

مشكلات القياس والإفصاح المحاسبي للإجارة المنتهية بالتمليك وفق المعايير الدولية والإسلامية

أ.د. عبد الرزاق قاسم الشحاده
جامعة الزيتونة الأردنية
كلية الاقتصاد والعلوم الإدارية
قسم المحاسبة

بحث مقدم للمشاركة في الدورة الثالثة للمؤتمر الدولي للمالية الريادية
"التحول للمالية الإسلامية ، المقاربات و التحديات"
12-11 كانون الثاني / 2015 المدرسة الوطنية للتجارة والتسيير
جامعة ابن زهر، أغادير، المغرب

ملخص الدراسة

هدفت هذه الدراسة إلى بيان تأثير الاختلاف في أساليب الإجارة المنتهية بالتمليك على قياس الأصول والمعالجة المحاسبية لمحل الإجارة في دفاتر المستأجر والمؤجر بين المعايير المحاسبية (الأمريكية والبريطانية والدولية) من جهة ومعيار هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية والمعيار المصري رقم (20) من جهة أخرى، و بيان تأثير الخلاف في المعالجة المحاسبية بين تلك المعايير بخصوص الإجارة المنتهية بالتمليك على المحتوى الإعلامي للقوائم المالية المنشورة، واتباع الباحث المنهج الوصفي التحليلي القائم على الاستقراء والمقارنة والتحليل للمعايير الدولية والإسلامية فيما يتعلق بالقضايا المحاسبية الخاصة بالإجارة المنتهية بالتمليك للوصول إلى إجابات واستنتاجات عملية لما طرحه من تساؤلات خاصة بمشكلة الدراسة. و قد توصل الباحث إلى أن المعايير المحاسبية (الأمريكية والبريطانية والدولية) أخذت بالجوهر المالي و الاقتصادي للعملية المحاسبية الخاصة بالإجارة المنتهية بالتمليك و ليس الشكل ، فقامت برسملة الأصل لدى المستأجر وبينما المعيار رقم (8) للمؤسسات المالية الإسلامية و المعيار المصري رقم (20) أخذاً بالشكل دون الجوهر لعملية الإجارة المنتهية بالتمليك و بعدم رسملة التدفقات الخاصة بالأصل المستأجر و في هذا عدم توافق مع المعايير المحاسبية الدولية و بشكل خاص المعيار الدولي للمحاسبة رقم (1). وقد أوصى الباحث بضرورة تطبيق سياسة الرأسمالية على الأصول المستأجرة في دفاتر المستأجر بالنسبة المصارف والمؤسسات التي تأخذ بالمعايير الإسلامية، وذلك انسجاماً مع المعايير المحاسبية الدولية، لما توفره هذه السياسة من قدرة على توفير بيانات ومعلومات خاصة باحتساب المؤشرات المالية للوحدة المحاسبية وإعطاء دلالة أفضل لنتائج الأعمال والمركز المالي.

مقدمة:

لقد توسعت وتطورت أنشطة منشآت الأعمال بشكل كبير، وقد تمكنت المحاسبة من التعامل مع هذا التطور من خلال إيجاد المعالجات المحاسبية التي تتوافق مع خصوصية هذه المنشآت وطبيعة أنشطتها، وقد أدى مجلس معايير المحاسبة الدولية دوراً مهماً في تحقيق توافق المعالجات المحاسبية في غالبية دول العالم مع المنطق الذي يحمله الفكر المحاسبي. في الربع الأخير من القرن الماضي ظهرت منشآت ذات خصوصية معينة يسعى مالكيها إلى جعل أنشطتها متوافقة مع الشريعة الإسلامية الغراء سعياً منها إلى كسب رضا الله ثم

خدمة المجتمعات التي تعمل فيها ومن هذه الأنشطة الإجارة التشغيلية والإجارة المنتهية بالتملك (الإجارة المالية).

لقد تعدد المنشآت ذات الطابع الإسلامي واتسعت الأدوات التي تستخدمها وهذا أدى إلى ظهور مشكلات محاسبية تتعلق بالقياس والعرض والإفصاح لهذه الأدوات ومنها المشكلات المحاسبية للإجارة المنتهية بالتملك من جانب المؤجر والمستأجر وبشكل خاص عند تعدد البيئات المحاسبية التي تطبق هذه الأداة.

هذه الأمر استلزم تأسيس هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية التي قامت بإصدار معايير محاسبية إسلامية لتنظيم الجانب المحاسبي لأنشطتها لتحقيق توافق للمعالجة المحاسبية مع أحكام الشريعة الإسلامية لا سيما في ظل عدم توافق معايير المحاسبة الدولية مع خصوصية المؤسسات المالية وطبيعة أنشطتها. من هنا جاءت هذه الدراسة لبيان المشكلات المحاسبية الخاصة بالقياس والإفصاح للإجارة المنتهية بالتملك في دفاتر المؤجر والمستأجر وذلك من منظور المعايير الإسلامية ومعايير المحاسبة الدولية.

مشكلة الدراسة و أسئلتها:

استحدث التطبيق المعاصر لأداة الإجارة صوراً وأساليب متعددة لها، فقد ظهر في القاموس التجاري والمالي العديد من المصطلحات والتي تحمل مفاهيم متغايرة بدرجة أو بأخرى، فكثيراً ما نُطالع مصطلحات: التأجير التمويلي، التأجير الساتر للبيع، الإجارة المنتهية بالتملك... الخ. والسؤال الذي يطرح نفسه هل هذه المصطلحات مترادفة أم هي مفاهيم مختلفة تعبر عن صور عديدة متنوعة الخصائص، لا يوجد اتفاق بين الكتاب والتطبيقات حول ماهية كل صورة وخصائصها. حيث يجد المهتم لهذا الموضوع قدراً كبيراً من العناء في البحث والتحري، فبعض القوانين الوضعية تعطي حقوقاً للمؤجر والمستأجر لم تعطها لهما قوانين وضعية أخرى، وبعض القوانين تشترط في بعض الصور شرطاً لم ترى اشتراطها قوانين أخرى وربما تمنعها، وبعضها اهتم أكثر بعناصر التأجير بينما الآخر اهتم بعنصر التمويل أكثر.

هذه الإشكاليات السابقة طرحت من الجانب المحاسبي قضايا تتعلق بقياس هذه الأدوات المالية والإفصاح عنها في القوائم المالية لا تقل جدلية عن عما سبق، ويمكن التعبير عن مشكلة هذه الدراسة من خلال التساؤلات التالية:

1. هل الاختلاف في أساليب الإجارة المنتهية بالتملك أدى إلى خلافاً في القياس والأثبات والعرض والإفصاح والمعالجة المحاسبية لمحل الإجارة في دفاتر المستأجر والمؤجر بين المعايير المحاسبية

(الأمريكية والبريطانية والدولية) من جهة ومعيار هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية والمعيار المصري رقم (20) من جهة أخرى .

2. إلى أي حد أثر الخلاف بين المعايير المحاسبية (الأمريكية والبريطانية والدولية) من جهة ومعيار هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية والمعيار المصري رقم (20) من جهة أخرى في معالجة الإجارة المنتهية بالتمليك على المحتوى الإعلامي للقوائم المنشورة من قبل الوحدة المحاسبية.

أهداف الدراسة:

تهدف هذه الدراسة إلى تحقيق هدفين هما:

1. بيان تأثير الاختلاف في أساليب الإجارة المنتهية بالتمليك على قياس الأصول والمعالجة المحاسبية لمحل الإجارة في دفاتر المستأجر والمؤجر.
2. بيان الخلافات في القياس والأثبات والعرض والإفصاح في القوائم المالية للإجارة المنتهية بالتمليك بين المعايير المحاسبية (الأمريكية والبريطانية والدولية) ومعيار هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية والمعيار المصري رقم (20) .
3. بيان تأثير الخلاف في المعالجة المحاسبية بين المعايير المحاسبية (الأمريكية والبريطانية والدولية) ومعيار الهيئة الإسلامية والمعيار المصري رقم (20) وبخصوص الإجارة المنتهية بالتمليك على المحتوى الإعلامي للقوائم المالية المنشورة.

أهمية الدراسة:

حققت البنوك الإسلامية نجاحا ملحوظا في مجال تقديم خدمات مصرفية شرعية وبحجم و نوع تنافسي، وتزايدت أعداد البنوك الإسلامية على نحو أثار اهتمام الاقتصاديين العالميين، فيوجد حاليا أكثر من 100 مؤسسة مالية إسلامية تعمل في 62 بلدا في العالم وتصل أصولها إلى 7500 بليون دولار¹.

وفي ظل التطور التكنولوجي السريع الذي يشهده عصرنا الراهن، ومع ارتفاع قيمة الأصول الرأسمالية وصعوبة توفير الأموال اللازمة لشرائها، تبرز الإجارة المنتهية بالتمليك كإحدى أهم طرق التمويل البديلة عن الطرق

¹ عبد العزيز، سمير محمد، "التأجير التمويلي"، مكتبة ومطبعة الإشعاع الفنية، الطبعة الأولى، الإسكندرية، 2001، ص. 23 .

التقليدية في تمويل المشروعات لاسيما الصغيرة والمتوسطة منها والتي أصبحت محل اهتمام عالمي لدورها المتنامي في التنمية بشقيها الاقتصادي والبشري. من هنا جاءت أهمية هذه الدراسة لبيان المشكلات المحاسبية التي تتعلق بقياس وعرض هذه الأداة التمويلية بما يتوافق مع معايير المحاسبة الدولية والإسلامية.

منهجية الدراسة:

اتبع الباحث المنهج الوصفي التحليلي القائم على الاستقراء والمقارنة والتحليل للمعايير الدولية والإسلامية فيما يتعلق بالقضايا المحاسبية الخاصة بالإجارة المنتهية بالتملك للوصول إلى إجابات واستنتاجات عملية لما طرحه من تساؤلات خاصة بمشكلة الدراسة.

الدراسات السابقة:

1. دراسة (المطارنة 2011)² بعنوان: The Compliance Extent of Jordanian Islamic banks with the Application of (Revised) Islamic Accounting Standard No. 8, operational lease and lease Ending with Possession

هدفت الدراسة إلى بيان مدى التزام المصارف الإسلامية الأردنية بتطبيق الإجراءات والقواعد المتعلقة بعقد الإجارة التشغيلية، وعقد الإجارة المنتهية بالتملك، بصفة المؤسسة مؤجراً أو مستأجراً، كذلك بيان مدى التزام البنوك الإسلامية بمتطلبات الإفصاح الواردة في المعيار.

لتحقيق أهداف الدراسة تم إعداد استبانة من فقرات المعيار، وزعت على عينة الدراسة بواقع (80) استبانة، تم استرداد (62) استبانة بمعدل (77.5%) من الاستبانات الموزعة، وقد تم استخدام الأساليب الإحصائية الوصفية واختبار (One Sample T-test) لتحليل البيانات واختبار الفرضيات.

وقد توصلت الدراسة إلى أن هناك التزاماً من قبل المصارف الإسلامية الأردنية بتطبيق الإجراءات والقواعد المتعلقة بعقد الإجارة التشغيلية وعقد الإجارة المنتهية بالتملك وبدرجة مرتفعة. كذلك تبين أن هناك التزاماً بمتطلبات الإفصاح الواردة في المعيار. وأوصت الدراسة بضرورة أن تقوم هيئة الرقابة الشرعية بالزام البنوك الإسلامية بجميع متطلبات المعيار (8)، وكذلك إلزامها بتطبيق جميع المعايير المحاسبية الإسلامية.

² kessan Mattareh(2011) The Compliance Extent of Jordanian Islamic banks with the Application of (Revised) Islamic Accounting Standard No. 8, operational lease and lease Ending with Possession مجلة العلوم الاقتصادية والقانونية جامعة تشرين سوري العدد 6 المجلد 33.

2. دراسة (مبيض 2010)³. بعنوان: الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك وفق المعيار المحاسبي الإسلامي رقم 8 بالمقارنة مع المعيار المحاسبي الدولي رقم 17 دراسة تطبيقية في المصارف الإسلامية.

هدفت الدراسة إلى تحليل جوانب كل من المعيار المحاسبي الإسلامي رقم (8) الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك) والمعيار المحاسبي الدولي رقم (17) (عقود الإيجار). ثم بيان مدى التطابق والاختلاف بين المعيارين المذكورين فيما يتعلق بالقياس والإثبات والإفصاح للبيانات المالية المتعلقة بعقود الإجارة والإجارة لمنتهية بالتملك بالنسبة لكل من المؤجر والمستأجر طرفي العقد. إضافة إلى دراسة وتحليل واقع التطبيق العملي للمعيار المحاسبي الإسلامي رقم (8) في المصارف الإسلامية

وقد خلصت الباحثة إلى عدد من النتائج أهمها: اختلف المنهج الذي استند إليه معيارا البحث فيما يخص المعالجة المحاسبية لعقود الإجارة المنتهية بالتملك، وقد بدا ذلك جلياً في رأى المعيار المحاسبي الدولي رسملة الأصول المستأجرة في دفاتر المستأجر باعتباره الذي يتحمل مخاطر ومنافع الأصل المؤجر، بينما رأى المعيار المحاسبي الإسلامي معاملتها معاملة أصول الإجارة التشغيلية طالما أنها ما زالت ملكاً للمؤجر. وكان من اهم التوصيات ضرورة التزام المصارف الإسلامية بتطبيق المعيار المحاسبي الإسلامي رقم (8) بعد إجراء التعديلات المقترحة، مما يؤدي لتوحيد البيانات المالية ومن ثم تدعيم مسيرة العمل المصرفي الإسلامي، وتعتبر المصارف الإسلامية السعودية نموذجاً يحتذى في تطبيق المعيار بالنسبة لعقود الإجارة التشغيلية، بينما تعتبر المصارف الإسلامية الأردنية نموذجاً يحتذى في تطبيق المعيار بالنسبة لعقود الإجارة المنتهية بالتملك.

3. دراسة (عجم 2008)⁴: بعنوان: المقاصد الشرعية من عقد الإجارة المنتهية بالتملك.

هدفت هذه الدراسة إلى بيان الحكمة الشرعية من ممارسة الإجارة المنتهية بالتملك من قبل المؤسسات المالية الإسلامية، وقد انتهج الباحث المنهج التحليلي للوصول إلى النتائج التي رغب الباحث التوصل إليها. وتوصل الباحث إلى أن الأصل في الإجارة الإباحة، وقد تجب للضرورة أو الحاجة بعوض، أو مجاناً في رأي ابن تيمية وابن قيم الجوزية. والإجارة كالبيع عقد مباح مشروع للحاجة، وحكمة مشروعيتها عظيمة، لأن فيها تبادل المنافع بين الناس بعضهم مع بعض، لأن العمل الذي يقوم به الفرد الواحد، غير العمل الذي يقوم به

³ مكرم مبيض، الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك وفق المعيار المحاسبي الإسلامي رقم 8 بالمقارنة مع المعيار المحاسبي الدولي رقم 17 دراسة تطبيقية في المصارف الإسلامية، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة حلب، سورية 2010م.

⁴ عجم، عبد الكريم، (2008)، "المقاصد الشرعية من عقد الإجارة المنتهية بالتملك"، رسالة ماجستير غير منشورة، الأكاديمية العربية للعلوم المالية والمصرفية، دمشق. سورية.

الاثنان أو الثلاثة مثلاً. وإذا كانت الإجارة إجارة عين، كهذه السيارة، يشترط أن يذكر في عقد الإجارة قدرها ووصفها. إلى آخر الشروط التي ستذكر. والحكمة في ذلك منعا للخصام والنزاع. كما أنه لا يجوز استئجار عين لمنفعة مجهولة، تقدر بمقتضى الظن والرجم بالغيب، إذ ربما طرأ طارئ يعطل هذه العين عن الفائدة. وهكذا يكون الأصل في الإجارة الإباحة إلا إذا كان فيها إنقاذ نفس من الهلاك، أو كانت هناك ضرورة لبذل المنافع، حفاظاً على النفس الإنسانية في وقت الأزمات والحروب، والتشرد والضياع، أو إيواء غريب، فتصبح واجبة، بل يجب في هذه الأحوال بذلها مجاناً كما صرح بعض الحنابلة كابن تيمية وابن القيم.

3. دراسة (المعموري 2007) 5. بعنوان: المعالجة المحاسبية لعقود الإجارة المنتهية بالتملك لدى المؤجر وفق معيار المحاسبة الإسلامي رقم (8) المعدل: دراسة تطبيقية في عينة من المؤسسات المالية الإسلامية العاملة في الأردن.

هدف هذا البحث إلى تناول أحد أهم الأنشطة ذات الصلة الإسلامية المؤثرة في المجتمعات الإسلامية وهو الإجارة المنتهية بالتملك استناداً لمعيار المحاسبة الإسلامي رقم (8) المعدل، وقد تم تقسيم البحث إلى أربعة مباحث، تناول المبحث الأول الإطار العام للبحث واختص المبحث الثاني بالإطار النظري للبحث فيما تناول المبحث الثالث الجانب العملي للبحث استناداً إلى واقع المعالجة المحاسبية في مؤسستين من المؤسسات المالية الإسلامية الكبرى في المملكة الأردنية الهاشمية واختتم البحث بأهم الاستنتاجات والتوصيات.

4. دراسة (المحضر 2005) 6. بعنوان: محاسبة عقود الإيجار دراسة تطبيقية في شركة طيران خطوط جوية اليمينية.

هدفت هذه الدراسة إلى بيان نظم التأجير بصفة عامة من خلال توضيح الأنواع المختلفة لعقود التأجير مع التركيز على عقود التأجير التمويلي بالإضافة إلى دراسة وتحليل المعالجة المحاسبية لعقود التأجير التمويلي طبقاً للمعايير لمحاسبة الدولية والأمريكية.

⁵ علي محمد المعموري، (2007) المعالجة المحاسبية لعقود الإجارة المنتهية بالتملك لدى المؤجر وفق معيار المحاسبة الإسلامي رقم (8) المعدل: دراسة تطبيقية في عينة من المؤسسات المالية الإسلامية العاملة في الأردن، جامعة بغداد، مجلة دراسات محاسبية ومالية، المجلد: 2 الإصدار: 5 الصفحات: 41-74

⁶ فتح محمد عمر المحضر، (2005) محاسبة عقود الإيجار دراسة تطبيقية في شركة طيران خطوط جوية اليمينية. رسالة دكتوراه غير منشوره جامعة دمشق، سورية، ص. 8

خلصت الدراسة إلى أن الشركات اليمينية لديها الرغبة في استخدام عقود الإيجار وأنه توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين رغباتها في استخدام هذه العقود ومعرفتها بنظام التأجير التمويلي. وقد أوصى الباحث بتشجيع الاستثمار باليمن من خلال السماح للبنوك بتأسيس شركات التأجير التمويلي من خلال قانون الاستثمار وتشجيع جذب الشركات الدولية التي تمارس هذا النشاط من أجل جذب التكنولوجيا المتطورة داخل البلاد والاستفادة من خبراتها في تأسيس هذا النشاط وإدارته.

ما يميز دراستي عن الدراسات السابقة:

تطرقت الدراسات السابقة إلى المشكلات المحاسبية بخصوص الإجارة المنتهية بالتمليك من منظور بعض المعايير الدولية والإسلامية من جانب المؤجر أو المستأجر، بالإضافة لتطرقها إلى معايير أخرى تناولت المشكلات المحاسبية للإجارة، ولكن أيضاً من جانب المؤجر فقط. أما دراستي فقد تطرقت إلى المشكلات المحاسبية من منظور المعايير الدولية والأمريكية والبريطانية والإسلامية وفي دفاتر المستأجر والمؤجر معا.

مفهوم وتعريف الإجارة المنتهية بالتمليك.

تعتبر الإجارة المنتهية بالتمليك من الأساليب الجديدة التي استحدثتها البنوك الإسلامية، وهي تتميز بكون البنك لا يكتفي الموجودات والأصول انطلاقاً من دراسة السوق والتأكد من وجود رغبات لها، بل أنه يشتريها استجابة لطلب مؤجر من أحد عملاءه لتملك تلك الأصول وعليه فإن تلك الأصول المؤجرة لا تبقى في ملكية البنك بعد نهاية عقد الإجارة كما هو الحال في الإجارة التشغيلية وإنما هي تنتقل هنا إلى ملكية المستأجر. جوهر هذا العقد يقوم على أن يؤجر المالك للأصل المعقود عليه مدة معينة بسعر محدد في الغالب يفوق أجرة المثل وأحياناً يساويها للمستأجر الذي هو في نهاية العقد مشترياً للأصل في نفس العقد حيث يتم الاتفاق على بيع العقار المستأجر خلال فترة العقد للمستأجر بثمن محدد يدفع مقسطاً مع أقساط الإيجار أو يدفع مستقلاً في نهاية المدة الإيجارية وفي الغالب يكون أقل بكثير من ثمن المثل أو مساو له في بعض الأحيان . وتطبق على الإيجار المنتهي بالتمليك أحكام الإجارة طيلة مدة الإيجار إلى أن يحصل التمليك سواء حصل بهبة أو بيع ، وسواء وقع التمليك خلال مدة الإجارة أو في آخرها.

مما سبق نلاحظ أن عقد الإجارة هو عبارة عن تأجير منافع معلومة مباحة شرعاً، لأجل معلوم، بعوض معلوم، ويتضمن هذا المفهوم المعالم والشروط الأساسية لعقد الإجارة والتي تتلخص في الآتي:7:

- 1 - عقد على منفعة سواء من الأعيان أو من الأبدان أو نحو ذلك.
- 2 - يجب أن تكون المنفعة مباحة ومحددة ومعلومة نافية للجهالة شرعاً، وأن يكون مقابل المنفعة عوضاً معلوماً.
- 4 - يجب أن تكون مدة الانتفاع محددة بالشهر أو بالسنة أو أكثر.

. مشروعية عقد الإجارة.

عقد الإجارة مشروع بأدلة القرآن والسنة وإجماع الفقهاء، ويرجع في ذلك إلى كتب الفقه، وقال الفقهاء أن حكمة مشروعيتها حاجة الناس الذين لا يجدون ثمن العين إليها مثل الانتفاع بالدار والدابة والأرض وما في حكم ذلك، كما يدخل في نطاق ذلك المنافع التي يقدمها الإنسان.

الإيجار المنتهي بالتمليك هو أحد العقود التي طبقتها المصارف الإسلامية في العقدين الماضيين، في مجالات استثمارية مختلفة كالعقار والآلات والمعدات، وهو عقد مركب من عقدين جائزين شرعاً هما عقد البيع وعقد الإيجار. وقد خضع هذا العقد خلال السنوات الماضية إلى دراسات كثيرة فردية وجماعية من قبل العلماء فأجازوه البعض واشترط البعض له صوراً معينة لجوازه ومنعه البعض لاجتماع هذين العقدين على عين واحدة 8.

عقود الإجارة كما تقوم بها المصارف الإسلامية.

لقد بدأت المصارف الإسلامية تمارس صيغة الإجارة كأحد صيغ استثمار الأموال وتمويل رجال الأعمال، ولقد تطورت تطوراً ملحوظاً لحاجة الناس إليها، فيقوم المصارف الإسلامي بشراء الأصل الثابت المطلوب تأجير منافع بناء على طلب العميل، ثم يؤجره له إجارة تشغيلية أو إجارة منتهية بالتمليك مع الوعد أو عدم الوعد بالبيع في نهاية مدة عقد الإجارة أو خلالها حسب الأحوال.

ولقد أجازت هيئة الفتوى والرقابة الشرعية في المصارف الإسلامية صيغة الإجارة بالتمليك، حيث ينطوي ذلك على عقدين منفصلين هما9:

⁷ عجم، عبد الكريم، (2008)، "المقاصد الشرعية من عقد الإجارة المنتهية بالتمليك"، رسالة ماجستير، الأكاديمية العربية للعلوم المالية والمصرفية، دمشق، ص 46.

⁸ عجم، عبد الكريم، (2008)، "المقاصد الشرعية من عقد الإجارة المنتهية بالتمليك"، مرجع سابق، ص 33.

⁹ عبد الله بن موسى، (2009) الإجارة على الإجارة وتطبيقها المعاصر، دار الكتب الجامعي، القاهرة، ص 87

✓ - عقد إجارة بعوض نظير الانتفاع بالأصل الثابت، وهو من عقود المعاوضات الجائزة شرعاً على النحو السابق بيانه.

✓ - عقد وعد بالبيع من قبل المصرف الإسلامي في نهاية مدة عقد الإجارة أو قبلها، وقد يكون هذا الوعد ملزم أو غير ملزم.

. الأشكال المشهورة للإجارة المالية

(أ) الإجارة بدون خيار الشراء أو تجديد الإجارة:

معنى ذلك أنه في نهاية مدة الإجارة يكون للمؤجر الحق الكامل في التصرف في الأصل المؤجر والاستفادة منه، وهذه الصور ليس لها رصيد واقعي كبير، لأنها غالباً ما لا تشبع للمؤجر رغباته، خاصة إذا كانت مدة الإجارة لا تقل عن العمر الإنتاجي المفترض للأصل المالي: كما أنها لا تحقق للمستأجر ميزة على الإجارة التشغيلية مع تحميلها إياه لعبء النفقات والصيانة ومخاطر الملكية.¹⁰

(ب) الإجارة التي يمتلك فيها المستأجر بنص العقد الأصل المؤجر دون أية ثمن.

بمعنى أنه بسداد القسط الأخير يصبح الأصل موضع الإجارة ملكاً للمستأجر دون الحاجة إلى أية إجراءات جديدة ودون الالتزام بدفع أي شيء جديد، وهذه الصورة لها أكثر من مصطلح، فهي تسمى التأجير الشرائي أو البيعي، كما تسمى البيع عن طريق التأجير، وكذلك التأجير الساتر للبيع، وأيضاً البيع الأيجاري.¹¹

وأياً كان المصطلح فهو مترجم عن Hire-Purchase ومن الواضح أن هذه الصورة هي من حيث الجوهر والحقيقة بيع وليست إجارة، فهو بيع مقسط تؤول الملكية فيه إلى المشتري "المستأجر" بسداده لأقساط الثمن "الأجرة" ومن الواضح أن قسط الإيجار مراعى فيه سداد جزء من ثمن الأصل وتحقيق قدر من العائد. وصياغة العقد تحت بند الإجارة وليس البيع مرجعه تحقيق العديد من المزايا المؤجر، ومن ذلك ما يتعلق بالضرائب، والاحتفاظ بحق الملكية أياً كانت الظروف. وهذه الصورة من الإجارة غالباً ما تكون ثنائية الطرفين، ولا تتطلب طرفاً ثالثاً، كما هو الحال في بعض الصور الأخرى.¹²

¹⁰ محمد عبد العزيز حسن زيد، (2004) الإجارة بين الفقه الإسلامي والتطبيق المعاصر، المعهد العالمي للفكر الإسلامي، القاهرة، مصر، ص 87

¹¹ خالد بن عبد الله بن براك الحافي، الإجارة المنتهية بالتملك في ضوء الفقه الإسلامي، الناشر المؤسسة السعيدية في الرياض، الطبعة الثانية 1421هـ. ص، 48.

¹² محمد عبد العزيز حسن زيد، (2004) الإجارة بين الفقه الإسلامي والتطبيق المعاصر، المعهد العالمي للفكر الإسلامي، مرجع سابق، ص 96

ج) الإجارة التي يمتلك فيها المستأجر الأصل في نهاية المدة بثمن رمزي.

ويعنى ذلك أن ينص في العقد على المستأجر إذا سدد ما عليه دون تأخير فله حق تملك السلعة ملكية تامة بثمن رمزي مقداره كذلك، وبالتأمل في هذه الصورة نلاحظ أن الأقساط الإيجارية هنا تعادل ثمن الأصل مع هامش ربح ارتضاه المؤجر، وإنما وضع هذا الثمن الرمزي الذي لا يمثل بحال ثمن الأصل بل ولا جزءا ذا بال منه ليظهر العقد في صورة عقد إجارة، وليس عقد بيع، حتى يتحقق للمؤجر ما يصبو إليه من ضمان لحقوق في الأصل كلمة، حتى يسدد المستأجر كل ما عليه من أقساط.. 13

د) الإجارة مع تملك المستأجر للأصل بعد سداد القسط الأخير ودفع ثمن حقيقي

، والفرق بين هذه الصورة والصورة السابقة أن الثمن هنا ثمن حقيقي، ومن الواضح أننا هنا أمام عقد إجارة حقيقي وليس عقدا صوريا قد اقترن به عقد بيع حقيقي، وهذا الثمن المتفق عليه قد يجري تحديده عند أبرام عقد الإجارة أو يتفق على أن يحدد عند انتهاء عقد الإجارة، ومما يترتب على ذلك اختلاف واضح في مقدار القسط الإيجار في الصورة عنها في الصورة السابقة. 14

هـ) الإجارة ذات الوعد بالبيع في حالة سداد القسط الأخير.

وهنا احتمالات عديدة قد يكون البيع بغير ثمن بعد دفع الأقساط، وقد يكون الثمن رمزياً، وقد يكون الثمن حقيقياً، وتكييف هذه الصورة من الناحية القانونية يتوقف على نوعية الثمن، فهل هو ثمن حقيقي أم هو ثمن رمزي أم هو بغير ثمن كلية؟ وكل حالة من هذه تلحق بالصورة المتفق معها السالفة، غاية الأمر أن هناك وعدا بالبيع، وفي الصور السابقة كان هناك عقد بيع.

ي) الإجارة ذات الخيار المتعدد للمستأجر.

حيث يبرم عقد الإجارة على أساس للمستأجر في نهاية مدة الإجارة الحق في أحد ثلاثة أمور، إما مدة الإجارة، وإما إعادة الأصل للمؤجر وإما تملك الأصل من خلال ثمن محدد عند بداية التعاقد أو ثمن يحدد عند نهاية مدة الإجارة في ضوء الأسعار السائدة في ذلك الحين، ويلاحظ أن هذه الصيغة تعتبر عملياً أحدث تطوير طراً

¹³ خالد بن عبد الله بن براك الحافي، الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء الفقه الإسلامي، الناشر المؤسسة السعيدية في الرياض، الطبعة الثانية 1421هـ. ص، 45.

¹⁴ عبد الله بن موسى، (2009) الإجارة على الإجارة وتطبيقها المعاصر، دار الكتب الجامعي، القاهرة، ص 67

على صيغة الإجارة وتسمى عادة لدى القانونيين بـ"عقد الليزنج (Leasing) "الذي يعني عريباً عقد تمويل المشروعات أو عقد التمويل الائتماني، وهو عقد ثلاثي الأطراف، فهناك المؤجر، وهناك المستأجر، وهناك المورد أو البائع، معنى ذلك أن هذه الصورة تقوم على أطراف ثلاثة وليس على طرفين، كما هو المعتاد، والملاحظ كذلك أن هنا عدة عقود مقرونة بعدة وعود، ويشيع إطلاق مصطلح التأجير التمويلي على هذه الصورة، وهناك خلاف شديد بين القانونيين على تكييف هذا العقد، وأبسط تصوير لعقد التأجير ثلاثي الأطراف، أن هناك المستأجر الذي يطلب الأصل الإنتاجي وهو عادة يطلبه من المؤجر، الذي هو في تلك الحالة قد يكون إحدى شركات التأجير المتخصصة أو أحد المصارف أو غير ذلك، ومهمة هذا الطرف هنا تمويلية محضة بمعنى أن يلجأ إلى طرف ثالث يسمى المورد أو البائع والذي مهمته تصنيع الأصل للمؤجر أو بيعه له، وبالتالي فإن الاتفاق يبدأ بين المؤجر والمستأجر على أن يقوم المؤجر بتملك الأصل المعين المحدد من قبل جهة ما قد تكون محددة معينة على أن يقوم بتأجيله للمستأجر مدة كذا بإيجار كذا وأقساط كذا واتفاق بينهما على ما يؤول إليه الحال في نهاية مدة الإيجار، وعادة فإن الذي يمارس المفاوضات مع المورد هو المستأجر، بتوكيل وتفويض من المؤجر 15.

الإجارة التشغيلية والإجارة المالية .

من خلال هذا العرض السريع للعديد من صور الإجارة المالية، بالإضافة إلى التعرف على مفهومها لدى الفكر الوضعي، وما هو معروف عن الإجارة التقليدية، أو بالتعبير الحديث الإجارة التشغيلية فإنه يمكن التعرف على أهم الفروق القائمة بين الصيغتين، ويمكن القول إن هناك العديد من الفروق بينهما بعضها تعد فروقا جوهرية وأخرى أقل جوهرية، وبعضها لا يتخلف في أي صورة من صور الإجارة المالية مخالفاً بذلك الإجارة التشغيلية وبعضها يظهر في بعض صورها دون البعض الآخر، وقد تعرض الكثير من الكتاب لهذه المقارنة الأمر الذي يجعلنا هنا في غير حاجة ملحة إلى التعرض المفصل لها .

15 محمد عبد العزيز حسن زيد، (2004) الإجارة بين الفقه الإسلامي والتطبيق المعاصر، مرجع سابق، ص 123

وقد يكون من أهم الفروق بينهما ما يتعلق بمسألة المخاطر وتحمل النفقات، فهي في التشغيلية مسؤولة المؤجر بغير خلاف، لكنها في المالية مسؤولة المستأجر في كل صورها. وقد كان ذلك من أهم الدوافع وراء ظهور الإجارة المالية بصورها المختلفة. 16

كذلك نلاحظ انه في معظم صور الإجارة المالية أنها تنتهي بالتملك، مهما كانت الصورة، سواء من خلال الوعد أو العقد، وسواء كان ذلك بغير ثمن محدد بعد أقساط الإجارة أو بثمن محدد، رمزياً أو حقيقياً، أو بثمن يحدد حسب سعر السوق عند انتهاء الإجارة، وسواء كان من خلال منح الحق للمستأجر في اختيار خيار الشراء عند انتهاء الإجارة، وبالتالي فإنه في غالب الحالات نجد المال انتقال ملكية الأصل إلى المستأجر .

ونجد البداية هو القصد إلى ذلك، فكل منهما في غالب الأمر يدخل على التعاقد بنية انتهاء الإجارة بالتملك العيني للأصل، أي بالبيع بعبارة أخرى، بينما لا مجال لذلك في الإجارة التشغيلية، يضاف إلى ذلك انه في غالب الأمر نجد أن مدة الإجارة المالية من الطول بمكان بحيث تصل أو تقارب العمر الإنتاجي للأصل المؤجر، بينما الحال في الإجارة التشغيلية هو إمكانية قصر المدة إلى حد كبير عن العمر الإنتاجي للأصل، وكذلك إمكانية تطويلها بحيث تصل إلى عمر الأصل.

كما نجد أن الإجارة المالية طابعها الإلزام وعدم إمكانية الإنهاء قبل المدة المتفق عليها لا من قبل المؤجر ولا من قبل المستأجر، وألا تحمل الشرط الجزائي، حيث أن ذلك يتنافى ومقصود وطبيعة هذه الإجارة، بينما في الإجارة التشغيلية وان كانت لازمة شرعاً إلا أن من الممكن أنهاؤها في بعض الحالات دون تحمل شروط جزائية .

الإجارة المالية واحتياجات المؤجر والمستأجر

بعد استعراضنا لصيغتي الإجارة بصورها المختلفة يطرح علينا تساؤل له أهميته: ما الذي حققته الإجارة المالية من ميزات للمؤجر؟ أو بعبارة أخرى ما هو الجديد في الإجارة المالية من وجهة نظر المؤجر؟

أ) سبق أن أشرنا إلى أن التطوير الذي أدخله التطبيق المعاصر على صيغة أو عقد الإجارة كان وراءه في المقام الأول رغبات واحتياجات للمؤجر لا ينهض بتبليتها عقد البيع الآجل من جهة ولا عقد الإجارة التشغيلية من جهة أخرى، فما هي هذه الرغبات التي تلبها الإجارة المالية؟

16 "معايير المحاسبة والمراجعة والضوابط للمؤسسات المالية الإسلامية"، الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، البحرين، 2004/2033، المعيار المحاسبي الإسلامي رقم 8 الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك، ص 298

إن التمويل من خلال التأجير له ميزاته وخصائصه، وله كذلك سلبياته. وبدراسة الإجارة المالية نجد أنها من وجهة نظر المؤجر تحقق له أموراً ما كان للإجارة التشغيلية أن تحققها، ومن ذلك قضية نقل مخاطر وأعباء الملكية إلى المستأجر، فهو المسؤول عن أي خطر يلحق بالأصل، فنياً كان أو غير فني، وهو المسؤول عن صيانتها والأنفاق عليه بحيث يظل صالحاً لتقديم المنفعة .

ولا شك أن ذلك يمثل أهمية كبرى لدى المؤجر لما يرفعه عن كاهله من مخاطر قد تكون جسيمة ومن نفقات قد تكون كبيرة، وبالتالي تجعله يقدم بقوة على القيام بهذا النشاط ذي الأهمية التجارية من جهة والتمويلية من جهة أخرى، عكس ما هو عليه الحال لو كانت الصيغة المستخدمة هي الإجارة التشغيلية، ثم إنها تضمن له في غالب الصور التأجير إلى نهاية عمر الأصل، وبالتالي يكون التوظيف والتشغيل مستمراً غير منقطع ولا متوقف، كما أنها تحقق له التخلص من ملكية الأصل في النهاية، ومعنى ذلك أنه قد وظف ماله توظيفاً مستمراً محققاً له العائد الذي يرجوه، مع عدم تحمل مخاطرة ونفقاته. 17

كذلك فإن الأنظمة الضريبية في بعض الدول الغربية تقدم ميزات جيدة للاستثمار في الأصول الثابتة جعلت الشركات تقوم على الاستثمار في هذه الأصول، فتقل الضرائب عليها من جهة وتستفيد من تأجيرها للغير من جهة ثانية، مع الاحتفاظ بحق الملكية إلى أن يتم سداد الثمن.

ب) إلى أي مدى راعت الإجارة المالية احتياجات ومطالب ومصالح المستأجر؟ من الواضح أن الإجارة المالية، ظهرت في الأساس لتلبية رغبات المؤجر، ومن المعروف أن رغبات المؤجر قد لا تتماشى مع رغبات واحتياجات المستأجر، فهما طرفان متقابلان، ولذلك لا نعجب إن وجدنا أن الإجارة المالية لم تحقق للمستأجر حاجات ورغبات بقدر ما سلبت منه من ميزات قدمتها له الإجارة التشغيلية، مثل تحمل المخاطر والنفقات، وكذلك إلزامه بالتأجير لفترات طويلة، قد لا يكون في حاجة ملحة إليها، وأيضاً قد لا يكون من مصلحتك تملك الأصل في النهاية إضافة إلى ما قد يكون هناك من مغالاة في قيمة الأقساط حيث لا تخضع للسعر السائد في السوق للأصول المناظرة، ومع ذلك فلم تعد الإجارة المالية أن تقدم بعض الميزات للمستأجر حتى وإن كان من خلال ما تقدمه من ميزات للمؤجر، وبالتالي يجد المستأجر بسهولة سوقاً متاحة للتأجير، عكس ما لو لم تكن هناك ميزات فيها للمؤجر، ومع ذلك فهي توفر للمستأجر فرصة التملك للأصل بثمن مقسط يستطيع تحمله من خلال

17 عبد الله الطيار. (2010) البنوك الإسلامية بين النظرية والتطبيق، دار الوطن، الرياض، المملكة العربية السعودية، ص 64

ما يحققه من إيراد من تشغيل هذا الأصل, كما أنها تتيح له فرصة الحصول على احتياجاته المحددة بسرعة وبدون الاضطرار إلى البحث عن لديه هذه الأصول ويرغب في تأجيرها .

الإجارة المالية والمصارف الإسلامية :

رغم ما للتمويل بالإجارة من أهمية لما يحققه لكل من طالب التمويل ومقدمه من فوائد ومنافع فإن استخدام المصارف الإسلامية له لم يكن على الوجه الذي يتفق وهذه الأهمية, ومرجع ذلك اعتبارات عديدة, منها ضعف الوعي بهذه الأداة وما تحققه من مزايا, إضافة إلى الانبهار ببعض الأدوات التمويلية الأخرى وخاصة أداة المرابحة, وأيضاً ما هناك من قيود وعقبات قانونية ومؤسسية, وعدم انتشار المؤسسات المتخصصة في هذا النشاط, هذا كله مع ما للتمويل بالإجارة من خصائص قد لا تتماشى غالباً وطبيعة العمل المصرفي والقائم أساساً وحتى في ظل المصارف الإسلامية على إيداعات قصيرة الأجل مع أن التأجير عادة ما يكون متوسط أو طويل الأجل, يضاف إلى ذلك عدم توفر الخبرة الكافية لدى المصارف في شراء المعدات والأصول الإنتاجية وكذلك ما تتطلبه من صيانة وتخزين إضافة إلى ما تتعرض له من مخاطر الركود وعدم التشغيل, وما تستدعيه من استهلاكات ومخصصات, وما تتعرض له من مخاطر سوء استخدام المستأجر لهذه المعدات واحتمالات التوقف عن سداد الأقساط, وغير ذلك. 18

ومن الواضح أن الإجارة المالية تزيد الكثير من هذه العقبات, فترفع عن المصارف المخاطر والأعباء والنفقات كما أنها لا تحملها مؤونة الشراء والتخزين, حيث يتولى ذلك نيابة عنها المستأجر, و تجنبها مخاطر التعطل, ولا تمكن المستأجر من المماثلة أو إنهاء العقد لأن ذلك في غير صالحه, وبرغم هذا فلم تخل من مشكلات وتحديات, منها ما يرجع إلى طول مدة التأجير, ومن ثم فإن هناك احتمالية تغير الأسعار والذي قد يغري المودعين بسحب إيداعاتهم مما قد يسبب أزمة للمصارف, وقد حاولت المصارف التغلب على ذلك بالاتفاق على تغيير القسط الإيجاري كل فترة محددة من الزمن مع وضع شروط جزائية تجعل من العسير على أي من الطرفين الإقدام على فسخ العقد .

ومن الناحية العملية فإن هناك من المصارف والمؤسسات المالية الإسلامية من مارس التمويل بهذه الصيغة وقد ظهر ذلك بوضوح لدى مصرف فيصل البحرين وشركة الراجحي والتي قامت باستخدامه في تمويل صفقات

18 عبد الله الطيار. (2010) البنوك الإسلامية بين النظرية والتطبيق مرجع سابق، ص 58

عديدة من الطائرات والسفن والعقارات، وطبقا لصيغ بعض العقود التي أبرمتها الشركة في هذا الصدد نجد أنها من أقرب التطبيقات المعاصرة إلى القبول الشرعي، وكل ما لوحظ عليها أن تتعامل بالوعد الملزم بالبيع .

القياس المحاسبي للإجارة وفق المعايير المحاسبية (الأمريكية والبريطانية والدولية) والإسلامية.

أن استعراض المعايير المحاسبية (الأمريكية رقم (13) والبريطاني رقم (21) و الدولي رقم (17)) من جهة و المعيار رقم(8) الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية و المعيار المصري رقم (20) بخصوص المعالجة المحاسبية لعمليات القياس و الإفصاح للإجارة المنتهية بالتمليك يلاحظ أن المعايير المحاسبية (الأمريكية و البريطانية و الدولية) اتفقت مع وجهة النظر التي تقتضي بإثبات الأصل لدى المستأجر والالتزام المترتب عليه بالقيمة الحالية لدفعات الإجارة المستقبلية و هي القيمة السوقية للأصل في تاريخ العقد ، على إلا تزيد هذه القيمة عن القيمة السوقية العادلة للأصل في ذلك الوقت التاريخ حيث لا يجوز أثبات أي أصل بقيمة تزيد عن قيمته العادلة في تاريخ الحصول عليه . 19

أما بالنسبة للمؤجر، فإنه يجب عليه الاعتراف ببيع الأصل محل العقد واستعباده من بين أصوله في قائمة المركز المالي على أن يحل محله حساب آخر يعبر عن حقوقه المتعلقة بالأصل يدعى (حساب مدينو عقود الإجارة).

أما معيار المعيار رقم(8) الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية و المعيار المصري رقم (20) فقد انتهجا منهجيا مختلفاً تماماً بصدد قياس وأثبات قيمة الأصول المقتناة بغرض الإجارة المنتهية بالتمليك. واستحدثا المعيارين المذكورين ، معالجة محاسبية تتماشى مع بيان المفاهيم الخاص بهما و التمسك بالتقويم على أساس القيمة التاريخية (الأصلية أو التاريخية) للأصل في تاريخ الاقتناء باعتبارها تعبر عن قيمته الاستبدالية الجارية في ذلك التاريخ. 20

ويستند المنهج الذي انتهجه معيار هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية و المعيار المصري رقم (20) إلى أن عقود الإجارة المنتهية بالتمليك أيا كانت صورتها تبدأ بعقد إجارة يسرى بإحكامه الفقهية

¹⁹ International Accounting Standard IAS No. 17 (Revised 1997) Leases International accounting standard Committee, London 1997

²⁰ "معايير المحاسبة والمراجعة والضوابط للمؤسسات المالية الإسلامية"، الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، البحرين، 2004/2033، المعيار المحاسبي الإسلامي رقم 8 الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك، ص 304

خلال فترة الإجارة، رغم أنها جميعها يستهدف منها تملك المستأجر_ إذا رغب في نهاية فترة الإجارة_ للأصل المؤجر. ويترتب على سلوك المعيارين لهذا المنهج عدم الاعتراف بانتقال ملكية الأصل المؤجر إلى المستأجر في تاريخ نشأة الإجارة فهو يشبه البيع مع الاحتفاظ بحق الملكية كما هو الحال في البيع بالتقسيط.

وبناء عليه يتحدد المنهج الذي استند اليه معيار هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية والمعيار المصري رقم (20) في قياس وأثبت قيمة الأصول المقتناة بغرض الإجارة في دفاتر المستأجر في تاريخ نشأة الإجارة_ أيا أنت صورة الإجارة المنتهية بالتمليك_ ويتم قياس القيمة بنفس أسلوب قياس قيمة هذه الأصول في حالة الإجارة التشغيلية.

و يرى الباحث أن الفارق الجوهرى بين المنهج الذي سلكته المعايير المحاسبية (الأمريكية و البريطانية و الدولية) وذلك المنهج الذي انتهجه معيار هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية و المعيار المصري رقم (20) يتمثل في الاعتراف الأولى بانتقال حق الملكية الأصول - الأصول المستأجرة- إلى المستأجر في تاريخ نشأة الإجارة ، بينما لا يعترف معيار هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية و المعيار المصري رقم (20) بانتقال الملكية في ذلك التاريخ، و قد يرجع ذلك إلى اختلاف بيئة التطبيق ، و كذلك اختلاف الأساس النظري الذي استندت المعايير المحاسبية و معيار هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية والمعيار المصري رقم (20) بشأن المحاسبة عن عقود الإجارة حول ما اذا كانت الإجارة مجرد استئجار للأصل ، أم أنها لاقتناء المستأجر للأصل عن طريق التمويل من الغير حيث تختلف طريقة المحاسبة في ظل كل منهما.

ولاشك أن اختلاف طريقة المحاسبة عن عقود الإجارة يترتب عليه ضرورة رسملة هذه العقود في دفاتر المستأجر من عدمه - ففي حالة اعتبار عقد الإجارة مجرد استئجار لخدمات الأصل كما هو الحال في المعايير الإسلامية ، فإن الأمر يقتضي عدم رسملة العقد و اعتبار ما يدفعه المستأجر دوريا بمثابة مصروف يحمل على الفترة التي يتعلق بها، و ذلك على اعتبار أن الأصل لم تنقل ملكيته للمستأجر ، بجانب توقف تنفيذ العقد على شرط التزام كل من الطرفين بأداء ما هو مطلوب منه مستقبلا - أما في حالة اعتبار عقد الإجارة اقتناء المستأجر للأصل عن طريق التمويل من الغير ، مما يترتب عليه قيام المؤجر بتحويل جميع حقوق و مخاطر و منافع ملكية الأصل إلى المستأجر كما هو الحال في المعايير الدولية و الأمريكية و البريطانية ، و بالتالي

اعتبار المؤجر أما ممولا للمستأجر أو بائعا للأصل المؤجر للمستأجر مع تمويله لعملية الشراء، مما يترتب عن عقود ضرورة رسملة عقد الإجارة في دفاتر المستأجر مقابل ما ينشأ عليه من التزامات عن العقود التمويلية . وهكذا تتم رسملة عقود الإجارة طويلة الأجل والمؤكدة أو غير القابلة للإلغاء أو التي يتوقف على عدم تنفيذها غرامات جوهرية، المماثلة لعقود الشراء بالتقسيط-من وجهة نظر المستأجر-فالجوهر فوق الشكل طبقا للمعيار البريطاني كأول معيار محاسبي يطبق هذا المفهوم.

المنهج الذي انتهجه معيار هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية والمعيار المصري رقم (20) يعتبر أن عقد الإجارة المنتهية بالتملك مجرد استئجار لخدمات الأصل عن طريق رهن الأصل المؤجر رهنا تأمينيا لا حيازيًا وبالتالي اعتبر المعيار رقم (8) الإسلامي والمعيار المصري رقم (20) أن الدفعات من المستأجر لقاء الإجارة تعتبر مصروف ولا يجوز رسملتها بدفاتره. 21

أما بالنسبة للمعايير المحاسبية (الأمريكية والبريطانية والدولية) فقد سلكت منهج رسملة عقود الإجارة في دفاتر المستأجر ولكن كيف يتم قياس قيمة الأصل محل الإجارة المنتهية بالتملك وأثبت العقد في دفاتر كل من المستأجر والمؤجر _ كما اتضح من قبل _ حول قياس قيمة الأصل محل الإجارة المنتهية بالتملك بالقيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإجارة المستقبلية أو القيمة السوقية العادلة للأصل العادلة في تاريخ نشأة الإجارة حيث أن القيمة السوقية تمثل القيمة العادلة للأصل بهذا التاريخ.22

هذا ولا تقتصر مشكلة رسملة عقود الإجارة لدى المستأجر فقط على عملية قياس قيمة المستأجر والالتزامات المترتبة عليه في تاريخ نشأة الإجارة وأثبت ذلك في دفاتره، ولكن تمتد آثارها على قائمتي الدخل والمركز المالي في كل فترة محاسبية تشملها فترة الإجارة -إذا يترتب على أثبات الأصل في دفاتر المستأجر ضرورة اهتلاك هذا الأصل، ولكن هل يتم الاهتلاك على فترة الإجارة؟ كما أن رسملة الأصل لدى المستأجر والاعتراف بما يتعلق به من التزام، يتطلب ضرورة أثبات تكلفة التمويل الخاصة بكل فترة مالية ومقدار التخفيض في الالتزام

21 "معايير المحاسبة والمراجعة والضوابط للمؤسسات المالية الإسلامية"، الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، البحرين، 2004/2033، المعيار المحاسبي الإسلامي رقم 8 الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك، ص 308

22 FASB Statement No.13, Accounting for leases, Stamford, conn: FASB as amended and interpreted though May 1980.

نفسه، وبيان كيفية تجزئة دفعات الإجارة الدورية إلى شقيها، ومعدل الفائدة (أو العائد من وجهة نظر المؤجر) المستخدم في ذلك؟ وكذلك كيفية العرض والإفصاح عن المعلومات المتعلقة بعقود الإجارة في القوائم المالية لدى كل من المؤجر والمستأجر.

اهتلاك الأصول محل الإجارة المنتهية بالتمليك

انعكست الفلسفة التي تستند إليها المعايير المحاسبية بصدد أثبات قيمة الأصل محل الإجارة في دفاتر المؤجر (معيار الهيئة) والمعيار المصري رقم (20) وفي دفاتر المستأجر (المعايير المحاسبية الدولية) على المعالجة المحاسبية لإهلاك الأصل، وأدت إلى طرح مجموعة من الأسئلة تتعلق بمشكلة الاهتلاك وهي: هل يتم احتساب الإهلاك في دفاتر المؤجر أم المستأجر. كما اختلفت المعايير المحاسبية اختلافاً واضحاً حول الفترة التي يتم خلالها اهتلاك الأصل هل هي فترة الإجارة؟ أم فترة العمر الاقتصادي للأصل؟

فقد نص المعيار الأمريكي رقم (13) على أنه يجب على المستأجر اهتلاك الأصل المستأجر - كأصل طويل الأجل بطبيعته- على فترة تساوي العمر الافتراضي للأصل - اذا تضمن عقد الإجارة انتقال الملكية للمستأجر في نهاية الإجارة أو تضمن العقد حق اختياري للمستأجر لشراء الأصل بسعر مجزي أوجب اهتلاك الأصل على فترة الإجارة (إذا كانت فترة الإجارة 75% أو أكثر من العمر الاقتصادي المقدر للأصل أو كانت القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات- الإجارة بعد استبعاد تكلفة تنفيذ العقد مثل التأمين و الصيانة و الضرائب التي يدفعها المؤجر - 90% أو أكثر من القيمة العادلة للأصل المستأجر في تاريخ نشأة الإجارة)²³. أما في المعايير الإسلامية وانطلاقاً من المنهج الذي سلكته بعدم الرسملة للأصل محل الإجارة فلا يترتب على ذلك وجود لأقساط الاهتلاك في دفاتر المستأجر وإنما يتم ذلك في دفاتر المؤجر حسب العمر الافتراضي للأصل.

المعايير الدولية والأمريكية والبريطانية والإسلامية للإجارة والمحتوى الإعلامي للقوائم المالية

أن اختلاف المنهج الذي قام عليه معيار هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية رقم (8) والمعيار المصري رقم (20) و الذي ينص على احتفاظ المؤجر بملكية الأصل المؤجر و أثبات ذلك كإيرادات

²³ FASB Statement No.13, Accounting for leases, Stamford, conn: FASB as amended and interpreted though May 1980.

للمؤجر و مصروفات للمستأجر عن المنهج الذي سلكه المعيار الدولي (IAS) رقم (17) و الأمريكي (FASB) رقم (13) واللذين يتفقان بضرورة رسملة الأصول المستأجرة في دفاتر المستأجر - في حال توافر شروط العقد كإجارة تنتهي بالتملك - هذا التباين في قياس و أثبات الإجارة في دفاتر المستأجر أدى إلى عدم تماثل في البيانات و المعلومات التي تتضمنها القوائم المالية المنشورة من قبله.

هذه السياسة أدت إلى تغيير كبير في محتوى القوائم المالية وبالتالي انعكس هذا الأمر على ملائمة المعلومات بالنسبة متخذي القرارات وبشكل خاص المقرضين والمستثمرين والمحللين الماليين. ففي ضوء القوائم المالية المقارنة بين الوحدات المحاسبية التي تتبع سياسات محاسبية معنية وفق المعايير الدولية (الأمريكية والبريطانية والدولية) أو معايير الهيئة سيكون هنالك اختلاف كبير في المحتوى الإعلامي للقوائم المالية المنشورة وفق منهجين مختلفين. حيث أن تطبيق سياسة الرسملة للأصول المستأجرة لدى المستأجر طبقاً للمعيار الأمريكي والدولي والبريطاني والإفصاح عنها له أثاره الاقتصادية على مستخدمي القوائم المالية وأن الاستمرار في عدم الرسملة لعقود الإجارة الطويلة الأجل كما جاء في المعيار رقم (8) الإسلامي والمعيار المصري رقم (20) ويؤديان إلى تضليل كبير من قبل المستخدمين للقوائم المالية وبشكل خاص الأطراف الخارجية، إذ قد تؤدي إلى تغيير محتوى قائمة الدخل والمركز المالي وبالتحديد بالنسبة إلى قوائم المستأجر وعلى النحو التالي:

1. بالنسبة لقائمة الدخل فان اتباع سياسة عدم الرسملة تؤدي إلى ارتفاع نسبة المصروفات إلى المبيعات وانخفاض نسبة صافي الربح إلى المبيعات وما يفسر ميل اغلب المديرين في الشركات المستأجرة إلى اتباع سياسة الرسملة لعقود الإجارة المنتهية بالتملك حيث تؤدي عدم الرسملة إلى حد ما إلى تخفيض رقم الأعمال.
2. بالنسبة إلى قائمة المركز المالي فأن اتباع سياسة الرسملة يؤدي إلى انخفاض نسبة الأصول المتداولة وارتفاع نسبة الأصول الثابتة من إجمالي الأصول وبالتالي التأثير على قيمة راس المال العامل والمؤشرات الخاصة به مثل نسب الإنتاجية وراس المال المستثمر والربحية وغيرها.
3. أن عدم الرسملة يؤدي إلى انخفاض في نسبة حقوق الملكية وارتفاع نسبة الخصوم الطويلة الأجل وانخفاض نسبة الخصوم المتداولة إلى إجمالي عناصر المركز المالي (حقوق الملكية والخصوم) وارتفاع نسبة جملة الديون إلى حقوق الملكية.
4. أن عدم الرسملة يؤدي انخفاض معدل العائد على الاستثمار من خلال التأثير على رقم الأعمال وجملة الأصول المستثمرة بدرجة ملموسة.

لا شك أن التغيرات السابقة الذكر في المحتوى الإعلامي للقوائم المالية من قبل الشركة المستأجرة تنعكس أثارها على النسب والمؤشرات المالية وأهمها مؤشرات اليسر المالي والتمويل ومؤشرات الربحية ومعدلات الدوران أو النشاط ومؤشرات التداول ومؤشرات الأصول الثابتة وأيضا على مؤشرات قائمة التغيرات في المركز المالي سواء المعدة على أساس راس المال العامل أو الأساس النقدي. ولما كانت مخرجات النظام المحاسبي المفصح عنها في القوائم المالية تمثل مدخلات نماذج القرارات المستخدمة من قبل الأطراف الداخلية والخارجية كالمقرضين والمستثمرين والدائنين وغيرهم بصدد اتخاذ قراراتهم مثل قرارات تقييم الربحية والأداء والسيولة قصيرة وطويلة الأجل وقرارات المفاضلة بين الشراء والتأجير، فإن الاختلاف المحتوى الإعلامي للقوائم المالية في حالة تطبيق سياسة الرسملة للأصول الثابتة المستأجرة في دفاتر المستأجر سيكون له آثار على هذه القرارات.

ويرى الباحث أن سياسة رسملة الأصول الثابتة المستأجرة في دفاتر المستأجر طبقا للمعايير الأمريكية والدولية والبريطانية يوفر معلومات أفضل للقوائم المالية المنشورة وله آثار مالية واقتصادية على مستخدمي القوائم المالية وبشكل خاص الأطراف الخارجية ويؤدي إلى ظهور القوائم المالية بشكل أكثر عدالة لمركزها المالي ونتيجة أعمالها.

لهذا يرى الباحث أن تطبيق سياسة الرسملة من خلال تعديل معيار هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية رقم (8) و المعيار المصري رقم (20) بما يتماشى مع سياسة رسملة الأصول المستأجرة في دفاتر المستأجر والاعتراف بانتقال مخاطر ومنافع ملكية الأصل المؤجر إلى المستأجر مع رهن الأصل رهناً تأميناً و ليس حيازياً حتى يتمكن المستأجر من الانتفاع به و في ذات الوقت يضمن المؤجر حقوقه تجاه المستأجر يؤدي إلى محتوى إعلامي أفضل للقوائم المالية للوحدة المحاسبية و كفاءة أفضل للمستخدم الخارجي للبيانات و المعلومات الناتجة عن نشاط الوحدة المحاسبية.

الاستنتاجات:

من خلال العرض السابق للأسس المحاسبية للإجارة المنتهية بالتمليك وفق المعايير المحاسبية والإسلامية يمكن التوصل إلى الاستنتاجات التالية:

1. أن المعايير المحاسبية (الأمريكية والبريطانية والدولية) أخذت بالجوهري المالي و الاقتصادي للعملية المحاسبية الخاصة بالإجارة المنتهية بالتمليك و ليس الشكل ، فقامت برسملة الأصل لدى المستأجر وبينما والمعيار رقم (8) للمؤسسات المالية الإسلامية و المعيار المصري رقم (20) أخذاً بالشكل دون

الجوهر لعملية الإجارة المنتهية بالتمليك و بعدم رسمة التدفقات الخاصة بالأصل المستأجر و في هذا عدم توافق مع المعايير المحاسبية الدولية و بشكل خاص المعيار الدولي للمحاسبة رقم (1).
2. وفق المعيار رقم (8) للمؤسسات المالية الإسلامية والمعيار المصري رقم (20) لا يثبت شيء عند إبرام العقد لأنه لم ينشأ بهذا العقد التزام وفي هذا تشويه للقوائم المالية والمحتوى الإعلامي لها وبالتالي التأثير على جانبين:

- جانب يتعلق بالمركز المالي حيث تؤدي المعالجة للأصل محل الإجارة على النحو السابق إلى فقدان قائمة المركز المالي لعدد من عناصره وهذا سيؤدي إلى استنتاج غير صحيح لتقييم أداء الوحدات المحاسبية من خلال التأثير على النسب والمؤشرات المالية وبشكل خاص نسب المردودية والعائدية.
- جانب يتعلق بقائمة الدخل من خلال التأثير على رقم الأعمال وبالتالي التأثير على مؤشر العائد على الاستثمار والربحية والمؤشرات المالية الأخرى.

3. المنهج الذي سلكته المعايير الإسلامية (8) و (20) أثرا على تحقيق الخصائص النوعية للمعلومات التي جاءت بها المعايير الأمريكية والدولية وبشكل خاص الموثوقية والملائمة.

التوصيات:

1. ضرورة إدخال تعديلات على معايير المحاسبة الإسلامية وبشكل خاص المعيار رقم (8) الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك، وبحيث يؤدي إلى توحيد البيانات المالية بينها وبين المصاريف التجارية الربوية مما يساهم في قياس صحيح للمؤشرات المالية التي تحتويها القوائم المالية للمصارف الإسلامية وتعطي الدلالة الواضحة على مصداقية وعادلة العمليات المالية داخل هذه البنوك.
2. لا بد من تطبيق سياسة الرأسمالية على الأصول المستأجرة في دفاتر المستأجر بالنسبة للمصارف والمؤسسات التي تأخذ بالمعايير الإسلامية، وذلك انسجاماً مع المعايير المحاسبية الدولية، لما توفره هذه السياسة من قدرة على توفير بيانات ومعلومات خاصة باحتساب المؤشرات المالية للوحدة المحاسبية وإعطاء دلالة أفضل لنتائج الأعمال والمركز المالي.
3. لا بد من احتساب أقساط الاهتلال للأصول المستأجرة في دفاتر المستأجر على أساس فترة الإجارة أو العمر الاقتصادي للأصول المستأجر وذلك انسجاماً مع المنطق المحاسبي المتعارف عليه بأنه لا يجوز التواصل إلى رقم الأعمال دون الأخذ بعين الاعتبار الاهتلاكات لموجودات الوحدة المحاسبية.

المراجع:

1. عبد العزيز، سمير محمد، "التأجير التمويلي"، مكتبة ومطبعة الإشعاع الفنية، الطبعة الأولى، الإسكندرية، 2001.
2. خالد بن عبد الله بن براك الحافي، الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء الفقه الإسلامي، الناشر المؤسسة السعيدية في الرياض، الطبعة الثانية 1421هـ.
3. عبد الله الطيار (2010) البنوك الإسلامية بين النظرية والتطبيق، دار الوطن، الرياض.
4. عبد الله بن موسى، (2009) الإجارة على الإجارة وتطبيقها المعاصر، دار الكتب الجامعي، القاهرة.
5. عجم، عبد الكريم(2008)"المقاصد الشرعية من عقد الإجارة المنتهية بالتمليك"، رسالة ماجستير، الأكاديمية العربية للعلوم المالية والمصرفية، دمشق.
6. محمد عبد العزيز حسن زيد، (2004) الإجارة بين الفقه الإسلامي والتطبيق المعاصر، المعهد العالمي للفكر الإسلامي، القاهرة، مصر.
7. فتح محمد عمر المحضار، (2005) محاسبة عقود الإيجار دراسة تطبيقية في شركة طيران خطوط جوية اليمينة. رسالة دكتوراه غير منشوره جامعة دمشق، سورية.
8. علي محمد المعموري، (2007) المعالجة المحاسبية لعقود الإجارة المنتهية بالتمليك لدى المؤجر وفق معيار المحاسبة الإسلامي رقم (8) المعدل: دراسة تطبيقية في عينة من المؤسسات المالية الإسلامية العاملة في الأردن، جامعة بغداد، مجلة دراسات محاسبية ومالية، المجلد: 2 الإصدار: 5 .
9. مكرم مبيض، (2010) الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك وفق المعيار المحاسبي الإسلامي رقم 8 بالمقارنة مع المعيار المحاسبي الدولي رقم 17 دراسة تطبيقية في المصارف الإسلامية، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة حلب، سورية.
10. kessan Mattareh (2011) The Compliance Extent of Jordanian Islamic banks with the Application of (Revised) Islamic Accounting Standard No. 8, operational lease and lease Ending with Possession.33 مجلة العلوم الاقتصادية و القانونية جامعة تشرين سوري العدد 6 المجلد
11. FASB Statement No.13, Accounting for leases, Stamford, conn: FASB as amended and interpreted though May 1980.
12. FASB Statement No.28 Accounting for sales with leas backs, Stamford, conn 2.
13. Institute of chartered Accounting in England and wales SSAP No 21 accounting for leases and Hire purchase contracts central Milton Keynes ICAEW 1996.
14. International Accounting Standard IAS No. 17 (Revised 1997) Leases International accounting standard Committee, London 1997.