

المحاضرة (8): عقود الإيجار IAS 17

أهداف المحاضرة:

- بعد إكمال المحاضرة الثامنة على الطالب فهم ما يلي:
- ✓ التمييز بين أنواع عقود الإيجار.
- ✓ المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار التمويلي.

تمهيد:

العقود الإيجارية ليست بنود الميزانية في حد ذاتها، بل تمثل وجها من وجوه المعاملات التي إما ستوفر أصولا مستأجرة للمنشأة، أو عائدات عن أصول مؤجرة، ولكن رغم هذا فهي بتلك الأهمية مما جعل لجنة المعايير المحاسبية تخصصها بمعيار مستقل هو المعيار IAS17 "عقود الإيجار"، وذلك لكثافة إنتشار هذا النوع من العقود لما يقدمه من ميزات إقتصادية للمنشآت المستأجرة.

مفهوم و تعريف عقود الإيجار IAS 17:

إنطلاقا من مبدأ أفضلية الجوهر الإقتصادي عن الشكل القانوني التي جاءت بها المعايير المحاسبية الدولية وكذا النظام المحاسبي المالي التي تحبذ إظهار عقود الإيجار التمويلي كإقتناء تثبيبات ضمن أصول الميزانية، ممولة بقروض في خصوم نفس الميزانية. وتؤثر في التحليل من الناحية الإقتصادية للعملية.

عقد الإيجار هو عقد من خلاله يتنازل المؤجر إلى المستأجر عن حق إستعمال أصل لفترة محددة، مقابل تسديد مبلغ أو سلسلة دفعات. وهنا ميز مجلس معايير المحاسبة الدولية بين عقد الإيجار التمويلي وعقد الإيجار البسيط.

أنواع عقود الإيجار IAS 17:

- المعيار المحاسبي (IAS 17) وكذا النظام المحاسبي المالي بينا نوعين من عقود الإيجار:
- ❖ **عقود الإيجار البسيط:** هو كل عقد آخر لا تنطبق عليه الشروط التي يتم معها تصنيف الإيجار كتمويلي، حيث ينظر اليه كمصروف من وجهة نظر المستأجر وكإيراد من زاوية المؤجر.
- ❖ **عقد الإيجار التمويلي:** المادة 1-135 من النظام المحاسبي المالي المتوافقة مع المعيار(العقود الإيجارية IAS17)¹ تعرف عق الإيجار التمويلي بأنه: "عقد يترتب عنه نقل شبه كلي للأخطار والمنافع المرتبطة بملكية الأصل المؤجر إلى المستأجر، مقرون بتحويل الملكية عند إنتهاء مدة العقد أو عدم تحويلها".

والأمثلة التالية تعبر عن الحالات التي يكون فيها عقد الإيجار تمويلي:

- تحويل ملكية الأصل إلى المشتري حسب أجل العقد.
- خيار شراء الأصل بسعر أقل من القيمة العادلة في تاريخ الإختيار.
- مدة العقد تغطي أغلبية مدة الحياة الاقتصادية للأصل.
- القيمة المحينة للتسديدات الأدنى القريبة من القيمة العادلة للأصل.
- أصل نوعي له طبيعة خاصة بالنسبة للمشتري، حيث يتطلب إستخدامه من قبل المستأجر إجراء تعديلات جوهرية عليه².

فالإستثمارات المتحصل عليها في إطار القروض الإيجارية تسجل ضمن الأصول والخصوم (ديون مالية) بالقيمة الأقل بين القيمة العادلة والقيمة المحينة للتسديدات المتفق عليها حسب العقد. والإهلاك يسجل ضمن المصروفات إذا كان الإستثمار ملك للمؤسسة³، بشرط :

- تحويل الأصل الى المستأجر في نهاية مدة العقد

¹philippe dessertine- patrick provillard,(2004), OP; CIT ..P ;203

²PASCAL BARNETO (2004) OP; CIT . P.131.

- عقد الإيجار يمنح المستأجر حق شراء الأصل بسعر أقل بصورة كافية عن قيمته الحقيقية في التاريخ الذي يمكن فيه ممارسة حق الخيار.
 - مدة الإيجار تغطي الجزء الأكبر من مدة الحياة الاقتصادية للأصل ذاته إذا لم يكن هناك تحويل للملكية.
 - القيمة المحينة للدفعات الدنيا بمقتضى هذا الإيجار تصل بشكل شبه كلي الى القيمة الحقيقية للأصل المستأجر.
 - طبيعية الأصول المستأجرة هي التي يمكن للمستأجر إستخدامها بدون إجراء تغييرات كبيرة.
 - المستأجر يتحمل الأعباء المحتملة بتعديل أو فسخ العقد.
 - الأعباء والخسائر المستحقة نتيجة تغيير القيمة للقيمة الباقية هي على عاتق المستأجر.
 - المستأجر له الحق في متابعة الإستئجار لفترة ثانية بسعر أقل
- ملاحظة:** عقد إيجار الأراضي التي لا تؤدي الى نقل الملكية الى المستأجر بعد مدة الإيجار، لا يمكن أن تشكل عقود إيجار تمويل.

التقييم و التسجيل لعقود الإيجار التمويلي:

(أ) التقييم الاولي واللاحق لعقود الإيجار التمويلي

- في محاسبة المستأجر

- يدرج الأصل المؤجر ضمن أصول الميزانية بالقيمة المحينة للدفعات أو بقيمته الحقيقية.
 - * **طريقة التحيين** تستوجب تحديد أو لا معدل التحيين المستخدم الذي يمكن أن يكون:
 - المعدل المشروط في العقد
 - أو معدل القرض الهامشي للمستأجر
 - * **المعدل المشروط** يتحصل عليه بطريقة **TRI** معدل المردودية الداخلي المعروف من قبل المختصين الماليين، وبحسب كما يلي⁴:

$$\text{القيمة العادلة} = \sum_{i=1}^t \text{الإيجار} + \text{القيمة الباقية } (i+1)^N$$
 - بعد تحديد المعدل i يتم اعداد جدول إهلاك القرض.
 - بعدها يمكن فصل الفوائد عن الأصل وتسجيلهم في اليومية عند كل دفعة.
 - تسجل الفوائد ضمن الأعباء في حساب النتائج وتسديد القرض في حدود الإهلاك.
- * **التقييم اللاحق:** في نهاية الفترة المحاسبية السلعة المقتناة في شكل ايجار تمويل تسجل ضمن الأصول مع ملاحظة الإهلاك وخسارة القيمة مثل السلع الأخرى الشبيهة.

- في محاسبة المؤجر

- المؤجر لا يستفيد مباشرة من المنافع الاقتصادية للأصل المقدم في شكل إيجار تمويل، أيضا لا يتحمل المخاطر، وعليه لا يتم تسجيل السلعة ضمن أصول الميزانية.
- لكن المبالغ الدورية التي يستلمها المؤجر في شكل إيجار تمويل التي تشتمل على جزء من إهلاك الأصل وجزء يمثل الفوائد، حسب المعيار (IAS17) تظهر في بداية العقد في ميزانية المؤجر ضمن الحقوق بمبلغ يساوي المبلغ المسبق، أما التحصيلات اللاحقة تجزء بين تسديد الحق و الفوائد المستلمة.

(ب) التسجيل المحاسبي لعقود الإيجار التمويلي لدى المستأجر

■ التسجيل المحاسبي الاولي لدى المستأجر:

- في بداية فترة الإيجار: الأصل المستأجر يسجل ضمن أصول الميزانية والالتزام بتسديد الإيجارات المستقبلية في خصوم الميزانية بالقيمة العادلة للسلعة المستأجرة، ولما تكون هذه القيمة أقل، تسجل بالقيمة الحالية للدفعات الأدنى في شكل إيجار.

21	الأصل المستأجر	×	×
167	التزام عقود استئجار	×	×

■ التسجيل المحاسبي أثناء العقد لدى المستأجر:

- تجزئة التسيديتات الممثلة في الإيجار بين العبء المالي وإهلاك الدين.
 - الإيجارات المشروطة تساوي أعباء الدورة التي من خلالها تكون مطلوبة.
 - لكل فترة محاسبية، عقد الإيجار التمويلي يترتب عنه عبئ إهلاك الأصل الذي يعالج محاسبيا بحسب (IAS 16) وعلى أساس أن الأصل المستأجر ينتقل إلى دفاتر المستأجر بكل مخاطره، وتم تسجيله في دفاتره، فإنه يتم إهلاك هذا الأصل مثل باقي إستثماراته. وفي حالة عدم التأكد المنطقي لإنتقال الملكية نتيجة العقد، يتم الإهلاك على الفترة الأقل من بين فترة عقد الإيجار أو مدة إستخدام الأصل⁵.
- * قيد إثبات دفعة الاستئجار

167	التزامات عقود الاستئجار	×	×
66	مصرف فائدة الإستئجار	×	×
512	ح/ البنك	×	×

* قيد إثبات اهتلاك الاصل المستأجر

681	مخصصات الاهتلاكات و المؤنات و خ/ القيمة	×	×
28	اهتلاك الأصل	×	×

(ج) التسجيل المحاسبي لدى المؤجر:

في بداية فترة الإيجار، المؤجر يسجل في ميزانيته الأصول المحتجزة بمقتضى عقد إيجار تمويلي، وتقديمهم كحقوق بمبلغ يساوي الاستثمار الصافي في عقد الإيجار.

274	الحقوق و الإقراض المترتبة على عقد ايجار تمويل	×	×
21	الأصل المؤجر	×	×

المعالجة المحاسبية للعوائد المالية يجب أن تتم على أساس قاعدة تترجم معدل مردودية ثابت على صافي إستثمارات المؤجر كإيجار تمويلي. المؤجر يحول كل الأخطار و المنافع المرتبطة بالملكية القانونية، وبناء عليه يسجل الدفعة التي سيستلم في شكل إيجار جزء منها تسديد للأساس والباقي نواتج مالية⁶.

512	النقدية	×	×
76	نواتج مالية	×	×
274	الحقوق و الإقراض المترتبة على عقد ايجار تمويل	×	×

ملاحظة: يصنف العقد ضمن عقد الايجار التمويلي اذا توفر على القيمة المضمونة في نهاية مدة العقد وتغطية مدة العقد للجزء الاكبر من العمر الإنتاجي.

عقود التنازل عن الإيجار:

⁵ philippe dessertine- patrick provillard,(2004),op; cit .p :205

⁶pascal barneto(2004) op; cit . p.130

التنازل عن الإيجار هو عملية يتنازل من خلالها المالك عن الأصل إلى الغير من أجل استرجاعه كإيجار، حيث يكون التسديد في شكل إيجار. وتكون المعالجة المحاسبية لعملية التنازل عن الإيجار حسب نوع عقد الإيجار كونه تمويلي أو تشغيلي. فإذا كانت عملية التنازل عن الإيجار سيؤدي إلى عقد إيجار التمويل، كل الفائض عن نواتج التنازل مقارنة مع القيمة المحاسبية لا يسجل فوراً ضمن حساب النتائج من قبل البائع، بل يجب ان يؤجل ويهتلك على مدة عقد الإيجار حسب ما جاء في المعيار (IAS 17).

المعلومات الواجب الإفصاح عنها:

- المؤسسات التي تعمل في إطار عقود الإيجار مطالبة بالإفصاح عن:
- القيمة المحاسبية الصافية لكل أصل مسجل في الميزانية.
- مطابقة بين مجموع الحد الأدنى لدفعات الإيجار وقيمتها الحالية.
- الإيجارات المعترف بها كمصروف خلال الفترة.
- مجموع الحد الأدنى لدفعات الإيجار المستقبلية المتوقع قبضها بموجب عقود الإيجار وغير القابلة للإلغاء.
- تحديد شروط عقد الإيجار الهامة للمستأجر مثل: قواعد تحديد دفعات الإيجار، وجود شروط خيارات التجديد أو الشراء.

6. أثر تطبيق عقود الإيجار على مستخدمي القوائم المالية:

من وجهة النظر المالية عقد الإيجار التمويلي مرادف للقرض، حيث يجد المستأجر نفسه في نفس الحالة كما لو إقترض المبلغ اللازم لاقتناء السلعة، ويستفيد من هذه السلعة كما لو كان مالكا لها، ويجب عليه في المقابل تسديد الإيجارات المناسبة لأقساط القرض. الأمر الذي يستوجب التسجيل المحاسبي بنفس الكيفية لطريقتي التمويل، وذلك:

- بزيادة الأصول بالقيمة الحقيقية للسلعة.
- زيادة الخصوم بالقيمة المحينة لأقساط الدفعات الباقي تسديدها.
- وتحميل الباقي للأموال الخاصة.

طبعا هذه الطريقة ستؤدي الى إضفاء المصدقية على قائمة الميزانية، وسيترتب عنها تحسين قيمة النسب المعنية بالتحليل المالي للمؤسسة من قبل المستخدمين مما يمكنهم من إتخاذ القرارات السليمة.

أسئلة:

- (1) اقتنت شركة مجموعة من التثبيات من اجل التجديد، و قامت بالنفقات التالية، ما هي التي لا تسجل ضمن أعباء الفترة؟
 - ثمن شراء الأرض. - أتعاب الموثق.
 - ثمن شراء المبنى. - الاتعاب.
 - حقوق التسجيل. - مصروفات المهندسين.
 - مصروفات العقود. - الإصلاحات الكبرى
- (2) نفس السؤال: ما هي تسجل ضمن الأراضي؟ و ضمن المباني؟
- (3) في أي حالة عقد الإيجار هو عقد إيجار بسيط؟
 - المستأجر يستطيع فسخ عقد الإيجار، لكن الخسائر التي يتكبدها المؤجر تكون على نفقته.
 - المستأجر له القدرة على الاستمرار في الإيجار بواسطة إيجار مطابق لسعر السوق.
 - المستأجر له القدرة على الاستمرار في الإيجار بواسطة إيجار اقل لسعر السوق.
- (4) استخرج من بين التصريحات الموالية ما يناسب عقد الإيجار التمويلي:
 - انتقال الملكية في نهاية العقد.
 - القيمة المحينة للدفعات الدنيا اصغر بكثير من القيمة العادلة للأصل المؤجر في بداية العقد.
 - مدة منفعة الأصل تشبه نسبيا مدة العقد.
 - خيار الشراء يمثل 10% من القيمة العادلة المقدره للأصل في نهاية العقد.
 - القيمة المحينة للدفعات الدنيا تساوي على الأقل شبه مجموع القيمة العادلة للأصل المؤجر في بداية العقد و هذا حتى يمكن اعتبار العقد إيجار تمويلي.

