

# المعيار الدولي ١٧

محاسبة عقود الإيجار

أ.د. حسين القاضي

# التكاليف المباشرة الأولية

- هي التكاليف المتزايدة التي تنسب بشكل مباشر المفاوضات وترتيب عقد الايجار.

- و يمثل معدل الخصم المعدل الذي يؤدي إلى حساب القيمة الحالية لدفعات الايجار الدنيا أو أية قيمة متبقية غير مضمونة تساوي القيمة العادلة للأصل المؤجر إضافة إلى التكاليف المباشرة الأولية. أي أن التكاليف المباشرة الأولية تضاف إلى قيمة الأصل المؤجرة.

## مثال:

• تكاليف سيارة ٧٥٠.٠٠٠

• تكاليف مباشرة ١٠.٠٠٠

• ربح مجمل ١٤٠.٠٠٠

---

• القيمة العادلة ٩٠.٠٠٠

# الأراضي و المباني

- يتم تقسيم الأقساط بشكل نسبي بين الأراضي والمباني
- أما ما يخص الأراضي فهو عقد ايجار تشغيلي ما لم تنتقل الملكية إلى المستأجر في نهاية العقد التمويلي.

# متى يكون عقد الإيجار تمويلي و ليس تشغيلي:

- إذا تحول حق استعمال الأصل حتى و لو طلب من المؤجر تقديم خدمات كبيرة تتعلق بتشغيل أو صيانة هذه الأصول.

# لا يطبق العقد التمويلي على:

- اتفاقيات الإيجار لاستكشاف أو استخدام المعادن.
- اتفاقيات الترخيص الخاصة بينود مثل أفلام الصور المتحركة.
- العقارات الاستثمارية.
- الأراضي الزراعية والأصول البيولوجية.
- عقود الخدمات التي لا يخول حق استخدام الأصول من طرف إلى آخر.

# عقد الأيجار التشغيلي

- هو اتفاق يعطي المؤجر إلى المستأجر بموجبها حق استخدام أصل لفترة زمنية متفق عليها مقابل دفعة أو سلسلة دفعات.

# عقد الايجار التمويلي

- هو عقد يحيل بشكل جوهري كافة المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية أصل وقد لا يتم تحويل حق الملكية في نهاية الأمر.
- يحدد عقد الايجار من التاريخ الذي يحق فيه للمستأجر ممارسة حق استخدام الأصل إلى جانب أية فترات إضافية يملك المستأجر فيها الخيار في متابعة استئجار الأصل، بدفعات إضافية أو بدونها.



# الحد الأدنى من دفعات الإيجار

- إذا كان للمستأجر حق خيار الشراء بسعر يتوقع أن يكون أقل بدرجة كافية من القيمة العادلة للأصل في تاريخ ممارسة هذا الحق، أي عند بدء عقد الإيجار

- فإن الحد الأدنى من دفعات الإيجار تشمل الحد الأدنى من المبالغ المستحقة الدفع طيلة مدة العقد بالإضافة إلى الدفعة المطلوبة لممارسة حق خيار الشراء.

# إجمالي الاستثمار

- الحد الأدنى من دفعات الإيجار بموجب عقد إيجار تمويلي من جهة نظر المؤجر وأية قيمة متبقية غير مضمونه تستحق للمؤجر.

# سعر الفائدة الضمني

- هو سعر الخصم عند بدء عقد الايجار الذي يجعل القيمة الإجمالية مساوية للقيمة العادلة للأصل المؤجر.

# سعر الفائدة الإضافي

- تعد سعر الفائدة الذي يجب أن يدفعه المستأجر في عقد إيجار مشابه، أو أنه السعر الذي كان سيتحمله المستأجر عند بدء عقد الإيجار لاقتراض المال من أجل شراء الأصل على مدى فترة مماثلة ومع ضمان مماثل.

## معايير عقد الإيجار

- بحسب المعيار ١٧ إن مدى تحمل المؤجر أو المستأجر المخاطر أو المنافع المتعلقة بملكية الأصل المستأجر، و يشمل المخاطر احتمالات الخسائر من الطاقة العاطلة أو التقنية القديمة، ومن التغيرات في العائد بسبب الظروف الاقتصادية المتغيرة أما المنافع فقد تتمثل بأرباح العمليات على مدى العمر الانتاجي للأصل و الحصول على كسب من زيادة قيمة الأصل و تحقيق قيمة متبقية، أي أن المهم هو الجوهر و ليس الشكل.

## إن العوامل التالية تؤخذ بالاعتبار:

- فإذا نقلت ملكية الأصل بالكامل إلى المستأجر في نهاية مدة العقد.
- عندما يعطي المستأجر حق خيار الشراء بأقل من القيمة العادلة بتاريخ ممارسة هذا الحق.
- عندما تكون مدة الإيجار تعطي الجزء الرئيسي من العمر الاقتصادي للأصل حتى ولو لم تحول الملكية.

• إذا بلغت القيمة الحالية للحد الأدنى من دفعات الإيجار فعلياً على الأقل كامل القيمة العادلة للأصل المؤجر.

• إذا كانت الأصول المؤجرة ذات طبيعة خاصة بحيث يكون للمستأجر وحدة حق الاستعمال الخاص.

• إذا استطاع المستأجر إلغاء العقد.

• إذا تحمل المستأجر أثر تقلبات سعر السوق

# الاعتراف الأولي

- يعترف المستأجر بعقد الإيجار التمويلي على أنه أصل والتزام في بيان المركز المالي بمبالغ مساوية للقيمة العادلة للممتلكات المؤجرة أو القيمة الحالية للحد الأدنى من دفعات الإيجار.

- و يمكن الاعتماد على معدل الخصم أو سعر الفائدة الضمني وإذا تقدر ذلك يستخدم معدل الفائدة الإضافي للمستأجر.



# النسب المالية

- عدم جواز خصم الالتزامات من الأصول المستأجرة.
- إن التكاليف المباشرة هي جزء من الأصل المستأجر.
- مصروف استهلاك + مصروف تحويل لكل فترة محاسبية
- لا يجوز احتساب دفعات الايجار المستحق لمصروف في قائمة الدخل.

# النسب المالية

- يخضع الإيجار التمويلي إلى تخفيض القيمة المعيار ٣٦

- إعادة التأجير

- إذا كانت القيمة العادلة في وقت البيع أقل من المبلغ المرحل فيجب الاعتراف بالخسارة في الحال.