



قاعدة محاسبية محلية مقترحة للمحاسبة عن عقود الايجار

ليث جواد كاظم^{a*} ، عادل حميد صنكور^b ، وعد هادي عبد الحساني^c

a الجامعة المستنصرية/ كلية الادارة والاقتصاد

b ديوان الرقابة المالي الاتحادي

c جامعة المثنى/ كلية الادارة والاقتصاد

المخلص

معلومات المقالة

يهدف البحث الى التعرف على عقود الايجار وما تناولته المعايير الدولية و العربية بخصوص المحاسبة على عقود الايجار. واقترح قاعدة محاسبية بخصوص المحاسبة عقود الايجار متضمنة تصنيفات عن عقود الايجار، مع وصف المعالجات المحاسبية المتبعة لطرفي الايجار (المؤجر و المستأجر). وقد توصل البحث الى اهم الاستنتاجات هي ان وجود قاعدة محاسبية محلية تختص بالمحاسبة على عقود الايجار من شأنه ان يكون مستندا لحل الاشكالات المحاسبية ومحاولة لتوحيد المعالجات المحاسبية على مستوى جميع الوحدات الاقتصادية المهتمة بهذا الشأن كم توصل البحث الى اهم التوصيات هي تبني تطبيق القاعدة المحاسبية المقترحة الخاصة بعقود الايجار بعد دراستها من قبل الجهات المعنية باصدار (مجلس المعايير و القواعد المحاسبية في جمهورية العراق) وتوظيفها بما يلائم تطبيقها في البيئة العراقية.

© 2019 جامعة المثنى . جميع الحقوق محفوظة

تاريخ البحث

الاستلام: 2018/10/20

تاريخ التعديل: 2018/11/14

قبول النشر: 2018/12/5

متوفر على الأنترنت: 2019/12/29

الكلمات المفتاحية :

عقود الايجار

المعايير الدولية

المعالجات المحاسبية

الوحدات الاقتصادية

مجلس المعايير العراقية

A Proposed Local Accounting Base for Accounting for Lease Contracts

Laith Jawad Khadem^a , Idel Hameed Sangour^b , Waad Hadi Abed Al Hassani

Abstract

The research aims to identify the leases and what was covered by the international and arabic standards regarding the accounting of leases. It also proposes an accounting basis for accounting rental contracts including classifications of rental contracts, along with a description of the accounting treatments used by both parties (lessor and lessee). The research reached the most important conclusions is that the existence of a local accounting base, accounting for the rental contracts would be a document to solve accounting problems and an attempt to standardize accounting treatments at the level of all economic units interested in this matter. The research also reached the most important recommendations is to adopt the application of the proposed accounting rule (The Standards Board and the accounting rules in the Republic of Iraq) and employ them to suit their application in the Iraqi environment.

Keywords: Leases; Lessor; Accounting Basis.

المقدمة

الثابتة التي من خلالها يمكن توليد الانتاج وللنفقات الضخمة الناجمة عن شراء الموجودات الثابتة تلجأ بعض الشركات الى ايجار هذه الموجودات وقد تم التركيز في هذا البحث على المحاسبة عن عقود الايجار باعتباره احد سبل الحصول على منافع الموجودات ومحاولة لايجاد المعالجات المحاسبية اللازمة في سجلات المؤجر والمستأجر بالاعتماد على المعيار الدولي للمحاسبة على عقود الايجار رقم (17) وباجراء التغييرات التي

نتيجة للتطور المتسارع في المعاملات الاقتصادية فضلا عن زيادة الاهتمام للبحث عن سبل تعظيم الايرادات و ترشيد النفقات لتعظيم عوائد الشركات وماله من انعكاس على استمرارية هذه الشركات، بالتالي كان لا بد من البحث عن وسائل اساسية توفر المستلزمات اللازمة لانجاح انشطتها في عموم أنشطة بيئة العمل ومنها البيئة العراقية، ومن أهم المستلزمات هو توفير الموجودات

* Corresponding author : E-mail addresses : Waadabd24@yahoo.com.

منهجية الدراسة

اعتمد الباحثين في هذا البحث على اجراء مقارنة للإجراءات المحاسبية المتبعة و الذي يعتمد على تجميع البيانات وتبويبها وتحليلها وتفسيرها، ويوفر وصفاً تفصيلياً للحالة المبحوثة، ويستند هذا المنهج إلى التحليل الشامل للمشكلة قيد الدراسة، وتفسير علاقات التأثير لمتغيراتها وتحديد آثارها للوصول إلى النتائج الخاصة بها.

الاطار النظري

اولا : التعريف بالقاعدة المحاسبية عن عقود الايجار

سيترك هذا المحور الى التعريف بالقاعدة المحاسبية وعقود الايجار من الناحية اللغوية و القانونية و المحاسبية وانواعها ومميزاتها و عيوبها والتميز بينها :

1. **القاعدة تعرف :** في اللغة الأساس، وجمعها قواعد، وهي أسس الشيء وأصوله، سواء كان حسياً كقواعد البيت، أو معنوياً كقواعد الدين أي دعائمه، فكل ما يبنى عليه غيره يسمى قاعدة، اما اصطلاحاً: قضية كلية منطبقة على جميع جزئياتها، اما من الناحية القانونية مجموعة الاجراءات العامة والمجردة، و التي تهدف الى تنظيم سلوك الافراد داخل المجتمع. (محمد، 6: 2007). اما في الجانب المحاسبي لم يرد تعريفاً للقاعدة المحاسبية اذ ان هذا المصطلح مستخدم في العراق رديفاً للمعايير المحاسبية فكل معيار محاسبي مكيف للبيئة المحاسبية العراقية يصطلح عليه بالقاعدة المحاسبية، اذ يعرف المعيار المحاسبي بأنه مجموعة المقاييس، أو المبادئ، أو النماذج، أو الإرشادات العامة التي تؤدي إلى ترشيد وتوجيه الممارسة العملية المحاسبية (www.ifrs.org).
2. **تعريف عقد الايجار:** ان مصطلح العقد من الناحية اللغوية تعني الربط والشد و يشار اليه أيضا بالمعاهدة فعاقده على الشيء أي عاهده، فيقال بيده الحل والعقد (البازي ، 2001 : 7). اما في المعنى القانوني فالعقد هو تطابق أرادتين أو أكثر على ترتيب آثار قانونية سواء كانت هذه الآثار هي إنشاء التزام أو نقله أو تعديله أو إنهائه (الحكيم وآخرون ، 1986 : 19). في حين اشارت المادة (73) من القانون المدني العراقي العقد على أنه ارتباط الأيجاب الصادر من أحد العاقدين بقبول الآخر على وجه يثبت أثره في المعقود عليه (القانون المدني العراقي، 1951: 251).

ويستند العقد على اركان اساسية واذا فقد احدها لا يعد عقدا وهي : (بشير، 2006: 75)

يراه الباحثين ضرورة بما يتلائم وبيئة العمل المحلية ، حيث تم الاستعانة بمعيار المحاسبة على عقود الايجار المصري رقم (20) ومعيار المحاسبة على عقود الايجار السعودي رقم (14) فضلا عن معيار المحاسبة الدولي المشار اليه سابقا واجراء دراسة مقارنة واقتراح قاعدة محاسبية محلية عن المحاسبة عن الايجار.

منهجية البحث

مشكلة البحث

ارباك العمل المحاسبي والرقابي في القياس والافصاح وعرض المعلومات المالية التي تخص عقود ايجار الموجودات الثابتة لافتقار البيئة المحاسبية العراقية الى قاعدة محاسبية محلية عن عقود الايجار مع تزايد التطورات الذي يشهده الجانب الاستثماري في البلد والحاجة الى موجودات ثابتة تلبي احتياجات نمو الاستثمار.

فرضية البحث

يستند البحث على فرضية مفادها وجود قاعدة محلية تنظم الاجراءات المحاسبية لعقود الايجار وفقا لاسس علمية تلائم متطلبات بيئة العمل المحلي يسهم في تعزيز الاجراءات المحاسبية الرقابية للسيطرة على الموجودات المؤجرة والمستجرة .

اهداف البحث

يهدف البحث الى التعرف على

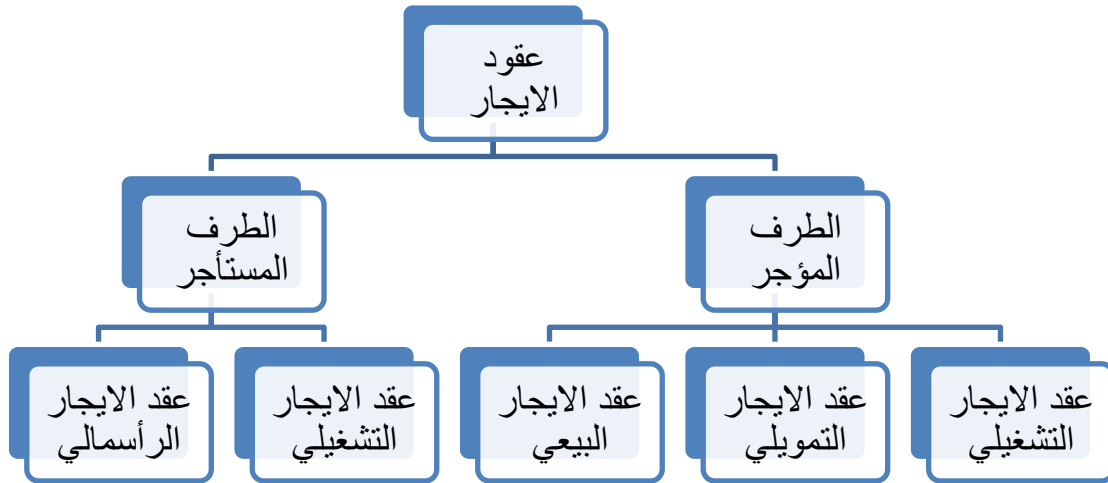
1. عقود الايجار وما تناولته المعايير الدولية والعربية بخصوص المحاسبة على عقود الايجار.
2. اقتراح قاعدة محاسبية بخصوص المحاسبة عقود الايجار متضمنة تصنيفات عن عقود الايجار، مع وصف المعالجات المحاسبية المتبعة لطرفي الايجار(المؤجر و المستأجر).

أهمية البحث

لا يعمل مشروع أو وحدة اقتصادية دون الموجودات اللازمة لاتمام نشاطه سواء كانت هذه الموجودات ملموسة أم غير ملموسة كالبرمجيات، ولا بد من الحصول على هذه الموجودات سواء بامتلاكها أو تأجيرها، و نتيجة لتطور الاعمال و توسعها كان لا بد من توفر قاعدة محاسبية محلية تهتم بتنظيم الاجراءات المحاسبية لتعزيز جانب القياس و الافصاح.

التي لا بد من النظر اليها و التوجه نحو سبل معالجتها محاسبيا منها فترة الاستئجار فقد تكون فترة زمنية قصيرة أو قصيرة نسبيا لاحد اطراف العقد، دفعات الايجار هل هي ثابتة من سنة لآخرى متزايدة أم متناصدة أو مستندة الى معدل المبيعات، المواضيع المتعلقة بالضرائب و الصيانة و حالات التأمين هل تحمل على المؤجر ام المستأجر أو تحمل على كليهما و/أو تحمل بنسب معينة و بحسب اتفاقات معينة، من الممكن توفر بعض القيود أو شروط واجب القيام بها من كلا أو احد اطراف العقد بخصوص محل الاتفاق كاستحداث و اضافة امور جديدة على المحل المؤجر ، امكانية نقض عقد الايجار و ما هي الامور المترتبة حال نقض هذه العقود (حجاج، السطان، 2008: 108). و عادة يتم تصنيف عقود الايجار الى الانواع التالية و بحسب اطراف عقد الايجار وكما موضح في ادناه:

شكل (1) تصنيفات عقود الايجار



اعداد الباحثين بالاعتماد على المعموري، 2006

وادناه التعاريف انواع الايجارات المبينة في الشكل اعلاه :

الى المستأجر مقابل دفعة أو مجموعة من الدفعات. (مؤسسة المعايير الدولية لاعداد التقارير المالية، 2009: 6)

3. عقد الايجار التمويلي: هو نوع من التمويل بصورة عقد بين طرفين هما المؤجر و المستأجر، يلتزم بمقتضاه المؤجر بتأجير مال الى المستأجر في شكل موجودات انتاجية، اذا(رجب، 2008: 12) :

• كانت شروط العقد تعطي للمستأجر الحق في شراء المال المؤجر في التاريخ و المبلغ المحددين في العقد.

1. التراضي: في كل عقد من العقود يجب ان تتحد ارادات المتعاقدين في الاتجاه نحو الهدف الذي أسس من اجله وان تتطابق هذه الارادات.

2. المحل: هو الغرض او الموضوع الذي من اجله تأسس العقد ويتوجب ان يكون موجود او ممكن الوجود .

3. السبب: يختلط السبب في العقد بالمحل وسبب الالتزامات يدور في اطار الرغبة في تحقيق الهدف الذي اسس من اجله.

عرف مجلس معايير المحاسبة الدولي (IASB) بانه اتفاق يمنح المؤجر بموجبه للمستأجر مقابل دفعات معينة حق استعمال موجود ما لفترة زمنية محددة (ميرزا و هولت، 2011: 123).

ومما لا شك فيه ان عقود الايجار تختلف باختلاف الاتفاقيات بين المؤجر و المستأجر و تظهر مجموعة كبيرة من الاحتمالات

- كانت مدة العقد تمثل 75% على الاقل من العمر الانتاجي للمال المؤجر، او كانت القيمة الحالية لاجمالي القيمة التعاقدية عند نشأة العقد تمثل 90% على الاقل من قيمة المال المؤجر.

4. عقد الايجار البيعي: هو اتفاق شخص (طبيعي كان أم معنوي) مع اخر على ان يؤجره موجود معين مقابل اجره محددة على

جدول (1) التمييز بين عقود الايجار

اساس التمييز	عقد الايجار التشغيلي	عقد الايجار الرأسمالي
	الايجار التمويلي	الايجار البيعي
امكانية التحصيل	عدم امكانية تحصيل دفعات الايجار التي تغطي تكاليف المؤجر بدرجة معقولة	امكانية تحصيل دفعات الايجار التي تغطي تكاليف الموجود المؤجر بدرجة معقولة
توافر الشروط	عدم تحقق اي من الشروط المبينة جانباً	توفر احدي الشروط التالية:
	• نقل ملكية الموجود المستأجر	• نقل ملكية الموجود المستأجر
	• فترة العقد 75% فأكثر من العمر الاقتصادي للموجود	• فترة العقد 75% فأكثر من العمر الاقتصادي للموجود
	• مبلغ العقد 100% فاكثر من القيمة العادلة للموجود	• مبلغ العقد 100% فاكثر من القيمة العادلة للموجود
	• الموجود يستخدمه المستأجر فقط دون تعديلات	• الموجود يستخدمه المستأجر فقط دون تعديلات
	• عدم تحقيق ربح للمؤجر	• تحقيق ربح للمؤجر

المصدر: اعداد الباحثين بالاعتماد على مؤسسة المعايير الدولية لاعداد التقارير المالية،2009

- تتميز عقود الايجار بالعديد من المميزات التي تتحقق للمستأجر المزايا ما يلي (Kieso,2014: 1086):
- الحصول على الموجود دون تمويل و بدفعات نقدية معتدلة عادة ما تكون ثابتة دون تضخم أو زيادة في كلفة رأس المال.
- الحماية من التقادم الفيزيائي او التكنولوجي بالنسبة للموجودات.
- طبيعة اتفاقيات عقود الايجار هي اقل وطئة من اتفاقيات الديون.
- تخفيض العبئ الضريبي اذ تعتبر دفعات الايجار مصروف في حين الاندثار يؤخذ بنظر الاعتبار عند الاحتساب الضريبي.
- تعتبر احدي أهم ادوات التمويل خارج الميزانية.
- اما اهم العيوب التي تؤخذ على عقود الايجار هي (Dyckman,et.al.,2001: 825):
- عدم وجود الزام للافصاح عن التمويل خارج الميزانية غير مفضل لدى المساهمين.

- من الصعوبة الوصول الى موجودات ذات جودة عالية قابلة للاستئجار.
 - ان عقود الايجار قصيرة الاجل تضمن كفاءة الموجودات لكن بدفعات مرتفعة نسبيا.
 - احتمالية اصدار تشريعات ضريبية جديدة على عقود الايجار الرأسمالية.
- جدول (2) مقارنة بين معايير المحاسبة على عقود الايجار (المعيار الدولي (17) والمصري (20) والسعودي (14))

المعيار الدولي	المعيار المصري	المعيار السعودي
<u>الهدف</u>	<u>الهدف</u>	<u>الهدف</u>
هدف هذا المعيار أن يبين للمستأجرين والمؤجرين السياسات والإفصاحات المحاسبية المناسبة لتطبيقها فيما يتعلق بعقود الإيجار التمويلي والتشغيلي .	لم يحدد هدف للمعيار	يهدف هذا المعيار إلى تحديد متطلبات القياس لعقود الإيجار وعرضها والإفصاح عنها ، وذلك لكل من المنشأة المستأجرة (المستأجر) والمنشأة المؤجرة (المؤجر) ، بحيث تظهر القوائم المالية بعدل المركز المالي للمنشأة ونتائج أعمالها.
<u>النطاق</u>	<u>النطاق</u>	<u>النطاق</u>
1. يجب تطبيق هذا المعيار في المحاسبة على كافة عقود الإيجار عدا ما يلي : أ. اتفاقيات الإيجار لاستكشاف أو استخدام الموارد الطبيعية مثل النفط والغاز الطبيعي والأخشاب والمعادن والحقوق الأخرى المتعلقة بالمعادن. ب. اتفاقيات الترخيص الخاصة بينود مثل الأفلام السينمائية وتسجيلات الفيديو والمسرحيات والمخطوطات والبراءات وحقوق النشر والتأليف.	1- يطبق هذا المعيار عن عقود التأجير التمويلي على العقود التي تبرم وفقاً لأحكام قانون التأجير التمويلي رقم 95 لسنة 1995 ولائحته التنفيذية. 2- يلتزم بما ورد في هذا المعيار كل من كان طرفاً في عقد التأجير التمويلي المسجل في السجل المعد لذلك بالجهة الإدارية المختصة (مصلحة الشركات) و كانت شروط العقد تعطى للمستأجر الحق في شراء المال المؤجر في التاريخ و بالمبلغ المحدد في العقد و كانت مدة العقد تمثل 75% على الأقل من العمر الإنتاجي الأصلي للمال المؤجر أو كانت القيمة الحالية لإجمالي القيمة التعاقدية عند نشأة العقد تمثل 90% على الأقل من قيمة المال المؤجر .	لم يحدد نطاقاً للمعيار
2. ينطبق هذا المعيار على الاتفاقيات التي تحول حق استعمال الموجودات حتى وإن طلب من المؤجر خدمات كبيرة فيما يتعلق بتشغيل أو صيانة هذه الموجودات، ومن ناحية أخرى لا ينطبق هذا المعيار على الاتفاقيات التي هي عقود للخدمات التي لا تحول حق استخدام الموجودات من طرف متعاقد إلى الطرف الآخر.	3- لا يغطي هذا المعيار أنواع عقود التأجير التالية : (أ) عقود تأجير سيارات الركوب والدراجات الآلية. (ب) اتفاقيات التأجير الخاصة بالكشف عن أو استخدام الموارد الطبيعية مثل	

البتروول و الغاز و الغابات و المعادن و حقوق التعدين الأخرى.

(ج) الاتفاقيات التى يلتزم فيها المستأجر بشراء المال المؤجر فى نهاية مدة التأجير (والذى يعتبر بيعاً مؤجلاً بالتقسيط)

(د) عقود التأجير التى لا تتعلق بمال لازم لمباشرة نشاط إنتاجى خدمى أو سلعى للمستأجر .

التعريف

1. عقد الإيجار:

هو اتفاق تعاقدى بين طرفين (المؤجر والمستأجر) يقدم بمقتضاه المؤجر للمستأجر منافع استخدام أصل مملوك للمؤجر، وذلك خلال فترة معينة، مقابل مبلغ نقدي يدفع دورياً يطلق عليه دفعة الإيجار.

2. فترة الإيجار:

هي الفترة التي يغطيها عقد الإيجار. وتستغرق فترة الإيجار عادة جزءاً من العمر الافتراضي للأصل المؤجر، وقد تمتد هذه الفترة لتغطي العمر الافتراضي للأصل بالكامل.

3. دفعات الإيجار:

هي قيمة الإيجار الدوري والذي يكون عادة ثابتاً خلال فترة العقد، وقد يتزايد أو يتناقص بحسب طبيعة الأصل وما يتفق عليه طرفا العقد. ويمكن أن تتحدد قيمة الإيجار في العقد كنسبة من المبيعات التي يحققها المستأجر. وفي جميع الأحوال يتم تحديد قيمة دفعات الإيجار بما يضمن للمؤجر استرداد تكلفة الأصل المؤجر والحصول على معدل مناسب للعائد خلال عمره الافتراضي.

4. تكلفة تنفيذ العقد:

يقصد بتكلفة تنفيذ عقد الإيجار؛ تلك النفقات المتعلقة بصيانة الأصل والتأمين عليه خلال فترة الإيجار. وقد يتفق الطرفان على أن يتحملها أحدهما بمفرده، كما قد يتفق الطرفان على أن يشتركا في تحملها. القيمة العادلة للأصل المؤجر:

السعر الذي يمكن أن يباع به الأصل في عملية تبادل عادلة بين أطراف غير ذات علاقة.

التعريف

تستخدم المصطلحات التالية في هذا المعيار وفق المعاني المحددة لها كما يلي:

عقد الإيجار: هو اتفاقية يعطي المؤجر إلى المستأجر بموجبها حق استخدام أصل لفترة زمنية متفق عليها مقابل دفعة أو سلسلة دفعات.

عقد الإيجار التمويلي: هو عقد ينقل بشكل جوهري كافة المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية أصل، وقد يتم أو لا يتم تحويل حق الملكية في نهاية الأمر

عقد الإيجار التشغيلي: هو عقد إيجار عدا عن عقد الإيجار التمويلي.

عقد الإيجار غير القابل للإلغاء هو العقد الذي يمكن إلغاؤه في الحالات التالية:

أ- عند حدوث بند طارئ بعيد الاحتمال.

ب- بإذن من المؤجر.

ج- إذا دخل المستأجر في عقد إيجار جديد لنفس الأصل أو لأصل معادل له مع نفس المؤجر،

د- عند قيام المستأجر بدفع مبلغ إضافي في بحيث يبدو عند بدء عقد الإيجار أن استمراره مؤكد بشكل معقول.

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 تعاقدها 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 بدء العقد أن المستأجر سوف يمارس حقه بموجب ذلك الخيار.

الحد الأدنى لدفعات عقد الإيجار: هي المبالغ التي يدفعها المستأجر أو قد يُطلب 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.

ب- بالنسبة للمؤجر، أي مبلغ للقيمة المتبقية مضمون له من قبل أي من:

1. المستأجر، أو

2. طرف مرتبط بالمستأجر.

3. 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 لأصل 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 فترة الإيجار بالإضافة إلى الدفعة المطلوبة لممارسة حق الشراء هذا.

القيمة العادلة: هي المبلغ الذي يمكن

5. الأصل المستأجر (في سجلات المستأجر) :

هو حق بتملك منافع استخدام أصل مملوك للمؤجر بموجب عقد الإيجار. وتستند قيمة الأصل المستأجر خلال فترة الإيجار أو ما تبقى من عمره الافتراضي ، أيهما أقصر.

6. الوعد بالبيع بسعر مجز :

عندما يتضمن عقد الإيجار وعدا من المؤجر ببيع الأصل المستأجر بسعر مجز إذا رغب الأخير في ذلك عند نهاية فترة الإيجار. ويقصد بالسعر المجزي في هذه الحالة ذلك السعر الذي يقل بدرجة كبيرة عن القيمة السوقية المتوقعة للأصل في نهاية فترة الإيجار بحيث يكون مغربا للمستأجر لممارسة حقه الاختياري في طلب شراء الأصل.

7. العمر الافتراضي للأصل المؤجر :

هو الفترة التي يقدر أن يكون خلالها الأصل صالحاً للاستخدام من الناحية الاقتصادية في ظل الظروف العادية للتشغيل وتوفير الصيانة والإصلاح العاديين.

8. العمر الاقتصادي المتبقي للأصل المستأجر :

هو الفترة المتبقية من العمر الافتراضي للأصل من تاريخ نشأة عقد الإيجار.

9. القيمة المبقة للأصل المؤجر :

هي القيمة العادلة المقدرة للأصل المؤجر في نهاية فترة الإيجار.

10. القيمة المبقة المضمونة هي القيمة العادلة التي يتأكد المؤجر من تحقيقها في نهاية فترة الإيجار بموجب ضمان من المستأجر أو/و من طرف ثالث ليس له علاقة بالمؤجر أو المستأجر. وقد يغطي هذا الضمان القيمة العادلة المتوقعة للأصل في نهاية فترة الإيجار بالكامل أو جزئياً.

11. القيمة المبقة غير المضمونة :

هي القيمة العادلة المقدرة للأصل المؤجر في نهاية فترة الإيجار وذلك بعد استبعاد أي جزء مضمون من هذه القيمة، سواء أكان مضموناً عن طريق المستأجر أو عن طريق طرف ثالث لا علاقة له بالمؤجر.

12. الحد الأدنى لدفعات الإيجار:

من وجهة نظر المستأجر ، يقصد بالحد الأدنى لدفعات الإيجار تلك المبالغ التي يلتزم المستأجر بدفعها أو يتوقع أن يدفعها والتي تتعلق بالأصل

المستأجر، ويتضمن الحد الأدنى لدفعات الإيجار ما يلي :

(١) دفعات الإيجار الدورية (على ألا تتضمن تكلفة تنفيذ العقد).

(٢) القيمة المبقة المضمونة التي يضمنها المستأجر.

(٣) الغرامات المترتبة على عدم تجديد العقد: وهي المبلغ الذي يلتزم المستأجر بدفعه إذا كان العقد ينص على ضرورة تجديد فترة الإيجار أو تمديدتها ولم يقر المستأجر بذلك.

(٤) سعر الشراء في حالة وجود وعد بالبيع بسعر محدد في نهاية فترة الإيجار. ومن وجهة نظر المؤجر، فإن الحد الأدنى لدفعات الإيجار يشمل بالإضافة إلى ما سبق، على كل من دفعات الإيجار للفترات التي تلي فترة الإيجار، والقيمة المبقة المضمونة عن طريق طرف ثالث ليس له علاقة بالمؤجر أو المستأجر.

13. معدل تكلفة التمويل الإضافي للمستأجر من الغير:

هو معدل تكلفة التمويل في تاريخ نشأة الإيجار؛ والذي كان سيتحمله المستأجر لو حصل على التمويل اللازم لشراء الأصل المستأجر بموجب تمويل من الغير يتم سداده بشروط سداد مماثلة لجدول الدفعات الذي يتضمنه عقد الإيجار.

14. معدل العائد الضمني للمؤجر :

هو معدل الخصم الذي لو استخدم لخصم الحد الأدنى لدفعات الإيجار والقيمة غير المضمونة للقيمة المبقة -من وجهة نظر المؤجر- يؤدي إلى أن تصبح القيمة الحالية مساوية للقيمة السوقية العادلة للأصل المؤجر.

15. الاستثمار الإجمالي :

هو مجموع الحد الأدنى لدفعات الإيجار خلال فترة العقد مضافا إليه القيمة المبقة غير المضمونة، ويطلق عليه "مدينو عقود الإيجار".

16. العائد غير المكتسب على عقود الإيجار:

هو الفرق بين الاستثمار الإجمالي والقيمة العادلة للأصل المؤجر في تاريخ نشأة العقد.

17. صافي الاستثمار :

هو الفرق بين الاستثمار الإجمالي والعائد غير

مقابله استبدال أصل أو تسوية مطلوب بين أطراف مطلعة وراغبة في عملية على أساس تجاري بحث العمر الاقتصادي: هو إما:

أ- الفترة التي من المتوقع خلالها أن يكون الأصل قابلا للاستعمال اقتصاديا من قبل مستخدم واحد أو أكثر، أو

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

العمر النافع: هي الفترة الباقية المقدرة من بدء مدة عقد الإيجار دون أن تحددها مدة عقد الإيجار والتي يتوقع من خلالها أن تستهلك المنشأة المنافع الاقتصادية للأصل. القيمة المتبقي 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:

المكتسب على عقود الإيجار.

أ- صافي الحد الأدنى من دفعات الإيجار بموجب عقد إيجار تمويلي من وجهة نظر المؤجر وأية قيم متبقية غير مضمونة تستحق للمؤجر، و

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 آخر عدا عن مجرد مرور الوقت (مثال ذلك النسبة المئوية للمبيعات، مقدار الاستعمال، مؤشرات السعر، أسعار الفائدة في السوق).

4. يشمل تعريف عقد الإيجار العقود الخاصة باستئجار أصل التي تحتوي على شرط يعطي المستأجر الخيار في الحصول على حق ملكية الأصل عند الوفاء بشروط متفق عليها، وهذه العقود تعرف أحيانا بعقود الشراء

18. البيع ثم الاستئجار :

هي تلك العمليات التي يقوم فيها مالك الأصل ببيع الأصل لطرف آخر وفي نفس الوقت يقوم باستئجار نفس الأصل من المالك الجديد.

19. الإيجارات الشرطية :

هي عقود الإيجار التي تتوقف فيها قيمة مبلغ الإيجار على عوامل أخرى بخلاف انقضاء الزمن.

20. استنفاد الأصل المستأجر :

النقص في قيمة التكلفة المرسملة للأصل المستأجر خلال فترة عقد الإيجار أو العمر الاقتصادي للأصل تبعا للشروط التي تم على أساسها تصنيف العقد كإيجار رأسمالي في سجلات المستأجر

تصنيفات عقود الايجار

1. 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.

2. حيث أن العملية بين المؤجر والمستأجر مبنية على اتفاقية إيجار مشتركة لكلا الطرفين فإنه من المناسب استعمال تعريفات ثابتة، وتطبيق هذه التعريفات على الظروف المختلفة للطرفين قد ينجم عنه أحيانا تصنيف نفس عقد الإيجار بشكل مختلف من قبل المؤجر والمستأجر.

3. إن كون عقد الإيجار عقد تمويلي أو عقد تشغيلي يعتمد على جوهر

4. فيما يلي المؤشرات على الحالات التي تستطيع كذلك فرديا أو جماعيا أن تؤدي إلى تصنيف عقد الإيجار على أنه عقد إيجار تمويلي:

أ- إذا استطاع المستأجر إلغاء عقد الإيجار وتحمل المستأجر خسائر المؤجر المتعلقة بالإلغاء.

ب- إذا تحمل المستأجر المكاسب أو الخسائر من التقلبات في القيمة العادلة للأصل المتبقي (على سبيل المثال على شكل رديات إيجار مساوية لمعظم عوائد المبيعات في نهاية عقد الإيجار).

ج- إذا كان للمستأجر القدرة على الاستمرار في الاستئجار لفترة ثانوية بإيجار أقل إلى حد كبير من الإيجار السائد في السوق.

5. يتم تصنيف عقد الإيجار عند بدء مدته، وإذا اتفق المستأجر والمؤجر في أي وقت على تغيير أحكام عقد الإيجار عدا من خلال تجديده

تصنيفات عقود الايجار

لم يتطرق المعيار المصري رقم 20 للإيجار التشغيلي اهتم فقط بعرض الايجار التمويلي.

تصنيفات عقود الايجار

أولا: لدى المستأجر:

1. يصنف عقد الإيجار لدى المستأجر إلى عقد إيجار تشغيلي أو عقد إيجار رأسمالي.

2. يجب تصنيف الإيجار كإيجار رأسمالي إذا ترتب على عقد الإيجار تحويل جوهري لمنافع ومخاطر الملكية المتعلقة بالأصل موضوع العقد إلى المستأجر. ويعتبر الإيجار رأسماليا في أي من الحالات التالية:

أ) إذا كان الإيجار ينتهي بتمليك الأصل للمستأجر مقابل ثمن يتمثل في المبالغ التي دفعت فعلا كدفوعات إيجار للأصل المؤجر خلال فترة الإيجار.

ب) إذا تضمن العقد وعدا من المؤجر ببيع الأصل محل العقد للمستأجر في نهاية فترة الإيجار بسعر مجزٍ للمستأجر يحدد في العقد.

ج) إذا كانت فترة الإيجار تغطي ٧٥% أو أكثر من العمر الاقتصادي المتبقي للأصل المستأجر بشرط ألا يبدأ العقد خلال الربع الأخير من العمر الافتراضي للأصل.

د) إذا كانت القيمة الحالية للحد الأدنى لدفوعات الإيجار في تاريخ نشأة الإيجار تساوي ٩٠% أو أكثر من القيمة العادلة للأصل المستأجر في ذلك التاريخ.

3. يجب تصنيف عقد الإيجار كإيجار تشغيلي إذا لم تتوافر أي من الحالات الواردة في الفقرة اعلاه.

4. إذا اتفق المستأجر والمؤجر في أي وقت على تغيير شروط عقد الإيجار وذلك بخلاف الاتفاق على تجديد العقد أو تمديد فترة الإيجار بطريقة تؤدي إلى تغيير في تصنيف العقد المعدل؛ يعتبر عقدا جديدا

ثانيا: لدى المؤجر:

5. يصنف عقد الإيجار لدى المؤجر إلى عقد إيجار تشغيلي أو عقد إيجار تمويلي. يجب تصنيف عقد الإيجار كإيجار تمويلي إذا توافرت فيه أي من الحالات الواردة في الفقرات الخاصة بتصنيف المستأجر ويصنف العقد كإيجار تشغيلي في غير ذلك من الحالات.

بأسلوب كان سينجم عنه تصنيف مختلف لعقد الإيجار .

6. تصنف عقود الإيجار الخاصة بالأراضي والمباني على أنها عقود إيجار تشغيلي أو تمويلي 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.

المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار التمويلي في سجلات المستأجرين :

1. يجب على المستأجرين الاعتراف بعقود الإيجار التمويلي على أنها موجودات ومطلوبات في ميزانياتهم العمومية بمقدار مبالغ مساوية عند بدء العقد للقيمة العادلة للأموال المستأجرة، أو إذا كانت أقل من ذلك بمقدار القيمة العادلة للحد الأدنى من دفعات الإيجار وعند حساب القيمة الحالية للحد الأدنى من دفعات الإيجار يكون عامل الخصم هو سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار إذا كان من الممكن تحديده عملياً، وإذا لم يكن ذلك ممكناً يجب استخدام سعر الاقتراض التفاضلي.

2. تتم محاسبة وعرض العمليات والأحداث الأخرى حسب جوهرها وحقيقتها المالية وليس حسب شكلها القانوني فقط، وبينما يحدد الشكل القانوني لاتفاقية إيجار بأنه لا يمكن للمستأجر أن يحصل على حق ملكية قانوني في الأصل المؤجر، فإنه في حالة عقود الإيجار التمويلي يشير الجوهر والحقيقة المالية إلى أن

المعالجة المحاسبية للإيجار التمويلي في سجلات المستأجرين :

1. تدرج القيمة الإيجارية المستحقة عن عقود التأجير التمويلي كمصروف في قائمة الدخل الخاصة بالمستأجر خلال كل فترة مالية.

2. يدرج ما يتكبده المستأجر من مصاريف صيانة وإصلاح الأموال المؤجرة - بما يتفق مع الأغراض التي أعدت لها و وفقاً للتعليمات التي يسلمه إليه المؤجر بشأن الأسس الفنية الواجب مراعاتها سواء كانت مقررّة بواسطة أو بواسطة المورد أو المقاول - بقائمة الدخل الخاصة بالمستأجر خلال كل فترة مالية .

3. إذا قام المستأجر في نهاية العقد باستخدام حق شراء المال المستأجر يثبت هذا المال كأصل ثابت بالقيمة المدفوعة لممارسة حق شراء المال والمتفق عليها طبقاً للعقد و يتم إهلاكه على مدار العمر الإنتاجي المتبقي المقدر له وفقاً للطرق و المعدلات التي يتبناها المستأجر للأصول المماثلة.

المعالجة المحاسبية للإيجار الراسمالي في سجلات المستأجرين :

1. إذا تم تصنيف عقد الإيجار كإيجار رأسمالي ، يجب إثبات الإيجار الراسمالي في سجلات المستأجر كأصل مستأجر والتزام ، في نفس الوقت ، بالقيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار أو القيمة السوقية العادلة للأصل في تاريخ نشأة الإيجار أيهما أقل. ويجب أن يستخدم المستأجر معدل العائد المحتسب عن طريق المؤجر كمعدل للخصم عند حساب القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار إذا كان علم به ، أو كان يمكن تقديره. وفيما عدا ذلك ؛ فإنه يجب استخدام معدل تكلفة التمويل الإضافي للمستأجر من الغير كمعدل للخصم.

2. نظراً لأن الأصل المستأجر الذي يتم إثباته هو أصل طويل الأجل بطبيعته، فإنه يجب استنفاد قيمته (فيما عدا لأراضي). وتتحدد فترة الاستنفاد بمقدار العمر الاقتصادي المتبقي للأصل المستأجر

3. يجب استخدام طريقة معدل العائد السائد لتجزئة كل دفعة من دفعات الإيجار عند الإثبات إلى جزأين: المصروف التمويلي الذي يجب تحميله على دخل الفترة الحالية، والنقص في قيمة الالتزام عن عقد الإيجار الراسمالي. ويجب أن يستخدم المستأجر في ذلك نفس معدل الخصم الذي استخدم في حساب القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار.

4. يجب استبعاد الأصل المستأجر والالتزام المتعلق به من سجلات المنشأة عند انتهاء عقد الإيجار الرأسمالي ومعالجة الفرق باعتباره مكسبا أو خسارة حسب الأحوال.

المستأجر يحصل على المنافع الاقتصادية من استعمال الأصل المستأجر خلال معظم عمره الإنتاجي مقابل التزامه بدفع مبلغ مقابل ذلك الحق مساو تقريبا للقيمة العادلة للأصل ومصروف التمويل المتعلق به.

3. إذا لم يتم إظهار عمليات الإيجار في الميزانية العمومية للمستأجر فإن الموارد الاقتصادية ومستوى الالتزامات للمنشأة تكون قد ظهرت بأقل من حقيقتها، وبذلك تشوه النسب المالية، وعلى ذلك من المناسب الاعتراف بعقد الإيجار التمويلي في الميزانية العمومية للمستأجر كأصل والتزام لسداد دفعات الإيجار المستقبلية، وفي بداية عقد الإيجار يتم الاعتراف بالأصل والمطلوب المتعلقين بدفعات الإيجار المستقبلية في الميزانية العمومية بمقدار نفس المبالغ.

4. ليس من المناسب بالنسبة للمطلوبات الخاصة بالموجودات المستأجرة أن يتم عرضها في البيانات المالية كخصم من الموجودات المستأجرة، وإذا تم من أجل عرض المطلوبات في صدر الميزانية العمومية إجراء تمييز بين المطلوبات المتداولة وغير المتداولة فإنه يتم عمل نفس التمييز لمطلوبات عقد الإيجار.

5. كثيرا ما يتم تكبد تكاليف أولية مباشرة فيما يتعلق بأنشطة إيجار محددة كما في التفاوض بشأن ترتيبات الإيجار وتأمينها، والتكاليف التي تحدد على أنها تعود بشكل مباشر للأنشطة التي يقوم بها المستأجر لعقد إيجار تمويلي يتم إدخالها كجزء من المبلغ المعترف به كأصل بموجب عقد الإيجار.

6. يجب تقسيم دفعات الإيجار بين تكلفة التمويل وتخفيض المطلوب القائم كما يجب أن توزع تكلفة

التمويل على الفترات أثناء مدة عقد الإيجار لإنتاج سعر فائدة دوري ثابت على الرصيد المتبقي من المطلوب لكل فترة.

7. من ناحية عملية عند توزيع تكلفة التمويل على الفترات أثناء مدة عقد الإيجار يمكن استعمال شكل ما من أشكال التقريب من أجل تسهيل عملية الحساب.

8. ينشأ من عقد الإيجار التمويلي مصروف استهلاك للأصل وكذلك مصروف تمويل لكل فترة محاسبية، ويجب أن تكون سياسة الاستهلاك للموجودات المؤجرة متفقة مع السياسة الخاصة بالموجودات المملوكة القابلة للاستهلاك، ويجب حساب الاستهلاك المعترف به بناء على الأساس المبين في المعيار المحاسبي الدولي الرابع – محاسبة الاستهلاك وفي المعيار المحاسبي الدولي السادس عشر- الممتلكات والمصانع والمعدات وإذا لم يتوفر تأكيد معقول بأن ملكية الأصل ستنتقل في نهاية عقد الإيجار إلى المستأجر فإنه يجب استهلاك الأصل بالكامل على مدى مدة العقد أو عمره الإنتاجي أيهما أقصر.

9. يتم توزيع المبلغ القابل للاستهلاك لأصل مؤجر على كل فترة محاسبية خلال فترة الاستعمال المتوقعة على أساس منتظم يتفق مع سياسة الاستهلاك التي يتبناها المستأجر فيما يتعلق بالموجودات المملوكة القابلة للاستهلاك، وإذا كان هناك تأكيد معقول بأن المستأجر سيحصل على الملكية في نهاية مدة عقد الإيجار تكون فترة الاستعمال المتوقعة هي العمر النافع للأصل، وخلافا لذلك يتم استهلاك الأصل على مدى مدة عقد الإيجار أو عمره النافع أيهما أقصر.

10. قلما يتساوى مبلغ مصروف الاستهلاك للأصل ومصروف التمويل للفترة مع دفعات الإيجار

المستحقة للفترة، وعلى ذلك ليس من المناسب الاعتراف ببساطة بدفعات الإيجار المستحقة كمصروف في بيان الدخل، وتبعاً لذلك ليس من المحتمل أن يتساوى الأصل والمطلوب بعد بدء عقد الإيجار.

11. من أجل تحديد ما إذا كان أصل مؤجر قد انخفضت قيمته، أي عندما تكون المنافع الاقتصادية المستقبلية المتوقعة من ذلك الأصل أقل من مبلغه المسجل تطبق المنشأة معيار المحاسبة الدولي الذي يتناول انخفاض قيمة الموجودات، والذي يحدد المتطلبات الخاصة بكيفية قيام المنشأة بإجراء المراجعة للمبلغ المسجل لمجوداتها، وكيفية تحديد مبلغ الأصل القابل للاستعادة، ومتى يجب الاعتراف بالخسارة في الانخفاض أو عكسها.

المعالجة المحاسبية للإيجار التمويلي في سجلات المؤجر

1. يجب على المؤجرين الاعتراف بالموجودات التي هي في حوزتهم بموجب عقد إيجار تمويلي في ميزانياتهم العمومية وعرضها كذمة مدينة بمقدار مبلغ مساوٍ لصافي الاستثمار في عقد الإيجار.

2. بموجب عقد الإيجار التمويلي يتم بشكل جوهري تحويل جميع المخاطر والمكافآت 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.

3. يجب أن يكون الاعتراف بالدخل التمويلي بناءً على نمط يعكس نسبة عائد دوري ثابت على صافي استثمار المؤجر القائم فيما يتعلق بعقد الإيجار التمويلي.

4. يهدف المؤجر إلى توزيع الدخل

المعالجة المحاسبية للإيجار التمويلي في سجلات المؤجر :

1. يدرج المال المؤجر كأصول ثابتة مؤجرة بدفاتر المؤجر بالتكلفة الدفترية لاقتنائه ويتم إجراء الإهلاكات على تلك الأصول وفقاً لعمرها الإنتاجي المقدر حسبما جرى عليه العمل عادة وفقاً للعرف وطبيعة المال الذي يجري إهلاكه.

2. تسجل إيرادات عقود التأجير التمويلي على أساس معدل العائد الناتج من عقد الإيجار مضافاً إليه مبلغاً يعادل قسط الإهلاك الدوري و يجنب الفرق بالزيادة أو بالنقص حسب الأحوال بين الإيراد المثبت بهذه الطريقة والقيمة الإيجارية المستحقة عن نفس الفترة المحاسبية في حساب مستقل مدين أو دائن يتم تسوية رصيده مع صافي القيمة الدفترية للمال المؤجر عن إنتهاء العقد .

3. يتم تحميل قائمة الدخل للمؤجر بتكلفة الصيانة والتأمين وكافة المصروفات اللازمة للحفاظ على

المعالجة المحاسبية للإيجار التمويلي في سجلات المؤجر :

1. إقفال حساب الأصل المؤجر وإثبات قيمة الاستثمار الإجمالي في الإيجار في حساب مستقل باسم "مديني عقود الإيجار". وتقاس قيمة الاستثمار الإجمالي بمقدار الحد الأدنى لدفعات الإيجار مضافاً إليه القيمة المبقاة غير المضمونة والتي تتحقق للمؤجر في نهاية فترة الإيجار.

2. إثبات العائد غير المكتسب على عقد الإيجار الرأسمالي، وذلك بالفرق بين قيمة الاستثمار الإجمالي والقيمة العادلة للأصل المؤجر في تاريخ نشأة الإيجار. ويجب استنفاد العائد غير المكتسب خلال فترة الإيجار باستخدام طريقة معدل العائد السائد، وإثبات العائد الخاص بالفترة المالية عند اكتسابه. وإذا اختلفت القيمة العادلة للأصل المؤجر عن قيمته الدفترية فعلى المؤجر إثبات الفرق بين القيمتين

كأرباح أو خسائر في الفترة المالية التي نشأ فيها العقد.

3. يجب عدم احتساب أي استهلاكات للأصل المؤجر في سجلات المؤجر خلال فترة الإيجار

التمويلي على مدة عقد الإيجار على الأساس منتظم ومنطقي، وتوزيع الدخل هذا هو بناء على نمط يعكس عائدا دوريا ثابتا على صافي استثمار المؤجر القائم فيما يتعلق بعقد الإيجار التمويلي، وبالنسبة لدفعات الإيجار المتعلقة بالفترة المحاسبية باستثناء تكاليف الخدمات فإنه يتم تطبيقها مقابل إجمالي الاستثمار في عقد الإيجار، وذلك لتخفيض كل من المبلغ الاساسي ودخل التمويل غير المكتسب.

4. إذا شك المؤجر في تحصيل دفعات الإيجار ينبغي عليه تكوين المخصصات اللازمة لمواجهة الديون المشكوك في تحصيلها .

5. يتم بشكل منتظم مراجعة تقديرات القيم المتبقية غير المضمونة عند حساب إجمالي استثمار المؤجر في عقد الإيجار، وإذا كان هناك انخفاض في تقديرات القيمة المتبقية غير المضمونة فإنه يتم تعديل توزيع الدخل على مدى مدة عقد الإيجار، ويتم الاعتراف في الحال بأي انخفاض في المبالغ التي استحققت.

6. كثيرا ما يتحمل المؤجرون عند التفاوض والترتيب لعقد إيجار تكاليف مباشرة أولية مثل العمولات والرسوم القانونية، وبالنسبة لعقود الإيجار التمويلي يتم تحمل هذه التكاليف المباشرة الأولية لإنتاج دخل تمويل، ويتم الاعتراف بها إما في الحال في الدخل أو يتم توزيعها مقابل هذا الدخل على مدى مدة عقد الإيجار، ويمكن تحقيق الحالة الأخيرة بالاعتراف بالتكلفة كمصروف بمقدار المبلغ الذي تم تحمله والاعتراف كدخل في نفس الفترة بجزء من دخل التمويل غير المكتسب مساو للتكاليف الأولية المباشرة .

7. يجب على المؤجرين سواء كانوا صناع أو تجار الاعتراف بالربح أو الخسارة في الدخل للفترة حسب السياسة التي تتبعها المنشأة للمبيعات المباشرة، وإذا عرضت أسعار فائدة منخفضة بشكل غير حقيقي يجب أن يقتصر ربح البيع على الربح الذي

ينطبق لو أنه تم تقاضي سعر فائدة تجاري ويجب الاعتراف بالتكاليف المباشرة الأولية كمصروف في بيان الدخل عند بدء عقد الإيجار.

8. كثيراً ما يعرض الصناع أو التجار على العملاء الاختيار بين بيع الأصل أو استئجاره، وينشأ عن عقد إيجار تمويلي لأصل من قبل صانع مؤجر أو تاجر مؤجر نوعان من الدخل:

أ. الربح أو الخسارة المعادلة للربح أو الخسارة الناتجتين من بيع مباشر للأصل المؤجر بأسعار البيع العادية، مما يعكس أي خصم على الكمية أو خصم تجاري منطبق

ب. دخل التمويل على مدى مدة عقد الإيجار.

9. يمثل إيراد المبيعات الذي يسجله المؤجر سواء كان صانعاً أو تاجراً عند بدء عقد الإيجار القيمة العادلة للأصل المؤجر، أو إذا كان أقل من ذلك القيمة الحالية للحد الأدنى من الدفعات المستحقة للمؤجر محسوبة على أساس سعر فائدة تجاري، وتكون تكلفة البيع المعترف بها عند بدء مدة عقد الإيجار هي التكلفة أو المبلغ المسجل إذا كان مختلفاً عن ذلك للممتلكات المؤجرة ناقصا القيمة الحالية المتبقية غير المضمونة، والفرق بين إيراد المبيعات وتكلفة البيع هو ربح البيع المعترف به حسب السياسة التي تتبعها المنشأة فيما يتعلق بالمبيعات.

10. يقوم المؤجرون سواء كانوا صناعاً أو تجاراً في بعض الأحيان بعرض أسعار فائدة منخفضة بشكل غير حقيقي لاجتذاب العملاء، وينجم عن استعمال هذا السعر الاعتراف بجزء زائد من إجمالي الدخل في العملية في وقت البيع، وإذا عرضت أسعار فائدة منخفضة بشكل غير حقيقي فإن ربح البيع سيقصر على الربح الذي كان سيتحقق لو أنه تم

تقاضي سعر فائدة تجاري.

11. يتم الاعتراف بالتكاليف الأولية المباشرة كمصروف عند بدء مدة عقد الإيجار لأنها تتعلق بشكل رئيسي باكتساب ربح البيع للصانع أو التاجر.

المصدر : (اعداد الباحثين بالاعتماد على معيار المحاسبة الدولي (17) ومعيار المحاسبة المصري رقم (20) ومعيار المحاسبة لسعودي رقم (14))

الظروف العادية للتشغيل وتوفر الصيانة وإدامة اللازمة لعمل الموجود.

ثالثا : قاعدة محاسبية مقترحة للمحاسبة على عقود الايجار

المحاسبة عن عقود الايجار

المقدمة

د- الإيجارات المشروطة : وهي العقود التي تتحدد فيها دفعة أو دفعات الإيجار على عوامل أخرى بخلاف عامل الفترة الزمنية (فترة العقد) كتحديد نسبة مئوية من المبيعات أو نسبة مئوية من الوحدات المنتجة أو على أساس معدلات الفائدة السائدة بالسوق .

1. تختص هذه القاعدة بالمعالجة المحاسبية المناسب تطبيقها فيما يتعلق بعقود الإيجار بالنسبة للمؤجر والمستأجر .

هـ- عقد الإيجار التمويلي : هو عقد يتم من خلاله نقل كافة المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية الأصل بشكل جوهري وقد تنتقل الملكية عند انتهاء فترة العقد للمستأجر .

النطاق

1. تطبق هذه القاعدة على الوحدات الاقتصادية الهادفة إلى

و- عقد الإيجار الرأسمالي : هو تصنيف لعقد الإيجار التمويلي ولكن من وجه نظر المستأجر وذلك لانتقال ملكية الموجود في نهاية العقد إلى المستأجر .

الربح في القطاعين العام والخاص .

2. لا تطبق هذه القاعدة على العقود المتعلقة بالاتي :-

ز- عقد الإيجار التشغيلي : هو عقد الذي لاينقل كافة المنافع والمخاطر المتعلقة بالموجود والذي يعتبر بمثابة تشغيل الموجود لدى الغير مقابل دفعة أو دفعات متفق عليها على إن يرد الموجود نهاية فترة العقد إلى المؤجر .

أ- عقود الإيجار التي تتعلق بحقوق البحث والتنقيب عن الموارد الطبيعية مثل النفط والغاز الطبيعي والأخشاب والمعادن .

ب- عقود واتفاقيات الترخيص الخاصة ببنود الأفلام السينمائية وتسجيلات الفيديو والمسرحيات والمخطوطات وحقوق النشر والتأليف وما يدخل بحكمها .

التعاريف

يقصد بالتعاريف أدناه المعاني المبينة إزائها :-

ح- ثمن الشراء : هو الثمن المحدد في العقد لانتقال ملكية الموجود من المؤجر إلى المستأجر في نهاية فترة الإيجار .

ط- إجمالي القيمة التعاقدية : يمثل مجموع الدفعات عن الإيجار مضافا إليها ثمن الشراء المقرر في نهاية فترة العقد .

أ. عقد الإيجار : هو اتفاق بين طرفين (المؤجر والمستأجر) يعطي بموجبه الحق للمستأجر استخدام الموجود الثابت لفترة أو فترات زمنية متفق عليها مقابل دفعة أو دفعات دورية سواء كانت نقدية أو عينية يتم معادلتها بحجم معين من النقود متفق عليه .

تصنيفات عقود الإيجار

1. تصنف عقود الإيجار إلى عقد تمويلي (المؤجر) وعقد رأسمالي (المستأجر) إذا توفرت احد أو كل الحالات التالية :

ب - فترة الإيجار : هي الفترة المتفق عليها عقديا بين المؤجر والمستأجر والتي يقوم خلالها المستأجر باستخدام الموجود الثابت وعادة ماتكون هذه الفترة اقل أو مساوية للعمر الاقتصادي للموجود موضوع العقد .

أ. إذا كانت بنود العقد تعطي الحق للمستأجر شراء الموجود بمبلغ محدد وعند تاريخ محدد بالعقد .

ب. إذا كان الإيجار ينتهي بتمليك الموجود المؤجر مقابل ثمن يتمثل بدفعات الإيجار التي دفعت فعلا للمؤجر خلال فترة الإيجار .

ج- العمر الاقتصادي للموجود : هي الفترة التي يكون خلالها الموجود صالحا للاستخدام من الناحية الاقتصادية وفي ظل توفر

يتم إدراج الدفعات المستحقة عن عقود الإيجار الرأسمالية بحساب تجميعي (موجودات برسم الرسملة) ويتم إظهارها في كشف المركز المالي .

يتم إدراج ما يتحمله المستأجر من تكاليف صيانة وإصلاح وأي مصاريف يتم إنفاقها على الموجود المستأجر كمصاريف فترة تحمل على كشف الدخل للسنة التي صرفت فيها إذا كان عقد الإيجار يتضمن إن يتحمل المستأجر هذه المصاريف . إذا ألت ملكية الموجود في نهاية فترة العقد إلى المستأجر يتم غلق حساب الموجودات برسم الرسملة في حساب موجودات المستأجر بقيمة دفعات الإيجار عن السنوات السابقة إضافة إلى المبلغ المتفق دفعه كئمن للشراء في نهاية فترة العقد .

يتم احتساب الاندثار على الموجود ولل سنوات المتبقية من عمر الموجود وذلك بقسمة كلفة الموجود على سنوات العمر الاقتصادي المتبقية للموجود . إذا لم تؤول الموجودات المستأجرة إلى المستأجر فيتم غلق حساب موجودات برسم الرسملة بكشف الدخل (مصروفات سنوات سابقة) .

الإفصاح في القوائم المالية للمؤجر يسترشد بما ورد في القاعدة المحاسبية المحلية رقم (6) .

بيان عن الموجودات المؤجرة والموجودات برسم التأجير .

بيان الأرباح والخسائر الناجمة عن انتقال ملكية الأصول المستأجرة خلال الفترة المالية .

الدعاوى والقضايا المتعلقة بشأن عقود الإيجار المقامة على المؤجر أو التي أقامها على المستأجر .

بيان المخصصات المتخذة عن دفعات الإيجار المشكوك في تحصيلها .

الإفصاح في القوائم المالية للمستأجر

1. يسترشد بما ورد في القاعدة المحاسبية المحلية رقم (6) .
2. بيان الموجودات المتأجرة والموجودات برسم الرسملة على إن تتضمن معلومات عن الموجود (القيمة الإيجارية ، العمر الاقتصادي ، ثمن الشراء ، أي معلومات أخرى مهمة) .
3. تحليل بالمبالغ المسددة عن دفعات الإيجار والمستحقات غير المسددة لل فترات القادمة .
4. أي شروط مالية أو عقدية هامة تستلزم تلك العقود من تجديد أو استخدام حق الشراء .

أمور أخرى

1. تصنف عقود الإيجار الخاصة بالأراضي والمباني على نفس الأسس المعتمدة في النقطة (4و5) عدا أن الأرض لاتخضع للاندثار مما يستلزم فصل قيمة البناء عن قيمة الأرض لغرض احتساب الاندثار على المباني فقط .

ج. إذا كانت فترة الإيجار تغطي 75% فأكثر من العمر الاقتصادي للموجود .

د. إذا كانت القيمة الحالية لإجمالي القيمة التعاقدية عند نشأة العقد تمثل 90% على الأقل من قيمة الموجود المؤجر . 5.

2. تصنف عقود الإيجار على أنها عقود إيجار تشغيلية لدى المؤجر والمستأجر إذا لم تتوفر احد الحالات الوارد ذكرها في النقطة (4) .

المعالجة المحاسبية في سجلات المؤجر (عقد تمويلي)

1. يتم إدراج الموجودات الثابتة التي حصل عليها المؤجر لغرض استغلالها في عملية التأجير بكلفة الحصول على الموجود مضافا إليه كافة المصاريف حتى يصبح جاهز 6. للتأجير بحساب (موجودات ثابتة برسم التأجير) وتظهر في كشف المركز المالي .

2. عند تأجير الموجودات برسم التأجير يتم تحويلها إلى حساب موجودات ثابتة مؤجرة ويتم احتساب الاندثار عليها وفق المبادئ والأعراف المحاسبية المعتمدة في احتساب الاندثار .

3. يتم تحميل كشف الدخل بتكاليف الصيانة والتأمين وأي مصاريف متعلقة بإدامة الموجود إذا لم يتم التعاقد على إن يتحملها المستأجر وحسب بنود العقد .

4. تسجل دفعات الإيجار المستلمة كإيراد على فترات الإيجار ، في نهاية العقد وفي حالة وجود ثمن شراء للموجود يتم غلق 7. مخصص الاندثار المتراكم في الموجودات المؤجرة والاعتراف بالفرق من جراء هذه العملية كمكاسب أو خسائر 8. تظهر في كشف الدخل .

5. على المؤجر تكوين المخصصات اللازمة في حالة وجود شك في عدم تحصيل دفعات الإيجار . 9.

6. في حالة المؤجر هو المصنع أو يتعامل ببيع الموجودات الثابتة يتم معاملة عملية التأجير على كونها بيع بالتقسيط .

المعالجة المحاسبية سجلات المؤجر (عقد تشغيلي)

3. يتم إثبات دفعات الإيجار عند استحقاقها كإيراد في السجلات ويتم غلقها في كشف الدخل عن السنة المالية التي استحق فيها الإيجار . يتم اظهر الموجود في السجلات في كشف المركز المالي باسم موجودات مؤجرة ويحتسب عليها الاندثار عليها وفق المبادئ والأعراف المحاسبية المتبعة ، وإظهار أي مصروفات متعلقة بإدامة الموجود المؤجر كمصاريف التأمين والصيانة في كشف الدخل .

المعالجة المحاسبية في سجلات المستأجر (عقد رأسمالي)

2. يتم تصنيف عقد الإيجار من بدء تنفيذ العقد وإذا اتفق المؤجر والمستأجر في أي وقت على تغيير أحكام بنود العقد بأسلوب سينجم عنه تصنيف مغاير لعقد الإيجار السابق يستلزم تعديل العقد والإفصاح عن المتغيرات الناجمة عن تعديل العقد.
3. تعامل الإيجارات المشروطة معامل الإيجارات الأخرى المبينة في فقرات هذه القاعدة مع ضرورة الأخذ بنظر الاعتبار مفردات العقد وتوظيفه بما يلائم هذا المعيار.
5. ان وجود قاعدة محاسبية محلية تختص بالمحاسبة على عقود الإيجار من شأنه ان يكون مستندا لحل الاشكالات المحاسبية ومحاولة لتوحيد المعالجات المحاسبية على مستوى جميع الوحدات الاقتصادية المهمة بهذا الشأن .
6. تعد المخصصات المرتبطة بعملية الإيجار واحد من الاساليب المهمة لتلافي المخاطر المستقبلية المحتمل وقوعها.

التوصيات

1. السعي لتضمين القوانين المحلية المتعلقة بتنظيم الإيجار الى تصنيف الإيجارات وبما يتلائم ومتطلبات العمل والتطورات الحاصلة في بيئة العمل المحلية .
2. ضرورة سعي الوحدات الاقتصادية الى تبني عملية الإيجار بمفاهيمه المختلفة بعد اجراء دراسة تحليلية لكل نوع منها باعتباره اداة من ادوات خفض التكاليف وتحقيق الارباح .
3. ضرورة النظر في تبني مفهوم الإيجار الراسمالي وخاصة في ظل عدم وجود الامكانيات المادية والفنية الحالية اذ ان هذا يوفر منطلقا لتطوير الكفاءات وتوفير السيولة للشراء المستقبلي
4. ضرورة صياغة عقود الإيجار بدقة تامة وتلافي الاخطاء قدر الامكان والافصاح عن اي تغييرات في العقد وعكس اثار هذه التغييرات على البيانات المالية ومن خلال الحسابات المختصة .
5. تبني تطبيق القاعدة المحاسبية المقترحة الخاصة بعقود الإيجار بعد دراستها من قبل الجهات المعنية باصدار (مجلس المعايير و القواعد المحاسبية في جمهورية العراق) وتوظيفها بما يلائم تطبيقها في البيئة العراقية .
6. ضرورة اعتماد مخصصات سنوية بما يخص عقود الإيجار لتلافي المخاطر المحتمل وقوعها مع اعادة النظر بشكل دوري بهذه المخصصات على ضوء المتغيرات التي يمكن ان تفرزها بيئة التطبيق .

المصادر

- القانون المدني العراقي رقم 40، الوقائع العراقية رقم العدد 3015: 1951.
- البازي، علي محمد علي.(2001). عقود الإيجار في ظل التضخم والتحاسبات الضريبي عليها، جامعة بغداد.
- المعيار المحاسبي الدولي رقم (17) عقود الإيجار.
- المعيار المحاسبي المصري رقم (20) المتعلقة بعمليات التأجير التمويلي.

التطبيق

يجب الالتزام بهذه القاعدة و تصبح سارية المفعول على البيانات المالية التي تعد عن الفترات التي تبدأ في / / .

ملحق رقم (1)

مبررات استخدام المعالجات المحاسبية المبينة في هذه القاعدة

1. عدم استخدام القيمة الحالية المستقبلية في البيئة المحاسبية العراقية .
2. قد يرغب المستأجر في إدخال تحسينات فنية على الموجود المستأجر لمواكبة التطور الإنتاجي ولكن لا يستطيع ذلك بسبب عدم موافقة المالك (المؤجر).
3. عدم وجود الحماية القانونية للمؤجر من مطالبات الأطراف الخارجية مثل قيام المستأجر بوضع الموجود المؤجر كرهن حيث لا بد من حماية الموجود المؤجر من مطالبات السلطات الضريبية ومن دائني المستأجر بالباطن دون موافقة المؤجر الرئيسي
4. عدم وجود تطبيق لأسعار الفائدة الخاصة بالمؤجر أو المستأجر(معدل الاقتراض الذي يتم التعامل به) .

الاستنتاجات والتوصيات

الاستنتاجات

1. عدم وجود قانون يتضمن وبصورة صريحة تصنيفات عقود الإيجار بصورة عامة ، و مفهوم شركات التمويل التي تسهم في عقد الإيجار التمويلي بصورة خاصة.
2. يعد الإيجار واحد من اساليب خفض النفقات وتوجيهها نحو الامور الهامة وبما يحقق الافادة المتوخاة من الموارد المتاحة.
3. يتيح الإيجار الراسمالي فرصة لشراء الموجودات وخاصة اذا ثبتت كفاءتها بالاستخدام وكانت المصاريف المتعلقة باستخدام هذا الموجود مقبولة مثل مصاريف الصيانة وغيرها .
4. يعد عقد الإيجار المصدر المهم في تصنيف نوع الإيجار للمؤجر والمستأجر وان اجراء اي تغيير في العقد يتطلب الافصاح عنه وعكس الاثار المرتبطة بالتغيير على الحسابات المختصة .

المعيار المحاسبي السعودي رقم (14) عن عقود الايجار.

الحكيم، عبد المجيد وآخرون.(1986). الوجيز في نظرية الالتزام في القانون المدني العراقي، الجزء الأول، مصادر الالتزام، بغداد .

المعموري، علي محمد ثجيل.(2006). المعالجة المحاسبية بين عقود الايجار الرأسمالية لدى المؤجر بين النظرية و التطبيق، جامعة الاسراء الخاصة.

الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.(2001). معيار المحاسبة عن عقود الايجار، لجنة معايير المحاسبة، الرياض.

بشير، أبو ذر الغفاري.(2006). العقد و الارادة المنفردة، منشورات جامعة السودان المفتوحة ، الطبعة الاولى.

حجاج، احمد حامد، السلطان، سلطان محمد.(2008). المحاسبة المتوسطة . السعودية : دار المريخ.

رجب، حسن.(2008). المحاسبة عن عقود التأجير التمويلي . القاهرة : دار العلوم للنشر و التوزيع .

مؤسسة المعايير الدولية لاعداد التقارير المالية، مادة تدريبية للمعايير الدولية لاعداد التقارير المالية للمنشآت الصغيرة و متوسطة الحجم، لندن، 2009.

محمد، عمرو طه بدوي.(2007). المدخل لدراسة القانونز القاهرة : دار العلوم للنشر والتوزيع .

ميرزا، عباس، هولت، جراهام.(2011). دليل التنفيذ العملي للمعايير الدولية لاعداد التقارير المالية، الطبعة الثالثة، نيوجيرسي، وايلي للنشر.

Donad, E. Kieso, Weygandt ,Jerry J, Terry D.(2014). warfield,Intermediate Accounting, John Wiley & Sonc, Inc.

Thomas R. Dyckman, Charles J. Davis and Roland E., Dukes.(2001).intermediate accounting, 5PthP edition McGeaw-Hill companies.

<https://www.ifrs.org>