



مركز الاستشارات والبحوث والتطوير
بأكاديمية السادات للعلوم الإدارية

مجلة البحوث الإدارية

Journal of Management Research

علمية - متخصصة - مُدكّمة - دورية ربع سنوية

للسنة
الثالثة والأربعين

Vol. 43, No.1; Jan. 2025

عدد يناير 2025



jso.journals.ekb.eg

رئيس مجلس الإدارة
أ.د. محمد صالح هاشم
رئيس أكاديمية السادات للعلوم الإدارية

رئيس التحرير
أ.د. أحمد دسوقي محمد إسماعيل
مدير مركز الاستشارات والبحوث والتطوير

ISSN : 1110-225X

" المعالجة المحاسبية عن عقود الإيجار في ظل معيار المحاسبة المصري رقم
(49) ومعيار المحاسبة الدولي للتقارير المالي رقم (IFRS 16) ومدى تأثيره
بفيروس كورونا (كوفيد 19). "

اعداد الباحث:

ياسر عز الدين أحمد عبد الله

2024

1- مقدمة

لقد أدى التطور التكنولوجي الكبير الذي شهده العالم في الأون الأخيرة إلى ظهور ما يعرف بمشكلة التقادم التقني للأصول الرأسمالية مع ارتفاع تكلفتها وصعوبة تدبير الأموال اللازمة لاقتناء هذه الأصول أو استبدال الأصول القديمة بها، وتعتبر عملية اقتناء الأصول أو استبدالها أمراً مرهقاً جداً للوحدات الاقتصادية من ناحية تدبير الأموال اللازمة لهذه العملية مع ضرورتها في تمكين الوحدة الاقتصادية من ممارسه أعمالها كوحدة اقتصادية مستمرة في ظل الظروف التنافسية الشديدة. وأمام هذا التحدي الكبير الذي يواجه الوحدات الاقتصادية قد ظهر ما يطلق عليه التأجير التمويلي وذلك من خلال قيام وحدات متخصصة بعمليات التأجير التمويلي والتي لديها التراخيص اللازمة لممارسة ذلك النوع من النشاط بتقديم هذه الأصول إلى الوحدات الاقتصادية التي تحتاجها، لاستخدامها في تنفيذ عملياتها الإنتاجية وذلك دون الحاجة إلى توفير رأس المال اللازم لعملية الاقتناء أو الاستبدال حيث تتم عملية التأجير مقابل أجر متفق عليه بين المؤجر والمستأجر (عبد الرحمن، 2005).

ومع انتشار الإيجار التمويلي كأحد مصادر التمويل التي تستخدمها الوحدات الاقتصادية في عملية اقتناء الأصول أو استبدالها فقد نشأت مشكلة المحاسبة عن عقود الإيجار، مما أدى إلى اهتمام العديد من المنظمات المهنية المعنية بإصدار المعايير المحاسبية بتوفير إرشاد المحاسبة عن عقود الإيجار لدى كل من المستأجرين والمؤجرين، وقد أوضح الإطار المفاهيمي بصفة خاصة إمكانية اختلاف السياسات المحاسبية التي يمكن أن تتبعها الوحدات الاقتصادية لمعالجة عقود الإيجار وذلك عند اختلاف شكل بعض العقود عن مضمونها الاقتصادي. وتبعاً لذلك فقد بدأ كل من مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) ومجلس معايير المحاسبة المالية الأمريكية (FASB) مشروعاً مشتركاً منذ عام 2016 من أجل وضع معايير جديدة للمحاسبة عن عقود الإيجار، وعليه فقد أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) معيار المحاسبة الدولي للتقرير المالي (IFRS16) بعنوان "عقود الإيجار" وذلك في يناير 2016، كما أصدر مجلس معايير المحاسبة المالية الأمريكي (FASB) المعيار (FAS13)، ومن هنا قد بدأت حقبة جديدة من محاسبة الإيجار التمويلي على الأقل بالنسبة للمستأجرين. ويضع معيار المحاسبة الدولي للتقارير المالية رقم (IFRS16) المبادئ والأسس المحاسبية الخاصة بالاعتراف والقياس والعرض والإفصاح عن عقود الإيجار سواء كانت عقود إيجار تمويلي أو عقود إيجار تشغيلي لكلا الطرفين سواء المستأجر أو المؤجر، وقد حدد المعيار تاريخ سريان التطبيق اعتباراً من أول يناير 2019، وقد أعطي الشركات الحق في اختيار التطبيق قبل هذا التاريخ ولكن بشرط أن تكون الوحدة الاقتصادية قد التزمت بتطبيق معيار المحاسبة الدولي للتقارير المالية رقم (IFRS15) الإيراد من العقود مع العملاء. (PWC, 2016)

2- مشكلة الدراسة:

وتبرز مشكلة الدراسة في أن معايير المحاسبة سواء المصرية التي صدرت في عام 2019 بالقرار الوزاري رقم (69) والدولي التي صدرت في عام 2014 وتم تطبيقها في عام 2018، وقانون تنظيم نشاطي التأجير التمويلي الصادر برقم 176 لسنة 2018 و الخاص بالتأجير التمويلي وقانون الضريبة على الدخل الصادر برقم 91 لسنة 2005 لم يراعى المعالجات المحاسبية والقياس والإفصاح المحاسبي والمعالجات الضريبية والقياس والإفصاح الضريبي والتي ستؤدى بما لا يدع مجالاً للشك إلى إعادة النظر في الاتفاق المبرم فيما بين المؤجر والمستأجر وذلك من خلال تعديل بعض التزامات عقود التأجير وذلك خاصة في ظل جائحة فيروس كورونا (كوفيد-19) ، الأمر الذى يستدعى بالتبعية تعديلات في معايير المحاسبة المصرية ، مع الأخذ في الاعتبار أن مجلس معايير المحاسبة الدولية قد أصدر نشرة في مايو 2020 أوضح فيها كيفية تطبيق متطلبات معيار التقرير المالي الدولي (IFRS16) والخاص بعقود التأجير .

3 أهمية الدراسة:

1-3: أهمية الدراسة من الناحية العلمية:

تظهر أهمية الدراسة في حداثة الموضوع وعدم وجود دراسات كافية ومتخصصة - في حدود ما اطلع عليه الباحث من دراسات وأبحاث- حول هذا الموضوع " القياس والإفصاح عن عقود الإيجار في ضوء معايير المحاسبة ومدى تأثيره بفيروس كورونا (كوفيد-19) ، حيث يدرس الباحث القياس والإفصاح المحاسبي لعقود الإيجار في ظل معايير المحاسبة المصرية والدولية.

2-3: أهمية الدراسة من الناحية العملية:

تتضح أهمية الدراسة من ارتباط موضوع الدراسة بمتطلبات تنمية الاقتصاد المصري باعتبار عقود الإيجار التمويلي من أحد أهم مصادر التمويل الحديثة التي تفتح آفاقاً جديدة نحو الاستثمار الخارجي بشكل مباشر، كما تتبع أهمية الدراسة من مواكبة التغيرات التي تمت على معايير المحاسبة المصرية الخاصة بعقود الإيجار سواء عقود الإيجار التمويلي أو عقود الإيجار التشغيلي واستحداث معيار المحاسبة المصري رقم (49) كمحاولة للمواءمة والتوفيق فيما بين معايير المحاسبة المصرية من ناحية ومعايير المحاسبة الدولية من ناحية أخرى وبما يتماشى مع الأعراف المحاسبية الخاصة بهذا الشأن .

4- أهداف الدراسة:

يتمثل الهدف الرئيسي للدراسة في دراسة القياس والإفصاح عن عقود الإيجار في ضوء معايير المحاسبة ومدى تأثره بفيروس كورونا (كوفيد-19) ، ويتم تحقيق هذا الهدف من خلال الأهداف الفرعية التالية: -

1-4: التعرف على آليات القياس والإفصاح في ظل معايير المحاسبة المصرية القديمة والحالية معيار (20) ومعيار (49).

2-4: التعرف على آليات القياس والإفصاح في ظل معايير المحاسبة الدولية والتعديلات الجديدة في تلك المعايير خاصة (IAS17) و(IFRS16)

5- منهج الدراسة:

وحيث إن البحث يعمل في إطار القياس والإفصاح عن عقود الإيجار سواء عقود الإيجار التمويلي أو عقود الإيجار التشغيلي وذلك في ضوء معايير المحاسبة، فقد اتبع الباحث في دراسته كل من المناهج الآتية:

1-5: المنهج الاستقرائي:

ويتمثل في قيام الباحث بالرجوع إلي المراجع العربية والأجنبية من كتب وأبحاث ودراسات منشورة وغير منشورة، وكذلك النشرات والندوات العلمية والمقالات المتخصصة في هذا المجال والمعايير المنشورة.

2-5: المنهج الاستنباطي:

تم استخدام المنهج الاستنباطي، حيث تعتمد الدراسة على مراجعة وتحليل الدراسات والأبحاث السابقة في الفكر المحاسبي التي تناولت القياس والإفصاح عن عقود الإيجار ومعيار المحاسبة المصري رقم (49) ومعيار المحاسبة الدولي للتقارير المالية رقم (IFRS16).

6- الدراسات السابقة:

يرى الباحث من المفيد أن يشير إلى أنه هناك دراسات سابقة تمت في مجال البحث، بعضها دراسات ميدانية وأخرى تطبيقية، وسوف يتناول الباحث فيما يلي تلك الدراسات، وقد رأى الباحث تقسيم الدراسات إلى دراسات باللغة العربية ودراسات باللغة الإنجليزية ولسهولة العرض وتم ترتيب الدراسات من الأقدم إلى الأحدث.

1-6: دراسات باللغة العربية:

1-1-6: دراسة (أحمد، 2016)

الدراسة بعنوان أثر تطبيق معيار عقود الإيجار على مستوى الإفصاح في القوائم المالية : دراسة تطبيقية في الشركات المساهمة في مصر ، وقد هدفت هذه الدراسة إلى التعرف على مدى أثر تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (20) عقود الإيجار التمويلي على مستوى الإفصاح في القوائم المالية وذلك من خلال دراسة تطبيقية على الشركات المساهمة في مصر ، وقد توصلت الدراسة إلى عدد من النتائج كان أهمها : أن عمليات التأجير التمويلي تعد في مضمونها مصدر من مصادر التمويل طويل الأجل وذلك بتكلفة أقل من مصادر التمويل الأخرى وذلك بهدف اقتناء الأصول الرأسمالية الحديثة ، وأن المستأجر هو الشخص الذي يحصل على المنافع والعوائد الناتجة من استخدام الأصل المستأجر خلال فترة العمر الإنتاجي لذلك الأصل وليس المؤجر .

6-1-2: دراسة (عمرو، 2018)

الدراسة بعنوان أثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (IFRS16) -عقود الإيجار- على نفعية المعلومات المحاسبية وقرارات أصحاب المصالح في منشأة المستأجر ، وقد هدفت هذه الدراسة إلى دراسة واختبار مدى أثر تطبيق معيار المحاسبة الدولي للتقارير المالية رقم (IFRS16) على الأداء المالي للمستأجرين وعلى مدى نفعية المعلومات المحاسبية لأصحاب المصالح ومستخدمي القوائم المالية في شركات المستأجرين ، وقد توصلت الدراسة إلى وجود فجوة نوعية كبيرة في معايير المحاسبة المصرية رقم (20) فيما يتعلق بعقود التأجير التمويلي ، ويرجع ذلك إلى استناد معيار المحاسبة المصري رقم (20) على القانون رقم (95) لسنة 1995 مما قد ترتب عليه أن يغلب الشكل القانوني على عقود التأجير التمويلي على جوهر المعاملة الاقتصادية لتلك العقود ، وأدت أيضاً إلى الخلط بين أنواع الإيجار التمويلي والتشغيلي .

6-1-3: دراسة (جاسم، 2020)

الدراسة بعنوان : متطلبات تطبيق معيار المحاسبة الدولي للتقارير المالية رقم (IFRS16) عقود إيجار التمويل في الوحدات الاقتصادية المدرجة في سوق العراق للأوراق المالية ، وقد هدفت الدراسة إلى التعريف على ما هي متطلبات تطبيق معيار المحاسبة الدولي للتقارير المالية رقم (IFRS16) المحاسبة عن عقود الإيجار ، وقد توصلت الدراسة إلى عدد من النتائج كان أهمها : أن الوحدات الاقتصادية التي تم اختيارها كعينة للبحث تلتزم بشكل كبير بتطبيق ما جاء في معيار المحاسبة الدولي للتقارير المالية رقم (IFRS16) من حيث النطاق وقد تم تصنيفها إلى نوعين وهما : عقود إيجار تمويلية وعقود إيجار تشغيلية .

6-1-4: دراسة (مبروك، 2020)

الدراسة بعنوان استخدام عقود الإيجار طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (49) كأحد مصادر تمويل المشروعات لتحقيق ريادة الأعمال ، وقد هدفت الدراسة إلى التعرف على عقود الإيجار التمويلي كواحدة من أهم

أليات التمويل المتفق عليها وذلك في تفعيل زيادة أعمال المشروعات ، وقد توصلت الدراسة إلى عدة نتائج كان أهمها : وجود اتفاق كبير فيما بين الفئات المستقصي منهما حول قواعد عقود الإيجار التمويلي كمصدر من مصادر التمويل للمشروعات وزيادة الأعمال من الإبداع والاستدامة ، وأن معيار المحاسبة المصري رقم (49) عقود الإيجار يزيد من عملية تحسين الإفصاح المحاسبي عن عقود الإيجار ويقدم العديد من الحلول المنطقية لمشكلات الإفصاح خارج القوائم المالية .

6-2: دراسات باللغة الانجليزية:

6-2-1: دراسة (Xu, Davidson and Cheong, 2017)

قامت تلك الدراسة باختبار مدى تأثير قيام الوحدات الاقتصادية برسمة القيمة الحالية لدفعات عقود الإيجار التشغيلي وذلك في ظل تطبيق معيار المحاسبة الدولي للتقارير المالية رقم (IFRS16) وذلك على عرض القوائم المالية والقيمة الملائمة للمعلومات المالية ، وقد تم ذلك من خلال اختبار مدى وجود فروق ذات دلالة معنوية في النسب المالية للمركز المالي للوحدات الاقتصادية والقيمة الملائمة للمعلومات المالية، وتوصلت الدراسة إلى عدة نتائج كان أهمها : أن رسمة القيمة الحالية لدفعات عقود الإيجار التشغيلي سوف يؤثر على القيمة الملائمة للمعلومات المالية وذلك عند عرضها بالقوائم المالية بصورة ذات دلالة على الأصول والالتزامات المحملة بالفوائد والنسب المالية الرئيسية بالقوائم المالية للوحدات الاقتصادية .

6-2-2: دراسة (Ozturk, et ,2018)

تناولت الدراسة مدى تأثير معيار المحاسبة الدولي للتقارير المالية رقم (IFRS16) عقود الإيجار وذلك على المعلومات المحاسبية من جانب الشفافية والعرض والإفصاح في القوائم المالية ، وقد قامت الدراسة باختبار قائمة المركز المالي لأحدى شركات الطيران في تركيا وذلك لتوضيح مدى أثر التحول لتطبيق معيار المحاسبة الدولي للتقارير المالية رقم (IFRS16) على القوائم المالية للشركة المستأجرة ، وقد توصلت الدراسة إلى عدة نتائج كان أهمها : أن العرض والإفصاح عن عقود الإيجار طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي للتقارير المالية رقم (IFRS16) في قائمة المركز المالي للمستأجر يؤدي إلى ارتفاع معدلات نسب الخصوم إلى الأصول .

6-2-3: دراسة (Eaton et ,2018)

تناولت الدراسة عقود الإيجار التمويلي وإفراط العديد من الوحدات الاقتصادية بشكل كبير في الأصول المستأجرة تأجيراً تمويلياً ، حيث أنه إذا قامت الوحدات الاقتصادية بالاستثمارات الزائدة في الأصول المستأجرة تأجيراً

تمويلياً سيؤدي ذلك على المدى البعيد الى انخفاض ارباح تلك الوحدات الاقتصادية ، وقد توصلت الدراسة إلى عدة نتائج كان أهمها : أن الإفراط في الاستثمارات في الأصول المستأجرة تأجيراً تمويلياً قد تؤدي إلى زيادة نمو المبيعات في المستقبل ولكن مع انخفاض نمو الأرباح المستقبلية والذي يستمر لمدة ثلاث سنوات.

ومن خلال استعراض الدراسات السابقة يتضح للباحث أن الفجوة البحثية تتمثل في الآتي:

لم تتعرض الدراسات السابقة للقياس والإفصاح عن عقود الإيجار في دفاتر المؤجر ودفاتر المستأجر في ضوء معيار المحاسبة المصري رقم (20) التأجير التمويلي ومعيار المحاسبة الدولي رقم (IAS17) وفي ضوء معيار المحاسبة الدولي للتقارير المالية رقم (IFRS16) وما يقابله في معايير المحاسبة المصرية معيار المحاسبة المصري رقم (49) عقود الإيجار. كما لم تتناول المعالجة المحاسبية الانتقالية لتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (49) سواء كان ذلك في دفاتر المؤجر أو دفاتر المستأجر ومدى تأثيره بفيروس كورونا (كوفيد-19).

7- إطار الدراسة

في ضوء طبيعة المشكلة ولتحقيق الأهداف سيتناول الباحث العناصر التالية: -

1- المبحث الأول: مفهوم وأركان وتصنيف عقود الإيجار

1-1 مفهوم وتعريف عقد الإيجار.

2-1 بنود عقد الإيجار.

3-1 أركان عقد التأجير التمويلي.

4-1 تصنيف عقد الإيجار.

2- المبحث الثاني: القياس والإفصاح المحاسبي عن عقود الإيجار في دفاتر المستأجر

2-1 القياس والإفصاح المحاسبي عن عقود الإيجار في ضوء معيار المحاسبة المصري رقم (20) التأجير التمويلي.

2-2 المعالجة المحاسبية الانتقالية لتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (49) في دفاتر المستأجر.

2-3 القياس والإفصاح المحاسبي عن عقود الإيجار في ضوء معيار المحاسبة المصري رقم (49) عقود الإيجار.

3- المبحث الثالث: القياس والإفصاح المحاسبي عن عقود الإيجار في دفاتر المؤجر

3-1 القياس والإفصاح المحاسبي عن عقود الإيجار في ضوء معيار المحاسبة المصري رقم (20) التأجير التمويلي.

3-2 المعالجة المحاسبية الانتقالية لتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (49) في دفاتر المؤجر.

3-3 القياس والإفصاح المحاسبي عن عقود الإيجار في ضوء معيار المحاسبة المصري رقم (49) عقود الإيجار.

4- المبحث الرابع: أثر جائحة كورونا على المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار في ظل جائحة كورونا

5- نتائج وتوصيات البحث

6- قائمة المراجع

1- المبحث الأول: مفهوم وطبيعة وأهداف عقود الإيجار

يتعرض هذا المبحث لمناقشة مفهوم وتعريف وأهمية ومزايا عقود الإيجار سواء الإيجار التمويلي أو التشغيل في ظل معيار المحاسبة المصري رقم (20) ومعيار المحاسبة المصري رقم (49) عقود الإيجار ومعيار المحاسبة الدولي للتقارير المالية رقم (IFRS 16) عقود الإيجار.

1-1 مفهوم وتعريف عقد الإيجار

عرفه مجلس معايير المحاسبة المالية الأمريكي (FASB) في المعيار المحاسبي رقم (13) عقد الإيجار بأنه اتفاق بين المؤجر والمستأجر ينقل بموجبه للمستأجر حق استخدام ذلك الأصل لفترة محددة من الزمن على أن يقوم المستأجر بسداد الدفعات الإيجارية المقابلة لذلك (Barone et al (1980), SFAS.13 (FASB, 2014)

وعرف قانون التأجير التمويلي المصري الصادر بالقانون رقم 95 لسنة 1995 في المادة (2)، يعد تأجير تمويلياً ما يلي (قانون 95، 1995): -

1- كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يؤجر إلى مستأجر منقولاً مملوكاً له أو تلقاها من المورد استناداً إلى عقد من العقود، ويكون التأجير مقابل قيمة إيجارية يتفق عليها المؤجر مع المستأجر.

2- كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يؤجر إلى المستأجر عقارات أو منشآت يقيمها المؤجر على نفقته بقصد تأجيرها للمستأجر، وذلك بالشروط والمواصفات والقيمة الإيجارية التي يحددها.

3- كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بتأجير مال إلى المستأجر تأجيراً تمويلياً إذا كان هذا المال قد آلت ملكيته إلى المؤجر من المستأجر بموجب عقد يتوقف نفاذه على إبرام عقد التأجير التمويلي.

وعرف قانون تنظيم نشاطي التأجير التمويلي والتخصيم الصادر بقانون 176 لسنة 2018 في المادة (1) التأجير التمويلي على انه نشاط تمويلي يمنح بموجبه المؤجر حق حيازة واستخدام أصل مؤجر إلى مستأجر، لمدة محددة مقابل دفعات التأجير، وفقا لأحكام عقد التأجير التمويلي، ويكون للمستأجر الحق في اختيار شراء الأصل المؤجر كله أو بعضه في الموعد وبالثمن المحددين في العقد (قانون 176، 2018).

1-2 بنود عقد الإيجار

وتتمثل عادةً بنود عقد الإيجار في الآتي (Biondi, et al 2011):

أولاً: - التمهيد

فيحتوي التمهيد في عقد الإيجار على صفة وأهلية أطراف العقد.

ثانياً: - البند الأول: بيانات الأصول المستأجرة وبيانات الطرفين.

حيث عادةً ما يحتوي البند الأول من عقد الإيجار على بيانات الأصول المستأجرة سواء كانت تلك الأصول آلات ومعدات أو عقارات من حيث عنوان وطبيعة ومواصفات الأصول المستأجرة، بالإضافة إلى توضيح اسم المؤجر والمستأجر مع بيان صفة كل منهما، وكتابة جنسياتهم، ومحل إقامة الطرفين.

ثالثاً: - البند الثاني: مدة العقد

يحتوي على مدة عقد الإيجار ويجب توضيح ما إذا كانت المدة مفتوحة أي غير محددة أم محددة المدة بالإضافة الى خيار التمديد.

رابعاً: - البند الثالث: القيمة الإيجارية

يضم العقد القيمة الإيجارية المتفق عليها بين المؤجر والمستأجر وتكون تلك القيمة عبارة عن مبلغ مادي معلوم المقدار، مع تحديد مواعيد السداد، والأقساط المتفق عليها.

1-3 أركان عقد التأجير التمويلي

تتمثل أركان عقد التأجير التمويلي في الآتي (قانون 176، 2018) (ملحق معيار 49، 2019):

- 1- المؤجر: الذي يقوم بشراء الأصل الذي يطلبه المستأجر بغرض تأجيره له.
- 2- المستأجر: وهو الذي يستأجر الأصل لاستخدامه مقابل سداد أقساط الإيجار.
- 3- المنتج (المورد): وهو الذي يصنع الأصل محل التأجير وبناء على مواصفات المستأجر، لحساب المؤجر، أو بائع الأصل.

ويحكم العلاقات بين الأطراف الثلاثة ما يلي:

- عقد الإيجار بين المؤجر والمستأجر.

- عمد التصنيع أو البيع بين المنتج والمؤجر .
- لا توجد علاقة قانونية بين المستأجر وبين المنتج (المورد).

1-6 تصنيف عقد الإيجار (معياري 49، 2019)

لقد الزم معيار المحاسبة المصري رقم (49) في الفقرات (61،62،63) أن يتم تصنيف كل عقد من عقود الإيجار إما على أنه عقد تأجير تشغيلي أو أنه عقد تأجير تمويلي.

ومما سبق يمكن تصنيف عقود الإيجار الى نوعين وهما عقود تأجير تمويلي وعقود تأجير تشغيلي .

أولاً: - عقود التأجير التمويلي.

يتم اعتبار عقد التأجير عقد تأجير تمويلي أو عقد تأجير تشغيلي على جوهر المعاملة وليس على شكل العقد. ومن أمثلة الحالات التي تؤدي عادة بمفردها أو مجتمعة إلى تصنيف عقد التأجير على أنه عقد تأجير تمويلي ما يلي: (تامر سعيد، 2018)

(أ) يحول عقد التأجير ملكية الأصل محل العقد للمستأجر في نهاية مدة عقد التأجير .

و(ب) كان للمستأجر الخيار لشراء الأصل محل العقد بسعر من المتوقع أن يكون اقل بدرجة كافية عن القيمة العادلة في التاريخ الذي يصبح فيه الخيار قابلاً للممارسة بما يجعل من المؤكد بشكل معقول في تاريخ نشأة عقد التأجير أن الخيار ستم ممارسته.

و(ج) تغطي مدة عقد التأجير الجزء الأكبر من العمر الاقتصادي للأصل محل العقد حتى ولو لم يتم تحويل الملكية.

و (د) تبلغ القيمة الحالية لدفعات الإيجار، في تاريخ نشأة عقد التأجير، على الأقل ما يقارب كافة القيمة العادلة للأصل محل العقد.

و (هـ) يعد الأصل محل العقد ذو طبيعة متخصصة إلى حد أن المستأجر فقط هو من يستطيع استخدامه بدون تعديلات كبيرة

ثانياً: - عقود التأجير التشغيلي.

يتم تصنيف عقد الإيجار طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (49) عقود الإيجار، على أنه عقد تأجير تشغيلي إذا كان العقد لا يحول بصورة جوهرية ما يقارب كافة المخاطر والمنافع العائدة لملكية الأصل محل العقد بمعنى أنه لا ينقل المخاطر والمنافع من المؤجر مالك الأصل إلى المستأجر مستخدم الأصل.

وتتصف عقود التأجير التشغيلي بمجموعة من الخصائص كما يلي: (تامر سعيد، 2018)

1- مدة عقد الإيجار التشغيلي أقل بكثير من العمر الاقتصادي للأصل، حيث لا ترتبط مدة عقد الإيجار التشغيلي بالعمر الإنتاجي للأصل محل العقد. ويمكنه نقل الأصل المؤجر من مستأجر إلى آخر خلال العمر الإنتاجي للأصل محل العقد.

2 - يتمثل نشاط المؤجر الرئيسي في شراء الأصول الاستثمارية بغرض تأجيرها للغير، أو قد يكون له نشاط يتطلب من المؤجر اقتناء مجموعة من الأصول ويقوم بتأجيرها للغير في فترات الاستغناء عنها، كما هو الحال في نشاط تأجير السيارات.

3- كما يتحمل المؤجر في عقود التأجير التشغيلي المصروفات الخاصة بصيانة الأصل والتأمين عليه، ويعد المؤجر مسئولاً عن مخاطر عدم صلاحية الأصل للاستعمال لأي سبب من الأسباب، حيث لا تنتقل المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية الأصل من المؤجر إلى المستأجر في عقود التأجير التشغيلي.

4- كما لا يعطي عقد التأجير التشغيلي للمستأجر الحق في شراء الأصول المؤجرة في نهاية مدة عقد الإيجار.

5- كما أن المستأجر لديه إمكانية القيام بإلغاء عقد التأجير التشغيلي في أي وقت، دون تحمل أية عقوبة أو غرامة.

2-المبحث الثاني: -القياس والإفصاح المحاسبي عن عقود الإيجار في دفاتر المستأجر.

يتعرض هذا المبحث لمناقشة قواعد القياس الإفصاح عن عقود الإيجار في دفاتر المستأجر سواء الإيجار التمويلي أو التشغيل في ظل معيار المحاسبة المصري رقم (20) ومعيار المحاسبة المصري رقم (49) عقود الإيجار ومعيار المحاسبة الدولي للتقارير المالية رقم (IFRS 16) عقود الإيجار.

2-1 القياس والإفصاح المحاسبي عن عقود الإيجار في ضوء معيار المحاسبة المصري رقم (20) التأجير التمويلي.

لقد اعتمد القياس والإفصاح المحاسبي عن عقود التأجير التمويلي منذ صدور قانون التأجير التمويلي و الصادر بالقانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ حتى صدور قانون تنظيم نشاطي التأجير التمويلي والتخصم والصادر بالقانون

176 لسنة 2018 وبالتبعية صدور قرار وزير الاستثمار رقم (٦٩) لسنة ٢٠١٩ على القياس والإفصاح المحاسبي طبقاً لما ورد في الملحق (١) " القواعد والمعايير المحاسبية المتعلقة بعمليات التأجير التمويلي طبقاً لأحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ ، والذي تم إدراجه ضمن معايير المحاسبة المصرية في الإصدارات المختلفة بمعيار المحاسبة المصري رقم (٢٠) القواعد والمعايير المحاسبية المتعلقة بعمليات التأجير التمويلي . ويطبق هذا المعيار في المحاسبة عن عقود التأجير التمويلي التي يتم إبرامها وفقاً لأحكام قانون التأجير التمويلي رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ ولأئحته التنفيذية.

1-1-2 القياس المحاسبي عن عقود الإيجار في دفاتر المستأجر.

لقد اعتمد معيار المحاسبة المصري رقم (٢٠) في المعالجة المحاسبية لعقود التأجير التمويلي على الشكل القانوني لعقد الإيجار وليس المضمون الاقتصادي للعقد، لذلك تعامل المعيار مع المستأجر على أنه هو مستأجر فقط للأصل محل العقد، ويقوم بسدد قيمة إيجارية مقابل استخدامه للأصل المؤجر محل العقد، ونتيجة لذلك تدرج القيمة الإيجارية المستحقة عن عقد التأجير التمويلي على أنها مصروف إيجار خلال كل فترة مالية. (كمال الجزائر، 2017)

1- القياس الأولي لعقود الإيجار.

لقد حددت الفقرتين رقم (11 و12) من معيار المحاسبة المصري رقم (20) القياس الأولي لعقد الإيجار التمويلي في دفاتر المستأجر كالتالي: - (معيار 20، 2015)

أ- المعالجة المحاسبية للقيمة الإيجارية.

تدرج القيمة الإيجارية المستحقة عن عقود التأجير التمويلي كمصروف في قائمة الدخل الخاصة بالمستأجر خلال كل فترة مالية.

ب - المعالجة المحاسبية لمصروفات الصيانة للأصول المستأجرة.

يدرج ما يتكبده المستأجر من مصاريف صيانة وإصلاح الأموال المؤجرة بما يتفق مع الأغراض التي أعدت لها ووفقاً لتعليمات المؤجر بشأن الأسس الفنية الواجب مراعاتها سواء كانت مقررّة بواسطته أو بواسطة المورد أو المقاول - بقائمة الدخل الخاصة بالمستأجر خلال كل فترة مالية.

2- القياس اللاحق لعقود الإيجار.

المعالجة المحاسبية للأصول المستأجرة في نهاية عقد الإيجار.

إذا قام المستأجر في نهاية العقد باستخدام حق شراء المال المستأجر يثبت هذا المال كأصل ثابت بالقيمة المدفوعة لممارسة حق شراء المال والمتفق عليها طبقاً للعقد ويتم إهلاكه على مدار العمر الانتاجي المتبقي المقدر له وفقاً للطرق والمعدلات التي يتبعها المستأجر للأصول المماثلة.

2-1-2 الإفصاح المحاسبي عن عقود الإيجار في دفاتر المستأجر.

لقد حدد معيار المحاسبة المصري رقم (20) في الفقرة رقم (14) الإفصاح المطلوب عن عقود الإيجار التمويلي في نهاية كل سنة مالية في دفاتر المستأجر كالتالي: -

أ- يجب ان يتم الإفصاح في القوائم المالية للمستأجر عن بيان للأصول المستأجرة على ان يتضمن ذلك البيان ما يلي: (معيار 20، 2015)

- إجمالي القيمة التعاقدية لكل أصل مع تحليلها الي إجمالي القيمة الإيجارية وثن الشراء.

- العمر الإنتاجي للأصول المستأجرة.

- القيمة الإيجارية السنوية.

ب- تفاصيل مصاريف صيانة وإصلاح الأموال المؤجرة.

ج - يجب تحليل التزامات عقد الإيجار التمويلي حسب تواريخ استحقاقها بحيث يتم ايضاح ما يستحق سداده خلال السنوات المالية الخمس التالية كل على حدة، وإجمالي ما يستحق سداده خلال السنوات بعد السنة الخامسة.

د - الإفصاح عن اية شروط مالية هامة تستلزمها عقود الإيجار مثل الالتزامات المحتملة عن تجديد تلك العقود أو استخدام حق اختيار شراء الأصل ودفعات الإيجار المحتملة.

2-1-3 المعالجة المحاسبية لعمليات البيع مع إعادة الاستئجار.

من منطلق أن التأجير التمويلي هو في حقيقة الأمر وسيلة من وسائل التمويل التي تستخدمها الشركات في كثير من الأحيان لتمويل النشاط الإنتاجي أو الاستثماري للشركة وعليه فقد يقوم المؤجر بتأجير مال إلى مستأجر، ويكون هذا المال قد آلت ملكيته إلى المؤجر من المستأجر بموجب عقد يتوقف نفاذه على إبرام عقد تأجير تمويلي، وفي هذه الحالة يجب أن يقوم المستأجر كباقي عقود تأجير أية أرباح أو خسائر تنتج عن الفرق بين ثمن البيع وصافي القيمة الدفترية للأصل في دفاتره ويتم استهلاك هذا الفرق على مدار مدة عقد التأجير. (طارق حماد، 2007)

2-2 المعالجة المحاسبية الانتقالية لتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (49) في دفاتر المستأجر.

لقد صدر معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩)- عقود الإيجار في أبريل عام ٢٠١٩، وكان ذلك ضمن مجموعة من معايير المحاسبة التي تم إضافتها بقرار وزيرة الاستثمار والتعاون الدولي رقم (٦٩) لسنة ٢٠١٩، وقد تضمن معيار المحاسبة المصري رقم (49) ملحق (ج) بعنوان تاريخ السريان والقواعد الانتقالية وقد نصت الفقرة (ج 1) من الملحق على أن يسري تطبيق المعيار على القوائم المالية للفترة المالية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠٢٠ أو بعده، ويسمح بالتطبيق المبكر خلال العام المالي ٢٠١٩ إذا تم تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٨)- الإيراد من العقود مع العملاء . (دليل الهيئة العامة للرقابة المالية، 2019)

ثم قامت بعد ذلك الهيئة العامة للرقابة المالية بإصدار كتاب دوري رقم (7) لسنة 2019 " بشأن تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (49) عقود الإيجار والذي نص في الفقرة الثالثة والرابعة على " فإنه يتعين على شركات التأجير التمويلي والمستأجرين بموجب عقود التأجير التمويلي من الشركات المالية غير المصرفية والشركات المقيد لها أوراق مالية بالبورصة المصرية تطبيق معيار عقود الإيجار التمويلي في موعد غايته 2019/9/30. وذلك مع مراعاة الالتزام بالإفصاح عن التأثير المحاسبي الناتج عن تطبيق المعيار على القوائم المالية الصادرة خلال الفترة من 2019/1/1 حتى نهاية كل فترة مالية يتم إعداد قوائم مالية عنها " وعلى مع سبق فقد تم تطبيق المعالجات الخاصة بالتأجير التمويلي ابتداء من 1 يناير 2019.

وفي أكتوبر 2019 أصدره الهيئة العامة للرقابة المالية دليل للقواعد الانتقالية لتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (49)، وقد حدد الدليل المعالجة المحاسبية الانتقالية لتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (49) في دفاتر المستأجر في ثلاث نقاط كالتالي: -

1- عقود التأجير السارية الخاضعة للقانون 95 لسنة 1995 والقانون ١٧٦ لسنة 2018.

2- عقود التأجير الخاضعة للقانون 95 لسنة 1995 والتي انتهت قبل تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (49) مع وجود الأصل في حوزة المستأجر وله عمر إنتاجي.

3- معاملات البيع مع إعادة الاستئجار في دفاتر المستأجر.

2-2-1 عقود التأجير السارية الخاضعة للقانون 95 لسنة 1995 والقانون ١٧٦ لسنة 2018.

قد حدد الدليل أنه في تاريخ التطبيق الأولى لمعيار المحاسبة المصري (49) (١ يناير ٢٠١٩) يجب على المستأجر أن يقوم بإثبات الأصول محل عقود التأجير التمويلي المبرمة وفقاً لقانون 95 لسنة 1995 والتي لا يزال لها عمر إنتاجي هام ومؤثر (مثل العقارات) ضمن أصول الميزانية وحساب قيمتها في بداية عقد التأجير

التمويلي مع استبعاد قيمة اهلاك قيمة الأصل من تاريخ اقتنائه حتى تاريخ تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (49) وذلك كأن الأصل تم إثبات في تاريخ الاقتناء ويهلك حتى تاريخ التطبيق الأولى ويتم ذلك على العقود السارية في تاريخ إلغاء قانون 95 لسنة 1995 والمعيار المحاسبي المصري رقم (20) مع إثبات رصيد التزامات عقود تأجير خاصة بها . (دليل الهيئة العامة للرقابة المالية، 2019)

ويتم إثبات تلك الأصول محل عقد الإيجار في دفاتر المستأجر طبقاً للخطوات التالية: -

1- الاعتراف بالتزام عقود التأجير ويتم قياس ذلك الالتزام بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار المتبقية مخصومة باستخدام معدل الاقتراض الإضافي للمستأجر في تاريخ التطبيق.

2- الاعتراف بأصل حق الاستخدام كما لو كان المعيار تم تطبيقه من تاريخ بداية العقد، مخصوماً باستخدام معدل الاقتراض الإضافي للمستأجر في تاريخ التطبيق، حيث تمثل القيمة الدفترية لأصل حق الاستخدام في تاريخ التطبيق قيمة الأصل المحتسبة في بداية العقد مخصوماً منها إهلاك الفترة حتى تاريخ التطبيق وأي اضمحلال قد ينشأ في القيمة.

3- يجب على المنشأة تعديل الأرباح المحتجزة في 1 يناير 2019 (تاريخ التطبيق الأولى) بالفرق بين أصل حق الاستخدام والتزام عقد التأجير.

4. تطبيق متطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (31) "اضمحل الأصول" على أصل حق الاستخدام في حالة أن هناك مؤشرات على أن أصل حق الاستخدام قد اضمحلت قيمته.

5- يتم إهلاك أصل حق الاستخدام طبقاً لمتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (10) الأصول الثابتة.

6- يتم تحديد الأثر الضريبي للضريبة المؤجلة لكل من أصل حق الاستخدام والتزامات عقد التأجير التمويلي في بداية التطبيق وتعديل الأرباح المحتجزة بها.

كما يجب على المستأجر لاحقاً الاعتراف بالبنود التالية في قائمة الأرباح والخسائر:

- الفائدة على التزامات عقد الإيجار.
- دفعات عقد الإيجار المتغيرة غير المدرجة في قياس التزام عقد التأجير، وذلك في الفترة التي وقع فيها الحدث أو الظرف الذي أدى الى تلك الدفعات.
- إهلاك أصل حق الاستخدام.
- اضمحلال قيمة أصل حق الاستخدام (ان وجد).
- أثر التغيير في الأصول والالتزامات الضريبي المؤجلة المعترف به في بداية التطبيق.

2-2-2 عقود التأجير التمويلي المنتهية في بداية التطبيق، ولا يزال الأصل محل العقد له عمر إنتاجي والخاضعة لقانون 95 لسنة 1995 وقانون 176 لسنة 2018 وتم معالجتها طبقاً للمعيار رقم (20).

يجب الأخذ في الاعتبار أن هناك اختلاف في تلك الحالة عن الحالة السابقة، حيث أن في تلك الحالة تم سداد التزامات عقد التأجير التمويلي بالكامل قبل تاريخ التطبيق الأولي نظراً لانتهاء العقد وانتقال ملكية الأصل إلى المستأجر في نهاية العقد، ويتم إثبات تلك الأصول محل عقد الإيجار في دفاتر المستأجر طبقاً للخطوات التالية: - (دليل الهيئة العامة للرقابة المالية، 2019)

1 - الاعتراف بأصل حق الاستخدام كما لو كان المعيار تم تطبيقه من تاريخ بداية العقد، مخصصاً باستخدام معدل الاقتراض الإضافي للمستأجر في تاريخ التطبيق، حيث تمثل القيمة الدفترية لأصل حق الاستخدام في تاريخ التطبيق قيمة الأصل المحتسبة في بداية العقد مخصصاً منه إهلاك الفترة حتى تاريخ التطبيق وأي اضمحلال قد ينشأ في القيمة.

2- يجب على المنشأة تعديل الأرباح المحتجزة في 1 يناير 2019 (تاريخ التطبيق الأولي) بصافي قيمة أصل حق الاستخدام.

3. تطبيق متطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (31) "اضمحل الأصول" على أصل حق الاستخدام في حالة أن هناك مؤشرات على أن أصل حق الاستخدام قد اضمحلت قيمته.

4- يتم إهلاك أصل حق الاستخدام طبقاً لمتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (10) الأصول الثابتة

5- يتم تحديد الأثر الضريبي للضريبة المؤجلة لكل من أصل حق الاستخدام والتزامات عقد التأجير التمويلي في بداية التطبيق وتعديل الأرباح المحتجزة بها.

2-2-3 معاملات البيع مع إعادة الاستئجار في دفاتر المستأجر.

إن جوهر المعاملة في عقود الإيجار أنها وسيلة من وسائل التمويل التي قد تلجأ لها مؤسسات الأعمال لتوفير السيولة اللازمة لعملياتها التشغيلية وعلية فقد تلجأ بعض مؤسسات الأعمال إلى ما يطلق عليه عمليات البيع مع إعادة الاستئجار، فعملية البيع مع إعادة الاستئجار هي عبارة عن معاملات يقوم فيها طرف ما ببيع أصل مملوك (المستأجر) له لمشتري (المؤجر) ثم يتم بعد ذلك استئجاره من نفس المشتري في عملية واحدة مرتبطة يتوقف فيها عملية البيع على عملية إعادة الاستئجار. (دليل الهيئة العامة للرقابة المالية، 2019)

وفي تلك الأحوال وطبقاً للتعديلات الجديدة التي أضافها معيار المحاسبة المصري رقم (49) يجب على البائع (المستأجر) أن يقوم بتقييم ما إذا كانت عملية البيع تمثل عملية بيع فعلية طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم

(٤٨)، ويجب الاعتراف بأرباح أو خسائر ناتجة عن عملية البيع، أم انها لا تمثل عملية بيع فعلية طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٤٨) وفي تلك الحالة سيتم التعامل معها على أنها عملية اقتراض مضمونة بأصل. مع الأخذ في الاعتبار أن تسجيل عملية البيع لدى الجهات الحكومية المختصة أو الحصول على توكيل بتسجيل البيع لا يعد دليل كافي لأغراض هذا التقييم.

2-3 القياس والإفصاح المحاسبي عن عقود الإيجار في ضوء معيار المحاسبة المصري رقم (49) عقود الإيجار.

ينص معيار المحاسبة المصري رقم (49) - عقود الإيجار في الفقرة (9) على أنه يجب على المنشأة عند نشأة عقد الإيجار أن تقوم بتحديد ما إذا كان العقد عقد إيجار أو يتضمن عقد إيجار. فإذا كان العقد ينقل حق السيطرة على استخدام الأصل محل العقد لفترة من الزمن لقاء مقابل، يصبح العقد هو عقد إيجار أو يتضمن عقد إيجار وعليه يتم التمييز فيما بين عقد الإيجار الذي يتم إدراجه في قائمة المركز المالي، وبين عقد الخدمة، الذي يسجل كمصروف في قائمة الدخل.

2-3-1 تحديد عقد الإيجار.

طبقاً لما نصت عليه الفقرة (9) من معيار المحاسبة المصري رقم (49) فيجب على المنشأة في بداية العقد تقييم ما إذا كان العقد هو عقد إيجار أو يتضمن عقد إيجار.

قد حددت الفقرة رقم (13) من معيار المحاسبة المصري رقم (49) بأن يتم تحديد كل عنصر إيجار بصورة منفصلة حيث يتم احتسابه بشكل منفصل. فيجب على المستأجر تخصيص المقابل في العقد على كل من المكون الإيجاري والمكون غير الإيجاري في العقد، وذلك على أساس السعر التناسبي المستقل للمكون الإيجاري والسعر المستقل الإجمالي للمكونات غير الإيجارية. (عمرو ذكي، 2018)

كما قد حددت الفقرة رقم (14) من معيار المحاسبة المصري رقم (49) بأن يجب تحديد السعر التناسبي المستقل للمكونات الإيجارية وغير الإيجارية على أساس السعر الذي يحمله المؤجر أو المورد المماثل للمنشأة عن ذلك المكون أو مكون مماثل بصورة منفصلة. وإذا لم تتوفر أسعار مستقلة قابلة للرصد بسهولة، فيجب على المستأجر تقدير السعر المستقل باستخدام المعلومات القابلة للرصد إلى أقصى حد.

2-3-3 الإعفاء من الاعتراف بعقد الإيجار.

تنص الفقرة رقم (5) من معيار المحاسبة المصري رقم (49) - عقود الإيجار علي بعض الاستثناءات الاختيارية التي قد أعطت للمستأجرين الحق في عدم تطبيق متطلبات الاعتراف الواردة بالمعيار وإدراج بعض عقود الإيجار كمصروفات في قائمة الدخل، وذلك كالتالي: - (معيار 49، 2019)

- حالة عقود تأجير قصيرة الأجل.

- حالة عقود التأجير التي يكون فيها الأصل محل العقد ذا قيمة صغيرة.

وعلى ما سبق تصيح المحاسبة على عقود الإيجار المذكورة اعلاه بأن يتم الاعتراف بدفعات الإيجار كمصروف في قائمة الدخل على أساس القسط الثابت على مدى مدة الإيجار، إلا إذا كان هناك أساس منتظم آخر يمثل النمط الزمني لاستغلال المنافع الاقتصادية للأصل المستخدم. وفي هذا الإطار يتعين على المنشأة تحليل عقود الإيجار وذلك بهدف اتخاذ القرارات المناسبة بشأن تبني الاستثناءات الخاصة بالمعالجة المحاسبية لعقود الإيجار في قائمة المركز المالي.

2-3-4 القياس الأولي لعقود الإيجار في دفاتر المستأجر.

1- القياس الأولي للالتزامات عقد التأجير

ووفقا لما نصت عليه الفقرة رقم (26) من معيار المحاسبة المصري رقم (49) بانه يجب على المستأجر في بداية عقد الإيجار بقياس التزامات عقد الإيجار بالقيمة الحالية لدفعات عقد الإيجار غير المدفوعة في تاريخ بداية العقد، ويجب خصم دفعات عقد الإيجار باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار وذلك إذا كان يمكن تحديد ذلك المعدل بسهولة، أما في حالة لم يكن في الإمكان تحديد ذلك المعدل بسهولة فيجب استخدام سعر الفائدة على الاقتراض الإضافي للمستأجر.

ويتوقف قياس التزام عقد الإيجار على ثلاث عناصر هي: - مدة عقد الإيجار، دفعات عقد الإيجار، ومعدل الخصم.

أ- مدة عقد الإيجار.

لقد حددت الفقرات (18،19،20) من معيار المحاسبة المصري رقم (49) بأن مدة عقد الإيجار بصفة عامة ثابتة وغير قابلة للإلغاء. وتبدأ هذه المدة في تاريخ بداية عقد الإيجار، كما تشمل تلك المدة أي فترات مجانية مقدمة للمستأجر من المؤجر. وتتضمن بعض العقود خيار الشراء الذي يعطى الحق للمستأجر في ممارسة خيار

تمديد عقد الإيجار بقيمة إيجارية أقل من القيمة الإيجارية العادلة المتوقعة في الوقت الذي يكون الخيار فيه قابلاً للممارسة. كما تتضمن أيضاً الفترات المشمولة بخيار إنهاء عقد الإيجار إذا كان المستأجر متأكد بصورة معقولة من عدم ممارسة هذا الخيار. (معيان 2019، 49)

وعليه لا يعد عقد الإيجار واجب النفاذ عندما يكون لكل من المستأجر والمؤجر الحق في إنهاء عقد الإيجار بدون إذن من الطرف الآخر مع وجود غرامة كبيرة وإذا كان للمستأجر وحده الحق في إنهاء عقد الإيجار، فإن هذا الحق يعد خياراً لإنهاء عقد الإيجار متاحاً للمستأجر والذي تأخذه المنشأة في الحسبان عند تحديد مدة الإيجار.

ب- دفعات عقد الإيجار.

لقد حددت الفقرة رقم (27) من معيار المحاسبة المصري رقم (49) دفعات الإيجار بأنها هي تلك الدفعات تتم بمعرفة المستأجر للمؤجر وتكون مرتبطة بحق استخدام الأصل محل العقد خلال مدة عقد الإيجار وهي التي لم يتم سدادها في تاريخ بداية عقد الإيجار وتتضمن بصفة عامة ما يلي: (تامر سعيد، 2018)

- دفعات ثابتة:

الدفعات الثابتة هي تلك الدفعات التي يتم تحديدها في عقد الإيجار وتكون ثابتة خلال مدة الإيجار وهي تتضمن أيضاً الدفعات التي تتطوي في شكلها على تغيرات ولكن في حقيقة الأمر لا يمكن تجنبها، ومن أمثلة ذلك الدفعات المصنفة على أنها دفعات إيجار متغيرة، ولكن في حقيقة الأمر ليس هناك تغيرات حقيقية في تلك الدفعات، كما هو الحال بالنسبة للدفعات التي يجب القيام بها فقط في حال ثبت أن الأصل سيكون قادراً على العمل خلال مدة عقد الإيجار أو فقط في حالة وقوع أحداث ليست هناك إمكانية حقيقية لمنع حدوثها أي سيتم سدادها كدفعات ثابتة في نهاية الأمر. (BDO, 2016)

- دفعات متغيرة:

دفعات عقد الإيجار المتغيرة هي دفعات تعتمد على مؤشر أو معدل، وهذه تلك الدفعات التي يقوم المستأجر في بداية العقد بإدراجها في قيمة التزام عقد الإيجار عند مستوى المؤشر أو المعدل. ويتم قياس تلك الدفعات المتغيرة أولاً باستخدام المؤشر أو المعدل في تاريخ بداية عقد الإيجار، كما هو الحال بالنسبة للدفعات المربوطة بمؤشر سعر المستهلك، أو بمعدل فائدة مرجعي، أو الدفعات التي تتغير لتعكس التغيرات في معدلات التأجير السوقية. (BDO, 2016)

ج- معدل الخصم.

قد حددت الفقرة (26) من معيار المحاسبة المصري رقم (49) بأنه يتم قياس التزام الإيجار في تاريخ بدء الإيجار على أساس القيمة الحالية لدفعات عقد الإيجار باستخدام معدل الفائدة الضمني بالعقد وهو معدل الفائدة الذى يؤدي الى أن تتساوى القيمة الحالية لدفعات عقد الإيجار والقيمة العادلة للأصل محل العقد، وإذا لم يستطيع المستأجر تحديد معدل الفائدة الضمني في العقد ، مكن في تلك الحالة أن يستخدم معدل الفائدة على الاقتراض الإضافي للمستأجر وهو معدل الفائدة الذى يجب أن يدفعه المستأجر لكي يدبر التمويل اللازم في خلال مدى مماثلة وبنفس الضمانات للحصول على أصل بنفس قيمة أصل حق الاستخدام في بيئة اقتصادية مماثلة. (2016, Ernest & Young)

2- القياس الأولي لأصل حق الاستخدام.

نصت الفقرة رقم (23) من معيار المحاسبة المصري رقم (49) على أنه يجب على المستأجر في تاريخ بداية عقد الإيجار قياس حق استخدام الأصل بالتكلفة. ويتم تقييم قيمة حق استخدام الأصل في تاريخ بداية العقد طبقاً لنص البند (24) من معيار المحاسبة المصري رقم (49) بالتالي:- (معيار 49،2019)

- مبلغ القياس الأولي للالتزام عقد الإيجار .
- أي دفعات عقد تأجير تمت في أو قبل تاريخ بداية عقد الإيجار مطروحاً منها أي حوافز إيجار مستلمة.
- أي تكاليف مباشرة أولية متكبدة بواسطة المستأجر .
- تقدير التكاليف التي سيتحملها المستأجر في تفكيك وإزالة الأصل محل العقد وإعادة الموقع الذى يوجد فيه الأصل إلى الحالة الأصلية أو إعادة الأصل نفسه إلى الحالة المطلوبة وفقاً لأحكام وشروط عقد الإيجار .

2-3-5 القياس اللاحق لعقود الإيجار في دفاتر المستأجر.

1- القياس اللاحق للالتزامات عقد التأجير

طبقاً لما نصت عليه الفقرة رقم (36) من معيار المحاسبة المصري رقم (49) يقوم المستأجر خلال مدة الإيجار بقياس التزام عقد الإيجار باستخدام التكلفة المستهلكة وذلك باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلية وذلك لتوزيع كل دفعة دفعات الإيجار بين المبلغ الأصلي وهو إلزام عقد الإيجار والفائدة على التزام عقد الإيجار ويؤدي ذلك الى أن يكون مصروف الفائدة الدوري مساوياً لنسبة ثابتة للقيمة المحملة على التزام الإيجار وبهذه الطريقة يمكن للمستأجر استخدام سعر الفائدة الضمني بالعقد أو معدل الاقتراض الإضافي للمستأجر. (2016, KBMG)

2- القياس اللاحق لأصل حق الاستخدام

لقد نصت الفقرات من (29) حتى (32) من معيار المحاسبة المصري رقم (49) أنه بعد تاريخ بداية عقد التأجير يجب على المستأجر قياس أصل حق الاستخدام بتطبيق نموذج التكلفة، حيث يجب على المستأجر لتطبيق نموذج التكلفة أن يقيس أصل حق الاستخدام بالتكلفة مطروحا منه أي مجمع استهلاك وأي مجمع خسائر اضمحلال في القيمة، فيجب على المستأجر تطبيق متطلبات الاهلاك الواردة في معيار المحاسبة المصري رقم (10) "الأصول الثابتة وإهلاكها وذلك في استهلاك أصل حق الاستخدام مع مراعاة إذا كان عقد التأجير يحول ملكية الأصل محل العقد إلى المستأجر في نهاية مدة عقد التأجير أو إذا كانت تكلفة أصل "حق الانتفاع" تعكس أن المستأجر سيمارس خيار الشراء، فيجب على المستأجر استهلاك أصل حق الاستخدام من تاريخ بداية عقد التأجير وحتى نهاية العمر الإنتاجي للأصل محل العقد. وفيما عدا ذلك يجب على المستأجر استهلاك أصل حق الاستخدام من تاريخ بداية عقد التأجير إلى نهاية العمر الإنتاجي لأصل حق الاستخدام أو نهاية مدة عقد التأجير أيهما أقرب.

كما يجب على المستأجر تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (31) "اضمحلال قيمة الأصول" لتحديد ما إذا كان أصل حق الانتفاع قد اضمحلت قيمته، وللمحاسبة عن أي خسائر اضمحلال تم تحديدها.

2-3-6 الإفصاح عن عقود الإيجار في دفاتر المستأجر.

لقد ألزمت الفقرة رقم (53) من معيار المحاسبة المصري رقم (49) المستأجر بأن يفصح في دفاتره عن التالي: - (معيار 49، 2019)

- مصروف الاستهلاك لأصول حق الاستخدام ويتم ذلك حسب فئة الأصل محل العقد.
- مصروف الفائدة على التزامات عقد التأجير.
- المصروف المتعلق بعقود تأجير الأصول قصيرة الأجل.
- المصروف المتعلق بعقود تأجير الأصول صغيرة القيمة.
- المصروف المتعلق بدفعات الإيجار المتغيرة غير المدرجة في قياس التزامات عقد التأجير.
- الأرباح والخسائر الناتجة من معاملات البيع وإعادة الاستئجار

3-المبحث الثالث: -القياس والإفصاح المحاسبي عن عقود الإيجار في دفاتر المؤجر.

يتعرض هذا المبحث لمناقشة قواعد القياس الإفصاح عن عقود الإيجار في دفاتر المؤجر سواء الإيجار التمويلي أو التشغيل في ظل معيار المحاسبة المصري رقم (20) ومعيار المحاسبة المصري رقم (49) عقود الإيجار ومعيار المحاسبة الدولي للتقارير المالية رقم (IFRS 16) عقود الإيجار .
3-1 القياس الإفصاح المحاسبي عن عقود الإيجار في ضوء معيار المحاسبة المصري رقم (20) التأجير التمويلي.

3-1-1 القياس المحاسبي عن عقود الإيجار في دفاتر المؤجر.

إن المعالجة المحاسبية طبقاً لمتطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (20) تقتصر على التأصيل الفكري لعقود الإيجار، حيث يتم إثبات الأصول الثابتة محل عقد الإيجار في دفاتر المؤجر بالرغم من انتقال السيطرة والمنافع والمخاطر الناتجة من استخدام الأصل الثابت للمستأجر، كما أن المنافع الاقتصادية المستقبلية الناتجة من استخدام الأصل يحصل عليها المستأجر وليس المؤجر، ولكن الجهات المهنية المنوط بها تعديل معايير المحاسبة المصرية لم يتمكنوا من تعديل معيار التأجير التمويلي ليتوافق مع الجوهر الاقتصادي للمعاملات حيث أن تلك المعالجات مرفقة بقانون التأجير التمويلي الصادر بالقانون 95 لسنة 1995 كملحق رقم (1) ولا يجاوز مخالفتها إلا بتعديل تشريعي يصدر من السلطة التشريعية . (كمال الجزار، 2017)

1- القياس الأولي لعقود الإيجار.

لقد حددت الفقرات من رقم (5) حتى رقم (8) من معيار المحاسبة المصري رقم (20) القياس الأولي لعقد الإيجار التمويلي في دفاتر المؤجر كالتالي: - (كمال الجزار، 2017)

أ- المعالجة المحاسبية لإثبات شراء الأصول.

قد حددت الفقرة (5) من معيار المحاسبة المصري رقم (20) بأن يتم إدراج المال المؤجر كأصول ثابتة مؤجرة وذلك في دفاتر المؤجر بالتكلفة الدفترية لاقتنائه مضافاً لها جميع التكاليف المباشرة الأولية للتعاقد على الأصل الثابت وحتى تاريخ ما يكون الأصل قابل للاستخدام ويتم احتساب الإهلاك على تلك الأصول طبقاً لعمرها الإنتاجي المقدر وذلك حسبما جرى عليه العمل عادة وفقاً للعرف وطبيعة المال الذي يجرى إهلاكه.

ب - المعالجة المحاسبية لإيرادات التأجير التمويلي.

قد حددت الفقرة (6) من معيار المحاسبة المصري رقم (20) بأن يتم تسجيل إيرادات عقود التأجير التمويلي في دفاتر المؤجر على أساس معدل العائد (الفائدة) الناتج من عقد الإيجار التمويلي مضافاً إليه قيمة قسط الإهلاك الدوري للأصل المؤجر محل العقد على أن يتم تجنب الفرق بالزيادة أو بالنقص حسب الأحوال بين قيمة إيرادات

عقود التأجير التمويلي المثبت بهذه الطريقة والقيمة الإيجارية المستحقة عن نفس الفترة المحاسبية في حساب مستقل مدين أو دائن يتم تسوية رصيده مع صافي القيمة الدفترية للمال المؤجر عن انتهاء العقد.

ج - المعالجة المحاسبية لإهلاك الأصول المؤجرة.

قد حددت الفقرة (5) من معيار المحاسبة المصري رقم (20) بأنه يتم احتساب الإهلاك على الأصول المؤجرة تأجير تمويلي طبقاً لعمرها الإنتاجي المقدر وذلك حسبما جرى عليه العمل عادة وفقاً للعرف وطبيعة المال الذي يجرى إهلاكه.

د - المعالجة المحاسبية لمصروفات الصيانة للأصول المؤجرة.

قد حددت الفقرة (7) من معيار المحاسبة المصري رقم (20) بأنه يتم تحميل قائمة الدخل للمؤجر بتكلفة الصيانة والتأمين وكافة المصروفات اللازمة للحفاظ على الأصل محل العقد إلا إذا تم الاتفاق في العقد على أن يتحمل تلك التكاليف المستأجر.

هـ - المعالجة المحاسبية للديون المشكوك في تحصيلها.

قد حددت الفقرة (8) من معيار المحاسبة المصري رقم (20) بأنه إذا ما شك المؤجر في تحصيل دفعات الإيجار ينبغي عليه في تلك الحالة تكوين المخصصات اللازمة لمواجهة الديون المشكوك في تحصيلها من دفعات الإيجار.

2- القياس اللاحق لعقود الإيجار.

المعالجة المحاسبية للأصول المؤجرة في نهاية عقد الإيجار التمويلي.

في نهاية مدة عقد التأجير التمويلي يكون هناك حالتين، إما أن يقوم المستأجر بممارسة حقه في تنفيذ خيار شراء الأصل المستأجر، أو عدم تنفيذ المستأجر حقه في شراء الأصل في نهاية عقد التأجير.

3-1-2 الإفصاح المحاسبي عن عقود الإيجار في دفاتر المؤجر.

لقد حدد معيار المحاسبة المصري رقم (20) في الفقرة رقم (10) الإفصاح المطلوبة عن عقود الإيجار التمويلي في نهاية كل سنة مالية في دفاتر المؤجر كالتالي: - (معيار 20، 2015)

- السياسات المحاسبية المتبعة للتعرف على إيرادات التأجير.

- سياسات الإهلاك المتبعة الخاصة بالأصول المؤجرة ونسبة الإهلاك المطبقة.
- بيان بتكلفة الأصول المؤجرة والحركة عليها ومجمع إهلاكها والحركة عليه وأرصدها في نهاية الفترة.
- الأرباح والخسائر الناجمة عن عمليات انتقال ملكية الأصول المؤجرة الي المستأجرين خلال الفترة المالية.
- أية مبالغ مدينة او دائنة تنتج تطبيقها للفقرة ٦ من هذا المعيار.

3-2 المعالجة المحاسبية الانتقالية لتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (49) في دفاتر المؤجر.

في ظل تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (20) كان المؤجر بالمخالفة لجوهر المعاملة الاقتصادي لعقد التأجير التمويلي يقوم بإثبات الأصل محل عقد التأجير التمويل كأصل ثابت بالدفاتر وذلك بالرغم من انتقال السيطرة على الأصل والثابت والمنافع والمخاطر إلى المستأجر لذلك فإن أثر التحول من معيار المحاسبة المصري رقم (20) الى معيار المحاسبة المصري رقم (49) على المعالجة المحاسبية لعقود التأجير التمويلي على القوائم المالية للمؤجر تتمثل في: (دليل الهيئة العامة للرقابة المالية، 2019)

1- استبعاد الأصول الثابتة من سجلات ودفاتر المؤجر وأثبتت أصول مالية محسوبة في بداية العقد وذلك عن طريق احتساب القيمة الحالية لمقبوضات عقد التأجير التمويلي بما في ذلك القيمة المتبقية المضمونة وأي قيمة متبقية غير مضمونة مستحقة للمؤجر باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار او معدل الاقتراض الاضافي.

2- عدم تضخيم قائمة الدخل بمصروف أهلاك وجزء من إيراد تأجير مساوي للإهلاك (إيراد مكتسب).

3- الاعتراف بفروق العملة في حاله عقود التأجير التمويلي التي تتم بعملات أجنبية بخلاف عملة القيد بالدفاتر وذلك بدل من تأجيلها مع أقساط الإيجار، والنتيجة عن ترجمة الأصل المالية (والأثر الضريبي لها).

4- الاعتراف بأية فروق في القيم الدفترية للأصول الالتزامات وذلك في فاتر المؤجر، الناتجة عن عملية التحول وذلك ضمن الأرباح المرحلة في تاريخ بداية التطبيق في 1 يناير 2019 وكذلك الأثر على قائمة الدخل خلال عام 2019، مع الأخذ في الاعتبار عدم تعديل أرقام المقارنة بها مع تحديد الأثر الضريبي لها (الضريبة المؤجلة للفروق الناشئة عن التحول - إن وجد).

3-3 القياس والإفصاح المحاسبي عن عقود الإيجار في ضوء معيار المحاسبة المصري رقم (49) عقود الإيجار.

لقد نصت الفقرة رقم (61) والفقرة (62) من معيار المحاسبة المصري رقم (49) على أن المؤجر يجب عليه تصنيف عقود الإيجار إما على أنها عقود تأجير تمويلي أو عقود تأجير تشغيلي، حيث يصنف عقد التأجير على أنه عقد تأجير تمويلي وفقاً لهذا المعيار إذا كان يحول بصورة جوهرية ما يقارب كافة المخاطر والمنافع العائدة لملكية الأصل محل العقد. ويتم تصنيف عقد التأجير على أنه عقد تأجير تشغيلي إذا كان لا يحول بصورة جوهرية ما يقارب كافة المخاطر والمنافع العائدة لملكية الأصل محل العقد.

3-3-1 اختبارات تحديد ما إذا كان العقد تمويلياً أم تشغيلياً

طبقاً لما نصت عليه الفقرة رقم (63) من معيار المحاسبة المصري رقم (49) بأن هناك مجموعة من الاختبارات التي يتم إجراءها لتحديد ما إذا كان عقد الإيجار يصنف كعقد إيجار تمويلي أو عقد إيجار تشغيلي، ويتم إجراء الاختبارات الخمسة التالية (تامر سعيد عبد المنعم، 2018): -

الاختبار الأول: - اختبار تحويل الملكية.

ويقصد بذلك الاختبار تحديد ما إذا كان عقد الإيجار يحول ملكية الأصل محل العقد إلى المستأجر في نهاية مدة عقد الإيجار، فإذا كان يحول الملكية في نهاية العقد يصنف في تلك الحالة عقد الإيجار على أنه عقد تأجير تمويلي.

الاختبار الثاني: اختبار حق الشراء.

يقصد بذلك الاختبار تحديد ما إذا كان للمستأجر الحق في ممارسة حق شراء الأصل محل العقد بسعر أقل بدرجة كافية عن القيمة العادلة للأصل وذلك في التاريخ الذي يصبح فيه خيار الشراء قابلاً للتنفيذ. ويعنى ذلك أن المؤجر يحول السيطرة على الأصل محل العقد إلى المستأجر، وفي تلك الحالة يصنف العقد كعقد إيجار تمويلي.

الاختبار الثالث: اختبار مدة عقد الإيجار.

يقصد بذلك الاختبار تحديد ما إذا كان مدة عقد الإيجار تمثل الجزء الأكبر من العمر الاقتصادي للأصل محل العقد وفي تلك الحالة يصنف عقد الإيجار كعقد إيجار تمويلي حتى ولو لم يتم تحويل الملكية في نهاية العقد. وبالرغم من أن مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) قد أوضح أنه يجب على المؤجرين استخدام الحكم الشخصي في تقييم اختبار مدة عقد الإيجار، إلا أنه قد وضع دليلاً استرشادياً يساعد المؤجرين في تقييم اختبار

مدة عقد الإيجار، حيث حدد مدة عقد الإيجار ٧٥% أو أكثر من العمر الاقتصادي للأصل محل العقد، فإن تحقق ذلك يصنف العقد كعقد إيجار تمويلي.

الاختبار الرابع: اختبار القيمة الحالية.

يقصد بذلك الاختبار تحديد ما إذا كانت القيمة الحالية لدفعات الإيجار في بداية عقد الإيجار قريبة من القيمة العادلة للأصل محل العقد، فإن ذلك يعني أن المؤجر يحول بشكل فعال السيطرة (ملكية) على الأصل إلى المستأجر، وبالتالي يصنف العقد كعقد إيجار تمويلي. وقد قدر مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) بأن تكون القيمة الحالية لدفعات الإيجار مساوية أو أكثر من ٩٠% من القيمة العادلة للأصل محل العقد.

الاختبار الخامس: اختبار الاستخدام البديل.

يقصد بذلك الاختبار تحديد ما إذا لم يتوافر للمؤجر استخداماً بديلاً للأصل في نهاية مدة عقد الإيجار، فمن المفترض أن المؤجر في هذه الحالة يحول السيطرة (ملكية) على الأصل محل العقد إلى المستأجر، وبالتالي يصنف العقد كعقد إيجار تمويلي.

3-3-2 الاعتراف والقياس بعقد التأجير التمويلي في دفاتر المؤجر.

1- القياس الأولي لعقود الإيجار التمويلي في دفاتر المؤجر

نصت الفقرة رقم (67) والفقرة رقم (68) من معيار المحاسبة المصري على أن يقوم المؤجر في بداية تاريخ عقد الإيجار بالاعتراف ضمن أصول المركز المالي بالقيمة الحالية لمقبوضات عقد الإيجار التمويلي وعرضها على أنها مبالغ مستحقة التحصيل بمبلغ مساوي لصافي الاستثمار في عقد الإيجار، وذلك على أن يستخدم معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار وذلك لقياس صافي الاستثمار في عقد الإيجار ويتم تضمين التكاليف الأولية المباشرة في القياس الأولي لصافي الاستثمار في عقد التأجير التمويلي وتستهلك على مدة العقد ويتم ذلك طبقاً للخطوات التالية :- (معيار 49، 2019)

أ- الاعتراف ضمن الأصول في قائمة المركز المالي بأصل مالي يمثل صافي الاستثمار في عقد التأجير ويتم عرضه على أنه مبالغ مستحقة التحصيل.

- يتم بعد ذلك قياس صافي الاستثمار في عقد التأجير بالقيمة الحالية لمقبوضات عقد التأجير التمويلي وأي قيمة متبقية غير مضمونة مستحقة للمؤجر.

* يتم احتساب القيمة الحالية عن طريق خصم مدفوعات الإيجار وأي قيمة متبقية غير مضمونة، وتم ذلك باستخدام سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار.

* يتم تضمين التكاليف الأولية المباشرة في القياس الأولي لصافي الاستثمار في عقد التأجير وتستهلك على مدة العقد.

ب- استبعاد الأصل المؤجر من دفاتر المؤجر.

* على أن يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للأصل المؤجر والمبلغ المستحق عن عقد التأجير التمويلي (صافي الاستثمار في عقد التأجير) في الأرباح أو الخسائر.

* ويتم عرض هذا الربح أو الخسارة في نفس البند الذي يظهر فيه المؤجر الأرباح أو الخسائر من مبيعات الأصول المماثلة.

2- القياس اللاحق لعقود الإيجار التمويلي في دفاتر المؤجر

نصت الفقرات من (75) حتى (77) من معيار المحاسبة المصري (49) بأن يقوم المؤجر خلال مدة عقد الإيجار بإثبات إيراد الفائدة على الإيجار المستحق القبض من المستأجر. على أن يقوم المؤجر بتخفيض حساب الإيجار المستحق القبض وذلك عند استرداد الأصل المؤجر محل العقد، ليصل إلى الصفر مع تسجيل الأصل الذي تمت إعادته بالقيمة المتبقية، ويتم ذلك طبقاً للخطوات التالية: - (2016, Ernest & Young)

أ- الاعتراف بدخل التمويل على مدى مدة عقد التأجير، على أساس نمط يعكس معدل عائد دوري ثابت لصافي استثمار المؤجر في عقد التأجير.

ب- توزيع الدفعات المحصلة بموجب عقد التأجير، جزء لتخفيض أصل مبلغ صافي الاستثمار في عقد التأجير وجزء لإثبات إيراد التمويل.

كما يجب على المؤجر تطبيق متطلبات الاستبعاد من الدفاتر والاضمحلال في القيمة الواردة في معيار المحاسبة المصري رقم (47) - الأدوات المالية، وذلك على صافي الاستثمار في عقد التأجير. ويجب على المؤجر مراجعة القيم المتبقية غير المضمونة المقدرة المستخدمة في احتساب إجمالي الاستثمار في عقد التأجير وذلك بصورة منتظمة. وإذا كان هناك تخفيض في القيمة المتبقية غير المضمونة المقدرة فيجب على المؤجر تعديل توزيع الدخل على مدى مدة عقد التأجير والاعتراف الفوري لأي تخفيض يخص المبالغ المستحقة.

3- الإفصاح عن عقد الإيجار التمويلي في دفاتر المؤجر.

لقد نصت الفقرات من (89) حتى (91) من معيار المحاسبة المصري رقم (49) على أن الهدف من الإفصاح هو قيام المؤجرين بالإفصاح عن المعلومات في الإفصاحات المتممة للقوائم المالية والتي ستوفر بالإضافة إلى المعلومات المقدمة في قائمة المركز المالي وقائمة الأرباح أو الخسائر وقائمة التدفقات النقدية لمستخدمي القوائم المالية أساساً لمستخدمي القوائم المالية معقولاً لتقييم مدى أثر عقود التأجير على المركز المالي والأداء المالي والتدفقات النقدية للمؤجر، ولتحقيق هذا الهدف يجب على المؤجر الإفصاح عن المبالغ التالية لفترة التقرير كالتالي : (معيار 49، 2019)

- ربح أو خسارة عملية البيع.

- إيراد التمويل على صافي الاستثمار في عقد التأجير.

- الدخل المتعلق بدفعات الإيجار المتغيرة غير المدرجة في قياس صافي الاستثمار في عقد الإيجار.

وقد نصت الفقرة (92) من معيار المحاسبة المصري رقم (49) على أنه يجب على المؤجر الإفصاح عن مجموعة من المعلومات النوعية والكمية الإضافية وذلك حول أنشطته الإيجارية، وذلك لمساعدة مستخدمي القوائم المالية لتقييم طبيعة أنشطة عقود الإيجار الخاصة بالمؤجر، وكيفية إدارة المؤجر للمخاطر المرتبطة بأي حقوق يحتفظ بها في الأصول محل العقد وبصفة خاصة إستراتيجية إدارة المخاطر للحقوق التي يحتفظ بها في الأصول محل العقد بما في ذلك أي وسيلة يقلل من خلالها المؤجر هذه المخاطر.

3-3-3 الاعتراف والقياس بعقد التأجير التشغيلي في دفاتر المؤجر.

1- قياس عقد الإيجار التشغيلي في دفاتر المؤجر

لقد ألزمت الفقرة رقم (81) من معيار المحاسبة المصري رقم (49) المؤجر بالاعتراف بدفعات عقود التأجير من عقود التأجير التشغيلية على أنها دخل إما بطريقة القسط الثابت أو أي أساس منتظم آخر. ويجب على المؤجر تطبيق أساس منتظم آخر إذا كان ذلك الأساس أكثر تعبيراً عن النمط الذي تتناقص فيه الاستقادة من استخدام الأصل محل العقد، ويرجع ذلك إلى أن عقد الإيجار التشغيلي هو عقد لا ينقل بصورة جوهرية كافة المخاطر والمنافع المترتبة على ملكية الأصل محل العقد من المؤجر إلى المستأجر. فهو عقد يمنح بموجبه المؤجر إلى المستأجر الحق في استخدام أصل معين، لفترة زمنية محددة، مع احتفاظ المؤجر بملكية ذلك الأصل.

وقد حددت الفقرات من (82) حتى (85) أسس القياس المحاسبي لعقود التأجير التمويلي كالتالي: -

أ- يظل الأصل الثابت في دفاتر المؤجر ويتم عرضه في قائمة المركز المالي وفقاً لطبيعة الأصل.

ب- يجب على المؤجر الاعتراف بالإهلاك والتكاليف المتكبدة لاكتساب دخل التأجير على أنها مصروف، وتطبيق سياسة إهلاك الأصول محل العقد القابلة للإهلاك المؤجرة بعقد التأجير التشغيلي بطريقة تتناسب مع سياسة الإهلاك العادية للمؤجر للأصول المماثلة. كما يجب على المؤجر احتساب الإهلاك وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (١٠) ومعيار المحاسبة المصري رقم (23)

ج- يجب على المؤجر إضافة التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة في الحصول على عقد التأجير التشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل محل العقد والاعتراف بتلك التكاليف على أنها مصروف على مدة عقد التأجير بنفس الأساس المستخدم في دخل عقد التأجير.

د- يجب على المؤجر تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٣١) لتحديد ما إذا كان الأصل محل العقد المؤجر إيجاراً تشغيلياً قد اضمحلت قيمته والمحاسبة عن أي خسائر اضمحلال

3- الإفصاح عن عقد التأجير التشغيلي في دفاتر المؤجر. (معيار 49، 2019)

لقد نصت الفقرات من (89) و الفقرة (90ب) من معيار المحاسبة المصري رقم (49) على أن الهدف من الإفصاح هو قيام المؤجرين بالإفصاح عن المعلومات في الإيضاحات المتممة للقوائم المالية والتي ستوفر بالإضافة إلى المعلومات المقدمة في قائمة المركز المالي وقائمة الأرباح أو الخسائر وقائمة التدفقات النقدية لمستخدمي القوائم المالية أساساً لمستخدمي القوائم المالية معقولاً لتقييم مدى أثر عقود التأجير على المركز المالي والأداء المالي والتدفقات النقدية للمؤجر، ولتحقيق هذا الهدف يجب على المؤجر الإفصاح بالنسبة لعقود التأجير التشغيلي عن دخل التأجير، مع الإفصاح بشكل منفصل عن الدخل المتعلق بدفعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل.

4-المبحث الرابع: - أثر جائحة كورونا على المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار في ظل جائحة كورونا

تمهيد

يتعرض هذا المبحث لمناقشة التعديلات في محاسبة عقود الإيجار لدى المستأجر بموجب معايير إعداد التقارير المالية الدولية كاستجابة لتداعيات كوفيد - 19 من حيث متطلبات والتغييرات في متطلبات تعديلات عقد الإيجار بموجب معيار إعداد التقارير المالية الدولية رقم 16 (عقود الإيجار) وما يقابله من معايير المحاسبة المصرية معيار رقم (49) عقود الإيجار.

4-1 ملامح الحلول التي يطرحها المتخصصون لمعالجة الواقع الإيجاري في ظل جائحة كورونا: (أنور محمد الشلتوني، 2020)

يؤكد بعض رجال القانون إمكانية النظر في عقود الإيجار خلال فترة جائحة كورونا من الناحية القانونية بالفسخ أو إعادة التوازن - تبعاً للانتعاش بالعقار المؤجر - أو انخفاض أو ارتفاع قيمته السوقية، ومستوى الأضرار الناجمة عن الجائحة، إذا ما كانت شاملة أو جزئية.

إن جائحة كورونا فرضت واقعاً جديداً في القطاع التجاري، وأوجدت جملة من المسائل والأفكار في المساحة القانونية، فالجائحة تمثل ظرفاً طارئاً يقتضي وجود إجراء قانوني معين، خصوصاً إذا تعطلت منافع، أو جرت أضرار معين، وعلى المتضرر أن يقدم ما يثبت ضرره قانونياً؛ فإذا كان شاملاً؛ يحق له المطالبة بفسخ العقد، وأما إذا تراجعت المنفعة؛ فيتم في هذه الحالة إعادة التوازن. (سلمان الظفيري، صحيفة عكاظ، ٨ / ٦ / ٢٠٢٠)

4-2 آثار جائحة كورونا على الواقع التعاقدى على المؤجرات: (أنور محمد الشلتوني، 2020)

صدرت قرارات اقتصادية صارمة لإغلاق المنشآت الحيوية التي تساعد على اجتماع الناس وانتقال المرض إليهم، ومن هذه المنشآت كثير من المؤجرات الاستثمارية التي تضرر أصحابها من جراء هذا الإغلاق الذي دام لفترات طويلة.

اتفق متخصصون أن القطاع العقاري - على سبيل المثال - في مقدمة القطاعات التي تأثرت سلباً بسبب جائحة كورونا، وقالوا إن التأثير لم يقتصر على نوع دون آخر في القطاع، وإنما شمل الجانب السكني والجانب التجاري معاً.

طالب كثير من المتخصصين بالشأن العقاري بتخفيض الإيجارات السكنية والتجارية خلال فترات العزل الصحي ومنع التجول، وسط توقعات بأن تتأثر العلاقة بين المالك والمستأجر سلباً إذا لم يتوصلا إلى اتفاق يرضي الطرفين، مشيرين إلى وجود نقاشات وتداولات حالياً لتحديد آلية تقييم إيجارات العقارات التي تمتلكها الحكومة وتؤجرها للقطاع الخاص، أو التي تؤجرها هي من القطاع ذاته. (ماجد البريكان، صحيفة الجزيرة السعودية)

لا ينحصر أثر الجائحة على المحال التجارية فحسب، بل يمتد أيضاً إلى المكاتب الإدارية، حيث أصدرت الدول قرار يقضي بتمديد تعليق الحضور إلى مقرات العمل بالقطاعين العام والخاص؛ مما أثر على انتعاش المستأجرين من شركات ومؤسسات وحتى الأفراد من عقود الإيجار التي أبرموها.

لما كانت عقود الإيجار تحتفظ بطبيعة خاصة تتمثل في التزامات دفع الأجرة والإخلاء وتسليم العين وغيرها؛ فإن قرار الحظر الكامل سيؤثر بشكل كبير على التزام المستأجر بإخلاء العين، وتسليمها بالحالة التي كانت عليها ويجعل الوفاء بالالتزامات أكثر تعقيداً. (همس الغامدي، صحيفة مكة المكرمة، ٢٦ / ٤ / ٢٠٢٠)

ظهر المستأجرون وكأنهم الحلقة الأضعف في هذه الجائحة الصحية، فلم يعد يستطيع أغلب المستأجرين - من التجار وفعاليات الأعمال التجارية - دفع مبلغ الإيجار، لأن عجلة التجارة قد توقفت خلال منع التجول وإغلاق المحال التجارية، أما المؤجر فهو أحد طرفي هذه الأزمة، وسيؤثر انخفاض عوائده العقارية الربعية على متانة مركزه الائتماني وقدرته على تسديد المستحقات التي عليه. (هشام العبيدان، موقع أركان للاستشارات القانونية)

تطبيقات فقهية على معالجة آثار جائحة كورونا على عقود الإيجار:

بسبب ما تعرضت له المؤجرات في ظل جائحة كورونا؛ فقد ظهرت الحاجة إلى المعالجة الشرعية لكثير من الآثار التي أورتها هذه الجائحة للعقود المبرمة بين المتعاقدين؛ سواء كانت تلك المؤجرات عقارات سكنية أو تجارية، أو عقود تأجير لخدمات ومنافع قائمة على العنصر الإنساني؛ كالحرف والصنائع، أو قائمة على العنصر الآلي؛ كالنقل والإنشاءات ونحو ذلك. (أنور محمد الشلتوني، 2020)

ولقسمة المسائل التطبيقية للمعالجات الشرعية هذه يمكن القول إنها تنقسم إلى حالتين رئيسيتين:

الحالة الأولى: عدم وقوع الضرر على أي من المتعاقدين في ظل جائحة كورونا:

كالمؤجرات العقارية السكنية التي سكنها أهلها مدة الحجر الصحي الذي فرض بسبب جائحة كورونا، ففي هذه الحالة تجب فيها الأجرة المتفق عليها في العقد، للزوم عقد الإيجار، ولكن الجائحة لم تؤثر ضرراً بالمستأجر، لا من جهة العين المستأجرة ولا المنفعة المتوخاة من التعاقد عليها، بل ربما ازداد نفع المستأجرين فيها من مساكنهم بإقامتهم فيها فترات أطول بسبب الحجر، وأداء مهامهم الوظيفية - عن بعد - وهم مقيمون فيها.

لكن إن كان المستأجرون لهذه العقارات ممن انخفضت دخولهم بسبب الجائحة، ولم يتم تعويضهم من الدولة، فالمعروف الذي ينبغي للمؤجر أن يسديه لهم يكون بتخفيضه من الأجر بقدر الضرر الذي لحق بهم، أو تأخير المستحق من الالتزام حتى لا يرهقهم. (أنور محمد الشلتوني، 2020)

2- الحالة الثانية: وقوع الضرر على أحد المتعاقدين بسبب جائحة كورونا:

إذا كان المستأجر قد قدم جزءاً من الإيجار أو ما يسمى (العربون) ليضمن أولوية في إبرام العقد، ثم وقعت إجراءات جائحة كورونا فحالت بينه وبين التعاقد؛ فيجب على المؤجر رد هذا الجزء إلى دافعه، باعتبار أن العقد لم يبرم، وذلك عائد إلى العذر والجائحة العامة؛ التي لا يد للمستأجر فيها، إلا إن كان المستأجر يريد الانتفاع

بالمأجور على أي وجه، أو فيما بعد انقضاء إجراءات الجائحة، كأن يكون التعاقد على مدة طويلة، فالخيار له.
(أنور محمد الشلتوني، 2020)

5-الخلاصة والتوصيات

إن التناقض في تصنيف عقود التأجير التمويلية الى تشغيلية واطهارها خارج الميزانية في ظل تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (20) أثر على مصداقية القوائم المالية وشفافيتها وأدى الي ضعف ثقة المستثمرين والمقرضين. كما إن الغاء معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) لتصنيف العقود الايجارية الى تشغيلية وتمويلية يعد خطوة هامة في تحسين المصداقية وزيادة الشفافية للقوائم المالية والقضاء على ثغرات تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (20) الذي أوجد مجالاً للتحايل لإثبات التأجير التمويلي على أنه تشغيلي للحصول على مزايا التمويل خارج الميزانية ، حيث وضع معيار المحاسبة الدولي للتقارير المالية رقم (IFRS16) وما يقابله في معايير المحاسبة المصرية معيار رقم (49) مبدأً أساسياً لتحديد عقد الايجار يعتمد على الحق في استخدام الأصل، حيث عقد الايجار هو عقد ينقل حق استخدام الأصل من المؤجر للمستأجر لفترة من الزمن نظير مقابل، وقد ألغى المعيار التمييز بين عقود الايجار التمويلية وعقود الايجار التشغيلية من وجهة نظر المستأجر ، وبدلاً من ذلك يتم التعامل مع جميع عقود الايجار بطريقة مماثلة لعقود الايجار التمويلية، وبناءً عليه تظهر جميع عقود الايجار في القوائم المالية للمستأجر وقد كان لفيروس كورونا(كوفيد -19) أثر كبير على المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار . ومما سبق يوصي الباحث بمجموعة من التوصيات منها: -

- 1- ضرورة قيام الشركات بدراسة وتحليل الآثار المحتملة ومتضمنات تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (IFRS16) وما يقابله في معايير المحاسبة المصرية معيار رقم (49) على مجالات الأعمال والسمات المختلفة، ونظم إدارة البيانات لديها، وذلك لوضع خطة واضحة لتطبيق المعيار في ظل جائحة فيروس كورونا (كوفيد -19).
- 2- بالنسبة للمؤسسات الأكاديمية مثل الجامعات المصرية، هناك ضرورة لتحديث وتطوير بعض المقررات بما يضمن تدريس متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (IFRS16) وما يقابله في معايير المحاسبة المصرية معيار رقم (49)، هذا إلى جانب دور تلك المؤسسات في اعداد برامج التدريبية المحاسبية لصقل معرفتهم بمتطلبات المعيار الجديد وكيفية تطبيقها.
- 3- هناك دور للمؤسسات المهنية لتطوير معرفة وثقافة أعضائها من المحاسبين بكافة الجوانب المتعلقة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (IFRS16) وما يقابله في معايير المحاسبة المصرية معيار رقم (49)، وذلك من خلال إقامة دورات متخصصة للتدريب والتوعية في هذا المجال.
- 4- بالنسبة لدور مكاتب المراجعة، فيجب عليها صقل مهارات ومعرفة المراجعين العاملين لديها والتعليم المستمر والتدريب، لتطوير وتحديث معرفة أعضائها بالجديد في المعايير الدولية للتقرير المالي، وبصفة خاصة معيار المحاسبة الدولي للتقارير المالية رقم (IFRS16) وما يقابله في معايير المحاسبة المصرية معيار رقم (49).

6- قائمة المراجع:

أولاً: المراجع العربية

- أحمد على غازي صقر، أثر تطبيق معيار عقود الإيجار على مستوى الإفصاح في القوائم المالية، المجلة المصرية للدراسات التجارية، المجلد 40، العدد 2، كلية التجارة، جامعة المنصورة، 2016.
- تامر سعيد عبد المنعم، 2018، المحاسبة عن عقود الإيجار في ظل المعيار "IFRS16" وأثرها على تحسين القوائم المالية، دراسة مقارنة بالمعيار "IAS17"، مجلة الفكر المحاسبي، كلية التجارة، جامعة عين شمس.
- جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية 2019، ورشة عمل عن معيار المحاسبة المصري رقم (49) عقود الإيجار.
- جاسم كشيخ زويد، متطلبات تطبيق معيار الإبلاغ المالي رقم 16 عقود إيجار التمويل في الوحدات الاقتصادية المدرجة في سوق العراق للأوراق المالية، مجلة جامعة الأنبار، المجلد 12، العدد 30، كلية الإدارة والاقتصاد، العراق، 2020.
- طارق عبد العال حماد، الدليل العلمي لتطبيق معايير المحاسبة المصرية وأثارها الضريبية، الدار الجامعية، الإسكندرية، 2007.
- عبدالمولى، & محمد علي صالح. (2022). المعوقات المحاسبية لتطبيق أسلوب التأجير التمويلي دراسة حالة مصرف الجمهورية (Doctoral dissertation, جامعة الزاوية).
- عمرو زكي 2018، أثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) عقود الإيجار على نفعية المعلومات المحاسبية وقرارات أصحاب المصالح في منشأة المستأجر، دراسة تجريبية، مجلة الإسكندرية للبحوث المحاسبية، كلية التجارة، جامعة الإسكندرية.
- كمال محمد السيد الجزار، 2017، المحاسبة عن عمليات الإجارة في ظل معايير المحاسبة المصرية ومعايير المحاسبة للمؤسسات المالية الإسلامية، كلية العلوم الإدارية، أكاديمية السادات.
- محمود، & عمرو السيد ذكي. (2018). أثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) - عقود الإيجار- على نفعية المعلومات المحاسبية وقرارات اصحاب المصالح في منشأة المستأجر- دراسة تجريبية. مجلة الإسكندرية للبحوث المحاسبية، (2) 2، 154-235.
- مبروك محمد السيد نصير، استخدام عقود الإيجار طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم 49 كأحد مصادر تمويل المشروعات لتحقيق زيادة الأعمال، مجلة التجارة والتمويل، عدد خاص كلية التجارة، جامعة طنطا، 2020.

- هيئة العامة للرقابة المالية 2019، دليل تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (49) عقود الإيجار.

ثانياً: المراجع الأجنبية

- Ailwan, B. M., Katrib, D. I., & Samara, A. I. (2013). The efficiency of disclosure in the financial reports in companies in the presence of international accounting standards and its effect on achieving profits, success, and being unique. *International Journal of Humanities and Social Science*, 3(17), 174–183.
- Barone, E., Birt, J., & Moya, S. (2014). **Lease accounting: A review of recent literature. Accounting in Europe**, 11(1), 35–54.
- Biondi, Y., Bloomfield, R. J., Glover, J. C., Jamal, K., Ohlson, J. A., Penman, S. H., ... & Wilks, T. J. (2011). A perspective on the joint IASB/FASB exposure draft on accounting for leases: American Accounting Association's Financial Accounting Standards Committee (AAA FASC). *Accounting Horizons*, 25(4), 861–871.
- BDO Global. (2018). IFRS in practice: IFRS16 Leases. BDO IFR ADVISORY Limited.01–101 Retrieved from https://www.bdo.global/getattachment/Services/AuditAssurance/IFRS/IFRS-Practice/IFRS16-Leases_print.pdf.aspx?lang=en-GB. Accessed 27.06.2018.
- Chung, P. K., Geiger, M. A., Paik, G. H. D., & Rabe, C. (2021). Materiality thresholds: empirical evidence from change in accounting estimate disclosures. *Accounting Horizons*.
- Deloitte. (2016). Leases: a guide to IFRS 16. Deloitte Touché Tohmatsu <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/sg/Documents/audit/sea-audit-IFRS-16-guide.pdf>, 2018.
- Ernest & Young.(2016). **Real Estate Leases. How will IFRS 16 impact Real Estate entities?**. EYGM Limited. 01–16. Retrieved from [https://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/ey-RHC-Leases-May2016-new/\\$FILE/ey-RHC-LeasesMay2016.pdf](https://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/ey-RHC-Leases-May2016-new/$FILE/ey-RHC-LeasesMay2016.pdf)
- OZturk, M., Sercemeli. M., "Impact of New Standard IFRS 16 Leases on Statement of Financial Position and Key Ratios : A Case Study on an Airline Company in Turkey", *Business and Economies Research Journal*, vol 7, No4, Available at [www.bejournal.com.\(2016\)](http://www.bejournal.com.(2016)).

-
- PricewaterhouseCoopers. (2016). IFRS 16: **The leases standard is changing** – Are you ready?.PWC.1–14.Retrievedfrom<https://www.pwc.com/gx/en/Communications/pdf/frs-16-leases-standard-changing.pdf>. Accessed 27.06.2018.
 - Xu, W., Davidson, R. A. and Cheong, C. S. (2017) "**Converting Financial Statements: Operating to Capitalised Leases**", Pacific Accounting Review. doi: 10.1108/par-01-2016-0003.