

# التأجير التمويلي

الجوانب القانونية والمحاسبية والتنظيمية

مستشار محمود فهمي

رئيس مجلس إدارة  
الهيئة العامة لسوق المال سابقا

دكتور عبد الله سالم

أستاذ المحاسبة  
ورئيس قسم العلوم المحاسبية والكمية  
جامعة الزقازيق

دكتور منير سالم

أستاذ المحاسبة  
وعميد كلية التجارة سابقا  
جامعة القاهرة

١٩٩٧

# التأجير التمويلي

الجوانب القانونية والمحاسبية والتنظيمية

مستشار محمود فهمي  
رئيس مجلس إدارة  
الهيئة العامة لسوق المال (سابقاً)

دكتور عبد الله سالم

أستاذ ورئيس قسم العلوم المحاسبية والكمية  
جامعة الزقازيق

دكتور منير سالم

أستاذ المحاسبة  
وعميد كلية التجارة جامعة القاهرة (سابقاً)

١٩٩٧ م.

# بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## مُقَدِّمَةٌ

تعتبر عملية تجهيز المشروعات بالمعدات والأصول الرأسمالية سواء عند إنشائها أو عند إحلال وتجديد معداتها وأصولها القائمة من أكبر المشاكل التي تواجه تلك المشروعات ، نظراً لما تتطلبه هذه العملية من توافر أموال ليس من السهل توفيرها . ولهذا كان أمام هذه المشروعات مصدرين للتمويل، أولهما عن طريق حقوق الملكية كإصدار الأسهم ، وثانيهما عن طريق الإقتراض . ولما كان توفير الأموال عن طريق المصدرين السابقين ليس بالشئ السهل حيث يواجه ببعض الصعوبات ، لذلك فقد ظهر التأجير التمويلي للأصول Financial Leasing والذي من خلاله تحصل المشروعات على ما تحتاجه من تجهيزات رأسمالية دون دفع كامل قيمة تلك التجهيزات أو حتى دفع دفعة مقدمة كبيرة من الثمن ، ولكن لا يتعدى الأمر غير مبلغ نقدي يدفع دورياً يسمى بالإيجار Rent مع الحفاظ في نفس الوقت على حقوق المؤجر في إسترجاع تلك الأصول عند إمتناع المستأجر عن أداء الإيجار .

لهذا فلقد تزايدت عمليات التأجير عالمياً بصورة كبيرة خلال الثلاث عقود الماضية ، لدرجة إنها أصبحت تمارس في معظم الصناعات وتتعامل في مدى كبير من الأصول التي يتم تأجيرها وذلك لفترات زمنية متباينة .

ولقد تطورت عقود الإيجار التي تبرمها منشآت الأعمال من إيجار يومي لإحدى السيارات مثلاً إلى إيجار شهري لأحد المكاتب مثلاً إلى إيجار سنوي للأبيل (تأجير تمويلي) لأجهزة الكمبيوتر والمعدات والشاحنات

الضخمة ، وعربات السكك الحديدية ، والطائرات والسفن والمباني إلى غير ذلك .

ويمكن القول أن التأجير التمويلي يعتبر من الأدوات الهامة الحديثة لتدبير التمويل اللازم لحصول المشروعات على التجهيزات الرأسمالية اللازمة لها، كما أنها أصبحت واقع موجود في كثير من دول العالم ، وأصبح لها إطاراً محاسبياً متكاملاً للمحاسبة عنها على الرغم من أن الأمر لم يستقر بصفة نهائية ، حيث أنه مازالت البحوث والدراسات تتناول هذا الموضوع من وجهات نظر مختلفة ، وكان هناك ضرورة من إدخال نشاط التأجير التمويلي بمصر وخاصة بعد سنوات الانفتاح التي تعرضت لها مصر في الفترة الأخيرة ، حيث صدر القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ في شأن التأجير التمويلي، ولائحته التنفيذية بموجب القرار رقم ٨٤٦ لسنة ١٩٩٥ لوزير الإقتصاد والتجارة الخارجية .

ولكون التأجير التمويلي جديداً بعض الشيء بمجال الأعمال بمصر وبالتبعية على العرف المحاسبى المصرى ، فلقد قدمنا هذا المؤلف ليكون مرشداً أو دليلاً للجوانب القانونية التنظيمية والمحاسبية لنشاط التأجير التمويلي وفي ضوء القانون سالف الذكر الذى ينظم العمل فى هذا النشاط .

وتجدر الإشارة إلى أن تناول الجوانب المحاسبية فى هذا المؤلف إعتدت على المعيار الدولى المحاسبى رقم (١٧) الخاص بمحاسبة عقود الإيجار طويلة الأجل ( التأجير التمويلي) والتوصيات من المجمع المحاسبية العلمية الصادرة فى هذا الشأن لكون أنه حتى صدور هذا المؤلف لم تصدر قواعد والمعايير المحاسبية بمصر ، حيث تنص المادة (٢٣) من القانون سالف الذكر بأنه " تخضع عمليات التأجير التمويلي للقواعد والمعايير المحاسبية التى يصدرها الوزير المختص بالإتفاق مع وزير المالية " .

ولقد تناولنا هذا المؤلف من خلال ثلاثه اقسام رئيسية ، حيث تناول القسم الأول الملامح الرئيسية لقانون التأجير التمويلي رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ ولائحته التنفيذية ، وقد تضمن هذا القسم خمسة فصول ، بينما تناول القسم الثاني الجوانب المحاسبية لهذا النشاط في ضوء القانون سالف الذكر ولائحته التنفيذية والذي ينظم التعامل في هذا النشاط ، وقد تضمن هذا القسم ستة فصول ، ولقد خصص القسم الثالث لنصوص مواد القانون سالف الذكر ولائحته التنفيذية ، بالإضافة إلى نص المعيار الدولي رقم (١٧) الذي ينظم المعالجة المحاسبية لهذا النشاط ، فضلاً عن النماذج المعدة بواسطة مصلحة الشركات كنموذج عقد التأجير التمويلي ، ونماذج طلب القيد سواء للتسجيل بسجل المؤجرين التمويليين ، أو لقيد عقد التأجير التمويلي ، أو لقيد عقد بيع استناداً على عقد تأجير تمويلي .

ولعلنا نكون قد وفقنا في إلقاء بعض الضوء على نظام التأجير التمويلي وعلى أهم الأحكام القانونية المتعلقة به الواردة في القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ ولائحته التنفيذية ، وكذلك على المعالجة المحاسبية السليمة لنظام التأجير التمويلي .

والله من وراء القصد وهو الهادي إلى سواء السبيل .

المؤلفون

القسم الأول  
الملامح الرئيسية لقانون التأجير التمويلي  
ولائحته التنفيذية

## القسم الاول الملاح الرئيسية لقانون التأجير التمويلي ولائحته التنفيذية

### تمهيد :

وافق مجلس الشعب قبل إنفضاض دورته في نهاية شهر مايو ١٩٩٥ على مشروع قانون التأجير التمويلي الذي سبق أن أعدته الهيئة العامة لسوق المال في أوائل سنة ١٩٨٤ ، ثم أعيدت مراجعته وصياغته على ضوء المتغيرات الإقتصادية والإجتماعية التي طرأت على مصر خلال العشر سنوات الأخيرة ، لا سيما في ضوء متطلبات تنفيذ البرنامج الشامل للإصلاح الإقتصادي وتنفيذ برنامج الخصخصة . و صدر بالمشروع القانون برقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ ونشر في الجريدة الرسمية العدد ٢٢ مكرراً بتاريخ ١٩٩٥/٦/٢ ، على أن يعمل به إعتباراً من أول الشهر التالي لمضى ستين يوماً على تاريخ نشره ، أى إعتبار من ١٩٩٥/٩/١ ، ثم صدرت لائحته التنفيذية بقرار وزير الإقتصاد والتجارة الخارجية رقم ٨٤٦ لسنة ١٩٩٥ الصادر بتاريخ ١٩٩٥/١٢/١٢ ، ونشر بالوقائع المصرية العدد ٢٩١ (تابع) بتاريخ ١٩٩٥/١٢/٢١ على أن يعمل باللائحة من اليوم التالي للنشر أى من ١٩٩٥/١٢/٢٢ ، ومن ثم فقد إستكمل القانون مقومات تنفيذه .

لذلك فقد إختص هذا القسم بالتعريف بنشاط التأجير التمويلي وأهميته الخاصة لمصر ، وبيان أهم الملاح الرئيسية للقانون الجديد ، وعرض لأهم المقترحات للجانب التنظيمي والتنفيذي له ، ثم أخيراً أهم الأحكام الرئيسية لللائحة التنفيذية .

ولذلك فقد انقسم هذا القسم إلى خمسة فصول رئيسية وفقا لما يلي :

- الفصل الأول : الأسس العامة لنشاط التأجير التمويلي .
- الفصل الثاني : الأهمية الخاصة لنشاط التأجير التمويلي .
- الفصل الثالث : الخلفية التاريخية لإعداد وإصدار قانون التأجير التمويلي
- الفصل الرابع : الملامح الرئيسية لقانون التأجير التمويلي .
- الفصل الخامس : الأحكام الرئيسية للائحة التنفيذية لقانون التأجير التمويلي



## الفصل الأول

### الاسس العامة لنظام التأجير التمويلي

أولاً : مقدمة :

أن تجهيز المشروعات على مختلف أنواعها سواء كانت زراعية أو صناعية أو تجارية أو مهنية أو خدمية ، بالمعدات والأصول الرأسمالية ، سواء عند إنشاء المشروع أو لدى إحلال وتجديد معداته وتجهيزاته ، يمثل تحدياً كبيراً لموارد المشروع ، من شأنه أن يضع قيوداً على حجم المشروع أو إمكانات توسعه وأخذه بالأساليب التكنولوجية المتقدمة ، إذ يلزم ان يتوافر لدى المشروع الأموال اللازمة لتغطية تكلفة المعدة أو الأصل الرأسمالي بصفة عامة لحظة الحصول عليه ، وذلك سواء من رأس المال المدفوع عند بداية المشروع ، أو عن طريق الإقتراض من سوق رأس المال ، مع تقديم ضمانات السداد اللازمة ، أو من إحتياطات المشروع ومخصصاته المالية، وعلى ذلك فقد دأب القائمون على أمر المشروعات الإنتاجية على تلمس الوسائل التي تخفف عن المشروع أعباء هذا التمويل ، وذلك عن طريق الشراء مع تأجيل أداء الثمن كلياً أو جزئياً ، أو عن طريق الشراء مع دفع الثمن على أقساط ، أو الشراء مع إحتفاظ البائع بحق الملكية إلى أن يتم سداد الثمن إلا أن كافة هذه الصور لا تحقق الضمان الكافي للبائع الذي يظل معرضاً لمخاطر توقف المشتري عن الأداء إلى أن يتم سداد باقى الثمن بالكامل .

وفى ضوء ما تقدم فإنه يمكن القول أنه حتى عهد قريب كان المعروف أن مصادر التمويل التي تلجأ إليها المشروعات أو المستثمرون

الراغبون فى إقامة المشروعات وتجهيزها بالمعدات والأصول الرأسمالية كانت تتمثل فى مصدرين أساسيين :

١- تمويل ذاتى عن طريق رأس المال المدفوع أو من زيادة رأس المال .

٢- تمويل من الغير عن طريق الإقتراض من البنوك أو من الجمهور بواسطة السندات .

ولكن إزاء الصعوبات التى قد تكتنف التمويل من المصدرين سالفى الذكر فقد أبتدع الفكر التمولى والفكر القانونى طريقة أخرى مستحدثة لتدبير التمويل عن غير طريق رأس المال أو الإئتمان وهو طريق التأجير التمولى للأصول Financial Leasing .

ويعد التأجير التمولى هو ذروة التطور القانونى للصيغ الإقتصادية والتمويلية التى تحقق للمشروع الحصول على المعدات والأصول الرأسمالية اللازمة له ، دون أن يضطر إلى أداء كامل القيمة أو التكلفة اللازمة لذلك أو حتى دفعة مقدمة كبيرة ، وإنما يقتصر الإمر على أدائه قيمة الأجرة المستحقة عن كل فترة زمنية ، مع الحفاظ فى ذات الوقت على كامل الضمانات اللازمة لمؤجر تلك المعدات إيجاراً تمولياً ، عن طريق الإعراف له بحق الملكية على تلك المعدات ، بحيث يمكنه إستردادها إذا أمتنع المستأجر عن أداء الأجرة ، ولا تدخل فى تغطية المستأجر إذا توقف عن الدفع . ويكون للمستأجر فى بعض الأنظمة القانونية عند إنتهاء مدة الإيجار الحق فى إختيار شراء المعدة على أن يدفع مبلغاً يؤخذ فى الإعتبار عند تحديده مبالغ الأجرة التى تم الوفاء بها خلال مدة الإيجار . وهذا المؤجر التمولى لا يعدو ان يكون وسيطاً مالياً يتولى شراء الأصل الرأسمالى الذى

يحدده المستأجر ويتفق على مواصفاته مع المورد ، وتتولى شركة التأجير التمويل - بوصفها الوسيط المالي - أداء الثمن إلى المورد على أن يتسلم المستأجر ذلك الأصل ليستعمله في مشروعه الإنتاجي طوال مدة الإيجار .

### ثانياً : خصائص التأجير التمويلي :

وفي ضوء ما سبق فإن التأجير التمويلي عبارته عن نشاط تمويلي لشراء معدات أو أصول رأسمالية بغرض التأجير ، وفيه يقوم المؤجّر - والذي يكون عادة إحدى المؤسسات المالية - بتمويل شراء أصول محددة ومطلوبه بمعرفة شركة أو مؤسسة ( المستأجر ) وتؤجر اليه بعقد طويل الاجل غير قابل للالغاء بحيث تغطي الدفعات الايجارية - خلال فترة التعاقد - الاموال المدفوعة في الاصل او المعدة والفوائد وهامش ربح يقترب إلى مايسمى بالتغطية الكاملة لقيمة الأصول. ولا يتحمل المؤجر اية تكاليف للصيانة او الاصلاح او الضرائب او غيرها ويتحملها جميعاً المستأجر ، بل قد يشترط ان يبرم المستأجر عقد صيانة مع الشركة الصانعة او المورد للمعدات لضمان استمرار كفاءة وصلاحية المعدات للتشغيل .

وقد يتاح للمستأجر فرصة الشراء الاختياري للمعدات في نهاية عقد التأجير اما مقابل القيمة المتبقية من تكلفة الشراء بالإضافة إلى الفوائد وهامش الربح - الذي لم يغطه عقد التأجير - او بأسعار تحدد عند بداية التعاقد للإيجار ، كما قد يتاح للمستأجر فرصة تجديد العقد لمدة او مدد اخرى بأجر رمزي . وعادة ما تكون قيمة الايجار في الفترات اللاحقة منخفضة جدا وذلك لاعطاء الفرصة للمستأجر للاستفادة من الاصل الذي سدد انجزء الاعظم من تكاليفه عن طريق الدفعات الايجارية في الفترة الاولى ، واذا لم يستعمل المستأجر ايا من الخيارين المذكورين فإنه يعيد الاصل إلى المؤجر .

ثالثاً : مزايا نظام التأجير التمويلي :

(١) مزايا التأجير التمويلي بالنسبة للإقتصاد القومي :

يمكن أن نوجز اثر نشاط التأجير التمويلي للمعدات والأصول على الإقتصاد القومي فيما يلي :

أ- دفع عجلة التنمية الإقتصادية ، ذلك أن التأجير التمويلي يوفر التمويل الكامل بنسبة ١٠٠٪ لتشغيل اصول رأسمالية تمثل انتاجيتها اضافات للنتاج القومي مما يدفع ببرامج التنمية .

ب- كسر آثار موجات التضخم على تكلفة عمليات التوسعات او المشروعات الجديدة ، فالتأجير التمويلي يقضى على فترات الانتظار التى تحتاج اليها المنشآت لتكوين احتياطات او طرح اسهم جديدة او تعديل هيكل رأس المال مما يؤدي إلى ارتفاع تكلفة التوسعات المزمع اجراؤها ، مما لو تم التعاقد على الأصول اللازمة لتلك التوسعات دون انتظار ، وذلك عن طريق التأجير التمويلي ، اذ اصبح من سمات هذا العصر - فى ظل موجات التضخم - ان اسعار اليوم اقل من اسعار الغد ، وبالتالي يمكن اعتبار التأجير التمويلي كعامل ثبات للاستثمارات خلال الازمات والكساد الإقتصادى .

ج- سرعة تنفيذ المشروعات لما يوفره التأجير التمويلي من امكانيات للشركات ما كانت لتتوافر لها فى غياب هذا النظام ، الامر الذى يترتب عليه تشغيل مزيد من الأيدي العاملة ، اذ يقوم التأجير التمويلي بتمويل اصول رأسمالية مما يتطلب تشغيل وتدريب ايدى عاملة جديدة.

د- التعجيل بأقامة صناعات متقدمة اكثر انتاجية ، وكذلك تسهيل عمليات الاحلال والتجديد للمشروعات مما يساعد على الملاحقة المستمرة للتطور التكنولوجي ، ومن ثم رفع جودة الانتاج مع خفض تكلفته ، والاسهام فى فتح اسواق جديدة محلياً وخارجياً ، وزيادة مستوى الاستثمارات .

هـ- ادخال أسلوب جديد من اساليب التمويل يحل محل اشكال التمويل التقليدية ، او يمثل اضافة لها ، مما يتيح فرصا اكثر للتمويل ، وانواعاً اكثر مرونة ، مع تبسيط اجراءات التمويل .

و- تحسين ميزان المدفوعات فى حالة التأجير التمويلي ( من خارج الحدود ) اذ تقتصر التحويلات للخارج على القيمة الايجارية فقط ، بينما يتم تحويل كامل قيمة الاصل الرأسمالى للخارج فى حالة الشراء عن طريق الاستيراد .

ز- ايجاد مفاهيم ايجابية جديدة مفادها ان التركيز على استخدام الآلات هو الذى يحقق الربح وليست الملكية .

ح- ضيق اسواق الاقتراض لاجال متوسطة وطويلة الأجل ، وهى الانواع التى تناسب تمويل اقتناء الأصول الرأسمالية من معدات والآلات ، جعلت وسيلة التأجير التمويلي من اكثر الوسائل مناسبة للمشروعات لسرعة حصولها على هذه الأصول، مما يوفر للمشروعات مجالات اختيار اوسع لمصادر التمويل .

د- زيادة المنافسة بين مصادر التمويل المختلفة مما يزدى إلى تخفيض التكلفة التى تتحمل بها المشروعات وبالتالي جعلها اكثر منافسة داخلياً وخارجياً .

ى - زيادة امكانية الحصول على التمويل اللازم بصفة عامة ، ذلك ان المؤجرين يكونون اكثر استعدادا من رجال البنوك على تحمل المخاطر ما داموا سوف يتقاضون فى مقابل ذلك اجرة عادله تغطى معظم تكلفة الاصل او الاله او المعدة مع امكانية بيعها للمستأجر او للغير ، وكذلك امكانية اعاده تأجيرها مرة أخرى .

## (٢) مزايا التأجير التمويلي بالنسبة للمستأجرين :

من اهم الاسباب التى تحدد بالشركات التى تستأجر المعدات إلى الالتجاء لهذا النوع من التمويل ما يأتى :

أ- يمكنها من حيازة الأصول الرأسمالية اللازمة لنشاطها دون الحاجة إلى تجميد جزء كبير من اموالها إذا هى قامت بشرائها مما يتح لها سيولة اكبر تستخدمها فى اوجه أخرى .

ب- عدم تأثر الشركات التى تلجأ اليه بعوامل التضخم قصيرة الأجل حيث يتم الاتفاق بشروط محددة ثابتة لمدة طويلة .

ج- طبيعة هذا النوع من التمويل تعطى نوعا من التسهيلات لا تتأثر بالعوامل المتغيرة لانواع التسهيلات الأخرى ، وعليه فانه يقال أن التأكد من التدفقات النقدية الداخلة للمشروع يزيل اى قلق من نتائج تغير العوامل المؤثرة فى انواع التسهيلات الأخرى .

د- يقدم التأجير التمويلي تمويلا كاملا لقيمة الأصول الرأسمالية من الات ومعدات اى بنسبة ١٠٠٪ ، وهو ما لا يتوافر عادة فى اى من اساليب التمويل الأخرى وبذلك تتحقق للمستأجر ميزتان :

الأولى: سرعة الحصول على الأصول المطلوبة للتشغيل .

ثانياً : تخفيف الاعباء على الموارد الماليه للعميل المستأجر ،  
وتوفيرها للاستخدامات الاخرى بالمنشأة مما يعنى امکان  
تحقيق المزيد من الاستثمارات.

هـ- تقديم تمويل ذي تكلفة مناسبة ، تقل فى حالات كثيرة عن تكلفة  
اساليب التمويل الاخرى ، وذلك نظرا لوجود مزايا يتمتع بها المؤجر  
تؤدى إلى تخفيض تكلفة التمويل ، ومن ثم تخفيض قيمة الايجار  
الذى يتحمله المستأجر .

و- تحسين صورة الميزانية المنشورة للعميل ، وتحسين النسب التحليلية  
المستخرجة من ارقامها ، حيث لا تظهر الأصول المؤجرة فى جانب  
الأصول رغم وجودها فى التشغيل ، كما لا يظهر المقابل لقيمتها فى  
جانب الخصوم (كالتزامات ) ، بل يظهر ايجار تلك الأصول فى  
حساب الارباح والخسائر كمصروف ، مقابل ما يتحقق من انتاجية  
تلك الأصول .

ز- يعتبر التأجير التمويلي بديلا جيدا فى حالات التوسعات الجديدة او  
الإضافات الرأسمالية عن طرح المنشأة لاسهم جديدة أو البحث عن  
شركاء وما يكتنف ذلك من صعوبات ومصروفات مختلفة .

ح- ان استخدام التأجير التمويلي يظهر المستأجر فى وضع افضل  
بالنسبة لامكانيات الاقتراض .

(٣) هزايا التأجير التمويلي بالنسبة للمؤجرين :

يكن اجمال المزايا التى يتمتع بها المؤجر الممول والمالك للاصول  
والمعدات الرأسمالية بسلوكه طريق التأجير التمويلي فيما يلى :

أ- ان هذا الطريق يبعد الشركة المؤجرة عن تحميلها بالتكلفه المرتفعة للائتمان ومخاطره اذا ما لجأت إلى تصريف منتجاتها عن طريق البيع بالتقسيط لما يستتبعه ذلك من معدلات فائدة وابعاء اخرى تحمل بصفة عامة على عاتق العميل ( المشتري بالتقسيط )

ب- تخضع الشركات الموردة للمعدات والأصول الرأسمالية - في سبيل الحصول على احتياجاتها المالية - شأنها شأن سائر المشروعات الاخرى لقيود الائتمان الداخلي ، وبالتالي فإن لجوئها إلى التأجير التمويلي كإداة بديلة لتمويل مبيعاتها يجنبها الخضوع لهذه القيود الائتمانية .

ج- يوفر التأجير التمويلي للشركة المؤجرة مجالاً خصباً لاستثمار اموالها بعوائد مجزية ، وكذلك بضمان كاف ومؤكد يتمثل في احتفاظها بملكية المعدة او الاصل المؤجر موضوع التمويل ، ذلك ان الشركة المؤجرة ، تتوافر لها ضمانة مؤكدة وفعالة لاستئداء حقوقها، قبل المستأجر ، أو دائنيه في حالة افلاسه ان كان تاجرا ، او اعساره ان كان صاحب مهنة غير تجارية ، وهذه الضمانة تتمثل في احتفاظ الشركة المؤجرة بملكية المعدة او الاصل المؤجر طوال فترة سريان عقد الايجار .

د- للشركة المؤجرة ان تستنزل من ايراداتها قيمة اهلاكات هذه الأصول المؤجرة مما يحقق مزايا ضريبية واضحة لها .

هـ- وهناك ميزة ضريبية مطبقة في الولايات المتحدة الامريكية تهدف إلى تشجيع الاستثمارات الرأسمالية الجديدة ، فقد قررت الحكومة الفيدرالية احناء ضريبياً في شكل ضرائب دائنه لصانح الممول



Investment Tax Credit قبل جهاز الضرائب ، فيصبح مشتري الأصول الرأسمالية دائنا لجهاز الضرائب بنسبة معينة ( حسب نسبة الضريبة ) من قيمة الأصول الرأسمالية وتتفاوت اسعار هذه الضريبة حسب نوع الاصل وعمره الانتاجي .

ويلاحظ ان هذه الميزة الضريبية ذات وجهين :

- انها ضريبة دائنة لصالح الممول ، وبالتالي فهي تخصم من الضرائب المستحقة عليه وليس من وعاء الضريبة .
- انها تتمتع بمرونة كبيرة في استخدامها كميزة ضريبية ، اذ يمكن لمالك الاصل المؤجر إذا رغب أن يستفيد من هذه الميزة او ان يحول استخدامها إلى مستأجر الأصل ، ويصبح الامر متعلقا بأيهما اقدر على الاستفادة منها .

ويمكن التذليل على أهمية هذه الميزة اذا ما علمنا ان البنوك التي تقوم بتمويل عمليات التأجير التمويلي في الولايات المتحدة الأمريكية يمكنها الحصول على ١٠٪ من قيمة الاموال التي استثمرتها في تمويل الأصول المؤجرة في صورة تخفيض للضرائب المستحقة عليها ، وهذا يمكنها بالتالي من تخفيض اعباء تمويل الأصول الرأسمالية التي تحملها للمستأجر .

## الفصل الثانى

### الاهمية الخاصة للتأجير التمويلى فى مصر

أولاً : الأهمية الخاصة للتأجير التمويلى كأحد وسائل التمويل فى مصر:  
لا شك ان السوق المصرية احوج ما تكون - وخاصة فى المرحلة  
الراهنة - الى مثل هذا النوع من التمويل والذي نرى أن نسميه - من جهة  
اخرى - بالتمويل العينى ، ذلك ان المزايا العامة للتأجير التمويلى والتي  
سبق ذكرها تكتسب اهمية خاصة بالنسبة للسوق المصرى وحاجته لثورة  
انتاجية تنهض بأقتصادياته ، وتظهر هذه الأهمية الخاصة لمزايا التأجير  
التمويلى لمصر فيما يلى :

(١) اتاحة وسيلة مناسبة من وسائل التمويل تتناسب وظروف السوق  
المصرية حيث يتميز هذا السوق بتوافر العديد من الخبرات البشرية  
مع تضاؤل الموارد المالية الذاتية لها ، ويعالج التأجير التمويلى ذلك  
بتوفير ما يعادل ١٠٠٪ من قيمة الاصول الرأسمالية التى يحتاجها  
ذو الخبرة لتشغيلها .

(٢) اتاحة قنوات جديدة لتوظيف المدخرات القومية بصورة تسيم فى دفع  
حركة التصنيع بما يقلل من اتجاه جانب كبير من تلك التوظيفات  
للاغراض التجارية .

(٣) الاسهام الفعال فى ادخال التكنولوجيا اللازمة فى المرحلة الحالية  
سواء لتحسين ورفع كفاءة الخدمات والمرافق ، او لتطوير الصناعات  
من انشاء مصانع جديدة او عمليات احلال وتجديد .

(٤) الاسهام فى رفع الانتاجية وزيادة الانتاج المحلى فى مختلف المجالات بما يقلل من الحاجة للاستيراد ، ويزيد من فرص التصدير ، ويساعد على تحسين اوضاع الميزان التجارى وميزان المدفوعات .

(٥) الاسهام فى تخفيف حدة التصاعد المستمر فى اسعار المنتجات ، ذلك ان تكلفة التمويل بالتأجير التمويلى تقل عن كثير من تكاليف وسائل التمويل الاخرى ، كما انه يتيح زيادة الانتاجية والانتاج للعديد من القطاعات بما يقلل من تكلفة الوحدات المنتجة وبالتالي سعر بيعها .

(٦) خلق مزيد من فرص العمل البناء ، بما يسمح بامتصاص العمالة الزائدة فى بعض مجالات سوق العمل المصرى ، ويساهم فى تقايل مفردات البطالة المقنعة والمكثبية .

### ثانياً : العرض والطلب لتأجير المعدات والآلات فى مصر :

تشير الدراسات الاولية للسوق المصرى الى وجود طلب متزايد على توفير المعدات والآلات ، ولا يقابل هذا الطلب تمويل متاح من المؤسسات المالية للحصول على هذه المعدات والآلات ، ومن ثم يمكن توفيرها عن طريق التأجير التمويلى ، وعلى هذا يعتبر انشاء شركات لتمويل التأجير التمويلى بديلا اكثر مرونة لطرق الائتمان طويل الاجل لمواجهة احتياجات المشروعات متوسطة وطويلة الأجل ، خاصة وان النمو المضطرد فى قطاعات الصناعات ، والبناء والتشييد والتعمير والامن الغذائى فى مصر يتطلب توسعا كبيرا فى امكانيات التسهيلات التمويلية وخاصة بالنسبة للمؤسسات متوسطة الحجم ، كما يلاحظ ان البنوك التجارية تضع حدودا لسحب على المكشوف بالنسبة للقطاع التجارى والصناعى وقطاع التعمير ، ونتيجة لذلك فان اغلب عمليات تمويل شراء المعدات والآلات تتم فى الوقت

الحالى عن طريق الوكلاء التجاريين ... والائتمان المتاح من هؤلاء الوكلاء محدود وذلك للمشاكل المالية الخاصة بهم ، وهذا يعتبر عائقا كبيرا للتوسع ، بالإضافة الى عدم مرونة شروط الائتمان الممنوحة من الوكلاء اذا ما اريد شراء المعدات بواسطتهم ، فالدفعات المقدمة تتراوح بين ٢٥٪ الى ٣٥٪ من الثمن والباقي يدفع على اقساط وبمعدلات فوائد البنوك التجارية .

**ثالثاً : الاسواق المستهدفة للتأجير التمويلي للمعدات والآلات فى مصر :**

يمكن ان يلعب التأجير التمويلي دورا تمويلياً هاما فى مجالات كثيرة لعل اهمها المجالات الآتية :

(١) مجال تنفيذ سياسة الإصلاح الإقتصادي والتخصيص وتوسيع قاعدة الملكية :

فى ضوء ما سلف بيانه من مميزات وفوائد نظام التأجير التمويلي من حيث توفير التمويل اللازم بنسبة ١٠٠٪ لعمليات الاحلال والتجديد وتدبير المعدات والآلات اللازمة للمشروعات الصغيرة والمتوسطة الحجم ، تبرز اهمية التأجير التمويلي كأحد الوسائل الفعالة التى يمكن الالتجاء اليها لتنفيذ سياسته الحكومة المتعلقة بالاصلاح الإقتصادى والتخصيص .

فيمكن لشركات قطاع الاعمال العام ان تقوم بعمليات الاحلال والتجديد لآلاتها ومعداتنا وخطوط انتاجها عن طريق التأجير التمويلي لما تحتاجه من آلات ومعدات جديدة لازمة لزيادة الانتاج او تحسينه ، وذلك دون تحميل ميزانياتها تكاليف واثمان شراء هذه المعدات والآلات ، بل فقط فى مقابل دفع الأيجار الذى يتفق عليه مع الجهات المؤجرة ، وهو بدلية الحال اقل تكلفة من الثمن الكامل فى حالة الشراء . ولا يخفى ما يترتب على ذلك

من الاسراع فى الاحلال والتجديد وزيادة الكفاءة التشغيلية والانتاجية كما وكيفا لوحدات قطاع الاعمال العام ، لما يترتب على ذلك من زيادة الانتاج وتحسين جودته وجعله اقدر على المنافسة داخليا وخارجيا ، وهو ما يدعم الموقف التسويقي لهذه الوحدات لا سيما بعد تنفيذ اتفاقية الجات .

ومن جهة اخرى فيمكن استخدام التأجير التمويلي كاحد وسائل التخصيص وتوسيع قاعدة الملكية ، اذ يمكن لوحدات قطاع الاعمال العام التى تستوفى جميع الاجراءات والاشتراطات التى يتطلبها قانون التأجير التمويلي الجديد أن تقوم بتأجير بعض معداتها وآلاتها لمن يرغب من افراد وشركات القطاع الخاص الذين قد يحتاجون اليها ويكونون اقدر على تشغيلها، مما سوف يترتب عليه ، فضلاً عن توسيع قاعدة الملكية ، زيادة فى السلع والخدمات بتكلفة انتاج اقل مما لو كان هؤلاء الافراد والشركات قد اضطروا الى شراء ما يحتاجونه من الات ومعدات ودفع اثمانها بالكامل .

## (٢) مجال البناء والمقاولات والتشييد :

منذ ان اتبعت مصر سياسة الانفتاح الاقتصادى لوحظ حدوث طفرة كبيرة فى استثمارات البناء والتشييد ، واذا كان من المفيد ان توجه معظم الاستثمارات الحكومية الى مشروعات البنية الاساسية ، فيلاحظ فى نفس الوقت ان القدرة المالية لقطاع مقاولات التعمير والبناء تشكل عائقاً من اخطر العوائق التى يمكن أن تؤثر على امكانية تنفيذ ما تضعه الدولة من خطة لقطاع البناء والتشييد وخاصة بالنسبة لمقاولى القطاع الخاص والذى يشارك بنصيب كبير فى تنفيذ مشروعات هذه الخطة .

ولكى يتمكن مقاولو التعمير والتشييد فى القطاع الخاص من مواجهة الاحتياجات المقبلة فى برامج التنمية للبناء والتعمير فلا بد ان يتخطوا عددا من المشاكل الرئيسية التى تؤثر على مقدرتهم الحالية ومن اهم هذه المشاكل:

أ- النقص فى السيولة والتمويل الائتمانى على آجال طويلة .

ب - قلة الميكنة وضعف مستوى الاداء الفنى والذى يرجع الى الاساليب البدائية البطيئة فى البناء وخاصة بالنسبة لشركات المقاولات الصغيرة والمتوسطة الحجم .

ج- تعقد الاستيراد من الخارج وطول فترة استلام المعدات من المصانع وتكدس الميناء مما يؤثر على القيمة النهائية لهذه المعدات .

د - تحميل إهلاك قيمة المعدات على مشروع واحد يرهق ميزانيته ويؤدى الى ارتفاع تكاليف الانشاء .

وفى ضوء الاوضاع المحلية السائدة لمقاولى التعمير والاستثمارات المحدودة التى يمكن تحقيقها لشراء معدات ، فإن انشاء شركات لتمويل تأجير المعدات تكون من ضمن اهدافها توفير معدات والآت حديثة للبناء والتعمير سوف يساعد قطاع مقاولات الانشاء والتعمير المحلى على النجاح وعلى منافسة شركات المقاولات الاجنبية إذا عملت فى مصر .

(٣) مجال العلاج الطبى ( المستشفيات والعيادات ) :

تعانى مصر من عدم كفاية المستشفيات بالنسبة لتعداد السكان ومقارنتها بالبلاد الاخرى ، كما تعاني من نقص عدد الاسرة سواء بالمستشفيات العامة او الخاصة ، ففى حين يصل المعدل فى مصر الى سرير لكل ٥٠٠ فرد فإن المعدلات المقبولة عالميا هى سرير لكل ٢٥٠ فرد ،

ولذلك فإنه لتحسين الرعاية الصحية يلزم مضاعفة عدد الأسرة فى المستشفيات على الأقل بما يستلزمه ذلك من توفير المعدات الطبية .

الإانه من جهة اخرى فإن تكلفة المعدات الطبية التى يحتاجها الأطباء فى عياداتهم الخاصة او المستشفيات العامة قد ارتفعت بشكل ملحوظ بما يلزم معه ايجاد مصادر تمويل للأطباء الجدد لتجهيز عياداتهم وللقدامى لتحديث معداتهم ، ومن المعدات الطبية التى يمكن تأجيرها اجهزة الاشعة واجهزة فحص القلب ووحدات الرعاية المركزة والمعامل العامة وحجرات العمليات.

وبذلك فإن الحاجة ماسة لتوفير التمويل اللازم لمستلزمات الرعاية الصحية ، ويمكن لشركات التأجير التمويلى أن تساهم بقدر كبير وملموس فى هذا المضمار .

#### (٤) مجال الحاسبات الالكترونية :

لقد اسهم نظام التأجير التمويلى فى الإقبال على استخدام الحاسبات الالكترونية بإختلاف انواعها واغراضها على نطاق واسع ، وهو ما نأمل فيه بعد ادخال هذا النشاط فى مصر ، حيث ستمكن الشركات المختلفة اياها كان القطاع الذى تتبعه من استخدامهما بشكل يمكنها من مواكبة التطورات العلمية الحديثة مما ينعكس على نشاطها وتطوير اعمالها بما يزيد من كفاءتها خاصة فى الفترة المقبلة التى تعتمد على ادخال احدث ما وصل اليه العصر من تكنولوجيا .

#### (٥) مجال الزراعة والرى :

بغية تحقيق انتاجية اعلى للمساحة المحدودة من الاراضى الزراعية، يتطلب الامر زيادة غلة الفدان فى الأرض المنزرعة فضلا عن استصلاح

مساحات كبيرة ، ولن يتأتى ذلك الا بتكثيف عمليات الميكنة الزراعية لمواجهة هذا التحدي ، خاصة وقد اصبح لمراحل حرث الارض وبذر البذور، ثم الري ، ثم الحصاد العديد من الالات مرتفعة التكلفة نذكر منها الات الري المحورى والالات الحصاد الاتوماتيكي ، والتي تعجز المزارع الصغيرة والمتوسطة عن تمويلها ذاتيا او بالاقتراض ، وسيمكنها الحصول عليها عن طريق التأجير التمويلي .

### (٦) مجال الصناعة ( توسيع - احلال - تجديد ) :

فى ظل سياسة الاصلاح الاقصادى وبدخولنا مرحلة جديدة من المنافسة مع السلع الاجنبية تبدو الحاجة الى ضرورة احلال وتجديد وتطوير الكثير من خطوط انتاج مصانعنا ، سواء كانت تابعة للقطاع العام او القطاع الخاص ، وذلك لرفع جودة منتجاتنا بما يساعد على صمودها فى مواجهة مثيلاتها الاجنبية محليا وخارجيا ، وكذا توسيع البعض الاخر بما يمكن من تلبية الطلبات المحلية واثاحة الفرصة للدخول للأسواق الخارجية على اسس تنافسية لصالحنا لا سيما بعد تنفيذ اتفاقية الجات .

ولا شك فيما تحتاجه كل من الامور السانفه من الات ومعدات رأسمالية ، لو فكرت الشركات الصناعية فيه لما استطاعت ان تقدم على تمويل اقتنائه بمفردها او بمعاونة سبل التمويل المتاحة حائيا ، وبذلك يعتقد انه سيكون فى التأجير التمويلي المخرج المناسب لمثل تلك الشركات .

### (٧) فى مجال النقل والمواصلات :

ونذكر من الاصول الرأسمالية اللازمة لهذا المجال على سبيل المثال

ما يلى :



سيارات النقل ذات الحمولات الثقيلة والثلاجات المتنقلة والاتوبيسات والطائرات والسفن والقوارب ومعدات الصيد في أعلى البحار ، ولعله من الراسخ والمعلوم مدى ضخامة الاستثمارات المطلوبة لمصر في هذا المجال، وهو ما تعجز عن تمويل شرائه الشركات الكبيرة ومن ثم يكون التأجير التمويلي ذي التكلفة الأقل هو المخرج لاقتناء هذه الاصول.

#### (٨) مجال البترول (آلات الحفر، معامل التكرير، الناقلات) :

ولعل هذا المجال يكون متاحا في ضوء تكثيف عمليات التنقيب عن البترول في مصر ، ذلك أن الدراسات المتخصصة قد أسفرت عن مزايا افضل للشركات العاملة في مجال البترول بمصر اذا ما سعت لإستئجار معداتها بدلاً من امتلاكها لتلك المعدات ، او تمويل استئجارها من شركات تمويل بالخارج.

## الفصل الثالث

### الخلفية التاريخية لاعداد واصدار قانون

#### التأجير التمويلي

أولاً : خلفية تاريخية وأسباب إعداد مشروع القانون :

سبق أن قامت الهيئة العامة لسوق المال خلال السنوات من ١٩٨٠ وحتى أواخر ١٩٨٤ بحضور المؤتمرات الدولية السنوية لاتحاد شركات التأجير التمويلي LEASE EUROPE FEDERATION وقامت بدراسات متعددة مع كبريات شركات التأجير التمويلي في العالم والبنوك ذات العلاقة بنشاط التأجير التمويلي ، وأنتهت من تلك المؤتمرات والدراسات الى اعداد مشروع قانون للتأجير التمويلي اقر من مجلس إدارة الهيئة ولجنتها الاستشارية ، والوزير المختص ، ونائب رئيس مجلس الوزراء للشئون الاقتصادية والمالية وذلك في أواخر سنة ١٩٨٤ ثم راجعه وأقره قسم التشريع في مجلس الدولة في ٥ مارس سنة ١٩٨٥ .

وكان مرجع اهتمام هيئة سوق المال باعداد مشروع القانون المشار اليه أن من بين مهامها واختصاصاتها الرئيسية العمل على توفير التمويل اللازم للشركات الصغيرة والمتوسطة الحجم وكذلك الأفراد لمساعدتهم على تنفيذ المشروعات التي تضطلع بها ، والتي تساهم بلا شك في النمو الاقتصادي للبلاد ، وذلك لما لاحظته الهيئة من أن تجهيز المشروعات المختلفة بالمعدات والآلات اللازمة لها سواء في مرحلة الانشاء او التشغيل من أكثر العوامل التي تلقى بعبء على الموارد المالية للمشروع ، وقد كانت المشروعات تلجأ الى تمويل تكلفة المعدات والآلات أما بطريق التمويل

الذاتى من رأسمالها الاصلى أو عن طريق زيادته ، وأما عن طريق الائتمان بالاقتراض من البنوك أو باصدار سندات للجمهور .

إلا أنه أزاء الصعوبات التى تكتنف التمويل بواسطة الطريقتين السابقين ، فقد إبتدع الفكر التمولى والفكر القانونى طريقاً مستحدثاً للتمويل هو طريق التأجير التمولى الذى بواسطته يمكن للمشروع ان يحصل على المعدات والآلات اللازمة له لا عن طريق شرائها ودفع ثمنها بالكامل ، مما يؤدى الى تجميد جزء من السيولة المتوفرة لديه ، وانما يقتصر الامر على اداء قيمة الاجرة المستحقة عن تلك المعدات والآلات التى يؤجرها له المؤجر التمولى ، بعد أن يكون قد دبرها له بتمويل شرائها او تصنيعها من الشركات المتخصصة فى ذلك ، وعلى أساس المواصفات التى يحددها المستأجر ، ويكون للمستأجر فى نهاية مدة الإيجار الخيار بين أن يشتري المعدة بثمن يراعى فى تحديده ما سبق أن اداه من اجرة طوال مدة الأيجار ، أو أن يستأجرها لمدة أخرى ، أو أن يعيدها الى المؤجر وذلك وفقاً للنظام القانونى والتمولى الذى يتم فى ظله التأجير .

وعلى ذلك فالتأجير التمولى على هذا النحو مزاييا غير منكورة سواء للاقتصاد القومى او للمستأجر أو للمؤجر ، هذا فضلاً عن أهميته الخاصة فى السوق المصرية حيث تتميز هذه السوق بتوافر العديد من الخبرات البشرية مع تضاؤل الموارد المالية الذاتية لها ، وذلك كله على التفصيل السالف ذكره فى الفصل الثانى من هذا القسم .

كما لاحظت الهيئة أن التأجير التمولى يمكن أن ياعب دوراً تمويلياً هاماً ومؤثراً فى كثير من المجالات فى مصر منها على سبيل المثال لا الحصر مجال البناء والمقاولات والتشييد ومجال المستشفيات والعيادات الطبية، ومجال الحاسبات الالكترونية ومجال التوسعات الصناعية والاحلال

والتجديد، ومجال النقل والمواصلات ، ومجال الحفارات البترولية ومعامل التكرير ، وغيرها من المجالات .

وبالبحث المكثف الذي اجرته الهيئة العامة لسوق رأس المال آنذاك لادخال نشاط التأجير التمويلي تحت مظلة قانون البنوك والائتمان رقم ١٦٣ لسنة ١٩٥٧ وتعديلاته ، او القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ، او قانون القطاع العام السابق رقم ٩٧ لسنة ١٩٨٣ ، او قانون الاستثمار السابق رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤ او القواعد العامة للايجار والبيع بالتقسيط المنصوص عليها في القانون المدني ، تبين ان ثمة عقبات تشريعية تمنع من ادخال ذلك النشاط تحت اى من هذه القوانين ، كما ان ثمة نصوص تتنافى مع الطبيعة القانونية والتمويلية الذاتية لنشاط التأجير التمويلي ، كما انه لا يوجد اى تنظيم قانونى استيرادى وجمركى وضريبي ومحاسبى يتفق مع تلك الطبيعة .

وإزاء تلك العقبات التشريعية وجدت الهيئة العامة لسوق رأس المال انه لا مناص من اعداد مشروع قانون للتأجير التمويلي يتفق مع طبيعة هذا النشاط ويتغلب على جميع العقبات التشريعية القائمة ، وهو ما انتهى الى اعداد مشروع القانون الذى اقره قسم التشريع بمجلس الدولة فى ٥ مارس ١٩٨٥ كما سلف البيان .

ثانياً : العقبات التى إعرضت إصدار مشروع القانون :

ورغم اهمية نشاط التأجير التمويلي للاقتصاد القومى وفقا لما أنف ايضاحه ، الا ان المشروع تعثرت خطواته نحو الاصدار بعض الوقت الى ان عرض على اللجنة الوزارية العليا للسياسات والشئون الاقتصادية بجلسة ١٩٨٦/١/٨ فوافقت عليه ، ثم عرض على اللجنة الوزارية للشئون التشريعية بجلسة ١٩٨٦/١/٢٢ فشكلت لجنة فرعية لدراسته ، وبعد الدراسة

وافقت هذه اللجنة الفرعية على مذكرة سبق أن اعدّها السيد الاستاذ المستشار مساعد وزير العدل لشئون الادارات القانونية انذاك ببعض الملاحظات التي ابدّاها على مشروع قانون التأجير التمويلى والتي انتهى فيها إلى : " ان المشروع المقترح غير جدير بالموافقة عليه من حيث المبدأ " ولقد تحفظت وزارة الاقتصاد والتجارة الخارجية والهيئة العامة لسوق رأس المال على ذلك ، ثم اعدت الهيئة فى اوئل ١٩٨٦ مذكرة تفصيلية بالرد على مذكرة السيد الاستاذ المستشار مساعد وزير العدل لشئون الادارات القانونية المشار إليها .

### ثالثاً : إدخال بعض التعديلات على المشروع وإعداد مشروع جديد :

وفى ضوء مذكرة الهيئة العامة لسوق المال السالف ذكرها قامت وزارة العدل بإعادة النظر فى المشروع بالاشتراك مع الهيئة العامة لسوق رأس المال ورأت إدخال بعض التعديلات عليه ، واحيل المشروع المعدل فى اواخر سنة ١٩٩٤ الى مجلس الوزراء للنظر فيه ، فرؤى تشكيل لجنة مشتركة فى المكتب الفنى لوزير قطاع الاعمال العام من بعض السادة المستشارين مساعدى وزير العدل ، وبعض السادة المستشارين نواب رئيس مجلس الدولة والسيد المستشار القانونى لوزير قطاع الاعمال العام والسيد المستشار محمود فهمى ، فقامت هذه اللجنة بإعادة النظر فى المشروع من جديد واستعرضت جميع الملاحظات والابحاث التى كتبت بشأنه ، واعدت مشروعاً جديداً روعيت فيه جميع الظروف الاقتصادية والاجتماعية التى طرأت على الساحة الاقتصادية خلال العشر سنوات الماضية ، وعرض المشروع الجديد على جمعيات رجال الاعمال فى القاهرة والاسكندرية ، واتحاد الصناعات والغرف التجارية المصرية والاجنبية ، فابدت هذه الجهات بعض الملاحظات على المشروع اخذ بمعظمها واعيدت صياغته من جديد ،

ثم اعيد عرضه على مجلس الوزراء فقرر الموافقة عليه وأحاله الى مجلس الشعب الذى اقره بدوره فى اواخر مايو ١٩٩٥ قبل انفضاض دورته البرلمانية السابقة ، ثم صدر برقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ .

## الفصل الرابع

### الملامح الرئيسية لقانون التأجير التمويلي

يتضمن قانون التأجير التمويلي رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ (٣٦) مادة وزعة على خمس أبواب وفقاً لما يلي :

باب الأول : احكام عامة ( المواد من ١ إلى ٦ )

باب الثاني : عقود التأجير التمويلي ( المواد من ٧ الى ١٨ )

باب الثالث : إنقضاء عقد التأجير التمويلي (المواد من ١٩ إلى ٢٢ )

باب الرابع : القواعد المحاسبية والمعاملة الضريبية (المواد من ٢٣ إلى ٣٠ )

باب الخامس : الجزاءات ( المواد من ٣١ إلى ٣٦ )

ونوجز فيما يلي أهم أحكام القانون :

تضمن الباب الاول تعريفاً للمؤجر التمويلي بأنه كل شخص طبيعي اعتباري يباشر عمليات التأجير التمويلي ، فلم يشترط المشروع شكلاً تورياً معيناً او حداً ادنى لرأس المال في المؤجر التمويلي ، وقد اجازت مادة (١) ان يكون المؤجر التمويلي بنكا بشرط أن يرخص له في ذلك جلس إدارة البنك المركزي بالشروط والايوضاع التي يتضمنها قرار ترخيص .

وعرفت المادة (٢) عقد التأجير التمويلي بما يبرز اجازة ان يكون مال المؤجر منقولاً او عقاراً او منشآت ، والزمّت المادة (٣) قيد المؤجرين ، سجل يعد لهذا الغرض لدى الجهة الادارية المختصة ، وكذلك قيد عقود تأجير التمويل وما يطرأ عليها من تعديلات في سجل اخر ، وعلى ان

تحدد اللائحة التنفيذية احكام واجراءات القيد فى السجلين المذكورين ورسوم القيد وتعديلاته وإستخراج الصور .

وأنت المادة (٤) بحكم هام يقضى باجازة قيد المؤجر فى سجل المستوردين مع استثنائه من شرط الجنسية المصرية بالنسبة الى ملكية رأس المال وعضوية مجلس الادارة ، اذ من المناسب فى المراحل الأولى لادخال هذا النظام فى مصر الاستعانة بشركات التأجير التمويلية الاجنبية الكبرى للاستفادة من خبرتها فى التأسيس والادارة .

واوضحت المادة (٥) مآل المال المؤجر فى نهاية عقد التأجير :

فأما أن يشتريه المستأجر كله او بعضه بالثمن المحدد فى العقد مع مراعاة مبالغ الاجرة التى سبق ان اداها المستأجر أثناء فترة التأجير ، وعلى الايخل شراء المستأجر للمال المؤجر باحكام تملك الاجانب للعقارات المبنية والاراضى الفضاء والاراضى الزراعية ، واما أن يعيد المستأجر المال الى المؤجر إذا لم يرغب فى شرائه ، واما ان يحدد العقد بالشروط التى يتفق عليها مع المؤجر ، إذ فى جميع الاحوال لا يتجدد العقد تلقائيا ولا يمتد .

وتضمن الباب الثانى المواد من (٧) إلى (١٨) والتى تناولت بالتنظيم عقد التأجير التمويلية بما يضمن التزام المستأجر باستعمال وصيانة وإصلاح المعدات المؤجرة بما يتفق مع الاغراض التى اعد لها ، ووفقاً للتعليمات التى يسلمها اليه المؤجر سواء اكانت مقررة بواسطة او بواسطة المورد او المقاول ( المادة ٩ ) . وواجب العقد فى حالة استلام الاموال المؤجرة مباشرة من المورد او المقاول ان يكون ذلك وفقاً للشروط والموصفات المتفق عليها وبموجب محضر يثبت فيه حالة ما يتم استلامه وما به من عيوب ان وجدت (المادة ٨) . ويتحمل المستأجر المسئولية



المدنية الناشئة عن الاضرار التي تسببها الاموال المؤجرة للغير ، ويتحمل المؤجر تبعة هلاك المال المؤجر إذا كان ذلك بسبب لا دخل للمستأجر فيه : ويجوز للمؤجر أن يشترط التأمين على الاموال المؤجرة بما يكفل له الحصول على القيمة الاجارية عن باقى مدة العقد والتمن المحدد له (المادة ١٠). ولا يجوز نقل ملكية المال المؤجر الى المستأجر الا اذا قام بسداد كامل الثمن المحدد فى العقد ( المادة ١٢). ويكون المؤجر مسئولاً عن افعاله او تصرفاته التى تؤدى الى غلط فى اختيار الاموال المؤجرة أو الى تمكين المورد او المقاول او الغير من التعرض للمستأجر على اى وجه فى الانتفاع بالاموال المؤجرة . واعطى القانون الحق للمؤجر فى التنازل عن العقد الى مؤجر اخر على الا يسرى هذا التنازل فى حق المستأجر الا من تاريخ اخطاره به ، والا يترتب على هذا التنازل اى إخلال بحقوق و ضمانات المستأجر قبل المؤجر الاصلى ( المادة ١٥). وعلى المؤجر اتخاذ إجراءات التأشير بالتنازل فى سجل قيد عقود التأجير التمولي لدى الجهة الادارية المختصة ( المادة ١٧). ولا تسرى احكام الامتداد القانونى لعقد الايجار او احكام تحديد الاجرة المنصوص عليها فى قوانين العلاقة بين المالك والمستأجر على عقود تأجير العقارات المبنية والاراضى الزراعية التى تبرم وفقاً لاحكام القانون ( المادة ١٨).

وتناول الباب الثالث احكام انقضاء عقد التأجير التمولي ، فنصت المادة (١٩) على أن يكون العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون الحاجة الى اذار واتخاذ اجراءات قضائية فى اى من الحالات الآتية :

١- عدم قيام المستأجر بسداد الاجرة المتفق عليها فى المواعيد ووفقاً للشروط المتفق عليها فى العقد .

٢- اشهار افلاس المستأجر او اعلان إعساره ، وفى هذه الحالة لا تدخل الاموال المؤجرة فى اموال التفليسة ولا فى الضمان العام للدائنين ، على انه يجوز للسنديك ان يخطر المؤجر بكتاب مسجل خلال ثلاثين يوما من تاريخ الحكم الصادر بإشهار الافلاس برغبته فى استمرار العقد ، وفى هذه الحالة يستمر العقد قائما بشرط أداء القيمة الايجارية فى مواعيدها .

٣- اتخاذ اجراءات التصفية قبل المستأجر إذا كان شخصا اعتبارياً سواء كانت تصفية اجبارية او اختيارية مالم تكن بسبب الاندماج وبشرط عدم الاخلال بحقوق المؤجر المنصوص عليها فى العقد .

ونصت المادة (٢٠) على انه عند انقضاء العقد دون تجديده او شراء المستأجر المال يلتزم المستأجر او المصفى او السنديك بحسب الاحوال بأن يسلم الى المؤجر الاموال المؤجرة بالحالة المتفق عليها فى العقد ، واذا امتنع المستأجر عن التسليم جاز للمؤجر ان يقدم عريضة الى قاضى الامور الوقتية لاستصدار امر بالتسليم ويتبع فى شأن هذه العريضة الاجراءات والاحكام المنصوص عليها فى المادة ١٩٤ من قانون المرافعات .

كما يعد العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون الحاجة الى إنذار او اتخاذ اجراءات قضائية اذا هلك المال المؤجر هلاكا كلياً، فاذا كان الهلاك راجعا الى خطأ المستأجر التزم بالاستمرار فى اداء القيمة الايجارية او الثمن المتفق عليه فى المواعيد المحددة واذا كان الهلاك راجعا الى خطأ الغير كان لكل من المؤجر والمستأجر الرجوع عليه بالتعويض ( المادة ٢١ ) .

ولا يترتب على الحكم ببطلان او بفسخ العقد المبرم بين المورد او المقاول وبين المؤجر اى اثر على العقود المبرمة بين المؤجر والمستأجر.

ومع ذلك يجوز للمورد او المقاول ان يرجع مباشرة على المستأجر بما له من حقوق قبل المؤجر تكون ناشئة على الحكم ببطلان او بفسخ العقد مع المؤجر، ولكن بما لا يجاوز التزامات المستأجر قبل المؤجر (المادة ٢٢) .

ونظم الباب الرابع القواعد المحاسبية والجمركية والمعاملة الضريبية.

ونظرا لاهمية هذه القواعد فقد رأينا ان نوردتها بشئ من التفصيل على النحو التالي :

### أولاً : القواعد والمعايير المحاسبية :

تخضع عمليات التأجير التمويلي للقواعد والمعايير المحاسبية التي يصدرها وزير الاقتصاد بالاتفاق مع وزير المالية ، ولم تصدر هذه القواعد بعد ( المادة ٢٣ من القانون ) .

### ثانياً : قواعد المحاسبة الضريبية :

#### (١) بالنسبة للمؤجر :

أ- للمؤجر الحق في استهلاك قيمة الاموال المؤجرة وفقا للعرف وطبيعة المال الذي يجرى استهلاكه وذلك دون نظر الى مدة عقد التأجير المتعلق بذلك المال (المادة ٢٤ من القانون) .

ب- يجوز للمؤجر ان يخصم من ارباحه الاجمالية الناتجة عن عمليات التأجير التمويلي التي يقوم بها أثناء سنة المحاسبة جميع التكاليف واجبة الخصم من ناتج هذه العمليات ( المادة ٢٤ من القانون ) .

ج- يجوز للمؤجر ان يخصم من ارباحه الخاضعة للضريبة المخصصات المعدة لمواجهة الخسائر او الديون المشكوك فيها وفقا للقواعد القانونية المطبقة في هذا الشأن ، وذلك بالاضافة الى اجراء

الاستهلاكات المشار إليها ، وخصم جميع التكاليف الواجبة الخصم من تاريخ العمليات ( المادة ٢٤ من القانون ) .

د- الأصل أن تستحق الضرائب والرسوم الجمركية - طبقاً للنظم المعمول بها - على ما يستورده المؤجر من الآلات ومعدات وغيرها بقصد تأجيرها وفقاً لأحكام القانون ، إلا أن المؤجر يعامل بالنسبة للضرائب والرسوم الجمركية المقررة على ما يتم إستيراده من معدات وغيرها بقصد تأجيرها بذات المعاملة المقررة للمستأجر ، فإذا كان المستأجر يتمتع بإعفاء كلي أو جزئي من الضرائب أو بضريبة جمركية بفئة موحدة فإن المؤجر يعامل نفس المعاملة المقررة قانوناً بالنسبة للمستأجر وذلك طوال مدة التأجير على أن تستحق الضرائب والرسوم الجمركية في حالة فسخ العقد أو إبطاله أو إنتهاء مدته دون أن يستعمل المستأجر حقه في الشراء ( المادة ٢٧ من القانون ) .

هـ - ترد الضرائب والرسوم الجمركية التي سددت عما تم إستيراده من أموال بقصد تأجيرها إذا أعيد تصدير هذه الأموال ، وذلك بعد خصم ٢٠٪ عن كل سنة إنقضت من تاريخ الإفراج عنها وتحسب كسور السنة سنة كاملة (المادة ٢٨ من القانون).

و- يعفى المؤجر من الضرائب المفروضة على الدخل بالنسبة لأرباحه الناشئة عن عمليات التأجير التمويلي لمدة خمس سنوات تبدأ من تاريخ مزاولة النشاط ، وذلك دون الإخلال بأية إعفاءات أخرى يتمتع بها المؤجر طبقاً للقانون ( المادة ٣٠ من القانون ) .

(٢) بالنسبة للمستأجر :

أ - تعتبر القيمة الإيجارية المستحقة خلال سنة المحاسبة من التكاليف الواجبة الخصم من أرباح المستأجر وفقاً للتشريعات الضريبية السارية ويجب على المستأجر أن يدرج بصورة واضحة في حساب الأرباح والخسائر القيمة الإيجارية المستحقة تنفيذاً للعقد ، مع بيان ما إذا كان المال المؤجر منقولاً أو عقاراً ، كما يجب عليه أن يدرج في الإيضاحات المتممة للميزانية عقود التأجير التي أبرمها وما تم أدائه من مبالغ الأجرة عن كل عقد وما تبقى منها ( المادة ٢٥ من القانون).

ب - ألقى القانون المستأجر من الإلتزام بأحكام الخصم والإضافة والتحصيل وغيرها من نظم الحجز عند المنبع لحساب الضرائب على مبالغ الأجرة واجبة الأداء إلى المؤجر ، كما لا تسرى هذه الأحكام على الثمن المحدد بالعقد ( المادة ٢٦ من القانون ) .

ثالثاً : المعاملة الضريبية والجمركية لشركة التمويل إذا لم تكن هي الشركة المؤجرة :

إذا لم يكن المؤجر هو الممول لتوريد أو تصنيع الآلة أو المعدة ، ولكن كانت ثمة شركة أخرى أو بنكاً أو أية جهة تمويلية هي التي أمدت المؤجر بالتمويل أو بالإئتمان اللازم لدفع ثمن شراء الآلة أو المعدة أو تصنيعها ، فلا نجد في القانون أى تنظيم أو أحكام تطبق أو تستفيد منها الجهة الممولة ، ولذلك فلا مناص من القول بإنطباق القواعد العامة المقررة في القوانين التي تحكم هذه الجهات ، كقانون البنوك والإئتمان إذا كانت الجهة الممولة بنكاً ، قانون شركات التأمين إذا كانت الجهة الممولة شركة

تأمين ، وقوانين المعاشات والصناديق الخاصة إذا كانت الجهة الممولة هي إحدى هذه الجهات ..... وهكذا .

وكان المأمول أن يتضمن القانون أحكاماً عامة لكيفية المعاملة الضريبية والجمركية لجهات التمويل إذا لم تكن هي المؤجر، وأن يحيل في بيان قواعدها التنفيذية والتفصيلية إلى اللائحة التنفيذية ، الأمر الذي لم يحدث .

هذه هي أحكام المعاملة المحاسبية والجمركية والضريبية التي تضمنها القانون الجديد ، وكان المأمول هنا أيضاً أن تتضمن اللائحة التنفيذية الأحكام التفصيلية والتنفيذية لهذه المعاملة بجوانبها الثلاثة ، إلا أن اللائحة إقتصرت على تنظيم أحكام القيد في السجلات التي يتطلبها القانون وما يتعلق به من مسائل فرعية، وذلك على النحو الذي سنبينه فيما بعد .

أما الباب الخامس فقد تناول الجزاءات ، فنصت المادة (٣١) على أن يحظر على أي شخص طبيعي أو اعتباري غير مقيد بسجل المؤجرين أن يستعمل عبارة (التأجير التمويلي) أو مرادفات لها في عنوانه أو أن يزاول عمليات التأجير التمويلي ، ويعاقب بغرامة لا تقل عن خمسة آلاف جنيه ولا تزيد على عشرة آلاف جنيه كل من يخالف هذا الحظر ، ويجوز الحكم بالغلق ، ويكون الغلق وجوبياً في حالة العود .

وقضت المادة (٣٢) بأن يعاقب بغرامة لا تقل عن خمسة آلاف جنيه ولا تزيد على عشرين ألف جنيه كل من يخالف أحكام القانون .

أما المادة (٣٣) فنصت على عقوبة من يقوم بتغيير معالم المال المؤجر أو أوصافه المقيدة بالسجل الخاص بذلك ، أو طمس البيان المثبت لصفة المؤجر بالنسبة لهذا المال ، ففي كل هذه الأحوال يعاقب بالحبس مدة

لا تقل عن ثلاثة أشهر وبغرامة لا تقل عن خمسة آلاف جنيه ولا تجاوز عشرين ألف جنيه ، أو بإحدى هاتين العقوبتين .

وخولت المادة (٣٤) للعاملين بالجهة الإدارية المختصة من شاغلي الوظائف التي يصدر بتحديد لها قرار من وزير العدل بالإتفاق مع الوزير المختص صفة الضبطية القضائية في شأن الجرائم التي تقع بالمخالفة لأحكام القانون ، ولهم في سبيل ذلك حق الإطلاع على جميع السجلات والدفاتر والمستندات والبيانات في مقر المؤجر أو المستأجر ، وعليهما أن يقدموا لهم البيانات والمستخرجات وصور المستندات التي يطلبونها لهذا الغرض .

وأخيراً نصت المادة (٣٥) من القانون على أن يصدر الوزير المختص اللائحة التنفيذية للقانون خلال ستين يوماً من تاريخ العمل به ، وهو أول الشهر التالي لمضي ستين يوماً على تاريخ نشره طبقاً لحكم المادة (٣٦) . وكان المقصود من ذلك أن القانون الجديد لا يعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية بل إعتباراً من أول الشهر التالي لمضي ستين يوماً من تاريخ نشره (أى إعتباراً من ١٩٩٥/٩/١ كما سلف البيان ) ، ثم تبدأ مدة ستين يوماً أخرى لإصدار لائحته التنفيذية ، وذلك لإعطاء فسحة من الوقت كافية للتعرف على أحكام القانون الجديد وإعداد لائحته التنفيذية ، إلا أن اللائحة صدرت بعد مضي ذلك الميعاد ، إذ صدرت في ١٩٩٥/١٢/١٢ ونشرت في ١٩٩٥/١٢/٢١ .

## الفصل الخامس

### الأحكام الرئيسية لللائحة التنفيذية

### لقانون التأجير التمويلي

أولاً : مقدمة :

صدرت اللائحة التنفيذية للقانون بقرار وزير الإقتصاد والتجارة الخارجية رقم ٨٤٦ لسنة ١٩٩٥ الصادر بتاريخ ١٢/١٢/١٩٩٥ ، ونشر بالوقائع المصرية في العدد ٢٩١ (تابع) في ٢١/١٢/١٩٩٥ ، وعمل باللائحة من اليوم التالي لتاريخ نشرها أى من ٢٢/١٢/١٩٩٥ .

وقد تضمنت اللائحة ( ٣٧ ) مادة موزعة على خمسة فصول وفقاً

لمايلي :

الفصل الأول : أحكام عامة (المواد من ١ إلى ٥) .

الفصل الثاني : أحكام وشروط وإجراءات قيد المؤجرين وعقود التأجير التمويلي (المواد من ٦ إلى ٢٤) .

الفصل الثالث : القيد بسجل المؤجرين وسجل العقود ( المواد من ٢٥ إلى ٣٣) .

الفصل الرابع : الغاء القيد (المادتان ٣٤ و ٣٥) .

الفصل الخامس : رسوم القيد والمستخرجات ( المادتان ٣٦ و ٣٧) .

ويتضح من قراءة عناوين الفصول السابقة ، وكذلك من قراءة المواد ذاتها أن اللائحة قد إقتصرت على المسائل الإجرائية فقط ، ولم تتضمن أية جوانب أخرى سبق ذكرها ، سواء كانت جوانب فنية أو موضوعية أو



تنظيمية للعلاقة المركبة ما بين المؤجر والمستأجر والمورد والمقاول وشركة الصيانة وشركة التأمين ، كما لم يرفق باللائحة أى من الوثائق والمستندات اللازمة لضبط أحكام هذا النشاط الجديد لاسيما عقد التأجير التمويلي ، ونماذج الميزانية وحساب الأرباح والخسائر وسائر المستندات المحاسبية ، هذا وفي وقت لاحق فقد أعدت مصلحة الشركات نموذجاً لعقد التأجير التمويلي لإيعدو أن يكون ترديداً حرفياً لمواد القانون .

ثانياً : أحكام اللائحة التنفيذية :

وباستعراض المواد التي تضمنتها اللائحة التنفيذية فإنه يمكن إيجازها

فيما يلي :

الفصل الأول : أحكام عامة :

أوردت المادة (١) من اللائحة تعريفات للعبارات ذات الأهمية في تنفيذ القانون ، فنصت على أن يقصد بالعبارات التالية المعنى المبين قرين كل منها :

القانون : القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ في شأن التأجير التمويلي .

الجهة الإدارية : القطاع المختص بالتأجير التمويلي بوزارة الإقتصاد والتجارة الخارجية ( مصلحة الشركات ) .

العقد : عقد التأجير التمويلي .

سجل المؤجرين : السجل الذي يقيد فيه المؤجرون طبقاً لأحكام المادة (٣) من القانون .

سجل العقود : السجل الذي تقيد فيه طبقاً للمادة (٣) من القانون عقود التأجير التمويلى التى تبرم أو تنفذ في مصر أو يكون أحد أطرافها مقيماً فيها وعقود البيع التى تتم إستناداً إليها وكذلك أى تعديل لهذه العقود .

المورد : الطرف الذي يتلقى منه المؤجر مالا يكون موضوعاً لعقد تأجير تمويلى .

المقاول : الطرف الذي يقوم بتشيد منشآت تكون موضوعاً لعقد تأجير تمويلى .

المال : كل عقار أو منقول مادي أو معنوي يكون موضوعاً لعقد تأجير تمويلى و يكون لازماً لمباشرة نشاط إنتاجي سلعى أو خدمي عدا سيارات الركوب والدراجات الآلية .

المستأجر : من يحوز مالا إستناداً إلى عقد تأجير تمويلى .

وأوضحت المادة (٢) ما يعد تأجيراً تمويلاً في تطبيق أحكام القانون، فعددت أنواع عقود التأجير التمويلى وفقاً لما يلى :

أ - كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يؤجر إلى مستأجر منقولات مملوكة له وقت إبرام العقد أو تلقاها من المورد إستناداً إلى عقد من العقود يخوله تأجيرها أو التصرف فيها بالبيع إلى المستأجر عند إنتهاء مدة الإيجار ويتم التأجير مقابل قيمة إيجارية يتفق عليها المؤجر مع المستأجر .

ب - كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يؤجر إلى المستأجر عقارات أو منشآت يقيمها المؤجر على نفقته بناء على طلب المستأجر بقصد

تأجيرها إليه بالشروط والمواصفات والقيمة الإيجارية التي حددها العقد .

ج - كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بتأجير مال إلى المستأجر تأجيراً تمويلياً إذا كان هذا المال قد آلت ملكيته إلى المؤجر من المستأجر بموجب عقد يتوقف نفاذه بين الطرفين على إبرام عقد التأجير التمويلي .

وفي جميع الأحوال يجب أن يكون المال المؤجر لازماً لمباشرة نشاط إنتاجي خدمي أو سلمي للمستأجر ولا يدخل في عداد ذلك سيارات الركوب والدراجات الآلية .

وأجازت المادة (٣) للمؤجر أن يؤمن على المال المؤجر ، ويجوز أن يتفق على تحميل المستأجر بقيمة التأمين أو جزء منه .

وأجازت المادة (٤) ، قبل إبرام عقد التأجير التمويلي ، أن يتفاوض صاحب المشروع مع المورد أو المقاول بناء على موافقة كتابية مسبقة ممن سيتولى التأجير ، على أن تتناول المفاوضة ما يأتي :

١ - مواصفات، المال اللازم للمشروع أو طريقة صنعه أو إنشائه .

٢ - الوسائل الأخرى التي يتفق طرفا عقد التأجير التمويلي على مفاوضة المورد أو المقاول عليها .

ولاتكون نتائج المفاوضة ملزمة لمن سيتولى التأجير إلا في الحدود التي يوافق عليها ويخطر بها صاحب المشروع والمورد أو المقاول .

وفي جميع الأحوال لا يلتزم من يتولى التأجير بأي إتفاقات لاحقه يجريها صاحب المشروع مع المورد أو المقاول .

وأوجبت المادة (٥) أن يتم تسليم المال إلى المستأجر سواء من المؤجر أو المورد أو المقاول بموجب محضر إستلام تحدد فيه كافة البيانات الخاصة بالمال المؤجر وحالته وقت الإستلام وما به من عيوب ان وجدت . ويكون المستأجر مسئولاً قبل المؤجر عن أية بيانات تذكر عن المال في محضر الإستلام .

ويلتزم المستأجر بأن يرد المال إلى المؤجر عند إنقضاء عقد التأجير وذلك وفقاً للشروط والمواصفات المتفق عليها .

### الفصل الثاني : أحكام وشروط وإجراءات القيد :

أوجبت المادة (٦) إعداد سجل خاص في الجهة الإدارية يسمى "سجل قيد المؤجرين" يقيد فيه الأشخاص الطبيعيون والإعتباريون الذين يباشرون عمليات التأجير التمويلي .

كما يعد سجل خاص آخر يسمى "سجل قيد العقود" يقيد فيه عقود التأجير التمويلي التي تبرم أو تنفذ في مصر أو أن يكون أحد أطرافها مقيماً فيها ، كما يقيد فيه كل تنازل يصدر من المؤجرين أو المستأجرين من هذه العقود وكل تعديل لها ، وكذلك عقود البيع التي تتم إستناداً إليها .

وتتولى مصلحة الشركات مراجعة طلبات القيد في هذين السجلين ومراجعة العقود المطلوب قيدها وكافة المستندات المتصلة بها ومايرد عليها من تعديلات طبقاً لأحكام القانون وهذه اللائحة ، وللمصلحة أن تستعين بمن تراه من ذوى الخبرة في هذا الشأن .

وأوضحت المادة (٧) من له حق القيد في سجل المؤجرين بأنه كل شخص طبيعي أو إعتباري مصري أو غير مصري يرغب في مزاولة عمليات التأجير التمويلي وتتوافر فيه شروط القيد المبينه في المادة (٩) من

هذه اللائحة. ولا يجوز قيد البنوك إلا بعد الحصول على ترخيص بذلك من مجلس إدارة البنك المركزي المصري ووفقاً للشروط والأوضاع التي يحددها الترخيص .

ومنعت المادة (٨) أى شخص طبيعى أو إعتباري غير مقيد بسجل المؤجرين من مزاوله عمليات التأجير التمويلي أو أن يستعمل عبارة التأجير التمويلي أو مرادفاً لها في عنوانه .

وحددت المادة (٩) الشروط الواجب توافرها فيمن يقيد بسجل المؤجرين وفقاً لمايلي :

أولاً : بالنسبة إلى الأشخاص الطبيعيين :

أ - أن يكون كامل الأهلية طبقاً للقانون المصري .

ب - ألا يكون قد سبق الحكم عليه بعقوبة جنائية أو عقوبة مقيدة للحرية في جريمة مخلة بالشرف أو الأمانة ما لم يكن قد رد إليه الإعتبار .

ج - ألا يكون قد أشهر إفلاسه ما لم يكن قد رد إليه إعتباره .

ثانياً : بالنسبة إلى الأشخاص الإعتبارية :

أ - أن يكون عقد أو سند إنشائه مشهوراً طبقاً للقانون .

ب - أن يكون نشاط التأجير التمويلي من بين أغراضه وذلك فيما عدا البنوك .

كما حددت المادة (١٠) من يقدم طلب القيد بسجل المؤجرين بالنسبة

إلى الشخص الطبيعي بأنه إما أن يكون صاحب الشأن أو وكيله وذلك بعد سداد الرسم المقرر مرفقاً به المستندات الآتية :

- أ - صورة البطاقة الشخصية أو العائلية بالنسبة للمصريين وصورة جواز السفر بالنسبة لغير المصريين .
- ب - صحيفة الحالة الجنائية ويجوز لغير المصري أن يقدم ما يقوم مقامها.
- ج - إقرار بعدم سبق شير إفلاسه ، فإذا كان قد سبق الحكم بشهر إفلاسه فيجب تقديم ما يثبت رد إعتباره .
- وبالنسبة لغير المصريين يتعين أن تكون المستندات المنصوص عليها في البندين (ب) ، (ج) معتمدة من الجهات المختصة في البلاد الصادرة فيها ومصداقاً عليها من وزارة الخارجية المصرية أو قنصليات جمهورية مصر العربية في تلك البلاد .

وأوضحت المادة ( ١١ ) من له الصفة في تقديم طلب القيد بالنسبة إلى شركات التضامن وشركات التوصية البسيطة والشركات ذات المسؤولية المحدودة بأنه من له حق الإدارة والتوقيع من الشركة بعد سداد الرسم المقرر، مرفقاً به المستندات الآتية :

- أ - صورة البطاقة الشخصية أو العائلية للشركاء ومديري الشركة من المصريين وصورة جواز السفر بالنسبة لغير المصريين .
- ب - صورة عقد الشركة مبيناً به أن من أغراضها مزاولة نشاط التأجير التمويلي .
- ج - صحيفة الحالة الجنائية لكل من الشركاء أو مديري الشركة ويجوز لغير المصريين تقديم ما يقوم مقامها معتمداً من الجهة المختصة في بلاده ومصداقاً عليها على النحو المبين في المادة السابقة .

د - إقرار من كل من الشركاء المتضامنين في شركات التضامن وشركات التوصية البسيطة ومن مديري الشركات ذات المسؤولية المحدودة ، بعدم سبق شهر إفلاسه فإذا كان قد سبق الحكم بشهر إفلاس إحدهم وجب تقديم ما يثبت رد إعتباره .

أما بالنسبة إلى الشركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والجمعيات التعاونية فيقدم طلب القيد من رئيس مجلس الإدارة أو العضو المنتدب حسب الأحوال بعد سداد الرسم المقرر ، مرفقاً به المستندات الآتية (المادة ١٢) :

أ - نسخة من الجريدة الرسمية أو صحيفة الشركات التي نشر بها عقد تأسيس الشركة أو الجمعية ونظامها الأساسي مبيناً به أن من أغراض الشركة أو الجمعية مزاولة نشاط التاجير التمويلي ، وكذلك نسخة من كل عدد نشر به أي تعديل ادخل على عقد الشركة أو الجمعية أو نظامها الأساسي .

ب - صورة البطاقة الشخصية أو العائلية لكل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة والمديرين ممن لهم حق التوقيع ، ويكتفى بصورة من جواز السفر بالنسبة لغير المصريين .

ج - صحيفة الحالة الجنائية لكل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة ممن لهم حق الإدارة والتوقيع ، ويجوز لغير المصري تقديم ما يقوم مقامها من الجئة المختصة في بلده ومصداقاً عليها على النحو المبين في هذه اللائحة .

د - إقرار من رئيس مجلس الإدارة بأنه لا يوجد بين المديرين أو من لهم حق الإدارة والتوقيع وجميع الشركاء المتضامنين في شركات

التوصية بالأسهم من سبق الحكم بشهر إفلاسه ، فاذا كان قد صدر حكم بشهر إفلاس أحدهم وجب تقديم ما يثبت صدور الحكم ببرد إعتباره .

ونصت المادة (١٢) على ان يقدم طلب القيد بالنسبة إلى الأشخاص الإعتبارية العامة من الممثل القانوني للشخص الإعتباري مبيناً به أن من بين أغراضه مزاولة نشاط التأجير التمويلى .

وأوجبت المادة (١٤) على البنوك عند طلب قيدها بسجل المؤجرين أن تقدم الترخيص الصادر لها من البنك المركزى بمزاولة هذا النشاط .

وأبانت المادة (١٥) وسيلة إثبات القيد بقولها أن يسلم من يقيد في سجل المؤجرين بطاقة تفيد قيده مبيناً بها إسمه وجنسيته وموطنه وإسم ممثله القانوني بالنسبة إلى الشخص الإعتباري ورقم القيد ، وعلى من يتم قيده إثبات رقم القيد في جميع أوراقه ومكاتبته .

وأوضحت المادة (١٦) أن للمؤجر بعد قيده في سجل المؤجرين حق القيد في سجل المستوردين بالنسبة إلى ما يستورده من أموال بقصد تأجيرها تأجيراً تمويلياً كما يكون له حق القيد في السجل التجارى بالنسبة لما يزاوله من نشاط التأجير التمويلى .

ولم تستلزم المادة (١٧) بالنسبة لقيد المؤجر في السجل التجارى وسجل المستوردين بالنسبة إلى ما يزاولونه من نشاط التأجير التمويلى بموجب البطاقة الصادرة له طبقاً للمادة (١٥) من اللائحة ، إتخاذ أى إجراء آخر ، فيتّم القيد في السجلين المذكورين دون التقيد بأحكام اللائحة التنفيذية لقانون السجل التجارى واللائحة التنفيذية لقانون سجل المستوردين .



وأوضحت المادة (١٨) إجراءات قيد عقود التأجير التمويلى ، فيجب أن يقدم طلب القيد موقعاً عليه من طالب القيد أو وكيله أو الممثل القانوني للشخص الاعتباري من أصل وصورة متضمناً البيانات الآتية :

- أ - اسم طالب القيد والاسم التجاري والسمة التجارية ان وجدت .
  - ب - البيانات الدالة على شخصية كل طرف من أطراف العقد وعلى الأخص صفته واسمه ولقبه وسنه وجنسيته ومحل إقامته وإذا كان أحد الأطراف شخصاً اعتبارياً يبين شكله القانوني وسند إنشائه واسم ممثله ونوع النشاط الذى يقوم به .
  - ج - بيان عن المال المؤجر ، فإذا كان عقاراً يبين موقعه ومساحته وحدوده، وإذا كان أرضاً زراعية فيذكر اسم الناحية والحوض ورقم القطعة ، وإذا كان أرض فضاء أو عقاراً مبنياً فيبين اسم القسم والشارع والحارة والرقم ، وإذا كان منقولاً فيجب أن يوصف المال ويذكر نظام تسليمه .
  - د - نظام التأمين على المال المؤجر إن وجد .
  - هـ - بيانات خاصة عن النشاط الذى يستخدم فيه المال من حيث طبيعته ونوع الإنتاج .
  - و - الأحكام المنظمة لتملك المستأجر للمال .
  - ز - تاريخ بدء سريان العقد ومدته .
- وحددت المادة (١٩) المستندات التى يجب ارفاقها بطلب القيد في سجل العقود بما يأتي :

أ - صورة عقد التأجير التمويلي وفقاً للنماذج التي تعدها مصلحة الشركات .

ب - المستندات التي تحدد مالك المال المؤجر .

ج - أصل إيصال سداد رسم القيد .

د - صورة البطاقة الضريبية .

وأوضحت المادة (٢٠) أن للمستأجر الحق في إختيار شراء المال المؤجر كله أو بعضه بالثمن المحدد في العقد ، على أن يراعي في تحديد الثمن المبالغ التي أداها للمؤجر .

وأوجبت المادة (٢١) أن يخضع تملك الأجنبي للمال المؤجر للأحكام المنظمة لتملك الأجانب للعقارات المبنية والأراضي الفضاء والأراضي الزراعية .

ونصت المادة (٢٢) على انه في حالة عدم إختيار المستأجر شراء المال المؤجر أو تجديد العقد ، فيلتزم برد المال إلى المؤجر وفقاً للشروط والمواصفات المتفق عليها ، ويتم في هذه الحالة تحرير محضر بالتسليم تثبت فيه أوصاف المال وحالته .

وأوضحت المادة (٢٣) أحكام قيد عقد البيع الذي يتم إستناداً إلى عقد تأجير تمويلي في سجل العقود ، وأن يتضمن طلب القيد بصفة خاصة البيانات الآتية :

أ - إسم طالب القيد .

ب - بيان عن البائع من واقع قيده في سجل المؤجرين .

ج - بيانات عن المشتري ( الأسم والسن والجنسية ومحل الإقامة ) وإذا كان الشخص إعتبارياً فيبين شكله القانوني وسند إنشائه وإسم ممثله القانوني .

د - بيان سند ملكية البائع للمال محل عقد البيع أو السند الذي يخوله حق البيع.

هـ - وصف المال سواء كان عقاراً أو منقولاً على النحو المبين في قيد عقد التأجير التمويلي .

و - بيان ثمن ونظام تملك المال .

وحددت المادة (٢٤) ما يجب أن يرفق بطلب قيد عقد البيع من مستندات بانها :

أ - صورة عقد البيع .

ب - صورة سند ملكية البائع للمال أو السند الذي يخوله حق بيعه .

ج - أصل إيصال سداد رسم القيد .

الفصل الثالث : القيد في سجل المؤجرين وسجل العقود :

نصت المادة (٢٥) على ان يتولى مكتب القيد في سجل المؤجرين وسجل العقود قيد بيانات المؤجرين والعقود في كل من السجلين المعدين لهذا الغرض ، وذلك بناء على الطلب الذي يقدم للقيد .

وأوجبت المادة (٢٦) أن تكون بيانات الطلب باللغة العربية ، وبخط واضح دون إختصار أو تغيير أو تحشير أو محو أو كشط ، وأن يوقع الطالب على كل إضافة أو تصحيح بيا مشياً ، وتحصى عدد الكلمات أو العبارات المضافة أو الملغاة ، ويؤشر عليها مكتب القيد بما يفيد المراجعة .

ونظمت المادة (٢٧) سجل المؤجرين بأن تفرد فيه صفحة خاصة لكل مؤجر ، كما يفرد في سجل العقود صفحة خاصة لكل عقد تأجير تمويلي، وترقم الصفحات في كل من السجلين بأرقام متسلسلة وتختتم بخاتم الجهة الإدارية وتحرر بياناتها بالمداد الأزرق ، ويحرر كل تعديل لها وكذلك التأشيرات الهامشية بالمداد الأحمر .

كما نظمت المادة (٢٨) عملية قيد الطلبات بأن تقيد حسب تاريخ وساعة ورودها مستوفية لجميع البيانات والمستندات ، ويتم ذلك بتدوين البيانات الواردة فيها في السجل الخاص بها ، ويكون القيد بأرقام متتابعة وبصفة مستمرة .

وحددت المواد ٢٩ ، ٣٠ ، ٣١ ، ٣٢ ، ٣٣ إجراءات التأشير الهامشي وإجراءات تجديد القيد ، وذلك بأن تقدم الطلبات الخاصة بالتأشير الهامشي بتعديل القيد من ذوى الشأن . ويجب أن يتضمن الطلب البيانات الخاصة بالطالب والسند الذي يبيح له طلب التأشير ، مع إيضاح تاريخه ونوعه ومضمونه ويجب أن يكون مصحوباً بالمستندات المؤيدة للطلب .

وفي حالة طلب التأشير ببيانات جديدة من شأنها التغيير أو التعديل في القيد فيتم التأشير بها في صحيفة القيد ذاتها مع الإشارة في هامش السجل إلى تاريخ ورقم إيداع طلب التأشير بالتعديل والمستند المؤيد له ، ويتم إثبات البيان الجديد بعد تحصيل رسم قيد جديد وفقاً للفئات المحددة باللائحة . ولايقبل أى طلب لإعتبار العقد مجدداً بما يخالف البيانات المقيدة بالسجل التجاري إلا إذا كان الطلب مقدماً وموافقاً عليه من أطراف العقد الأصلي أو مصدقاً على توقيعاتهم فيه .

وفي الأحوال التي يجوز فيها للمؤجر أو للمستأجر التنازل قانوناً عن عقد التأجير التمويلي ، لايجوز الإحتجاج على الغير بهذا التنازل إلا من تاريخ التأشير به في سجل العقود .

ويؤشر مكتب سجل القيد على هامش السجل بما يفيد تجديد القيد مع الإشارة إلى رقم وتاريخ إيداع طلب التجديد .

وبعد تدوين البيانات الواردة في الطلب ، ترد إلى الطالب إحدى نسختي الطلب مختومه بخاتم الجهة الإدارية ومؤشراً عليها بحصول القيد أو تجديده أو التأشير بحسب الأحوال .

#### الفصل الرابع : الغاء القيد :

أوضحت المادة (٣٤) إجراءات الغاء القيد في سجل المؤجرين بأن يكون الإلغاء بناء على طلب صاحب الشأن أو وفاة الشخص الطبيعي أو إنقضاء الشخص الاعتباري ، ويكون الغاء القيد بإثبات ذلك بصحيفة القيد وختمه بخاتم الجهة الإدارية ، ويشار في هامش الصحيفة إلى تاريخ الإلغاء وسببه .

وحددت المادة (٣٥) حالات إلغاء القيد في سجل العقود وذلك في

الحالات الآتية :

أ - إنقضاء مدة العقد دون تجديد .

ب - بناء على طلب أطراف العقد .

ج - صدور حكم نهائي بالإلغاء .

وإذا ألغى القيد ، فلا يكون للإلغاء أثر بالنسبة إلى القيود والتسجيلات

التي تمت في الفترة ما بين القيد والإلغاء .

## الفصل الخامس : رسوم القيد والمستخرجات :

حددت المادة (٣٦) الرسوم المختلفة الواجب أدائها نظير كل إجراء أو خدمة يفتضيها نشاط التأجير التمويلي ، وذلك إستناداً وفي نطاق الحدود القصوي المنصوص عليها في الفقرة الثالثة من المادة الثالثة من القانون وذلك وفقاً لمايلي :

- ١٠٠٠ جنيه عن طلب قيد الشخص الطبيعي في سجل المؤجرين .
- ١٥٠٠ جنيه عن طلب قيد الشخص الاعتباري في سجل المؤجرين .
- ٥٠ جنيهاً عن طلب قيد عقد التأجير التمويلي في سجل العقود .
- ٥٠ جنيهاً عن طلب عقد البيع المترتب على عقد التأجير التمويلي .
- ٢٥٠ جنيهاً عن طلب التعديل في سجل قيد المؤجرين .
- ٥٠ جنيهاً عن طلب التعديل في سجل عقود التأجير التمويلي .
- ٥٠ جنيهاً عن طلب التعديل في عقد البيع المترتب على عقد التأجير التمويلي .
- ١٠ جنيهات رسم طلب صورة من القيد في السجلين .
- ١٠ جنيهات رسم التأشير الهامشي في السجلين .

وأخيراً أجازت المادة (٣٧) لاي شخص طلب الحصول على مستخرج أو شهادة بيانات أو شهادة سلبية من واقع سجل قيد العقود ، ويقدم الطالب مشفوعاً بالإيصال الدال على سداد الرسم ، أما صور العقود فيقدم طلب الحصول عليها من صاحب الصفة .

## القسم الثاني

الجوانب المحاسبية لنشاط التأجير التمويلي

في ضوء قانون التأجير التمويلي

ولائحته التنفيذية

## القسم الثاني الجوانب المحاسبية لنشاط التأجير التمويلي في ضوء قانون التأجير التمويلي ولائحته التنفيذية

وقد أختص هذا القسم بدراسة الجوانب المحاسبية لنشاط التأجير التمويلي في ضوء قانون التأجير التمويلي رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ ، كما تناول المعالجة المحاسبية للتأجير التمويلي في ضوء اللائحة التنفيذية لقانون التأجير التمويلي رقم ٨٤٦ لسنة ١٩٩٥ .

لذلك فقد أنقسم هذا القسم إلى ستة فصول رئيسية وفقاً لمايلي :

- الفصل السادس : المبادئ المحاسبية وعقود التأجير التمويلي .
- الفصل السابع : أهم المصطلحات المستخدمة في المحاسبة عن التأجير التمويلي .
- الفصل الثامن : تصنيف عقود التأجير التمويلي .
- الفصل التاسع : المحاسبة عن عقود التأجير التمويلي ( الرأسمالية )
- الفصل العاشر : المحاسبة عن المشاكل الخاصة بعقود التأجير التمويلي .
- الفصل الحادي عشر : موقف مراجع الحسابات من عقود التأجير التمويلي والأفصاح عنها .



## الفصل السادس

### المبادئ المحاسبية وعقود التأجير التمويلي

لأغراض المحاسبة عن عقود الإيجار ، فلقد صُنفت بشكل عام بالمعيار المحاسبي الدولي السابع عشر الخاص بعقود الإيجار طويلة الأجل على النحو التالي :

١ - عقود التأجير التشغيلية Operating Leases

٢ - عقود التأجير التمويلي (الرأسمالية) Finance (Capital) Leases

والتمييز الرئيسي بينهما هو أنه ينظر الى عقود التأجير التشغيلية على أنها عقود تنفيذية Executory Contract وهي تلك العقود التي يتوقف تنفيذها على شرط التزام اطراف العقد بأداء المطلوب منهما مستقبلاً . ولقد جرى العرف على عدم تسجيل تلك العقود ( أي عدم رسملتها ) مع الإكتفاء بتسجيل القيمة الإيجارية ، كما أنه ينظر الى عقود التأجير التمويلي (الرأسمالية) على أنها عقود غير تنفيذية Nonexecutory Contract حيث يتم تسجيل تلك العقود في بداية عقد الإيجار أي يتم رسملتها ، وعموماً يتم تصنيف عقود الإيجار بالشكل السابق اعتماداً على اختبار جوهر حق الملكية Material Ownership Test من خلال الشروط المتفق عليها كل من المؤجر والمستأجر <sup>(١)</sup> والمتضمنة بالعقد وليس على خصائص الأصل

(١) عرف القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ الخاص بالتأجير التمويلي في مادته الأولى المؤجر " بأنه كل شخص طبيعي أو اعتباري يباشر عمليات التأجير التمويلي بعد قيده طبقاً لإحكام هذا القانون ، ويجوز أن يكون المؤجر بنكاً إذا رخص له في ذلك مجلس إدارة البنك المركزي بالشروط والأوضاع التي يحددها قرار الترخيص بذلك " ، كما عرف القانون المستأجر : بأنه من يحوز مالا إستناداً إلى عقد تأجير تمويلي، أما المال أو الأموال " فهي

المؤجر، فعقود التآجير التشغيلية لا تنقل منفعة جوهر حق الملكية Material Ownership Interest من المؤجر الى المستأجر ، على العكس من ذلك نجد عقود التآجير التمويلية ( الرأسمالية ) تنقل هذه المنفعة . ويقصد بمنفعة جوهر حق الملكية ( ليس حق الملكية القانونية ) بانها انتقال لكافة مخاطر ومنافع حق ملكية الأصل المؤجر، وتعني المخاطر ما قد يتعرض له الأصل المؤجر من تقادم وبلى وكوارث وصيانة ، كما تعني المنافع حق استخدام الأصل ، القيم الإيجارية الدورية ، وانتقال الملكية القانونية للأصل المؤجر في نهاية عقد الإيجار ، ولقد أشار المعيار الدولي المحاسبي رقم (١٧) في فقرته رقم (٧) بأن عقود التآجير التمويلي هي عقود غير قابلة للإلغاء وتضمن للمؤجر إسترداد رأسماله بالإضافة الى عائد على الأموال المستثمرة فيه . ولقد حددت التوصية رقم (١٣) الصادرة من مجمع معايير المحاسبه المالية FASB وكذلك المعيار الدولي المحاسبي رقم (١٧) الشروط التي يجب توافرها لإعتبار العقد رأسمالياً وإلا اصبح عقداً تشغيلياً ، وكذلك أورد القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ الخاص بالتآجير التمويلي الحالات التي تعد فيها عقود التآجير عقود تآجيرية تمويلية(\*) .

ولقد أشار المعيار الدولي المحاسبي رقم (١٧) في فقرته رقم (٤٥) الى المعالجة المحاسبية لعقود التآجير التشغيلية بقوله "نظراً لأنه تبقى المخاطر المتعلقة بملكية ومنافع الأصل المؤجر في عقد التآجير التشغيلي ، فإنه يعالج الأصل من وجهة نظر المؤجر على أنه أصلاً ثابتاً قابلاً للإستهلاك . ويعتبر الإيراد الناتج عن تآجير الأصل ايراد يدرج بقائمة الدخل خلال مدة تآجير

---

= = كل عقار أو منقول مادي أو معنوي يكون موضوعاً لعقد تآجير تمويلي عدا سيارات الركوب واندراجات الآلية " .  
(\*) سنتعرض لتلك الشروط والحالات في الفصل الثامن .

الأصل . ولا يعترف صاحب المصنع أو التاجر الموزع بأي ربح بيع عند دخوله بعقد تأجير تشغيلي لأنه ليس معادلاً لعملية بيع .

كما قرر المعيار الدولي أيضاً في فقرته رقم (٤٧) بأنه تحمل التكاليف على الأرباح متضمنه الإستهلاك الذي يحدث من أجل كسب إيرادات التأجير . ويعترف بإيراد الإيجار بعد استبعاد أية مقبوضات مقابل خدمات التأمين والصيانة مثلاً على أساس القسط الثابت خلال مدة القرض حتى ولو لم تكن مقبوضات إيرادات التأجير على ذلك الأساس، إلا إذا توافر أساس منتظم آخر أفضل من حيث تمثيلة للنمط الزمني لعملية الكسب المتضمنة بعقد التأجير .

وفي الحقيقة لاثير عقود التأجير التشغيلية مشاكل محاسبية ذات شأن عكس عقود التأجير التمويلي ( الرأسمالية ) للأسباب الآتية :

١ - انتقال منفعة جوهر حق الملكية ( جميع مخاطر ومنافع حق الملكية ) الى المستأجر بالرغم من أن المؤجر لم ينقل حق ملكية الأصل المؤجر رسمياً للمستأجر . ويقترح بقوة لهذا الانتقال لمنفعة جوهر حق الملكية بأنه عملية بيع / شراء Sale/ Purchase Transaction وعلى هذا الأساس يتبع الآتي<sup>(١)</sup> :

(أ) يجب على المؤجر أن يسجل عملية تأجير الأصل كعملية بيع .

(ب) يجب على المستأجر أن يسجل عملية تأجير الأصل كعملية شراء بمجرد ابتداء عقد الإيجار .

(١) Glenn A. Welsch & Charles T. Zlatkovich, Intermediate Accounting, Richard D. Irwin, Inc., 1989. p 1046

٢ - قد يرغب المستأجر أن يتجنب التقرير عن الإلتزام الناتج عن عقود الإيجار وذلك بعدم رسمة الأصل المستأجر ، بسبب أن عملية تسجيل التزام عقد الإيجار سوف تزيد نسبة الديون الى حقوق الملكية، لذلك فإن أحد الأهداف الرئيسية للتوصية رقم (١٣) والمعيار الدولي المحاسبي رقم (١٧) هي تحديد الحالات التي يتم فيها انتقال منفعة جوهر حق الملكية ، حتى يمكن أن يطلب من المستأجر أن يسجل العنصر المؤجر كأصل وتسجيل مايتعلق بالعقد كالتزام .

يتضح مما سبق أن هناك ضرورة للفرقة بين عقود التأجير التشغيلية وعقود التأجير التمويلي (الرأسمالية) حيث يتم في الأخيرة انتقال منفعة جوهر حق الملكية ، وبالتالي فيطلب من المستأجر أن يسجل الملكية المؤجرة كأصل ويثبت الإلتزام الناشئ عن العقد في السجلات المحاسبية ونجد أن هذا يتسق مع مبدأ الإفصاح الكامل Full-Disclosure Principle ، والذي يتطلب بأن تقوم المنشأة بالتقرير عن كافة اصولها والتزاماتها ، أما الحالات التي ليس من الضروري فيها أن تتم الرسمة فتتطلب التوصية افصاحاً جوهرياً للدفعات الإيجارية المستقبلية في شكل ملاحظات بالقوائم المالية .

وفيما يتعلق بقياس الدخل فإن مبدأ المقابلة Matching Principle يحدد مقدار وتوقيت المصروف الخاص بعقد الإيجار الذي يتم التقرير عنه . كما أن مبدأ التكلفة Cost Principle يحكم تحديد تكلفة الأصول المؤجرة التي يتم رسمتها ، حيث أنه تؤثر تلك التكلفة في مقدار المصروف الذي سيعترف به مستقبلاً .

من الأهداف الأساسية الأخرى للتوصية رقم (١٣) والمعيار الدولي المحاسبي رقم (١٧) توفير الإرشادات أو القواعد التي على اساسها يعترف

المؤجر بإيرادات عقود الإيجار ، لهذا فلقد حددت التوصية وكذلك المعيار الدولي المحاسبي الحالات التي تعالج فيها عملية تأجير الأصل كعملية بيع ، حيث يعترف بالإيراد في بداية عقد الإيجار . لهذا فإن القضية المحاسبية الأساسية بالنسبة للمؤجر هي توقيت الاعتراف بالإيراد ، وهكذا فيعتبر مبدأ الإيراد Revenue Principle على نفس درجة الأهمية لمبدأ الإفصاح الكامل الذي يحكم الإفصاح الكامل عن إيراد عقود الإيجار وأي التزامات تنشأ عن العقد .

وفيما يتعلق بالقضايا المحاسبية سالفة الذكر فلقد امدت التوصية رقم (١٣) والمعيار الدولي المحاسبي رقم (١٧) بالارشادات المتعلقة بتسجيل عقود الإيجار في دفاتر كل من المستأجر والمؤجر ، وفيما يلي ملخص للقيود المحاسبية المتعلقة بعقود الإيجار والتي تترجم تلك الارشادات بسجلات كل من المؤجر والمستأجر :

عقود التأجير التشغيلية	
المستأجر	المؤجر
عدم رسلة تكلفة الأصل المستأجر في بداية عقد الإيجار .	عدم الاعتراف بالعقد كعملية بيع في بداية العقد .
الإعتراف بالمدفوعات الدورية كمصروف ايجار :	الاعتراف بالمتحصلات الدورية كإيراد ايجار :
ح/ مصروف الإيجار	ح/ النقدية
ح/ النقدية	ح/ ايراد العقار
	الإعتراف بالاستهلاك كما هو الحال في الأصول الأخرى القابلة للاستهلاك

عقود التأجير التمويلي ( الرأسمالية )

المستأجر	المؤجر
الإعتراف بالأصل على الأصل	الإعتراف بانتقال الأصل المؤجر في
المؤجر في بداية العقد ( كعملية	بداية عقد الإيجار ( كعملية بيع ) :
شراء ):	ح/ مديني عقود الإيجار
ح/ الأصل المستأجر	ح/ الأصل المؤجر
ح/ التزام عقد الإيجار	الأعتراف بالمتحصلات الدورية كجزء
الأعتراف بالمدفوعات الدورية كجزء	من ايراد الفائدة وكتخفيض لأصل
من مصاريف الفوائد وتخفيض	الدين :
للتزام :	ح/ النقدية
ح/ مصروف الفائدة	ح/ ايراد الفائدة
ح/ التزام عقد الإيجار	ح/ مديني عقود الإيجار .
ح/ النقدية	

يتضح من الملخص السابق أنه في حالة عقود الإيجار الرأسمالية يقوم المستأجر بحساب الإستهلاك ، على أساس أنه في هذه العقود تنقل للمستأجر منفعة جوهر حق الملكية للأصل ، ليكون له أكثر من حق مؤقت لاستخدام هذا الأصل .

وهذا ما أغفله القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ الخاص بالتأجير التمويلي حيث أقصرت المادة ( ٢٤ ) حق الاستهلاك للمؤجر فقط على أساس أن جميع عقود الإيجار عقود تشغيلية وفي ذلك تعارض مع المبادئ والمعايير المحاسبية كما أوضحنا سلفا ، فلقد نصت هذه المادة "بأن يكون للمؤجر الحق في استهلاك قيمة الاموال المؤجرة حسبما يجرى عليه العمل عادة ، وفقا للعرف وطبيعة المال الذي يجرى استهلاكه ، ذلك دون النظر الى مدة عقد التأجير المتعلق بذلك المال، ويجوز للمؤجر - بالاضافة الى الاستهلاك المشار اليه وجميع التكاليف واجبة الخصم من ناتج العمليات - أن

يخصم من أرباحه الخاضعة للضريبة المخصصات المعدة لمواجهة الخسائر أو الديون المشكوك فيها وفقاً للقانون ."

كما نصت المادة ٢٥ من نفس القانون "بأنه تعتبر القيمة الإيجارية المستحقة خلال سنة المحاسبة من التكاليف الواجبة الخصم من أرباح المستأجر وفقاً للتشريعات الضريبية السارية . ويجب على المستأجر أن يدرج بصورة واضحة في حساب الأرباح والخسائر القيمة الإيجارية المستحقة تنفيذاً للعقد مع بيان ما إذا كان المال المؤجر منقولاً أو عقاراً ، كما يجب عليه أن يدرج في الأيضاحات المتممة للميزانية عقود التأجير التي أبرمها وما تم أدائه من مبالغ الأجرة عن كل عقد وما تبقى منها ."

وبسبب أن كل عقد تأجير تمويلي يتضمن طرفين أحدهما المؤجر والآخر المستأجر فنظرياً يجب أن يكون هناك اتساق محاسبي<sup>(١)</sup> Accounting Symmetry في دفاتر وسجلات كل منهما، أي يجب أن يسجل كل من الطرفين عكس بعضهما البعض من قيود محاسبية ، كما اتضح من الملخص السابق وكما هو الحال في كثير من المعاملات كالبيع بالأجل ( بين البائع والمشتري ) والسندات ( بين المقرضين والمقترضين ) ، لهذا كان اهتمام المحاسبين بموضوع المحاسبة عن عقود التأجير التمويلي منذ سنة ١٩٤٩<sup>(١)</sup> من أجل ارساء مجموعة من المعايير التي تحكم المحاسبة

(١) في بعض الأحيان قد يصنف عقد الإيجار بطريقة مختلفة في دفاتر كل من المؤجر والمستأجر، أي يسجل كعقد إيجار تشغيلي في دفاتر أحدهما في حين يسجل كعقد إيجار رأسمالي في دفاتر الآخر ، وعلى ذلك لا يتحقق الاتساق المحاسبي كما سيتضح ذلك فيما بعد .

(١) لقد بدأ تداول معايير المحاسبة عن التأجير التمويلي والتقارير عنها منذ عام ١٩٤٩ عندما صدرت نشرة البحوث المحاسبية (ARB) Accounting Research Bulletins رقم ٢٨ .

عن هذا الموضوع بهدف تحقيق الاتساق المحاسبي في دفاتر كل من المؤجر والمستأجر وضمان قياس نتيجة الاعمال والافصاح عن المركز المالي للمنشأة بما لا يتعارض مع المبادئ المحاسبية المتعارف عليها .

ولهذا ينادى أحد الكتاب<sup>(١)</sup> بأنه يجب أن يحافظ على هذا الاتساق المحاسبي كلما أمكن ذلك من أجل الأغراض الهيكلية وهذا ما أكد عليه المعيار الدولي المحاسبي رقم ( ١٧ ) في فقرته السادسة عندما نص على أنه من المناسب أن يستعمل كل من المؤجر والمستأجر تعاريف موحدة لكليهما وأن يصنف الطرفان عقد التأجير بنفس الطريقة ولكون هناك ظروف قد تحدث تؤدي الى عدم الاتساق ، فلقد أشار المعيار على أنه قد تكون هناك ظروف مختلفة لكل من الطرفين قد تؤدي أحيانا الى تصنيف عقود تأجير متشابهة بشكل مختلف لدى كل من المؤجر والمستأجر .

---

(١) Glenn A.Welsch & Charles T.Zlatkovich,op.cit, p 1048 .



## الفصل السابع

### أهم المصطلحات المستخدمة في المحاسبة

#### عن التأجير التمويلي

أوضحنا في الفصل السابق كيفية معالجة عقود التأجير التشغيلية، رأينا أن نتناول أهم المصطلحات المستخدمة في المحاسبة عن عقود التأجير التمويلي كما تناولتها كل من توصية مجمع معايير المحاسبة المالية (FASB) رقم ( ١٣ ) والمعيار المحاسبي الدولي رقم ( ١٧ ) في ضوء القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ الخاص بالتأجير التمويلي وذلك قبل تناول موضوع المحاسبة عن عقود التأجير التمويلي ( الرأسمالية ) في الفصل التالي .

أولاً : أهم المصطلحات كما تناولها مجمع معايير المحاسبة المالية (FASB) :

١ - مدة عقد الإيجار Lease Term <sup>(١)</sup> :

هي الفترة الأساسية للعقد غير القابلة للإلغاء فضلا عن الفترات الإضافية للعقد التي تمنح من خلال حق التجديد التحفيزي Bargain Renewal Options وكذلك كافة الفترات التي تعطى عن طريق حق تجديد العقد والتي يكون في أثنائها مبلغ معلق Outstanding من المؤجر للمستأجر قبل تاريخ ممارسة حق الشراء التحفيزي ، وإلا تمتد مدة عقد الإيجار لتاريخ ممارسة حق الشراء التحفيزي ، أي أن مدة عقد الإيجار هي الفترة المتوقعة

(١) هذا التعريف كما جاء بالتوصية رقم (٩٨) الصادرة من مجمع معايير المحاسبة المالية FASB والتي عدلت التعريف الوارد بالتوصية رقم (١٣).

FASB, Statement of Financial Accounting Standards No. 98, Accounting For leases :Sale-Leaseback Transactions involving Real Estate Definition of the Lease Term., Initial Direct Costs of Direct Financing Leases ( an amendment of FASB Statement 13. 66, and 91, and a rescission of FASB Statement 26 and Technical Bulletin 79 - 11 ), Para 22, May 1988.

بتأكد معقول بأن المستأجر سيستمر في عقد الإيجار ( مع الاخذ في الاعتبار بعض حالات حق التجديد التحفيزي أو حق الشراء التحفيزي ) .

## ٢ - حق التجديد التحفيزي Bargain Renewal Option

عبارة عن حق يسمح للمستأجر أن يجدد عقد الإيجار بقيمة إيجارية تكون منخفضة بمقدار كافي عن القيمة الإيجارية السوقية المتوقعة للأصل في تاريخ ممارسة الحق ، وأن يتضح في تاريخ بداية عقد الإيجار أن ممارسة المستأجر لهذا الحق مؤكدة بطريقة معقولة .

## ٣ - حق الشراء التحفيزي Bargain Purchase Option

هو حق يسمح للمستأجر أن يشتري الأصل المستأجر بسعر يكون منخفضاً بمقدار كافي عن القيمة السوقية المتوقعة للأصل في تاريخ ممارسة هذا الحق ، وتظهر هذه الممارسة في بداية العقد انها مؤكدة بطريقة معقولة .

ولقد تعرض القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ الخاص بالتأجير التمويلي لذلك حيث نصت المادة الخامسة على " أن للمستأجر الحق في اختيار شراء المال المؤجر كله أو بعضه في الموعد وبالثمن المحدد في العقد ، على أن يراعى في تحديد الثمن مبالغ الأجرة التي أداها وذلك مع عدم الأخلال بأحكام قانوني تنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبينة والأراضي الفضاء وحظر تملك الأجانب للأراضي الزراعية . وفي حالة عدم اختياره شراء المال المؤجر يكون له إما رده الى المؤجر أو تجديد العقد وذلك بالشروط التي يتفق عليها الطرفان " .

كما نصت المادة الثانية عشر من نفس القانون على " أن يظل المال المنقول المؤجر محتفظاً بطبيعته حتى ولو كان المستأجر قد ثبته أو الحقه

بعقار ، واذا اشترى المستأجر المال المؤجر فلا تنتقل ملكيته إليه إلا إذا قام بسداد كامل الثمن المحدد في العقد .

٤ - الحد الأدنى لمدفوعات عقد الإيجار - المستأجر -

(\*) Minimum lease payment -lessee

عبارة عن مدفوعات القيم الإيجارية المتعهد بدفعها المستأجر مقابل الاحتفاظ بالأصل فترة التعاقد مع استبعاد النفقات التنفيذية للعقد (مثل التأمين - الصيانة - الضرائب ) المطالب بدفعها المستأجر . أما إذا تضمن عقد الإيجار حق الشراء التحفيزي فهنا يشمل الحد الأدنى لمدفوعات عقد الإيجار على كل من مدفوعات القيم الإيجارية بالإضافة الى حق الشراء التحفيزي . أما إذا لم يتضمن عقد الإيجار حق الشراء التحفيزي ، فإن الحد الأدنى لمدفوعات عقد الإيجار تتضمن كل من الحد الأدنى لمدفوعات عقد الإيجار والقيمة المتبقية في نهاية مدة العقد بواسطة المستأجر وكذلك قيمة الغرامة التي قد يلتزم بها المستأجر في حالة عدم تجديده العقد أو تمديد فترة سريانه .

٥ - الحد الأدنى لمدفوعات عقد الإيجار - المؤجر -

Minimum lease payment -lessor

نفس مدفوعات العقد السابقة - بالنسبة للمستأجر - بالإضافة الى القيمة المتبقية المضمونة بواسطة طرف ثالث - غير المستأجر أو المؤجر - ( ويلاحظ أنه عندما يوجد حق شراء تحفيزي فإن المؤجر يهمل القيمة المتبقية بسبب احتفاظ المستأجر لها في نهاية مدة عقد الإيجار ) .

(\*) هذا المصطلح يستخدم في التوصية رقم (١٣) لمجمع معايير المحاسبة المالية FASB ولكن هناك مصطلحات أخرى تعبر عن مضمون هذا المصطلح مثل مدفوعات القيم الإيجارية Rent Payment أو القيم الإيجارية الدورية Periodic Rent أو القيم الإيجارية الدورية لعقد الإيجار Periodic Lease

٦ - القيمة المتبقية المقدرة للاصل المستأجر

Estimated Residual Value of the Leased Asset

هي عبارة عن القيمة السوقية المتوقعة للاصل المستأجر في نهاية مدة العقد ، أما القيمة المتبقية غير المضمونة تعتبر القيمة المتبقية المتوقعة ناقص أي مقدار يضمن بواسطة المستأجر أو طرف ثالث .

٧ - معدل العائد الضمني للمؤجر

Lessor's Implicit Interest Rate

يمثل معدل الفائدة الذي يدره الاستثمار في الاصل المؤجر ، والذي يجعل في بداية العقد القيمة الحالية لكل من الحد الأدنى لمدفوعات عقد الإيجار ( مع استبعاد أي نفقات تنفيذية يتم دفعها بواسطة المؤجر ) والقيمة المتبقية غير المضمونة ، متساوية للقيمة السوقية للاصل .

٨ - معدل فائدة الاقتراض الاضافي للمستأجر

Lessee's Incremental Borrowing Rate

ويحدد في ضوء معدل فائدة القرض الذي يمكن للمستأجر الحصول عليه في تاريخ بداية العقد وبنفس شروط عقد الإيجار لكي يحصل على التمويل اللازم لشراء الأصل المؤجر .

ثانيا :أهم المصطلحات كما تناولها المعيار الدولي المحاسبي رقم(١٧):

١ - عقد الإيجار Lease

اتفاقية يعطى المؤجر بموجبها الى المستأجر حق استخدام أصل ما مقابل أجر معين ولمدة محددة .

## ٢ - القِيمَة العَادِلَة Fair Value

هي المبلغ الذي يمكن أن يستبدل به أصل من الأصول بين مشتري وبائع راغبين ومطلعين في معاملة متساوية بينهما خالية من أي ضغط من أحدهما على الآخر .

## ٣ - العمر الإنتاجي Useful Life

ويقصد به :

- أ - الفترة التي تتوقع فيها المنشأة أن يستخدم الأصل القابل للاستهلاك
- ب - عدد وحدات الإنتاج أو سواها التي يتوقع أن تحصل عليها المنشأة من استخدام الأصل الثابت القابل للاستهلاك .
- ٤ - مجمل الاستثمار في عقد التأجير

## Gross Investment in the Lease

- يقصد به مجمل المبالغ التي تدفع بموجب عقد تأجير تمويلي من وجهة نظر المؤجر مضافا إليها القيمة المتبقية للأصل غير المضمونة .
- ٥ - دخل التمويل غير المكتسب

## Unearned Finance Income

هو الفرق بين اجمالي استثمار المؤجر في عقد التأجير والقيمة الحالية له .

## ٦ - صافي الاستثمار في عقد التأجير

## Net Investment in the Lease

هو اجمالي الاستثمار في عقد التأجير بعد طرح دخل التمويل غير المكتسب .

## ٧ - عقد التأجير التمويلي ( الرأسمالي ) Finance lease

هو العقد الذي بموجبه يتم نقل كافة الأخطار والمنافع المتعلقة بملكية الأصل الى المستأجر بصفة رئيسية . وقد تنتقل ملكية الأصل الى المستأجر في نهاية العقد أو قد لا تنتقل .

## ٨ - عقد التأجير التشغيلي Operating Lease

هي كافة العقود الأخرى غير عقود التأجير التمويلي (الرأسمالية) وعادة تكون مدة عقد التأجير في هذه الحالة أقل من مدة العمر الانتاجي للأصل ويدخل في دائرة هذا النوع من العقود ايجار العقارات .

## ٩ - عقد التأجير غير القابل للإلغاء

### Non-Cancellable Lease

هو العقد الذي لا يتم الغاؤه إلا في الحالات التالية :

- عند حدوث ظروف طارئة بعيدة الاحتمال .

- عند الإتفاق مع المؤجر .

- إذا تعاقد المستأجر مع المؤجر بعقد جديد يغطي الأصل نفسه أو

أصلاً مشابهاً له .

- عندما يقوم المستأجر بدفع مبلغ اضافي محدد بحيث يبدو عند بداية

عقد الإيجار أن استمرار عقد الإيجار مؤكد بدرجة معقولة .

## ١٠ - بداية عقد التأجير Inception of the Lease

هو أول التاريخين : تاريخ عقد التأجير أو تاريخ التزام الطرفين

ببنوده .

## ١١ - مدة عقد الإيجار Lease Term

هي المدة غير القابلة للإلغاء التي التزم بها المستأجر لإستئجار أصل ما بالإضافة الى أية مدة أخرى يكون فيها للمستأجر خيار استمراره في استئجار الأصل سواء كان ذلك مقابل عوض اضافي أم لا ، وان يكون هناك تأكيد بدرجة معقولة في بداية عقد التأجير بأن المستأجر سوف يستمر لهذه الفترة الإضافية .

## ١٢ - صافي النقدية المستثمرة Net Cash Invested

هو رصيد النقدية الخارجية Outflows والنقدية الداخلة Inflows الخاص بعقد التأجير بعد أن يستبعد منه التدفق النقدي الداخل والخارج بغطاء أخطار التأمين والصيانة وأية نفقات أخرى مماثلة تحمل على المستأجر . ويقصد بالتدفق النقدي للخارج المبالغ التي يدفعها المؤجر ثمناً للإستحواز على الأصل والضريبة والفوائد وأصل القرض الذي يدفع الى طرف ثالث (ممول) أما التدفق النقدي للداخل فتشمل الإيجار المستلم من المستأجر والمبالغ التي يتم استلامها مقابل القيمة المتبقاه ، والمزايا الضريبية الدائنة أو أي وفر ضريبي أو أي دفعات مستلمه تعود الى عقد التأجير .

## ١٣ - الإيجار غير المحدد Contingent Rental

هو الإيجار الذي يحدد قيمته عامل غير عامل الوقت ، مثل نسبة مئوية من المبيعات ، أو من كمية استخدام الأصل ، أو مستويات الأسعار ، أو معدل الفائدة في السوق .

## الفصل الثامن

### تصنيف عقود التأجير التمويلي

اولا : التعرف على عقود التأجير التمويلي ( الرأسمالية ):

قبل إصدار التوصية رقم ( ١٣ ) كان يتم المحاسبة عن كافة عقود الإيجار كعقود ايجار تشغيلية ، وعندما صدرت التوصية أوردت الحالات التي يتم فيها رسمة عقود الإيجار بسبب عدم معقولية معالجة كافة العقود كعقود تشغيلية ، حيث انه ينتج عن ذلك في بعض الحالات ظاهرة التمويل الخفي Off-Balance Sheet ( اى الحصول على التمويل بدون تسجيل دين التعاقد ) فمن وجهة نظر التوصية ان عقد الإيجار الذي ينقل منفعة ملكية الاصل المؤجر يخلق اصل للمستأجر يكون اكثر من حق مؤقت لاستخدام الاصل ، وعلى ذلك فيجب ان يعترف المستأجر بجوهر المنفعة عن طريق رسالتها كأصل عن طريق القيمة الحالية للقيم الإيجارية المستقبلية Present Value of Future Lease Rentals ، بالاضافة الى ذلك فانها بررت ان مثل هذا العقديخلق التزام يساوى القيمة الحالية للقيم الإيجارية المستقبلية والتي يجب ان يعترف بها المستأجر ، وعلى ذلك فبمجرد ان تنقل منفعة حق الملكية من المؤجر الى المستأجر فيجب على المؤجر ان يعترف بعملية بيع الاصل، ثم يسجل مديونية المستأجر ثم ينقل تكلفة الاصل من سجلاته ، كما يستتبع ذلك ان يستهلك المستأجر منفعة حق الملكية (وليس بواسطة المؤجر) . بالاضافة الى ذلك فان مدفوعات عقد الإيجار يجب ان يتم المحاسبة عنها عن طريق الطرفين وبنفس الاسلوب كمدفوعات دورية باعتبارها التزام على المدى الطويل .. اى يعنى ذلك ان كل قيمة ايجارية تعتبر توليفة من الفائدة وتخفيض للدين .



وتجدر الإشارة الى ان رسمة عقود الإيجار ومن ثم الاعتراف بالأصل والالتزام بقائمة المركز المالى للمستأجر ستجعل قوائمه قابلة للمقارنة مع تلك الوحدات التى تشتري أصولها وتمول ثمن شرائها بدين طويل اجل ، فكلاهما فى نفس المركز الاقتصادى ومطالبتين بمدفوعات قانونية على مدى فترة طويلة ( حيث ان المستأجر يدفع الإيجارات ، بينما المالك يدفعوا الفائدة واصل الدين ) كما ان كلاهما لديه حقوق فى استخدام اصول متشابهة على مدى او كل العمر الانتاجى للأصل .

### ثانيا : تصنيف عقود التأجير التمويلي ( الرأسمالية ) :

بسبب أهمية التفرقة بين المحاسبة عن عقود الإيجار الرأسمالية والتشغيلية فضلا عن صعوبة تحديد منفعة الملكية ، فلقد أوردت التوصية رقم ( ١٣ ) المعايير التى على اساسها يعتبر العقد رأسماليا ، وفيما يلى اطار هذه التوصية كما هو مبين بالشكل رقم ( ١ ) التالى<sup>(١)</sup>:

عقد التأجير التمويلي ( الرأسمالى ) بالنسبة للمستأجر	عقد لتأجير التمويلي ( الرأسمالى ) بالنسبة للمؤجر
يجب ان يتوافر شرط واحد على الاقل من الشروط الآتية فى عقد الإيجار :	يجب ان يتوافر شرط واحد على الاقل من الشروط الآتية فى عقد الإيجار :
١ - نفسها	١ - انه ينقل حق الملكية للأصل للمستأجر فى نهاية مدة العقد .
٢ - نفسها	٢ - ان يكون للمستأجر حق شراء الأصل بسعر تخفيى bargain purchase Option
٣ - نفسها	٣ - تساوى مدة العقد ٧٥% لو اكثر من العمر الانتاجى المقتر للأصل المؤجر .
٤ - نفسها	٤ - ان تساوى القيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات عقد الإيجار minimum lease payment فى بداية العقد على الاقل ٩٠% ( او اكثر ) من القيمة السوقية من الأصل المؤجر ، بالإضافة الى ذلك ، يجب ان يتوافر كل من الشرطين لتالين :
غير قابلة للتطبيق .	٥) امكانية التبر بفترة المستأجر على دفع الحد الأدنى لمدفوعات عقد الإيجار بدرجة مقبولة من الصحة .
غير قابلة للتطبيق	٦) عدم وجود شك يمتنع باحتمال تحمل المؤجر مستقبلا لتفقات خلال فترة العقد .

(١) FASB, Statement of Financial Accounting Standards no. 13, op. cit, para. No. 7.

وكما يتضح من الشكل السابق فإنه بسبب الشرطين الإضافيين بالنسبة للمؤجر ، فليست كافة العقود التي تعتبر رأسمالية بالنسبة للمستأجر يمكن اعتبارها كذلك بالنسبة للمؤجر أي ان عقد الإيجار يمكن ان يعالج لدى المستأجر كعقد رأسمالي وفي نفس الوقت يكون عقدا تشغيليا بالنسبة للمؤجر

وتشكل هذه الشروط اختبار انتقال حق الملكية Transfer of Ownership Tests فنجد ان مؤدى الشرط الاول ان حق الملكية القانوني سوف ينتقل الى المستأجر ، كما أن الشرط الثاني يعطى الحق للمستأجر بشراء الأصل المستأجر بسعر يكون منخفضا بطريقة جوهرية عن القيمة السوقية المتوقعة في نهاية العقد ، كما ان الشرط الثالث والذي حدد مدة عقد الإيجار بـ ٧٥٪ من العمر الانتاجي للأصل فيفترض بان تلك الفترة تعتبر كافية ليتم الاعتراف بمنفعة الملكية المؤجرة . وبالنسبة للشرط الاخير فيفترض بانه إذا كانت القيمة الحالية لمدفوعات عقد الإيجار على الأقل ٩٠٪ من القيمة السوقية للأصل المستأجر في بداية تاريخ التعاقد ، فان منفعة الملكية سيتم انتقالها ، واخيرا الشرطين الخامس والسادس بالنسبة للمؤجر تمد بالمخاطره التي يمكن ان تجعل الاربع شروط الاولى غير فعالين (ولمنع اساءة استعمال تلك الشروط) .

ولقد أشار المعيار الدولي المحاسبي رقم (١٧) في فقرته الثامنة امثلة عن الحالات التي يصنف فيها عادة عقد التأجير (الإيجار) كعقد تأجير تمويلي (رأسمالي) :

١ - تنتقل ملكية الأصل بموجب العقد إلى المستأجر في نهاية مدة عقد التأجير .

٢ - عندما يكون للمستأجر حق الخيار في شراء الأصل بسعر يتوقع أن يكون اقل من القيمة العادلة لذلك الأصل في تاريخ ممارسة حق الخيار ويكون الفرق المتوقع كافياً لإعطاء تأكيد معقول عند بدء عقد التأجير بأن المستأجر سوف يمارس خيار شراء الأصل .

٣ - عندما يغطي مدة عقد التأجير معظم العمر الإنتاجي للأصل ، سواء كانت ضمن بنود العقد إنتقال ملكية الأصل في نهاية مدة العقد من عدمه .

٤ - عندما تكون القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات التأجير ، عند بدء العقد أكبر من أو مساوية تقريباً للقيمة العادلة للأصول المستأجرة بعد طرح اليبات أو مزايا الضرائب ( الدائنة ) للمؤجر في ذلك سواء كانت ضمن بنود العقد إنتقال ملكية الأصل في نهاية مدة العقد من عدمه .

ولقد اورد القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ الخاص بالتأجير التمويلي في مادته رقم (٢) الحالات التي تعد فيها عقود التأجير عقوداً تأجيرية تمويلية (رأسمالية) :

١ - كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يؤجر الى مستأجر منقولات مملوكة له او تلقاها من المورد<sup>(٢)</sup> استناد الى عقد من العقود ، ويكون التأجير مقابل قيمة ايجارية يتفق عليها المؤجر مع المستأجر .

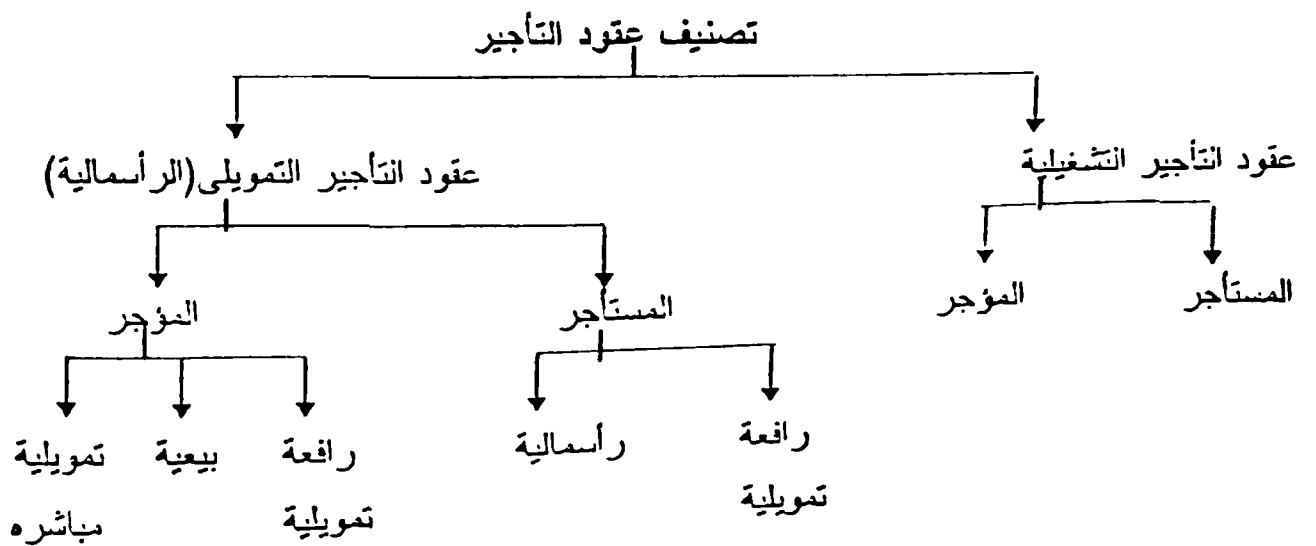
(٢) عرف القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المورد بأنه الطرف الذي يتلقى منه المؤجر مالا يكون موضوعاً لعقد تأجير تمويلي .

٢- كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يؤجر الى المستأجر عقارات أو منشآت يقيمها المؤجر على نفقته بقصد تأجيرها للمستأجر ، وذلك بالشروط والمواصفات والقيمة الإيجارية التي يحددها العقد .

٣- كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بتأجير مال إلى المستأجر تأجيراً تمويلياً إذا كان هذا المال قد ألت ملكيته الى المؤجر من المستأجر بموجب عقد يتوقف نفاذه على إبرام عقد التأجير التمويلي .

كما أوجبت اللائحة التنفيذية للقانون سالف الذكر في مادتها الثانية بأنه " يكون المال المؤجر لازماً لمباشرة نشاط إنتاجي خدمي أو سلمي للمستأجر ولا يدخل في عداد ذلك سيارات الركوب والدرجات الآلية " .

وتجدر الإشارة الى ان التوصية رقم (١٣) حددت عقود التأجير التمويلي (الرأسمالية) بالنسبة للمؤجر الى عقود تأجير تمويلية مباشرة Direct Financing وعقد تأجير بيعية Sales-type وعقود تأجير بالرافعا Leveraged Lease . وبناء على ذلك يمكن تصنيف عقود التأجير على الوجه التالي :



## ١- عقود التأجير التمويلية (الرأسمالية) المباشرة :

عقد التأجير التمولي (الرأسمالي) المباشر من وجهة نظر المؤجر هو ذلك العقد الذي يقوم من خلاله بتمويل شراء الاصل المؤجر للمستأجر . لهذا فان الإيراد الوحيد الذي يعترف به المؤجر هو ايراد الفائدة على مديني عقود الإيجار Lease Receivables وعلى ذلك فلا يوجد هامش ربح في بداية عقد الإيجار ، بسبب تساوي تكلفة الاصل المؤجر مع سعر بيعه ، وفي تلك العقود فإن مدفوعات القيم الإيجارية يتم حسابها اعتماداً على تكلفة الاصل المؤجر بالإضافة إلى أنه يتم حساب الفائدة على أساس معدل السوق .

وفي بداية عقد الإيجار يسجل المؤجر عملية البيع للاصل المؤجر عن طريق جعل حساب مديني عقود الإيجار مدينا وتكلفة الاصل المؤجر دائنا ، ومع كل دفعة ايجارية يتم استلامها يعترف المؤجر بايراد الفائدة على مديني عقود الإيجار .

ولذا فتلك العقود تسمى عقود التأجير التمولي المباشرة بسبب أن المؤجر يلجأ لعملية تأجير الاصل ( ليس من اجل البيع ) ولكن مجرد طريقة لاكتساب الفائدة (ايراد تمويل Financing Revenue ) على الاموال المتاحة ، وبالمثل فمن وجهة نظر المستأجر يعتبر عقد الإيجار كوسيلة لتمويل عملية الحصول على الاصول التي يحتاج اليها .

## ٢- عقود التأجير التمويلية (الرأسمالية) البيعية :

في ذلك النوع من العقود يعترف المؤجر بنوعين من الإيراد اولهما ايراد بيع الاصل وكذلك بتكلفة السلع المبيعه حيث يستتبع ذلك ظهور ارباح او خسائر التاجر او المنتج Manufacture's or Dealer's Profit or Loss والتي تنتج من الفرق بين سعر البيع العادي للاصل

المؤجر وتكلفته في دفاتر المؤجر ، ثانيهما ايراد الفائدة على مدينى عقود الإيجار وذلك مع كل قيمة ايجارية يتم استلامها .

ولقد سمي ذلك النوع بعقود الإيجار البيعية بسبب اعتراف المؤجر بالايراد فى بداية عقد الإيجار كما هو الحال فى عمليات البيع العادية . وعادة يستخدم هذا النوع بواسطة التجار او البائعين وليس بواسطة شركات التأجير - لان الاخيره تشتري الاصول لاغراض التأجير وليس لاعادة بيعها - والهدف الرئيسى من هذه العقود هو الاعتراف باجمالى الارباح على المبيعات فى بداية عقد الإيجار .

ومن وجهة نظر المستأجر لا يتم التمييز بين عقود التأجير البيعية والتمويلية ، حيث يعتبر كل منيما عقودا رأسمالية ، لهذا فيسجل المستأجر فى بداية العقد الملكية المؤجرة كاصل بتكلفتها فى الدفاتر كطرف مدين بينما يعبر الطرف الدائن عن الإلتزام المرتبط بالعقد ، وفى تاريخ كل دفعة ايجارية تسجل مصاريف الفائدة وتخفيض التزام عقد الإيجار فضلا عن تسجيل مصروفات تنفيذ العقد (excutory costs) (الضرائب - الصيانة - التأمين ) خلال كل فترة محاسبية ، بالاضافة الى حساب ثم تسجيل الاستهلاك العادى على الاصول المستأجرة فى نهاية كل فترة محاسبية .

أما بالنسبة لنفقات التعاقد المبدئية المباشرة ، فلقد أشار المعيار الدولى رقم (١٧) فى فقرته رقم (٤٣) بانه يجب ان تحمل على الارباح كمصروف عند بدء عقد التأجير لان غالبيتها قد تحماتها الشركة المصنعة بغرض بيع منتجاتها وبالتبعية لتحقيق الربح الذى ينتج من عملية بيع منتجاتها .

### ٣ - عقود التأجير الرأسمالية بالرافعة<sup>(١)</sup>:

تعتبر عقود التأجير التمويلي بالرافعة نوعا خاصا من عقود التأجير التمويلي المباشرة وغالبا يكون اطرافها اكثر من طرفين اى يمكن ان تتضمن طرف ثالث أو أكثر ( مانح القرض للمؤجر للحصول على الاصل ) بالإضافة إلى المؤجر والمستأجر . ويمكن القول ان نشأة هذا النوع من العقود يرجع الى المصلحة التى ينتفع بها المؤجرين الذين يقعون فى شرائح ضرائبية عالية ويقصد بكلمة الرافعة<sup>(٢)</sup> بأنه إذا كان للمستأجر مزايا ضرائبية للاستثمار (ضرائب دائنة لصالح الممول) Investment Tax Credit والاستهلاك المعجل للاصل المؤجر ، فان صافى التدفقات النقدية (متضمنة اثر مدفوعات الضريبة ) سوف تكون اكبر فى السنوات الاولى لعقد الإيجار و اقل فى السنوات الاخيرة ، وبالتالي فنقدم للمؤجر ما يعرف بالرافعة المؤثرة Effective Leverage والتي ترفع معدل العائد على الاستثمار . وعندما يقدم الممول او مانح القرض جزء من التمويل للمؤجر فى شكل دين بدون حق الرجوع Nonrecourse Debt فان الرافعة بالنسبة للمؤجر سيتم زيادتها بشكل جوهري ، وتؤدى النتيجة النهائية الى وجود ثلاثة وجوه لكل من صافى التدفقات النقدية وصافى قيمة الاستثمار . فالتدفقات النقدية تكون ايجابية وتتناقص اثناء الفترة الاولى للعقد ثم تصبح سلبية وتتزايد حتى نهاية مدة عقد الإيجار الى الوقت الذى يتم فيه استلام المقدار الموجب نتيجة بيع القيمة المتبقاه للاصل . وكذلك يكون صافى قيمة الاستثمار ايجابية اولا ثم تتناقص اثناء الفترة الاولى للعقد ، ثم تصبح سالبة،

(١) سنتناول فى الفصل الثالث حاله افتراضيه توضح المعالجة المحاسبية لهذا النوع.

(٢) Eldon S. Hendriksen , Accounting Theory, Richard D. Irwin, Inc., Homewood, Illinois, 1982, P. 362

ثم مرة ثانية تصبح موجبة وتتاقص حتى تصل الى القيمة المتبقية للاصل  
في نهاية عقد الإيجار .

ولقد قرر مجمع معايير المحاسبة المالية FASB<sup>(١)</sup> بأن دخل المنشأة  
من عقود التأجير التمويلي يجب الاعتراف به على اساس صافي الاستثمار  
ومعدل العائد المتضمن اثناء السنوات التي يكون فيها صافي الاستثمار موجبا  
بالرغم من أن الارباح الثانوية من استثمار الأموال المحتفظ بها بصفة مؤقتة  
تعتبر ايضا جزء من المزايا الاقتصادية للعقود التمويلية بالرافعة بالنسبة  
للمؤجر . وان هذه الارباح يجب التقرير عنها عند حدوثها ولقد ايد المجمع  
هذا الموقف على اساس عدم وجود التأييد المتعلق بالتنبؤ بالفائدة المستقبلية  
على الاموال المحتفظ بها بصفة مؤقتة في المبادئ المحاسبية المقبولة قبولا  
عاما حاليا .

ولقد اشار المعيار الدولي المحاسبي رقم ( ١٧ ) لهذا النوع من العقود  
في فقرته رقم ( ٣٧ ) بقوله " بأنه تعد بعض عقود التأجير التمويلي  
(الرأسمالي) بحيث تشمل ثلاثة اطراف على الاقل هم المؤجر " . والمستأجر  
وواحد او اكثر من الممولين يقوم بتمويل جزء من تكلفة الاصل المؤجر دون  
اي حق عام عاده بالرجوع على المؤجر وتعرف هذه العقود باصطلاح  
العقود بالرافعة . في هذه الحالات يسجل المؤجر استثماراته في عقد التأجير  
التمويلي في دفاتره مطروحا منها مبلغ الدين الذي لايجوز للممول ان يرجع  
به عليه وتكلفة التمويل المتعلقة به . ويعترف المؤجر بإيراد التمويل على  
اساس رصيد صافي النقدية المستثمرة في عقد التأجير التمويلي . كما يشير  
المعيار في فقرته رقم ( ٢٨ ) " بأنه طالما ان النتائج التي يتم التوصل اليها  
في توزيع الإيراد التمويلي باستخدام صافي الاستثمار تختلف عن النتائج التي

(١) Ibid, P. 363



يتم الوصول إليها باستخدام صافي النقدية المستثمرة ، لهذا فيجب الاستمرار في استخدام الطريقه التي سيتم اختيارها من بين هاتين الطريقتين بصفة مستمرة والافصاح عنها " .

### ثالثا : عقود المباني والعقارات :

نص المعيار المحاسبي الدولي رقم ( ١٧ ) الخاص بمحاسبة عقود الإيجار طويلة الاجل بأنه " يتم تصنيف عقود ايجارات العقارات الى عقود ايجار تمويلية ( رأسمالية ) وعقود ايجار تشغيلية ، وذلك بالطريقة ذاتها التي تصنف بها عقود الاصول الثابتة الاخرى ، الا ان الارض تختلف عن الاصول الثابتة الاخرى بأن عمرها الانتاجي غير محدود ، كما لايتوقع ان تنتقل ملكيتها الى المستأجر عند نهاية مدة الإيجار ولذلك لا يأخذ المستأجر تقريبا جميع مخاطر الملكية ومانفعتها . مثل هذا النوع من العقود يصنف على انه عقد ايجار تشغيلي وعليه فإن قسط الإيجار الذي يتلقاه المؤجر يعتبر ايجارا مدفوعا مقدما يوزع على مدة العقد " .

كما يشير المعيار ايضا في فقرته رقم ( ١٠ ) الى ان " الكثير من المباني التي تؤجر يمتد عمرها الانتاجي الى مدة تزيد على مدة العقد ، كما ان كثيرا من عقود ايجار المباني طويلة الاجل تتضمن شروط تعدل بموجبها بدلات الإيجار بصورة دوريه مع ارتفاع معدلات السوق . ففي مثل هذه الحالات التي لايتوقع ان تنتقل ملكية العقار ، او إذا كانت تعدل القيمة الإيجارية بانتظام مع معدلات السوق ، فإن المؤجر يحتفظ بجزء كبير من الاخطار والعوائد المرتبطة بالملكية ، وتصنف هذه العقود ضمن عقود الإيجار التشغيلية " .

## الفصل التاسع

### المحاسبة عن عقود التأجير التمويلي (الرأسمالية)

بعد أن إستعرضنا تصنيف عقود التأجير التمويلي (الرأسمالية) بالفصل السابق سنتناول كيفية المحاسبة عن هذه العقود :

أولاً: عقود التأجير التمويلي (الرأسمالية) المباشرة :

(١) بالنسبة للمستأجر :

كما سبق واوضحنا ان المستأجر يقوم بتسجيل عقود التأجير التمويلي (الرأسمالية) في بداية التعاقد بجعل حساب الأصل المؤجر مدينياً وحساب التزام عقود الإيجار دائنه وذلك بالقيمة الحالية لجميع القيم الإيجارية المطلوبة في عقد الإيجار .

ومن الضروري ان يتم تحديد معدل الفائدة المناسب الذي سيستخدمه المستأجر في خصم القيمة الحالية ، وذلك لما يحدثه معدل الفائدة من تأثير مباشر على القيمة التي يسجل بها عقد الإيجار وما يرتبط به من التزام ، ونجد ان ارتفاع معدل الفائدة يؤدي الى انخفاض المبلغ المرسل للأصل وما سجل كالتزام، ويحدث العكس عند انخفاض معدل الفائدة .

ويستخدم المستأجر معدل فائدة الاقتراض الإضافي للمستأجر Lessee's Incremental Borrowing Rate ويقصد به معدل الفائدة التي يتحملها المستأجر في بداية عقد الإيجار للحصول على قرض لشراء نفس الأصل المؤجر بدلا من استجاره بنفس الشروط والضمانات الواردة في عقد الإيجار. وفي حالة معرفة المستأجر لمعدل العائد الضمني للمؤجر Implicit Rate وكان هذا المعدل اقل من معدل فائدة الاقتراض الإضافي للمستأجر فيجب عليه ان يستخدم معدل العائد الضمني للمؤجر ، وذلك بهدف منع

المستأجر من استخدام معدل فائدة منخفض كثيرا مما يؤدي إلى رسملة الأصل المؤجر بقيمة قد تزيد عن قيمته العادلة . وتجدر الإشارة إلى ان معدل العائد الضمني يعبر عن سعر الفائدة التي ستعود على المؤجر نتيجة عقد الإيجار والذي يؤدي إلى جعل القيمة الحالية للحد الأدنى لقيمة العقد والقيمة المتبقية غير المضمونة متساوية مع قيمة الأصل العادلة التي يقبلها المؤجر<sup>(١)</sup>.

ولقد اكد على ذلك أيضا المعيار الدولي المحاسبي رقم (١٧) في فقرته الحادية عشر والثانية عشر بأنه تسجل الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقود التأجير التمويلي في بداية مدة عقد التأجير بصافي القيمة العادلة للأصل مطروحا منها أي منح ومزايا ضرائبية دائنة للمؤجر أو بالقيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات عقد الإيجار إذا كانت أقل منها . وعند حساب هذه القيمة (القيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات عقد الإيجار) فان معدل الخصم الذي يستخدم هو معدل العائد الضمني للمؤجر إذا كان ممكنا تحديده من الناحية العملية والا فيستخدم معدل فائدة الاقتراض الاضافي للمستأجر .

وغنى عن البيان ان استخدام كل من المؤجر والمستأجر لنفس معدل الفائدة يؤدي إلى اتساق الأساس المحاسبي وبالتالي إلى تماثل كل من المبالغ المسجلة في دفاتر كل منيما واسماء الحسابات والعكس في حالة استخدام معدلات مختلفة .

ولقد اوضح المعيار الدولي المحاسبي رقم (١٧) في فقرته رقم (١٤) بأن كل دفعة إيجار يجب ان تقسم بين تكلفة التمويل وبين الجزء الذي يخفض به الرصيد المتبقى من قيمة الالتزام المالي.

وكما اوضح المعيار الدولي المحاسبي رقم (١٧) في فقرته رقم (١٥) بان تكلفة التمويل هي الفرق بين مجموع الحد الأدنى لدفعات الإيجار

---

(١) FASB Statement of Financial Accounting Standards No. 13, op . cit, Para No. 5.k.

خلال مدة العقد وبين رصيد الإلتزام المبدئي وتوزع هذه التكلفة على الفترات المتعلقة بمدة عقد الإيجار ، بحيث يتم تحميل كل فترة مالية بنسبة مئوية ثابتة من الرصيد المتبقى للإلتزام خلال تلك الفترة وعملياً يمكن استخدام شكل من أشكال التقريب لحساب مبلغ تكلفة التمويل التي تحمل على كل فترة مالية .

ولقد قررت التوصية رقم (١٣) بأنه يجب على المستأجر ان يستهلك تكلفة الأصل بأسلوب مماثل للسياسة التي يتبعها في استهلاكه العادي<sup>(١)</sup> .

ولقد نص المعيار الدولي المحاسبي رقم (١٧) في فقرته السادسة عشر على ذلك ايضاً بأنه يجب ان تحمل كل فترة مالية بمبلغ استهلاك الأصل المستأجر خلال فترة الاستعمال المتوقعة على اساس منتظم ومتسق مع السياسة التي يتبعها المستأجر في استهلاك ما يملكه من اصول . واذا كان هناك تأكيد بطريقة معقولة بان المستأجر سوف يحتفظ بملكية الأصل في نهاية مدة عقد الإيجار فان فترة الاستخدام المتوقعة للأصل هي العمر الانتاجي له ، وان لم يكن كذلك ، فانه يستهلك الأصل على اساس مدة عقد الإيجار او العمر الانتاجي للأصل ايهما أقصر

(٢) بالنسبة للمؤجر :

كما سبق ووضحنا انه بالنسبة للمؤجر تعتبر كل من عقود التأجير التمويلي المباشرة والبيعية كعقود تأجير تمويلي (رأسمالية) ، وتتميز عقود التأجير التمويلي المباشرة بانها لا تضمن ارباح وخسائر التاجر او المنتج ، نتيجة لذلك فيفترض ان تكلفة الملكية المؤجرة بدفاتر المؤجر تساوي قيمتها السوقية في بداية التعاقد ليذا فهي تستخدم بواسطة المؤجر لحساب القيم

(١) Ibid, Para No. 11.a.

الإيجارية لعقود الإيجار . ويمكن للمؤجر ان يحسب القيمة الإيجاري الدورية بالمعادلة الآتية:

$$\frac{\text{استثمار المؤجر (تكلفة الأصل) في الأصل المستأجر}}{\text{القيمة الحالية لدفعه مقدمة لعدد من السنوات بسعر فائدة معين}} = \text{القيمة الإيجارية الدورية} - \text{لعقد الإيجار}$$

بالنسبة لتوزيع إيراد التمويل على مدة عقد الإيجار فلقد أوضح المعيار الدولي المحاسبي رقم (١٧) في فقرته (٣١) بأنه يهدف المؤجر الى توزيع إيراد التمويل على مدة عقد التأجير على اساس منتظم ومنطقي ويعتمد توزيع هذا الإيراد على نمط (معادلة) يعكس في كل فترة عائداً ثابتاً على رصيد المبلغ المستثمر في التأجير ونطرح دفعات عقد الإيجار المتعلقة بالفترة المحاسبية فيما عدا تكلفة الخدمات من إجمالي الإستثمار في عقد التأجير وذلك لتخفيض كل من اصل المبلغ المستثمر وإيراد التمويل غير المكتسب .

وتوضح الحالة الإفتراضية الأولى كيفية المحاسبة عن عقود التأجير التمويلي (الرأسمالية) المباشرة بدفاتر كل من المؤجر والمستأجر .  
الحالة الإفتراضية الأولى<sup>(\*)</sup> :

بفرض ان الشركة (أ) - المؤجر - قد تعاقدت على تأجير اصل ما الى الشركة (ب) - المستأجرة - لمدة ثلاث سنوات وكان العمر الإنتاجي المقدر للاصل ثلاثة سنوات ، ولا يوجد احتمال في تحمل المؤجر لاي مصاريف مستقبلية . كما تتساوى القيمة الحالية للقيم الإيجارية مع تكلفة الأصل المؤجر وهي ١٠٠٠٠٠٠ ج كما يحتفظ المؤجر بحق ملكية الأصل المؤجر في نهاية العقد .

(\*) لأغراض التبسيط في تلك الحالة إفترض أنها لا تتضمن حق الشراء التحفيزي ، وأن القيمة المتبقاة صفر ، كما يستخدم المؤجر والمستأجر نفس معدل الفائدة .

يقوم المستأجر بدفع ثلاثة دفعات إيجارية قيمة كل منها ٣٦٨٦٦ جنيه تدفع في بداية كل عام على ان تبدأ من يناير ١٩٩٤ (دفعة مقدمة) وكان معدل العائد الضمني للمؤجر ١١٪ على تكلفة الأصل المؤجر ، تنتهي السنة المالية لكل من الشركتين في نهاية شهر ديسمبر . يتضح من بيانات الحالة السابقة أن هذا العقد تأجير تمويلي (رأسمالي) مباشر نظرا لعدم تضمينه ارباح او خسائر التاجر او المنتج . يحسب المؤجر القيمة الإيجارية الدورية كما يلي :

$$\frac{100000}{\text{القيمة الحالية لدفعة مقدمة لمدة ثلاث سنوات بمعدل فائدة ١١٪}} = \frac{36866 \text{ جنيه}}{71252 \text{ ر}^{(*)}}$$

وفيما يلي المعالجة المحاسبية لهذه الحالة :

<u>المستأجر</u>	<u>المؤجر</u>
	١٩٩٤/١/١
١٠٠٠٠٠٠ ح/الأصل	١٠٠٠٠٠ ح/مديني عقود الإيجار
١٠٠٠٠٠٠ ح/التزام عقد الإيجار	١٠٠٠٠٠ ح/الأصل
-----	-----
٣٦٨٦٦ ح/التزام عقد الإيجار	٣٦٨٦٦ ح/النقدية
٣٦٨٦٦ ح/النقدية	٣٦٨٦٦ ح/مديني عقود الإيجار
-----	-----
٦٩٤٤ ح/مصرف الفائدة	٦٩٤٤ ح/مديني عقود الإيجار
٦٩٤٤ ح/التزام عقود الإيجار	٦٩٤٤ ح/إيراد الفائدة
-----	-----
٣٣٣٣٣ ح/مصرف الإستهلاك	لا يوجد استهلاك
٣٣٣٣٣ ح/مجمع الإستهلاك	
(على أساس القسط الثابت ١٠٠٠٠٠٠ × ١)	
٣	

(\*) جداول القيمة الحالية للدفعات المقدمة فئة واحد جنيه .

جدول إستفاد عقد الإيجار على أساس دفعات دورية مقدمة :

التاريخ	الإيجار السنوي	الفائدة السنوية (١١٪)	الإنخفاض (الزيادة) في مديني وإلتزام عقد الإيجار	رصيد مديني/إلتزام عقد الإيجار
٩٤/١/١	-	-	-	١٠٠٠٠٠
٩٤/١/١	٣٦٨٦٦	-	٣٦٨٦٦	٦٣١٣٤
٩٤/١٢/٣١	-	٦٩٤٤	(٦٩٤٤)	٧٠٠٧٨
٩٥/١/١	٣٦٨٦٦	-	٣٦٨٦٦	٣٣٢١٢
٩٥/١٢/٣١	-	٣٦٥٤	(٣٦٥٤)	٣٦٨٦٦
٩٦/١/١	٣٦٨٦٦	-	٣٦٨٦٦	صفر
	١١٠٥٩٨	١٠٥٩٨	١٠٠٠٠٠	

الافصاح بالثقوائم المالية لعام ١٩٩٤ :

<u>المستأجر</u>	<u>المؤجر</u>	
مصروف الفائدة ٦٩٤٤٤	إيراد الفائدة ٦٩٤٤٤	قائمة الدخل
وم . الإستهلاك ٣٣٣٣٣		
الأصل المدتأجر ١٠٠٠٠٠	مديني عقود ٦٣١٣٤	قائمة المركز
(-) مجمع ٣٣٣٣٣	الإيجار	المالي
الإستهلاك		
٦٦٦٦٧		
التزام عقد الإيجار ٦٣١٣٤		

ويلاحظ ان مجموع كل من تكلفة التمويل ومصروف الإستهلاك لايساوى دفعات الإيجار المستحقة على الفترة وهذا ما قرره المعيار الدولى المحاسبى رقم (١٧) فى فقرته (١٨) بأن مجموع مصروف الإستهلاك وتكلفة التمويل لكل فترة محاسبية لا يساوى عادة دفعات الإيجار المستحقة للفترة ، ولهذا لا يصبح تحميل .

طريقة أخرى لتحميل الفائدة على سنوات (العقد):

وهى طريقة مجموعة الحدود المعروفة باسم قاعة ال ٧٨ ، حيث يمكن توزيع مقدار الفائدة ( اعباء التمويل ) على سنوات العقد بطريقه رياضيه لنتناسب مع الرصيد المتناقص لمدينى / التزام عقد الإيجار . ويقصد بيذة القاعدة المتواليه العدديه ، واشتق رقم ٧٨ من تطبيق المتواليه العدديه لمجموع حدود متواليه من ١ - ١٢ حيث يبلغ مجموعها ٧٨ ، و يتم الوصول للمجموع على اساس المعادله الآتية :

$$\frac{(\text{الحد الاول} + \text{الحد الاخير}) \times \text{عدد الحدود}}{2}$$

وبالتعويض فى هذه المعادله بأرقام المتواليه من ١ - ١٢ :

$$78 = \frac{12 \times (12 + 1)}{2}$$

وبتطبيق هذه المعادله على مثالنا فتكون الفائدة الواجبه التحميل على

السنتين (حيث يتم دفع الإيجار فى بداية العام) على النحو التالى :

$$\text{مجموع المتواليه} = \frac{2 \times (2 + 1)}{2} = \frac{6}{2} = 3$$

$$\text{فيخص السنة الأولى} = 10.598 \times \frac{2}{3} = 7.066 \text{ جنيه}$$

$$\text{كما يخص السنة الثانية} = 10.598 \times \frac{1}{3} = 3.532 \text{ جنيه}$$



- ويلاحظ ان نتائج هذه القاعدة لا يختلف كثيرا عن النتائج التي توصلنا اليها .

وتجدر الاشارة الى ان المعيار الدولي المحاسبي رقم (١٧) في فقرته رقم (٢٢) اشار الى انه بالنسبة لتوزيع إيراد التمويل على اساس منتظم ، ياخذ المؤجر في إعتباره عامل عدم التأكد ، على سبيل المثال تحصيل دفعات الإيجار ومستوى معدلات الفائدة في المستقبل ، وبطبيعة الحال كلما طالت مدة العقد ازدادت الأخطار المتعلقة به . وقد يتطلب الحذر تعديل الاعتراف بالايراد ليعكس تلك الأخطار .

ثانياً : عقود التأجير التمويلي (الرأسمالية) البيعية :

كما سبق ووضحنا ان التمييز الاساسي بين عقود التأجير التمويلي المباشرة وعقود التأجير التمويلي البيعية ، هو انه يتم الاعتراف في الاخيرة بربح المنتج او التاجر بواسطة المؤجر في بداية عقد الإيجار ، وهذا يعنى انه في عقود التأجير البيعية تكون القيمة السوقية للاصول المؤجرة اعلى او اقل من تكلفتها في دفاتر المؤجر .

وتنشأ عقود التأجير البيعية عندما يستخدم التجار او المنتجين طريقة التأجير كوسيلة مساعدة لتسويق منتجاتهم . وغالبا ما تكون هذه السلع غاليه الثمن نسبيا كالحاسبات الاليه والاساطيل البحرية والجوية . وهدف تلك الشركات هو الحصول على الربح من الاصول المؤجرة سواء عن طريق بيعها او تاجيرها ، فضلا عن حساب الفائدة على مدينى عقود الإيجار ، لذلك ففي عقود التأجير البيعية يوجد نوعين من الارباح يعترف بهما خلال مدة العقد هما:

النوع الاول : هو ربح التاجر او المنتج (الهامش الإجمالي او جملة

الارباح ) حيث يعترف به بالكامل في بداية عقد الإيجار ويحسب كما يلي :

ربح او خسارة التجار = سعر البيع العادى (القيمة السوقية) او المنتجين = للاصل المؤجر (-)تكلفة الاصل المؤجر .

النوع الثانى :إيراد الفائدة على مدينى عقود الإيجار ،حيث يعترف بها على مدى فترة العقد وتحسب الفائدة كالاتى:

إجمالي إيراد إجمالي مدينى عقود الإيجار - سعر البيع العادى  
الفائدة = (متضمنه عبء الفائدة ) (القيمة السوقية للاصل المؤجر)

ويشير المعيار الدولى المحاسبى رقم (١٧) فى فقرته رقم(٤١) " الى ان إيراد البيع الذى يسجله المؤجر سواء كان صاحب مصنع او تاجر موزع عند بدء عقد التأجير التمويلى يمثل القيمة العادلة للاصل او القيمة الحالية لمبلغ الحد الادنى لمدفوعات عقد التأجير والقيمة الدفترية للقيمة المتبقاة غير المضمونة المستحقة للشركة المؤجرة محسوبة على اساس سعر الفائدة السائد فى السوق ايهما اقل . اما تكلفة البيع التى يعترف بها عند ابتداء عقد التأجير فهى اما تكلفة الاصل المؤجر او رصيد الاصل إذا كان يختلف عن التكلفة. ويعتبر الفرق بين إيراد البيع وتكلفة البيع هو ربح البيع الذى يتم الاعتراف به وفقا للسياسة التى تتبعها المنشأة عادة فى محاسبة المبيعات " اى ان بفرض كان سعر البيع العادى لاحد الاصول بمبلغ ٩٠٠٠٠٠٠ جنيه وكانت القيمة الحالية لمبلغ الحد الادنى لمدفوعات عقد التأجير مضافا اليها القيمة المتبقاة ٨٠٠٠٠٠٠ جنيه وكانت تكلفة البيع ٧٥٠٠٠٠٠ جنيه . فيكون ربح عملية البيع :

$$= ٨٠٠٠٠٠٠ - ٧٥٠٠٠٠٠ = ٥٠٠٠٠٠٠ جنيه$$

ويحذر المعيار الدولى المحاسبى رقم(١٧) فى فقرته رقم (٤٢) بانه قد يعتمد صاحب المصنع او التاجر الموزع فى استخدام سعر فائدة منخفض اقل من سعر الفائدة فى السوق بهدف جذب العملاء فى الاستئجار منهم ،

وبطبيعة الحال سينتج عن ذلك الإعراف بجزء زائد من جملة دخل المعاملة عند وقت البيع .

وهذا ولم يشير البيان عن الكيفية التي تنتج عنها الزيادة في مجمل الدخل ولا كيفية معالجتها محاسبيا . الا اننا نرى ان الربح الذي يمكن الإعراف به هو ليس الفرق بين سعر البيع والتكلفة بل يجب ان يخفض او لا سعر البيع بمبلغ الفرق في الفائدة .

وتوضح الحالة الافتراضية الثانية<sup>(٥)</sup> عن كيفية المعالجة المحاسبية عن عقود التأجير التمويلى (الرأسمالية) البيعية من وجهة نظر كلا من المؤجر والمستأجر .

#### الحالة الافتراضية الثانية :

باستخدام نفس بيانات الحالة السابقة مع اضافة ان سعر بيع الأصل (القيمة السوقية ) يبلغ ١٢٠٠٠٠٠ جنيه اى ان هناك هامش ربح قدره ٢٠٠٠٠٠ جنيه ، حيث كانت تكلفة الأصل لدى المؤجر بمبلغ ١٠٠٠٠٠٠ جنيه يتضح من ذلك ان هذا العقد تأجير تمويلى (رأسمالى ) بيعى بالنسبة للمؤجر فضلا عن كونه رأسمالى بالنسبة للمستأجر .

وفيما يلى المعالجة المحاسبية لهذه الحالة :

---

(٥) لأغراض التبسيط في هذه الحالة افترض أنها لا تتضمن حق الشراء التحفيزي ، وأن القيمة المتبقاه صفر ، كما يستخدم كل من المؤجر والمستأجر لنفس معدل الفائدة .

المستأجر

المؤجر

١٢٠٠٠٠ ح/ الأصل المستأجر  
 ١٢٠٠٠٠ ح/ التزام عقد الإيجار  
 (٤٤٢٣٩ × ٢,٧١٢٥٢ = ١٢٠,٠٠٠ جنيه)

٤٤٢٣٩ ح/ التزام عقد الإيجار  
٤٤٢٣٩ ح/ النقدية

٨٢٣٣ ح/ مصروف الفائدة  
٨٢٣٣ ح/ التزام عقد الإيجار  
 ٤٠٠٠٠ ح/ مصروف الإستهلاك  
٤٠٠٠٠ ح/ مجمع الإستهلاك

١٩٩٤/١/١ :  
 ١٢٠٠٠٠ ح/ مديني عقود الإيجار  
 ١٠٠٠٠٠ ح/ تكلفة البضاعة المباعة  
 ١٢٠٠٠٠ ح/ إيراد المبيعات  
١٠٠٠٠٠ ح/ الأصل  
 ٤٤٢٣٩ ح/ النقدية (\*\*)  
٤٤٢٣٩ ح/ مديني عقود الإيجار

١٩٩٤/١٢/٣١

٨٢٣٣ ح/ مديني عقود الإيجار  
٨٢٣٣ ح/ إيراد الفائدة  
 لا يوجد استهلاك

جدول إستيفاد عقد الإيجار على أساس دفعات دورية مقدمة:

التاريخ	الإيجار السنوي	الفائدة السنوية %١١	الأنخفاض (الزيادة) في مديني أو التزام عقد الإيجار	رصيد مديني/ التزام عقد الإيجار
١٩٩٤/١/١	-----	---	----	١٢٠٠٠٠
١٩٩٤/١/١	٤٤٢٣٩	---	٤٤٢٣٩	٧٥٧٦١
١٩٩٤/١٢/٣١	---	٨٢٣٣	(٨٢٣٣)	٨٤٠٩٤
١٩٩٥/١/١	٤٤٢٣٩	---	٤٤٢٣٩	٣٩٨٥٥
١٩٩٥/١٢/٣١	-----	٤٣٨٤	(٤٣٨٤)	٤٤٢٣٩
١٩٩٦/١/١	٤٤٢٣٩	---	٤٤٢٣٩	---
	١٣٢٧١٧	١٢٧١٧	١٢٠٠٠٠	

(\*\*) القيمة الإيجارية =  $\frac{١٢٠٠٠٠}{٣,٧١٢٥٢} = ٤٤٢٣٩$  جنيه

الإفصاح بالقوائم المالية لعام ١٩٩٤

<u>المستأجر</u>	<u>المؤجر</u>	قائمة الدخل
م. الفائدة ٨٢٢٢ جنيه	ايراد المبيعات ١٢٠٠٠٠ جنيه	
م. الإستهلاك ٤٠٠٠٠ جنيه	تكلفة البضاعة ١٠٠٠٠٠ جنيه	
	ايراد الفائدة ٨٢٢٢ جنيه	
الأصل المستأجر ١٢٠٠٠٠ ج	مديني عقود ٨٤٠٩٤ جنيه	قائمة المركز
(-) مجمع ٤٠٠٠٠ ج	الإيجار	المالي
الإستهلاك ٨٠٠٠٠ ج		

ويتضح من الحالة السابقة أن قيود اليومية بدفاتر المؤجر في بداية عقد الإيجار متشابه مع قيود اليومية التي يمكن أن تعد في حالة البيع الكامل للأصل بالأجل ، يعني ذلك أن المؤجر جعل مديني عقود الإيجار مدينة وايراد المبيعات دائنة وذلك بسعر بيع الأصل المؤجر ١٢٠٠٠٠ جنيه ، وهذا المبلغ يعتبر متماثلاً مع القيمة الحالية للقيم الإيجارية التي يتم إستلامها. وفي نفس الوقت فقد جعل المؤجر تكلفة البضاعة المباعة مدينة والأصل المؤجر دائناً وذلك بتكلفته ١٠٠٠٠٠ جنيه ، وعلى ذلك حسب الفرق ومبلغه ٢٠٠٠٠ جنيه كإرباح المنتجين أو البائعين . بعد ذلك فإن القيود اليومية اللاحقة سنجدها متماثلة مع قيود اليومية في حالة عقود التأجير التمويلي (الرأسمالي) المباشرة ، إلا فيما يتعلق بالفروق الحسابية .

ويلاحظ أنه بالنسبة لعقد التأجير البيعي فإن مدفوعات عقد الإيجار للمؤجر تعتمد على سعر البيع لذلك فإنه يرسمل المستأجر الأصل على اساس سعر البيع العادي للمؤجر ( القيمة السوقية) وليس على أساس تكلفة الأصل بدفاتر المؤجر . أما بالنسبة لعقود التأجير التمويلي المباشرة فإن المؤجر يحسب القيمة الإيجارية الدورية اعتماداً على تكلفة الأصل وليس على سعر البيع.

وبمقارنة قيود اليومية الواردة في الحالتين السابقتين بدفاتر المستأجر سنجد عدم وجود أي فروق - باستثناء الفروق الحسابية - حيث أنها لا تتأثر فيما إذا كان العقد تمويلاً أو بيعياً بعكس ما يتضح بدفاتر المؤجر .

ثالثاً : عقود التأجير التمويلي (الرأسمالية) بالرافعة التمويلية :

كما سبق أوضحنا بأنه يقصد بعقود الإيجار بالرافعة بأنه إذا كان للمؤجر مزايا ضريبية على الإستثمار والأستهلاك المعجل للأصل المؤجر ، فإن صافي التدفقات النقدية سوف يكون أكبر في السنوات الأولى لعقد الإيجار وأقل في السنوات الأخيرة وبالتالي فتقدم للمؤجر ما يعرف بالرافعة المؤثرة والتي ترفع معدل العائد على الإستثمار وعندما يحصل المؤجر على جزء كبير من التمويل في شكل دين بدون حق الرجوع فستزيد الرافعة بالنسبة للمؤجر بشكل جوهري وتؤدي النتيجة النهائية الى وجود ثلاثة وجوه لكل من صافي التدفقات النقدية وصافي قيمة الإستثمار ، وذلك كما يتضح من الحالة الإفتراضية الثالثة .

الحالة الإفتراضية الثالثة :

- (١) اشترى المؤجر أصل بمبلغ ١٠٠٠٠٠٠٠٠ جنيه وذلك في بداية شهر يناير لعام ١٩٩٤ وكان عمر الإنتاج المقدر خمس سنوات .
- (٢) مول المؤجر عملية شراء الأصل عن طريق اقتراض ٨٠٠٠٠٠٠ جنيه بمعدل فائدة ١٢٪ على أن يسدد هذا القرض على خمس دفعات متساوية مقدار كل دفعة ٢٢١٩٢٨ جنيه تدفع في نهاية شهر ديسمبر .
- (٣) حصل المؤجر على ١٠٪ ميزة ضريبية على الإستثمار (تتحقق في نهاية عام ١٩٩٤ وأفتترضت لأغراض الدراسة) ، ويستخدم طريقة

أرقام السنوات في الإستهلاك، وكان المعدل المتوسط لضرائب المؤجر ٤٠٪.

(٤) أجر المؤجر الأصل في بداية شهر يناير ١٩٩٤ لسنة خمس سنوات مقابل قيمة إيجارية سنوية ٢٧٥٠٠٠ جنيه تدفع في نهاية شهر ديسمبر من كل عام .

وفيما يلي المعالجة المحاسبية لهذه الحالة :

نهاية السنة	( أ ) المدفوعات النقدية	( ب ) مصرف الفائدة	( ج ) الانخفاض في أصل الدين (أ) - (ب)	( د ) الجزء المستنفذ من أصل الدين (د) - (ج)
١٩٩٤/١/١	-----	----	-----	٨٠٠٠٠٠
١٩٩٤/١٢/٣١	٢٢١٩٢٨	٩٦٠٠٠	١٢٥٩٢٨	٦٧٤٠٧٢
١٩٩٥/١٢/٣١	٢٢١٩٢٨	٨٠٨٨٩	١٤١٠٣٩	٥٣٣٠٣٣
١٩٩٦/١٢/٣١	٢٢١٩٢٨	٦٣٩٦٤	١٥٧٩٦٤	٣٧٥٠٦٩
١٩٩٧/١٢/٣١	٢٢١٩٢٨	٤٥٠٠٨	١٧٦٩٢٠	١٩٨١٤٩
١٩٩٨/١٢/٣١	٢٢١٩٢٨	٢٣٧٧٩	١٩٨١٤٩	صفر
	١١٠٩٦٤٠	٣٠٩٦٤٠	٨٠٠٠٠٠	

جدول رقم (٢) التدفق النقدي

ح	ز	و	هـ	د	جـ	ب	أ	نهاية السنة
صافي التدفق النقدي المستوي (أ+د)-(ب+ج)	الإدخار الضريبي (مصروف)	الدخل الخاص للضريبة أو المسائر (أ-هـ)	إجمالي المصروفات (ب+ج)	الانخفاض في أصل الدين من حدول (١)	الفائدة السوية المدفوعة من حدول (١)	مصروف الإستهلاك السوي	القيم التجارية السوية	
(٢٠٠٠٠٠)								٩٤ ١ ١
١٠٠٠٠٠٠								٩٤ ١ ١
١١٤٨٠٥	٦١٧٢٣	(١٥٤,٣٣)	٤٢٩٢٢٣	١٢٥٩٢٨	٩٦٠٠٠	٢٢٣٢٢٢	٢٧٥٠٠٠	٩٤ ١٢ ٣١
٨٢٠٩٤	٢٩٠٢٢	(٧٢,٥٥٦)	٢٤٧٥٥٦	١٤١٠٣٩	٨٠٨٨٩	٢٦٦٦٦٧	٢٧٥٠٠٠	٩٥ ١٢ ٣١
٤٨٦٥٨	(٤٤١٤)	١١٠٢٦	٢٦٢٩٦٤	١٥٧٩٦٤	٦٢٩٦٤	٢٠٠٠٠٠	٢٧٥٠٠٠	٩٦ ١٢ ٣١
١٤٤٠٨	(٣٨٦٦٤)	٩٦٦٥٩	١٧٨٢٤١	١٧٦٩٢٠	٤٥٠٠٨	١٢٣٢٢٢	٢٧٥٠٠٠	٩٧ ١٢ ٣١
(٢٠٧٥٠)	(٧٢٨٢٢)	١٨٤٥٥٤	٩٠٤٤٦	١٩٨١٤٩	٢٢٧٧٩	٦٦٦٦٧	٢٧٥٠٠٠	٩٨ ١٢ ٣١
١٢٩٢١٥	(٢٦١٤٥)	٦٥٣٦٠	١٢٠٩٦٤٠	٨٠٠٠٠٠	٢٠٩٦٤٠	١٠٠٠٠٠٠	١٢٧٥٠٠٠	

ميزية الضريبة على الاستثمار

الإستثمار المبدئي



جدول رقم (٣) يوضح التدفق النقدي والدخل :

الإيراد		التدفق النقدي الداخل	
١٣٧٥٠٠	القيم الإيجارية	١٣٧٥٠٠٠	القيم الإيجارية
	المصروفات :	١٠٠٠٠٠	الميزة الضريبية للإستثمار
١٠٠٠٠٠٠	الإستهلاك	١٤٧٥٠٠	إجمالي التدفق النقدي الداخل
٣٠٩٦٤٠	الفائدة		
١٣٠٩٦٤٠	إجمالي المصروفات		التدفق النقدي للخارج
٥٦٣٦٠	الدخل قبل الضرائب	٢٠٠٠٠٠	الدفعة المقدمة
(٢٦١٤٥)	الضرائب	١٠٩٦٤٠	المدفوعات
			(٥×٢١٩٢٨)
٣٩٢١٥	الدخل بعد الضرائب	٢٦١٤٥	ضرائب الدخل
١٠٠٠٠٠	(+) الميزة الضريبية للإستثمار	١٣٣٥٧٨٥	إجمالي التدفق النقدي للخارج
١٣٩٢١٥ جنيه	صافي الدخل	١٣٩٢١٥ جنيه	التدفق النقدي المتراكم

جدول رقم (٤) تخصيص التدفق السنوي على الإستثمار والدخل

مكونات الدخل			التدفق النقدي السنوي				السنة
الميزة الضريبية على الإستثمار	تأثير الضريبة على الدخل قبل الضريبة	الدخل قبل الضريبة	التخصيص للدخل	التخصيص للإستثمار	الأجمالي	صافي الإستثمار لدى المؤجر في بداية العام	
(ز)	(و)	(هـ)	(د)	(جـ)	(ب)	(أ)	
(٥)٦٥٤٨٣	(٥)١٧١٢١٠	(٥)٤٢٨٠٠	(٣)٩١١٦٦٣	(٢)١٢٣٦٤٣	(١)٢١٤٨٠٥	٢٠٠٠٠٠٠	١٩٩٤
٢٥٠٠٠	٦٥٣٦	١٦٣٤٠	٣٤٨٠٤	٤٧٢٩٠	٨٢٠٩٤	(٤)٧٦٣٥٧	١٩٩٥
٩٥١٧	٢٤٨٨	٦٢٢٠	١٣٢٤٩	٣٥٤٠٩	٤٨٦٥٨	٢٩٠٦٧	١٩٩٦
--	--	--	--	١٤٤٠٨	١٤٤٠٨	(٦٣٤٢)	١٩٩٧
--	--	--	--	(٢٠٧٥٠)	(٢٠٧٥٠)	(٢٠٧٥٠)	١٩٩٨
١٠٠٠٠٠٠	٢٦١٤٥	٦٥٣٦٠	١٣٩٢١٥	٢٠٠٠٠٠٠	٢٣٩٢١٥		

(١) بالاستعانة بالجدول رقم- (٢) عامود (ح) نجد أن التدفق النقدي لعام- ١٩٩٤ أهمل الإستثمار في الأصل المؤجر ومقداره ٢٠٠٠٠٠٠٠ جنيهه ، وعلى ذلك يكون اجمالي التدفق النقدي في عام ١٩٩٤ عبارة عن :  
 $٢٠٠٠٠٠٠ + ١٤٨٠٠٠ = ٢١٤٨٠٠٠$  جنيهه .

(٢) إذا كان صافي الإستثمار الخاص بالمؤجر في بداية العام موجبا فإن التدفق النقدي المخصص للدخل :

$$= \text{صافي الإستثمار في بداية العام} \times ٤٥,٥٨\%$$

$$\text{أي : } ٢٠٠٠٠٠٠ \times ٤٥,٥٨\% = ٩١١٦٢ \text{ جنيهه .}$$

أما إذا كان صافي الإستثمار سلبيا فإن التدفق النقدي المخصص للدخل يساوي صفرأ . ولقد حدد معدل التخصيص (٤٥,٥٨%) بالطريقة التكرارية Iteratively حتى نتوصل الى العائد الذي يستنفذ صافي الإستثمار الخاص بالمؤجر كلية .

(٣) التدفق النقدي المخصص للإستثمار :

$$= \text{إجمالي التدفق النقدي} - \text{التدفق النقدي المخصص للدخل}$$

$$\text{أي } ١٢٣٦٤٣ = ٩١١٦٢ - ٢١٤٨٠٠ \text{ جنيهه}$$

(٤) صافي استثمار المؤجر في بداية العام التالي (سنة ١٩٩٥) :

$$= \text{صافي استثمار المؤجر لعام ١٩٩٤} (-) \text{التدفق النقدي المخصص}$$

$$\text{للإستثمار في عام ١٩٩٤}$$

$$\text{أي } ٧٦٣٥٧ = ١٢٣٦٤٣ - ٢٠٠٠٠٠٠ \text{ جنيهه .}$$

(٥) أن تخفيض التدفق النقدي للدخل قبل الضريبة في عام ١٩٩٤

حسب كما يلي :

$$٩١١٦٢ \\ ١٣٩٢١٥ \times ٦٥٣٦٠ = ٤٢٨٠٠ \text{ جنيه .}$$

هذه الطريقة تعترف بالدخل كنسبة من التدفقات الكلية لعام ١٩٩٤

الى اجمالي التدفقات النقدية الخاصة بكل السنوات ، وبنفس الطريقة تم تحديد تأثير الضريبة عامود (و) وكذلك الميزة الضريبية على الإستثمار عامود (ز).

قيود اليومية في دفاتر المؤجر :

في ١/١/١٩٩٤ (بداية عقد الإيجار) :

٢٦٥٣٦٠ ح/ مديني عقود الإيجار ( باصافي )

١٠٠٠٠٠٠ ح/ مديني الميزة الضريبية للإستثمار

١٦٥٣٦٠ ح/ الإيراد غير المكتسب لعقود الإيجار

٢٠٠٠٠٠٠ ح/ النقدية

ولقد حسب مبلغ مديني عقود الإيجار (بالصافي) كمايلي :

اجمالي مديني عقود الإيجار (اجمالي القيم الإيجارية) - اجمالي المدفوعات النقدية (اجمالي الالتزام)

أي ١٣٧٥٠٠٠ - ١١٠٩٦٤٠ = ٢٦٥٣٦٠ جنيه

كما حسب الإيراد غير المكتسب لعقود الإيجار كما يلي :

اجمالي الدخل قبل الضريبة + الميزة الضريبية للأستثمار

أي ٦٥٣٦٠ + ١٠٠٠٠٠٠ = ١٦٥٣٦٠ جنيه .

في ١٩٩٤/١٢/٣١ :

تحصيل صافي الإيجار :

٥٣٠٧٢ ح/ النقدية (صافي القيمة الإيجارية)

٥٣٠٧٢ ح/ مديني عقود الإيجار

ولقد حسب صافي القيمة الإيجارية بطرح القيمة الإيجارية السنوية لعقد

الإيجار من المدفوعات الدورية لسداد القرض

أي ٢٧٥٠٠٠ - ٢٢١٩٢٨ = ٥٣٠٧٢ جنيه .

تحقق الميزة الضريبية للإستثمار :

١٠٠٠٠٠ ح/ ضريبة الدخل المستحقة

١٠٠٠٠٠ ح/ مديني الميزة الضريبية للإستثمار

الإعتراف بالدخل الخاضع للضريبة والميزة الضريبية للإستثمار لعام ١٩٩٤ :

١٠٨٢٨٣ ح/ إيراد عقود الإيجار غير المكتسبة

٤٢٨٠٠ ح/ الدخل من عقود الإيجار بالرافعة

٦٥٤٨٣ ح/ الميزة الضريبية للإستثمار

الإعتراف بالتأثير الضريبي لعقود الإيجار بالرافعة :

٦١٧٣٣ ح/ ضريبة الدخل المستحقة

١٧١٢١ ح/ مصروف ضريبة الدخل

٧٨٨٥٤ ح/ الدخل الضريبي المؤجل

ولقد حسب التزام الدخل الضريبي المؤجل كما يلي :

١٥٤٣٣٣

٤٢٨٠٠

١٩٧١٣٣

٧٨٨٥٤

الخسائر الضريبية من جدول رقم (٢)

الدخل قبل الضريبة من جدول رقم (٤)

الفرق المؤقت

الضرائب المؤجلة (٤٠٪ × ١٩٧١٣٣)

التدفق النقدي في ظل عقود التأجير التمويلي بالرافعة :

(١) عادة في عقود الإيجار بالرافعة يحصل المؤجر على صافي تدفق

نقدي داخل وذلك في السنوات الأولى من عقد الإيجار ، أما في

السنوات الأخيرة فيحصل على صافي تدفق نقدي خارج وكذلك

مقبوضات أخيرة هي قيمة مبيعات الأصل في نهاية العقد (القيمة المتبقاة) .

(٢) أيضا مصروفات الضرائب التي يمكن استقطاعها في السنوات الأولى نجدها عالية بسبب أن الفائدة على الدين غير المدفوع تكون عالية في السنوات الأولى وكذلك بسبب الإستهلاك المعجل . هذه التوليفه بالاضافة الى ميزة الضريبة على الإستثمار (إذا كانت متاحة) تسبب مزايا ضريبية في السنوات الأولى لعقد الإيجار ، وستكون نتيجة هذه المزايا تحقيق صافي تدفق نقدي بسبب التخفيض في الضرائب والتي سوف تدفع على الدخل من مصادر اخرى . وفي السنوات الأخيرة سوف يحدث عكس ذلك ، حيث يسبب انخفاض الفائدة والأستهلاك الى زيادة الدخل الخاضع للضريبة وبالتالي زيادة مدفوعات الضرائب. وعلى أية حال فإنه نتيجة للقيمة الزمنية للنقود ، فإن التدفقات النقدية في السنوات الأولى تسبب ميزة بارزة تحسب لعقود الإيجار بالرافعة .

وفي الحالة السابقة نجد أن المؤجر حصل على الأصل (لأغراض التأجير) بتكلفة ١٠٠٠٠٠٠٠ جنيه ، ومول عملية حصوله على الأصل عن طريق اقتراض ٨٠٠٠٠٠٠ جنيه تدفع على خمس دفعات متساوية ، ولذلك نجد أن الفرق وهو ٢٠٠٠٠٠٠ جنيه عبارة عن دفعة مقدمة .

والجدول رقم (١) يمثل استنفاد الدين والذي يفترض معدل فائدة بنسبة ١٢٪ وخمس دفعات سنوية متساوية تدفع في نهاية كل عام . أما الجدول رقم (٢) يمثل التدفقات النقدية . لقد أجر المؤجر الأصل لفترة خمس سنوات بقيمة ايجارية سنوية ٢٧٥٠٠٠ جنيه تدفع في نهاية كل عام . كما ظهرت في العامود (أ) ، وكما يظهر العامود (ب) فلقد استهلك المؤجر الأصل على خمس سنوات بطريقة الإستهلاك المعجل وبدون قيمة متبقاه

مقدرة ، ولهذا كان الإستهلاك الذي يخص السنة الأولى بمبلغ ٣٣٣٣٣٣ جنيه ولقد استلم المؤجر ميزة ضريبية على الإستثمار بمبلغ ١٠٠٠٠٠٠ جنيه (١٠٠٠٠٠٠٠ × ١٠٪) نتيجة شراء الأصل وتظهر هذه الميزة في السطر الثاني للجدول . لقد أظهر العامود (هـ) اجمالي المصروفات السنوية للمؤجر والتي تتألف من الإستهلاك السنوي والفائدة . وأن الدخل الخاضع للضريبة يتكون من القيم الإيجارية السنوية (-) المصروفات ولقد ظهرت في العامود (و) ، أما الإدخار الضريبي (المصروف) فخصص له العامود (ز) وعندما يكون اجمالي العامود (و) خسارة ، فيحسب المؤجر الإدخار الضريبي بنسبة ٤٠٪ من هذه الخسارة بسبب أن الخسارة الناتجة من عقد الإيجار بالرافعة يتم استخدامها كمقاصة فيما بعد عندما يكون هناك دخل خاضع للضريبة سيقطع منه ضريبة بنسبة ٤٠٪ ، وأخيراً التدفق النقدي السنوي خصص له العامود الأخير . ويلاحظ أن هناك بعض العناصر للتدفق النقدي تكون ثابتة . وعلى سبيل المثال المدفوعات المدينة تسبب تدفق نقدي خارج ثابت قدره ٢٢١٩٢٨٥ جنيه ، وأن مدفوعات عقد الإيجار تسبب تدفق نقدي داخل ثابت قدره ٢٧٥٠٠٠٠ جنيه ، والعامود (ح) يظهر عادة التدفق النقدي لعقود الإيجار ويكون موجباً في السنوات الأولى وسلبياً في السنوات الأخيرة . أما الجدول رقم (٣) فيوضح التدفق النقدي والإيراد ، والجدول رقم (٤) يوضح تخصيص اجمالي الدخل لكل فترة .

المحاسبية عن عقود التأجير التمويلي (الرأسمالي) بالرافعة بدفاتر المستأجر:

بالنسبة للمستأجر فإن عقود التأجير بالرافعة لاتخلق مشاكل خاصة له، حيث يقوم المستأجر بالمحاسبة عن عقود التأجير بالرافعة كما لو أنها ليست عقود تأجير بالرافعة أي يحاسب عنها أما كعقود تأجير تشغيلية أو عقود تأجير تمويلية (رأسمالية) على حسب شروط العقد .

ملاحظات على عقود التأجير التمويلي (الرأسمالي) بالرافعة بدفاتر المؤجر :

إن المحاسبية عن عقود التأجير بالرافعة من وجهة نظر المؤجر تعتبر معقدة وفريدة ، وفي ظل التوصية رقم (١٣) فإن الدخل السنوي بالنسبة للمؤجر الناتج من عقود التأجير بالرافعة يتم قياسه بالطريقة التي تجعل الدخل الدوري يختلف عن الدخل بعد الضريبة ، حيث أن التخصيص للدخل للسنوات يعتمد على صافي الإستثمار لعقود الإيجار أثناء السنة .

ولقد حددت التوصية رقم (١٣) صافي استثمار عقود التأجير بالنسبة للمؤجر في ظل عقود التأجير بالرافعة بكل من (١) مقبوضات القيم الإيجارية بالإضافة الى (٢) أي مقبوضات تتعلق بالميزة الضريبية للاستثمار يتم تحققها (٣) أي قيمة متبقاه للأصل المؤجر مع طرح كل من (١) الديون غير قابلة حق الرجوع للحصول على الأصل المؤجر (٢) إيراد عقود الإيجار غير المكتسب (٣) أي مزايا ضريبية مؤجل الاعتراف بها في الفترات المستقبلية ، وهكذا تجد في الجدول رقم (٤) أن صافي استثمار عقد الإيجار في ١/١/١٩٩٤ كان ٢٠٠٠٠٠٠ جنيه ، وهذا عبارة عن اجمالي مقبوضات القيم الإيجارية  $٢٧٥٠٠٠ \times ٥ = ١٣٧٥٠٠٠$  جنيه بالإضافة الى كل من مقبوضات الميزة الضريبية للاستثمار  $١٠٠٠٠٠٠ ( ١٠ \times ١٠٠٠٠٠٠٠ )$  وكذلك القيمة المتبقاه للأصل ان وجدت ولذلك فهي صفر ، مع طرح كل من اجمالي المديونية على الأصل  $( ٢٢١٩٢٨ \times ٥ = ١١٠٩٦٤٠ )$  وإيراد عقود الإيجار غير المكتسب ومبلغه ١٦٥٣٦٠ جنيه ، وكذلك الميزة الضريبية المؤجلة للفترات المستقبلية أن وجدت ولذلك فهي صفر .

وتتطلب التوصية رقم (١٣) بأن معدل العائد والذي يتم حسابه على صافي الإستثمار في السنوات التي فيها الإستثمار موجباً ، الى حد أنه عندما يستعمل صافي الإستثمار في تلك السنوات ، فيتم توزيع الدخل واستفاد



صافي الإستثمار كاملاً. وفي كل عام أن الفرق بين صافي التدفق النقدي والمبلغ الداخل الذي يعترف به سوف يزيد أو ينقص رصيد الإستثمار ، وأن عملية حساب هذا المعدل تتطلب استخدام الكمبيوتر لإستنتاج المعدل بالعمليات التكرارية الذي يستنفذ صافي الإستثمار كاملاً . هذا التخصيص مبين في الجدول رقم (٤) حيث أن معدل العائد الذي حسب بالطريقة التكرارية Computed Iteratively هو ٤٥,٥٨٪ . وأن التدفق النقدي السنوي والموضح في العمود (ب) تم تحديده باستخدام هذا المعدل بين صافي الإستثمار عامود (ج) والدخل عامود (د) . على سبيل المثال أن نصيب الدخل من صافي الإستثمار ٩١١٦٢ جنيهه (  $٤٥,٥٨ \times ٢٠٠٠٠٠$  ) ، أما باقي التدفقات النقدية فيفترض أنها تخفض رصيد صافي الإستثمار (٢١٤٨٠٥ - ٩١١٦٢ = ١٢٣٦٤٣ جنيهه ) وأن رصيد صافي الإستثمار في بداية عام ١٩٩٥ كما يتضح من الجدول رقم (٤) بمبلغ ٧٦٣٥٧ (٢٠٠٠٠٠ - ١٢٣٦٤٣ = ٧٦٣٥٧ جنيهه) وفي السنوات التي فيها رصيد صافي الإستثمار سلبياً كما هو الحال في سنة ١٩٩٨ فإن التدفق النقدي الكلي الخاص بهذه السنة خصص لرصيد صافي الإستثمار ، ولا يوجد دخل أعترف به في تلك السنة . ويلاحظ أن اجمالي التدفق النقدي المخصص للإستثمار لا بد أن يبلغ مجموعه ٢٠٠٠٠٠ جنيهه وهو صافي الإستثمار المبدئي وذلك كما يتضح من اجمالي العمود (ج) بالجدول رقم (٤) ، وبالمثل فإن اجمالي العمود (د) وهو نصيب الدخل من التدفق النقدي لا بد أن يساوي اجمالي صافي الدخل بالاضافة الى الميزة الضريبية للإستثمار .

أن المشكلة المحاسبية الباقية هي تخصيص الدخل السنوي على العناصر المكونه له ، وهي الدخل قبل الضريبة ، ومصروف الضرائب ، وأي ميزه ضريبية للإستثمار ، هذا التخصيص يتم بأساس التناسب ، على سبيل المثال في عام ١٩٩٥ نجد أن الدخل قبل الضريبة الموضح بالعمود

(هـ) ومبلغه ٤٢٨٠٠٠ جنيه تم تحديده عن طريق ضرب اجمالي الدخل قبل الضريبة ومبلغه ٦٥٣٦٠ جنيه في نسبة التدفق النقدي المخصص للدخل لعام ١٩٩٤ ومبلغه ١٩١١٦٢٥ جنيه الى اجمالي التدفق النقدي المخصص للدخل ومبلغه ١٣٩٢١٥٥ جنيه . أما مصروف الضرائب والمخصص له العامود رقم (و) فقد تم تحديده ايضاً على اساس التناسب [  $٢٦١٤٥ \times (١٣٩٢١٥ \div ٩١١٦١) = ١٧١٢١$  جنيه ] حتى ضمن ٤٠٪ معدل للضريبة . وكذلك الحال بالنسبة للميزة الضريبية على الإستثمار والمخصص لها العامود رقم (ز) فلقد تم تحديده على أساس التناسب أيضاً [  $١٠٠٠٠٠ \times (١٣٩٢١٥ \div ٩١١٦٢) = ٦٥٤٨٣$  جنيه ] ونجد أن قيود اليومية التي سبق تناولها تعكس هذه التخصيصات السابقة . ويلاحظ أن الرصيد الذي بدء به مديني عقود الإيجار هو عبارة عن صافي الالتزام للمؤجر . (  $١٣٧٥٠٠٠ - ١٠٩٦٤٠ = ٢٦٥٣٦٠$  جنيه ) .

رابعاً: انتهاء عقد التأجير التمويلي (الرأسمالي):

ينتهي عقد التأجير التمويلي نتيجة الأسباب الآتية :

(١) تغيير الشروط في عقد التأجير .

(٢) تجديد عقد التأجير الأصلي .

(٣) انتهاء مدة عقد التأجير .

كما نصت المادة التاسعة عشر من قانون التأجير التمويلي رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ بأنه يعد العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة الى اعدار أو اتخاذ اجراءات قضائية في أي من الحالات الآتية :

(١) عدم قيام المستأجر بسداد الأجرة المتفق عليها في المواعيد ووفقاً للشروط المتفق عليها في العقد .

(٢) اشهار افلاس المستأجر أو اعلان اعساره . وفي هذه الحالة لا تدخل الأموال المؤجرة في أموال التفليسة ولا في الضمان العام للدائنين . على أنه يجوز للسنديك أن يخطر المؤجر بكتاب مسجل خلال ثلاثين يوماً من تاريخ الحكم الصادر بإشهار الافلاس برغبته في استمرار العقد ، وفي هذه الحالة يستمر العقد قائماً بشرط أداء القيمة الإيجارية في مواعيدها .

(٣) إتخاذ اجراءات التصفية قبل المستأجر اذا كان شخصاً اعتبارياً سواء كانت تصفية اجبارية أم اختيارية ، ما لم يكن بسبب الإندماج ، وبشرط عدم الإخلال بحقوق المؤجر المنصوص عليها في العقد .

كما نصت المادة ٢١ من نفس القانون بأنه يعد العقد مفسوخاً بقوة القانون إذا هلك المال المؤجر هلاكاً كلياً . فإذا كان الهلاك راجعاً الى خطأ المستأجر التزم الإستمرار في اداء القيمة الإيجارية أو الثمن المتفق عليه في النواعيد المحددة ، وذلك مع مراعاة ما قد يحصل عليه المؤجر من مبالغ التأمين واذا كان الهلاك راجعاً الى خطأ الغير كان لكل من المؤجر والمستأجر الرجوع عليه بالتعويض إذا كان له مقتض .

ولقد حددت التوصية رقم (١٣) كيفية المحاسبية عن عقود التأجير التمويلي (الرأسمالية) عند انتهائها بدفاتر كل من المؤجر والمستأجر ، وذلك على النحو التالي :

في دفاتر المؤجر :

في نهاية مدة العقد يعد قيداً بمقتضاه يقفل رصيد حساب مديني عقود الإيجار بجعله دائناً ويتم اعادة تسجيل الأصل المؤجر بالدفاتر مرة أخرى بجعله مديناً وذلك بالتكلفة الأصلية أو القيمة السوقية الحالية أيهما أقل ويعترف بأي ارباح أو خسائر نتيجة الاختلاف بين المحاسبين .

## في دفاتر المستأجر:

في نهاية مدة العقد يعد المستأجر قديماً يتم بمقتضاه اقفال حساب الأصل بالتكلفة بجعله دائناً وجعل كل من حساب مجمع استهلاك الأصل وحساب التزام عقود الإيجار مديناً ، مع الإعراف بأي أرباح أو خسائر .

وبفرض أنه في الحالة الافتراضية الثانية انهى العقد في ١/١/١٩٩٥ وكانت القيمة السوقية العادلة للأصل المؤجر في ذلك التاريخ بمبلغ ٨١٠٠٠ جنيه فتكون قيود اليومية بدفاتر كل من المؤجر والمستأجر في ذلك التاريخ على النحو التالي :

<u>المستأجر</u>	<u>المؤجر</u>
٨٤٠٩٤ ح/ التزام عقود الإيجار	٨١٠٠٠ ح/ الأصل
٤٠٠٠٠ ح/ مجمع الإستهلاك	٣٠٩٤ ح/ الخسائر (في نهاية العقد)
١٢٠٠٠٠ ح/ الأصل	٨٤٠٩٤ ح/ مديني عقود الإيجار
٤٠٩٤ ح/ الأرباح في نهاية العقد	

## الفصل العاشر

### المحاسبة عن المشاكل الخاصة

#### بعقود التأجير التمويلي

لقد تناولنا فيما سبق أساسيات المحاسبة عن عقود التأجير التمويلي والتقرير عنها سواء بدفاتر المؤجر أو المستأجر وسنتناول في هذا الفصل بعض المشاكل الخاصة بعقود التأجير التمويلي والتي لها تأثيرها الخاص على طرق المحاسبة عنها :

أولاً : حق الشراء التحفيزي في عقود التأجير التمويلي (الرأسمالية) :

يجيز حق الشراء التحفيزي Bargain Purchase Options للمستأجر شراء الأصل المستأجر خلال فترة معينة اثناء فترة العقد بسعر تحفيزي ، وهذا السعر سيكون منخفض بمقدار كافي مما يجعل المستأجر أن يستفيد من ميزة التحفيز . وفي الواقع فانه ينظر الى حق الشراء التحفيزي كمبيعات وانتقال حق ملكية الأصل المؤجر والمتمثل في القيمة المتبقاة Residual Value للأصل من المؤجر الى المستأجر بسعر تحفيزي محدد . ونجد انه اذا تضمن العقد حق الشراء التحفيزي فيتم تضمينه في عملية حساب الحد الأدنى لمدفوعات عقد الإيجار - كما تهمل في نفس الوقت القيمة المتبقاة لينحصر استخدامها فقط في تحديد ما اذا كان يعتبر حق الشراء تحفيزياً ام لا - بسبب أن المؤجر يعيد تغطية جزء من الاستثمارات في الأصل المؤجر من خلال حق الشراء التحفيزي ، وهذه التغطية تؤدي الى تخفيض القيم الإيجارية الدورية ، كما يتضح من مقارنة القيمة الإيجارية الدورية في الحالة الافتراضية الرابعة ( التالية ) بالحالة الافتراضية الاولى .

أن تضمين حق الشراء التحفيزى فى عقود التأجير التمويلى (الرأسمالية) يعنى بأنه يوجد تدفقين نقديين للمؤجر من المستأجر : أولهما من القيم الإيجارية الدورية وثانيهما من حق الشراء التحفيزى ، وعلى ذلك فإن هذا الحق يؤثر فى كل من مقدار القيم الإيجارية الدورية التى تحقق معدل الفائدة الذى يهدف إليه المؤجر ، وفى رسمة تكلفة الاصل المؤجر بواسطة المستأجر .

وسنتناول الحالة الإفتراضية الرابعة لتبين كيفية المحاسبة عن عقود التأجير عندما تتضمن حق الشراء التحفيزى ، وذلك بدفاتر كل من المؤجر والمستأجر .

#### الحالة الإفتراضية الرابعة :

باستخدام نفس بيانات الحالة الاولى مع اضافة ان هناك حق شراء تحفيزى يمكن ان يمارسه المستأجر فى نهاية الثلاث سنوات ( مدة العقد ) بمبلغ ١٠ ٠٠٠ جنيه وكانت القيمة المتبقاة المقدرة فى تاريخ ممارسة حق الشراء بمبلغ ١٥ ٠٠٠ جنيه ، ويدفع المستأجر ثلاثة دفعات ايجارية قيمة كل منها ٣٤ ١٧٠ جنيه ، وكان العمر الانتاجى المقدر للأصل أربعة سنوات .

يلاحظ ان هذا العقد يعتبر تأجير تمويلى (رأسمالى ) مباشر بالنسبة للمؤجر ورأسمالى بالنسبة للمستأجر .

وفيما يلى المعالجة المحاسبية لهذه الحالة :

- لقد حسب المؤجر القيمة الإيجارية الدورية كما يلي :

١٠٠ ٠٠٠	تكلفة الاصل
٧ ٣١١	القيمة الحالية لحق الشراء التحفيزى
	(١ ٠٠٠٠٠ × ٧٣١١ ر -)
٩٢ ٦٨٩	صافى تكلفة الاصل الذى يتم تغطيته
	من خلال القيم الإيجارية (القيمة الحالية
	للأصل مع اهمال حق الشراء التحفيزى)
٣٤ ١٧٠	القيمة الإيجارية الدورية ٩٢ ٦٨٩
	٢٧١٢٥٢ ر

جدول استنفاد عقد التأجير مع حق شراء تحفيزى على اساس

دفعات دورية مقدمة :

التاريخ	الإيجار السنوى	الفائدة السنوية %١١	الانخفاض (الزيادة) فى مدينى أو التزام عقد الإيجار	رصيد مدينى / التزام عقد التأجير
٩٤/١/١	-	-	-	١٠٠٠٠٠
٩٤/١/١	٣٤١٧٠	-	٣٤١٧٠	٦٥٨٣٠
٩٤/١٢/٣١	-	٧٢٤١	(٧٢٤١)	٧٣٠٧١
٩٥/١/١	٣٤١٧٠	-	٣٤١٧٠	٣٨٩٠١
٩٥/١٢/٣١	-	٤٢٧٩	(٤٢٧٩)	٤٣١٨٠
٩٦/١/١	٣٤١٧٠	-	٣٤١٧٠	٩٠١٠
٩٦/١٢/٣١	-	٩٩١	(٩٩١)	١٠٠٠٠
٩٦/١٢/٣١	١٠٠٠٠	-	١٠٠٠٠	صفر
	١١٢٥١٠	١٢٥١٠	١٠٠٠٠٠	-

المستأجر

المؤجر

١٩٩٤/١/١ :

١٠٠٠٠٠ ح/ الاصل المستأجر \*  
٦٥٨٣ ح/ التزام عقود الإيجار  
٣٤١٧ ح/ النقدية

٣٤١٧ ح/ النقدية  
٦٥٨٣ ح/ مدينى عقود الإيجار  
١٠٠٠٠٠ ح/ الاصل

١٩٩٤/١٢/٣١ :

٧٢٤١ ح/ مصروف الفائدة  
٧٢٤١ ح/ التزام عقود الإيجار

٧٢٤١ ح/ مدينى عقود الإيجار  
٧٢٤١ ح/ ايراد الفوائد

٢٥٠٠٠ ح/ مصروف الاستهلاك (\*\*)  
٢٥٠٠٠ ح/ مجمع الاستهلاك  
(١٠٠٠٠٠ ÷ ٤ = ٢٥٠٠٠ جنيه)

لا يوجد استهلاك

١٩٩٦/١٢/٣١ :

عند ممارسة حق الشراء التحفيزى :

١٠٠٠٠ ح/ التزام عقود الإيجار  
١٠٠٠٠ ح/ النقدية

١٠٠٠٠ ح/ النقدية

١٠٠٠٠ ح/ مدينى عقود الإيجار

وإذا لم يمارس المستأجر حق الشراء التحفيزى ولم يجدد العقد، وبفرض ان التقدير الجديد للقيمة المتبقية للاصول المؤجرة كانت ٨٠٠٠ جنيه بدلا من ١٥٠٠٠ جنيه ، فتكون المعالجة المحاسبية :

(\*) لقد حسب المستأجر تكلفة الاصل المستأجر كما يلى :

٩٢٦٨٩

القيمة الحالية للقيم الإيجارية (٢٧١٢٥٢ × ٣٤١٧٠ ر ٢)

٧٣١١

القيمة الحالية لحق الشراء التحفيزى (٧٣١١ × ١٠٠٠٠ ر -)

١٠٠٠٠ جنيه

قيمة الاصل المستأجر الذى سيتم رسمته

(\*\*) لقد حسب الاستهلاك على اساس العمر الانتاجى المقدر للأصل وقدره اربعة سنوات وليس على اساس مدة العقد وهى ثلاث سنوات ، حيث يفترض دائما ممارسة حق الشراء التحفيزى ويستتبع ذلك استلام المستأجر للحق والملكية الدائمة للأصل المستأجر .



<u>المستأجر</u>	<u>المؤجر</u>
١٠٠٠٠ د/ التزام عقود الإيجار	٨٠٠٠ د/ الاصل
٧٥٠٠٠ د/ مجمع الاستهلاك	٢٠٠٠ د/ خسارة عدم ممارسة حق
١٥٠٠٠ د/ خسارة عدم ممارسة حق	الشراء التحفيزى
الشراء التحفيزى	١٠٠٠٠ د/ مدينى عقود الإيجار
١٠٠٠٠٠ د/ الاصل	

وبطبيعة الحال اذا لم يحدث اى تعديل على القيمة المقدرة للقيمة المتبقاة فسيكون هناك مكاسب بمقدار ٥٠٠٠ جنيه .

ثانيا : القيمة المتبقاة فى عقود التأجير التمويلى (الرأسمالية) :

تعتبر القيمة المتبقاة Residual Value قضية معقدة عند المحاسبة عن عقود التأجير التمويلى (الرأسمالية) ، وغالبا توجد القيمة المتبقاة فى نهاية تاريخ عقد التأجير التمويلى ( الرأسمالي ) وخاصة عندما تكون مدة عقد الإيجار أقل من العمر الانتاجى المقدر للأصل المؤجر ، ويكون للأصل قيمة اقتصادية فى نهاية مدة عقد الإيجار . وفى مثل هذه الحالات توجد قيمتين متبقاة يمكن أن تؤخذ فى الاعتبار اولهما فى نهاية مدة عقد الإيجار ، والاخرى فى نهاية العمر الانتاجى المقدر للأصل المؤجر .

وللتعرف على تأثير القيمة المتبقاة فى عملية حساب الحد الأدنى لمدفوعات عقد الإيجار ، فمن الضرورى اولا ان نحدد ما هو الطرف (المؤجر أو المستأجر ) بناء على الإنفاق المحدد بالعقد الذى سيمتلك الاصل المؤجر فى نهاية مدة عقد الإيجار ، لهذا فسنتناول بالدراسة القيمة المتبقاة فى ضوء ذلك .

(١) إحتفاظ المستأجر بالقيمة المتبقاة :

أ- عندما يحصل المستأجر على الاصل المؤجر وقيمه المتبقاة فى نهاية مدة عقد الإيجار وبدون تكلفة اضافية عن القيم الإيجارية الدورية لعقد الإيجار فلن يحدث تأثير :

- عند حساب المؤجر لمدفوعات عقد الإيجار الدورية وكذلك عند المحاسبة عنها .

أو- على التكلفة التى يرسمها المستأجر .

هذا ويستلزم المستأجر الاصل على مدى العمر الانتاجى للأصل ناقص أى قيمة متبقاة فى نهاية عمر الاصل .

ب- اذا باع المؤجر القيمة المتبقاة المقدرة فى نهاية مدة عقد الإيجار للمستأجر من خلال حق الشراء التحفيزى ، فإن هذا الحق هو الذى يؤخذ فى الاعتبار عند المحاسبة عن عقد الإيجار سواء فى دفاتر المؤجر أو المستأجر ، كما سبق ووضحنا عند دراسة حق الشراء التحفيزى .

(٢) إحتفاظ المؤجر بالقيمة المتبقاة :

عندما يحتجز المؤجر القيمة المتبقاة للأصل المستأجر فى نهاية مدة العقد وتوجد مخاطرة فى إحتفاظ المستأجر بالاصل المؤجر ، وحتى يمكن تدنية تلك المخاطر ، فإن اتفاق عقد الإيجار قد يتطلب ان يضمن المستأجر كل أو جزء من القيمة المتبقاة المقدرة ، لهذا فإن القيمة المتبقاة المقدرة والمحتجزة بواسطة المؤجر فى نهاية مدة عقد الإيجار قد تكون :

- أ - غير مضمونة بواسطة المستأجر .
- ب - مضمونة بالكامل بواسطة المستأجر .
- ج - مضمونة جزئيا بواسطة المستأجر .
- د - مضمونة بواسطة طرف ثالث مقابل عمولة .

(أ) التقييم المتبقاة غير مضمونة ويحتفظ بها المؤجر :

فى هذه الحالة يحسب المؤجر القيم الإيجارية الدورية عن طريق خصم القيمة الحالية للقيمة المتبقاة المقدرة من إجمالي المبلغ الذى سيتم استرداده فى ظل اتفاق عقد الإيجار بسبب عدم بيع القيمة المتبقاة ، اما المستأجر فإنه يرسل فقط مدفوعات عقد الإيجار مع أهمال اى مبلغ مقابل القيمة المتبقاة بسبب عدم شرائه لهذه القيمة . وهذا يعنى عدم رسلة المستأجر للقيمة المتبقاة غير المضمونة المحتجزة بواسطة المؤجر ، ولذلك فنكون امام حالة لا يوجد فيها اتفاق محاسبى بدفاتر كل من المؤجر والمستأجر ، حتى لو استخدم كل منهما نفس معدل العائد الضمنى Implicit Rate .

وتوضح الحالتين الافتراضيتين الخامسة والسادسة كيفية المحاسبة عن عقود التأجير التمويلي عندما تكون القيمة المتبقاة غير مضمونة ويحتفظ بها المؤجر ، وذلك فى حالة عقود التأجير التمويلي المباشرة وعقود التأجير البيعية ، وذلك بدفاتر كل من المؤجر والمستأجر .

## الحالة الافتراضية الخامسة :

باستخدام نفس بيانات الحالة الاولى مع اضافة الاتى :

أ - يحتفظ المؤجر بحق ملكية الاصل المستأجر فى نهاية مدة العقد ،  
وقدرت القيمة المتبقاة بمبلغ ١٠٠٠٠٠ جنيه التى لم يضمنها  
المستأجر .

ب - يتضمن العقد ثلاثة قيم ايجارية دورية بمبلغ ٣٤١٧٠ جنيه . ولقد  
حسب المؤجر القيمة الإيجارية الدورية كما يلى :

١٠٠ ٠٠٠	تكلفة الاصل المؤجر
٧٣١١	(-) القيمة الحالية للقيمة المتبقاة (١٠٠٠٠٠ × ٧٣١١٩)
<u>٩٢٦٨٩</u>	صافي تكلفة الاصل التي يتم إستردادها بواسطة القيم الإيجارية
	٩٢٦٨٩
٣٤١٧٠	القيمة الإيجارية الدورية
	$\left( \frac{92689}{271252} \right)$

وفيما يلى المعالجة المحاسبية لهذه الحالة :

### المستأجر

### المؤجر

١٩٩٤/١/١ :

١٠٠٠٠٠ ح/ مدينى عقود الإيجار

١٠٠٠٠٠ ح/ الاصل

٣٤١٧٠ ح/ النقدية

٣٤١٧٠ ح/ مدينى عقود الإيجار

١٩٩٤/١٢/٣١ :

٧٢٤١ ح/ مدينى عقود الإيجار

٧٢٤١ ح/ ايراد الفائدة

٦٤٣٧ ح/ مصروف الفائدة

٦٤٣٧ ح/ التزام عقود الإيجار

٣٠٨٩٦ ح/ مصروف الاستهلاك

٣٠٨٩٦ ح/ مجمع الاستهلاك

( ٣٠٨٩٦ = ٣ ÷ ٩٢٦٨٩ جنيه )

١٩٩٦/١٢/٣١:

في نهاية مدة عقد الإيجار يتم نقل القيمة المتبقية من حـ/ مدينى عقود الإيجار الى حساب الاصل كالاتى :

١٠٠٠٠ حـ/ الاصل  
١٠٠٠٠ حـ/ مدينى عقود الإيجار

٩٢٦٨٩ حـ/ مجمع الاستهلاك  
٩٢٦٨٩ حـ/ الاصل المستأجر

جدول استنفاد عقد التأجير على اساس دفعات دورية مقدمة :

تاريخ	منفوعات عقود الإيجار	المؤجر		المستأجر		رميد الالتزام
		معدل الفترة	الانخفاض (الزيادة) فى مدينى عقود الإيجار	معدل الفترة	الانخفاض (الزيادة) فى التزام عقد الإيجار	
٩٥/١/١			١٠٠٠٠٠٠			
٩٥/١/١	٣٥١٧٠	-	٦٥٨٣٠	٣٥١٧٠	-	٤٨٥١٩
٩٥/١٢/٣١	-	٧٢٤١	٧٣٠٧١	(٧٢٤١)	٦٤٣٧	٦٤٩٥٦
٩٥/١/١	٣٥١٧٠	-	٣٨٩٠١	٣٥١٧٠	-	٣٠٧٨٦
٩٥/١٢/٣١	-	٤٢٧٩	٤٣١٨٠	(٤٢٧٩)	٣٣٨٦	٣٤١٧٢
٩٥/١/١	٣٤١٧٠	-	٩٠١٠	٣٤١٧٠	-	صفر
٩٥/١٢/٣١	-	٩٩١	١٠٠٠٠٠	(٩٩١)	-	
			القيمة المتبقية			

كما يتضح من حل الحالة الافتراضية السابقة أن هذا العقد بالنسبة للمؤجر عقد تأجير تمويلي ( رأسمالى ) اما فى حالة اذا كان العقد رأسماليا بيوعيا ، فإن التوصية رقم (١٣) تتطلب ان يقطع المؤجر مقدار القيمة المتبقية من كل من ايراد المبيعات وتكلفة البضاعة المباعة ، والهدف من ذلك هو تجنب المغالاة فى ايراد المبيعات ، وسنجد ان ذلك لا يؤثر فى ارباح البائعين، او مدينى عقود الإيجار ، أو ايراد الفائدة السنوى ، وذلك كما يتضح من الحالة التالية :

- (٥) لقد بدأ المؤجر بمبلغ ١٠٠٠٠٠٠ جنيه وانتهى بمبلغ ١٠٠٠٠٠٠ جنيه ، لانه يخطط لاسترداد المبلغ الأخير فى نهاية العقد حيث سيعاد إليه الاصل .
- (٥٥) لقد بدأ المستأجر بهذا المبلغ لانه التزام عقد الإيجار الذى أهمل القيمة المتبقية ، لهذا إنتهى برصيد صفر .

## الحالة الإفتراضية السادسة :

باستخدام نفس بيانات الحالة الإفتراضية الثانية مع اضافة انه توجد قيمة متبقاة بمقدار ١٠٠٠٠ جنية وهى غير مضمونة بواسطة المستأجر وان العمر الانتاجى للأصل المؤجر يقدر بأربعة سنوات .

لقد حسب المؤجر القيمة الإيجارية الدورية كما يلي :

١٢٠ ٠٠٠	سعر بيع الأصل المؤجر
٧ ٣١١	القيمة الحالية للقيمة المتبقاة (١٠٠٠٠ × ٧٣١١٩ر)
<u>١١٢ ٦٨٩</u>	صافى قيمة الاصل التى سيتم استردادها بواسطة القيم الإيجارية
٤١٥٤٤	القيمة الإيجارية الدورية
<u>١١٢٦٨٩</u>	(٢٧١٢٥٢ر)

وفيمايلى المعالجة المحاسبية لهذه الحالة :

<u>المستأجر</u>	<u>المؤجر</u>
	١٩٩٤/١/١:
١١٢٦٨٩ ح/ الاصل المؤجر	١٢٠٠٠٠ ح/ مدينى عقود الإيجار
١١٢٦٨٩ ح/ التزام عقود الإيجار	٩٢٦٨٩ ح/ تكلفة البضاعة المباعة
(٢٧١٢٥٢ × ٤١٥٤٤)	١١٢٦٨٩ ح/ ايراد المبيعات
<u>٤١٥٤٤ ح/ التزام عقود الإيجار</u>	<u>١٠٠٠٠٠ ح/ الاصل</u>
<u>٤١٥٤٤ ح/ النقدية</u>	٤١٥٤٤ ح/ النقدية
	<u>٤١٥٤٤ ح/ مدينى عقود الإيجار</u>
	١٩٩٤/١٢/٣١:
٧٨٢٦ ح/ مصروف الفائدة	٨٦٣٠ ح/ مدينى عقود الإيجار
٧٨٢٦ ح/ التزام عقود الإيجار	٨٦٣٠ ح/ ايراد الفائدة
٣٧٥٦٣ ح/ مصروف الاستهلاك	
<u>٣٧٥٦٣ ح/ مجمع الاستهلاك</u>	
	<u>١٠٠٠٠ ح/ الاصل</u>
١١٢٦٨٩ ح/ مجمع الاستهلاك	١٠٠٠٠ ح/ مدينى عقود الإيجار
<u>١١٢٦٨٩ ح/ الاصل المستأجر</u>	

جدول الإستفاد على اساس دفعات دورية مقدمة :

التاريخ	مفوعات عقد الإيجار	المؤجر			الفترة	رصيد مدينى عند الإيجار	المستأجر	
		الفترة	الانخفاض (الزيادة) فى مدينى عقود الإيجار	الفترة			الانخفاض (الزيادة) فى التزام عقد الإيجار	
٩٤/١/١	القيمة المبدئية	-	١٢.٠٠٠	-	-	-	-	
٩٤/١/١	٤١٥٤٤	-	٧٨٤٥٦	٤١٥٤٤	-	-	-	
٩٤/١٢/٣١	-	٨٦٣٠	٨٧٠٨٦	(٨٦٣٠)	٧٨٢٦	-	-	
٩٥/١/١	٤١٥٤٤	-	٤٥٥٤٢	٤١٥٤٤	-	-	-	
٩٥/١٢/٣١	-	٥٠١٠	٥.٥٥٢	(٥٠١٠)	٤١١٧	-	-	
٩٦/١/١	١١٥٤٤	-	٩٠٠٨	٤١٥٤٤	-	-	-	
٩٦/١٢/٣١	-	٩٩٢	١٠٠٠٠	(٩٩٢)	-	-	-	
-	١٢٤٦٣٢	١٤٦٣٢	القيمة المتبقية	١١٠٠٠٠	١١٩٤٢	-	-	

وتجدر الإشارة الى أن المعيار المحاسبى الدولى رقم (١٧) فى فقرته رقم (٣٣) أشار إلى انه يعاد النظر بانتظام فى تقدير القيمة المتبقية غير المضمونة عند حساب إجمالي الإستثمار للمؤجر فى عقد التأجير ، واذ ما حدث انخفاض دائم فى القيمة المتبقية المقدرة عما قدر سلفا ، فيعاد توزيع الأيراد على مدة عقد التأجير ، كما يحمل على الأرباح أى انخفاض فى المبالغ التى كانت قد اعتبرت مكتسبة .

(ب) القيمة المتبقية مضمونة بالكامل من المستأجر ويحتفظ بها المؤجر :

فى هذه الحالة فإن المستأجر يضمن بالكامل القيمة المتبقية ، ويعنى ذلك انه سوف يدفع مبلغ ليعوض أى نقص فى هذه القيمة فى نهاية مدة العقد. وهذا النقص يتم تحديده عادة بواسطة طرف مستقل او محايد ، مثل هذا الضمان يسعى المؤجر ان يضمنه شروط العقد ليكون حافزا لدى المستأجر للمحافظة على الاصل المستأجر .

وفى هذه الحالة فإن المؤجر يقطع القيمة الحالية للقيمة المتبقاة من تكلفة الأصل (١٠٠٠٠٠٠ - ٧٣١١ = ٩٢٦٨٩ جنيه) حتى يمكنه حساب القيمة الإيجارية الدورية ( $\frac{٧٣١١ - ١٠٠٠٠٠٠}{٢,٩١٢٥} = ٣٤١٧٠$  ج) بسبب انه فى بداية عقد الإيجار يتوقع انه سيتحقق مقدار القيمة المتبقاة فى نهاية مدة العقد نظرا لانه لم يبيع هذه القيمة .

أما المستأجر فيقوم برسمة كل من صافى التكلفة التى سيتم استردادها بواسطة القيم الإيجارية (١٠٠٠٠٠٠ - ٧٣١١ = ٩٢٦٨٩ جنيه) والقيمة الحالية للقيمة المتبقاة ٧٣١١ جنيه. اى ان المستأجر سيرسمل المبلغين اى ١٠٠٠٠٠٠ جنيه - وهو نفس المبلغ المعترف به بواسطة المؤجر - بسبب ان التزام عقد الإيجار يعتبر إجمالي القيمة الحالية لكل من مدفوعات عقد الإيجار والقيمة المتبقاة (٧٣١١ + ٩٢٦٨٩) (\*)

وتوضح ذلك الحالة الافتراضية السابعة .

### الحالة الافتراضية السابعة :

بالرجوع الى الحالة الافتراضية الخامسة مع اضافة ان المؤجر يحتفظ بحق ملكية الأصل المؤجر فى نهاية مدة عقد الإيجار ، ولقد قدر المؤجر والمستأجر القيمة المتبقاة بمقدار ١٠٠٠٠٠ جنيه ، وان المستأجر سوف يضمن القيمة المتبقاة على الأقل بمبلغ ١٠٠٠٠٠ جنيه ، وان القيمة الإيجارية السنوية ٣٤١٧٠ جنيه وكانت القيمة المتبقاة الفعلية ٩٠٠٠ جنيه فى نهاية مدة العقد وفيمايلي المعالجة المحاسبية لهذه الحالة:

(\*) نلاحظ اضافة القيمة الحالية للقيمة المتبقاة نظرا لان المستأجر يضمنها بعكس لو كانت غير مضمونة كانت أهملت كما سبق وأوضحنا .



المؤجر

١٩٩٤/١/١

١٠٠٠٠٠ د/ مدينى عقود الإيجار

١٠٠٠٠٠ د/ الاصل

٣٤١٧٠ د/ النقدية

٣٤١٧٠ د/ مدينى عقود الإيجار

١٩٩٤/١٢/٣١

٧٢٤١ د/ مدينى عقود الإيجار

٧٢٤١ د/ ايراد الفائدة

١٩٩٦/١٢/٣١

٩٠٠٠ د/ الاصل

١٠٠٠ د/ النقدية

١٠٠٠٠ د/ مدينى عقود الإيجار

المستأجر

١٠٠٠٠٠ د/ الاصل المؤجر

١٠٠٠٠٠ د/ التزام عقود الإيجار

٣٤١٧٠ د/ التزام عقود الإيجار

٣٤١٧٠ د/ النقدية

٧٢٤١ د/ مصروف الفائدة

٧٢٤١ د/ التزام عقود الإيجار

٣٠٠٠٠ د/ مصروف الاستهلاك

٣٠٠٠٠ د/ مجمع الاستهلاك

٣٠٠٠٠ = ٣ ÷ (١٠٠٠٠٠ - ١٠٠٠٠٠) جنيه

٩٠٠٠٠ د/ مجمع الاستهلاك

١٠٠٠٠ د/ التزام عقود الإيجار

١٠٠٠ د/ خسائر عقد الإيجار

١٠٠٠٠٠ د/ الاصل المؤجر

١٠٠٠٠ د/ النقدية

(ج) القيمة المتبقية مضمونة جزئيا بواسطة المستأجر :

عندما يضمن المستأجر جزئيا القيمة المتبقية المقدرة للأصل

المستأجر، فيحسب المؤجر القيمة الإيجارية الدورية كما هو الحال فى

الحالة السابقة أى كما لو كانت مضمونة كليا (  $\frac{٧٣١١ - ١٠٠٠٠٠}{٢٧١٢٥}$  ) =

٣٤١٧٠ جنيه. أى نستنتج من ذلك انه بالنسبة للمؤجر لن يختلف الوضع

فيما لو كانت القيمة المتبقية مضمونة كليا ام جزئيا . اما بالنسبة للمستأجر

فالوضع يختلف حيث سيرسمل كل من صافى التكلفة التى سيتم استردادها

بواسطة القيم الإيجارية والقيمة الحالية للقيمة المتبقية بالمبلغ الذى سيضمنها

جزئياً فقط . وعلى ذلك فلن يكون هناك إتساق محاسبي في دفاتر كل من المؤجر والمستأجر ويلاحظ انه لن يتغير الوضع سواء كان عقد الإيجار تمويلاً او بيعياً .

(د) القيمة المتبقية مضمونة بواسطة طرف ثالث ويحتفظ بها المؤجر :

قد تضمن القيمة المتبقية كلياً او جزئياً بواسطة طرف ثالث بمقابل عمولة ، وعادة يحتفظ بها المؤجر في نهاية مدة العقد . وفي هذه الحالة فإن المؤجر يقطع القيمة الحالية للقيمة المتبقية والمضمونة بواسطة طرف ثالث من تكلفة الاصل المؤجر لكي يحدد كل من صافي تكلفة الاصل الذي سيتم استردادها من خلال القيم الإيجارية ، وكذلك القيمة الإيجارية السنوية . اما المستأجر فيهمل القيمة الحالية للقيمة المتبقية عند حسابه لتكلفة الأصل المستأجر بسبب أن القيمة المتبقية مضمونة بواسطة طرف ثالث غيره . وبطبيعة الحال ينتج عن هذه الحالة قيود محاسبية غير متماثلة بدفاتر كل من المؤجر والمستأجر .

ويتضح ذلك من الحالة الافتراضية الثامنة

الحالة الافتراضية الثامنة :

- أ- اذا كانت تكلفة الاصل المؤجر بمبلغ ١٠٠٠٠٠٠ جنيه .
- ب- يقدر المؤجر القيمة المتبقية في نهاية مدة العقد بمبلغ ٢٠٠٠٠ جنيه وانها مضمونة بواسطة طرف ثالث ، كما يحتفظ بها المؤجر في نهاية مدة عقد الإيجار .
- ج- العمر الانتاجي المقدر للأصل خمس سنوات .

د- مدة العقد ثلاثة سنوات حيب يطيب العقد ثلاثة قيم ايجارية سنوية بمقدار ٣١٤٧٥ جنيه تدفع فى اول يناير من كل عام ابتداء من يناير عام ١٩٩٤ .

و- ان معدل العائد المستهدف للمؤجر ١١٪ .

يحسب المؤجر القيمة الإيجارية السنوية كما يلى :

١٠٠٠٠٠		تكلفة الاصل
١٤٦٢٤		- القيمة الحالية للقيمة المتبقاة المضمونة (٧٣١١٩×٢٠٠٠٠)
٨٥٣٧٦		صافى تكلفة الاصل التى سيتم استردادها بواسطة القيم الإيجارية (٢,٧١٢٥٢×٣١٤٧٥)
	٨٥٣٧٦	
٣١٤٧٥		- القيمة الإيجارية السنوية =
	٢٧١٢٥٢	

اما المستأجر فيحسب القيمة الحالية للحد الادنى لقيمة العقد كما يلى :

$$٨٥٣٧٦ \text{ جنيه} = ٢٧١٢٥٢ \times ٣١٤٧٥$$

وفيما يلى المعالجة المحاسبية لهذه الحالة :

<u>المستأجر</u>	<u>المؤجر</u>
<u>عقد ايجار رأسمالى</u>	<u>عقد ايجار تمويلى</u>
	١٩٩٤/١/١:
	١٠٠٠٠٠ ح/ مدينى عقود الإيجار
	١٠٠٠٠٠ ح/ الاصل
٣١٤٧٥ ح/ مصروف الإيجار	٣١٤٧٥ ح/ النقدية
<u>٣١٤٧٥ ح/ النقدية</u>	<u>٣١٤٧٥ ح/ مدينى عقود الإيجار</u>
	١٩٩٤/١٢/٣١:
	٧٥٣٨ ح/ مدينى عقود الإيجار
	<u>٧٥٣٨ ح/ ايراد الفائدة</u>

جدول الاستنفاد على اساس دفعات دورية مقدمة للمؤجر:

التاريخ	مدفوعات عقد الإيجار	الفائدة	الزيادة (الانخفاض) في مدينى عقود الإيجار	رصيد مدينى عقود الإيجار
٩٤/١/١	-	-	-	١٠٠٠٠٠
٩٤/١/١	٣١٤٧٥	-	٣١٤٧٥	٦٨٢٥٢
٩٤/١٢/٣١	-	٧٥٣٨	(٧٥٣٨)	٧٦٠٦٣
٩٥/١/١	٣١٤٧٥	-	٣١٤٧٥	٤٤٥٨٨
٩٥/١٢/٣١	-	٤٩٠٥	(٤٩٠٥)	٤٩٤٩٣
٩٦/١/١	٣١٤٧٥	-	٣١٤٧٥	١٨٠١٨
٩٦/١٢/٣١	-	١٩٨٢	(١٩٨٢)	٢٠٠٠٠
				(القيمة المتبقاة)
	٩٤٤٢٥	١٤٤٢٥	٨٠٠٠٠	-

ويلاحظ أن هذا العقد تأجير تمويلي (رأسمالي) مباشر بالنسبة للمؤجر بسبب أن قيمة مدينى عقود الإيجار  $(٨٥٣٧٦ + ١٤٦٢٤) = ١٠٠٠٠٠$  اجنيه) اكبر من ٩٠٪ من القيمة السوقية للأصل المؤجر  $(١٠٠٠٠٠ \times ٩٠\% = ٩٠٠٠٠٠)$  اجنيه) فى بداية عقد الإيجار ، وعلى العكس فهذا العقد تشغيليا بالنسبة للمستأجر بسبب ان القيمة الحالية للحد الأدنى لقيمة العقد  $(٢٧١٢٥٢ \times ٣١٤٧٥) = ٨٥٣٧٦$  اجنيه) اقل من ٩٠٪ من القيمة السوقية للأصل فى بداية عقد الإيجار مع عدم توافر شروط اخرى تتيح للمستأجر ان يرسل العقد ( كانتقال حق ملكية الاصل فى نهاية فترة العقد ٧٥٪ واكثر من العمر الانتاجى للأصل ) .

وهكذا فعن طريق استخدام طرف ثالث يضمن القيمة المتبقاة فسيكون المؤجر قادرا على تسجيل عقد الإيجار كعقد رأسمالى بينما المستأجر يسجله تشغيليا ، لهذا فهى تعتبر احد طرق المراوغة Circumventing من

محاولات التوصية رقم (١٣) من تحقيق الاتساق المحاسبي بين المؤجر والمستأجر .

ثالثا : مصروفات تنفيذ العقد ونفقات التعاقد المبدئية المباشرة :

هناك نوعين من مصروفات العقد تحدث بواسطة المؤجر ولكل منهما معالجة محاسبية خاصة وهما :

١ - مصروفات تنفيذ العقد Executory Costs

٢ - نفقات التعاقد المبدئية المباشرة Initial Direct Costs

ونتناول فيما يلي المعالجة المحاسبية لكل نوع منها :

(١) مصروفات تنفيذ العقد :

هي مصروفات حق ملكية واستخدام الاصل وهي تتضمن التأمين ، وضرائب الملكية والصيانة . وفي ظل عقود التأجير التشغيلية يقوم المؤجر بدفع هذه المصروفات ثم يستردها من خلال القيم الإيجارية الدورية لعقد الإيجار . أما في حالة عقود التأجير التمويلية الرأسمالية فإن جانب كبير من هذه المصروفات ان لم يكن كلها يتم تحويلها من خلال عقد الإيجار كمدفوعات مباشرة يتحملها المستأجر . لهذا السبب فكل من المؤجر والمستأجر لا يضمنوا تلك المصروفات عند حساب القيمة الإيجارية الدورية. وعندما تدفع هذه المصروفات بواسطة المؤجر وتضاف كل سنة لمدفوعات عقد الإيجار ، فيجب على المستأجر ان يتجنبها عند حساب القيمة الحالية للقيم الإيجارية لاغراض الرسملة ، ويتم التقرير عنها كمصروف عندما تحدث كإضافة للقيم الإيجارية الدورية لعقود الإيجار .

ولقد نصت المادة التاسعة من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ الخاص بالتأجير التمويلي " بأنه يلتزم المستأجر باستعمال وصيانته واصلاح الاموال المؤجرة بما يتفق مع الاغراض التي اعدت لها ووفقا للتعليمات التي يسلمها إليه المؤجر بشأن الاصول الفنية الواجب مراعاتها سواء كانت مقررّة بواسطة او بواسطة المورد أو المقاول (\*) كما يلتزم المستأجر باخطار المؤجر بما يطرأ على الاموال المؤجرة من عوارض تمنع الانتفاع بها كلياً او جزئياً .

كما نصت المادة العاشرة من نفس القانون بتحمل المستأجر المسؤولية المدنيّة الناشئة عن الاضرار التي تسببها الاموال المؤجرة وفقاً لاحكام القانون المدني . ويتحمل المؤجر تبعاً هلاك المال المؤجر متى كان ذلك بسبب لا دخل للمستأجر فيه . ويجوز للمؤجر ان يشترط التأمين على الاموال المؤجرة بما يكفل له الحصول على القيمة الإيجارية عن باقى مدة العقد والتمن المحدد به .

كما نصت المادة (٢٩) من نفس القانون " بتحمل المستأجر جميع الضرائب والرسوم المقررة قانوناً للحصول على الترخيص وتجديده ، كما يلتزم باداء اقساط التأمين الاجبارى ، وغير ذلك من الإلتزامات المترتبة عن ملكية المركبة " .

وبالرجوع للحالة الإفتراضية الأولى ، وبإفترض موافقة المؤجر على التأمين على الأصل بتكلفة ١٠٠٠٠ جنيه كل عام على ان يرجع بالفاتورة على المستأجر ، فستكون القيمة الإيجارية الدورية بمقدار ٢٧٨٦٦ جنيه ،

(\*) عرف القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ فى مادته الاولى المقاول " بأنه الطرف الذى يقوم بشييد منشآت تكون موضوعاً لعقد تأجير تمويلي "

هذا المبلغ عبارة عن الحد الأدنى لمدفوعات عقد الإيجار ( ٣٦٨٦٦ جنيهه )  
التي تغل معدل عائد قدره ١٠٪ للمؤجر بالإضافة إلى المصروفات التنفيذية  
الدورية ١٠٠٠ جنيهه ، ليذا فتهمل هذه المصروفات بواسطة كل من المؤجر  
والمستأجر عند تحديد المبلغ الذي سيتم رسمته ، وبالتالي لن يتأثر إيراد  
الفائدة بالنسبة للمؤجر ومصروف الفائدة بالنسبة للمستأجر ، نظراً لأن هذه  
المصروفات تدفع مباشرة إلى شركة التأمين ، ولهذا فإن الخصم Discount  
سيكون غير مناسب . وفيمايلي قيود اليومية في ١/١/١٩٩٤ عند دفع القيمة  
الإيجارية الدورية في دفاتر كل من المؤجر والمستأجر:

<u>المستأجر</u>	<u>المؤجر</u>
٣٦٨٦٦ ح / إلتزام عقود الإيجار	٣٧٨٦٦ ح / النقدية
١٠٠٠ ح / مصروفات التأمين	٣٦٨٦٦ ح / مديني عقود الإيجار
<u>٣٧٨٦٦ ح / النقدية</u>	<u>١٠٠٠ ح / التأمين المستحق</u>

## (٢) نفقات التعاقد المبدئية المباشرة :

تعتبر هذه النفقات كتكاليف اضافية Incremental Costs يتحملها  
المؤجر في عملية تفاوض و اتمام عقد الإيجار ، وهي تتضمن العمولات  
ونفقات اعداد المستندات والنفقات القانونية الخاصة بتسجيل العقد وكذلك  
اتعاب المحامين والمحاسبين ورواتب العاملين الذين قاموا باعداد العقد  
والمستندات المتعلقة به . ولا تؤثر هذه النفقات على حساب المستأجر للقيمة  
الحالية للحد الأدنى لقيمة العقد .

وفي حالة عقود التأجير التشغيلية ، فإن النفقات المبدئية يجب أن  
يوزعها المؤجر على مدة عقد الإيجار باساس معقول ( عادة طريقة القسط  
الثابت ) حتى يمكن مقابلتها مع الايرادات المراد اكتسابها . وفي حالة عقود  
التأجير التمويلي (الرأسمالية ) المباشرة ، فإنه يجب تضمين هذه النفقات في

إجمالي الاستثمار Gross Investment<sup>(\*)</sup> في عقد الإيجار ، وهذا يعني أن هذه النفقات يجب ان تضاف الى تكلفة الاصل حتى يمكن حساب القيمة الإيجارية الدورية . وهنا قررت التوصية رقم (٩١) الصادرة من مجمع معايير المحاسبة المالية (FASB) بأنه يجب ان تتم المحاسبة عن هذه النفقات بواسطة المؤجر كجزء من الاستثمار في عقد الإيجار التمويلى المباشر ، وعمليا فإن الاعتراف بالجزء الخاص بالدخل غير المكتسب فى بداية عقد الإيجار والذي يتماثل offset نفقات التعاقد المبدئية المباشرة يكون غير مقبول<sup>(١)</sup> . وتأثير ذلك هو تخفيض النفقات المبدئية على مدة عقد الإيجار . أما فى حالة عقود التأجير البيعية فإن نفقات التعاقد المبدئية المباشرة يجب ان يتم انفاقها بواسطة المؤجر فى السنة التى يبدأ فيها العقد (اى ان يتم مقابلتها بارباح او خسائر المنتج او البائع ) بسبب اعتبارها مصروفات بيعية فى السنة التى يعترف فيها المنتج او البائع بالربح .

ولقد عالج المعيار المحاسبى الدولى رقم (١٧) فى فقرته رقم (٣٤) موضوع النفقات المبدئية بقوله " بأنه تعتبر النفقات المبدئية المباشرة لعقود التأجير التمويلى على انها مصروفات خاصة للحصول على ايراد تمويل ولذلك فيتم تحميلها على المصروفات فوراً او يتم توزيعها مقابل ذلك الإيراد خلال مدة عقد الإيجار . ويمكن التوصل الى الطريقة الاخيرة عن طريق تحميل الارباح بمقدار النفقة مع الاعتراف فى نفس الوقت خلال الفترة

(\*) هو عبارة عن قيمة الحد الأدنى لمدفوعات عقد الإيجار والقيمة المتبقية غير المضمونة للأصل فى نهاية العقد ان وجدت ( ويطلق عليه ايضا مدينى عقود الإيجار ) .

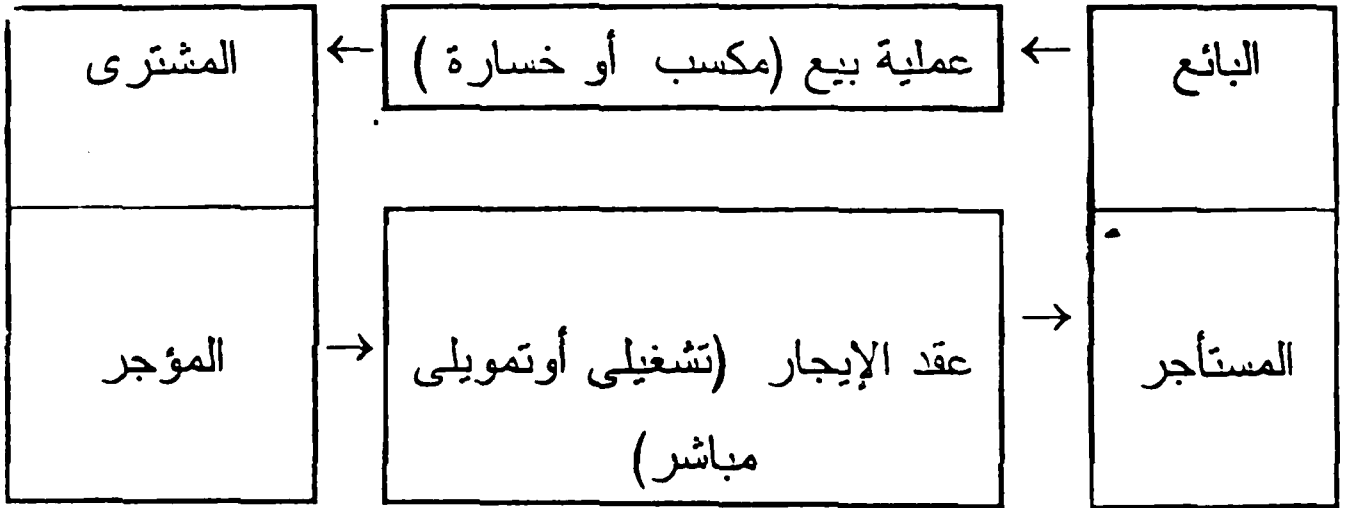
(1) FASB , Statement of Financial Accounting Standards No. 91, Accounting For Nonrefundable Fees and Cost Associated With Originating or Acquiring Loans and Initial Direct costs of Leases ( An amendment of FASB statement 13 , 60, and a rescission of FASB statement 17 ). Dec., 1986 .



المحاسبية ذاتها بذلك الجزء من ايراد التمويل غير المكتسب الذي يكون مساوياً للنفقات الابتدائية المباشرة .

#### رابعا : البيع واعادة الاستئجار Sale-Leaseback :

فى هذه الحالة يقوم مالك الاصل ببيعه ثم يستأجره مباشرة من المشتري ، وعلى ذلك فيصبح بائعا / مستأجرا ، ونجد ان استخدام الاصل مستمر بدون انقطاع او توقف ، وتتم معالجة هذه الحالة طبقا للفقرات (٣٢) ، (٣٣) ، (٣٤) بالتوصية رقم (١٣) والتي عدلت بالتوصية رقم (٢٨) . وعادة يستخدم هذه الاسلوب فى تمويل النشاط الاقتصادى للمنشأة عندما تتعرض لمشاكل فى الحصول على ما يلزمها من اموال من الاسواق المالية ويمكن التعبير عن هذه المعاملة فى الشكل التالى :



ولقد اورد القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ الخاص بالتأجير التمولي فى مادته الثانية هذه الحالة ضمن الحالات التى تعد تأجيرا تمويليا حيث نصت "بانه كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بتأجير مال الى المستأجر تأجيرا تمويليا اذا كان هذا المال قد آلت ملكيته الى المؤجر من المستأجر بموجب عقد يتوقف نفاذه على ابرام عقد التأجير التمولي" .

وعادة تتضمن عملية البيع واعدادة الاستئجار بيع الملكية بالقيمة السوقية المتداولة تقريبا وبعقد تأجير طويل الاجل ، ومن خلال القيم الإيجارية يتم اكتساب معدل فائدة واقعي Realistic rate of interest على سعر البيع. ويدفع عادة البائع / المستأجر مصروفات تنفيذ العقد.

ويحقق البائع / المستأجر من هذه المعاملة عدة مزايا من أهمها انها تسمح له باقتطاع ضريبي المتمثل في مدفوعات عقد الإيجار على الاصول المستأجرة ، وكذلك بالنسبة للمؤجر فالدافع لديه ايضا ضريبي ، المتمثل في الميزة الضريبية على الاستثمار ( ضرائب دائنة لصالح الممول ) Investment tax credit ، والاقتطاع الضريبي المبكر المتمثل في الاستهلاك المعجل ومصروف الفائدة على اى دين استخدم لتمويل عملية شراء الاصل المؤجر (١) .

ويمكن لكل من المؤجر والمستأجر فى حالة البيع واعدادة الاستئجار أن يستندوا على المعايير الواردة بالتوصية رقم (١٣) والمعيار المحاسبى الدولى رقم (١٧) او الحالات الواردة بقانون التأجير التمويلى رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ ، والتي على اساسها يحدد ما اذا كان العقد تأجير تمويلى (رأسمالى) أو تشغيلى والتي سبق تناولها ، وعلى ذلك فاذا اتفقت شروط العقد مع أحد هذه المعايير فيعتبر العقد تأجير تمويلى (رأسمالى) مباشر فقط - حيث لم تسمح التوصية رقم (١٣) بعقد التأجير التمويلى الرأسمالى البيعى - اما كل عقود الإيجار الاخرى فتصنف كعقد تأجير تشغيلى .

وتجدر الاشارة الى انه بالنسبة للمؤجر فمجرد ان يتم تحديد عملية البيع واعدادة الاستئجار كعقد تأجير تشغيلى او تمويلى مباشر ، فتتبع نفس

الخطوات المحاسبية سالفه الذكر ، اما بالنسبة للمستأجر / البائع فنجد الوضع مختلف حيث تخلق مشكلة محاسبية تتعلق بالارباح والخسائر الناتجة من بيع الاصل للمؤجر / المشتري . وسبب هذه المشكلة ان هناك احتمال كبير بأن عملية البيع وعملية اعادة الاستئجار ليستا عمليتين مستقلتين عن بعضهما البعض بسبب ان نفس الطرفين يكونان العمليتان . وعلى ذلك فبدون اى قيود يمكن للبائع / المستأجر ان يبيع الاصل الى المؤجر / المشتري بسعر عالى (او منخفض) غير حقيقى بهدف التقرير عن الارباح او الخسائر الناتجة من عملية البيع ، ويمكن للبائع / المستأجر بعد ذلك ان يستأجر الاصل فى ظل اتفاق مؤداه بان القيمة الحالية للأصل تساوى سعر بيعه .

ويشير المعيار المحاسبى الدولى (١٧) فى فقرته رقم (٥٦) " بأن ايراد التأجير وثمان بيع الاصل مرتبطين بعضهما البعض لانه يتم التفاوض عليهما بصفقة واحدة ، ولذلك فانهما لا يمثلان القيم العادلة . هذا وتعتمد المعالجة المحاسبية لعملية البيع وإعادة الاستئجار على نوع عقد التأجير موضوع التعاقد " .

ومن أجل ان يكون البائع / المستأجر فى نفس المركز الاقتصادى سواء لم تتم عملية البيع ولا عملية اعادة الاستئجار ، وكذلك من اجل التقرير عن الارباح او الخسائر الوهمية عن عملية البيع ، ومن اجل ايضا اى احتمالات اخرى فلقد قرر مجمع معايير المحاسبة المالية (FASB) ارشادات تفصيلية بصفة خاصة للبائع / المستأجر بالتوصية رقم (١٣) المعدلة بالتوصية رقم (٢٨) وذلك كما يلى :

" يجب تأجيل اى ارباح او خسائر تنتج من عملية البيع مع استفادها بواسطة المستأجر بنسبة استفاد الاصل المستأجر وذلك اذا كان العقد

رأسماليا . اما فى حالة العقود التشغيلية فيتم استنفادها بنسبة إجمالى القيم الإيجارية الى المصروفات على مدة العقد ، فيما عدا اذا كانت القيمة السوقية للأصل المستأجر وقت المعاملة اقل من تكلفته غير المستهلكة ، فإن الاعتراف بالخسائر يعتمد على مقدار الفرق بين التكلفة غير المستهلكة والقيمة السوقية " (١) .

اما المعيار المحاسبى الدولى رقم (١٧) فيعالج الارباح او الخسائر المتعلقة بعملية البيع على النحوالتالى :

تشير الفقرة رقم (٥٨) " بأنه اذا كان عقد البيع وإعادة الاستئجار عقد تأجير تمويلي فتعتبر المعاملة وسيلة يمول المؤجر بها المستأجر بضمان الاصل . ولذلك فلا يجوز اعتبار فائض حصيلة البيع عن القيمة المسجلة للأصل على انه ربح محقق لان مثل هذه الزيادة اذا تم الاعتراف بها يجب ان تعامل كإيراد مؤجل يتم إستفاده خلال مدة العقد " .

كما تشير الفقرة (٥٩) " بأنه إذا صنف عقد البيع وإعادة الاستئجار كعقد تأجير تشغيلي ، وهناك دلائل واضحة على أن العملية اعتمدت على القيمة العادلة ، فانه يجب الاعتراف بأى أرباح او خسائر فوراً واذا كان سعر البيع اقل من القيمة العادلة فانه يجب الاعتراف بأى أرباح أو خسائر فوراً ، ماعدا حالة التعويض عن الخسارة الناتجة عن انخفاض قيمة إيرادات الإيجار فى المستقبل عن سعر السوق ، هنا يجب تأجيل هذه الخسارة وإستفادها على مدفوعات عقد التأجير وللفترة التى يكون فيها الاصل قابل للاستخدام . اما اذا زاد سعر البيع عن القيمة العادلة ، فإن قيمة

(١) FASB Standard 28, " Accounting for Sales with Leasebacks : An Amendment of FASB Standard 13, May, 1979 .

الزيادة عن القيمة العادلة يجب ان تؤجل ويتم إستنفادها على الفترة التى يتوقع ان يكون فيها استعمال الاصل .

وتشير الفقرة رقم (٦٠) بانه " إذا كان عقد البيع وإعادة الاستئجار عقد تأجير تشغيلى ولقد تحدد كل من ايراد الايجار ، وثمان البيع بقيمتها العادلة ، فتعتبر العملية فى ذلك الوقت عملية بيع عادية ويعترف فوراً بأيه أرباح او خسائر " .

كما تنص الفقرة رقم (٦١) بانه " بالنسبة لعقود التأجير التشغيلية ، اذا كانت القيمة العادلة وقت عملية البيع وإعادة الاستئجار أقل من القيمة الدفترية للأصل فانه يعترف فوراً بقيمة الخسارة التى تمثل الفرق بين القيمتين السابقتين " أما بالنسبة لعقود التأجير التمويلية (الرأسمالية ) فقرة رقم (٦٢) " فيذا التعديل ليس ضرورياً ، الا اذا كانت قيمة الاصل الدفترية كما هى فى دفاتر الشركة لا تمثل الحقيقة ، وفى ذلك الوقت فيجب تعديل القيمة الدفترية لتساوى مع القيمة الحقيقة للأصل " .

وستتناول الحالة الافتراضية التاسعة التى تبين كيفية المحاسبة عن عملية البيع وإعادة الاستئجار من وجهة نظر كل من المؤجر والمستأجر .

#### الحالة الافتراضية التاسعة :

أ- فى اول يناير سنة ١٩٩٤ باعت احدى الشركات (بائع / مستأجر ) آلة الى احدى المنشآت (المشترى / المؤجر) بمبلغ ٩٥٠٠٠ جنية وكانت قيمتها الدفترية ٨٠٠٠ جنية ، والعمر الانتاجى الباقى يبلغ خمس سنوات ، ولا توجد قيمة متبقاة ، وتستخدم طريقة القسط الثابت فى الاستهلاك .

ب- اتفق الطرفان على أن تكون مدة العقد خمس سنوات بمعدل عائد متضمن ١١٪ .

ج- تدفع القيمة الإيجارية الدورية لعقد الإيجار في بداية شهر يناير من كل عام ومقدارها ٢٣١٥٧ جنيه .

مما سبق يمكن تحديد المكاسب غير المحققة بواسطة البائع

$$- = 95000 - 80000 = 15000 \text{ جنيه}$$

كما أن القيمة الإيجارية الدورية =  $95000 \div 0.245 = 423157$  جنيه

وفيما يلي المعالجة المحاسبية لهذه الحالة مرة بافتراض أن هذا العقد تشغيلي، ومرة أخرى بافتراض أنه عقد تأجير تمويلي (رأسمالي) مباشرة.

(١) اعتبار العقد تشغيلي :

المشتري / المؤجر

٩٥٠٠٠ ح/ الاصل  
٩٥٠٠٠ ح/ النقدية

٢٣١٥٧ ح/ النقدية

٢٣١٥٧ ح/ ايراد الإيجار

١٩٠٠٠ ح/ مصروف الاستهلاك

١٩٠٠٠ الى ح/ مجمع الاستهلاك

(١٩٠٠٠ = ٥ ÷ ٩٥٠٠٠ جنيه)

البائع / المستأجر

١٩٩٤/١/١:

٩٥٠٠٠ ح/ النقدية

٨٠٠٠ ح/ الاصل

١٥٠٠٠ ح/ المكاسب غير المحققة

من بيع الاصول

٢٣١٥٧ ح/ مصروف الإيجار

٢٣١٥٧ ح/ النقدية

١٩٩٤/١٢/٣١:

ولتسجيل استنفاد المكاسب غير المحققة<sup>(١)</sup>  
٢٠٠٠ د/ المكاسب غير المحققة من بيع

الاصول

٢٠٠٠ د/ مصروف الإيجار

(١٥٠٠٠ ÷ ٥ = ٣٠٠٠ جنيه)

(٢) اعتبار العقد تأجير تمويلي (رأسمالي) مباشر:

المشتري / المؤجر

الباع / المستأجر

١٩٩٤/١/١:

٩٥٠٠٠ د/ الاصل

٩٥٠٠٠ د/ النقدية

٩٥٠٠٠ د/ النقدية

٨٠٠٠٠ د/ الاصل

١٥٠٠٠ د/ الارباح غير المحققة

من بيع الاصول

٩٥٠٠٠ د/ مديني عقود الإيجار

٩٥٠٠٠ د/ الاصل المستأجر

٩٥٠٠٠ د/ الاصل المؤجر

٩٥٠٠٠ د/ التزام عقود الإيجار

٢٣١٥٧ د/ النقدية

٢٣١٥٧ د/ التزام عقود الإيجار

٢٣١٥٧ د/ مديني عقود الإيجار

٢٣١٥٧ د/ النقدية

١٩٩٤/١٢/٣١:

١٩٠٠٠ د/ مصروف الاستهلاك

١٩٠٠٠ د/ مجمع الاستهلاك

٢٠٠٠ د/ المكاسب غير المحققة من بيع

الاصول

٢٠٠٠ د/ مصروف الاستهلاك

٧٩٠٢ د/ مديني عقود الإيجار

٧٩٠٢ د/ مصروف الفائدة

٧٩٠٢ د/ ايراد الفائدة

٧٩٠٢ د/ التزام عقود الإيجار

(١) استخدمت طريقة القسط الثابت في الاستنفاد بسبب تساوي المدفوعات كل عام . وبصفة عامة فهذه الطريقة تتميز بعدة مزايا عن طريقة الفائدة فهي اقل تعقيدا وأن المبالغ المستفدة في ظل الطريقتين ليست ذات فروق جوهرية ، وان كثير من المحاسبين فسروا اعتماد التوصية (١٢) على طريقة القسط الثابت لغالبية الحالات.

جدول استنفاد عقد الإيجار على اساس دفعات دورية مقدمة :

التاريخ	مدفوعات عقد الإيجار	الفائدة الدورية	الزيادة (الانخفاض) في مدينى أو التزام عقد الإيجار	رصيد مدينى / التزام عقود الإيجار
٩٤/١/١	-	-	-	٩٥٠٠٠
٩٤/١/١	٢٣١٥٧	-	٢٣١٥٧	٧١٨٤٣
٩٤/١٢/٣١	-	٧٩٠٣	(٧٩٠٣)	٧٩٧٤٦
٩٥/١/١	٢٣١٥٧	-	٢٣١٥٧	٥٦٥٨٩
٩٥/١٢/٣١	-	٦٢٢٥	(٦٢٢٥)	٦٢٨١٤
٩٦/١/١	٢٣١٥٧	-	٢٣١٥٧	٣٩٦٥٧
٩٦/١٢/٣١	-	٤٣٦٢	(٤٣٦٢)	٤٤٠١٩
٩٧/١/١	٢٣١٥٧	-	٢٣١٥٧	٢٠٨٦٢
٩٧/١٢/٣١	-	٢٢٩٥	(٢٢٩٥)	٢٣١٥٧
٩٨/١/١	٢٣١٥٧	-	٢٣١٥٧	صفر
	١١٥٧٨٥	٢٠٧٨٥	٩٥٠٠٠	-

وتجدر الإشارة الى ان استنفاد المكاسب غير المحققة فى حالة العقود التشغيلية يجعل حساب مصروف الإيجار دائئا ، وفى حالة عقود التآجير التمويلى المباشر يجعل حساب مصروف الاستهلاك دائئا ، وليس يجعل حساب المكاسب دائئا ، يعتبر متمشيا مع وجهة نظر مجمع معايير المحاسبة (FASB) بانه تعتبر عملية البيع واعداء الاستئجار عملية واحدة . وهكذا فانه ينظر الى عملية تأجيل واستنفاد المكاسب غير المحققة كتنسوية للمصروفات او للايرادات المتعلقة بالاصل المؤجر بالنسبة للبائع / المستأجر .

وفى حالة اعتبار العقد تمويليا وتؤدى عملية البيع الى خسارة ، فيجب على البائع / المستأجر ان يعترف بالخسارة فى تاريخ البيع نظرا لان



القيمة السوقية للأصل المستأجر تكون أقل من قيمته الدفترية بدفاتر البائع/المستأجر وهذه قرينه بأن البائع / المستأجر تحمل خسارة في قيمة الأصل (١) ، اما قيود اليومية ستكون كما سبق ايضاحه .

خامسا : تقييم التوصية رقم (١٣) في ضوء القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ :

يمكن القول ان التوصية رقم (١٣) الصادرة من مجمع معايير المحاسبة المالية (FASB) جاءت شاملة بصفة عامة في معالجتها لموضوع المحاسبة عن عقود الإيجار سواء من وجهة نظر المؤجر او المستأجر من اجل تحقيق الاتساق المحاسبي بينهما وامكانية اجراء المقارنات بين المنشآت التي تمتلك اصولها والاخرى التي لديها عقود ايجار طويلة الاجل (تأجير تمويلي ) ، وفي مواجهة محاولات رجال الاعمال في تجنب اثبات الجوهر الاقتصادي لبعض العقود . ولقد اعتمدت تلك الدراسة كما سبق واوضحنا على فرضية رئيسية وهي انه يعالج عقد التأجير كعقد رأسمالي بالنسبة للمستأجر او كعقد رأسمالي تمويلي او بيعي او بالرافعة بالنسبة للمؤجر اذا تم تحويل كل او معظم منافع ومخاطر الملكية المؤجرة الى المستأجر من المؤجر ، واي عقود اخرى غير ذلك فتعالج كعقود تأجير تشغيلية . ولقد تضمنت التوصية مجموعة من الشروط السابق تناولها في الشكل رقم (١) والتي تستخدم كمعايير للفرقة بين عقود التأجير الرأسمالية والتشغيلية بالنسبة لكل من المؤجر والمستأجر .

وتجدر الاشارة الى ان هذه التوصية لم تأتي متعارضة مع الاطار المحاسبي ولكنها لم تأتي حاسمة ، لانه كما هو معروف قد اعدت تلك

(١) FASB . Statement of Financial Accounting Standards No. 98 ,Accounting for Leases : Sale-Leaseback Transactions involving Real Estate, Definition of the Lease Term., Initial Direct Costs of Direct Financing Leases, op. cit, para. No. 21.

التوصية لمواجهة رجال الاعمال فى عدم اثبات الجوهر الاقصادى لبعض عقود الإيجار طمعا فى عدم اثبات الالتزام الناشئ عن عقود الإيجار مما يؤدى الى عدم زيادة الالتزامات طويلة الاجل ، ومن ثم الى عدم تأثر النسب او المؤشرات المالية لها لما يستتبع ذلك انه لن تتخفف المقدرة الافتراضية للمنشأة مستقبلا .

فكما يقول Richard Dieter (١)

"Let's beat Statement No. 13" has become one of the most popular games in town "

أى اصبح الحديث بين رجال الاعمال فى هذه السنوات منصب على كيفية ابتكار شروط جديدة يتم تضمينها فى اتفاقيات عقود الإيجار تؤدى الى تجنب تطبيق الشروط الواردة بالتوصية رقم (١٣) الخاصة باثبات عقود الإيجار كعقود رأسمالية .

ويلاحظ ان التوصية رقم (١٣) وكذلك الدراسات السابقة لها ركزت على الشروط التى يتضمنها العقد ، ولكنها لم تركز على نوع او طبيعة الاصل المؤجر ، او فترة العقد . وهذه تعتبر ثغرة فى تلك التوصية حيث أن شروط العقد يمكن ان تختلف من عقد لآخر ، كما يمكن للمتعاقدين ان يتوصلوا الى شروط اخرى تؤدى الى عدم رسملة عقود الإيجار ، وذلك كما يتضح من العرض التالى :

- بالنسبة للشروط الاول للتوصية رقم (١٣) والخاص " بانه ينتقل حق الملكية للأصل المستأجر فى نهاية مدة العقد " ، فيمكن التغلب عليه

(١) Richard Dieter, : "Is Lessee Accounting Working?" The CPA Journal, August, 1979, pp. 13-19.

عن طريق عدم تضمين العقد لشرط نقل ملكية الاصل المؤجر الى المستأجر .

- بالنسبة للشرط الثانى والخاص " بأن يكون للمستأجر حق شراء الاصل بسعر تحفيزى " ، فيمكن تجنبه ايضا عن طريق عدم تضمين العقد لشرط منح المستأجر حق الشراء بسعر تحفيزى .

- اما بالنسبة للشرط الثالث والخاص " بتساوى مدة العقد ٧٥٪ او اكثر من العمر الانتاجى للأصل " فيعتبر غير مناسب وذلك عندما يبدأ العقد خلال الربع الاخير من العمر الانتاجى للأصل المؤجر ، او عندما يتم تحديد فترة العقد بحيث تقل عن ٧٥٪ من العمر الانتاجى .

- وأخيراً الشرط الرابع والمتعلق " بان تساوى القيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات عقد الإيجار فى بداية العقد على الأقل ٩٠٪ (او اكثر ) من القيمة السوقية للأصل المؤجر "فيمكن تجنبه عن طريق محاولة تخفيض القيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات عقد الإيجار عن ٩٠٪ من القيمة السوقية للأصل المؤجر ، وذلك عن طريق استخدام المستأجر لمعدل الاقتراض الاضافى للمستأجر بادعاء عدم درايته بمعدل العائد الضمنى للمؤجر ، وذلك عندما يزيد المعدل الاول عن المعدل الثانى ، او عن طريق اشراك طرف ثالث يضمن القيمة المتبقاة مقابل عمولة محددة .

- وبالنسبة للشرطين الاضافيين الخاصين بالمؤجر نجد أنهما يركزان على ان عملية تبويب عقد الإيجار من وجهة نظر المستأجر تعتمد على خصائص انتقال مخاطر ومنافع ملكية الاصل وليس التركيز على انتقال حق ملكية الاصول والتي تعتبر مسألة قانونية . كما

تركز أيضا على ما اذا كان عقد الإيجار يعادل بالضرورة عملية شراء الاصل بالتقسيط ام لا .

ويمكن توجيه انتقاد اخر الى الشرطين الخاصين بالمؤجر ، فليس من الشائع ان يؤجل التقرير عن عملية البيع او عرض الحسابات المدينة حتى تتوفر درجة نسبية من التأكد بإمكانية تحصيل هذه الحسابات ، هذا بالإضافة الى انه يجب ألا يحكم تبويب عقود الإيجار واستخدام الحسابات المدينة وجود عدم التأكد ، وبدلا من ذلك كان يجب التقرير عن درجة عدم التأكد عن طريق عرض مدى من المقاييس او باستخدام الاحتمالات (١) .

وعموما يمكن القول ان الانتقاد الرئيسي الموجه لهذه الشروط انها تركز على التشابه مع عملية شراء الاصول ، وليس الاعتراف بخصائص عقد الإيجار فليس من الضروري صياغة جميع اشكال العلاقات الاقتصادية الجديدة بطريقة تتفق مع التبويبات المحاسبية التقليدية . كما انه كما رأينا ان عملية تحديد مدى كفاية مقدار المخاطر والمنافع التي يتم انتقالها بواسطة العقد والضرورية لاعتباره عقدا رأسماليا ما هي الا قرارا حكما .

وبالنسبة لاجراءات الرسملة فلقد اوردت التوصية بأن معدل الخصم يجب ان يكون معدل فائدة الاقتراض الاضافى المتاح حاليا للمنشأة للائتمان طويل الاجل والمتشابهة فى المخاطر والشروط . ويجب ان يستخدم المستأجر معدلا آخر وهو معدل العائد الضمنى للمؤجر وذلك إذا كان المستأجر على دراية تامة بمعدل العائد الضمنى للمؤجر ، وان يكون هذا المعدل اقل من معدل فائدة الاقتراض الاضافى للمستأجر ، ويمكن توجيه الانتقادات الآتية إلى هذه الإجراءات(٢) :

(1) Eldon S.Hendriksen. op, cit, p. 358.

(2) Ibid, p. 360.

(١) ان رسملة الحد الادنى لمدفوعات العقد Minimum lease payment مقابل منافع حقوق الملكية تفترض بأن تكون عقود الإيجار قابلة للمقارنة مباشرة بملكية الاصل . وكما اوضحنا سلفا بانه بدلا من محاولة التقرير عن العقد وفقا للتبويب التقليدى بعناصر الملكية ، فإن الحل الافضل هو الاعتراف بان لعقد الإيجار خصائصه الذاتية التى ينفرد بها . ويمكن تحقيق هذه الخصائص بصورة افضل عن طريق رسملة جميع المدفوعات المتوقعة وليس فقط المبالغ التى تمثل حقوق ملكية الاصل .

(٢) ان استخدام معدل فائدة الاقتراض الاضافى فى بداية التعاقد انما يقوم على اساس تقايد التكلفة التاريخية ، الا انه فى هذه الحالة يمكن حساب القيم الإيجارية بسهولة تامه كل عام باستخدام المعدل الاضافى الجارى Current Incremental Rate والمدفوعات الباقية المتوقعة.

ولاشك ان القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ الخاص بالتأجير التمويلى ولائحته التنفيذية قدم شروطا أو معايير حاسمة فيما يتعلق بالفرقة بين عقود التأجير التشغيلية وعقود التأجير التمويلية (الرأسمالية) ، وذلك على النحو التالى :

أ- لقد نص القانون فى مادته الثانية على الحالات التى تعد تأجير تمويليا والتى سبق ذكرها فى الفصل الخاص بتصنيف عقود التأجير التمويلى.

ب- أوجبت اللائحة التنفيذية في مادتها الثانية ان يكون المال المؤجر لازماً لمباشرة نشاط انتاجى خدمى أو سلعى للمستأجر ولا يدخل فى عداد ذلك سيارات الركوب والدراجات الآلية.

ج- نص القانون فى مادته الثانية على ان تعد الجهة الادارية المختصة سجلاً لقيد المؤجرين ، كما تعد سجلاً آخر لقيد عقود التأجير التمويلى التى تبرم او تنفذ فى مصر او يكون أحد أطرافها مقيماً فيها ، وعقود البيع التى تتم استناداً إليها ، وكذلك اى تعديل لهذه العقود . ويجب ان يتضمن القيد تحديد المال المؤجر وبيان أطراف العقد وصفاتهم بالنسبة لهذا المال ومدته التعاقد والبيانات الواردة فى عقود البيع .

د- نص القانون فى مادته رقم ٣١ بانه " يخطر على اى شخص طبيعى او اعتبارى غير مقيد بسجل المؤجرين ان يستعمل عبارة "التأجير التمويلى" أو مرادفات لها فى عنوانه أو أن يزاول عمليات التأجير التمويلى. ويعاقب بغرامة لا تقل عن خمسة الاف جنيهه ولا تزيد عن عشرة الاف جنيهه كل من يخالف هذا الخطر ، ويجوز الحكم بالغلق ويكون الغلق وجوبياً فى حالة العود " .

### التأجير التمويلى والنظام المحاسبى الموحد :

يعالج النظام المحاسبى الموحد كافة عقود التأجير كعقود تشغيلية ولكنه يميز بين مصروفات الإيجار المتعلقة بالأصول مثل الآلات والمعدات والأصول المتعلقة بالمباني والأراضي . حيث أدرج النوع الأول ( تأجير معدات ووسائل نقل - حساب رقم ٣٣٦ ) ضمن مجموعة المستلزمات الخدمية - حساب رقم ٣٣ ، والنوع الثانى ( الإيجارات الفعلية - حساب

رقم ٣٥٣ ) ضمن مجموعة المصروفات التحويلية الجارية - حساب رقم  
٣٥ .

وكما هو معروف أن من أهداف النظام المحاسبي الموحد هو تحقيق التماثل بين جميع المعالجات المحاسبية بين جميع الوحدات الاقتصادية من أجل إمكانية تجميع البيانات المحاسبية على المستوى القومي من أجل إجراء المقارنات وإتخاذ القرارات القومية .

لهذا فكما أوضحنا أن القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ الخاص بالتأجير التمويلي ولائحته التنفيذية حسم هذه المشكلة ، حيث أن أي عقد تأجير تمويلي تعقده الشركات المتخصصة والمرخص لها العمل في مجال التأجير التمويلي فيعالج هذا العقد سواء في دفاتر المؤجر أو المستأجر كعقد رأسمالي والأمر هنا لا يحتاج إلى تبرير أو معايير .

## الفصل الحادى عشر

### موقف مراجع الحسابات من

### عقود التأجير التمويلي والافصاح عنها

أولا : موقف مراجع الحسابات من عقود التأجير التمويلي :

أن المشكلة التى ستواجه مراجعى الحسابات بصفة دائمة عند مراجعة عقود التأجير التمويلي هى محاولة المنشآت فى تجنب معالجة عقود الإيجار كعقود تأجير تمويلي (رأسمالية) ، لما فى ذلك من آثار سيئة على المركز المالى للمنشأة من أهمها :

- أ- زيادة قيمة الخصوم القصيرة والطويلة الأجل ، مما يؤدي الى ارتفاع نسبة الديون الى حقوق الملكية التى يترتب عليها اضعاف المقدرة الاقتراضيه للمنشأة - سواء الاقتراض او اصدار الاسهم - كما ستؤدي الى انخفاض معدل عائد الاستثمار على إجمالى الاصول .
- ب- نقص فى الارباح المحققة وبالتالي حدوث انخفاض فى الارباح المحتجزة خلال الفترات الاولى من العقد ، مما سيؤدي الى انخفاض فى قيمة المكافآت التشجيعية التى يمكن منحها للعاملين بالمنشآت والتى يتم حسابها على اساس الارباح المحققة سنويا ، بالاضافة الى تدهور معدل الربحية وما يترتب على ذلك من آثار غير ايجابية على سمعة ومركز الشركة .

أما فى حالة معالجة المنشآت المستأجرة لعقد الإيجار كعقد تشغيلى فلن تكون هناك آثار ذات شأن على المركز المالى للمنشأة ، وعلى العكس



نجد ان مصلحة المنشآت التى تعمل فى عمليات التأجير ( المؤجر ) هى معالجة العقد كعقد رأسمالى (تمويلى مباشر ام بيعى ام بالرافعة ) .

لذلك فإن عدم رسملة عقد الإيجار - ينطبق عليه شروط الرسملة - سيؤدى الى عدم تعبير الحسابات والقوائم المالية عن حقيقة النشاط والمركز المالى للمنشأة . ونجد ذلك فى صميم عمل مراجع الحسابات حيث أن المهمة الرئيسية له هى فحص الحسابات والقوائم المالية بقصد التحقق من مدى تمسكها مع المبادئ والاجراءات المحاسبية المقبولة وابداء الرأى الفنى المحايد بأن الحسابات الختامية تعطى صورة صادقة وواضحة للمركز المالى ونتيجة الاعمال .

ومما لاشك فيه ان عمل مراجع الحسابات دون وجود معالجات واضحة فى موضوع المحاسبة عن عقود التأجير التمولي فى العرف المحسابي سيكون له تأثيره السلبي على أدائه مما سيؤثر فى النهاية بصورة سلبية على الاقتصاد المصرى . حيث لم يصدر الوزير المختص بالاتفاق مع وزير المالية ، حتى صدور هذا المؤلف القواعد والمعايير المحاسبية الخاصة بهذا الموضوع تطبيقاً للمادة (٢٣) من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ الخاص بالتأجير التمولي .لانه كما سبق وأوضحنا ان عدم رسملة بعض عقود التأجير يؤدى فى النهاية الى اضعاف الاقتصاد القومى المصرى ، نظرا لظهور المقدرة الاقتراضية للشركات بصورة جيدة ، لتتقدم بقوائمها المالية للبنوك التجارية لاقتراض الاموال التى هى فى احتياج اليها ، وفى حالة افلاس هذه الشركات او ضعف اعمالها سيؤدى الى التأثير السلبي على الاقتصاد القومى المصرى .

والى ان يتم اعداد المعايير المهنية الواجبة الاتباع فى هذا المجال الجديد ، فيمكن لمراجعي الحسابات عند مراجعة عقود الإيجار ان يستندوا الى المعايير الدولية الصادرة فى هذا الشأن (المعيار المحاسبى الدولى رقم ١٧) أو الاستعانة بالتوصيات الصادرة من مجمع معايير المحاسبة المالية (FASB) لتعضيد آرائهم . ولقد اتضح عند دراسة المعيار المحاسبى الدولى السابع عشر الخاص بمحاسبة عقود التأجير التمويلي<sup>(١)</sup> انه متسق مع التوصية رقم (١٣) وتعديلاتها ، وخاصة أن لجنة المحاسبة الدولية تراعى عند اصداها للمعايير المحاسبية الدولية ان تكون مقبولة على مستوى العالم، ومما لا شك فيه ان تبنى دول العالم لمعايير المحاسبة الدولية سيكون له اكبر الاثر فى تحسن نوعية القوائم المالية وازدياد درجة قابليتها للمقارنة ، كما تزداد قيمة القوائم المالية فى انحاء العالم ومقدار الفائدة المرجوة منها .

وعلى ذلك فيمكن لمراجع الحسابات ان يتبع الخطوات الآتية عند فحصه لعقود التأجير (لإحدى المنشآت المستأجرة) :

أ- فحص عقود التأجير (الإيجار) للتحقق مما اذا كانت رأسمالية أو تشغيلية لان هذا التحديد سيسمح لمراجع الحسابات بتحديد إختباراته.

ب- تطبيق اجراءات المراجعة التحليلية وذلك بان يتحقق من الافصاح المستمر عن عقود التأجير فى السنوات المستمرة فيها ، ويقوم بمقارنة ما يتعلق بعقود التأجير المفصح عنها فى نهاية كل سنة سابقة مع ما هو موجود فى السنة الجارية وتحديد اى فروق بينهما .

(١) عطا احمد البيوك ، معايير المحاسبة الدولية ، بدون ناشر ، الطبعة الاولى  
١٤٠٨ هـ - ١٩٨٨ م ، ص ١٠٨ إلى ١٥٢ .

ج- بالنسبة لعقود التأجير التشغيلية فيتحقق المراجع من انها فعلا تشغيلية وليست رأسمالية ، والتحقق الحسابى من حساب مدفوعات عقود التأجير على الفترات المختلفة ، وأن الإيجار السنوى رحل كمصروف بقائمة الدخل .

د- بالنسبة لعقود التأجير الرأسمالية فيتحقق المراجع من انها فعلاً رأسمالية ، وأن يفحص قيمة الأصول المستأجرة والالتزامات الناشئة عن تلك العقود وذلك عن طريق إعادة حسابها .

هـ- عندما يجد مراجع الحسابات اى معالجة محاسبية غير صحيحة فيتم تصحيحها عن طريق عمل قيد تسوية باليومية .

و- بالنسبة للاختبارات الأساسية والتي تتضمن فحص دقة وجود الارصدة بالقوائم المالية بهدف التأكد من دقة وصلاحيه المعلومات المتضمنه فى الدفاتر والسجلات المحاسبية او القوائم المالية ، فيمكن اتباع الاجراءات الآتية <sup>(١)</sup> :

- التوفيق أو المطابقة Reconcile بين أرصده حسابات مراقبة الاستاذ مع قائمة ملخص الأصول الرأسمالية  
. List Summary of Capital Assets

- المقارنة بين قائمة ملخص الأصول الرأسمالية مع تفاصيل الملكية المسجلة .

- تحليل التغيرات التى حدثت فى حساب مراقبة الأصول الثابتة بالاستاذ العام .

(١) Richard Scott, John Page & Paul Hooper, Auditing: A Systems Approach, Reston Publishing Company, Inc., 1982, P.395

- تحديد ما اذا كان يجب رسمة تكلفة الفائدة من عدمه .
- معاينة الاصول الهامة .
- تحليل مصروفات الاصلاح والصيانة ، مع فحص المستندات المؤيدة لتحديد اى بند يجب رسملته .
- التحقق من حساب الميزة الضريبية للاستثمار (ضرائب دائنة لصالح الممول ) Investment tax credit بالنسبة للاصول ذات العلاقة .
- تتبع الاقتطاعات للاصول الرأسمالية سواء من ناحية سلطة التخلص منها او من ناحية المستندات ذات العلاقة ( على سبيل المثال فواتير البيع ) .
- فحص الاستاذ العام وتفصيلات سجلات الملكية للتحقق من أن الاصول المتخلص منها تم نقلها بطريقة صحيحة من حساب الاصول وان حساب مجمع الاستهلاك وكذلك قيمة الارباح او الخسائر صحيحة .
- التحقق من حساب استرداد الميزة الضريبية للاستثمار وتسوية الدخل المؤجل للميزة الضريبية اذا وجد على الاصل المتخلص منه.
- معاينة الاصول المستهلاكة دفتريا بحضور ممثلين للإدارة لتحديد ما اذا كانت تلك الاصول يجب التخلص منها من عدمه.

- فحص معقولة العمر الانتاجى المقدر ومعدل الاستهلاك .
- مقارنة طرق الاستهلاك والعمر الانتاجى المقدر المطبق فى تلك السنة مع الفترات السابقة لتحديد مدى الثبات .
- تحديد ما اذا كان اى اصل من الاصول مرهونا و اى ارتباطات شرائية مادية تمت فى نهاية العام .
- التحقق من ان ارصدة بداية الفترة للاستاذ العام لمجمع الاستهلاك صحيحة .
- اختبار حساب الاستهلاك الذى اعتبر مصروفا للسنة الجارية.
- المطابقة بين مصروف الاستهلاك وبين ما اضيف الى حساب مجمع الاستهلاك .
- الحصول على جدول عقود الإيجار الرأسمالية الجديدة ومطابقتها بحساب المراقبة بالاستاذ العام ، والمراجعة المستندية لعقود الإيجار طويلة الأجل ، فحص اى تعديلات كان من شأنها اعادة معالجة عقود الإيجار كعقود رأسمالية، وفحص العمليات المحاسبية ذات العلاقة .
- لهذا سنتناول فى الجزء التالى الاقصاص المتطلب عن عقود التأجير التمويلية فى ظل التوصية رقم (١٣) وتعديلاتها لكل من المستأجر والمؤجر . ويعتبر الهدف الاساسى من متطلبات الاقصاص عن عقود التأجير هو مساعدة مستخدمى القوائم المالية فى تقويم مخاطر التدفقات المستقبلية لكل من

المستأجر والمؤجر وما اذا كان كل منهما يفي بالتزاماته تجاه الآخر ام لا ،  
بالإضافة الى امكانية المقارنة فيما بين المنشآت .

ثانيا : متطلبات الإفصاح عن عقود التأجير التمويلي :

إفصاحات المستأجر :

(١) عقود التأجير التمويلي (الرأسمالية) :

أ- إجمالي قيمة الأصول المستأجرة في ظل عقود رأسمالية تبعا لكل  
مجموعة من مجموعات الأصول التي تملكها المنشأة .

ب- الحد الأدنى لمدفوعات عقود التأجير المستقبلية Future minimum  
lease payments اعتبارا من تاريخ الميزانية العمومية ولكل سنة  
من السنوات الخمس التالية ، مع استبعاد نفقات تنفيذ العقد ان وجدت  
من إجمالي الحد الأدنى لمدفوعات عقد الإيجار (\*)

ج- إجمالي الحد الأدنى للقيم الإيجارية لعقود التأجير من الباطن  
Minimum sublease rentals غير القابلة للإلغاء والمتوقع  
تحصيلها مستقبلا .

د- إجمالي القيم الإيجارية المحتملة Contingent rentals actually  
عن كل سنة مالية مرفق عنيا قائمة دخل - والتي تعتمد على شروط معينه  
عند تحديد قيمتها وليس مجرد مرور الوقت .

(\*) لقد حددت التوصية رقم (١٣) بالفقرة (٩٦) ان سبب تحديد الخمس سنوات هو  
التحقق من عدم وجود تأثير للعقود الجديدة او العقود التي تم تجديدها على  
المدفوعات المستقبلية في تلك الفترات .

(٢) العقود التشغيلية التي تزيد مدتها عن عام :

- أ- الحد الأدنى لمدفوعات القيم الإيجارية المستقبلية Future minimum rental payments المتطلبة حتى نهاية العقد ولكل سنة من السنوات الخمس القادمة .
- ب- إجمالي الحد الأدنى للقيم الإيجارية لعقود التأجير من الباطن غير القابلة للإلغاء والمتوقع تحصيلها مستقبلاً .

(٣) كافة العقود التشغيلية :

- أ- يفصح عن مصروف الإيجار عن كل سنة مالية مرفق عنها قائمة دخل ، مع التفرقة بين الحد الأدنى لمدفوعات القيم الإيجارية ، وبين القيم الإيجارية المحتملة ، والقيم الإيجارية لعقود الإيجار من الباطن ، مع عدم الإفصاح عن القيم الإيجارية لعقود الإيجار التي لا تزيد مدتها عن شهر .
- ب- يجب ان يتضمن الإفصاح عن شروط عقود الإيجار - كحد أدنى - ما يلي :
- أساس تحديد القيم الإيجارية المحتملة .
  - شروط تجديد العقد أو حق شراء الأصل أو الغرامات .
  - القيود المفروضة على المستأجر والمتضمنة بالعقد كالحد من توزيعات الأرباح أو الحصول على قروض أو عقود إيجار إضافية .

ونجد ان الافصاح المطلوب فى القوائم المالية للمستأجرين من وجهة نظر المعيار المحاسبى الدولى رقم (١٧) تتشابه الى حد كبير مع متطلبات التوصيه رقم (١٣) . حيث تنص الفقرة رقم (٢٢) من المعيار " بانه من الملائم اظهار الاصل المستأجر بموجب عقد تأجير تمويلي بشكل منفصل عن الاصول الثابته عن باقى الاصول التى تملكها المنشأة فى القوائم المالية . كما انه من المفيد غالبا الافصاح عن كل نوع رئيسى من هذه الاصول المستأجرة. وان يظهر إجمالي الالتزام فى المركز المالى فى صورة الحد الأدنى لمدفوعات عقد الإيجار ناقص تكلفة التمويل المستقبلية أو صافي القيمة الحالية للالتزام مع الافصاح بصورة موجزة عن معدل الفائدة المستخدمة فى سعر الخصم ، حيث ليس من الملائم اظهار الالتزام المالى الخاص بالاصول المستأجرة كتخفيض فى قيمة الاصول المستأجرة " .

كما تقرر الفقرة رقم (٢٥) بضرورة الافصاح عن شروط السداد ومعدلات الفوائد للقروض المستحقة لأكثر من سنة واحدة وفقا للمعيار المحاسبى الدولى رقم (٥) الخاص بالمعلومات التى يجب الافصاح عنها فى البيانات المالية وبالنسبة لعقود التأجير التمويلي فانه يكون اكثر ملائمة الافصاح بشكل موجز عن قيمة الدفعات المستقبلية وتاريخ استحقاقها ( فى نهاية كل سنة من السنوات الخمس التالية ) . وبالمثل فلكى توضح التزاماتها المالية فانه من الملائم الافصاح بشكل موجز عن دفعات الإيجار المستقبلية بموجب اتفاقية عقود التأجير التشغيلية غير القابلة للإلغاء التى تكون مدتها اكثر من سنة وعن الفترات التى ستستحق فيها (مثلا لكل من السنوات الخمس القادمة ، ولكل خمس سنوات تالية بعد ذلك ) .

كما تتطلب الفقرة (٢٧) بعض الافصاحات الاخرى المتعلقة سواء بعقود التأجير التمويلي او عقود التأجير التشغيلي والتي قد تكون واجبة مثل:



- أ- طبيعة اى اختيار للتجديد او للشراء او اى شرط يتعلق بزيادة القيمة الإيجارية .
- ب- اى قيود مالية يفرضها عقد التأجير كالحدد من الاقتراض الاضافى او من الدخول فى عقود تأجير اخرى .
- ج- طبيعة اى ايجارات محتملة مثل تضمين شروطا بالعقد تتطلب دفع ايجار اضافى عند البيع او زيادة الاستخدام .
- د- طبيعة اى التزام محتمل يتعلق بالتكلفة المتوقعة فى نهاية مدة عقد التأجير .

### إفصاحات المؤجر :

#### (١) عقود التأجير التمويلية المباشرة والبيعية :

- أ- المكونات الرئيسية لصافى الاستثمار فى عقود التأجير البيعية والتمويلية المباشرة فى تاريخ كل ميزانية عمومية منشورة وذلك كمايلى :

- الحد الادنى لمدفوعات عقود التأجير المستقبلية التى سيتم استلامها مع طرح كل من نفقات تنفيذ العقد ، ومخصص الديون المشكوك فى تحصيلها عن متحصلات عقود الإيجار .
- القيمة المتبقية غير المضمونة المتوقع تحقيقها بواسطة المؤجر .
- ايرادات الفوائد غير المكتسبة .

ب- الحد الأدنى لمدفوعات عقود التأجير المتوقع تحصيلها خلال السنوات الخمس التالية منذ آخر ميزانية عمومية منشورة .

ج- قيمة إيرادات الفوائد غير المكتسبة خلال الفترة والواردة ضمن الدخل السنوي مقابل Offset نفقات العقد المبدئية المحملة على الدخل لكل فترة مالية مرفق عنها قائمة للدخل (هذا البند يخص العقود التمويلية فقط) .

د- إجمالي القيم الإيجارية المحتملة المتضمنة بالدخل الخاص لكل عام مالي مرفق عنه قائمة الدخل .

## (٢) العقود التشغيلية :

أ- التكلفة الأصلية والقيمة الدفترية - إذا اختلفا - لكل مجموعة من مجموعات الأصول المؤجرة ، أو التي لدى المنشأة تحسبا لتأجيرها طبقا لنوع أو طبيعة الأصل ، بالإضافة الى مجمع استهلاك كل مجموعة على حدة منذ آخر ميزانية تم نشرها .

ب- إجمالي قيمة الإيجارات المستقبلية لعقود الإيجار غير القابلة للإلغاء، فضلا عن الإيجار المتوقع تحصيله لكل سنة من السنوات الخمس منذ آخر ميزانية تم نشرها .

ج- إجمالي القيم الإيجارية المحتملة والواردة ضمن دخل كل فترة مالية مرفق عنها قائمة دخل .

د- وصف الشروط العامة للعقد .

اما الافصاح المطلوب فى القوائم المالية للمؤجرين عن عقود التأجير كما يراها المعيار المحاسبى الدولى رقم (١٧) حيث اوجبت الفقرة رقم (٥٢) الافصاح عن إجمالي استثمارات المؤجر فى عقود التأجير التمويلية وقيمة ايراد التمويل غير المكتسب . وقد وجد انه فى كثير من الحالات من المفيد لغرض التعرف على اتجاه النمو فى المنشأة ان يتم الافصاح عن مجمل الاستثمارات فى العقود الجديدة التى اضيفت خلال الفترة المحاسبية بعد طرح الايراد غير المكتسب وحصة المبالغ الخاصة بعقود التأجير الملغاة . ويفصح أديانا عن ترتيبات المؤجر العاملة فى التأجير وعن الحد الأدنى لدفعات الإيجار المستقبلية التى سيتم الحصول عليها فى فترات مستقبلية معينة .

أما الفقرة رقم (٥٥) فتشير الى انه يتم ادراج الاصول المؤجرة بموجب عقد تأجير تشغيلى ضمن اصوله الثابتة . ويتم الافصاح عن هذه الاصول بصفة مستقلة حسب طبيعتها ، الات - عقارات ... الخ ... ويفصح أحيانا عن الترتيبات العامة التى يتبعها المؤجر فى عقود التأجير التشغيلية ، وكذلك قيمة ايراد التأجير من عقود التأجير التشغيلية والحد الأدنى لدفعات الإيجار المستقبلية الخاصة بعقود التأجير التشغيلية غير قابلة لللغاء عن فترات مستقبلية معينة .

### حالة عملية للافصاح عن عقود التأجير التمويلية :

وسنتناول فيما يلى حالة واقعية للافصاح عن عقود التأجير حيث نعرض بعض المعلومات المستخرجة من القوائم المالية لاحدى الشركات الامريكية والمتعلقة بالعقود الرأسمالية والتشغيلية ، وكذلك تفاصيل تلك المعلومات الواردة بالملحوظات المرفقة بالقوائم المالية والتى اتبع فى اعدادها متطلبات توصيات مجمع معايير المحاسبة المالية (١) :

(١) Glenn A. Welsch & Charles T. Zlatkovich, Op, Cit., PP. 1081-1082

(القيمة بالالف دولار)

سنة ١٩٩٥	سنة ١٩٩٤	المباني والالات والمعدات بالتكلفة :
٩٤٦٢	٤٤١١	الاراضى
١٧٠٧٤	١٥٨٥٦	المباني والتحصينات
١٤٦٠٢	١٣٤٨٣	معدات النقل
١٢١٩٣	١٠٢١٧	الاثاث والمعدات
٦٩٠٢	٦٣٦٣	اصول مستأجرة بعقود تأجير تمويلية (رأسمالية)
٦٠٢٣٣	٥٠٣٥٠	الاجمالي
٢٣٠١٤	٢٠٠٧٩	(-) مجمع الاستهلاك والاستنفاد
٣٧٢١٩	٣٠٢٧١	صافي المباني والالات والمعدات (القيمة الدفترية)
		<u>الالتزامات قصيرة الاجل :</u>
١٨٥٧	-	ديون قصيرة الاجل
١٣٧١	١١٤٧	المستحقات الجارية عن الديون طويلة الاجل
٥٥٢	٤٢٧	المستحقات الجارية عن عقود تأجير تمويلية (رأسمالي)
٣١٢٩٥	٢٩٨٩٣	حسابات الدائنين
٤٤٥٨	٣٧٠٩	التعويضات المستحقة
٦٧٠٢	٤٤١٠	التزامات متداولة اخرى
٤٦٨٦٥	٣٩٥٨٦	إجمالي الالتزامات المتداولة
		<u>الالتزامات طويلة الاجل بعد استبعاد الجزء المتداول الخاص بالسنة :</u>
٣٣٤٥٨	١٧٣٠٦	سندات وادون دفع طويلة الاجل
٣١٧٩	٣٢٣٦	المستحقات عن عقود التأجير التمويلية (رأسمالية)
٣٦٦٣٧	٢٠٥٤٢	(إجمالي الالتزامات طويلة الاجل )

## ملاحظات القوائم المالية المجمعة :

الملحوظة رقم (٨) ارتباطات عقود الإيجار Lease commitments لدى اربعة عشر فرع من فروع الشركة عقود رأسمالية من مؤسسة مملوكة من ثلاثة مديرين بالشركة ، بصفة عامة كافة المصروفات المتعلقة بعقود الإيجار سيتم دفعها بواسطة المستأجر . ان تسويات القيم الإيجارية كل خمس سنوات يعتمد على القيم السوقية العادلة والتي يتم خصمها بمعدل ١٠٪ . انه يتم استنفاد عقود الإيجار على عشرة سنوات ، وهذا لا يمنع من توقع تجديدها . ان القيم الإيجارية في ظل تلك العقود بمبلغ ٨٣١٠٠٠ دولار ، ٨٠١٠٠٠ دولار ، ٧٩٨٠٠٠ دولار للسنوات ١٩٩٥ ، ١٩٩٤ ، ١٩٩٣ على التوالي . بالاضافة الى ان الشركة ابرمت عقودا تدفع من خلالها قيم ايجارية بمقدار ١٤١٠٠٠ دولار ، ١٢٥٠٠٠ دولار ، ١٢٣٠٠٠ دولار في السنوات ١٩٩٥ ، ١٩٩٤ ، ١٩٩٣ على التوالي . ان الارصدة الخاصة بالاصول المؤجرة بعقود رأسمالية الوارده بالميزانية على النحو التالي :

<u>٣١ يناير ١٩٩٥</u>	<u>٣١ يناير ١٩٩٤</u>	
٦٩٠٢	٦٣٨٣	الاصول المؤجرة بعقود رأسمالية
<u>٤١٥٥</u>	<u>٣٧١٣</u>	(-) مجمع الاستنفاد
<u>٢٧٤٧</u>	<u>٢٦٧٠</u>	

وبالنسبة لعقود التأجير التشغيلية فهي تبدأ من عام ١٩٩٦ الى عام ٢٠٠٣ ، وتتضمن عقود التأجير حق التجديد وحق الشراء على اساس القيمة العادلة ( السوقية ) .

ان القيم الإيجارية المستقبلية كل عام .. واجمالا ، فى ظل عقود  
التأجير الرأسمالية والعقود التشغيلية الاخرى غير القابلة للغاء والتي تزيد  
عن عام واحد فى ٣١ يناير ١٩٩٥ كما يلى :

عقود التاجير الرأسمالية	عقود التاجير التشغيلية	نهاية السنوات
٩٢٠	٨٤٧	١٩٩٦
٥٧٤	٦٤٩	١٩٩٧
٥٤٣	٣٩٧	١٩٩٨
٥٤٣	٨٥	١٩٩٩
٥٤٣	-	٢٠٠٠
٣٢٣٣	-	السنوات الاخيرة
٦٣٤٧	١٩٧٨	إجمالي القيم الإيجارية
٢٦١٦	-	(-) المبلغ الذى يمثل الفائدة
٣٧٣١	-	القيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات عقد الإيجار
٥٥٢	-	(-) المستحقات الجارية عن عقود التاجير الرأسمالية
٣١٧٩	-	المستحقات عن عقود التأجير الرأسمالية

المصروفات المرتبطة بعقود التآجير والتي تطرح من الدخل كما يلي :

(القيمة بالالف)

يناير ١٩٩٥	يناير ١٩٩٤	يناير ١٩٩٣	
٤٤١	٤١٥	٤١٣	استنفاد عقود التآجير الرأسمالية
٣٨١	٤٠٧	٤٣٥	مصروف الفائدة لعقود التآجير الرأسمالية
٥٦١	٣٩٩	٤٦١	القيم الإيجارية لعقود التآجير التشغيلية

\*\* \*\* \* \*

### القسم الثالث

النصوص القانونية ونماذج مصلحة الشركات  
والمعيار المحاسبي الدولي رقم (١٧)



## القسم الثالث النصوص القانونية ونماذج مصلحة الشركات والمعيار المحاسبي الدولي رقم (١٧)

وقد تضمن هذا القسم النصوص القانونية لقانون التأجير التمويلي رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ ولللائحة التنفيذية رقم ٨٤٦ لسنة ١٩٩٥ ، ونموذج عقد التأجير التمويلي والنماذج التنظيمية والإجرائية التي أصدرتها مصلحة الشركات بوزارة الإقتصاد والتعاون الدولي ، وكذلك المعيار المحاسبي الدولي رقم (١٧) .

لذلك فقد إنقسم هذا القسم إلى خمسة فصول وفقاً لمايلي :

الفصل الثاني عشر : قانون التأجير التمويلي رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ .

الفصل الثالث عشر : اللائحة التنفيذية لقانون التأجير التمويلي رقم ٨٤٦ لسنة

١٩٩٥

الفصل الرابع عشر : نموذج عقد التأجير التمويلي الصادر من مصلحة الشركات .

الفصل الخامس عشر : النماذج التنظيمية والإجرائية الصادرة من مصلحة الشركات .

الفصل السادس عشر : المعيار المحاسبي الدولي رقم (١٧) بشأن المحاسبة عن عقود التأجير التمويلي .

International Accounting Standard IAS 17  
Accounting for Leases.

## الفصل الثاني عشر

# قانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥

في شأن التأجير التمويلي

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتي نصه ، وقد أصدرناه :

( الباب الأولي )

أحكام عامة

مادة ١ - يقصد بالعبارات التالية المعنى المبين قرين كل منها :

الوزير المختص : وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية .

الجهة الإدارية المختصة : وزارة الاقتصاد والتجارة الخارجية .

المؤجر : كل شخص طبيعي أو اعتباري يباشر عمليات التأجير التمويلي بعد قيده طبقاً لأحكام هذا القانون ، ويجوز أن يكون المؤجر بنكاً إذا رخص له في ذلك مجلس إدارة البنك المركزي بالشروط والأوضاع التي يحددها قرار الترخيص بذلك .

العقد : عقد التأجير التمويلي

المورد : الطرف الذي يتلقى منه المؤجر مالا يكون موضوعاً لعقد تأجير تمويلي .

المقاول : الطرف الذي يقوم بتشيد منشآت تكون موضوعاً لعقد تأجير تمويلي .

المال أو الأموال : كل عقار أو منقول مادي أو معنوي يكون موضوعاً لعقد تأجير

تمويلي عدا سيارات الركوب والدراجات الآلية .

المستأجر : من يحوز مالا استناداً إلى عقد تأجير تمويلي .

الجريدة الرسمية - العدد ٢٢ ( مكرر ) فى ٢ يونية سنة ١٩٩٥

مادة ٢ - فى تطبيق أحكام هذا القانون يعد تأجيراً تمويلياً ما يأتى :

١ - كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يؤجر إلى مستأجر منقولات مملوكة له أو تلقاها من المورد استناداً إلى عقد من العقود ، ويكون التأجير مقابل قيمة إيجارية يتفق عليها المؤجر مع المستأجر .

٢ - كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يؤجر إلى المستأجر عقارات أو منشآت يقيمها المؤجر على نفقته بقصد تأجيرها للمستأجر ، وذلك بالشروط والمواصفات والقيمة الإيجارية التى يحددها العقد .

٣ - كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بتأجير مال إلى المستأجر تأجيراً تمويلياً إذا كان هذا المال قد آلت ملكيته إلى المؤجر من المستأجر بموجب عقد يتوقف نفاذه على إبرام عقد التأجير التمولي .

مادة ٣ - تعد الجهة الإدارية المختصة سجلاً لقيد المؤجرين ، كما تعد سجلاً آخر لقيد عقود التأجير التمولي التى تبرم أو تنفذ فى مصر أو يكون أحد أطرافها مقيماً فيها ، وعقود البيع التى تتم استناداً إليها . وكذلك أى تعديل لهذه العقود ، ويجب أن يتضمن القيد تحديد المال المؤجر وبيان أطراف العقد وصفاتهم بالنسبة لهذا المال ومدة التعاقد والبيانات الواردة فى عقود البيع .

وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون أحكام وإجراءات القيد فى السجلين المشار إليهما والمستندات والأوراق والبيانات التكميلية الأخرى التى يتطلبها القيد وإجراءات تعديل القيد أو إلغائه .

كما تحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون رسم القيد فى سجل المؤجرين بما لا يجاوز ثلاثة آلاف جنيه ، ورسم تعديله بما لا يجاوز ألف جنيه وتحدد رسم القيد فى سجل العقود بما لا يجاوز خمسين جنيهاً ، كما تحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون رسم طلب صورة من القيد فى السجلين المشار إليهما والتعديلات الواردة عليه بما لا يجاوز عشرين جنيهاً .

الجريدة الرسمية - العدد ٢٢ ( مكرر ) فى ٢ يونية سنة ١٩٩٥

ويكون لكل شخص طلب صورة من بيانات القيد فى السجلين المشار إليهما بعد أداء الرسم المقرر .

مادة ٤ - يكون للمؤجر حق القيد فى سجل المستوردين بالنسبة إلى ما يستورده من أموال بقصد تأجيرها تأجيراً تمويلاً ، وذلك مع إستثنائه من شرط الجنسية المصرية بالنسبة إلى ملكية رأس المال وعضوية مجلس الإدارة فى القوانين المنظمة لسجل المستوردين والشركات ، كما يكون للمؤجر المقيّد فى سجل المؤجرين حق القيد فى السجل التجارى .

مادة ٥ - للمستأجر الحق فى إختيار شراء المال المؤجر كله أو بعضه فى الموعد وبالثمن المحدد فى العقد ، على أن يراعى فى تحديد الثمن مبالغ الأجرة التى أداها وذلك مع عدم الإخلال بأحكام قانونى تنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضى الفضاء وحظر تملك الأجانب للأراضى الزراعية . وفى حالة عدم إختياره شراء المال المؤجر يكون له إما رده إلى المؤجر أو تجديد العقد وذلك بالشروط التى يتفق عليها الطرفان .

وفى جميع الأحوال لا يتجدد العقد تجديداً ضمناً ولا يمتد ، سواء تم التنبيه على المستأجر بإنهاء مدة العقد أو لم يتم ذلك .

مادة ٦ - مع عدم الإخلال بما يكون للدولة من حقوق فإنه اعتباراً من تاريخ القيد لا يجوز للمستأجر أو الغير الاحتجاج على المؤجر بأى حق يتعارض مع بيانات عقد التأجير التامويلى التى قيد بها طبقاً لأحكام المادة (٣) من هذا القانون .

## ( الباب الثانى )

### عقود التأجير التامويلى

مادة ٧ - يجوز لصاحب أى مشروع قبل إبرام عقد تأجير تامويلى أن يتفاوض مباشرة مع المورد أو المقاول بشأن مواصفات المال اللازم لمشروعة أو طريقة صنعه أو إنشائه ، وذلك بناء على موافقة كتابية مسبقة ممن سيتولى التأجير ، ويجب أن تتضمن هذه الموافقة المسائل التى يجرى التفاوض بشأنها بين صاحب المشروع والمورد أو المقاول .

المجريدة الرسمية - العدد ٢٢ ( مكرر ) فى ٢ يونية سنة ١٩٩٥

وتبين اللائحة التنفيذية لهذا القانون الأحكام المتعلقة بالموافقة والمسائل موضوع التفاوض .

مادة ٨ - إذا أبرم عقد تأجير تمولى وأذن المؤجر للمستأجر باستلام المال موضوع العقد مباشرة من المورد أو المقاول ، فيجب أن يكون الاستلام وفقا للشروط والمواصفات المتفق عليها وبموجب محضر يثبت فيه حالة المال المؤجر ومابه من عيوب إن وجدت .

ويجوز للمستأجر أن يرفض استلام المال المؤجر إذا امتنع المورد أو المقاول عن تحرير محضر الاستلام وفقا لحكم الفقرة السابقة .

ويكون المستأجر مسئولاً قبل المؤجر عن أية بيانات تذكر عن المال فى محضر الاستلام .

مادة ٩ - يلتزم المستأجر باستعمال وصيانة وإصلاح الأموال المؤجرة بما يتفق مع الأغراض التى أعدت لها ووفقا للتعليمات التى يسلمها إليه المؤجر بشأن الأصول الفنية الواجب مراعاتها سواء أكانت مقررة بواسطته أو بواسطة المورد أو المقاول .

كما يلتزم المستأجر بإخطار المؤجر بما يطرأ على الأموال المؤجرة من عوارض تمنع الانتفاع بها كليا أو جزئيا ، وذلك طبقا للإجراءات المنصوص عليها فى العقد لتلك الأموال . وفى جميع الأحوال يسرى على هذا العقد حكم المادة ٣٤١ من قانون العقوبات .

مادة ١٠ - يتحمل المستأجر المسئولية المدنية الناشئة عن الأضرار التى تسببها الأموال المؤجرة وفقا لأحكام القانون المدنى .

ويتحمل المؤجر تبعة هلاك المال المؤجر متى كان ذلك بسبب لا دخل للمستأجر فيه ، ويجوز للمؤجر أن يشترط التأمين على الأموال المؤجرة بما يكفل له الحصول على القيمة الإيجارية عن باقى مدة العقد والثلث المحدد به .

مادة ١١ - يلتزم المستأجر بأن يزدى الأجرة المتفق عليها فى المواعيد ووفقا للأوضاع الواردة فى العقد .

ويجوز الاتفاق على استحقاق المؤجر للقيمة الإيجارية كاملة ، ولو لم ينتفع المستأجر بالمال المؤجر طالما أن السبب لا يرجع إلى المؤجر .

مادة ١٢ - يظل المال المنقول المؤجر محتفظا بطبيعته حتى ولو كان المستأجر قد ثبته أو أحقته بعقار .

وإذا اشترى المستأجر المال المؤجر فلا تنتقل ملكيته إليه إلا إذا قام بسداد كامل الثمن المحدد فى العقد .

مادة ١٣ - للمستأجر أن يرجع مباشرة على المورد أو المقاول بجميع الدعاوى التى تنشأ للمؤجر عن العقد المبرم بينه وبين المورد أو المقاول فيما عدا دعوى فسخ العقد ، وذلك دون إخلال بحقوق المؤجر فى الرجوع على المورد أو المقاول فى هذا الشأن .

مادة ١٤ - يكون المؤجر مسئولا عن أفعاله أو تصرفاته التى تؤدى إلى غلط فى اختيار الأموال المؤجرة ، أو إلى تمكين المورد أو المقاول أو الغير من التعرض للمستأجر على أى وجه فى الانتفاع بالأموال المؤجرة .

مادة ١٥ - يجوز للمؤجر أن يتنازل عن العقد إلى مؤجر آخر ، ولا يسرى هذا التنازل فى حق المستأجر إلا من تاريخ إخطاره به .

ولا يترتب على هذا التنازل أى إخلال بحقوق و ضمانات المستأجر قبل المؤجر الأسمى .

مادة ١٦ - يجوز للمستأجر بموافقة المؤجر التنازل عن العقد إلى مستأجر آخر ويكون المستأجر الأسمى ضامنا للمتنازل إليه فى تنفيذ التزاماته الناشئة عن العقد ، ما لم يوافق المؤجر على غير ذلك .

ويلتزم المتنازل إليه بأن يؤدى إلى المؤجر مباشرة الأجرة المستحقة بموجب العقد وذلك من تاريخ إخطار المؤجر له بموافقته على التنازل ، ولا يجوز للمتنازل إليه أن يتمسك قبل المؤجر بما يكون قد عجله من أجرة قبل هذا التاريخ .

الجريدة الرسمية - العدد ٢٢ ( مكرر ) فى ٢ يونية سنة ١٩٩٥

مادة ١٧ - على المؤجر فى الحالات المنصوص عليها فى المادتين السابقتين اتخاذ إجراءات التأشير بالتنازل فى سجل قيد عقود التأجير التمويلى لدى الجهة الإدارية المختصة وذلك طبقا للقواعد والإجراءات التى تبينها اللائحة التنفيذية لهذا القانون .  
ولا يجوز الاحتجاج على الغير بالتنازل إلا من تاريخ التأشير به طبقا لأحكام الفقرة السابقة .

مادة ١٨ - لا تسرى أحكام الامتداد القانونى لعقد الايجار أو أحكام تحديد الأجرة المنصوص عليها فى قوانين تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر على عقود تأجير العقارات المبنية والأراضى الزراعية التى تبرم وفقا لأحكام هذا القانون .

### ( الباب الثالث )

#### إنقضاء عقد التأجير التمويلى

مادة ١٩ - يعد العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة إلى أضرار أو اتخاذ إجراءات قضائية فى أى من الحالات الآتية :

( أ ) عدم قيام المستأجر بسداد الأجرة المتفق عليها فى المواعيد ووفقا للشروط المتفق عليها فى العقد .

( ب ) اشهار إفلاس المستأجر أو إعلان اعساره ، وفى هذه الحالة لا تدخل الأموال المؤجرة فى أموال التفليس ولا فى الضمان العام للدائنين .

على أنه يجوز للسنديك أن يخطر المؤجر بكتاب مسجل خلال ثلاثين يوما من تاريخ الحكم الصادر باشهار الافلاس برغبته فى استمرار العقد ، وفى هذه الحالة يستمر العقد قائما بشرط أداء القيمة الايجارية فى مواعيدها .

( ج ) اتخاذ إجراءات التصفية قبل المستأجر إذا كان شخصا اعتباريا ، سواء أكانت تصفية إجبارية أم اختيارية ، ما لم تكن بسبب الاندماج ، وبشرط عدم الإخلال بحقوق المؤجر المنصوص عليها فى العقد .

مادة ٢٠ - عند انقضاء العقد دون تجديده أو شراء المستأجر للمال يلتزم المستأجر أو السنديك أو المصفى بحسب الأحوال بأن يسلم إلى المؤجر الأموال المؤجرة بالحالة المتفق عليها فى العقد ، وإذا امتنع المستأجر عن التسليم جاز للمؤجر أن يقدم عرضة إلى قاضى الأمور الوقتية بالمحكمة المختصة لاستصدار أمر بالتسليم وتبعب فى شأن هذه العرضة الإجراءات والأحكام المنصوص عليها فى المادة (١٩٤) من قانون المرافعات المدنية والتجارية .

ولكل ذى شأن التظلم من هذا الأمر إما بطريق الاعتراض عليه أمام المحضر عند العزم على التنفيذ أو بالطريق المعتاد لرفع الدعوى خلال ثلاثة أيام من تاريخ إعلانه به ، وفى الحالتين يختص القاضى الأمر دون غيره بنظر التظلم على وجه السرعة .

وللقاضى بناء على طلب المتظلم أن يوقف الأمر المتظلم منه إلى أن يفصل فى التظلم . ويحكم القاضى فى التظلم بتأييد الأمر أو بتعديله أو بإلغائه .

مادة ٢١ - يعد العقد مفسوخاً بقوة القانون إذا هلك المال المؤجر هلاكاً كلياً .

فإذا كان الهلاك راجعاً إلى خطأ المستأجر التزم بالاستمرار فى أداء القيمة الإيجارية أو الثمن المتفق عليه فى المواعيد المحددة ، وذلك مع مراعاة ما قد يحصل عليه المؤجر من مبالغ التأمين .

وإذا كان الهلاك راجعاً إلى خطأ الغير ، كان لكل من المؤجر والمستأجر الرجوع عليه بالتعويض إن كان له مقتضى .

مادة ٢٢ - لا يترتب على الحكم ببطلان أو بفسخ العقد المبرم بين المورد أو المقاول وبين المؤجر أثر على العقود المبرمة بين المؤجر والمستأجر ، ومع ذلك يجوز للمورد أو المقاول أن يرجع مباشرة على المستأجر بما له من حقوق قبل المؤجر تكون ناشئة عن الحكم ببطلان أو بفسخ عقده معه ، بما لا يجاوز التزامات المستأجر قبل المؤجر .



وإذا اقتصر الحكم على إنقاص ثمن البيع لعبوب فى صناعة المال أو لنقص فيه ،  
تعين تخفيض أقساط الأجرة و ثمن البيع المتفق عليه فى عقد التأجير بذات النسبة التى  
خفض بها الثمن ، ما لم يتفق على غير ذلك .

### ( الباب الرابع )

#### القواعد المحاسبية والمعاملة الضريبية

مادة ٢٣ - تخضع عمليات التأجير التمولى للقواعد والمعايير المحاسبية التى يصدرها  
الوزير المختص بالاتفاق مع وزير المالية .

مادة ٢٤ - يكون للمؤجر الحق فى استهلاك قيمة الأموال المؤجرة حسبما يجرى عليه  
العمل عادة ، وفقا للعرف وطبيعة المال الذى يجرى استهلاكه ، وذلك دون النظر إلى مدة  
عقد التأجير المتعلق بذلك المال ، ويجوز للمؤجر - بالإضافة إلى الاستهلاك المشار إليه  
وجميع التكاليف واجبة الخصم من ناتج العمليات - أن يخصم من أرباحه الخاضعة  
للضريبة المخصصات المعدة لمواجهة الخسائر أو الديون المشكوك فيها ، وفقاً للقانون .

مادة ٢٥ - تعتبر القيمة الإيجارية المستحقة خلال سنة المحاسبة من التكاليف الواجبة  
الخصم من أرباح المستأجر وفقاً للتشريعات الضريبية السارية .

ويجب على المستأجر أن يدرج بصورة واضحة فى حساب الأرباح والخسائر القيمة  
الإيجارية المستحقة تنفيذا للعقد ، مع بيان ما إذا كان المال المؤجر منقولاً أو عقاراً ،  
كما يجب عليه أن يدرج فى الإيضاحات المتممة للميزانية عقود التأجير التى أبرمها وما تم  
أداؤه من مبالغ الأجرة عن كل عقد وما تبقى منها .

مادة ٢٦ - لا تسرى أحكام الخصم والإضافة والتخصيل وغيرها من نظم الحجز عند  
المنبع لحساب الضرائب على مبالغ الأجرة واجبة الأداء إلى المؤجر ، كما لا تسرى على  
الثمن المحدد بالعقد .

الجريدة الرسمية - العدد ٢٢ ( مكرر ) فى ٢ يونية سنة ١٩٩٥

مادة ٢٧ - تستحق الضرائب والرسوم الجمركية - طبقاً للنظم المعمول بها - على ما يتم استيراده من معدات وغيرها بقصد تأجيرها وفقاً لأحكام هذا القانون .

ويعامل المؤجر بالنسبة للضرائب والرسوم الجمركية المقررة على تلك المعدات بذات المعاملة المقررة قانوناً بالنسبة للمستأجر ، وذلك طوال مدة التأجير .

وفى حالة فسخ العقد أو إبطاله أو انتهاء مدته دون أن يستعمل المستأجر حقه فى الشراء فتستحق هذه الضرائب والرسوم .

مادة ٢٨ - ترد الضرائب والرسوم الجمركية التى سددت عما تم استيراده من أموال بقصد تأجيرها وفقاً لأحكام هذا القانون إذا أعيد تصدير هذه الأموال ، وذلك بعد خصم ٢٠٪ عن كل سنة انقضت من تاريخ الإفراج عنها وتحسب كسور السنة سنة كاملة .

مادة ٢٩ - إذا تضمن موضوع العقد تأجير مركبات يستلزم تسييرها الحصول على ترخيص من إدارة المرور المختصة ، جاز للمستأجر أن يتقدم بطلب الحصول على هذا الترخيص على أن يرفق بالأوراق نسخة من عقد التأجير .

ويصدر الترخيص باسم المؤجر ، ويجب أن يذكر فيه أن المركبة فى حيازة المستأجر بموجب عقد التأجير ، وأنه يستعملها بنفسه أو بواسطة تابعيه .

ويتحمل المستأجر جميع الضرائب والرسوم المقررة قانوناً للحصول على الترخيص وتجديده ، كما يلتزم بأداء أقساط التأمين الإلجبارى ، وغير ذلك من الالتزامات المترتبة عن ملكية المركبة .

مادة ٣٠ - مع عدم الإخلال بأية إعفاءات ضريبية مقررة قانوناً ، يعفى المؤجر من الضرائب المفروضة على الدخل بالنسبة لأرباحه الناشئة عن عمليات التأجير التمويلى ، وذلك لمدة خمس سنوات تبدأ من تاريخ مزاولة النشاط .

( الباب الخامس )

الجزاءات

مادة ٣١ - يحظر على أى شخص طبيعى أو اعتبارى غير مقيد بسجل المؤجرين أ يستعمل عبارة ( التأجير التمويلى ) أو مرادفات لها فى عنوانه أو أن يزاول عملياً التأجير التمويلى .

ويعاقب بغرامة لا تقل عن خمسة آلاف جنيه ولا تزيد على عشرة آلاف جنيه كما من يخالف هذا الحظر ، ويجوز الحكم بالغلق ويكون الغلق وجوبياً فى حالة العود .

مادة ٣٢ - يعاقب بغرامة لا تقل عن خمسة آلاف جنيه ولا تزيد على عشرين ألف جنيه كل من يخالف أحكام هذا القانون .

مادة ٣٣ - مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ، يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ثلاث أشهر وبغرامة لا تقل عن خمسة آلاف جنيه ولا تجاوز عشرين ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من قام بتغيير معالم المال المؤجر أو أوصافه المقيدة بالسجل الخاص بذلك ، أو طمس البيان المثبت لصفة المؤجر بالنسبة إلى هذا المال .

مادة ٣٤ - يكون للعاملين بالجهة الإدارية المختصة من شاغلى الوظائف التى يصدر بتحديدتها قرار من وزير العدل بالاتفاق مع الوزير المختص صفة الضبطية القضائية فى شأن الجرائم التى تقع بالمخالفة لأحكام هذا القانون .

ولهم فى سبيل ذلك حق الاطلاع على جميع السجلات والدفاتر والمستندات والبيانات فى مقر المزجر أو المستأجر ، وعليئهما أن يقدموا لهم البيانات والمستخرجات وصور المستندات التى يطلبونها لهذا الغرض .

مادة ٣٥ - يصدر الوزير المختص اللائحة التنفيذية لهذا القانون خلال ستين يوماً من تاريخ العمل به .

مادة ٣٦ - ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به اعتباراً من أول الشهر التالى لمضى ستين يوماً على تاريخ نشره .

يصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها .

صدر برئاسة الجمهورية فى ٣ المحرم سنة ١٤١٦ هـ .

( الموافق أول برنیه سنة ١٩٩٥ م ) .

## الفصل الثالث عشر

### وزارة الاقتصاد والتجارة الخارجية

قرار رقم ٨٤٦ لسنة ١٩٩٥

بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥

في شأن التأجير التمويلى

وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية

بعد الاطلاع على قانون التجارة ؛

وعلى قانون العقوبات ؛

وعلى القانون المدنى ؛

وعلى قانون المرافعات المدنية والتجارية ؛

وعلى القانون رقم ٥٧ لسنة ١٩٣٩ الخاص بالعلامات والبيانات التجارية ؛

وعلى القانون رقم ١١ لسنة ١٩٤٠ الخاص ببيع المحال التجارية ورهنها ؛

وعلى القانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ بتنظيم الشهر العقارى ؛

وعلى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ بشأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين

المؤجرين والمستأجرين ؛

وعلى القانون رقم ١٣٢ لسنة ١٩٤٩ بشأن براءات الاختراع والرسوم والنماذج

الصناعية ؛

وعلى القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥١ بالأسماء التجارية ؛

وعلى القانون رقم ١٦٣ لسنة ١٩٥٧ بإصدار قانون البنوك والائتمان ؛

وعلى القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٣ بحظر تملك الأجانب للأراضى الزراعية ؛

وعلى القانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٦٣ بإصدار قانون الجمارك ؛

وعلى القانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٧٣ بإصدار قانون المرور ؛

وعلى القانون رقم ١٢٠ لسنة ١٩٧٥ فى شأن البنك المركزى والجهاز المصرفى ؛

وعلى القانون رقم ٣٤ لسنة ١٩٧٦ فى شأن السجل التجارى ؛

الوقائع المصرية - العدد ٢٩١ (تابع) فى ٢١ ديسمبر سنة ١٩٩٥

- وعلى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر ؛
- وعلى القانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١ بشأن الأراضى الصحراوية ؛
- وعلى القانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٨١ بإصدار قانون الضرائب على الدخل ؛
- وعلى القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ بإصدار قانون شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والشركات ذات المسئولية المحدودة ؛
- وعلى القانون رقم ١٢٠ لسنة ١٩٨٢ فى شأن الوكلاء التجاريين ؛
- وعلى القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٨٢ بشأن سجل المستوردين ؛
- وعلى القانون رقم ١٨٦ لسنة ١٩٨٦ بتنظيم الإعفاءات الجمركية ؛
- وعلى القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٨٨ بشأن تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضى الفضاء ؛
- وعلى القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٨٨ بإصدار قانون الاستثمار ؛
- وعلى القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ بإصدار قانون سوق رأس المال ؛
- وعلى القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ فى شأن التأجير التمويلى ؛
- وبناء على ما ارتأه مجلس الدولة ؛

### قرار:

(المصلحة الأولى)

يعمل بأحكام اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ فى شأن التأجير التمويلى المرفقة .

(المادة الثانية)

ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به اعتبارا من اليوم التالى لتاريخ نشره .

صدر فى ١٢/١٢/١٩٩٥

وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية

محمد محمد محمود

## اللائحة التنفيذية

### لقانون التاجير التمويلى

#### الفصل الاول

#### احكام عامة

مادة ١ - يقصد بالعبارات التالية المعنى المبين قرين كل منها :

القانون : القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ فى شأن التاجير التمويلى .

الجهة الإدارية : القطاع المختص بالتاجير التمويلى بوزارة الاقتصاد والتجارة

الخارجية ( مصلحة الشركات ) .

العقد : عقد التاجير التمويلى .

سجل المؤجرين : السجل الذى يقيد فيه المؤجرون طبقا لاحكام المادة (٣)

من القانون .

سجل العقود : السجل الذى تقيد فيه طبقا للمادة (٣) من القانون عقود التاجير

التمويلى التى تبرم أو تنفذ فى مصر أو يكون أحد أطرافها مقيما فيها وعقود البيع التى

تم استنادا إليها وكذلك أى تعديل لهذه العقود .

المورد : الطرف الذى يتلقى منه المؤجر مالا يكون موضوعا لعقد تاجير تمويلى .

المقابل : الطرف الذى يقوم بتشبيد منشآت تكون موضوعا لعقد تاجير تمويلى .

المال : كل عقار أو منقول مادي أو معنوي يكون موضوعا لعقد تاجير تمويلى ويكون

لازما لمباشرة نشاط إنتاجى سلعى أو خدمى عدا سيارات الركوب والدراجات الآلية .

المستأجر : من يحوز مالا استنادا إلى عقد تاجير تمويلى .

مادة ٢ - يعد تأجيرا تمويليا فى تطبيق أحكام القانون ما يأتى :

(أ) كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يؤجر إلى مستأجر منقولات مملوكة له وقت إبرام العقد أو تلقاها من المورد استنادا إلى عقد من العقود يخوله تأجيرها أو التصرف فيها بالبيع إلى المستأجر عند انتهاء مدة الإيجار ويتم التأجير مقابل قيمة إيجارية يتفق عليها المؤجر مع المستأجر .

(ب) كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يؤجر إلى المستأجر عقارات أو منشآت يقيمها المؤجر على نفقته بناء على طلب المستأجر بقصد تأجيرها إليه بالشروط والمواصفات والقيمة الإيجارية التى حددها العقد .

(ج) كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بتأجير مال إلى المستأجر تأجيرا تمويليا إذا كان هذا المال قد آلت ملكيته إلى المؤجر من المستأجر بموجب عقد يتوقف نفاذه بين الطرفين على إبرام عقد التأجير التامويلي .

وفى جميع الأحوال يجب أن يكون المال المؤجر لازما لمباشرة نشاط إنتاجى خدمى أو سلعى للمستأجر ولا يدخل فى عداد ذلك سيارات الركوب والدراجات الآلية .

مادة ٣ - للمؤجر أن يؤمن على المال المؤجر ، ويجوز أن يتفق على تحصل المستأجر بقيمة التأمين أو جزء منه .

مادة ٤ - يجوز قبل إبرام عقد التأجير التامويلي أن يتفاوض صاحب المشروع مع المورد أو المقاول بناء على موافقة كتابية مسبقة ممن سيتولى التأجير على أن تتناول المفاوضة ما يأتى :

١ - مواصفات المال اللازم للمشروع أو طريقة صنعه أو إنشائه .

٢ - الوسائل الأخرى التى يتفق طرفا عقد التأجير التامويلي على مفاوضة المورد

أو المقاول عليها .

ولا تكون نتائج المفاوضة ملزمة لمن سيتولى التأجير إلا فى الحدود التى يوافق عليها ويخطر بها صاحب المشروع والمورد أو المقاول .

وفى جميع الأحوال لا يلتزم من يتولى التأجير بأى اتفاقات لاحقة يجريها صاحب المشروع مع المورد أو المقاول .

ملاحظة ٥ - يتم تسليم المال إلى المستأجر سواء من المؤجر أو المورد أو المقاول بموجب محضر استلام تحدد فيه كافة البيانات الخاصة بالمال المؤجر وحالته وقت الاستلام وما به من عيوب إن وجدت .

ويكون المستأجر مسئولاً قبل المؤجر عن أية بيانات تذكر عن المال فى محضر الاستلام .

ويلتزم المستأجر بأن يرد المال إلى المؤجر عند انقضاء عقد التأجير وذلك وفقاً للشروط والمواصفات المتفق عليها .



## الفصل الثانى

### أحكام وشروط واجراءات القيد المؤجرين

#### وعقود التأجير التمويلى

مادة ٦ - يعد فى الجهة الإدارية سجل خاص " سجل قيد المؤجرين " يقيد فيه الأشخاص الطبيعيون والاعتباريون الذين يباشرون عمليات التأجير التمويلى .

ويعد سجل خاص يسمى " سجل قيد العقود " تقيد فيه عقود التأجير التمويلى التى تبرم أو تنفذ فى مصر أو أن يكون أحد أطرافها مقيماً فيها ، كما يقيد فيه كل تنازل يصدر من المؤجرين أو المستأجرين من هذه العقود وكل تعديل لها وكذلك عقود البيع التى تتم استناداً إليها .

وتتولى المصلحة مراجعة طلبات القيد فى هذين السجلين ومراجعة العقود المطلوب تبديها وكافة المستندات المتصلة بها وما يرد عليها من تعديلات طبقاً لأحكام القانون وهذه اللائحة ، وللمصلحة أن تستعين بمن تراه من ذوى الخبرة فى هذا الشأن .

مادة ٧ - يقيد فى سجل المؤجرين كل شخص طبيعى أو اعتبارى مصرى أو غير مصرى يرغب فى مزاولة عمليات التأجير التمويلى وتتوافر فيه شروط القيد المبينة فى المادة (٩) من هذه اللائحة ولا يجوز قيد البنوك إلا بعد الحصول على ترخيص ، وذلك من مجلس إدارة البنك المركزى المصرى ووفقاً للشروط والأوضاع التى يحددها الترخيص .

مادة ٨ - لا يجوز لأى شخص طبيعى أو اعتبارى غير مقيد بسجل المؤجرين أن يزاول عمليات التأجير التمويلى أو أن يستعمل عبارة التأجير التمويلى أو مرادفاً لها فى عنوانه .

مادة ٩ - يشترط فىمن يقيد بسجل المؤجرين :

أولاً - بالنسبة إلى الأشخاص الطبيعيين :

( أ ) أن يكون كامل الأهلية طبقاً للقانون المصرى .

( ب ) ألا يكون قد سبق الحكم عليه بعقوبة جنائية أو عقوبة مقيدة للحرية فى جريمة

مخلّة بالشرف أو الأمانة مالم يكن قد رد إليه الاعتبار .

( ج ) ألا يكون قد أشهر إفلاسه مالم يكن قد رد إليه اعتباره .

ثانيا - بالنسبة إلى الأشخاص الاعتبارية :

( أ ) أن يكون عقد أو سند إنشائه مشهراً طبقاً للقانون .

(ب) أن يكون نشاط التأجير التمويلي من بين أغراضه ، وذلك فيما عدا البنوك .

مادة ١٠ - يقدم طلب القيد بسجل المؤجرين بالنسبة إلى الشخص الطبيعي من صاحب الشأن أو وكالة ، وذلك بعد سداد الرسم المقرر ، مرفقا به المستندات الآتية :

( أ ) صورة البطاقة الشخصية أو العائلية ، بالنسبة للمصريين وصورة جواز السفر بالنسبة لغير المصريين .

(ب) صحيفة الحالة الجنائية ، ويجوز لغير المصرى أن يقدم ما يقوم مقامها .

(ج) إقرار بعدم سبق شهر إفلاسه ، فإذا كان قد سبق الحكم بشهر إفلاسه فيجب تقديم ما يثبت رد اعتباره .

وبالنسبة لغير المصريين يتعين أن تكون المستندات المنصوص عليها في البندين ب ، ج معتمدة من الجهات المختصة في البلاد الصادرة فيها ومصدقا عليها من وزارة الخارجية المصرية أو قنصليات جمهورية مصر العربية في تلك البلاد .

مادة ١١ - يقدم طلب القيد بالنسبة إلى شركات التضامن وشركات التوصية البسيطة والشركات ذات المسؤولية المحدودة ممن له حق الإدارة والتوقيع عن الشركة بعد سداد الرسم المقرر ، مرفقا به المستندات الآتية :

( أ ) صورة البطاقة الشخصية أو العائلية للشركاء ومدبري الشركة من المصريين وصورة جواز السفر بالنسبة لغير المصريين .

(ب) صورة عقد الشركة مبينا به أن من أغراضها مزاولة نشاط التأجير التمويلي .

(ج) صحيفة الحالة الجنائية لكل من الشركاء أو مدبري الشركة ، ويجوز لغير المصريين تقديم ما يقوم مقامها معتمدا من الجهة المختصة في بلده ومصدقا عليها على النحو المبين في المادة السابقة .

الوقائع المصرية - العدد ٢٩١ (تابع) فى ٢١ ديسمبر سنة ١٩٩٥

(د) إقرار من كل من الشركاء المتضامنين فى شركات التضامن وشركات التوصية البسيطة ومن مديرى الشركات ذات المسئولية المحدودة ، بعدم سبق شهر إفلاسه فإذا كان قد سبق الحكم بشهر إفلاس أحدهم وجب تقديم ما يثبت رد اعتباره .

مادة ١٢ - يقدم طلب القيد بالنسبة إلى شركات المساهمة وشركات التوصية بالأسهم والجمعيات التعاونية من رئيس مجلس الإدارة أو العضو المنتدب حسب الأحوال بعد سداد الرسم المقرر ، مرفقا به المستندات الآتية :

( أ ) نسخة من الجريدة الرسمية أو صحيفة الشركات التى نشر بها عقد تأسيس الشركة أو الجمعية ونظامها الأساسى مبينا به أن من أغراض الشركة أو الجمعية مزاولة نشاط التأجير التمولى ، وكذلك نسخة من كل عدد نشر به أى تعديل أدخل على عقد الشركة أو الجمعية أو نظامهما الأساسى .

(ب) صورة البطاقة الشخصية أو العائلية لكل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة والمديرين ممن لهم حق التوقيع ، ويكتفى بصورة من جواز السفر بالنسبة لغير المصريين .

(ج) صحيفة الحالة الجنائية لكل من رئيس وأعضاء مجلس الإدارة ممن لهم حق الإدارة والتوقيع ، ويجوز لغير المصرى تقديم ما يقوم مقامها من الجهة المختصة فى بلده ومصدقا عليها على النحو المبين فى هذه اللائحة .

(د) إقرار من رئيس مجلس الإدارة بأنه لا يوجد بين المديرين أو من لهم حق الإدارة والتوقيع وجميع الشركاء المتضامنين فى شركات التوصية بالأسهم من سبق الحكم بشهر إفلاسه فإذا كان قد صدر حكم بشهر إفلاس أحدهم وجب تقديم ما يثبت صدور الحكم برد اعتباره .

مادة ١٣ - يقدم طلب القيد بالنسبة إلى الأشخاص الاعتبارية العامة من الممثل القانونى للشخص الاعتبارى أو من ينوب عنه بعد سداد الرسم المقرر مرفقا به سند إنشاء الشخص الاعتبارى مبينا به أن من بين أغراضه مزاولة نشاط التأجير التمولى .

مادة ١٤ - تلتزم البنوك عند طلب قيدها بسجل المؤجرين بتقديم الترخيص الصادر لها من البنك المركزى بمزاولة هذا النشاط .

مادة ١٥ - يسلم من يقيد فى سجل المؤجرين بطاقة تفيد قيده مبينا بها اسمه وجنسيته وموطنه واسم وصفة مثله القانونى بالنسبة إلى الشخص الاعتبارى ورقم القيد

وعلى من يتم قيده طبقا للفقرة السابقة إثبات رقم القيد فى جميع أوراقه ومكاتبته .

مادة ١٦ - يكون للمؤجر بعد قيده فى سجل المؤجرين حق القيد فى سجل المستوردين بالنسبة إلى ما يستورده من أموال بقصد تأجيرها تأجيرا تمويليا كما يكون له حق القيد فى السجل التجارى بالنسبة لما يزاوله من نشاط التأجير التمولي .

مادة ١٧ - يتم قيد المؤجرين فى السجل التجارى وسجل المستوردين بالنسبة إلى ما يزاولونه من نشاط التأجير التمولي بموجب البطاقة الصادرة له طبقا للمادة (١٥) من هذه اللائحة ، وذلك بغير حاجة لأى إجراء آخر ودون التقييد بأحكام اللائحة التنفيذية لقانون السجل التجارى واللائحة التنفيذية لقانون سجل المستوردين .

مادة ١٨ - يقدم طلب قيد عقود التأجير التمولي موقعا عليه من طالب القيد أو وكيله أو الممثل القانوني للشخص الاعتباري من أصل وصورة ، متضمنا البيانات الآتية :

( أ ) اسم طالب القيد والاسم التجارى والسمة التجارية إن وجدت .

( ب ) البيانات الدالة على شخصية كل طرف من أطراف العقد وعلى الأخص صفته

واسمه ولقبه وسنه وجنسيته ومحل إقامته وإذا كان أحد الأطراف

شخصا اعتباريا يبين شكله القانوني وسند إنشائه واسم مثله ونوع النشاط

الذى يقوم به

(ج) بيان عن المال المؤجر فإذا كان عقارا يبين موقعه ومساحته وحدوده ويذكر اسم الناحية والحوض ورقم القطعة فى الأراضى الزراعية وبين اسم القسم والشارع والحارة والرقم فى الأراضى الفضاء والعقارات المبنية إن وجد ويوصف المال ويذكر نظام تسليمه إذا كان منقولاً .

(د) نظام التأمين على المال المؤجر إن وجد .

(هـ) بيانات خاصة عن النشاط الذى يستخدم فيه المال من حيث طبيعته ونوع الإنتاج .

(و) الأحكام المنظمة لتملك المستأجر للمال .

(ز) تاريخ بدء سريان العقد ومدته .

مادة ١٩ - يرفق بطلب القيد فى سجل العقود ، المستندات الآتية :

( أ ) صورة عقد التأجير التمويلى وفقا للنماذج التى تعدها مصلحة الشركات .

(ب) المستندات التى تحدد مالك المال المؤجر .

(ج) أصل إيصال سداد رسم القيد .

(د) صورة البطاقة الضريبية .

مادة ٢٠ - للمستأجر الحق فى اختيار شراء المال المؤجر كله أو بعضه بالثمن المحدد

فى العقد ، على أن يراعى فى تحديد الثمن المبالغ التى أداها للمؤجر .

مادة ٢١ - يخضع تملك الأجنبى للمال المؤجر للأحكام المنظمة لتملك الأجانب للعقارات

المبنية والأراضى الفضاء والأراضى الزراعية .

مادة ٢٢ - فى حالة عدم اختيار المستأجر شراء المال المؤجر أو تجديد العقد يلتزم برد

المال إلى المؤجر وفقا للشروط والمواصفات المتفق عليها ، ويتم فى هذه الحالة تحرير محضر

بالتسليم تثبت فيه أوصاف المال وحالته .

مادة ٢٣ - يقيد عقد البيع الذى يتم استنادا إلى عقد تأجير تمولى فى سجل العقود ، على أن يتضمن طلب القيد بصفة خاصة البيانات الآتية :

( أ ) اسم طالب القيد .

( ب ) بيان عن البائع من واقع قيده فى سجل المؤجرين .

( ج ) بيانات عن المشتري (الاسم والسن والجنسية ومحل الإقامة) وإذا كان الشخص اعتباريا فيبين شكله القانونى وسند إنشائه واسم ممثله القانونى .

( د ) بيان سند ملكية البائع للمال محل عقد البيع أو السند الذى يخوله حق البيع .

( هـ ) وصف المال سواء كان عقارا أو منقولا على النحو المبين فى قيد عقد التأجير التمولى :

( و ) بيان ثمن ونظام تملك المال .

مادة ٢٤ - يرفق بطلب قيد عقد البيع المشار إليه فى المادة السابقة ، المستندات الآتية :

( أ ) صورة عقد البيع .

( ب ) صورة سند ملكية البائع للمال أو السند الذى يخوله حق بيعه .

( ج ) أصل إيصال سداد رسم القيد .

### الفصل الثالث

#### القيد بسجل المؤجرين وسجل العقود

مادة ٢٥ - يتولى مكتب القيد فى سجل المؤجرين وسجل العقود قيد بيانات المؤجرين والعقود فى كل من السجلين المعدين لهذا الغرض .

مادة ٢٦ - يجب أن تكون بيانات الطلب باللغة العربية ، وبخط واضح دون اختصار أو تغيير أو تحشير أو محو أو كشط ، وأن يوقع الطالب على كل إضافة أو تصحيح بهامشها ، وتحصى عدد الكلمات أو العبارات المضافة أو المُلغاة ، ويؤشر عليها مكتب القيد بما يفيد المراجعة .

الوقائع المصرية - العدد ٢٩١ (تابع) فى ٢١ ديسمبر سنة ١٩٩٥

مادة ٢٧ - تفرد فى سجل المؤجرين صفحة خاصة لكل مؤجر ، كما يفرد فى سجل العقود صفحة خاصة لكل عقد تأجير تمولى ، وترقم الصفحات فى كل من السجلين بأرقام مسلسلية وتختم بخاتم الجهة الإدارية وتحمر بياناتها بالمداد الأزرق ، ويجوز كل تعديل لها وكذلك التأشيرات الهامشية بالمداد الأحمر .

مادة ٢٨ - نقيدهم الطلبات حسب تاريخ وساعة ورودها مستوفية لجميع البيانات والمستندات ويتم ذلك بتدوين البيانات الواردة فيها فى السجل الخاص بها ، ويكون القيد بأرقام متتابعة وبصفة مستمرة .

مادة ٢٩ - تقدم الطلبات الخاصة بالتأشير الهامشى بتعديل القيد من ذوى الشأن .

مادة ٣٠ - يجب أن يتضمن طلب التأشير الهامشى البيانات الخاصة بالطلب والسند الذى يبيح له طلب التأشير ، مع إيضاح تاريخه ونوعه ومضمونه ويجب أن يكون مصحوبا بالمستندات المؤيدة للطلب .

مادة ٣١ - فى حالة طلب التأشير ببيانات جديدة من شأنها التغيير أو التعديل فى القيد يتم التأشير بها فى صحيفة القيد ذاتها مع الإشارة فى هامش السجل إلى تاريخ ورقم إيداع طلب التأشير بالتعديل والمستند المؤيد له ، ويتم إثبات البيان الجديد بعد تحصيل رسم قيد جديد وفقا للفئات المحددة بهذه اللائحة .

ولا يقبل أى طلب لاعتبار العقد مجددا بما يخالف البيانات المقيده بالسجل إلا إذا كان الطلب مقبولا وموافقا عليه من أطراف العقد الأصيل أو مصدقا على توقيعاتهم فيه .

وفى الأحوال التى يجوز فيها للمؤجر أو المستأجر التنازل قانونا عن عقد التمويل التأجيرى فإنه لا يجوز الاحتجاج على الغير بهذا التنازل إلا من تاريخ التأشير به فى سجل العقود

مادة ٣٢ - يوزع مكتب سجل القيد على هامش السجل بما يفيد تجديد القيد مع الإشارة إلى رقم وتاريخ إيداع طلب التجديد .

مادة ٣٣ - بعد تدوين البيانات الواردة فى الطلب ترد إلى الطالب إحدى نسختي الطلب مختومة بخاتم الجهة الإدارية ومؤشر عليها بحصول القيد أو تجديده أو التأشير حسب الأحوال .

## الفصل الرابع

### إلغاء القيد

مادة ٣٤ - يلغى القيد فى سجل المؤجرين بناء على طلب صاحب الشأن أو وفاة الشخص الطبيعى أو انقضاء الشخص الاعتبارى ، ويكون إلغاء القيد بإثبات ذلك بصحيفة القيد وختمه بخاتم الجهة الإدارية ، ويشار فى هامش الصحيفة إلى تاريخ الإلغاء وسببه .

مادة ٣٥ - يلغى القيد فى سجل العقود ، فى الحالات الآتية :

( أ ) انقضاء مدة العقد دون تجديد .

( ب ) بناء على طلب أطراف العقد .

( ج ) صدور حكم نهائى بالإلغاء .

وإذا ألغى القيد ، فلا يكون للإلغاء أثر بالنسبة إلى القيود والتسجيلات التى تمت فى الفترة ما بين القيد والإلغاء .

## الفصل الخامس

### رسوم القيد والمستخرجات

مادة ٣٦ - تؤدى الرسوم التالية بالمقدار المحدد قرين كل إجراء :

١٠٠٠ جنيه عن طلب قيد الشخص الطبيعى فى سجل المؤجرين .

١٥٠٠ جنيه عن طلب قيد الشخص الاعتبارى فى سجل المؤجرين .

٥٠٠ جنيه عن طلب قيد عقد التأجير التمويلى فى سجل العقود .



٥٠ جنيها عن طلب قيد عقد البيع المترتب على عقد التأجير التمويلى .

٢٥٠ جنيها عن طلب التعديل فى سجل قيد المؤجرين .

٥٠ جنيها عن طلب التعديل فى سجل عقود التأجير التمويلى .

٥٠ جنيها عن طلب التعديل فى عقد البيع المترتب على عقد التأجير التمويلى .

١٠ جنيهات رسم طلب صورة من القيد فى السجلين .

١٠ جنيهات رسم التأشير الهامشى فى السجلين .

مادة ٣٧ - يجوز لأى شخص طلب الحصول على مستخرج أو شهادة بيانات أو

شهادة سلبية من واقع سجل قيد العقود ، ويقدم الطلب مشفوعا بالإيصال الدال على

سداد الرسم ؛ أما صور العقود فيقدم طلب الحصول عليها من صاحب الصفة .

## الفصل الرابع عشر

الهيئة العامة للغرفة التجارية  
بمحافظة القاهرة  
١٩٩٥

### نموذج

### "عقد تأجير تمويلي"

انه في يوم الموافق / / تم الإتفاق بين كل من :-  
١- الإسم :  
(طرف أول مؤجر) (١)  
٢- الإسم :  
(طرف ثان مستأجر) (١)

### تمهيد

لما كان المؤجر يمارس نشاط التأجير التمويلي ومقيداً بسجل قيد المؤجرين التمويليين لدى مصلحة الشركات تحت رقم ( ) وكان المستأجر يمارس نشاط ( ) مما يحتاج إلى أموال لمزاولة نشاط إنتاجي ( خدمي / سلعى ) - ولهذا الغرض يرغب فى إستجار المال المنفق عليه من المؤجر طبقاً لأحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ ولائحة التنفيذية فى شأن التأجير التمويلي .

وبعد أن أقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد إتفقا على مايلي :-

(١) • تذكر بيانات الأطراف المتعاقدة كاملة بحيث تشمل الأسم ثلاثياً والسن وإثبات شخصية ومحل الإقامة - مع مراعاة انه إذا كان أحد أو بعض الأطراف المتعاقدة شخصية اعتبارية فيجب ذكر سند إنشائه وبيانات ممثله القانوني .

• يجوز أن يشمل العقد فضلاً عن المؤجر والمستأجر (المقاول - المورد ) وفى هذه الحالة يتعين أن يتضمن العقد الأحكام المنظمة لهذه العلاقة .

مادة (١)

يعتبر التمهيد السابق جزء لا يتجزأ من هذا العقد.

مادة (٢)

وافق المؤجر على تأجير الأموال التي يمتلكها أو له حق تأجيرها إلى المستأجر  
وبيانها كالتالي :- (١)

وفي حالة قيام المستأجر بالتفاوض مباشرة مع المورد أو المقاول بشأن مواصفات المال  
المؤجر - فإنه يكون مسئولاً عن خطئه في إختيار وتحديد مواصفات المال المؤجر .

وذلك لإستخدامه في الأغراض التالية (٢) :-

-١

-

-٢

-٣

ويظل المال المنقول محتفظاً بطبيعته ولو ثبته المستأجر أو الحقه بعقار .

(١) يحدد نوع المال المؤجر ويوصف وصفاً دقيقاً مع ضرورة تحديد الحالة التي عليها المال عند انعقاد.

(٢) يحدد الأغراض التي يستخدم فيها المال محل انعقاد مع مراعاة أن تكون هذه الأغراض إنتاجية  
(خدمية أو سلعية).

ويكون المؤجر مسئولاً عن أفعاله أو تصرفاته التي تؤدي إلى غلط في إختيار الأموال المؤجرة أو إلى تمكين المورد أو المقاول أو الغير من التعرض للمستأجر على أى وجه فى الإنتفاع بالأموال المؤجرة .

#### مادة (٣)

لا تسرى أحكام الإمتداد القانونى لعقد الإيجار أو أحكام تحديد الأجرة المنصوص عليها فى قوانين تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر على عقود تأجير العقارات المبنية والأراضى الزراعية التى تبرم وفقاً لأحكام القانون ٩٥ لسنة ١٩٩٥م (١)

#### مادة (٤)

يلتزم المؤجر بتسليم المال المؤجر الى المستأجر بموجب محضر استلام تحدد فيه كافة البيانات الخاصة به وحالته وقت الإستلام ومابه من عيوب إن وجدت ويذكر فيه المستأجر إنه أستلم المال نيابة عن المؤجر وأنه مسئولاً قبل المؤجر عن أية بيانات تذكر عن المال المؤجر فى محضر الإستلام .

- ويتعهد المستأجر بحماية وصيانة المال المؤجر طبقاً للأصول الفنية الواجب مراعاتها ويتحمل مصروفات صيانة وحماية المال المؤجر طوال مدة سريان العقد .

(١) تذكر إذا كان المال المؤجر عقار .

يلتزم المستأجر باستخدام المال المودع في الأغراض المشار إليها في المادة الثانية من هذا العقد نظير أجره مقدارها ( )<sup>(١)</sup> ويلتزم المستأجر بسداد القيمة الإيجارية للمودع اعتباراً من تاريخ بدء سريان العقد.<sup>(٢)</sup>

وإذا صدر حكم بإنقاص ثمن البيع لأي سبب من الأسباب تعين تخفيض أقساط الأجرة والتمن المنفق عليه في هذا العقد بذات النسبة التي خفض بها الثمن<sup>(٣)</sup>

مادة (٦)

اتفق الطرفان على أن تكون مدة الإيجار ( ) تبدأ من تاريخ هذا العقد<sup>(٤)</sup>

- (١) تحدد القيمة الإيجارية للمال مع تحديد طريقة وأداة دفعها ومواعيدها ومكان الدفع.
- (٢) يجوز الاتفاق على إستحقاق المودع لتقيمة الإيجارية كاملة ، ولو لم يتدفع المستأجر بالمال المودع طالما أن سبب ذلك لا يرجع إلى المودع .
- (٣) يجوز الاتفاق على مخالفة هذا البند.
- (٤) يجوز الاتفاق بين الطرفين على أن تبدأ مدة الإيجار من تاريخ إستلام المستأجر للمال محل التعاقد.

### مادة (٧)

للمؤجر أو من يمثله معاينة ومتابعة استعمال المال المؤجر محل التعاقد على فترات دورية - يتم الإتفاق عليها بينهما. (١)

وإذا ثبت للمؤجر استعمال المستأجر للمال بالمخالفة للأصول الفنية ، له أن ينذره كتابة بالإلتزام بالأصول الفنية وإلا كان له الحق فى طلب الفسخ .

### مادة (٨)

لا يحق للمستأجر إدخال أية تعديلات على المال محل التعاقد أو على طريقة استخدامه أو تشغيله بدون موافقة كتابية من المؤجر - وفى هذه الحالة تضاف التعديلات إلى أصل المال دون مقابل ما لم يتم الإتفاق على غير ذلك .

### مادة (٩)

يلتزم المستأجر بإخطار المؤجر بما يطرأ على المال محل التعاقد من عوارض تحول دون الإنتفاع به كلياً أو جزئياً إثناء مدة سريان العقد .

### مادة (١٠)

يحظر على المستأجر التصرف فى المال محل التعاقد أو تحميله أى حق من شأنه المساس بملكية المؤجر للمال أو حقوقه عليه - كما يتمتع عليه تأجير من الباطن أو التنازل عنه إلى الغير إلا بعد موافقة كتابية من المؤجر - ويلتزم المستأجر بأن يثبت فى مكان ظاهر على المال المؤجر اللوحة التى يسلمها له المؤجر والتى تتضمن ملكيته أو غير ذلك من الحقوق الثابتة له كما يلتزم المستأجر بالإبقاء على هذه اللوحة مقروءة فى مكانها طوال مدة سريان هذا العقد .

(١) يتم الإتفاق على هذه الفترات بين طرفى العقد .

مادة (١١)

يلتزم المستأجر بتعويض المؤجر عن أية أضرار تلحق بالمال محل التعاقد . (١)

مادة (١٢)

يجوز للمؤجر التنازل عن عقد الإيجار الى مؤجر آخر ولايسرى هذا التنازل في حق المستأجر إلا من تاريخ اخطاره به ولايترتب على هذا التنازل أى إخلال بحقوق وضمانات المستأجر قبل المؤجر الأصلي .

كما يجوز للمستأجر التنازل عن العقد الى مستأجر آخر بعد الحصول على موافقة المؤجر على ذلك كتابة .

وفي هذه الحالة يكون المستأجر الأصلي ضامناً للمتنازل إليه في تنفيذ التزاماته الناشئة عن هذا العقد مالم يوافق المؤجر على غير ذلك .

ويحل المتنازل اليه محل المتنازل في كافة الحقوق والالتزامات الناشئة عن العقد من تاريخ اخطار المؤجر للمستأجر بقبول التنازل .

(١) يجوز أن يتضمن العقد تعهد المستأجر بتعويض المؤجر عن أية مطالبات توجه اليه بسبب يرجع إلى ملكية المال المؤجر .

مادة (١٣)

يلتزم المؤجر بإخطار مصلحة الشركات بالتنازل عن عقد الإيجار لمؤجر آخر - وكذلك بقبوله تنازل المستأجر عن العقد لمستأجر آخر - وذلك للتأشير به في سجل عقود التأجير التمويلى .  
ولايجوز الإحتجاج على الغير بالتنازل إلا من تاريخ التأشير به في السجل المشار إليه.

مادة (١٤)

اتفق الطرفان على التأمين على المال المؤجر طبقاً للشروط والمواصفات التالية :- (١)

- (١) • يحدد الطرف اثنى يتحمل التأمين على المال المؤجر مع تحديد المخاطر ومقدار التغطية وشركة التأمين - إذا رغب الطرفان فى ذلك .
- مقدار التعويض الذى يستحق للمؤجر .
- توزيع تعويض إعادة التأمين بين المؤجر والمستأجر وتحديد نسبة كل منهما .
- يتعهد الطرف المحمل بإبرام وثيقة تأمين بالنص فيها على إلزام شركة التأمين بإخطار المؤجر عن أى تأخير فى دفع الأقساط .
- لايجوز للمستأجر إلغاء وثيقة التأمين إلا بعد موافقة المؤجر .
- يجوز النص على تأمين المسؤولية المدنية عن الأضرار التى يسببها المال .



مادة (١٥)

ينتهي العقد بإنهاء مدته ولا يتجدد العقد تجديداً ضمناً ولا يمتد، سواء تم التبييه على المستأجر بإنهاء مدة العقد أو لم يتم ذلك .

مادة (١٦)

للمستأجر الحق في شراء المال محل التعاقد - مع مراعاة القيود المتعلقة بتملك الأجانب. ووفقاً للشروط التالية (١)

وفي جميع الأحوال لا تنتقل ملكية المال المؤجر إلى المستأجر إلا بعد قيامه بسداد كامل الثمن المتفق عليه .

(١) يحدد ثمن الشراء - والمدة التي يجوز للمستأجر خلالها إعلان رغبته في الشراء - وطريقة أداء الثمن ومكان النفع .

مادة (١٧)

يلتزم المستأجر برد المال المؤجر إلى المؤجر بالحالة التي إتفقا عليها عند إنتهاء مدة العقد كما يلي : - (١)

وإذا أمتنع المستأجر عن رد المال عند إنتضاء مدة العقد دون تجديد جاز للمؤجر اللجوء إلى قاضى الأمور الوقتية بالمحكمة المختصة لإستصدار أمر بالتسليم. ونظرا للأحكام الواردة بالمادة ٢٠ من القانون ٩٥ لسنة ٩٥ والأحكام الواردة بقانون المرافعات .

مادة (١٨)

يعتبر العقد منسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى إنذار أو إتخاذ إجراءات قضائية فى الحالات التالية : -

- ١- عدم قيام المستأجر بسداد الأجرة المتفق عليها فى المواعيد المحددة .
- ٢- إشهار إفلاس المستأجر أو إعساره .

وفى هذه الحالة لا يدخل المال المؤجر فى أموال تفضيصة المستأجر ولا فى الضمان العام للدائنين له .

وللمستأجر أن يرجع مباشرة على المورد أو المقاول بجميع الدعاوى التى تنشأ للمؤجر عن العقد المبرم بينه وبين المورد أو المقاول فيما عدا دعوى فسخ العقد . وذلك دون إخلال بحقوق المؤجر فى الرجوع على المورد أو المقاول فى هذا الشأن .

(١) تحدد الحالة التى يجب أن يكون عليها المال عند رده من المستأجر مع تحديد نسبة الإستهلاك العادى لهذا المال .

مادة (١٩)

يعتبر العقد مفسوخاً بقوة القانون إذا هلك المال المؤجر هلكاً كلياً. وإذا كان الهلاك راجعاً إلى خطأ المستأجر يلتزم بالإستمرار في أداء القيمة الإيجارية أو الثمن المتفق عليه في المواعيد المحددة وذلك مع مراعاة ما قد يحصل عليه المؤجر من مبالغ التأمين.

أما إذا كان الهلاك راجعاً إلى خطأ الغير كان للمؤجر والمستأجر الرجوع عليه بالتعويض طبقاً لأحكام القانون المدني .

ولا يترتب على الحكم ببطلان أو بفسخ العقد انقضاء بين المورد أو المقاول وبين المؤجر أثر على العقود المبرمة بين المؤجر والمستأجر ، ومع ذلك يجوز للمورد أو المقاول أن يرجع مباشرة على المستأجر بما له من حقوق قبل المؤجر - ومع مراعاة حكم المادة ٢٢ من القانون ٩٥ لسنة ١٩٩٥ م .

مادة (٢٠)

يلتزم المؤجر بتخاذ إجراءات قيد هذا العقد في سجل قيد العقود والتأشير بأية تعديلات تطرأ عليه بمصلحة الشركات بصفتها الجهة الإدارية المختصة طبقاً لأحكام قانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ م ولائحته التنفيذية على أن يتحمل الطرف (١) سداد الرسوم المستحقة على ذلك .

مادة (٢١)

تسرى أحكام القانون ٩٥ لسنة ١٩٩٥ م في شأن التأجير التمويلى ولائحته التنفيذية على هذا العقد وتختص المحاكم في جمهورية مصر العربية بالفصل في المنازعات التي تنشأ نتيجة الإخلال بأى بند من بنود هذا العقد كما تطبق أحكام القوانين في جمهورية مصر العربية. (٢)

(١) يحدد الطرف الذي يتحمل الرسوم .

(٢) يجوز الإتفاق على إحالة المنازعات إلى التحكيم مع وضع أو تحديد القواعد التي تسرى عليه .

ذكييل أولك الوزارة  
رئيس، مصلحة الشركات  
المحرفين وعضوا

مادة (٢٢)

حرر هذا العقد بمدينة  
الموافق / / ١٩م من نسخة لكل من المتعاقدين وباقي النسخ لتقديمها إلى  
مصلحة الشركات لإجراء قيد العملية في السجل المخصص لذلك بالمصلحة.

التوقيعات

الاسم	الصفة	الجنسية	محل الإقامة	التوقيع

## الفصل الخامس عشر

# النماذج التنظيمية والإجرائية الصادرة من مصلحة الشركات بشأن قانون التأجير التمويلي

ويتضمن هذا الفصل مجموعة النماذج التنظيمية والإجرائية الصادرة

من مصلحة الشركات بشأن قانون التأجير التمويلي ، وذلك على النحو التالي:

نموذج رقم (١) : تأجير تمويلي طلب قيد أشخاص طبيعيين .

نموذج رقم (٢) : تأجير تمويلي طلب قيد أشخاص إعتباريين

( تضامن - توصية بسيطة - محدودة ) .

نموذج رقم (٣): تأجير تمويلي طلب قيد أشخاص إعتباريين

( شركات مساهمة - توصية بالأسهم - جمعيات تعاونية -

بنوك )

نموذج رقم (٤) : طلب قيد عقد تأجير تمويلي .

نموذج رقم (٥) : طلب قيد عقد بيع إستناداً على قيد عقد تأجير تمويلي .

نموذج رقم ( ١ ) تأجير تمويلي

طلب قيد أشخاص طبيعيين

السيد الأستاذ / رئيس مصلحة الشركات

تحية طيبة وبعد ؛؛

مقدمه لسيادتكم :

مسلسل

بطاقه ( عائلية / شخصيه / جواز سفر ) رقم

صادره بتاريخ / /

سجل مدنى

الجنسيه

المقيم فى

أرجو قيد أسى ( أسم موكلى ) بسجل المؤجرين التمويليين بالسجل المد لك بالمصلحة

ومرفق طيه المستندات المطلوبه وهى :

١ - أيسال سداد الرسوم ومقدارها ( ١٠٠٠ جنيه برقم بتاريخ / / )

٢ - صورة البطاقه ( عائلية / الشخصيه / جواز السفر ) .

٣ - صحيفه الحاله الجنائيه .

٤ - أقرار بعدم أشهر أفلاسى ( أفلاسى موكلى ) .

٥ - سند الوكاله .

٦ - أقرار توافر الأهليه القانونيه .

اسم المؤجر :

السن :

الجنسيه :

رقم وتاريخ وجبه صدر :

أثبات الشخصيه :

محل الأقامه :

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام

التوقيع

تحريراً فى / / ١٩م

نموذج رقم ( ٢ ) تأجير تمويلي

طلب قيد أشخاص اعتباريين

( تضامن - توصيه بسيطه - محدودة )

السيد الأستاذ / رئيس مصلحة الشركات

تحية طيبة وبعد ؛؛؛

مقدمه لسيادتكم السيد /

بصفتي

بطاقه ( عائلية / شخصيه / جواز سفر ) رقم

سجل مدنى

صادرة فى / /

والمقيم فى :

أرجو قيد أسم الشركه المذكوره

بسجل المؤجرين التمويليين المعد لذلك بالمصلحة .

ومرفق طيه المستندات المطلوبه وهى :-

١ - إيصال سداد الرسوم ومقدارها ( ١٥٠٠ جنية برقم

بتاريخ / / )

٢ - صورة من عقد الشركه .

٣ - صورة ( البطاقه / جواز سفر ) بالنسبه للشركاء و المديرين .

٤ - صحيفه الحاله الجنائيه لكل شريك ومدير .

٥ - أقرار من ( الشركاء المتضامين / مديرى الشركه ) بعدم سبق أشهر أفلاس كل منهم .

أسم الشخص الأعتبارى المؤجر :

السهم التجارى :

العنوان :

رقم أشهر العقار :

نوع النشاط :

وتفضلوا بقبول فائق الأحرارم ؛؛؛

التوقيع

المدير المسئول

تحريراً فى / / ١٩٩

مكيان أول الوزارة  
رئيس مصلحة الشركات  
أحمد محمد عثمان

نموذج رقم ( ٣ ) تأجير تمويل  
طلب قيد أشخاص اعتباريين

( شركات مساهمة - توصيه بالأسهم - جمعيات تعاونية - بنوك )

السيد الأستاذ / رئيس مصلحة الشركات

تحية طيبة وبعد ؛؛؛

بصفتي

مقدمه لسيادتكم السيد /

سجل مدنى

( بطاقة عائليه / شخصيه / جواز سفر ) رقم

صادره فى

والمقيم فى

أرجو قيد أسم الشركه المذكوره

بسجل المؤجرين التمويليين المعد لذلك بالمصلحة

ومرفق طيه المستندات المطلوبه وهى :-

١- نسخه من الجريدة الرسميه النشر بها العقد و النظام / صحيفه الشركات .

٢- ما يفيد سداد الرسوم ومقدارها ( ١٥٠٠ جنيه برقم بتاريخ / / )

٣- صورة ( تحقيق الشخصيه / جواز السفر ) لرئيس وأعضاء مجلس الاداره / المديرين .

٤- صحيفه انحال الجنائيه لكل من رئيس وأعضاء مجلس الاداره / المديرين .

٥- أقرار من رئيس مجلس الاداره بان لا يوجد من بين المديرين أو من لهم حق التوقيع وجميع الشركه

المتضامنين من سبق الحكم بشهر أفلاسه .

٦- موافقة البنك المركزى المصرى ( فى حالة إذا كان المؤجر أحد البنوك ) .

أسم الشخص الاعتبارى :

السمة التجارية :

المنوان :

رقم أ شهر المقد :

نوع النشاط :

وتفضلوا بقبول فائق الأ احترام ؛؛؛

التوقيع

رئيس مجلس الاداره

تحريراً فى / / ١٩م



طلب قيد عقد تأجير تمويلي

السيد الأستاذ / رئيس مصلحة الشركات

تحية طيبة وبعد ؛؛؛

أرجو قيد عقد التأجير التمويلي المرفق في سجل المقود - علماً بأن البيانات كما يلي

أولاً : أ- اسم مقدم الطلب :

ب- صفته :

ثانياً :

بيانات المتأجر	بيانات المؤجر
الاسم :	الاسم :
السن :	السن :
الجنسية :	الجنسية :
محل الإقامة :	محل الإقامة :
إثبات الشخصية :	إثبات الشخصية :
اسم ممثل الشخص الاعتباري :	اسم ممثل الشخص الاعتباري :
الاسم التجاري للشخص الاعتباري :	الاسم التجاري للشخص الاعتباري :
سند الانشاء :	سند الانشاء :

ثالثاً

بيان المال المؤجر	نظام التأمين	بيان النشاط الذي سيستخدم فيه المال من حيث طبيعته ونوع الإنتاج	الأحكام المنظمة لتملك المتأجر للمال	تاريخ بدء سريان العقد ومدته

٢- المستندات التي تحدد مالك المال المؤجر .

رابعاً المرفقات : ١- صورة العقد

بتاريخ / / ( )

٣- إيصال سداد رسم القيد وقدره ( ٥٠ جنيه برقم

٤- صورة البطاقة الضريبية .

التوقيع

تحريراً في / / ١٩م

نموذج رقم ( ٥ ) طلب قيد عقد بيع أستانداً على قيد

السيد الأستاذ / رئيس مصلحة الشركات

تحية طيبة و بعد .

أرجو من سيادتكم قيد عقد البيع المرفق أستانداً على عقد التأجير التمويلي المقيد برقم / / في

و ذلك في سجل العقود

و مرفق البيانات المطلوبة وهي :-

أولاً : ١ : أسم طالب القيد :

٢ : صفته :

ثانياً :

بيانات المشتري	بيانات البائع من واقع سجل المؤجرين
الأسم :	الأسم :
السن :	السن :
الجنسية :	الجنسية :
محل الإقامة :	محل الإقامة :
الشكل القانوني :	الشكل القانوني :
سند الانشاء :	سند الانشاء :
أسم ممثله القانوني :	أسم ممثله القانوني :

ثالثاً

بيان سند ملكية البائع	وصف المال	بيان عن نظام تملك المال

رابعاً : المرفقات :- ١- صورة عقد البيع ٢- صورة سند ملكية البائع و السند القانوني الذي يخوله حق بيعه.

٣- إيصال سداد رسم القيد و مقدارها (٥٠ جنيه برقم بتاريخ / / )

التوقيع

١٩ / / م

تحريراً في

## الفصل السادس عشر

### المعيار المحاسبي الدولي (١٧) لعقود التأجير التمويلي

# International Accounting Standard IAS 17

## Accounting for Leases

*The standards, which have been set in bold italic type, should be read in the context of the background material and implementation guidance in this Standard, and in the context of the Preface to International Accounting Standards. International Accounting Standards are not intended to apply to immaterial items (see paragraph 12 of the Preface).*

### Scope

1. *This Standard should be applied in accounting for leases.*
2. *This Standard does not deal with the following specialised types of leases:*
  - (a) *lease agreements to explore for or use natural resources, such as oil, gas, timber, metals and other mineral rights; and*
  - (b) *licensing agreements for such items as motion picture films, video recordings, plays, manuscripts, patents and copyrights.*

### Definitions

3. *The following terms are used in this Standard with the meanings specified:*

*A lease is an agreement whereby the lessor conveys to the lessee in return for rent the right to use an asset for an agreed period of time.*

*A finance lease is a lease that transfers substantially all the risks and rewards incident to ownership of an asset. Title may or may not eventually be transferred.*

*An operating lease is a lease other than a finance lease.*

IAS 17 (reformatted 1994)

*A non-cancellable lease is a lease that is cancellable only:*

- (a) upon the occurrence of some remote contingency;*
- (b) with the permission of the lessor;*
- (c) if the lessee enters into a new lease for the same or an equivalent asset with the same lessor; or*
- (d) upon payment by the lessee of an additional amount such that, at inception, continuation of the lease is reasonably certain.*

*The inception of the lease is the earlier of the date of the lease agreement or of a commitment by the parties to the principal provisions of the lease.*

*The lease term is the non-cancellable period for which the lessee has contracted to lease the asset together with any further terms for which the lessee has the option to continue to lease the asset, with or without further payment, which option at the inception of the lease it is reasonably certain that the lessee will exercise.*

*Minimum lease payments are the payments over the lease term that the lessee is or can be required to make (excluding costs for services and taxes to be paid by and be reimbursable to the lessor) together with:*

- (a) in the case of the lessee, any amounts guaranteed by the lessee or by a party related to the lessee; or*
- (b) in the case of the lessor, any residual value guaranteed to the lessor by either:
  - (i) the lessee;*
  - (ii) a party related to the lessee; or*
  - (iii) an independent third party financially capable of meeting this guarantee.**

*However, if the lessee has the option to purchase the asset at a price which is expected to be sufficiently lower than the fair value at the date the option becomes exercisable that, at the inception of the lease, it is reasonably certain that the option will be exercised, the minimum lease payments comprise the minimum rentals payable over the lease term and payment required to exercise this purchase option.*

IAS 17 (reformatted 1994)

Fair value is the amount for which an asset could be exchanged between a knowledgeable, willing buyer and a knowledgeable, willing seller in an arm's length transaction.

Useful life is either:

- (a) the period over which a depreciable asset is expected to be used by the enterprise; or
- (b) the number of production or similar units expected to be obtained from the asset by the enterprise.

Unguaranteed residual value is that portion of the residual value of the leased asset (estimated at the inception of the lease), the realisation of which by the lessor is not assured or is guaranteed solely by a party related to the lessor.

Gross investment in the lease is the aggregate of the minimum lease payments under a finance lease from the standpoint of the lessor and any unguaranteed residual value accruing to the lessor.

Unearned finance income is the difference between the lessor's gross investment in the lease and its present value.

Net investment in the lease is the gross investment in the lease less unearned finance income.

Net cash investment is the balance of the cash outflows and inflows in respect of the lease excluding flows relating to insurance, maintenance and similar costs rechargeable to the lessee. The cash outflows include payments made to acquire the asset, tax payments, interest and principal on third party financing. Inflows include rental receipts, receipts from residual values, and grants, tax credits and other tax savings or repayments arising from the lease.

The interest rate implicit in the lease is the discount rate that, at the inception of the lease, causes the aggregate present value of:

- (a) the minimum lease payments, from the standpoint of the lessor; and

*(b) the unguaranteed residual value*

*to be equal to the fair value of the leased asset, net of any grants and tax credits receivable by the lessor.*

*The lessee's incremental borrowing rate of interest is the rate of interest the lessee would have to pay on a similar lease or, if that is not determinable, the rate that, at the inception of the lease, the lessee would incur to borrow over a similar term, and with a similar security, the funds necessary to purchase the asset.*

*A contingent rental is a rental that is not fixed in amount but is based on a factor other than just the passage of time (e.g. percentage of sales, amount of usage, price indices, market rates of interest).*

4. The definition of a lease includes contracts for the hire of an asset which contain a provision giving the hirer an option to acquire title to the asset upon the fulfilment of agreed conditions. These contracts are described as hire purchase contracts in some countries. In some countries, different names are used for agreements which have the characteristics of a lease (for example, bare-boat charters).

## Classification of Leases

5. The classification of leases adopted in this Standard is based on the extent to which risks and rewards incident to ownership of a leased asset lie with the lessor or the lessee. Risks include the possibilities of losses from idle capacity or technological obsolescence and of variations in return due to changing economic conditions. Rewards may be represented by the expectation of profitable operation over the asset's economic life and of gain from appreciation in value or realisation of a residual value.
6. Since the transaction between a lessor and a lessee is based on a lease agreement common to both parties, it is appropriate to use consistent definitions. Normally the two parties will classify the lease in the same way. Nevertheless, the application of these definitions to the differing circumstances of the two parties may sometimes result in the same lease being classified differently by lessor and lessee.

## IAS 17 (reformatted 1994)

7. Whether a lease is a finance lease or not depends on the substance of the transaction rather than the form of the contract. A lease is classified as a finance lease if it transfers substantially all the risks and rewards incident to ownership. Such a lease is normally non-cancellable and secures for the lessor the recovery of the lessor's capital outlay plus a return for the funds invested. A lease is classified as an operating lease if substantially all the risks and rewards incident to ownership are not transferred.
8. Examples of situations where a lease would normally be classified as a finance lease are:
- (a) the lease transfers ownership of the asset to the lessee by the end of the lease term;
  - (b) the lessee has the option to purchase the asset at a price which is expected to be sufficiently lower than the fair value at the date the option becomes exercisable that, at the inception of the lease, it is reasonably certain that the option will be exercised;
  - (c) the lease term is for the major part of the useful life of the asset. Title may or may not eventually be transferred; and
  - (d) the present value at the inception of the lease of the minimum lease payments is greater than, or equal to substantially all of, the fair value of the leased asset, net of grants and tax credits to the lessor at that time. Title may or may not eventually be transferred.

### Land and Buildings

9. Leases of land and buildings are classified as operating or finance leases in the same way as leases of other assets. However, a characteristic of land is that it normally has an indefinite useful life and, if title is not expected to pass to the lessee by the end of the lease term, the lessee does not receive substantially all of the risks and rewards incident to ownership. Such a lease is therefore properly classified as an operating lease. A premium paid for such a leasehold represents prepaid rental charges which are amortised over the lease term.

IAS 17 (reformatted 1994)

10. Many buildings that are leased have a useful life that is expected to extend well beyond the end of the lease term. Moreover, long-term leases for buildings often contain provisions whereby rents are regularly adjusted upwards to market rates. If title is not expected to pass or if rents are regularly adjusted to market rates, the lessor retains a significant part of the risks and rewards incident to ownership and such leases are therefore normally classified as operating leases.

## Leases in the Financial Statements of Lessees

### Finance Leases

11. *A finance lease should be recognised as an asset and a liability in the balance sheet of a lessee at amounts equal at the inception of the lease to the fair value of the leased property, net of grants and tax credits receivable by the lessor or, if lower, at the present value of the minimum lease payments. In calculating the present value of the minimum lease payments the discount factor is the interest rate implicit in the lease, if this is practicable to determine; if not, the lessee's incremental borrowing rate is used.*
12. Transactions and other events ought to be accounted for and presented in accordance with their substance and financial reality and not merely with legal form. While the legal form of a lease agreement is that the lessee may acquire no legal title to the leased asset, in the case of finance leases the substance and financial reality are that the lessee acquires the economic benefits of the use of the leased asset for the major part of its useful life in return for entering into an obligation to pay for that right an amount approximating to the fair value of the asset and the related finance charge.
13. If such lease transactions are not reflected in the lessee's balance sheet, the economic resources and the level of obligations of an enterprise are understated, thereby distorting financial ratios. It is therefore appropriate that a finance lease be recognised in the lessee's balance sheet both as an asset and as an obligation to pay future rentals. At the inception of the lease, the asset and the liability for the future rentals are recognised in the balance sheet at the same amounts.



IAS 17 (reformatted 1994)

14. *Rentals should be apportioned between the finance charge and the reduction of the outstanding liability. The finance charge should be allocated to periods during the lease term so as to produce a constant periodic rate of interest on the remaining balance of the liability for each period. Some form of approximation may be used.*
15. The difference between the total minimum lease payments over the lease term and the initially recognised liability represents the finance charge. This charge is allocated to periods during the lease term so as to produce a constant periodic rate of interest on the remaining balance of the liability during each period. In practice, some form of approximation is sometimes used to simplify the calculation.
16. *A finance lease gives rise to a depreciation expense for the asset as well as a finance expense for each accounting period. The depreciation policy for leased assets should be consistent with that for depreciable assets which are owned, and the depreciation recognised should be calculated on the basis set out in International Accounting Standards IAS 4, Depreciation Accounting, and IAS 16, Property, Plant and Equipment. If there is no reasonable certainty that the lessee will obtain ownership by the end of the lease term, the asset should be fully depreciated over the shorter of the lease term or its useful life.*
17. The depreciable amount of a leased asset is allocated to each accounting period during the period of expected use on a systematic basis consistent with the depreciation policy the lessee adopts for depreciable assets that are owned. If there is reasonable certainty that the lessee will obtain ownership by the end of the lease term, the period of expected use is the useful life of the asset; otherwise the asset is depreciated over the shorter of the lease term or its useful life.
18. The sum of the depreciation expense for the asset and the finance expense for the period is not normally the same as the rentals payable for the period, and it is therefore inappropriate simply to charge the rentals payable to income. Accordingly, the asset and the related liability are unlikely to be equal in amount after the inception of the lease.

## Operating Leases

19. *The charge to income under an operating lease should be the rental expense for the accounting period, recognised on a systematic basis that is representative of the time pattern of the user's benefit.*
20. For operating leases, rental expense (excluding costs for services such as insurance and maintenance) is recognised on a systematic basis that is representative of the time pattern of the user's benefit, even if the payments are not on that basis.

## Disclosure

21. *Disclosure should be made of the amount of assets that are the subject of finance leases at each balance sheet date. Liabilities related to these leased assets should be shown separately from other liabilities, differentiating between the current and long-term portions.*
22. It is appropriate that the amount of assets used by the lessee that are the subject of finance leases be separately identified in the financial statements. It is often useful to have this disclosure presented by each major class of asset. The aggregate amount of the related liabilities is shown either as the total of the minimum lease payments, with future finance charges being separately deducted, or as the net present value of the liabilities, disclosing in summary form the interest rates used as the discounting factors. It is not appropriate for the liabilities for leased assets to be presented in the financial statements as a deduction from the leased assets.
23. The rental expense under operating leases is sometimes disclosed for each period for which an income statement is presented. This is intended to indicate the measure of an enterprise's dependence on rented rather than owned assets.
24. *Commitments for minimum lease payments under finance leases and under non-cancellable operating leases with a term of more than one year should be disclosed in summary form giving the amounts and periods in which the payments will become due.*

IAS 17 (reformatted 1994)

25. International Accounting Standard IAS 5. Information to be Disclosed in Financial Statements. requires disclosure of repayment terms and interest rates for loans falling due in more than one year. For finance leases, it may be more convenient to disclose in summary form the amounts of future payments and the periods in which they will become due (for example, each of the next five years and each succeeding five year period). Similarly, in order to show an enterprise's commitments, it is appropriate to disclose in summary form the future rental payments under non-cancellable operating leases of more than one year and the periods in which they will become due (for example, each of the next five years and each succeeding five year period).
26. *Disclosure should be made of significant financing restrictions, renewal or purchase options, contingent rentals and other contingencies arising from leases.*
27. Certain other disclosures relevant to both finance and operating leases may also be appropriate. Examples of these are:
- (a) the nature of any renewal options, purchase options or escalation clauses;
  - (b) financial restrictions imposed by the lease agreement such as limitations on additional borrowing or further leasing;
  - (c) the nature of any contingent rentals such as those based on usage or sales; and
  - (d) the nature of any contingent liability in respect of costs expected at the end of the lease term.

## Leases in the Financial Statements of Lessors

### Finance Leases

28. *An asset held under a finance lease should be recognised in the balance sheet not as property, plant and equipment but as a receivable, at an amount equal to the net investment in the lease.*
29. Under a finance lease substantially all the risks and rewards incident to ownership are transferred by the lessor, and thus the lease rentals receivable are treated by the lessor as repayments of principal and finance income to reimburse and reward the lessor for its investment and services.
30. *Subject to the consideration of prudence, the recognition of finance income should be based on a pattern reflecting a constant periodic rate of return on either the lessor's net investment outstanding or the net cash investment outstanding in respect of the finance lease. The method used should be applied consistently to leases of a similar financial character.*
31. A lessor aims to allocate finance income over the lease term on a systematic and rational basis. This income allocation is usually based on a pattern reflecting a constant periodic return on the lessor's net investment outstanding in respect of the finance lease. Lease rentals relating to the accounting period, excluding costs for services, are applied against the gross investment in the lease to reduce both the principal and the unearned finance income.
32. In spreading income on a systematic basis the lessor recognises uncertainties relating for example to the collectibility of lease rentals or to future levels of interest rates. The longer the term of the lease the greater the risks involved and the consideration of prudence may require modification of the pattern of income recognition to reflect the circumstances.

IAS 17 (reformatted 1994)

33. Estimated unguaranteed residual values used in computing the lessor's gross investment in a lease are reviewed regularly. If there has been a permanent reduction in the estimated unguaranteed residual value, the income allocation over the lease term is revised and any reduction in respect of amounts already accrued is recognised immediately.
34. Initial direct costs, such as commissions and legal fees, are often incurred by lessors in negotiating and arranging a lease. For finance leases, these initial direct costs are incurred to produce finance income and are either recognised immediately as expenses or allocated against this income over the lease term. The latter may be achieved by recognising as an expense the cost as incurred and recognising as income in the same period a portion of the unearned finance income equal to the initial direct costs.
35. When assessing whether the proposed terms of a lease will produce an acceptable return on the required investment, a lessor would consider the pattern of cash flows associated with the lease transaction. In some cases the pattern of cash flows related to a leased asset will be significantly affected by the reduction or deferral of income taxes, by the receipt of grants and by the provision of finance by third parties as described in paragraph 37.
36. When income tax factors that affect the cash flow are predictable with reasonable certainty, they may be taken into consideration in accounting for income from the lease. In these cases, income recognition in respect of finance leases is sometimes based on a pattern reflecting a constant periodic return, not on the lessor's net investment outstanding but on the lessor's net cash investment outstanding, subject to the overriding consideration of prudence.
37. Certain finance lease transactions are structured in such a way that they involve at least three parties, the lessee, the lessor and one or more long-term creditors who provide part of the acquisition finance for the leased asset usually without any general recourse to the lessor. These lease transactions are sometimes known as leveraged leases. In such cases, the lessor records his investment in the lease net of the non-recourse debt and the related finance costs to the third-party creditors, and recognises finance income on the basis of the lessor's net cash investment outstanding in respect of the finance lease.

38. Since very different results flow from the use of net investment and the use of the net cash investment for allocation of income, the method used needs to be applied consistently to leases of the same financial character and disclosed.

#### Finance Leasing by Manufacturers or Dealers

39. *Manufacturer or dealer lessors should include selling profit or loss in net profit or loss for the period in accordance with the policy normally followed by the enterprise for outright sales. If artificially low rates of interest are quoted, selling profit should be restricted to that which would apply if a commercial rate of interest were charged. Initial direct costs should be recognised as an expense at the inception of the lease.*
40. Manufacturers or dealers often offer to customers the choice of either buying or leasing an asset. A finance lease of an asset by a manufacturer or dealer lessor gives rise to two types of income:
- (a) the profit or loss equivalent to the profit or loss resulting from an outright sale of the asset being leased, at normal selling prices, reflecting any applicable volume or trade discounts; and
  - (b) the finance income over the lease term.
41. The sales revenue recorded at the inception of a finance lease by a manufacturer or dealer lessor is the fair value of the asset, or, if lower, the sum of the present values of the minimum lease payments and the estimated unguaranteed residual value accruing to the lessor, computed at a commercial rate of interest. The cost of sale recognised at the inception of the lease is the cost, or carrying amount if different, of the leased property. The difference between the sales revenue and the cost of sale is the selling profit, which is recognised in accordance with the policy normally followed by the enterprise for sales.
42. Manufacturer or dealer lessors sometimes quote artificially low rates of interest in order to attract customers. The use of such a rate would result in an excessive portion of the total income from the transaction being recognised at the time of sale.

IAS 17 (reformatted 1994)

43. Initial direct costs are usually recognised as an expense at the inception of the lease because they are mainly related to earning the manufacturer's or dealer's selling profit.

Operating Leases

44. *Assets held for operating leases should be recognised as property, plant and equipment in the balance sheet of lessors.*
45. Under an operating lease, the risks and rewards incident to ownership of an asset remain with the lessor. Therefore, the asset is treated by the lessor as a depreciable asset. A manufacturer or dealer lessor does not recognise any selling profit on entering into an operating lease because it is not the equivalent of a sale.
46. *Rental income should be recognised on a straight line basis over the lease term, unless another systematic basis is more representative of the time pattern of the earnings process contained in the lease.*
47. Costs, including depreciation, incurred in earning the rental income are recognised as an expense. Rental income (excluding receipts for services provided such as insurance and maintenance) is recognised on a straight line basis over the lease term even if the receipts are not on such a basis, unless another systematic basis is more representative of the time pattern of the earnings process contained in the lease.
48. Initial direct costs incurred specifically to earn revenues from an operating lease are either deferred and allocated to income over the lease term in proportion to the recognition of rental income, or are recognised as an expense in the period in which they are incurred.
49. *The depreciation of leased assets should be on a basis consistent with the lessor's normal depreciation policy for similar assets, and the depreciation charge should be calculated on the basis set out in International Accounting Standard IAS 4, Depreciation Accounting, and International Accounting Standard IAS 16, Property, Plant and Equipment.*

50. A leased asset is depreciated on a basis consistent with the lessor's normal depreciation policy for similar assets: the depreciable amount of the asset being allocated on a systematic basis to each accounting period during its useful life.

#### Disclosure

51. *Disclosure should be made at each balance sheet date of the gross investment in leases reported as finance leases, and the related unearned finance income and unguaranteed residual values of leased assets.*
52. As an indicator of growth it is often found useful to disclose also the gross investment less unearned income in new business added during the accounting period, after deducting the relevant amounts for cancelled leases. Disclosure is sometimes made of the lessor's general leasing arrangements and of the future minimum payments to be received under finance leases for specified future periods.
53. *Disclosure should be made of the basis used for allocating income so as to produce a constant periodic rate of return, indicating whether the return relates to the net investment outstanding or the net cash investment outstanding in the lease. If more than one basis is used, the bases should be disclosed.*
54. *When a significant part of the lessor's business comprises operating leases, the lessor should disclose the amount of assets by each major class of asset together with the related accumulated depreciation at each balance sheet date.*
55. Assets held for operating leases are usually included as property, plant and equipment in the balance sheet. Sometimes information is provided on the lessor's general leasing arrangements, the amount of rental income from operating leases and the minimum future rentals on non-cancellable leases both in the aggregate and in specified future periods.



IAS 17 (reformatted 1994)

Sale and Leaseback

56. A sale and leaseback transaction involves the sale of an asset by the vendor and the leasing of the same asset back to the vendor. The rentals and the sale price are usually interdependent as they are negotiated as a package and need not represent fair values. The accounting treatment of a sale and leaseback transaction depends upon the type of lease involved.
57. *If a sale and leaseback transaction results in a finance lease, any excess of sales proceeds over the carrying amount should not be immediately recognised as income in the financial statements of a seller-lessee. If such an excess is recognised, it should be deferred and amortised over the lease term.*
58. If the leaseback is a finance lease, the transaction is a means whereby the lessor provides finance to the lessee, with the asset as security. For this reason it is not appropriate to regard an excess of sales proceeds over the carrying amount as income. Such excess, if recognised, is deferred and amortised over the lease term.
59. *If a sale and leaseback transaction results in an operating lease, and it is clear that the transaction is established at fair value, any profit or loss should be recognised immediately. If the sale price is below fair value, any profit or loss should be recognised immediately except that, if the loss is compensated by future rentals at below market price, it should be deferred and amortised in proportion to the rental payments over the period for which the asset is expected to be used. If the sale price is above fair value, the excess over fair value should be deferred and amortised over the period for which the asset is expected to be used.*
60. If the leaseback is an operating lease, and the rentals and the sale price are established at fair value, there has in effect been a normal sale transaction and any profit or loss is normally recognised immediately.
61. *For operating leases, if the fair value at the time of a sale and leaseback transaction is less than the carrying amount of the asset, a loss equal to the amount of the difference between the carrying amount and fair value should be recognised immediately.*

IAS 17 (reformatted 1994)

2. For finance leases, no such adjustment is necessary unless there has been an impairment in value in which case the carrying amount is reduced to recoverable amount in accordance with International Accounting Standard IAS 16, Property, Plant and Equipment.

**Effective Date**

3. *This International Accounting Standard becomes operative for financial statements covering periods beginning on or after 1 January 1984.*

**Transitional Provisions for Finance Leases**

4. *For a period of four years from the effective date of this Standard, transitional arrangements will apply whereby, whilst lessees and lessors are encouraged to apply the full provisions of the Standard, they may opt not to apply it in its entirety provided the following information is disclosed:*

*by lessees: either*

- (a) (i) *the amounts of the assets and liabilities that would have been recognised in the balance sheet had the finance leases been accounted for in accordance with the requirements of the Standard; and*
- (ii) *the effect on net profit or loss for the period which would have resulted; or*
- (b) (i) *the amounts of finance lease rentals recognised as expenses; and*
- (ii) *commitments for finance lease rentals payable in subsequent accounting periods.*

*by lessors: the methods used to recognise income under finance leases.*

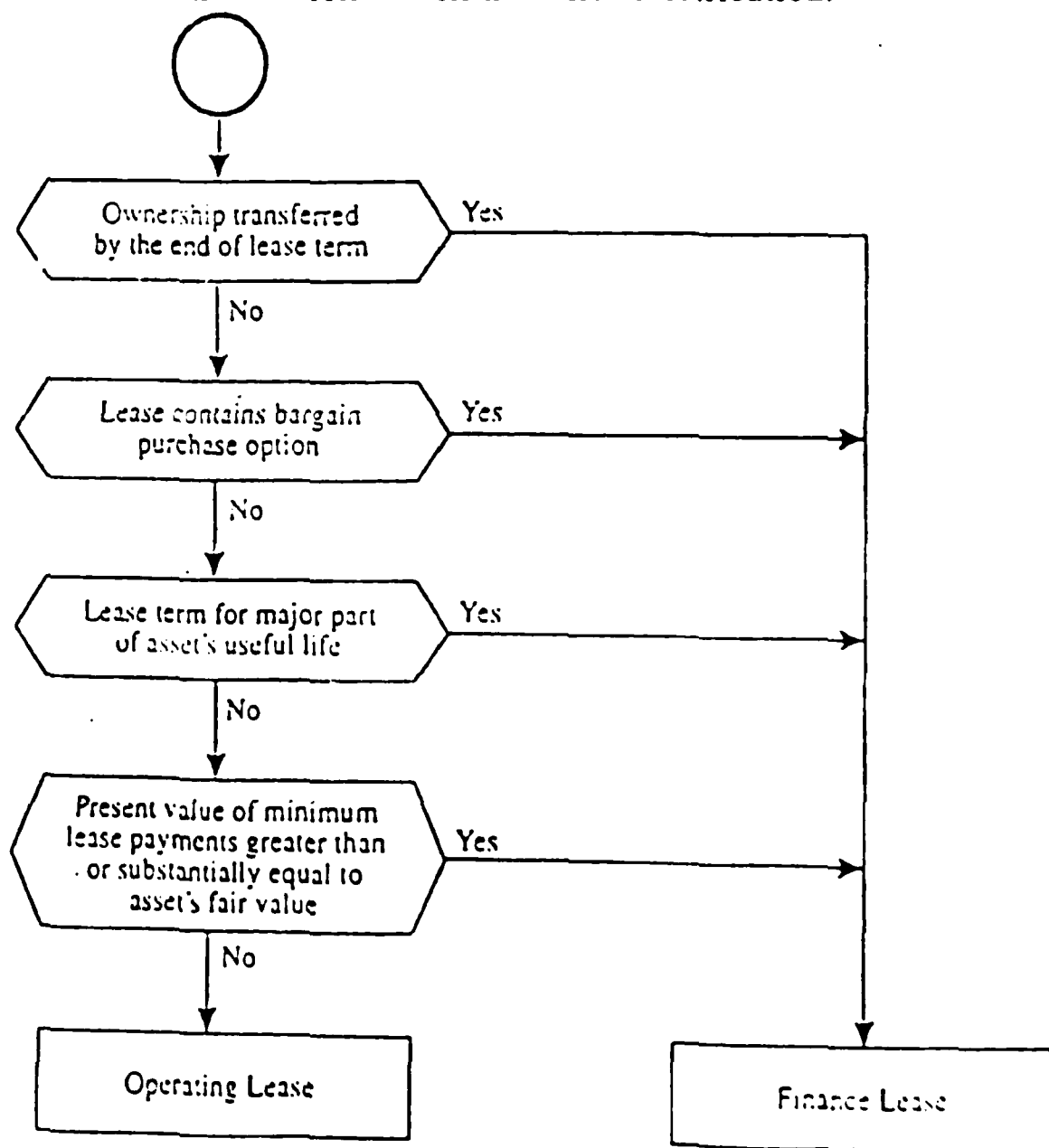
IAS 17 (reformatted 1994)

# Appendix

*This appendix has been prepared by the IASC Secretariat for guidance in interpreting International Accounting Standard IAS 17. It does not form part of the Standard.*

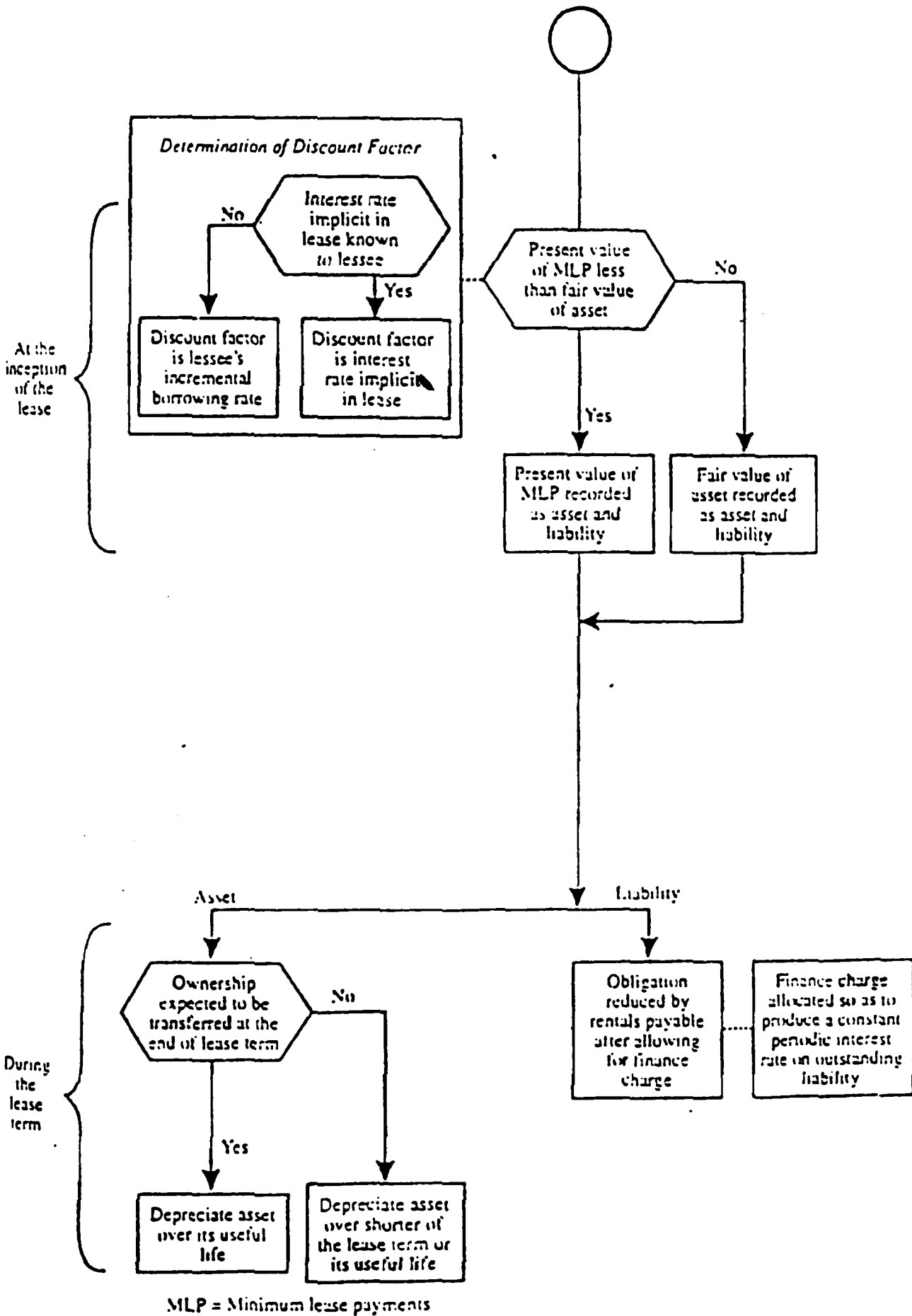
## Classification of a Lease

A lease is a finance lease if it transfers substantially all the risks and rewards incident to ownership. The following chart represents examples of situations in which a lease would normally be classified as a finance lease. The examples do not necessarily reflect all possible situations in which a lease may be classified as a finance lease, nor should a lease necessarily be classified as a finance lease by virtue of the route followed on this chart. The substance of the transaction determines the classification.



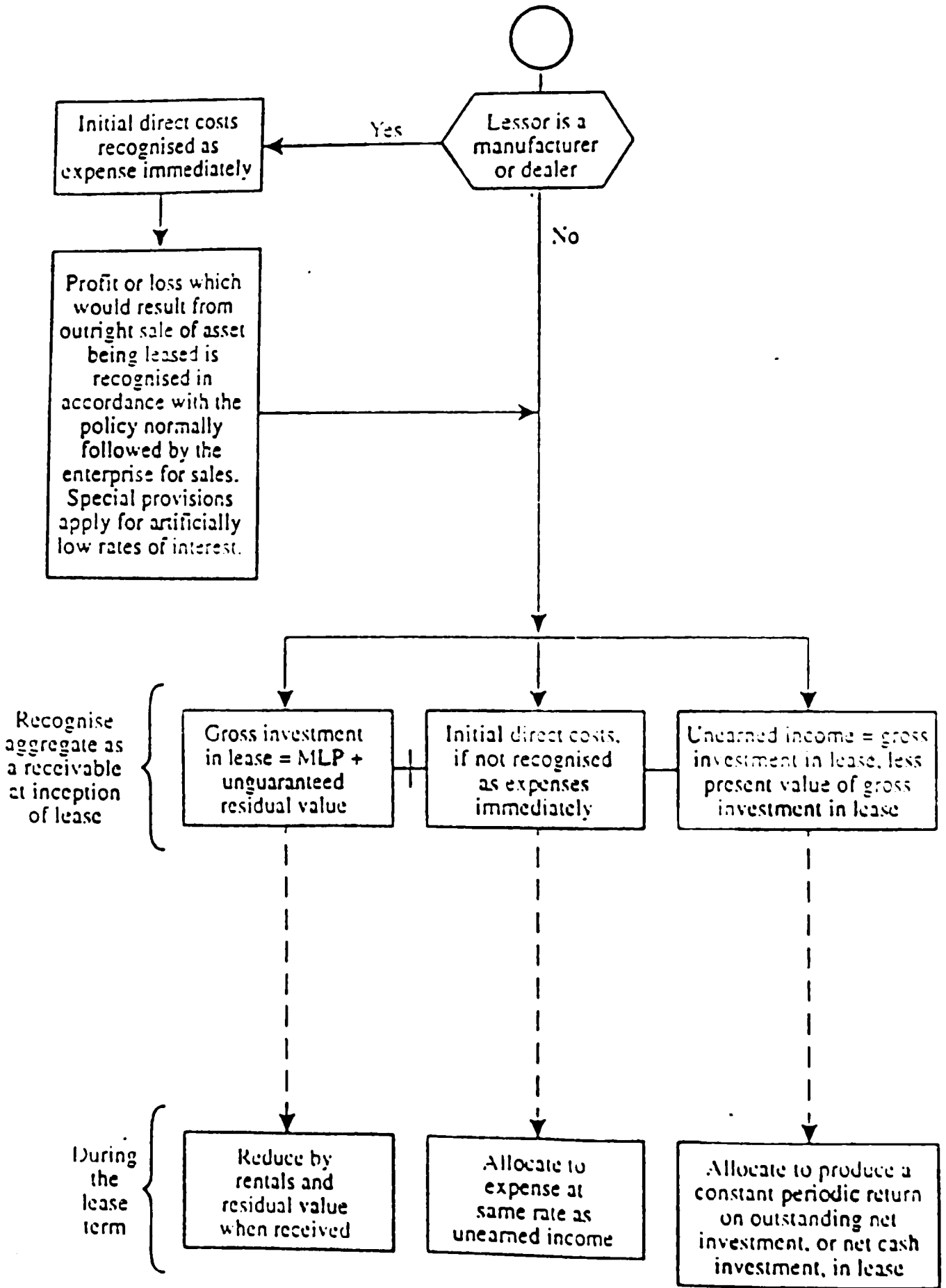
This chart has been prepared by the IASC Secretariat

# Accounting for a Finance Lease by a Lessee



IAS 17 (reformatted 1994)

Accounting for a Finance Lease by a Lessor



MLP = Minimum lease payments

الصفحة	الموضوع	
٣		مقدمة
	القسم الأول	
	الملاح الرئيسية لقانون التاجير التمويلي	
٦	ولاحته التنفيذية	
٩	.. الأسس العامة للتاجير التمويلي .	الفصل الأول
	.. الأهمية الخاصة للتاجير التمويلي في	الفصل الثاني
١٨	مصر .	
	.. الخلفية التاريخية لإعداد وإصدار	الفصل الثالث
٢٦	قانون التاجير التمويلي .	
	.. الملاح الرئيسية لقانون التاجير	الفصل الرابع
٣١	التمويلي .	
	.. الأحكام الرئيسية لائحة التنفيذية	الفصل الخامس
٤٠	لقانون التاجير التمويلي .	
	القسم الثاني	
	الجوانب المحاسبية لنشاط التاجير التمويلي	
٥٥	في ضوء قانون التاجير التمويلي ولاحته التنفيذية	
	.. المبادئ المحاسبية وعقود التاجير	الفصل السادس
٥٧	التمويلي .	
	.. أهم المصطلحات المستخدمة في	الفصل السابع
٦٥	المحاسبة عن التاجير التمويلي .	
٧٢	.. تصنيف عقود التاجير التمويلي .	الفصل الثامن
	.. المحاسبة عن عقود التاجير التمويلي	الفصل التاسع
٨٢	(الرأسمالية) .	
	.. المحاسبة عن المشاكل الخاصة بعقود	الفصل العاشر
١٠٩	التاجير التمويلي .	

- الفصل الحادي عشر .. موقف مراجع الحسابات من عقود  
التأجير التمويلي والأفصاح عنها .  
١٤٤ القسم الثالث
- النصوص القانونية ونماذج مصلحة الشركات  
والمعيار المحاسبي الدولي بشأن التأجير التمويلي  
١٦٠ الفصل الثاني عشر .. قانون التأجير التمويلي رقم ٩٥ لسنة  
١٦٢ . ١٩٩٥
- الفصل الثالث عشر .. اللائحة التنفيذية لقانون التأجير  
١٧٢ التمويلي رقم ٨٤٦ لسنة ١٩٩٥ .
- الفصل الرابع عشر .. نموذج عقد التأجير التمويلي الصادر  
١٨٦ من مصلحة الشركات .
- الفصل الخامس عشر .. النماذج التنظيمية والإجرائية بشأن  
نظام التأجير التمويلي الصادر من  
١٩٧ مصلحة الشركات .
- الفصل السادس عشر .. المعيار المحاسبي الدولي رقم (١٧)  
بشأن المحاسبة عن عقود التأجير  
٢٠٣ التمويلي .
- ٢٢٢ الفهرس .





# محتويات الكتاب

- قانون التأجير التمويلي .
- اللائحة التنفيذية لقانون التأجير التمويلي .
- المعالجة القانونية لمشاكل التأجير التمويلي .
- المعيار المحاسبي الدولي لنظام التأجير التمويلي .
- المعالجة المحاسبية لمشاكل التأجير التمويلي .
- الإجراءات التنظيمية لنظام التأجير التمويلي .
- العقد النموذجي لنظام التأجير التمويلي المقترح من مصلحة الشركات .
- النماذج الإجرائية لنظام التأجير التمويلي المقترحة من مصلحة الشركات .

يطلب من

مكتبة عين شمس  
٤٤ ش القصر العيني  
القاهرة ت : ٣٥٥١٦٥٣

مكتبة دار النهضة العربية  
٣٢ ش عبد الخالق ثروت  
القاهرة ت : ٣٩٢٦٩٣١

الهيئة العامة لشئون المطابع الأميرية  
صالة بيع المطبوعات الحكومية  
ميدان الأوبرا - القاهرة