

جامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية
كلية الأعمال
قسم المالية

أدوات التمويل الإسلامي	مقرر
مال 1202	رمز المقرر
عقود الإيجارات	محاضرة
7	رقم الوحدة



قائمة موضوعات الوحدة

الاهداف التعليمية

1

طبيعة عقد الإجارة

2

المعالجة المالية للإجارة

3

الأسس والمعالجات المحاسبية للإجارة

4

حالات عملية عن عقود الإجارة

5



الأهداف التعليمية

- إسقاط المعارف النظرية لعقود الإجارة (التشغيلية والتمويلية) على التطبيقات العملية المؤسسية لعقود الإجارة بالمؤسسات المالية.
- فهم أثر الشروط المحددة في العقد على التزامات الأطراف في عقود الإيجارات وأثر ذلك على التزامات الأطراف في العقد.
- تحديد صافي الربح ومعدل العائد على الاستثمار في صيغ الإيجارات.



1- طبيعة عقد الإجارة

1-1. مفهوم عقد الإجارة :

عقد الإجارة هو عبارة عن تأجير منافع معلومة مباحة شرعاً ، لأجل معلوم ، بعوض معلوم . ويتضمن هذا المفهوم المعالم والشروط الأساسية لعقد الإجارة والتي تتلخص في الآتي :

- 1 - عقد على منفعة سواء من الأعيان أو من الأبدان أو نحو ذلك.
- 2 - يجب أن تكون المنفعة مباحة شرعاً.
- 3 - يجب أن تكون المنفعة محددة ومعلومة نافية للجهالة.
- 4 - يجب أن تكون مدة الانتفاع محددة بالشهر أو بالسنة أو أكثر.
- 5 - يجب أن يكون مقابل المنفعة عوضاً معلوماً.



1- طبيعة عقد الإجارة

1-2. أركان عقد الإجارة وشروطه:

• أركان عقد الإجارة:

[1] - العاقدان

المؤجر: المالك الذى يؤجر العين موضوع الانتفاع.
المستأجر: المنتفع بالعين مقابل عوض.

[2] - المنفعة

هى موضوع العقد سواء كانت منفعة الأعيان أو الأبدان حسب الأحوال، ويجب أن تكون مشروعة ومباحة ومحددة ومعلومة.

[3] - قيمة العقد

وهى العوض أو الأجرة التى يدفعها المستأجر مقابل المنفعة التى سوف يحصل عليها من الأعيان أو الأبدان ويجب أن تكون محددة ومعلومة.

[4] - صيغة العقد

ما يرد من نصوص فى العقد تُظهر إرادة الطرفين فى عملية الإجارة فعلى سبيل المثال يقول المستأجر : أَجْرُ لى هذا ... فيقول المؤجر قبلت ذلك ، أو أجرتك إياهُ



1- طبيعة عقد الإجارة

2-1. أركان عقد الإجارة وشروطه:

● شروط عقد الإجارة

- أن يكون المعقود عليه مملوكاً للمؤجر حتى يستطيع نقل منفعه إلى المستأجر
- أن يكون المعقود عليه مصدر المنفعة مقدور الاستيفاء شرعاً.
- أن تكون المنفعة المعقود عليها مباحة شرعاً.
- أن تكون المنفعة المعقود عليها معلومة علماً يمنع الجهالة والمنازعة.
- أن تكون الإجارة مالاً متقوماً محدداً ومعلومياً.
- أن يكون أجل عقد الإجارة محدداً ومعلومياً.
- أن يكون المعقود عليه خالياً من العيوب التي تخل بالانتفاع به في وقت إبرام العقد، وإذا حدث عيب خلال فترة الانتفاع على المؤجر إصلاحه أو فسخ العقد.



2-المعالجة المالية للإجارة التشغيلية

في حالة كون المؤسسة المالية مؤجرا

- تحتسب قيمة الأصل بالقيمة الدفترية للأصل (القيمة التاريخية).
- في حالة حدوث انخفاض في قيمة الأصل بعد نهاية مدة الإجارة يتم اعتبار قيمة الانخفاض كخسارة.
- إهلاك الأصل المؤجر يكون حسب السياسة التي تتبعها المؤسسة المالية مع الأخذ بعين الاعتبار قيمة الخردة في نهاية العمر الافتراضي للأصل.
- الأصول التي تفتنيها المؤسسة المالية بغرض تأجيرها يتم تمييزها عن بقية الأصول ولهذا تظهر في الميزانية العمومية ضمن بند: أصول مؤجرة.
- توزع إيرادات الإجارة على الفترات المالية التي يشملها العقد.



2-المعالجة المالية للإجارة التشغيلية

في حالة كون المؤسسة المالية مؤجرا

• التكاليف المباشرة للتعاقد

-إذا كانت غير معتبرة فيمكن أن تتحملها المؤسسة المالية (المؤجر) أو أن يتحملها كل من المؤجر (المؤسسة المالية) والمستأجر (العميل) بالنسب المتفق عليها.
- إذا كانت معتبرة (كبيرة) فإنها توزع على الفترات المالية التي يشملها العقد.

• تكاليف الصيانة

الأخذ بعين الاعتبار التالي: الصيانة الأساسية للأصل، أي التي تتعلق بالأصل ذاته والتي عليها يتوقف الانتفاع بالأصل (كاستبدال أجزاء جوهرية في محرك سيارة أو آلة...). هذه المصروفات تعتبر مصروفات إيرادية يتحملها المؤجر، وتحمل على قائمة الدخل إذا كانت غير ذات أهمية نسبية، أما إذا كانت ذات أهمية نسبية ومتفاوتة القيمة من سنة لأخرى، فيتم تكوين مخصص إصلاح (يتم تحميله على سنوات الإجارة).



2-المعالجة المالية للإجارة

* في حالة كون المؤسسة المالية مؤجرا

- الصيانة التشغيلية (الدورية) وهي التي تتعلق باستعمال الأصل للاستمرار في استخدامه (كزيوت الآلات) والتي من خلاله يتم استيفاء منفعة الأصل. وهذه المصروفات يتحملها المستأجر.

- التأمين على الأصل المؤجر: تعتبر مصروفات التأمين مصروفات إيرادية يتحملها المؤجر (المؤسسة المالية) لأنه مالك الأصل والمستفيد من التأمين.
- في نهاية العقد يتم قياس ذمم أقساط الأجرة بصافي القيمة النقدية المتوقع تحصيلها.

* في حالة كون المؤسسة المالية مستأجرا:

- تعتبر الأقساط التي تدفعها المؤسسة المالية مصروفات إجارة.



2-المعالجة المالية للإجارة

المعالجة المالية للإجارة التمويلية:

تنتقل ملكية الأصل المؤجر بعد نهاية مدة الإجارة بأحد الأشكال التالية:

- عقد هبة.
- عقد بيع بسعر محدد في عقد الإجارة.
- البيع التدريجي.
- البيع قبل انتهاء المدة بثمن يساوي باقي أقساط الإجارة.



عقد هبة	عقد بيع بسعر محدد في العقد	البيع التدريجي	البيع قبل انتهاء المدة	
بالقيمة التاريخية	بالقيمة التاريخية	بالقيمة التاريخية	بالقيمة التاريخية	قياس قيمة الأصل المؤجر
كما في الإجارة التشغيلية	كما في الإجارة التشغيلية	كما في الإجارة التشغيلية مع مراعاة تناقصها بنسبة تناقص حصة المؤجر	كما في الإجارة التشغيلية	الإيرادات
كما في الإجارة التشغيلية	كما في الإجارة التشغيلية	يتحملها المؤجر حسب حصص الملكية	كما في الإجارة التشغيلية	تكاليف التعاقد والصيانة
حسب سياسة المؤجر مع اعتبار قيمة الخردة صفرا	حسب سياسة المؤجر مع اعتبار قيمة الخردة مساوية لثمن البيع المتفق عليه	حسب سياسة المؤجر مع خصم ثمن الحصص المباعة	كما في الإجارة التشغيلية	الإهلاك
ينتقل الأصل بالهبة للمستأجر	تنتقل الملكية بعد دفع السعر المحدد			نهاية مدة الإجارة

في حالة عدم الانتفاع بالأصل المؤجر (هلاكه): إذا كانت الأقساط التي دفها المستأجر أكبر من القيمة العادلة (أجرة المثل) يعتبر الفرق دينا في ذمة المؤسسة المالية لصالح المستأجر



3- الأسس والمعالجات المحاسبية للإجارة

1- الأصول المؤجرة

❖ يقتني المصرف الإسلامي بعض الأصول بغرض تأجيرها، وتعتبر تلك الأصول ملكاً للمصرف وتظهر ضمن مجموعة الموجودات المؤجرة.

❖ تقاس قيمة الأصول المقتناة لأغراض التأجير بالتكلفة التاريخية (وتشمل سعر الشراء مضافاً إليه كافة النفقات الجمركية والضرائب ومستلزمات التشغيل الضرورية حتى تشغيله مثل: تكلفة النقل والتأمين والرسوم....

- التكاليف الأولية للتعاقد

❖ يقصد بالتكاليف الأولية للتعاقد مصاريف دراسة الجدوى لمشروع الإجارة، وأتعاب المستشارين والخبراء، ومصاريف إبرام العقود... وما في حكمها، فإن كانت غير ذات أهمية يتحملها كل من المؤجر والمستأجر حسبما يتفقان، أما إذا كانت هذه التكاليف عالية يتم توزيع قيمتها على مدة الإجارة (تتحمل كل سنة بنصيبها) بنفس أساس توزيع إيرادات الإجارة للمؤجر (أو توزيع المصروفات للمستأجر).

❖ تقاس تكاليف التعاقد بالتكلفة التاريخية (الدفترية) المدفوعة فعلاً بموجب العقود والإيصالات وغيرها من المستندات.



3- الأسس والمعالجات المحاسبية للإجارة

تثبت في دفاتر المصرف في حساب يسمى: التكاليف الأولية للتعاقد، وتتهلك على فترة مدة العقد.

2- مصروفات الصيانة للأصول المؤجرة

يقصد بمصروفات الصيانة للأصول المؤجرة كافة النفقات التي تنفق عليها للانتفاع بخدماتها المختلفة، سواء كانت دورية أو غير دورية، ويقع عبؤها على المؤجر (مالك الأصل). وهنا يتم التفريق بين حالتين:

- **حالة مصروفات صيانة غير ذات أهمية نسبية**، وفي هذه الحالة تحمل على الفترة التي تحدث فيها، وتظهر قائمة الدخل ضمن مصروفات الأصول المؤجرة.
- **حالة مصروفات ذات أهمية نسبية** (مصروفات صيانة وتعامل معاملة النفقات الرأسمالية، وفي هذه الحالة توزع على الفترات الزمنية) بأن يكون لها مخصص. وإذا قام المستأجر بسداد مصروفات الصيانة، فيخصمها من مستحقات المؤجر (المؤسسة المالية)، وتعتبر من مصروفات الفترة.



3-الاسس والمعالجات المحاسبية للإجارة

3- إهلاك الأصول المؤجرة

- يطبق على الأصول المؤجرة أسس وطرق الإهلاك المتعارف عليها، ويقع عبؤها على المالك المؤجر (المؤسسة المالية)، ويؤخذ ذلك في الحسبان عند حساب القيمة الإيجارية والتعاقد عليها.
- يقاس قسط الإهلاك على أساس التكلفة الدفترية غالباً، مع الأخذ في الحسبان القيمة المتبقية من عمر الأصل إن وجدت.
- يمكن للمؤجر اختيار أي طريقة من طرق الإهلاك المتعارف عليها (طريقة القسط الثابت، أو طريقة القسط المتناقص أو غيرها).
- يظهر نصيب الفترة من الإهلاك في قائمة الدخل.

إيرادات الأصول المؤجرة:

- يقصد بإيرادات الأصول المؤجرة بأنها عوض الانتفاع المثبتة في عقد الإجارة التشغيلية.
- وتوزع إيرادات الإجارة حسب الفترات الزمنية التي يشملها العقد على أساس مبدأ الاستحقاق، ويظهر نصيب الفترة في قائمة الدخل ضمن إيرادات الاستثمارات.



4-المعالجات المحاسبية والمالية للإجارة

لا تختلف الجوانب المالية للإجارة المنتهية كثيرا عن حالة الإجارة التشغيلية، ولكن تعالج في ظل حالات مختلفة حسب كيفية انتقال ملكية الأصل المؤجر للمستأجر، وذلك على النحو التالي:

1- الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق الهبة

في هذه الحالة تنتقل ملكية الأصل المؤجر إلى المستأجر في نهاية عقد الإجارة بدون مقابل إذا التزم بسداد أقساط الإجارة، وتطبق نفس الأسس والمعالجات المالية والمحاسبية في حالة الإجارة التشغيلية ما عدا:

- عند حساب قسط الاهلاك، تخصم القيمة المتبقية للأصول المؤجرة ثم في نهاية العقد توهب إلى المستأجر.

- تعتبر قيمة الهبة خسارة على المؤسسة المالية.

- في حالة فوات الانتفاع بالأصل المؤجر قبل التمليك عن طريق الهبة يحسب الفرق بين الأجرتين: الأجرة المدفوعة فعلا والأجرة العادلة التي كان يجب أن يتحملها المستأجر، ويعتبر الفرق خسارة تتحملها المؤسسة المالية (المؤجر) وتظهر في قائمة الدخل.



4-المعالجات المحاسبية والمالية للإجارة

2- الإجارة المنتهية بالتمليك بثمن رمزي

في هذه الحالة يقوم المستأجر بشراء الأصل المؤجر في نهاية أجل عقد الإجارة بثمن رمزي يتفق عليه في حينه، وله الخيار في ذلك متى التزم بسداد كافة أقساط الإجارة. وتطبق نفس الأسس والمعالجات المحاسبية في حالة الإجارة التشغيلية، ولكن يضاف إليها أنه عند حساب الاهلاك يؤخذ في الحسبان القيمة التقديرية للأصول المؤجرة في نهاية أجل عقد الإجارة قد يرفض المستأجر شراء الأصول المؤجرة. في هذه الحالة تقدر القيمة البيعية وتقارن بصافي القيمة الدفترية، ويعتبر الفرق خسارة تتحملها المؤسسة المالية.

3- البيع قبل انتهاء المدة بثمن يعادل باقي أقساط الإجارة

عند الاتفاق على إيقاف عقد الإجارة وشراء الأصل المؤجر، تنتقل ملكيته إلى المؤجر، ويحسب الفرق بين القيمة الدفترية للأصل وسعر البيع والذي قد يمثل خسارة أو ربحاً ويقفل في قائمة الدخل.



4-المعاملات المحاسبية والمالية للإجارة

4- الإجارة المنتهية عن طريق البيع التدريجي

في هذه الحالة يتم بيع أجزاء من الأصل المؤجر إلى المستأجر بالتدرج إلى أن يتم تملكه له كاملاً وفي هذه الحالة يحدد الثمن الإجمالي للأصل ويقسم على مدة عقد الإجارة، ويلزم إبرام عقد بيع منفصل لكل جزء في حينه، ويتم تناقص الأجرة بزيادة الجزء المباع للمستأجر.

5- البيع ثم التأجير بنوعيه التشغيلي والمنتهي بالتمليك

أحياناً يمتلك شخص أصولاً ثابتة أو غيرها، فيقوم ببيعها إلى المؤسسة المالية، ثم تقوم المؤسسة بتأجيرها له ثانياً، إما تأجيراً تشغيلياً أو تأجيراً منتهاً بالتمليك. ويشترط لصحة ذلك من الناحية الفقهية عدم الربط بين العقدين: عقد البيع وعقد الإجارة، وليس هناك من مخالفة شرعية في حالة عدم وجود وعد من طرف واحد بالإيجار أو الاستئجار.



4- حالات عملية عن عقود الإجارة



المسألة 1 (إجارة تشغيلية)

- اشترت مؤسسة مالية مبنى تجاريا بقيمة 500 ألف ريال. يهتك المبنى بأسلوب القسط الثابت لمدة 20 سنة، وتكون قيمته الدفترية في نهاية المدّة ب 100 ألف ريال.
- قامت المؤسسة بتأجير المبنى لشركة تجارية بسعر 120 ألف ريال سنويا بالشروط التالية:
- دفع الأجرة مقدما (بداية كل سنة).
 - مدة عقد الإجارة: 10 سنوات.
 - يتحمل المستأجر (الشركة التجارية) مصاريف الكهرباء والماء.
- وقد سدد البنك مبلغ 20 ألف ريال تكاليف المحامين والسمسار والبلدية وغيره، كما خصصت المؤسسة المالية مبلغ 30 ألف ريال للإصلاحات المتوقع إجراؤها خلال فترة التعاقد (10 سنوات).
- كما تبين بعد سنتين من بداية التأجير أن قيمة العقار قد انخفضت بقيمة 80 ألف ريال نتيجة تغييرات في المنطقة.
- المطلوب: تحديد المعاملة المالية لعقد الإجارة



الحل:

* حساب قسط الإهلاك الثابت للأصل:

$$\text{قسط الإهلاك الثابت} = \frac{\text{تكلفة الأصل} - \text{الخردة}}{\text{العمر الافتراضي للأصل}}$$

$$\text{قسط الإهلاك الثابت} = \frac{100000 - 500000}{20} = 20000 \text{ ريال}$$

البيان	القيمة
تكلفة الأصل	500000
قيمة الخردة	100000
قسط الإهلاك الثابت	20000
إيرادات الإجارة (10 سنوات)	1200000
تكاليف التعاقد (المهمة)	(20000)
الصيانة	(30000)
الإهلاك المتراكم (10 سنوات)	(200000)
الانخفاض في قيمة الأصل	(80000)
مجموع تكاليف الإجارة	(330000)
نتيجة الإجارة	870000



المسألة 2 (إجارة منتهية بالتمليك عن طريق عقد هبة)

اشترت مؤسسة مالية شقة سكنية بمبلغ 600 ألف ريال، وقامت بتأجيرها لأحد العملاء لمدة 20 سنة بنسبة ربح 4% سنويا. ويتم دفع أقساط الإيجار شهريا (أقساط متساوية)، كما ستتنازل المؤسسة المالية في نهاية مدة الإيجار للعميل عن الشقة بدون مقابل، على أن يتحمل العميل كل الإصلاحات طيلة مدة العقد.

المطلوب:

- 1- حدد قيمة قسط الإيجار التمويلي الشهري.
- 2- لنفترض أن الشقة تعرضت لزلزال مما جعلها غير قابلة للاستفادة منها وذلك بعد 10 سنوات من التأجير، علما أن أجرة المثل تقدر 1500 ريال شهريا.



الحل:

1) حساب قسط الإيجار الشهري:

* يتم احتساب قسط الإيجار بحيث يشمل قيمة الربح وسعر الشقة، وذلك على النحو التالي:

البيان	القيم
قيمة الأصل	600000
نسبة الإيجار (السنوي)	4%
مدة التأجير (بالسنوات)	20
الأجرة (4% * 600 ألف * 20)	480000
قسط الإيجار التشغيلي (الشهري) (240 ÷ 480000)	2000
قسط الإيجار التمويلي (الشهري)	4500

قسط الإيجار التمويلي = (قيمة الأصل + الأجرة الإجمالية التشغيلية) ÷ 240

= 4500 ريال شهريا.



الحل:

(2) حالة هلاك الأصل المؤجر:

* في هذه الحالة يتم احتساب قيمة أجرة المثل عن المدة التي استأجرها المستأجر (العميل) وإعادة الفرق الذي دفعه العميل.

البيان	القيم
مدة الإيجار الفعلية (بالأشهر)	120
الأجرة الفعلية (120*4500)	540000
أجرة المثل للمدة (120*1500)	180000
الفرق المعاد للعميل (خسارة للمؤسسة المالية)	360000



المسألة -3-

طلب أحد العملاء من مصرف أن يؤجر له أصلاً استثمارياً، وقام المصرف بشرائه بقصد الإجارة وكانت النفقات كما يلي:

المبالغ	البيان
160 ألف ريال	سعر الشراء
40 ألف ريال	تكاليف الشراء المباشرة
30 ألف ريال	الرسوم الجمركية
10 آلاف ريال	النقل والتأمين
10 آلاف ريال	نفقات أخرى

العمر الاقتصادي للأصل هو 5 سنوات، وتقدر القيمة المتبقية للأصل بعد نهاية عمره الاقتصادي (قيمة الخردة) ب: 40 ألف ريال.
يستخدم المصرف أسلوب الإهلاك الثابت في إهلاك الأصول.



المسألة -3-

المطلوب:

1 تحديد تكلفة اقتناء الأصل.

2 حساب قسط الإهلاك في الحالات التالية:

* حالة الإجارة تشغيلية.

* حالة الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق عقد هبة.

* حالة الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق سعر بيع متفق عليه لحظة التعاقد.

تم الاتفاق على بيع الأصل المؤجر في نهاية مدة الإجارة بسعر 55 ألف ريال

3- بافتراض أن الإجارة تشغيلية، وتكلفة الصيانة الدورية السنوية هي 10000 ريال، ومعدل العائد المطلوب على الاستثمار هو 15% (المخاطر معدومة):

- أوجد قسط الإيجار السنوي في الحالتين:

■ قسط الإيجار السنوي يتغير بحسب مقدار العائد على الأصل المستثمر.

■ قسط الإيجار السنوي ثابت.

- حدد صافي الربح السنوي للإيجار في حالة القسط التأجيري الثابت.



المسألة -3-

4 - لنفترض أن الإجارة منتهية بالتمليك عن طريق البيع بسعر متفق عليه، وأن المؤسسة المالية اتفقت مع العميل على بيع الأصل بعد نهاية مدة الإجارة بسعر تم الاتفاق عليه ومقداره 60 ألف ريال. علما أن قيمة الأصل السوقية عند نهاية عقد الإيجار بلغت 40 ألف ريال. حدد ربح (أو خسارة) المؤسسة المالية في الحالتين:

أ- نفذ العميل وعده بالشراء وبالسعر المحدد (60 ألف ريال).

ب- نكول العميل عن وعده بالشراء. ونفترض القيمة السوقية 30 ألف ريال.

5- لنفترض الآن أن المؤسسة المالية اتفقت مع العميل المستأجر على إمكانية تملكه للأصل متى ما أراد ذلك. حدد ربح (أو خسارة) المؤسسة المالية من البيع في الحالتين:

أ- سعر البيع يساوي قيمة الأقساط المتبقية. وقد قام العميل فعلا بسداد بقية الأقساط مع نهاية السنة الثالثة.

ب- تم البيع في نهاية السنة الثالثة بسعر 100 ألف ريال.



الحل:

1- تحديد تكلفة اقتناء الأصل: **250000 ريال**

2 - تحديد قسط إهلاك الأصول المؤجرة:

- في حالة كون الإجارة تشغيلية

$$\text{قسط الإهلاك الثابت} = \frac{\text{تكلفة الأصل} - \text{الخردة}}{\text{العمر الافتراضي للأصل}} = \frac{40000 - 250000}{5} = 42000 \text{ ريال}$$

- في حالة كون الإجارة منتهية بالتمليك عن طريق الهبة

$$\text{قسط الإهلاك الثابت} = \frac{\text{تكلفة الأصل}}{\text{العمر الافتراضي للأصل}} = \frac{250000}{5} = 50000 \text{ ريال}$$



- في حالة كون الإجارة منتهية بالتمليك عن طريق البيع بسعر متفق عليه لحظة التعاقد:
تم الاتفاق على بيع الأصل المؤجر في نهاية مدة الإجارة بسعر 55 ألف ريال

$$39000 \text{ ريال} = \frac{55000 - 250000}{5} =$$

$$\text{قسط الإهلاك الثابت} = \frac{\text{تكلفة الأصل} - \text{سعر البيع المتفق عليه}}{\text{العمر الافتراضي للأصل}}$$

3- تحديد القيمة الإيجارية للأصل المؤجر والإيراد

- إيجاد الأقساط التأجيرية:

* حالة قسط الإيجار متغير حسب مقدار العائد على رأس المال المستثمر:

السنة	القيمة الدفترية	قسط الإهلاك	معدل العائد (15%)	الصيانة الدورية	الإجمالي
1	250000	42000	37500	10000	89500
2	208000	42000	31200	10000	83200
3	166000	42000	24900	10000	76900
4	124000	42000	18600	10000	70600
5	82000	42000	12300	10000	64300
الإجمالي	100000	210000	124500		384500



* حالة قسط الإيجار السنوي ثابت:

$$76900 = \frac{50000 + 124500 + 210000}{5} = \text{متوسط الإيجار السنوي للأصل}$$

- تحديد صافي الإيراد السنوي للتأجير:

* صافي العائد السنوي للإيجار هو الفرق بين التكاليف والقيمة الإيجارية. وبناء على ذلك تكون نتيجة عقد التأجير التشغيلي للمؤسسة المالية:

المبالغ	البيان
-42000	الإهلاك السنوي
-10000	الصيانة الدورية السنوية
-52000	مجموع التكاليف السنوية
76900	الإيرادات (قيمة الإيجار) السنوية
24900	ربح المؤسسة المالية (من قسط الإيجار السنوي)



4- حالة البيع بسعر متفق عليه في بداية العقد (تحديد ربح أو خسارة المؤسسة المالية)

أ- نفذ العميل وعده بالشراء وبالسعر المحدد: 60 ألف ريال

في هذه الحالة يتم مقارنة القيمة الدفترية للأصل عند انتهاء مدة الإجارة (40 ألف ريال) وسعر البيع المتفق عليه (60 ألف ريال). ويحدد الفرق بينهما ربح أو خسارة المؤسسة المالية:

40000	القيمة الدفترية للأصل (بعد 5 سنوات)
60000	قيمة البيع
20000	ربح رأسمالي

ب- نكول العميل عن وعده بالشراء.

في هذه الحالة يتم المقارنة بين القيمة السوقية للأصل (القيمة العادلة) والقيمة الدفترية له. ويحدد الفرق بين القيمتين خسارة أو ربح المؤسسة المالية.

في السؤال، ولأن قيمة الأصل في السوق أصبحت 30 ألف ريال، فيمثل الفرق بين القيمتين خسارة للمؤسسة المالية مقدارها (10000) ريال.



5- حالة الإجارة المنتهية بالتملك قبل نهاية العقد:
أ- بسداد قيمة الأقساط المتبقية:

المبالغ	البيان
124000	القيمة الدفترية للأصل في نهاية السنة الثالثة
76900	قسط الإيجار السنوي
2	عدد الأقساط المتبقية
153800	المطلوب سداده (قيمة البيع)
29800	الربح الرأسمالي (سعر البيع-القيمة الدفترية)

ب- البيع في نهاية السنة الثالثة بسعر 100 ألف ريال:

المبالغ	البيان
124000	القيمة الدفترية للأصل في نهاية السنة الثالثة
100000	سعر البيع
(24000)	خسارة رأسمالية



المسألة -4-

يرغب شخص باقتناء سيارة عن طريق التأجير المنتهي بالتمليك. وقد توفرت لديك المعلومات التالية:

تكلفة شراء السيارة	90 ألف ريال
نسبة الإجارة السنوية	5%
مدة السداد	3 سنوات

المطلوب:

1. اشرح بشكل مختصر الإجراءات العملية التي سيقوم بها العميل من لحظة رغبته بتملك السيارة إلى غاية تملكه الفعلي لها.
2. أحسب قسط الإجارة السنوي.
3. تحديد كيفية توزيع القسط بين نسبة الإجارة وسداد قيمة الأصل.



الحل:

- 1- اشرح بشكل مختصر الإجراءات العملية التي سيقوم بها العميل (المستأجر) من لحظة رغبته بتملك السيارة إلى غاية تملكه الفعلي لها.
- 2- أحسب قسط الإجارة السنوي.

$$\text{قسط الإيجار التشغيلي السنوي} = 90.000 * 5\% = 4.500$$

$$\text{قسط الإيجار التمويلي السنوي} = (3 \div 90.000) + 4.500 = 34.500$$

3. تحديد كيفية توزيع القسط بين نسبة الإجارة وسداد قيمة الأصل.

السنوات	قسط الإيجار التشغيلي	وسداد قيمة الأصل	قيمة الأصل النهائية	قيمة الأصل الابتدائية
1	4500	30.000	60.000	90.000
2	4500	30.000	30.000	60.000
3	4500	30.000	0	30.000



المسألة 5

أحد العملاء طلب من المصرف الإسلامي أن يؤجر له آلة صناعية، وقام المصرف بشرائها بقصد الإجارة وكانت النفقات كما يلي :

120.000	* . قيمة فاتورة الشراء
20.000	* . نفقات الشراء المباشرة
50.000	* . رسوم جمركية وضرائب
10.000	* . نفقات نقل وتأمين
10.000	* . نفقات أخرى (إضافية)

* ونفترض أن القيمة المتبقية للأصل بعد مدة الانتفاع 10.000 والعمر التقديري للأصل 5 سنوات.

1. أحسب القيمة الدفترية للأصل (التكلفة التاريخية)
2. أحسب قسط الاهلاك السنوي في حالة الإجارة تشغيلية
3. وأيضا في حالة الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق عقد الهبة



المسألة 5 تامة ...

1- تكون التكلفة الإجمالية للأصل مبلغ 210.000 ريال : تمثل التكلفة التاريخية وتمثل القيمة الدفترية التي تثبت بالدفاتر والسجلات ، كما تعتبر أساس لحساب الإهلاكات وتقدير القيمة الاجارية وحساب العائد على الاستثمار .

2- تحديد قسط إهلاك الأصول المؤجرة في حالة الإجارة تشغيلية:

* . القيمة القابلة للإهلاك $210.000 - 10.000 = 200.000$

* . قيمة القسط السنوي $200.000 \div 5 = 40.000$

3- في حالة الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق الهبة ، يحسب الإهلاك على الأساس التكلفة التاريخية الإجمالية وهي مبلغ 210.000 وبذلك يكون قيمة الإهلاك السنوي:
 $210.000 \div 5 = 42000$



المسألة 5 تامة...

عوامل تحديد القيمة الايجارية للأصل المؤجر

هناك عوامل شتى تؤخذ في الحسبان عند تقدير عوض التأجير من هذه العوامل ما يلي :

- * . قيمة قسط الإهلاك السنوى أو الفترى .
- * . مصاريف الصيانة الدورية ومخصص الصيانة غير الدورية .
- * . العائد على رأس المال المستثمر (القيمة الدفترية . مخصص الإهلاك) .
- * . طريقة التأجير : تشغيلى أم منتهى بالتمليك .
- * . درجة المخاطر المحفوفة بالانتفاع من الأصل .
- * . عوامل أخرى .

فلو فرض في حالتنا ما يلي :

- * . متوسط الإهلاك السنوي 40.000 متوسط الصيانة السنوية 10.000 .
- * . متوسط العائد المطلوب على المال المستثمر 15 % .
- * . طريقة التأجير تشغيلى . ودرجة المخاطر مقبولة .
- * أحسب قسط الإيجار السنوي المتغير حسب معدل العائد؟



المسألة 5 تتمة ...

حساب قسط الإيجار السنوي المتغير حسب معدل العائد :

1. حساب متوسط العائد على المال المستثمر على أساس 15 % من رصيد القيمة الدفترية

السنة	القيمة الدفترية	قسط الإهلاك	العائد	الإجمالي
1	210.000	40.000	31.500	71.500
2	170.000	40.000	25.500	65.500
3	130.000	40.000	19.500	59.500
4	90.000	40.000	13.500	53.500
5	50.000	40.000	7.500	47.500
			97.500	
		200.000		
				الإجمالي



تمة...

- متوسط العائد على المال المستثمر السنوي: $19.500 = 5 \div 97.500$ ريال .

- متوسط الإهلاك السنوي: $40.000 = 5 \div 200.000$ ريال .

متوسط العائد و الإهلاك السنوي $59.500 = 5 \div 297.500$ ريال .

متوسط مصاريف الصيانة السنوي 10.000 ريال .

وتأسيساً على البيانات والمعلومات السابقة يكون متوسط الإيجار السنوي للأصل بغرض تأجيره لمدة 5 سنوات متتالية مبلغ 69500 ريال ($59500+10000$)

حساب صافي الإيراد: هو الفرق بين التكاليف والقيمة الايجارية .

التكاليف .

. الإهلاك 40.000 ريال .

، الصيانة 10.000 ريال .

. الإيجار 69500 ريال .

الفرق 19500 ريال .



المسألة 6

- حالة الإجارة المنتهية بالتمليك في نهاية العقد

قد يتفق المصرف الإسلامي مع العميل المستأجر على أن يتملك الأصل المؤجر له بمبلغ يتفق عليه في حينه مع اعتبار الوعد ملزم ، عقد الإجارة ونقل الملكية تعد بعض التسويات المحاسبية ، نوضحها كالتالي :

- . القيمة الدفترية للأصل : 500.000 ريال .
- . مجمع الإهلاك: 475.000 ريال .
- . القيمة البيعية التي اتفق عليها 50.000 ريال .
- . نفذ المستأجر الوعد بالشراء .

في ضوء البيانات والمعلومات السابقة، تكون التسويات المحاسبية كما يلي :

- . حساب صافي القيمة الدفترية = 500.000 - 475.000 = 25.000 ريال .
 - . القيمة البيعية = 50.000 ريال .
 - . **الربح الرأسمالي** (القيمة البيعية- صافي القيمة الدفترية) = 50.000 - 25.000 = 25.000 ريال .
- يرحل إلى قائمة الدخل .

ولو فرض في الحالة السابقة أن الوعد غير ملزم ، وأن القيمة المتبقية للأصل المؤجر قدرت بمبلغ 15.000 ريال ، فتظهر **خسارة رأسمالية** مقدارها (15.000 - 25.000) = -10.000 ريال وترحل إلى قائمة الدخل .



- حالة الإجارة المنتهية بالتمليك قبل نهاية العقد .

اتفق المصرف مع المستأجر على أنه يمتلك الأصل المؤجر في أى وقت على أساس قيمة الأقساط المتبقية ، وأن الوعد ملزم ، نوضحها بالحالة التالية :

لو فرض أنه في **نهاية السنة الثالثة** ، اتفق المصرف والمستأجر على نقل ملكية الأصل المؤجر بدفع بقية الأقساط الباقية وظهرت البيانات الآتية :

. القيمة الدفترية للأصل: 500.000 ريال

. مجمع مخصص الإهلاكات 300.000 ريال

. قسط الإيجار السنوى 140.000 ريال

صافي القيمة الدفترية = القيمة الدفترية- مجمع مخصص الإهلاك .

$$200.000 = 300.000 - 500.000 \text{ ريال}$$

* قيمة الأقساط الباقية وتمثل القيمة البيعية: $2 \times 140.000 = 280.000$ ريال

* **الربح الرأسمالى** (القيمة البيعية- صافي القيمة الدفترية) $280.000 - 200.000 = 80.000$ ريال

وإذا فرضنا أن الاتفاق تم على بيع الأصل بمبلغ دون الارتباط بقيمة الأقساط الباقية، واتفق الطرفان عليه، فلا حرج. فإذا فرض وقدرت القيمة البيعية بمبلغ 250.000 ريال فيكون **الربح الرأسمالى** مبلغ 50.000 ريال.

إذا قدرت القيمة البيعية بمبلغ 175.000 ريال تكون **الخسارة** الرأسمالية مبلغ 25.000 ريال .

