

# معايير الإبلاغ المالي الدولية

## محاضرة ( 13 )

### معايير الإبلاغ المالي الدولي رقم 16 الإيجار التمويلي

#### ❖ عقود الإيجار في معيار المحاسبة الدولي رقم (17)

##### • مقدمة

عقد التأجير هو عبارة عن عقد يتم أبرامه بين طرفين هما المؤجر والمستأجر، يتم بموجبه تقديم أصل مثل معدات أو الآلات أو خلافة من قبل المؤجر لاستخدامه من قبل المستأجر لفترة يتم تحديدها في العقد، مقابل أن يدفع المستأجر إلى المؤجر دفعات نقدية في الغالب، يتم الاتفاق على قيمتها وتاريخ تسديدها.

وقد انتشرت عقود التأجير في السنوات الأخيرة بشكل كبير في معظم دول العالم وخاصة أمريكا وأوروبا وذلك نظرا للمزايا العديدة التي توفرها للمستأجر مقارنة مع تملك الأصل. ومن هذه المزايا: أنها توفر مصدر تمويل سهل الحصول عليه، كما أنها تجنب المستأجر مخاطر تقادم الأصول نتيجة التطورات التكنولوجية، كما تمتاز بالمرونة في فترة الاستخدام والدفع، وفي أنها أقل تكلفة، ولها مزايا تتعلق بضريبة الدخل. وفي مسح اجراه المعهد الأمريكي للمحاسبين القانونيين AICPA عام 1999 أظهر أن 541 من إجمالي 600 شركة شملها المسح تمارس أنشطة تتعلق بعقود الإيجار.

##### • عقود الإيجار

أن الهدف من معيار المحاسبة رقم (17) هو تحديد المعالجة المحاسبية والافصاح الملائم لعقود التأجير التشغيلية والتمويلية لدى كل من المستأجر والمؤجر.

##### • نطاق المعيار

يغطي المعيار جميع عقود التأجير باستثناء اتفاقيات التأجير المتعلقة بالمصادر الطبيعية والبتترول والمناجم ، كما لا يغطي العيار العقود المتعلقة بترخيص استعمال الأفلام و أشرطة الفيديو و المخطوطات و براءة الاختراع و حقوق التأليف و ما شابه ذلك.

## معايير الإبلاغ المالي الدولية

### • التعريفات و المصطلحات الواردة في المعيار

1. **بدء عقد الإيجار The Inception of the Lease**: هو تاريخ اتفاقية عقد الإيجار أو التزام المؤجر والمستأجر بالأحكام الرئيسية للعقد، وفي هذا التاريخ يتم تصنيف عقد الإيجار كعقد إيجار تشغيلي أو تمويلي، و نحدد قيمة الأصول المستأجرة بموجب عقد الإيجار التمويلي.
2. **بدء سريان عقد الإيجار The Commencement of the Lease Term**: هو التاريخ الذي يجوز للمستأجر فيه ممارسة حقه في استخدام الأصل المؤجر، وهو تاريخ الاعتراف الأولي بعقد الإيجار.
3. **مدة عقد الإيجار The Lease Term**: هي الفترة غير القابلة للنقض التي تم الاتفاق عليها بين المستأجر والمؤجر لاستأجر الأصل بالإضافة الى أي فترات إضافية يكون للمستأجر فيها حق اختيار استمرارية الاستئجار مقابل دفعات إضافية أو بدونها، مع وجود تأكيدات موثوقة عند بدء العقد أن المستأجر سوف يمارس حقه وفق ذلك الخيار
4. **مدة عقد الإيجار The Lease Term**: هي الفترة غير القابلة للنقض التي تم الاتفاق عليها بين المستأجر والمؤجر لاستأجر الأصل بالإضافة الى أي فترات إضافية يكون للمستأجر فيها حق اختيار استمرارية الاستئجار مقابل دفعات إضافية أو بدونها، مع وجود تأكيدات موثوقة عند بدء العقد أن المستأجر سوف يمارس حقه وفق ذلك الخيار.
5. **سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار Interest Rate Implicit in the Lease**: هو سعر الفائدة المستخدم في عملية في عملية خصم التدفقات النقدية عند بدء عقد الإيجار و الذي يجعل القيمة الإجمالية (للحد الأدنى لدفعات عقد الإيجار و القيمة المتبقية غير المضمونة) مساوية للقيمة العادلة للأصل المؤجر وأي تكاليف أولية مباشرة للمؤجر.
6. **الحد الأدنى لدفعات عقد الإيجار Minimum Lease Payment**: هي دفعات الإيجار التي يجب أن يدفعها المستأجر خلال مدة العقد باستثناء مبلغ الإيجار المحتمل وتكاليف خدمات صيانة وغيرها والضرائب التي سيدفعها المؤجر ثم يقوم باستردادها، وبالنسبة للمستأجر، يشمل أيضا اية مبالغ للقيمة المتبقية المضمونة التي يضمنها المستأجر للمؤجر عند نهاية العقد سواء كانت القيمة المضمونة من قبل نفس المستأجر أو من قبل طرف مرتبط به.
7. وبالنسبة للمؤجر، أي مبلغ للقيمة المتبقية التي يضمنها المستأجر أو طرف مرتبط به بالمستأجر أو طرف ثالث عنده القدرة على الوفاء بهذا الضمان مثل شركة التأمين مثلا.
8. **القيمة المتبقية المضمونة Guaranteed Residual Value**: (وهي ميزة للمؤجر) ففي حالة ائتمال العقد على قيمة متبقية مضمونة للأصل المؤجر، يتعهد المستأجر للمؤجر بضمان هذه القيمة في نهاية مدة العقد.

## معايير الإبلاغ المالي الدولية

مثال على ذلك ان يتضمن العقد النص التالي: يتعهد المستأجر للمؤجر قيمة متبقية مضمونة للمعدات المستأجرة في نهاية مدة العقد تبلغ 1000 دينار، يشير هذا النص الى أنه في حالة انخفاض القيمة السوقية أو العادلة للمعدات المستأجرة في نهاية مدة العقد عن 1000، وعلى افتراض أن قيمتها العادلة أصبحت 750 دينار، ففي هذه الحالة يعيد المستأجر المعدات للمؤجر ويدفع له مبلغ 250 دينار والتي تمثل الفرق بين القيمة المتبقية المضمونة والبالغة 1000 دينار والقيمة العادلة البالغة 750 دينار. اما في حالة كون قيمة العادلة للمعدات 1000 دينار او اكثر فيقوم المستأجر بإعادة المعدات للمؤجر دون أن يتحمل اية مبالغ إضافية تتعلق ببند القيمة المتبقية المضمونة.

### • شروط رسملة عقد الإيجار

- تضمن المعيار انه في حالة توفر احد الشروط التالية فإن العقد يصنف تمويلي:
1. اذا تضمن العقد انتقال الأصل المؤجر الى المستأجر في نهاية مدة العقد.
  2. اذا تضمن العقد خيار شراء تحفيزي للمستأجر، و يتحقق هذا الشرط في حالة وجود شرط في العقد يعطي المستأجر خيار في شراء الأصل في نهاية مدة العقد بسعر يقل عن القيمة العادلة للأصل، و يتطلب المعيار وجود تأكيد بدرجة معقولة بممارسة هذا الخيار.
  3. ان تكون مدة عقد التأجير تغطي الجزء الرئيسي من العمر الانتاجي المتبقي للأصل عند التوقيع.
  4. اذا كانت القيمة الحالية للحد الأدنى للدفعات التي سيدفعها المستأجر للمؤجر خلال مدة العقد تغطي عند توقيع العقد على الأقل القيمة
- كما أشار المعيار الى الحالات الإضافية التالية والتي يمكن في حال توفرها اعتبار العقد تمويلي:
- اذا ضمن العقد اعطاء المستأجر حق الغاء العقد و كان العقد يتضمن تحمل المستأجر للخسائر التي قد تصيب المؤجر نتيجة الإلغاء.
  - اذا كان يمكن للمستأجر اعادة استئجار الاصل لفترة ثانية بعد انتهاء فترة العقد الأولى و بقيمة استئجار نقل بشكل كبير عن سعر الاستئجار في السوق (حوافز اعادة الاستئجار). مثل وجود عبارة في الحق تنص على أنه يحق للمستأجر عند انتهاء العقد إعادة استئجار الأصل ببدل ايجار يساوي مثلا 60% من بدلات الايجار السائدة عند انتهاء العقد.
  - اذا كان المستأجر يتحمل الخسائر الناجمة عن التغيير في القيمة العادلة لأصل المستأجر (القيمة المتبقية المضمونة).

وقد أشار المعيار الى أن عقود التأجير التي تتعلق بالأراضي والمباني يتوجب فيها فصل الأراضي عن المباني. ويتم تقسيم الحد الأدنى لدفعات العقد بين الأراضي والمباني حسب القيمة العادلة لكل منهما. ويصنف الجزء الخاص بالأراضي في العادة كعقد تشغيلي الا اذا تضمن العقد انتقال الأراضي الى المستأجر في نهاية مدة العقد. أما المباني، فيتم تصنيف العقد الى تشغيلي او تمويلي حسب العاير المشار اليها أعلاه. مع ملاحظة عدم فصل الأراضي عن المباني في حالة عقود التأجير التي يتم اعتبارها ممتلكات استثمارية حسب معيار المحاسبة الدولي رقم (40)، حيث يطبق عليها نموذج القيمة العادلة.

# معايير الإبلاغ المالي الدولية

## • إرشادات حول تصنيف عقود الإيجار

يتبين مما سبق الحاجة الى ممارسة درجة كبيرة من الاجتهاد في تصنيف عقود الإيجار، وقد يتم مواجهة حالات صعب تحديد نوع عقد الإيجار هل هو تمويلي أو تشغيلي، ولكن في كل الحالات ينبغي التعامل بحذر شديد مع الحالات الآتية:

**أولاً:** يتم التركيز على جوهر عقد الإيجار وليس الشكل القانوني له، وهذا ما تتطلبه الخصائص النوعية للمعلومات المحاسبية الواردة ضمن الإطار العام لأعداد وعرض القوائم المالية والصادر عن مجلس معايير المحاسبة الدولية حتي تتوفر الموثوقية في المعلومات المحاسبية لدى المنشأة، وفي جميع الحالات يجب تحليل جوهر المعاملة وفهمها بشكل صحيح، ويتم التركيز هنا على المخاطر التي تبقى بحوزة المؤجر أكثر من التركيز على منافع ملكية الأصل، وإذا كانت المخاطر التي قد يتحملها المؤجر قليلة أو غير موجودة فإنه من المحتمل أن يصنف العقد كعقد إيجار تمويلي، وإذا كان المؤجر يتحمل المخاطر المتعلقة باستخدام الأصل فإن عقد الإيجار يصنف كعقد إيجار تشغيلي.

### مثال (1)

إذا كان هناك خيار للمستأجر بنقل ملكية الأصل في نهاية عقد الإيجار مقابل دفعة متغيرة مساوية لقيمة الأصل العادلة في ذلك الوقت.

المطلوب: كيف سيتم تصنيف عقد الإيجار؟

### الحل :

سيتم تصنيفه كعقد إيجار تشغيلي وليس تمويلي نظرا لعدم انتقال مخاطر ومنافع الأصل للمستأجر، ولا يوجد خيار الشراء تحفيزي.

**ثانياً:** يتم إجراء عمليات تصنيف عقود الإيجار الى تمويلي أو تشغيلي في بداية العقد، وتكون بداية العقد هي تاريخ الاتفاقية أو تاريخ التزام الأطراف بالشروط الرئيسية لعقد الإيجار أيهما اسبق. وإذا تم تغيير شروط عقد الإيجار لاحقا الى درجة يصبح فيها لعقد الإيجار تصنيف مختلف من بدايته يتم معاملة ذلك على أنه قد تم الدخول في عقد إيجار جديد.

**ثالثاً:** لا تعتبر التغييرات في التقديرات مثل القيمة المتبقية للأصل أو التغييرات في تقديرات العمر الإنتاجي للأصل أو عدم وفاء المستأجر بشروط العقد تغييرات موجبة لتغيير تصنيف عقد الإيجار لأغراض المحاسبية، اي اذا أخل المستأجر بشروط عقد الإيجار التمويلي لا يتم إعادة تصنيفه الى عقد إيجار تشغيلي، حيث يتم عندها إلغاء العقد بين المؤجر والمستأجر ما لم يتفق الطرفان على اتفاق أو ترتيب اخر.

**رابعاً:** يتم تصنيف عقود ايجار الأراضي - اذا لم يتضمن عقد الإيجار انتقال الملكية للمستأجر- كعقود إيجار تشغيلية ، نظرا لكون الأرض لها عمر اقتصادي غير محدد، وإذا لم يتوقع نقل ملكية

## معايير الإبلاغ المالي الدولية

الأرض الى المستأجر، فإنه لا يتم نقل مخاطر ومكافئات الملكية بشكل جوهري، ويتم أبرام عقد أيجار تشغيلي للأرض.

**خامسا:** عند ابرام اتفاقيات ايجار الأراضي ومباني معا يتم معاملة عقود أيجار الأراضي والمباني بشكل منفصل، وإذا لم يتوقع نقل ملكية الأرض الى المستأجر يتم تصنيف عقد أيجار الأرض كعقد تشغيلي نظرا لان الأرض لها عمر اقتصادي غير محدد، ويكون عقد ايجار المبنى هو عقد أيجار تمويلي.

### ❖ عقود الإيجار في القوائم المالية للمستأجرين

#### ● عقود الإيجار التمويلية

أ. عند بداية مدة عقد الإيجار يعترف المستأجر بعقود الإيجار التمويلية على إنها أصول والتزامات في قائمة المركز المالي بمبلغ يساوي القيمة العادلة للأصل المستأجر أو بالقيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار أيهما أقل . ويكون معدل الخصم المستخدم في حساب القيمة الحالية هو المعدل الوارد ضمناً في عقد الإيجار التمويلي- ذلك المعدل الذي يخصم دفعات الإيجار ويجعلها مساوية للقيمة العادلة للأصل ويتم إضافة أية تكاليف مباشرة أولية خاصة بالمستأجر إلى المبلغ المعترف به كأصل.

ب. ويشار هنا الى أنه يتم محاسبة وعرض العمليات والأحداث حسب جوهرها وحقيقتها المالية وليس وفق شكلها القانوني فقط وذلك تطبيقاً لخاصية الجوهر فوق الشكل للمعلومات المحاسبية

#### عقود الإيجار التشغيلية

أ. يتم الاعتراف بدفعات الإيجار بموجب عقود الإيجار التشغيلية كمصروف على أساس القسط الثابت خلال مدة العقد .

ب. يتم الاعتراف بالحوافز التي يمنحها المؤجر للمستأجر في عقود الإيجار التشغيلية . وتتخذ الحوافز للدخول في عقود الإيجار التشغيلية شكل دفعات مقدمة أو فترات يعفى فيها المستأجر من دفع إيجارات وما شابه ذلك ويجب الاعتراف بهذه الحوافز بشكل ملائم خلال مدة العقد منذ بدايته ، لذلك فإن الفترة التي يعفى فيها المستأجر من الإيجارات يتم تحميلها بمصروف الإيجار بعد توزيع إجمالي أعباء الإيجار الإجمالية المدفوعة على السنوات التي تغطيها مدة الإيجار الكلية، أي أن الإعفاء يؤدي الى تخفيض الإيجار السنوي لجميع السنوات .

### مثال(2)

بفرض أن المؤجر في ظل إيجار تشغيلي ورغبته في تحفيز المستأجر بقبول العقد فإنه أعفى المستأجر من دفع إيجار السنوات الثلاث الأولى للعقد البالغ مدته 20 سنة وبأجر سنوي مقداره 4000 دينار، وكما تحمل المؤجر مبلغ 2000 دينار تمثل تكاليف رسوم حكومية لتسجيل العقد والتي يجب ان يتحملها المستأجر.

المطلوب : ما هو مصروف الايجار السنوي الذي سيظهر في قائمة الدخل للمستأجر ؟

## معايير الإبلاغ المالي الدولية

### ❖ معيار الإبلاغ المالي الدولي رقم 16 - الإيجار التمويلي

هدف هذا المعيار أن يبين للمستأجرين والمؤجرين السياسات والإفصاحات المحاسبية المناسبة لتطبيقها فيما يتعلق بعقود الإيجار التمويلي والتشغيلي .

يشمل نطاق تطبيق هذا المعيار الفقرات الآتية:-

1. يجب تطبيق هذا المعيار في المحاسبة على كافة عقود الإيجار عدا ما يلي :  
أ. اتفاقيات الإيجار لاستكشاف أو استخدام الموارد الطبيعية مثل النفط والغاز الطبيعي والأخشاب والمعادن والحقوق الأخرى المتعلقة بالمعادن.  
ب. اتفاقيات الترخيص الخاصة ببنود مثل الأفلام السينمائية وتسجيلات الفيديو والمسرحيات والمخطوطات والبراءات وحقوق النشر والتأليف.  
2. ينطبق هذا المعيار على الاتفاقيات التي تحول حق استعمال الموجودات حتى وإن طلب من المؤجر خدمات كبيرة فيما يتعلق بتشغيل أو صيانة هذه الموجودات، ومن ناحية أخرى لا ينطبق هذا المعيار على الاتفاقيات التي هي عقود للخدمات التي لا تحول حق استخدام الموجودات من طرف متعاقد إلى الطرف الآخر.

يتضمن هذا المعيار تعريفا واضحا لعقد الإيجار وأنواعه، التمويل والتشغيلي وغير القابل للإلغاء، ويوضح المعيار شروط كل نوع وطرق عرضه في القوائم المالية لكل من المستأجرين والمؤجرين. يقوم المستأجر بعقد إيجار تمويلي في حال استئجار الموجودات والاعتراف بعقد الإيجار على شكل موجودات في الميزانية العمومية بما يعادل القيمة العادلة للأملك المستأجرة. كما يجب الاعتراف بالالتزام الناجم عن ذلك كمطلوبات في الميزانية العمومية.

#### تمرين

بتاريخ 2019/1/1 استأجرت شركة (النور) آلات لخط إنتاجي جديد وذلك لمدة (5) سنوات مقابل شرط إيجار سنوي مقداره (479650) دينار يدفع في بداية كل عام ، فإذا علمت ان سعر الفائدة المطبق هو 8% وان العمر الإنتاجي للآلات المستأجرة يقدر بخمس سنوات مع افتراض عدم وجود قيمة متبقية للأناقض، وان الشركة المؤجرة اشترت الآلات بمبلغ (2000000) دينار .  
المطلوب :- إثبات قيود اليومية اللازمة لغاية 2019/12/31 وإذا علمت ان معامل خصم دفعة دورية بمقدار دينار واحد بمعدل 8% ولمدة (5) سنوات يبلغ 3,99271 .

التاريخ	البيان	دائن	مدين
	من ح/ آلات مستأجرة		2000000
	إلى ح/ دائني عقد إيجار الآلات	2000000	
	إثبات قيد استلام الآلات وتسجيلها بقيمتها السوقية		

ملاحظة:- تم إثبات قيمة الآلات المستأجرة وفقا للقيمة العادلة (السوقية) وفقا للمعيار الدولي رقم (17).

## معايير الإبلاغ المالي الدولية

التاريخ	البيان	دائن	مدين
	من ح/ دائني عقد إيجار الآلات إلى ح/ نقدية لدى المصرف (البنك) إثبات قيد تسديد القسط الأول في بداية العقد.	479650	479650

وهذا يمثل سداد القسط الأول كما هو منفق عليه في شروط التعاقد.

**الفوائد :-**

تم احتساب الفوائد المستحقة عن عام 2019 بمعدل 8% من رصيد حساب دائني عقد الإيجار وكما يأتي:-

$$2000000 - 479650 = 1520350 \text{ دينار}$$

$$1520350 \times 8\% = 121628 \text{ دينار.}$$

التاريخ	البيان	دائن	مدين
	من ح/ الفوائد إلى ح/ الفوائد المستحقة إثبات قيد الفوائد المستحقة والتي ستسدد في 2020/1/1.	121628	121628

**ملاحظة :-** تظهر قيمة الآلات المستأجرة من موجودات طويلة الأجل في قائمة المؤجر المالي وسيتم اندثارها كموجودات كما لو كانت مملوكة للشركة بحيث يتم احتساب قسط الاندثار السنوي بالاعتماد على القيمة السوقية والعمر الانتاجي المحدد .

يعتبر المستأجر بمثابة المالك للموجودات المؤجرة، وعليه لا بد من إظهار الموجودات المستأجرة بقائمة المركز المالي كموجود من الموجودات طويلة الأجل، ويتم تخفيض قيمتها بمقدار الأقساط والإيجار السنوية المدفوعة بشكل مباشر، أو يتم إظهار هذه الأقساط ببند محاسبي مستقل تكون مطروحة من قيمة التزامات عقود الإيجار طويلة الأجل .

وبذلك تكون قائمة المركز المالي على النحو الآتي:-

الموجودات طويلة الأجل	الالتزامات طويلة الأجل
عقود إيجار (آلات)	التزامات إيجار (آلات)
(xx) متراكم الإيجارات	(xx) متراكم الإيجارات
= الصافي	= الصافي