

تسعير الإجارة المنتهية بالتملك

دراسة لحالة مصرفي الشام وسورية الإسلاميين

أ.د. سامر مظهر قنطجى

www.kantakji.com

عقد الإجارة المنتهية بالتملك هو عقد أصله إجارة تشغيلية أضيف له وعد بالتملك من المؤجر فصارت إجارة منتهية بالتملك، فتحول بذلك إلى عقد تمويلي لأن المستأجر تمويل من المؤجر وتملك أصلاً كبيراً بسداد قيمته على دفعات متعددة.

إن صيغة الإجارة المنتهية بالتملك Lease-to-buy قد عرفها التمويل التقليدي سابقاً (عالمها المعيار المحاسبي الدولي رقم 17) لكن التمويل الإسلامي صحح عقدها (بالمعيارين الشرعي رقم 9 والمحاسبي رقم 8) بغية تحقيق العدل بين أطراف عملية الإجارة، ومن ذلك:

1. أنه يجب تحديد طريقة تملك العين للمستأجر (كما سيتم ذكرها لاحقاً) بوثيقة مستقلة عن عقد الإجارة. وفي حالات إصدار وعد بالهبة أو وعد بالبيع أو عقد هبة معلق بمسندات مستقلة لا يجوز أن يذكر أنها جزء لا يتجزأ من عقد الإجارة المنتهية بالتملك.
2. أن الوعد بالتملك ملزم لمن صدر منه، ويجب أن يقتصر الوعد الملزم على طرف واحد، أما الطرف الآخر فيكون مخيراً.
3. لا يجوز التملك بإبرام عقد البيع مضافاً إلى المستقبل مع إبرام عقد الإجارة.
4. إذا هلكت العين المؤجرة أو تعذر استمرار عقد الإجارة إلى نهاية مدته من دون تسبب من المستأجر في الحالتين، فإنه يرجع إلى أجرة المثل، ويرد المؤجر إلى المستأجر الفرق بين أجرة المثل والأجرة المحددة في العقد إذا كانت أكثر من أجرة المثل؛ وذلك دفعاً للضرر عن المستأجر الذي رضي بزيادة الأجرة عن أجرة المثل في مقابلة الوعد له بالتملك في نهاية مدة الإجارة.

وتنتهي الملكية بأربعة صور هي:

1. عقد إيجار مع الوعد بهبة العين عند الانتهاء من وفاء جميع الأقساط الإيجارية على أن تكون الهبة بعقد منفصل.
2. عقد إيجار مع وعد ببيع العين المستأجرة مقابل مبلغ رمزي أو حقيقي يدفعه المستأجر في نهاية المدة بعد سداد جميع الأقساط الإيجارية المتفق عليها.
3. عقد إيجار مع وعد ببيع العين المستأجرة بمجرد سداد جميع الأقساط الإيجارية المستحقة المتفق عليها.
4. عقد إيجار تدريجي بحيث يتم بنهاية كل فترة شراء المستأجر لجزء من المأجور واستتجاره للجزء الباقي وهكذا حتى يتم شراء كامل المأجور.

أما مراحل الإجارة المنتهية بالتملك فهي:

1. شراء المؤجر للأصل ولو بناء على رغبة المستأجر وتملكه ودفع ثمنه واستلامه.
 2. إبرام عقد الإجارة مع المستأجر ووعد له بتملكه العين عند توفيقه لجميع أقساط الإجارة.
 3. تملك العين للمستأجر بانتهاء مدة الإجارة ووفاء المستأجر لجميع الأقساط المستحقة يتنازل المؤجر عن ملكيته للعين لفائدة المستأجر.
- وتتلخص الضوابط الشرعية للإيجار المنتهي بالتملك بالآتي:
1. أن تكون السلعة المتفق على إيجارها أو بيعها مملوكة للمؤجر أو للبائع وقت التعاقد.
 2. أن تكون مقبوضة ويكون قبضها بالتخلية بين المؤجر والمستأجر بحيث يتمكن من الانتفاع بها والتصرف فيها.
 3. أن تكون الإجارة فعلية، وليست ساترة للبيع.
 4. أن يكون ضمان العين المؤجرة على المالك لا على المستأجر.
 5. يجب أن تطبق على عقد الإجارة المنتهية بالتملك أحكام الإجارة طوال مدة الإجارة، وأحكام البيع عند تملك العين.
 6. أن تكون نفقات الصيانة غير التشغيلية على المؤجر طوال مدة الإجارة.

مثال

بفرض أن أصلاً قيمته 100,000 ليرة نرغب بتأجيره تملكياً لثلاثة سنوات، فكم يكون القسط الشهري في حالة الهبة وفي حالة البيع الرمزي؟ مع العلم أن مصاريف الشراء 25,000 ليرة، والتأمين 10,000 ليرة، وبفرض أن المؤجر سيحقق عائدا قدره 20% من قيمة الأصل.

المبلغ	البيان
100,000	قيمة الأصول المؤجرة
25,000	يضاف تكاليف الشراء
10,000	يضاف التأمين على المؤجر
20,000	يضاف هامش ربح 20%
155,000	مجموع التكاليف
4,305	القسط الشهري = $155,000 \div 36$ شهر
<p>- فإذا كانت القيمة التأجيرية الشهرية 4,305 فيكون الأصل في نهاية الفترة هبة. - وإذا كانت القيمة التأجيرية الشهرية 4,000 مثلاً فيباع الأصل في نهاية الفترة بسعر رمزي = 305×36 شهر = 10,980</p>	

إن تسعير الإجارة المنتهية بالتملك يتألف من تكلفة و ربح، أما الربح فيتشكّل من قسمين:

<p>+ ربح الاستثمار بالأصول طالما هي قيد الإجارة. + ربح المتاجرة بالأصول</p>
--

سنتناول فيما يلي حالي الإجارة المنتهية بالتملك الصادرتين مؤخراً عن مصرفي الشام وسورية الإسلاميين رغم شح المعلومات باستثناء إجابة المصرفين عن حالة تمويل بمبلغ محدد ومعرفة نتائجها.

لذلك سنفترض وجود حالة تمويل عقار قيمته 1,500,000 ليرة بصيغة الإجارة المنتهية بالتملك.

أولاً: حالة مصرف الشام الإسلامي:

تمتد فترة التمويل 15 سنة، وتبلغ الدفعة الأولى 30% من قيمة التمويل وهي تعادل بحسب المصرف إيجار فترة محددة. ويأخذ المصرف 10% من مبلغ التمويل المتبقي ويخضعها إلى زيادة محددة (استطعنا الوصول إليها رياضياً) حيث أن قسط الإجارة الشهري يبلغ 12,835 ليرة، كما يظهر بالجدول التالي، الجدول (1):

السنة	المبلغ المحسوب	الدفعة % السنوية	الدفعة السنوية دون زيادة	قسط شهري	قسط سنوي	القيمة الإيجارية المحسوبة
	450,000	30%				5%
1	1,050,000	10%	105,000	12,835	450,000	52,500
2	1,050,000	10%	105,000	12,835	154,014	52,500
3	1,050,000	10%	105,000	12,835	154,014	52,500
4	1,050,000	10%	105,000	12,835	154,014	52,500
5	1,050,000	10%	105,000	12,835	154,014	52,500
6	1,050,000	10%	105,000	12,835	154,014	52,500
7	1,050,000	10%	105,000	12,835	154,014	52,500
8	1,050,000	10%	105,000	12,835	154,014	52,500
9	1,050,000	10%	105,000	12,835	154,014	52,500
10	1,050,000	10%	105,000	12,835	154,014	52,500
11	1,050,000	10%	105,000	12,835	154,014	52,500
12	1,050,000	10%	105,000	12,835	154,014	52,500
13	1,050,000	10%	105,000	12,835	154,014	52,500
14	1,050,000	10%	105,000	12,835	154,014	52,500
15	1,050,000	10%	105,000	12,835	154,014	52,500
		150%	1,575,000		2,606,196	735,000

الجدول (1) نموذج الإجارة المنتهي بالتملك حسب مصرف الشام الإسلامي

يلاحظ أن هناك زيادة قدرها 50% ما يعادل خمسة سنوات إضافية أدت لزيادة في أساس القيمة المحسوبة والبالغة 1,050,000 ليرة قد أصبحت 1,575,000 ليرة ثم أضيف لها نسبة ربح محددة. وبلغت الزيادة المطلقة 1,106,196 ليرة ما يعادل نسبة زيادة

قدرها 73,75%، وتقسيمها على فترة التمويل البالغة 15 سنة تكون الزيادة الوسطية 4,92% سنوياً.

ولتحليل ما سبق على أساس الفرص البديلة فقد أضفنا عموداً جديداً لمقابلة إيجار العقار بأسعار السوق والتي تحتسب عادة بنسبة 5% من قيمة العقار. وعليه يمكننا تحليل مبلغ الزيادة أعلاه كما يلي، الجدول (2):

ملاحظات	مبلغ الزيادة	نسبة الزيادة
إيجار محسوب ناجم عن استثمار العقار خلال فترة التمويل	735,000	49,00%
ربح مضاف ناجم عن المتاجرة بالعقار	371,196	24,75%
الإجمالي	1,106,196	73,75%

الجدول (2) تحليل زيادة الحالة الأول لمصرف الشام الإسلامي

وبفرض أن الإجارة احتسبت على مبلغ التمويل المتبقي حيث أن المؤجر سيسدد قيمة جزء من العقار (وهذا يقابل الصورة الرابعة من صور انتهاء الملكية)، فإن الجدول (1) يمكن تصويره كالتالي، الجدول (3):

السنة	المبلغ المحسوب	الدفعة السنوية دون زيادة	قسط شهري	قسط سنوي	القيمة الإيجارية المحسوبة	قسط سنوي مع الإجارة
15	30%	70%			5%	
0	450,000	1,050,000				
1	1,050,000	70,000	8,556	450,000	52,500	502,500
2	980,000	70,000	8,556	102,676	49,000	151,676
3	910,000	70,000	8,556	102,676	45,500	148,176
4	840,000	70,000	8,556	102,676	42,000	144,676
5	770,000	70,000	8,556	102,676	38,500	141,176
6	700,000	70,000	8,556	102,676	35,000	137,676
7	630,000	70,000	8,556	102,676	31,500	134,176
8	560,000	70,000	8,556	102,676	28,000	130,676
9	490,000	70,000	8,556	102,676	24,500	127,176
10	420,000	70,000	8,556	102,676	21,000	123,676
11	350,000	70,000	8,556	102,676	17,500	120,176

116,676	14,000	102,676	8,556	70,000	280,000	12
113,176	10,500	102,676	8,556	70,000	210,000	13
109,676	7,000	102,676	8,556	70,000	140,000	14
106,176	3,500	102,676	8,556	70,000	70,000	15
2,307,464	416,500	1,887,464		1,050,000	8,850,000	

الجدول (2) نموذج الإجارة المنتهي بالتملك حسب مصرف الشام الإسلامي على أساس القيمة الباقية

تصبح الزيادة المطلقة 807,464 ليرة ما يعادل نسبة زيادة قدرها 53,83%، وبتقسيمها على فترة التمويل البالغة 15 سنة تكون الزيادة الوسطية 3,59% سنوياً. وبتحليل مبلغ الزيادة الجديدة تكون النتائج كما يلي، الجدول (4):

ملاحظات	مبلغ الزيادة	نسبة الزيادة
إيجار محسوب ناجم عن استثمار العقار خلال فترة التمويل	416,500	27,77%
ربح مضاف ناجم عن المتاجرة بالعقار	390,964	26,06%
الإجمالي	807,464	53,83%

الجدول (4) تحليل زيادة الحالة الثانية لمصرف الشام الإسلامي

والواضح من الجدولين 2 و4 أن مصرف الشام الإسلامي قد انتهج في تسعيره سياسة تحقيق ربح قدره 25% (تقريباً) على الأصل المباع، وتحقيق استثمار بإيجار نفس الأصل بنسبة قدرها 5% من القيمة الأصلية أدت لربح مقداره 49% بطريقة الحساب الأولى و 27.77% بطريقة الحساب المفترضة على أساس القيمة المتبقية.

ثانياً: حالة مصرف سورية الإسلامي:

تمتد فترة التمويل 15 سنة، وتبلغ الدفعة الأولى 25% من قيمة التمويل تعادل بحسب المصرف إيجار فترة محددة. ويضيف المصرف نسبة على مبلغ التمويل المتبقي (استطعنا الوصول إليها رياضياً)، كما يظهر بالجدول التالي، الجدول (5):

القيمة الإيجارية المحسوبة	قسط سنوي	قسط شهري	الدفعة السنوية دون زيادة	الدفعة السنوية %	المبلغ المحسوب	السنة
5%	375,000			25%	375,000	15
56,250	136,875	11,406	75,000		1,125,000	1

56,250	136,875	11,406	75,000		1,125,000	2
56,250	136,875	11,406	75,000		1,125,000	3
56,250	136,875	11,406	75,000		1,125,000	4
56,250	136,875	11,406	75,000		1,125,000	5
56,250	136,875	11,406	75,000		1,125,000	6
56,250	136,875	11,406	75,000		1,125,000	7
56,250	136,875	11,406	75,000		1,125,000	8
56,250	136,875	11,406	75,000		1,125,000	9
56,250	136,875	11,406	75,000		1,125,000	10
56,250	136,875	11,406	75,000		1,125,000	11
56,250	136,875	11,406	75,000		1,125,000	12
56,250	136,875	11,406	75,000		1,125,000	13
56,250	136,875	11,406	75,000		1,125,000	14
56,250	136,875	11,406	75,000		1,125,000	15
787,500	2,428,125		1,125,000			

الجدول (5) نموذج الإجارة المنتهي بالتملك حسب مصرف سورية الإسلامي

تبلغ الزيادة المطلقة 928,125 ليرة ما يعادل نسبة زيادة قدرها 61,88%، وبتقسيمها على فترة التمويل البالغة 15 سنة تكون الزيادة الوسطية 4,13% سنوياً. ولتحليل ما سبق على أساس الفرص البديلة فقد أضفنا عموداً جديداً لمقابلة إيجار العقار بأسعار السوق والتي تحتسب عادة بنسبة 5% من قيمة العقار. وعليه يمكننا تحليل مبلغ الزيادة أعلاه كما يلي، الجدول (6):

ملاحظات	مبلغ الزيادة	نسبة الزيادة
إيجار محسوب ناجم عن استثمار العقار خلال فترة التمويل	787,500	52,50%
ربح مضاف ناجم عن المتاجرة بالعقار	140,625	9,38%
الإجمالي	928,125	61,88%

الجدول (6) تحليل زيادة الحالة الأولى لمصرف سورية الإسلامي

ولو فرضنا أن الإجارة احتسبت على مبلغ التمويل المتبقي لأن المؤجر يسدد قيمة جزء من العقار (وهذه تقابل الصورة الرابعة من صور انتهاء الملكية)، فإن الجدول (5) يمكن تصويره كما يلي، الجدول (7):

السنة	المبلغ المحسوب	الدفعة السنوية دون زيادة	قسط شهري	قسط سنوي	القيمة الإيجارية المحسوبة	قسط سنوي مع الإجارة
15	25%	75%			5%	
0	375,000	1,125,000				
1	1,125,000	75,000	9,168	375,000	56,250	431,250
2	1,050,000	75,000	9,168	110,010	52,500	162,510
3	975,000	75,000	9,168	110,010	48,750	158,760
4	900,000	75,000	9,168	110,010	45,000	155,010
5	825,000	75,000	9,168	110,010	41,250	151,260
6	750,000	75,000	9,168	110,010	37,500	147,510
7	675,000	75,000	9,168	110,010	33,750	143,760
8	600,000	75,000	9,168	110,010	30,000	140,010
9	525,000	75,000	9,168	110,010	26,250	136,260
10	450,000	75,000	9,168	110,010	22,500	132,510
11	375,000	75,000	9,168	110,010	18,750	128,760
12	300,000	75,000	9,168	110,010	15,000	125,010
13	225,000	75,000	9,168	110,010	11,250	121,260
14	150,000	75,000	9,168	110,010	7,500	117,510
15	75,000	75,000	9,168	110,010	3,750	113,760
	9,375,000	1,125,000		1,915,140	446,250	2,365,140

الجدول (7) نموذج الإجارة المنتهي بالتملك حسب مصرف سورية الإسلامي على أساس القيمة الباقية

تصبح الزيادة المطلقة 865,140 ليرة ما يعادل نسبة زيادة قدرها 57,68%، وبتقسيمها على فترة التمويل البالغة 15 سنة تكون الزيادة الوسطية 3,85% سنوياً. وبتحليل مبلغ الزيادة الجديدة تكون النتائج كما يلي، الجدول (8):

ملاحظات	مبلغ الزيادة	نسبة الزيادة
إيجار محسوب ناجم عن استثمار العقار خلال فترة التمويل	446,250	29,75%

ربح مضاف ناجم عن المتاجرة بالعقار	418,890	27,93%
الإجمالي	865,140	57,68%

الجدول (8) تحليل زيادة الحالة الثانية لمصرف سورية الإسلامي

والواضح من الجدولين 6 و 8 أن منهجية مصرف سورية الإسلامي التسعيرية سياسة غير محددة ففي الحالة الأولى حقق ربحاً من بيع الأصل قدرها 9,38% مقابل 27,93% في الثانية، وحققت استثماراً بإيجاره للأصل بنسبة قدرها 5% من القيمة الأصلية أدت لربح قدره 52,50% بطريقة الحساب الأولى 29,75% بطريقة الحساب المفترضة على أساس القيمة المتبقية.

الخلاصة..

بمقارنة تسعير الإجارة المنتهية بالتملك وتكلفة التمويل بين المصرفين يمكننا استنتاج ما يلي:

أولاً - التسعير:

يمكن كتابة معادلة التسعير من وجهة نظر المؤجر كما يلي:

$$\text{السعر الإجارة المنتهية بالتملك} = \text{التكلفة} + (\text{ربح المتاجرة بالأصول} + \text{ربح استثمار الأصول})$$

وبناء عليه فإن تسعير مصرف الشام الإسلامي أعلى من تسعير مصرف سورية الإسلامي سواء اختلفت الدفعة الأولى أم كانت نفسها وفقاً للحسابات التالية:

$$\text{السعر مصرف الشام الإسلامي} = 1,050,000 + 735,000 + 371,196 = 2,606,196 \text{ ل.س.}$$

$$173,75\% = 24,75\% + 49,00\% + 100,00\% =$$

وإذا افترضنا توحيد الدفعة الأولى بين المصرفين بحيث تكون 25% لكليهما، فستكون نتائج مصرف الشام الإسلامي كالتالي، الجدول (9):

ملاحظات	مبلغ الزيادة	نسبة الزيادة
إيجار محسوب ناجم عن استثمار العقار خلال فترة التمويل	787,500	52,50%

ربح مضاف ناجم عن المتاجرة بالعقار	397,710	26,51%
الإجمالي	1,1185,210	79,01%

الجدول (9) تحليل زيادة مصرف الشام الإسلامي بعد افتراض توحيد الدفعة الأولى

فتكون معادلة السعر كالتالي:

$$2,685,210 = 397,710 + 787,500 + 1,125,000 = \text{السعر مصرف الشام الإسلامي ل.س}$$

$$179,01\% = 26,51\% + 52,50\% + 100,00\% = \text{السعر مصرف سورية الإسلامي ل.س}$$

$$2,428,125 = 140,625 + 787,500 + 1,050,000 = \text{السعر مصرف سورية الإسلامي ل.س}$$

$$161,88\% = 9,38\% + 52,50\% + 100,00\% =$$

ثانياً - تكلفة التمويل:

إن وسطي تكلفة التمويل بحسب وجهة نظر (المستأجر الممول) لمصرف سورية الإسلامي هي أقل من وسطي تكلفة التمويل لمصرف الشام الإسلامي حيث بلغت وسطي تكلفة التمويل في مصرف سورية الإسلامي 4,13% بينما بلغت في مصرف الشام الإسلامي 4,92% و بلغت 5,27% بعد توحيد الدفعة الأولى.

وتعتبر هذه التكلفة لكلا المصرفين تكلفة معقولة ومناسبة للقطاعين التجاري والشخصي على حد سواء.

وبناء على نتائج التسعير السابقة، فإن المؤجر (المصرف) لا يستطيع تحمل الضرائب المالية المفروضة على عقود الإيجار (التي تبلغ 5% من قيمة الإيجار التجاري - حالة سورية)، وليس أمامه من حلّ سوى نقل هذا العبء إلى المستأجر. لذلك فإن تكلفة التمويل ستصبح بحدود 10% مما يجعلها مرتفعة جداً وغير عادلة وعلى المستأجر أن يتنبه إلى هذه القضية. وهذا دليل على أن الضرائب تسيء للحياة الاقتصادية لذلك كانت غير جائزة في الاقتصاد الإسلامي (للمزيد راجع كتابي: سياستنا تحصيل الزكاة وإلغاء الضرائب المالىتين، الصادر عن دار شعاع للنشر).

من جهة أخرى فإن كلا المصرفين قد اختار صورة نقل الملكية الأولى (طريقة الهبة بنهاية العقد بعد الانتهاء من وفاء جميع الأقساط).

لذلك فإن المستأجر سيُسدد أمواله منتظراً امتلاك أصل محدد، وهذه الأموال الموزعة على أقساط تشمل جزءاً يقابل الإجارة التشغيلية وجزءاً آخر يقابل ثمن الأصل المباع. وعليه فإن توقف المستأجر عن سداد الإيجار لأي سبب سيُجعله عرضة لضياع كل ما دفعه وكذلك الأصل موضوع العقد.

وكمفارقة فقد أعاد المعيار الشرعي للمستأجر فرق الإيجار المحسوب الذي يمثل مقابل الثمن في حالة هلاك المأجور لأسباب خارجة عن إرادة المستأجر لتعذر الانتفاع به. فحصر التعويض بهلاك المأجور لأسباب لا تمت بصلة بالمستأجر (الفقرة 8/8 من المعيار الشرعي الخاص بالإجارة المنتهية بالتملك رقم 8) مما يفوت على المستأجر انتفاعه بالمأجور. بينما ضاعت حقوق المستأجر فيما لو توقف عن سداد الأقساط لأسباب تخصه، وهذا مؤداه غرر غير يسير لجهة المستأجر.

إن معادلة حساب قسط الإجارة المنتهية بالتملك من وجهة نظر المستأجر يمكن كتابتها كما يلي:

قسط الإجارة المنتهية بالتملك = (جزء مسترد من ثمن الأصل + جزء من ربح بيع الأصل) + بدل الإيجار

الغرر الذي يصيب المستأجر

لذلك لو اختار المصرفان الصورة الرابعة لنقل الملكية (أي الإجارة المنتهية بالتملك بشكل تدريجي) بحيث يملك المستأجر قسماً من الأصل المستأجر في كل فترة زمنية أو عند رغبته بالتوقف النهائي، لحلا العقد من الغرر تماماً، وهذا ما نميل إليه بحسب النتائج السابقة. ولو استحق المصرف إيجاره على أساس الحصة المتبقية الممولة من طرفه لأصبح العقد أكثر عدلاً، وهذا ما تهدف له شريعة الإسلام. يقول عز وجل: **يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا كُونُوا قَوَّامِينَ لِلَّهِ شُهَدَاءَ بِالْقِسْطِ وَلَا يَجْرِمَنَّكُمْ شَنَاٰنُ قَوْمٍ عَلَيْكُمْ أَلَّا تَعْدِلُوا أَعْدِلُوا هُوَ أَقْرَبُ لِلتَّقْوَىٰ وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ خَبِيرٌ بِمَا تَعْمَلُونَ** [المائدة: 8].

هذا والله أعلم

----- Hama 20 / 07 / 2009 -----

