

المعالجة المحاسبية لمعاملة البيع

وإعادة الاستئجار

دراسة انتقادية في ضوء القانون والمحاسبة والشريعة الإسلامية

د. علي محمد ثجيل المعموري*

المقدمة:

يحتل عقد الإيجار أهمية بالغة في حياة الأشخاص سواء أكانوا طبيعيين أم معنويين ، اذ يندر أن لا يكون الشخص مؤجراً أو مستأجراً . أن عقد الإيجار يحقق منافع اجتماعية كبيرة عندما يكون طرفي عقد الإيجار أشخاصاً طبيعيين ويحقق منافع اقتصادية واجتماعية اكبر عندما يكون الأشخاص المعنويين احد أو كلا طرفي عقد الإيجار ، لأن المستأجر قد لا يتمكن مالياً من شراء الأصل الثابت وتسديد قيمته نقداً في الأجل القصير أو انه يفضل استثمار قيمة الأصل في مجال استثماري آخر يحقق عائداً أعلى والاكتفاء باستئجار الأصل والحصول على منفعه بدلاً من شرائه ، وأما مالك الأصل الثابت فإنه يعجز أحياناً عن استخدام واستثمار الأصل بنفسه فيلجأ إلى تأجيره لمن يستطيع استثماره عن طريق عقد الإيجار .

أما عقد البيع فهو أكثر العقود شيوعاً في العالم وأنه عصب الحياة الاقتصادية والاجتماعية وهو من أقدم العقود على وجه الأرض وقد نشأت وتطورت وأزدهرت قواعده إلى

* أستاذ مساعد المحاسبة

أن أصبحت بالشكل الذي هي عليه الآن فضلاً عن الاهتمام الكبير من المشرعين في مختلف دول العالم .

لقد اشترك عقدي الإيجار والبيع في معاملة واحدة هي معاملة الإيجار المنتهي بالتمليك ، اذ تشير هذه المعاملة إلى عقد إيجار طويل الأمد ينتهي بعقد جديد ناقل للملكية سواء كان بدون عوض أو مقابل عوض تحفيزي أو استناداً إلى أقيمة السوقية في تاريخ نقل الملكية ، وقد أخضعت العقود السابقة لدراسة معمقة عبر الزمن أثرت هذه العقود في مختلف الجوانب العلمية ذات العلاقة بتلك العقود ومنها الجانب المحاسبي .

يقدم هذا البحث دراسة لمعاملة يشترك فيها عقدي البيع والإيجار بخصوصية معينة وهي معاملة البيع وإعادة الاستئجار التي تتضمن قيام مالك معنوي ببيع أصل إلى شخص معنوي آخر مشروطاً أعادة استئجاره بعقد إيجار طويل الأجل قد ينتهي بالتملك بعوض أو بدون عوض . قسم هذا البحث إلى أربعة فصول تضمن الفصل الأول الإطار العام للبحث ، وأشار الفصل الثاني إلى الواقع المحاسبي الحالي لمعاملة البيع وإعادة الاستئجار وقدم الفصل الثالث النموذج المحاسبي المقترح لهذه المعاملة وأختتم في الفصل الرابع للإشارة لأهم الاستنتاجات والتوصيات .

الفصل الأول : الإطار العام للبحث

المقدمة :

حضي قطاع الأعمال قديماً وحديثاً بمختلف أنواع المعاملات وقد اجتهدت المحاسبة كثيراً في إيجاد المعالجة المحاسبية اللازمة لها ، وأخضعت تلك المعالجات بمرور الزمن للبحث والدراسة من المهتمين بشؤون المحاسبة (أكاديميين ومهنيين ، أفراداً ومنظمات) . وأدت تلك

الجهود إلى تطوير المعالجات المحاسبية تدريجياً وجوهرياً وأحياناً إلغاء معالجات متكاملة وإحلال معالجات بديلة لها .

يتناول هذا البحث دراسة معمقة مالياً ومحاسبياً لمعاملة البيع وإعادة الاستئجار التي تتمتع بخصوصية لدى قطاع مهم من قطاعات الأعمال هو قطاع الاستثمار والتمويل .

مشكلة البحث : إن دراسة معاملة البيع وإعادة الاستئجار تظهر المشاكل الآتية :

- 1- عدم وضوح خصوصيات معاملة البيع وإعادة الاستئجار
- 2- عدم الفصل في المعالجة المحاسبية بين معاملتي البيع والاستئجار
- 3- عدم دقة الإفصاح في محتوى القوائم المالية المتضمنة لمعاملة البيع وإعادة الاستئجار .

فرضية البحث : إن دراسة موضوع البحث تستند الى الافتراضات الآتية :

- 1- أن الفصل في المعالجة المحاسبية بين البيع والإيجار لمعاملة البيع وإعادة الاستئجار ضرورة قانونية وشرعية ومحاسبية .
- 2- إن الفصل في المعالجة المحاسبية بين البيع والإيجار لمعاملة البيع وإعادة الاستئجار يساعد في تقويم كل من معاملة البيع ومعاملة الإيجار .
- 3- إن الفصل في المعالجة المحاسبية بين البيع والإيجار لمعاملة البيع وإعادة الاستئجار يساعد في تحسين محتوى القوائم المالية .

هدف البحث : يهدف البحث إلى تحقيق الأهداف الآتية :

- 1- بيان طبيعة معاملة البيع وإعادة الاستئجار .
- 2- بيان الجوهر القانوني والشرعي والمحاسبي لمعاملة البيع وإعادة الاستئجار .
- 3- تقويم المعالجة المحاسبية لمعاملة البيع وإعادة الاستئجار .

اهمية البحث : تتبع أهمية البحث من كونه يمثل سعياً لربط الجوانب القانونية والشرعية بالجانب المحاسبي لتقويم المعالجة المحاسبية لمعاملة البيع وإعادة الاستئجار للوصول إلى المعالجة المحاسبية التي تحقق صدق محتوى القوائم المالية .

الأسلوب العلمي : سيتم استخدام الأسلوب العلمي الاستدلالي في دراسة موضوع البحث للوصول إلى معالجة محاسبية لمعاملة البيع وإعادة الاستئجار لتطوير معيار المحاسبة الدولية رقم 17 المسمى عقود الإيجار .

مصادر البحث : سيتم الاستعانة بالمصادر العلمية ذات العلاقة بموضوع البحث في المجالات المحاسبية والقانونية والشرعية فضلا عن المقابلة الشخصية للمختصين في مجالي القانون والشرعية.

الفصل الثاني : الواقع المحاسبي الحالي لمعاملة البيع وإعادة الاستئجار

المبحث الاول : معاملة البيع وإعادة الاستئجار

طبيعة معاملة البيع وإعادة الاستئجار:

يعرف مصطلح البيع وإعادة الاستئجار بأنه صفقة يقوم فيها مالك اصل معين ببيع الاصل لطرف اخر مع استئجاره في نفس الوقت من المالك الجديد.(كيسو وويجانت،1999، 1150) . يسمى المالك القديم البائع -المستأجر ويسمى المالك الجديد المشتري - المؤجر .ان دراسة كافة الآثار المترتبة على هذه المعاملة يتطلب الاشارة الى ان البائع - المستأجر في هذه المعاملة يمر بثلاثة مراحل فهو ابتداءً مشتري ثم بائع واخيرا مستأجر ، بينما يمر المشتري - المؤجر بمرحلتين فهو ابتداءً مشتري ثم مؤجر .

ان البائع - المستأجر يمتلك اصلا معيناً بمعاملة شراء متكاملة مستقلة عن المشتري - المؤجر، وبعد فترة زمنية (ولأسباب معينة سيتم التطرق لها لاحقاً) يقوم مالك الاصل ببيعه الى مشتر جديد بشرط إعادة استئجاره من المالك الجديد بعقد طويل الاجل . ان وجود شرط إعادة الاستئجار يوجد رابطاً بين معاملة البيع ومعاملة إعادة الاستئجار ولكنه لا يمثل رابطاً بين عقد البيع وعقد الايجار لان حاجة البائع - المستأجر للاصل و ضرورة عدم نقل حيازة الاصل

من البائع- المستأجر الى المشتري- المؤجر يحتم على الطرفين توقيع العقدين دون فاصل زمني وبكل ما يترتب على العقدين من حقوق والتزامات .

ان عقد اعادة الاستئجار يكون رأسماليا للمستأجر اذا امتلك شرطاً أساسياً وهو ان يكون غير قابلاً للإلغاء فضلاً عن توفر احد الشروط الآتية على الأقل:- (مصدر سابق، 1112)

1- ان يتضمن العقد نقل ملكية الاصل الى المستأجر

2- ان يتضمن العقد حق شراء الاصل بسعر مغري (تحفيزي) .

3- مدة الاستئجار تساوي 75% فأكثر من العمر الاقتصادي المقدر للاصل المستأجر.

4- القيمة الحالية لمدفوعات الاستئجار الصافية تساوي 90% فأكثر من قيمه السوقية العادلة للاصل المستأجر.

وعند عدم توفر الشروط اللازمة للعقد الرأسمالي فإنه يعد عقداً تشغيلياً ، وان عقد الايجار يعد رأسمالياً للمؤجر اذا امكن التنبؤ بإمكانية تحصيل المدفوعات المطلوبة من المستأجر والتنبؤ التكاليف المستقبلية التي سيتحملها المؤجر بصورة معقولة فضلاً عن توفر احد الشروط الاربعة السابقة على الأقل. (مصدر سابق، 1127)

ان هنالك وجهتي نظر لدى المؤجر في عقد الايجار الرأسمالي هما :-

1- نظرة تهتم بتحصيل قيم ايجارية تعادل قيمتها الحالية بتاريخ التعاقد كلفة الاصل المسجله في سجلات المؤجر ، يسمى هذا العقد عقد ايجار تمويلي و تتبنى هذه النظرة شركات التمويل .

2- نظرة تهتم بتحصيل قيم ايجارية تتجاوز قيمتها الحالية بتاريخ التعاقد كلفة الاصل المسجله في سجلات المؤجر محققة ربحاً من الفرق بين القيمة الحالية والقيمة المسجلة، يسمى هذا العقد عقد ايجار بيعي وتتبنى هذه النظرة الشركات المنتجة للاصول الرأسمالية.

ان عقد الايجار الرأسمالي للمؤجر قد يكون تمويلياً او بيعياً ولكن عقد اعادة الاستئجار لابد ان يكون عقداً تمويلياً لان المالك الاصلي هو المستأجر وان القرار الاستثماري العقلاني

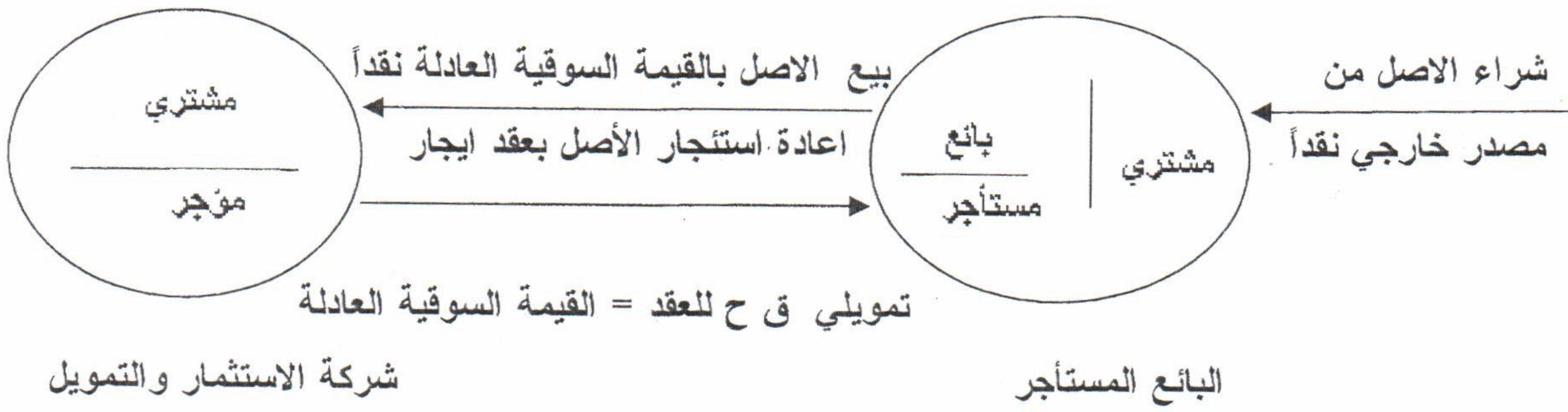
يلزمه ان يتعامل مع شركات تمويلية متحملا فائدة سوقية على رصيد الالتزام بمرور الزمن بدلا من التعامل مع شركات غير تمويلية يتحمل بموجب ذلك سعي هذه الشركات في الحصول على عائد يزيد عن الفائدة السوقية اضافة الى الفائدة السوقية على رصيد الالتزام مع مرور الزمن لذلك سيهتم البحث بدراسة عقد اعادة الاستئجار التمويلي .

شروع معاملة البيع وإعادة الاستئجار:

اشار كيسو وويجانت إلى شروع استخدام عمليات البيع مع إعادة الاستئجار لتحقيقها بعض المزايا للبائع في جانبي التمويل والضرائب، ففي جانب التمويل يسمح البيع وإعادة الاستئجار بعد شراء الأصل نقداً بإعادة التمويل على أساس معدلات فائدة اقل إذا انخفضت معدلات الفائدة كما انه يوفر مصدر آخر لرأس المال العامل لا سيما عند وجود نقص في السيولة ، وأما في جانب الضرائب فان الشراء سيخضع الشركة لحد أدنى معين من مصروف الضريبة وان قيامه ببيع الأصل وإعادة استئجاره يمكنه من استقطاع مدفوعات الإيجار التي لا تخضع لاعتبارات الحد الأدنى لمصروف الضريبة . (كيسو و ويجانت ، 1999 ، 1150)

أن دراسة الواقع الاقتصادي لقطاع الأعمال استناداً إلى مدى عقلانية القرار الاستثماري وقدرته في تحقيق عائد أعلى وتقليل المخاطر الاستثمارية يشير إلى إمكانية تطبيقه في حدود ضيقة جداً ويمكن توضيح ذلك بالاحتمالات التالية :

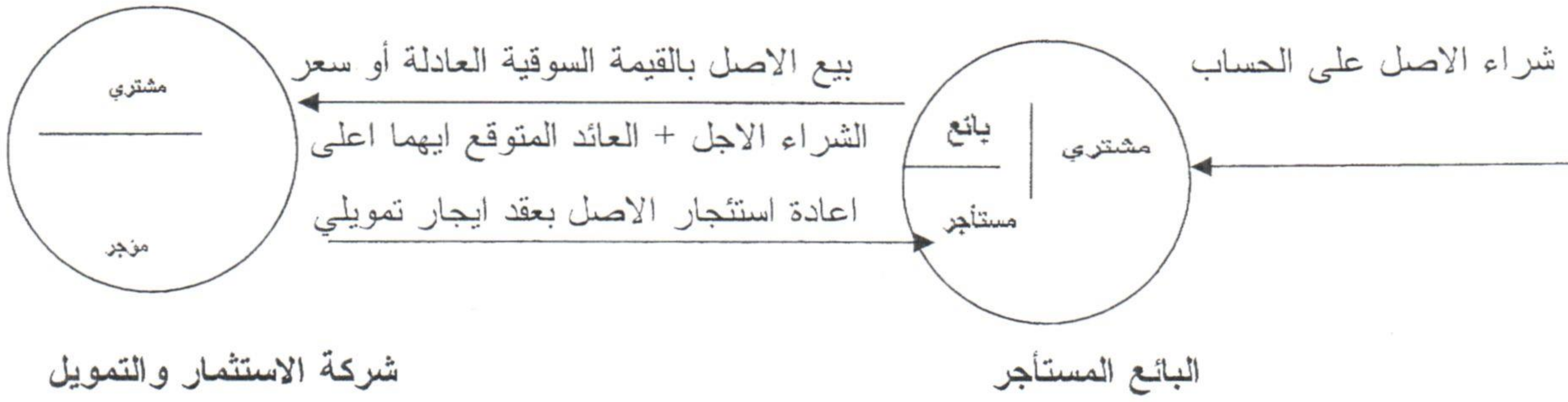
1. قيام شخص معنوي بشراء أصل بمبلغ 3.5715 مليون دينار نقداً من مصدر خارجي (لكي يتمكن من بيعها لشركات الاستثمار والتمويل المحلية) على أن يقوم ببيعها إلى شركات الاستثمار والتمويل بمبلغ 4 مليون دينار نقداً (بمعدل عائد 12 %) بشرط إعادة استئجارها بعقد إيجار تمويلي لمدة 10 سنوات، تبلغ القيمة الحالية للحد الأدنى لقيمة العقد 4 مليون دينار معتمداً على معدل عائد شركات الاستثمار والتمويل المساوي لمعدل الفائدة السائد في السوق المصرفي (10%) وكما في المخطط الآتي :-



يلاحظ أن البائع حقق ربحاً مقداره 428.5 ألف دينار من عملية الشراء ثم البيع يمكن أن يستثمرها بمعدل عائد 12 % لتحقيق عائد سنوي مقداره 51420 دينار سنوياً وسيكون إجمالي فرق العوائد خلال مدة العقد 514.2 ألف دينار ولكنه في نفس الوقت سيتحمل تكاليف إضافية عن الفرق باحتساب الاهتلاك مقدارها 42850 دينار سنوياً وبذلك يكون العائد السنوي قبل احتساب أثر الفوائد من عقد الإيجار التمويلي 8570 ، إن هذه الزيادة في العائد ستتحول بعد تضمين أثر الفائدة من عقد الإيجار إلى انخفاض في العائد تتراوح بين 332.43 في السنة الأولى إلى 46.43 في السنة العاشرة ، إن هذه النتيجة قبل بيان أثر ضرائب الدخل التي لن تؤثر في تحديد أفضلية أي بديل .

2. قيام شخص معنوي بشراء أصل نقداً ثم بيعه إلى شركات الاستثمار والتمويل بشرط إعادة استئجاره بعقد إيجار بيعي : إذا كان إعادة الاستئجار التمويلي ليس من مصلحة البائع المستأجر فانه من المؤكد أن إعادة الاستئجار البيعي ليس من مصلحة البائع المستأجر أيضاً لان القيمة الحالية لدفعات الإيجار ستتجاوز القيمة المستلمة من معاملة البيع .

3. قيام شخص معنوي بشراء الأصل في الاحتمال رقم (1) على الحساب على أن يقوم ببيعها إلى شركات الاستثمار والتمويل نقداً (لتحقيق فارق زمني يحقق من خلاله استثمار المبلغ المستلم عائد إضافي) بشرط إعادة استئجاره بعقد إيجار تمويلي وكما يظهر في المخطط الآتي :-



إن البائع المستأجر سيدفع مبلغاً يزيد على 3.5715 مليون دينار للحصول على الأصل وإن مقدار الزيادة تتناسب طردياً مع طول فترة الانتظار بين تاريخي الشراء والسداد وتفاعلاً مع معدل الفائدة لدى البائع الأجنبي ، وسيتم بيع الأصل إلى شركة الاستثمار والتمويل بالقيمة السوقية العادلة أو سعر الشراء الآجل مضافاً إليه الربح المطلوب من البائع أيهما أعلى (تقديم أعلى مزايا ممكنة لقبول هذا الاحتمال) بشرط إعادة استئجار الأصل بعقد إيجار تحويلي تتساوى فيه القيمة الحالية للدفعات الإيجارية مع سعر البيع المحدد في عملية البيع . إن هذا الاحتمال وبالرغم مما حققه من عائد من استثمار مبلغ البيع خلال فترة الانتظار حتى تاريخ سداد مبلغ الشراء بمعدل فائدة أعلى من معدل الفائدة السنوي إلا أنه في الوقت نفسه سيخفض العائد النهائي بشكل أكبر لارتفاع مبلغ الإهلاك السنوي والفائدة المستحقة على أصل الالتزام وبذلك يكون هذا الاحتمال ليس ذي جدوى فضلاً عن القيود التي يفرضها الاستئجار الرأسمالي وعدم وجود تأثير إيجابي على المركز المالي للمستأجر .

أن الاحتمالات الثلاثة السابقة ليست ذات جدوى اقتصادية (كعائد استثماري) وإن هنالك سبب عقلائي وحيد يدعم الدخول في هذه المعاملة وفق أي من الاحتمالات الثلاث وهو حالة وجود عجز في الأموال اللازمة للإنفاق على الأنشطة التشغيلية والتمويلية يضطر معها مالك الأصل إلى بيعه نقداً بشرط إعادة استئجاره (لعدم وجود أي تمويل آخر) وهذا يحافظ على حيافة الأصل لاستمرار النشاط التشغيلي وهذا الموقف أوجدته ضرورة تجاوز مشكلة توقف النشاط التشغيلي أو الإفلاس في مرحلة زمنية لاحقة لمرحلة شراء الأصل . ويمكن دراسة

الجدوى الاقتصادية كتدفق نقدي من خلال استخراج القيمة الحالية للتدفقات النقدية للبدائل ذات العلاقة الآتية*:-

$$\begin{aligned} \text{البديل رقم (1) : شراء الأصل واستخدامه لتحقيق معدل عائد 12 \%} \\ \text{القيمة الحالية (ق ح) للتدفقات الخارجة (3571500)} &= 1 \times (3571500) \\ \text{العائد المحاسبي} &= 12 \% \times 3571500 = 428580 \\ \text{+ الاهتلاك السنوي} &= 357150 \div 15 = 357150 \end{aligned}$$

785730	التدفق النقدي السنوي الداخل
(85716)	ضريبة الدخل

$$\text{القيمة الحالية لصافي التدقيق النقدي السنوي } 700014 \times 6.1438 = 4300746$$

$$\text{صافي القيمة الحالية للبديل رقم (1)} = 729246$$

البديل رقم (2) : استئجار الأصل بعقد إيجار تمويلي بدلاً من شرائه واستثمار المبلغ المتاح بمعدل عائد 12 % .

$$\begin{aligned} \text{القيمة الحالية للتدفقات النقدية الخارجة لمبلغ الاستثمار (3571500)} &= 1 \times (3571500) \\ \text{القيمة الحالية لدفعات الإيجار السنوية (528407)} &\times 6.7583 = (3571133) \end{aligned}$$

* لمزيد من التفاصيل بشأن عمليات الاحتساب المتعلقة بعقد الإيجار التمويلي وتقويم البدائل باستخدام صافي القيمة الحالية يراجع: (كيسو و ويجانت، 1999 فصل 22) و (Garrison, and others, 2003, ch10).

السنة	عائد الاستثمار	الضريبة	فائدة التمويل	الاهتلاك	صافي التدفق	معامل ق ح	ق ح للتدفق
1	857160	(171432)	304309	357150	1347187	0.9091	1224728
2	857160	(171432)	281900	357150	1324778	0.8265	1094929
3	857160	(171432)	257249	357150	1300127	0.7513	976785
4	857160	(171432)	230133	357150	1273011	0.6830	869467
5	857160	(171432)	200306	357150	1243184	0.6201	770898
6	857160	(171432)	167496	357150	1210374	0.5645	683256
7	857160	(171432)	131404	357150	1174282	0.5132	602642
8	857160	(171432)	91704	357150	1134582	0.4665	529283
9	857160	(171432)	48069	357150	1090947	0.4241	462671
10	857160	(171432)	—	357150	1042878	0.3855	402030
المجموع	857160	(171432)	1712570	357150	12141350		7616689

ق ح لصافي التدفقات النقدية خلال العمر 7616689

استرداد مبلغ الاستثمار الأصلي $0.3855 \times 3571500 = 1376813$

صافي القيمة الحالية للبديل رقم (2) 1850869

البديل رقم (3) : شراء الأصل نقداً ثم بيعه بسعر يحقق عائد 12 % نقداً وإعادة استثماره

فضلاً عن استثمار مبلغ البيع بمعدل عائد 12 % .

التدفقات النقدية الخارجة عن شراء الأصل (3571500)

التدفقات النقدية الداخلة عن بيع الأصل 4000000

التدفقات النقدية الخارجة لإعادة استثمار مبلغ البيع (4000000)

القيمة الحالية لصافي التدفق النقدي الاستثماري (3571500) $1 \times (3571500) = (3571500)$

القيمة الحالية للدفعات الإيجارية (592000) $6.7583 \times (592000) = (4000914)$

السنة	عائد الاستثمار	(الضريبة)	الفائدة	الاهتلاك	صافي التدفق	معامل ق ح	ق ح للتدفق
1	908580	(181716)	341000	400000	1467864	0.9091	1334435
2	908580	(181716)	316000	400000	1442864	0.8265	1192527
3	908580	(181716)	288000	400000	1414864	0.7513	1062987
4	908580	(181716)	258000	400000	1354864	0.6830	945862
5	908580	(181716)	224000	400000	1350864	0.6201	837671
6	908580	(181716)	188000	400000	1314864	0.5645	742241
7	908580	(181716)	147000	400000	1273864	0.5132	653747
8	908580	(181716)	103000	400000	1229864	0.4665	573732
9	908580	(181716)	55000	400000	1181864	0.4241	501229
10	908580	(181716)	—	400000	1126864	0.3855	434406
المجموع	9085800	(1817160)	1920000	4000000	13188640		8278837
ع							

القيمة الحالية لصافي التدفقات النقدية خلال فترة الاستثمار 8278837

استرداد مبلغ الاستثمار الأصلي $0.3855 \times 4000000 =$ 1542000

صافي القيمة الحالية للبديل رقم (3) 2248423

البديل رقم (4) : شراء الأصل على الحساب (يستحق السداد بعد 6 أشهر مثلاً) ثم بيعه بسعر يحقق عائد 12 % نقداً وإعادة استتجار الأصل .

ق ح للتدفق النقدي الداخل من بيع الأصل $3571500 = 1 \times 3571500$

ق ح للتدفق النقدي الخارج عن سداد مبلغ الشراء $(3571500) \times 0.95455 = (409175)$

ق ح للدفعات الإيجارية الخارجة $(528407) \times 6.7583 = (3571133)$

ق ح لاستثمار مبلغ البيع مطروحاً منه الدفعة الإيجارية الأولى لمدة 6 أشهر

$174287 = 528407 - 3571500 = 3043093 \times 12 \% \times (6 \div 12) \times 0.95455 =$

السنة	عائد الاستثمار	الضريبة	فائدة التمويل	الاهلاك	صافي التدفق	معامل ق ح	ق ح للتدفق
1	428580	(85716)	304309	357150	1004323	0.9091	913030
2	428580	(85716)	281900	357150	981914	0.8265	811552
3	428580	(85716)	257249	357150	957263	0.7513	719192
4	428580	(85716)	230133	357150	930147	0.6830	635290
5	428580	(85716)	200306	357150	900320	0.6201	558288
6	428580	(85716)	167496	357150	867510	0.5645	489709
7	428580	(85716)	131404	357150	831418	0.5132	426684
8	428580	(85716)	91704	357150	791718	0.4665	369337
9	428580	(85716)	48069	357150	748083	0.4241	317262
10	428580	(85716)	—	357150	700014	0.3855	269855
المجموع	4285800	(857160)	1712570	3571500	8712710		5510199

5510199

2275678

ق ح ل ص ا ف ي التدفقات النقدية خلال فترة العقد

صافي القيمة الحالية للبديل رقم (4)

والحافاً بهذا البديل فقد يكون سعر الشراء المؤجل أعلى من 3571500 متضمناً فائدة التأخير وبذلك يكون سعر الشراء 3570075 ويصبح سعر البيع 4200084 وتكون الدفعة الإيجارية أعلى (621407) ، ومع أن هذه التغيرات ستؤثر في عائد الاستثمار والاهتلاك وفائدة التمويل والضريبة إلا أن صافي القيمة الحالية للبديل رقم (4) الملحقة ستكون أعلى يلاحظ من خلال صافي القيمة الحالية للبدايل الأربعة أن معاملة البيع وإعادة الاستئجار تحقق صافي قيمة حالية أعلى من بديل شراء الأصل إن كان المشتري ميسراً ومن بديل استئجار الأصل بعقد إيجار تمويلي إن كان معسراً وبغض النظر عن كون البائع - المستأجر ميسراً كان أم معسراً. إن هذه النتيجة ارتبطت بالشروط الآتية:

1- ان المشتري- المؤجر يمثل شركة تمويل وان عقد الايجار هو عقدا تمويليا وليس بيعيا
2- ان المشتري- المؤجر يوافق على السعر الذي يحدده البائع-المستأجر بحيث يحقق البائع-المستأجر ربحا من معاملة البيع يفوق معدل الفائدة في السوق المالي ، كما وان المشتري-المؤجر (شركة التمويل) يتصرف بدرجة عالية من المسؤولية الاجتماعية دون ان يستغل حاجة البائع-المستأجر لشراء الاصل بسعر منخفض كما ويسمح له بتحقيق ربحا من معاملة البيع .

3- ان البائع- المستأجر يتعامل تمويليا بمعدل فائدة 10% مثلا ويتعامل استثماريا بمعدل عائد اعلى (12% مثلا) . طيلة فترة عقد الايجار طويل الاجل التمويلي للاستثمار الاساسي (لاستخدام الاصل في العملية الانتاجية) وللاستثمار الاضافي (خارج العملية الانتاجية) وهذا لا يتحقق الا لمستثمرين محددين جدا لاسيما في ظل عدم التأكد الذي يسود قطاع الاعمال ، اذ يغلب تأرجح معدل العائد صعودا ونزولا عن معدل الفائدة في السوق المالي لذلك تسعى الشركات لاستثمار الاموال الفائضة بمعدل عائد متوازن ومضمون حتى لو انخفض عن معدل عائد الاستثمار الاساسي.

4- ان البائع-المستأجر يحقق معدل عائد ثابت اعلى من معدل الفائدة في السوق المالي على الرغم من اختلاف الفائدة التمويلية لعقد الايجار التمويلي وانخفاض الطاقة الانتاجية للاصل المستأجر الذي يمثل الاستثمار الاساسي وكذلك اختلاف الظروف التشغيلية والتمويلية والاستثمارية المحيطة بالاستثمار الاضافي .

يتضح مما سبق ان معاملة البيع واعادة الاستئجار يمكن ان تكون استثمارا جيدا للبائع-المستأجر في ظل ظروف محددة مفترضين حالة التأكد بشأن الظروف المحيطة بالاستثمار الاساسي والاضافي ، لذلك نجد تطبيقات محدودة جدا لمعاملة البيع واعادة الاستئجار في الواقع الفعلي لقطاع للاعمال بينما نجد تطبيقات واسعة جدا لمعاملات الشراء ومعاملات الايجار التمويلي والايجار البيعي .

المبحث الثاني : - المعالجة المحاسبية لمعاملة البيع وإعادة الاستئجار وفق معيار

المحاسبة الدولية 17 المعدل

طبيعة المعالجة المحاسبية :-

عرفت الفقرة 49 من معيار المحاسبة الدولية رقم 17 المعدل معاملة البيع وإعادة الاستئجار بأنها قيام البائع ببيع أصل وإعادة تأجير نفس الأصل للبائع . (لجنة معايير المحاسبة الدولية ، 1999 ، 338) ، أكد المعيار في المعالجة المحاسبية على كيفية التعامل مع أرباح أو خسائر معاملة البيع استناداً إلى طبيعة معاملة إعادة الاستئجار تشغيلية كانت أم تمويلية وكالاتي :-

أولاً :- معاملة إعادة الاستئجار التشغيلي :- إن معالجة أرباح أو خسائر معاملة البيع في هذه المعاملة ترتبط بتطابق أو عدم تطابق سعر البيع مع القيمة السوقية العادلة للأصل بتاريخ البيع وكالاتي :-

1. تطابق سعر البيع مع القيمة السوقية العادلة للأصل : إن الفرق بين سعر البيع والقيمة المسجلة (الكلفة) في سجلات البائع - المستأجر تعد ربحاً أو خسارة يعترف بها في الحال وتحمل على سنة البيع .

2. سعر البيع أقل من القيمة السوقية العادلة للأصل : إن الربح المتحقق من زيادة سعر البيع عن القيمة المسجلة يعد ربحاً يعترف به في الحال ويحمل على سنة البيع ، وأما الخسارة المتحققة من انخفاض سعر البيع عن القيمة المسجلة تعد خسارة يعترف بها في الحال وتحمل على سنة البيع إذا كان مبلغ الأيجار يعادل الأيجار السوقية وتؤجل على مدى فترة العقد إذا كان مبلغ الأيجار أقل من الأيجار السوقية وبما يعوض خسارة البيع .

3. سعر البيع أعلى من القيمة السوقية العادلة : إن الربح الناتج من عملية البيع يؤجل ويتم إطفائه على مدى فترة العقد .

ثانياً :- معاملة إعادة الاستئجار التمويلي : - عدت الفقرة 51 من معايير المحاسبة الدولية رقم 17 المعدل عقد إعادة الايجار التمويلي وسيلة يقوم بموجبها المؤجر بتقديم التمويل للمستأجر واعتبار الاصل ضمان ، ومن أجل ذلك اكدت الفقرة 50 من المعيار على وجوب عدم الاعتراف في الحال بأية زيادة في عائدات البيع عن المبلغ المسجل على انها دخل في البيانات المالية للبائع - المستأجر وبدلاً من ذلك يجب تأجيلها واطفاؤها على مدى مدة عقد الايجار .

أما إذا انخفضت القيمة السوقية العادلة عن المبلغ المسجل (الكلفة) فإنه يجب ابتداءً تطبيق معيار المحاسبة الدولية رقم 36 * (انخفاض قيمة الموجودات) القاضي بتخفيض المبلغ المسجل إلى المبلغ القابل للاسترجاع (القيمة الحالية لعقد الايجار) ومن ثم أثبات عملية البيع التي لن تتضمن أية خسائر . وسيجري توضيح الجانب التفصيلي لمعالجة الزيادة في عائدات البيع عن المبلغ المسجل لمعادلة البيع إعادة الاستئجار التمويلي من خلال المثال الآتي :-

مثال :- في 1 / 1 / 1995 تم بيع طائرة كلفتها 3.5715 مليون دينار إلى إحدى شركات التمويل بمبلغ 4 مليون دينار نقداً وقامت بأستئجارها على الفور في ظل الشروط الآتية :-

1. أن العقد غير قابل للإلغاء وتحمل الشركة المستأجرة كافة التكاليف التنفيذية .
2. العمر الاقتصادي للأصل 10 سنوات وهي مساوية لمدة الاستئجار .
3. دفعات الايجار السنوية متساوية قيمة كل منها 592000 دينار تسدد في بداية كل سنة .
4. القيمة السوقية العادلة للطائرة في 1 / 1 / 1995 تبلغ 4 مليون دينار .
5. تقوم الشركة المستأجرة باهتلاك الطائرة بطريقة القسط الثابت لمدة 10 سنوات .
6. معدل العائد الضمني للمؤجر 12 % وهو مساوي لمعدل الاقتراض الإضافي للمستأجر .

* لمزيد من التفاصيل يراجع:- (لجنة معايير المحاسبة الدولية، 1999، ص ص 694 - 726).

7. ان المركز المالي والعائد الاستثماري للمستأجر يؤكد امكانية تحصيل الدفعات الايجارية بصورة معقولة .

المطلوب :- تحديد طبيعة العقد - تسجيل قيود اليومية في سجلات المستأجر - بيان اثر المعالجة المحاسبية في كشف الدخل والميزانية العمومية .
الاجابة :- ان طبيعة العقد للمستأجر يعتبر عقد رأسمالي للاسباب الآتية :-
1. ان العقد غير قابل للالغاء .

2. مدة الاستئجار تزيد عن 75 % من العمر الاقتصادي للاصل المستأجر وتساوي 100 % .

3. القيمة الحالية لمدفوعات الاستئجار الصافية تزيد عن 90 % من القيمة العادلة للاصل وتساوي 100 % .

ويعدد العقد للمؤجر عقداً تموالياً للاسباب الآتية :-

1. امكانية التنبؤ بتحصيل المدفوعات المطلوبة من المستأجر بصورة معقولة .
2. تحمل الشركة المستأجر كافة التكاليف التنفيذية المستقبلية .
3. مدة الاستئجار تزيد عن 75 % من العمر الاقتصادي للاصل المستأجر .
4. القيمة الحالية لمدفوعات الاستئجار الصافية تساوي 100% من القيمة العادلة للاصل .

(المبالغ مقربة لأقرب ألف)

التاريخ	صافي الدفعة الإيجارية	الفائدة المستحقة	تخفيض رصيد الالتزام	رصيد الالتزام
95 / 1 / 1				4000
95 / 1 / 1	592	—————	592	3408
96 / 1 / 1	592	341	251	3157
97 / 1 / 1	592	316	276	2881
98 / 1 / 1	592	288	304	2577
99 / 1 / 1	592	258	334	2243
/ 1 / 1 2000	592	224	368	1875
/ 1 / 1 2001	592	188	404	1471
/ 1 / 1 2002	592	147	445	1026
/ 1 / 1 2003	592	103	489	537
/ 1 / 1 2004	592	55	537	—————
المجموع	5920	1920	4000	

جدول رقم (1) جدول استنفاد بمقدار الإيجار

قيد شراء الطائرة[†] 3571500 حـ / الطائرات
3571500 حـ / النقدية

[†] إن كافة القيود المحاسبية الآتية متوقعة مع (كيسو و ويجانت، 1999 ص ص 1152 – 1154).

5

قيد بيع الطائفة

20

428500 حـ / أرباح بيع وإعادة الاستئجار غير المتحققة

قيد إعادة الاستئجار 4000000 حـ / استئجارات رأسمالية

4000000 حـ / تعهد استئجارات رأسمالية

إن المعالجة المحاسبية تظهر في جانب المصاريف لحساب الأرباح والخسائر للسنة المنتهية في 31 / 12 الآثار الآتية :-

البيان	2004	2003	2002	2001	2000	99	98	97	96	95
حـ / اهتلاك الاستئجارات الرأسمالية	357. 15	357. 15	357. 15	357.1 5	357. 15	357.1 5	357. 15	357.1 5	357. 15	357. 15
حـ / فوائد الاستئجارات الرأسمالية	—	55	103	147	188	224	258	288	316	341
مجموع الاثر السنوي	357. 15	412. 15	460. 15	504.1 5	545. 15	581.1 5	615. 15	645.1 5	673. 15	698. 15

وان المعالجة المحاسبية تظهر في جانب الأصول للميزانية العمومية كما في 31 / 12 الآثار الآتية :-

البيان	2004	2003	2002	2001	2000	99	98	97	96	95
حـ / استئجارات رأسمالية	—	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000
حـ / مجمع اهتلاك الاستئجارات الرأسمالية	—	3600	3200	2800	2400	2000	1600	1200	800	400
الكلية الدفترية الاستئجارات الرأسمالية	—	400	800	1200	1600	2000	2400	2800	3200	3600

وان المعالجة المحاسبية تظهر في جانب الخصوم للميزانية العمومية كما في 31 / 12 الآثار الآتية :-

البيان	2004	2003	2002	2001	2000	99	98	97	96	95
حـ / تعهد استثمارات رأسمالية	—	537	1026	1471	1875	2243	2577	2881	3157	3408
حـ / أرباح بيع وإعادة الاستثمارات	—	42.8 5	85.7	128.5 5	171. 4	214.2 5	257. 1	299.9 5	342. 8	385. 65
غير المتحققة	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	—	579. 85	1111 .7	1599. 55	2046 .4	2457. 25	2834 .1	3180. 95	3499 .8	3793 .65

الفصل الثالث : النموذج المحاسبي المقترح لمعاملة البيع وإعادة الاستتجار

المبحث الأول : الجانب القانوني والشرعي لمعاملة البيع وإعادة الاستتجار

- الجانب القانوني لمعاملة البيع وإعادة الاستتجار :-

أشارت المعالجة المحاسبية لمعاملة البيع وإعادة الاستتجار إلى أن هذه المعاملة تمثل في حقيقتها أحد أشكال التمويل أي أنها مجرد اقتراض البائع-المستأجر للأموال لذلك لا يلزم الاعتراف بأرباح أو مكاسب من معاملة البيع . (كيسو ويجانت، 1999، 1151) إن من الضروري معرفة درجة التوافق بين وجهة النظر المحاسبية ووجهة النظر القانونية للأجزاء ذات العلاقة بهذه المعاملة.

عقد البيع : عرفت المادة 465 من القانون المدني رقم 43 لعام 1976 عقد البيع بأنه "تمليك مال أو حق مالي لقاء عوض" إن عقد البيع من العقود الفورية التي يتحدد فيها كل من المبيع والتمن بشكل مستقل عن الزمن ، ولا يدخل الزمن في عقد البيع إلا كونه عنصرا عرضيا لا يقاس بهما المحلان المعقود عليهما ، وإن البيع بتمن مؤجل أو بأقساط يبقى عقد البيع فوريا لأن تأجيل سداد البيع إلى أجل أو آجال متعددة لا دخل له في تحديد ثمن البيع. (سليم، 2000، 56)

إن أهم آثار البيع هو التزام البائع بنقل ملكية المبيع للمشتري مقابل التزام المشتري بدفع عوض للبائع وإن تحقيق ذلك بشكل مرضي لطرفي العقد ينهي كافة متطلبات العقد (الزعبي، 2004، 28،

عقد الإيجار : عرفت المادة 658 من القانون المدني عقد الإيجار بأنه "تمليك منفعة مقصودة من الشيء لمدة معينة لقاء عوض معلوم". إن عقد الإيجار من العقود التي ترد على منفعة الشيء دون ملكيته بخلاف عقد البيع، إذ أن المستأجر لا يملك الأصل وإنما ينتفع به مدة معينة تعود بعدها حيازة الأصل إلى المؤجر، ويلزم المؤجر بتمكين المستأجر من استعمال حقه بمحل العقد وبذلك يكون للمؤجر في عقد الإيجار أعمال الإدارة ويكون للمستأجر حق التصرف. (أبو السعود، 2000، ص ص 30-32)

إن عقد الإيجار من العقود الزمنية لأن الزمن هو المقياس الذي يقاس به الانتفاع ولا يمكن تصور حصول الانتفاع إلا من خلال فترة زمنية قصرت أم طالت ويتناسب ثمن الانتفاع مع مدة الانتفاع تناسباً طردياً. (سليم، 2000، 58). في عقد الإيجار يكون المؤجر والمستأجر كل منهما مدين ودائن للطرف الآخر طيلة مدة العقد ولا تنتهي هذه الالتزامات إلا بانتهاء مدة العقد.

البيع الإيجاري : هو اتفاق شخص مع آخر على أن يؤجره أصل معين مقابل أجره معينة على أن يملك المستأجر الشيء المؤجر بعد وفائه لعدد معين من أقساط الأجرة. (أبو السعود، 1994، 53) إن ملكية العين في البيع الإيجاري لا تنتقل للمشتري إلى أن يقوم المشتري بدفع ثمن العين كاملاً. يشير العقد إلى أن مالك العين يؤجر محل العقد إلى المستأجر لمدة معينة مقابل أجره محددة وتنتقل ملكية العين للمستأجر بدون عوض، فإذا لم يتمكن المستأجر من سداد كافة الأقساط عد البيع الإيجاري عقد إيجار لعدم نقل ملكية العين للمستأجر، وأما إذا تمكن المستأجر من سداد كافة الأقساط وانتقلت ملكية العين للمستأجر عد البيع الإيجاري عقد بيعياً، وقد استند فقهاء القانون في ذلك على المادة 487 من القانون المدني التي تؤكد أنه "يجوز للبائع

إذا كان الثمن مؤجلاً أو مقسطاً أن يشترط تعليق نقل الملكية إلى المشتري حتى يؤدي جميع الثمن ولو تم تسليم المبيع ، وإذا تم استيفاء الثمن تعتبر ملكية المشتري مستندة إلى وقت البيع ". الإيجار المقترن بوعده البيع : إن العقد في هذه المعاملة يصدر على أنه إيجار فقط ثم يقتصر هذا الإيجار بوعده بيع العين المؤجرة إلى المستأجر إذا أبدى رغبته في شرائه خلال مدة الإيجار مقابل ثمن معين . " إن هذا الوعد ملزم للواعد (المؤجر) وغير ملزم للموعد له (المستأجر) وإن عليه إبداء رغبته بالقبول أو الرفض ". (الزعيبي ، 125، 2004)

في هذه المعاملة تكون أقساط الأجرة مقابل حقيقي لقيمة الانتفاع بالعين المؤجرة بغض النظر عن تحقق عملية البيع أو عدمها ، كما أن ثمن البيع يحدد استناداً إلى القيمة السوقية العادلة بتاريخ إبداء المستأجر رغبته بالشراء وهو يحدد مستقلاً عن فترة الإيجار السابقة للبيع . إن هذه المعاملة تعد عقد إيجار ابتداءً وانتهاءً إذا لم يبدي المستأجر رغبته بالشراء ، أما إذا أبدى المستأجر رغبته بالشراء وتمت عملية البيع فإن المعاملة قبل تاريخ البيع تعد عقداً إيجارياً وفي تاريخ البيع تعامل كونها عقداً بيعياً فهي عقد إيجار ابتداءً وعقد بيع انتهاءً .

الإيجار التمويلي (الائتماني) : دخلت شركات التمويل طرفاً أساسياً في هذا النوع من المعاملات ، فعندما يرغب شخص معنوي في الحصول على منافع الأصول الانتاجية يقوم بتحديد واختيارها من بائع معين ومناقشة شروط البيع معه ثم الاتفاق مع إحدى شركات التمويل المتخصصة لتقوم بشراء تلك الأصول وتأجيرها للشخص المعنوي مدة زمنية غالباً ما تعادل العمر الاقتصادي مقابل أجرة دورية تغطي مجموعها ثمن هذه الأصول ، وفي نهاية مدة العقد يختار المستأجر بين تجديد العقد أو شراء الأصل من شركة التمويل لتضمن العقد وعداً بالبيع لمصلحة المستأجر . (أبو السعود ، 1994 ، 56)

إن المؤجر لا يعدو كونه وسيطاً مالياً يتولى شراء الأصل الرأسمالي الذي يحدده المستأجر وتتولى شركة التمويل أداء الثمن إلى المورد ، في هذه المعاملة يكون التزام المستأجر ملزم وسابقاً لالتزام شركة التمويل بشراء الأصل والتزامها بتأجيرها لأنه لا غرض لشركة التمويل من

الشراء الا وجود عقد ايجار مؤكد غير قابل للالغاء. ان الجوهر القانوني لهذه المعاملة هو عقد الايجار لاحتفاظ شركة التمويل بملكية الاصل مدة الايجار لحماية المؤسسات المالية المؤجرة اذا ما تحقق افلاس المستأجر كما وان غرض المستأجر هو الحصول على منفعة الاصل وليس تملكه.

البيع مع اعادة الاستئجار : لم تذكر كتب القانون هذه المعاملة وسيجري الاستعانة بالمعاملات السابقة وارااء المختصين لتوضيح الجانب القانوني لهذه المعاملة. ان المراحل التعاقدية والقانونية لمعاملة البيع واعادة الاستئجار هي كالآتي:-

المرحلة الاولى : مرحلة الشراء (التملك): تتضمن قيام شخص معنوي بالتعاقد مع شخص معنوي اخر لتملك اصلا تملكا تاما ناقلا للملكية والحيازة، وان اداء ثمن المبيع وانتقال ملكيته والحيازة بشكل مرضي ينهي كافة متطلبات عقد الشراء ويتحقق للمشتري الحرية الكاملة للتصرف بالاصل، وهذا يؤكد اسقلالية هذه المرحلة تعاقديا وقانونيا عن المراحل اللاحقة في هذه المعاملة.

المرحلة الثانية: مرحلة البيع: قيام المشتري ببيع الاصل الى شركة تمويل معينة ببيع ناقلا للملكية ومتضمنا سداد لكامل ثمن المبيع الى البائع استنادا الى عقد بيع، ان عقد البيع في هذه المرحلة لا يختلف عن مثيله في المرحلة الاولى الا في نقطتين هما:-

1- ان الفرص الاستثمارية للمشتري في المرحلة الاولى اوسع، اذ يمكنه استخدام الاصل في العملية الانتاجية ويمكنه تاجير الاصل للغير بعقد ايجار تشغيلي او رأسمالي كما ويمكن بيعه بعقد بيع لتحقيق ربح معين وان له حق البيع واعادة استئجار الاصل من المشتري الجديد، بينما للمشتري في المرحلة الثانية محددة بايجار الاصل الى البائع بعقد ايجار تمويلي فقط.

2- ان البائع في المرحلة الاولى يتنازل عن ملكية الاصل ومنافعه مقابل ثمن البيع بينما البائع في المرحلة الثانية يتنازل عن ملكية الاصل مقابل ثمن البيع فضلا عن ضمان استمرار الحصول على منافع الاصل.

3- ان العديد من مواد القانون في العديد من دول العالم العربي والاسلامي تستمد من احكام الشريعة الاسلامية.

4- ان للقانون تأثير في المعالجات المحاسبية.

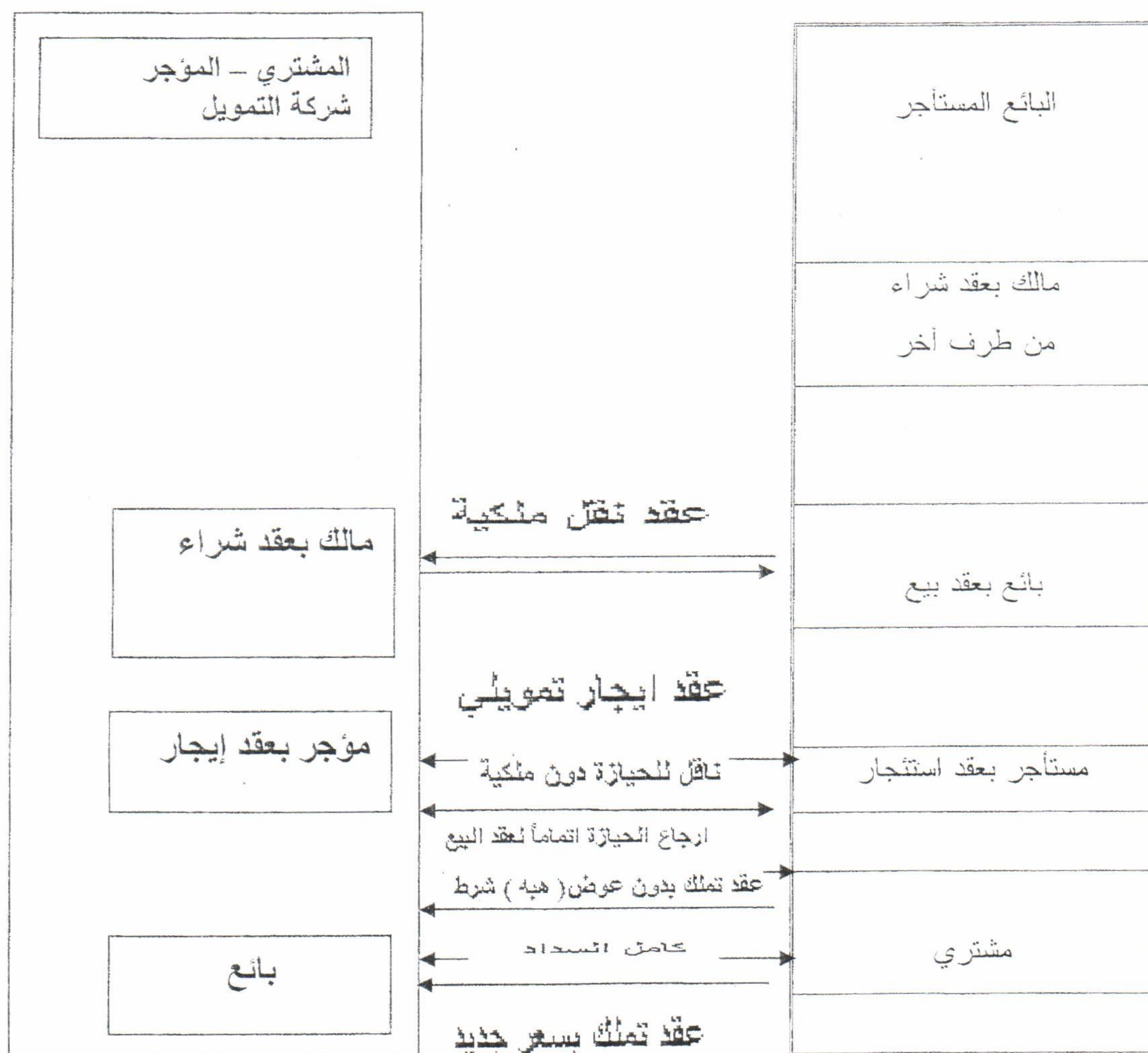
5- ان للاحكام الشرعية تأثير ايجابي في الافصاح المحاسبي.

وفيما يلي الفتاوي الشرعية ذات العلاقة بمعاملة البيع واعادة الاستئجار جزئيا وكليا* :-

- عقد الاجارة الذي ينتهي بتملك العين المؤجرة مقابل ما دفعه المستأجر من اجرة خلال المدة المحددة دون ابرام عقد جديد بحيث تنقلب الاجارة في نهاية المدة بيعا بشكل تلقائي لايجوز شرعا لان عقد الاجارة تملك منافع ولا يجوز ان ينتج عنه تملك العين المؤجرة لاختلاف طبيعة العقدين ونتائجهما.
- يجوز الاتفاق على البيع بمبلغ معين يتفق عليه او الوعد بالبيع في نهاية مدة الاجارة بمبلغ يتفق عليه الطرفان ويكون الوعد ملزم القضاء ،وان هذا الامر يتطلب عند تنفيذ نقل الملكية ابرام عقد بيع جديد.
- عقد اجارة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مقابل اجرة معلومة في مدة معلومة واقترن به عقد هبة العين للمستأجر معلقا على سداد كامل الاجرة وذلك بعقد مستقل جائز شرعا.
- يجوز ابرام عقد اجارة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مقابل اجرة معلومة في مدة معلومة ويعطي المؤجر للمستأجر حق الخيار في تملك العين المؤجرة في اي وقت يشاء على ان يتم البيع في وقته بعقد جديد بسعر السوق .
- ان عقد الايجار المنتهي بالتمليك اذا تم فيه التملك بعقد بيع في حينه مستقلا عن عقد الايجار جائز شرعا سواء كان مسبقا بوعد او وعدين لان العبرة بالعقد لا بالوعد.
- يجوز شرعا الاتفاق على شراء عين من شركة ثم اعادة التأجير لذات البائع اذا تم البيع اولا ثم جرى عقد تأجير بعد ذلك.

* لمزيد من التفاصيل عن مراكز الافتاء وفتاويها يراجع: www.islamicfi@yahoo.com

- يجوز شرعا تملك عين تملكا تاما شرعيا ثم تأجيرها على من اشترت منه ما لم تكن هذه العملية تواطئا منهما بالتحيل على استحلال الربا.
 - يجوز شرعاً الاتفاق على شراء عين من شركة ثم اعادة التأجير لذات البائع اذا تم البيع أولاً ثم جرى عقد تأجير بعد ذلك
- يلاحظ من الفتاوي السابقة ان الجانب الشرعي يركز بأهتمام بالغ على الاستقلال التام للعقود بكافة حقوقها والتزاماتها كما يركز على استقلالية طرفي العقد . ويمكن توضيح ذلك بالمخطط الآتي :-



المبحث الثاني: الجانب المحاسبي لمعاملة البيع وإعادة الاستئجار

تقويم المعالجة المحاسبية الحالية : ان مركز المعالجة المحاسبية لمعاملة البيع وإعادة الاستئجار هو النظرة لعقد البيع كونه نشاطا تمواليا للحصول على منافع الاصل ام لا، واستنادا لذلك يجري الاعتراف بارباح او خسائر البيع في نفس سنة البيع او تأجيلها على مدى فترة عقد الايجار، ويمكن استعراض وجهة النظر المحاسبية بالاتي:-

اولا :- معاملة الاستئجار التشغيلي : تعد معاملة البيع نشاطا غير تمواليا مستقلا عن معاملة إعادة الاستئجار ويتم بموجبه الاعتراف بارباح وخسائر البيع في سنة البيع في الحالات الآتية:-

• تطابق سعر البيع مع القيمة السوقية العادلة للاصل

• انخفاض سعر البيع عن القيمة السوقية العادلة للاصل بشرط ان ينتج خسارة و لا يكون مبلغ الايجار اقل من الايجار السوقي وبما يعوض خسارة البيع.

وتعد معاملة البيع نشاطا تمواليا مرتبطا بمعاملة إعادة الاستئجار بحيث يؤجل الاعتراف بالارباح والخسائر ويتم اطفائها على مدى فترة العقد في الحالات الآتية:-

• انخفاض سعر البيع عن القيمة السوقية الذي ينتج خسارة يجري تعويضها من انخفاض مبلغ الايجار عن الايجار السوقي

• اذا كان سعر البيع اعلى من القيمة السوقية العادلة.

ثانيا :- معاملة الاستئجار التمويلي : تعد معاملة البيع نشاطا غير تمواليا مستقلا عن معاملة الاستئجار بحيث يتم الاعتراف بخسائر البيع في سنة البيع اذا انخفضت القيمة السوقية عن المبلغ المسجل تطبيقا لمعيار المحاسبة الدولية رقم 36 (انخفاض قيمة الموجودات) . وتعد معاملة البيع نشاطا تمواليا يؤجل بموجبه الاعتراف بارباح البيع ويتم اطفائها على مدى فترة العقد .

ان الدراسة المعمقة للمعالجة اعلاه تظهر نقاط الخلل الآتية:-

1- ان معاملة الاستئجار يجب ان تكون استئجاراً رأسمالياً تمويلياً، اذ ليس من مصلحة البائع- المستأجر ان يكون الايجار بيعياً وليس من مصلحة المشتري- المؤجر ان يكون الايجار تشغيلياً.

2- الاختلاف الواسع في النظرة الى معاملة البيع كونها نشاطاً تمويلياً ام لا بين معاملة الاستئجار التشغيلي ومعاملة الاستئجار التمويلي على الرغم من ان الاختلاف في الشروط الواجب توفرها لاعتبار عقد الايجار تمويلياً ام تشغيلياً يعد طفيفاً جداً، فمثلاً يستلزم العقد التمويلي بالنسبة للمستأجر توفر احد الشروط الآتية على الأقل:-

- أ- ان يتضمن العقد نقل ملكية الاصل الى المستأجر.
- ب- ان يتضمن العقد حق شراء الاصل بسعر تحفيزي.
- ت- فترة العقد تساوي 75% فأكثر من العمر الاقتصادي للاصل.
- ث- القيمة الحالية للحد الأدنى للعقد تساوي 90% فأكثر من القيمة السوقية العادلة للاصل.

وان عدم توفر احد الشروط السابقة يجعل العقد تشغيلياً ، فقد تكون فترة العقد 74% من العمر الاقتصادي للاصل او ان القيمة الحالية للعقد تساوي 89% من القيمة السوقية للاصل وهو اختلاف بسيط في الجوهر القانوني وفي الميزات الاقتصادية للعقدين وهو لا يوجب هذا الاختلاف الواسع في النظرة والمعالجة المحاسبية بين العقدين.

3- ان اعتبار معاملة البيع نشاطاً تمويلياً هو خطأ فادح، اذ لا يمكن عده تمويلاً لتملك الاصل لان الملكية تنتقل من البائع- المستأجر الى المشتري- المؤجر بمجرد استلام ثمن المبيع ، ولا يمكن عده تمويلاً لتملك منافع الاصل وسداد الدفعات الايجارية الا في حدود مبلغ الدفعات وهو جزء صغير من ثمن المبيع وبما يتوافق مع فترة العقد.

4- ان معاملة البيع واعادة الاستئجار تكون ذات جدوى اقتصادية اكبر اذا استخدم ثمن البيع في النشاط الاستثماري بمعدل عائد يفوق معدل الفائدة في السوق المالي وتنخفض جدواه الاقتصادية اذا استخدم ثمن المبيع في النشاط التشغيلي او التمويلي لمواجهة مشاكل العسر

المالي، وبهذا فإن البيع لا يعد تمويلا لتملك الاصل لانه لاحق لمعاملة التملك وهناك فاصل زمني بين شراء الاصل كنشاط استثماري وبين بيع الاصل لمواجهة العسر المالي للنشاط التشغيلي او التمويلي او لاجاد فرص استثمارية اضافية.

5- هنالك بدائل تمويلية سابقة او لاحقة للشراء اقل مخاطرة واعلى عائدا من البيع واعادة الاستئجار، اذ يمكن الطلب من شركة التمويل شراء الاصل واستجاره منها بعقد ايجار تمويلي وهو اقل مخاطرة، ويمكن تملك الاصل وعند الحاجة للتمويل يمكن الاقتراض من شركة التمويل وهو اقل مخاطرة من البيع واعادة الاستئجار.

6- يجب فصل المعالجة المحاسبية لنتيجة معاملة البيع عن نتيجة معاملة الايجار لبيان كفاءة الادارة في التفاوض والتعاقد ودراسة سوقي الايجار والبيع..

7- ان اثبات نصيب السنة المالية من الفوائد غير المتحققة في حساب الاهتلاك يصعب ادراك مغزاه التعاقدي والمحاسبي من قبل المحاسبين والاداريين كما ان هذا القيد سيولد اثرا متباينا للاهتلاك في كشف الدخل والميزانية العمومية ويعقد عملية اعداد قائمة التدفق النقدي.

8- ان كشف الدخل والميزانية العمومية تظهر عملية البيع وكأنها معاملة بيع معلقة طيلة فترة عقد الايجار وتتحقق ارباحها واحيانا خسائرها دوريا وكأنها معاملة بيع بالتقسيط على الرغم من سداد كامل ثمن المبيع وانتقال ملكية الاصل الى المالك الجديد .

المعالجة المقترحة لمعاملة البيع واعادة الاستئجار :- ان تحقيق النظرة الصحيحة والصادقة في محتوى وعرض القوائم المالية يتطلب الآتي :-

1- ان ينظر الى معاملة البيع بشكل مستقل عن معاملتي التملك واعادة الاستئجار وان يتم الاعتراف بالفرق بين سعر البيع والقيمة المسجلة في سجلات البائع-المستأجر كأرباح او خسائر بيع الاصول الثابتة يعترف بها في الحال وتحمل على سنة البيع وبغض النظر عن طبيعة معاملة اعادة الاستئجار تشغيلية كانت ام تمويلية.

2- ان القيود المحاسبية لمعاملة اعادة الاستئجار المتعلقة باستئجار الاصل وسداد الدفعات الايجارية والفوائد المستحقة واثبات اهتلاك الاستئجارات الرأسمالية ستبقى دون تغيير، ويجب الغاء اثبات الجزء المتحقق من ارباح بيع واعادة الاستئجار غير المتحققة في حساب اهتلاك الاستئجارات الرأسمالية ويجب غلق اهتلاك الاستئجارات الرأسمالية في حساب الارباح والخسائر وبالمبلغ الاجمالي.

3- وبقدر تعلق الامر بالجوانب الشرعية فإن قيد البيع سيكون كما في الفقرة(1) اعلاه، وان قيد اعادة الاستئجار سيثبت بمجموع الدفعات الايجارية خلال فترة العقد، وان كامل مبلغ الدفعة الايجارية يعتبر تخفيض لحساب تعهد الاستئجارات الرأسمالية دون الاشارة الى الفوائد المستحقة او المتحققة، وان الاهتلاك يحسب استنادا الى اجمالي مبلغ الدفعات الايجارية.

ولبيان المعالجة القيدية واثرها في كشف الدخل والميزانية العمومية سيجري اعادة حل المثال السابق استنادا الى المعالجة المحاسبية المقترحة وكالاتي :-
أولاً : المعالجة المحاسبية استناداً إلى واقع المحاسبة التقليدية.

التاريخ	الدفعة الإيجارية	الفائدة المستحقة	تخفيض رصيد الالتزام	رصيد الالتزام
95 / 1 / 1				4000
95 / 1 / 1	592		592	3408
96 / 1 / 1	592	341	251	3157
97 / 1 / 1	592	316	276	2881
98 / 1 / 1	592	288	304	2577
99 / 1 / 1	592	258	334	2243

1875	368	224	592	2000 / 1 / 1
1471	404	188	592	2001 / 1 / 1
1026	445	147	592	2002 / 1 / 1
537	489	103	592	2003 / 1 / 1
—	537	55	592	2004 / 1 / 1
	4000	1579	5920	مجموع

" جدول سداد الدفعات الإيجارية "

قيد شراء الطائرات

3571500 حـ / الطائرات

3571500 حـ / النقدية

قيد بيع الطائرات

4000000 حـ / النقدية

3571500 حـ / الطائرات

428500 حـ / أرباح بيع الطائرات

قيد إعادة الاستئجار

4000000 حـ / استثمارات رأسمالية

4000000 حـ / تعهد استثمارات رأسمالية

البيان	1/1 2004	1/1 2003	1/1 2002	1/1 2001	1/1 2000	1/1 99	1/1 98	1/1 97	1/1 96	1/1 95
حـ / تعهد استثمارات	537	489	445	404	368	334	304	276	251	592
رأسمالية	55	103	147	188	224	258	288	316	341	----
حـ / فوائد الاستثمارات	592	592	592	592	592	592	592	592	592	592
المستحقة										
حـ / النقدية										

البيان	12/31 2004	12/31 2003	12/31 2002	12/31 2001	12/31 2000	12/31 99	12/31 98	12/31 97	12/31 96	12/31 95
حـ / فوائد	////////	55	103	147	188	224	258	288	316	341
استثمارات	////////									
رأسمالية	////////	55	103	147	188	224	258	288	316	341
حـ / فوائد	////////									
الاستثمارات										
المستحقة										

400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400
حـ / اهتلاك	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400
الاستتجارات الراسمالية	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400
حـ / مجمع اهتلاك										
الاستتجارات الراسمالية										
حـ / الدخل	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400
حـ / اهتلاك	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400
الاستتجارات الراسمالية										

ان المعالجة المحاسبية يُظهر في كشف الدخل للسنة المنتهية في 31 / 12 الآثار الآتية :-

البيان	2004	2003	2002	2001	2000	99	98	97	96	95
حـ / ارباح بيع الطائرات										428.5
حـ/اهتلاك الاستتجارات الرأسمالية	(400)	(400)	(400)	(400)	(400)	(400)	(400)	(400)	(400)	(400)
حـ/فوائد الاستتجارات الرأسمالية		(55)	(103)	(147)	(188)	(224)	(258)	(288)	(316)	(341)
حـ/صافي الاثر السنوي	(400)	(455)	(503)	(547)	(588)	(624)	(658)	(688)	(716)	(312.5)

وان المعالجة المحاسبية تظهر في جانب الاصول للميزانية العمومية كما في 31 / 12 الآثار الآتية :-

البيان	2004	2003	2002	2001	2000	99	98	97	96	95
حـ/استتجارات رأسمالية	_____	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000	4000
حـ/مجمع اهتلاك الاستتجارات الرأسمالية	_____	(3600)	(3200)	(2800)	(2400)	(2000)	(1600)	(1200)	(800)	(400)
حـ/الكلفة الدفترية للاستتجارات الرأسمالية	_____	400	800	1200	1600	2000	2400	2800	3200	3600

وأن المعالجة المحاسبية تظهر في جانب الخصوم للميزانية العمومية كما في 31 / 12 الآثار الآتية

البيان	2004	2003	2002	2001	2000	99	98	97	96	95
حـ/تعهد استتجارات رأسمالية	_____	537	1026	1471	1875	2243	2577	2881	3157	3408

ثانياً :- المعالجة المحاسبية استناداً إلى الجانب الشرعي للمعاملات

قيد شراء الطائرات	3571500	حـ / الطائرات
	3571500	حـ / النقدية
قيد بيع الطائرات	4000000	حـ / النقدية
	3571500	حـ / الطائرات
	428500	حـ / أرباح بيع الطائرات
قيد إعادة الاستتجار	592000	حـ / استتجارات رأسمالية
	592000	حـ / تعهد استتجارات رأسمالية
قيد الدفعة الإيجارية لكافة السنوات	592000	حـ / تعهد استتجارات رأسمالية
	592000	حـ / النقدية
قيد إثبات الاهتلاك السنوي	592000	حـ / اهتلاك الاستتجارات الرأسمالية
	592000	حـ / مجمع اهتلاك الاستتجارات الرأسمالية
قيد إغلاق الاهتلاك في كشف الدخل	592000	حـ / الدخل
علمية دورية فصلية محكمة تصدرها كلية الإدارة والاقتصاد بجامعة القادسية		
	592000	حـ / اهتلاك الاستتجارات الرأسمالية

ان المعالجة المحاسبية تظهر في كشف الدخل للسنة المنتهية في 31 / 12 الآثار الآتية :-

البيان	2004	2003	2002	2001	2000	99	98	97	96	95
ارباح بيع الطائرات										428.5
اهتلاك الاستثمارات الرأسمالية	(592)	(592)	(592)	(592)	(592)	(592)	(592)	(592)	(592)	(592)
صافي الاثر السنوي	(592)	(592)	(592)	(592)	(592)	(592)	(592)	(592)	(592)	(163.5)

وان المعالجة المحاسبية تظهر في جانب الاصول للميزانية العمومية كما في 31 / 12 الآثار الآتية :-

البيان	2004	2003	2002	2001	2000	99	98	97	96	95
استثمارات رأسمالية	—	5920	5920	5920	5920	5920	5920	5920	5920	5920
مجمع اهتلاك الاستثمارات الرأسمالية	—	(5328)	(4736)	(4144)	(3552)	(2960)	(2368)	(1776)	(1184)	(592)
الكلفة الدفترية للاستثمارات الرأسمالية	—	592	1184	1776	2368	2960	3552	4144	4736	5328

وأن المعالجة المحاسبية تظهر في جانب الحضور للميزانية العمومية كما في 31 / 12 الآثار الآتية

البيان	2004	2003	2002	2001	2000	99	98	97	96	95
تعهد استئجارات رأسمالية		592	1184	1776	2368	2960	3552	4144	4736	5328

لفصل الرابع: الاستنتاجات والتوصيات

الاستنتاجات :- توصل البحث الى الاستنتاجات الآتية:-

- 1- ان معاملة البيع واعادة الاستئجار يمكن تطبيقها في ظل ظروف وشروط معينة.
- 2- ان معيار المحاسبة الدولية رقم 17 يعد عقد اعادة الاستئجار التمويلي وسيلة للتمويل وان الاصل المؤجر يعد ضمان، لذلك يؤكد على تأجيل الاعتراف بزيادة عائدات بيع الاصل عن المبلغ المسجل واطفائها على مدى فترة عقد الايجار بينما يعالج انخفاض عائدات البيع عن المبلغ المسجل وفق معيار المحاسبة الدولية رقم 36(انخفاض قيمة الموجودات).
- 3- ان الجانب القانوني لمعاملة البيع واعادة الاستئجار يشير الى ان عقدي البيع والايجار يمثلان عقدين مستقلين عن بعضهما تماما في الجانب التنفيذي صفة وحقوقا والتزاما على الرغم من انهما يوقعان في وقت واحد.
- 4- ان الجانب الشرعي لمعاملة البيع واعادة الاستئجار يفتي بجواز تملك عين تملكا تاما شرعيا اولا ثم تأجيرها الى من اشترى منه بعقد ايجار ثانيا ما لم تؤدي هذه المعاملة الى استحلال الربا وان لا يؤدي الايجار الى تملك الاصل في نهاية فترة العقد الا بعقد بيع جديد.

- 5- ان الجانب المحاسبي لمعاملة البيع واعادة الاستئجار يشير الى ان معاملة البيع لا تعد نشاطا تمويليا لتملك الاصل المشتري، ومن الممكن ان يعد جزء من ثمن البيع تمويلا لتملك منفعة الاصل المستأجر وبما يتناسب مع فترة العقد.
- 6- ان معاملة البيع تسعى لتحقيق استثمارا اضافيا او لتجاوز العسر المالي في مجالي النشاط التشغيلي والنشاط التمويلي للوفاء بالالتزامات.
- 7- ان معاملة البيع مستقلة استقلالاً تاماً عن معاملتي تملك الاصل واعادة استئجاره، وان ابراز صدق محتوى القوائم المالية يتطلب الافصاح عن نتيجة كل عقد من العقود بشكل مستقل عن العقود الاخرى وللمساعدة في تقويم الاداء.

التوصيات :- استنادا الى الاستنتاجات التي تم التوصل اليها فان الباحث يوصي بالآتي :-

- 1- ان يتضمن القانون المدني الاشارة الى معاملة البيع واعادة الاستئجار وان تتضمن كتب القانون شرحا مفصلا لهذه المعاملة.
 - 2- يجب الفصل في المعالجة المحاسبية بين البيع والايجار لمعاملة البيع واعادة الاستئجار.
 - 3- يجب الاعتراف بارباح او خسائر عقد البيع في الحال وتحميلها على سنة البيع وبغض النظر عن طبيعة معاملة اعادة الاستئجار.
 - 4- الغاء المعالجة المحاسبية لمعاملة اعادة الاستئجار الواردة في الفقرات 49-57 من معيار المحاسبة الدولية رقم 17 المعدل واعتماد المعالجة المحاسبية لعقد الايجار التمويلي الواردة في الفقرات 12-24 من المعيار نفسه لاجراض المحاسبة عن معاملة اعادة الاستئجار.
 - 5- بقدر تعلق الامر بالجوانب الشرعية يجب المحاسبة عن معاملة اعادة الاستئجار بالشكل الاتي :-
- اثبات الاستئجارات الرأسمالية وتعهدها الاستئجارات الرأسمالية بمجموع الدفعات الاجارية خلال فترة العقد.

- اثبات كامل مبلغ الدفعة الايجارية كتخفيض لحساب تعهد الاستئجارات الرأسمالية دون الاشارة الى الفوائد.
- اثبات الاهتلاك استنادا الى اجمالي مبلغ الدفعات الايجارية واغلاقه بنفس المبلغ في كشف الدخل.

مصادر البحث :

- المملكة الاردنية الهاشمية، القانون المدني رقم 43 لعام 1976 .
- ابو السعود ، رمضان ، العقود المسماة: عقد الايجار ، الدار الجامعية للطباعة والنشر ، بيروت ، 1994 .
- الزعبي ، محمد ، العقود المسماة: شرح عقد البيع في القانون المدني ، مكتبة دار الثقافة ، عمان ، 2004 .
- سليم ، عصام انور ، الوجيز في عقد الايجار: ج1 الاحكام العامة ، دار المطبوعات الجامعية ، الاسكندرية ، 2000 .
- كيسو ، دونالد ، ويجانت ، جيري ، المحاسبة المتوسطة ، ج2 ، تر حجاج ، احمد ، دار المريخ ، الرياض ، 1999 .
- لجنة معايير المحاسبة الدولية ، المعايير المحاسبية الدولية ، تر المجمع العربي للمحاسبين القانونيين ، شركة مطابع الخط ، عمان ، 1999 .
- ماتولتش ، سيرج ، المحاسبة الادارية ، تر حجاج ، احمد ، دار المريخ ، الرياض ، 1999 .
- مراد ، عبد الفتاح ، قوانين تأجير وبيع الاماكن والقوانين المكملة لها ، شركة البهاء ، الاسكندرية ، د ت .

www.islamicfi@yahoo.com

مراكز الافتاء الشرعية:-

- المملكة الاردنية الهاشمية، هيئة البنك الاسلامي الاردني - عمان.
- المملكة العربية السعودية، مجمع الفقه الاسلامي الدولي - جدة .

المملكة العربية السعودية، هيئة شركة الراجحي المصرفية للاستثمار.
ندوات مجموعة البركة المصرفية.
هيئة بيت التمويل الكويتي.

Garrison, Ray H., Noreen, Eric W., Seal, Willie, Management accounting,
Mc Graw.Hill companies, 2003.