

سلسلة دراسات
في الفكر المحاسبي
الإسلامي

الأسس والمعالجات المحاسبية لصيغة الإجارة المنتهية بالتمليك

إعداد

دكتور / حسين حسين شحاتة

الأستاذ بكلية التجارة جامعة الأزهر
خبير استشاري في المعاملات المالية الشرعية

الأسس والإجراءات المحاسبية للإجارة المنتهية بالتمليك

العناصر التي سوف نركز عليها
أطراف الإجارة والعلاقات بينهم
الإجراءات التنفيذية للإجارة
عقود ووثائق الإجارة
العمليات المحاسبية للإجارة
التنظيم المحاسبي للإجارة
حالات تطبيقية على الإجارة
❖ - أطراف الإجارة التمويلية :

المصرف الإسلامي : المؤجر

العميل المستأجر

المورد للأصل أو المنفعة

أطراف أخرى مثل :

شركة التأمين

شركة الصيانة

.....

ويضبط الأطراف السابقة مجموعة من العقود والوثائق.

❖ - مجموعة العقود والوثائق للإجارة .

أولاً : بين المصرف والعميل:

(١/١) - وعد بالاستئجار

(٢/١) - عقد إجارة

(٣/١) - وعد بالشراء أو وعد بالبيع

(٤/١) - عقد بيع ، أو عقد هبة

أو غير ذلك من العقود حسب الأحوال

ثانياً: بين المصرف والمورد:

(١/٢) - عقد شراء أو إجارة أو استصناع الشيء الذي سوف يؤجر .

(٢/٢) - عقد صيانة (حسب الأحوال) .

(٣/٢) - عقد ضمان .

✽ - مجموعة الضوابط واللوائح والنظم للإجارة

من أهمها ما يلي :

الضوابط الشرعية .

نماذج العقود والوثائق والأشكال والأوراق

اللائحة الاستثمارية والمصرفية

نظم العمل التنفيذي (الآلية) .

التنظيم المحاسبي بعناصره .

نظام المتابعة والرقابة وتقويم الأداء .

✽ - أسس المحاسبة على الإجارة التمويلية.

من أهمها ما يلي :

أسس حساب تكلفة الأصل .

أسس حساب الإهلاك والصيانة والتأمين .

أسس حساب ثمن المبيع في نهاية العقد .

أسس حساب العائد على المال المستثمر (الربحية المتوقعة).

أسس حساب قسط الإيجار الفترى.

أسس محاسبية أخرى .

وسوف نوضح هذه الأسس من خلال الحالة التطبيقية التالية :

✽ - حالة تطبيقية على الإجارة كما تقوم بها المصارف الإسلامية.

طلب أحد العملاء من مصرف إسلامي شراء جهاز ثم تأجيره بنظام التمويل التأجيري.

وفيما يلي البيانات والمعلومات عن عقد التأجير :

التكلفة الإجمالية للجهاز ٢١٠٠٠٠٠٠ دينار.

القيمة البيعية في نهاية العقد ١٠٠٠٠٠٠٠ دينار.

نسبة الإهلاك ٢٠% سنوياً

متوسط العائد على المال المستثمر ١٥%.

قسط الصيانة السنوي ٤٠٠٠٠ سنوياً.

ففي ضوء ما سبق يحسب قسط الإيجار السنوي على النحو التالي :

عمليات حسابية

التكلفة الإجمالية ٢١٠٠٠٠٠٠ دينار .

القيمة البيعية ١٠٠٠٠٠٠٠ دينار .

القيمة الصافية ٢٠٠٠٠٠٠٠ دينار.

نسبة الإهلاك (قسط ثابت) ٢٠%.

قسط الإهلاك ٤٠٠٠٠٠٠ دينار.

العائد على المال المستثمر يقدر بمبلغ ٩٠٠٠٠٠٠ دينار.

يمكن وضع البيانات السابقة في الجدول التالي :

السنة	القيمة الدفترية	الإهلاك	العائد	الصيانة
١	٢٠٠٠٠٠٠	٤٠٠٠٠٠	٣٠٠٠٠٠٠	٤٠٠٠٠
٢	١٦٠٠٠٠٠	٤٠٠٠٠٠	٢٤٠٠٠٠٠	٤٠٠٠٠
٣	١٢٠٠٠٠٠	٤٠٠٠٠٠	١٨٠٠٠٠٠	٤٠٠٠٠
٤	٨٠٠٠٠٠	٤٠٠٠٠٠	١٢٠٠٠٠٠	٤٠٠٠٠
٥	٤٠٠٠٠٠	٤٠٠٠٠٠	٦٠٠٠٠	٤٠٠٠٠
		٢٠٠٠٠٠٠	٩٠٠٠٠٠٠	٢٠٠٠٠٠

✿ - حساب أقساط الإيجار السنوي الثابت .

- إجمالي أقساط الإهلاك

٢٠٠٠٠٠٠٠ دينار.

- إجمالي أقساط الصيانة

٢٠٠٠٠٠٠ دينار .

- العائد الاستثماري

٩٠٠٠٠٠٠ دينار .

الإجمالي

٣١٠٠٠٠٠٠ دينار

يقسم على عدد خمس سنوات

قيمة قسط الإيجار السنوي الثابت $3100000 \div 5 = 620000$ دينار.

✿ - جدول حساب قسط الإيجار السنوي المتغير :

السنة	الإهلاك	الصيانة	العائد	القسط
١	٤٠٠٠٠٠	٤٠٠٠٠	٣٠٠٠٠٠	٧٤٠٠٠٠
٢	٤٠٠٠٠٠	٤٠٠٠٠	٢٤٠٠٠٠	٦٨٠٠٠٠
٣	٤٠٠٠٠٠	٤٠٠٠٠	١٨٠٠٠٠	٦٢٠٠٠٠
٤	٤٠٠٠٠٠	٤٠٠٠٠	١٢٠٠٠٠	٥٦٠٠٠٠
٥	٤٠٠٠٠٠	٤٠٠٠٠	٦٠٠٠٠	٥٠٠٠٠٠
	٢٠٠٠٠٠٠	٢٠٠٠٠٠	٩٠٠٠٠٠	٣١٠٠٠٠٠