

جامعة عبد الحميد ابن باديس \* مستغانم \*  
كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير  
قسم العلوم التجارية



مذكرة تخرج مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في العلوم التجارية  
تخصص التدقيق المحاسبي ومراقبة التسيير

عنوان المذكرة :

المعالجة المحاسبية للإعتماد الإيجاري  
دراسة حالة: بنك التنمية المحلية BDL + شركة المغاربية  
للإيجار المالي

تحت إشراف الأستاذ:  
بوظراف الجيلالي

من إعداد الطالبة:  
بن شاعة مليكة

### أمام لجنة المناقشة :

رئيساً  
مقرراً  
مناقشاً

أستاذ محاضر  
أستاذ محاضر  
أستاذ مساعد

أ/ بوشیخي بوحفص  
أ/ بوظراف الجيلالي  
أ/ بن شني عبد القادر

2015\_2014

# المفهرس

VI.....	قائمة الإختصارات.....
VII.....	قائمة الأشكال البيانية.....
VII.....	قائمة الجداول.....
IX .....	الإهداء.....
X.....	شكر وتقدير.....
أ.....	المقدمة العامة.....
01.....	الفصل الأول: دراسة حول الإعتماد الإيجاري.....
02.....	مقدمة الفصل.....
03.....	المبحث الأول: مفهوم وتطور الإعتماد الإيجاري.....
03.....	المطلب الأول: مفهوم الإعتماد الإيجاري.....
09.....	المطلب الثاني: أنواع عقود الإعتماد الإيجاري.....
20.....	المطلب الثالث: أسباب لجوء المتعاملون للإعتماد الإيجاري.....
24.....	المبحث الثاني: عقد الإعتماد الإيجاري.....
25.....	المطلب الأول: شكل عقد الإعتماد الإيجاري.....
29.....	المطلب الثاني: الأطراف المعنية بالعقد ومحدداته.....
34.....	المطلب الثالث: مراحل تكوين عقد الإعتماد الإيجاري.....
37.....	المبحث الثالث: الطرق التأسيسية للإعتماد الإيجاري.....

- 38.....المطلب الأول: الإطار القانوني و الإقتصادي للإعتماد الإيجاري
- 42.....المطلب الثاني: الإطار المحاسبي للإعتماد الإيجاري
- 44.....المطلب الثالث: الإطار الجبائي للإعتماد الإيجاري
- 46.....خاتمة الفصل
- 47.....الفصل الثاني: المعالجة المحاسبية للإعتماد الإيجاري
- 48.....مقدمة الفصل
- 49.....المبحث الأول: المعالجة المحاسبية للإعتماد الإيجاري في ظل المعايير الدولية
- 49.....المطلب الأول: الإعتماد الإيجاري حسب مجلس معايير المحاسبة المالية FASB
- 62.....المطلب الثاني: الإعتماد الإيجاري حسب المعيار المحاسبي الدولي IAS17
- 70.....المطلب الثالث: المشاكل المحيطة بعقد الإعتماد الإيجاري
- 72.....المبحث الثاني: المعالجة المحاسبية للإعتماد الإيجاري حسب المخطط المحاسبي الوطني
- 72.....المطلب الأول: طبيعة العقد حسب PCN
- 73.....المطلب الثاني: المعالجة المحاسبية للإعتماد الإيجاري حسب PCN
- 76.....المطلب الثالث: عيوب عقد الإعتماد الإيجاري حسب PCN
- 77... ..المبحث الثالث: المعالجة المحاسبية للإعتماد الإيجاري حسب نظام المحاسبة المالية SCF
- 77.....المطلب الأول: طبيعة العقد حسب نظام المحاسبة المالية SCF
- 78... ..المطلب الثاني: المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار وفق SCF
- المطلب الثالث: ما مدى التوافق بين المعالجة المحاسبية للإعتماد الإيجاري في المعيار الدولي
- 85.....AIS17 وفق نظام المحاسبة المالية SCF
- 86.....خاتمة الفصل

87.....	الفصل الثالث: الدراسة الميدانية لبنك التنمية المحلية BDL
88.....	مقدمة الفصل
89.....	المبحث الأول: التعريف لبنك التنمية المحلية BDL
89.....	المطلب الأول: التعريف لبنك التنمية المحلية BDL
90.....	المطلب الثاني: الهيكل التنظيمي لبنك التنمية المحلية BDL
95.....	المطلب الثالث: أهداف بنك التنمية المحلية BDL
96.....	المبحث الثاني: دراسة لملف القرض
96..	المطلب الأول: المقاييس المطلوبة لمنح القرض
97.....	المطلب الثاني: الإجراءات اللازمة لمنح القرض
98.....	المطلب الثالث: كيف تتم الموافقة البنكية
99.....	المبحث الثالث: الدراسة التطبيقية للإعتماد الإيجاري لدى المغاربية للإيجار المالي
100.....	المطلب الأول: تقديم الحالة المدروسة
101.....	المطلب الثاني: التسجيل المحاسبي لدى المغاربية للإيجار المالي حسب PSN
104.....	المطلب الثالث: التسجيل المحاسبي لدى المغاربية للإيجار المالي حسب SCF
108.....	خاتمة الفصل
109.....	الخاتمة العامة
113.....	قائمة المراجع
117.....	قائمة الملاحق

# قائمة الإختصارات

جدول المختصرات باللغة العربية

الرمز	الدلالة
APB	مجلس المبادئ المحاسبية الأمريكي
FABS	مجلس معايير المحاسبة المالية
IAS	المعيار المحاسبي الدولي
PSN	المخطط المحاسبي الوطني
SCF	النظام المحاسبي المالي
TVA	الرسم على القيمة المضافة
IBS	الضريبة على أرباح الشركات
TAP	الرسم على النشاط المهني

جدول المختصرات باللغة الأجنبية

الرمز	الدلالة
APB	Accounting P rinciplesBoard
FABS	FinancialAccountings BoardStandard
IAS	International Accounting Standard
PSN	Plan comptable national
SCF	Système comtable financier
TVA	Taxe sur valeur ajouté
IBS	Impot sur bénéfice sociétés
TAP	Taxe sur l'activité professional

## قائمة الجداول

الصفحة	عنوان الجدول	رقم الجدول
13	مقارنة الإئتمان التمويلي والإئتمان التشغيلي	01 - 01
98	شروط عملية التمويل لدى المغربية للإيجار المالي	01 - 03
99	الإهلاك الخطي	02 - 03

## قائمة الأشكال البيانية

الصفحة	عنوان الشكل	رقم الشكل
09	أطراف عملية الإعتماد الإيجاري المالي	01 - 01
16	طريقة القرض الإيجاري المباشر	02 - 01
17	طريقة القرض الإيجاري الغير مباشر	03 - 01
91	الهيكل التنظيمي لبنك التنمية المحلية	01 - 03

93	مخطط مديرية فرع الإستغلال	02 - 03
----	---------------------------	---------

## \*\*\*\* الإهداء \*\*\*\*

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

إلى من أمرني ربي بالترحم عليهما كما ربياني صغيراً... أهدي عملي هذا إلى أبي رحمه  
الله وأسكنه فسيح جنانه

إلى الشمعة التي أثارته دربي وفتحت لي أبواب العلم والمعرفة ، إلى أعمز إنسانة في  
الوجود و قدوتني في الحياة إلى التي ضمت من أجلي ، إلى الصدر الحنون والقلب  
الرفيق إلى أعمز ما أملك في الدنيا الحبيبة الطاهرة الوفية ، و الملاك الصافي القريب لله  
سبحانه و تعالي ، أمي ثم أمي ثم أمي .

كما أهدي عملي هذا إلى أخواتي زهرة ونصيرة وفاطيمة وزوجها عمر وإبنتهما  
الكتكوتة الصغيرة سلسبيل شمس الأصيل وإلى أهلي وأقاربي

إلى كل من صديقاتي هوارية وفاطيمة وفاطيمة 2 وياسمينة وبالأنص إلى مصطفى،  
جمال، ديمان، عبد القادر

كما لا أنسى إهدائي الأستاذ بوظرافع المشرف على هذا العمل

إلى كل ذي فضل ومن له حق عملي ... أساتذة ومعلمين

إلى من ابتغى العلم طريقاً لمرضاة الله

أهدي هذا العمل

## \*\*\*\* شكر و تقدير \*\*\*\*

الحمد لله الذي أحانني على إتمام هذا البحث، أحمده على توفيقه ورعايته  
ويجد . . .

بمناسبة إنهاء مذكرة التخرج لنيل شهادة الماستر، يطيب لي أن أتقدم بجزيل الشكر  
والعرفان والتقدير لكل من مدد العون وأسهم في مساعدتي على إنجاز هذا البحث،  
وأخص بالذكر الأستاذ المشرف بوظائفه الجليلي على توجيهاته وإقتراحاته القيمة  
كما أتقدم بالشكر إلى رئيس دائرة الشؤون الإدارية بمركز التنمية المحلية بظاهر محند  
القادر الذي لم يدخر نصابه وتوجيهاته وجهود طيلة فترة التدريب  
كما لا أنسى جميع موظفي وعمال شركة المغاربية للإيجار .

كما أتقدم بجزيل الشكر إلى كل أساتذة كلية العلوم التجارية وأخص بالذكر الأستاذ بن  
زيدان الحاج على نصائحه المخلصة على مدار خمس سنوات الفارقة .

وأقدم شكري الكبير والمفعم بالحب إلى عائلتي على المساندة المعنوية التي قدمتها لي  
طيلة فترة دراستي لنيل هذه الشهادة .

### المقدمة العامة:

يعد الإعتقاد الإيجاري من المواضيع الهامة و الحديثة، التي شغلت بال المشرع في العديد من الدول لما يمثله هذا الموضوع من وسيلة ناجعة لتمويل الإستثمارات والمشاريع الإنتاجية وبأسلوب يحقق أهداف المتعاقدين، ويعود بالفائدة على الإقتصاد الوطني نتيجة لتطوير المشاريع الإنتاجية المختلفة ودفع عجلة النمو الإقتصادي .

تظهر أهمية الإعتقاد الإيجاري بما يحققه من مزايا لمختلف الأطراف، فهو وسيلة تلجأ إليها المشاريع لتطوير معداتها أو إحلال معدات جديدة لمواكبة التطور التكنولوجي، متجنباً بذلك العقبات العديدة المصاحبة لوسائل التمويل التقليدية، فلا تلجأ أصحاب هذه المشاريع إلى الإقتطاع من رؤوس أموالهم، وتجميد ذلك الجزء من المال دون إستثمار بالإضافة إلى تعريضه لمخاطر الإفلاس في حالة الفشل .

لذلك لجأ المفكر الإقتصادي والقانوني إلى وسيلة تضمن للمشروع الحصول على المعدات اللازمة دون تحمل تكاليف شرائها دفعة واحدة، وبطريقة تضمن حقوق المؤسسة الممولة بإحتفاظها بمليكة المعدات، وذلك إلى اللجوء لفكرة الإعتقاد الإيجاري .

تعتبر تقنية الإعتقاد الإيجاري ذروة التطور للصيغ الإقتصادية والتمويلية التي تتيح للمشروع الحصول على المعدات والأصول الرأسمالية، دون أن يضطر إلى أداء كامل للقيمة أو التكلفة اللازمة لذلك أو حتى دفع مقدم كبير و إنما يقتصر الأمر على دفع قيمة الأجرة المستحقة على كل فترة، بهذا أصبح الإعتقاد الإيجاري منافساً قوياً للقروض الكلاسيكية .

تماشياً مع التطور الذي شهده الإقتصادي العالمي، شهدت الجزائر تحولاً اقتصادياً تظهر ملامحه من خلال الإصلاحات الهيكلية التي شملت مختلف القطاعات و إدخال وتبني آلية إقتصاد السوق .

## مقدمة عامة

من بين الإصلاحات التي أحدثت على القطاعات الإقتصادية في بلادنا هو القطاع المصرفي بإصدار القانون

90-10 المتعلق بالنقد والقرض المؤرخ في 14 أفريل 1990، ثم جاء المرسوم التشريعي رقم 96-09 الصادر

في 10 جانفي 1996 الخاص بالإعتماد الإيجاري لتبيين التقنية الجديدة الخاصة بالتمويل ويدعمها وينظمها، ليأتي

بعده قانون المالية التكميلي لسنة 2001 محاولا إضفاء مرونة أكثر لهذه التقنية تشجيعا لقيام مؤسسات

متخصصة.

بالرغم من المرسوم التشريعي رقم 96-09 ساري المفعول أكثر من خمسة عشر (15) سنة إلا أن تطبيق

وانتشار الإعتماد الإيجاري لم يصل بعد إلى الرقي المطلوب قياسا بعدد المؤسسات المالية المتخصصة في هذه التقنية

والتي يمكن عدّها على أصابع اليد .

لقد قام المشرع الجزائري بتهيئة الأرضية لقيام تقنية جديدة من خلال التنظيم المذكور، الذي لم يراع فيه جوهر

نشاط الإعتماد الإيجاري الذي ينظمه هذا القانون، كما هو المعروف عالميا سواء على مستوى مواد القانون أو

على مستوى المعالجات المحاسبية .

### الإشكالية:

لقد كان من الضروري القيام بإصلاحات تتماشى مع القوانين و المعايير المتعارف عليها دوليا، وهذا ما حدث

فعلا من خلال إصلاح النظام المحاسبي بإصدار القرار المؤرخ في 26 جويلية 2008 الصادرة الجريدة الرسمية

2009/03/25، الذي يعالج مختلف نقائص وعيوب النظام السابق، والذي تضمن إصلاح وتنظيم تقنية الإعتماد

الإيجاري لتتماشى مع ماهو متعارف عليه دوليا.

وعلى هذا الأساس يمكننا طرح السؤال الرئيسي كالتالي:

ما مدى أثر الإصلاحات المالية والمحاسبية على عقود الإيجار التمويلي في ظل النظام المحاسبي المالي ؟

السؤال المطروح بدوره يؤدي بنا لطرح بعض الأسئلة الفرعية التي تساعدنا في الإجابة عن الإشكالية المطروحة،

ومن بين تلك الأسئلة مايلي:

\_\_ ما هو الاعتماد الإيجاري؟ وما هي طبيعته؟

\_\_ ماهي أسباب لجوء المتعاملون لتقنية الاعتماد الإيجاري؟

\_\_ كيفية المعالجة المحاسبية لمختلف أنواع الاعتماد الإيجاري؟

وللإجابة على إشكالية بحثنا نضع الفرضيات التالية:

### الفرضيات

\_\_ الاعتماد الإيجاري تقنية تمويلية كغيرها من التقنيات المتداولة.

\_\_ الاعتماد الإيجاري يحقق أرباح لطرفي العقد.

\_\_ يوجد معايير دولية تنظم المعالجة المحاسبية لمختلف أنواع عمليات الاعتماد الإيجاري.

### أسباب إختيار الموضوع

يعود إختيار الموضوع لجملة من الأسباب الموضوعية و الشخصية ولعل من أهمها:

#### 1. الأسباب الموضوعية:

- تنامي الاهتمام بهذا المصدر الهام من مصادر التمويل الذي أصبح البديل لمصادر التمويل الأخرى نظرا للمزايا التي يحققها لمختلف أطراف العقد .
- العمل على التعريف بهذه التقنية الحديثة نسبيا في بلادنا .

- التعرف على مختلف أنواع الإعتماد الإيجاري وأسباب لجوء المتعاملون لهذه التقنية .
- قلة الدراسات المتعلقة بهذا النوع من الناحية المحاسبية في المحيط الجامعي .

### 2. الأسباب الشخصية :

- عدم إدراكنا لهذه التقنية التمويلية الجديدة من قبل .
- محاولة التعرف على الإصلاح المحاسبي الجديد الذي طرأ على هذا النوع من العقود .
- لكوننا نظن أن بحثنا هذا إضافة نثري بها المكتبة الجامعية ومادة نظرية تطبيقية لمن أراد الإطلاع على

### الموضوع

- التشجيعات التي قدمت لنا من الأساتذة الكرام .

### أهمية و أهداف الموضوع

**1.أهمية الموضوع :** يمكن إستخلاص أهمية البحث من الخصائص الجوهرية له والتي تتضح في أربع (04)

مستويات :

\_\_ خاصية ذات بعد فلسفي :

إن موضوع الإعتماد الإيجاري ينفي البديهية الكامنة في الشعور الباطني للفرد المتمثل في أن الشراء يكمن في التملك وهو ما يتبع المنطق الأرسطي ( الشراء يأتي من الإستخدام أكثر منه من التملك ) أو كما يقول الأجلوساكسونيون ( الريادة ليست في التملك ) .

\_\_ خاصية ذات بعد وظيفي :

العلاقة بين المؤجر و المستأجر مغرية ومرحجة بالنسبة لكلا الطرفين .

### \_ خاصية ذات بعد مالي :

التي تمد المستأجر بحمل تمويلي يصل إلى 100% وتسمح له بتوفير أمواله الخاصة لاحتياجات أخرى والإبقاء على حضوره في الإقتراض، أما من نظر المؤجر فتقنية الإعتماد الإيجاري تضمن حقوق المؤجر من خلال احتفاظه بملكية الأصل ومن جهة أخرى تسمح للموردين بترويج مبيعاتهم بصفة عامة.

### \_ خاصية ذات بعد محاسبي :

منذ ظهور الاعتماد الإيجاري غالبا ما يعود التسجيل المحاسبي إلى المؤجر ( المالك القانوني ) فيما بعد ظهرت قواعد كان هدفها على المستوى المحاسبي ترجمت الملكية للأصل والتي تعود في حالة الإعتماد الإيجاري المالي إلى المستأجر .

## 2.أهداف الموضوع:

يهدف البحث بشكل أساسي إلى توضيح مايلي :

\_ بيان مفهوم الإعتماد الإيجاري بشكل عام .

\_ توضيح المعالجة المحاسبية للإعتماد الإيجاري في ظل المخطط المحاسبي الوطني .

\_ بيان المعالجة المحاسبية للإعتماد الإيجاري في النظام المحاسبي المالي الجديد .

منهج وأدوات البحث

## مقدمة عامة

للإجابة على إشكالية بحثنا و اختبار صحة فرضياته اعتمدنا منها استقرايا من خلال دراسة وصفية تحليلية، ومنهج البحث المقارن، في الجانب النظري للإحاطة بالموضوع من كل جوانبه النظرية من طرف المسح المكتبي بالإعتماد على المراجع العربية بالدرجة الأولى، بالإضافة إلى الأطروحات والمقتنيات والجرائد الرسمية ومواقع النت .

### صعوبات البحث

باعتبارنا باحثين مبتدئين في المجال العلمي واجهتنا صعوبات لأنجاز هذا البحث والمتمثلة أولا في صعوبات منهجية .

ولعل أكثر ماواجهنا هو نقص المراجع المحلية التي تعالج هذا النوع من المواضيع في المكتبة، إضافة إلى المدة الزمنية المتاحة لإنجاز هذا البحث فهي غير كافية .

### نطاق البحث

إن عقد الإعتماد الإيجاري من العقود الحديثة نسبيا في بلادنا، والتي ما زالت الدراسات المحاسبية والإقتصادية و القانونية تتناوله بالبحث والتحليل، لذلك من الصعب الإحاطة بجميع عناصر هذا النوع من التمويل .

### تقسيمات البحث

قصد إيجاد حل للإشكالية المذكورة سابقا، ولأجل إختبار الفرضيات سيتم تقسيم البحث إلى ثلاثة فصول هي:

– الفصل الأول: "دراسة حول الإعتماد الإيجاري" سنحاول من خلال هذا الفصل التعرف على مفهوم وتطور الإعتماد الإيجاري في المبحث الأول، المبحث الثاني خصصناه لبيان طبيعة عقد الإعتماد الإيجاري، أما المبحث الثالث فيتطرق لدراسة الطرق التأسيسية للإعتماد الإيجاري .

– الفصل الثاني: "المعالجة المحاسبية للإعتماد الإيجاري"، ، ففي المبحث الأول تكلمنا عن المعالجة المحاسبية في ظل المعيار الأمريكي والمعيار المحاسبي الدولي وتكلمنا على أهم المشاكل المحيطة بقرض الإيجار، وفي المبحث الثاني تناولنا فيه طبيعة العقد في القانون السابق المنظم لهذه التقنية والمعالجة المحاسبية في المخطط المحاسبي الوطني و أهم النقائص التي جاء بها، أما المبحث الثالث فتكلمنا على طبيعة العقد في ظل الإصلاح المحاسبي وكيفية المعالجة المحاسبية وما مدى التوافق بين المعالجة المحاسبية للإعتماد الإيجاري في المعيار الدولي IAS17 وفي في نظام المحاسبة المالية SCF .

– الفصل الثالث: "الدراسة الميدانية للقرض الإيجاري لدى بنك التنمية المحلية بمستغانم وشركة المغاربية للإيجار المالي بوهران"، توضح من خلال ثلاث مباحث المبحث الأول والثاني حول مكان إجراء الدراسة الميدانية قمنا فيه بالتعرف على مهام وأهداف البنك، كيفية دراسة البنك لملف القرض، لنقوم في المبحث الثالث والأخير بنموذج تطبيقي للمعالجة المحاسبية للإعتماد الإيجاري وفق المخطط المحاسبي الوطني والنظام المحاسبي المالي وهذا قصد معرفة التغيرات وكتدعيم للدراسة النظرية.

## مقدمة الفصل:

تعتبر تقنية الاعتماد الإيجاري تقنية جديدة ، فهي بمثابة قرض متوسط و طويل الأجل يوجه لدعم و تمويل المؤسسات الاستثمارية التي تعاني من قصور في التمويل. و رغم حداثة هذه الطريقة، إلا أنها تسجل توسعا عالميا في الاستعمال ، لإقدام المستثمرين عليها و هذا بالنظر إلى المزايا التي تقدمها لهم.

في محاولة من الإلقاء الضوء على هذه التقنية، ارتأينا في هذا الفصل أن نقدم دراسة وصفية تمهيدية لعملية الاعتماد الإيجاري، الذي سنتطرق فيه إلى نشأة الاعتماد الإيجاري الذي اختلفت الآراء في نشأته، و كيف تطور، لنعطي بعدها تعاريف مختلف الدول لهذه التقنية و اهم الخصائص المرتبطة به مروراً بانواعه المختلفة، كما سنقوم بتوضيح طبيعة عقد الاعتماد الإيجاري و الأطراف المعنية بهذا العقد و مراحل تكوينه، و في الأخير سنقوم بدراسة الإيجار القانوني و الاقتصادي و المحاسبي و الجبائي، هذا كله من اجل الإحاطة بالموضوع من كل جوانبه النظرية.

سنتطرق إلى هذه الامور من خلال الإجابة على السؤال التالي:

ما هو الاعتماد الإيجاري، و ما هي طبيعته؟ و سنقوم بالإجابة على هذا السؤال من خلال النقاط التالية:

- مفهوم وتطور الاعتماد الإيجاري ؛
- طبيعة عقد الاعتماد الإيجاري ؛
- الطرق التأسيسية للاعتماد الإيجاري.

## المبحث الأول: مفهوم وتطور الإعتماد الإيجاري

ظهر الإعتماد الإيجاري في الولايات المتحدة الأمريكية سنة 1950 وجاء لتمويل احتياجات المؤسسة عند قيامها بالإستثمار (وخاصة للمرة الأولى) وذلك كحل جديد اعتمده المؤسسات المصرفية للتخفيف من آثار الركود الإقتصادي، ارتفاع معدلات الدخل والتكلفة العالية للقروض الكلاسيكية وهي الظروف التي كانت تميز جل إقتصاديات العالم، وتقدم تقنية الإعتماد الإيجاري فرصة تنوع خيارات التمويل أمام المؤسسات الإقتصادية التي هي في حاجة تمويل خارجي بالإضافة إلى باقي المنتجات المطروحة من قبل المؤسسات المالية والبنكية.

ولمعرفة أسباب النجاح والإنتشار العالمي لهذه التقنية، لابد من الإجابة على السؤال التالي:

ماهو مفهوم الإعتماد الإيجاري؟ وهذا ما سنتناوله من خلال هذا المبحث الذي ينقسم إلى:

— تعريف وخصائص الإعتماد الإيجاري؛

— أنواع الإعتماد الإيجاري؛

— أسباب لجوء المتعاملون للإعتماد الإيجاري.

## المطلب الأول: تعريف وخصائص الإعتماد الإيجاري.

أولاً: تعريف الإعتماد الإيجاري.

يسمى بعدة تسميات منها الإيجار التمويلي، التمويل بالإيجار، الإئتمان الإيجاري، القرض الإيجاري وقد أعطيت تعاريف مختلفة لهذه التقنية التمويلية، إلا أنها تؤدي إلى نفس المعنى فالبعض منها يركز على الجوانب القانونية والبعض الآخر يركز على الجوانب الإقتصادية من التعاريف لتوضيح المعنى أكثر وتقريب المفاهيم. وسنقوم فيما يلي باستعراض تعريف الإئتمان الإيجاري في كل من الولايات المتحدة الأمريكية وبريطانيا اللتان تمثلان النظام الأنجلوساكسوني، وفي كل من فرنسا ومصر والجزائر وهما النموذج للنظام اللاتيني.

### 1. التعريف الأمريكي:

عرف مجلس المبادئ المحاسبية الأمريكية (APB Accounting Principles Board) عقد الإيجار التمويلي بأنه: "اتفاق تعاقدية بين المؤجر ينتقل بمقتضاه إلى المستأجر حق استخدام أصول معينة - حقيقية أو معنوية - مملوكة للمؤجر لمدة محددة مقابل عائد معين يتفق عليه، بمعنى أن التأجير يحول للمستأجر حق استخدام الأصول

دون حق الملكية، و ينشأ عن ذلك إلقاء عبء تدبير التمويل اللازم لهذه الأصول على المؤجر مقابل ما يغطي تكلفة هذا التمويل بالإضافة إلى الربح عن هذه العمليات و هو ما يطلق عليه لفظ "Lease"<sup>1</sup>

## 2. التعريف الانجليزي :

يعرف عقد الاجار وفقا للمفهوم الانجليزي :

"عقد بين المؤجر "المالك" و المستأجر "المستعمل" يتضمن اجار أصول معينة يتم اختيارها من مورد أو بائع بمعرفة المستأجر، و يظل المؤجر مالكا للأصول و المستأجر حائزا و مستعملا لها، مقابل دفع أجرة معينة يتفق عليها خلال مدة الاجار، و لا يعطي عقد الاجار التمويلي المستأجر الحق، أو يلقي على عاتقه التزاما بتملك الأصول خلال العقد و لا بعد انتهاء العقد".

## 3. المشرع الفرنسي :

الإجارة في القانون رقم 66/433 وفق أحد أنواعها و هما التأجير المنقول و تأجير العقارو عرف إجارة المنقول : هي عمليات تأجير المعدات و أدوات العمل التي تشتريها المشروعات لأجل التأجير و تظل مالكة لها إذا كانت هذه العمليات أيا كانت طبيعتها تحول المستأجر إمكانية تملك جميع الأموال المؤجرة أو بعضها، مقابل الوفاء بثمن على أن يعتد الاتفاق عند تجريده بما تم الوفاء به على سبيل الأجرة و لو بصفة جزئية.

أما تأجير العقار: فهي تلك العمليات التي يقوم بموجبها أحد المشروعات بتأجير أموال عقارية مخصصة لأغراض مهنية، و التي يشتريها المشروع أو يتم بناؤها لحسابه، إذا كانت هذه العمليات أيا كانت طبيعتها القانونية تسمح للمستأجرين بتملك جميع الأموال المؤجرة أو بعضها في موعد أقصاه انتهاء مدة الاجار، و ذلك إما عن طريق تنفيذ وعد منفرد بالبيع و إما عن طريق اكتساب ملكية الأرض التي أقيمت عليها المباني المؤجرة سواء كان اكتساب الملكية بطريقة مباشرة أو غير مباشرة و إما عن طريق انتقال ملكية المباني المشيدة على أرض مملوكة للمستأجر بقوة القانون.<sup>2</sup>

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

2. أحمد محمد الرشود، يوسف محمد علي، « الجديد في أعمال المصارف من الوجهتين القانونية و الاقتصادية » ، منشورات حلبي الحقوقية، بيروت، لبنان 2002، ص:191.

#### 4. المشرع المصري :

عرف المشرع المصري عقد التأجير التمويلي في القانون رقم 95 لسنة 1995، حيث نصت المادة على: "كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر إلى المستأجر منقولات مملوكة له، أو تلقاها من المورد استنادا إلى عقد من العقود، و يكون التأجير مقابل قيمة ايجارية يتفق عليها المؤجر و المستأجر".<sup>1</sup>

#### 5. المشرع الجزائري :

"حيث يعتبر الائتمان الايجاري موضوع هذا الأمر، عملية تجارية و مالية، يتم تحقيقها من قبل البنوك و المؤسسات المالية أو شركة تأجير مؤهلة قانونا و معتمدة صراحة بهذه الصفة، مع المتعاملين الاقتصاديين الجزائريين أو الأجانب أشخاصا طبيعيين كانوا أم معنويين تابعين للقانون العام أو الخاص. و يجب أن تكون قائمة على عقد ايجار يمكن أن يتضمن أو لا يتضمن حق الخيار بالشراء لصالح المؤجر. و تتعلق فقط بأصول منقولة أو غير منقولة ذات الاستعمال المهني أو بالمحلات التجارية أو بمؤسسات حرفية".<sup>2</sup>

كذلك يعرف على أنه: "عقد إجارة مع خيار الشراء: أي تقنية تمويل كغيرها باعتبار أن المؤسسة بعد اختيار الاستثمار تتوجه مباشرة نحو مؤسسة مالية لقرض الايجار، و نطلب منها الأصل لصاحبها، ثم تؤجره لها هناك تحويل لدور المؤسسة للغير، يمكن أن يقع محل القرض الايجار على المباني، هنا نقصد به قرض ايجار عقاري أو معدات و هي حالة قرض ايجار المنقولات.

من خلال التعاريف السابقة يمكن نخلص إلى أنه مهما اختلفت المصطلحات التي تطلق على هذا النوع من التمويل، تبقى الآلية و الهدف و الخصائص نفسها، حيث نجد **التأجير التمويلي** مستخدم في التشريع المصري و Le Crédit Bail لدى المشرع الفرنسي و نجد مصطلح **Leasing** في الدول الأنجلوساكسونية و قد استخدم المشرع الجزائري لدلالة على ذات الفكرة باستخدام عبارة **الاعتماد الايجاري** أو **الائتمان الايجاري**.

من خلال التعاريف السابقة نستنتج أن:

الاعتماد الايجاري هو "عملية مالية و تجارية تتم بين طرفين، أو لهما هو المؤسسة الممولة و تسمى عادة "المؤجر"، فتضع تحت تصرف الطرف الثاني و هو المشروع المستفيد أي "المستأجر" مالا منقولاً كان أم عقارا، لفترة محددة غير قابلة للإلغاء، مقابل دفع هذا الأخير أجرة".

<sup>1</sup> صفاء عمر خالد بلعادي، « النواحي القانونية في عقد التأجير التمويلي و تنظيمه الضريبي » (رسالة ماجستير منشورة)، جامعة النجاح الوطنية في نابلس (فلسطين)، 2005، ص:16.

<sup>2</sup> الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 03، الصادرة بتاريخ 14/01/1996، المادة 1، المرسوم التنفيذي رقم 09/96 المؤرخ بتاريخ 10/09/1996، ص:25.

فالاعتماد الايجاري يعتبر ائتمان يسمح للمستأجر ان يستفيد من معدات لا يستطيع شرائها بوسائله المحدودة لمدة معينة، و عند نهاية هذه المدة يكون للمستأجر الخيار بين ثلاث أمور<sup>1</sup> :

- شراء الأصل مقابل دفع قيمة متبقية محددة في العقد،
- إعادة استئجار الأصل لمدة ثانية،
- إعادة الأصل محل التأجير إلى المؤجر.
- يتم عقد الاعتماد الإيجاري بطلب من الزبون الراغب في إستئجار إستثمار عن طريق فاتورة نموذجية يجرها المورد ويقدمها الزبون للمصرف بغرض الشراء، فيشتري المصرف الإستثمار ويوقع عقد الإيجار مع المستأجر حيث تكون بداية العقد بدفع الكراء، صيانة الإستثمار ونهاية العقد بالخيار .

وترجع كثرة إستعمال هذا النوع من القروض في أمريكا ودول أوروبا لماله من إمتيازات عدة أهمها :

1. دفع أقساط الكراء يكون أسهل من الناحية المالية مقارنة مع دفع التكلفة الكلية للإستثمار في حالة القروض الكلاسيكية .

2. دفعات الكراء في الاعتماد الإيجاري هي تكاليف قابلة للخصم الجبائي .

3. أما في الجزائر فإن هذا النوع من القروض قليل الإستعمال رغم مرور سنوات عديدة من صدور الأمر

المنظم لهذه العملية، ويأخذ الاعتماد الإيجاري عدة أشكال يمكن إيجازها كما يلي :

- الاعتماد الإيجاري المنقول: يخص الإستثمارات المتعلقة بوسائل النقل والآلات.
- الاعتماد الإيجاري غير المنقول: يخص العقارات والمباني.
- الاعتماد الإيجاري برأسمال: يتعلق بشراء السهم بغرض الكراء .
- الاعتماد الإيجاري الدولي: يكون بين متعاملين إقتصاديين متواجدين في بلدين مختلفين، وتحدده إتفاقية دولية .
- الاعتماد الإيجاري لمورد: هو عملية تبيع بمقتضاها مؤسسة منتجة معدات ما المؤسسة مصرفية من أجل كرائها لمستعملين مستأجرين<sup>2</sup> .

<sup>1</sup> بوبكار، الخصائص القانونية للاعتماد الايجاري لدى البنك الاسلامي للتنمية، مداخلة ألقيت في الملتقى حول الاعتماد الايجاري المنعقد يومي 24 و

25 فبراير 1995 بالجزائر، ص:3.

<sup>2</sup> جوزي أمال، « القروض العقارية في البنوك الجزائرية »، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر أكاديمي، كلية العلوم الإقتصادية العلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، 2014، ص:31.

ثانيا . خصائص الاعتماد الاجباري :

لا يكتمل مفهوم الاعتماد الاجباري إلا بالتعرض لخصائص هذا الاخير التي يمكن استخلاصها من تعاريفه المختلفة و التي يتم تصنيفها حسب معيارين:

1. المعيار الأول: الخاص بالشكل القانوني أي سيتم تحليل الاعتماد الاجباري تحليلا قانونيا لاستنباط خصائصه.

2. المعيار الثاني: يتعلق بالحقيقة الاقتصادية للاعتماد الاجباري للخصائص المستخرجة مستنبطة من التحليل الاقتصادي له.

1. الخصائص القانونية للاعتماد الاجباري:<sup>1</sup>

أ. الأصل الممول: و يقصد به محل أو موضوع العقد و يمكن أن يكون عقارا أو منقولا أو حتى أسهم للاستعمال المهني و المؤجر عادة الأصول الموحدة التي يسهل بيعها في حالة وقوع نزاع بين المؤجر و المستأجر و يمكن أيضا أن يمول التجهيزات المتخصصة، و هنا تقل درجة الضمان الذي تقدمه ملكية هذه التجهيزات للمؤجر على عكس الحالة الأولى، و غالبا ما تكون الأصول الممولة أصولا جديدة و هذا لا يمنع من تمويل أصول مستعملة و ذلك يتوقف على مدى ملائمة مدة العقد لحياة الأصل.

ب. مدة العقد: ترتبط مدة التشغيل الاقتصادي للأجهزة و الآلات و تحديد هذه المدة هو المعيار افتراضي يتفق عليه أطراف العلاقة، و غالبا ما تراعى فيه المعايير الموضوعية كالمواصفات التقنية للآلة، الحساب الضريبي للاهتلاكات، و ظروف المؤسسة الانتاجية و غيرها، تتغير المدة حسب نوعية الأصل فتمتد من ثلاث سنوات للآلات و التجهيزات و عشر (10) سنوات للتجهيزات الثقيلة و العقارات أو أكثر حسب الحالة.

ج. الأقساط : إن دفع ثمن الاستثمار يتم عادة على أساس أقساط دورية (فصلية، سداسية، سنوية) تشمل جزء من رأس المال الأساسي المحمل لتلك السنة مضافا إليه العائد(الفائدة) الذي تتحصل عليه المؤسسة المالية، و يتضمن هذه الأقساط كذلك مصاريف أخرى تتعلق بالتأمين و الصيانة، و تحديد هذه الاقساط بطريقة تعاقدية بين الجهتين، و تجدر الاشارة إلى أن هذه الأقساط لا تكون متساوية من حيث المبدأ، بل تكون في سنوات الاولى من عمر الاستثمار كبيرة، و تتجه نحو التناقص مع تقادم المشروع و السبب في ذلك انخفاض قيمة التجهيز تدريجيا مع الزمن.

<sup>1</sup> بوبكار، مرجع سابق، ص:6.

د. خيار الشراء : قرض الايجار هو عقد مع خيار الشراء حيث أنه تتاح في نهاية العقد للمؤسسة ثلاث

خيارات:

- إما أن تطلب تجديد أو تمدد عقد الايجار،
- إما أن تشتري نهائيًا هذا الاستثمار بسعر يتفق عليه يسمى القيمة المتبقية،
- إما أن تعيد الأصل نهائيًا إلى المؤسسة المالية و بالتالي تتوقف عن استعماله و تنتهي علاقة القرض القائمة بينهما.

هـ. الضمانات: تعتبر الملكية الضمان الأول بالنسبة للمؤجر، و قد تكون هناك ضمانات أخرى لفائدة المؤجر كما يمكن الحصول أحيانا على تعهد من المورد باسترجاع الأصل، أو تعهد للمساعدة في بيعه.

و. صيانة و تأمين الأصل: ترجع صيانة و تأمين الأصل (مسؤولية مدنية و تأمين للضرر) إلى المستأجر في حالة قرض ايجار مالي، بالاضافة إلى هذه الخصائص التي ترتبط بالشكل القانوني لقرض الايجار تبرز خصائص اخرى تتعلق بالحقيقة الاقتصادية له فهي علاقة مركبة ذات أبعاد: يعبر عنها بالمعادلة البسيطة التالية مورد، وسيط مالي مؤسسة اقتصادية.

## 2. الخصائص الاقتصادية للاعتماد الايجاري :

أ. قرض عيني و انتاجي: القرض الايجاري من ناحية الفكر و الموضوع هو عملية مالية، و لكن حقيقته التطبيقية أنه قرض عيني و ليس نقديا، يعكس القرض المصرفي و المال العادي معنى ذلك أنه لا يمنح في صورة نقدية، أو فتح اعتماد أو ما يشبه ذلك بل هو ينصب على تسليم المشروع المقترض للأجهزة و الآلات المختارة سلفا من قبله بواسطة المؤسسات المالية و المصرفية التي حصلت عليه نتيجة شرائها من الموردين.

ب. قرض متوسط و طويل الأجل: حيث أن الامر يتعلق بتمويل أجهزة و سلع انتاجية، يكون من أهم خصائص هذا القرض ارتباطه بالمدة الطويلة و المدة المتوسطة، و لقد ساهم هذا القرض في حل مشكلة التوظيف طويل الأجل و توفير الموارد اللازمة لذلك بعد أن كانت هناك صعوبة في أن توفر مصادر التمويل التقليدي الموارد الكافية لتغطية التجهيزات الانتاجية ذات التشغيل المستمر. و يرجع ذلك إلى طول المدة و مخاطرها، و تقلبات سعر الفائدة و الضمانات المطلوبة، فقد حل هذا القرض مشكلة تحويل الموارد الادخارية من التوظيف قصير الأجل، إلى التوظيف طويل الأجل و تم التوفيق بين اعتبارات السيولة من جانب المدخرين و اعتبارات التجميد المتوقع للمدخرات في التوظيف الاستثماري طويل الأجل.

**المطلب الثاني : أنواع عقود الاعتماد الايجاري**

يختص هذا المطلب بدراسة العديد من أنواع الاعتماد الايجاري، و ذلك حسب الزاوية التي يتم منها النظر اليه و ذلك باعطاء تصور و فهم أكثر و أشمل للائتمان الايجاري حيث يتم التعرض لاهم أنواع الاعتماد الايجاري.

**أولا : الاعتماد الايجاري حسب طبيعة العقد**

ينقسم هذا النوع إلى اعتماد ايجاري مالي و اعتماد ايجاري عملي.

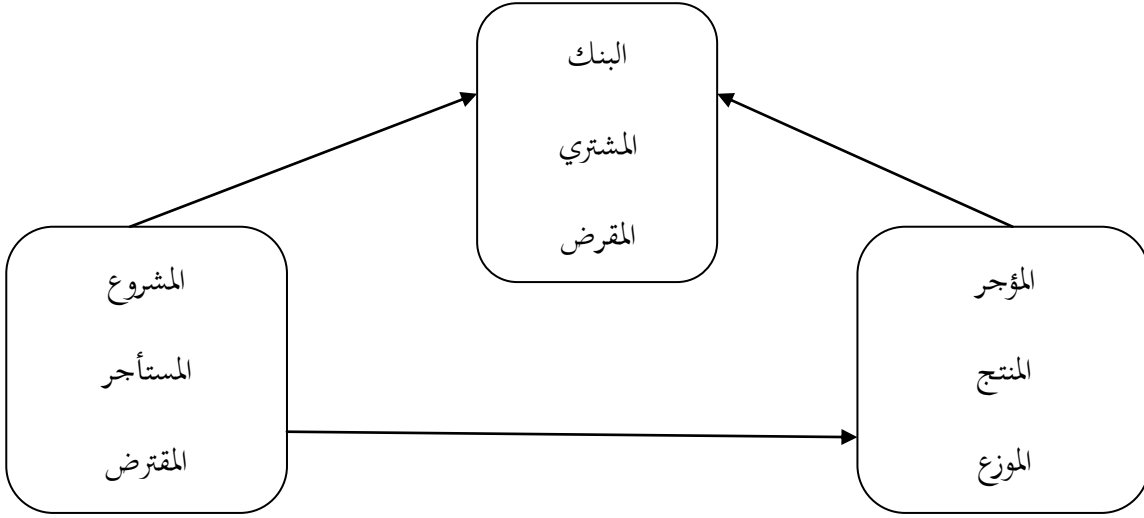
**1. الاعتماد الايجاري المالي (الرأسمالي) :**

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

في الجزائر يعرف الاعتماد الايجاري المالي حسب المادة الثانية من الامر رقم 96-09 المتعلق بالاعتماد الايجاري "يعتبر الاعتماد الايجاري مالي إذا تم تحويل كل الحقوق او الالتزامات و المنافع و المساوئ و المخاطر المرتبطة بملكية الاصل المعني إلى المستأجر و يعني ذلك أن مدة عقد الاعتماد الايجاري كافية لأن تسمح للمؤجر باستعادة كل نفقات رأس المال مضافا إليها مكفأة هذه الاموال المستثمرة".

و الشكل التالي يوضح عملية الاعتماد الايجاري المالي :

الشكل رقم (01-01): يوضح أطراف عملية الاعتماد الايجاري المالي:



المصدر: محمد كمال خليل الحمزاوي، « اقتصاديات الائتمان المصرفي » ، نشأت المعارف، مصر،

الطبعة الثانية، 2000، ص 419.

- من خلال الشكل التالي نلاحظ أن عملية الاعتماد الايجاري المالي تتضمن الخطوات التالية:
- يختار المستأجر الأصل الذي هو بحاجة إلى استخدامه، و يتفاوض مع صانع أو مورد هذا الاصل على قيمة شراء و شروط تسليمه.
- تتصل هذه الشركة ببنك أو (شركة مؤجرة) و تتفق معه على أن يشتري البنك هذا الأصل من المورد و أن يؤجره لشركة مباشرة و هذا الشكل تحصل الشركة على الأصل و تقوم بدفع الايجار إلى البنك على دفعات متساوية في فترات متتالية تساوي في مجموعها قيمة شراء الأصل بكامل، بالإضافة إلى عائد معين على الاستثمار للبنك كمؤجر كما أن للشركة المستأجرة حق الخيار في تجديد عقد استئجار الاصل ثانية بعد انتهاء مدة الأصل للاستئجار الأساسية بايجار مخفض و لكن لا يحق للشركة إلغاء العقد الأساسي قبل دفع مجمل التزاماتها أي مجمل قيمة شراء الاصل بالإضافة إلى عائد البنك.

ويوجد أربعة أنواع للائتمان الايجاري المالي:<sup>1</sup>

<sup>1</sup>عاشور مزريق و محمد غربي، « الائتمان الايجاري كأداة لتمويل المؤسسات الصغيرة و المتوسطة في الدول العربية » ، الملتقى الدولي لمتطلبات تأهيل المؤسسات الصغيرة و المتوسطة في الدول العربية، المنعقد في جامعة الشلف يومي 17 و 18 أبريل 2000، ص:462.

النوع الأول: البيع ثم الاستئجار .

يمكن اعتبار البيع ثم الاستئجار على أنه عقد بين مؤسسة و طرف آخر قد تكون شركة تأمين أو مؤسسة مالية أخرى أو شركة تأجير مستقلة، و بمقتضى هذا الاتفاق تقوم المنشأة التي تملك أرضا أو مباني أو معدات بيع إحدى هذه الأصول إلى المؤسسة المالية في نفس الوقت توقع عقدا مع نفس المؤسسة المالية باستئجار نفس الأصل من المشتري لمدة محددة و بشروط خاصة يتفق عليها، الشركة البائعة(المستأجر) تتلقى فورا قيمة الأصل من المشتري (المؤجر) في نفس الوقت ستبقي الأصل المباع عندها للانتفاع به، و تتم عملية دفع الاجار في صورة دفعات متساوية سنويا حيث تساوي في مجموعها قيمة شراء الأصل بكامله بالإضافة إلى عائد للمؤجر، و عليه نستنتج أن هذه العملية تشبه عملية تسديد القرض المرهون بعقار .

و حتى تتم هذه الصفقة لابد من توفير شروط نذكر منها ما يلي :

- أن يكون الغرض من التأجير معروف و مقبول من كلا الطرفين،
- تستهدف الصفقة التجهيزات أو الادوات أو المباني،
- يجب على العميل أن يعلم المؤجر في حالة استعمال هذه العقارات أو الآلات المؤجر في المجال غير المتفق عليه،
- يتحمل المؤجر جميع الاصلاحات و مصاريف الصيانة الدورية الناجمة عن الاستعمال العادي للعقارات و المنقولات،
- يقوم العميل بتأمين الأصل المستأجر من جميع المخاطر،
- يستطيع العميل تأجير الأصل المؤجر إلى عميل آخر و ذلك بعد الاستئذان من المصرف،
- يجب أن تحدد مدة التأجير و اجل التسديد و إجمالي الكراء مع أقساط البيع في العقد .

النوع الثاني : تأجير العقد .

ينتشر استخدام هذه الصورة من التأجير بالنسبة للسيارات و السفن، حيث يتعاقد المؤجر ليس فقط على تأجير استخدام سيارات معينة، بل على استخدام عدد معين من السيارات لفترة تقل عن حياتها الانتاجية هنا يتحمل المؤجر تكاليف الصيانة و الاصلاح، بل و احلال السيارة ضريبة الطريق أو ما يناظرها في حالة وجودها

أما المستأجر فيتحمل دفع أقساط معينة بشكل دوري مقابل حصوله على خدمة سيارة أو قافلة السيارات محل التعاقد غير أن بعض العقود تنص على تحمل المستأجر بأعباء الصيانة الضريبية... إلخ، بدلا من المؤجر.

### النوع الثالث: التأجير قصير الأجل.

تم هذه الصورة بأن الاداء محل التعامل سبق شراؤها بمعرفة المؤجر و يتم استئرها من المخزن و على أساس قصير الاجل.

### النوع الرابع: عقد الايجار البيعي.

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

## 2. الإيعتماد الإيجاري التشغيلي (العملي) :

يطلق عليه بالتأجير الخدمي و هو يمثل مصدر للمستأجر إذ يزوده بالأصل المطلوب دون الحاجة إلى شرائه، و تتحمل الشركة المؤجرة مصاريف الصيانة على أن يتضمن قسط الاستئجار تكلفة هذه العملية/ و تكون عادة مدة الاستئجار أقل من العمر المتوقع للأصل المستأجر و هذا يعني أن تكلفة الايجار لا تكفي لتغطية التكلفة الكلية (إجمالي أقساط الإيجار  $\neq$  تكلفة الأصل محل التأجير) و يتم تغطية هذه الأخيرة من إعادة تأجير الأصل إلى مؤسسة مستأجرة أخرى أو من حصيلة بيع الأصل ذاته في نهاية فترة العقد و عقود الايجار العملي عادة ما تعطي للمستأجر حق إلغاء العقد و إرجاع الأصل قبل انتهاء مدة العقد الأساسية<sup>1</sup>

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

<sup>1</sup> سعيد عبد الخالق، التأجير كأداة التمويل أبعاده و تقنياته، عبر موقع البوابة القانونية التالي :

[http://www.tashreat.com/view\\_studies2.asp?std\\_id-24](http://www.tashreat.com/view_studies2.asp?std_id-24)

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

يلاحظ أن عقود الاعتماد الإيجاري العملي عادة ما تعطي للمستأجر حق إلغاء العقد وإرجاع الأصل قبل إنتهاء مدة العقد الأساسية، ويعطي هذا الحق ميزة هامة للمستأجر حيث أنه يستطيع التخلص من الأصل في حالة التطور التكنولوجي وظهور أصول أحدث تؤدي العمل بكفاءة أكبر أو في حالة انتهاء الحاجة إلى هذا الأصل<sup>1</sup>.

من خلال ماسبق يمكن أن نستنتج مايلي:<sup>2</sup>

- إن عقد الإيجار يكون لفترة أقل من العمر الإقتصادي للأصل.
- المؤجر يبقى مالكا للأصل خلال فترة العقد ويغطي جميع تكاليفه بفضل إعادة تأجيره عدة مرات وبيعه في نهاية المطاف.
- هذا النوع من التمويل يجعل المعدات تفقد بسرعة قيمتها وتصبح مهتلكة مع مرور الوقت ولذلك يستحسن أن تقوم المؤسسة بالإستئجار بدلا من شرائها نتيجة ظهور معدات أكثر تطورا منها.

و الجدول التالي يبين أهم نقاط التفرقة بين الاعتماد الإيجاري التمويلي و الاعتماد الإيجاري التشغيلي

<sup>1</sup> محمد صالح الحناوي، "الإدارة المالية والتمويل"، الدار الجامعية، الإسكندرية، بدون طبعة، 1998، ص:396.

<sup>2</sup> Katrena henderson & jaqueline bass , « crédit-bail une nouvelle option pour les institutions de microfinance », la conférence organisée en février 2000 à Bamako au Mali "Advancing microfinance in rural Africa" ,P P: 3-4 .

الجدول رقم (01-01): جدول يوضح مقارنة الائتمان التمويلي و الائتمان التشغيلي .

عناصر المقارنة	الائتمان الاجاري التمويلي	الائتمان الاجاري التشغيلي
مدة العقد	مدة العقد طويلة تصل إلى ما يقارب من العمر الافتراضي للأصل.	مدة العقد قصيرة لا تتجاوز الفترة التي يحتاج فيها المستأجر للأصل لأداء عمل معين و عادة ما تجدد سنويا.
مسؤولية تقادم الأصل	يتحمل المستأجر مسؤولية عدم صلاحية الأصل سواء بالهلاك أو التقادم	يتحمل المؤجر مسؤولية عدم صلاحية الأصل سواء بالهلاك أو التقادم
الصيانة و التأمين	المستأجر يتحمل تكاليف الصيانة و إصلاح الأصل و كذا تكلفة التأمين عليه خلال فترة التعاقد.	المستأجر يتحمل تكاليف الصيانة و إصلاح الأصل و تكاليف التأمين عليه خلال فترة التعاقد ما لم ينص عليه اتفاق على غير ذلك.
العلاقة بين المؤجر و المستأجر	تكون العلاقة بينهما معقدة و متشابكة لذلك تحتاج لقانون ينظم هذه العلاقة و يحافظ على حقوق كل طرف بينهما و ذلك بسبب طول فترة التعاقد و الاهمية النسبية للقيمة.	العلاقة بين المؤجر و المستأجر تتسم بالسهولة و لا تثير مشاكل قانونية و ذلك لقصر فترة التأجير.
مال الملكية	العقد: يكون للمستأجر حرية خيارات بين ثلاثة بدائل في نهاية مدة العقد أن يعيد الأصل إلى المؤجر أن يعيد تأجير الأصل لمدة أخرى. شراء الاصل من المؤجر.	لا يجوز للمستأجر ملطية أو شراء الأصل المؤجر في نهاية مدة العقد بل يرد الأصل محل التأجير إلى المؤجر مرة أخرى.
نظم الغاء التعاقد	لا يجوز الغاء عقد الاجار خلال المدة المتفق عليها في العقد من قبل أحد طرفي العقد و لكن لابد من اتفاق الطرفين.	يجوز الغاء عقد الإيجار من قبل المستأجر خلال المدة المتفق عليها في العقد و في هذه الحالة يلتزم المستأجر بسداد الإيجار عن فترة الإستغلال الأصل مع تطبيق ما قد يكون متفق في مثل هذه الحالات.

المصدر: عاشور مزريق و محمد غربي، مرجع سابق، ص: 463.

ثانيا . الإعتدال الإيجاري حسب طبيعة الموضوع :

### 1. الإعتدال الإيجاري للأصول المنقولة :

يستعمل هذا النوع من الإعتدال الإيجاري من طرف المؤسسة المالية لتمويل الحصول على أصول منقولة تتشكل من تجهيزات و ادوات استعمال ضرورية لنشاط المؤسسة المستعملة، و هي كأنواع الإعتدال الإيجاري الأخرى تعطي على سبيل الإيجار لفترة محددة لصالح المستعمل سواء كان شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا لاستعماله في نشاطه المهني مقابل ثمن الإيجار، و في نهاية هذه الفترة تعطي لهذا المستعمل فرصة تجديد العقد لمدة أخرى أو شراء هذا الأصل أو التخلي عنه نهائيا.<sup>1</sup>

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

### 2. الإعتدال الإيجاري للأصول غير المنقولة (العقارات) :

يتمثل الفرق الأساسي في موضوع التمويل، حيث أن هذا النوع يهدف إلى تمويل أصول غير منقولة تكلفتها أكبر و مدتها أطول، و تتراوح عادة ما بين 15 و 20 سنة. في نهاية فترة العقد تتاح للمؤسسة المستأجرة إمكانية الحصول على الأصل حتى و لو كان ذلك تنفيذ مجرد وعد انفرادي بالبيع، أو تتاح لها إمكانية الاكتساب المباشر أو الغير المباشر للأرض التي أقيم عليها البناء، أو تتاح لها أخيرا إمكانية التحويل القانوني للملكية البناء المقام على أرض هي أصلا ملك للمؤسسة المستأجرة.<sup>2</sup>

### • مقارنة بين الإعتدال الإيجاري للأصول غير المنقولة و المنقولة (العقارات) :

تكون درجة التعقيد في الإعتدال الإيجاري للأصول غير المنقولة أكبر منها في النوع الآخر حيث ينبغي إيجاد الأرض التي تقوم عليها المباني، ثم القيام في مرحلة ثانية بتشييد هذه المباني مع كل ما يرافق ذلك من تعقيدات اجرائية و وقت طويل لانجاز المشروع و تعقيدات نفعية تتعلق بملائمة هذه العقارات للأنشطة المهنية الخاصة بالمؤسسة المستأجرة بينما تكون التعقيدات المرتبطة بالإعتدال الإيجاري للأصول المنقولة أحق من ذلك بكثير. في حالة الإعتدال الإيجاري للأصول غير المنقولة يتطلب الأمر تدبير أموال طائلة تفوق بكثير الاحتياجات إلى الأموال

<sup>1</sup> عاشور مزريق و محمد غربي، مرجع سابق، ص: 463.

<sup>2</sup> الطاهر لطرش، « تقنيات البنوك »، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998، ص: 69.

في حالة الأصول المنقولة، الامر الذي يدفع إلى البحث عن صيغ ملائمة لاتمام العملية، و من بين هذه الصيغ المتاحة اشراك المستفيد في تنفيذ العملية سواء بمساهمته في تقديم الأرض لتشييد المباني أو تقديم جزء من رأس المال.

### ثالثا : الاعتماد الإيجاري حسب الإقامة .

ينظر في هذين النوعين من قرض الإعتماد الإيجاري إلى الإقامة كمحدد أساسي بين المحلي و الدولي.

#### 1. الإعتماد الإيجاري المحلي :

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

#### 2. الاعتماد الإيجاري الدولي :

يمكن القول عن علاقة قانونية أنها دولية إذا كان أحد الأطراف المتعاقدة يقيم في بلد غير بلد الاطراف الأخرى و يتمثل مضمّن هذه العملية في قيام المصدر ببيع سلعة إلى مؤسسات متخصصة أجنبية و التي تقوم بالتفاوض مع المستورد حول إجراءات أبرام عقد ايجاري و تنفيذه بمعنى آخر يعتبر الاعتماد الإيجاري دوليا في الحالات الأربع التالية<sup>1</sup>:

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

و للاعتماد الإيجاري الدولي عدة مزايا يذكر منها:

- يعتبر الاعتماد الإيجاري الدولي مقيدا عندما يكون هناك تطور تقني لأنه يتمثل أقل خطر من الشراء.
- يسمح للمجموعات متعددة الجنسيات باسترجاع تدفقات نقدية للفروع بسهولة.

<sup>1</sup>الطاهر لطرش، مرجع سابق، ص:127.

- في البلدان ذات الخطر السياسي فإنه عندما تكون الأصول على شكل الإعتماد الأيجار يكون هذا أفضل لاسترجاع هذه الأصول، و يكون من الأفضل أيضا التفرقة بين الملكية و الاستعمال.
- إمكانية التمويل بالعملة الصعبة و هذا راجع إلى مكان الجهة الممولة إلى ضمان حق الملكية.

#### رابعا : الأنواع الاخرى للاعتماد الإيجاري

لا يقتصر الاعتماد الإيجاري عن الانواع المذكورة سالفًا بل هناك عدة أنواع و أشكال نعرض بعضها فيما يلي :

#### 1. الاعتماد الإيجاري العكسي :

يستعمل هذا النوع أكثر في الأصول العقارية حيث يسمح للمؤسسة الراغبة في الحصول على سيولة فورية لمواجهة احتياجاتها المالية عن طريق تنازلها لصالح شركة قرض الأيجار عن أصولها الخاصة، مع احتفاظها بحق الاستعمال، و التزامها بدفع الأيجار مقابل هذا الحق، لتتمكن في آخر المدة من إعداد أصولها.<sup>1</sup>

#### 2. الاعتماد الإيجاري المظهر :

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

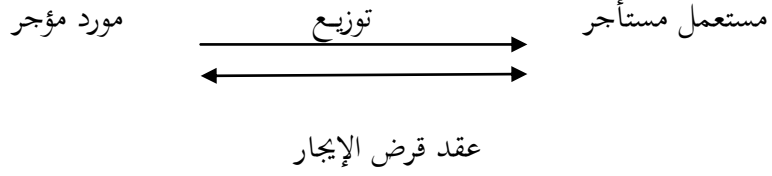
#### 3. الاعتماد الإيجاري المباشر و غير المباشر :

إن اعتبار عملية قرض الإيجار المباشرة و غير المباشرة يأتي بالنظر إلى وجود أو عدم وجود وساطة مالية مصرفية أو غير مصرفية أثناء تنفيذ العملية، و إنطلاقا من هنا يمكن تقديم هذه العلاقة المباشرة بالنسبة لأطراف هذه العملية و من خلال الشكلين التاليين نلاحظ أنه:<sup>2</sup>

<sup>1</sup>عاشور مزريق و محمد غربي، مرجع سابق، ص: 464.

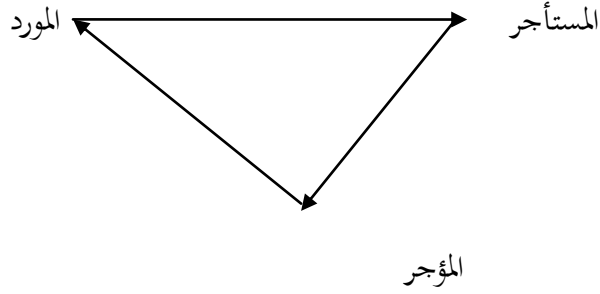
<sup>2</sup>نفس المرجع السابق، ص: 464.

الشكل رقم (01-02): طريقة القرض الإيجاري المباشر



المصدر: علي هادي العبيدي، « شرح أحكام عقدي البيع والإيجار » ، المركز القومي للنشر، الأردن، الطبعة الأولى، 2000، ص:240 .

الشكل رقم (01-03): طريقة القرض الإيجاري الغير مباشر



المصدر: علي هادي العبيدي، « شرح أحكام عقدي البيع والإيجار » ، المركز القومي للنشر، الأردن، الطبعة الأولى، 2000، ص:240 .

من خلال الشكلين التاليين نلاحظ أنه :

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

4.الاعتماد الإيجاري للصيانة :

هنا يحدث ازدواج بين الخدمات المالية و الخدمات الفنية و بذلك فإن من يقدم هذا القرض غالبا يكن منج أو مورد للأجهزة و الآلات الانتاجية و كل ما يفعله هو تقديم الصيانة و العناية و الخدمة بعد البيع للأجهزة

والآلات التي توضع تحت تصرف المستفيد أو المستأجر بواسطة الممول أو المقرض (المؤسسة المالية أو المصرفية المتخصصة) على أن يتضمن الأقساط و الاجرة المدفوعة مقابل نفقات الصيانة و الخدمة.<sup>1</sup>

يستطيع المنتج أو المورد أن يؤمن بواسطة قرض الإيجار المخصص للصيانة لزيادة أرباحه، كما يستطيع المقرض أن يحتفظ بالأجهزة و الآلات المملوكة له بطريقة غير مباشرة في حالة جيدة، مخملا المستفيد أو المستأجر نفقات الصيانة للإصلاح الدوري، و هذا بالطبع في مصلحة المقرض أو المالك أو المؤجر، و خاصة أنه يضيع في اعتباره إمكانية بيع أو إعادة تأجير هذه الأجهزة و الآلات في نهاية مدة العقد.

## 5. الاعتماد الإيجاري بالترك :

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

## 6. التأجير الرفعي :

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

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

عموما تكمن أهمية الاعتماد الإيجاري بمختلف أنواعه بالنسبة للمؤسسات الصغيرة و المتوسطة، في كون أن الأصول المستأجرة لا تظهر في الميزانية، و هذا ما يساعد على تحسين المركز الإئتماني لها و هذا له وجهاته و قيمته بالنسبة للمؤسسات الصغيرة و المتوسطة، على الرغم من ان اعتبارات محاسبية تطالب برسملة القيمة الإيجارية من

<sup>1</sup> مصطفى رشدي شيحة، « النقود و المصارف و الائتمان » ، دار الجامعة الجديدة للنشر، القاهرة، الطبعة الأولى، 1999، ص:331.

عملية الإيجار و تسجل قيمة الأصول المستأجرة ضمن عناصر الميزانية، و بالنسبة للإعتماد الإيجاري فإن بعض المعايير المحاسبية الصادر عن المجلس الدولي لمعايير المحاسبة المالية في سنة 1976، تقرر بضرورة إدماجه في الميزانية الختامية للمستأجر.

## 7. القرض الإيجاري الجبائي و غير الجبائي :

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

## المطلب الثالث : أسباب لجوء المتعاملون للاعتماد الإيجاري

يستمدُّ الاعتماد الإيجاري جذوره من التحليل الكيتري الذي انتهى إلى أن العائد المتوقع من أصل رأسمالي معين أهمية من تملك هذا الأصل نفسه، و أكد بين استعمال الأصل الرأسمالي و ملكيته، فالثروة الحقيقية تتمثل في الاستعمال و ليست في مجرد التملك. و عن طريق عقد الإيجار يمكن الفصل بين الملكية الاقتصادية و القانونية أصل من الأصول الرأسمالية فبينما تبقى الثانية بين يدي المؤجر تنتقل الأولى إلى المستأجر فيستطيع أن يستخدم هذا الأصل دون أن يملكه قانونا لان المهم لديه من الناحية الاقتصادية هو الاستحواذ على الأصل الانتاجي و استغلاله لحاجات نشاطه و الحصول على عائد هذا الاستغلال بصرف النظر عن السند القانوني لهذه الحيازة: هل هو الحق الملكية أو عقد الإيجار و قد سبق أن قال أرسطو صلاّن الثراء الحقيقي يكمن في استعمال الشيء و ليس تملكه".

و قد نمت صناعة الإيجارات نموا كبيرا بعد الحرب العالمية الثانية و منذ منتصف القرن الماضي في جميع بلدان العالم و خاصة في الولايات المتحدة الأمريكية حيث بلغت في التسعينات من هذا القرن 1/4 الأنفاق الاستثماري الرأسمالي تقريبا و قد اتسعت معرفة المؤسسات و الأفراد بفوائد هذا التمويل الخلاق و الذي يشمل كل أنواع

الأصول الرأسمالية و التي يتم تداولها حاليا بين آلاف من شركات التأجير التمويل و التي تتناسب أعمالها مع متطلبات المستأجرين و انواع المعدات الرأسمالية المطلوبة لهم.

و الأسباب التي تدفع المستأجر لتفضيل الإيجار في المعدات بدلا من تملكها بالشراء كثيرة بل هي أكثر من 35 سببا نذكر فيما يلي أهمها:<sup>1</sup>

### أولا : الاعتبارات التكنولوجية

و هي من أهم الأسباب التي تجعل المستأجر يفضل الاستحواذ على المعدات للانتفاع بها بدلا من شراءها و ذلك لتجنب كثيرا من مخاطر الملكية و التي أهمها تقادم المعدات تكنولوجيا بسبب التقدم الكبير و السريع في العلوم التكنولوجية و الرياضية فمثلا أجهزة الكمبيوتر تفقد أكثر من 70% من قيمتها في نهاية 5 سنوات من تاريخ شرائها جديدة بل أنها بعد 3 سنوات فقط لا تساوي شيئا.

لذلك فإن بعض عقود الإيجار تسمح للمستأجر بان يطلب من المؤجر استبدال المعدات التي انخفضت قيمتها التكنولوجية بمعدات جديدة حديثة.

### ثانيا : الأسباب المالية و المحاسبية

تمويل من خارج الميزانية حيث يحصل المستأجر على المعدات المحتاج إليها و يملكها اقتصاديا و ينتفع بها طوال حياة المعدات الاقتصادية دون أن يدفع شيئا ما عدا سداد الأقساط الإيجاري التي يدفعها للمؤجر من التدفقات النقدية الناتجة من استخدام المعدات في الإنتاج. و بذلك يوفر الأموال التي كان سينفقها لشراء المعدات سواء نقدا من حقوق الملكية او الإقتراض طويل الاجل من البنوك التجارية و بذلك يحصل المستأجر على المعدات و يملكها اقتصاديا دون ان تظهر في جانب الاصول بالميزانية كما لا تظهر الإلتزامات أيضا بجانب الخصوم بالميزانية و تقيد الأقساط الإيجارية الدويرة كمصرف جاري يقيد على حساب الأرباح و الخسائر و لا يتحمل حساب التشغيل بأية اقساط لإهلاك الأصول المستحوذ عليها،

لذلك فإن الإيجار التمويلي يؤثر تأثيرا حسنا على قائمة الدخل للمؤسسة المستأجرة حيث أن مصاريف تشغيل المعدة و المتمثلة في أقساط الأجرة تعتبر أقل كثيرا من مصاريف استهلاك المعدة و اعباء الدين في حالة

<sup>1</sup> طه محمد أبو العلا، « الإيجار التمويلي الحقيقي للمعدات الإنتاجية » ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، بدون طبعة ، 2005، ص: 105.

شرائها و ذلك لان المستاجر لا يسدد في حالة الإيجار إلا فقط من 75 إلى 80% من قيمة المعدة طوال عقد الإيجار.

كما أن الإيجار التمويلي للمعدات الرأسمالية ليس له أدنى تأثير على مجموع الأصول الرأسمالية بالميزانية فهو لا يزيدها كما في حالة الشراء كما انه ليس له أيضا ادنى تأثير على مجموع الخصوم طويلة الاجل و يؤدي كل هذا إلى تحسن النسب المالية في تحليل الميزانية مما يكون له أكبر الأثر على متانة و قوة و صحة المركز المالي للمؤسسة أمام المساهمين و المقرضين،

كما ان إيجار المعدات الرأسمالية بدلا من شرائها يوفر على الشركة المستاجرة الدفعة المقدمة و التي تسدد من أصولها النقدية مما يؤثر على السيولة النقدية و حرمان رأس المال العامل منها حيث أن الدفعة النقدية المقدمة في حالة شراء المعدات قد تصل من 20 إلى 30 % من قيمة المعدة بخلاف مصاريف التركيب و الإعداد. اما في حالة الإيجار فإن الدفعة المقدمة من الاجرة لا تزيد عن قسط أو قسطين و في حدود من 2 إلى 4 % تقريبا من قيمة عقد الإيجار.

### ثالثا : الأسباب الاقتصادية

في حالة شراء الآلة بدلا من استئجارها ستواجه الشركة المستثمرة احتمالين في نهاية العمر الافتراضي لهذه الآلة:

- الاحتمال الأول: التضخم في أسعار الآلات الجديدة بحيث لا يكفي مخصص الإهلاك لاستعواض الآلة المستهلكة.

- الاحتمال الثاني: ستواجه الشركة بنفاية (خردة) الآلة المستهلكة و يصعب عليها التصرف فيها.

اما في حالة استئجار الآلة فإن قيمة الأقساط تظل ثابتة لمدة الإيجار حتى لأكثر من 15 عاما، و بالنسبة للنفايات أو الخردة المتبقية و التي تصل نسبتها احيانا من 20 إلى 25 % فهي من حق المؤجر و طبقا لشروط الإتفاق .

الإيجار يجب على المستأجر إعادتها في نهاية عقد الإيجار إلى المؤجر الذي له خبرة في التعامل في الآلات المستعملة والتي لها سوق كبير يتزايد الطلب عليها وخاصة من الدول النامية؛

1. تتمتع المؤجرون للمعدات الثقيلة وفائقة التكلفة مثل السفن والطائرات بنظام الإيجارة المعانة حيث أن حجم التمويل المطلوب يفوق كثيرا قدرات شركات التأجير التمويلية ويقوم المؤجر بتدبير فقط من 20 إلى 30% من قيمة السفينة مثلا من موارده الخاصة ويقترض الباقي من البنوك وشركات التمويل الأخرى على أساس عدم رجوع المقرض على المؤجر بقيمة المبالغ المقترضة وفي نفس الوقت يمتلك المؤجر السفينة والتي قد تبلغ قيمتها 25 مليون دولار و يتمتع كذلك بالمسموحات الضريبية التي تبلغ 100% بنظام خاص يسمى الإستهلاك الحر وذلك بالنسبة للسفن الجديدة .

2. يتمتع المستأجر بمزايا عقد الإيجار الرئيسي وهو نظام يمنح بموجبه المؤجر اعتمادا ائتمانيا عينيا للمستأجر لمدة سنة من تاريخ عقد الإيجار الرئيسي يسمح للأخير بالحصول على أية معدة أو معدات واردة بالجدول المرفق لعقد الإيجار الرئيسي بسهولة ويسر خلال مدة الإعتماد دون التفاوض في تفاصيل اتفاق جديدة في كل مرة يحصل فيها المستأجر على المعدة التي يطلبها ما دامت في حدود اتفاق الإيجار الرئيسي .

3. التسهيلات في سداد أقساط الأجرة : تدفع أقساط الإيجار إما بأقساط شهرية أو ربع نصف سنوية أو سنوية وذلك حسب قيمة ومدة الحياة النافعة للأصل وبالتالي مدة عقد الإيجار . وقد تكون الأقساط متساوية أو بأقساط متزايدة أو متناقصة أو موسمية وذلك حسب التدفقات النقدية الموسمية .

4. يسمح الإيجار التبادلي للمستأجر بإستبدال المعدة المستأجرة والتي تعطلت عن العمل بأخرى من نفس النوع والطراز والحجم وذلك تفاديا لمصاريف الصيانة و الإصلاح وتأخير الإنتاج . وطبعا أن المؤجرين الذي يسمحون بذلك ليهم مخزون من المعدات لمقابلة هذه الخدمات ؛

5. كما أن نظام تأجير المعدات وهو نوع من عقود الإيجارات المرنة التي تسمح بإضافات للمعدات القائمة طرف المستأجر بحيث تزيد من كفاءتها وقدراتها الإنتاجية أو تغيير المعدات المؤجرة أثناء مدة الإيجار بمعدات جديدة أكثر كفاءة وأحدث من المستخدمة في الإيجارة ؛

6. قد تكون من الصعب الحصول على المعدة أو يكون امتلاكها غير عملي وأنه لا بد من ذلك إلا من خلال استئجار تأجيرا تمويليا فمثلا لو أرادت شركة من الشركات أن تبلغ تعليماتها وبياناتها لأجهزة الكمبيوتر في جميع فروعها في الدول المختلفة فإن هذا لا يمكن أن يتم إلا بامتلاك قمر صناعيا وهذا يعتبر مستحيلا لضخامة تكاليف قمر صناعيا خاصة لهذا الغرض وخاصة أن الشركة قد لا تحتاج إلا خطأ واحدا للاتصالات من القمر

الصناعي وعلى هذا الأساس يمكن لهذه الشركة أن تحصل على استخدام جزء من قوة القمر الصناعي نظير أجرة على قدر استخدام هذا القمر الصناعي ؛

7. بعض الشركات الإيجار الكبيرة لديها حجم كبير من المعاملات التجارية مع الشركات المنتجة للمعدات والآلات ويمكنها بذلك الحصول على المعدات بخصومات تجارية على المبيعات الكبيرة نسبيا وهذا يجعل الشركات المؤجرة في موقف جيد بالنسبة للشركات المنافسة الأخرى ويجعلها تزيد من عملياتها الإيجارية في مقابل تخفيض أسعار الإيجار وذلك بتخفيض الأقساط الإيجارية. ونظرا لأن هذه الشركات قد تتعهد بصيانة المعدات بناء على تكاليف المستأجر فإنها تقوم بذلك مقابل إضافة مبالغ للأقساط تقل كثيرا لو قام المستأجر بنفسه بالصيانة حسب شروط الإيجار . ولما كانت هذه الشركات الكبيرة المؤجرة لديها خبرة كبيرة وحجم كبير في أعمال الصيانة فإن هذه الشركات يمكنها أيضا تخفيض مصاريف الصيانة المحملة على أقساط الإيجار كما أن هذه الشركات لديها خبرة كبيرة في تسويق المعدات المرتجعة من المستأجرين بعد انتهاء أجل الإيجارات في سوق المعدات المستعملة سواء يبيعها أو تأجيرها تشغيليا وبالتالي يكون لديها أرباح يمكن أن تخفض بها أقساط الإيجارات المستقبلية .

### المبحث الثاني : عقد الاعتماد الإيجاري.

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

وهذه العملية - وككل عملية - تمر عبر عدة مراحل. إذن فالسؤال المطروح في هذا الإطار ماهو عقد الاعتماد الإيجاري ؟ وماهي الأطراف المعنية بهذا العقد ؟

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

\_\_ شكل عقد الاعتماد الإيجاري ؛

\_\_ الأطراف المعنية بالعقد ومحدداته ؛

\_\_ مراحل تكوين عقد الاعتماد الإيجاري .

## المطلب الأول : شكل عقد الاعتماد الإيجاري

في التنظيم الحديث لعقد الليزنج حسب تسميته في القانون الإنجلوساكسوني أو الاعتماد الإيجاري

Crédit-baill حسب القانون الفرنسي اتخذ طبعاً جديداً يتمثل في تدخل طرف ثالث بين طرفي العقد الأصليين المؤجر و المستأجر هذا الطرف الثالث هو الذي يقوم بعملية التمويل ( أي شراء الأصل ) ثم تأجيرها إلى من يرغب في التعاقد معه لمدة محددة ومقابل أجر محدد حسب الشروط المتعاقد عليها .

وقد تطور عقد الاعتماد الإيجاري من عقد إيجار إلى عقد تمويل من جانب الطرف الثالث المتدخل في العقد وهذا الأخير الذي يتمثل في المؤسسات المالية التي تقوم بتمويل شراء الأجهزة والمعدات محل العقد الذي يقوم بدوره بتأجيره تحت نظام وشروط خاصة إلى المستأجر الذي يصبح حائزاً له .

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

أولاً : العمليات القانونية التي يتضمنها عقد الليزنج هي : الإيجار، الشراء، الوكالة، الائتمان

### 1. الإيجار :

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

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

ومن ناحية أخرى فإن عقد الـليزنج يختلف عن عقد الإيجار العملي من خلال :

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

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

ج. في نهاية عقد الـليزنج، يكون للمستأجر الخيار بين ثلاثة احتمالات :

- تملك التجهيزات مقابل ثمن زهيد مقارنة بـثمنها الأصلي .
- إعادتها إلى المالك عند نهاية المدة، وحسب نوع عقد الإيعتماد الإيجاري ( مالي أو تشغيلي ) .
- إعادة تجديد العقد .

## 2. الشراء :

التجهيزات والمعدات تكون غالبا غير مملوكة للمؤجر و يقوم بشرائها للحماية وإن كان يحدث في كثير من الحالات أن تكون هذه التجهيزات مبيعة من نفس المستأجر، ويتم ذلك بالعقد المسمى الإيعتماد الإيجاري المستندي وإن عقد الإيعتماد الإيجاري يتضمن في أغلب الحالات عقد شراء يكون أطرافه المؤجر كمشترى، وهو مؤسسة الـليزنج أو المؤسسة المالية التي تلتزم بسداد الثمن .

## 3. الوكالة :

في عملية الشراء السابقة لايقوم المؤجر بالضرورة بإجرائها بنفسه، و إنما يمكنه أن يوكل عنه المستأجر الذي يقوم بالتعاقد مع البائع لحساب المؤجر المشتري، وهو مؤسسة الـليزنج أو المؤسسة المالية التي تقوم بتمويل العقد ويتعين أن تتضمن هذه الوكالة تحديد الثمن وطريقة السداد وشروط التسليم، وغير ذلك من العناصر الجوهرية في عقد الوكالة ويلتزم الوكيل وهو المستأجر، بحسن تنفيذ الوكالة بصفته فنيا متخصصا في استعمال التجهيزات محل الوكالة .

#### 4. الإئتمان :

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

#### ثانيا : تعريف عقد الإعتماد الإيجاري

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

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

- الأول قانوني : يقصد به عقد تأجير تجهيزات صناعية أو حرفية يقوم المؤجر عادة بشرائها خصيصا لتأجيرها .
- و الثاني مالي اقتصادي : يقصد به عملية تمويل العقد السابق من قبل مؤسسات مالية متخصصة .

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

#### 1-المفهوم القانوني للإعتماد الإيجاري :

##### أ.المفهوم الأنجلوساكسوني :

نختارمثالين ظاهرين: الأول يتعلق ببريطانيا والثاني بالولايات المتحدة الأمريكية .

فحسب المفهوم البريطاني لعقد الاعتماد الإيجاري ( القرض الإيجاري ) أنه لا يعطي للمستأجر حق الشراء أثناء مدة العقد أو بعد إنتهائها ولكن يتيح له فرصة الحصول على نسبة كبيرة من ثمن بيع الأصل المؤجر كعمولة له باعتباره وكيل المؤجر المنظم لعملية البيع .<sup>1</sup>

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

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

### ب. المفهوم الإنجليزي:

يرتكز المفهوم الإنجليزي للاعتماد الإيجاري على ماتوصل إليه القانون الفرنسي، بحيث يعطي للمستأجر في نهاية مدة الإيجار خيار شراء المال المؤجر سواء كان عقارا أو منقولا فيكتسب ملكيته بسعر مخفض يدخل في تقديره المبالغ التي دفعها المستأجر على أساس الأجرة .<sup>2</sup>

كما رأى كذلك المشرع الفرنسي أن عقد الاعتماد الإيجاري حسب القانون الفرنسي الصادر في 1996/07/02 عرفه بأنه عملية تأجير المعدات والتجهيزات والآلات والعقارات ذات الإستعمال الصناعي والمشتراة خاصة بقصد هذا التأجير من قبل شركات تبقى متحفظة بملكية هذه التجهيزات، ويكون من شأن هذه العمليات أن تحول للمستأجر الحق في شراء التجهيزات المستأجرة كلها أو مقابل ثمن متفق عليه .

و نلخص مما سبق أن عقد الليزنج، وإن كان أصله هو عقد الإيجار البيعي، إلا أنه أصبح عقدا مستقلا عنه يتميز بتدخل طرف ثالث عن الطرفين التقليديين ( البائع أو المؤجر والمشتري المستأجر ) هذا الطرف الثالث يقوم بدور تمويل عقد الليزنج و يتمثل في مؤسسات مالية تحمل نفس التسمية أي مؤسسات الليزنج التي تقوم بشراء أموال معينة هي في العادة تجهيزات ومعدات صناعية و إنشائية أو مهنية ثم تقوم بتأجيرها لمن يتعاقد معها

<sup>1</sup> بلمقدم مصطفى وآخرون، « التمويل عن طريق الإيجار كإستراتيجية لتغيير العمل المصرفي » ، المؤتمر العلمي الرابع إستراتيجيات الأعمال في مواجهة تحديات العولمة 15-16/3/2005، جامعة العلوم الإدارية والعلوم المالية، الأردن، ص19.

<sup>2</sup> بلمقدم مصطفى وآخرون، مرجع سابق، ص:6.

لفترة متفق عليها بينهما، وتكون هذه الفترة طويلة الأجل نسبيا حتى تتمكن المؤسسة المالية التي تقوم بتمويل المشروع من حصولها على المبالغ التي أنفقتها على التمويل .

## 2- المفهوم الإقتصادي للاعتماد الإيجاري :

حسب الإقتصادي " Richard F Vancial " الإعتماد الإيجاري هو عقد من خلاله يلتزم أحد الأطراف (المستأجر) بالتسديد للطرف الأخر (المؤجر) سلسلة من الدفعات الدورية التي يحملها يفوق ثمن شراء الأصل موضوع العقد وعادة هذه الدفعات تمتد لتغطي الجزء الأكبر من الحياة الإقتصادية للأصل المقتنى، أي أن الإعتماد الإيجاري هو إلتزام تعاقدي بحيث يدفع المستأجر الأقساط الإيجارية للمؤجر، بالمقابل يتحصل على الحق للإنتفاع من الأصل موضوع العقد، حيث أن المؤجر يحافظ على الملكية القانونية للأصل .ولا يمكن للطرفان فسخ العقد، كما لا يحق للمستأجر إعادة تأجير الأصل دون إذن المؤجر<sup>1</sup>.

إضافة إلى أن المشرع الجزائري قد عرف هذه التقنية، في المادة الأولى من الأمر رقم 96-09 الموافق لـ 10/10/1996 والمتعلق بالاعتماد الإيجاري .

### المطلب الثاني : الأطراف المعنية بالعقد ومحدداته

#### أولا : أطراف عملية الإعتماد الإيجاري

كما سبق وذكرناه أن الإعتماد الإيجاري من الناحية الإقتصادية وفي أغلب الحالات، عملية ثلاثية الأطراف ومنهم من صنفها أنها رباعية الأطراف على النحو التالي :

#### الطرف الأول: المؤجر ( المشتري )

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

<sup>1</sup> نفس المرجع، ص:7.

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

وقد اتفقت جل التشريعات في تخصيص الأموال موضوع عقد الاعتماد الإيجاري إلى الأغراض الإنتاجية، فمن النادر أن تنصب العملية على أموال موجهة للإستهلاك الشخصي، لكن التشريعات نفسها اختلفت في تحديد الأشخاص الذين يحق لهم القيام بعمليات الاعتماد الإيجاري، فعلى سبيل المثال خص المشرع الفرنسي الشركات التي تتبع النظام القانوني للبنوك و المؤسسات المالية فقط القيام بهذا النشاط، فاعتبر الاعتماد الإيجاري بأنه عمليات ائتمان، و أكد على أن المؤسسات الائتمان هي أشخاص معنوية تتخذ من عمليات البنوك حرفة معتادة لها .

و سمح في الوطن العربي المشرع المصري لكل من الشخصيات المعنوية والإعتبارية بتكوين شركات اعتماد إيجاري فاشترط في الحالتين القيد في سجل المأجورين فقط، مخالفا بذلك المشرع الفرنسي و أخيرا سلك المشرع الجزائري مسلك المشرع الفرنسي، حيث خص البنوك والمؤسسات المالية بعمليات الاعتماد الإيجاري إلا أنه أضاف إمكانية إنشاء شركات اعتماد إيجاري من طرف الشخصيات الإعتبارية، مع اشتراط أن تكون مؤهلة ( قانونا ومعتمدة صراحة من طرف لبنك المركزي )<sup>1</sup>

### الطرف الثاني : المستأجر ( المشروع )

هو الشخص الذي يستفيد من العملية المالية، فيستعمل المال المؤجر كما يستنفع من عائداته في أغلب الحالات يترك المؤجر عملية اختيار المال المؤجر وكذلك تحديد مواصفاته للمستأجر، فيقوم هذا الأخير بالتفاوض مع المورد أو المقاول كما يمكنه أن يحدد بنود العقد، في بعض الحالات يوقع المستأجر إلى جانب المؤجر عقد البيع الذي يبرم بين هذا الأخير والمورد، أما في الحالات التي يكون فيها إختيار المعدات أمرا معقدا يتطلب المهارة والتخصص، فيتنازل المؤجر عن حقه في التوقيع على عقد البيع إلى الذي يبرم بين هذا الأخير و المورد، أما في الحالات التي يكون فيها إختيار المعدات أمرا معقدا يتطلب المهارة والتخصص، فيتنازل المؤجر عن حقه في التوقيع على عقد البيع إلى المستأجر لتجنب التورط في مسألة ضمان المعدات .

<sup>1</sup>الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 3، الصادرة في 14/01/1996، المادة 1 الفقرة 2 من الأمر 09/96 المؤرخ في

1996/01/10، ص:4 .

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

### الطرف الثالث : المنتج أو المورد أو البائع للأصل

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

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

### الطرف الرابع : المال المؤجر

يمكن أن يكون المال موضوع عقد الإعتماد الإيجاري منقولا أو عقارا ماديا أو معنويا لازما للاستخدامات الإنتاجية أو الإستعمال المهني أو متعلقة بالمحلات التجارية .

يتضح مما سبق أن جل التشريعات تبنت اتجاها موسعا للمال المؤجر، بحيث يمكن أن عقارا أو منقولا بنوعيه طالما كام مخصصا لمباشرة نشاط إنتاجي، وليس استهلاكيا في أغلب الحالات، فالعبرة ليست إذن بطبيعة المال و إنما بالغرض الذي يخصص له هذا الأخير تبعا لنشاط المستأجر .

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

### ثانيا : محددات عقد الإعتماد الإيجاري

عقد الإعتماد الإيجاري تضبطه مجموعة من المحددات تتمثل في :

#### 1- الأصل :

يمكن أن يكون أصلا منقولا مثل وسائل النقل، معدات صناعية موجهة للإستغلال المنجمي والبترولي أو يكون غير منقول مثل العمارات، الفنادق، الهياكل والمنشآت الصناعية .

#### 2- الإيجار :

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

#### 3- القيمة المتبقية :

و ينظر إليها من ناحيتين :

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

ملاحظة : يتم الإتفاق هعلى القيمة المتبقية في العقد، وهي غير قابلة للمراجعة .

#### 4- مدة العقد :

تتغير هذه المدة تبعا لتغير الحياة الإقتصادية المحتملة للعتاد المؤجر، و لا تتجاوز وتتراوح عادة بين 75% و 80% من الحياة الإقتصادية للأصل، إلا إذا رغب المستأجر تجديد عتاده في مدة قصيرة وهذا إما بنجده في آلات

الحاسوب وتيرة تقادمها سريعة، ومن خلال مدة العقد لا يمكن للمؤجر و المستأجر من إلغاء تعويضات العقد الذي يربطهما، وإذا قام أحد المتعاقدين بفسخ العقد فهو ملزم بدفع تعويضات للطرف المتضرر .

و هناك 3 أسباب تجعل العقد غير قابل للإلغاء :

أ. مالي : إن عملية تمويل العتاد بغرض الإستثمار هي عملية مكلفة، وتتطلب دراسة مالية وإقتصادية ولهذا فمن غير المعقول الرجوع عن هذا الإختيار بدعوى أن التمويل كان من طرف واحد .

ب. إقتصادي : إن الإيجارات يجب تغطي الجزء الأكبر من القيمة الإقتصادية للعتاد .

ج. جبائي : إن مدة العقد محددة تبعاً لمدة الإهلاك الجبائي للعتاد و المقررة من طرف الإدارة الجبائية .

## 5- الخدمات :

بعض العقود في الإعتماد الإيجاري تكون مصحوبة بخدمات، وذلك مثل معدات الإعلم الآلي التي تكون مرفوقة بفريق الصيانة الذي يكون تحت وصاية المورد .

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

## 6- الضمانات :

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

## 7- المخاطر :

إن تحليل الأخطار العملية للإعتماد الإيجاري بالنسبة للمؤجر تكمن في البحث عن درجة المخاطرة لهذه العملية، ويمكن التنبؤ بها عن طريق تحليل الوضعية المالية للمؤسسة المستأجرة، وفقا لبرنامج استثماري معين والمنحصرة أساسا في دفع وتسديد الإيجارات، وحتى تتم هذه العملية يجب على هذا الأخير أن يأخذ بعين الاعتبار المعايير التالية :

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

## المطلب الثالث : مراحل تكوين عقد الإعتماد الإيجاري

## المرحلة الأولى : مرحلة شراء الأصل

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

ويتدخل غالبا أشخاص في العملية، تشتري المؤسسة قرض إيجار الأصل من المورد لتؤجره إلى المستأجر وهذا يظهر لنا عدة صيغ<sup>1</sup> :

\_\_ يمكن أن يشارك في الشراء بتقديم جزء من المبلغ وهذا الشكل يكون أكثر في العقارات تشكل في هذه الحالة شركة بين المستعمل المستأجر وبين المؤجر بدلالة ما قدموه أي مدى مشاركتهم في الشراء .

<sup>1</sup> سمير محمد عبد العزيز، « التأجير التمويلي »، مكتبة ومطبعة الإشعاع، الإسكندرية، الطبعة الأولى، 2001، ص:190.

— يجري المؤجر وعده لعملية الشراء أي يسدد السعر كله وكافة مصاريف الشراء غير أن هذه العملية لها عيوب .

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

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

### المرحلة الثانية : تحويل الملكية وتأجير الأصل

#### 1\_ تحويل الملكية :

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

ومن جانب آخر يأمل المؤجر إلقاء مسؤوليته بترك المستأجر والبائع وجها لوجه لمواجهة أي خلل يخص نوعية الأصل، وهذه النتيجة يتحصل عليها بالتوفيق بين ثلاث إجراءات<sup>1</sup> :

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

<sup>1</sup> سمير محمد عبد العزيز، مرجع سابق، ص: 196.

ب. منح تفويض من المؤجر للمستأجر لا يخص فقط الشراء ولكن أيضا التقدم أمام القضاء في حالة التنفيذ السري للعقد .

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

## 2\_ تأجير الأصل :

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

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

إن الإلتزام للمستأجر هو دفع أقساط الإيجار المطلوب، ولا يعد هذا الأخير كاتبا بالضرورة، إذ يمكن أن يكون تبعا لطريقة الإهلاك تنازليا ويحوي عقد قرض الإيجار بندين إثنين . في حالة الإخلال في دفع الأقساط ويترتب عن ذلك إنقضاء وتوقيف العقد ويعيد حينئذ المستأجر الأصل و يلزم بدفع التعويض لجزء هلاك مبلغ أقساط الإيجار<sup>1</sup>.

### المرحلة الثالثة : إنقضاء عملية قرض الإيجار

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

<sup>1</sup> إبراهيم عبد الله، « التمويل بواسطة قرض الإيجار » ، مذكرة شهادة الدراسات المتخصصة في المعارف ، المدرسة العليا للتجارة ، الجزائر ، 1998 ، ص:2 .

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

حيث يمكن تلخيصها فيما يلي :

- 1\_ إكتساب الأصل بالقيمة المحددة في العقد ( أي القيمة المتبقية وتمثل عادة 1% من سعر الشراء ).
- 2\_ طلب تمديد العملية، والتفاوض مع المؤجر بشأن أفساط إيجار تكون منخفضة بالنظر إلى القيمة المتبقية .
- 3\_ إعادة الأصل للمؤجر الذي يبحث عن مستأجر جديد، أو بيعه لمستعمل جديد أوحثي إعادته للمورد بعد موافقة هذا لأخير .

### المبحث الثالث : الطرق التأسيسية للإعتماد الإيجاري

إن طبيعة الإعتماد الإيجاري القانونية والإقتصادية تجعله محددًا بعدة إعتبارات وجوانب، فالطبيعة القانونية تحدد لها طبيعة قانونية وتنظيمية، أما الطبيعة الإقتصادية فتحددها جوانب محاسبية وجبائية، لذا سنحاول من خلال هذا المبحث إبراز هذه الجوانب، ودراسة تأثيرها على أطراف عملية الإعتماد الإيجاري من خلال مايلي:

- الإطار القانوني و الإقتصادي للإعتماد الإيجاري؛
- الإطار المحاسبي للإعتماد الإيجاري؛
- الإطار الجبائي للإعتماد الإيجاري .

## المطلب الأول : الإطار القانوني والإقتصادي والمالي للإعتماد الإيجاري

## أولاً: الإطار القانوني:

تتيح عملية الإعتماد الإيجاري للمشروع الحصول على الأصل لمباشرة نشاطه دون أن يكلف بدفع الثمن فوراً إذ تحدد المؤسسة الراغبة في الحصول على هذا النوع من الإئتمان نوعية الآلات التي تلزمها والموصفات الفنية كما تختار المورد الذي يمدّها بالتجهيزات والآلات، بعدها تطلب المؤسسة من المؤجر أن يشتري الأصول التي إختارها بهدف تأجيرها لها في مقابل الإلتزام بدفع أقساط الإيجار التي يتفق عليها طيلة مدة التعاقد فإذا وافق المؤجر أو مؤسسة الإئتمان الإيجاري على طلب المشروع ( المستأجر ) يبرم معه عقد الإعتماد الإيجاري، وهنا يقوم الخلاف حول التكييف القانوني لعقد الإعتماد الإيجاري.<sup>1</sup>

يبدو أن الإئتمان الإيجاري، يعد في جوهره عقد بيع مقابل الثمن أجل مع إحتفاظ البائع بحق الملكية، فشتري مؤسسة قرض إيجار الآلة التي يرغب المستأجر في الحصول عليها ثم يقوم ببيعها بالأجل إلى مستأجرها مقابل المبالغ الدورية ( الأقساط ) التي تحصل عليها مع إحتفاظها بحق الملكية على سبيل الضمان لحين الوفاء بكامل الثمن .

غير أن هذا القول فيه مزج بين الإعتماد الإيجاري و البيع الإيجاري، فهذا الأخير يختلف عن الإعتماد الإيجاري، حيث تنتقل ملكية المال محل عقد البيع الإيجاري تلقائياً في نهاية مدة العقد إلى المستأجر إذا أوفى بالدفعات الإيجارية الواجبة بينما الإعتماد الإيجاري يترك للمستأجر ثلاث اختيارات عند نهاية العقد إما تجديد العقد أي إعادة تأجيره مدة أخرى مقابل أقساط جديدة ومخفضة، أو إعادة الأصول المؤجرة أو شرائها من المؤجر بقيمة متبقية .

و هناك تصور آخر لعقد الإعتماد الإيجاري، يتمثل في إعتبره قرضاً مضموناً بحق الملكية، فمؤسسة الإعتماد الإيجاري تقرض عملها الأموال اللازمة لشراء الآلات والتجهيزات المشتراة كضمان لحين وفاء العميل بكامل قيمة القرض .

هذا التصور قد يكون مقبولاً من الناحية الإقتصادية، فهو يبرز دور مؤسسة الإعتماد الإيجاري في منح الإئتمان غير أنه لا يستقيم مع نصوص القانون، فالمشرع نظم عقد الإعتماد الإيجاري على أساس أنه عقد إيجار

<sup>1</sup>عاشور مزريق ، محمد غربي ، مرجع سابق ، ص: 468 .

من نوع خاص. ومن الجلي أن الإعتماد التجاري يختلف عن كل صور التمويل الأخرى، فهو وسيلة من وسائل التمويل العيني يتضمن استخدام عقد إيجار بعد تحرير أحكامه كأداة فنية وقانونية لتحقيق هدف إقتصادي هو منح الإئتمان .

إن النظرة التحليلية لعقد الإعتماد التجاري يظهر إحتوائه على خمس عناصر أساسية على الأقل يجتمع في عملية واحدة وهي :

\_\_ وعد متبادل بين الشركة الممولة والمشروع بالإيجار في مرحلة تكوين العقد.

\_\_ تفوض المشروع في إختيار الآلات و الأجهزة محل العقد وتحديد أوصافها و أنماطها والمورد.

\_\_ عقد إيجار الآلات والأجهزة المشتراة.

\_\_ عد غير متبادل تتعهد بمقتضاه الشركة الممولة ببيع الآلات و الأجهزة محل العقد إلى المشروع المستأجر في نهاية مدة العقد.

\_\_ عقد بيع إذا أعلن المستأجر في نهاية مدة العقد رغبته في الشراء.

### ثانيا: الإطار الإقتصادي للإعتماد التجاري

يحقق التعامل بالإعتماد التجاري مجموعة من المزايا الإقتصادية من أهمها دفع عجلة التنمية الإقتصادية وتشغيل المزيد من العمالة في انتاج السلع و الخدمات وتسهيل عمليات الاحلال و التطوير، مما يساعد الملاحقة المستمرة للتطور التكنولوجي، ومن ثم رفع جودة الإنتاج مع خفض تكلفته وفتح أسواق جديدة كما يساهم في الحد من آثار التضخم على تكلفة المشروعات فهو يقضي على فترات الإنتظار التي تحتاج إليها المؤسسات لطرح أسهم جديدة أو تكوين احتياطات مما يؤدي إلى ارتفاع تكلفة الأسعار.<sup>1</sup>

هذا بالإضافة إل تحسين ميزان المدفوعات في حالة التأجير من الخارج في حدود الدولة إذ تقتصر التحويلات للخارج على القيمة التجارية فقط بينما يتم تحويل كامل قيمة الأصل الرأسمالية للخارج في حالة شرائه وبالرجوع إلى الأساس الإيديولوجي والنظري للإعتماد التجاري، وفيما يتعلق بنظرية رأس المال، فإن الخلاف

<sup>1</sup>عاشور مزريق ، محمد غربي ، مرجع سابق، ص:465 .

الإيديولوجي بين أفكار المدارس الكلاسيكية والكينزية والنيو كلاسيكية، حول تحليل مشكلة النمو وتقييم رأس المال ودوره في هذا النمو يفسر الى حد ما موقف هذه الطرق .

فالفكر الكلاسيكي يعتبر التراكم الرأسمالي المؤشر الحاسم في النمو حيث أن أساسه زيادة كثافة رأس المال على حساب العمل، ويتجلى هذا المظهر في توضيح دور الملكية ( ملكية عوامل الإنتاج المادية وخاصة الأجهزة و ( الآلات ) على حساب العوامل الأخرى .

أما الإستثمار في النموذج الكينزي يعمل على زيادة الطاقة الإنتاجية للإقتصاد و يركز على الفكرة الأساسية من أن العائد المتوقع من السلعة الرأسمالية والإنتاجية أهم بكثير من مجرد خياراتها أو تملكها .

أما الفكر النيو كلاسيكي فقد أضاف التقدم الفني إرتفاع فاعلية عوامل الإنتاج والتي ترتبط بعملية التجديدات الفنية، كعوامل أساسية في رفع معدلات النمو في الإقتصاد، وهذا ما يوافق مع دور طبيعة الإئتمان الإيجاري .

و بصفة عامة فان هذه الطريقة تعبر عن تعاون وثيق بين رجال المال و رجال الصناعة المنتجة أو المستخدمة للأجهزة والأجهزة والأدوات الانتاجية وفي الواقع فنحن أمام علاقة جديدة بين المقترضين و المقرضين، فهي علاقة مشاركة مؤقتة بين المال والمستخدم للأجهزة أثناء مدة العقد، وبناء على هذه العلاقة نجد أنفسنا إما تطوير وتحديد لطرق التمويل والإئتمان من حيث الطبيعة والأهداف والآليات والأداء والتكلفة والتقييم<sup>1</sup> .

### ثالثا: الإطار المالي للإعتماد الإيجاري

● قرار الإستثمار في حقيقته هو " قرار مالي " وبمعنى آخر فإن المؤسسة عندما تريد زيادة طاقتها الإنتاجية، فهو يسعى في نفس الوقت لتحقيق عائد نقدي مادامت هذه الزيادة سوف تستلزم نفقة استثمارية جديدة ومن ثم فقرار الإستثمار المالي سوف يحدد الطريقة المناسبة للتمويل كدالة للعائد أو العوائد التوقعية، وعليه سوف يتعرض لثلاثة قيود<sup>2</sup> :

<sup>1</sup> مصطفى رشدي شيحة، مرجع سابق، ص: 572 .

<sup>2</sup> نفس المرجع السابق، ص: 574 .

• القيد الأول ( فني ) :

يتعلق بظاهرة عمر الإهلاك الطبيعي وبعمر الإهلاك الإقتصادي للأجهزة والآلات الإنتاجية فالعمر الفني يتمثل في الإهلاك الطبيعي أي تناقص الإنتاجية الطبيعية للآلات وانخفاض درجة كفاءتها وهذا ما يقلل تدريجيا من العوائد والمنافع المنتظرة من استغلالها، أما ظاهرة الإهلاك الإقتصادي فتبدو وعندما تتناقص منفعة رأس المال الإقتصادية بأكثر ما يناقص عمره الوظيفي وهذه الظاهرة تتجه للتقدم الفني الذي يقدم لنا باستمرار آلات و أجهزة حديثة ذات فعالية إنتاجية أكبر من الأجهزة القديمة وتظهر عندئذ ضرورة الإحلال المستمر، وهذا ما يستلزم البحث عن رؤوس الأموال والتمويل المستمر، ومن هنا تبدو أهمية خلق قنوات تمويل مستمرة تربط بين رأس المال المالي ورأس المال الصناعي، .

وهذا هو المظهر الأول للاعتماد الإيجاري .

• القيد الثاني ( مالي ) :

يتعلق بالعائد من الإستثمار وضرورة تحقيق مستوى من الأرباح والعوائد لا يقل عن نفقة الإستثمار فالمشروع هو وحدة مالية تبحث عن أحسن الطرق لإستغلال أصولها النقدية، لذلك فإن الكثير من القرارات الإستثمارية من الناحية التمويلية تراعي دائما أن يغطي العائد من هذا الاستثمار تكاليفه، ومن هنا بدأ المظهر الثاني للاعتماد الإيجاري " أن الآلة تدفع ثمنها من عائد تشغيلها " .

• القيد الثالث :

يعتبر امتداد للقيد الثاني بحيث أن يكون لدى المشروع القدرة على تحقيق السيولة المستمرة و المستقلة فالأصل الإستثماري لا يحقق عائدا مرة واحدة فالتكلفة تدفع مرة واحدة و تسترد على أقساط توزع على القدرة التي تعمل في خلالها الآلة أو مدة الائتمان وهذا هو المظهر الثالث للاعتماد الإيجاري .

إن مخطط التمويل كأداة مستعملة في التسيير المالي يحدد ويوضح لنا الإحتياج المالي من التمويل السنوي لنشاط ما، ولم تكن لتقنية الاعتماد الإيجاري أهمية في مخطط التمويل .

ولتوضيح أهمية الائتمان الإيجاري في مخطط التمويل تقوم بمقارنة بين تكلفة التمويل التأجيري وتكلفة إمتلاك الأصل الإنتاجي، من خلال الإقتراض المباشر من البنك بمعنى آخر المقارنة بين التغير الجزئي .

## المطلب الثاني : الإطار المحاسبي للاعتماد الإيجاري

منذ ظهور الإئتمان الإيجاري غالبا ما يعود التسجيل المحاسبي إلى المؤجر ( المالك القانوني ) فيما بعد ظهرت قواعد كان هدفها على المستوى المحاسبي ترجمة الملكية للأصل والتي تعود في حالة الإئتمان الإيجاري المالي إلى المستأجر .

فالسؤال المطروح كيف يتم قياس الأصول والخصوم طويلة الأجل المترتبة عن عقود الإيجار طويلة الأجل؟

ويتم الإجابة على هذا السؤال كما يلي :

يتم تحديد تلك القيم من خلال حساب القيمة الحالية لأقساط الإيجار المتفق عليها خلال فترة العقد وبعبارة أخرى يتم رسملة قيمة هذه الدفعات في بداية العقد و التي تمثل فرضا القيمة السوقية لهذا الأصل المستأجر الذي تتجلى قيمته في حساب الأصول الثابتة والخصوم طويلة الأجل في سجلات المستأجر ويترتب على ذلك أن يقوم المستأجر دوريا بحساب الإستهلاك وتحمله على إيرادات السنة المالية المختصة وبنفس الأسلوب يقوم المؤجر بمقابلة تكلفة شراء الأصل بقيمه السوقية ( والتي تعادل القيمة الحالية لعقد الإيجار ) لحساب مقدار الربح أو الخسارة الناتجة عن تلك المعاملة و إثبات تلك القيمة في حساب المدنين، ويقوم كل من المؤجر والمستأجر بإثبات دفعات الإيجار الدورية المستلمة والمدفوعة في سجلاتهم المحاسبية كالآتي :<sup>1</sup>

أ\_ في سجلات المؤجر : جزء من الإيجار سدادا لحسابات مديني الإيجارات و الآخر إيرادات فوائد .

ب\_ في سجلات المستأجر : جزء من الإيجار سدادا لحسابات دائني الإيجار و الآخر مصروف فوائد .

ويتم التعرض إلى تطبيق قواعد المحاسبة في بعض أنواع الإئتمان الإيجاري بالنسبة للمستأجر والمؤجر .

أولا: بالنسبة للمستأجر

## 1. الاعتماد الإيجاري التشغيلي :

يقوم المستأجر بتحميل إيرادات الفترات المالية الجارية بمصرفات الإيجار الدوري الذي يقوم بسداده إلى المؤجر كمصروف. ويراعي هنا أن يترتب على مثل هذه العقود آثار على المركز المالي للمستأجر حيث لا نسجل

<sup>1</sup> محمد كمال حليل الحمزاوي ، « إقتصاديات الإئتمان المصري » ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، الطبعة الثانية ، 2000 ، ص: 41 .

أي من قيمة الأصل أو الإلتزامات المترتبة على العقد في الدفاتر المحاسبية للمستأجر، ويتم إدراج مصروف الإيجار السنوي ضمن عناصر المصروفات الجارية في قائمة الدخل.<sup>1</sup>

## 2. الاعتماد الإيجاري المالي :

يقوم المستأجر في عقد الإئتمان الإيجاري المالي بالقيود المحاسبي كما لو كان عقد شراء أصل ثابت مقابل التزامات طويلة الأجل أو بعبارة أخرى شراء أصل على حساب طويل الأجل وبناء عليه يتم إثبات كل من الأصل و الالتزام .

القيمة الحالية للحد الأدنى لقيمة العقد وتشمل على العناصر التالية :

- الحد الأدنى لدفعات الإيجار الدورية وهي تلك الدفعات المطلوبة من المستأجر بمقتضى عقد الإيجار .
- قيمة حق شراء الأصل المنخفضة أو أي من العنصرين التاليين إذا لم يكن للمستأجر حق الشراء .
- القيمة المتبقية للأصل والتي يلزم بها المستأجر في نهاية العقد .
- قيمة الغرامة التي قد يلتزم بها المستأجر في حالة فشله في تجديد العقد أو تمديد فترة سيرانه .
- القيمة السوقية العادلة للأصل المستأجر في تاريخ بداية تنفيذ عقد الإيجار .

ثانيا: بالنسبة للمؤجر

## 1. الاعتماد الإيجاري التشغيلي :

يتم تسجيل دفعات الإيجار التي يتسلمها المؤجر تحت هذه الطريقة في حساب الإيرادات الخاصة بالأصول المؤجرة وقبل ذلك يقوم بإستهلاك تلك الأصول وتحميل قيمتها على إيرادات نفس الفترة بالإضافة إلى كافة المصروفات الأخرى مثل الصيانة والضرائب و التأمين و ما إلى ذلك.<sup>2</sup>

ويجب التمييز بين أصول الشركة الثابتة التي تقوم باستخدامها وتلك التي تقوم بتأجيرها لفترات طويلة الأجل حيث تقيد الأصول المؤجرة في حساب المستقل بإسم " مباني و آلات مؤجرة للغير " أو " إستثمارات في أصول مؤجرة للغير ضمن عناصر الأصول الثابتة "

<sup>1</sup>عاشور مزريق ، محمد غربي ، مرجع سابق ، ص:467 .

<sup>2</sup>عاشور مزريق ، محمد غربي ، مرجع سابق ، ص468 .

ويجب كذلك التمييز بين الإيرادات و المصروفات الخاصة بالأصول المؤجرة وباقي الإيرادات و المصروفات الأخرى التي تحققها المنشأة عندما تبلغ نتائج عمليات التأجير قدرا هاما له أثرا ملحوظ على الدخل السنوي للمؤجر .

## 2. الاعتماد الإيجاري المالي :

يقوم المؤجر باستبدال حساب الأصل للمؤجر بحساب " مديني عقود الإيجار " وحتى يمكن إعداد القيود اللازمة لإثبات العقد المالي لابد من توفر المعلومات التالية :

— إجمالي الإستثمارات وتشمل على الحد الأدنى لقيمة العد بالإضافة إلى قيمة الأصل المتبقية غير مضمونة التي قد يحققها المؤجر في نهاية فترة عقد الإيجار، ويمثل إجمالي الإستثمارات هذا مقدار إجمالي مدين عقود الإيجار .

— إيرادات الفوائد غير المحققة و تساوي الفرق بين إجمالي الإستثمارات والقيمة الدفترية للأصل في سجلات المؤجر .

— صافي الإستثمارات يساوي الفرق بين إجمالي الإستثمارات و إيرادات الفوائد غير محققة ويتم إثبات قيمة إجمالي الإستثمارات في حساب مديني عقود الإيجار عند بداية تنفيذ عقد الإيجار، ثم إستبعاد جزء من إيرادات الفوائد غير المحققة في نهاية كل سنة خلال سنوات عقد الإيجار، ويتم إثبات إيرادات الإيجار المحتملة مثل تلك التي تحدد قيمتها كنسبة من المبيعات المستقلة .

## المطلب الثالث : الإطار الجبائي للاعتماد الإيجاري

تعتبر الجباية في حد ذاتها عملية مهمة ومحددة للاعتماد الإيجاري، وهي عنصر هام في رفاية كثير من الصناعيين كما هو الحال في الولايات المتحدة الأمريكية وبريطانيا، الرئدتان في استعمال تقنية الاعتماد الإيجاري وتشارك الجباية والاعتماد الإيجاري في نقطتين مهمتين هما :<sup>1</sup>

أ. قواعد الإهلاك الجبائي هو نمط الإهلاك المطبق .

<sup>1</sup>عاشور مزريق، محمد غربي، مرجع سابق، ص469.

ب. التخفيضات الممنوحة على الضرائب و الرسوم المباشرة وغير المباشرة .

### 1.الضرائب المباشرة :

يقدم الجانب الجبائي فائدة معتبرة، تتمثل بصفة خاصة في ما إذا كانت قيمة منفعة الاعتماد الإيجاري يجب أن تسجل ضمن ميزانية المؤجر أو المستأجر .

\_\_ يقيد المستأجر أقساط الإيجار في حساب إيجارات وتكاليف الإيجار وهي تحل محل المصاريف التي كان سيدفعها لو أنه إشتري الأصل، أي أن أقساط الإيجار تعتبر كأعباء إستغلال مقابل إستعمال أو تأجير الأصل .  
وتشكل أقساط الإيجار تكاليف إستغلال مخفضة من الوعاء الضريبي بشرط أن تكون مدة العقد تتوافق مع مدة الحياة الإقتصادية العادية للأصل ( بين 3 إلى 10 سنوات حسب نوع الأصل )، وهذا ارتباطا مع الإهلاكات المطبقة المخفضة أيضا من الربح الخاضع للضريبة كما لو اختارت المؤسسة اكتساب الأصل بدل تأجيره.<sup>1</sup>  
بمعنى آخر أقساط الإيجار بالنسبة للمستأجر هي عبارة عن تكاليف الإستغلال، ومنه فهي معفية من الوعاء الضريبي وبالتالي سيدفع المستأجر ضرائب مخفضة .

\_\_ أما المؤجر فيسجل في ميزانيته ثمن شراء الأصل وقيمة إهلاكه التي تعتبر كتكاليف، في هذه الحالة يكون له الخيار بين إتباع نظام إهلاكات بأقساط متساوية أو إهلاكات متناقصة وتغير مدة هذه الإهلاكات وفق تغير مدة إستغلال الأصل .

بالنسبة لأقساط الإيجار والأرباح التي يحصل عليها المؤجر خلال مدة العقد فهي تغطي قيمة الإستثمار، ويسجلها في ميزانيته .

● فيما يخص الضرائب على أرباح الشركات (IBS) فإن مؤسسات الاعتماد الإيجاري تخضع لنظام فرض الضرائب على الأرباح الصناعية والتجارية مثلها مثل باقي المؤسسات الإقتصادية الأخرى .

<sup>1</sup> عبد الله إبراهيم، « دراسة وصفية تحليلية لعملية التمويل بقرض الإيجار » ، مذكرة تخرج من متطلبات نيل شهادة الماجستير، غير منشورة تخصص مالية، المدرسة العليا للتجارة، الجزائر، 1998، ص74.

## 2. الضرائب غير المباشرة من أهمها :

أ. الرسم على القيمة المضافة (TVA) : هذا الرسم يرفع بشكل كبير أسعار التجهيزات و المباني خاصة الجديدة منها ذات الإستعمال المهني، ويشكل تمويلها و إسترجاعها مشكلة كبيرة على مستوى خزينة شركات الإيجار وذلك طيلة مدة عقد الإيجار .

\_\_ عند إقتناء الأصل يقوم المؤجر بدفع TVA على الأصل موضوع العقد، كما لو أنه إشتراه لحسابه الخاص، ويقيد سعر حيازة الأصل خارج الرسم في حساب تجهيزات للإيجار و TVA تقيد في حساب رسوم قابلة للإستحقاق وذلك في أصول ميزانية المؤجر .

\_\_ تسترجع قيمة TVA تدريجيا من خلال الأقساط الإيجارية المرتفعة نسبيا بسبب الرسم، وتكون مدة إسترجاعه تتراوح ما بين 3 إلى 5 سنوات، وهذا ما يضطر المؤجر إلى تجميد مبالغ مالية معتبرة لمدة طويلة، دون إمكانية توظيفها في نشاطات أخرى، خاصة إذا كان هذا المشكل يزداد من سنة إلى أخرى إتجه المؤجر إلى تطوير نشاطه كإقتناء كميات أكبر من التجهيزات لتأجيرها، فيجد أن TVA المسجل في الأصول ميزانيته في تزايد مستمر، هذا الأمر عادي من الناحية المالية ولكن من الناحية الإقتصادية غير مرغوب فيه .

\_\_ يدفع المستأجر TVA من خلال الأقساط الإيجارية المدفوعة للمؤجر، وتزداد قيمة هذه الأقساط بسبب هذا الرسم التي تحسب في السعر العادي، وتكون مسترجعة من طرف المستأجر، بالنسبة للمستأجر تعتبر هذه الحالة كحافز له لأنه يدفع ويسترجع فورا قيمة الرسم، دون اللجوء إلى تجميد أمواله ونشاطاته لمدة طويلة مثلما تفعل مؤسسات القرض الإيجاري .

\_\_ في الأخير نشير إلى أن التعويضات التي يدفعها المستأجر إلى المؤجر في حالة فسخ العقد تخضع أيضا إلى الرسم على القيمة المضافة لأنها تعتبر كمستحقات آجلة الدفع .

ب. الرسم على النشاط المهني TAP: المؤجر هو المالك القانوني للأصول ولكنه لا يستخدمها و إنما يقوم بتأجيرها إلى المؤسسات المستأجرة، لذلك لا تخضع هذه الأصول المؤجرة للرسم على النشاط المهني .

أما المستأجر فإنه يخضع إلى الوعاء الضريبي الخاص بالرسم على النشاط المهني الخاص بالأصول المؤجرة وذلك بتحديد أقساط الإيجار الخاضعة للضريبة.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Eric Garrido, Le cadre économique et réglementaire du crédit-bail, revue banque édition, paris, 2002, p108 .

## خاتمة الفصل:

من خلال ما سبق تناولنا في دراستنا للفصل الأول الجانب الوصفي لعملية الإعتماد الإيجاري وذلك بدراسة المفاهيم الأساسية للإعتماد الإيجاري وقمنا بتقديم تعريف لمختلف تشريعات الدول وقد أعطيت تعريف مختلفة لهذه التقنية التمويلية، إلا أنها تؤدي إلى نفس المعنى فالبعض منها يركز على الجوانب القانونية والبعض الآخر يركز على الجوانب الإقتصادية من التعريف لتوضيح المعنى أكثر وتقريب المفاهيم، وذكرنا الأنواع المختلفة للإعتماد الإيجاري وذلك حسب الزاوية التي يتم منها النظر إليه لإعطاء تصور وفهم أكثر وأشمل بالإضافة إلى المزايا المتعددة التي يتمتع بها عن غيره من القروض، والأسباب التي تدفع المستأجر لتفضيل الإيجار في المعدات بدلا من تملكها بال شراء، مما جعلت منه محطة أنظار المؤسسات المالية والأفراد على حد سواء.

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

ثم تطرقنا في المبحث الأخير إلى الطرق التأسيسية للإعتماد الإيجاري والمتمثلة في الإطار القانوني والإقتصادي والمالي، الإطار المحاسبي فالجبايي وبيننا فيه أهم المزايا التي يستفيد منها المؤجر والمستأجر من التخفيضات الممنوحة على الضرائب والرسوم المباشرة والغير مباشرة وهذا من أجل إعطاء خلفية نظرية متكاملة والتعمق أكثر في الموضوع .

مقدمة الفصل :

واكب تطور تقنية الاعتماد الايجاري اهتماما متزايدا في مجال الدراسات المحاسبية في محاولة إرساء مجموعة من المعايير التي تحكم المحاسبة عن عقود الايجار بصفة عامة ، و عقود الايجار التمويلي بصفة خاصة، بحيث تحقق الاتساق في المعالجات المحاسبية في سجلات و دفاتر المؤجرين و المستأجرين، و تضمن قياس نتيجة الأعمال و الإفصاح عن المركز المالي بما يتفق و المبادئ المحاسبية المتعارف عليها.

من أجل التعمق أكثر في الموضوع قمنا بدراسة الإعتماد الإيجاري من الجانب المحاسبي من خلال المعالجة المحاسبية للإعتماد الايجاري في ظل المعايير المختلفة.

و لقد قامت المنظمات الدولية ببذل جهودها لوضع معايير تحكم و تنظم كيفية التعامل بهذه التقنية ابتداء من جهود مجلس معايير المحاسبة المالية الأمريكي FABS ثم يليه مجلس معايير المحاسبة الدولية IAS. كما سيتم التطرق إلى أهم المشاكل المحيطة بعقود الايجار التي نتجت عندما اختلف شكل بعض العقود عن مضمونها الاقتصادي،

أما في المبحث الثاني سيتم التطرق إلى طبيعة عقد الإعتماد الإيجاري في ظل قانون 09/96 لسنة 1996 الخاص بالإعتماد الايجاري، و المعالجة المحاسبية وفق المخطط المحاسبي الوطني، و أهم النقائص و العيوب التي جاء بها هذا الأخير،

أما المبحث الاخير فخصصناه للإصلاحات التي جاء بها القانون 2009/03/25، الذي يعالج مختلف نقائص و عيوب النظام المحاسبي السابق، و الذي تضمن إصلاح و تنظيم تقنية الإعتماد الايجاري لتتماشى مع ماهو متعارف عليه دوليا، و ما مدى التوافق بين المعالجة المحاسبية للاعتماد الايجاري في المعيار الدولي AIS17 و في نظام المحاسبة المالية SCF.

و لذا سنحاول من خلال هذا الفصل الإجابة على السؤال التالي:

كيفية المعالجة المحاسبية للإعتماد الإيجاري في ظل النظم المختلفة ؟

و هذا ما سنحيب عليه في هذا الفصل بالتطرق إلى:

- المعالجة المحاسبية للإعتماد الإيجاري في ظل معايير المحاسبة الدولية ؛
- المعالجة المحاسبية للإعتماد الإيجاري حسب المخطط المحاسبي الوطني ؛
- المعالجة المحاسبية للإعتماد الإيجاري في النظام المحاسبي المالي .

المبحث الأول : المعالجة المحاسبية للاعتماد الإيجاري في ظل المعايير الدولية

المطلب الأول : الإعتماد الإيجاري حسب مجلس معايير المحاسبة المالية (Financial Accounting

Standards Board, FABS 13)

أولا : نبذة عن المعيار

1. المحاسبة عن عقود قبل صدور المعيار رقم (FABS13):

قبل صدور المعيار رقم (13) كانت رسملة عقود الإيجار غير القابلة للإلغاء عن طريق المستأجر تتم وفقا للشروط التي تضمنها الرأي رقم (5) لمجلس مبادئ المحاسبة 5. APB Opinion No ، والذي يقضي بأن ترسمل عقود الإيجار القابلة للإلغاء فقط إذا كان من الواضح أن العقد هو في جوهره شراء للأصل بالتقسيم. و ترتب على تطبيق هذا الرأي أن عملت المنشآت المختلفة على صياغة عقود الإيجار: بحيث لا تنطبق عليها شروط الرسملة الواردة فيه. و ادى ذلك إلى تدخل مجلس مبادئ المحاسبة و هيئة الرقابة و الإشراف على أسواق الأوراق المالية في عام 1973م، و ذلك بوضع قواعد ملزمة تتطلب إفصاحا تفصيليا عن عقود الإيجار: الرأي رقم (31) لمجلس مبادئ المحاسبة 31 APB Opinion No و النشرة المحاسبية الدورية رقم (147) ASR No 47 لهيئة الرقابة و الإشراف على أسواق الأوراق المالية. و لقد عبرت الهيئة في نشرتها هذه عن قلقها لعدم كفاية متطلبات الإفصاح الواردة في الرأي رقم (31). و رأت الهيئة ضرورة الإفصاح عن القيمة الحالية للالتزامات عم عقود الإيجار، و اثر رسملة الإيجار على صافي الدخل \_ و هما من الامور التي لم يتطلبها الرأي رقم (31).

على الرغم من ان النشرة المحاسبية الدورية رقم (147) لم تحدد الطريقة التي استخدمتها الهيئة في تحديدها لأهمية هذه المعلومات للمستثمرين، إلا أنها حددت متطلبات الإفصاح التالية و التي ظلت معمولا بها حتى صدور المعيار رقم (13)<sup>1</sup>

1) الإفصاح عن جدول التدفقات النقدية التي يلتزم بها المستأجر عن جميع عقود الإيجار غير القابلة

لإلغاء، و التي لم تتم رسملتها، سواء كانت تمويلية ام تشغيلية:

أ. لكل من السنوات الخمس التالية لتاريخ الميزانية.

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

<sup>1</sup> يوسف محمد المبارك، « معيار المحاسبة عن عقود الإيجار » ، مجلة لجنة معايير المحاسبة بالسعودية، 2001 ، ص:8.

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

(2) الإفصاح عن القيم الحالية لعقود الإيجار التمويلي غير القابلة للإلغاء و متوسط و مدى معدلات

الخضم المستخدمة لاحتساب القيم الحالية.

بالإضافة إلى ذلك اوضحت النشرة المحاسبية الدورية رقم (147) أن المشكلة الاساسية في القياس المحاسبي

للإيجارات قد تم تحويلها إلى مجلس معايير المحاسبة المالية.

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

أصدر مجلس معايير المحاسبة المالية مذكرة للمناقشة حول المحاسبة عن الإيجار في يوليو 1974م، ضمنها

وجهات النظر المختلفة، و الجوانب النظرية و العملية المتعلقة بالمحاسبة عن عقود الإيجار طويلة الاجل. كما أصدر

مسودة(مشروع) للمعيار في أوت 1975م، و مسودة اخرى معدلة في يوليو 1976م. و بعد الإطمئنان إلى قبول ما

ورد في هذه المسودة الأخيرة، صدر المعيار رقم (13) في نوفمبر 1976م.<sup>1</sup>

و يتمثل الهدف الأساسي للمعيار رقم (13) في تحديد الأسس التي يجب الإلتزام بها عند المحاسبة عن عقود

الإيجار طويلة الأجل، و ذلك بالنسبة لكل من المستأجر و المؤجر. و تضمن المعيار أسس تصنيف عقود الإيجار،

و أسس القياس و الإثبات و العرض و الإفصاح الخاصة بهذه العقود.

### ثانيا : تعريف عقد الإيجار حسب مجلس معايير المحاسبة المالية الأمريكي FABS 13:

عرفه مجلس معايير المحاسبة المالية الامريكى (FABS) في المعيار (SFAS No 13) بأنه : "عقد اتفاق يمنح حق

استخدام الممتلكات أو التجهيزات و المعدات (الأراضي أو الاصول القابلة للاستهلاك أو كلاهما )، و ذلك لفترة

زمنية محددة" ، مع ملاحظة أن الإتفاقيات الخاصة بالخدمات لا تدخل ضمن الإتفاقيات التي تعامل معاملة

التأجير، و كذلك الاتفاقيات التي لا تنقل حق استخدام الاصول و الآلات من المؤجر إلى المستأجر، و على

النقيض من ذلك فإن الاتفاقيات التي تنقل حق استخدام الاصول و الآلات من المؤجر إلى المستأجر تعامل كعقد

تأجير" .

و عرف أيضا من بعض الكتاب بانه "العقد الذي يتيح فيه المالك المؤجر (the lessor) مقابل دفعات

دورية (أقساط ) للمستأجر (the lessee) استخدام ممتلكاته للمدة المتفق عليها.

### ثالثا: المصطلحات الواردة في المعيار<sup>2</sup>

<sup>1</sup> يوسف محمد المبارك ، نفس المرجع السابق، ص:9.

<sup>2</sup> طه محمد لأبو العلاء، « الإيجار التمويلي الحقيقي للمعدات الإنتاجية » ، دار منشآت المعارف، الإسكندرية، بدون طبعة، 2005، ص:122.

- الأطراف ذات المصالح المشتركة في العمليات الإيجارية: و من أبرزها الوحدات الإقتصادية الام  
الوحدات التابعة لها.
- بداية عقد الإيجار: هو تاريخ التوقيع على اتفاق الإيجارة و بداية التنفي.
- القيمة العادلة للأصل المؤجر: هي قيمة الاصل المؤجر عند بداية عقد الإيجارة و هي تمثل تكاليف  
شرائه بعد الاخذ بعين الإعتبار الخصم الإيجاري الذي قد يحصل عليه المؤجر من المنتج أو المورد.  
و لكن إذا انقضى وقت بين تاريخ شراء الاصل و تاريخ بداية الإيجارة فإن تعريف "القيمة العادلة"  
يتحدد على ضوء الأحوال السوقية السائدة عند بداية عقد الإيجارة، و عما إذا كانت القيمة العادلة للأصل  
أكبر او اقل من قيمته السائدة في السوق.
- حق الشراء التحفيزي: هو شرط في العقد يسمح للمستأجر-إذا اختار ذلك- ان يشتري الاصل  
المؤجر بسعر محدد بحيث يكون أقل من السعر المتوقع للقيمة العادلة للأصل في تاريخ الإختيار.
- حق التجديد التحفيزي: هو شرط في العقد يسمح للمستأجر -إذا اختار ذلك- أن يجدد عقد  
الإيجارة لفترة أخرى بقيمة إيجارية بحيث تكون هذه القيمة الإيجارية المتوقعة لمثل المعدات المؤجرة و تحت  
نفس الظروف و الشروط السائدة.
- فترة أو مدة عقد الإيجار: و هي مدة العقد الأساسية الغير القابلة للإلغاء مضافا إليها مدة...  
التجديد الإضافية في حالة "حق التجديد التحفيزي"، و المدة المحددة لدفع الإيجار و المحددة للتوقف عن  
سداد الاجر و التي يقوم بعدها المؤجر بطلب تنفيذ الشرط الجزائي، و غير ذلك من المدد المتفق عليها عند  
بدأ التعاقد.
- العمر الإقتصادي المقدر للأصل المؤجر: و هو يمثل المدة المقدرة الباقية للأصل و الذي يكون فيها  
استخدامه اقتصاديا و نافعا مع الصيانة و الإصلاحات المعتادة و ذلك للغرض المقصود في بداية الإجارة و  
بدون تحديد هذه المدة ضمن عقد الإيجارة.
- القيمة الباقية للأصل المؤجر: و هي القيمة العادلة التقديرية المتبقية للأصل في نهاية مدة الإيجار .
- القيمة المتبقية من الأصل الغير مضمونة: هي التقديرية للأصل المؤجر في نهاية مدة الإيجارة دون  
تدخل المستأجر في تقديرها أو ضمانها أو بضمان أي شخص آخر له صلة بالمستأجر أو المؤجر.
- الحدود الدنيا لمدفوعات الإيجار: و يتكزن هذا المصطلح من وجهين:  
أ. من وجهة نظر المستأجر يشمل كل المدفوعات الإيجارية المضطر لدفعها و تشمل:

- الحدود الدنيا لمجموع أقساط الإيجار المطلوبة.
- أية ضمانات للمستأجر مثل : ضمانته للقيمة المتبقية للأصل في نهاية مدة الإيجار.
- ب. من وجهة نظر المؤجر فيشمل تعريف الحد الأدنى للمدفوعات ما سبق ذكره عن المستأجر زائد أية ضمانات من غير القيمة المتبقية أو أية مدفوعات إيجارية بخلاف ما يشمل عليه عقد الإيجار.
- **سعر الفائدة الضمني في الإيجارة:** و هو سعر الخصم الذي يحدده المؤجر و الذي تخصم به قيمة الدفعات الدنيا للإيجارة مخصوما منها نصيب المؤجر في مصاريف تنفيذ الإيجارة أو أية أرباح فيها مضافا إليها القيمة الغير مضمونة المتبقية من الأصل في نهاية مدة الإيجارة و تؤدي إلى مجموع القيمة الحالية عند بدأ الإيجارة.
- **سعر فائدة الإقتراض للمستأجر:** هو سعر الفائدة الذي يقترض به المستأجر لو أراد شراء مثلا: معدات مستأجرة و بنفس مدة الإيجارة، و هذا السعر يستخدم لاختيار 90% و ذلك في حالة عدم معرفته للسعر الذي استخدمه المؤجر في الإيجارة أو كان السعر أعلى من سعر الإقتراض للمستأجر.
- **المصاريف المباشرة الاولية:** و هي المصاريف الإضافية التي يدفعها المؤجر لمفاوضته و تسويق عمليات الإيجارة) مثل: المصاريف القانونية و مصاريف السماسرة).

#### رابعا: معايير تصنيف عقود الإيجار حسب FABS 13 :

حدد مجلس معايير المحاسبة المالية في قائمة معايير المحاسبة المالية رقم (13) بعض المعايير التي تساعد في تصنيف عقود الإيجار التمويلي و الإيجار التشغيلي كقاعدة أساسية نجد أن عقد التأجير التمويلي الذي من شأنه تحويل كل المخاطر و المنافع الخاصة بملكية الأصل فإنه يجب ان يعتبر كأصل في دفاتر المستأجر و أيضا يتم اعتبار عقد التأجير التمويلي في هذه الحالة بالنسبة للمؤجر على أنه عقد بيع و هذا طبقا للمعيار الأمريكي رقم 13، و نجد أن المحددات الاربعة هي محددات مشتركة لكلا من المؤجر و المستأجر و هناك محددان إضافيان يتم إضافتهما إلى المؤجر الشروط التي يتم تطبيقها على كلا من المؤجر و المستأجر لتحديد ما إذا كان عقد الإيجار عقد إيجار رأسمالي أم تشغيلي هي:<sup>1</sup>

<sup>1</sup> طه محمد لأبو العلاء، مرجع سابق ، ص: 126.

## أولاً: الإيجار التمويلي (الرأسمالي) حسب FASB 13:

هي إيجارات غير حقيقية أي بيعية تمليلية و ينص فيها على نقل ملكية المعدات للمستأجر سواء كان هذا النقل فعلياً أو محتملاً أو نافذ المفعول و حدد FASB13 أربعة معايير لو انطبق أحد هذه المعايير أو أكثر على عقد الإيجار اعتبرت الإيجارة تمليلية رأسمالية و إذا لم تطبق كلها مجتمعة اعتبرت إيجارة تشغيلية و هذه المعايير هي:<sup>1</sup>

1. أن عقد الإيجارة ينص على تحويل الملكية في نهاية مدة العقد .
2. للمستأجر الحق في اختيار شراء المعدات في نهاية مدة العقد .
3. أن شروط الإيجارة تسمح باستخدام المعدات لمدة تزيد عن 75% من حياة المعدات الاقتصادية.
4. إن القيمة الحالية للمجموع الحد الأدنى لأقساط الأجرة مخصومة بمعدل الفائدة المحدد في عقد الإيجارة تساوي أكثر من 90% من القيمة العادلة السوقية للمعدات عند بدء الإيجار.

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

1. القدرة على دفع الحد الأدنى من دفعات التأجير يمكن التنبؤ به بشكل معقول.
2. ظروف عدم التاكيد بشأن التكاليف المستقبلية التي يتكبدها المؤجر و الغير ممكن تعويضها في أدنى حد لها.

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

- المعيار الأول: ينص على نقل الملكية تلقائياً أي فعلياً .
- المعيار الثاني: ينص على احتمال نقل الملكية.
- المعيار الثالث: ينص على استخدام أكثر من 75% من الحياة الاقتصادية للمعدات.
- المعيار الرابع: ينص على أن قيمة المعدات عند بدء الإيجارة يساوي أكثر من 90% من القيمة السوقية العادلة.

<sup>1</sup> طه محمد لأبو العلا، مرجع سابق، ص: 126.

ثانيا: الإيجارات التشغيلية (العادية) حسب FASB 13 :

هي ايجارات تشغيلية أي أن المعدات المؤجرة ملك للمؤجر و ليس للمستأجر الحق في تملكها سواء من بدء الإيجارة أو سريانها أو نهاية عقد الإيجار، و يعتبر المؤجر في الإيجار التشغيلي مقرضا عينيا (معدات) أي يعتبر ممولاً و لا يعتبر تاجراً لبيع المعدات حيث أنه يشتري المعدات لصالح المستأجر و يؤجرها له تاجراً مقابل الفائدة التي تعتبر دخلاً للمؤجر و ذلك بخلاف القيمة المتبقية من معدات في نهاية مدة الإيجار و التي تتراوح ما بين 20 إلى 25% من قيمة المعدات المؤجرة و هذه الأخيرة تعتبر ربحاً للمؤجر.

1. المحاسبة عن الإيجار التمويلي (الرأسمالي) :

أ. التسجيل المحاسبي في دفاتر المستأجر:

طبقاً للمعيار (13) يتم المحاسبة عنه كما لو تم شراء الأصل و يترتب على ذلك: إثبات الإيجار الرأسمالي في الدفاتر أصلاً و التزاماً في الوقت نفسه بالقيمة الأقل من بين اثنتين:<sup>1</sup>

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

- القيمة السوقية العادلة للأصل المستأجر في تاريخ عقد استئجاره.

و السبب في ذلك أنه لا يجوز إثبات قيمة الأصل بقيمة تزيد عن قيمته السوقية العادلة و يتطلب احتساب القيمة الحالية ضرورة احتساب الحد الأدنى لدفعات الإيجار و معرفة معدل الخصم الملائم.  
نظراً لأن الأصل الذي يتم الإعتراف به هو أصل طويل الاجل فيجب اهتلاكه و تحدد فترة اهتلاكه لى ضوء ما يلي:

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

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

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

الأول يمثل النقص في قيمة الالتزام عقود الإيجار.

الثاني يمثل مصروف الفائدة الذي يجب تحميله على الفترة و يستخدم المستأجر معدل الخصم نفسه الذي

سبق استخدامه لاحتساب القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار عند تطبيق طريقة معدل الفائدة الفعال.

<sup>1</sup> طه محمد لأبو العلا، مرجع سابق ، ص:130.

تتكون القيود كالتالي :

- قيد: إثبات قيمة الأصل و الإلتزام

البيان	دائن	مدين
من ح/ الأصل المستأجر إلى ح/الالتزامات عن الايجار التمويلي(الرأسمالي)	Xxx	Xxx

- قيد: تسوية الاهتلاك

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

- قيد : دفع الايجار بشقيه

البيان	دائن	مدين
من ح/م. الضريبة على الممتلكات إلى ح/الالتزامات عن الايجار التمويلي(الرأسمالي) إلى ح/ النقدية	Xxx	Xxx Xxx

- قيد: تسوية الفائدة

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

- قيد: سداد دفعة الإيجار

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

و تظهر الالتزامات عن الايجار الرأسمالي ضمن الالتزامات طويلة الاجل بالميزانية و الدفعة المستحقة السداد

ضمن الالتزامات قصيرة الاجل حين يتم رد الاصل المستأجر للمؤجر.

- قيد: رد الأصل المستأجر للمؤجر

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

- قيد: و إذا تم شراء الأصل في نهاية فترة الإيجار

البيان	دائن	مدين
من ح/ الأصل		Xxx
من ح/مجمع استهلاك الأصل المستأجر		Xxx
إلى ح/ الأصل المستأجر	Xxx	
إلى ح/ مجمع استهلاك الاصل	Xxx	
إلى ح/ الدية	Xxx	

و تظهر تكلفة الأصل كما تمت بالسابق مع غضافة ما دفع في سبيل شرائها في نهاية فترة الإيجار.

ب - التسجيل المحاسبي في دفاتر المؤجر:

- قيد : تاجير الأصل

يظهر الاصل في قائمة المركز المالي باجمالي عملية الاستثمار (القيمة العادلة للأصل + ايرادات الفوائد غير المكتسبة) و هو قيمة الحد الادنى لمدفوعات التأجير التمويلي مضافا إليها الارصدة المتبقية و غير المغطاة بضمان، و يمكن إجراء القيد التالي في بداية عقد التأجير<sup>1</sup>

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

● قيد: إثبات استلام الدفعة

البيان	دائن	مدين
من ح/ النقدية		Xxx
إلى ح/ذمم مدينة لعقود الايجار التمويلي	Xxx	

● قيد: اكتساب ايراد الفوائد

البيان	دائن	مدين
من ح/ ايراد فوائد غير متحققة		Xxx
إلى ح/ايراد فوائد	Xxx	

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

قيمة الأصول الثابتة المؤجرة تأجير تمويلي بعد خصم مجمع الإهلاك.

● بفرض أن الأصل ستؤول إلى المستأجر مباشرة في نهاية عقد التأجير بدون مقابل يكون

قيد الإثبات

البيان	دائن	مدين
من ح/ مجمع الإهلاك		Xxx
من ح/ تسوية عقد التأجير التمويلي		Xxx
إلى ح/الأصل	Xxx	

<sup>1</sup> طه محمد لأبو العلا، مرجع سابق ، ص: 132.

● بفرض أن الآلة ستؤول إلى المستأجر في نهاية مدة العقد بحق الشراء الاختياري مقابل مبلغ معين

يكون القيد كما يلي : (بفرض النتيجة ربح )

البيان	دائن	مدين
من ح/ مجمع الاهلاك		Xxx
من ح/ تسوية عقد التأجير التمويلي		Xxx
من ح/ البنك ( المبلغ المدفوع)		Xxx
إلى ح/الأصل	xxx	
إلى ح/ ربح تأجير تمويلي	Xxx	

- ( بفرض النتيجة خسارة)

البيان	دائن	مدين
من ح/ مجمع الاهلاك		Xxx
من ح/ تسوية عقد التأجير التمويلي		Xxx
من ح/ البنك ( المبلغ المدفوع)		Xxx
من ح/ خسارة تاجير تمويلي		xxx
إلى ح/الأصل	Xxx	

2. المحاسبة عن الإيجار التشغيلي ( العملي):

يجب الاعتراف بإيجار الأصل كمصروف خلال الفترة التي تستفيد من خدمات هذا الأصل و يتم تجاهل أي

التزامات سداد دفعات مستقبلية مع ضرورة تطبيق أساس الاستحقاق بصورة صحيحة و يكون القيد:

أ. التسجيل المحاسبي في دفاتر المستأجر :

● قيد: سداد دفعات الايجار

البيان	دائن	مدين
من ح/ ايجارات		Xxx
من ح/ م. الضريبة على الممتلكات	Xxx	
إلى ح/ النقدية	Xxx	

● قيد: نهاية عقد الايجار

البيان	دائن	مدين
من ح/ ملخص الدخل		Xxx
إلى ح/ مصروف الايجار	Xxx	

و لا يظهر الأصل أو التزامات متعلقة به في الميزانية العمومية للمستأجر بينما يظهر مصروف الايجار بقائمة الدخل و يجب أن تتضمن الإيضاحات المكملة للقوائم المالية وصفا تفصيليا لعقد الايجار و ما يتعلق به من بيانات.

أ. التسجيل المحاسبي في دفاتر المؤجر :

● قيد: الالتزام بالخدمة

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

3. المحاسبة عن معاملات البيع مع إعادة التأجير

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

- أ. إذا كانت القيمة السوقية للأصل أقل من قيمته الدفترية يجب على البائع/المستأجر الاعتراف بالخسارة في تاريخ البيع أما في حالة زيادة القيمة السوقية للأصل عن قيمته الدفترية فيجب تأجيل الاعتراف بهذه المكاسب على أن يتم الاعتراف بها على النحو التالي:
- إذا كان عقد الايجار رأسماليا فإنه يتم الاعتراف بهذه المكاسب بما يتناسب مع استهلاك الأصل المستأجر (و ذلك بالنسبة لجميع الأصول ما عدا الأراضي التي تستنفذ المكاسب المتعلقة بها باستخدام طريقة القسط الثابت).
- إذا كان عقد الايجار تشغيليا يتم الاعتراف بهذه المكاسب المؤجلة مستقبلا بما يتناسب مع مصروف الايجار خلال الفترة بالنسبة لإجمالي دفعات الإيجار خلال فترة العقد.
- ب - نظرا لأن فترة الايجار تزيد عن 75 % من العمر الاقتصادي للأصل فإن العقد يعتبر رأسماليا من وجهة نظر البائع/المستأجر و هنا يتعين إثبات قيدين الأول لإثبات عملية البيع، و الثاني لإثبات إعادة التأجير الرأسمالي.
- تتكون القبول كالتالي :

● قيد: إثبات عملية البيع

البيان	دائن	مدين
من ح/ النقدية		Xxx
من ح/ مجمع استهلاك الأصول		Xxx
إلى ح/ الأصل	Xxx	
إلى ح/ مكاسب مؤجلة عن البيع و إعادة التأجير	xxx	

● قيد: إعادة التأجير الرأسمالي

البيان	دائن	مدين
من ح/ مجمع الاصول المستأجرة		Xxx
إلى ح/ الألتزامات عن عقود الايجار	Xxx	

● قيد: سداد الايجار السنوي

البيان	دائن	مدين
من ح/ مصروف الفائدة		Xxx
من ح/ التزامات عن عقود ايجار رأسمالي	Xxx	
إلى ح/ النقدية	Xxx	

● قيد: استهلاك الأصل

البيان	دائن	مدين
من ح/ مصروف الاستهلاك		Xxx
إلى ح/ مجمع الاستهلاك	Xxx	

● قيد: الاعتراف بالمكاسب المؤجلة

البيان	دائن	مدين
من ح/ مكاسب مؤجلة عن البيع و إعادة التأجير		Xxx
إلى ح/ مكاسب البيع مع إعادة التأجير	Xxx	

يتم إعداد جدول لاستنفاد الالتزامات عن عقد الايجار الرأسمالي :

بالنسبة للمشتري/ المؤجر يكون هذا العقد عقدا تمويليا نظرا لاستيفائه أحد شروط المجموعة الأولى و شرطي المجموعة الثانية مع عدم وجود ربح للمنتج أو الوكيل و يجري المشتري/ المستأجر قيدا لإثبات شراء الأصل ثم يقوم بإثبات العمليات المتعلقة بتأجير الأصل تأجيرا تمويليا و يكون جدول احتساب الفائدة نفسه بالنسبة للبائع/ المستأجر.

- قيد: إثبات شراء الأصل

البيان	دائن	مدين
من ح/ الاصول		Xxx
إلى ح/ النقدية	Xxx	

- قيد: إثبات عملية التأجير

البيان	دائن	مدين
من ح/ مديني عقود الايجار إلى ح/ الأصول إلى ح/ إيرادات الفوائد غير المكتسبة	xxx xxx	xxx

- قيد: نهاية السنة

البيان	دائن	مدين
من ح/ النقدية إلى ح/ مديني عقود الايجار إلى ح/ إيرادات الفوائد غير المكتسبة إلى ح/ إيرادات الفوائد	xxx xxx xxx	xxx

المطلب الثاني: الاعتماد الايجاري حسب المعيار المحاسبي الدولي **International Accounting**

Standards , IAS 17 »

أولاً: مفاهيم عامة حول المعيار

1. نبذة عن المعيار IAS 17

لقد قامت لجنة المعايير في 1982 بنشر المعيار الدولي IAS 17 المتعلق بمحاسبة عقود الايجار ، و عرف هذا المعيار تعديلات نهاية 1997 ثم نهاية 2003 (قابل أو نافذ المفعول ابتداء من 1 جانفي 2005 ) الذي يهدف إلى تبين للمستأجرين و المؤجرين السياسات و الافصاحات المحاسبية المناسبة لتطبيقها فيما يتعلق بعقود الايجار التمويلي و التشغيلي.

## 2. تعريف عقود الايجار حسب IAS 17 :

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

## 3. المصطلحات المتعلقة بعقد الايجار :

استخدم المعيار الدولي IAS 17 المصطلحات الأساسية المتعلقة بعقد الايجار التالية:

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

- **مدة عقد الايجار:** هي الفترة غير القابلة للإلغاء التي تعاقد فيها المستأجر لاستئجار الأصل بالإضافة إلى أي فترات أخرى يكون فيها للمستأجر حق اتيار الاستمرار في استئجار الأصل مقابل دفعة أخرى أو

بدونها، مع وجود التأكيد بشكل معقول عند بدأ العقد أن المستأجر سوف يمارس حقه بموجب ذلك الخيار.

- **الحد الأدنى لدفعات عقد الايجار:** هي المبالغ التي يدفعها المستأجر أو قد يطلب منه دفعها و استردادها بالإضافة إلى ما يلي:

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

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

- طرف مرتبط بالمستأجر، أو

- طرف ثالث مستقل قادر ماليا على الوفاء بهذا الضمان.

على أنه إذا كان للمستأجر حق خيار شراء الأصل بسعر يتوقع أن يكون أقل بدرجة كافية من القيمة

العادلة للأصل في التاريخ الذي يمكن فيه ممارسة هذا الخيار، أي عند بدء عقد الايجار فإن الحد الأدنى من

دفعات الايجار تشمل الحد الأدنى من المبالغ المستحقة الدفع طيلة مدة عقد الايجار، بالإضافة إلى الدفعة

المطلوبة لممارسة حق خيار الشراء هذا.

- **القيمة العادلة:** هي المبلغ الذي يمكن مقابله استبدال أصل أو تسوية مطلوب بين أطراف مطلعة و

راغبة في عملية على أساس تجاري بحت.

- **العمر الاقتصادي:** هو إما :

- أ- الفترة التي من المتوقع خلالها أن يكون الأصل قابلاً للاستعمال اقتصادياً من قبل مستخدم واحد أو أكثر.
- ب- عدد وحدات الإنتاج أو الوحدات لمشاهدة التي يتوقع الحصول عليها من الأصل من قبل مستخدم واحد أو أكثر.
- **العمر النافع:** هي الفترة الباقية المقدرة من بدأ مدة عقد الايجار دون أن تحددها مدة عقد الايجار و التي يتوقع خلالها أن تستهلك المنشأة المنفعة الاقتصادية للأصول.
- **القيمة المتبقية المضمونة:** هي :
- أ. بالنسبة للمستأجر ذلك الجزء من القيمة المتبقية المضمون من قبل المستأجر، أو من قبل طرف له علاقة بالمستأجر، (قيمة الضمان هي الحد الأعلى من المبلغ الذي يمكن في أي حال أن يصبح مستحق الدفع).
- ب. بالنسبة للمؤجر ذلك الجزء من القيمة المتبقية المضمون من قبل المستأجر أو من قبل طرف ثالث ليس له علاقة بالمؤجر و الذي هو قادر مادياً على الوفاء بالتزامات بموجب الضمان.
- **القيمة المتبقية غير المضمونة:** هي ذلك الجزء من القيمة المتبقية من الأصل المؤجر و الذي لا يضمن المؤجر تحقيقه فقط من قبل طرف له علاقة بالمؤجر
- **إجمالي الاستثمار في عقد الايجار:** هو اجالي الحد الأدنى من دفعات الايجار بموجب عقد ايجار تمويلي من وجهة نظر المؤجر و أية قيمة متبقية غير مضمونة تستحق للمؤجر.
- **دخل التمويل غير المكتسب :** هو الفرق بين:
- أ. صافي الحد الأدنى من دفعات الايجار بموجب عقد تمويلي من وجهة نظر المؤجر و أية قيمة متبقية غير مضمونة تستحق للمؤجر.
- ب. القيمة الحالية للبند (أ) أعلاه حسب سعر الفائدة الضمني في عقد الايجار.
- **صافي الاستثمار في عقد الايجار:** هو إجمالي الاستثمار في عقد الايجار ناقصاً دخل التمويل غير المكتسب.
- **سعر الفائدة الضمني في عقد الايجار:** هو سعر الخصم عند بدء عقد الايجار الذي يجعل القيمة الاجمالية لما يلي مساوية للقيمة العادلة للأصل المؤجر:
- أ. الحد الأدنى لدفعات عقد الايجار.
- ب. القيمة المتبقية غير المضمونة.

- **سعر الفائدة التفاضلي/ على الاقتراض للمستأجر:** هو سعر الفائدة الذي يجب أن يدفعه المستأجر في عقد ايجاره مشابه، أو إذا كان من غير الممكن تحديد ذلك، السعر الذي كان سيتحمله المستأجر عند بدء عقد الايجار لاقتراض الأموال اللازمة لشراء الأصل على مدى فترة مماثلة و مع ضمان مماثل.
- **الايجار المحتمل:** هو ذلك الجزء من دفعات الايجار غير محدد المبلغ، و لكنه مبني على عامل عدا عن مجرد مرور الوقت (مثال ذلك النسبة المئوية للمبيعات، مقدار الاستعمال، مؤشرات السعر أسعار الفائدة في السوق).

#### 4. تصنيف عقد الايجار حسب IAS 17:

إن تصنيف عقود الايجار في هذا المعيار مبني على أساس مدى تحمل المؤجر أو المستأجر المخاطر و المنافع المتعلقة بملكية الأصل المستأجر، و تشمل المخاطر احتمالات الخسائر من الطاقة العاطلة أو التقنية و من التغيرات غير العائد بسبب الظروف الاقتصادية المتغيرة، و يمكن أن تتمثل المكافآت بتوقع أرباح من العمليات على مدى العمر الاقتصادي للأصل و الحصول على كسب من زيادة قيمة الأصل أو تحقيق قيمة متبقية.

- يصنف عقد الايجار على أنه **عقد ايجار تمويلي** إذا كان يحول بشكل جوهري جميع المخاطر و المكافآت المتعلقة بالملكية،
- و يصنف عقد الايجار على أنه **عقد ايجار تشغيلي** إذا كان لا يحول بشكل جوهري جميع المخاطر و المكافآت المتعلقة بالملكية.

#### ❖ حالات تصنيف عقد الايجار على أنه تمويلي:<sup>1</sup>

1. عقد تنتقل بموجبه ملكية الأصل المستأجر في نهاية مدة العقد.
2. يكون للمستأجر حق شراء الأصل بسعر يتوقع أن يكون أقل من القيمة العادلة للأصل في ذلك التاريخ الذي يمكن فيه ممارسة حق الخيار.
3. تغطي مدة عقد الايجار الجزء الرئيسي من العمر الاقتصادي للأصل حتى و إن لم تتم نقل ملكية.
4. إذا كانت القيمة الحالية Present Value للحد الأدنى من دفعات الايجار (مجموع أقساط الايجار) مساوية على الأقل كامل القيمة العادلة للأصل المؤجر.

<sup>1</sup> رضوان حلوة حنان، « المعيار الدولي (17) عقود الايجار » ، جمعية المحاسبين القانونيين، سوريا فرع حلب، الطبعة الأولى، 2007، ص:22.

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

❖ مؤشرات لتصنيف عقد الايجار على أنه تمويلي:

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

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

3). عندما يكون لدى المستأجر خيار الاستمرار في عقد الايجار لمدة ثانوية بايجار أقل إلى حد كبير من ايجار السوق.

تصنف عقود الايجار الخاصة بالأراضي و المباني على أنها عقود ايجار تشغيلية أو تمويلية بنفس الطريقة التي تصنف بها عقود ايجار الموجودات الأخرى، على أن من خصائص الأرض أن عمرها الاقتصادي غير محدود، و إذا لم يكن من المتوقع أن ينتقل حق الملكية إلى المستأجر في نهاية مدة عقد الايجار فإن المستأجر لا يتحمل بشكل جوهري جميع المنافع و المخاطر المتعلقة بالملكية ، و العلاوة التي تدفع لمثل هذه الحيازة الايجارية تمثل دفعات ايجار مقدمة يتم اطفائها على مدى فترة الايجار حسب نمط المنافع المقدمة.

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

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

ثانيا: المعالجة المحاسبية لعقد الايجار حسب IAS 17

1. عقد الايجار التمويلي:

أ. المعالجات المحاسبية لعقود الايجار التمويلي في دفاتر المستأجر:

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

2. عقود الايجار التشغيلية:

- 1) عقد الايجار التشغيلي ، هو عقد ايجار غير عقد الايجار التمويلي .
- 2) يتم الاعتراف بدفعات الايجار بموجب عقود الايجار التشغيلية كمصروف على أساس القسط الثابت خلال مدة العقد.
- 3) من المهم الاعتراف بالحوافز في عقود الايجار التشغيلية. عادة ما تتخذ الحوافز للدخول في عقود الايجار التشغيلية شكل دفعات مقدمة أو فترات لا يوجد فيها ايجارات و ما شابه ذلك.
- 4) ينبغي الاعتراف بهذه الحوافز بشكل مناسب خلال مدة العقد منذ بدايته. لذلك، لا تعني الفترة التي لا يوجد فيها ايجار بأن المستأجر يتجنب تضمين تكلفة ايجار في بيان الدخل الخاص به. إذ ينبغي أن تقسم الايجار لكامل عقد الايجار خلال كامل المدة، مما ينتج تكلفة سنوية منخفضة.

أ- المعالجة المحاسبية لعقود الايجار التشغيلية في دفاتر المستأجر:

● قيد: سداد دفعات الايجار

البيان	دائن	مدين
من ح/ ايجارات		Xxx
من ح/م. الضريبة على الممتلكات		
إلى ح/ النقدية	Xxx	

● قيد: نهاية عقد الايجار

البيان	دائن	مدين
من ح/ ملخص الدخل إلى ح/ مصروف الايجار	Xxx	Xxx

ب - المعالجة المحاسبية لعقود الايجار التشغيلية في دفاتر المؤجر:

- تظهر في البيانات المالية وفقا لطبيعة الأصل: مركبات آلية ، معدات ...
- يتم الاعتراف بدخل الايجار في بيان الدخل على أساس القسط الثابت:
- يتم الاعتراف بالاستهلاك على الأصل الخاضع لعقد ايجار ما على أنه مصروف.

- قيد: الالتزام باخدمة

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

- قيد: تسوية الاهتلاك

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

3. عقود أو معاملات البيع و إعادة الاستئجار:

تشمل عملية البيع و إعادة الايجار " قيام البائع ببيع أصل و إعادة تأجير نفس الأصل للبائع، و يكون عادة بدل الايجار و سعر البيع مرتبطين مع بعضهما حيث يتم التفاوض بشأنهما كصفقة، و تعتمد عملية البيع و إعادة الايجار على نوع عقد الايجار".

أ. إذا نتج عن عملية البيع و إعادة الايجار عقد ايجار تمويلي:

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

إذا كانت إعادة الايجار تمثل عقد ايجار تمويلي اعتبرت العملية بمثابة وسيلة يقوم بموجبها المؤجر بتقديم التمويل للمستأجر و اعتبار الأصل أنه ضمان، و لهذا السبب ليس من المناسب اعتبار الزيادة في عائدات البيع عن المبلغ المسجل على أنها دخل، و هذه الزيادة يتم تأجيلها و إطفائها على مدى مدة عقد الايجار.

بالنسبة لعقود الايجار التمويلي ليس من الضروري إجراء هذا التعديل إلا إذا كان هناك انخفاض في القيمة، و في هذه الحالة يخفض المبلغ القابل للاسترجاع حسب معيار المحاسبة الدولي الذي يتناول انخفاض قيمة الموجودات.

ب. إذا نجم عن عملية البيع و إعادة الايجار عقد ايجار تشغيلي:

كان من الواضح أن العملية تمت على أساس القيمة العادلة فإنه يجب الاعتراف بأي ربح أو خسارة في الحال، و إذا تم تعويض الخسارة بدفعات ايجار مستقبلية بأقل من سعر السوق فإنه يجب تأجيلها و إطفائها بما

يتناسب مع دفعات الايجار على مدى فترة الفترة التي يتوقع استخدام الأصل خلالها، و إذا كان سعر البيع أعلى من القيمة العادلة فإنه يجب تأجيل و إطفاء الزيادة عن القيمة العادلة على مدى الفترة التي يتوقع استخدام الأصل خلالها،

- إذا كانت إعادة الايجار تمثل عقد ايجار تشغيلي و تم تحديد دفعات الايجار و سعر البيع بمقدار القيمة العادلة اعتبرت هذه العملية عملية بيع عادية، و يتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة في الحال.
- بالنسبة لعقود الايجار التشغيلي إذا كانت القيمة العادلة في وقت البيع و عملية إعادة الايجار أقل من المبلغ المسجل لأصل فإنه يجب الاعتراف في الحال بخسارة تساوي الفرق بين المبلغ المسجل و القيمة العادلة.
- تنطبق متطلبات الإفصاح بالنسبة للمستأجرين و المؤجرين بالتساوي فيما يتعلق بعملية البيع و إعادة الايجار، و يؤدي الوصف المطلوب لترتيبات الايجار الهامة إلى الإفصاح عن أحكام فريدة أو غير عادية للاتفاقية أو لشروط عمليات البيع و إعادة الايجار.

### المطلب الثالث: المشاكل المحيطة بعقد الاعتماد الايجاري.

لقد كان التأجير في الماضي مقصوراً في أغلبه على العقارات، و لكن في السنوات الأخيرة أصبح يشمل التجهيزات الرأسمالية مثل الآلات و المعدات و الاجهزة الإلكترونية. و يرجع السبب في تزايد الاتجاه نحو التأجير بدلا من الشراء إلى عدة متغيرات أهمها:<sup>1</sup>

- كثافة الاعتماد على التجهيزات الرأسمالية في معظم القطاعات الاقتصادية كالزراعية و الصناعية و التجارية و الخدمية.
- ضخامة أسعار هذه التجهيزات.
- ظهور شركات متخصصة في نشاط التأجير.
- تزايد معدلات التطور للتجهيزات الرأسمالية و من ثم زيادة معدلات إحلالها في فترات قصيرة نسبياً.

و إذا كانت الشركات التي تحتاج إلى تجهيزات رأسمالية أصبحت تميل إلى استئجارها بدلا من شرائها تجنبا لمخاطر التقادم التقني، فإن الشركات المؤجرة بدورها (سواء أكانت منتجة أم متخصصة في نشاط التأجير) لجأت إلى

<sup>1</sup> نضال العرييد، « التوجيه المحاسبي للتأجير التمويلي في البنوك التجارية السورية » ، مجلة جامعة دمشق، المجلد 12، العدد الأول، 2000، ص:10.

تحويل معظم هذه المخاطر إلى الشركات المستأجرة عن طريق تضمين عقد الايجار شرطا بعدم القابلية للإلغاء لفترة زمنية معينة و على الرغم من أن هذا الشرط يعد من الخصائص العامة لهذا النوع من العقود إلا أن الواقع العملي أظهر نماذج متباينة من العقود و أصبح كل عقد يتضمن شروطا خاصة تعكس خلاصة المفاوضات التي تتم بين المؤجر و المستأجر و من أهم هذه الشروط:

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

مثل: مصروفات الضرائب و التأمين على الأصل و صيانتة.

2. قد تستغرق فترة العقد معظم العمر الانتاجي للأصل.

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

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

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

و قد نشأت مشكلة المحاسبة عن عقود الايجار عندما اختلف شكل بعض العقود عن مضمونها الاقتصادي ففي بعض العمليات يكون العقد في مظهره استئجارا و في جوهره شراء بالتقسيط.

و هذا و قد تباينت آراء كتاب المحاسبة حول طرق المحاسبة و الافصاح عن هذا النوع من العقود في سجلات المستأجرين و يمكن ايجار هذه الآراء على النحو الآتي:

- عدم رسملة أي أصول مستأجرة باعتبار أن المستأجر لا يحول إليه حق ملكية الأصل، و من ثم فإن رسملة عقود الايجار يعد أمرا غير ملائم. فضلا عن ذلك يعد عقد الايجار عقدا تنفيذيا يستلزم أداء مستمرا بواسطة طرفي العقد مثله في ذلك مثل عقود التوظيف و عقود الشراء - و مثل النوع من العقود لا تخضع للرسملة محاسبيا.
- رسملة عقود الايجار المماثلة لعقود الشراء بالتقسيط. و مبرر هذا الرأي وجوب تسجيل العمليات وفقا لجوهرها الاقتصادي.

و لذلك إذا كانت المشتريات بالتقسيط ترسمل فمن الواجب رسملة عقود الايجار التي تنطوي على خصائص عقود الشراء بالتقسيط نفسها.

- رسملة عقود الايجار طويلة الأجل، و في ظل هذا البديل تكون مبررات الرسملة هي مجرد وجود حق لاستخدام الأصل لفترة طويلة.
- رسملة عقود الايجار المؤكدة التي تنطوي على غرامات عند عدم التزام المستأجر بتنفيذ العقد، و وفقا لهذا الرأي ترسمل فقط الحقوق و الالتزامات التعاقدية غير القابلة للالغاء.

### المبحث الثاني: المعالجة المحاسبية للاعتماد الايجاري حسب المخطط المحاسبي الوطني PCN

#### المطلب الأول: طبيعة العقد حسب PCN

بعد الانتشار الذي عرفه الاعتماد الايجاري عالميا، كان و لابد للجزائر أن تلحق بالركب و ذلك من خلال الأمر المؤرخ في 10 جانفي 1996 المتعلق بالاعتماد الايجاري:

#### أولاً: التعريف:

جاء في المادة الاولى من الامر 09/96 أن الاعتماد الايجاري يعد "عملية تجارية و مالية تمارس من قبل المصارف و المؤسسات المالية أو شركة التأجير المؤهلة قانونا و معتمدة صراحة بهذه الصفة للقيام بنشاطات تدخل في إطار قرض الايجار مع المتعاملين الاقتصاديين الجزائريين أو الاجانب أشخاصا طبيعيين كانوا أو معنويين تابعين للقانون الخاص أو العام، و من جهة اخرى يمارس هذا الاخير على أساس عقد إيجار يمكن أن ينص أو لا ينص على حق خيار الشراء كما يجب أن يقع على الأصول المنقولة أو غير المنقولة ذات الاستعمال المهني أو على المحلات التجارية و المؤسسات الحرفية".

- من جانبها أتت المادة الثانية من الامر بالصنفين الأساسيين من قرض الايجار فتعتبر عمليات قرض الايجار عمليات قرض كونها تشكل طريقة تمويل اقتناء الأصول المنقولة و العقارية أو استعمالها، فإذا قصد بها الاقتناء فإننا نكون امام قرض الايجار المالي و إن كان القصد الاستعمال فهو يتعلق بقرض الايجار التشغيلي.
- جاء في المادة الثانية من نفس القانون: فيما يتعلق في التفرقة بين الاعتماد الايجاري المالي و التشغيلي فإن المشرع الجزائري ارتكز على مبدأ واحد و هو التمويل من عدمه للحقوق و الالتزامات و المنافع و المخاطر المرتبطة بملكية الأصل محل التأجير، و تتمثل في الصيانة، التأمين التابعة و الاصلاح الدوري، الاشهار هذا من جانب و من جانب آخر حق الانتفاع و الرهن أو الضمان لغير البيع و الاستغلال الخطر التقني، خطر التقادم. و

يمكن القول أن تحويل الحقوق و الالتزامات لا يمكن أن يكون كلياً من الناحية التطبيقية فمن الناحية الجبائية لا يمكن أن يدرج الاهتلاك إلا للمالك أي المؤجر.

- و تطرق المشرع الجزائري إلى تقسيم الاعتماد الايجاري من حيث موطن العملية و قسمه إلى اعتماد ايجاري وطني و دولي و الصفة المحددة لهذين النوعين هي صفة الاقامة سواء تعلق الأمر بالمؤجر أو المستأجر كما و سبق التطرق إليه.

#### ثانياً. معايير التصنيف:

جاء في المادة الثانية من الأمر 09/96 أنه تعتبر عمليات الاعتماد الايجاري عمليات قرض لكونها تشكل طريقة تمويل اقتناء الأصول المنصوص عليها في المادة الأولى السابقة الذكر، أو استعمالها. و أنه يتم التفرقة بين عمليات الإعتماد الايجاري المالي و العملي وفق ما يلي:

#### أ. الاعتماد الايجاري المالي:

تدعى عمليات الاعتماد الايجاري "باعتماد ايجاري مالي" في حالة ما إذا نص عقد الإعتماد الايجاري على تحويل، لصالح المستأجر، كل الحقوق و الالتزامات و المنافع و المساوئ و المخاطر المرتبطة بملكية الأصل الممول عن طريق الاعتماد الايجاري، و في حالة ما إذا لم يكن فسخ عقد الاعتماد الايجاري و كذا في حالة ما إذا يضمن هذا الأخير للمؤجر حق استعادة نفقاته من رأس المال و الحصول على مكافأة الأموال المستثمرة.

#### ب. الاعتماد الايجاري التشغيلي:

تدعى عمليات الاعتماد الايجاري "باعتماد ايجاري تشغيلي" في حالة ما إذا لم يحول، لصالح المستأجر، كل أو تقريبا كل الحقوق و الالتزامات و المنافع و المساوئ و المخاطر المرتبطة بحق ملكية الأصل الممول، و التي تبقى لصالح المجر أو على نفقاته.

المطلب الثاني: المعالجة المحاسبية للاعتماد الايجاري حسب PCN

أولاً. التسجيل في دفاتر المؤجر:

يتم إثبات الأصول المؤجرة كأصول ثابتة في دفاتر المؤجر.

- قيد: إثبات الأصل

مدين	دائن	البيان	مبلغ مدين	مبلغ دائن
2xx 457	48	من ح/ الاصل من ح/ ضرائب قابلة للاسترجاع إلى ح/ النقديات	xxx xxx	Xxx

- قيد: تسجيل أقساط التأجير

مدين	دائن	البيان	مبلغ مدين	مبلغ دائن
48	770	من ح/ النقديات إلى ح/ نواتج مالية	xxx	Xxx

- قيد: تسوية الاهتلاك

مدين	دائن	البيان	مبلغ مدين	مبلغ دائن
682		من ح/مخصصات الاهتلاك	XXX	
	29XX	إلى ح/النقديات		XXX

- قيد: عند التنازل عن الاصل

مدين	دائن	البيان	مبلغ مدين	مبلغ دائن
692		من ح/القيمة المتبقية للاستثمارات	XXX	
29XX		من ح/ اهتلاك الأصول	XXX	
	2XX	إلى ح/الأصول		XXX
48		من ح/ النقديات	XXX	
	792	إلى ح/ القيمة المتبقية للاستثمارات		XXX

ثانيا : التسجيل المحاسبي في دفاتر المستأجر

- تدرج القيمة الايجارية كمصروف في كل فترة مالية و بما في ذلك مصاريف الصيانة كما يلي....

مدين	دائن	البيان	مبلغ مدين	مبلغ دائن
621		من ح/مصاريف لايجار	XXX	
	485	إلى ح/البنك		XXX

- عند قيام المستأجر في نهاية العقد بشراء الأصل المستأجر يثبت هذا الأصل كأصل ثابت بدفاتر المستأجر و ذلك بالقيمة المدفوعة على أن يتم اهلاكه على مدار العمر المتبقي المقدر له كما يلي...

### المطلب الثالث: عيوب عقد الاعتماد الايجاري حسب PCN

صدر قانون 09/96 المؤرخ في 10 جانفي 1996 المتعلق بالاعتماد الايجاري في ظل فكر معين لم يراع فيه جوهر نشاط الاعتماد الايجاري الذي ينظمه هذا القانون كما هو المعروف عالميا سواء على مستوى مواد القانون أو على مستوى المعالجات المحاسبية التي فرضها القانون المخالفة للمعايير الدولية المنظمة للمعالجات المحاسبية لمثل هذا النشاط و سيتم شرح أهم العيوب أو النقائص الجوهرية الموجودة فيه:

- الملاحظ أن المشرع الجزائري أهمل المعايير الاربعة التي ذكرناها سابقا و المتعارف عليها دوليا فيما يخص التفرقة بين الاعتماد الايجاري العملي و المالي و التي نعتبرها أساسية و دقيقة.
- كما نلاحظ انه يدرج الاهتلاك إلا للمالك أي المؤجر مهما كان نوع التمويل سواء اقتناء أو استعمال للأصول المنقولة و العقارية.
- نرى أنه فرق بين القرض التمويلي أو التشغيلي بين الاقتناء و الاستعمال، فإذا قصد بها الاقتناء فإننا نكون أما قرض الايجار المالي و إن كان القصد الاستعمال فهو يتعلق بقرض الايجار التشغيلي.
- عدم احترام مبدأ تغليب الواقع الاقتصادي على الجانب القانوني.
- ما جاء به قانون 09/96 لسنة 1996 من أن المال المؤجر (الأصل موضوع التمويل) يظل أصلا في دفاتر المؤجر (الممول) و يتم حساب الاهتلاك عنه في دفاتر المؤجر يتعارض مع المعايير المحاسبية المتعارف عليها دوليا و التي تنظم عمليات الاعتماد التمويلي. ذلك إن المعايير المحاسبية تجرى على اعتبار عملية الاعتماد التمويلي عملية تمويلية يقوم فيها المؤجر بتمويل شراء أصل لحساب المستأجر بغرض استعماله طبقا لاتفاق تعاقدية غالبا ما ينقل للمستأجر أغلب المخاطر و المنافع التي تصاحب ملكية هذا الأصل.

لذا فإن القيمة الايجاري التي يدفعها المستأجر للمؤجر لا تمثل ايجارا (أي مصروف) بالنسبة للمستأجر و إنما

تمثل سدادا لقسط تمويل شراء الأصل الذي قام به المؤجر لحساب المستأجر (متضمنا الفوائد) كذلك فإن القيمة

الايجارية لا تمثل ايرادا بالنسبة للمؤجر و إنما هي سداد القسط التمويل الذي قدمه المؤجر للمستأجر مضافا إليه الفوائد. و يجب أن يتماشى قانون الاعتماد الايجاري مع هذا المفهوم.

المبحث الثالث: المعالجة المحاسبية للاعتماد الايجاري حسب نظام المحاسبية المالية SCF

المطلب الأول: طبيعة عقد الايجار حسب نظام المحاسبية المالية SCF

أولاً: تعريف عقد الايجار حسب نظام المحاسبية المالية SCF

يعرف عقد الايجار على أنه اتفاق يتنازل بموجبه المؤجر للمستأجر لمدة محددة عن حق استعمال أصل مقابل دفع واحد أو دفعات عديدة. و يمكن التمييز بين عقد ايجار تمويلي و عقد ايجار بسيط (تشغيلي)<sup>1</sup>

أ. تعريف عقد الايجار التمويلي:

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

ب. تعريف عقد الايجار التشغيلي:

عقد الايجار البسيط كل عقد ايجار آخر غير عقد ايجار التمويل. و لا تترتب عليه عملية تحويل شبه كلي مخاطر و منافع ذات صلة بملكية أصل لإلى مستأجر.

ثانياً: معايير تصنيف عقد الايجار حسب نظام المحاسبية المالية SCF

تصنيف عقد ايجار كعقد ايجار تمويل او عقد ايجار بسيط أمر يتوقف على واقع المعاملة التجارية (الصفقة) بدلا من شكل العقد أو صيغته حيث يصنف عقد الايجار على أنه عقد ايجار تمويلي إذا كان يحول بشكل جوهري جميع

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 19، الصادرة في 2009/03/25، القرار المؤرخ في 26 يوليو 2008 المحدد لقواعد التقييم المحاسبي و محتوى الكشوف المالية و عرضها وكذا مدونة الحسابات و قواعد سيرها، ص19.

المخاطر و المكافآت المتعلقة بالملكية، و يصنف عقد الايجار على أنه عقد تشغيلي إذا كان لا يحول بشكل جوهري جميع المخاطر و المكافآت المتعلقة بالملكية و يتم تصنيف عقد الايجار عند بدء مدته.<sup>1</sup>

و الامثلة عن الوضعية التي من المفروض أن تؤدي إلى تصنيف عقد ايجار كعقد ايجار تمويل في نظام المحاسبة

المالية:

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

2. عقد الايجار يمنح المستأجر خيار شراء الأصل بسعر يقل بصورة كافية عن قيمته الحقيقية في التاريخ الذي يمكن فيه ممارسة حق الخيار، حتى يكون هناك تيقن معقول باستعمال هذا الحق في التاريخ الذي يمكن فيه تحقيق هذا الخيار.

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

4. في بداية عقد الايجار قيمة المدفوعات الدنيا المحينة بمقتضى هذا الايجار ترتفع على الأقل إلى شبه كامل

القيمة الحقيقية للأصل المؤجر.

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

ملاحظة: "بالنسبة لعقود ايجار الأراضي التي لا تؤدي إلى نقل الملكية إلى المستأجر بعد مدة الايجار، لا

يمكن أن تشكل عقود ايجار تمويل، و المدفوعات الأصلية التي يحتمل القيام بها بمقتضى هذه العقود تمثل ايجارات مسبقة (أعباء مدرجة في الحسابات مسبقا تملك على مدى قد الايجار طبقا للمنافع المكتسبة"<sup>2</sup>

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

أولاً: المعالجة المحاسبية لعقد ايجار بسيط (تشغيلي).

1. التسجيل المحاسبي عند المستأجر:

<sup>1</sup> نفس المرجع السابق ، ص: 20.

<sup>2</sup> الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية الصادرة في 2009/03/25، العدد 19، مرجع سابق، ص: 19.

- أ. يتم الاعتراف بدفعات الايجار بموجب عقد ايجار كمصروف في بيان الدخل على أساس القسط الثابت على مدى مدة الايجار، إلا إذا كان هناك أساس منتظم آخر يمثل النمط الزمني لمنفعة المستخدم؟
- ب. يتم تسجيل عقد الايجار البسيط في الأعباء في حسابات النتيجة على أساس خطي خلال مدة القرض إلا إذا كان هناك أساس آخر يمثل التدرج عبر الزمن للمزايا التي يستفيد بها المستخدم.
- بالنسبة لعقود الايجار البسيطة يجب أن يقدم المستأجر معلومات إضافية مفروضة من المعيار الدولي IAS23 هذه المعلومات هي:
- المجموع عند تاريخ الدفعات الدنيا بمقتضى الايجار و قيمتها المحينة، لكل الفترات اللاحقة أقل من سنة، أكبر من سنة و أقل من خمس سنوات، و أكبر من خمس سنوات.
  - المجموع عند تاريخ غلق الدفعات الدنيا المستقبلية لاييجار فرعي غير قابل للنسخ،
  - مبلغ دفعات الايجار أو الايجار الفرعي المسجل في نتيجة الدورة مع ذكر المبالغ التي توافق الدفعات الدنيا بشكل منفصل، الايجار المشروطة و الايرادات للايجار الفرعي،
  - وصف عا للمبادئ إجراءات عقود الايجار للمستأجر مع أخذ أساس تحديد الدفعات بمقتضى الايجارات المشروطة خاصة، وجود خيارات تجديد أو شراء و آجالها.
- و يتم تسجيل القيود التالية:

- قيد: سداد دفعة الايجار

مدين	دائن	البيان	مبلغ مدين	مبلغ دائن
613		من ح/ ايجارات	XXX	
442		من ح/ الدولة و الضرائب و الرسوم	XXX	
	512	إلى ح/ البنك		Xxx

2. التسجيل المحاسبي عند المؤجر:

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

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

الموجودات المماثلة.

- قيد: الالتزام بالخدمة

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

- قيد: تسوية الاهتلاك

مدين	دائن	البيان	مبلغ مدين	مبلغ دائن
681		من ح/مخصصات الاهتلاك	XXX	
	28XX	إلى ح/اهتلاك الشيتات		XXX

ثانيا: المعالجة المحاسبية لعقود الايجار التمويلي.

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

**1. التسجيل المحاسبي في دفاتر المستأجر: يتم التسجيل كما يلي<sup>1</sup>**

- يدرج الملك المؤجر الأصل المستأجر في حسابات أصول الميزانية بقيمته الحقيقية أو بالقيمة المحينة للمدفوعات الدنيا بمقتضى الايجار إذا كانت هذه القيمة الاخيرة أقل ثمنا.
- يدرج إلزام دفع الايجارات المستقبلية في الحسابات بنفس مبلغ الخصوم للميزانية.
- و بهذا يظهر الملك موضوع ايجار تمويل في الاصول المستأجر بأضعف مبلغ بين القيمة الحقيقية للملك المؤجر و القيمة المحينة للمدفوعات الدنيا المنصوص عليها في العقد (و هذه المدفوعات الدنيا تدرج فيها القيمة المحينة لإعادة الشراء في نهاية الايجار هذا إذا كان هناك يقين معقول عند إبرام العقد بان خيار الشراء يكون مرفوعا).
- تحدد القيمة المحينة بالمعدل الضمني للعقد و إن لم يوجد فبمعدل فائدة الاستدانة الهامشية للمستأجر.

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

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية الصادرة في 2009/03/25، العدد 19، مرجع سابق، ص:58.

- في الجانب المدين لحساب التثبيت.
- في الجانب الدائن لحساب ديون عن عقد ايجار تمويل (الحساب الفرعي 167).
- ب. تسديد الأتاوى: عند تسديد الاتاوى المنصوص عليها في العقد:
  - يسجل مبلغ الأتاوى في الجانب الدائن لحساب الخزينة.
  - بالجانب المدين لحساب الديون عن عقد ايجار التمويل (الحساب الفرعي 167) بالنسبة إلى جزء التسديد للمبلغ الرئيسي من جهة.
  - بالجانب المدين لحساب المصاريف المالية بالنسبة إلى جزء الفوائد من جهة أخرى.
- ج. تسجيل الاهتلاكات: يتم معالجة الملك عقب إدراجه الأصلي في الحسابات مثل بقية تسيئات الكيان:
  - اهتلاك عن مدة الانتفاع، و ثبوت خسارة في القيمة عند الاقتضاء.
- د. رفع أو عدم رفع خيار الشراء عند انقضاء العقد:

**1. إذا قرر المستأجر الاحتفاظ بالملك:** كان عليه أن يدفع لذلك استحقاقا أخيرا يوافق تعاقديا رفع خيار الشراء، فإن مبلغ هذا الاستحقاق الاخير يجب أن يوافق رصيد حساب الديون عن عقد الايجار، و يأتي تسديد هذا الاستحقاق

لتصفية هذا الحساب الخاص بالديون.

## 2. التسجيل المحاسبي في دفاتر المؤجر:

يتم بموجب عقد الايجار التمويلي نقل بشكل جوهري جميع المخاطر و المنافع المتعلقة بالملكية القانونية من قبل المؤجر و هكذا فإن دفعة الايجار المستحقة القبض تعامل من قبل المؤجر على أنها سداد للمبلغ الأصلي و دخل تمويلي لتعويض و مكافأة المؤجر عن استثماره و خدماته.<sup>1</sup>

<sup>1</sup>الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية الصادرة في 2009/03/25، العدد 19، مرجع سابق،ص:59.

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

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

- يساوي مبلغ الحسابات الدائنة مبلغ الاستثمار المبين في عقد الايجار، هذا المبلغ موافقا من الناحية العملية للقيمة الحقيقية للملك الممنوح كإيجار - تمويل - تضاف إليه التكاليف المباشرة المرتبطة بالتفاوض و إنشاء العقد.
- يثبت العائد المالي (جزء الايجار المكافئ لاستثمار المؤجر) كمنتوج كلما قام المستأجر بدفع الأتاوى على أساس مبلغ يحسب بواسطة صيغة تعبر عن نسبة المردودية الإجمالي للعقد بالنسبة إلى المؤجر (نسبة الفائدة الفعلية الاجمالية). و هكذا فكل إتاوة تستلم تكون محل إدراج في الحسابات لدى المؤجر:
- في الجانب الدائن لحساب المنتجات المالية (الحساب 763 - عائدات الحسابات الدائنة).
- في الجانب الدائن لحساب القرض المعني بالنسبة إلى الجزء من تسديد رأس المال الرئيسي (الحساب 274- القروض و الحسابات الدائنة المترتبة على عقد ايجار - تمويل) عن طريق الحسم من حساب الخزينة.

## ب. عند المؤجر الصانع أو الموزع للملك المؤجر:

يدرج الدين ضمن الحسابات بالمبلغ الذي يساوي القيمة الحقيقية للملك طبقا للمبادئ التي يعتمدها الكيان بالنسبة لمبيعاته النافذة (الاثبات المتزامن للدين و البيع) و عليه فإن الخسائر أو الأرباح الناتجة عن المبيعات تدرج في حسابات نتيجة السنة المالية.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية الصادرة في 2009/03/25، العدد 19، مرجع سابق، ص:59.

تثبت المصاريف الأصلية المباشرة التي التزم بها المؤجر من اجل التفاوض على العقد و وضعه موضع التنفيذ (العمولات، الأتعاب...) كأعباء في تاريخ إبرام العقد دون إمكانية تمديد على مدى مدة الإيجار، و بالتالي نعتبر هذه التكاليف مرتبطة بتحقيق الصانع أو الموزع ربحا على المبيعات.

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

- الربح أو الخسارة الناجمان عن بيع بسيط.
- منتج مالي عن مدة حياة الايجار.

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

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

و في هذه الحالة فإن مبلغ البيع و الدين الدائن يدرج في الحسابات بمبلغ القيم المحينة بسعر الفائدة التجارية للمدفوعات الدنيا المنصوص عليها في العقد مزيدا عليه عند اقتضاء القيمة للملك في نهاية العقد (أي القيمة المعينة لعملية إعادة الشراء عند انتهاء الايجار المنصوص عليه في العقد).

- عدم احتساب أي اهتلاكات للأصل المؤجر في سجلات المؤجر خلال فترة الايجار في عقد الايجار التمويلي.

- الافصاح عن السياسة المحاسبية المتبعة لمعالجة عقود الايجار.

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

هذا لم يمنع من وجود بعض الاختلافات نوجز بعضها في :

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

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

يتضح لنا من خلال ما قدم في هذا المبحث التوافق الظاهر في طرق المعالجة المحاسبية وفقا لنظام المحاسبي

المالي SCF و المعيار الدولي AIS17 و أهم نقاط التوافق تظهر في :

- تتحدد المعالجة المحاسبية لعقود الايجار وفقا لجوهر العقد و ليس شكله القانوني فقط.
- احترام مبدأ تغليب الواقع الاقتصادي على الجانب القانوني.
- احترام معايير التفرقة بين الاعتماد الايجاري المالي و الاعتماد الايجاري التشغيلي التي جاءت بها المعيار المحاسبي الدولي.
- الهدف من كل منهما هو تحديد متطلبات القياس و الافصاح عن عقود الايجار لدى كل من المؤجر و المستأجر.
- الاعتراف بالايجار التمويلي لدى المستأجر كأصل و التزام في قائمة المركز المالي و ذلك بالقيمة العادلة للأصل أو القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الايجار أيهما أقل في تاريخ نشأة الايجار.
- أن يقوم المستأجر بإثبات صافي الاستثمار في عقد الايجار التمويلي بمقدار القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الايجار و القيمة المبقة غير مضمونة.

## خاتمة الفصل:

تطرقنا من خلال الفصل لدراسة المعالجة المحاسبية للاعتماد الايجاري في ظل المعايير الدولية ابتداء بالمعيار المحاسبي الدولي FABS13 الذي يعتبر أول معيار تطرق للمعالجة المحاسبية لعقود الايجار ثم يليه المعيار المحاسبي الدولي IAS17 الذي أيضا نظم المعالجات المحاسبية و الافصاحات عن عقود الايجار اعتمادا على المعيار الأمريكي ثم لنأتي بعدها للإحاطة بأهم المشاكل المحيطة بعقد الايجار التي ظهرت عندما اختلف شكل بعض العقود عن مضمونها الاقتصادي ففي بعض العمليات يكون العقد في مظهره استئجارا و في جوهره شراء بالتقسيط.

أما في المبحث الثاني فتطرقنا إلى المعالجة المحاسبية في المخطط المحاسبي الوطني الذي قام المشرع الجزائري بتهيئة الأرضية لقيام تقنية جديدة من خلال المرسوم التشريعي رقم 96-90 الصادر في 10 جانفي 1996 الخاص بالاعتماد الايجاري لتبيين التقنية الجديدة الخاصة بالتمويل، الذي لم يراع فيه جوهر نشاط الاعتماد الايجاري الذي ينظمه هذا القانون كما هو معروف عالميا سواء على مستوى مواد القانون أو على مستوى المعالجات المحاسبية.

أما في المبحث الأخير فذكرنا أهم الاصلاحات التي قام بها المشرع الجزائري للتماشي مع القوانين و المعايير المتعارف عليها دوليا، و هذا ما حدث فعلا من خلال اصلاح النظام المحاسبي باصدار القرار المؤرخ في 2 جويلية 2008 الصادرة الجريدة الرسمية 2009/03/25، الذي يعالج مختلف نقائص و عيوب النظام المحاسبي السابق، و الذي تضمن اصلاح ز تنظيم تقنية الاعتماد الايجاري للتماشي مع ما هو متعارف عيه دوليا،

لنتطرق في الأخير إلى أهم نقاط التوافق بين المعالجة المحاسبية للاعتماد الايجاري في المعيار الدولي AIS17 و في نظام المحاسبة المالية SCF.

## مقدمة الفصل:

تعتبر تقنية الاعتماد الإجاري حديثة العهد في الجزائر، لذلك وتدعيما للدراسة النظرية في الفصلين السابقين إرتأينا أن نجري دراسة تطبيقية في كل من بنك التنمية المحلية بمستغانم وشركة المغاربية للإيجار المالي بوهران نحاول من خلالهما مطابقة المعرفة النظرية على المعرفة التطبيقية.

سنتطرق أولا إلى تقديم عام للميدان الذي تمت فيه الدراسة ( بنك التنمية المحلية ) وبعدها سنستعرض دراسة تطبيقية للمعالجة الحاسوبية للاعتماد الإجاري وفق المخطط الحاسبي الوطني والنظام الحاسبي المالي لدى شركة المغاربية للإيجار المالي.

## المبحث الأول: التعريف بنك التنمية المحلية

أنشأ بنك التنمية المحلية لمدينة مستغانم في 01 جويلية 1985 وكان يشمل آنذاك وكالة رسمية بمستغانم وكالة " بن سليمان " وأيضا وكالة غليزان، تيارت، واد رهيو، مازونة، سيدي علي .

برز هذا التقدم في الشبكة بفتح في 12-11-1998 مراكز جديدة لفوج الإستغلال بمستغانم وكالة الظهرة وعدة وكالات أخرى بعين تادلس، قصر الشلالة، وزمورة، ما يمثل 11 وكالة مقسمة على 3 ولايات إلى نهاية سنة 2003.

## المطلب الأول: تعريف بنك التنمية المحلية BDL:

بنك التنمية المحلية هو أحدث البنوك في الجزائر، وانبثق من القرض الشعبي الجزائري وقد تأسس بموجب المرسوم رقم 85/85 المؤرخ في 30-04-1985 برأس مال قدره 500.000.000 ( خمسمائة مليون ) دينار جزائري ومقره الرئيسي سطواولي بولاية تيبازة.

هو بنك عمومي خاضع لقواعد القانون التجاري ويتولى العمليات المألوفة ويعتبر بنك الودائع، يقوم بكل العمليات لحسابات جارية، توفير قروض، صفقات، وخدمات متفرقة، يقوم بتقديم قروض قصيرة، متوسطة وطويلة الأجل لكل القطاعات الاقتصادية باستثناء القطاع الفلاحي حيث يوجد بنك خاص لهذا القطاع وهو بنك الفلاحة والتنمية الريفية ويمكن إختصار وظائفه فيمايلي:

1. القيام بالعمليات المألوفة.
  2. تمويل الإستثمارات الإنتاجية المخططة من طرف الجماعات المحلية.
  3. تمويل عمليات الرهن.
  4. تمويل عمليات الإستيراد والتصدير.
  5. تمويل القروض العقارية.
- يعتبر بنك التنمية المحلية من أكثر الشبكات البنكية على الصعيد الوطني إذ يحتوي على 148 وكالة موزعة على 15 مديرية جهوية ويشغل أكثر من 9603 شخصا.
- يبلغ رأس المال الإجتماعي للبنك 15.800.000.000 دج مما يمكنه من القيام بالعمليات المذكورة أعلاه.

**المطلب الثاني: الهيكل التنظيمي لبنك التنمية المحلية:**

يتكون الهيكل التنظيمي لوكالة مستغانم مما يلي:

● **المدير:** هو المسؤول عن الوكالة وله المهام التالية:

— السهر على تطبيق القرارات التنظيمية والقانونية على مستوى الوكالة.

— متابعة وضبط التكاليف والمحافظة على ممتلكات البنك.

— استقبال طلبات القروض ومناقشتها ثم اتخاذ قرار الموافقة.

تعمل تحت ادارته المصالح التالية:

- **مصلحة الأمانة الإدارية:** تقوم باستقبال الزبائن والرد على المراسلات إضافة إلى حفظ وتجميع

الوثائق بمختلف أنواعها.

● **نائب المدير:** ينوب عن المدير في حالة غيابه، مكلف بتسيير الشؤون الإدارية كما يقوم بمتابعة

الموظفين والعمل على التسيير والتنسيق ما بين المصالح.

تعمل تحت مسؤوليته المصلحتين التاليتين:

**1- مصلحة الصندوق:** تقوم بالعمليات التالية وهي:

**1\_1: عمليات الدفع:** من إيداعات الصكوك أو الأوراق التجارية.

**2\_1: عمليات السحب:** من حساب الزبون لصالحه أو لصالح شخص آخر أو من قبل البنك

كالعمولات.

**3\_1: عمليات التحويل:** نقل مبالغ من حساب لحساب في نفس البنك أو إلى حساب بنك آخر.

**4\_1: عمليات المقاصة والمحفظة:** إجراء عمليات المقاصة مع البنوك المحلية، وكذا تحصيل التسبيقات

والأوراق التجارية والمالية لحساب الزبون، والمقاصة هي تداول أوراق الدين المتقابلة قصد إطفائها وتجرى بغرفة

المقاصة.

**2- المصلحة القانونية:** تقوم بإشعار زبائنها بالقروض إضافة إلى المتابعة القضائية وتسوية حسابات

الأموات والمفقودين، كما تقوم بفتح حسابات جدد للزبائن و تجمد حسابات.

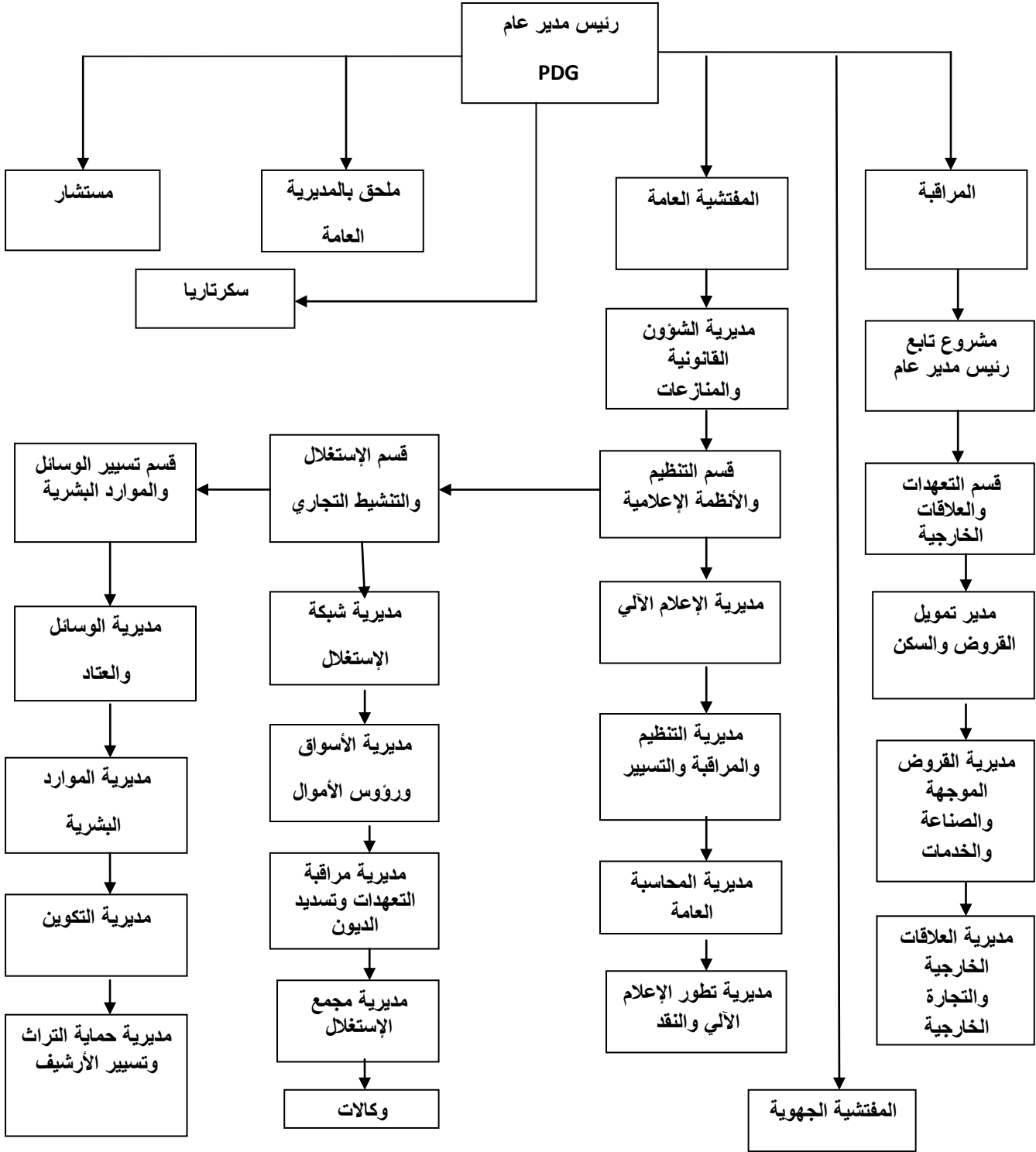
- **مصلحة القرض:** هي المصلحة المكلفة بالقروض حيث تقوم بدراسة ملفات القروض بشتى

أنواعها ومتابعة تنفيذها وتسديد الأقساط المترتبة على المقترضين.

- مصلحة التجارة الخارجية: تقوم بكل العمليات الخاصة بالتجارة الخارجية من صرف للعمليات وتحويل وغيرها.

الشكل التالي يوضح الهيكل التنظيمي لبنك التنمية المحلية:

الشكل (03-01): الهيكل التنظيمي لبنك التنمية المحلية



**1. المديرية الجهوية:**

ويشمل مجال نشاط هذه الفروع بعض ولايات القطر، وهو وسيط بين المديرية المركزية والوكالة وهي تندرج من مديرية شبكة الإستغلال ولها علاقة وظيفية مع مختلف المديريات وهدف الفروع مراقبة تنشيط مختلف الوكالات التابعة لها.

ومن بين الوكالات التابعة للمديرية الجهوية :

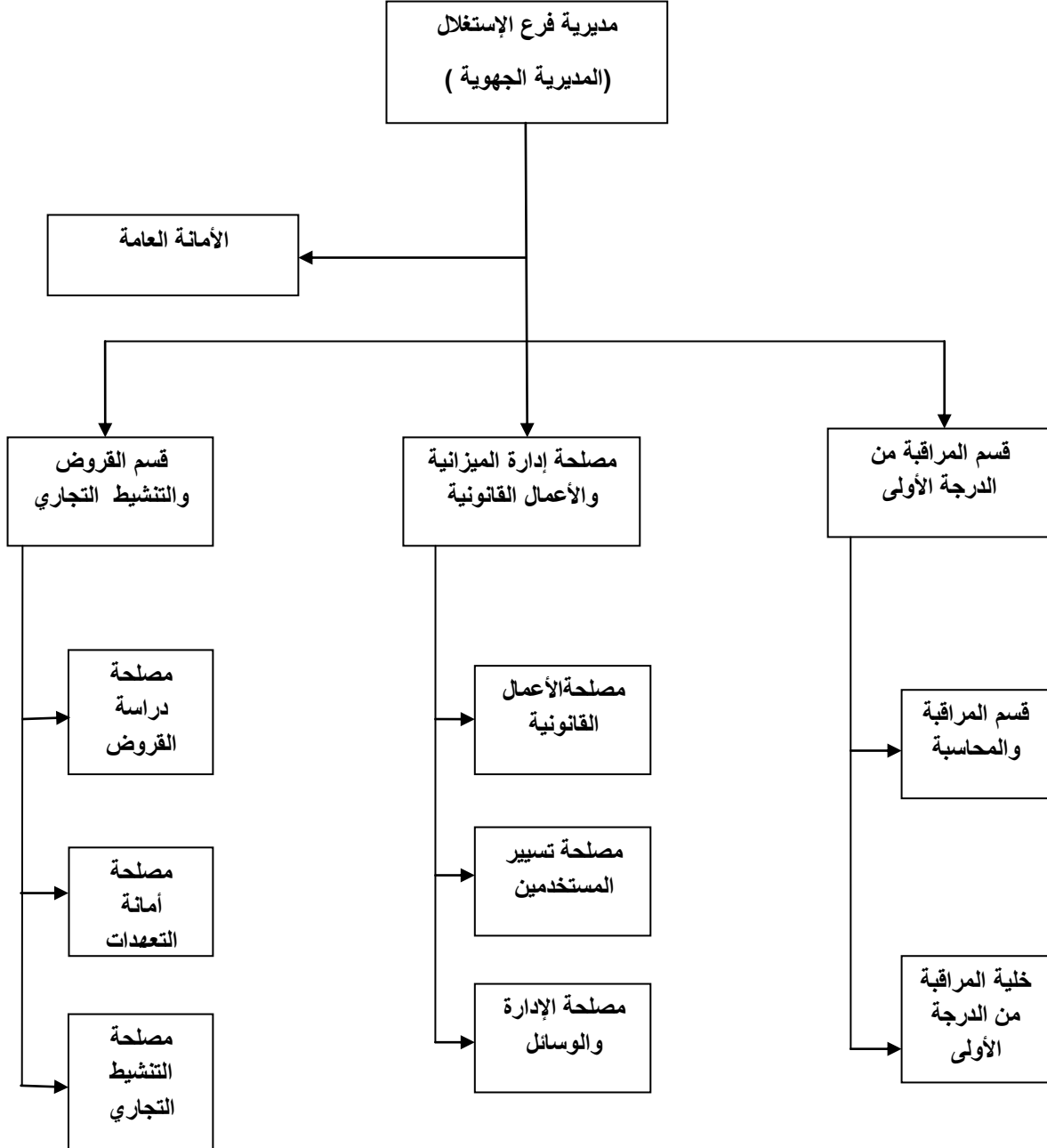
- وكالة عين تادلس 422.
- وكالة بن سليمان 423.
- وكالة الظهرة 425.
- وكالة مازونة 434.
- وكالة وادي رهيو 422.
- وكالة غليزان 469.
- وكالة سوقر 489.
- وكالة تيارت 466.

**2. المديرية الفرعية:**

ويكون على رأسها ثلاث ولايات وتمتد سلطتها إلى الوكالات التابعة لها والمتواجدة على مستوى أكثر من ولاية وتسمى حاليا بمجموعات الإستغلال بمستغانم ورمزها 834 ومقرها بمستغانم وتشرف عليها ولايتي غليزان و تيارت ولها طابع إداري.

والشكل التالي يوضح مخطط مديرية فرع الإستغلال المسمى حاليا بالمديرية الجهوية:

الشكل (03- 02): مخطط مديرية فرع الإستغلال (المديرية الجهوية).



**3. الوكالة البنكية:**

تنظم الوكالة البنكية خلية متنوعة من المهام بهدف تحقيق الإستغلال البنكي فهي تتشكل من هياكل الإستقبال تسمح لها بتلبية احتياجات المتعاملين مهما كانت طبيعتهم وقطاع نشاطهم بطريقة فعالة بتقديم مختلف الخدمات والمنتجات البنكية التي تتناسب مع نشاطهم.

**المطلب الثالث: أهداف بنك التنمية المحلية**

سطر البنك أهداف أساسية نذكر منها:

- كل القروض الممنوحة.
- تعبئة استقبال ودائع تحت الطلب، وودائع لأجل لكل شخص طبيعي أو معنوي.
- المشاركة في جميع الإدخار الوطني.
- تنفيذ كل العمليات المصرفية، ومنح القروض وعمليات الصرف وقروض الخزينة التي لها علاقة مع نشاطه، وهذا من أجل تسيير الموجودات وتوظيفها.
- منح لكل شخص طبيعي أو معنوي، طبقا للشروط والأشكال المرخص لها:
- ✓ سلف وتسبيقات على السندات العمومية صادرة أو مضمونة من طرف الدولة أو الهيئات العمومية.
- ✓ التمويل في حدود نشاطه ومهامه العمليات التجارية وخصم أو شراء كل السندات التجارية والقيم الصادرة من الخزينة العمومية.
- ✓ القيام باستقبال كل دفع نقدي شبكات أو التحويلات أو التوظيف ووضعها تحت تصرف أوراق اعتماد وعمليات مصرفية أخرى.
- ✓ القيام بكل دفع وكل استيفاء السفتجات، سندات لأمر الشيكات، سندات الفوائد، السندات القابلة للإسترجاع أو المملوكة والفواتير والوثائق التجارية أو المالية الأخرى.
- ✓ تقليص سيولة النقد وتعويضها بوسائل دفع أخرى.
- ✓ تحديث النظام البنكي لمواكبة التطور عن طريق البرامج،... الخ.

## المبحث الثاني: دراسة لملف القرض

## المطلب الأول: المقاييس المطلوبة لمنح القرض

بالنسبة للبنك الوطني الجزائري الملف يجب أن يحتوي على مايلي:

1. شهادة الميلاد
  2. شهادة الإقامة
  3. البطاقة العائلية مستخرجة من الحالة المدنية
  4. نسخة من بطاقة التعريف الوطنية
  5. طلب القرض يحتوي معلومات شخصية ومهنية عن المقترض ويكون مرفق بتصريح شرقي من طرف المقترض يصرح فيه بعدم اسفادته من قرض آخر لنفس العقار ويصرح فيه أيضا بعدم رهن هذا العقار موضوع القرض.
- \* وهناك وثائق أخرى إدارية خاصة بالوضعية المالية للمقترض وهي تختلف حسب ما إذا كان الشخص المقترض أجيرا أم لا، متعاقدا أو غير ذلك فبالنسبة لكل ممايلي:

## 1. الأجراء: ملفهم يكون مرفق بالوثائق التالية:

- شهادة عمل بتاريخ قريب.
  - كشوفات الراتب الثلاثة الأخيرة.
2. لغير الأجراء:
- التصريح الضريبي.
  - شهادة الخلو من الضرائب بتاريخ قريب.

## 3. المتقاعدين:

- شهادة الإنخراط في صندوق التقاعد

**المطلب الثاني: الإجراءات اللازمة لمنح القرض**

بالإضافة إلى توفر شروط منح القرض يأخذ المكلف بمصلحة القرض بعين الاعتبار إكمال الملف المقدم من طرف المقترض.

يقوم المكلف بالقرض الإيجاري بمعالجة ودراسة كل المعلومات التي يحتويها الملف بما فيها الدراسة المحاسبية أي دراسة الميزانيات التقديرية لمعرفة المردودية المالية للمشروع.

إلى جانب الدراسة المحاسبية نجد هناك عدة معايير يحرص البنك على معرفتها كي تساعد في إتخاذ القرار الصحيح ومن ضمن هذه المعايير نجد مايلي:

- **معرفة الزبون:** يقوم البنك بجمع المعلومات المتعلقة بالزبون وهي:

- نوع نشاط العميل، سنة مزاولة النشاط، الأقدمية في هذا النشاط.
- أسواقه، سياسته الإستثمارية.
- تعاملاته البنكية.
- وضعيته بالنسبة لمديرية الضرائب.

- **معرفة الأجهزة الممولة:**

- العلامة التجارية، النوع والطراز.
- رقم تسجيلها.
- سنة صنعها.
- المنتج، المورد.
- هدفه من إقتناء هذه الأجهزة "تنويع النشاط، رفع الإنتاجية، تجديد الأجهزة "

- **الخطر البنكي:**

إن عملية التمويل البنكي كثيرا ما تصاحبها أخطار، لذا يسعى البنك جاهدا لتفادي مثل هذه الأخطار وذلك بإجراء دراسة شاملة و وافية تخص العميل نفسه وتخص المشروع في حد ذاته، ومن بين الأخطار نجد خطر عدم التسديد أي الوفاء بالدين، والذي يكون عادة بسبب فشل المشروع أو لأسباب أخرى، كما نجد خطر عدم التسديد في الآجل المحددة أي التأخير في دفع الأقساط، وهذا ينعكس سلبا على البنك لأنه يسبب له إختلال ميزانياته التقديرية وبالتحديد في الإيرادات، وهذا ما يؤدي إلى نقص سيولته.

**المطلب الثالث: كيف تتم الموافقة البنكية**

إن قرار الموافقة بالتمويل يتطلب من البنك تحليلاً وفحصاً دقيقاً للمشروع، والذي يركز أساساً على تقييم مردوديته وخلق العميل وسمعته، وكذا دراسة أخطار المشروع ويتخذ القرار على مستوى البنك من طرف ثلاثة أعضاء المكونين من المدير، نائب المدير، المكلف بالقرض الإيجاري، يقوم هذا الأخير بدراسة ملف القرض وبعد المرور بعدة خطوات:

**1. مرحلة المحاكاة:**

بعد القيام بالدراسة الشاملة للملف والموافقة المبدئية:

- يقوم المكلف بالقرض بتجهيز المحاكاة المدرجة في ملف القرض الذي سوف يعرض على مديرية الأخطار على مستوى الجزائر العاصمة لمعالجته أيضاً.
- تعرض المحاكاة على العميل ليمضي عليها وتحفظ نسخة منها في ملف القرض على مستوى البنك.
- بعد موافقة العميل، يستكمل الملف الخاص بهذا القرض بإعطاء التجاري رأيه و إبراز كل من إيجابيات وسلبيات هذا القرض، بعد ذلك يتم تنسيقه لتسهيل مراجعته من قبل مديرية الأخطار التي تتكلف بتسليمه إلى لجنة القرض.
- يصبح ملف القرض محل الدراسة على مستوى مديرية الأخطار وذلك بتشكيل لجنة لدراسته وإعلان موافقتها أو رفضها لهذا الطلب و إعلام البنك بالقرار المتخذ.
- بعد صدور قرار الموافقة النهائي يقوم المكلف بإبلاغ المستأجر وطلب فاتورة شكلية أخرى وإنتظار بما يسمى بوصول القبول ولائحة الضمانات.
- بعد إرسال نسخة منهما يقوم المكلف بالقرض بادخال البيانات الرئيسية في النظام الإعلامي بالبنك بالجزائر مما يسمح للبنك بتجسيد عقد القرض حسب إحتياجات العميل.

**2. تأكيد الطلبية:**

- يقوم كل من المدير والعميل بإمضاء العقد بالإضافة إلى ختمه والقيام بالحجز للقسط الأول من الإيجار.
- كما يقوم المورد بالإمضاء على الطلبية وتسليم وصل إستلامها وبذلك حجز الأصل المراد استئجاره.
- تعطى البطاقة الصفراء لهذا الأصل للبنك مع شهادة توفر الأصل.

- يقوم المكلف بالقرض الإيجاري بإرسال الملف إلى إدارة leasing على مستوى الجزائر العاصمة المتكون من العقد، وصل القبول، حجز للقسط الأول من الإيجار ووصل التأمين على الأصل.

### 3. تصفية حسابات المورد:

- يقوم نائب المدير بعملية نداء للأموال وعلى هذا يتم تأسيس الشيك باسم المورد.

- تحويل الشيك وشهادة الإعفاء الضريبي إلى المورد.

### 4. استلام الأصل:

يتم تسليم الأصل للبنك من طرف المورد وإمضائه على كافة الأوراق وقبول جميع الشروط. يقوم البنك بإرسال وصل الإستلام، شهادة إعفاء الضريبي وتأمين ضد جميع الأخطار إلى إدارة القرض الإيجاري.

### ملاحظات:

- بعد استلام الأصل يقوم المكلف بتحضير ملف متكون من: فاتورة، عقد التأمين، رخصة الجمارك والبطاقة الصفراء ودفعة إلى الولاية للحصول على البطاقة الرمادية باسم البنك.
- في حالة توقف العميل عن دفع الإيجار تبعث له ثلاث إنذارات وفي حالة عدم استجابته يؤخذ الأصل منه ويحاكم قضائيا إذا رفض.
- عند الإنتهاء من دفع أقساط الإيجار، يقوم بشرائه ب1% القيمة المتبقية ويصبح بذلك ملكه أو التنازل عنه للبنك.

### المبحث الثالث: الدراسة التطبيقية للقرض الإيجاري لدى المغاربية للإيجار المالي

شركة المغاربية للإيجار المالي هي شركة معتمدة من طرف بنك الجزائر، متخصصة في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بتقنية الإعتماد الإيجاري، أنشأت بمبادرة من قبل الشركة التونسية للإيجار المالي وبنك الأمان، وهي شركة ذات خبرة في مجال التمويل بتقنية الإعتماد الإيجاري في عدة مجالات.

كما أنها توظف خبراء ماليين ومحاسبين يسهرون على السير الحسن في كل الأمور المتعلقة بتسيير الشركة، وقد حققت رواجا خاصة في حجم القروض التمويلية من خلال توسع مجال نشاطها.

## المطلب الأول: تقديم الحالة المدروسة

### 1. طلب التمويل:

#### هوية الزبون:

\_\_ التسمية SPA للأنفاق.

\_\_ الصفة القانونية: مؤسسة خاصة.

\_\_ رأس المال الإجتماعي: 180.000.000 دينار جزائري.

\_\_ المسير الرئيسي: ف.أ رئيس مدير عام.

\_\_ سنة التأسيس: سنة 2005.

\_\_ رقم السجل التجاري: XXXXX

\_\_ المقر الإجتماعي: باتنة.

\_\_ النشاط: حفر الأنفاق وتهيئتها.

\_\_ عدد العمال: 217 عامل.

\_\_ البنك: البنك الوطني الجزائر - باتنة.

### ب. موضوع الطلب:

يتمثل طلب شركة الأشغال العمومية في 01-01-2014 على الحصول على جرافة لإستعمالها في تهيئة الطرقات عن طريق الإيجار المالي، من طرف الشركة المغاربية للإيجار المالي بقيمة 242854.143 دج بمتوسط دفعات 50000 دج لمدة 05 سنوات، على أن الشركة المؤجرة تشتتت تقديم دفعة أولى بقيمة 30 % من أصل القرض وبسعر شراء متبقي رمزي يساوي 6540، الرسم على القيمة المضافة 17 % .

### جدول (03-01): شروط عملية التمويل لدى المغاربية للإيجار المالي

242854.143	مبلغ التمويل
8 %	معدل العملية
5 سنوات	مدة العملية
6540	القيمة المتبقية
شهرية	أقساط الدفع
30 %	دفعة الإيجار الأولى

جدول (02-03): إهلاك القرض الإيجاري ( الوحدة : دج ) نسجل الدفعة سنوية.

الشهر	إستحقاق	دين	فوائد	أصل القرض
2010-01-01	72857.1429	72857.1429		242854.143
2015-12-31	50000	36400	13600	170000
2016-12-31	50000	39312	10688	133600
2017-12-31	50000	42456.96	7543.04	94288
2018-12-31	50000	45853.5168	4146.4832	51831.04
2019-12-31	6540	6061.79814	478.201856	5977.5232
	279397.143	242941.418	36455.7251	

المطلب الثاني: التسجيل المحاسبي لدى الشركة حسب المخطط المحاسبي الوطني

حسب المخطط المحاسبي الوطني فإن المؤجر يسجل الإهلاك ويكون كالتالي:

• الإهلاك السنوي = ( قيمة الأصل - القيمة المتبقية ) / 5.

أي: ( 6540 - 242854.143 ) / 5 = 47262.8286

• أما الإستهقاق السنوي المتحصل عليه فيكون متضمن الفوائد والدين.

• التسجيل يكون كالتالي:

مدین	دائن	البيان	مدین	دائن
		<b>2014-01-01</b>		
234		ح/ معدات وأدوات		
	485	ح/ البنك		
		- إثبات المعدات -		
			242854.143	242854.143

		<b>2014-01-01</b>		
72857.1429	72857.1429	ح/البنك ح/نواتج مالية - تسبيق 30% -	770	485
		<b>2014-12-31</b>		
50000	50000	ح/البنك ح/نواتج مالية - تأجير المعدات -	770	485
		<b>2014-12-31</b>		
47262.8286	47262.8286	ح/مخصصات الإهلاك ح/إهلاك معدات وأدوات - إهلاك المعدات -	2943	682
		<b>2015-12-31</b>		
50000	50000	ح/البنك ح/نواتج مالية - تأجير المعدات -	770	485
		<b>2015-12-31</b>		
47262.8286	47262.8286	ح/مخصصات الإهلاك ح/إهلاك معدات وأدوات - إهلاك المعدات -	2943	682

		<b>2016-12-31</b>		
50000	50000	ح/ لبنك ح/ نواتج مالية - تأجير المعدات -	770	485
		<b>2016-12-31</b>		
47262.8286	47262.8286	ح/ مخصصات الإهلاك ح/ إهلاك معدات وأدوات - إهلاك المعدات -	2943	682
		<b>2017-12-31</b>		
50000	50000	ح/ البنك ح/ نواتج مالية - تأجير المعدات -	770	485
		<b>2017-12-31</b>		
47262.8286	47262.8286	ح/ مخصصات الإهلاك ح/ إهلاك معدات وأدوات - إهلاك المعدات -	2943	682

<b>2018-12-31</b>				
50000	50000	ح/ البنك ح/ نواتج مالية - تأجير المعدات -	770	485
<b>2018-12-31</b>				
47262.8286	47262.8286	ح/ مخصصات الإهلاك ح/ إهلاك معدات وأدوات - إهلاك المعدات -	2943	682
<b>2019-12-31</b>				
242857.143	6540 236314.143	ح/ القيمة المتبقية للإستثمارات ح/ إهلاك المعدات ح/ المعدات والأدوات	243	692 2943

#### المطلب الثالث: التسجيل المحاسبي حسب النظام المحاسبي والمالي SCF

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

مدین	دائن	البيان	مدین	دائن
		<b>2014-01-01</b>		
274	404	ح/ القروض والديون المترتبة على قرض الإيجار ح/ المورد - إقتناء الأصل -	242857.143	242857.143
404	512	ح/ المورد ح/ البنك - تسديد الفاتورة -	242857.143	242857.143
512	274	ح/ البنك ح/ القروض والديون المترتبة	72857.1429	72857.1429
512	274 445	ح/ البنك ح/ القروض والديون المترتبة ح/ الدولة، رسوم	58500	50000 8500
		<b>2015-12-31</b>		
2768	763	ح/ فوائد منتظرة ح/ عائدات الحسابات الدائنة	13600	13600

	5850000	ح/ البنك		512
36400		ح/ القروض والديون المترتبة	274	
13600		ح/ عائدات الحسابات الدائنة	2768	
8500		ح/ الدولة، رسوم	445	
		2016-12-31		
	10688	ح/ فوائد منتظرة		2768
10688		ح/ عائدات الحسابات الدائنة	763	
	58500	ح/ البنك		512
39312		ح/ القروض والديون المترتبة	274	
10688		ح/ عائدات الحسابات الدائنة	2768	
8500		ح/ الدولة، رسوم	445	
		2017-12-31		
	7543.04	ح/ فوائد منتظرة		2768
7543.04		ح/ عائدات الحسابات الدائنة	763	
	58500	ح/ البنك		512
42456.96		ح/ القروض والديون المترتبة	274	
7543.04		ح/ عائدات الحسابات الدائنة	2768	
8500		ح/ الدولة، رسوم	445	

		<b>2018-12-31</b>		
4146.4832	4146.4832	/ح/ فوائد منتظرة /ح/ عائدات الحسابات الدائنة	763	2768
45853.5168 4146.4832 8500	58500	/ح/ البنك /ح/ القروض والديون المترتبة /ح/ عائدات الحسابات الدائنة /ح/ الدولة، رسوم	274 2768 445	512
		<b>2019-12-31</b>		
478.2016	478.201	/ح/ فوائد منتظرة /ح/ عائدات الحسابات الدائنة	763	2768
6061.79 478.20 8500	15039.99	/ح/ البنك /ح/ القروض والديون المترتبة /ح/ عائدات الحسابات الدائنة /ح/ الدولة، رسوم	274 2768 445	512
		<b>2019-12-31</b>		
6.540,00	6.540,00	/ح/ البنك /ح/ القروض والديون المترتبة - قيد التنازل -	274	512

## خاتمة الفصل:

من خلال عرضنا للفصل الثالث نستخلص أن للبنوك دورا فعالا في الإقتصاد الوطني من خلال الدور الذي تلعبه في التنمية الإقتصادية والإجتماعية ملكي تصل إلى هذا المستوى يجب عليها إتباع عدة أساليب لتحقيق أهدافها بدءا بدراسة ملف القرض دراسة جوانبه والضمانات المقدمة والتأكد من صحتها و ملائمتها، ودراسة الوضعية المالية للشخص المقترض إلى الخطوة الأخيرة أين تقوم باتخاذ قرار بشأن القرض والأخطار المتوقعة.

أما فيما يخص المعالجة المحاسبية للإعتماد الإيجاري التي تقوم بها شركة المغاربية للإيجار المالي وفق المخطط المحاسبي الوطني، بعد توفير الشركة العتاد للزبون محل التعاقد، يبدأ هذا الأخير بإستغلاله ويسجله في دفاتره على أساس أنه مصاريف إيجار، ولايقوم باحتساب الإهلاك مهما كان نوع التمويل حتى لو أراد تملكه في نهاية العقد، وهذا من أهم النقائص التي كانت في المخطط المحاسبي السابق، أما ماجاء به نظام المحاسبة المالية قد وافق المعايير الدولية من ناحية التفرقة بين الإيجار التمويلي والتشغيلي، ففي حالة الإيجار التمويلي، فالمستأجر هنا يقوم بتسجيله لو أنه تم شراء أصل ويقوم بإحتساب الإهلاك له.

وما تتميز به الشركة هي البساطة والجدية في إجراءات التعامل بالإعتماد الإيجاري وتسهيل الحصول عليه، وهذا مامكنها من إكتساب مكانة مرموقة في السوق الجزائري.

### الخاتمة العامة:

تطرقنا في دراستنا إلى المعالجة المحاسبية للإعتماد الإيجاري في ظل النظم المختلفة، وذلك بالتعرض إلى مفهوم وتطور الإعتماد الإيجاري، عقد الإعتماد الإيجاري، الطرق التأسيسية للإعتماد الإيجاري .  
وبغرض حل وبلورة الإشكالية، إعتدنا على الفصول الثلاثة مستخدمين المنهج والأدوات المذكورة في المقدمة، وفيما يلي خلاصة للفصول الثلاثة، وكذا نتائج إختبار الفرضيات ثم النتائج المتوصل إليها فالتوصيات والإقتراحات ومن ثم آفاق الدراسة .

في بداية عملنا هذا، ركزنا على دراسة المفاهيم الأساسية للإعتماد الإيجاري، وقمنا بتقديم تعاريف لمختلف تشريعات الدول، بالإضافة إلى المزايا المتعددة التي يتمتع بها عن غيره من القروض الأخرى مما جعلت منه محطة أنظار المؤسسات المالية والأفراد على حد سواء بالإضافة إلى توضيح طبيعة عقد الإعتماد الإيجاري ومختلف الأطراف المعنية بالعقد ومحدداته وفي الأخير تمت دراسة الطرق التأسيسية للإعتماد الإيجاري .  
وفي الخطوة الثانية وهي جوهر الدراسة تناولنا فيها المعالجة المحاسبية للإعتماد الإيجاري، حسب مجلس معايير المحاسبة المالية الأمريكي FASB13 والمعيار الدولي رقم IAS17 ، هذا من أجل الإحاطة بالموضوع وإجراء مقارنة بين المخطط المحاسبي الوطني PSN ونظام المحاسبة المالية SCF لمعرفة أهم التغيرات التي طرأت على عقود الإيجار في ظل النظام المحاسبي والمالي الجديد .

### النتائج المتوصل إليها:

وأهم النتائج المتوصل إليها من خلال هذه الدراسة يمكن إيجازها في النقاط التالية:  
\_ الإعتماد الإيجاري وسيلة فعالة لتمويل المشاريع الإستثمارية إضافة أنه يحقق العديد من المزايا لمختلف أطراف العقد.

— بالرغم من أن ثقافة الإعتماد الإيجاري غير منشورة في الجزائر بشكل كبير مقارنة بالبلدان النامية الأخرى إلا أن هذا يعتبر مضبوطا لتطور هذه التقنية في بلادنا.

— إن النظام المحاسبي الدولي يضع معايير تحدد كفية المعالجات المحاسبية والإفصاحات عن عقود الإيجار، بحيث هذا لا يمنع من وجود بعض المشاكل المتعلقة بهذه العقود.

— تبني الجزائر للنظام المحاسبي المالي الجديد يعتبر من أهم الإنجازات على الصعيد الوطني والدولي، الذي يعتبر أرضية تنظيمية وقانونية ملائمة والانفتاح على الأسواق الأجنبية لجلب الإستثمارات.

— الأوضاع الاقتصادية في الجزائر تسمح للإعتماد الإيجاري بالتوطن والتطور أكثر لأن الجزائرية لرؤوس أموال ضخمة، ولكن التفكير في تطوير هذه التقنية يبدأ أولا في إيجاد أرضية ملائمة خاصة على الصعيد الإقتصادي أكثر منه على الصعيد التنظيمي.

### نتائج إختبار الفرضيات :

يمكن الإجابة على فرضيات مقدمة البحث كمايلي :

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

تعلقت الفرضية الثانية أن الإعتماد الإيجاري، يحقق مزايا لطرفي العقد، فهو وسيلة مربحة بالنسبة لكلا الطرفين، التي فيها جزء من الصحة، إذ أن بالإضافة للمستأجر والمؤجر هناك أطراف أخرى تستفيد من مزايا الإعتماد اليحقق مزايا لطرفي العقد، فهو وسيلة مربحة بالنسبة لكلا الطرفين، التي فيها جزء من الصحة، إذ أن بالإضافة للمستأجر والمؤجر هناك أطراف أخرى تستفيد

من مزايا الإعتماد الإيجاري، فهناك المورد الذي يوفر الأصل ويستفيد من عدة مزايا منها تصريف المخزون وزيادة المبيعات وتطوير المنتجات، يضاف إلى هذا أن للإعتماد الإيجاري مزايا وتأثير هام على الإقتصاد الوطني تتمثل في دفع عجلة التنمية والتقليل من آثار التضخم إلى غيرها من المزايا الأخرى .

جاء تقييم الفرضية الثالثة والتي تقول أن هناك معايير دولية تنظم المعالجة المحاسبية لمختلف أنواع عمليات الإعتماد الإيجاري، ثم إثباتها، حيث كان لابد من وجود معايير دولية تحكم تنظيم هذه التقنية من ناحية المعالجات المحاسبية .

### التوصيات:

من خلال نتائج الدراسة، يمكن إقتراح التوصيات التالية:

— لقد أظهر الواقع العملي نماذج متباينة من عقود الإيجار لذا يجب التحديد بدقة النطاق الذي يتم تطبيق فيه المعالجات المحاسبية السابقة الذكر.

— ضرورة التمييز في سجلات المؤجر بين الأصول التي تستخدمها المنشأة وتلك التي تقوم بتأجيرها للغير، كما يجب تخصيص حساب لمجمع الإستهلاك لكل من هذين النوعين من الأصول.

— التمييز في سجلات المؤجر بين الإيرادات والمصروفات المتعلقة بالأصول المؤجرة وتلك المتعلقة بغيرها من الأصول.

— تنظيم أيام دراسية وملتقيات دولية التي تبين أهم التغييرات التي طرأت على المخطط المحاسبي الوطني.

— توحيد المصطلحات المحاسبية عند الترجمة من الفرنسية والإنجليزية إلى العربية.

### آفاق البحث:

— دراسة أهم التغييرات التي طرأت على المخطط المحاسبي الوطني و إستخراج أهم الفروقات الجوهرية.

— القيام بأبحاث حول مدى إلتزام المؤسسات بتطبيق قواعد نظام المحاسبة المالية.



# المراجع

## قائمة المراجع

### أولاً: المراجع باللغة العربية

#### 1\_ الكتب

\_ أحمد محمد الرشود، يوسف محمد علي، "الجديد في أعمال المصارف من الوجهتين القانونية والإقتصادية"، منشورات حلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2002.

\_ الطاهر لطرش، "تقنيات البنوك"، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998.

\_ مصطفى رشدي شيحة، "النقود والمصارف والإئتمان"، الدار الجامعية الجديدة للنشر، القاهرة، الطبعة الأولى، 1999.

\_ محمد صالح الحناوي، "الإداة المالية والتمويل"، الدار الجامعية، الإسكندرية، 1998.

\_ محمد كمال خليل الحمزاوي، "إقتصاديات الإئتمان المصرفي"، نشأة المعارف، مصر، الطبعة الثانية، 2000.

\_ سمير محمد عبد العزيز، "التأجير التمويلي"، مكتبة ومطبعة الإشعاع، الإسكندرية، الطبعة الأولى، 2001.

\_ علي هادي العبيدي، "شرح أحكام عقدي البيع والإيجار"، المركز القومي للنشر، الأردن، الطبعة الأولى، 2000.

\_ رضوان حلوة حنان، "المعيارالدولي (17) عقود الإيجار" جمعية المحاسبين القانونيين، سوريا فرع حلب، الطبعة الأولى، 2007.

— شعيب شنوف، " محاسبة المؤسسة طبقا لمعايير المحاسبة الدولية IAS/IFRS "، الجزء الثاني، مكتبة الشركة الجزائرية بوداود، 2009.

— طه محمد أبو العلا، " الإيجار التمويلي الحقيقي للمعدات الإنتاجية "، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2005.

## 2\_ مراسيم وتصريحات

— الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 03، الصادرة بتاريخ 14 جانفي 1996،

— الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 19، الصادرة بتاريخ 25 مارس 2009،

## 3\_ المجالات

— نضال العرييد، " التوجيه المحاسبي للتأجير التمويلي في البنوك التجارية السورية "، مجلة جامعة دمشق، المجلد الثاني عشر (12) العدد الأول، 2000.

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

## 4\_ مذكرات التخرج

— إبراهيم عبد الله، " التمويل بواسطة قرض الإيجار "، مذكرة شهادة الدراسات المتخصصة في المعارف، المدرسة العليا للتجارة، الجزائر، 1998.

— جوزي أمال، " القروض العقارية في البنوك الجزائرية "، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر أكاديمي، علوم تجارية، جامعة مستغانم، 2014.

\_\_ عبد الله إبراهيمي، " دراسة وصفية تحليلية لعملية التمويل بقرض الإيجار"، مذكرة تخرج من متطلبات نيل شهادة الماجستير (غير منشورة)، تخصص مالية، المدرسة العليا للتجارة، الجزائر، 1998.

\_\_ صفاء عمر خالد بلعاوي، " النواحي القانونية في عقد التأجير التمويلي وتنظيمه الضريبي"، مذكرة تخرج من متطلبات نيل شهادة الماجستير ( منشورة )، جامعة النجاح الوطنية في نابلس ( فلسطين )، 2005.

## 5\_ الملتقيات

\_\_ بلمقدم مصطفى وآخرون، " التمويل عن طريق الإيجار كإستراتيجية لتغيير العمل المصرفي"، المؤتمر العلمي الرابع إستراتيجيات الأعمال في مواجهة تحديات العولمة 15-15 مارس 2005، جامعة العلوم الإدارية والعلوم المالية، الأردن.

\_\_ بوبكار، " الخصائص القانونية للإعتماد الإيجاري لدى البنك الإسلامي للتنمية"، مداخلة أقيمت في الملتقى حول الإعتماد الإيجاري المنعقد يومي 24 و 25 فبراير بالجزائر، 1995.

\_\_ عاشور مزريق ومحمد غربي، " الإتمان الإيجاري كأداة لتمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الدول العربية"، المنعقد في جامعة شلف يومي 17 و 18 أفريل، 2000.

## 6\_ مواقع الأنترنت

\_\_ سعيد عبد الخالق، التأجير كأداة التمويل أبعاده و تقنياته، عبر موقع البوابة القانونية التالي :

[http://www.tashreaat.com/view\\_studies2.asp?std\\_id-24](http://www.tashreaat.com/view_studies2.asp?std_id-24)

ثانيا: المراجع باللغة الأجنبية

## 1 \_ Livres

\_ Eric Garrido, Le cadre économique et réglementaire du crédit-bail, revue banque édition, paris, 2002.

\_ Katrena henderson & jaqueline bass , « crédit-bail une nouvelle option pour les institutions de microfinance », la conférence organisée en février 2000 à Bamako au Mali "Advancing microfinance in rural Africa."