

VII. صيغة التمويل التأجيري (التأجير التمويلي)

المنتهي بالتمليك.

أولاً: تعريف التمويل التأجيري.

هو الحصول على أصل من الأصول للانتفاع به واستخدامه وحيازته لفترة من الزمن، ويكون محوره الأساسي بصورة أو بأخرى هو الإيجار أو استئجار الأصل، واستئجار الأصول هو عقد بين مالك الأصل (فرد أو مؤسسة) يسمح للمستأجر (فرد أو مؤسسة) باستخدام ذلك الأصل لفترات زمنية معينة للحصول على منفعة معينة من المنافع، مقابل ما يحصل عليه المالك (المؤجر) من تدفقات نقدية (أقساط الإيجار) من المستأجر¹.

كما يعرف أيضاً بأنه اتفاق متعاقد بين طرفين، يخول لأحدهما حق الانتفاع بأصل مملوك للطرف الآخر مقابل دفعات دورية لمدة زمنية محددة، المؤجر هو الطرف الذي يحصل على الدفعات الدورية مقابل تقديم الأصل في حين أن المستأجر هو الطرف المتعاقد على الانتفاع بخدمات الأصل مقابل سداده لأقساط التأجير للمؤجر².



نتيجة:

من خلال هذه التعاريف يمكن أن نستنتج أن التمويل التأجيري هو التزام تعاقدي يقضي بتأجير أجهزة وأدوات إنتاجية أو عقارات من وحدة مالية تمتلكها، إلى وحدة إنتاجية تستخدمها لفترة معينة مقابل أقساط محددة.

ومن هذا المنطلق يمكن استنباط العناصر الأساسية المكونة لهذا الفن التمويلي كما يلي:

1. طرفي عقد الإيجار وهما المستأجر والمؤجر، اللذان يجب أن يتفقا على بنود عقد الإيجار.
2. بنود عقد الإيجار وأهمها:
 - أ. المدة الأساسية للعقد؛
 - ب. قيمة دفعة الإيجار الدورية وتواريخ استحقاقها.

¹ محسن أحمد الخضيرى: التمويل بدون نقود، ط1، مجموعة النيل العربية – القاهرة- 2001، ص (107، 108).

² رفيق يونس المصري: المصارف الإسلامية دراسة شرعية لعدد منها، سلسلة أبحاث الاقتصاد الإسلامي، ط1- جدة – 1995، ص (33، 34).

خاض بالأعمال الموجهة في مقياس التقنيات البنكيةطلبة السنة أولى ماستر تسويق مصرفيعلوم تجارية

ثانياً: تعريف التمويل التأجيري المنتهي بالتمليك

عمدت البنوك الإسلامية إلى تعديل في شروط التمويل التأجيري لتجنب المخالفات الشرعية ، وسمت العقد الإيجار المنتهي بالتمليك ، والتزمت بعدم ذكر البيع في عقد الإيجار، وإنما إبرام عقد آخر منفصل سمي عقد وعد بإبرام عقد بيع بعد نهاية مدة الإيجار، أو إبرام وعد بهبة الأصل المؤجر للمستأجر في نهاية عقد الإيجار، وبالتالي تم تكييف هذا العقد على أنه عقد إجارة يمكن المستأجر الانتفاع من العين المؤجرة مقابل أجر محددة خلال فترة الإيجار المحددة وفي نهاية مدة الإيجار للمستأجر الخيار بين ثلاثة بدائل التالية: ³

- يملك الأصل المستأجر مع مراعاة الأقساط المدفوعة سابقاً، ويكون الثمن محددًا إما في بداية العقد أو في نهاية العقد بأسعار السوق؛
- تمديد فترة الإيجار لفترات لاحقة؛
- إرجاع الأصل المؤجر إلى المؤسسة المؤجرة.

وقد صدرت فتاوى تجيز الإيجار المنتهي بالتمليك ومنها الفتوى الصادرة سنة 1981 عن بيت التمويل الكويتي ⁴، التي تقر بضرورة انتقال الملكية من المؤجر إلى المستأجر هبة بعد انتهاء مدة العقد تنفيذًا لوعده سابق بالتمليك، والتزام المستأجر بشروط العقد، من دفعٍ للأقساط المتفق عليها، واحترام مدة العقد.



نتيجة:

التمويل التأجيري المنتهي بالتمليك هي إجارة يقترن بها الوعد بتمليك العين المؤجرة إلى المستأجر في نهاية مدة الإجارة أو في أثنائها.

ثالثاً: شروط التمويل التأجيري المنتهي بالتمليك .

1. رضا العاقدين، فلو أكره أحدهما على الإجارة فإنها لا تصح؛
2. يجب أن يكون كل من الأجرة والأجل معلومين ومسميين في عقد الإجارة، ويمكن الاتفاق على أجرة متزايدة أو متناقصة ما دام أنها معلومة لطرفي العقد، كميلغ أو مبالغ محددة؛
3. معرفة المنفعة المعقود عليها معرفة تامة تمنع المنازعة؛
4. أن تكون المنفعة مباحة لا محرمة؛

³ بلعوج بولعيد: التمويل التأجيري كإحدى صيغ التمويل الإسلامي، الدورة التدريبية الدولية حول تمويل المشروعات الصغيرة والمتوسطة وتطوير دورها في الاقتصاديات المغربية، جامعة فرحات عباس، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير - سطيف - 25-28 ماي 2003، ص(3)

⁴ محمد عمر عبد الحليم، نفس المرجع السابق .

خاض بالأعمال الموجهة في مقياس التقنيات البنكيةطلبة السنة أولى ماستر تسويق مصرفيعلوم تجارية

5. التزام البنك ببيع الأصل المؤجر للمستأجر في نهاية مدة الإجارة بثمن يحددانه في العقد.

رابعا: خصائص التمويل التأجيري المنتهي بالتمليك.

يمكن التمييز بين نوعين من الخصائص المميزة للتمويل التأجيري، الخصائص القانونية والخصائص الاقتصادية:⁵

1. الخصائص القانونية:

تتمثل الخصائص القانونية فيما يلي:

- أ. طبيعة العقد: طبيعة العقد هي عقد إيجار وموضوعه إيجار أجهزة وآلات، أي أن العلاقة التعاقدية بين المشروع المستأجر والمؤسسة المالية المؤجرة ترتب التزامات على طرفي العقد: تقديم آلات وأجهزة إنتاجية من قبل المؤجر، ودفع أقساط الإيجار من طرف المستأجر، ويترتب على ذلك الخاصية الرئيسية نتيجة هامة هي أن المستأجر يكتسب القيمة الاقتصادية للسلعة (حق الاستعمال والانتفاع) بينما يحتفظ المؤجر بملكية الأصل وحق التصرف عند نهاية العقد؛
- ب. عقد محدد المدة: ترتبط مدة عقد الإيجار بمدة العمر الاقتصادي للأجهزة والآلات. ويتم تحديد مدة الإيجار باتفاق أطراف العلاقة مع مراعاة معايير موضوعية مثل المواصفات الفنية للآلة، الحساب الضريبي للإهلاك، وظروف المنشأة الإنتاجية وغيرها؛
- ج. عقد مالي: إذ أن الإيجار ما هو إلا الإطار القانوني الذي يسمح بالتدخل المالي، ويبدو المظهر المالي واضحا من خلال الالتزامات المتبادلة بين كل من المؤجر والمستأجر، فالمؤجر يتحصل على عوائد في شكل أقساط ودفعات الإيجار المستحقة خلال فترة العقد، المدفوعة من قبل المستأجر.

2. الخصائص الاقتصادية:

وتتمثل فيما يلي:

- أ. علاقة تمويلية مركبة ذات أبعاد ثلاثة: يمكن التعبير عنها بالشكل البسيط التالي:

العلاقة المركبة للتمويل التأجيري .



وأطراف العلاقة هي:

- المورد أو المنتج للسلع الإنتاجية من أجهزة وآلات وغيرها؛

⁵ مصطفى رشدي شيحة : النقود والمصارف والائتمان ، دار الجامعة الجديدة – الإسكندرية ، 1999 ص (319 ، 313).

خاض بالأعمال الموجهة في مقياس التقنيات البنكيةطلبة السنة أولى ماستر تسويق مصرفيعلوم تجارية

• الوسيط المالي أو المصرفي المتخصص، والذي يبحث عن وسيلة لتوظيف مدخراته والحصول على عوائد مرتفعة؛

• المؤسسة المستأجرة التي تسعى إلى تطوير طاقتها الإنتاجية بالتوسع والإحلال، وتبحث عن التجهيزات التي تحقق هذا الهدف دون أن تتوفر لها الموارد المالية الكافية لذلك.

ب. ائتمان عيني وإنتاجي: الائتمان الإيجاري هو عملية مالية عينية وليست نقدية، فهولا يمنح في صورة نقدية أو فتح اعتماد أو ما شابه ذلك، بل هو ينصب على تسليم الأجهزة والآلات المختارة مسبقا من قبله، للمشروع المقترض بواسطة المؤسسات المالية والمصرفية، وبالتالي تكمن عينية هذا النوع من الائتمان في أن المؤسسة المالية المتخصصة تقدم للمؤسسة المستفيدة تجهيزات إنتاج وليس نقود؛

ج. ائتمان متوسط وطويل الأجل: بما أن التمويل التأجيري يتعلق بتمويل أجهزة و سلع إنتاجية فهو يرتبط مباشرة بالمدة المتوسطة والطويلة، حيث تحدد مدة الاستئجار للمنقولات حسب طبيعة الأجهزة والآلات، وحسب فترة الإهلاك الضريبي لها، تكون مدة الاستئجار محصورة بين 2 و 10 سنوات، أما استئجار العقارات فمدتها محددة بين 15 و 20 سنة أو أكثر.

خامسا : مزايا وعيوب التمويل التأجيري المنتهي بالتمليك.

1. مزايا التمويل التأجيري:

يحقق التمويل التأجيري عدة مزايا لكل من المؤسسات المستأجرة والمؤسسات المالية والمصرفية.

أ. المزايا التي يوفرها للمؤسسات المستأجرة:

• توفير الأموال لاستخدامها في مجالات أخرى مما يسمح للمؤسسة بتمويل توسعها مع محافظتها على استقلالها المالي؛

• تخفيض مخاطر الإفلاس: إذ أن التمويل بالاستئجار لا يعرض المؤسسة لمخاطر عدم القدرة على سداد الدين وفوائده، فالمستأجر يتجنب كلية هذا النوع من المخاطر المالية، من خلال عدم وجود دين يطالب به دائن، حيث يسترجع المؤجر الأصل في حالة توقف المستأجر عن دفع قسط الإيجار؛

• تجنب مخاطر الملكية: والمتمثلة في تقادم الأصل، وهذه المخاطر يتحملها مؤجر الأصل (المالك الحقيقي للأصل)، أما المستأجر يكون حرا في الانتفاع بهذا الأصل أو استبداله أو إرجاعه إلى مالكه؛

• المرونة: فالاستئجار يحقق للمؤسسة المستأجرة قدرا من المرونة، حيث يكون له الخيار الواسع في اختيار الأصل واستبداله، وتحديد مدة العقد، وإنهائه، أو إعادة استئجار الأصل إذا ظهرت الحاجة إليه؛

• تحقيق مزايا ضريبية، والمتمثلة في الوفورات الضريبية عن أقساط الإيجار، وتكاليف الصيانة (حالة الاستئجار التمويلي)، كما أن استفادة المؤجر من وفورات ضريبية عن أقساط الإهلاك تنعكس على المؤسسة المستأجرة في صورة تخفيض قسط الإيجار؛

خاض بالأعمال الموجهة في مقياس التقنيات البنكيةطلبة السنة أولى ماستر تسويق مصرفيعلوم تجارية

- توفير التمويل الشامل للبرنامج الاستثماري (تمويل 100% من قيمة الإنفاق) بعكس الائتمان التقليدي الذي يتحقق في حدود قصوى لا تتعدى 80% من قيمة الإنفاق الاستثماري الأولي.

ب. المزايا التي يوفرها للمؤسسات المالية والمصرفية (صاحبة التمويل التأجيري):

- توثيق العلاقة بين المؤسسات المالية والمؤسسات الصناعية سواء المنتجة للآلات والتجهيزات المستخدمة لها، أي تحقيق علاقة مباشرة بين رأس المال المالي ورأس المال الصناعي؛
- تغيير اتجاه هذه المؤسسات نحو التوظيف الطويل والمتوسط الأجل؛
- إيجاد توظيف للمدخرات على أساس العائد الحقيقي من الاستثمار وليس على أساس العائد الافتراضي (سعر الفائدة)؛
- وجود ضمانات أكيدة للائتمان من خلال الاحتفاظ بحق الملكية حتى السداد.

2. عيوب التمويل التأجيري:

- على الرغم من المزايا التي يحققها التمويل بالاستئجار، إلا أنه لا يخلو من عيوب أهمها:
- أ. ارتفاع تكلفة التمويل بالاستئجار التي غالبا ما تكون أعلى من تكلفة الاقتراض؛
 - ب. الاستئجار لا يسمح للشركة بإدخال أي تحسينات على الأصول المستأجرة؛
 - ج. اعتبارات عدم صلاحية الأصول المستأجرة، حيث أن الشركة قد تستمر في تسديد دفعات الإيجار دون أن تستفيد من الأصول المستأجرة، لكونها غير صالحة للاستخدام، مثل الحواسب والمعدات الإلكترونية.

سادسا: الصعوبات التي تواجه التمويل التأجيري المنتهي بالتمليك.

تتمثل أهم الصعوبات التي يواجهها التمويل التأجيري المنتهي بالتمليك في:⁶

1. ارتفاع نسبة التضخم النقدي مقرونة مع طول فترة السداد؛
2. عدم التمكن من زيادة الإيجار من الناحية الشرعية نتيجة التأخير أو عدم سداد أقساط الإيجار؛
3. مشكلات صيانة العين المؤجرة، التي يمكن أن تحمل المؤجر تكاليف إضافية.

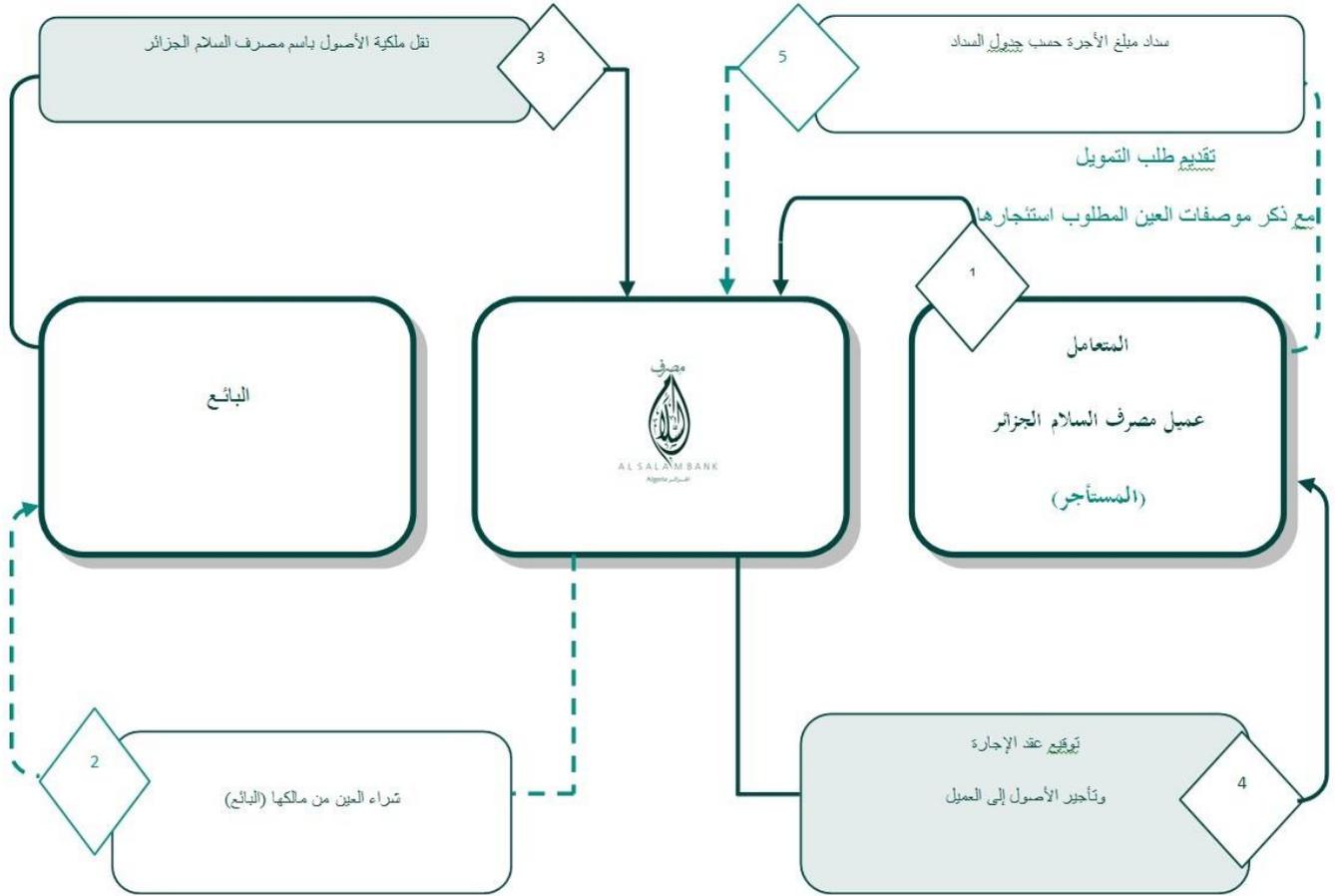
سابعا: آلية تطبيق صيغة التمويل التأجيري المنتهي بالتمليك في مصرف السلام الجزائر.

قم بزيارة موقع البنك من خلال الرابط التالي:

<https://www.alsalamalgeria.com/ar/blog/list-26-4.html>

⁶ مرسلة خاصة من: السيد بشار حمدان، دائرة التسويق والعلاقات العامة لدى البنك الإسلامي الأردني للتمويل والاستثمار، 2003/12.

خاض بالأعمال الموجهة في مقياس التقنيات البنكيةطلبة السنة أولى ماستر تسويق مصرفيعلوم تجارية
 وشرح الشكل التالي حسب فهمك الإجارة المنتهية بالتمليك:



السلام