

كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم تسيير- قسم العلوم التجارية  
السنة الثالثة - تخصص مالية المؤسسة - الدكتور: جوامع إسماعين  
محاضرات في المحاسبة المالية المعقدة

**المحاضرة السابعة : عقود الإيجار**

أولاً: تعريف عقد الإيجار.  
هو عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يُمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين لمدة معينة لقاء أجر معلوم.  
أو ... هو عقد يُمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم.  
ويكون الثمن في الأصل مالا، إلا أنه يجوز أن يكون هذا البديل تقديم عمل.  
و كما يعرف على انه: عملية الاستفادة من وحدة عقارية لمدة مقدرة مقابل نقد أو عين.  
عقود الإيجار على أنه ترتيب ينقل بموجبه المؤجر الحق في استخدام أصل مقابل بدل إيجار يستحق على المستأجر

الإيجار التمويلي هو عملية نقل لكل عائدات و مشاكل و مخاطر الأصل من المؤجر الي المستأجر سوي انتقلت ملكية الأصل الي المستأجر في نهاية العقد ام لا .راجع شروط التأجير الرأسمالي في الورشة  
وعادة ما يكون إجمالي دفعات الإيجار قريبة من قيمة الأصل و النقطة الأساسية هنا هي ان كل عائدات الأصل و كل ما يخصه من تأمين و مخاطر و إرباح ناتجة عنه تعود علي المستأجر و يطلق علي التأجير التمويلي أيضا تأجير رأسمالي إما بالنسبة للتأجير التشغيلي يكون للمستأجر حقوق الانتفاع فقط اي استخدام الأصل فقط لفترة زمنية محددة و في نهاية فترة الإيجار يعاد الأصل الي المؤجر وهنا المستأجر غير معني بمشاكل و مخاطر الأصل و لا يستفيد منه الا في حدود عقد الإيجار فقط  
عقد الإيجار هو عبارة عن اتفاق يتنازل بموجبه المؤجر للمستأجر لمدة محددة ، عن حق استعمال أصل مقابل دفع واحد أو دفعات عديدة.  
وإيجار التمويل هو عقد إيجار تترتب عليه عملية تحويل شبه كلي مخاطر و منافع ذات صلة بملكية

أصل إلى مستأجر مقرون بتحويل الملكية عند انتهاء مدة العقد أو عدم تحويلها.  
يعني عقد الإيجار البسيط كل عقد إيجار آخر غير عقد إيجار التمويل . وتصنيف عقد إيجار كعقد

إيجار تمويل أو عقد إيجار بسيط أمر يتوقف على واقع المعاملة التجارية (الصفقة) بدلا من شكل العقد أو صيغته

المعالجة المحاسبية لقرض الإيجاري

المعالجة المحاسبية حسب النظام المحاسبي المالي Scf

1 تعريف عقود الإيجار حسب SCF .

عرف عقد الإيجار على انه عبارة عن اتفاق يتنازل بموجبه المؤجر للمستأجر لمدة محددة، عن حق استعمال أصل مقابل دفعة واحدة أو دفعات عديدة، و يمكن التمييز بين عقد الإيجار تمويلي، عقد إيجاري بسيط (تشغيلي).

أولاً : عقد القرض الإيجاري:

عقد إيجار التمويل هو عقد إيجار تترتب عليه عملية تحويل شبه كلي مخاطر و منافع ذات صلة بملكية أصل إلى المستأجر، مقرون بتحويل الملكية عند انتهاء مدة العقد أو عدم تحويلها .

**مفهوم التأجير التمويلي:** يمثل التأجير التمويلي Leasing نشاطا تمويليا لشراء معدات أو أصول رأسمالية بغرض التأجير وفيه يقوم (المؤجر) (Lessor - والذي يكون عادة إحدى المؤسسات المالية - بتمويل شراء أصول مادية ومطلوبة معرفة شركة أو مؤسسة (المؤجر) (Lessor - وتؤجر إليه بعقد طويل الأجل غير قابل للإلغاء بحيث تغطي الدفعات الإيجارية خلال فترة التعاقد الأموال المدفوعة في الأصل أو المعدة والعوائد وهامش ربح يقترب إلى ما يسمى التغطية الكاملة لقيمة الأصول. نخلص ما تقدم ان التأجير التمويلي هو عبارة عن اتفاق لتمويل واستخدام أصول رأسمالية يتم بين طرفين المؤجر الذي يتولى شراء الأصل الرأسمالي. المستأجر: الذي يحق له استخدام وتشغيل هذا الأصل الرأسمالي، مقابل إداء قيمة إيجارية يتفق عليها دون الزامه بشراء هذه الأصل في نهاية مدة الاتفاق او خلالها وقد يكون هناك طرف ثالث وهو المورد للأصل الرأسمالي. وفي ظل هذا الاطار الثلاثي يمكن وصف التأجير التمويلي بأنه أسلوب من أساليب التمويل يقوم بموجبه الممول (المؤجر) نحو المبادرة بشراء أصل رأس مالي يتم تحديد مواصفاته عن طريق المستأجر الذي يستلم هذا الأصل من المورد بعد معاينته شريطة أن يقوم بأداء قيمة إيجارية محددة للمؤجر في فترات متتابعة ومحددة مقابل استخدام وتشغيل هذا الأصل ويمكنه شراؤه بعد سداه كامل الأجرة.

ثانيا : عقد الإيجار البسيط :

عقد الإيجار التشغيلي (البسيط) هو كل عقد إيجار آخر غير عقد إيجار التمويل ، و تصنيف عقد الإيجار كعقد إيجار تمويل أو عقد إيجار البسيط أمر يتوقف على واقع المعالجة التجارية (الصفقة) بدلا من شكل العقد أو صيغته .

المعالجة المحاسبية وفق النظام المحاسبي المالي Scf

أولا : مبادئ التسجيل المحاسبي :

يتم التسجيل المحاسبي للقرض الإيجاري وفقا لتطبيق مبدأ الواقع الاقتصادي على المظهر القانوني ، أدى إلى معالجة عقد الإيجار وكأنه حيازة استثمار ممول عن طريق القرض ، و الأصل الذي يكون محل عقد القرض الإيجاري يدرج في حسابات الأصول الثابتة .

1. عند المستأجر :

يدرج الملك المؤجر الأصل المستأجر في حسابات أصول ميزانية بقيمة الحقيقية أو بالقيمة المهنية للمدفوعات الدنيا بمقتضى الإيجار إذا كانت هذه القيمة الأخيرة اقل ثمنا .

يدرج إلزام دفع الإيجارات المستقبلية في الحسابات بنفس مبلغ الخصوم للميزانية.

2. عند المؤجر :

غير الصانع أو غير الموزع للأصل المؤجر ، فإن الدين المتشكل من الحسابات الدائنة على اقتناء الإيجار التمويل، و في مقابل الديون الناتجة عن اقتناء هذا الأصل (تكلفة الاقتناء) التي تشمل أيضا على المصاريف الأولية المباشرة المرتبطة بالتفاوض على العقد ووضعه موضوع تنفيذ .

ثانيا : قواعد التسجيل المحاسبي :

بما أننا نعتبر القرض الإيجاري من الاستثمارات التي تم حيازتها وعنصرا من الأصول اذا كان من المحتمل ان يقدم هذا الأصل منافع اقتصادية مستقبلية وان تكلفته يمكننا تقييمها بصورة صادقة ، فان هناك شروط أخرى من الضروري توفرها، نعتبره من ضمن الاستثمارات العينية تتمثل فيما يلي :

1. يعتبر مورد اقتصادي مراقب من طرف الكيان .

2. نتج عن عمليات أو أحداث سابقة .

3. موجه للاستعمال بصورة دائمة .

4. المدة الاقتصادية تتجاوز سنة .

ثالثا : التسجيل المحاسبي :

بما أن العنصر مسجل و كأنه استثمارات فإنه ينطبق عليه كل الأحكام المحاسبية المتعلقة بالاستثمارات فانه :

- سيكون هناك إهلاك وفق الممارسات المؤسسة بالنسبة للعناصر المماثلة .
  - القيام بعملية تقييم دورية .
  - عند التنازل أو خروج الأصل يتم معالجته كأنه عنصر ملك مؤسسة .
- \* وتتم المعالجة المحاسبية لأصل مقتنى كما يلي :

1. عند المستأجر:

أ. عند الحيازة: فنقوم بتسجيل ما يلي:

مبلغ الدائن	مبلغ المدين	البيان	ر.ح دائن	ر.ح مدين
		تاريخ الحيازة		
	xxx	ح/التثبيات العينية		21x
xxx		ح / الديون المترتبة على عقد القرض الإيجاري فاتورة رقم...بتاريخ...المورد....	167	

ب. نهاية كل سنة تثبت الفائدة المستحقة و ذلك كما يلي:

مبلغ الدائن	مبلغ المدين	البيان	ر.ح دائن	ر.ح مدين
		N/ 12 /31		
	xxx	ح/أعباء الفوائد		661
xxx		ح/الفوائد المستحقة إثبات الإيجار التمويلي	1678	

ج. عند تسديد الدفعة (الأصل و الفائدة) : نسجل القيد الآتي:

مبلغ الدائن	مبلغ المدين	البيان	ر.ح دائن	ر.ح مدين
		تاريخ التسديد		

	×××	ح/الديون المترتبة على عقد القرض الإيجاري		1671
	×××	ح/ الفوائد المستحقة		1678
×××		ح/ البنك إثبات فوائد الإيجار التمويلي	512	

د. إثبات قسط الاهتلاك : نسجل القيد التالي:

مبلغ الدائن	مبلغ المدين	البيان	ر.ح دائن	ر.ح مدين
		N/ 12 /31		
×××	×××	ح/مخصصات الاهتلاكات و المؤونات و الخسائر في قيمة الأصول غير المتداولة	281××	681
×××		ح/إهتلاك التثبيات إثبات قسط الاهتلاك ايجار التمويلي		

و في حالة وجود خسارة قيمة يتم اثباتها:

مبلغ الدائن	مبلغ المدين	البيان	ر.ح دائن	ر.ح مدين
		31/12/N		
×××	×××	ح/مخصصات الاهتلاكات و المؤونات و الخسائر في قيمة الأصول غير المتداولة	291xx	681
×××		ح/خسارة قيمة على التثبيات عينية أخرى إثبات خسارة الاهتلاك ايجار التمويلي		

3. عند المؤجر:

عند التنازل عن الأصل يسجل المؤجر القيود التالية:

مبلغ الدائن	مبلغ المدين	البيان	ر.ح داين	ر.ح مدين
		N /01 / 01		

	××	ح/القروض و الحسابات الدائنة المترتبة على عقد الإيجار التمويلي		512
				274
××		ح / المبيعات التنازل عن أصل محل الإيجار التمويلي	700	
××	××	ح /البنك	274	
××		ح/ القروض و الحسابات الدائنة المترتبة على عقد الإيجار التمويلي	4457	
××		ح TVA /محصلة		2768
		استلام إشعار دائن رقم ... لايتاوة قرض الإيجار		
		31/12/N		
	××	ح/الحسابات الدائنة المثبتة		512
××		ح /عائدات الحسابات الدائنة	763	
		التنازل عن أصل محل الإيجار التمويلي		
		تاريخ التسديد		
	××	ح /البنك	274	
		ح/ القروض و الحسابات المدينة المترتبة على عقد الإيجار و التمويل	2768	
		ح/ الحسابات الدائنة المثبتة	4457	
		ح / TVA محصلة		
		استلام إشعار دائن رقم... لايتاوة قرض الإيجار		

ويمكن تلخيص القيود كما يلي:

رقم الحساب مدین	رقم الحساب دائن	تفصیل وتعیین العملية	مبلغ العملية مدین	مبلغ العملية دائن
--------------------	--------------------	----------------------	----------------------	----------------------

		معدات صناعية إيجار تمويل ديون على عقود إيجار التمويل إيجار معدات صناعية من المؤسسة (أ) ن/06/06----	167	215408
		ديون على عقود إيجار التمويل أعباء الفوائد ن/12/31-----		167
		البنك تسديد دفعة إيجار التمويل	512	661

### المحاضرة التاسعة التنازل بين الوحدات:

#### محاسبة الوحدات

لكل نوع من انواع المحاسبة لا بد من توفر نظام محاسبي لها ، واذا بحثنا عن نظام محاسبة الوحدات ، فاننا سنجد طريقتين لتصميم هذا النظام وهما:

1- الطريقة المركزية

2- الطريقة اللامركزية

#### الطريقة المركزية

عندما نقول مركزية فهذا يعني بان هناك جهة واحدة فقط هي المسؤولة عن كل الوحدات ، والطبيعي ان تكون هذه الجهة هي المركز الرئيسي ، فالمركز الرئيسي سيكون بهذه الطريقة له مهام الاشراف والرقابة على الوحدات من خلال تسجيل عمليات الوحدات المالية في دفاتر الرئيسي وبالتفصيل ، فهل هذا الكلام يلغي دور الفروع نهائيا ؟ بالطبع لا يمكن ذلك لان دور الفروع يكون في حفظ مجموعة من الدفاتر الاحصائية حول عملياته المختلفة سواء مع المركز الرئيسي او الفروع الاخرى ومع عملاءه ايضا. هناك عدة طرق ووسائل على المركز الرئيسي اتباعها لممارسة مهمه في الاشراف والرقابة على الفروع ضمن طريقة المركزية في تصميم النظام المحاسبي ، وهي كما يلي:

اولا : المقبوضات النقدية

يتم تزويد المركز الرئيسي من قبل الوحدات وبشكل يومي بصورة منظمة عن فواتير البيع مع توريد النقدية يوميا الى المركز الرئيسي او ايداعه بالبنك لحساب المركز الرئيسي. هذا الكلام يعني ان مبيعات الفروع اليومية تحت سيطرة المركز الرئيسي واشرافه وذلك لحصر البضاعة المتبقية عند الفروع ، وكذلك لحصر قيمة المبيعات النقدية والتي يجب توريدها يوميا للمركز او ايداعها بحسابه.

اذن بإمكاننا هنا اعتبار الوحدات عبارة عن وسيط بين المركز الرئيسي وعملاء الفروع.

ثانياً : المدفوعات النقدية

جميعنا نعرف بان حجم المدفوعات النقدية قد تكون ضئيلة وقد تكون كبيرة ، ونعرف ايضا بان هناك شيء اسمه السلف النقدية في المحاسبة ، فيتم صرف سلفة نقدية مستديمة للفروع بمقدار معين لتغطية المدفوعات ذو القيمة الضئيلة ، وكلنا نعرف بان هذه السلفة المستديمة مدورة حتى نهاية السنة المالية ،

يعني كل ما تنتهي السلفة يتم ارسال الفواتير المدفوع قيمتها منها الى المركز الرئيسي وبصورة دورية ليتم اعادة تغذية السلفة من جديد من قبل المركز الرئيسي... الخ.  
اما اذا كانت المبالغ المطلوب دفعها كبيرة ، فعلى الوحدات ارسال الفواتير الى المركز الرئيسي والذي بدوره سيتولى عملية تسديدها.

ثالثا : شراء البضاعة

يتولى المركز الرئيسي عملية شراء البضاعة وارسالها للفروع بحيث تكون مسعرة باحدى الطرق التالية:

-1 بثمن التكلفة

-2 ثمن البيع

-3 بسعر افتراضي يحدده المركز الرئيسي

فكيف تتم تسعير البضاعة باستخدام هذه الطرق المختلفة ،

لاحظ الاتي

-البضاعة التي يرسلها المركز الرئيسي للفروع وبغض النظر عن طريقة تسعيرها لا تعتبر مبيعات ولا يعتبر الايراد منها محققا الا اذا قامت الوحدات ببيعها الى طرف خارجي.

-البضاعة المحولة من فرع الى فرع اخرى لا تعتبر مبيعات ولا تعتبر ايرادا محققا الا عند بيعها لطرف خارجي.

اذن نلاحظ ان عمل حساب الفرع المفتوح في سجلات المركز الرئيسي يقوم مقام حساب المتاجرة المعروف لدينا ، وفي نهاية السنة المالية يتم ترصيد هذا الحساب لمعرفة الربح او الخسارة لهذا الفرع ، ومن ثم ترحيل رصيد هذا الحساب الى حساب ارباح وخسائر الفرع.  
وفي حساب ارباح وخسائر الفرع يتم تسجيل الايرادات والمصروفات الخاصة به ليتم ترصيده واستخراج نتيجة العمليات للفرع ( ربح او خسارة )، هذا الرصيد يتم ترحيله الى حساب الارباح والخسائر العام.  
ملخص الموضوع:

-1 يقوم المركز الرئيسي بفتح الحسابات التالية في سجلاته:

\* حساب بضاعة مرسله للفرع

\* حساب الفرع

\* حساب مديني الفرع ( في حالة المبيعات على الحساب )

\* حساب بضاعة آخر المدة للفرع

\* حساب ارباح وخسائر الفرع.

-2 حساب بضاعة مرسله للفرع

\* يتم تحميل الجانب الدائن لهذا الحساب بقيمة البضاعة المرسله للفرع ، وتحميل الجانب المدين بقيمة البضاعة المرودة من الفرع للمركز.

-3 حساب الفرع

\* يتم تحميل الجانب المدين من هذا الحساب بقيمة البضاعة المرسله للفرع لاثبات وجودها لدى هذا الفرع وكذلك بقيمة البضاعة المرودة من عملاء الفرع للفرع وكذلك المصروفات المدفوعة.

\* الجانب الدائن للحساب يتم تحميله بالبضاعة المرودة من الفرع للمركز ، وبقيمة الدفعات النقدية المحولة للمركز وبقيمة المبيعات على الحساب وبقيمة بضاعة آخر المدة.

\* اما رصيد هذا الحساب فيتم تحميله للجانب المعني عند مجمل الربح او مجمل الخسارة.

-4 حساب مديني الفرع

- \*يتم تحميل جانبه المدين بقيمة المبيعات على الحساب.
- \*يتم تحميل جانبه الدائن بقيمة الدفعات النقدية المستلمة من المدينين وبقيمة البضاعة المردودة من قبلهم.
- 5-حساب بضاعة آخر المدة
- \*يتم تحميل جانبه المدين بقيمة بضاعة آخر المدة لدى الفرع
- 6-حساب ارباح وخسارة الفرع
- \*يتم تحميل جانبه المدين اذا كان نتيجة ترصيد حساب الفرع مجمل خسارة ، بالاضافة الى المصاريف.
- \*يتم تحميل جانبه الدائن اذا كانت نتيجة ترصيد حساب الفرع مجمل ربح وكذلك بالايرادات.
- \*وعند ترصيد الحساب يتم اقفاله بحساب الارباح والخسائر العام حسب نتيجته ( ربح او خسارة )
- هذا ما ورد على خاطري وتحت امرك فى اى سؤال

رقم الحساب مدين	رقم الحساب دائن	تفصيل وتعيين العملية	مبلغ العملية مدين	مبلغ العملية دائن
181		---05/04/ن حساب الوحدة (أ)		
182		حساب الوحدة (ب)		
	215 أو			
	30 أو			
	31			