جـامعة محمد خيضر-بسكـرة
كلية العلوم الإقتصادية والتجارية وعلوم تسيير- قسم العلوم المالية والمحاسبة
السنة الثالثة- تخصص مالية المؤسسة – مقياس المحاسبة المالية المعمقة
الأستاذ الدكتور: جوامع إسماعين

المحاضرة الرابعة : عقود الإيجار

أولا: تعريف عقد الإيجار.

هو عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يُمَكّن المستأجر من الانتفاع بشيء معين لمدة معينة لقاء أجر معلوم.

أو ... هو عقد يُمَكّن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم. ويكون الثمن في الأصل مالا، إلا أنه يجوز أن يكون هذا البدل تقديم عمل.

و كما يعرف على انه: عملية الاستفادة من وحدة عقارية لمدة مقدرة مقابل نقد أو عين.

عقود الإيجار على أنه ترتيب ينقل بموجبه المؤجر الحق في استخدام أصل مقابل بدل إيجار يستحق على المستأجر

الإيجار التمويلي هو عملية نقل لكل عائدات و مشاكل و مخاطر الأصل من المؤجر الي المستأجر سوي انتقلت ملكية الأصل الي المستأجر في نهاية العقد ام لا .راجع شروط التأجير الرأسمالي في الورشة وعادة ما يكون إجمالي دفعات الايجار قريبة من قيمة الاصل و النقطة الأساسية هنا هي ان كل عائدات الأصل و كل ما يخصه من تامين و مخاطر و إرباح ناتجة عنه تعود علي المستأجر و يطلق علي التأجير التمويلي أيضا تأجير رأسمالي إما بالنسبة للتأجير التشغيلي يكون للمستاجر حقوق الانتفاع فقط اي استخدام الأصل فقط لفترة زمنية محددة و في نهاية فترة الإيجار يعاد الأصل الي المؤجر وهنا المستأجر غير معني بمشاكل و مخاطر الاصل و لا يستفيد منه الا في حدود عقد الإيجار فقط

عقد الإيجار هو عبارة عن اتفاق يتنازل بموجبه المؤجر للمستأجر لمدة محددة ، عن حق استعمال أصل مقابل دفع واحد أو دفوعات عديدة.

وإيجار التمويل هو عقد إيجار تترتب عليه عملية تحويل شبه كلي مخاطر ومنافع ذات صلة بملكية أصل إلى مستأجر مقرون بتحويل الملكية عند انتهاء مدة العقد أو عدم تحويلها.

يعني عقد الإيجار البسيط كل عقد إيجار آخر غير عقد إيجار التمويل . وتصنيف عقد إيجار كعقد إيجار تمويل أو عقد إيجار بسيط أمر يتوقف على واقع ا لمعاملة التجارية (الصفقة) بدلا من شكل العقد أوصيغته

المعالجة المحاسبية لقرض الإيجاري

المعالجة المحاسبية حسب النظام المحاسبي الماليScf

1 تعريف عقود الإيجار حسبSCF .

عرف عقد الإيجار على انو عبارة عن اتفاق يتنازل بموجبه المؤجر للمستأجر لمدة محددة، عن حق

استعمال أصل مقابل دفعة واحدة أو دفعات عديدة، و يمكن التمييز بين عقد الإيجار تمويلي، عقد إيجاري بسيط (تشغيلي).

أولا : عقد القرض الإيجاري:

عقد إيجار التمويل هو عقد إيجار تترتب عليه عملية تحويل شبه كلي مخاطر ومنافع ذات صلة بملكية أصل إلى المستأجر، مقرون بتحويل الملكية عند انتهاء مدة العقد أو عدم تحويلها .

مفهوم التأجير التمويلي: يمثل التأجير التمويلي Leasing نشاطا تمويليا لشراء معدات أو أصول رأسمالية بغرض التأجير وفيه يقوم (المؤجر (Lessor - والذي يكون عادة إحدى المؤسسات المالية - بتمويل شراء أصول مادية ومطلوبة معرفة شركة او مؤسسة (المؤجر (Lessor - وتؤجر اليه بعقد طويل الأجل غير قابل للإلغاء بحيث تغطي الدفعات الايجارية خلال فترة التعاقد الأموال المدفوعة في الأصل او المعدة والعوائد وهامش ربح يقترب إلى ما يسمى التغطية الكاملة لقيمة الاصول. نخلص ما تقدم ان التأجير التمويلي هو عبارة عن اتفاق لتمويل واستخدام اصول رأسمالية يتم بين طرفين المؤجر الذي يتولى شراء الاصل الرأسمالي. المستأجر: الذي يحق له استخدام وتشغيل هذا الاصل الرأسمالي، مقابل إداء قيمة ايجارية يتفق عليها دون الزامه بشراء هذه الاصل في نهاية مدة الاتفاق او خلالها وقد يكون هناك طرف ثالث وهو المورد للاصل الرأسمالي. وفي ظل هذا الاطار الثلاثي يمكن وصف التأجير التمويلي بانه أسلوب من أساليب التمويل يقوم بموجبه الممول (المؤجر) نحو المبادرة بشراء أصل رأس مالي يتم تحديد مواصفاته عن طريق المستأجر الذي يستلم هذا الأصل من المورد بعد معاينته شريطة أن يقوم بأداء قيمة ايجارية محددة للمؤجر في فترات متتابعة ومحددة مقابل استخدام وتشغيل هذا الأصل ويمكنه شراؤه بعد سداده كامل الأجرة.

ثانيا : عقد الإيجار البسيط :

عقد الإيجار التشغيلي (البسيط) هو كل عقد إيجار أخر غير عقد إيجار التمويل، و تصنيف عقد الإيجار كعقد إيجار تمويل أو عقد إيجار البسيط أمر يتوقف على واقع المعالجة التجارية (الصفقة) بدلا من شكل العقد أو صيغته .

المعالجة المحاسبية وفق النظام المحاسبي المالي Scf

أولا : مبادئ التسجيل المحاسبي :

يتم التسجيل المحاسبي للقرض الإيجاري وفقا لتطبيق مبدأ الواقع الاقتصادي على المظهر القانوني ، أدى إلى معالجة عقد الإيجار و كأنه حيازة استثمار ممول عن طريق القرض ، و الأصل الذي يكون محل عقد القرض الإيجاري يدرج في حسابات الأصول الثابتة .

1. عند المستأجر :

يدرج الملك المؤجر الأصل المستأجر في حسابات أصول ميزانية بقيمة الحقيقية أو بالقيمة المهنية للمدفوعات الدنيا بمقتضى الإيجار إذا كانت هذه القيمة الأخيرة اقل ثمنا .

يدرج إلزام دفع الإيجارات المستقبلية في الحسابات بنفس مبلغ الخصوم للميزانية.

2. عند المؤجر :

غير الصانع أو غير الموزع للأصل المؤجر، فإن الدين المتشكل من الحسابات الدائنة على اقتناء الإيجار التمويل، و في مقابل الديون الناتجة عن اقتناء هذا الأصل(تكلفة الاقتناء) التي تشمل أيضا على المصاريف الأولية المباشرة المرتبطة بالتفاوض على العقد ووضعه موضوع تنفيذ .

ثانيا : قواعد التسجيل المحاسبي :

بما أننا نعتبر القرض الإيجاري من الاستثمارات التي تم حيازتها وعنصرا من الأصول اذا كان من المحتمل ان يقدم هذا الأصل منافع اقتصادية مستقبلية وان تكلفته يمكننا تقييمها بصورة صادقة ،فان هناك شروط أخرى من الضروري توفرها، نعتبره من ضمن الاستثمارات العينية تتمثل فيما يلي :

1. يعتبر مورد اقتصادي مراقب من طرف الكيان .
2. نتج عن عمليات أو أحداث سابقة .
3. موجه للاستعمال بصورة دائمة .
4. المدة الاقتصادية تتجاوز سنة .

محددات عقد الإيجار التمويلي:

التصنيف لعقد إيجار إلى عقد إيجار تمويلي أو إلى عقد إيجار بسيط يتعلق بحقيقة المعاملة أكثر منها شكل العقد.

ومن بين هذه المعايير التي تؤدي بنا إلى تصنيف عقد إيجار إلى إيجار تمويلي نذكر ما يلي:

1-ملكية الأصل تحول للمستأجر فيما يتعلق بمدة الإيجار،

2-عقد الإيجار يعطي للمستأجر خيار ش راء الأصل الذي يبدأ مع انطلاق عقد الإيجار، وهناك يقين معقول من ممارسة هذا الخيار،

3-مدة الإيجار تغطي القسم الأكبر من مدة الحياة الاقتصادية للأصل حتى ولو لم يتم تحويل الملكية،

4-مع بداية عقد الإيجار فإن القيمة المحينة للدفعات في إطار عقد الإيجار تقوم على الأقل برفع شبه كلي للقيمة العادلة للأصل المؤجر،

5-الأصول المؤجرة ذات طبيعة خاصة، والمستأجر لوحده هو من يستعملها دون أن يدخل عليها تعديلات رئيسية.

شروط تصنيف العقد كإيجار تمويلي فيSCF

يمكن أن يُصنف عقد الإيجار على أنه تمويلي إذا تم تحويل معظم المخاطر والمنافع المرتبطة بالملكية إلى المستأجر.

المؤشرات الرئيسية تشمل:

1. انتقال ملكية الأصل تلقائياً للمستأجر عند نهاية العقد.
2. وجود خيار شراء الأصل بسعر يقل كثيراً عن القيمة العادلة المتوقعة في تاريخ ممارسة الخيار.
3. تغطية مدة العقد للجزء الأكبر من العمر الاقتصادي للأصل.
4. القيمة الحالية للدفعات الإيجارية الدنيا تعادل على الأقل القيمة العادلة للأصل عند بدء التعاقد.

-عملية الإيجار التمويلي:

تتم عملية الإيجار التمويلي وفق خمسة خطوات:

-الخطوة الأولى يتم فيها تحديد المستعمل المستقبلي للتثبيت المراد اقتنائه وكذا يقوم باختيار المورد، بعدها يلجأ لشركة قرض

الإيجار التي ستضمن له تمويل هذه الحيازة ويعد معها عقد.

-الخطوة الثانية يتم فيها الاتفاق على بنود العقد، حيث فيها يتم إبرام العقد بين المستعمل المستقبلي وشركة قرض الإيجار

حيث يحدد هذا العقد خصوصا مبلغ الأتاوات(الأقساط)التي سيدفعها المستعمل وأيضا يضم العقد المبلغ الثابت لخيار

الشراء في نهاية مدة العقد.

-الخطوة الثالثة وفيها تشتري الشركة التثبيت من المورد الذي تم تحديده سابقا، حيث فيها تم اختيار التثبيت من طرف المستعمل المستقبلي ؛ إلا أنه تبقى الشركة الممولة هي المالك لهذا التثبيت طيلة مدة العقد.
-الخطوة الرابعة وتتم فيها عملية الإيجار فعليا، وفيها يدفع المستعمل مبلغ الأتاوات المحدد في العقد.

-الخطوة الخامسة وهي الخطوة التي يتم فيها رفع خيار الشراء أم لا، ذلك أنه في نهاية العقد المستعمل يكون بإمكانه رفع خيار الشراء الذي كان متوقع في العقد ؛ وإلا يقوم بإرجاع التثبيت للممول(شركة قرض الإيجار.)

ملاحظات هامة جدا:

1. التناقض الجبائي (المحاسبة مقابل الجباية): يعترف القانون الجبائي الجزائري (قانون الضرائب) بعقد الإيجار التمويلي كـ"إيجار بسيط" من حيث الخصم؛ حيث يُسمح للمستأجر بخصم قسط الإيجار بالكامل كأعباء (حـ/ 613)، بينما يمنع الجباية المستأجر من حساب الإهتلاك جبائياً. هذا الاختلاف يخلق فروقات مؤقتة (Différences temporelles) تؤدي إلى نشوء أصول ضريبية مؤجلة (Impôts différés actifs) أو خصوم ضريبية مؤجلة.
2. سعر الفائدة الضمني: يجب استخدام سعر الفائدة الضمني في العقد لحساب القيمة الحالية للدفعات الإيجارية، وفي حال تعذر ذلك، يتم استخدام سعر الفائدة على القروض المحين لدى البنوك.
3. إعادة التقييم: لا يجوز للمستأجر إعادة تقييم الأصل المستأجر طالما أن فترة العقد لم تنتهِ ولم تنتقل ملكيته القانونية بعد، لتفادي تضخيم الأصول دون سند ملكية قانوني نهائي.

ثالثا : التسجيل المحاسبي :

بما أن العنصر مسجل و كأنه استثمارات فإنه ينطبق عليه كل الأحكام المحاسبية المتعلقة بالاستثمارات فانه :

- سيكون هناك إهتلاك وفق الممارسات المؤسسة بالنسبة للعناصر المماثلة .
- القيام بعملية تقييم دورية .
- عند التنازل أو خروج الأصل يتم معالجته كأنه عنصر ملك مؤسسة .

* وتتم المعالجة المحاسبية لأصل مقتنى كما يلي :

1. <u>عند المستأجر:</u>

أ. عند الحيازة: فنقوم بتسجيل ما يلي:

ر.ح مدين	ر.ح دائن	البيان	مبلغ المدين	مبلغ الدائن
		تاريخ الحيازة		
21×		ح/التثبيتات العينية	×××	
	167	ح / الديون المترتبة على عقد القرض الإيجاري فاتورة رقم...بتاريخ...المورد....		×××

ب. نهاية كل سنة تثبت الفائدة المستحقة و ذلك كما يلي:

ر.ح مدين	ر.ح دائن	البيان	مبلغ المدين	مبلغ الدائن
		N/ 12 /31		
661		ح/أعباء الفوائد	×××	
	1678	ح/الفوائد المستحقة		×××
		إثبات الإيجار التمويلي		

ج. عند تسديد الدفعة(الأصل و الفائدة) : نسجل القيد الآتي:

ر.ح مدين	ر.ح دائن	البيان	مبلغ المدين	مبلغ الدائن
		تاريخ التسديد		
1671		ح/الديون المترتبة على عقد القرض الإيجاري	×××	
1678		ح/ الفوائد المستحقة	×××	
		ح/ البنك		×××
	512	إثبات فوائد الإيجار التمويلي		

د. إثبات قسط الاهتلاك : نسجل القيد التالي:

ر.ح مدين	ر.ح دائن	البيان	مبلغ المدين	مبلغ الدائن
		N/ 12 /31		
681		ح/مخصصات الاهتلاكات و المؤونات و الخسائر في قيمة الأصول غير المتداولة	×××	
		ح/إهتلاك التثبيتات		
	281××	إثبات قسط الاهتلاك ا يجار التمويلي		×××

و في حالة وجود خسارة قيمة يتم اثباتها:

ر.ح مدين	ر.ح دائن	البيان	مبلغ المدين	مبلغ الدائن
		31/12/N		
681		ح/مخصصات الاهتلاكات و المؤونات و الخسائر في قيمة الأصول غير المتداولة	×××	
	291xx	ح/خسارة قيمة على التثبيتات عينية أخرى إثبات خسارة الاهتلاك إيجار التمويلي		×××

3. عند المؤجر:

عند التنازل عن الأصل يسجل المؤجر القيود التالية:

ر.ح مدين	ر.ح دائن	البيان	مبلغ المدين	مبلغ الدائن
		N /01 / 01		
512		ح/القروض و الحسابات الدائنة المترتبة على عقد الإيجار التمويلي	××	
274	700	ح / المبيعات التنازل عن أصل محل الإيجار التمويلي		××
		ح /البنك	××	
	274	ح/ القروض و الحسابات الدائنة المترتبة على عقد الإيجار التمويلي		××
	4457	ح TVA /محصلة		
2768		استلام إشعار دائن رقم ... لايتاوة قرض الإيجار		××
		31/12/N		
		ح/الحسابات الدائنة المثبتة		

512		ح /عائدات الحسابات الدائنة	××	
	763			
		التنازل عن أصل محل الإيجار التمويلي		××
		تاريخ التسديد		
		ح /البنك		
		ح/ القروض و الحسابات المدينة المترتبة على عقد الإيجار و التمويل	××	
	274	ح/ الحسابات الدائنة المثبتة		
	2768	ح/ TVA محصلة		
	4457			
		استلام إشعار دائن رقم... لايتاوة قرض الإيجار		

ويمكن تلخيص القيود كما يلي:

رقم الحساب مدين	رقم الحساب دائن	تفصيل وتعيين العملية	مبلغ العملية مدين	مبلغ العملية دائن
		----06/06/ن		
215408		معدات صناعية إيجار تمويل		
	167	ديون على عقود إيجار التمويل		
		إيجار معدات صناعية من المؤسسة (أ)		
		--------12/31/ن		
167		ديون على عقود إيجار التمويل		
661		أعباء الفوائد		
	512	البنك		
		تسديد دفعة إيجار التمويل		