

المعالجة المحاسبية لعقود الإجارة من منظور المعايير المحاسبية الإسلامية ومعايير الإبلاغ المالي الدولية  
**Accounting treatment of leases from a perspective of Islamic  
 accounting standards and International Financial Reporting Standards**

عبد القادر حدبي<sup>1</sup>

<sup>1</sup> المركز الجامعي مرسلبي عبد الله تيبازة (الجزائر)، hadbi.abdelkader@cu-tipaza.dz

الاستلام: 2022-07-25 القبول: 2022-10-01

**ملخص:**

يهدف البحث إلى دراسة المعالجة المحاسبية لعقود الإجارة بنوعيتها الإجارة التشغيلية والإجارة المنتهية بالتملك سواء عند المؤجر أو المستأجر، بالرجوع إلى المعيار المحاسبي الإسلامي رقم 8 (الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك) الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، ومقارنتها مع المعالجة المحاسبية لصيغ التمويل التقليدية (الإيجار التشغيلي والإيجار التمويلي) وفق معيار الإبلاغ المالي الدولي رقم 16 (عقود الإيجار) الصادر عن مجلس معايير المحاسبة الدولية. وتم التوصل من خلال نتائج البحث، إلى وجود توافق بين المعيار المحاسبي الإسلامي رقم 8 ومعيار الإبلاغ المالي الدولي رقم 16 في المعالجة المحاسبية لعقود الإجارة التشغيلية (الإيجار التشغيلي في التمويل التقليدي)، باستثناء العقود التي تزيد عن 12 شهرا، كما تم التوصل إلى وجود اختلاف جذري بين المعيار المحاسبي الإسلامي رقم 8 ومعيار الإبلاغ المالي الدولي رقم 16 في المعالجة المحاسبية لعقود الإجارة المنتهية بالتملك (الإيجار التمويلي في التمويل التقليدي).

**الكلمات المفتاحية:** الإجارة، الإجارة المنتهية بالتملك، المعايير المحاسبية الإسلامية، معايير الإبلاغ المالي.

تصنيفات JEL: M40، M41، M49

**Abstract**

This research aims to study the accounting treatment of Ijara and Ijarah Muntahia Bittamleek contracts, whether by the lessor or lessee, with

reference to Islamic Accounting Standard N° 8 (Ijara and Ijara Muntahia Bittamleek) issued by the Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions (AAOIFI), and its comparison with (Operating lease and financial lease) treated according to IFRS 16 (Leases) issued by the International Accounting Standards Board (IASB). Through the results of the research, a consensus was reached between Islamic Accounting Standard 8 and IFRS 16 in the accounting treatment of operating leases (operating lease in traditional financing), with the exception of contracts over 12 months, and a radical difference between Islamic Accounting Standard 8 and IFRS 16 in accounting treatment for leases ending in ownership (financing lease in traditional finance).

**Key words:** Ijara, Ijarah Muntahia Bittamleek, Islamic Accounting standards, IFRS.

**JEL Classification Codes :** M40, M41, M49

المؤلف المراسل: عبد القادر حدبي، الإيميل: [hadbikad@yahoo.fr](mailto:hadbikad@yahoo.fr)

## 1. مقدمة:

عرفت صيغ التمويل الموافقة لأحكام الشريعة الإسلامية توسعا لافتا في العقود الأخيرة، خاصة في ظل الطلب المتنامي على خدمات البنوك الإسلامية، واتجاه كثير من البنوك التقليدية في الدول المتقدمة إلى فتح شبابيك تقدم خدمات مصرفية لا تستند إلى سعر الفائدة. وتعتبر عقود الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك من الصيغ التي تلقى إقبالا معتبرا بين العملاء، كونها تؤدي إلى إشباع الحاجات المتزايدة للطرف المستأجر المتمثل خاصة في العائلات والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، إذ تمكنها من الاستفادة من منافع الأصول محل الإجارة، وتمكنها بالمقابل من التعامل الأمثل مع مشكل نقص السيولة وكذا التطور التكنولوجي المتسارع. وتمثل بالنسبة للطرف المؤجر المتمثل أساسا في البنوك ومؤسسات الإيجار المالي مجالا استثماريا مربحا بالإضافة إلى ميزة الاحتفاظ بملكية الأصول.

إشكالية البحث

بالنظر للأهمية التي تمثلها المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار في تقييم الوضعية المالية للطرف المؤجر والطرف المستأجر، وتحديد حقوق والتزامات كل طرف، وبالإسقاط على الممارسة المحاسبية المستندة إلى المرجعية المحاسبية الدولية من جهة والمعايير المحاسبية الإسلامية من جهة أخرى، يمكن صياغة الإشكالية الرئيسية للبحث على النحو الآتي:

ما مدى توافق المعالجة المحاسبية لعقود الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك بين المعايير المحاسبية

الإسلامية ومعايير الإبلاغ المالي الدولية؟

انطلاقاً من الإشكالية الرئيسية، يمكن صياغة الأسئلة الفرعية التالية:

1- ما هي أهم الخصائص التي تميز صيغ التمويل الإسلامي المتمثلة في عقود الإجارة التشغيلية وعقود الإجارة المنتهية بالتمليك بالمقارنة مع صيغ التمويل التقليدية المتمثلة في الإيجار التشغيلي والإيجار التمويلي؟

2- ما مدى توافق متطلبات الاعتراف والقياس المحاسبي لعقود الإجارة التشغيلية والإجارة المنتهية بالتمليك بين المعايير المحاسبية الإسلامية ومعايير الإبلاغ المالي الدولية؟

3- ما مدى توافق أساليب العرض والإفصاح لعقود الإجارة التشغيلية والإجارة المنتهية بالتمليك بين المعايير المحاسبية الإسلامية ومعايير الإبلاغ المالي الدولية؟

فرضيات البحث

في محاولة للإجابة على الأسئلة الفرعية، يمكن اقتراح الفرضيات التالية:

**الفرضية الأولى:** تتميز صيغ التمويل الإسلامي المتمثلة في عقود الإجارة التشغيلية والإجارة المنتهية بالتمليك بعدد من الخصائص المالية المتوافقة مع ضوابط الشريعة الإسلامية، أبرزها عدم استخدام معدل الفائدة الضمني لتحسين دفعات الإيجار.

**الفرضية الثانية:** يوجد توافق إلى حد بعيد في متطلبات الاعتراف والقياس المحاسبي لعقود الإجارة التشغيلية والإجارة المنتهية بالتمليك بين المعايير المحاسبية الإسلامية ومعايير الإبلاغ المالي الدولية.

**الفرضية الثالثة:** يوجد توافق إلى حد بعيد في أساليب العرض والإفصاح لعقود الإجارة التشغيلية والإجارة

المنتهية بالتمليك بين المعايير المحاسبية الإسلامية ومعايير الإبلاغ المالي الدولية.

## أهمية البحث

يستمد موضوع البحث أهميته انطلاقاً من التحديات المتعلقة بالمعالجة المحاسبية للمنتجات المالية الإسلامية في البنوك الإسلامية، بالاستناد إلى المعايير المحاسبية الإسلامية الصادرة عن (الأيوبي) من جهة، ومعايير المحاسبة الدولية ومعايير الإبلاغ المالي الدولية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية من جهة أخرى، ومدى قدرة البنوك التي تعرض خدمات مالية إسلامية على تقديم قوائم مالية بالجودة المطلوبة لمختلف فئات مستخدمي المعلومة المالية.

## أهداف البحث

يهدف البحث إلى دراسة المعالجة المحاسبية لعقود الإجارة التشغيلية والإجارة المنتهية بالتمليك سواء عند المؤجر أو المستأجر، بالرجوع إلى المعيار المحاسبي الإسلامي رقم 8 (الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك) الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية\*، ومقارنتها مع المعالجة المحاسبية لصيغ التمويل التقليدية (الإيجار التشغيلي والإيجار التمويلي) وفق معيار الإبلاغ المالي الدولي رقم 16 (عقود الإيجار) الصادر عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، والذي بدأ سريانه ابتداء من 2019/01/01.

## منهج البحث

تم الاعتماد في هذا البحث على المنهج الوصفي التحليلي، باعتباره المنهج المناسب لعرض الخصائص الشرعية والمالية لعقود الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك، وتحليل نقاط التوافق والاختلاف في

---

\* هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (AAOIFI) منظمة دولية غير ربحية تهدف لدعم المؤسسات المالية الإسلامية من خلال إصدار معايير المحاسبة والمراجعة وإطار الحوكمة لتسهيل عمل المؤسسات المالية الإسلامية وتحقيق التجانس بين ممارساتها المالية بما يتوافق وأحكام الشريعة الإسلامية ومبادئها، أنشئت تحت اسم (هيئة المحاسبة المالية للمصارف والمؤسسات المالية الإسلامية سابقاً) بموجب اتفاقية التأسيس الموقعة من عدد من المؤسسات المالية الإسلامية بتاريخ 1 صفر 1410هـ الموافق 26 فبراير 1990م في الجزائر. وقد تم تسجيل الهيئة في 11 رمضان 1411هـ الموافق 27 مارس 1991م في دولة البحرين، ومقرها الرئيس مملكة البحرين.

المعالجة المحاسبية لعقود الإجارة بين المعايير المحاسبية الإسلامية ومعايير الإبلاغ المالي الدولية، استناداً إلى مجموعة من المصادر والمراجع ذات الصلة.

## 2. عقود الإجارة: المفهوم، الخصائص والضوابط الشرعية

تعد عقود الإجارة من أهم الصيغ التمويلية والاستثمارية في البنوك الإسلامية، وتقوم على تأجير الأصول الثابتة ذات المنافع الاقتصادية استجابة لاحتياجات الأفراد والمؤسسات.

### 2-1. مفهوم الإجارة

الإجارة لغة مشتقة من الفعل أَجَرَ يَأْجِرُ وهو ما أعطيت من أَجْرٍ في عمل والأَجْرُ الثواب وقد أَجَرَهُ اللهُ يَأْجِرُهُ وَيَأْجِرُهُ أَجْرًا وَأَبْجَرَ الرَّجُلُ تَصَدَّقَ وطلب الأجر، والإجارة في اللغة لها معنيان، الأول هو الكراء والأجرة في العمل، أما الثاني فمعناه الجبر كجبر العظم الكسير (بن يعقوب، 1978، صفحة 358).

أما اصطلاحاً فقد ورد تعريفها في المذاهب الأربعة، فالإجارة عند المالكية هي تملك منافع شيء مباحة مدة معلومة بعوض، أما عند فقهاء الحنفية فهي عقد على المنافع بعوض، أما فقهاء الشافعية فقد عرفوا الإجارة على أنها عقد على منفعة مقصودة معلومة قابلة للبدل والإباحة بعوض معلوم، وأما تعريف الإجارة عند فقهاء الحنابلة فهي عقد على منفعة مباحة، مدة معلومة، من عين معلومة، أو موصوفة في الذمة، أو عمل بعوض معلوم (البهوتي، 1996، صفحة 241).

وتقسم عادة الإجارة إلى نوعين (شعبان، 2010، الصفحات 120-121):

- إجارة الأصول العينية (الأعيان): وهي تقديم أصل عيني مملوك لمن يستخدمه لقاء عوض معلوم، وتشمل الأصول الثابتة كالأراضي والمباني، كما تشمل الأصول المنقولة كالسيارات والأثاث وغيرها.

- إجارة العمل: وهي عقد على أداء عمل معلوم لقاء أجر معلوم ويتخذ هذا الأسلوب صورتين على حسب طبيعة الأجير، الصورة الأولى هي إجارة الأجير الخاص الذي يعمل لشخص أو مؤسسة ما بأجرة معلومة ولمدة معلومة، أما الصورة الثانية فهي إجارة الأجير المشترك الذي يعمل لعامة الناس ولا يجوز لمن استأجره أن يمنعه من العمل لغيره مثل الخياط والنجار.. الخ.

وسيتم التطرق في هذه الدراسة إلى إجارة الأصول العينية (إجارة الأعيان) والتي تناولها المعيار المحاسبي الإسلامي رقم 8 في صورتها أي الإجارة التشغيلية غير المنتهية بالتمليك والإجارة المنتهية بالتمليك.

## 2-2. أنواع عقود الإجارة

تستخدم البنوك الإسلامية أسلوبين من أساليب الإجارة (التأجير) هما: الإجارة التشغيلية، والإجارة المنتهية بالتمليك، مع الإشارة إلى أن الفقه تناول موضوع الإجارة بشكل عام دون التفرقة بين الإجارة التشغيلية، والإجارة المنتهية بالتمليك، وبالتالي فإن كلا النوعين يخضعان شرعا لأحكام الإجارة.

### 2-2-1. الإجارة التشغيلية

#### 2-2-1-1. تعريف الإجارة التشغيلية

تعرف الإجارة التشغيلية على أنها عقد يقدم من خلاله المؤجر أصلا إلى المستأجر للانتفاع به لفترة محددة عادة ما تكون قصيرة مقابل إيجار متفق عليه، كما يتم تحميل المستأجر أعباء الصيانة والتأمين والضرائب (الأسطل، 2014، صفحة 14).

وقد عرفت هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية في المعيار المحاسبي الإسلامي الثامن الإجارة التشغيلية كالآتي: "هي الإجارة التي لا يسبقها وعد بالتمليك فهي إجارة لا تنتهي بتملك المستأجر الموجودات المؤجرة" (الأيوبي، 2007، صفحة 223).

#### 2-2-1-2. خصائص الإجارة التشغيلية

تميز الإجارة التشغيلية بما يلي (الأسطل، 2014، صفحة 15):

- الفترة الزمنية القصيرة التي يتضمنها عقد الإجارة التشغيلية، وتكون أقل من العمر الإنتاجي للأصل؛
- عدم تغطية المؤجر تكاليف الأصل وتحقيق الأرباح من عقد إجارة واحد في الغالب، بل يقوم بإبرام عدة عقود إجارة تشغيلية خلال العمر الإنتاجي للأصل؛
- عقد الإجارة التشغيلية عقد بسيط يتسم بالسهولة والوضوح ولا يطرح أي مشاكل شرعية أو قانونية.

#### 2-2-1-3. خطوات الإجارة التشغيلية في البنوك الإسلامية

تمر الإجارة التشغيلية في البنوك الإسلامية بالخطوات التالية (الأسطل، 2014، صفحة 15):

- أ- يقوم البنك بشراء الأصول بغرض تأجيرها، بعد أن يكون قد قام بدراسة السوق؛
- ب- يقوم البنك بالبحث عن مستأجرين، ثم يتم التفاوض مع المستأجرين المحتملين حتى يتم التوصل إلى اتفاق مع أحد المستأجرين؛
- ج- يتم توقيع عقد الإيجار مع المستأجر بناء على الشروط المتفق عليها مع البنك، وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية؛
- د- يعاد الأصل في نهاية المدة إلى البنك من قبل المستأجر الأول، ثم يعاود البنك البحث عن مستأجر جديد.

## 2-2-2 الإجارة المنتهية بالتمليك

### 1-2-2-2 تعريف الإجارة المنتهية بالتمليك

تعرف الإجارة المنتهية بالتمليك أنها عقد بين طرفين يؤدي فيها المؤجر أصلا معيناً إلى المستأجر مقابل أجر معينة قد تزيد عن أجره المثل يدفعها المستأجر خلال مدة محددة، تنتقل بعدها ملكية الأصل للمستأجر بعد سداده لآخر قسط بعقد جديد (الأسطل، 2014، صفحة 16).

أما هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية فقد عرفت الإجارة المنتهية بالتمليك في المعيار المحاسبي الإسلامي رقم 8 كالتالي: "الإجارة المنتهية بالتمليك هي إجارة يقترن بها الوعد بتمليك الأصل المؤجر إلى المستأجر في نهاية مدة الإجارة أو في أثنائها" (الأيوبي، 2007، صفحة 268).

### 2-2-2-2 صور الإجارة المنتهية بالتمليك

تنقسم الإجارة المنتهية بالتمليك إلى أربعة صور رئيسية تبعا لطريقة نقل الملكية كما جاء في المعيار المحاسبي الإسلامي رقم 8 (الأيوبي، 2007، الصفحات 316-317):

- **الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق الهبة:** وفيها تنتقل ملكية الأصل المؤجر إلى المستأجر بإبرام عقد هبة تنفيذاً لوعده سابق، وذلك بمجرد سداد القسط الإيجاري الأخير أو بإصدار عقد هبة معلق على سداد أقساط الإجارة.

- الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق البيع بثمن رمزي أو غير رمزي يحدد في العقد: وهنا يقترن عقد الإجارة بوعده بإبرام عقد البيع، وهذا الوعد بالبيع قد حدد فيه ثمن رمزي (لا يكافئ قيمة الأصل) أو ثمن غير رمزي للأصل المؤجر يدفعه المستأجر (المشتري) بعد انتهاء مدة الإجارة، وبذلك يصبح الأصل المؤجر مباعاً ومملوكاً للمستأجر منفعة وذاتاً عند سداد الثمن المتفق عليه.

- الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق البيع قبل انتهاء مدة الإجارة بثمن يعادل باقي أقساط الإجارة: وفيها يقترن عقد الإجارة بوعده من المالك (المؤجر) بأنه سيبيع الأصل المؤجر إلى مستأجره في أي وقت يرغب فيه أثناء مدة الإجارة مع تحديد الثمن بأنه بقية أقساط الإجارة حين الرغبة في الشراء.

- البيع التدريجي: وهنا يقترن عقد الإجارة بوعده من المالك (المؤجر) بأنه سيبيع للمستأجر أجزاء من الأصل المؤجر بالتدريج إلى أن يتم تملكه جميع أجزاء الأصل وذلك بتحديد ثمن إجمالي للأصل وتقسيمه على مدة عقد الإجارة، وتمكين المستأجر من تملك جزء نسبي من الثمن الإجمالي بحيث يستكمل ملكية الأصل مع انتهاء عقد الإجارة.

### 2-2-3 خصائص الإجارة المنتهية بالتملك

تتميز الإجارة المنتهية بالتملك بجملة من الخصائص نذكر منها (المومني، 2013، صفحة 11):

- تتطلب الإجارة المنتهية بالتملك إطفاء كامل لقيمة الأصل أو جزء منها خلال فترة العقد، ولذلك تسمى بالإجارة الرأسمالية، أي أن مجموع دفعات الإجارة المتعاقد عليها ستغطي كامل تكلفة الأصل أو جزء منها وتحقق للمؤجر عائداً مناسباً على رأسماله المستثمر؛

- يتحمل المؤجر مصاريف الصيانة الأصلية التي يتوقف عليها استمرارية منفعة الأصل، وكذا أعباء التأمين والضرائب العقارية خلال فترة الإجارة، لأنه لا يزال مالكا للأصل؛

- يتحمل المستأجر نفقات الصيانة التشغيلية والدورية للأصل فقط؛

- عقد الإجارة المنتهية بالتملك عقد لازم لا يمكن فسخه (إلغاؤه) إلا بموافقة الطرفين، ولكن يمكن للمستأجر الانفراد بفسخه في حال الهلاك الكلي أو الجزئي للأصل دون تقصير منه؛



- استهداف التمليك بعد إنهاء مدة الإجارة، غير أن المستأجر يكون مخيرا بين أن يملك الأصل المؤجر، أو أن يعيده إلى المؤجر.

## 2-2-2-4 الضوابط الشرعية لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك

أصدر مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي في دورته الثانية عشر بالرياض في المملكة العربية السعودية في أعقاب فترة انعقاده بين 23 و 28 سبتمبر 2000م قرارا بخصوص عقد الإجارة المنتهية بالتمليك تضمن ما يلي (مجمع الفقه الإسلامي الدولي، 2000):  
ضابط المنع: وهو أن يرد عقدان مختلفان في وقت واحد على عين (أصل) واحدة في زمن واحد.

### ضابط الجواز:

أ- وجود عقدين منفصلين مستقل كل منهما عن الآخر زمانا بحيث يكون إبرام عقد البيع بعد عقد الإجارة، أو وجود وعد التمليك في نهاية مدة الإجارة، والخيار يوازي العقد في الأحكام؛  
ب- أن تكون الإجارة فعلية؛

ج- أن يكون ضمان العين (الأصل) المؤجرة على المالك المؤجر لا على المستأجر، وبذلك يتحمل المؤجر ما يلحق بالعين (الأصل) وغير ناشئ عن تعدي المستأجر أو تفريطه؛

د- تكون نفقات الصيانة غير التشغيلية على المؤجر طوال مدة الإجارة؛

هـ- يجب أن تطبق على عقد الإجارة المنتهية بالتمليك أحكام الإجارة طوال مدة الإجارة، وأحكام البيع عند تملك الأصل؛

و- إذا اشتمل العقد على تأمين العين (الأصل) المؤجرة فيجب أن يكون التأمين تعاونيا إسلاميا، لا تجاريا ويتحمله المالك المؤجر وليس المستأجر.

## 2-2-2-5 خطوات الإجارة المنتهية بالتمليك في البنوك الإسلامية

تمر الإجارة المنتهية بالتملك عادة في البنوك الإسلامية بالخطوات الآتية (الأسطى، 2014، صفحة 20):

أ- يبدى العميل رغبته في إجارة منتهية بالتملك لأصل غير موجود لدى البنك كسيارة مثلاً، فيقوم البنك الإسلامي بشراء السيارة من المورد؛

ب- يستلم البنك السيارة مباشرة من المورد، أو يوكل العميل باستلام السيارة ويطلب منه إشعاراً بالاستلام حسب المواصفات المحددة؛

ج- يؤجر البنك السيارة للعميل بأجرة محددة لمدة معينة ويعدّه بتملك السيارة له إذا وفى بجميع أقساط الأجرة عن طريق الهبة أو البيع بسعر رمزي أو أي صورة من صور التملك المشار إليها سابقاً؛

د- عند انتهاء مدة الإجارة والوفاء بالأقساط المحددة، يتنازل البنك للعميل عن السيارة بعقد جديد.

مما سبق، يتضح أن الإجارة التشغيلية عقد إيجار بسيط بين المؤجر والمستأجر لمدة معلومة ولا يطرح أي إشكال من الناحية القانونية أو الفقهية، بينما تمثل الإجارة المنتهية بالتملك عقد مركب بين الإيجار والبيع أو الهبة، وقد حدد مجمع الفقه الإسلامي الضوابط الواجب توفرها في عقد الإجارة المنتهية بالتملك حتى تكون إجارة مشروعة، وأي إخلال من المؤجر (عادة البنك) أو المستأجر بأي ضابط منها يخرجها من إطار الإجارة.

### 3. المعالجة المحاسبية لعقود الإجارة التشغيلية

يتناول هذا المحور المعالجة المحاسبية لعقود الإجارة التشغيلية وفق المعيار المحاسبي الإسلامي رقم 8، وبيان نقاط التشابه والاختلاف مع المعالجة المحاسبية للصيغة التمويلية التقليدية (الإيجار التشغيلي) وفق معيار الإبلاغ المالي الدولي رقم 16.

### 3-1 المعالجة المحاسبية لعقود الإجارة التشغيلية في ظل المعيار المحاسبي الإسلامي رقم 8

تتضمن المعالجة المحاسبية لعقود الإجارة التشغيلية بيان متطلبات الاعتراف (الإثبات)، القياس (التقييم)، العرض والإفصاح عند كل من المؤجر والمستأجر.

### 3-1-1 الاعتراف والقياس

- يتم معالجة عقود الإجارة التشغيلية محاسبيا كآلاتي (الأيوبي، 2007، الصفحات 225-230):
- تقاس قيمة الأصول المكتتة بغرض الإجارة التشغيلية عند المؤجر بتكلفتها التاريخية أي بسعر شرائها مضافا إليه جميع المصاريف المباشرة الناتجة عن اقتناء الأصول لجعلها صالحة للاستخدام مثل مصاريف النقل، الرسوم الجمركية، التأمين أثناء النقل..إلخ.
  - تسجل مخصصات الاهتلاك في دفاتر المؤجر وفق طريقة الاهتلاك المعتمدة لبقية الأصول الثابتة.
  - تعتبر دفعات الإجارة التشغيلية إيرادا بالنسبة للمؤجر ومصرفا بالنسبة للمستأجر، وتحمل على قائمة الدخل للسنة المعنية، مع مراعاة أساس الاستحقاق وتحميل السنة المالية بما يخصها من إيرادات ومصاريف الإجارة.
  - تسجل التكاليف الأولية المباشرة للتعاقد (مصاريف المفاوضات وإعداد عقد الإجارة والموافقة عليه مثل العمولات وحقوق تسجيل العقد وأتعاب المحامي والخبير) كمصاريف في قائمة الدخل للسنة المالية التي تم فيها التعاقد سواء عند المؤجر أو المستأجر وبالنسبة المتفق عليها بينهما إذا لم تكن ذات أهمية نسبية، بينما توزع التكاليف ذات الأهمية النسبية على حسب الأساس المتبع في توزيع الإيرادات عند المؤجر، والأساس المتبع في توزيع المصاريف عند المستأجر.
  - تحمّل مصاريف الصيانة الأساسية للأصل المؤجر (الصيانة التي يتوقف عليها بقاء منفعة الأصل المؤجر) كمصاريف على قائمة دخل المؤجر للفترة المالية التي حدثت فيها إذا لم تكن ذات أهمية نسبية. أما إذا كانت ذات أهمية نسبية ومتفاوتة القيمة بين عام وآخر على مدى فترات عقد الإجارة فإنه يتم تكوين مخصص إصلاح يُحمّل بالتساوي على قائمة الدخل خلال فترة الإجارة، أما بالنسبة للمستأجر فيتحمّل مصاريف الصيانة التشغيلية أو الدورية (الصيانة التي تتعلق باستعمال الأصل للاستمرار في أدائه كالزيوت) ويتم إثباتها في الفترة المالية التي تحدث فيها.

### 3-1-2 العرض والإفصاح

لم يتضمن المعيار المحاسبي الإسلامي رقم 8 متطلبات كبيرة للعرض والإفصاح، حيث اقتصر على (الأسطل، 2014، صفحة 40):

- إظهار الأصول المؤجرة في قائمة المركز المالي (الميزانية) للمؤجر ضمن الأصول الثابتة مطروحا منها مخصصات الاهتلاك؛

- إظهار إيرادات الإجارة التشغيلية ومصاريف الصيانة الأساسية في قائمة الدخل للمؤجر؛

- إظهار دفعات الإجارة التشغيلية ومصاريف الصيانة التشغيلية في قائمة الدخل للمستأجر؛

- توضيح إجمالي أفساط الإجارة المستقبلية المدينة في قائمة الإيضاحات (الملاحق) للمؤجر.

**3-2 المقارنة مع المعالجة المحاسبية لعقود التأجير التشغيلي في ظل معيار الإبلاغ المالي الدولي**

## **IFRS 16**

يهدف معيار الإبلاغ المالي الدولي رقم 16 إلى تحديد المعالجة المحاسبية والإفصاح الملائم لعقود

الإيجار التشغيلي والتمويلي، ويمكن تحديد أوجه التشابه والاختلاف في المعالجة المحاسبية لعقود الإجارة التشغيلية كما يلي:

### **3-2-1 أوجه التشابه**

اتفق المعياران إلى حد كبير فيما يخص المعالجة المحاسبية لعقود الإجارة التشغيلية، وقد بدا ذلك جلياً

في النقاط الآتية (مبيض، 2010، صفحة 154):

- قياس قيمة أصول الإجارة التشغيلية بالتكلفة وفقاً لكلا المعيارين؛

- اهتلاك هذه الأصول في دفاتر المؤجر وفقاً لكلا المعيارين؛

- اعتبار دفعات الإجارة إيراداً بالنسبة للمؤجر ومصرفاً بالنسبة للمستأجر وتحميلها على قائمة الدخل.

### **3-2-2 أوجه الاختلاف**

يمكن حصر نقاط الاختلاف بين المعيارين فيما يخص المعالجة المحاسبية لعقود الإجارة التشغيلية في

النقاط الآتية (مبيض، 2010، صفحة 157):

- يعتبر معيار الإبلاغ المالي الدولي رقم 16 عقود الإيجار التشغيلي الممتدة لأكثر من 12 شهراً بالنسبة

للمستأجر كأصول ثابتة تسجل في قائمة المركز المالي، مع تسجيل مخصصات الاهتلاك وخسائر القيمة

وباقى المصاريف في قائمة الدخل للمستأجر. وفي المقابل يسجل المؤجر في تاريخ إبرام العقد خروج الأصل

بالقيمة العادلة للأصل المساوية تقريباً للقيمة الحالية لدفعات الإيجار. ومن هنا يمكن ملاحظة أن المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار التشغيلي لأكثر من 12 شهراً تتم بنفس طريقة المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار التمويلي.

- المعالجة المحاسبية للتكاليف المباشرة الأولية للتعاقد، حيث ذهب المعيار المحاسبي الإسلامي إلى تحميلها على قائمة الدخل للمؤجر والمستأجر بالنسبة المتفق عليها بينهما كمصروف للفترة المالية التي تم فيها التعاقد إذا لم تكن ذات أهمية، بينما توزع التكاليف المباشرة الأولية للتعاقد ذات الأهمية النسبية على مدة العقد حسب الأساس المتبع في توزيع إيرادات الإجارة بالنسبة للمؤجر والأساس المتبع في توزيع مصروفات الإجارة بالنسبة للمستأجر، في حين لم يتطرق معيار الإبلاغ المالي الدولي لها؛

- تناول المعيار المحاسبي الإسلامي المعالجة المحاسبية لمصاريف الصيانة والإصلاح (حيث يرى تحميل مصاريف الصيانة الأساسية للأصل المؤجر على قائمة الدخل للمؤجر للفترة المالية التي حدثت فيها إذا كانت غير ذات أهمية نسبية. أما إذا كانت ذات أهمية نسبية ومتفاوتة القيمة بين عام وآخر على مدى فترات عقد الإجارة فإنه يتم تكوين مخصص إصلاح يُحمّل بالتساوي على قائمة الدخل خلال فترة الإجارة، أما بالنسبة للمستأجر فيتحمل مصاريف الصيانة التشغيلية أو الدورية ويتم إثباتها في الفترة المالية التي تحدث فيها على قائمة الدخل)، في حين لم يتطرق معيار الإبلاغ المالي الدولي لها؛

- لم يتطرق أي من المعيارين للمعالجة المحاسبية لمصاريف الضرائب مثل الضرائب العقارية والتأمين، ويقترح البعض تحميلها على قائمة الدخل للمؤجر باعتباره صاحب الملكية والمستفيد من التأمين.

- إن متطلبات العرض والإفصاح التي أوردها المعيار المحاسبي الإسلامي كانت محدودة مقارنةً بنظيرتها التي أقرها المعيار الدولي سواء بالنسبة للمؤجر أو المستأجر.

#### 4. المعالجة المحاسبية لعقود الإجارة المنتهية بالتملك

يتناول هذا المحور المعالجة المحاسبية للشكل الثاني من عقود الإجارة المتمثل في عقود الإجارة المنتهية بالتملك في ظل المعيار المحاسبي الإسلامي رقم 8 الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية

الإسلامية، ومقارنتها مع المعالجة المحاسبية لصيغة التمويل التقليدية (عقود الإيجار التمويلي) حسب معيار الإبلاغ المالي الدولي رقم 16.

#### 4-1 المعالجة المحاسبية لعقود الإجارة المنتهية بالتملك في ظل المعيار المحاسبي الإسلامي رقم 8

تتضمن المعالجة المحاسبية لعقود الإجارة المنتهية بالتملك بيان متطلبات الاعتراف (الإثبات)، القياس (التقييم)، العرض والإفصاح عند كل من المؤجر والمستأجر.

#### 4-1-1 الاعتراف والقياس

يتم معالجة عقود الإجارة المنتهية بالتملك محاسبيا كما يلي (الأيوبي، 2007، الصفحات 270-273):

- يتم قياس الأصول المقنتاة لغرض الإجارة المنتهية بالتملك في دفاتر المؤجر بتكلفتها التاريخية كما هو الحال في الإجارة التشغيلية السابقة الذكر، إلا أنها تميز عن بقية الأصول تحت اسم (أصول منتهية بالتملك)؛

- تملك الأصول محل الإجارة المنتهية بالتملك في دفاتر المؤجر وفق طريقة الاهتلاك المعتمدة لبقية الأصول الثابتة مع مراعاة الأمور التالية:

\* عدم خصم أي قيمة متبقية للأصل عند تحديد قيمة أقساط الاهتلاك في حالة الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق الهبة؛

\* خصم الثمن الرمزي أو غير الرمزي عند تحديد قيمة قسط الاهتلاك في حالة الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق البيع بثمن رمزي أو غير رمزي؛

\* خصم ثمن الحصص المباعة عند تحديد قيمة قسط الاهتلاك في حالة الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق البيع التدريجي؛

- لا يتم اهتلاك الأصول عند المستأجر إلا في حالة الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق البيع التدريجي، حيث يتم اهتلاك الحصص التي تم شراؤها حسب سياسة الاهتلاك التي يتبعها المستأجر لبقية أصوله الثابتة؛

- تعالج التكاليف المباشرة الأولية للتعاقد كما تم الإشارة إليها في عقود الإجارة التشغيلية؛

- تعالج مصاريف الصيانة والإصلاح على حسب هذا المعيار بنفس طريقة معالجة عقود الإجارة التشغيلية ما عدا الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق البيع بالتدريجي بحيث تقسم مصاريف الصيانة الأساسية بنسبة حصص الملكية لكل من المؤجر والمستأجر؛

#### 4-1-2 العرض والإفصاح

اقتصر المعيار المحاسبي الإسلامي رقم 8 على متطلبات العرض والإفصاح الآتية (الأبويني، 2007، صفحة 275):

- إظهار الأصول المؤجرة إجارة منتهية بالتملك عند المؤجر في قائمة المركز المالي (الميزانية) تحت بند (أصول الإجارة المنتهية بالتملك) مبوبة حسب الفئات الرئيسية، مطروحا منها مجمع الاهتلاك الخاص بها في تاريخ إقفال قائمة المركز المالي، مع مراعاة متطلبات الإفصاح في معيار المحاسبة الإسلامي رقم 1 (العرض والإفصاح في القوائم المالية للمؤسسات المالية الإسلامية)؛

- إفصاح المستأجر في قائمة الإيضاحات (الملاحق) عن أي ارتباطات متعلقة بعمليات الإجارة المنتهية بالتملك والتي حدثت قبل تاريخ إقفال قائمة المركز المالي للفترة المالية الحالية ولم تبدأ الإجارة إلا في الفترة الموالية.

#### 4-2 المقارنة مع المعالجة المحاسبية لعقود التأجير التمويلي في ظل معيار الإبلاغ المالي الدولي IFRS 16

لا يمكن تصور وجود أوجه تشابه بين عقود الإجارة المنتهية بالتملك حسب المعيار المحاسبي الإسلامي رقم 8 وعقود الإيجار التمويلي في ظل معيار الإبلاغ المالي الدولي رقم 16، وذلك راجع لاختلاف المنهج الذي استند إليه المعياران، وفيما يلي بيان الأمر وعرض أهم نقاط الاختلاف:

- يرى المعيار المحاسبي الإسلامي أن معاملة أصول الإجارة المنتهية بالتملك هي نفسها معاملة أصول الإجارة التشغيلية طالما أن الأصول ما تزال ملكا للمؤجر مع مراعاة بعض الجزئيات المتعلقة بحساب محصنات الاهتلاك (مبيض، 2010، صفحة 173)، بينما يرى معيار الإبلاغ المالي الدولي رقم 16 رسملة الأصول المستأجرة عن طريق الإيجار التمويلي والاعتراف بها كأصول في دفاتر المستأجر لأن معظم

المخاطر والمنافع المرتبطة بالأصل يتم نقلها إلى المستأجر، وبالتالي يقوم المستأجر بإثبات الأصل المستأجر في دفاتره بالقيمة الحالية للحد الأدنى للدفعات باستخدام معدل الفائدة الضمني\*، أما المؤجر فيثبت العملية بمثابة بيع للأصل المؤجر ويقوم بإقفال حساب الأصل في دفاتره (أبو نصار، 2016، صفحة 280)؛

- يرى معيار الإبلاغ المالي الدولي اهتلاك هذه الأصول في دفاتر المستأجر، بينما يرى المعيار المحاسبي الإسلامي اهتلاكها في دفاتر المؤجر، وذلك تماشياً مع النهج الذي استند إليه كل منهما؛  
- يرى معيار الإبلاغ المالي الدولي تجزئة دفعات الإجارة في دفاتر المؤجر إلى: العائد على صافي الاستثمار، والقيمة المستردة من صافي الاستثمار، و تجزئتها في دفاتر المستأجر إلى: تكلفة التمويل، ومقدار التخفيض في التزامات عقود الإجارة، بينما لم ير المعيار المحاسبي الإسلامي ذلك، واكتفى بإثباتها كإيرادات للمؤجر ومصاريف للمستأجر؛

- يرى معيار الإبلاغ المالي الدولي تحميل التكاليف المباشرة الأولية للتعاقد على كل من المؤجر والمستأجر وبالنسبة المتفق عليها بينهما، وذلك بتحميلها على قائمة الدخل للمؤجر، وإضافتها إلى القيمة المرسمة للأصل المستأجر في دفاتر المستأجر، بينما يرى المعيار المحاسبي الإسلامي تحميلها على قائمة الدخل لكل من المؤجر والمستأجر وبالنسبة المتفق عليها بينهما؛

- تناول المعيار المحاسبي الإسلامي المعالجة المحاسبية لمصاريف الصيانة والإصلاح في حين لم يتطرق معيار الإبلاغ المالي الدولي لها؛

- متطلبات العرض والإفصاح التي أوردتها المعيار المحاسبي الإسلامي كانت محدودة مقارنةً بنظيرتها التي أقرها معيار الإبلاغ المالي الدولي سواء بالنسبة للمؤجر أو المستأجر؛

- لم يتطرق أي من المعيارين للمعالجة المحاسبية لمصاريف الضرائب والتأمين، ويقترح البعض تحميلها على قائمة الدخل للمؤجر باعتباره صاحب الملكية والمستفيد من التأمين؛

\* معدل الفائدة الضمني هو معدل الفائدة المستخدم في عملية خصم التدفقات النقدية عند بدء عقد الإيجار التمويلي والذي يجعل القيمة الحالية (للحد الأدنى لدفعات الإيجار والقيمة المتبقية للأصل في نهاية عمره الإنتاجي) مساوية للقيمة العادلة للأصل المؤجر مطروحا منها أي تكاليف أولية مباشرة للمؤجر.



- راعى المعيار المحاسبي الإسلامي رقم 8 الجوانب الدينية والأخلاقية والاجتماعية بتحقيقه للعدالة عند عدم التملك لسبب لا يعود للمستأجر، وذلك بإعادة الزيادة في الأجرة التي دفعها مقابل الوعد له بالتملك.

## 5. الخاتمة

تعتبر عقود الإجارة من الصيغ التمويلية الهامة التي تقدمها البنوك الإسلامية، إذ تمكن المستأجر الاستفادة من منافع الأصول الثابتة دون الحاجة إلى تقديم الضمانات مثل الرهن والكفالة، ودون الحاجة إلى إنفاق كبير للسيولة دفعة واحدة، كما تمكن المؤجر الاحتفاظ بملكية الأصول والحصول على عائد مناسب دون مخاطر عالية، وتم التوصل من خلال هذا البحث الذي اهتم بالمعالجة المحاسبية لعقود الإجارة (الإجارة التشغيلية) والإجارة المنتهية بالتملك إلى النتائج الآتية:

- تتميز عقود الإجارة التشغيلية بخصائص تشابه إلى حد بعيد مع صيغة التمويل التقليدي (الإيجار التشغيلي) وذلك راجع إلى عدم رسملة دفعات الإيجار، بينما تختلف صيغة التمويل الإسلامي (الإجارة المنتهية بالتملك) عن صيغة التمويل التقليدي (الإيجار التمويلي) بسبب رسملة دفعات الإيجار عن طريق استخدام معدل الفائدة الضمني لتحديد تكلفة الأصل موضوع الإيجار التمويلي.

- توافق المعيار المحاسبي الإسلامي رقم 8 ومعيار الإبلاغ المالي الدولي رقم 16 إلى حد كبير في معالجة عقود الإجارة التشغيلية (الإيجار التشغيلي في التمويل التقليدي)، حيث يتم الاعتراف بالأصل المؤجر كأصول ثابتة وتسجل مخصصات اهتلاكه في دفاتر المؤجر، وتفيد دفعات الإجارة التشغيلية إيرادا عند المؤجر ومصروفا عند المستأجر، باستثناء عقود الإيجار التشغيلي التي تزيد عن 12 شهرا والتي تسجل حسب معيار الإبلاغ المالي الدولي IFRS 16 كأصول في دفاتر المستأجر.

- اختلاف المعيار المحاسبي الإسلامي رقم 8 جذريا عن معيار الإبلاغ المالي الدولي رقم 16 في معالجة عقود الإجارة المنتهية بالتملك (الإيجار التمويلي في التمويل التقليدي)، حيث يشير المعيار المحاسبي الإسلامي إلى الاعتراف بأصول الإجارة المنتهية بالتملك كأصول ثابتة في دفاتر المؤجر وتُعامل مثلها مثل أصول الإجارة التشغيلية طالما أنها لا تزال ملكا للمؤجر باستثناء بعض الملاحظات على حساب

مخصصات الاهتلاك والتي تعود إلى الوعد بالتمليك الذي يميز عقد الإجارة المنتهية بالتمليك، في حين ينص معيار الإبلاغ المالي الدولي رقم 16 على الاعتراف بالأصول المؤجرة كأصول ثابتة في دفاتر المستأجر نظرا لانتقال المنافع والأخطار وتقييدها بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار المستقبلية عن طريق استخدام معدل الفائدة الضمني.

- اقترح المعيار المحاسبي الإسلامي التمييز بين مصاريف الصيانة والإصلاح للأصول المؤجرة، حيث تحمل مصاريف الصيانة والإصلاح الأساسية على قائمة الدخل للمؤجر، بينما تحمل مصاريف الصيانة والإصلاح التشغيلية على قائمة الدخل للمستأجر؛ بينما لم يتطرق معيار الإبلاغ المالي الدولي لها.
- لم يشر كلا المعيارين إلى كيفية معالجة مصاريف الضرائب (الضرائب العقارية مثلا) والتأمين، ويرى كثير من الباحثين تحميلها في قائمة الدخل للمؤجر طالما أن الأصول المؤجرة لا تزال تحت ملكيته.
- متطلبات العرض والإفصاح الواردة في معيار الإبلاغ المالي الدولي رقم 16 أوسع وأشمل من نظيرتها في المعيار المحاسبي الإسلامي رقم 8.

وعلى ضوء هذه النتائج، يمكن اقتراح التوصيات الآتية:

- التعريف الواسع بخصائص ومزايا الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك بين الأفراد والمؤسسات؛
- العمل على نشر المعايير المحاسبية الإسلامية بين الدارسين والممارسين، ومحاولة تبسيطها لتكون أكثر عملية؛
- الشروع في تكوين أفواج عمل مختصة لمراجعة النظام المحاسبي المالي الجزائري بما يتوافق والتطورات الأخيرة في المعايير المحاسبية الدولية؛
- المبادرة إلى إعداد مشروع للنظام المحاسبي المالي الجزائري يأخذ بعين الاعتبار صيغ التمويل الإسلامية، خاصة مع توجه البنوك العمومية لفتح شبابيك تقدم خدمات مالية متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية، على ضوء النظام رقم 20-02 المؤرخ في 15 مارس 2020، المحدد للعمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية وقواعد ممارستها من طرف البنوك والمؤسسات المالية.

## قائمة المراجع

- 1- أبو نصار، محمد؛ حميدات، جمعة. (2016). معايير المحاسبة والإبلاغ المالي الدولية، الجوانب النظرية والعملية. دار وائل للنشر، الأردن.
- 2- الأسطل، أحمد محمد عبد السلام. (2014). مدى تطبيق معيار المحاسبة المالي رقم 8 (الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك) في المصارف الإسلامية العاملة في فلسطين. (ماجستير في المحاسبة والتمويل)، الجامعة الإسلامية، غزة، فلسطين .
- 3- البهوتي، منصور بن يونس . (1996). شرح منتهى الإرادات. عالم الكتاب. بيروت.
- 4- المومني، محمد. (2013). الإجارة المنتهية بالتملك بين النظرية والتطبيق. المؤتمر العلمي الثاني حول الخدمات المصرفية الإسلامية بين النظرية والتطبيق. الأردن.
- 5- بن يعقوب، محمد. (1978). القاموس المحيط، الهيئة المصرية العامة للكتاب. مصر.
- 6- شعبان، أحمد علي. (2010). البنوك الإسلامية في مواجهة الأزمات العالمية. الاسكندرية، دار الفكر الجامعي. مصر
- 7- مبيض، مكرم محمد صلاح الدين. (2010). الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك وفق المعيار المحاسبي الإسلامي رقم 8 بالمقارنة مع المعيار المحاسبي الدولي رقم 17- دراسة تطبيقية على المصارف الإسلامية. رسالة ماجستير في المحاسبة، جامعة حلب، سوريا.
- 8- مجمع الفقه الإسلامي الدولي. (28 سبتمبر 2000). قرار بشأن موضوع الإيجار المنتهي بالتملك وصكوك التأجير Retrieved from <https://iifa-aifi.org/ar/2061.html> . تاريخ الاطلاع 01 جويلية 2022.
- 9- هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية الأيوبي. (2007). معايير المحاسبة والمراجعة والضوابط للمؤسسات المالية الإسلامية. البحرين.