

تقييم المعيار المحاسبى المصرى الصادر وفقاً لحكام القانون

٩٥ لسنة ١٩٩٥ فى شأن التأجير التمويلى

دكتور

سعد السيد حسن الششتوى

كلية التجارة - جامعة الزقازيق

طبيعة المشكلة :

لقد انتشرت صناعة التأجير التمويلى خلال الفترة الأخيرة نتيجة السعى المستمر من جانب المنشآت للبحث عن أساليب جديدة لتمويل شراء الأصول الثابتة لضخامة الاستثمارات المطلوبة ، كما أن الاقتراض بالأساليب التقليدية (كإصدار سندات) يتم فى إطار مجموعة من القيود ترتبط بالسياسة المالية التى ينبغى على المستأجر (المقترض) الالتزام بها كوجود حد أقصى لمعدلات الدينون إلى حقوق الملكية .

ويشترك فى إبرام عقود التأجير التمويلى طرفين على الأقل : المؤجر والمستأجر بالإضافة إلى المال (الأصل) موضوع عقد التأجير ، وتنبع القضايا المحاسبية لعمليات التأجير التمويلى من تعدد البدائل الممكنة لأطراف تلك العمليات ، ويعتبر التأجير التمويلى من أفضل الأمثلة لتغليب الجوهر على الشكل ، ومن ثم ينبغى فحص كل عقد على حده لأن المعالجة المحاسبية ترتكز على الجوهر الاقتصادى للعملية ، وتثار عدة تساؤلات فى هذا الشأن أهمها : ما هى السمات الأساسية لعقود التأجير التى ينبغى رسمتها ؟ .. كيف تتم المحاسبة وإفصاح عن عمليات التأجير التمويلى فى القوائم المالية للمؤجر والمستأجر ؟

وقد حظيت تلك القضايا المحاسبية بنصيب وافر من اهتمام الهيئات والمنظمات العلمية والمهنية على المستوى القومى والدولى ، وقد انعكس ذلك فى العديد من الإصدارات فى هذا الشأن أهمها ما يلى :

١- فى الولايات المتحدة الأمريكية : أصدر مجلس معايير المحاسبة المالية ١٠ معايير SFAS ، ٦ تفسيرات FASBI ، ١٠ نشرات فنية FASB Technical Bulletins ، كما أصدر مجلس المبادئ المحاسبية AICPA دراسة بحثية ، ٤ آراء ، ٢ تفسيرات (١)

٢- أصدرت لجنة معايير المحاسبة الدولية المعيار رقم (١) Accounting for Leases فى عام ١٩٨٢ .

٣- فى المملكة المتحدة : أصدر مجلس معايير المحاسبة فى عام ١٩٨٤ المعيار SSAP No. 2 بعنوان "Accounting for Leases and Hire Purchase"

"Contracts" ، وملاحظات إرشادية عن ذلك المعيار فى نفس العام ، كما أصدر معهد المحاسبين القانونيين بانجلترا وويلز ICAEW نشرتين : الأولى فى عام ١٩٨٧ والثانية فى عام ١٩٩٢ بخصوص المشاكل التطبيقية لهذا المعيار (٢)

وفى ضوء التطورات الاقتصادية التى يشهدها الواقع المصرى ، وعملا على تشجيع وجذب الاستثمارات الأجنبية وتنشيط سوق الأوراق المالية ، أصبح من الضرورى توفير أسس وقواعد ومفاهيم محاسبية موحدة ، لذلك صدر القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ فى شأن التأجير التمويلى لتنظيم نشاط الشركات العاملة فى هذا المجال ، وقد ورد فى المادة (٢) من هذا القانون تخضع عمليات التأجير التمويلى للقواعد والمعايير المحاسبية التى يصدرها الوزير المختص بالاتفاق مع وزير المالية .

وقد تم إصدار القواعد والمعايير المحاسبية المتعلقة بعمليات التأجير التمويلى بالقرار الوزارى رقم ٤٧٣ لسنة ١٩٩٧ ، وعلى الرغم من أن تلك القواعد والمعايير المحاسبية ما زالت فى المراحل الأولى للتطبيق ، إلا أنها تتضمن العديد من الثغرات وأوجه القصور مما يستدعى مراجعتها وتعديلها حتى لا تفقد أهميتها وتخرج عن إطار عولة المحاسبة .

الهدف من البحث :

يهدف البحث إلى تحقيق ما يلى :

١- تقييم المعيار المحاسبى المصرى الصادر وفقاً لأحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ فى شأن التأجير التمويلى وذلك فى ضوء المعيار المحاسبى رقم (١٣) الصادر عن مجلس معايير المحاسبة المالية الأمريكى FASB والمعيار المحاسبى الدولى رقم (١٧) الصادر من لجنة معايير المحاسبة الدولية IASC .

٢- اكتشاف جوانب القصور فى المعيار المحاسبى المصرى لعمليات التأجير التمويلى وإبداء الاقتراحات المختلفة التى يمكن أن تساهم فى تعديله وتطويره .

أهمية البحث :

يستمد البحث أهميته من الجوانب التالية :

- انتشار صناعة التأجير التمويلي لأسباب عديدة أهمها : تمكن المستأجر من الحصول التمويل اللازم لشراء الأصول الثابتة بمعدل ١٠٠٪ من التكلفة ، تسمح للمؤجر باسترداد الأموال المستثمرة فى عملية التأجير بالإضافة إلى تحقيق إيراد التمويل ، توفير ضمان ضد التقادم التكنولوجى المحتمل للأصول الثابتة ، تتحمل المنشأة أعباء (تكاليف) أقل مقارنة بتكاليف الشراء ، وأخيراً تتيح الاستفادة من مزايا الإعفاءات الضريبية المقررة وفقاً لأحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ .
- الآثار الاقتصادية لرسملة عقود التأجير التمويلي (٣)
- تحظى عملية اعداد المعايير المحاسبية باهتمام كبير فى ظل الإصلاح الاقتصادى والاتجاه نحو تخصصه القطاع العام وتدفق الاستثمارات الأجنبية إلى مصر .
- صعوبة الاتفاق على معيار محاسبى واضح للمحاسبة عن عمليات التأجير التمويلي نتيجة اعتماد الفكر المحاسبى على الجوهر الاقتصادى للعملية وليس مجرد الشكل القانونى للعقد .

فروض البحث :

يقوم هذا البحث على فرض أساسى بأن المعيار المحاسبى المصرى الصادر وفقاً لأحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ فى شأن التأجير التمويلي يشوبه الكثير من أوجه القصور ، ويتطلب الأمر تعديله وتطويره .

منهج البحث :

تستخدم الدراسة التحليلية الإنتقادية للمعيار المحاسبى المصرى لعمليات التأجير التمويل ومقارنته بالمعايير المحاسبية الدولية والقومية وبصفة خاصة أمريكا الصادرة فى هذا الشأن .

خطة البحث :

تحقيقا للهدف من البحث وفى ضوء المنهج المتبع يتم دراسة ما يلى :

أولا : أسس تبويب عقود التأجير فى المعيار المحاسبى الأمريكى رقم ١٢ ، والمعيار المحاسبى الدولى رقم ١٧ ، وتقييم المعيار المصرى فى هذا الشأن .

ثانيا : المحاسبة عن التأجير التمويلى فى القوائم المالية للمؤجر طبقا للمعايير الدولية والأمريكية مع تقييم المعيار المصرى .

ثالثا : المحاسبة عن التأجير البيعى فى المعيار المصرى

رابعا : الإفصاح فى القوائم المالية للمؤجر فى المعيار المصرى .

خامسا : المحاسبة عن التأجير التمويلى فى القوائم المالية للمستأجر طبقا للمعيار المصرى .

سادسا : الإفصاح فى القوائم المالية للمستأجر فى المعيار المصرى .

سابعا : المحاسبة عن عمليات البيع وإعادة الاستئجار فى المعيار المصرى .

أولاً : تبويب عقود التأجير

يتناول الباحث أسس تبويب عقود التأجير فى المعيار المحاسبى الأمريكى SFAS 13 والمعيار المحاسبى الدولى IAS 17 مع تقييم متطلبات المعيار المحاسبى المصرى لاعتبار التأجير تمويلياً وإبداء اقتراحات تعديله وتطويره .

١-١ تبويب عقود التأجير فى المعيار المحاسبى الأمريكى SFAS 13 :

١-١-١ تبويب عقود التأجير فى دفاتر المستأجر :

يمكن تبويب عقود التأجير لأغراض القياس المحاسبى والتقرير عنها فى دفاتر المستأجر إلى : تأجير تشغيلى Operating Lease وتأجير تمويلى (رأسمالى) Capital Lease ، ويعتمد ذلك التبويب على الظروف المحيطة بالعملية ، وطبقاً للمعيار المحاسبى الأمريكى رقم ١٣ إنه إذا ترتب على العملية نقل معظم المنافع والمخاطر المحيطة بملكية الأصل من المؤجر إلى المستأجر ، ينبغى على المستأجر تسجيلها كتأجير تمويلى ، ويتحقق ذلك فى حالة توافر شرط واحد على الأقل من الشروط التالية : (٤)

(أ) تحويل ملكية الأصل إلى المستأجر فى نهاية فترة عقد التأجير .

(ب) يمنح العقد المستأجر حق الشراء الاختيارى Bargain Purchase Option للأصل بسعر يقل بدرجة ملموسة عن القيمة العادلة (FMV) Fair Market Value للأصل فى تاريخ ممارسة هذا الحق .

(ج) تغطى فترة العقد ٧٥٪ أو أكثر من العمر الاقتصادى الفعال المقدر للأصل المستأجر .

(د) فى بداية تنفيذ عقد التأجير ، تكون القيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات العقد (MLP) Minimum Lease Payments أكبر من أو تساوى ٩٠٪ من القيمة السوقية العادلة للأصل (FMV)

ولايطبق الشرطان (ج) ، (د) إذا كانت بداية عقد التأجير تقع فى الربع الأخير من العمر

الاقتصادى للأصل المستأجر .

كما ينبغي على المستأجر عند حساب القيمة الحالية للحد الأدنى مدفوعات العقد MLP استخدام معدل العائد الضمني لاستثمارات المؤجر Implicit interest rate وذلك فى حالة توافر شرطين :

- أن يكون المستأجر على دارية تامة بمعدل العائد الضمنى للمؤجر .
- أن يكون معدل فائدة اقتراض المستأجر لأموال إضافية Incremental borrowing rate أكبر من معدل العائد الضمنى للمؤجر .

وفى حالة عدم توافر أى من الشرطين السابقين فإنه يستخدم معدل الفائدة التى يتحملها المستأجر فى حالة اقتراضه لمبلغ يعادل تكلفة شراء الأصل ولمدة عقد التأجير ، ويرجع الهدف من وراء ذلك تفادى استخدام المستأجر لمعدل منخفض عند رسملة الأصل وبالتالي تظهر فى قائمة المركز المالى بقيمة غير عادلة .

١-٢-١ تبويب عقود التأجير فى دفاتر المؤجر :

يمكن تبويب عقود التأجير لأغراض القياس المحاسبى والتقرير عنها فى دفاتر المؤجر إلى : تأجير تشغيلى ، تأجير بيعى Sale-type leases ، تأجير تمويلى مباشر Direct financing leases ، عقود استفادة Leveraged leases ، ويعتبر العقد تأجيرياً تمويلىاً فى حالة استيفاء شرط أو أكثر من شروط المجموعة الأولى بالإضافة إلى كل من شرطى المجموعة الثانية الواردة فيما يلى : (٥)

شروط المجموعة الأولى :

وهى نفس الشروط التى يستخدمها المستأجر لرسملة عقود التأجير التمويلى .

شروط المجموعة الثانية :

- إمكانية التنبؤ بمقدرة المستأجر على الوفاء بالحد الأدنى مدفوعات عقد التأجير MLP بدرجة معقولة من الصحة .

- عدم وجود شك فى قيام المؤجر بالوفاء بالتزاماته التعاقدية التى قد تحدث مستقبلاً ، كحماية المستأجر من التقادم التكنولوجى للأصل وذلك باستبداله بأخر .

وينطوى الهدف من ضرورة توفر شرطى المجموعة الثانية فى التأكد من نقل المنافع والمخاطر المحيطة بملكية الأصل من المؤجر إلى المستأجر .

١-٣-١ تقييم شروط التأجير التمويلي فى المعيار الأمريكى :

أثيرت كثير من الانتقادات (٦) حول متطلبات المعيار المحاسبى الأمريكى رقم (١٣) بشأن رسملة عقود التأجير نظرا لسهولة إبرام عقود التأجير بشكل يتفادى تلك الاختبارات أو الشروط لعدم تحديدها بشكل قاطع Stringent مما يجعل المستأجر يتغلب عليها بخلاف المؤجر الذى يرغب فى رسملة تلك العمليات والاعتراف بإيراد المبيعات ويتضح ذلك مما يلى :

(١) تم تحديد النسب الواردة فى شروط الرسملة (٧٥٪ من العمر الاقتصادى للأصل ، ٩٠٪ من القيمة السوقية العادلة للأصل) بشكل تحكى Arbitrary ودون تفسير لها سوى الاستدلال على نقل المنافع والمخاطر الجوهرية المحيطة بملكية الأصل إلى المستأجر ، وهنا يثار التساؤل : ما المبرق فى حالة ما إذا كانت فترة العقد تستغرق ٧٤٪ من العمر الاقتصادى الفعال للأصل ؟ أو أن القيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات العقد تبلغ ٨٩٪ من القيمة السوقية العادلة للأصل ؟

(ب) يتم التقرير عن عقد التأجير فى القوائم المالية للمؤجر والمستأجر بقيم مختلفة نتيجة لاختلافات معدلات الخصم وعناصر الحد الأدنى لمدفوعات عقد التأجير كالقيمة المتبقية المضمونة وغير المضمونة التى تتخذ أساساً للمحاسبة عن العملية .

(ج) قد يتفق المؤجر مع المستأجر على أن يضمن طرف ثالث القيمة المتبقية وذلك من شأنه تخفيض التزامات المستأجر وفقا للشرط الرابع للمعيار المحاسبى الأمريكى رقم (١٣) ، وإذا كانت قيمة التخفيض كبيرة بشكل معنوى تؤدى إلى عدم رسملة عقد التأجير ، بينما لا يتأثر المؤجر بذلك لأنه يتم المحاسبة على أساس اجمالى القيمة المتبقية المقدرة سواء كانت مضمونة أو غير مضمونة ، ويعتبر ذلك نوعا من عدم الاتساق فى المحاسبة عن نفس العملية بالنسبة للمؤجر والمستأجر .

(د) يؤدى عدم توافر شروط المجموعة الثانية - بالنسبة للمؤجر - إلى المحاسبة عن العملية

باعتبارها تأجيراً تشغيلياً ، بينما تعتبر تأجيراً تمويلياً بالنسبة للمستأجر وما يترتب على ذلك من عدم الإتساق فى المعالجات المحاسبية .

(هـ) لقد اشترط المعيار استخدام معدل فائدة الاقتراض الإضافى للمستأجر لأغراض خصم الحد الأدنى لمدفوعات العقد MLP وعبر عنه بأنه معدل عادل Faith ويستخدم كأساس للمحاسبة فى دفاتر المستأجر بشكل عام Generally ، وذلك على الرغم من أنه من المحتمل عدم استخدامه إطلاقاً نتيجة إدعائه بعدم علمه بمعدل العائد الضمنى للمؤجر لأنه يمكن تحديده بمعلومية القيمة السوقية العادلة للأصل كما يلى :

٢- معدل العائد الضمنى هو ذلك المعدل الذى يتم بموجبه خصم الحد الأدنى لمدفوعات العقد لتتعاود مع القيمة السوقية العادلة للأصل فى بداية عقد التأجير ، نفترض ما يلى :

القيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات العقد = ق ح

معدل العائد الضمنى = ر %

فترة العقد = ن شهراً

دفعة التأجير الشهرية (تدفع أول الشهر) = د جنيه

القيمة المتبقية المضمونة من جانب المستأجر = ض جنيه

وبافتراض عدم وجود قيمة متبقية غير مضمونة تكون :

$$ق ح = د (ر + ١) + د (ر + ١) + + د (ر + ١) + ض (ر + ١) - ن$$

ومن ثم فإنه طالما أن المستأجر على دراية بالقيمة اسوقية للأصل وهى تتعاود مع القيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات العقد ، فإنه يمكن تحديد معدل العائد الضمنى للمؤجر .

لذلك يرى الباحث إنه كان من الأجدر الاكتفاء بالنص على استخدام معدل العائد الضمنى لحساب القيمة الحالية لمدفوعات العقد حتى يمكن ايجاد نوع من الإتساق فى المعالجة المحاسبية والقيم التى تظهر فى القوائم المالية للمؤجر والمستأجر .

(و) حيث أن القيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات العقد لا تختلف عن ١٠٠٪ من القيمة السوقية العادلة للأصل إلا إذا كانت هناك قيمة متبقية غير مضمونة ذات أهمية بالنسبة للحد الأدنى لمدفوعات العقد (٧) ، فإنه يمكن توضيح التكرار بين شروط رسملة عقود التأجير التمويلى كما يلى : (٨)

- ينص الشرط الأول على نقل ملكية الأصل فى نهاية فترة التأجير ، ومن ثم فإن أى عقد يستوفى هذا الشرط لا يتضمن قيم متبقية غير مضمونة وتتعاقد فيه القيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات التأجير مع القيمة السوقية العادلة ، وبذلك يمكن استنتاج ما يلى :

"أن العقد الذى يستوفى الشرط الأول ينبغى أن يستوفى الشرط الرابع".

- ينص الشرط الثانى على منح المستأجر حق الشراء الاختيارى بسعر تحفيزى ، وطالما أن الحد الأدنى لمدفوعات العقد يشتمل على قيمة حق الشراء وسيتم نقل ملكية الأصل فى نهاية فترة التأجير ، فإنه يمكن القول بأنه لا توجد قيمة متبقية غير مضمونة تستحق للمؤجر ، وبذلك يمكن استنتاج ما يلى :

"تتعاقد القيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات العقد مع القيمة السوقية العادلة للأصل وبذلك يتم استيفاء العقد للشرط الرابع".

ويتضح من البندين السابقين أنه طالما تم استيفاء الشرط الرابع لاداعى لتطبيق الشرطين الأول والثانى .

- تجدر الإشارة إلى أن القيمة المتبقية غير المضمونة فى العقود التى تغطى ٧٥٪ أو أكثر من العمر الاقتصادى للأصل تكون منخفضة نسبياً نتيجة التقادم التكنولوجى للأصل وحاجته إلى الصيانة بمعدلات كبيرة ، ومن ثم فإن القيمة الحالية لتلك القيمة المتبقية غير المضمونة فى بداية عقد التأجير تكون منخفضة ومن ثم يمكن القول بأن "معظم العقود التى تستوفى الشرط الثالث تستوفى أيضاً الشرط الرابع".

٢-١ - تبويب عقود التاجير في المعيار المحاسبي الدولي IAS 17

١-٢-١ - لقد اعتمد المعيار المحاسبي الدولي IAS. 17 فى تصنيفه لعقود التاجير على أساس مدى المنافع والمخاطر التى يستفيد بها أو يتحملها كل من المؤجر والمستأجر ، وتنطوى المنافع على الأرباح المتوقع تحقيقها من تشغيل الأصل خلال العمر الاقتصادى الفعال ، بينما تشمل المخاطر خسائر الطاقة العاطلة والتقادم التكنولوجى واختلاف العائد نتيجة تغير الظروف الاقتصادية (٩) .

ويعتمد التاجير التمويلى على جوهر العملية وليس مجرد الشكل القانونى للعقد ، ويعتبر التاجير تمويلياً إذا تم نقل معظم المنافع والمخاطر الجوهرية المحيطة بملكية الأصل ، ويكون العقد غير قابل للإلغاء ، كما يضمن للمؤجر استرداد الاموال المستثمرة فى العملية بالإضافة إلى تحقيق عائد على تلك الاموال ، وفيما يلى أمثلة للحالات التى يصنف العقد فيها على أنه تاجير تمويلى (١٠) .

- ينص العقد على نقل ملكية الأصل إلى المستأجر فى نهاية فترة التاجير .
- يكون للمستأجر حق اختيار شراء الأصل بسعر من المتوقع أن يكون منخفضاً بدرجة ملموسة عن القيمة العادلة للأصل فى تاريخ ممارسة هذا الحق ، ويكون هناك تأكيد بدرجة معقولة فى بداية عقد التاجير أن المستأجر سوف يمارس حقه لشراء الأصل
- تغطى فترة التاجير الجزء الأكبر من العمر الاقتصادى الفعال للأصل ، وذلك بغض النظر عن نقل ملكية الأصل فى النهاية من عدمه .
- فى بداية فترة التاجير ، تكون القيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات العقد أكبر من أو تساوى معظم صافى القيمة الحالية العادلة للأصل المستأجر بعد استبعاد المنح أو مزايا ضريبية يحصل عليها المؤجر ، وذلك بغض النظر عن انتقال الملكية للمستأجر فى نهاية العقد من عدمه .

٢-٢-١ - تقييم محددات التاجير التمويلى فى المعيار المحاسبي الدولي IAS 17

يتفق المعيار المحاسبي الدولي IAS 17 والمعيار المحاسبي الأمريكى SFAS 13 فى

تبويب عقود التأجير على أساس الجوهر الاقتصادي للعملية ومدى انتقال المنافع والمخاطر المتعلقة بملكية الأصل ، وتلافى المعيار الدولي الكثير من الانتقادات الموجهة ضد المعيار الأمريكي ، وأهمها :

- تجنب استخدام النسب التحكيمية لتمييز عقود التأجير التمويلي (٧٥٪ من العمر الاقتصادي للأصل ، ٩٠٪ من القيمة السوقية العادلة) ، والاستعاضة عنها بعبارات الجزء الأكبر " أكبر من أو تساوى " معظم القيمة العادلة للأصل المؤجر .

- ذكر المعيار مجموعة واحدة من الشروط لتبويب عقود التأجير للمؤجر والمستأجر .

وعلى الرغم من ذلك فإنه توجه إليه نفس الانتقادات السابقة فيما يتعلق بإقراره استخدام معدل فائدة الاقتراض الإضافى للمستأجر فى حالة عدم إمكانية استخدام معدل العائد الضمنى^(١١) ، كذلك التكرار فى شروط رسملة عقد التأجير على النحو الذى سبق ايضاحه تفصيلا .

كما ذكر فى الفقرة الرابعة إنه طالما تبرم عقود التأجير بناء على الاتفاق بين الطرفين فمن الملائم أن يستخدم كل منهما مصطلحات متماثلة ، كما أنه من الطبيعى تصنيف عملية التأجير بنفس الطريقة لدى كل من الطرفين ، ومع ذلك فإن تطبيق هذه المصطلحات على الظروف المختلفة لكل من المؤجر والمستأجر تسفر عن تبويب نفس العملية بشكل مختلف^(١٢) ويرى الباحث أن ذلك يفتح الباب مرة أخرى إلى احتمالات عدم الاتساق فى المحاسبة عن نفس العملية للمؤجر والمستأجر .

أضف إلى ما سبق إنه لم يتم الإشارة إلى كيفية المحاسبة عن عقود التأجير التمويلي إذا كانت بداية العقد تقع فى الربع الأخير من العمر الاقتصادي الفعال للأصل .

٣-١ تقييم نطاق المعيار المحاسبى المصرى للتأجير التمويلي

يناقش الباحث شروط تبويب التأجير التمويلي فى المعيار المحاسبى المصرى وتقييمها واقتراح جوانب تعديله ، وذلك فى ضوء ما سبق توضيحه بالنسبة للمعيار المحاسبى

١-٣-١ لقد ورد في اللائحة التنفيذية لقانون التأجير التمويلي رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ بأنه يعد تأجيراً تمويلياً في تطبيق أحكام القانون ما يأتي : (١٣)

(أ) كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يؤجر إلى مستأجر منقولات مملوكة له وقت إبرام العقد أو تلقاها من المورد استناداً إلى عقد من العقود يحوله تأجيرها أو التصرف فيها بالبيع إلى المستأجر عند انتهاء مدة الإيجار ويتم التأجير مقابل قسط إيجارية يتفق عليها المؤجر مع المستأجر .

(ب) كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يؤجر إلى المستأجر عقارات أو منشآت يقيمها المؤجر على نفقته بناء على طاب المستأجر بقصد تأجيرها إليه بالشروط والمواصفات والقيمة الإيجارية للعقد .

(ج) كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بتأجير مال إلى المستأجر تأجيراً تمويلياً إذا كان هذا المال قد ألت ملكيته إلى المؤجر من المستأجر بموجب عقد يتوقف نفاذه بين الطرفين على إبرام عقد التأجير التمويلي .

ويرى الباحث أن ما ورد في اللائحة التنفيذية جاء قاصراً لعدم شموله على أسس وشروط تبويب عقود التأجير وبالتالي عدم إمكانية التمييز بين عمليات التأجير التمويلي والتشغيلي ، ويرجع أهمية ذلك إلى أن المحاسبة عن تلك العمليات في دفاتر المؤجر والمستأجر تتوقف بشكل أساسي على نوع وطبيعة العقد .

وقد تم تدارك ذلك مؤخراً بإصدار القرار الوزاري رقم ٤٧٣ لسنة ١٩٩٧ متضمناً القواعد والمعايير المحاسبية المتعلقة بعمليات التأجير التمويلي ، وورد بها ما يلي (١٤) " يلتزم بما ورد في هذا المعيار كل من كان طرفاً في عقد التأجير التمويلي المسجل في السجل المعد لذلك بالجهة الإدارية المختصة (مصلحة الشركات) وكانت شروط العقد تعطي للمستأجر الحق في شراء المال المؤجر في التاريخ وبالمبلغ المحدد في العقد وكانت مدة العقد تمثل ٧٥٪ على الأقل من العمر الانتاجي الأصلي للمال المؤجر أو كانت القيمة الحالية لإجمالي القيمة التعاقدية عند نشأة العقد تمثل ٩٠٪ على الأقل من قيمة المال المؤجر " .

٢-٣-١ يمكن تقييم شروط تبويب التأجير التمويلي بالمعيار المحاسبي المصرى فيما يلى :

- اتفق المعيار المحاسبي المصرى مع المعيار المحاسبي الأمريكى SFAS 13 فى وضع النسب التحكمية (٧٥٪ ، ٩٠٪) على الرغم ما تتعرض له من جدل ونقاش مستمر حتى الآن وتم تلافيتها فى المعيار المحاسبي الدولى IAS 17
- اكتفى المعيار المحاسبي المصرى بأنه فى حالة منح المستأجر حق الشراء الاختيارى للأصل المؤجر أن يكون المبلغ محدد فى العقد ، ولم ينص على أنه ينبغى أن يكون ذلك بسعر تحفيزى يقل عن القيمة العادلة للأصل المؤجر فى تاريخ ممارسة هذا الحق وذلك على غرار ما ورد بالمعيارين الأمريكى والدولى ، وإلا انتفى الغرض منه .
- أغفل المعيار المحاسبي المصرى شرط تحويل الملكية ، ويتطلب استيفاء شرط حق الشراء الاختيارى بجانب أحد شرطى تغطية ٧٥٪ على الأقل من العمر الاقتصادى الفعال للأصل ، أو ٩٠٪ على الأقل من قيمة الأصل المؤجر ، بينما يتطلب كل من المعيار المحاسبي الأمريكى رقم (١٣) والمعيار المحاسبي الدولى رقم (١٠) استيفاء شرط واحد فقط (أو أكثر) من الشروط الأربعة السابق الإشارة إليها لاعتبار التأجير تمويلياً .
- يتفق المعيار المحاسبي المصرى مع المعيار المحاسبي الدولى فى وجود شروط واحدة لتبويب التأجير التمويلي بالنسبة للمؤجر والمستأجر مما يترتب عليه الاتساق فى المعالجة المحاسبية .
- لم تتم الإشارة فى المعيار المحاسبي المصرى إلى المعالجة المحاسبية إذا كانت بداية التأجير تقع فى الربع الأخير من العمر الاقتصادى الفعال للأصل .

وبناء على ما سبق ، يمكن تقديم الاقتراحات التالية فى هذا الشأن (١٥) :

- * حذف الشروط الواردة بعد عبارة الجهة الإدارية المختصة (مصلحة الشركات) وهذا يعنى تطبيق المعيار على كافة الشركات التى يسمح القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ ولائحته التنفيذية بقيدها فى السجل الخاص بالتأجير التمويلي وعدم وضع شروط إضافية للإلتزام بالمعيار المحاسبي للتأجير التمويلي عما ورد بالقانون ، أو

* تعديل الشروط بما يتمشى مع المعيار الدولى وذلك بإستبعاد النسب التعسفية (٧٥٪ ، ٩٠٪) واستبدالها بعبارة "الجانب الأكبر" أو "معظم" مثلا ، أو

* تعديل الشروط بما يتمشى مع المعيار الأمريكى فيما يتعلق بالاكْتفاء بأى من الشروط الأربعة ، مع الإشارة إلى المعالجة فى حالة بدء التأجير فى الربع الأخير من العمر الاقتصادى الفعال للأصل .

ويرى الباحث إنه لتلافى تلك الانتقادات وإنهاء التمييز أو الحدود الإصطناعية بين التأجير التمويل والتشغيلى يمكن اتباع سياسة واضحة فى هذا الشأن وذلك بأن يتم الاكتفاء بالنص على ما يلى :-

" ينبغى رسملة جميع عقود التأجير التى تزيد فترتها عن سنة واحدة " ، وذلك نظراً لأن الأصول والالتزامات المتولدة عن تلك العقود تتسق مع مفاهيم الأصول والخصوم الواردة فى الإطار الفكرى لإعداد وعرض القوائم المالية (١٦) .

١-٣-٣ لا يغطي المعيار المحاسبى المصرى أنواع عقود التأجير التالية: (١٧)

- (أ) عقود تأجير سيارات الركوب والدراجات الآلية .
- (ب) اتفاقيات التأجير الخاصة بالكشف عن استخدام الموارد الطبيعية مثل البترول ، والغاز والغابات والمعادن وحقوق التعدين الأخرى .
- (ج) اتفاقيات التى يلتزم فيها المستأجر لشراء المال المؤجر فى نهاية مدة التأجير (والذى يعتبر بيعاً مؤجلاً بالتقسيت) .
- (د) عقود التأجير التى لا تتعلق بمال لازم لمباشرة نشاط إنتاجى خدمى أو سلعى للمستأجر .

ويقترح الباحث فى هذا الشأن ما يلى :

- حذف البند (أ) لأنه يعتبر تكراراً لما ورد فى المادة (١) من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ ، والمادة (١) من اللائحة التنفيذية للقانون حيث ورد فى تعريف المال أو

الأموال بأنها " كل عقار أو منقول مادي أو معنوي يكون موضوعا لعقد تأجير تمويلى ويكون لازما لمباشرة نشاط انتاجى سلعى أو خدمى عدا سيارات الركوب والدراجات الآلية .

- حذف البند (ج) لعدم وجود مقابل له فى المعيار المحاسبى الدولى IAS 17 أو المعيار المحاسبى الأمريكى SFAS 13

- الغاء البند (د) نظرا لتعارضه مع ما ورد فى اللائحة التنفيذية لقانون التأجير التمويلى حيث تنص المادة (٢) على ... " وفى جميع الأحوال يجب أن يكون المال المؤجر لازما لمباشرة نشاط انتاجى خدمى أو سلعى للمستأجر ... " .

ويتم إضافة الفقرة التالية والتي وردت فى كل من المعيار المحاسبى الأمريكى SFAS 13 والمعيار المحاسبى الدولى IAS 17^(١٨) .

"اتفاقيات الترخيص للأفلام السينمائية وتسجيلات الفيديو والتمثيلات وبراءات الاختراع وحقوق النشر " .

ثانياً : المحاسبة عن التأجير التمويلي فى القوائم المالية للمؤجر

تم دراسة أسس المحاسبة عن التأجير التمويلي فى القوائم المالية للمؤجر وفقاً للمعيار المحاسبى الأمريكى SFAS 13 والمعيار المحاسبى الدولى IAS 17 ثم تقييم المعيار المحاسبى المصرى فى هذا المجال واقتراح جوانب تطويره .

١-٢ المحاسبة عن التأجير التمويلي فى القوائم المالية للمؤجر وفقاً للمعيار الأمريكى :

تم المحاسبة عن عقود التأجير التمويلي فى القوائم المالية للمؤجر طبقاً للمعيار الأمريكى رقم (١٢) كما يلى (١٩) :

- يسجل إجمالى الاستثمار فى التأجير التمويلي والذي يشمل الحد الأدنى لمدفوعات العقد (بعد استبعاد تكاليف التنفيذ كالصيانة والتأمين وغيرها التى يدفعها المؤجر) بالإضافة إلى القيمة المتبقية غير المضمونة .
- يسجل الفرق بين إجمالى الاستثمار وتكلفة الأصل المؤجر أو قيمته الدفترية كدخل غير مكتسب Unearned income ، وبذلك يكون صافى الاستثمار عبارة عن :
اجمالى الاستثمار + التكاليف المباشرة المبدئية غير المستهلكة - الدخل غير المكتسب
- تستهلك التكاليف المباشرة المبدئية Initial direct costs والدخل غير المكتسب على مدى فترة التأجير لإنتاج عائد دورى بمعدل ثابت من صافى الاستثمار ، ومع ذلك يمكن الاعتراف بالدخل وفقاً لأى سياسة محاسبية أخرى طالما تسفر عن نتائج لا تختلف بشكل معنوى عن نتائج السياسة المذكورة .
- يخضع صافى الاستثمار فى عقود التأجير لنفس الأسس المتبعة فى تبويب الأصول الأخرى بالميزانية .

٢-٢ المحاسبة عن التأجير التمويلي فى القوائم المالية للمؤجر وفقاً للمعيار الدولى :

تتم المحاسبة عن عمليات التأجير التمويلي فى القوائم المالية للمؤجر طبقاً للمعيار الدولى 17 IAS على النحو التالى :

- لا تدرج الأصول المؤجرة تمويلياً ضمن الأصول الثابتة فى ميزانية المنشأة المؤجرة ، ولكن تظهر كبند مستقل كمدنين بقيمة تعادل صافى الاستثمار فى عملية التأجير التمويلي (٢٠).
- يتم الاعتراف بإيراد التمويل - مع مراعاة مبدأ الحيطة والحذر - وفقاً لنمط يعكس معدل عائد دورى ثابت من رصيد صافى الاستثمار فى عملية التأجير التمويلي خلال فترة العقد ، وتستخدم دفعات التأجير فى الفترات المحاسبية لتخفيض كل من أصل المال المستثمر وإيراد التمويل غير المكتسب (٢١) .
- تسفر التكاليف المباشرة المبدئية التى يتحملها المؤجر فى سبيل اجراء المفاوضات وإعداد الترتيبات اللازمة لابرام عقد التأجير عن إنتاج إيراد التمويل ، لذلك تحمل تلك التكاليف على الأرباح فوراً أو يتم رسملتها وتوزيعها مقابل ذلك الإيراد خلال فترة التأجير ، وذلك بالإعتراف فى كل فترة مالية بجزء من إيراد التمويل غير المكتسب معادلاً للتكاليف المباشرة المبدئية (٢٢) .

٢-٣ المحاسبة عن التأجير التمويلي فى القوائم المالية للمؤجر طبقاً للمعيار المحاسبى المصرى:

٢-٣-١ ورد بالمعيار المحاسبى المصرى ما يلى : يدرج المال المؤجر كأصول ثابتة مؤجرة بدفاتر المؤجر بالتكلفة الدفترية لاقتنائه ، ويتم إجراء الاهلاكات على تلك الأصول وفقاً لعمرها الانتاجى المفترض حسبما جرى العمل عادة وفقاً للعرض وطبيعة المال الذى يجرى إهلاكه (٢٣) .

ومن الواضح أن هذه المعالجة تخالف تلك الواردة فى المعيار المحاسبى الأمريكى SFAS 13 والمعيار الدولى 17 IAS كما سبق الإشارة إليهما كما تخالف المفاهيم الأساسية فى صناعة التأجير التمويلي بوصفها أحد فروع صناعة الخدمات التمويلية والتى يمكن أن يكون

المؤجر فيها بنك أو أحد الشركات المتخصصة كنوع من الوساطة المالية .

ويبدو أن المبرر الوحيد وراء هذه المعالجة هو محاولة التمشي مع المادة (٢٤) من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ فى شأن التأجير التمويلي والتي تنص على " يكون للمؤجر الحق فى استهلاك قيمة الأموال المؤجرة حسبما يجرى عليه العمل عادة ووفقا للعرف وطبيعة المال الذى يجرى استهلاكه وذلك دون النظر إلى مدة عقد التأجير المتعلقة بذلك المسال ... " وهو نص كما نرى غير ملزم ويحيل إلى العرف المحاسبى بجانب أنه يعطى بعض الحقوق للمؤجر التى قد تؤدى إلى الخلط بين عمليات التأجير التمويلي وغيرها وإن كان لم يشر إلى هذا صراحة . (٢٤)

ويقترح الباحث تعديل هذا البند بما يتمشى مع المعيار الأمريكى والمعيار الدولى وذلك على النحو التالى :

- يسجل اجمالى الاستثمار فى عملية التأجير التمويلي وتعالج الزيادة عن تكلفة الأصل المؤجر باعتبارها ايراد تمويل غير مكتسب .
- تدرج الأصول المؤجرة كبنء مستقل ضمن المدنيين (وليس ضمن الأصول الثابتة) فى قائمة المركز المالى للمنشأة المؤجرة وذلك بقيمة صافى الاستثمار فى عملية التأجير التمويلي .
- تستخدم دفعات التأجير التمويلي فى تخفيض كل من صافى الاستثمار وايراد التمويل غير المكتسب .

٢-٣-٢ ورد فى البند السادس بالمعيار المحاسبى المصرى ما يلى " تسجيل ايرادات عقود التأجير التمويلي على أساس معدل العائد مضافا إليه مبلغ يعادل قسط الإهلاك الدورى ، ويجنب الفرق بالزيادة أو النقص حسب الأحوال بين الايراد المثبت بهذه الطريقة والقيمة الإيجارية المستحقة عن نفس الفترة المحاسبية فى حساب مستقل مدين أو دائن يتم تسوية رصيده مع صافى القيمة الدفترية للمال المؤجر عند انتهاء العقد" (٢٥) .

ويبدو أن المعالجة الواردة فى هذا البند مترتبة على المعالجة الواردة فى البند الخامس من المعيار ، وهى ليس لها نظير فى المعيار الدولى أو المعيار الأمريكى ، ويدرج بموجبها قسط

الاهلاك السنوى للأصل ضمن الإيرادات ربما كمقابل تعويضى لإدراجه ضمن المصروفات ، كما أن الفرق بين سعر العائد الضمنى وتكلفة الأصل ينبغى أن يؤول بالتعريف إلى الصفر ، بينما يتم ادخال حساب وهمى للتسوية لتلافى الخطأ من عدم توزيع تكلفة الأصل على فترة التأجير مع الأخذ فى الاعتبار قيمة حق الشراء الاختيارى بموجب السعر المحدد مقدما والذى تكون ممارسته فى عقود التأجير التمويلى مرجحا إلى حد كبير (٢٦) .

ويرى الباحث أنه بناء على التعديل المقترح فى البند السابق تنتفى الحاجة إلى حساب قسط الاهلاك وعلى ذلك يستبدل هذا البند بأخر ينص على "يتم الاعتراف بإيراد التمويل وفقا لنمط يعكس معدل عائد دورى ثابت من رصيد صافى الاستثمار فى عملية التأجير" .

٢-٣-٤ ورد فى البند السابع بالمعيار المحاسبى المصرى ، "يتم تحميل قائمة الدخل للمؤجر بتكلفة الصيانة والتأمين وكافة المصروفات اللازمة للحفاظ على الأصل إلا إذا تم التعاقد على أن يتحملها المستأجر" (٢٧) .

ويرى الباحث إنه ليس هناك حاجة إلى هذا البند لأن المادة (٩) من القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ ألزمت تحميل المستأجر بهذه المصروفات بغض النظر عن الطرف الذى يدفعها حيث تنص على إنه " يلتزم المستأجر باستعمال وصيانة الأموال المؤجرة بما يتفق مع الأغراض التى أعدت لها" .

٢-٣-٤ لم يتعرض المعيار إلى كيفية المحاسبة عن التكاليف المباشرة المبدئية الخاصة بمرحلة المفاوضات لإبرام عقد التأجير ، ويرى الباحث مجازة المعيار الأمريكى والمعيار الدولى فى هذا الشأن ، وعلى ذلك يقترح معالجتها كما يلى :

- تحمل على الأرباح فى السنة الأولى لعقد التأجير نظراً لانخفاض قيمتها فى معظم الحالات بالنسبة لحجم الاستثمارات فى عمليات التأجير التمويلى ، أو
- إذا كانت التكاليف المباشرة المبدئية مرتفعة نسبياً فإنه يتم رسملتها على أن تستهلك على مدى فترة التأجير وذلك مقابل الاعتراف بجزء من ايراد التمويل غير المكتسب فى كل فترة مالية .

٢-٣-٥ ورد فى البند الثامن بالمعيار المحاسبى المصرى "عند شك المؤجر فى تحصيل دفعات الايجار ينبغى عليه تكوين المخصصات اللازمة لمواجهة الديون المشكوك فى تحصيلها" . ويتضح من ذلك السماح بتكوين مخصصات لدفعات مستقبلية لم تستحق بعد ، بينما ينبغى أن يسمح بتكوين المخصصات للمستحقات الفعلية أو المتأخرة فقط ، وفى حدود الجوانب غير القابلة للاسترداد على ضوء استعادة الأصل فى حالة تخلف المستأجر عن السداد .

ويقترح الباحث تعديل هذا البند بما يلزم المؤجر بمراعاة ظروف عدم التأكد فيما يتعلق بمخاطر تحصيل دفعات التأجير وتغيرات مستوى معدل الفائدة فى المستقبل وذلك من خلال تعديل النموذج أو المعادلة التى يتم على أساسها الاعتراف بإيراد التمويل ليعكس تلك الظروف .

ثالثاً : المحاسبة عن التأجير البيعى فى المعيار المصرى

يتناول الباحث تعريف عمليات التأجير البيعى ، وتقييم أسس القياس المحاسبى لتلك العمليات فى المعيار المصرى وذلك فى ضوء ما ورد فى المعيار الأمريكى رقم (١٣) والمعيار الدولى رقم (١٧) مع اقتراح أوجه تعديل وتطوير المعيار المصرى .

١-٣ لا يحقق المؤجر أرباحاً أو خسائراً من عمليات التأجير التمويلية بخلاف ايراد التمويل نظر لتعادل القيمة العادلة للأصل المؤجر مع تكلفته الدفترية فى بداية عقد التأجير ، ويكون المؤجر فى هذه العمليات احدى المؤسسات التمويلية يشتري الأصل ثم يؤجره للغير ، وقد يكون المؤجر منتجا أو موزعاً ويلجأ إلى التأجير كوسيلة للتسويق ، ويتم ابرام العقد بشكل ينتج عنه أرباح أو خسائر بالإضافة إلى ايراد التمويل نتيجة اختلاف القيمة العادلة للأصل المؤجر عن تكلفته ، وهذه العملية ما هى إلا عملية بيع فى جوهرها ولذلك تعرف بالتأجير البيعى Sales type lease

٢-٣ ورد فى البند (٩) من المعيار المحاسبى المصرى " إذا كان المؤجر هو المصنع أو الموزع للمال المؤجر ، تدرج أرباح أو خسائر البيع فى حسابات النتيجة عن الفترة للمصنعين أو الموزعين وفقاً للسياسة المتبعة عادة للبيع مع الغير ."

ويتعارض هذا البند مع المعالجة المحاسبية التى تبناها المعيار المصرى والتى تنطوى على عدم اعتبار التأجير التمويلية بمثابة عملية بيع ، كما إنه اقتصر فقط على معالجة الأرباح والخسائر الناتجة عن عمليات التأجير البيعى ودون التعرض للجوانب المحاسبية الأخرى كقياس الإيرادات أو تكاليف المبيعات وغيرها .

وعلى الرغم من اختلاف أسس القياس المحاسبى لإيرادات وتكاليف المبيعات فى المعيارين الأمريكى والدولى (٢٨) ، إلا أنه يقترح الباحث تعديل هذا البند بشكل يغطى كافة القضايا المحاسبية فى هذا الشأن وذلك على النحو التالى :

٢-٢-١ تسجيل إيرادات المبيعات في بداية فترة التأجير في دفاتر المؤجر المنتج أو الموزع على أساس القيمة الأقل من القيمتين التاليتين :

- القيمة العادلة للأصل أو
 - القيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات العقد والقيمة المتبقية غير المضمونة المقدرة للأصل وذلك بمعدل خصم يعادل سعر الفائدة السائدة في السوق .
- ٢-٢-٢ يتم الاعتراف بتكاليف المبيعات في بداية فترة التأجير وفقا لتكلفة الأصل المؤجر أو القيمة الدفترية إذا اختلفت عن التكلفة .
- ٢-٢-٣ تحمل التكاليف المباشرة المبدئية لقائمة الدخل في بداية فترة التأجير باعتبارها تكاليف بيعية .

رابعاً : الافصاح فى القوائم المالية للمؤجر فى المعيار المصرى

ورد فى البند (١٠) بالمعيار المحاسبى المصرى إنه فى نهاية كل فترة مالية يجب الافصاح فى القوائم المالية للمؤجر عما يلى :

- (أ) السياسات المحاسبية المتبعة للتعرف على إيرادات التأجير .
- (ب) سياسات الاهلاك المتبعة الخاصة بالأصول المؤجرة ونسبة الاهلاك المطبقة .
- (ج) بيان بتكلفة الأصول المؤجرة والحركة عليها ومجمع اهلاكها والحركة عليه وأرصدها فى نهاية الفترة .
- (د) الأرباح والخسائر الناجمة عن عمليات انتقال ملكية الأصول المؤجرة إلى المستأجرين خلال الفترة المالية .
- (هـ) أية مبالغ مدنية أو دائنة تنتج تطبيقاً للفقرة ٦ من هذا المعيار .

ويرى الباحث أن ذلك لا يتمشى إطلاقاً مع نظيره فى المعيار الأمريكى SFAS 13 أو المعيار الدولى IAS 17 ، وعلى ذلك يقترح ما يلى :-

- الغاء البنود (ب) ، (ج) ، (هـ) نظراً لأنها تتناقض وطبيعة صناعة التأجير التموئلى والتعديلات التى سيتم ادخالها بناء على الاقتراحات السابقة .
- اضافة بنود أخرى ينبغى الافصاح عنها وذلك لمجاراتها لما ورد بالمعيار الدولى والمعيار الأمريكى ،

وتشمل تلك البنود ما يلى (٢٩) :

عناصر صافى الاستثمار فى التأجير التموئلى أو البيعى فى تاريخ قائمة المركز المالى وتضم ما يلى :

- دفعات التأجير المستقبلية مع توضيح نفقات التنفيذ التى يتم استبعادها .

- القيمة المتبقية غير المضمونة من الأصل المؤجر .
 - التكاليف غير المباشرة المبدئية غير المستهلكة .
 - ايراد التمويل غير المكتسب .
- # الحد الأدنى لدفعات التأجير المتوقع تحصيلها فى كل سنة مالية من السنوات الخمسة التالية لتاريخ قائمة المركز المالى .
- # التكاليف المباشرة المبدئية المحملة للأرباح مقابل ايراد التمويل غير المكتسب لكل فترة تعد عنها القوائم المالية .
- # اجمالى ايرادات عقود التأجير المشروطة Contingent rentals الواردة فى قائمة الدخل فى كل فترة مالية .
- # الشروط العامة لعقود التأجير .

خامساً : الهداسبة عن التأجير التمويلى فى القوائم المالية للمستأجر طبقاً للمعيار المصرى

١-٥ ورد فى البند (١١) بالمعيار المحاسبى المصرى ، بأنه "تدرج القيمة الايجارية المستحقة عن عقود التأجير كمصروف فى قائمة الدخل الخاصة بالمستأجر خلال كل فترة مالية".

ومن الواضح أن ذلك يخالف ما ورد فى المعيار الأمريكى رقم (١٣) والمعيار الدولى رقم (١٧) من زاوية أن دفعات التأجير ينبغى توزيعها بين تخفيض الالتزامات الناتجة عن التأجير التمويلى والأعباء التمويلىة .

٢-٥ ورد فى البند (١٣) بالمعيار المحاسبى المصرى " إذا قام المستأجر فى نهاية العقد باستخدام حق شراء المال المستأجر يثبت هذا المال كأصل ثابت بالقيمة المدفوعة لممارسة حق شراء المال والمتفق عليها طبقاً للعقد ، ويتم اهلاكه على مدار العمر الانتاجى المتبقى المقدر له وفقاً للسياسات والمعدلات التى يتبعها المستأجر للأصول المماثلة " .

ويتضح أنها لاتشير إلى أى معالجة للأصول فى قائمة المركز المالى للمستأجر حيث لاتظهر إلا عند ممارسة حق الشراء الاختيارى وبقيمة تقل بشكل ملموس عن القيمة العادلة للأصل مما يؤدى إلى عدم دقة الافصاح فى القوائم المالية للمستأجر .

٣-٥ يقترح الباحث بناء على ما سبق الغاء البند (١١) ، والبند (١٢) ، ولسايرة المعيار الأمريكى رقم (١٣) والمعيار الدولى رقم (١٧) ينبغى إضافة الفقرات التالية (٣٠) :

١-٣-٥ يتم تسجيل التأجير التمويلى كأصل ثابت مقابل التزامات طويلة الأجل فى دفاتر المستأجر وذلك بالقيمة الأقل من القيمتين التاليتين :-

القيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات التأجير بمعدل العائد الضمنى وذلك بعد استبعاد تكاليف التنفيذ كالضرائب أو التأمينات أو الصيانة وذلك سواء دفعت بواسطة المؤجر أم المستأجر ، ويقتصر الحد الأدنى لمدفوعات التأجير على الدفعات

الدورية التي يلتزم المستأجر بدفعها خلال فترة العقد وقيمة حق الشراء الاختياري للأصل في حالة النص على ذلك في العقد ، وإلا فإنه يضم العناصر التالية :

- الدفعات الدورية التي يلتزم المستأجر بها خلال فترة العقد .
- القيمة المتبقية للأصل المضمونة من جانب المستأجر .
- الغرامة التي يطالب المستأجر بدفعها في حالة فشله في تجديد العقد أو تمديد فترة سريانه .

القيمة العادلة للأصل في بداية التأجير

٣-٣-٥ يعتمد اهلاك الأصل المستأجر على نوعية الشروط التي باجتيازها تم تصنيفه

كتأجير تمويلي كما يلي :-

(أ) العمارة التي تحتلها شريطة أن تكون ذاتية أو حق الشراء الاختياري فإنه يتم اهلاك الأصل

المستأجر على مدى عمره الاقتصادي مع مراعاة القيمة المتبقية المقدرة للأصل .

(ب) العملية التي تستوفى شرط ٧٥٪ من العمر الاقتصادي للأصل أو ٩٠٪ من القيمة

السوقية العادلة ، فإنه يتم اهلاك الأصل المستأجر خلال فترة العقد .

ويرجع اختلاف المعالجة المحاسبية لإهلاك الأصل المستأجر إلى جوهر العملية فنجد أن

ملكية الأصل تؤول للمستأجر في نهاية العقد أو في تاريخ ممارسة حق الشراء الاختياري ومن

ثم تطبق عليه السياسات المتبعة لحساب الاهلاك بالنسبة للأصول الأخرى بالمنشأة ، وذلك

بخلاف الثانية يظل المؤجر محتفظا بملكية الأصل .

٣-٣-٥ قد يضمن المستأجر القيمة المتبقية للأصل في نهاية فترة العقد للعمليات التي

تعود ملكية الأصل للمؤجر ، فإذا كانت القيمة السوقية العادلة للأصل في نهاية فترة التأجير

أكبر أو تساوي القيمة المتبقية المضمونة لن يكون هناك التزامات على المستأجر ، بينما يدفع

الفرق في الحالة العكسية .

٣-٣-٥ ٤ ينبغي توزيع الدفعات الدورية للتأجير بين ما يستخدم منها في تخفيض

الالتزامات الناشئة عن التأجير التمويلي والفوائد المدفوعة بحيث تؤدي إلى معدل ثابت للأعباء

التمويلية من رصيد تلك الالتزامات .

سادساً : الإفصاح فى القوائم المالية للمستأجر فى المعيار المصرى

ورد فى البند (١٤) بالمعيار المحاسبى المصرى بأنه يجب أن يتم الإفصاح فى القوائم المالية للمستأجر عما يلى :

(أ) بيان الأصول المستأجرة على أن يتضمن ما يلى :

- اجمالى القيمة التعاقدية لكل أصل محللة إلى القيمة الاجارية وثمان الشراء .
- العمر الانتاجى للأصول المستأجرة .
- القيمة الاجارية السنوية .

ويرى الباحث أنه ينبغى أن يتضمن ذلك البند الإفصاح عن القيمة الاجمالية للأصول المستأجرة تمويلاً فى تاريخ قائمة المركز المالى مقارنة بالسنة السابقة ومبوبة وفقاً لمجموعات الأصول الثابتة الأخرى المملوكة للمنشأة .

(ب) تفاصيل مصاريف وصيانة وإصلاح الأموال المؤجرة .

يرى الباحث أنه لاداعى للإفصاح عن هذا البند تفصيلاً خاصة وأنه يتم ادراجها فى قائمة الدخل الخاصة بالمستأجر خلال كل فترة مالية .

(ج) يجب تحليل التزامات الاستئجار التمويلية حسب تواريخ استحقاقها بحيث يتم إيضاح ما يستحق سداه خلال السنوات المالية الخمس التالية كل على حده واجمالي ما يستحق سداه خلال السنوات بعد السنة الخامسة .

(د) الإفصاح عن أى شروط مالية هامة تستلزمها عقود الاستئجار مثل الالتزامات المحتملة عن تجديد تلك العقود أو استخدام حق اختيار شراء الأصل ودفعات الاستئجار الاحتمالية .

ويرى الباحث أنه لم تتم الإشارة إلى الإفصاح عن عقود التأجير المشروط أو التأجير من الباطن أو الاهلاك ، لذلك يقترح إضافة الفقرات التالية^(٣١) :

- القيمة الاجمالية للدفعات المتوقع تحصيلها فى المستقبل عن عقود التأجير من الباطن Sublease الغير قابلة للإلغاء .
- الدفعات المحصلة فعلا عن عقود التأجير المشروط Contingent rental وذلك خلال السنة المالية التى تعد عنها قائمة الدخل .
- أسس تحديد دفعات التأجير المشروط .
- القيود المفروضة على المستأجر كالحد من مقدرته على توزيع الأرباح أو الحصول على قروض إضافية .
- إهلاك الأصول المستأجرة تمويلاً كبنء مستقل .

سابعاً : المحاسبة عن عمليات البيع وإعادة الاستئجار

فى المعيار المصرى

١-٧ تنطوى عمليات البيع وإعادة الاستئجار على قيام المالك (البائع / المستأجر) ببيع الأصل لمؤسسة تمويلية غالباً ثم يسترده فوراً بالاستئجار من المالك الجديد (المشتري / المؤجر) ، ويتم التفاوض على كل من عملية البيع والاستئجار فى صفقة واحدة A package ، ومن ثم فإنه ليس من الضرورى أن تعكس تلك العملية القيم العادلة .

ويعتبر ذلك إحدى الأساليب التمويلية التى يلجأ إليها البائع / المستأجر للاستفادة من الأرباح المحققة نتيجة ارتفاع سعر البيع عن القيمة السوقية العادلة للأصل بالإضافة إلى الموازنة بين التدفقات النقدية ، وينبغى أن يؤخذ فى الاعتبار ما يلى :

- الاقرار بحدوث عمليتين اقتصاديتين متميزتين : تنطوى الأولى على بيع الأصل بينما تتمثل الثانية فى استئجار نفس الأصل .
- لا يتم النقل المادى للأصل على الرغم من حدوث تلك العمليتين .

٢-٧ قد ورد فى البند (١٥) من المعيار المحاسبى المصرى "قد يقوم المؤجر بتأجير مالى إلى مستأجر بموجب عقد يتوقف نفاذه على ابرام عقد تأجير تمويلى وفى هذه الحالة يجب أن يقوم المستأجر كباقي كتابع بتأجيل أية أرباح أو خسائر تنتج عن الفرق بين ثمن البيع وصافى القيمة الدفترية للأصل فى دفاتره ويتم استهلاك هذا الفرق على مدار مدة عقد التأجير".

ويرى الباحث إنه على الرغم من الاتفاق مع المعيار الدولى رقم (١٧) من زاوية أنه لم يتطلب شروطاً إضافية لعمليات التأجير التمويلية لمعالجتها محاسبياً باعتبارها بيع وإعادة استئجار بخلاف المعيار الأمريكى رقم (١٢) فى هذا الشأن^(٣٢) ، إلا أنه لم تتم الإشارة إلى الحالة التى تكون فيها القيمة السوقية العادلة للأصل أقل من صافى القيمة الدفترية .

وعلى ذلك يقترح الباحث تعديل هذا البند كما يلي :

- فى حالة البيع مع الاستعادة بالتأجير التمويلى يرتبط التفاوض على قيمة الايجار عادة بسعر البيع دون أن يشترط أن يكونا على أساس القيم العادلة .
- ينبغى تأجيل الأرباح (الضائير) الناتجة عن زيادة (انخفاض) سعر البيع عن القيمة الدفترية للأصل فى القوائم المالية للمستأجر (البائع) على أن تستهلك خلال فترة عقد التأجير .
- إذا كانت القيمة السوقية العادلة للأصل أقل من القيمة الدفترية ، فإنه يتم الاعتراف فوراً بهذا الفرق كخسارة تحمل لحساب الأرباح والأرباح فى بداية فترة التأجير .

خلاصة البحث والنتائج والتوصيات

يعرض هذا البحث أسس تبويب عقود التأجير فى المعيار المحاسبى الأمريكى SFAS 13 والمعيار المحاسبى الدولى IAS 17 والانتقادات الموجهة فى هذا الشأن ، كذلك تقييم المعيار المحاسبى المصرى الصادر وفقاً لأحكام القانون ٩٥ لسنة ١٩٩٥ لعمليات التأجير التموئلى من زاوية أسس القياس المحاسبى للتأجير التموئلى والتأجير البيعى وعمليات البيع وإعادة الاستئجار ، بالإضافة إلى الإفصاح عن تلك العمليات فى القوائم المالية .

وقد توصل الباحث إلى العديد من أوجه القصور فى المعيار المحاسبى المصرى لعمليات التأجير التموئلى ، ومن ثم الحاجة إلى تعديله وتطويره لمسايرة المعيار المحاسبى الدولى IAS 17 والمعيار المحاسبى الأمريكى SFAS 13

وبناء على ما سبق ، يوصى الباحث بما يلى :

"تعديل المعيار المحاسبى المصرى الصادر وفقاً لأحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ بشأن التأجير التموئلى وذلك وفقاً للاقتراحات التى ذكرت فى النقاط المختلفة من هذا البحث"

هوامش البحث والمراجع

(1) See :

- a- Delaney, Patrick R. & James R. Adler & Barry J. Epstein & Michael F. Foran : "GAAP, Interpretation and Application", John Wiley & Sons, N.Y., 1989, pp. 333 - 334.

ب - د. محمد حامد تميزاز "بحوث في المشاكل المحاسبية المعاصرة"، بدون ناشر، ١٩٩٤، ص ٣ - ١٨.

(2) Davies Mike & Paterson Ron & Wilson, Allister "Generally Accepted Accounting Practice in the United Kingdom", Ernest, Young, English, 3rd Ed., 1992, pp. 805 - 856.

(3) See :

- a- Bowman, Robert, G. "The Debt Equivalence of Leases, An Empirical Investigation", *The Accounting Review*, April 1980, pp. 237 - 253.

b- Abdel-Khalik, A. Rashed, Robert B. Thompson & Robert E. Taylor : "The Impact of Reporting Leases off the Balance Sheet on Bond Risk Premiums : Two Exploratory Studies", *Economic Consequences of Financial Accounting Standards (FASB)*, 1978, pp. 103 - 155.

c- Elam, Rick : "The Effect of Lease Data on the Predictive Ability of Financial Ratios", *The Accounting Review*, January 1975, pp. 25 - 43.

(4) Financial Accounting Standards Board "Accounting for Leases", **Statement of Financial Accounting Standards No. 13**, (Connecticut, Stamford : FASB, 1976, para 7.

(5) See :

a- *Ibid.*, para. 8.

b- Delaney, Patrick R. & James R. Adler & Barry J. Epstein & Michael F. Foran : *Op. cit.*, pp. 338 - 339.

c- Financial Accounting Standards Board "Accounting for Leases", **Statement of Financial Accounting Standards, No. 98**, (Connecticut, Stamford : FSB 1988), para. 22c.

- (6) Wolk, Harry I. & Jere R. Francis & Michael G. "Accounting Theory, A Conceptual and Institutional Approach", PWS - Kent Publishing Co., 2nd., Boston, 1989, pp. 537 - 538.
- (7) Schroeder, Richard G. & Clark, Myrtle "Accounting Theory, Text and Reading", John Wiley & Sons, Inc., N.Y., 1995, pp. 516 - 527.

(أ) راجع البحث ، ص ٥

- (9) International Accounting Standards Committee "Accounting for Leases", International Accounting Standard No. 17 (London : IASC, 1984), para 3.
- (10) Ibid., para. 5.
- (11) see :
- a) Ibid para. 44.

(ب) راجع البحث ، ص ٨

- (12) International Accounting Standards Committee "Accounting for Leases", IAS No. 17, Op. cit., para 4.

(١٣) اللائحة التنفيذية لقانون التأجير التمويلي الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٨٤٦ لسنة ١٩٩٥ ، الوقائع المصرية ، العدد ٢٩١ ، القاهرة ١٩٩٥ ، المادة (٢) .

(١٤) القرار الوزاري رقم ٤٧٣ لسنة ١٩٩٧ بتعديل بعض أحكام القرار الوزاري رقم ٨٤٦ لسنة ١٩٩٥ بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ فى شأن التأجير التمويلي (وزارة الاقتصاد ، القاهرة ، ١٩٩٧) ، ملحق رقم (١) ، البند (٢) .

(١٥) د. محمد فخرى مكي : "ملاحظات على مشروع القواعد والمعايير المحاسبية لعمليات التأجير التمويلي" ، بحث غير منشور ، ص ٢ .

- (16) See :

- International Accounting Standards Committee "Framework for the Preparation and Presentation of Financial Statements", In International Accounting Standards (IASC, 1990), pp. 42 - 45.
- Financial Accounting Standards Board "Elements of Financial Statements", Statement of Financial Accounting Concepts No. 6, (Connecticut Stamford , FASB 1985), Paras. 25 - 40.

(١٧) القرار الوزاري رقم ٤٧٣ لسنة ١٩٩٧ ، مرجع سابق ، البند الثالث .

(18) See :

- a- International Accounting Standards Committee "Accounting for leases", IAS No. 17, Op. cit., para 1.
- b- Financial Accounting Standards Board "Accounting for Leases", SFAS No. 13, Op. cit., para 1.

(19) See :

- a- **Ibid.**, para. 18.
- b- Financial Accounting Standards Board "Accounting for Leases; SFAS No. 98, Op. cit., para. 21 H & I

(20) International Accounting Standards Board "Accounting for leases", IAS No. 17, Op. cit., para 48.

(21) **Ibid.**, paras 15, 49

(22) **Ibid.**, para. 18.

(٢٣) القرار الوزاري رقم ٤٧٣ لسنة ١٩٩٧ ، مرجع سابق ، البند (٥) .

(٢٤) د. محمد فخرى مكي ، مرجع سابق ، ص ص ٣ - ٤ .

(٢٥) القرار الوزاري رقم ٤٧٣ لسنة ١٩٩٧ ، مرجع سابق ، البند (٦) .

(٢٦) د. محمد فخرى مكي ، مرجع سابق ، ص ٤ .

(٢٧) القرار الوزاري رقم ٤٧٣ لسنة ١٩٩٧ ، مرجع سابق ، البند (٧)

(28) See :

- Financial Accounting Standards Board "Accounting for Leases", SFAS No. 13, Op. cit., paras. 17 & 76.
- Financial Accounting Standards Board "Accounting for Leases", SFAS No. 98, para. 22 C & F.
- International Accounting Standards Committee "Accounting for Leases", IAS No. 17, Op. cit., para. 24.

(29) See :

- a- **Ibid.**, para. 42.
- b- Financial Accounting Standards Committee "Accounting for Leases", SFAS No. 13, Op. cit., para 23.

(30) See :

- a- **Ibid.**, paras. 10 & 11 & 12.
- b- International Accounting Standards Committee "Accounting for Leases", IAS No. 17, Op. cit., paras 44 & 45 & 46.

(31) See :

- a- **Ibid.**, paras. 57 & 58 & 59.
- b- Financial Accounting Standards Committee "**Accounting for Leases**", **SFAS No. 13**, Op. cit., para 16.

(32) See :

- a- International Accounting Standards Committee "**Accounting for Leases**", **IAS No. 17**, Op. cit., paras. 33 & 34.
- b- Financial Accounting Standards Board "**Accounting for Sales With Leasbacks**", **Statement of Financial Accounting Standards No. 28** (Connecticut, Stamford : FASB 1979), para. 3.