

## الأسس والمعالجات المحاسبية للإجارة والإجارة المنتهية بالتملك

### كما تقوم بها المصارف الإسلامية

إعداد: د. حسين شحاتة

الأستاذ بجامعة الأزهر

#### تقديم عام

من صيغ الاستثمار الشائعة في الوقت المعاصر التأجير التمويلي والذي يقوم على تأجير بعض الموجودات (الأصول الثابتة) ذات المنافع كبديل للشراء، ولاسيما ذات القيمة الكبيرة التي يصعب على الأفراد والوحدات الاقتصادية والخدمية تملكها لأجل الانتفاع بها، أو لعدم وجود السيولة لعملية التمويل أو التي يصعب تمويلها بسبب القروض بفائدة. ولقد صدرت العديد من القوانين التي تنظم هذه الصيغة من صيغ التمويل، ووضعت العقود المختلفة، لضمان حقوق المؤجر والمستأجر وحسم قضايا الإهلاك والصيانة والتصرف في الأصل بعد انتهاء أجل عقد الإجارة وفسخ العقد قبل انتهاء أجله، وبيع الأصل للمستأجر. وليس موضوع الإجارة جديد كما يعتقد كثير من الناس بل تناوله فقهاء المسلمين من السلف والخلف من حيث مشروعيتها وأركانها وشروطها، وبينوا الأحكام والمبادئ الشرعية التي تحكم تطبيقها عملياً، وهذا وارد تفصيلاً في كتب الفقه الإسلامي، كما بذلت جهود طيبة في تناول الجوانب المحاسبية لهذه المسائل في ضوء أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية. ولقد بدأت بعض المؤسسات المالية الإسلامية بتطبيق الإجارة كأحد صيغ التمويل الإسلامي، كما قامت هيئة المحاسبة والمراجعة بإصدار معيار المحاسبة المالية رقم [ 8 ] والخاص بالإجارة والإجارة المنتهية بالتملك في سنة 1417هـ / 1996 لتسهيل عملية التطبيق.

ويحتاج هذا المعيار إلى مزيد من الإيضاحات حول الأسس والمعالجات المحاسبية له، وذلك في حالتى الإجارة التشغيلية والإجارة المنتهية بالتملك كما تقوم بها المصارف الإسلامية حتى تساعد في مجال التطبيقات المعاصرة، وهذا هو القصد من هذه الدراسة.

ولقد خططت بحيث يقع في أربع فصول على النحو التالي:

- **الفصل الأول:** ويتناول الإجراءات التنفيذية للإجارة كما تقوم بها المصارف الإسلامية.
  - **الفصل الثاني:** الأسس والمعالجات المحاسبية للإجارة التشغيلية كما تقوم بها المصارف الإسلامية.
  - **الفصل الثالث:** الأسس والمعالجات المحاسبية للإجارة المنتهية بالتمليك كما تقوم بها المصارف الإسلامية.
  - **الفصل الرابع:** التطبيقات المحاسبية للإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك كما تقوم بها المصارف الإسلامية.
- كما أوردنا في نهاية الدراسة حالات تطبيقية ونماذج محاسبية لتكون دليلاً ومرشداً للمحاسبين في المصارف الإسلامية.

ولقد اعتمدت في إعداد في هذه الدراسة على الآراء الفقهية والمعالجات المحاسبية حسب المعيار الصادر من هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، وعلى الأسس والنماذج المحاسبية المتعارف عليها في الفكر المحاسبي التقليدي متى كانت لا تتعارض مع فقه الإجارة وكذلك على بعض التطبيقات العملية.

ويطيب لي أن أقدم الشكر إلى كل من ساهم وعاون في هذا الموضوع بالدراسة والبحث وأخض بالذكر هيئة المحاسبة والمراجعة التي اتاحت لي فرصة المشاركة والمناقشة في إصدار هذا المعيار خلال فترة عضويتي في مجلس معاييرها، كما أدعو الله أن يجزي خيراً مجموعة دلة البركة: وحدة البحوث والتطوير لدعوتي في المشاركة في برنامج التدريب للعاملين في بنك التمويل المصري السعودي بمصر. وأتضرع إلى الله العليم الحكيم أن يجعل هذا العمل صالحاً ولوجهة خالصاً ليس فيه أى شيء لهوى النفس، ربنا تقبل منا إنك أنت السميع العليم، وتب علينا إنك أنت التواب الرحيم.

## الفصل الأول: الأحكام الفقهية والإجراءات التنفيذية للإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك

كما تقوم بها المصارف الإسلامية

[ 1 - 1 ] - مفهوم عقد الإجارة ومشروعيتها.

. مفهوم 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.

. مشروعية عقد الإجارة.

عقد الإجارة مشروع بأدلة القرآن والسنة وإجماع الفقهاء، ويرجع في ذلك إلى كتب الفقه وقال

الفقهاء وأن حكمة مشروعيتها حاجة الناس الذين لا يجدون ثمن العين إليها مثل الانتفاع بالدار

والدابة والأرض وما في حكم ذلك، كما يدخل في نطاق ذلك المنافع التي يقدمها الإنسان.

[ 1 - 2 ] - أركان عقد الإجارة وشروطه.

يقوم عقد الإجارة ( مثل أى عقد ) على أربعة أركان هي:

[ 1 ] - العاقدان.

المؤجر: المالك الذي يؤجر العين موضوع الانتفاع.

المستأجر: المنتفع بالعين مقابل عوض.

[ 2 ] - المنفعة.

وهي 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: أجزّ لى هذا ... فىقول المؤجر قبلت ذلك، أو أجزتكَ إياه. . شروط عقد الإجارة.

يجب أن يتوافر فى عقد الإجارة الشروط الواجب توافرها فى العقود بصفة عامة والواردة فى كتب الفقه، ومن الشروط التى تعيننا فى مجال هذه الدراسة ولها جوانب محاسبية ما يلى:

- ( 1 ) - أن يكون المعقود عليه مملوكاً للمؤجر حتى يستطيع نقل منافعه إلى المستأجر.
  - ( 2 ) - أن يكون المعقود عليه مصدر المنفعة مقدور الاستيفاء شرعاً.
  - ( 3 ) - أن تكون المنفعة المعقود عليها مباحة شرعاً.
  - ( 4 ) - أن تكون المنفعة المعقود عليها معلومة علماً يمنع الجهالة والمنازعة.
  - ( 5 ) - أن تكون الإجارة مالاً متقوماً محددًا ومعلوماً.
  - ( 6 ) - أن يكون أجل عقد الإجارة محددًا ومعلوماً.
  - ( 7 ) - أن يكون المعقود عليه خالياً من العيوب التى تخل بالانتفاع به فى وقت إبرام العقد، وإذا حدث عيب خلال فترة الانتفاع على المؤجر إصلاحه أو فسخ العقد.
- [ 1 - 3 ] - أنواع عقود الإجارة فى التطبيقات المعاصرة.
- من أهم أنواع عقود الإجارة المطبقة فى الواقع العملى ما يلى:

[ أ ] - عقود الإجارة التشغيلية.

وهى عقود تأجير منافع مباحة شرعاً ومعلومة يعوض معين إلى أجل معين دون وعد بالتملك، وهى الشائعة فى الوقت العملى، مثل عقود تأجير العقارات والسيارات والطائرات ونحوها، ولها تسميات مختلفة منها: التأجير التمويلي.

[ ب ] - عقود الإجارة المنتهية بالتملك.

وهي نفس عقود الإجارة التشغيلية ولكن بشرط الوعد بالتملك، بمعنى أن ينتهي عقد الإجارة بتملك العين إلى المستأجر إذا تراضى الطرفان على ذلك، وقد يكون هذا الوعد ملزماً أو غير ملزم على النحو الذي سوف نوضحه فيما بعد.

وقد يكون التملك بأحد الحالات الآتية :

✻ - إجارة منتهية بالتملك عن طريق الهبة من المؤجر إلى المستأجر.

✻ - إجارة منتهية بالتملك عن طريق البيع بثمن يحدده الطرفان في نهاية أجل عقد الإجارة أو

قبل ذلك.

✻ - إجارة منتهية بالتملك عن طريق البيع قبل انتهاء مدة عقد الإجارة بثمن يعادل باقى

أقساط الإجارة.

✻ - إجارة منتهية بالتملك عن طريق البيع التدريجي.

ولكل حالة من حالات عقد الإجارة ضوابطها الشرعية وجميعها جائزة شرعاً متى توافرت فيها أركان العقد وشروطه السابق الإشارة إليها، كما ان لها أسسها المحاسبية وإجراءاتها التنفيذية على النحو الذى سوف نتناوله بالتفصيل فى الصفحات التالية إن شاء الله.

[ 1 - 4 ] - عقود الإجارة كما تقوم بها المصارف الإسلامية.

لقد بدأت المصارف الإسلامية تمارس صيغة الإجارة كأحد صيغ استثمار الأموال وتمويل رجال الأعمال، ولقد تطورت تطوراً ملحوظاً لحاجة الناس إليها، فيقوم المصارف الإسلامى بشراء الأصل الثابت المطلوب تأجير منافع بناء على طلب العميل، ثم يؤجره له إجارة تشغيلية أو إجارة منتهية بالتملك مع الوعد أو عدم الوعد بالبيع فى نهاية مدة عقد الإجارة أو خلالها حسب الأحوال.

ولقد أجازت هيئة الفتوى والرقابة الشرعية فى المصارف الإسلامية صيغة الإجارة بالتملك،

حيث ينطوى ذلك على عقدين منفصلين هما:

✻ - عقد إجارة بعوض نظير الانتفاع بالأصل الثابت، وهو من عقود المعاوضات الجائزة شرعاً على

النحو السابق بيانه.

✻ - عقد وعد بالبيع من قبل المصرف الإسلامى فى نهاية مدة عقد الإجارة أو قبلها، وقد

يكون هذا الوعد ملزم أو غير ملزم.

ويلاحظ فى هذا المقام الأمور الآتية:

- 1 - تملك المصرف الإسلامي العين المؤجرة قبل إبرام عقد الإجارة وكذلك طوال أجل العقد.
- 2 - تنتقل الملكية إلى المستأجر عند تنفيذ عقد الوعد بالبيع.
- 3 - يجوز نقل ملكية الأصل المؤجر إلى المستأجر قبل نهاية أجل العقد إذا تراضى الطرفان على ذلك.

- 4 - يتحمل المصرف الإسلامي نفقات صيانة العين المؤجرة.
- 5 - يتحمل المصرف الإسلامي عبء إهلاك الأصول الثابتة المؤجرة طوال أجل عقد الإجارة.
- 6 - إذا أصبح الأصل الثابت المؤجر غير صالح للانتفاع به لسبب من الأسباب يعتبر العقد غير ساري، وعلى المصرف الإسلامي شراء أصل آخر أو فسخ العقد وإجراء التسويات المحاسبية اللازمة. وفي البند التالي بيان بالإجراءات التنفيذية لعقود الإجارة والإجارة المنتهية كما تقوم بها المصارف الإسلامية.

[ 1 - 5 ] - الإجراءات التنفيذية للإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك. كما تقوم بها المصارف الإسلامية.

تمثل هذه الإجراءات في الآتي:

[ 1 ] - يقدم العميل طلباً إلى المصرف الإسلامي يطلب تأجير أصل معين مرفقاً به مجموعة من المستندات من أهمها:

- ✻ - طبيعة الأصل ومصدره.
- ✻ - القوائم المالية للثلاث سنوات الأخيرة.
- ✻ - القيمة التقديرية للثمن.
- ✻ - الموقف الضريبي.
- ✻ - نوع الضمانات المقدمة.
- ✻ - الموقف من التأمينات الاجتماعية.
- ✻ - المدة التقديرية للاستئجار.
- ✻ - صورة من السجل التجاري.
- ✻ - القيمة التقديرية للاستئجار.
- ✻ - صورة من ترخيص العمل.
- ✻ - عقد الشركة.
- ✻ - صورة البطاقة الضريبية.
- ✻ - أي مستندات أخرى.

[ 2 ] - يقوم المصرف الإسلامي بدراسة الطلب وما معه من مستندات ووثائق دراسة شاملة من حيث

✻ - النواحي الشرعية: ( الحلال / الطيب / الأولويات الإسلامية ).

✻ - النواحي الفنية: ( بواسطة أهل الاختصاص ).

- ✽ - الربحية: من حيث الربحية والمخاطر.
- ✽ - النواحي المالية: من حيث القدرة على التمويل والضمانات.
- ✽ - النواحي الاستثمارية: من حيث انتساقه مع الخطة الاستثمارية للمصرف الإسلامي وتعليمات البنك المركزي.

وتقدم تلك الجهات تقريراً إلى المستويات الإدارية العليا للاعتماد إذا رأت جدوى ذلك.

[ 3 ] - اعتماد الموافقة من السلطات المخولة من المصرف الإسلامي.

تعتمد موافقة الإدارات التي درست الطلب من السلطات المخولة لذلك وهي:

- ✽ - مدير إدارة دراسة المشروعات الاستثمارية.
  - ✽ - مدير قطاع الاستثمار بالمصرف الإسلامي.
  - ✽ - مدير عام المصرف الإسلامي.
  - ✽ - نائب المحافظ أو العضو المنتدب بالمصرف الإسلامي.
  - ✽ - المحافظ أو رئيس مجلس الإدارة.
  - ✽ - مجلس الإدارة.
- وهذا حسب مقدار التمويل المطلوب لشراء الأصل واللوائح المالية والاستثمارية وتعليمات البنك المركزي.

[ 4 ] - التعاقد مع العميل حسب ما استقر عليه الأمر بعد الموافقة: ويشمل ذلك ما يلي:

- ✽ - الحصول على الضمانات المختلفة.
  - ✽ - التوقيع على وعد بالاستئجار.
  - ✽ - التوقيع على وعد بالشراء في حالة الإجارة المنتهية بالتملك.
  - ✽ - الحصول على ضمان الجدية ( بعض الأقساط مقدماً ).
- ولا يجوز في هذه المرحلة توقيع عقد الاستئجار أو عقد البيع حيث أن المصرف لم يمتلك أو يجوز الأصل المطلوب بعد.

[ 5 ] - شراء الأصل المطلوب حسب المواصفات الواردة بطلب العميل: ويشمل ذلك ما يلي:

✽ - الاتصال بالمورد الذي سوف يُشترى منه الأصل.

✽ - التعاقد على شراء الأصل.



- ✿ - سداد الثمن للمورد بأى وسيلة من وسائل السداد.
  - ✿ - استلام الأصل وفحصه واختباره بحضور العميل المستأجر.
- ويلاحظ أن المصرف الإسلامى فى هذه المرحلة قد تملك الأصل المطلوب تأجيره وحازه، وليس هناك من مخالفة شرعية من أن يساعد العميل المصرف الإسلامى فى عملية الشراء والاختبار والاستلام.... ولكن هذا لحساب المصرف.

[ 6 ] - التعاقد على التأجير واستلام الضمانات الإضافية والتسليم / ويشمل ذلك ما يلى:

- ✿ - التوقيع على عقد الإيجار.
  - ✿ - التوقيع على عقود الصيانة.
  - ✿ - التوقيع على التأمين لصالح المصرف إن تطلب الأمر ذلك.
  - ✿ - التوقيع على أى ضمانات إضافية.
  - ✿ - التوقيع على محضر استلام الأصل.
- [ 7 ] - المتابعة المستمرة للأصل المؤجر: ويشمل ذلك ما يلى:
- ✿ - زيارات دورية للاطمئنان على وجود الأصل المؤجرة وتشغيله وصيانته.
  - ✿ - المتابعة الجدية لانتظام العميل فى سداد أقساط الإجارة.
  - ✿ - دراسة المشاكل التى قد تظهر وسرعة حلها.
  - ✿ - إعداد تقارير دورية عن المتابعة.
- [ 8 ] - إبرام عقد البيع ونقل ملكية الأصل إلى العميل فى حالة تنفيذ عقد الوعد بالبيع:

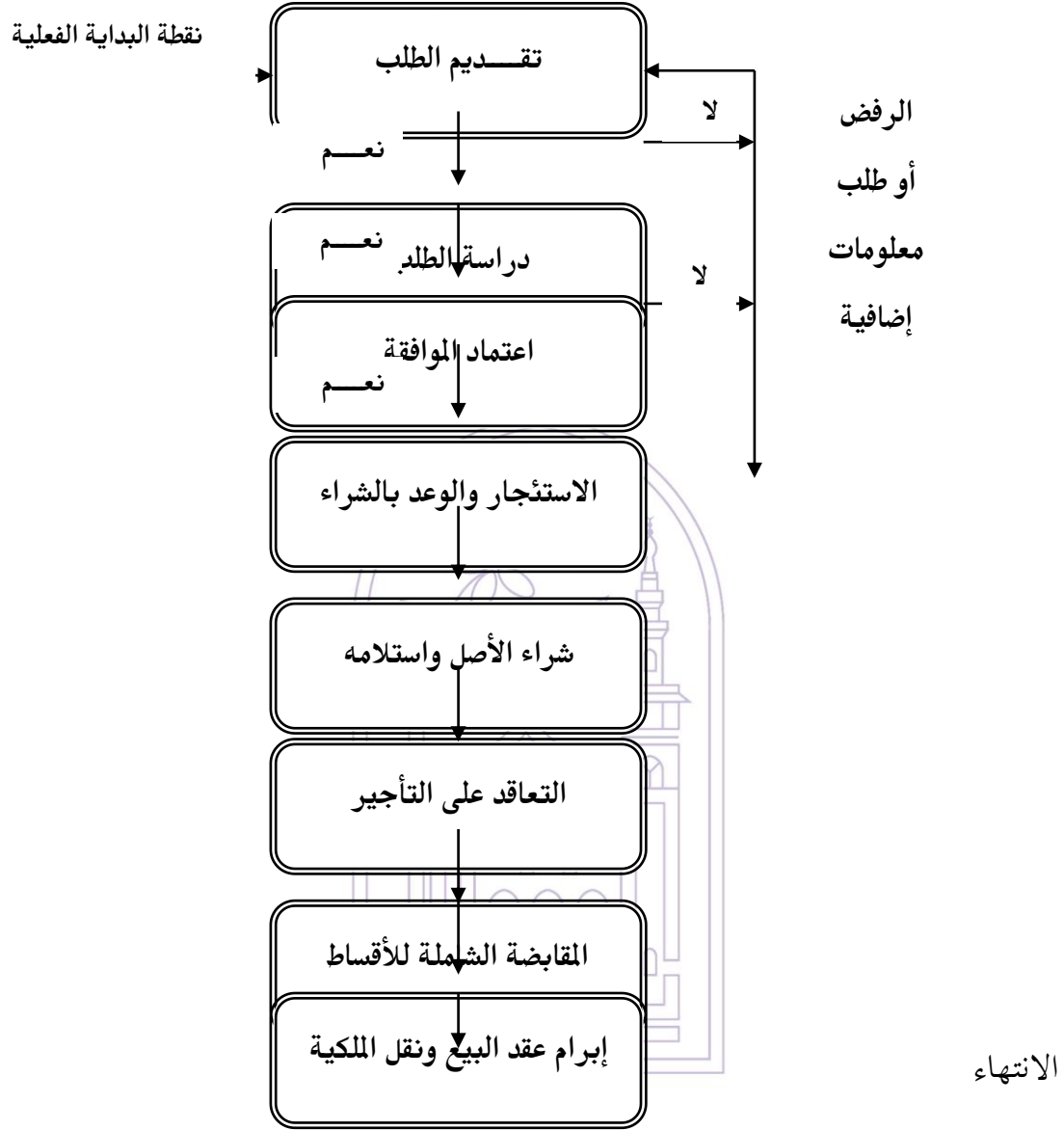
ويشمل ذلك ما يلى

- ✿ - التسوية المحاسبية للأصل.
  - ✿ - إبرام عقد البيع.
  - ✿ - تغيير عقود الصيانة والتأمين باسم العميل.
  - ✿ - اتخاذ الإجراءات اللازمة لرد الضمانات إلى العميل.
- ويوجد بالصفحة التالية نموذج بيان مبسط لهذه الإجراءات.



## الإجراءات التنفيذية للإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك

كما تقوم بها المصارف الإسلامية

**الفصل الثاني:** الأسس والمعالجات المحاسبية للإجارة التشغيلية كما تقوم بها المصارف الإسلامية

[ 1 - 2 ] - الجوانب المحاسبية لعقد الإجارة التشغيلية.

سبق أن تناولنا فقه الإجارة التشغيلية في الفصل السابق وخلصنا أنها تقوم على تأجير منافع من أصل من الأصول الثابتة إلى الغير لأجل معلوم ولأجل معلوم، على أن ترد إلى المؤجر مرة أخرى بعد انتهاء أجل العقد ليؤجرها لغيره أو يبيعها أو أى تصرف آخر.

وتتمثل الجوانب المحاسبية لعقد الإجارة التشغيلية في الآتي:

1 - تحديد قيمة الأصول ( الموجودات ) المؤجرة.

2 - تحديد التكاليف الأولية للتعاقد.

3 - تحديد مصروفات الصيانة للأصول المؤجرة.

4 - تحديد إهلاك الأصول المؤجرة.

5 - تحديد إيرادات الإجارة.

6 - تقويم الأصول المؤجرة في نهاية الفترة المالية.

7 - العرض والإفصاح المحاسبي عن الإجارة التشغيلية.

وسوف نتناول في هذا الفصل الأسس والمعالجات المحاسبية للبنود السابقة بشيء من التفصيل حسب ما يتسع به المقام والمكان، ولمزيد من التفصيل يرجع إلى معيار المحاسبة رقم ( 8 ) بعنوان الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية.

[ 2 - 2 ] - أسس القياس والمعالجة المحاسبية لاقتناء الأصول المؤجرة.

يقتنى المصرف الإسلامي بعض الموجودات ( الأصول ) بغرض تأجيرها للغير بأجرة معينة ولأجل محدد، وتعتبر تلك الموجودات ملكاً للمصرف وتظهر ضمن مجموعة الموجودات المؤجرة في قائمة المركز المالي.

وتقاس هذه الأصول على أساس التكلفة التاريخية وتمثل قيمة ثمن الشراء مضافاً إليه كافة النفقات الضرورية حتى تشغيله مثل: تكلفة النقل والتأمين والرسوم الجمركية والضرائب ومستلزمات التشغيل.....

ويثبت في دفاتر المصرف الإسلامي ضمن الموجودات المؤجرة، وتمثل والمعالجة المحاسبية كما

يلى:

من ح / الموجودات المؤجرة.	× × ×
إلى مذكورين	××
أوح / الخزينة ( في حالة الشراء النقدي ).	× ×
أوح / الموردين ( في حالة الشراء بالأجل ).	× ×
أوح / أوراق الدفع ( في حالة الشراء بموجب شيكات مؤجلة	× ×

(

أوح / الحسابات الجارية ( في حالة التسويات المحاسبية ). × ×

[ 2 - 3 ] - أسس القياس والمعالجة المحاسبية للتكاليف الأولية للتعاقد.

يقصد بالتكاليف الأولية للتعاقد بأنها مصاريف دراسة الجدوى لمشروع الإجارة، وأتعاب المستشارين والخبراء، ومصاريف إبرام العقود ... وما في حكم ذلك، وأحياناً تبلغ هذه التكاليف مبلغاً كبيراً، وبذلك يحسن استهلاكه (توزيعه) على مدة عقد الإجارة، بحيث تتحمل كل سنة بنصيبها منه.

وتقاس هذه التكاليف على أساس التكلفة التاريخية المدفوعة فعلاً بموجب العقود والإيصالات وغيرها من المستندات.

وتثبت في دفاتر المصرف في حساب يسمى: التكاليف الأولية للتعاقد، وتستهلك على فترة مدة العقد وفقاً لأي طريقة من طرق الإهلاك المتعارف عليها في مجال المحاسبة. وتكون المعالجات المحاسبية على النحو التالي:

[ 1 ] - إثبات التكاليف الأولية للتعاقد

ح / التكاليف الأولية للتعاقد.	× × ×
إلى مذكورين	
ح / الخزينة ( في حالة الشراء النقدي ).	× ×
أوح / أوراق الدفع ( في حالة الشراء بموجب شيكات مؤجلة ).	× ×
أوح / الحسابات الجارية ( في حالة التسوية المحاسبية )	× ×
وهكذا.	× ×

[ 2 ] - إثبات إهلاك التكاليف الأولية للتعاقد.

×× من ح / قسط إهلاك التكاليف الأولية للتعاقد.

× × إلى ح / مخصص إهلاك التكاليف الأولية للتعاقد.

[ 3 ] - إقفال قسط إهلاك التكاليف الأولية للتعاقد في قائمة الدخل.

× × من ح / قائمة الدخل.

× × إلى ح / قسط إهلاك التكاليف الأولية للتعاقد.

[ 2 - 4 ] - أسس القياس والمعالجات المحاسبية لمصروفات الصيانة للأصول المؤجرة.

يقصد بمصروفات الصيانة للأصول المؤجرة بكافة النفقات التي تنفق عليها للانتفاع بخدماتها

المختلفة، سواء كانت دورية أو غير دورية، ويقع عبؤها على المالك ( المصرف الإسلامي ).

ويفرق بين حالتين:

أ - حالة مصروفات صيانة غير ذات أهمية نسبية، وفي هذه الحالة تحمل على الفترة التي تحدث فيها، وتظهر في قائمة الدخل ضمن مصروفات الأصول المؤجرة.

ب - حالة مصروفات صيانة ذات أهمية نسبية وتعامل معاملة النفقات الرأسمالية، وفي هذه الحالة توزع على الفترات الزمنية ( بأن يكون لها مخصص ليس: مخصص مصاريف الصيانة تقفل فيه مصاريف الصيانة الفعلية.

وإذا قام المستأجر بسداد مصروفات الصيانة، فيخصمها من مستحقات المصرف الإسلامي، وتعتبر من مصروفات الفترة.

وتكون المعالجات المحاسبية لمصروفات الصيانة السابقة في دفاتر المصرف على النحو التالي:

[ 1 ] - حالة إثبات سداد مصروفات الصيانة للأصول المؤجرة.

× × × من ح / مصروفات الصيانة للأصول المؤجرة.

إلى مذكورين

××× ح / الخزينة ( في حالة السداد نقداً )

××× ح / الحسابات الجارية ( في حالة التعلية على الحساب الجارى )

وهكذا.

[ 2 ] - في نهاية السنة المالية تقفل مصروفات الصيانة للأصول المؤجرة ف قائمة الدخل.

× × × من ح / قائمة الدخل.

إلى ح / مصروفات الصيانة للأصول المؤجرة. × × ×

[ 3 ] - حالة تكوين مخصص لمصروفات الصيانة للأصول المؤجرة.

من ح / قائمة الدخل. × × ×

إلى ح / مخصص مصروفات الصيانة للأصول المؤجرة. × × ×

[ 4 ] - قفل مصروفات الصيانة الفعلية في حساب المخصص في نهاية السنة

من ح / مخصص مصروفات الصيانة الفعلية للأصول المؤجرة. × × ×

إلى ح / مصروفات الصيانة للأصول المؤجرة. ×××



## [ 2 - 5 ] - أسس القياس والمعالجات المحاسبية لإهلاك الأصول المؤجرة.

يطبق على الأصول المؤجرة أسس وطرق الإهلاك المتعارف عليها، ويقع عبؤها على المالك المؤجر وهو المصارف الإسلامية، ويؤخذ ذلك في الحسبان عند حساب القيمة الإجارية والتعاقد عليها.

ويقاس قسط الإهلاك على أساس التكلفة الدفترية غالباً، مع الأخذ في الحسبان القيمة المتبقية في عمر الأصل إن وجدت، ويمكن للمصرف الإسلامي اختيار أى طريقة من طرق الإهلاك المتعارف عليها: طريقة القسط الثابت، أو طريقة القسط المتناقص، أو طريقة إعادة التقدير، أو طريقة ساعات التشغيل.. أو غير ذلك، ويظهر نصيب الفترة من الإهلاك في قائمة الدخل.

وتكون المعالجة المحاسبية في نهاية الفترة كما يلي:

× × × من ح / قائمة الدخل.

( نصيب الفترة من الإهلاك ) .

إلى ح / مخصص إهلاك الأصول المؤجرة.

## [ 2 - 6 ] - أسس القياس والمعالجات المحاسبية لإيرادات 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 وليس مبدأ التحصيل، ويظهر نصيب الفترة في قائمة الدخل ضمن إيرادات الاستثمارات.

وتكون المعالجات المحاسبية في نهاية الفترة كما يلي:

[ 1 ] - إثبات استحقاق إيرادات الإجارة.

× × من ح / المستأجر ( الحسابات الجارية ) .

× × إلى ح / إيرادات الإجارة.

[ 2 ] - إثبات السداد إن تم.

× × من ح / الخزينة.

× × إلى ح / إيرادات الإجارة.

[ 3 ] - إثبات قفل إيرادات الفترة في قائمة الدخل.

× × من ح / إيرادات الإجارة.

× × إلى ح / قائمة الدخل.

[ 7 / 2 ] - أسس تقويم وإثبات الأصول المؤجرة في نهاية العقد.

يطبق على الأصول المؤجرة نفس أسس التقويم التي تطبق على سائر الأصول الثابتة، حيث تقوم على أساس التكلفة الدفترية وإذا حدث انخفاض في قيمتها، يعتبر النقص خسارة يكون به مخصص جرى العرف على تسميته: مخصص هبوط قيمة الموجودات المؤجرة. ويحمل هذا المخصص على الفترة الزمنية التي حدث فيها وتكون المعالجة المحاسبية على النحو التالي:

[ 1 ] - إثبات تحميل الفترة الزمنية بقيمة المخصص.

× × من ح / قائمة الدخل.

× × إلى ح / مخصص الهبوط في قيمة الموجودات المؤجرة.

[ 2 ] - وفي نهاية عمر الأصل المؤجر، يقفل هذا المخصص في حساب الأصل.

× × من ح / مخصص هبوط في قيمة الموجودات المؤجرة.

× × إلى ح: الأصول المؤجرة.

[ 2 / 2 ] - العرض والإفصاح لعقد الإجارة التشغيلية في دفاتر المصرف الإسلامي.

يتم عرض أثر المعالجات المحاسبية السابقة على القوائم المالية للمصرف الإسلامي على النحو التالي:

✻ - تظهر الأصول المؤجرة ضمن مجموعة الاستثمارات في جانب الموجودات في قائمة المركز

المالي مطروحاً منها مخصص الهبوط في قيمتها إن وجد.

✻ - تظهر إيرادات الإجارة ضمن مجموعة إيرادات الاستثمارات في قائمة الدخل.

✻ - تظهر مصروفات وتكاليف وإهلاك الأصول المؤجرة ضمن مجموعة تكاليف ومصروفات

الاستثمارات في قائمة الدخل.

وفي الصفحة التالية إيضاحات على ذلك.



العرض والإيضاح المحاسبي لعقد الإجارة التشغيلية في دفاتر المصرف الإسلامي

قائمة المركز المالي

في / /

الاستثمارات		
موجودات مؤجرة	× × × ×	
- يطرح:		
مخصص هبوط في قيمة الموجودات	× ×	
المؤجرة.		
(إن وجد)		× × ×
صافي قيمة الموجودات		

قائمة الدخل

عن الفترة من / / إلى / /

مجموعة إيرادات الاستثمار		
-		
-		
-		
إيراد الموجودات المؤجرة.		
-		
-		
-		
مجموعة تكاليف ومصروفات		
الاستثمارات		
-		
-		

- إهلاك التكاليف الأولية المباشرة لعقد الإجارة.		
- مخصص مصروفات صيانة الموجودات المؤجرة.		
- مخصص هبوط قيمة الموجودات المؤجرة.		
- مصروفات صيانة.		
- استهلاك الموجودات المؤجرة.		

### الفصل الثالث

#### الأسس والمعالجات المحاسبية للإجارة المنتهية بالتملك

كما تقوم بها المصارف الإسلامية

[ 3 - 1 ] - الجوانب المحاسبية لعقد الإجارة المنتهية بالتملك.

سبق وأن ذكرنا، أن البداية قد تكون إجارة تشغيلية للأصل لمدة معينة ثم وعداً من المصرف الإسلامي بيعها إلى المستأجر في نهاية أجل عقد الإجارة أو قبل ذلك حسب الأحوال، ويكون هذا الوعد ملزماً أو غير ملزم حسب الرأي الفقهي المختار، وقد تطبق طريقة المشاركة المتناقصة في حالة تنفيذ الوعد بالبيع أى بالتملك التدريجي.

ولا تختلف الجوانب المحاسبية للإجارة المنتهية بالتملك عنها في الإجارة التشغيلية السابق الإشارة إليها، ولكن تعالج في ظل حالات مختلفة حسب المتفق عليه على النحو التالي:

- حالة الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق الهبة.
- حالة الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق البيع بثمن رمزي.
- حالة الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق البيع قبل انتهاء المدة بثمن يعادل باقى أقساط الإجارة.
- حالة الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق البيع التدريجي.

- حالة البيع ثم التأجير التشغيلي والمنتهى بالتمليك.

ويختص هذا الفصل بتناول الأسس والمعالجات المحاسبية والإفصاح للحالات السابقة في ضوء ما ورد في معيار المحاسبة رقم ( 8 ) الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية. [ 2 - 3 ] - الأسس والمعالجات المحاسبية في حالة 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 المحاسبية في حالة الإجارة التشغيلية ما عدا ما يلي:

- [ 1 ] - عند حساب قسط الإهلاك: لا يخصم أي قيمة متبقية للأصول المؤجرة في نهاية العقد، حيث تذهب إلى المستأجر، بمعنى أن القيمة المتبقية في نهاية العقد صفر.
- [ 2 ] - في نهاية أجل عقد الإجارة، يقفل رصيد حساب الأصول المؤجرة وتنتقل الملكية إلى المستأجر شريطة أن يكون سدد كل أقساط الإجارة. وتكون المعالجة المحاسبية كما يلي:



[ أ ] - إثبات هبة الرصيد للأصل المؤجر إلى المستأجر.

× × من ح / هبة الأصل المؤجر.

× × إلى ح / الأصول المؤجرة

وبذلك يكون حساب الأصول المؤجرة قد قفل.

[ ب ] تحميل الفترة بقيمة هبة الأصل المؤجر باعتباره خسارة.

× × من ح / قائمة الدخل.

× × إلى ح / هبة الأصل المؤجر

3 - في حالة فوات الانتفاع بالأصل المؤجر قبل التملك عن طريق الهبة يحسب الفرق بين

الأجرين: الأجرة المدفوعة فعلاً والأجرة العادلة التي كان يجب أن يتحملها المستأجر، ويعتبر الفرق خسارة يتحملها المصرف الإسلامي المؤجر وتظهر في قائمة الدخل، وتكون المعالجة المحاسبية كما يلي:

[ أ ] - إثبات الفروق المحاسبية للمستأجرة باعتبارها استرداداً لما دفعة بالزيادة وتكون المعالجة

المحاسبية كما يلي:

× × من ح / فروق إجارة الأصول المؤجرة.

× × إلى ح / جارى المستأجر.

[ ب ] - إثبات إقفال الفروق في قائمة الدخل باعتبارها خسارة.

× × من ح / قائمة الدخل.

× × إلى ح / فروق إجارة الأصول المؤجرة.

[ 3 - 3 ] - الأسس والمعالجات المحاسبية في حالة الإجارة المنتهية بالتملك بضمن رمزى.

في هذه الحالة يقوم المستأجر بشراء الأصل المؤجر في نهاية أجل عقد الإجارة بضمن رمزى 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 ما

يلى.

[ 1 ] - عند حساب الإهلاك يؤخذ في الحسبان القيمة التقديرية للموجودات المؤجرة في نهاية

أجل عقد الإجارة.

[ 2 ] - فى نهایة أجل عقد الإجارة وقيام المستأجر بالشراء وسداد الثمن المتفق علیه، يتم ما

یلئ:

[ أ ] - إثبات بیع الأصول المؤجرة إلى المستأجر وتكون المعالجة المحاسبية كما یلى :

× × من ح / المستأجر.

× × إلى ح / الأصول المؤجرة.

[ ب ] - إثبات الفرق بین القيمة البيعية والرصيد الدفترى فى قائمة الدخل سواء كان ربحاً أو

خسارة، وتكون المعالجة المحاسبية كما یلى:

× × من ح / قائمة الدخل ( فى حالة وجود خسارة )

× × إلى ح / الأصل المؤجر.

أو

× × من ح / الأصول المؤجرة.

× × إلى ح / قائمة الدخل (فى حالة وجود ربحاً).

[ 3 ] - قد یرفض المؤجر شراء الأصول المؤجرة وأن القيمة البيعية أقل من صافى القيمة الدفترية،

وفى هذه المسألة یفرق بین حالتین: حالة أن الوعد بالبیع ملزم، وحالة أن الوعد بالبیع غیر ملزم، وتكون المعالجة المحاسبية كما یلى:

[ أ ] - حالة أن الوعد بالبیع غیر ملزم: تقدر القيمة البيعية وتقارن بصافى القيمة الدفترية،

ويعتبر الفرق خسارة يتحملها المصرف الإسلامى وتكون المعالجة المحاسبية كما یلى:

× × من ح / قائمة الدخل

× × إلى ح / الأصول المؤجرة.

[ ب ] - حالى أن الوعد ملزم، تقدر القيمة البيعية وتقارن بصافى القيمة الدفترية، ويتحملها

المؤجر بمقدار الفرق وتكون المعالجة المحاسبية كما یلى:

× × من ح / جارى المؤجر.

× × إلى ح / الأصول المؤجرة.

[ 3 - 4 ] - الأسس والمعالجات المحاسبية فى حالة البيع قبل انتهاء المدة بثمن یعادل باقى

أقساط الإجارة.

عند الاتفاق على إيقاف عقد الإجارة وشراء الأصل المؤجر، تنتقل ملكيته إلى المؤجر، ويحسب الفرق بين صافي الرصيد الدفتری وثمان البيع، والذي قد يمثل خسارة أو ربحاً ويقفل في قائمة الدخل. وتكون المعالجة المحاسبية كما يلي:

[ أ ] - تطبق المعالجات المحاسبية لبيع الأصل المؤجر إلى المستأجر على النحو السابق بيانه.

[ ب ] - قد تسفر عملية البيع عن ربح رأسمالي يثبت كما يلي:

× × من ح / الأصول المؤجرة.

× × إلى ح / قائمة الدخل.

[ ب ] - قد تسفر عملية البيع عم خسارة رأسمالية، تثبت كما يلي

× × من ح / قائمة الدخل.

× × إلى ح / الأصول المؤجرة.

[ 5.3 ] - الأسس والمعالجات المحاسبية في حالة الإجارة المنتهية عن طريق البيع التدريجي

في هذه الحالة يتم بيع أجزاء من الأصل المؤجر إلى المستأجر بالتدريج 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. ولا تختلف المعالجات المحاسبية لعملية البيع عن السابق بيانها، وتمثل في جعل حساب المؤجر مديناً بقيمة الجزء المباع وإنقاص قيمة الأصول المؤجرة. وتكون المعالجة المحاسبية كما يلي:

[ أ ] - عند إبرام العقد.

× × من ح / المؤجر.

× × إلى ح / الأصول المؤجرة.

[ ب ] - عند قيام المستأجر بالسداد.

× × من ح / الخزينة

× × إلى ح / المؤجر.

وتتكرر تلك المعالجات المحاسبية مع كل عملية بيع

[ 6 . 3 ] . الأسس والمعالجات المحاسبية للبيع ثم التأجير بنوعية التشغيلي والمنتهى بالتمليك. أحياناً يمتلك شخص أصولاً ثابتة أو غيرها، فيقوم ببيعها إلى المصرف الإسلامي أولاً، ثم يقوم المصرف 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. ولا تختلف الأسس والمعالجات المحاسبية عن السابق بيانها تفصيلاً في الفصل الثاني وفي هذا الفصل.

[ 7 . 3 ] . العرض والإفصاح المحاسبي في حالة الإجارة المنتهية بالتمليك.

تظهر الموجودات المؤجرة في قائمة المركز المالي بالقيمة الدفترية مطروحاً منها مجمع الاستهلاك الخاص على النحو السابق بيانه في حالة الإجارة التشغيلية، ويلزم أن يظهر بالإيضاحات بعض المعلومات التفصيلية. كما يظهر في قائمة الدخل نفس بنود المصاريف والتكاليف والإهلاكات والخسارة ( أو الربح ) السابق بيانها في حالة الإجارة التشغيلية.





## الفصل الرابع

التطبيقات المحاسبية للإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك

كما تقوم بها المصارف الإسلامية

[ 1 / 4 ] - حالة (1) تحديد تكلفة الأصول المقتناه للإجارة

تحسب تكلفة الأصل المقتنى للإجارة على أساس التكلفة الأصلية ( تكلفة التصنيع . أو . تكلفة

الشراء ) مضافاً إليها كافة النفقات والتكاليف حتى يصبح قابلاً للانتفاع به بالإجارة.

فلو فرض أن أحد العملاء طلب من المصرف الإسلامي أن يؤجر له، وقام المصرف بشراؤه

بقصد الإجارة وكانت النفقات كما يلي:

120000	جنيه.	- قيمة فاتورة الشراء
20000	جنيه.	- نفقات الشراء المباشرة
50000	جنيه.	- رسوم جمركية وضرائب
10000	جنيه.	- نفقات نقل وتأمين
10000	جنيه.	- نفقات أخرى ( إضافية )

فتكون التكلفة الإجمالية للأصل مبلغ 210000 جنيه، وبلغت المحاسبة تمثل التكلفة التاريخية

وتمثل القيمة الدفترية التي تثبت بالدفاتر والسجلات، كما تعتبر أساس لحساب الإهلاكات وتقدير

القيمة الإيجارية وحساب العائد على الاستثمار.

[ 2 / 4 ] - حالة ( 2 ) تحديد قسط إهلاك الأصول المؤجرة.

يعتبر قسط الإهلاك من العوامل الرئيسية التي تؤخذ عند تقدير القيمة الإيجارية للأصل المؤجر،

كما أنها تعتبر عبئاً يتحمله المصرف الإسلامي.

وهناك طرق مختلفة في المحاسبة لحساب هذا القسط ويتوقف اختيار الطريقة على طبيعة الأصل

المؤجر، وعلى أساس نوع الإجارة: تشغيلية أم منتهية بالتمليك.

فلو فرض في المثال السابق أن القيمة التقديرية للقيمة المتبقية للأصل بعد مدة الانتفاع به مبلغ

10000 جنيه، ولقد رأى الخبراء أن العمر التقديرى للأصل 5 سنوات، فيحسب الإهلاك على

النحو التالي:

$$- \text{القيمة القابلة للإهلاك} = 210000 - 10000 = 200000 \text{ جنيه.}$$

- قيمة القسط السنوى =  $200000 \div 5 = 40000$  جنيته.

وتأسيساً على ذلك يظهر في قائمة الدخل ضمن بند الإهلاكات سنوياً مبلغ 40000 جنيته قيمة قسط الإهلاك السنوى.

وفي حالة الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق الهبة، يحسب الإهلاك على الأساس التكلفة التاريخية الإجمالية وهى مبلغ 210000 جنيته وبذلك يكون قيمة الإهلاك السنوى مبلغ 210000  $\div 5 = 42000$  جنيته

[ 3 / 4 ] - حالة رقم ( 3 ) 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: تشغيلي أم منتهى بالتمليك.

- درجة المخاطر المحفوفة بالانتفاع من الأصل.

- عوامل أخرى.

فلو فرض في حالتنا ما يلي:

- متوسط الإهلاك السنوى 40000 جنيته متوسط الصيانة السنوية 10000 جنيته.

- متوسط العائد المطلوب على المال المستثمر 15%.

- طريقة التأجير تشغيلي.

- درجة المخاطر مأمونه.

ففى هذه الحالة يحسب قسط الإيجار السنوى كما يلي:

1 - حساب متوسط العائد على المال المستثمر على أساس 15 % من

رصيد القيمة الدفترية

السنة	القيمة الدفترية	قسط الإهلاك	العائد	الإجمالى
1	21000	40000	31500	71500

			0	
65500	25500	40000	17000	2
			0	
59500	19500	40000	13000	3
			0	
53500	13500	40000	90000	4
47500	75000	40000	50000	5
			10000	6
297500	97500	200000	10000	الإجمالي
			0	

2. متوسط العائد على المال المستثمر السنوي =  $19500 = 5 \div 97500$  جنيته.

3. متوسط الإهلاك السنوي =  $40000 = 5 \div 200000$  جنيته.

4. متوسط العائد والإهلاك السنوي =  $595000 = 5 \div 297500$  جنيته.

5. متوسط مصاريف الصيانة السنوي =  $10000 =$  جنيته.

وتأسيساً على البيانات والمعلومات السابقة يكون متوسط الإيجار السنوي للأصل بغرض تأجيره لمدة 5 سنوات متتالية مبلغ 69500 جنيته.

ولكن صافي الإيراد هو الفرق بين التكاليف والقيمة الإيجارية.  
- التكاليف.

- الإهلاك 40000 جنيته.

، الصيانة 10000 جنيته.

- الإيجار 69500 جنيته.

- الفرق 19500 جنييه.

[ 4 / 4 ] - حالة تحديد إيرادات الإجارة وتسويتها سنوياً.

[ أ ] - ( حالة قسط الإيجار الثابت سنوياً ).

هناك فرق بين قسط الإيجار المتفق عليه سنوياً والذي يرفعه المستأجر للمصرف الإسلامي، وبين ما يجب أن تستفيد في الفترة الزمنية وفقاً لمبدأ الاستحقاق، ويتطلب ذلك عمل التسويات المحاسبية اللازمة بينهما لمعرفة ما يرحل إلى قائمة الدخل وما يظهر بقائمة المركز المالي وبالتطبيق على بيانات الحالات السابقة يعد الجدول التالي:

الإجمالي	العائد	قسط الإهلاك	القيمة الدفترية	السنة
-----	12000	-----	69500	1
-----	6000	81500	96500	2
-----	----	75500	96500	3
-----	-----	69500	96500	4
6000	-----	63500	96500	5
12000	-----	57500	96500	6
( 1800 )	1800	345700	34750	الإجمالي
			0	جمالى

ويستنبط من الجدول التالي ما يلي:

- في السنة الأولى: الإيجار المحصلة 69500 جنييه، وما يظهر في قائمة الدخل مبلغ 81500

جنييه، ويظهر في قائمة المركز إيراد مستحق مبلغ 12000 جنييه.

- في السنة الثانية: الإيجار المحصل 69500 جنييه، وما يظهر فقائمة الدخل مبلغ 75500

جنييه، ويظهر في قائمة الدخل في قائمة المركز المالي إيراد مستحق 6000 جنييه.

- في السنة الثالثة: الإيجار المحصل 69500 جنييه، وهو يعادل الإيراد الذي يخص الفترة.

- في السنة الرابعة: الإيجار المحصل 69500 جنيته، وما يظهر في قائمة الدخل مبلغ 63500 جنيته ويسوى الفرق مع الإيرادات غير المحصلة في السنوات السابقة.
- في السنة الخامسة: الإيجار المحصل 669500 جنيته، وما يظهر في قائمة لدخل مبلغ 57500 جنيته ويسوى الفرق مع الإيرادات غير المحصلة في السنوات السابقة.
- [ 5 / 4 ] . حالة تحديد إيرادات الإجارة.
- [ ب ] . حالة قسط الإيجار المتغير.

إذا اتفق المصرف الإسلامي مع العميل المستأجر بأن لا يكون قسط الإيجار المحصل سنوياً ثابتاً، بل يتغير حسب ما يخص السنة المالية طبقاً لتغير مقدار العائد على المال المستثمر، ففي هذه الحالة يكون مقدار قسط الإيجار السنوي قسط الإهلاك مضافاً البيع العائد على رأس المال المستثمر والذي يتناقص سنة بعد السنة.

وبالتطبيق على البيانات الحالة السابقة يحسب القسط على النحو المبين بالجدول التالي:

السنة	القيمة الدفترية	قسط الإهلاك	العائد	الإجمالي
1	40 000	10000	31500	81500
2	40 000	10000	25500	75500
3	40 000	10000	19500	69500
4	40 000	10000	13500	63500
5	40 000	10000	7500	57500
الإجمالي	20	50000	97500	347500

			0000	
--	--	--	------	--

ويستنبط من الجدول السابق ما يلي:

- [ 1 ] - تناقص قسط الإيجار السنوي بتناقص العائد على رأس المال المستثمر.
- [ 2 ] - لا يظهر إيراد غير محصل أو إيراد محصل بالزيادة.
- [ 3 ] - تتسم هذه الحالة بالبساطة والسهولة.



[ 6 / 4 ] - حالة تحديد مصاريف الصيانة وتسويتها.

هناك نوعان من مصاريف الصيانة هما: مصاريف صيانة بسيطة تعتبر على عبئاً قائمة الدخل للمصرف الإسلامي، ومصارف صيانة كبيرة ولاسيما في السنوات للأخيرة من عمر الأصل. وجرى العرف بأن يكون مخصص لمصاريف الصيانة سنوياً وتقفل فيه مصاريف الصيانة الفعلية، وفي نهاية أجل عقد الإيجار يرصد حساب المخصص، ويقفل في قائمة الدخل. وتأسيساً على البيانات السابقة، فرض ما يلي:

- مخصص الصيانة السنوي مبلغ 1000 جنيه.

- مصاريف الصيانة الفعلية خلال فترة عقد الإجارة كانت كما يلي:

( 1 ) ( 2 ) ( 3 ) ( 4 ) ( 5 )

2000 3500 5000 12000 15000

ففي ضوء ما سبق، تسوى مصاريف الصيانة على النحو المبين بالجدول التالي:

الإجمالي	العائد	قسط الإهلاك	القيمة الدفترية	السدنة
- 10000 ) ( 2000	8000	2000	10000	1
+ 8000 ) ( 6500	14500	35000	10000	2
+ 14500 ) ( 5000	19500	5000	10000	3
- 19500 ) ( 2000	17500	12000	10000	4
- 17500 ) ( 5000	12500	15000	10000	5
				الإجمالي



جمالى				
-------	--	--	--	--

ويستنبط من الجدول السابق ما يلى:

- [ 1 ] - يظهر بقائمة الدخل سنوياً مبلغ 10000 جنيه قيمة مخصص الصيانة.  
 [ 2 ] - يظهر بقائمة المركز المالى سنوياً رصيد حساب مخصص الصيانة ضمن بند المخصصات.  
 [ 3 ] - فى نهاية عمر الأصل يعتبر رصيد حساب مخصص الصيانة ربحاً أو خسارة يرحل إلى قائمة الدخل فى هذه الحالة ربحاً مقداره 12500 جنيه.  
 [ 7 / 4 ] - حالة الإجارة المنتهية بالتملك فى نهاية العقد.

قد يتفق المصرف الإسلامى مع العميل المستأجر على أن يتملك الأصل المؤجر له بمبلغ يتفق عليه فى حينه مع اعتبار الوعد ملزم، عقد الإجارة ونقل الملكية تعد بعض التسويات المحاسبية، نوضحها بالحالات التطبيقية التالية:

- القيمة الدفترية للأصل 500000 جنيه.

- مجمع الإهلاك 475000 جنيه.

- القيمة البيعية التى اتفق عليها 50000 جنيه.

- لقد نفذ المستأجر الوعد بالشراء.

ففى ضوء البيانات والمعلومات السابقة، تكون التسويات المحاسبية كما يلى:

[ 1 ] - حساب صافى القيمة الدفترية = 500000 - 475000 = 25000 جنيه.

[ 2 ] - القيمة البيعية = 50000 جنيه.

[ 3 ] - الربح الرأسمالى = 50000 - 25000 = 25000 جنيه.

الذى يرحل إلى قائمة الدخل.

ولو فرض فى الحالة السابقة أن الوعد غير ملزم، وأن القيمة المتبقية للأصل المؤجر قدرت بمبلغ 15000 جنيه، فتظهر خسارة رأسمالية مقدارها ( 25000 - 15000 ) = 1000 جنيه وترحل إلى قائمة الدخل.

[ 8 / 4 ] - حالة الإجارة المنتهية بالتملك قبل نهاية العقد.

قد يتفق المصرف الإسلامي مع العميل المستأجر على أنه يجوز له تملك الأصل المؤجر له في أى وقت على أساس قيمة الأقساط المتبقية، وأن الوعد ملزم، ففي هذه الحالة تعد بعض التسويات المحاسبية نوضحها بالحالة التطبيقية التالية:

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

- القيمة الدفترية للأصل	500000 جنية.
- مجمع مخصص الإهلاكات	300000 جنية.
- قسط الإيجار السنوى	142000 جنية.
- عدد الأقساط الباقية	2 قسط.
وتأسيساً على ذلك.	
- صافي القيمة الدفترية = القيمة الدفترية - مجمع مخصص الإهلاك.	
	$500000 - 300000 = 200000$ جنية.
- قيمة الأقساط الباقية وتمثل القيمة البيعية = $2 \times 14000 = 280000$	
جنيه.	
- الربح الرأسمالى للأصل	$200000 - 280000 = 80000$
جنيه.	
الذى يرحل إلى قائمة الدخل.	

وإذا فرض أن الاتفاق تم على بيع الأصل بمبلغ دون الارتباط بقيمة الأقساط الباقية، واتق الطرفان عليه، فلا حرج، وتسوى الأرباح أو الخسائر الرأسمالية، فإذا فر فرض وقدرت القيمة البيعية بمبلغ 250000 جنية فيكون الربح الرأسمالى مبلغ 50000 جنية، إذا قدرت بمبلغ 175000 جنية تكون الخسارة الرأسمالية مبلغ 25000 جنية.

[ 9 / 4 ] - حالة البيع ثم التأجير.

أحياناً يكون لدى بعض العملاء أصلاً ثابتاً ( عقاراً إدارياً ) وعنده أزمة سيولة، وعليه مديونية واجبة الأداء، فيعرض هذا الأصل الثابت على أحد المصارف الإسلامية لشراؤه مع الوعد بتأجيله له، وهذا جائز من الناحية الشرعية بشرط عدم الربط بين العقدين: عقد البيع وعقد الوعد بالإيجار. فلو فرض أن لدى أحد رجال الأعمال أصلاً ثابتاً قدر بمبلغ 500000 جنية باعه لمصرف إسلامي، وقام المصرف بالشراء ثم أجره له بقيمة إجارة سنوية بمبلغ 140000 جنية فتكون المعالجات المحاسبية كما يلي:

[ أ ] - المعالجات المحاسبية لشراء المصرف الأصل الثابتة.

500000 من ح / الأصول المكتتاة بغرض الإيجار.  
500000 إلى ح / الخزينة ( السداد نقداً )  
أو إلى ح / الحسابات الجارية ( التسوية عن طريق الحساب الجاري ) .

[ ب ] - المعالجات المحاسبية للإجارة.

140000 من ح / المستأجر.  
140000 إلى ح / إيراد الإجارة.  
إثبات استحقاق القيمة الإيجارية.  
140000 من ح / الخزينة.  
140000 إلى ح / المستأجر.  
إثبات السداد

140000 من ح / إيراد الإجارة.

140000 إلى ح / قائمة الدخل

ترحل إيراد الإجارة إلى قائمة الدخل.