

الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك وفق المعيار المحاسبي الإسلامي رقم ٨ بالمقارنة مع المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧ دراسة تطبيقية في المصارف الإسلامية

ملخص بحث ماجستير نوقشت في جامعة حلب بتاريخ
٢٠١٠/١/٢٤ وأجيزت بدرجة امتياز
مكرم مبيض

- بالنسبة للمستأجر وتحميلها على قائمة الدخل. اقتصر الاختلاف بين المعيارين على المعالجة المحاسبية للتكاليف المباشرة الأولية للتعاقد، وكانت الباحثة قد أيدت ما ذهب إليه المعيار المحاسبي الإسلامي بشأنها، والقاضي بتحميل هذه التكاليف على قائمة الدخل للمؤجر والمستأجر بالنسبة المتفق عليها بينهما كمصروف للفترة المالية التي تم فيها التعاقد إذا لم تكن ذات أهمية، بينما توزع التكاليف المباشرة الأولية للتعاقد ذات الأهمية النسبية على مدة العقد حسب الأساس المتبع في توزيع إيرادات الإجارة بالنسبة للمؤجر والأساس المتبع في توزيع مصروفات الإجارة بالنسبة للمستأجر.
- ولم يشر المعيار المذكور إلى المقصود بالأهمية النسبية، إلا أنه من المتعارف عليه أن التكاليف ذات الأهمية النسبية هي التكاليف ذات المبالغ المرتفعة والتي يحتاج إطفؤها لأكثر من دورة مالية واحدة.
- تناول المعيار المحاسبي الإسلامي المعالجة المحاسبية لمصاريف الصيانة والإصلاح (حيث اعتبر مصاريف الصيانة الأساسية للأصل المؤجر مصروفات إيرادية تحمل على قائمة الدخل للمؤجر للفترة المالية التي حدثت فيها إذا كانت غير ذات أهمية نسبية. أما إذا كانت ذات أهمية نسبية ومتفاوتة القيمة بين عام وآخر على مدى فترات عقد الإجارة فإنه يتم تكوين مخصص إصلاح يُحمّل بالتساوي على قائمة الدخل خلال فترة الإجارة، أما بالنسبة للمستأجر فيتحمل مصاريف الصيانة التشغيلية أو الدورية ويتم إثباتها في الفترة المالية التي تحدث فيها باعتبارها مصروفات إيرادية تحمل على قائمة الدخل للفترة المالية)، في حين لم يتطرق المعيار المحاسبي الدولي لها.
- لم يتطرق أي من المعيارين للمعالجة المحاسبية لمصاريف الضرائب والتأمين، وكانت الباحثة قد اقترحت تحميلها على قائمة الدخل للمؤجر باعتباره صاحب الملكية والمستفيد من التأمين.
- إن متطلبات العرض والإفصاح التي أوردتها المعيار المحاسبي الإسلامي كانت محدودة مقارنةً بنظيرتها التي أقرها المعيار الدولي سواء بالنسبة للمؤجر أو المستأجر.

لقد أوضحت الصيرفة الإسلامية جزءاً أساسياً من الصناعة المصرفية العالمية، خصوصاً بعد ما تأسست في السنوات الأخيرة مجموعة من المنظمات الدولية والإقليمية التي ترعى وتحضن الشأن المصرفي الإسلامي.

وفي إطار السعي للتعريف بمعايير المحاسبة الإسلامية الصادرة عن هيئة المحاسبة و المراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية والتي تطبق على المعاملات المالية التي تتجنب التعامل بالفائدة ونظراً لاعتبار الإجارة إحدى صيغ التمويل المشتركة بين كل من المؤسسات الاستثمارية التقليدية (الربوية) والمؤسسات المالية الإسلامية، جاء هذا البحث الذي تكمن أهميته في إلقاء الضوء على كل من المعيار المحاسبي الإسلامي رقم ٨ والمعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧ وذلك للتعرف على نقاط التشابه والاختلاف في المعالجة المحاسبية لعقود الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك في دفاتر كل من المؤجر والمستأجر بين كل من المعيارين المذكورين.

وقد هدف البحث إلى دراسة وتحليل جوانب كل من المعيار المحاسبي الإسلامي رقم ٨ (الإجارة و الإجارة المنتهية بالتمليك) والمعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧ (عقود الإيجار). ثم بيان مدى التطابق والاختلاف بين المعيارين المذكورين فيما يتعلق بالقياس و الإثبات و الإفصاح للبيانات المالية المتعلقة بعقود الإجارة و الإجارة المنتهية بالتمليك بالنسبة لكل من المؤجر والمستأجر طرقي العقد. إضافة إلى دراسة وتحليل واقع التطبيق العملي للمعيار المحاسبي الإسلامي رقم ٨ في المصارف الإسلامية.

وقد خلصت الباحثة إلى عدد من النتائج والتوصيات أهمها:

١- النتائج:

أولاً- الإجارة التشغيلية:

اتفق منهج معياري البحث إلى حد كبير فيما يخص المعالجة المحاسبية لعقود الإجارة التشغيلية، وقد بدا ذلك جلياً في النقاط التالية:

- قياس قيمة أصول الإجارة التشغيلية بالتكلفة وفقاً لكلا المعيارين.
- اهتلاك هذه الأصول في دفاتر المؤجر وفقاً لكلا المعيارين.
- اعتبار دفعات الإجارة إيراداً بالنسبة للمؤجر ومصرفاً

أيضاً لم يتطرق أي من المعيارين للمعالجة المحاسبية لمصاريف الضرائب والتأمين، وكانت الباحثة قد اقترحت تحميلها على قائمة الدخل للمؤجر باعتباره صاحب الملكية والمستفيد من التأمين.

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

٢. راعى المعيار المحاسبي الإسلامي رقم ٨ الجوانب الدينية والأخلاقية والاجتماعية بتحقيقه للعدالة عند عدم التملك لسبب لا يعود للمستأجر، وذلك بإعادة الزيادة في الأجرة التي دفعها مقابل الوعد له بالتمليك.

ثالثاً: أوضحت الدراسة التطبيقية التي أجرتها الباحثة على القوائم المالية المنشورة لبعض البنوك الإسلامية أو التي تقدم منتجات مالية إسلامية في الأردن والسعودية ما يلي:

- لم تلتزم البنوك الإسلامية الأردنية بمتطلبات القياس والإثبات والعرض والإفصاح لعمليات الإجارة التشغيلية، سواء بصفتها مؤجراً أو مستأجراً.
- التزمت البنوك الإسلامية الأردنية بمتطلبات القياس والإثبات والعرض والإفصاح لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك بصفتها مؤجراً، في حين لم تجر عمليات إجارة منتهية بالتمليك بصفتها مستأجراً.
- التزمت البنوك الإسلامية السعودية بمتطلبات القياس والإثبات والعرض والإفصاح لعمليات الإجارة التشغيلية، بصفتها مستأجراً، في حين لم تجر عمليات إجارة تشغيلية بصفتها مؤجراً.
- لم تلتزم البنوك الإسلامية السعودية بمتطلبات القياس والإثبات والعرض والإفصاح لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك بصفتها مؤجراً، في حين لم تجر عمليات إجارة منتهية بالتمليك بصفتها مستأجراً.

٢- التوصيات:

في ضوء محدودية متطلبات العرض والإفصاح لعقود الإجارة التشغيلية التي ذكرها المعيار المحاسبي الإسلامي رقم ٨، توصي الباحثة بالتوسع في تلك الإفصاحات في الإيضاحات حول القوائم المالية لتلبية احتياجات مستخدمي تلك القوائم وذلك من خلال الإفصاح عن:

- السياسة المحاسبية المتبعة في معالجة عقود الإجارة التشغيلية في دفاتر المؤجر.



ثانياً- الإجارة المنتهية بالتمليك (التمويلية):

اختلف المنهج الذي استند إليه معيارا البحث فيما يخص المعالجة المحاسبية لعقود الإجارة المنتهية بالتمليك، وقد بدا ذلك جلياً في النقاط التالية:

- رأى المعيار المحاسبي الدولي رسملة الأصول المستأجرة في دفاتر المستأجر باعتباره الذي يتحمل مخاطر ومنافع الأصل المؤجر، بينما رأى المعيار المحاسبي الإسلامي معاملتها معاملة أصول الإجارة التشغيلية طالما أنها ما زالت ملكاً للمؤجر.
- رأى المعيار المحاسبي الدولي اهتلاك هذه الأصول في دفاتر المستأجر، بينما رأى المعيار المحاسبي الإسلامي اهتلاكها في دفاتر المؤجر، وذلك تماشياً مع النهج الذي استند إليه كل منهما.
- رأى المعيار المحاسبي الدولي تجزئة دفعات الإجارة في دفاتر المؤجر إلى: العائد على صافي الاستثمار، والقيمة المستردة من صافي الاستثمار، وتجزئتها في دفاتر المستأجر إلى: تكلفة التمويل، ومقدار التخفيض في التزامات عقود الإجارة، بينما لم ير المعيار المحاسبي الإسلامي ذلك، واكتفى بإثباتها كإيرادات للمؤجر ومصرفات للمستأجر.
- رأى المعيار المحاسبي الدولي تحميل التكاليف المباشرة الأولية للعقود على كل من المؤجر والمستأجر وبالنسبة المتفق عليها بينهما، وذلك بتحميلها على قائمة الدخل للمؤجر، وإضافتها إلى القيمة المرسملة للأصل المستأجر في دفاتر المستأجر، بينما رأى المعيار المحاسبي الإسلامي تحميلها على قائمة الدخل لكل من المؤجر والمستأجر وبالنسبة المتفق عليها بينهما.
- تناول المعيار المحاسبي الإسلامي المعالجة المحاسبية لمصاريف الصيانة والإصلاح في حين لم يتطرق المعيار المحاسبي الدولي لها.

٦. من الواجب أن يضاف إلى معياري البحث المعالجة المحاسبية المقترحة من قبل الباحثة لمصروفات الضرائب والتأمين على الأصول المؤجرة، مع ضرورة أن يكون التأمين إسلامياً بالنسبة للمعيار المحاسبي الإسلامي.
- في ضوء محدودية متطلبات العرض والإفصاح لعقود الإجارة المنتهية بالتملك التي ذكرها المعيار المحاسبي الإسلامي رقم ٨، توصي الباحثة بالتوسع في تلك الإفصاحات في الإيضاحات حول القوائم المالية لتلبية احتياجات مستخدمي تلك القوائم وذلك من خلال الإفصاح عن:
١. السياسة المحاسبية المتبعة في معالجة عقود الإجارة المنتهية بالتملك في دفاتر المؤجر.
 ٢. معدل العائد المستخدم في تحديد دفعات الإجارة في دفاتر المؤجر.
 ٣. إجمالي الإيجارات الشريطية- إن وجدت- والأساس المستخدم لحساب دفعاتها، وكذلك إجمالي الإجارة من الباطن - إن وجدت- المتوقع تحصيلها مستقبلاً والمستأجر.
 ٤. وصف عام لجميع عقود الإجارة المنتهية بالتملك وأهم شروطها وما تتضمنه من قيود في دفاتر كل من المؤجر والمستأجر.
 ٥. ضرورة التزام المصارف الإسلامية بتطبيق المعيار المحاسبي الإسلامي رقم ٨ بعد إجراء التعديلات المقترحة، مما يؤدي لتوحيد البيانات المالية ومن ثم تدعيم مسيرة العمل المصرفي الإسلامي، وتعتبر المصارف الإسلامية السعودية نموذجاً يحتذى في تطبيق المعيار بالنسبة لعقود الإجارة التشغيلية، بينما تعتبر المصارف الإسلامية الأردنية نموذجاً يحتذى في تطبيق المعيار بالنسبة لعقود الإجارة المنتهية بالتملك.
 ٦. الاستفادة من مزايا عمليات الإجارة التشغيلية والمنتهية بالتملك في تمويل مختلف القطاعات الصناعية والتجارية والسكنية والخدمية.
 ٧. التوسع في استخدام صكوك الإجارة لما لها من مزايا خصوصاً في تمويل العجز بالموازنة العامة للدولة.
 ٨. الاستفادة من صورة الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق البيع التدريجي في خصخصة القطاع العام.
- إجمالي الإيجارات الشريطية (وهي التي تتوقف فيها دفعات الإجارة على عوامل أخرى بخلاف انقضاء الزمن كاشتراط المؤجر على المستأجر دفع أجرة إضافية في حال استخدام البيت المؤجر لتخزين البضائع مثلاً بدل من السكن) - إن وجدت- والأساس المستخدم لحساب دفعاتها، وكذلك إجمالي الإجارة من الباطن (الاستئجار ثم التأجير لطرف ثالث) - إن وجدت- المتوقع تحصيلها مستقبلاً والإيجارات من الباطن في دفاتر كل من المؤجر والمستأجر.
- وصف عام لجميع عقود الإجارة التشغيلية وأهم شروطها وما تتضمنه من قيود في دفاتر كل من المؤجر والمستأجر.
- تطبيق المعالجة المحاسبية للتكاليف المباشرة الأولية لعقود الإجارة التشغيلية التي أقرها المعيار المحاسبي الإسلامي، وتعديل المعيار المحاسبي الدولي بما يفيد ذلك.
- بالرغم من أن سياسة رسملة أصول الإجارة المنتهية بالتملك في دفاتر المستأجر طبقاً لما يقضي به المعيار الدولي تعتبر أكثر تلبية لاحتياجات مستخدمي القوائم المالية، ونظراً أن المعيار المحاسبي الإسلامي رقم ٨ محكوم بضوابط شرعية تقضي بعدم رسملة هذه الأصول في دفاتر المستأجر خلال فترة الإجارة لأنه لا يملكها، فإن الباحثة توصي بالاختصار على تطبيق صورة الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق البيع التدريجي أو التوسع فيها نظراً لأنها تحقق المطالب الشرعية من جهة وتلبي احتياجات مستخدمي القوائم المالية من جهة أخرى، فتبعاً لهذه الصورة نجد أن:
١. المستأجر يقوم برسملة أصول الإجارة المنتهية بالتملك بنسبة ما يملكه من حصص فيها.
 ٢. المستأجر يقوم باهتلاك الحصص المملوكة له من تلك الأصول.
 ٣. تناقص إيرادات الإجارة للمؤجر تقع بنسبة ما يمتلكه المستأجر من حصص، بينما تتزايد مصروفات الإجارة للمستأجر بنسبة ما يمتلكه من حصص.
 ٤. توزيع مصاريف الصيانة والإصلاح لهذه الأصول واجبة على كل من المؤجر والمستأجر وبنسبة حصص الملكية لكل منهما.
 ٥. من الضروري أن يضاف إلى المعيار المحاسبي الدولي المعالجة المحاسبية لمصاريف الصيانة والإصلاح التي أقرها المعيار المحاسبي الإسلامي.