب أن يقدم المستأجر معلومات إضافية مفروضة من المعيار الدولي IAS23 هذه المعلومات هي :

20 الحريدة الرسمية الصادرة 2009/03/25، العدد 19، مرجع سبق ذكره ص 19 .

²¹ أحمد نقاز، محاضرات التدقيق المحاسبي، مطبوعة غير منشورة ، جامعة الأغواط، 2011/2010 .

- المجموع عند تاريخ الدفعات الدنيا بمقتضى الإيجار وقيمتها المحينة، لكل الفترات اللاحقة أقل من سنة، أكبر من سنة وأقل من خمس سنوات، وأكبر من خمس سنوات.
- المجموع عند تاريخ غلق الدفعات الدنيا المستقبلية لإيجار فرعي غير قابل للنسخ؛
- مبلغ دفعات الإيجار أو الإيجار الفرعي المسجل في نتيجة الدورة مع ذكر المبالغ التي توافق الدفعات الدنيا بشكل منفصل، الإيجارات المشروطة والإيرادات للإيجار الفرعي؛
- وصف عام للمبادئ إجراءات عقود الإيجار للمستأجر مع أخذ أساس تحديد الدفعات بمقتضى الإيجارات المشروطة خاصة، وجود خيارات تجديد أو شراء وآجالها.

ويتم تسجيل القيود التالية :

- قيد: سداد دفعة الإيجار

مدين	دائن	البيان	مبلغ مدين	مبلغ دائن
613		من د/ إيجارات	Xxx	
442		من د/ الدولة والضرائب والرسوم	xxx	
	512	إلى د/ البنك		xxxx

2. التسجيل المحاسبي عند المؤجر:

- تظهر الموجودات الخاضعة لعقود الإيجار التشغيلي في ميزانيات المؤجرين حسب طبيعة الأصل ويتم الاعتراف و تسجيل دخل الإيجار في بيان الدخل على أساس القسط الثابت على مدى مدة عقد الإيجار إلا إذا توفر أساس منتظم آخر أكثر تمثيلاً لنمط الزمنى الذي تتناقص فيه منفعة الاستخدام المأخوذة من الأصل.²²

²² جمعية المجمع العربي للمحاسبين القانونيين، المعايير المحاسبية الدولية 1998، شركة مطابع الخط، عمان، الأردن، 1999، ص 337 .

- يتم استهلاك الموجودات المؤجرة على أساس يتفق مع سياسة المؤجر العادية الخاصة باستهلاك الموجودات المماثلة.

- قيد : الالتزام بالخدمة

مدين	دائن	البيان	مبلغ مدين	مبلغ دائن
512		من ح/ البنك	xxx	
	700	إلى ح/ تقديم الخدمات		Xxx
	أو	الأخرى		xxx
	701	أو		Xxx
	445	إلى ح/ مبيعات إنتاج		
		إلى ح/ دولة ، رسم مجمع		

- قيد : تسوية الإهلاك

مدين	دائن	البيان	مبلغ مدين	مبلغ دائن
681		من ح/ مخصصات الإهلاك	xxx	
	28XX	إلى ح/ إهلاك		Xxx
		الثبتات		

مثال : 23

أبرمت الشركة "أ" (المستأجرة) والشركة "ب" (المؤجرة) إتفاق على تمويل لإقتناء معدات صناعية بالإيجار هذه الأخيرة تستهلك على مدة 8 سنوات ، بمتوسط دفعات 5000 دج (خ ر) لمدة 5 سنوات ، الرسم على القيمة المضافة 19.6% ، قمة الإهلاك لكل سنة هي 4280 ، علما أن المؤجر هو المنتج أوالمالك للأصل (ونفترض أن المعدات المستخدمة في إطار عقد إيجار بسيط).

1. التسجيل المحاسبي في دفاتر المستأجر :

نسجل في 01 / 01 من كل سنة في حسابات الشركة "أ" القيد التالي:

مدين	دائن	البيان	مبلغ مدين	مبلغ دائن
		01/01/ n		
613		من ح/ إيجارات	5000	
442		من ح/ الدولة والضرائب والرسم	980	
	512	البنك إلى ح/		5980

2. التسجيل المحاسبي في دفاتر المؤجر :

تسجيل قيد تقديم الخدمة في 01/01/n

مدين	دائن	البيان	مبلغ مدين	مبلغ دائن
512		من ح/ البنك	5980	
	701	إلى ح/ مبيعات إنتاج		5000
	445	إلى ح/ دولة ، رسم مجمع		980

²³ أحمد نقاز ، مرجع سبق ذكره .

- قيد تسوية الإهلاك لكل سنة :

مدین	دائن	البيان	مبلغ مدین	مبلغ دائن
681		من د/ مخصصات الإهلاك	4280	
	2815	إلى د/ إهلاك لمعدات الصناعية		4280

ثانيا : المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار التمويلي .

يُدرج في الحسابات كل أصل يكون محل عقد إيجار تمويل في تاريخ دخول العقد حيز التنفيذ مع احترام مبدأ تغليب الواقع الاقتصادي على الجانب القانوني.

أولاً. التسجيل المحاسبي في دفاتر المستأجر : يتم التسجيل كما يلي ²⁴

- يدرج الملك المؤجر الأصل المستأجر في حسابات أصول الميزانية بقيمته الحقيقية أو بالقيمة المحينة للمدفوعات الدنيا بمقتضى الإيجار إذا كانت هذه القيمة الأخيرة أقل ثمناً.

- يدرج إلزام دفع الإيجارات المستقبلية في الحسابات بنفس مبلغ الخصوم للميزانية.

وبهذا يظهر الملك موضوع إيجار . تمويل - في الأصول المستأجر بأضعف مبلغ بين القيمة الحقيقية للملك المؤجر والقيمة المحينة للمدفوعات الدنيا المنصوص عليها في العقد (وهذه المدفوعات الدنيا تدرج فيها القيمة المحينة لإعادة الشراء في نهاية الإيجار هذا إذا كان هناك يقين معقول عند إبرام العقد بأن خيار الشراء يكون مرفوعاً). تحدد القيمة المحينة بالمعدل الضمني للعقد وإن لم يوجد فبمعدل فائدة الاستدانة الهامشية للمستأجر .

أ . دخول الملك تحت مراقبة المستأجر: لما يدخل الملك تحت مراقبة المستأجر ، يسجل هذا الملك :

- في الجانب المدین لحساب التثبيت.

²⁴ الجريدة الرسمية الصادرة 2009/03/25، العدد 19، مرجع سبق ذكره ص 58 .

- في الجانب الدائن لحساب ديون عن عقد إيجار تمويل (الحساب الفرعي 167)

ب . تسديد الأتاوى: عند تسديد الأتاوى المنصوص عليها في العقد:

- يسجل مبلغ الأتاوة في الجانب الدائن لحساب الخزينة.

- بالجانب المدين لحساب الديون عن عقد إيجار التمويل (الحساب الفرعي 167) بالنسبة إلى جزء التسديد للمبلغ الرئيسي من جهة.

- بالجانب المدين لحساب المصاريف المالية بالنسبة إلى جزء الفوائد من جهة أخرى.

ج . تسجيل الإهلاكات: يتم معالجة الملك عقب إدراجه الأصلي في الحسابات مثل بقية تثبيات الكيان: اهتلاك عن مدة الانتفاع، وثبوت خسارة في القيمة عند الاقتضاء.

د . رفع أو عدم رفع خيار الشراء عند انقضاء العقد :

1. إذا قرر المستأجر الاحتفاظ بالملك : كان عليه أن يدفع لذلك استحقاقا أخيرا يوافق تعاقديا رفع خيار الشراء، فإن مبلغ هذا الاستحقاق الأخير يجب أن يوافق رصيد حساب الديون عن عقد الإيجار، ويأتي تسديد هذا الاستحقاق لتصفية هذا الحساب الخاص بالديون.

- التسجيل في اليومية يكون كما يلي:

167	ح/ الديون المترتبة على الإيجار	xxx	
512	ح/ بنوك الحسابات الجارية		xxx

3. إذا لم يرفع المستأجر خيار الشراء أي لم يكن هناك يقين معقول بأن يعدو المستأجر مالكا للأصل عند نهاية عقد الإيجار فإن الأصل يجب أن يهتلك كلية على أقصر مدة لهذا العقد ومدته النفعية، في هذه الحالة الملك أو الأصل يعود إلى المؤجر ويتم إخراجه من أصول المستأجر. وهذا الخروج عديم القيمة ينبغي أن لا ينجر عنه فائض قيمة أو ناقص قيمة للمستأجر لأن مدة اهتلاك الملك تكون هي نفسها مدة

الإيجار. وفي هذه الحالة، تتم تصفية حساب الديون (167) المطابقة باعتماد الجانب الدائن لحساب (2) الثبيلات محل عقد الإيجار .

- التسجيل في اليومية يكون كما يلي

	XXXXXX	ح/ الديون المترتبة عن الإيجار		167
		ح/ إهلاك الثبيلات		28xx
XXX		ح/ التثبيت محل عقد الإيجار	2xx	
		إخراج التثبيت من الميزانية		

مثال تطبيقي :

قامت شركة الأمل في 2005/01/01 بإبرام عقد إيجار تمويلي لاقتناء معدات إنتاج عمرها الاقتصادي 8 سنوات، وخصائص العقد تتمثل فيما يلي:سعر شراء المعدات المعطى في العقد 200000 دج.

-مدة العقد 6 سنوات بدفعات إيجار سنوية تقدر ب 44762 دج تدفع في بداية كل سنة.الدفعة الأولى في 2005/01/01.

- قيمة خيار الشراء في السنة السادسة 12000 دج والتي ترافق القيمة المتبقية المتوقعة للمعدات في هذه السنة.

- معدل التقييم 8 % . والرسم على القيمة المضافة 17 %.

المطلوب: تسجيل القيود اللازمة في يومية شركة الأمل .

المعدل الفائدة t الذي يجعل القيمة الحالية للإيجارات المستقبلية=القيمة العادلة للمعدات

$$200000=44472+44472 (1+i)^{-1} +44472 (1+i)^{-2}.....+ 44472 (1+i)^{-6} +12000((1+i)^{-6}$$

بحل المعادلة المعدل الفائدة t = 0,15 أي 15%.

1- إعداد جدول إهلاك قرض الإيجار:

السنوات	القيمة المتبقية	الفوائد	الإهلاك (الدفعة - الفائدة) تخفيض الالتزام	دفعات الإيجار	رصيد الالتزام
2005/01/01	200000	0	44762	44762	155238
2006/01/01	155238	23286	21476	44762	133762
2007/01/01	133762	20064	24698	44762	109064
2008/01/01	109064	16360	28402	44762	80661
2009/01/01	80661	12099	32663	44762	47999
2010/01/01	47999	7200	37562	44762	10437
2011/01/01	10437	1565	10437	00021	0
المجموع	/	80574	200000	572802	/

ملاحظة: قمنا بتقريب الفواصل إلى الواحد

1- التسجيل في يومية المستأجر:

مدین	دائن	إسم الحساب	مبلغ مدین	مبلغ دائن
		2005/01/01		
215		ح / المنشآت التقنية والمعدات والأدوات الصناعية	200000	
	167	ح / الديون المترتبة على عقد إيجار تمويل		200000

		إقتناء الأدوات دخول الملك تحت مراقبة الشركة		
	44762	د / الديون المترتبة على عقد إيجار		167
	7609,5	د / الدولة والضرائب والرسوم		
		د / بنوك الحسابات الجارية		442
52371,5		تسديد دفعة الإيجار الأولى بدون فائدة في 2005/1/1	512	
		2005/12/31		
	23286	د / أعباء فوائد مالية		661
23286		د / فوائد مستحقة إثبات الفائدة في نهاية (إقفال 05)	1688	
	25000	د / مخصصات الإهلاك الأصول غير الجارية		681
25000		د / إهلاك الأصول إثبات قسط إهلاك المعدات في نهاية (إقفال سنتن 2005)	281	
		/01/01		
		2006		

الحالة الأولى : قرار الشركة الاحتفاظ بالمعدات في نهاية العقد				
	10437	د / الديون المترتبة على عقد الإيجار		167
	1774,9			442
12211,29		د / الدولة والضرائب والرسوم	512	
		د / بنوك الحسابات الجارية		
		تصفية الديون المترتبة على عقد الإيجار		
الحالة الثانية : قرار الشركة بعدم رفع خيار الشراء أي عدم الاحتفاظ بالمعدات في نهاية العقد				
	10437	د / الديون المترتبة على عقد الإيجار		167
	200000			
10437		د / إهلاك التثبيات (المجمع)		2815
200000		د / الإسترجاعات عن خسائر القيم	78	
		د / منشآت التقنية والمعدات والأدوات الصناعية	215	
		تصفية الديون وإخراج المعدات من أصول الشركة		

الإهلاك المجمع خلال 6 سنوات = 200000

2- التسجيل المحاسبي في دفاتر المؤجر :

يتم بموجب عقد الإيجار التمويلي نقل بشكل جوهري جميع المخاطر والمنافع المتعلقة بالملكية القانونية من قبل المؤجر وهكذا فإن دفعة الإيجار المستحقة القبض تعامل من قبل المؤجر على أنها سداد للمبلغ الأصلي ودخل تمويلي لتعويض ومكافأة المؤجر عن استثماره وخدماته.²⁵

أ. عند المؤجر غير الصانع أو غير الموزع للملك المؤجر :

يظهر مبلغ الأملاك الموضوعة موضع إيجار تمويل، لدى المؤجر في الأصول ضمن حساب "حسابات دائنة" (تثبيات مالية بالنسبة إلى الجزء الذي تفوق مدته عاما واحدا في الحساب 274 القروض والحسابات الدائنة المترتبة على عقد إيجار . تمويل) وليس في حساب تثبيات عينية حتى ولو احتفظ المؤجر بملكته للملك على صعيد قانوني. أي فالبيع يدرج في الحسابات حسب القواعد المألوفة للكيان بالنسبة إلى عملية تنازل: يسجل في الجانب الدائن لحساب المنتجات الناتجة عن البيع (حساب 70) وفي الجانب المدين لحساب طرف آخر) القروض والحسابات الدائنة المترتبة على عقد إيجار . تمويل) (حساب 274).

- يساوي مبلغ الحسابات الدائنة مبلغ الاستثمار المبين في عقد الإيجار، هذا المبلغ موافقا من الناحية العملية للقيمة الحقيقية للملك الممنوح كإيجار . تمويل - تضاف إليه التكاليف المباشرة المرتبطة بالتفاوض وإنشاء العقد.

- يثبت العائد المالي (جزء الإيجار المكافئ لاستثمار المؤجر) كمنتوج كلما قام المستأجر بدفع الأتاوى على أساس مبلغ يحسب بواسطة صيغة تعبر عن نسبة المر دودية الإجمالي للعقد بالنسبة إلى المؤجر (نسبة الفائدة الفعلية الإجمالية). وهكذا فكل إتاوة تستلم تكون محل إدراج في الحسابات لدى المؤجر :

- في الجانب الدائن لحساب المنتجات المالية (الحساب 763 . عائدات الحسابات الدائنة).

- في الجانب الدائن لحساب القرض المعني بالنسبة إلى الجزء من تسديد رأس المال الرئيسي (الحساب 274 - القروض والحسابات الدائنة المترتبة على عقد إيجا - تمويل) عن طريق الحسم من حساب الخزينة.

ب. عند المؤجر الصانع أو الموزع للملك المؤجر :

25 الجريدة الرسمية الصادرة 2009/03/25، العدد 19، مرجع سبق ذكره ، ص 59 .

يُدرج الدين ضمن الحسابات بالمبلغ الذي يساوي القيمة الحقيقية للملك طبقاً للمبادئ التي يعتمدها الكيان بالنسبة لمبيعاته النافذة (الإثبات المتزامن للدين والبيع) وعليه فإن الخسائر أو الأرباح الناتجة عن المبيعات تُدرج في حسابات نتيجة السنة المالية.²⁶

تُثبت المصاريف الأصلية المباشرة التي التزم بها المؤجر من أجل التفاوض على العقد ووضعه موضع التنفيذ (العمولات، الأتعاب...) كأعباء في تاريخ إبرام العقد دون إمكانية تمديد على مدى مدة الإيجار. وبالتالي نعتبر هذه التكاليف مرتبطة بتحقيق الصانع أو الموزع ربحاً على المبيعات.

من خلال هذا يتضح أن عقود إيجار التمويل التي يمنحها مؤجر صانع أو موزع توفر للمؤجر نوعين اثنين من العوائد:

- الربح أو الخسارة الناجمان عن بيع بسيط.

- منتج مالي عن مدة حياة الإيجار.

فالبيع يُدرج في الحسابات حسب القواعد المألوفة للكيان بالنسبة إلى عملية تنازل: يسجل في الجانب الدائن لحساب المنتوجات الناتجة عن البيع (حساب 71) وفي الجانب المدين لحساب طرف آخر (القروض والحسابات الدائنة المترتبة على عقد إيجار - تمويل) (حساب 274).

ملاحظة: إذا كانت نسب الفائدة المترتبة على عقد الإيجار أقل بصورة محسوسة من النسب المعمول بها في السوق، فإن الربح المنجز أو الناتج عن عملية البيع سيكون مقصوراً على الربح الذي يمكن الحصول عليه لو تمت الفاتورة بسعر الفائدة التجارية. (الربح الناتج عن البيع يجب أن يكون محدوداً بما كان يقف عنده لو كان الإيجار مبرماً على أساس نسبة الفائدة المعمول بها في السوق).

وفي هذه الحالة، فإن مبلغ البيع والدين الدائن يُدرج في الحسابات بمبلغ القيم المحينة بسعر الفائدة التجارية للمدفوعات الدنيا المنصوص عليها في العقد مزيداً عليه عند الاقتضاء القيمة المتبقية للملك في نهاية العقد (أي القيمة المحينة لعملية إعادة الشراء عند انتهاء الإيجار المنصوص عليه في العقد).

ج. لإيجار - التمويل - رفع أو عدم رفع الخيار عند انتهاء العقد:²⁷

²⁶ المجريدة الرسمية الصادرة 2009/03/25، العدد 19، مرجع سبق ذكره، ص 59.

1. عند رفع خيار الشراء :

إذا احتفظ المستأجر بالملك ودفع مبلغ الاستحقاق الأخير الموافق لرفع خيار الشراء فإن هذا الدفع يجب أن يوافق لدى المؤجر رصيد حساب الدين الدائن المعني، ويأتي بالتالي لتصفية هذا الحساب.

- التسجيل في اليومية يكون كمايلي:

512	د / بنوك الحسابات الجارية	XXXX	
274	د / القروض وح. دائنة المترتبة على عقد لإيجار التمويل	XXXX	

2. عدم رفع خيار الشراء :

إذا أعاد المستأجر الملك إلى المؤجر، فإن المؤجر يسجل الملك المستعاد بمبلغ خيار الشراء غير المرفوع، وهو المبلغ الذي يجب أن يوافق رصيد الدين الدائن الذي يبقى مستحقا من المستأجر. ضمن أصوله حسب وجه الاستعمال المزمع، في تثبيته (إذا كان المؤجر يعترم استخدام الملك بنفسه أو ينوي عرضه على أطراف أخرى للإيجار).

- التسجيل في اليومية يكون كما يلي:

2xx	د / التثبيات	xxx	
281	د / إهلاك التثبيات العينية	xxx	
274	د / القروض وح. دائنة المترتبة على عقد لإيجار التمويل	xxx	

ثانيا : التسجيل المحاسبي في يومية المؤجر .

بالرجوع إلى المثال الأول نحاول تسجيل العمليات عند الشركة المؤجرة .

مدين	دائن	إسم الحساب	مبلغ مدين	مبلغ دائن
		2005/01/01		
274		د / القروض وح. دائنة المترتبة على عقد لإيجار التمويل	20000	20000
	701	د / مبيعات إنتاج تنازل عن المعدات محل الإيجار التمويل		
512		د / بنوك الحسابات الجارية	52371,5	
	274	د / القروض وح. دائنة المترتبة على عقد لإيجار التمويل		44762
	442	د / الدولة والضرائب والرسوم قبض دفعة الإيجار الأولى بدون فائدة في 2005/1/1		7609,5
		2005/12/31		
518		د / فوائد منتظرة للقبض	23286	
	763	د / عائدات الحسابات الدائنة فوائد منتظرة للقبض فترة من 1 جانفي إلى 31 ديسمبر (تدفع في 01/01/2006		23286
		2006/01/01		

	52371,5	د / بنوك الحسابات الجارية		512
21476		د / القروض وح. دائنة	274	
23286		المرتبة على عقد لإيجار		
7609,5		د / فوائد منتظرة للقبض	518	
		د / الدولة والضرائب والرسوم	442	
		قبض دفعة الإيجار الثاني(الإيجار +الفائدة)		
الحالة الأولى: قرار الشركة الاحتفاظ بالمعدات في نهاية العقد				
	12211,29	د / بنوك الحسابات الجارية		512
10437		د / القروض وح. دائنة	274	
1774,2		المرتبة على عقد لإيجار التمويل		
		د / الدولة والضرائب والرسوم	442	
الحالة الثانية : قرار الشركة بعدم رفع خيار الشراء أي عدم الاحتفاظ بالمعدات في نهاية العقد				
	210437	د / الثبيلات		215
200000		د / مجمع إهلاك	2815	
10437		الثبيلات	274	
		د / القروض وح. دائنة		
		المرتبة على عقد لإيجار التمويل		

- حالة خاصة : عقد إيجار تمويلي يشمل أرض وعليها مبنى في نفس الوقت :

عندما يتعلق عقد إيجار يشمل على مبنى وأرض في نفس الوقت , هذا العقد يتكون من عقدين منفصلين,حيث عقد تأجير الأرض (ماعدا في حالة إذا كانت قابلة للإهلاك) يمثل عقد بسيط(تشغيلي) لأسباب السابقة الذكر,بينما عقد المبنى فيمثل إما عقد تمويلي أو عقد بسيط حسب تحقق المعايير التي ذكرناها سابقا.وإذا لم يمكن التفرقة في ذلك فإن مجموع العقد يعتبر عقد إيجار تمويل ,إلا إذا ظهر أن العقدين هما عقد بسيط .²⁸

مثال :

قامت شركة الأمل في 1 جانفي 2009 باقتناء بموجب عقد إيجار أرض عليها مبنى يهتك هذا الأخير على 30 سنة,القيمة الباقية بعد 30 سنة تساوي30000دج تمثل إيجارات السنوية 4000دج بالنسبة للأرض و 16000 دج بالنسبة للمبنى تدفع خلال 20 سنة.(تدفع في بداية السنة).

أسعار الشراء المتبقية تمثل 4225 دج للأرض و 16900 للمبنى,مع العلم أن معدل التقييم الحالي هو 7.5 بالمائة, القيمة المقدرة للأرض هي 45000دج و 180000دج بالنسبة للمبنى.

العقد المتعلق بالأرض يعتبر عقد إيجار بسيط بينما المتعلق بالمبنى يعتبر عقد إيجار تمويل.

كيف يتم التسجيل المحاسبي عند شركة الأمل؟

خلال السنة الأولى من 1 جانفي إلى 2009/12/31 يقوم المحاسب بتسجيل القيود التالية :

مدين	دائن	إسم الحساب	المبلغ مدين	المبلغ دائن
		01/01/2009		
213		د / بناءات	180000	
	167	د / الديون المترتبة على عقد		180000

²⁸ - J .F. ROBERT,F.MECHIN ;H.PUTEAUX , NORMES IFRS et PME, système comptable de convergence entre comptables françaises et standards de l'IASB,DUNOD édition ,ordre des Expert comptables,paris,2004 p162.

		الإيجار		
		إقتناء بناء دخول الملك تحت مراقبة الشركة		
	4000	د / إيجارات	512	613
	16000	د / الديون المترتبة على عقد الإيجار		167
23400	3400	د / الدولة والضرائب والرسوم د / بنوك الحسابات الجارية		442
		تسديد دفعة الإيجار الأولى بدون فائدة		
		31/12/2009		
5000	5000	د / مخصصات إهلاك التثبيتات	2813	6811
		د / إهلاك بناءات (18000-30000)/30		
		قسط الإهلاك السنوي		
	12300	د / أعباء الفوائد		661
12300		د / فوائد منتظرة	518	

		7,5*(16000-18000)		
925	925	د / الأعباء المعاينة مسبقا	613	486
925		د / إيجارات		
		7,5*(4000-4000)		
		(45000-		

ثالثا : المعالجة المحاسبية لعمليات البيع وإعادة الإيجار.

تشمل عملية البيع وإعادة الإيجار قيام البائع ببيع أصل وإعادة تأجير نفس الأصل للبائع، ويكون عادة بدل الإيجار وسعر البيع مرتبطين مع بعضهما حيث يتم التفاوض بشأنهما كصفقة، و بهذا فإنه يدرج في الحسابات عقد التنازل المقترن بعقد إيجار تمويل كما لو كان الأمر لا يعني إلا معاملة تجارية واحدة. وكل فائض كمنتجات التنازل بالمقارنة إلى القيمة المحاسبية لدى المستأجر لا يسجل كمنتجات في تاريخ إبرام العقد بل يوزع على مدى مدة عقد الإيجار. وهذه يتفق مع أقره المعيار AIS17 إذ بين أنه يمكن التمييز في عمليات البيع وإعادة الإيجار التي تعتمد على نوع عقد الإيجار بين حالتين :²⁹

الحالة الأولى: إذا نتج عن عملية البيع وإعادة الإيجار عقد إيجار تمويلي يجب عدم الاعتراف في الحال بأية زيادة في عائدات البيع عن المبلغ المسجل على أنها دخل في البيانات المالية للبائع-المستأجر، وبدلا من ذلك يجب تأجيلها وإطفاؤها على مدى مدة عقد الإيجار. وبهذا فإن العملية تعتبر بمثابة وسيلة يقوم بموجبها المؤجر بتقديم التمويل للمستأجر واعتبار الأصل أنه ضمان، ولهذا السبب من غير المناسب اعتبار الزيادة في عائدات البيع عن المبلغ المسجل على أنها دخل، وهذه الزيادة يتم تأجيلها وإطفاؤها على مدى مدة عقد الإيجار.

الحالة الثانية: إذا نجم عن عملية البيع وإعادة الإيجار عقد إيجار تشغيلي وكان من الواضح أن العملية تمت على أساس القيمة العادلة فإنه يجب الاعتراف بأي ربح أو خسارة في الحال، وإذا كان سعر البيع أقل من القيمة العادلة فإنه يجب الاعتراف بأي ربح أو خسارة في الحال، فيما عدا أنه إذا تم تعويض الخسارة بدفعات إيجار مستقبلية بأقل من سعر السوق فإنه يجب تأجيلها وإطفاؤها بما يتناسب مع دفعات لإيجار على مدى الفترة التي

²⁹ Robert OBERT,op-cit , 311

يتوقع استخدام الأصل خلالها، وإذا كان سعر البيع أعلى من القيمة العادلة فإنه يجب تأجيل وإطفاء الزيادة عن القيمة العادلة على مدى الفترة التي يتوقع استخدام الأصل خلالها³⁰.

مثال تطبيقي :

الشركة Ω تمتلك مباني تم شراؤه بمبلغ 250000 دج بتاريخ 2010/01/01 ويستهلك على مدة 25 سنة قررت التنازل عنه في 2020/01/01 بمبلغ 180000 دج إلى الشركة b هذه الأخيرة أعادت تأجيره ل Ω بعقد لمدة 10 سنة (مقابل إتاوة بمبلغ 28000 دج) سنويا، تسدد في نهاية كل سنة بمعدل 8% سعر المتبقي محدد بمبلغ 20628 دج عند نهاية العقد .

تسجيل القيود لدى الشركة الشركة Ω :³¹

مدین	دائن	البيان	مبلغ مدین	مبلغ دائن
		2020/01/01		
512	ح / البنك		180000	
	775	ح/نواتج عناصر التنازل عنها		180000
		2020/01/01		
675	ح/ القيمة الباقية المحاسبية للعناصر المتنازل		150000	
2813	ح/ اهتلاك المباني		100000	
	213	ح/البناءات		250000
		10/25x(100000-250000)		
		2020/01/01		

³⁰ Robert OBERT, op-cit , 311

³¹ أحمد نقاز ، مرجع سابق .

	30000	د/نواتج مقيدة سلفاً		775
30000		د/ نواتج عناصر المتنازل عنها 150000-180000 (فائض القيمة)	487	
		2020/01/01		
	180000	د/مباني		213
180000		د/ديون تمويل بالإيجار (استرجاع كتمويل بالإيجار)	167	
	180000	د/مباني		213
180000		د/ديون تمويل بالإيجار (استرجاع كتمويل بالإيجار)	167	
		2020/12/31		
	18000	د/ أعباء الفوائد		661
	10000	د/ ديون التمويل بالإيجار		167
28000		د/ البنك	512	
	12000	د/ حصص إستهلاك التجهيزات		681
12000		د/ إستهلاك المباني(15/180000)	2813	
	2000	د/ نواتج مقيدة سلفاً 15/30000 لكل سنة		487

2000		د/ نواتج عناصر التنازل عنها	775	
12000	12000	د/ حصص إستهلاك التجهيزات	2813	681
12000		د/ إستهلاك المباني (15/180000)		
2000	2000	د/ نواتج مقبدة سلفاً 15/30000 لكل سنة	775	487
2000		د/ نواتج عناصر التنازل عنها		

المطلب الثالث : ما مدى التوافق بين المعالجة المحاسبية للإيجار التمويلي في المعيار الدولي AIS17 و
في نظام المحاسبة المالية SCF

يتضح لنا من خلال ما قدم في هذا المبحث التوافق الظاهر في طرق المعالجة المحاسبية وفقاً لنظام المحاسبي
المالي SCF والمعيار الدولي AIS17 و أهم نقاط التوافق تظهر في :

أ. تتحدد المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار وفقاً لجوهر العقد وليس شكله القانوني فقط.

ب. احترام مبدأ تغليب الواقع الاقتصادي على الجانب القانوني.

ت. إحتزام معايير التفرقة بين الإعتتماد الإيجاري المالي والإعتتماد الإيجاري التشغيلي التي جاءت بها
المعيار المحاسبي الدولي .

ث. الهدف من كل منهما هو تحديد متطلبات القياس والإفصاح عن عقود الإيجار لدى كل من المؤجر
والمستأجر.

ج. الاعتراف بالإيجار التمويلي لدى المستأجر كأصل والتزام في قائمة المركز المالي وذلك بالقيمة العادلة
للأصل أو القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار أيهما أقل في تاريخ نشأة الإيجار.

ح. أن يقوم المستأجر بإثبات صافي الاستثمار في عقد الإيجار التمويلي بمقدار القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار والقيمة المبقة غير المضمونة.

خ. عدم احتساب أي إهلاكات للأصل المؤجر في سجلات المؤجر خلال فترة الإيجار في عقد الإيجار التمويلي.

د. الإفصاح عن السياسة المحاسبية المتبعة لمعالجة عقود الإيجار.

ذ. ضرورة تأجيل الاعتراف بالمكاسب أو الخسائر المترتبة على عملية البيع ثم إعادة الاستئجار، على أن تستنفد هذه المكاسب أو الخسائر في الفترات المستقبلية إذا كان عقد الإيجار الناتج عن العملية قد تم تصنيفه كإيجار تمويلي.

هذا لم يمنع من وجود بعض الاختلافات نوجز بعضها في:

- بين المعيار AIS17 نطاق تطبيق المعيار في حين لا يظهر ذلك في النظام المحاسبي المالي SCF.
- لم يميز النظام المحاسبي المالي SCF في سجلات المؤجر بين الأصول التي تستخدمها المنشأة وتلك التي تقوم بتأجيرها للغير، كما يجب تخصيص حساب لمجمع الاهتلاك لكل من هذين النوعين من الأصول.
- لم يميز النظام المحاسبي المالي SCF في سجلات المؤجر بين الإيرادات والمصروفات المتعلقة بالأصول المؤجرة وتلك المتعلقة بغيرها من الأصول.
- لم يعالج المعيار AIS17 المعالجة المحاسبية المتعلقة بالإيجار عند نهاية العقد .
- لم يتضمن المعيار الدولي AIS17 معالجة لعرض عقود الإيجار في القوائم المالية للمؤجر.

المبحث الثالث : الإيجار التمويلي في ظل التشريع الجبائي الجزائري :

قام المشرع الجزائري من خلال قانون المالية لسنة 1996 و قانون سنة 2001 و كذا قانون المالية التكميلي من نفس السنة ، بالقيام بتعديلات على الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة ، و قانون الجمارك في محاولة منه لإضفاء المزيد من المرونة و منح تسهيلات لكل أطراف العقد .

و سنحاول الإجابة على السؤال التالي :

هل إستفاد المؤجر و المستأجر من هذه التسهيلات ؟

و للإجابة على هذا السؤال سنتطرق إلى :

- الإعتمادات الضريبية للإيجار التمويلي في الجزائر .
- المقاييس الجبائية و تقيهما في الجزائر .
- الإعتمادات الجمركية .

المطلب الأول : الاعتمادات الضريبية للإيجار التمويلي في الجزائر :

1- إجراءات قانون المالية لسنة 1996 :

في إطار الإجراءات الواردة في الفقرة الأولى من المادة 112 من قانون المالية لسنة 1996 فيما يتعلق بالإعتماد الإيجاري المالي و الإعتماد الإيجاري التشغيلي فإن المؤجر من الناحية يعرف من الناحية الجبائية بأنه صاحب الملكية القانونية للأصل المؤجر ، و ما ينجر عن هذه الملكية هو حق تطبيق اهتلاك الأصل .

الفقرة الثانية من نفس المادة تنص على أن المستأجر يتمتع بحق التخفيض من الربح الخاضع للضريبة للإيجارات التي يدفعها للمؤجر .

ومنه فإن أفساط الإيجار المدفوعة في إطار الاعتماد الإيجاري ، تظهر في تكاليف الاستغلال و تخصم من الأرباح الخاضعة للضريبة .

فيما يتعلق بالإعتماد الإيجاري الدولي ، فقد ورد في المادة 113 من قانون المالية لسنة 1996 بالنسبة لعمليات الاعتماد الإيجاري الدولي ، تلحق بالحاصل الخاضع للضريبة أرباح الصنف كاملة المتولدة عن الحرمة المالية ،

بعملية معينة و مثبتة في نهاية السنة الماية على الديون و القروض المبرمة بالعمليات . و منه فإن حاصل التبادل المترتب عن الفائض المالي للحركة بالعملة الصعبة المحدد و المبين في نهاية العملية ، و التسبيقات و الديون الممنوحة بالعملة الصعبة مرتبطة بالمواد الخاضعة للضريبة.

مثال :

لتكن لدينا شركة إيجار تمويلي فرنسية تمول شركة جزائرية بتجهيزات لمدة 4 سنوات ابتداء من أول جانفي 2011 بقسط إيجار 50000 أورو سنوي .

- قسط الإيجار للسنة الأولى مدفوع .

- سعر الصرف في فترة التعاقد هو 1 أورو = 150 دينار جزائري .

- بافتراض أن في الكراء الخاص بسنة 2012 انخفضت قيمة الأورو لتصبح 1 أورو = 140 دج ، هذا

ما يجعل الشركة الخاصة تحقق ربحا ناتج عن التغيير في سعر الصرف يمكن حسابه كما يلي :

المبلغ المستحق لعام 2011 : 150×50000

= 7500000 دج

المبلغ المستحق لعام 2012 : 140×50000

= 7000000.

الربح المحقق = دفعة 2009 - دفعة 2010

= 7000000 - 7500000

= 500000.

الربح المحقق : 250000 دج هذا الربح مرتبط بالتغيير في سعر الصرف .

و منه فهو معفى من الربح الخاضع للضريبة .

-2 إجراءات قانون المالية لسنة 2001 :

في إطار عمليات الإيجار التمويلي الدولي ، فقد أدخل قانون المالية لسنة 2001 في المادة 11 منه تعديلات على المواد 108 و 156-2 من قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة فيما يتعلق بالاستفادة من التخفيضات الضريبية .

حتى 2000/12/31 كان وعاء الإقتطاع من المصدر بالنسبة للضريبة على الدخل الإجمالي "IRG" و الضريبة على أرباح الشركات "IBS" خاضع للمبلغ اللخام للإيجارات المدفوعة ، حيث أن هذا المبلغ كان يمثل تكلفة كبيرة يتحملها المتعامل الجزائري بالإضافة إلى أقساط الإيجار .

هذا الإجراء المتخذ في قانون المكمّل لسنة 2001 و المطبق على المبالغ المدفوعة كأقساط إيجار بالنسبة لعمليات الاعتماد الإيجاري الدولي لغير المقيمين بالجزائر قرر تخفيض الوعاء حتى نسبة 60 % .

و في إطار تشجيع الاستخدام الأمثل لتقنية الاعتماد الإيجاري الدولي ، و تجهيز المؤسسات بالمعدات و الأصول المرتفعة الثمن (كالمطائرات والسفن ...) قرر المشرع الجزائري تخفيض الوعاء بنسبة 60 % لتصبح 7.2 % عوض 18 % المقررة سابقا .

3/ إجراءات المالية التكميلي لسنة 2001 :

قدم قانون المالية التكميلي لسنة 2001 بعض الحلول للمشاكل المتعلقة بالاعتماد الإيجاري الممارسة من طرف جمعية البنوك و المؤسسات المالية للتمييز بين الاعتماد الإيجاري و القرض المصرفي ، بخصوص الاستفادة من الامتيازات المقررة في الأمر 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار ، لاسيما تلك المتعلقة بالحقوق الجمركية و الرسم على القيمة المضافة الملغيان بموجب هذا الأمر .³²

بالإضافة إلى ذلك فإن إجراءات قانون المالية التكميلي سمح للمستثمرين بالإحتفاظ بامتيازاتهم عند تعاملهم بالاعتماد الإيجاري للحصول على الأصول الإنتاجية سواء كانت منقولات أو عقارات ، غير أن هذا الإمتياز يكتسب فقط في حالة الأصول الممولة عن طريق الاعتماد الإيجاري.

هذا بالإضافة إلى إجراءين إضافيين جاء بهما قانون المالية التكميلي لسنة 2001 ، سمح بمعالجة الاعتماد الإيجاري بطريقة مماثلة و القرض المصرفي .

³² إبراهيم عبد الله ، قرض الإيجار في الجزائر فرصة جديدة أمام المؤسسات الصغيرة و المتوسطة ، الملتقى الوطني الأول حول المؤسسات الصغيرة و المتوسطة و دورها في التنمية ، جامعة عمار تلحي الأغواط 8-9 أبريل 2002.

فيما يخص الرسم على النشاط المهني TAP جاء القانون بإجراء يعفى هذا الجزء من أقساط الإيجار الذي يخض الإهلاكات المحاسبية و المالية في إطار الاعتماد الإيجاري المحقق من قبل مؤسسات الـليزنج في إطار تمويل الاستثمارات للمتاملين الاقتصاديين .

في ظل هذه الشروط تطبيق الرسم على النشاط المهني هو بدون تبرير لأنه يطبق بطريقة تخالف تطبيقه بالنسبة للقروض المصرفية .

من أجل معالجة الوضع ، يجب إتمام تحديد قاعدة فرض الرسم على النشاط المهني على الهامش الوحيد المحقق ، و هذا عن طريق خصم الناتج من مجموع أقساط الإيجار المحصلة من أجل حصر تطبيق الرسم TAP على الربح المحقق الخاضع للضريبة .

الإجراء الآخر المتخذ ، يخص السماح للبنوك و المؤسسات المالية المتعاملة بالاعتماد الإيجاري في هذا الإطار بتطبيق طريقة الإهلاك الخطي أو المتناقص للأصول الممولة في فترة تتوافق و مدة عقد الاعتماد الإيجاري ، و من أجل مطابقته مع الإهلاك المالي نقوم بالتوفيق بين مدة الأصل و مدة عقد الاعتماد الإيجاري .

في نهاية العملية ، أين تقوم مؤسسة الإيجار التمويلي بحساب النتيجة ، لا تعتبر ملزمة بأخذ الإهلاك التقني بالإعتبار ، لكن فيما يخص الإهلاك المالي فهو يحسب ضمن أقساط الإيجار كما هو معمول به في المؤسسات المالية عامة لكننا سوف نجد أنفسنا أمام مشكلتين سوف يتم التطرق إليهما بالتفصيل :

1- حقوق التسجيل الخاصة بالتنازل عن الأملاك العقارية :

حيازة الأصول العقارية (مصنع) و اخضاعها لحقوق التسجيل في إطار الاعتماد الإيجاري في هذه الحالة فإن الرسم على النشاط المهني سيدفع مرتين :

- عند شراء مؤسسة الإعتماد الإيجاري للأصل .

- عند تحصيل أقساط الإيجار و تعيد المؤسسة بيع الأصل للزبون .

يجب إزالة هذه الحالة و المتمثلة في الإزدواج الضريبي ، مما ينجر عنها مباشرة إرتفاع التكاليف المالية للإعتماد الإيجاري و التي من شأنها أن تجعل هذا الأخير في صورة قرض بنكي .

2- حقوق التسجيل الخاصة بعقد الإيجار التمويلي :

خدمات التسجيل للإعتماد الإيجاري على مستوى إدارة الضرائب تتشابه إلى حد كبير و خدمات الإيجار التجاري و منه فهي تخضع للرسم على النشاط المهني المقدر بـ 2% هذا بالرغم من تعليمات المادة 43 من الأمر 09/96 التي تقضي عمليات الإعتماد الإيجاري من مجال التطبيق الواردة في المواد 169 إلى 214 المتعلقة بالأعمال التجارية .

هذا التخفيض يتمثل في تجنب ارتفاع تكلفة الإعتماد الإيجاري بالنسبة للمستأجر .

المطلب الثاني : تقييم المقاييس الجبائية للإيجار التمويلي :

1-المزايا الضريبية للمؤسسة المستأجرة :³³

من إيجابيات استعمال الإيجار التمويلي أنه وسيلة تمويل تسمح من الوجهة المالية بإحلال مكان قرض الاستثمار التقليدي كتمويل لا يظهر بميزانية المؤسسة المستأجرة التي لا تعتبر مالكة للإستثمار إذ يحقق عدد من المزايا الضريبية:

أ. لا يدفع المستأجر الرسم على القيمة المضافة إلا على الإيجارات المدفوعة دوريا لكون الرسم على القيمة المضافة يدفع كاملا من قبل المؤجر و قـت اقتناء الاستثمار .

ب. الإيجار التمويلي لا يتقل خصوم الميزانية ، فيقيج محاسبيا في حسابات الاستغلال على شكل نفقات إيجار مخفضة لأرباح الدورة ، و بالتالي مخفضة للضريبة على أرباح الشركات (IBS) إن وجدت .مل يعرف بالرافعة الجبائية .

2-المزايا الضريبية للمؤسسة المؤجرة :

مثل المستأجر يستفيد المؤجر من مزايا ضريبية أهمها :

- الحرية في اختيار نمط الإهلاك المطبق على الاستثمار بما يسمح به القانون و هو ما يسمح له بتحديد المؤونات لدين الحقوق المشكوك في تحصيلها .

³³ أحمد محمد الرشود ، يوسف محمد علي ، الجديد في أعمال المصارف من الوجهتين القانونية و الاقتصادية ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان

- يدفع المؤجر مبلغ الرسم على القيمة المضافة عندما يشتري الإستثمار من المورد ، و هذه الضريبة هي كما هو معروف قابلة للإسترجاع .
- حصول المؤجر على المنافع الجبائية مثلما هو الحال في القيمة المضافة المتبقية للأصل .
- **توصيات الاستفادة من المزايا الضريبية للإيجار التمويلي :**

دون شك بالرغم من وجود سلبيات عدة للإعتماد الإيجاري إلا أنه هو محرك للتنمية الاقتصادية للبلد ، و لتنمية المؤسسات الاقتصادية خاصة بالاستفادة من المزايا الضريبية المرفقة له و التي سوف نتطرق لبعضها

34.

- يمكن الاستفادة من استخدام المزايا الضريبية للإعتماد الإيجاري مثلا كإقتناء تجهيزات عالية الثمن كالتائرات و البواخر .
- إن صعوبة الحصول على القروض التقليدية لتمويل للاستثمارات بفوائد مرتفعة ، في مختلف القطاعات الاقتصادية التي تتطلب إعداد دراسات تقنية اقتصادية ، و تقديم ضمانات يكون الاعتماد الإيجاري مجدي للمؤسسات خاصة تلك التي تعرف مشاكل مالية في خزينتها .
- يمكن الإستفادة من استخدام المزايا الضريبية للإيجار التمويلي مثلا كإقتناء تجهيزات عالية الثمن كالتائرات والبواخر .

المطلب الثالث : الإعتبارات الجمركية للإيجار التمويلي :

في إطار عمليات الإيجار التمويلي الدولي للأصول غير المنقولة ذات الاستعمال المهني أو التجاري ، حدد قانون المالية لسنة 1996 في المواد 135-136-137 جميع طرق معالجة عمليات التصدير أو الإستيراد ، في هذا الصدد ، و على الرغم من نص المادة 178 عن طريق الإيجار التمويلي تعالج كعمليات تحت نظام قبول زمني ، بمعنى أنهم يخضعون لنظام جمركي أين تأجل فيه الحقوق و الرسوم الجمركية .

كما يضاف أيضا إلى ذلك أن المدة اللازمة لهذا النظام تتحدد و فقا لمدة الإعتماد الإيجاري (المادة 135)

³⁴ أحمد محمد الرشود ، محمد علي ، مرجع سبق ذكره .

عند انقضاء المدة غير القابلة للإلغاء أو فسخ عقد الإيجار التمويلي و عند انتهاء حق اختيار الشراء لصالح المستأجر ، هذا الأخير يجب أن يقوم بعملية الجمركة لاستهلاك الأصل المحصل عليه عن طريق فاتورة الشراء (المادة 136) .

في حالة العكس أي عدم انتهاء حق شراء الأصل لصالح المستأجر يجب أن يباشر هذا الأخير في عملية الجمركة لإعادة تصدير الأصل المؤجر نتيجة نظام القبول الزمني (المادة 137) .

أما المعدات المستوردة أو المصدرة في إطار عقود الإيجار التمويلي هي معفية من عمليات مراقبة التجارة الخارجية من جهة أخرى ، هذه العمليات تلزم بوجود محل بنكي Domiciliation Bancaire و هذا لضبط أو تسوية عمليات تحويل رؤوس الأموال نحو الخارج أو دخولها نحو الجزائر (المادة 138) .

إن تجسيد و تبني النصوص التنظيمية التي تحكم عمليات الإيجار التمويلي تحول اهتمام السلطات العامة من أجل تجسيد نظام قانوني جبائي و جمركي يهدف إلى تشجيع إنشاء شركات الإيجار التمويلي (Leasing) و تطوير أنشطتها في الجزائر .

خلاصة :

تطرقنا من خلال هذا الفصل لدراسة المعالجة المحاسبية للإيجار التمويلي في ظل المعايير الدولية ابتداء بالمعيار المحاسبي الأمريكي FASB13 الذي يعتبر أول معيار تطرق للمعالجة المحاسبية لعقود الإيجار ثم يليه المعيار المحاسبي الدولي IAS17 الذي أيضا نظم المعالجات المحاسبية والإفصاحات عن عقود الإيجار اعتمادا على المعيار الأمريكي ثم لنأتي بعدها للإحاطة بأهم المشاكل المحيطة بعقد الإيجار التي ظهرت عندما اختلف شكل بعض العقود عن مضمونها الاقتصادي ففي بعض العمليات يكون العقد في مظهره استئجارا وفي جوهره شراء بالتقسيط .

أما في المبحث الأخير فذكرنا أهم الإصلاحات التي قام بها المشرع الجزائري للتماشي مع القوانين والمعايير المتعارف عليها دوليا ، وهذا ما حدث فعلا من خلال إصلاح النظام المحاسبي بإصدار القرار المؤرخ في 26 يوليو 2008 الصادرة الجريدة الرسمية 2009/03/25 ، الذي يعالج مختلف نقائص وعيوب النظام المحاسبي السابق ، والذي تضمن إصلاح وتنظيم تقنية الاعتماد الإيجاري للتماشي مع ما هو متعارف عليه دوليا ،

لنتطرق في الأخير إلى أهم نقاط التوافق بين المعالجة المحاسبية للإيجار التمويلي في المعيار الدولي AIS17 وفي نظام المحاسبة المالية SCF .

الفصل الثالث

❖ دراسة حالة في شركة Sofinance

□ تقديم الشركة المالية للإستثمار

.(Sofinance)

□ المعالجة المحاسبية للإجار التمويلي في

.(Sofinance)

تمهيد :

تعتبر تقنية الإيجار التمويلي ، كما سلف الذكر حديثة العهد في الجزائر ، لكن هذا لا ينفي وجود شركات رائدة في هذا المجال و من بين الشركات المتعاملة بهذه التقنية نجد الشركة المالية للإستثمار المالي Sofinance لذا سنحاول في هذا الفصل الإجابة على السؤال التالي :

ما هي الشركة المالية للإستثمار Sofinance ؟ و كيف تتم المعالجة المحاسبية لتقنية الإيجار التمويلي وفق النظام المحاسبي المالي الجديد ؟ وللإجابة على التساؤل المطروح ، سنتطرق من خلال هذا الفصل إلى :

- نشأة الشركة المالية للإستثمار Sofinance و هيكلها التنظيمي .
- المعالجة المحاسبية للإيجار التمويلي حسب نظام المحاسبة المالية .

المبحث الأول : تقديم الشركة المالية للإستثمار (Sofinance) :

المطلب الاول : تعريف الشركة و نشأتها .

الشركة المالية للإستثمار ، المساهمة و التوظيف (Sofinance) :

تعتبر الشركة المالية للإستثمار ، المساهمة و التوظيف حديثة النشأة و هي عبارة عن مؤسسة مالية شركة مساهمة حيث تم إنشاء شركة Sofinance في 15 جانفي 2000 بالشراكة مع مؤسسات مالية أجنبية على أساس شركة مالية ، باشرت مهامها بعدما تم اعتمادها من طرف بنك الجزائر في 9 جانفي 2001 ، برأس مال قدره 5 ملايين دينار جزائري ، وقد تم تأسيس هذه الشركة بمبادرة من المجلس الوطني للمساهمات الدولة (CNPE)¹ لهدف أساسي هو "المساهمة في دعم و إعادة بعث الإقتصاد " أي المساهمة في عصرنة الجهاز الإنتاجي الوطني و وضع و تنمية أدوات مالية جديدة . وقد تم توسيع دائرة تدخل الشركة خلال الوثيقة التي اعتمدها مجلس مساهمات الدولة (CNPE) في 20 أكتوبر 2003 ، والتي ركزت مهام الشركة في النقاط التالية :

- تقديم المساعدة و المشورة للمؤسسات العمومية الإقتصادية في عمليات الخوصصة و التنازل من مرحلة التقويم إلى التنازل الفعلي .
- تقديم المساعدة بهدف ترقية الجهاز الإنتاجي العمومي .
- تنمية و بعث مركز للهندسة المالية لمصلحة مجلس مساهمات الدولة ، تستفيد منه المؤسسات الإقتصادية العمومية .

و في هذا الإطار ، فإن شركة Sofinance تتدخل بالأساليب التالية :

- عن طريق الأموال الخاصة fonds propres بالمساهمة في رأس مال المؤسسات في الإنشاء أو النمو.²
- عن طريق تمويلات بالقرض الإجاري .
- عن طريق قروض مباشرة أو ضمانات للقروض .
- تسيير الأموال gestion de fonds لصالح المتعاملين .

¹ يسمى حاليا مجلس مساهمات الدولة cpe

² وثائق المؤسسة .

- تقديم المساعدة و الإستشارة للمؤسسات .

و يمثل القرض الإيجاري الجزء الأكبر من التمويلات المقدمة من طرف الشركة Sofinance بنسبة وصلت إلى 65 % سنة 2008 بعد أن كانت تمثل حوالي 56 % سنة 2006 ، وهذا دليل على زيادة الأهمية النسبية للقرض الإيجاري بين مختلف التمويلات الممنوحة بسبب المرونة الكبيرة لهذه التقنية و الإقبال المتزايد عليها من طرف المتعاملين خاصة في المجالات التالية :

- البناء و الاشغال العمومية و أشغال الري .
- نقل المسافرين و البضائع .
- الاعمال و الاشغال البحرية .
- المناجم و المحاجر .
- الصناعة ،... الخ.

و تجدر الإشارة أنه وبالنظر الى الإطار العام للأهداف المسطرة لعمل شركة Sofinance فإن الجزء الأكبر من تمويلاتها موجه إلى مؤسسات و شركات عمومية مهما كان حجمها ، أما مساهمتها في تمويل القطاع الخاص ، والمتكون أساسا من مؤسسات صغيرة و متوسطة ، فهي محدودة جدا و لا يستفيد منها إلا المستثمرون الخواص الذين يقتنون تجهيزات و معدات منتجة محليا . ولهذا نجد أن معظم زبائنهم هم شركات مملوكة للدولة ، نذكر منها مثلا شركة " cosider " للأشغال العمومية و البناء ، مؤسسة EPTRC لأشغال الطرقات ، والشركة الجزائرية لأشغال الطرق ALTRO ، شركة SNTR لنقل البضائع ، ... الخ.³

المطلب الثاني : الهيكل التنظيمي للشركة .

من أجل تسيير نشاطاتها تبنت الشركة المالية للإستثمار Sofinance تنظيم يتماشى مع مرونتها و قدرتها على التسيير السريع لمختلف العوامل المطورة للشركة من حيث رأس المال المستثمر ، الإيجار التمويلي ، الدراسات التمويلية .

هذا التنظيم الحديث ، يحتوي على هيئتين أساسيتين هما :

1- الإدارة التنفيذية : و من مهامها :

³ وثائق المؤسسة .

- التسيير المالي .
 - إدارة المشاركة و الهندسة .
 - إدارة الموارد العامة .
 - إدارة الإيجار التمويلي .
- 2- إدارة هيكل الدعم (الدراسات التمويلية): و من مهامها :
- الشؤون القانونية .
 - التسويق و الإتصال .
 - التدقيق و الرقابة .
 - النظام و التنظيم .
 - تسيير طلبات التمويل و متابعتها .
 - تطوير الدراسات التمويلية .

المطلب الثالث : مهام الشركة المالية للإستثمار Sofinance و مجالات تدخلها .

أولا : مهام Sofinance :

أ. منح قروض الاستهلاك والتجهيز للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة و تعتبر كشريك فاعل للقطاع العام و الخاص في الجزائر.

ب. إتاحة حلول تمويلية للمؤسسات الصغيرة و المتوسطة عن طريق الإيجار التمويلي .

ج. تقديم إقتراحات و نصائح في التسيير .

ثانيا : مجالات تدخل شركة Sofinance :

التمويل : من خلال تدعيم المؤسسات الصغيرة و المتوسطة و كذلك الخاصة التي تكون بحاجة ماسة إلى أصل لإستعماله في أداء نشاطها .

1. شروط التدخل :

طبيعة الشركة شركة ذات أسهم .

مدة التدخل أو التمويل 1 سنة إلى 5 سنوات على حسب طبيعة العقد .

التنازل عن الأصل في نهاية العقد لصالح المأجر .

2. قطاعات التدخل :

– Sofinance للنقل : من خلال التمويل بالشاحنات أو الحافلات .

– Sofinance لتجهيزات الأشغال العمومية و البناء .

– Sofinance للتجهيزات : من خلال التمويل بالمصانع و الآلات الإنتاجية .

– Sofinance للأدوات الطبية : من خلال التمويل بكل الأدوات الطبية .⁴

⁴ وثائق المؤسسة .

المبحث الثاني: المعالجة المحاسبية للإيجار التمويلي في الشركة المالية للإستثمار Sofinance

:

الشركة المالية للإستثمار لا يقتصر دورها فقط في التمويل بتقنية الإيجار التمويلي و إنما أيضا في تنظيم هذه العملية على مستوى إدارتها .

إذن فالسؤال المطروح كيف تتم معالجة هذه التقنية على مستوى الشركة ؟ و هذا ما يتم التطرق له في هذا المبحث من خلال :

- شروط و مكونات ملف طلب التمويل بالإيجار التمويلي .
- مسار ملف طلب التمويل .
- المعالجة المحاسبية للإيجار التمويلي .

المطلب الأول : شروط و مكونات ملف طلب التمويل بالإيجار التمويلي :

يعتبر الإيجار التمويلي النشاط الأساسي لشركة المالية للإستثمار Sofinance فهي تسخر كل الوسائل من أجل تعميم و نشر هذا النوع من التمويل .

و طلبات التمويل بالإيجار التمويلي يحتاج إلى ملف ، و إلى شروط من أجل دراسته ، و هي تتمثل في :

1. مكونات ملف طلب التمويل بالإعتماد الإيجاري لدى Sofinance :

- نسخة طبق الأصل مصادق عليها من المحل التجاري للزبون .
- نسخة مصادق عليها تثبت الصفة القانونية للشركة .
- بطاقة الوضعية الجبائية و الشبه الجبائية للمستأجر .
- ميزانيات المستأجر للسنوات الثلاث (03) الماضية .
- فاتورة شكلية للأصول المراد تمويلها ⁵. Facture pro forma

⁵ وثائق المؤسسة .

حيث تدرس لجنة مختصة هذه الملفات في أقصر وقت ممكن (من 15 يوم إلى شهر)، و في حالة القبول على طلب التمويل ، فإن التجهيزات تقدم للمستأجر و قت ما أتيح للمورد ذلك .

2. شروط الإيجار التمويلي لدى Sofinance :

الإيجار التمويلي تقنية تجارية و تمويلية ، لذا فإن الشركة تضع تحت تصرف المستأجر الأصل المطلوب ، وفق شروط محددة مسبقا، ومنه ، فإن الشروط التي تضعها الشركة كما يلي :

- مدة العقد تكون بين 1 سنة إلى 10 سنوات ،وتحدد على أساس العمر الإنتاجي للأصل ، مع خيار شراء الأصل (حتمية شراء الأصل) .
- دفع نسبة 30% من قيمة الأصل في بداية المدة (العقد) و ذلك لإكتشاف قدرة المستأجر على السداد.
- المستأجر يدفع إلتزاماته (أقساط الإيجار) بصورة دورية .
- هذه المستحقات تكون ثابتة (شهرية) .
- المدفوعات الإيجارية تكون بسند الأمر لصالح الشكينة المالية للإستثمار Sofinance .
- حق شراء التجهيزات عند نهاية العقد بتسديد أقساط الإيجار و كذا القيمة المتبقية .
- تسديد قيمة التنازل والتمثلة في أغلب الأحيان 1% من قيمة الأصل وذلك ليتم تملك الأصل للمستأجر بصفة نهائية و تكون هذه العملية في نهاية العقد .
- هذه التقنية تسمح للمؤسسات :
- بالحصول على المعدات بالمواصفات التقنية المطلوبة .
- الملفات المطلوبة من قبل الشركة جد بسيطة و غير معقدة .
- تقديم ضمانات للمستأجر .
- تمكين المستأجر من دفع أقساط الإيجار من خلال الإيرادات المحصل عليها من استغلال الأصل .

المطلب الثاني : مسار ملف طلب التمويل :

عند تقديم أي طلب تمويل من قبل الزبون أو الطالب للتمويل ، فإن ملفه يمر عبر عدة مراحل و عبر عدة مصالح في الشركة قصد دراستها .

أ- إيداع الملفات لدى الشركة المالية للإستثمار Sofinance :

- من أجل دراستها و التأكد من أن المستأجر بحاجة ماسة إلى ذلك الأصل .

ب- تحويله لدائرة المالية :

- من أجل التأكد من مقدرة الشركة (المستأجر) من تمويل المشروع .

- التأكد من الحالة المالية للمستأجر في 3 سنوات السابقة ، و ذلك بالإطلاع على حركة الاموال لديه إن كانت نشطة أم لا .

ج- بعد التأكد من مقدرة الشركة على تغطية مبلغ التمويل يحال الملف إلى المدير العام الذي سيقدر موعد إجتماع اللجنة التي تقوم بـ :

- مراقبة محتويات الملف و التأكد من أن الوثائق كاملة و تامة .

- الدراسة و التحليل المالي للملف .

- إتخاذ قرار بشأن الملف (القبول أو الرفض) فإذا كانت مرفوضة يتم إيضاح السبب ، و تتمثل هذه القرارات في: ⁶

1- في حالة قبول الملف يقوم العون التجاري المكلف بمتابعة الزبائن بإخبار الزبون و ينضم معه إجتماعا لإستكمال معاملات العقد و ترسيمها .

2- إرجاء البت في موضوع البحث في هذه الحالة يتطلب على الزبون تدعيم ملفه بوثائق أخرى تراها الشركة ضرورية لضمان التمويل .

⁶ ووثائق المؤسسة .

3- في حالة رفض طلب التمويل يقوم العون التجاري المكلف بمتابعة الزبائن بإبلاغ الزبون برفض ملفه مع إيضاح سبب الرفض .

4- بعد قبول الملف يستدعى الزبون لمناقشة شروط عملية التمويل ، و إمضاء سندات الأمر التي يكون عددها مساوي لعدد أقساط الإيجار (مدة العقد 4 سنوات - 48 دفعة - 48 سند لأمر) أو شيكات .

د- تأتي مرحلة إبرام العقد بعد مرحلة قبول الملف ، و بعدها يتحصل الزبون على الأصل⁷.

المطلب الثالث : المعالجة المحاسبية للإيجار التمويلي في النظام المحاسبة المالي SCF في شركة Sofinance :

تكون معالجة الإيجار التمويلي كما يلي :

أ. تحويل كل الأخطار اللازمة من تملك الأصل إلى المستأجر ، مقرون بتحويل الملكية عند نهاية العقد .

ب. المستأجر هو الذي يقوم بحساب إهلاك الأصل .

ج. مدة الإيجار تغطي الجزء الأكبر من مدة الحياة الإقتصادية للأصل .

د. تدفع 30% من قيمة الأصل عند التعاقد .

⁷ وثائق المؤسسة .

و تكون القيود كالتالي :

- التسجيل المحاسبي في دفاتر الشركة :

Xxx	xxx	د/ القروض و الديون المترتبة على قرض الإيجار	274
		د/ المورد -إقتناء الأصل -	404
Xxx	xxx	د / المورد د / البنك - تسديد الفاتور -	404
Xxx	xxx	د / البنك د/ القروض و الديون المترتبة	512
Xxx	Xxx	د / البنك د/ القروض و الديون المترتبة	512
Xxx	xxx	د / الدولة ، رسوم	274
Xxx	Xxx	د/ فوائد منتظرة د/ عائدات الحسابات الدائنة	445
Xxx	Xxx	د/ فوائد منتظرة د/ عائدات الحسابات الدائنة	2768
Xxx	Xxx	د/ عائدات الحسابات الدائنة	763

	xxx	د / البنك	512
Xxx		د/ القروض و الديون المترتبة	274
Xxx		د/ عائدات الحسابات الدائنة	763
xxx		د / الدولة ، رسوم	445

مثال:

أ. طلب التمويل :

هوية الزبون :

- التسمية SPA للأنفاق .
- الصفة القانونية : مؤسسة خاصة .
- رأس المال الإجتماعي : 180.000.000 دينار جزائري .
- المسير الرئيسي : ف . أ رئيس مدير عام .
- سنة التأسيس : سنة 2000 .
- رقم السجل التجاري : XXXXX
- المقر الإجتماعي : باتنة .
- النشاط : حفر الأنفاق و تهيئتها .
- عدد العمال : 217 عامل .
- البنك : البنك الوطني الجزائري - باتنة .

ب. موضوع الطلب :

يتمثل طلب شركة الأشغال العمومية في 2010/01/01 على الحصول على جرافة لإستعمالها في تهيئة الطرقات عن طريق الإيجار التمويلي (المالي) ، من طرف الشركة المغاربية للإيجار المالي بقيمة 242854,143 دج بمتوسط دفعات 50000 دج لمدة 05 سنوات ، على أن الشركة المؤجرة Sofinance140 تشترط تقديم دفعة أولى بقيمة 30 % من أصل القرض و بسعر شراء متبقي رمزي يساوي 6540 ، الرسم على القيمة المضافة 17% .

جدول : شروط عملية التمويل لدى الشركة الوطنية للإستثمار Sofinance :

242854,143	مبلغ التمويل
8%	معدل العملية
5 سنوات	مدة العملية
6540	القيمة المتبقية
شهرية	أقساط الدفع
30%	دفعة الإيجار الأولى

جدول : إهلاك القرض الإيجاري (الوحدة : دج) نسجل الدفعة سنوية .

الشهر	إستحقاق	دين	فوائد	اصل القرض
2010/01/01	72857,1429	72857,1429		242854,143
2010/12/31	50000	36400	13600	170000
2011/12/31	50000	39312	10688	133600
2012/12/31	50000	42456,96	7543,04	94288
2013/12/31	50000	45853,5168	4146,4832	51831,04
2014/12/31	6540	6061,79814	478,201856	5977,5232
	279397,143	242941,418	36455,7251	

التسجيل المحاسبي حسب النظام المحاسبي و المالي SCF :

- حسب النظام المحاسبي المالي فإن المؤجر لا يسجل قسط الإهلاك في حالة الإيجار التمويلي (المالي) ، كما في هذه الحالة .
- أيضا في هذه الحالة فالمؤجر غير الصانع أو غير الموزع للأصل المؤجر، فإن الدين المتشكل من الإستثمار الصافي الموافق للأصل المؤجر يسجل في ح/د/274 قروض وديون على عقود التمويل بالإيجار .

دائن	مدين	2010/01/01	دائن	مدين
242857.143	242857.14 3	ح/ القروض و الديون المترتبة على قرض الإيجار ح/ المورد -إقتناء الأصل -	404	274
242857.143	242857.14 3	ح / المورد ح / البنك - تسديد الفاتور -	512	404
72857.1429	72857.142 9	ح / البنك ح/ القروض و الديون المترتبة	274	512
50000 8500	58500	ح / البنك ح/القروض و الديون المترتبة ح / الدولة ، رسوم	274 445	512
		2011/12/31 ح/فوائد منتظرة		2768

13600	13600	د/ عائدات الحسابات الدائنة	763	
36400	5850000	د / البنك		512
13600		د/ القروض و الديون المرتبة	274	
8500		د/ عائدات الحسابات الدائنة	2768	
		د / الدولة ، رسوم	445	
10688	10688	2012/12/31 د/فوائد منتظرة	763	2768
		د/ عائدات الحسابات الدائنة		
39312	58500	د / البنك		512
10688		د/ القروض و الديون المرتبة	274	
8500		د/ عائدات الحسابات الدائنة	2768	
			445	

		د / الدولة ، رسوم		
		2013/12/31		
7543,04	7543,04	د/فوائد منتظرة	2768	
		د/ عائدات الحسابات الدائنة	763	
	58500	د / البنك	512	
42456,96		د/ القروض و الديون المترتبة	274	
7543,04		د/ عائدات الحسابات الدائنة	2768	
8500		د / الدولة ، رسوم	445	
		2014/12/31		
		د/فوائد منتظرة	2768	
4146,4832	4146,4832	د/ عائدات الحسابات الدائنة	763	
	58500	د / البنك	512	
45853,5168		د/ القروض و الديون المترتبة	274	
4146,4832				

8500		د/ عائدات الحسابات الدائنة	2768	
		د / الدولة ، رسوم	445	
	478,201	2015/12/31 د/فوائد منتظرة		2768
478,2016		د/ عائدات الحسابات الدائنة	763	
		د / البنك		512
6061,79		د/ القروض و الديون	274	
478,20		المرتبة		
8500		د/ عائدات الحسابات الدائنة	2768	
		د / الدولة ، رسوم	445	
	6.540,00	2015/12/31 د / البنك		512
6.540,00		د/ القروض و الديون	274	
		المرتبة		
		- قيد التنازل -		

- مزايا الإيجار التمويلي على مستوى Sofinance :

- الإيجار التمويلي المطبّق من طرف "الشركة المالية للإستثمار" تقنية توفّر المنافع و تمنح المزايا التالية:
- الإجابة عن طلب التّمويل في مهلة لا تتعدّى الشهر (من 15 إلى 30) يوما.
- للمستأجر الحرّيّة التامّة في إختيار المورد ، وكذا التّجهيزات التي يرغب الحصول عليها ، حتى و إن كان المورد من خارج أرض الوطن.
- انتقال ملكيّة التّجهيز، لصالح المستأجر، يمكن أن تتحقّق في أيّ وقت يطلبه هذا الأخير شرط دفع الأقساط الإيجاريّة المستحقّة و الباقيّة (تسديد مسبق).
- مبلغ الإيجار محدّد مسبقاً، بحيث يسمح بإهلاك قيمة الأصل المؤجّر على فترة طويلة توافق بكفاية المدّة المقدّرة للإستعمال الإقتصادي له.مع ذلك، و بطلب من المستأجر، يمكن تطبيقه بإتباع الإهلاك التّصاعدي أين تكون المدّة قصيرة.
- بفضل التّمويل الكامل لقيمة التّجهيز فإنّ الإيجار التمويلي على مستوى " Sofinance " يسمح بالمحافظة على خزينة المؤسسة المستأجرة (الأموال الخاصّة) دون إحداث أي إضطرابات في الهيكلة الماليّة.
- أحسن أسلوب لتتويج مصادر تمويل المؤسسات.
- بما أنّ الإيجارات تعتبر أعباء الإستغلال فإنّها قابلة للخصم من النّتيجة الخاضعة للضريبة.

خلاصة :

الشركة المالية للإستثمار ، المساهمة و التوظيف (Sofinance) هي شركة معتمدة من طرف بنك الجزائر ، متخصصة في تمويل المؤسسات العمومية بتقنية الإيجار التمويلي ، و قد حققت رواجاً خاصة في حجم القروض التمويلية و من خلال توسيع مجال نشاطها و من خلال جودة الخدمات المقدمة ، و يجب الإشارة كذلك إلى العبء الكبير في معالجة و دراسة الملفات التي يعمل المعنّين على إعدادها في مهل جدّ وجيزة، بإعتبار أنّ الإجابة على طلبات التّمول لا تتعدّى شهر واحد (30) يوماً. ذلك ما لا نجدّه متوقّر في المؤسسات الماليّة والبنكيّة الأخرى التي عادة ما تتعدّى الدّراسة ستة (6) أشهر. فضلاً عن ذلك منح التّمول يتعلّق ويرتبط أساساً بأهميّة الضّمّانات التي يقترحها الرّبائن. هذه الحالة تعتبر عائقاً بالنّسبة للأعوان الإقتصاديّين الذين لا يتمتّعون على ذم كافية.

و كما تم التطرق إليه فإن ميكانيزم الإيجار التمويلي على مستوى الشركة يمر عبر مراحل ، و من ثم يتم إتخاذ القرار إما أن يكون ؛ بالقبول ، أو رفض الملف .

و في حالة قبول الملف تبدأ عملية التمويل بالإيجار التمويلي و ذلك بإبرام العقد بين الشركة و الزبون الطالب للتمويل .

وتطرقنا للمعالجة المحاسبية للإيجار التمويلي التي تقوم بها الشركة وفق النظام المحاسبي المالي، بعد توفير الشركة العتاد للزبون محل التعاقد ، يبدأ هذا الأخير بإستغلاله و يسجله في دفاتره ، و هذا ماجاء به نظام المحاسبة المالية وهو موافق لما جاء في المعايير الدولية من ناحية التفرقة بين الإيجار التمويلي والتشغيلي ، ففي حالة الإيجار التمويلي ، فالمستأجر هنا يقوم بتسجيله لو أنه تم شراء أصل و يقوم بإحتساب الإهلاك له .

و ما تتميز به الشركة هي البساطة و الجدية في إجراءات التعامل بالإيجار التمويلي و تسهيل الحصول عليه ، و هذا ما مكنها من إكتساب مكانة مرموقة في السوق الجزائري .

الخاتمة

الخاتمة :

يتمثل موضوع دراستنا في المعالجة المحاسبية للإيجار التمويلي في ظل النظم المختلفة ، وذلك بالتعرض إلى نشأة ومفهوم الإيجار التمويلي ، عقد الإيجار التمويلي ، تنظيم الإيجار التمويلي في الجزائر إضافة إلى كيفية معالجة الإيجار التمويلي على مستوى مؤسسة متخصصة هي شركة " SOFINANCE "

و بغرض حل الإشكالية ، إعتدنا على الفصول الثلاثة مستخدمين المنهج و الأدوات المذكورة في المقدمة ، و فيما يلي خلاصة للفصول الثلاثة ، وكذا نتائج إختبار الفرضيات ثم النتائج المتوصل إليها فالتوصيات والإقتراحات.

في بداية عملنا هذا ، ركزنا دراسة المفاهيم الأساسية للإيجار التمويلي و دراسة البعد الزمني والتاريخي وما صاحبه من تطورات لقرض الإيجار في مختلف دول العالم ، وقمنا بتقديم تعاريف لمختلف تشريعات الدول ، بالإضافة إلى المزايا المتعددة التي يتمتع بها عن غيره من القروض الأخرى مما جعل منه محطة أنظار المؤسسات المالية والأفراد على حد سواء بالإضافة إلى توضيح طبيعة عقد الإيجار التمويلي ومختلف الأطراف المعنية بالعقد ومحدداته وفي الأخير تمت دراسة الجوانب المختلفة له .

وفي الخطوة الثانية وهي جوهر الدراسة تعرضت إلى المعالجة المحاسبية للإيجار التمويلي، حسب مجلس معايير المحاسبة المالية الأمريكي 13 FASB و المعيار الدولي رقم IAS17 ، هذا من أجل الإحاطة بالموضوع قبل التطرق إلى المعالجة المحاسبية في الجزائر و قمت بتوضيح أهم الامتيازات الجبائية و الجمركية الممنوحة لأطراف العقد .

نتائج إختبار الفرضيات :

يمكن الإجابة على فرضيات مقدمة البحث كما يلي :

الفرضية الأولى هي أن الإيجار التمويلي تقنية تمويلية كغيرها من التقنيات المتداولة ، وقد تم إثبات صحة جزء من الفرضية الأولى في أنها تقنية تمويل ، ولكن ليست كغيرها ، إذ تختلف وتتميز عن التقنيات الأخرى وخاصة القرض الكلاسيكي وأيضا بالتعرض إلى أسباب لجوء المتعاملون إليها وتفضيلها عن القرض الكلاسيكي .

تعلقت الفرضية الثانية أن الإيجار التمويلي يحقق مزايا لطرفي العقد ، فهو وسيلة مربحة بالنسبة لكلا الطرفين ، التي فيها جزء من الصحة ، إذ أن بالإضافة للمستاجر والمؤجر هناك أطراف أخرى تستفيد من مزايا الإعتماد الإيجاري ، فهناك المورد الذي يوفر الأصل ويستفيد من

عدة مزايا منها تصريف المخزون وزيادة المبيعات وتطوير المنتجات ، يضاف إلى هذا أن للإيجار التمويلي مزايا وتأثير هام على الاقتصاد الوطني تتمثل في دفع عجلة التنمية و التقليل من آثار التضخم إلى غيرها من المزايا الأخرى .

أما الفرضية الثالثة تمثلت في هل وفر المشرع الجزائري أرضية لتنظيم تقنية الإيجار التمويلي ولنشاط شركات الإيجار التمويلي ، وتعتبر صحيحة لأن المشرع الجزائري نظم تقنية الإيجار التمويلي من خلال الأمر 09/96 المؤرخ في 10 جانفي 1996 المتعلق بالإيجار التمويلي وقانون المالية لسنة 2001 وقانون المالية التكميلي لنفس السنة ، بالإضافة إلى ذلك أهم الإصلاحات الأخيرة الصادرة في الجريدة الرسمية 2009/03/25 التي تضمنت إصلاح وتنظيم هذه التقنية لتتماشى مع ماهو متعارف عليه دوليا .

جاء تقييم الفرضية الرابعة والتي تقول أن هناك معايير دولية تنظم المعالجة المحاسبية لمختلف أنواع عمليات الإيجار التمويلي ، تم إثباتها ، حيث كان لا بد من وجود معايير دولية تحكم تنظيم هذه التقنية من ناحية المعالجات المحاسبية .

نتائج الدراسة :

- الإيجار التمويلي وسيلة فعالة لتمويل المشاريع الإستثمارية إضافة أنه يحقق العديد من المزايا لمختلف أطراف العقد .
- بالرغم من أن ثقافة الإيجار التمويلي غير منتشرة في الجزائر بشكل كبير مقارنة بالبلدان النامية الأخرى إلا أن جهود الدولة و المؤسسات المختصة قائمة على التعريف بهذه الخاصية و تسهيل العمل بها .
- إن النظام المحاسبي الدولي يضع معايير تحدد كيفية المعالجات المحاسبية والإفصاحات عن عقود الإيجار ، بحيث هذا لا يمنع من وجود بعض المشاكل المتعلقة بهذه العقود .
- تبني الجزائر للنظام المحاسبي المالي يعتبر من أهم الإنجازات على الصعيد الوطني والدولي ، الذي يعتبر أرضية تنظيمية وقانونية ملائمة و إنفتاح على الأسواق الأجنبية لجلب الإستثمارات .
- الأوضاع الإقتصادية في الجزائر تسمح للإيجار التمويلي بالتوطن والتطور أكثر لأن السوق الجزائرية لرؤوس أموال ضخمة، ولكن التفكير في تطوير هذه التقنية يبدأ أولا

في إيجاد أرضية ملائمة خاصة على الصعيد الإقتصادي أكثر منه على الصعيد التنظيمي .

التوصيات والإقتراحات :

من خلال نتائج الدراسة ، يمكن إقتراح التوصيات التالية :

- ضرورة وضع نصوص قانونية متعلقة بقرض الإيجار التمويلي و التي تجعل المعاملة بهذه التقنية غير غامضة ، و ذلك بالتوفيق بين مختلف النصوص القانونية و التنظيمية لهذه التقنية من مختلف الزوايه ، التمويلية و الجبائية و المحاسبية .
- لقد اظهر الواقع العملي نماذج متباينة من عقود الإيجار لذا يجب تحديد بدقة النطاق الذي يتم تطبيق فيه المعالجات المحاسبية السابقة الذكر .
- من الأفضل وضع برنامج متابعة من المجلس الوطني للمحاسبة ، وذلك من أجل الإطلاع على أهم المشاكل التي يمكن أن يواجهها محاسبو المؤسسات ، أو حتى النقاط الغامضة و الغير المفهومة في النظام المحاسبي المالي ، وكذلك متابعة مدى إلتزام المؤسسات بالتطبيق السليم لقواعد و مبادئ SCF .
- التمييز في سجلات المؤجر بين الإيرادات والمصروفات المتعلقة بالأصول المؤجرة وتلك المتعلقة بغيرها من الأصول.
- تنظيم أيام دراسية وملتقيات دولية التي تبين أهم التغيرات التي طرأت على المخطط المحاسبي الوطني بصفة عامة و عن تقنية الإيجار التمويلي بصفة خاصة .
- توحيد المصطلحات المحاسبية عند الترجمة من الفرنسي والإنجليزي إلى العربي.

آفاق البحث :

- لقد تناولت هذه المذكرة موضوع دراسة للمعاجة المحاسبية لعقود الإيجار التمويلي في ظل النظام المحاسبي المالي ، و من خلال تطرقي لهذا الموضوع إتضح لي مواضيع البحث التالية :
- أثر المعالجة الحاسبية للإيجار التمويلي في ظل النظام المحاسبي المالي على البنوك التجارية الجزائرية .
 - القيام بابحاث حول مدى إلتزام المؤسسات بتطبيق قواعد نظام المحاسبة المالية .

المراجع

المراجع :

- الكتب باللغة العربية :

- 1- معراج هوارى ، حاج سعيد عمر ، التمويل التأجيري المفاهيم و الأسس .دار كنوز المعرفة العلمية للنشر و التوزيع ، الطبعة الاولى ، الأردن ، 1434هـ 2013م .
- 2- طه محمد محمد أبو العلا ، الإيجار التمويلي الحقيقي للمعدات الإنتاجية ، منشأة المعارف الإسكندرية . طبعة 2005 .
- 3- بن زيوش مبرك ، نطاق القواعد العامة على التزامات المستأجر في عقد الإعتماد الإيجاري ، مجلة العلوم الإنسانية ، العدد 28 ، المجلد أ ، الجزائر ، 2007.
- 4- نجلاء توفيق نجيب فليح ، الجوانب القانونية لعقد التأجير التمويلي "دراسة حالة " ، مجلة رسالة الحقوق العلمية ، المجلد الأول ، العدد الأول ، جامعة جدارا الأردن .
- 5- عبير الصفدي الطوال ، التأجير التمويلي مستقبل صناعة التمويل ، دار المناهج للنشر و التوزيع ، الطبعة الأولى ، الأردن ، 1434هـ 2013م .
- 6- سمير محمد عبد العزيز ، التأجير التمويلي و مداخله المالية - المحاسبية - الإقتصادية - التشريعية - التطبيقية ، مكتبة و مطبعة الإشعاع الفنية ، الطبعة الاولى ، عام 2001.
- 7- محمد كمال خليل الحمزاوي ، إقتصاديات الإئتمان المصرفي ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، طبعة ثانية 2000 .
- 8- الطاهر لطرش ، تقنيات البنوك ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1998 .
- 9- مصطفى رشدي شيحة ، النقود و المصارف و الإئتمان ، دار الجامعة الجديدة للنشر ، 1999.
- 10- بسام هلال مسلم القلاب ، التأجير التمويلي دراسة مقارنة ، دار الراهة للنشر و التوزيع ، الطبعة الأولى ، عمان ، 2009 م .
- 11- د. بلمقدم مصطفى وآخرون ، التمويل عن طريق الإيجار كإستراتيجية لتغيير العمل المصرفي، المؤتمر العلمي الرابع إستراتيجيات الأعمال في مواجهة تحديات العولمة - 2005/3/15
- 16، جامعة العلوم الإدارية والعلوم المالية، الأردن.

- 12- جمعية المجمع العربي للمحاسبين القانونيين، المعايير المحاسبية الدولية 1998، شركة مطابع الخط، عمان، الأردن، 1999.
- 13- رضوان حلوه حنان ، جمعية المحاسبين القانونيين في سوريا فرع حلب ، المعيار المحاسبي الدولي (17) عقود الإيجار، 2007.
- 14- أحمد محمد الرشود ، يوسف محمد علي ، الجديد في أعمال المصارف من الوجهتين القانونية و الاقتصادية ، منشورات حربي الحقوقية ، بيروت ، لبنان 2002.
- الكتب باللغة الفرنسية:
- J .F. ROBERT,F.MECHIN ;H.PUTEAUX , NORMES IFRS et PME, système comptable de convergence entre comptables françaises et standards de l'IASB,DUNOD édition ,ordre des Expert comptables,paris,2004 .
- مذكرات التخرج :
- 1- صفاء عمر خالد بلعاوي ، النواحي القانونية في عقد التأجير التمويلي و تنظيمه الضريبي (رسالة ماجستير منشورة)، جامعة النجاح الوطنية في نابلس (فلسطين) ، 2005.
- 2- إبراهيم عبد الله ، التمويل بواسطة قرض الإيجار ، مذكرة ، شهادة دراسات المتخصصة في المعارف ، المدرسة العليا للتجارة ، الجزائر، 1998.
- الملتقيات :
- 1- عاشور مزريق و محمد غربي ، الإئتمان الإيجاري كأداة لتمويل المؤسسات الصغيرة و المتوسطة في الدول العربية ، الملتقى الدولي لمتطلبات تأهيل المؤسسات الصغيرة و المتوسطة في الدول العربية ، المنعقد في جامعة الشلف يومي 17 و 18 أبريل 2006.
- 2- إبراهيم عبد الله ، قرض الإيجار في الجزائر فرصة جديدة أمام المؤسسات الصغيرة و المتوسطة ، الملتقى الوطني الأول حول المؤسسات الصغيرة و المتوسطة و دورها في التنمية ،جامعة عمار تلجي الأغواط 8-9 أبريل 2002.
- الجريدة الرسمية :
- 1- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، العدد 66 الصادرة بتاريخ : 03 ديسمبر 1995 .

- 2- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، العدد 82 الصادرة بتاريخ : 31 ديسمبر 1995 .
- 3- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، العدد 03 الصادرة بتاريخ : 10 جانفي 1996 .
- 4- قانونه المالية لسنة 2001 ، الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية .
- 5- قانون المالية التكميلي لسنة 2001 ، الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية .
- 6- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، القرار المؤرخ في 26 يوليو 2008 المحدد لقواعد التقييم المحاسبي ومحتوى الكشوف المالية وعرضها وكذا مدونة الحسابات وقواعد سيرها، الجريدة الرسمية الصادرة 2009/03/25، العدد 19.
- 7

- المجالات :

- 1- فيلالي بومدين ، إشكالية تمويل المشروعات الإقتصادية في الوطن العربي ، مجلة الصادرة في شهر أبريل 1984 .
- 2- يوسف محمد المبارك ، معيار المحاسبة عن عقود الإيجار، لجنة معايير المحاسبة بالسعودية ، 2001.
- 3- نضال العريبي ، التوجيه المحاسبي للتأجير التمويلي في البنوك التجارية السورية ، مجلة جامعة دمشق-المجلد 12 العدد الأول 2000، تاريخ ورود البحث إلى مجلة جامعة دمشق 1998/09/12.

- مواقع الأنترنت :

- 1- التأجير التمويلي وماهيته : الموقع www.financialmanager.wordpress.com
- 3- د. سعيد عبد الخالق، التأجير كأداة للتمويل أبعاده وتقنياته، عبر موقع البوابة القانونية التالي: http://www.tashreat.com/LegalStudies/Pages/view_newstudies2.aspx?std_id=24

- 3- <http://aei.pitt.edu/7144/01/002378>

- المحاضرات :

1- أحمد نقاز، محاضرات التدقيق المحاسبي، مطبوعة غير منشورة ، جامعة الأغواط،

. 2011/2010

الملاحق

1. Directions opérationnelles

1.1. Direction participations et ingénierie financière

Elle est constituée de deux départements :

- département participations : celui-ci est chargé d'engager et de gérer les prises de participation dans les entreprises publiques en développement ;
- le département ingénierie financière : ce département est chargé de réaliser des prestations de services au profit des entreprises publiques dans le cadre de leur restructuration et d'ouverture de leur capital.

1.2 Direction gestion financière

Cette direction a pour tâche principale d'élaborer et de mettre en œuvre la politique financière de l'établissement, elle est organisée en deux départements

- le département ressources /trésorerie ;
- le département comptabilité / fiscalité qui est chargé de la tenue de la comptabilité et des rapports financiers périodiques.

1.3. Direction crédit –bail (leasing)

La direction crédit - bail est organisée en deux départements :

- le front office chargé de gérer le volet commercial à savoir les relations avec les clients, les fournisseurs ;
- le back office s'occupe de l'étude des demandes de financement et de la gestion administrative des dossiers, notamment le recouvrement des créances, le renouvellement des assurances, la gestion du contentieux et des affaires administratives afférentes aux opérations de leasing.

1.4. Direction administration des moyens

Cette direction regroupe l'ensemble des activités ayant trait à la gestion des ressources humaines matérielles ; elle est organisée en deux départements :

- administration générale : gestion du patrimoine de la société et mise en œuvre de l'organisation ;
- gestion des ressources humaines : gestion des rémunérations, recrutement et la formation du personnel.

2. Les structures de soutien

Les quatre structures de soutien sont rattachées directement à la direction générale. Leur rôle consiste à apporter l'assistance technique et logistique nécessaire au bon fonctionnement des structures opérationnelles :

- la cellule Marketing et Communication (non opérationnelle car les opérations dite commerciales sont intégrées dans chaque département, et la communication est introduite dans le cadre des services généraux.
- la cellule Affaires Juridiques ;
- la cellule Organisation et Système ;
- la cellule Audite et le Contrôle.

Les activités de ces deux structures organiques décrites ci-dessus ; sont contrôlés et coordonnés par deux comités ; le comité de financement et le comité exécutif comme suit :

Sous la direction de président-directeur général le rôle du comité de financement est de valider les analyses de dossiers faites par les structures opérationnelles ; décider du niveau et de la nature des engagements en matière de crédit-bail, crédit par signature , participations, placements.

Le comité exécutif compte a lui est chargé de mettre en œuvre les plans d'action et les budgets, valider les procédures et leurs

actualisation et coordonner les activités des différentes structures de SOFINANCE .

Présentation et analyse des performances commerciales de SOFINANCE

Depuis l'adoption de la loi 90/10 de 1990 sur le crédit et la monnaie, le système bancaire et financier algérien, est totalement ouvert à l'investissement privé aussi bien local qu'étranger.

Concernant les capitaux étrangers, le secteur bancaire, (auquel il convient d'ajouter celui des assurances) est le quatrième secteur après celui des hydrocarbures, de l'industrie et des télécoms.

Ainsi, les institutions financières algériennes qu'il s'agit de banques ou d'assurances ou encore d'établissements financiers font face à une concurrence accrue. Pour faire face à cette concurrence, elles sont obligées d'utiliser des outils et d'adopter les mêmes techniques de gestion et de proposer les mêmes gammes de produits bancaires pour répondre ainsi aux besoins du marché en financement.

Face à ces enjeux, la société financière d'investissements, de participation et de placement SOFINANCE, pour répondre à ses objectifs, est appelée à adopter une stratégie qui répond non seulement à remplir ses objectifs en tant qu'établissement public de promotion d'investissements, mais aussi d'être compétitive pour avoir des parts de marché qui lui permettront, rentabilité, croissance et pérennité.

Dans cette deuxième partie nous allons donner une présentation de la SOFINANCE et ses activités et d'essayer d'établir un diagnostic commerciale qui vas nous permettre d'apprécier les performances de cette dernière. Mais avant nous présenterons un modèle de diagnostic commerciale, l'idée étant de poser les prémices qui nous permettrons de faire aisément celui de l'établissement. En fin dans le quatrième chapitre nous allons analyser les politiques marketing et commerciales

de la SOFINANCE et d'essayer de proposer des solutions contribuant à l'amélioration de la fonction commerciale de cet établissement.