

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

المدرسة العليا للتجارة

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر في العلوم المالية والمحاسبة

التخصص: محاسبة ومالية

الموضوع:

محاسبة الإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية

في ظل وجود المعيار الدولي رقم 17

دراسة حالة بنك البركة الجزائري

تحت إشراف الأستاذ الدكتور:

مقراني عبد الكريم

من إعداد الطالبتين:

التجاني خدوج

براهيمي مها أم كلثوم

مكان التربص: بنك البركة الجزائري

فترة التربص: من 12 مارس 2015 إلى 16 أفريل 2015

2015/2014



بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

﴿ وَعَلَّمَكَ مَا لَمْ تَكُنْ تَعْلَمُ وَكَانَ فَضْلُ اللّٰهِ

عَلَيْكَ عَظِيمًا ﴾

(النساء: 113)

## شكر وعرفان

بداية نحمد الله عز وجل الذي منّ علينا بفضله وأعاننا على إتمام هذه  
المذكّرة و علمنا ما لم نعلم وكان فضله علينا عظيماً، والصلاة والسلام على  
أشرف المرسلين سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

وعملاً بقول رسول الله ﷺ من لم يشكر الناس لم يشكر الله ومن أسدى  
إليكم معروفًا فكافئوه، فإن لم تستطيعوا فادعوا له ﴿﴾ نتقدم بالشكر الجزيل  
إلى الأستاذ الدكتور مقراني عبد الكريم على قبوله تأطيرنا وعلى توجيهاته  
القيمة فجزاه الله عنا كل خير.

كما لا يفوتنا أن نتقدم بالشكر إلى أساتذة المدرسة العليا الذين لم يبخلوا  
علينا بإرشاداتهم ونصائحهم ونخص بالذكر الأستاذ بن خطة إلياس والأستاذ  
براق محمد والأستاذ بوحديدة محمد والأستاذ دحية عبد الحفيظ والأستاذة  
شربلة هند.

كما نتقدم بالشكر لموظفي بنك البركة الجزائري الأستاذ مصطفى باها  
والأستاذ برجى أحمد على ما قدموه لنا من إرشادات وتوجيهات وعلى سعة  
صدرهم و منحهم لنا جزءاً من وقتهم الثمين لمساعدتنا خلال فترة تربصنا.  
شكراً لكل من ساعدنا من قريب أو بعيد.

## إهداء

إلى من صد الأشواق عندي ليمهد لي طريق العلم إلى أبي العزيز  
إلى التي سهرت الليالي من أجل راحتي إلى منبع ثقفتي وإرادتي إلى أمي الحبيبة  
إلى إخوتي وأخواتي الأعزاء  
إلى جدي حفظه الله و أطال في عمره  
إلى جدتي الحبيبتين  
إلى أساتذتي الأفاضل  
إلى صديقتي خديجة  
إلى صديقاتي ورفيقات دربي  
إلى كل من حفظهم قلبي ولم يحفظهم لساني

أهدي هذا العمل

مما

## إهداء

حمداً لمن اصبح النعم وألمنا حمداً عليها بالطائف خفيات

ثم الصلاة بتسليمٍ تدوم علي محمد المصطفى خير البريات

إلى سيدنا وقدوتنا رسول الله (صلى الله عليه وسلم) خاتم النبيين وإمام المتقين عليه

أفضل الصلاة وأزكى السلام

إلى من كان دعاءهما صباحاً أنار لي دروب الحياة:

الوالدين الكريمين حفهما الله لي و أطال الله في عمرهما.

إلى كل إخوتي الأعماء على قلبي:

سيد أحمد ، محمد أمين، كريمة، وفاء، عائشة.

إلى كل من تربطني بهم صلة رحم.

إلى كل صديقاتي الوفيات: كريمة ، إيمان، عواطف، هناء و خلود .

إلى الذين كانوا لي صباحاً ينير سواد ليلي وشموعاً توضح منعطفات سبيلي:

إلى أساتذتي الموقرين.

إلى أختي و زميلتي مها التي تقاسمت معي جهد هذا العمل.

إلى كل من وسعهم قلبي ولم تسعهم هذه الورقة.

إليهم جميعاً أهدي ثمرة جهدي

# الفهرس العام

## الفهرس العام

الصفحة	العنوان
	إهداء
	شكر
I	الفهرس العام
IV	فهرس الجداول
V	فهرس الأشكال والرسومات البيانية
VI	قائمة الملاحق
VII	قائمة المختصرات
أ-هـ	المقدمة العامة
1	الفصل الأول: الإطار النظري للإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية
2	المبحث الأول: ماهية المصارف الإسلامية وأنشطتها التمويلية
2	المطلب الأول: مفهوم المصارف الإسلامية ونشأتها
5	المطلب الثاني: خصائص المصارف الإسلامية وأهدافها
8	المطلب الثالث: صيغ التمويل في المصارف الإسلامية
15	المبحث الثاني: عقود الإجارة في الفقه الإسلامي
15	المطلب الأول: ماهية عقود الإجارة
17	المطلب الثاني: أركان عقود الإجارة وأشكالها وفق المنظور الإسلامي
19	المطلب الثالث: أنواع التأجير في المصارف الإسلامية
20	المبحث الثالث: التمويل بالإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية
21	المطلب الأول: ماهية الإجارة المنتهية بالتمليك.
24	المطلب الثاني: خصائص الإجارة المنتهية بالتمليك ومزاياها والمخاطر المصرفية المرتبطة بها.
27	المطلب الثالث: خطوات تطبيق الإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية والفرق بينها وبين التأجير التمويلي التقليدي
31	الفصل الثاني: محاسبة الإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية
32	المبحث الأول: محاسبة المصارف الإسلامية على ضوء الشريعة الإسلامية

32	المطلب الأول: النظام المحاسبي في المصارف الإسلامية.
33	المطلب الثاني: التعريف بهيئة المحاسبة والمراجعة والضوابط للمؤسسات المالية الإسلامية.
37	المطلب الثالث: المعايير المحاسبية والقوائم المالية الخاصة بالمصارف الإسلامية
44	المبحث الثاني: الإطار المحاسبي للإجارة المنتهية بالتمليك وفق المعيار المحاسبي الإسلامي رقم (8) والدولي رقم (17)
44	المطلب الأول: القياس والإثبات المحاسبي للإجارة المنتهية بالتمليك وفق المعيار المحاسبي الإسلامي رقم (8)
58	المطلب الثاني: القياس والإثبات المحاسبي للإجارة المنتهية بالتمليك وفق المعيار الدولي رقم (17)
68	المطلب الثالث: أساس و آثار الاختلاف بين المعيارين
69	المبحث الثالث: العرض والإفصاح المحاسبي لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك وفق المعيار المحاسبي الإسلامي رقم (8) والدولي رقم (17)
69	المطلب الأول: العرض والإفصاح المحاسبي لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك وفق المعيار المحاسبي الإسلامي رقم (8)
71	المطلب الثاني: العرض والإفصاح المحاسبي لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك وفق المعيار المحاسبي الدولي رقم (17)
73	المطلب الثالث: الآثار الناتجة عن العرض و الإفصاح لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك على القوائم المالية
77	الفصل الثالث: دراسة حالة بنك البركة الجزائري
78	المبحث الأول: نظرة عامة حول بنك البركة الجزائري
78	المطلب الأول: تقديم بنك البركة الجزائري
82	المطلب الثاني: الخدمات المصرفية لبنك البركة الجزائري
84	المطلب الثالث: الهيكل التنظيمي لبنك البركة الجزائري
86	المبحث الثاني: الإطار المحاسبي للإجارة المنتهية بالتمليك في بنك البركة الجزائري
87	المطلب الأول: آلية تطبيق الإجارة المنتهية بالتمليك في بنك البركة الجزائري
94	المطلب الثاني: المعالجة المحاسبية للإجارة المنتهية بالتمليك في بنك البركة

	الجزائري
110	المطلب الثالث: العرض والإفصاح المحاسبي لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك في بنك البركة الجزائري
112	الخاتمة العامة
	قائمة المراجع
	الملاحق
	الملخص

## فهرس الجداول

الصفحة	العنوان	الرقم
27	المخاطر المصرفية المرتبطة بالإجارة المنتهية بالتمليك	1
37	المعايير المحاسبية الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية	2
44	القوائم المالية الخاصة بالمصارف الإسلامية	3
80	أهم مساهمات بنك البركة الجزائري	4

## فهرس الأشكال والرسومات البيانية

الصفحة	العنوان	الرقم
7	أهداف المصارف الإسلامية	1
29	خطوات تطبيق الإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية	2
36	الهيكل التنظيمي لهيئة المحاسبة والمراجعة والضوابط للمؤسسات المالية الإسلامية	3
81	بيان تطورات المؤشرات المالية لبنك البركة الجزائري	4
85	الهيكل التنظيمي لبنك البركة الجزائري	5
94	مخطط كيفية سير دراسة ملف التمويل	6

## قائمة الملاحق

العنوان	الرقم
طلب قرض عقاري	1
عقد تأجير عقاري منتهي بالتملك	2
عقد تمويل بالإعتماد الإيجاري على أصول منقولة	3
عقد تمويل بالإعتماد الإيجاري على أصول غير منقولة	4
جدول تسديد الأقساط الإيجارية	5

## قائمة المختصرات

الرقم	المختصر	بالغة الإنجليزية	بالغة العربية
1	AAOIFI	Accounting and Auditing Organization For Islamic Financial Institution	هيئة المحاسبة و المراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية
2	FAS	Financial Accounting Standard	المعايير المحاسبية المالية
3	IAS	International Accounting Standard	المعيار المحاسبة الدولي

# المقدمة العامة

## المقدمة العامة

إن التغيرات الإقتصادية التي شهدها العالم خلال العقد الأخير، سمحت بإعادة النظر حول مكانة المصارف الإسلامية في ساحة الأعمال الدولية وعن دورها الفعّال في تنمية رؤوس الأموال مع ضمان حقوق المستثمرين و دون الإعتدال على الفوائد الربوية، وها هو حجم سوقها الآن يتجاوز التريليون دولار أمريكي ليس في العالم العربي فقط وإنما اتسع نطاق تطبيقها في الغرب أيضا وهو مؤشر مهم عن إمكانية قيام اقتصاد يقوم على مبادئ الشريعة السمحاء التي هي منهج حياة متكاملة.

ومن هذا المنطلق تعد الإجارة بنوعها التشغيلية والمنتھية بالتمليك من أهم الصيغ التي تعتمد عليها المصارف الإسلامية لتعدد ميزاتھا بالنسبة للمؤجر والمستأجر على السواء حتى صارت عصب الحياة الإقتصادية، علما أن الإجارة المنتھية بالتمليك أصبحت من أبرزھا تطبيقا في التمويل الإسلامي المعاصر، حيث استطاعت هذه الصيغة أن تجذب انتباه العديد من المتعاملين سواء كانوا أفراد أو منشآت إقتصادية لأنها تمكن المستأجر من حيازة الأصول التي يحتاجها والإستفادة من منافعها دون الحاجة إلى شرائها فيوفر بذلك سيولة نقدية كبيرة و يخفف من أعبائه المالية مع إمكانية تملكه للأصل في نهاية مدة العقد.

وبالرغم من أنّ هذا العقد بديل مقنن من الإيجار التمويلي الذي يعتبر من المنتجات المصرفية التقليدية إلا أن المصارف الإسلامية استطاعت أن تخرجه من دائرة الشبهات الربوية وتعتبر الآن الإجارة المنتھية بالتمليك البديل الشرعي للإيجار التمويلي التقليدي.

لكنّ الجدير بالملاحظة أن خصوصية المصارف الإسلامية جعلتها لا تستطيع الإمتثال بشكل كامل للمعيار المحاسبي الدولي رقم 17 الصادرة بشأن عقود الإجارة ، مما استدعى تواجد أسس محاسبية تتوافق مع خصوصية هذه المصارف، لذلك قامت هيئة المحاسبة والمراجعة الخاصة بإصدار المعايير المحاسبية للمؤسسات المالية الإسلامية بإصدار المعيار المحاسبي الإسلامي رقم 8 حيث يراعي فيها هذا الأخير الضوابط الشرعية لهذه المعاملة ويحدد متطلبات القياس والإثبات المحاسبي الخاص بالإجارة و الإجارة المنتھية بالتمليك بها.

وعلى غرار باقي المصارف الإسلامية في العالم العربي فإن بنك البركة الجزائري يسعى من خلال تعاملاته المصرفية إلى التعريف بهذه الصيغة وتوسيع نطاق تطبيقها، وبالمقابل فهو ملزم بتطبيق المعايير المحاسبية الإسلامية ليعتد الثقة في نفوس المتعاملين معه في ظل البيئة التي ينشط فيها.

## إشكالية البحث

وعلى ضوء ما تقدم يمكن صياغة الإشكالية الرئيسية لهذا البحث على النحو التالي:

هل تسجّم المعالجة المحاسبية لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك في المعيار المحاسبي الإسلامي رقم 8 مع ما جاء به المعيار الدولي رقم 17؟ وما مدى التزام المصارف الإسلامية الجزائرية بها؟

وتندرج تحت هذه الإشكالية الرئيسية مجموعة من التساؤلات الفرعية التالية:

- ماهي مزايا الإجارة المنتهية بالتمليك؟
- ما الفرق بين الإجارة المنتهية بالتمليك والإيجار التمويلي التقليدي؟
- كيف يتم الإثبات والقياس المحاسبي للإجارة المنتهية بالتمليك بالنسبة للمعيار المحاسبي الإسلامي رقم 8؟
- كيف تتم محاسبة الإجارة المنتهية بالتمليك في بنك البركة الجزائري؟

## فرضيات البحث

للإجابة عن هذه الأسئلة قمنا بوضع الفرضيات الآتية:

- تتعدد صور الإجارة المنتهية بالتمليك، كما يعتبر المتعاملون الإقتصاديون أن هذا النوع من العقود يتلاءم جيّداً مع أوضاعهم المالية والاستثمارية.
- لا يجد المتعاملون الإقتصاديون اختلافات جوهرية في عقد الإجارة المنتهية بالتمليك سواء صدرت من مصرف إسلامي أو تقليدي.
- يتضمن المعيار المحاسبي الإسلامي رقم 8 المعالجة المحاسبية لكل صورة من صور الإجارة المنتهية بالتمليك.
- يخضع بنك البركة الجزائري للقانون 9/96 المتعلق بالإعتماد الإيجاري والنظام المحاسبي المصرفي الصادر عن بنك الجزائر.

## أهمية البحث

يستمد البحث أهميته من خلال الجوانب التالية:

- الأهمية الإقتصادية التي تتميز بها عقود الإجارة المنتهية بالتمليك، حيث تعتبر من أهم المعاملات المالية الإسلامية تطبيقاً في المصارف الإسلامية وأوسعها انتشاراً.

- يحاول البحث الإشارة إلى ماهية الإجارة المنتهية بالتمليك مع التركيز على الإطار الشرعي لها، ومعرفة آلية تطبيقها على مستوى بنك البركة الجزائري.
- يتناول البحث الإطار المحاسبي للإجارة المنتهية بالتمليك وفق المعيار المحاسبي الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية ودراسة مدى انسجامه مع المعيار المحاسبي الدولي رقم 17.

### أهداف البحث

يسعى هذا البحث إلى تحقيق الأهداف التالية:

- محاولة الإحاطة بالجوانب النظرية للإجارة المنتهية بالتمليك وإطارها الشرعي.
- بيان المعالجة المحاسبية لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك وفق المعيار المحاسبي الإسلامي رقم 8.
- إبراز أهم نقاط الاختلاف والتشابه بين المعيار المحاسبي الإسلامي رقم 8 والمعيار الدولي رقم 17.
- التعرف على الواقع العملي والمحاسبي للإجارة المنتهية بالتمليك في بنك البركة الجزائري ومدى التزامه بالمعيار المحاسبي الإسلامي رقم 8.

### أسباب اختيار البحث

- توسيع معارفنا فيما يتعلق بمعايير المحاسبة المالية الإسلامية الخاصة بالمصارف الإسلامية.
- تسليط الضوء على عقد الإجارة المنتهية بالتمليك باعتباره أحدث الوسائل التمويلية الإسلامية المستخدمة في المصارف الإسلامية.
- التعرف على الجوانب المحاسبية التي جاء بها المعيار المحاسبي الإسلامي رقم 8 الخاص بالإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك.
- إبراز مدى تطابق واختلاف الأسس المحاسبية التي جاء بها المعيار المحاسبي الإسلامي رقم 8 وتلك التي يتضمنها المعيار الدولي رقم 17 الخاص بعقود الإجارة.
- موضوع محاسبة الإجارة المنتهية بالتمليك لا يتوفر على دراسات كثيرة في المكتبة الوطنية وبالتالي هدفنا هو إثرائها بمثل هذه المواضيع للإستفادة منها مستقبلا.

## الدراسات السابقة

هناك مجموعة من الدراسات السابقة التي تطرقت لموضوع محاسبة الإجارة المنتهية بالتمليك خلال السنوات الأخيرة، وفي حدود ما توفرت لدينا من معلومات سوف نبرزها كما يلي على سبيل المثال لا الحصر:

بحث **د. علي أبو الفتوح أحمد شتا (2003)** بعنوان المحاسبة عن عقود الإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية من المنظور الإسلامي، وقد تناول فيه مدى مشروعية عقود الإجارة المنتهية بالتمليك التي تبرمها المصارف الإسلامية وتكييفها الفقهي، كما شمل البحث على دراسة تحليلية للإثبات والقياس المحاسبي للإجارة المنتهية بالتمليك وفق المعيار المحاسبي الإسلامي والدولي والأمريكي والسعودي والبريطاني في القوائم المالية للمؤجر والمستأجر، مركزا فيه على التعديلات التي يجب أن تدرج في المعيار المحاسبي الإسلامي رقم 8 و ضرورة التزام المصارف الإسلامية به.

بحث **مكرم محمد صلاح الدين مبيض (2010)** بعنوان الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك وفق المعيار المحاسبي الإسلامي رقم 8 بالمقارنة مع المعيار المحاسبي الدولي رقم 17، حيث قامت الباحثة بإلقاء الضوء على المعيار المحاسبي الإسلامي رقم 8 والمعيار المحاسبي رقم 17 كدراسة مقارنة تحليلية لمفاهيم القياس والإثبات المحاسبي التي جاء بها كل معيار.

بحث **د. صلاح علي أحمد محمد (2013)** بعنوان أسس القياس المحاسبي لعقود الإيجار وفق المعايير الإسلامية والدولية والأمريكية، يسعى الباحث من خلال هذه الدراسة المقارنة بين الإصدار الأمريكي رقم 13 والإصدار الدولي رقم 17 وما جاء به المعيار المحاسبي الإسلامي رقم 8 فيما يتعلق بأسس الإثبات والقياس المحاسبي ومتطلبات العرض والإفصاح التي تتعلق بعقود الإيجار.

وما يميز هذا البحث عن الدراسات السابقة أنه تناول الموضوع من منظور شرعي و تعرض كذلك لجميع الجوانب المحاسبية المتعلقة بالإجارة المنتهية بالتمليك التي جاء بها المعيار المحاسبي الإسلامي رقم 8 والمعيار الدولي رقم 17، كما تعد أول دراسة تأخذ حالة المصارف الإسلامية الجزائرية.

## منهجية البحث

وفقا لطبيعة موضوع الدراسة، فقد تطلب الإعتماد على ما يلي :

- المنهج الوصفي التحليلي الذي يهدف إلى الإحاطة بالظاهرة محل الدراسة وجمع كل الجوانب النظرية المتعلقة بها، بتناول ماهية الإجارة وفق المنظور الإسلامي ومن ثم التطرق إلى الإجارة المنتهية بالتملك من حيث مشروعيتها، صورها، مزاياها والمخاطر المصرفية المرتبطة بها.
  - المنهج المقارن وذلك في دراسة المعالجة المحاسبية التي جاء بها المعيار المحاسبي الإسلامي رقم 8 والمعالجة المحاسبية التي يتضمنها المعيار الدولي رقم 17 بخصوص عقد الإجارة المنتهية بالتملك، ثم التوصل إلى أهم نقاط الاختلاف والتشابه بين المعيارين وأثار الاختلاف بينهما.
- كما يتم الاعتماد على منهج دراسة الحالات الذي يتم تطبيقه عند دراسة بنك البركة الجزائري باعتباره أحد المصارف الإسلامية الموجودة في الجزائر.

### حدود البحث

- لا تتطرق الدراسة لمحاسبة عقد الإجارة بنوعيتها وإنما فقط لمحاسبة الإجارة المنتهية بالتملك.
- اكتفت الدراسة بمعالجة الجوانب المحاسبية لعقد الإجارة المنتهية بالتملك بين المعيار المحاسبي الإسلامي والمعيار الدولي دون التطرق إلى نظام SCF.
- اقتصرت الدراسة التطبيقية على بنك البركة الجزائري
- تراوح الإطار الزمني المخصص لدراسة الموضوع 2015/2014.

### خطة الدراسة

للإجابة عن الأسئلة المطروحة والتحقق من الفرضيات الموضوعية، يتم تقسيم البحث إلى ثلاثة فصول:

**الفصل الأول،** الهدف منه محاولة الإحاطة بالجوانب النظرية للإجارة المنتهية بالتملك في المصارف الإسلامية، إضافة إلى إبراز الفرق الجوهرية بينها وبين الإيجار التمويلي التقليدي.

**الفصل الثاني،** يتعرض للمعالجة المحاسبية للإجارة المنتهية بالتملك وفق المعيار الإسلامي رقم 8 الخاص بالإجارة والإجارة المنتهية بالتملك من جهة ومن جهة أخرى المعالجة المحاسبية التي جاء بها المعيار الدولي رقم 17، ثم التطرق لمدى انسجام المعيارين واختلافهما.

**الفصل الثالث،** يتناول هذا الفصل المعالجة المحاسبية للإجارة المنتهية بالتملك في بنك البركة الجزائري كدراسة حالة، الواقع العملي لهذه الصيغة وما مدى تطابقها مع الأحكام الشرعية والأسس المحاسبية التي يجب على المصارف الإسلامية الإلتزام بها.

## الفصل الأول:

الإطار النظري للإجارة المنتهية  
بالتملك في المصارف الإسلامية

## تمهيد

تعتمد المصارف الإسلامية على صيغ استثمارية بديلة عن صيغة القرض القائمة على سعر الفائدة، ومن أهم تلك الصيغ إجارة الأعيان بنوعها التشغيلية والمنتهية بالتمليك، حيث استطاعت بهذه الصيغة أن ترفع الحرج عن كثير من العملاء وتحقق منفعتهم وتسد حاجتهم في الكثير من المجالات كإجارة العقارات والمعدات والآلات الصناعية والتقنية، هذا مع العلم أنّ الإجارة المنتهية بالتمليك أصبحت الأسلوب التمويلي الأكثر شيوعاً واستخداماً في الحياة المعاصرة، لأنها تُتيح للعميل فرصة لإختيار الأصول الذي يرغب بحيازتها من جهة، ومن جهة أخرى توفر له قدراً كبيراً من المبالغ المالية واستخدامها لتسديد قروض طويلة الأجل أو استثمارها في مجالات بديلة.

سنحاول في هذا الفصل التعرف على المصارف الإسلامية ومصادر التمويل التي تعتمد عليها في إطار الشريعة الإسلامية، ومن ثمّ التطرق إلى الإجارة في الفقه الإسلامي ثمّ الإجارة المنتهية بالتمليك التي هي موضوع بحثنا وذلك من خلال المباحث التالية:

- ❖ المبحث الأول: ماهية المصارف الإسلامية وأنشطتها التمويلية
- ❖ المبحث الثاني: عقود الإجارة وفق الفقه الإسلامي
- ❖ المبحث الثالث: التمويل بالإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية

## المبحث الأول: ماهية المصارف الإسلامية وأنشطتها التمويلية

إنّ الأثار الوخيمة للفوائد الربوية جعلت العالم يتخبط في أزمت اقتصادية واجتماعية لا حلول لها، لذلك توجهت أنظار العالم نحو نموذج المصارف الإسلامية لأنّ الأزمة المالية الأخيرة أثبتت ثبات ومرونة هذا النوع من المصارف، حيث قدم فكريا اقتصاديا ذا طبيعة خاصة، وعلى الرغم من أنها حديثة النشأة إلا أن تنوع صيغها التمويلية وقيامها على مبدأ المشاركة في الربح والخسارة وليس الإقراض والإقتراض هو الذي ساعدها على النجاح سريعا، كما أن أهدافها التنموية والاجتماعية ليس فقط التجارية هي التي جعلتها تكتسي طابعا خاصا يميزها كليا عن نظيرتها التقليدية.

في هذا المبحث سوف نحاول تسليط الضوء على المصارف الإسلامية من خلال المطالب التالية:

- ❖ **المطلب الأول: مفهوم المصارف الإسلامية ونشأتها.**
- ❖ **المطلب الثاني: خصائص المصارف الإسلامية وأهدافها.**
- ❖ **المطلب الثالث: صيغ التمويل في المصارف الإسلامية.**

## المطلب الأول: مفهوم المصارف الإسلامية ونشأتها

### 1- مفهوم المصارف الإسلامية

هناك العديد من التعريفات الخاصة بالمصارف الإسلامية ومن أبرزها ما يلي:

نبدأ بتعريف اتفاقية إنشاء الإتحاد الدولي للبنوك الإسلامية الصادرة عام 1977 حيث عرفت المادة (5) منها المصرف الإسلامي على أنه البنك الذي ينص قانون إنشائه ونظامه الأساسي صراحة على الالتزام بمبادئ الشريعة الإسلامية وعلى عدم التعامل بالفوائد أخذاً وعتاءاً<sup>1</sup>.

من جهة أخرى يعرف "أحمد النجار" المصارف الإسلامية على أنها: "مؤسسات مالية مصرفية لتجميع الأموال وتوظيفها بما يخدم بناء مجتمع التكامل الإسلامي وتحقيق عدالة التوزيع ووضع المال في المسار الإسلامي"<sup>2</sup>.

يختلف هذا التعريف عن سابقه في أن "أحمد النجار" عرف المصارف الإسلامية بدون أن يتطرق إلى الهدف الجوهرى الذي قامت من أجله هذه الأخيرة وهو عدم التعامل بالربا أخذاً وعتاءاً.

<sup>1</sup> اتفاقية إنشاء الإتحاد الدولي للبنوك الإسلامية، مطابع الإتحاد للبنوك الإسلامية، القاهرة، 1977م، ص10.

<sup>2</sup> أحمد النجار، المصارف الإسلامية، مجلة المسلم المعاصر، بيروت، لبنان، 1982م، العدد 24، ص63.

أما "فادي محمد الرفاعي" فقد عرف المصرف الإسلامي على أنه: "مؤسسة مصرفية تلتزم في جميع معاملاتها ونشاطاتها الإستثمارية وإدارتها لجميع أعمالها بالشريعة الإسلامية ومقاصدها وكذلك بأهداف المجتمع الإسلامي"<sup>1</sup>.

من جهة أخرى وضح "محمد عبد المنعم أبو زيد" طبيعة عمل المصارف الإسلامية وذلك التزاماً بمبادئ الشريعة الإسلامية في التعريف الآتي: "المصارف الإسلامية هي مؤسسات مالية إسلامية، تقوم بمزاولة النشاط المصرفي والإستثماري في ظل تعاليم الإسلام، فهي تقوم بجمع الأموال وتوظيفها وتقديم الخدمات المصرفية في حدود نطاق الضوابط الشرعية الإسلامية"<sup>2</sup> كما قدم "إبراهيم عبد الحليم عبادة" تعريفاً شاملاً للمصرف الإسلامي على أنه: "مؤسسة مالية مصرفية تقوم بتجميع الموارد المالية وتوظيفها في مجالات تخدم الإقتصاد الوطني وفق الضوابط المشروعة، بهدف تحقيق الربح، لها رسالة إنسانية ذات بعد تنموي واجتماعي تهدف إلى توفير منتجات مالية تحوز على السلامة الشرعية"<sup>3</sup>

يعرف "وهبة الزحيلي" المصارف الإسلامية على أنها: "مؤسسات مالية، تقوم بتجميع الأموال وإستثمارها وتميئتها لصالح المشتركين، وإعادة بناء المجتمع المسلم، وتحقيق التعاون الإسلامي في نطاق التأمين التعاوني والزكاة، وفق الأصول والأحكام والمبادئ الشرعية"<sup>4</sup>.

من خلال هذه التعاريف يمكن القول بأن المصارف الإسلامية هي مؤسسات مالية وسيطة، تقوم بجمع الأموال وتوظيفها وفق أحكام الشريعة الإسلامية وتحقيقاً لأهداف محددة أهمها تحقيق الإنسجام بين النشاط الإقتصادي والقيم الدينية.

## 2- نشأة المصارف الإسلامية

لقد ظهرت المصارف في البلاد العربية قبل أكثر من قرن ونصف، فدخلت المصارف الربوية البلاد العربية عام 1898م عندما انشئ المصرف الأهلي المصري في مصر برأس مال قدره خمسمائة ألف جنيه إسترليني، وترأس هذا المصرف "طلعت حرب" الذي قام بالإستثمار الصناعي في النسيج والقطن

<sup>1</sup> فادي محمد الرفاعي، المصارف الإسلامية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، الطبعة الأولى، 2004، ص: 20-21.

<sup>2</sup> محمد عبد المنعم أبو زيد، الدور الإقتصادي للمصارف الإسلامية بين النظرية والتطبيق، المعهد العالمي للفكر الإسلامي، القاهرة، 1996، ص: 17.

<sup>3</sup> إبراهيم عبد الحليم عبادة، مؤشرات الأداء في البنوك الإسلامية، دار النفائس، عمان، الأردن، الطبعة الأولى، 2008، ص: 21.

<sup>4</sup> وهبة الزحيلي، المعاملات المالية المعاصرة، دار الفكر، دمشق، سوريا، 2002، ص: 516.

والحديد والصلب وهذه الصناعات تعتمد عليها مصر حتى اليوم<sup>1</sup>. وقيام هذا المصرف على المعاملات الربوية كان من أسباب صحوة العالم الإسلامي الذي أصبح يفكر في انشاء مصارف تقوم على مبادئ الشريعة الإسلامية وكانت أول خطوة لذلك في أواخر الأربعينات من القرن العشرين في مليزيا عندما أنشأت صناديق الإدخار بدون فائدة.

بعدها ظهرت تجربة أخرى في احدى المناطق الريفية في باكستان عام 1950 وذلك بإنشاء مؤسسة تستقبل الودائع من ذوي اليسار من مالكي الأراضي بدون عائد، ثم تعاود إقراضها إلى صغار المزارعين بلا فائدة<sup>2</sup> لكن سرعان ما فشلت هاتين التجربتين بسبب عدم توفر الكوادر اللازمة للقيام بالنشاط المصرفي الإسلامي.

لذلك يرى الكثيرون أن أول تجربة فعلية لإنشاء مصارف إسلامية كانت على يد الدكتور "أحمد النجار" في "ميت غمر" بصعيد مصر سنة 1963م تحت اسم "بنوك الإدخار المحلية"، وكان هذا المشروع يقصد منه التنمية المحلية، وهو تجسيد لأفكار طالما طرحت وجرى الحديث عنها نظريا، ولقد اطلع النجار وهو أحد المثقفين النادرين على مثل مطبق في ألمانيا لمصارف الإدخار، فحاول تقليد الفكرة مع إجراء تعديل عليها كبديل إسلامي متميز، ومع ذلك فقد أجهضت الفكرة عام 1967م بعد أن أظهرت نجاحا دام أربعة سنوات من العمل، وبدأ تدريس الإقتصاد الإسلامي كمادة في جامعة أم درمان عام 1963م وخرج منها مشروع "بنوك بلا فائدة"<sup>3</sup>.

وفي عقد السبعينات من القرن الماضي، أصبحت المصرفية الإسلامية حقيقة واقعة، وأخذت عملية إنشاء المصرفية الإسلامية تتزايد عاماً بعد عام، ففي عام 1971م تم إنشاء بنك ناصر الاجتماعي في مصر، وفي عام 1974م تم التوقيع على اتفاقية إنشاء "البنك الإسلامي للتنمية"، وتم افتتاحه فعلاً عام 1975، ثم توالى عملية إنشاء المصارف الإسلامية فأنشئ بنك دبي الإسلامي 1975م، وبنك فيصل الإسلامي السوداني 1977م، وفي عام 1978م أنشئ بيت التمويل الكويتي، وبنك فيصل الإسلامي المصري، وبنك البحرين الإسلامي، والبنك الإسلامي الأردني وفي عام 1979م أنشئ المصرف الإسلامي الدولي للاستثمار والتنمية، ودار المال الإسلامي . كما أنشئ اتحاد البنوك الوطنية للمشاركة في الباكستان (1980م)<sup>4</sup>، ثم انتشرت بعد ذلك المصارف الإسلامية بسرعة كبيرة ليس في العالم

<sup>1</sup> محمود عبد الكريم أحمد ارشيد، الشامل في معاملات وعمليات المصارف الإسلامية، دار النفائس، عمان، الأردن، الطبعة الثانية، 2007، ص11.

<sup>2</sup> عبد الرزاق رحيم جدي الهيتي، المصارف الإسلامية بين النظرية والتطبيق، دار أسامة للنشر، عمان، الأردن، الطبعة الأولى، 1998، ص 176-177.

<sup>3</sup> محمود عبد الكريم أحمد ارشيد، مرجع سبق ذكره، ص12.

<sup>4</sup> عبد الحميد غزالي، أساسيات المصرفية الإسلامية، دار التوزيع والنشر الإسلامية، القاهرة، مصر، 2001، ص 46.

الإسلامي فحسب وإنما حتى في دول غير إسلامية، وتأتي بريطانيا في مقدمة هذه الدول حيث يوجد بها حالياً اثنان وعشرون بنك يقدمون منتجات مالية إسلامية.

## المطلب الثاني: خصائص المصارف الإسلامية وأهدافها

### 1- خصائص المصارف الإسلامية

هناك مجموعة من الخصائص التي تُميّز المصارف الإسلامية عن البنوك التقليدية والتي تتمثل فيما يلي:

#### 1-1- استبعاد التعامل بالربا أخذاً وعتاءاً والعمل بقاعدة الغنم بالغرم

إن الصيغ التمويلية التي تقوم عليها المصارف الإسلامية تستبعد تماماً التعامل بالربا أخذاً وعتاءاً وفقاً لما أقرته الشريعة الإسلامية مصداقاً لقوله تعالى: ﴿يَأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا اتَّقُوا اللَّهَ وَذَرُوا مَا بَقِيَ مِنَ الرِّبَا إِن كُنْتُمْ مُؤْمِنِينَ، فَإِن لَّمْ تَفْعَلُوا فَأْذَنُوا بِحَرْبٍ مِنَ اللَّهِ وَرَسُولِهِ وَإِن تُبْتُمْ فَلَكُمْ رُءُوسُ أَمْوَالِكُمْ لَا تَظْلُمُونَ وَ لَا تُظْلَمُونَ<sup>1</sup>، إن المبدأ المعمول به في المصارف الإسلامية هو المشاركة في الربح والخسارة وليس منح ائتمان مقابل فائدة وهي الربا المحرمة.

وفي هذا الصدد يقول "غريب جمال": "تشكل خاصية استبعاد الفائدة من معاملات المصارف الإسلامية المعلم الرئيسي لها، وتجعل وجودها متسقاً مع البنية السليمة للمجتمع الإسلامي، وتصنع أنشطتها بروح راسية ودوافع عقائدية تجعل القائمين عليها يستشعرون دائماً أن العمل الذي يمارسونه ليس مجرد عمل تجاري يهدف إلى تحقيق الربح فحسب بل هو إضافة إلى ذلك أسلوب من أساليب الجهاد في حمل عبء الرسالة والإعداد لإستنفاد الأمة من مباشرة أعمال للأصول الشرعية وفق كل ذلك وقبله يستشعر هؤلاء العاملون أن العمل عبادة وتقوى، مثاب عليها من الله سبحانه وتعالى، إضافة إلى الجزاء المادي الدنيوي"<sup>2</sup>، أم قاعدة الغنم بالغرم فتعني أن الكسب لا بد أن يقابله عمل وجهد.

#### 1-2- الخضوع لرقابة مزدوجة مصرفية و شرعية

تخضع المصارف الإسلامية على عكس المصارف التقليدية إلى نوعين من الرقابة، رقابة مصرفية تسييره ومالية-ومن جهة أخرى فإنها تخضع إلى رقابة هيئة شرعية للتأكد من سلامة ومطابقة

<sup>1</sup> سورة البقرة الآيات 278-279.

<sup>2</sup> غريب جمال، المصارف وبيوت التمويل الإسلامية، دار الشرق، جدة، بدون تاريخ، ص 46.

المعاملات المعمول بها لأحكام الشريعة الإسلامية والوقوف على أهم الانحرافات الشرعية التي يمكن أن تحدث والعمل على تصحيحها.

### 3-1- الإلتزام بقاعدة الحلال والحرام والتوجيه الصحيح للأموال

تعمل المصارف الإسلامية على تطهير المعاملات التي تقوم بها و الإلتزام بما أحله الله واجتناب ما حرمه، فهي تخضع لأحكام الشريعة الإسلامية ويتجسد ذلك أولاً انطلاقاً من مبدأ أن المال هو مال الله ونحن مستخلفين فيه لذلك لا بد من توجيه هذا المال وتوظيفه بالطريقة السليمة ولما يرضاه الله، ثانياً العمل بقاعدة الغنم بالغرم وأخيراً الإلتزام بقاعدة الخراج بالضمان أي أن الذي يضمن أصل الشيء جاز له أن يحصل على ما تولد عنه من عائد<sup>1</sup>.

### 4-1- تنوع صيغها التمويلية

تستخدم المصارف التجارية صيغة واحدة للتعامل مع العملاء وهي القرض بفائدة، مهما اختلفت مسمياتها وصورها، أما المصارف الإسلامية فلها صيغ شرعية كثيرة تلبى حاجات كافة طبقات المجتمع مع موافقتها للشرع الحنيف<sup>2</sup>، مثل المضاربة والمشاركة والمرابحة والسلم والمزارعة والمساقاة والإجارة وغيرها.

### 5-1- تعدد أبعاد نشاط المصارف الإسلامية

تتميز المصارف الإسلامية بالنشاط الإجتماعي والثقافي، ومراعاة القيم والأخلاق في القرض الحسن و الإنظار للمعسر وتحصيل الزكاة، وتوزيعها حسب الأوامر الربانية (مصارف الزكاة) وكذا المساهمة في حل مشكلات المجتمع كمشكلة السكن، والشعور بمآسي المجتمع، وربط التنمية الإقتصادية بالتنمية الإجتماعية، فالمصارف الإسلامية تحرص على التعامل مع أصحاب المهن الصغيرة، والحرف الفردية، وصغار التجار لأن المصارف الإسلامية تقوم برسالة وهي بذلك تحقق المشاركة في النشاط الإقتصادي، وتساهم في الفعاليات الإجتماعية والسياسية والدينية<sup>3</sup>.

### 6-1- التقليل من الإكتناز

وذلك من خلال العمل على تنمية المال وعدم اكتنازه وحبسه عن التداول، فهي تقوم باختيار أفضل السبل الشرعية لإدارتها إدارة رشيدة بعيدة عن الإسراف بحيث تستثمر الأموال في المشروعات

<sup>1</sup> محمود حسن الصوان، أساسيات العمل المصرفي الإسلامي، دار وائل للطباعة والنشر، عمان، الأردن، 2001، ص 94.

<sup>2</sup> محمود عبد الكريم أحمد ارشيد، مرجع سبق ذكره، ص 16.

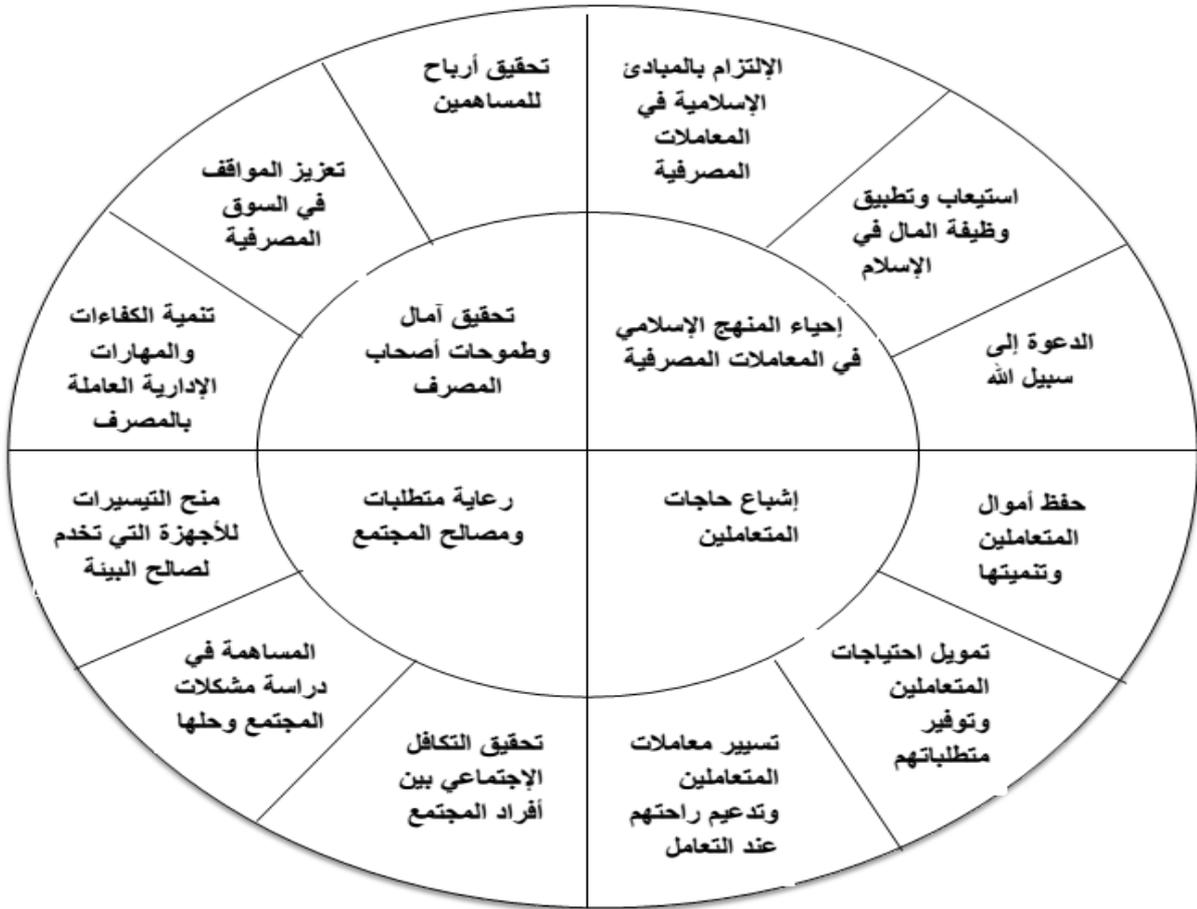
<sup>3</sup> نفس المرجع أعلاه، ص 17.

والأنشطة ذات الجدوى، وبالشكل الذي يعظم إنتاجيتها وبالتالي يزيد من رفاهية المواطنين<sup>1</sup>، كما أصبحت المصارف الإسلامية ملاذ الكثير من المسلمين الذين يرفضون التعامل مع البنوك التقليدية حيث كانوا يكتنزون المال وهو ما يؤثر سلبا على عجلة الإقتصاد الوطني.

## 2- أهداف المصارف الإسلامية

للمصارف الإسلامية أهداف كثيرة يمكن توضيحها في الشكل الموالي:

الشكل رقم (1): أهداف المصارف الإسلامية



المصدر: عبد الحميد عبد الفتاح المغربي، الإدارة الإستراتيجية في البنوك الإسلامية، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، جدة، المملكة العربية السعودية، الطبعة الأولى، 2004، ص: 89.

<sup>1</sup> محمود حسن الصوان، مرجع سبق ذكره، ص: 93-94.

### المطلب الثالث: صيغ التمويل في المصارف الإسلامية

تختلف صيغ التمويل في المصارف الإسلامية عن تلك المعتمدة في البنوك التقليدية وبالنظر إلى آجال تطبيق هذه الصيغ الإستثمارية، يمكن تقسيمها إلى ما يلي:

- صيغ تمويل الإستثمارات في المدى الطويل.
- صيغ تمويل الإستثمارات في المدى المتوسط.
- صيغ تمويل الإستثمارات في المدى القصير.

#### 1-1- صيغ تمويل الإستثمارات في المدى الطويل

يتم تطبيق هذا النوع من الصيغ الإستثمارية على آجال تساوي أو تتعدى الخمسة سنوات على الأقل وهي تشمل: المضاربة، المشاركة بالإضافة إلى صيغ شبيهة بالمضاربة وتتمثل في المغارسة والمزارعة والمساقاة.

#### 1-1-1- المضاربة

##### 1-1-1- مفهومها

هي عقد على المشاركة في الإتجار بين مالك لرأس المال، وعامل يقوم بالإستثمار بما لديه من الخبرة، ويوزع الربح بينهما في نهاية كل صفقة بحسب النسب المتفق عليها أما الخسارة إذا وقعت فيتحملها رب المال وحده و يخسر المضارب جهده أو عمله. أي أن رأس المال من طرف الإدارة والتصرف فيه من طرف آخر وبها تتحقق مصلحة كلا الطرفين: رب المال والعامل المضارب فالأول يملك المال ولكنه لا يجد الوقت أو الخبرة للإتجار فيه والثاني لديه الخبرة في الشؤون التجارية، ولكنه قد لا يملك المال للتعامل فيه وممارسة خبراته<sup>1</sup>.

##### 1-1-2- أنواعها

#### 1-2-1-1- من حيث الشروط<sup>2</sup>

- **المضاربة المقيدة:** وهي المضاربة التي يشترط فيها رب المال على المضارب شروطا معينة ومقبولة شرعا يقيد بها المضارب للعمل في إطارها.
- **المضاربة المطلقة:** هي المضاربة التي يمنح فيها رب المال المضارب كامل الحرية بالتصرف في المال دون مخالفة أحكام الشريعة الإسلامية.

<sup>1</sup> وهبة الزحيلي، مرجع سبق ذكره، ص:438.

<sup>2</sup> حسين محمد سمحان، العمليات المصرفية الإسلامية، مطابع الشمس، عمان، الطبعة الأولى، 2000، ص:8.

### 1-2-1-2-1 من حيث عدد الشركاء<sup>1</sup>

- **المضاربة الثنائية:** هي المضاربة التي تتم بين طرفين ويقدم الطرف الثاني العمل، أي تكون العلاقة فيها ثنائية بين العامل و رب المال فقط.

- **المضاربة المشتركة أو المتعددة أو الموازية:** وهي المضاربة التي تكون فيها العلاقة متعددة، فيتعدد أرباب الأموال والمضارب واحد، أو يتعدد المضاربون ورب المال واحد أو يتعدد أرباب الأموال والمضاربون وهذه المضاربة ناجمة عن جواز خلط مال المضاربة.

### 2-1- المشاركة

#### 1-2-1- مفهومها

هي أسلوب تمويلي يقوم على أساس تقديم المصرف جزءا من التمويل لعملية، بينما يقوم العميل بتغطية الجزء الباقي من التمويل اللازم لأي مشروع على أن يشتركا في العائد المتوقع إن ربحا كان أم خسارة بنسب متفق عليها بين الطرفين، فعند تحقق الربح الفعلي يتم توزيعه كالآتي: حصة للشريك مقابل عمله وإدارته وإشرافه على العملية والباقي يوزع بين الشريكين بنسب مساهمة كل منهما<sup>2</sup>. أما في حالة الخسارة فإنها توزع على أساس نسب المشاركة في التمويل لكل منهما ولا يدخل في ذلك الجهد، إذ لا يتحمل العميل نصيبا آخر من الخسائر بسبب عمله، حيث يكفيه أنه خسر جهده<sup>3</sup>.

وعادة ما يترك المصرف الإسلامي لطالب التمويل الإدارة والتصرف باعتباره منشئ العملية وأدرى بطبيعتها، و لا يكون تدخل المصرف الإسلامي إلا بالقدر اللازم لحفظ حقوقه والاطمئنان على عدم تقصير أو تعدد من جانب الممول المفوض بالإدارة<sup>4</sup>.

### 2-2-1- أنواع المشاركة

تقسم المشاركة من حيث معيار الإستمرارية إلى قسمين رئيسيين هما:

#### 1-2-2-1 المشاركة الدائمة (الثابتة)

هي التي يتم فيها إسهام المشاركين بالمال بنسب متساوية أو متفاوتة لإنشاء مشروع جديد أو المساهمة في مشروع قائم، بحيث يمتلك كل مشارك حصة من رأس المال بصفة دائمة، ويستحق بموجبها جزءا معينا من الأرباح. ويدار المشروع بحسب اتفاق الطرفين في عقد الشركة، التي يمكن أن تكون في مشروع طويل الأجل أو متوسط الأجل، أو تكون في صفقة تجارية واحدة أو متعددة ويقسم

<sup>1</sup> حسين محمد سمحان، موسى عمر مبارك، محاسبة المصارف الإسلامية، دار المسيرة، عمان، الطبعة الثانية، 2011، ص: 114-115.

<sup>2</sup> محمود عبد الكريم أحمد إرشيد، مرجع سبق ذكره، ص: 32-33.

<sup>3</sup> محسن أحمد الخضيرى، البنوك الإسلامية، إيتراك للنشر والتوزيع، القاهرة، الطبعة الثانية، 1995، ص: 128.

<sup>4</sup> رضا سعد الله، المضاربة والمشاركة، ندوة رقم 34: البنوك الإسلامية ودورها في تنمية اقتصاديات المغرب العربي، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، جدة، المملكة العربية السعودية، الطبعة الأولى، 1995، ص: 283.

الطرفان الأرباح ويأخذ كل منهما نصيبه بحسب الإتفاق. وإذا حدثت خسارة فتوزع بين الطرفين بنسبة حصة كل منهما في رأس المال<sup>1</sup>.

والمقصود بكونها ثابتة هو استمرارية وجود كل شريك فيها حتى نهاية المشروع، أي كل شريك يحتفظ بحصته في رأس مال المشروع حتى يتم إنجازها وتصفى الشركة<sup>2</sup>.

### 1-2-2-2- المشاركة المؤقتة<sup>3</sup>

وهي اشتراك البنك في مشروع معين بهدف الربح مع تحديد أجل أو طريقة لإنهاء مشاركة البنك في هذا المشروع في المستقبل، وهذه المشاركة على نوعين:

#### - المشاركة في تمويل صفقة معينة

وهي اشتراك البنك الإسلامي مع أحد التجار أو إحدى المؤسسات في تمويل صفقة معينة على أن يتقسما الربح بنسب معينة، فيتم تصفية الصفقة واحتساب حصة كل طرف من الأرباح وتسليمها له بعد إعادة رأسماله له، وبهذا تنتهي الشركة.

#### - المشاركة المنتهية بالتمليك (المشاركة المتناقصة)

وهي اشتراك البنك الإسلامي مع طرف أو أطراف أخرى في إنشاء مشروع معين، برأسمال معين وبهدف الربح، بحيث يساهم البنك والشركاء في رأسمال هذا المشروع بنسب معينة، على أن يقوم الطرف الآخر (الشريك الآخر أو أحد الشركاء) بشراء حصة البنك تدريجياً من الأرباح التي يحصل عليها إلى أن تنتقل حصة البنك في رأسمال المشروع بالكامل وبشكل تدريجي للطرف الآخر، بحيث يصبح الشريك الآخر هو مالك المشروع ويخرج البنك من الشركة.

### 1-3-1- الصيغ الشبيهة بالمضاربة

وهي المزارعة والمساقاة والمغارسة

#### 1-3-1- المزارعة

تعرف المزارعة بأنها تقديم الأرض لمن يزرعها ويعمل فيها مع اقتسام الطرفين لغلتها من الزرع. وبذلك تتحقق مصلحة كل من صاحب الأرض والمزارع، فقد لا يتمكن صاحب الأرض من زرعها والعناية بها، وقد لا يجد صاحب الخبرة الأرض الزراعية ليزرعها، فيتعاقدان مع بعضهما، ويوزعان الغلة بينهما على حسب ما يتفقان عليه<sup>4</sup>. وتقوم المصارف الإسلامية بمشاركة بعض أصحاب

<sup>1</sup> وهبة الزحيلي، مرجع سبق ذكره، ص: 434.

<sup>2</sup> عائشة الشراوي الماقي، البنوك الإسلامية التجريبية بين الفقه والقانون والتطبيق، المركز الثقافي العربي، الدار البيضاء، المغرب، الطبعة الأولى، 2000، ص 372.

<sup>3</sup> حسين محمد سمحان، موسى عمر مبارك، مرجع سبق ذكره، ص: 144.

<sup>4</sup> محمود حسين الوادي، حسين محمد سمحان، المصارف الإسلامية: الأسس النظرية والتطبيقات العملية، دار المسيرة، عمان، الأردن، الطبعة الثانية، 2008، ص 253.

الأراضي وذلك بشراء المعدات أو البذور، أو ما يلزم لإستصلاح الأرض، مقابل حصة شائعة بين الطرفين متفق عليها وتقتسم عند الحصاد<sup>1</sup>.

### 1-3-2- المساقاة

هي عقد يقوم على إصلاح ورعاية وسقاية وقطف ثمار الشجر بجزء مما يخرج من ثمارها، وهي عقد شركة بين مالك الشجر والعامل عليه على أن يقوم هذا الأخير بخدمة الشجر مدة معلومة في نظير جزء شائع من الغلة<sup>2</sup>

### 1-3-3- المغارسة<sup>3</sup>

هي أن يدفع الشخص أرضه لمن يغرس فيها شجرا، على أن يقسم الشجر مع الأرض نصفين بين المالك والعامل، منعها جمهور الفقهاء، وأجازها المالكية بشروط خمسة هي:

- أن يغرس العامل في الأرض أشجارا ثابتة الأصول، دون الزرع والمقائي والبقول.
- أن تتفق أصناف الشجر أو تتقارب في الإثمار.
- ألا يكون أجلها إلى سنين كثيرة، وإنما لمدة الإثمار
- ألا يكون للعامل حظه من الأرض والشجر معا
- ألا تكون المغارسة في أرض موقوفة، لأن المغارسة كالبيع، وبيع الموقوف لا يجوز.

## 2- صيغ تمويل الإستثمارات في المدى المتوسط

تتميز صيغ التمويل متوسطة الأجل في كونها **تكتسي** بنوع من المرونة في معالجة العجز في المشاريع الإستثمارية كما أن مدتها تتراوح بين سنة إلى ثلاث سنوات وتشمل الإستصناع والبيع بالتقسيط والإيجار وفي ما يلي شرح موجز لذلك.

### 1-1-2- الإستصناع

#### 1-1-2- تعريفه

الإستصناع هو عقد بين المستصنع (المشتري) والصانع(البائع)، بحيث يقوم الثاني ببناء على طلب من الأول بصناعة سلعة موصوفة(المصنوع) أو الحصول عليها عند أجل التسليم على أن تكون مادة الصنع و/أو تكلفة العمل من الصانع، وذلك في مقابل الثمن الذي يتفقان عليه وعلى كيفية سداه: حالاً عند التعاقد أو مقسطاً أو مؤجلاً<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> محمد سعيد عبد الرازق ، المكاسب غير الشرعية في المصارف الإسلامية، رسالة ماجستير منشورة، كلية الدراسات العليا، جامعة القدس، 2012. ص: 34.

<sup>2</sup> محمد محمود العجلوني، البنوك الإسلامية: أحكامها، مبادئها، تطبيقاتها المصرفية، دار المسيرة، عمان، الأردن، الطبعة الثانية، 2010، ص: 278.

<sup>3</sup> وهبة الزحيلي، مرجع سبق ذكره، ص: 121.

<sup>4</sup> هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، معايير المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، البحرين، 2008، ص366.

وعليه يمكن للمصارف الإسلامية أن تخدم قطاع الصناعة في البلد الذي تعمل فيه عن طريق صيغة الإستصناع باعتباره نشاط اقتصادي مفيد للصانع والمستصنع والمجتمع ويعتبر كأسلوب للتمويل المصرفي الإسلامي<sup>1</sup>، يمكن للمصرف الإسلامي أن يكون صانعا أو مستصنعا أو كلاهما في نفس الوقت وهو ما يسمى بالإستصناع الموازي.

## 2-1-2- أنواع الإستصناع

### 1-2-1-2- الإستصناع العادي

هنا يكون المصرف صانعا حيث يقوم المصرف بنفسه بصناعة السلع المطلوبة من العميل.

### 2-2-1-2- الإستصناع الموازي

هو أن يبرم المصرف عقد استصناع بصفته صانعا مع عميل يريد صنعة معينة، فيجري العقد على ذلك، ويتعاقد المصرف مع عميل آخر باعتباره مستصنعا، فيطلب منه صناعة المطلوب بالأوصاف نفسها.<sup>2</sup> إذن يلاحظ أن النوع الثاني من الإستصناع يقوم على عقدين منفصلين وهو شرط أساسي لشرعية المعاملة، حيث يكون العقد الأول بين المصرف والعميل الذي يحتاج سلعة معينة بمواصفات خاصة وهنا يأخذ المصرف صفة الصانع، أما العقد الثاني فيكون بين المصرف لكن هنا باعتباره المستصنع و الطرف الثاني للعقد هو الصانع الذي يقوم بصناعة السلعة محل العقد بنفس المواصفات لكن بثمن أقل من الثمن المتفق عليه في العقد الأول، حيث أن العائد المالي الذي يتحصل عليه المصرف يكون الفرق بين هذين السعيرين.

## 2-2- البيع بالتقسيت

### 1-2-2- تعريفه

هو مبادلة أو بيع ناجز، يتم فيه تسليم المبيع في الحال، ويؤجل وفاء الثمن أو تسديده، كله أو بعضه، إلى آجال معلومة في المستقبل<sup>3</sup>

ولقد انتشر هذا البيع وزاولته المصارف الإسلامية، وساعدته على انتشاره، فهي تشتري السلعة بثمن معجل، وتعيد بيعها إلى العميل بثمن مقسط، وذلك من خلال ما يسمى(بيع المرابحة للأمر بالشراء)، فهو مرابحة من حيث أن المصرف باع السلعة بثمن الكلفة مضافا إليها ربح معلوم للمصرف<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> صادق راشد الشمري، إدارة المصارف: الواقع والتطبيقات العملية، دار صفاء، عمان، الطبعة الأولى، 2009، ص: 71.

<sup>2</sup> حسين محمد سمحان، موسى عمر مبارك، مرجع سبق ذكره، ص: 205.

<sup>3</sup> وهبة الزحيلي، مرجع سبق ذكره، ص: 311.

<sup>4</sup> محمود عبد الكريم أحمد ارشيد، مرجع سبق ذكره، ص: 88.

### 3-2- الإيجار

يعتبر الإيجار من أساليب التمويل المهمة التي تعتمد عليها المصارف الإسلامية اليوم نظراً لمزاياها المتعددة والبحث الثاني سوف يتناول الإجارة بالتفصيل.

### 3- صيغ تمويل الإستثمارات في المدى قصير

هي المعاملات المالية التي تقل مدتها عن سنة وتشمل: المرابحة، السلم والقرض الحسن.

#### 3-1- المرابحة

#### 3-1-1- تعريفها

هي تلك البيوع التي يزيد فيها سعر البيع عن سعر الشراء الأصلي للمبيع ويكون الهدف منها هو تحقيق هامش ربح، وتتجسد صيغة التمويل بالمرابحة في عقد قانوني، يكون طرفيه كل من المصرف الإسلامي الذي يعمل على توفير المتعاقد عليه والعميل طالب التمويل من خلال صيغة المرابحة، ومحل العقد المتعاقد عليه والمتمثل في الأصل أو السلعة المطلوبة<sup>1</sup>.

#### 3-1-2- أنواع المرابحة في المصارف الإسلامية

يقسم بيع المرابحة إلى:

#### 3-1-2-1- المرابحة البسيطة

وتعني بيع المالك لسلعة يملكها أصلاً بمثل الثمن الأول وزيادة. مثل البيوع التي يقوم بها جميع التجار في العادة. فهم يشترون السلع ويضعونها عندهم حتى يأتي من يرغب بشراء السلعة فيبيعونها إياها بربح في العادة. وقد يكون البيع مساومة أو أمانة. وقد يكون الثمن حالاً أو مؤجلاً أو مقسطاً<sup>2</sup>.

#### 3-1-2-2- المرابحة المركبة

وتسمى أيضاً المرابحة للأمر بالشراء أو المرابحة المصرفية، وتتكون من ثلاثة أطراف وهم<sup>3</sup>:

- **الطرف الأول:** الأمر بالشراء، وهو المشتري الراغب بشراء السلعة، والذي يأمر المصرف بشراء السلعة كي يشتريها منه بعد ذلك.

- **الطرف الثاني:** المأمور بالشراء، وهو المصرف الإسلامي الذي يعتبر المشتري الأول للسلعة.

<sup>1</sup> الغالي بن إبراهيم، أبعاد القرار التمويلي والاستثماري في البنوك الإسلامية دراسة تطبيقية، دار النفائس، عمان، الأردن، الطبعة الأولى، 2012م، ص: 81-82.

<sup>2</sup> حسين محمد سمحان، موسى عمر مبارك، مرجع سبق ذكره، ص: 73.

<sup>3</sup> حسن محمد الرفاعي، بدائل معدّل الفائدة في الإقتصاد الإسلامي ودورها في إدارة الأزمة الاقتصادية العالمية (الأسس النظرية وتطبيقاتها في المصارف الإسلامية)، بحث مقدم إلى مؤتمر كلية العلوم الإدارية الدولي الرابع في جامعة الكويت: الأزمة الاقتصادية من منظور الإقتصاد الإسلامي، الكويت، 15-16 ديسمبر 2010.

- الطرف الثالث: البائع الأول الموجود في الحياة الإقتصادية، والذي يملك السلعة، ويقوم ببيعها إلى المصرف. والفارق الرئيس بين المرابحة البسيطة والمرابحة المركبة أن المصرف في الأولى يمتلك السلعة قبل بيعها، بينما في الثانية لا يمتلكها، وذلك حين طلبها من الأمر بالشراء.

### 2-3- السلم

#### 1-2-3- تعريفه

السلم في الإصطلاح الفقهي هو بيع موصوف في الذمة ببذل يعطى عاجلاً<sup>1</sup>، فالسلم هو عقد يقوم على أساسه تعجيل ثمن السلعة وتسليمه إلى البائع (المسلم إليه) في مجلس العقد، أما تسليم السلعة إلى المشتري (المسلم) فيكون مؤجلاً إلى وقت معلوم.

يساهم السلم في تمويل النشاط التجاري والصناعي وخاصة في إنتاج وتصدير السلع والمنتجات الرائجة بشرائها سلماً أو إعادة تسويقها بأسعار مجزية، ويتعامل المصرف الإسلامي مع التجار عن طريق عقد السلم بصفته رب السلم أو الممول ويكون التاجر بصفته مُسَلِّم إليه، ويحصل التاجر على المال عاجلاً مقابل إلتزامه بتسليم سلع موصوفة في الذمة في وقت آجل ويحق للتاجر أن يتصرف بالمال الذي تسلمه بشراء المواد الأولية للسلع المطلوبة، على أن يطالب بالوفاء بالمسلم فيه، وتسليمه عند حلول الأجل، وسواءً اشتراه بمال السلم أو غيره<sup>2</sup>. تُطبق المصارف الإسلامية نوعان من السلم، الأول هو السلم العادي حيث يقوم فيه المصرف بإبرام عقد مع بائع سلعة بمواصفات محددة مقابل تمويله عاجلاً بثمنها أما تسليم السلعة فيكون مؤجلاً.

أما النوع الثاني فهو السلم الموازي بموجبه يقوم المصرف الإسلامي بشراء سلعة يتحصل عليها مستقبلاً وبيع سلعة مستحقة في نفس الأجل ومماثلة لتلك التي اشتراها بموجب العقد الأول، وعند حلول الأجل يقوم بتسليم نفس السلعة المشتراة بموجب العقد الأول إلى المشتري بشرط أن يكون الإلتزام في عقدين منفصلين تمام الانفصال، فعجز البائع في العقد الأول من التسليم ينبغي أن لا يترتب عليه عجز البائع في العقد عند التسليم<sup>3</sup>.

### 3-3- القرض الحسن

#### 1-3-3- تعريفه

هو دفع مال أو تملك شيء له قيمة بمحض التفضيل، على أن يرّد مثله أو يأخذ عوضاً متعلقاً بالذمة بدلا عنه<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> حماد نزيه، معجم المصطلحات المالية والإقتصادية في لغة الفقهاء، دار القلم، دمشق، سورية، الطبعة الأولى، 2008، ص: 157.

<sup>2</sup> محمود عبد الكريم أحمد ارشيد، مرجع سبق ذكره، ص: 110-111.

<sup>3</sup> شوقي بورقبة، الكفاءة التشغيلية للمصارف الإسلامية: دراسة تطبيقية مقارنة، أطروحة دكتوراه غير منشورة، كلية العلوم الإقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعات فرحات عباس، سطيف، الجزائر، 2011، ص: 22.

<sup>4</sup> مصطفى كمال طایل، البنوك الإسلامية: المنهج والتطبيق، مصر، جامعة أم درمان، 1988، ص: 106.

إنّ هدف المصارف الإسلامية ليس فقط تحقيق الأرباح وإنما تحقيق أهداف إجتماعية نصت عليها الشريعة الغراء، حيث يقدم المصرف الإسلامي قروضا حسنة لبعض عملائه لتغطية حاجاتهم الإجتماعية كحالات الزواج، العلاج من الأمراض، تسديد الديون، الكوارث الطبيعية، إلى غيرها من الغايات الإنسانية التي لا تستطيع البنوك التقليدية تحقيقها وهذا ما يجعل الناس تلجأ للمصارف الإسلامية دون غيرها لكي يلبوا احتياجاتهم من جهة والأهم من ذلك لكي يتجنبوا التعامل بالربا.

### المبحث الثاني: عقود الإجارة وفق المنظور الإسلامي

إن التطورات الإقتصادية السريعة التي شهدتها العالم خلال الثلاثة عقود الأخيرة جعلت نشاط التعامل بعقود الإيجار من أهم صيغ التمويل، لما تتضمنه هذه العقود من مزايا متعددة لطرفي العقد ( المستأجر، المؤجر) خاصة في مجال تأجير الأصول الثابتة والأصول الإنتاجية، بسبب ارتفاع تكلفة شرائها وحجم المخاطر المرتبطة بالتقادم التكنولوجي التي يمكن أن تواجهها. كيف تعامل الفقه الإسلامي مع هذا العقد هذا ما سنحاول الإجابة عنه من خلال المطالب التالية:

- ❖ **المطلب الأول: ماهية عقود الإجارة.**
- ❖ **المطلب الثاني: أركان عقود الإجارة وأشكالها وفق المنظور الإسلامي**
- ❖ **المطلب الثالث: أنواع التأجير في المصارف الإسلامية**

### المطلب الأول: ماهية عقود الإجارة

#### 1- تعريف الإجارة

- **لغة:** من أجرة وتعني الكراء ، فقالت العرب الأجر جزاء العمل، ومنها جاءت الأجرة و الأجر أي ما يعود الثواب على العمل دنيويا أو في الآخرة وتعني مقابل المنفعة أي العوض<sup>1</sup>.
- **اصطلاحا:** فهي عقد يتم بموجبه تملك منفعة معلومة لأصل (عين) معلوم من قبل مالكةا لطرف آخر مقابل عوض (ثمن) معلوم لمدة معلومة<sup>2</sup>. وهي عبارة أيضا عن تأجير منافع معلومة مباحة شرعاً، لأجل معلوم، بعوض معلوم<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> بلال عماد أبو السعيد ، المعاملات المالية في الشريعة الإسلامية ، دار أسامة لتوزيع والنشر، الأردن ، عمان، الطبعة الأولى، 2011، ص:45.

<sup>2</sup> حسين محمد سمحان ، موسى عمر مبارك، مرجع سبق ذكره ، ص237.

<sup>3</sup> حسين شحاتة، الأسس والمعالجات المحاسبية للإجارة والإجارة المنتهية بالتملك كما تقوم بها المصارف الإسلامية، دار المشورة، القاهرة، 2000م ، ص 4.

## 2- شروط الإجارة:

- يشترط في عقد الإجارة كغيره من العقود توفير مجموعة من الشروط وهي كما يلي<sup>1</sup>:
- أن يكون عقد الإجارة فعلياً و مصدر للإنتفاع و ليس إيجار ساترا للبيع (بيع إيجاري).
- أن تكون المنفعة معلومة من طرف المؤجر و المستأجر علماً نافياً للجهالة بغية المنع من المنازعة.
- أن يكون جنس و نوع و صفة الثمن معلومة من تاريخ تسلمه للعين المأجور.
- بقاء الأصل (العين) محل التأجير بعد استيفاء المنفعة المعقود عليها
- أن يتناسب عمر الأصل مع مدة التأجير المحددة مسبقاً، أو يحدد العمل الذي تنتهي الإجارة بانتهائه، ومثال ذلك عدم قيام المؤجر بصيانة العين فيحق للمستأجر فسخ العقد، إفلاس المستأجر و عدم قدرته لدفع فيحق للمؤجر فسخ العقد، هلاك أو ظهور عيب في الأصل المؤجر يمنع إمكانية الإنتفاع.

## 3- مشروعية عقود الإجارة

تعتبر الإجارة مشروعة في الدين الإسلامي، وتستمد شرعيتها هذه من القرآن الكريم، و السنة النبوية الشريفة، ففي الكتاب قوله عز وجل { فَاَنْطَلَقَا حَتَّىٰ إِذَا أَتَيَا أَهْلَ قَرْيَةٍ اسْتَطْعَمَا أَهْلَهَا فَأَبَوْا أَنْ يُضَيِّفُوهُمَا فَوَجَدَا فِيهَا جِدَارًا يُرِيدُ أَنْ يَنْقُضَ فَاقَامَهُ طَبَّاقًا }<sup>2</sup> وقوله تعالى: { قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ }<sup>3</sup> قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أَنْكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَىٰ أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَانِي حَجَّجٍ فَإِنْ أْتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَسْقَ عَلَيْكَ سَتَجِدُنِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ }<sup>3</sup>.

أما في السنة النبوية المطهرة فوردت أحاديث كثيرة تدل على مشروعية الإجارة قوله صلى الله عليه وسلم في حديث أبي هريرة رضي الله عنه: « قال الله تعالى: ثلاثة أنا خصمهم يوم القيامة ؛ رجل أعطى بي ثم غدر ، ورجل باع حراً فأكل ثمنه ، ورجل استأجر أجيراً فاستوفى منه ولم يعطه أجره»<sup>4</sup>،

<sup>1</sup> المرجع السابق، ص: 5.

<sup>2</sup> سورة الكهف الآية 77.

<sup>3</sup> سورة القصص ، من الآية 26 إلى الآية 27 .

<sup>4</sup> أخرجه البخاري في صحيحه ، في كتاب البيوع ، في باب أثم من باع حراً ، رقم الحديث 2227 .

وقد روى ابن العباس رضي الله عنهما أن النبي إحتجم و أعطى الحجام أجرته، و أبو بكر رضي الله عنه إستأجر رجلا لهدايتهم إلى طريق المدينة المنورة<sup>1</sup>.

وقد أجمع أهل العلم على مشروعية عقد الإجارة وذلك لسد حاجات الناس من تبادل في المنافع والخدمات كحاجتهم إلى التبادل في السلع و الأعيان، و استنادا لما ورد في الكتاب والسنة و عمل الصحابة رضي الله عنهم، فيقول الشافعي " فمضت الإجارة السنة، وعمل بها غير واحد من أصحاب الرسول صلى الله عليه وسلم ولا يختلف أهل العلم ببلدنا علمناه في إجارته، و عوام فقهاء الأمصار"<sup>2</sup>.

## المطلب الثاني: أركان عقود الإجارة وأشكالها وفق المنظور الإسلامي

### 1- أركان الإجارة

لعقد الإجارة مجموعة من الأركان يقوم عليها و لا بد من توفرها، يمكن عرضها كما يلي<sup>3</sup>:

- **العاقدان:** هما المؤجر(المالك الذي يؤجر العين مصدر الانتفاع) و المستأجر(المنتفع بالعين مقابل عوض) و يتطلب أن يكون العاقد عاقلا، راشدا غير سفيه و مميزا، له حرية تصرف و حق الإجاب أو القبول، فلا ينعقد إجار المجنون والصبي غير العاقل.
- **صيغة العقد:** و تتمثلة في الإجاب والقبول أي التصرف الذي يثبت إدارة الطرفين في عملية الإجارة.
- **المنفعة:** وهي موضوع وسبب قيام العقد تتمثل إما في منفعة الأعيان أو الأبدان، ويشترط أن تكون معلومة ومحددة ومباحة شرعا.
- **قيمة العقد:** وهي الثمن أو الأجرة التي يدفعها المستأجر للمؤجر مقابل المنفعة التي سوف يتلقاها من الأعيان أو الأبدان و يشترط أيضا أن تكون محددة ومعلومة.

### 2- أشكال الإجارة

تتعدد أشكال الإجارة في الوقت الراهن إلي عدة صور يمكن توضيحها كما يلي<sup>4</sup>:

<sup>1</sup> محمود حسين الوادي ، حسين محمد سمحان، مرجع سبق ذكره ، 2008، ص: 206.

<sup>2</sup> عبد الوهاب أبو سليمان، عقد الإجارة مصدر من مصادر التمويل الإسلامي، المعهد الإسلامي للبحوث و التدريب، السعودية، الطبعة الثانية، 2000 ، ص: 25.

<sup>3</sup> نفس المرجع أعلاه، ص: 26.

<sup>4</sup> حسين محمد سمحان ، موسى عمر مبارك، مرجع سبق ذكره، 2011، ص: 238.

## 2-1-1 أنواع الإجارة من حيث محلها

تنقسم الإجارة حسب الفقهاء من حيث محلها إلى نوعين هما:

### 2-1-1-1 الإجارة على المنافع

أي أن المعقود عليه هو المنفعة و يتم دفع عين مملوك لمن يقوم باستخدامها مقابل عوض معلوم كما يمكن لهذا النوع من الإجارة أن يتم على نوعين من الأعيان:

- إجارة الأعيان الثابتة: كالدور والمنازل و الحوانيت(الدكاكين أو المحلات) للتجارة و الأراضي للزراعة و نحوها.

- إجارة الأعيان المنقولة: كالثياب و حلي الزينة، السيارات، الأواني.

### 2-1-2 الإجارة على العمل

أي أن المعقود عليه هو أداء عمل ويشترط أن يكون معلوم لقاء أجر معلوم، و يتخذ هذا الأسلوب صورتين بحسب نوعية الأجير:

- الأجير الخاص: وهو الذي يعمل لشخص أو مؤسسة بأجرة محددة معلومة لمدة معلومة مثل موظف الشركة أو الحكومة، فلا يجوز له العمل عند آخرين إلا بإذن مستأجره، والأجير الخاص يستحق الأجرة على المدة لا بمقدار ما عمل.

- الأجير المشترك: و هو من يقوم بعمل ما لكافة الناس كما لا يجوز لمن إستأجره أن يمنعه من العمل لدى غيره مثل النجار، الخياط.

## 2-2 أنواع الإجارة من حيث الوصف

تنقسم الإجارة من حيث وصفها إلى<sup>1</sup>:

### 2-2-1 إجارة صحيحة:

وهي الإجارة التي تتوفر فيها جميع الشروط اللازمة في العاقد والمعقود عليه و الأجرة، وتنقسم

إلى:

<sup>1</sup> محمود حسين الوادي ، حسين محمد سمحان، مرجع سبق ذكره ،ص:208.

- إجارة صحيحة موقوفة: وهي الإجارة التي لا تصدر عن مالك التصرف في الأصل المؤجر وتتوقف على إجارة المالك للعقد، أو ترد على منفعة أصل ترد به حقوق للخير، ويجب أن يتم إزالة سبب الوقف حتى يتم تملك المنفعة.

- إجارة صحيحة نافذة لازمة: وهي التي استوفى في عقدها جميع الشروط، وينتج بذلك تملك المؤجر الثمن و تملك المستأجر المنفعة.

- إجارة صحيحة نافذة غير لازمة: وهي الإجارة الموقوفة لوجود شرط للمؤجر أو للمستأجر، كأن يشترط المستأجر رؤية العين الذي سيستأجرها أولاً.

## 2-2-2- إجارة غير صحيحة:

وهي الإجارة التي يتضمن بأحد أركانها خلل، كعدم أهلية أحد العاقدين، أو جنونه، وتنقسم هذه الإجارة لنوعين هما:

- إجارة باطلة: وهي التي يوجد خلل في ركنها.

- إجارة فاسدة: هي التي يتوفر بها جميع شروط الإنعقاد ولكن ينعدم بها صحة شرط من شروطها، مثل أن لا تكون مدة التأجير معلومة أو عدم تحديد أجرة الأصل.

## المطلب الثالث: أنواع التأجير في المصارف الإسلامية

نتناول في هذا المطلب أهم أنواع عقود الإجارة المطبقة عملياً لدى المصارف الإسلامية:

### 1- التأجير التشغيلي

هو الذي "تمتلك فيه البنوك الإسلامية المعدات و العقارات المختلفة، ثم تقوم بتأجيرها إلي الناس لسد حاجاتهم"<sup>1</sup>، فهو التأجير الذي يرتبط باستخدام و تشغيل الأصول التي يتم تأجيرها، كاستئجار السيارات، أو الحاسبات الإلكترونية، أو أجهزة تصوير المستندات، أو الآلات و المكائن المستخدمة في العمليات الزراعية أو الصناعية، وما إلي ذلك. و في الغالب يكون التأجير التشغيلي لفترة زمنية قصيرة الأجل، وقد يتم لفترة زمنية أطول، إلا أنه يمتد عادة ليشمل العمر الإنتاجي للأصول المؤجرة، أي استخدامها بالضرورة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> محمد عثمان شبيب، المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي، دار النفائس، الأردن، الطبعة الرابعة، 2001، ص:326.

<sup>2</sup> حسين فليح، البنوك الإسلامية، عالم الكتب الحديث، عمان، الطبعة الأولى، 2006، ص:393.

كما يعرف التأجير التشغيلي: أنه لا ينتهي بتمليك المستأجر العين المؤجرة ويقتصر على الانتفاع بالعين لمدة معلومة، مقابل مبلغ معلوم<sup>1</sup>.

مما سبق يمكن استنتاج أن الإجارة التشغيلية هي صنف تابع لعقود الإجارة على منافع ، أين تعتبر المنفعة معلومة بعوض معين إلى أجل معين عادة ما يكون قصير الأجل نسبيا من دون وعد بالتمليك أي يتم إعادة الأصل لمالكه(المصرف الإسلامي).

## 2- الإجارة المنتهية بالتمليك

هو مماثل لعقود الإجارة التشغيلية ولكن بشرط الوعد بالتمليك بمعنى أن الأصل لا يرد للمصرف و إنما يتم تملكه للمستأجر إذا ترضى الطرفان على ذلك وسوف يتم التفصيل في هذه الصيغة في المبحث الثالث.

### المبحث الثالث: التمويل بالإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية

لقد أصبح عقد الإجارة المنتهية بالتمليك من أهم صيغ التمويل المعاصرة والمطبقة في المصارف الإسلامية والتي عرفت نجاحا كبيرا لما لها من ميزات هامة سواءا بالنسبة للمؤجر أو المستأجر، لكن هذه المعاملة تخضع للعديد من الأحكام الشرعية فضلا عن تعدد صورها فمنها ما هو جائز ومنها ما هو مخالف لأحكام الشريعة الإسلامية.

و لتوضيح ذلك سنتناول في هذا المبحث المطالب الآتية:

- ❖ **المطلب الأول: ماهية الإجارة المنتهية بالتمليك.**
- ❖ **المطلب الثاني: مزايا الإجارة المنتهية بالتمليك والمخاطر المصرفية المرتبطة بها.**
- ❖ **المطلب الثالث: آلية تطبيق الإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية ودورها التمويلي.**

<sup>1</sup>إيمان عطية ، آليات التمويل في المصارف الإسلامية، شهادة ماستر في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير، بسكرة، 2014، ص: 55.

## المطلب الأول: ماهية الإجارة المنتهية بالتمليك

### 1- مفهوم الإجارة المنتهية بالتمليك

يعرفها وهبة الزحيلي على أنها تمليك منفعة بعض الأعيان كالدار والمعدات، مدة معينة من الزمن، بأجرة معلومة تزيد عادة عن أجرة المثل، على أن يملك المؤجر العين للمستأجر، بناء على وعد سابق بتمليكها، في نهاية المدة أو في أثنائها، بعد سداد جميع مستحقات الأجرة أو أقساطها، وذلك بعقد جديد. أي أن يتم تمليكها بعقد مستقل وهو إما هبة، وإما بيع بثمن حقيقي أو رمزي<sup>1</sup>.

كما عرفها حسين شحاتة على أنها نفس عقود الإجارة التشغيلية ولكن بشرط الوعد بالتمليك، بمعنى أن ينتهي عقد الإجارة بتمليك العين إلى المستأجر إذا تراضى الطرفان على ذلك، وقد يكون هذا الوعد ملزماً أو غير ملزم<sup>2</sup>.

أما عبد الوهاب حبش الطعمة فيرى أن عقد الإجارة المنتهية بالتمليك يتضمن التزام المستأجر أثناء فترة التأجير أو لدى انتهاءها بشراء الأصل الرأسمالي. وينبغي أن ينص العقد بشكل صريح على إمكانية اقتناء المستأجر للأصل في الوقت الذي يشاء أثناء فترة التأجير أو حين انتهائها<sup>3</sup>.

إذن في هذا النوع من التأجير يتم تمليك منفعة الأصل خلال مدة التأجير للمستأجر مع وعد من المالك بتمليك الأصل للمستأجر في نهاية مدة التأجير بسعر السوق في وقته أو بسعر يحدد في الوعد أو بسعر رمزي أو بدون مقابل هو المقصود هنا (التأجير التمويلي) وهو المطبق في المصارف الإسلامية، لأنَّ المصرف يكون قد استوفى ثمن الأصل من خلال أقساط التأجير التي كان قد حصل عليها أثناء فترة التأجير، لذا يكون بدل الإجارة في هذا النوع أعلى منه بكثير في التأجير التشغيلي.

يتميز هذا النوع من التأجير بطول مدته نسبياً وارتفاع بدل الإجارة، ويتحمل فيه المستأجر جميع المصروفات التشغيلية، أما المصروفات الرأسمالية فيتحملها المستأجر إذا تمت بناءً على رغبته، أما إذا كانت المصروفات ضرورية لحصول المستأجر على منفعة الأصل التي تم الإتفاق عليها عند توقيع العقد فيتحملها المؤجر<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> وهبة الزحيلي، مرجع سبق ذكره، ص: 395.

<sup>2</sup> حسين شحاتة، مرجع سبق ذكره، ص: 6.

<sup>3</sup> عبد الوهاب حبش الطعمة، دراسات في المحاسبة الإسلامية، دار وائل للنشر، الأردن، عمان، الطبعة الأولى، 2011، ص: 81.

<sup>4</sup> حسين محمد سمحان، موسى عمر مبارك، مرجع سبق ذكره، ص: 239.

## 2- نشأة الإجارة المنتهية بالتملك:

لقد أرجعت بعض الدراسات إلى أن نشأة هذا العقد كانت في إنجلترا سنة 1846م وكان يسمى بالبيع الإيجاري وظهر في صورة بيع بالتقسيط، حيث قام التجار باستحداث نوع من العقود يُمكنهم من الإحتفاظ بملكية مبيعاتهم التي لم تسدد أثمانها، وهو ما أطلق آنذاك اسم (Hire purchase) ويعني الإيجار المقرون بالبيع أو البيع الإيجاري<sup>1</sup>.

كما لجأ أحد التجار في إنجلترا إلى هذه الطريقة قاصدا رواج مبيعاته بتشجيع عملائه على الشراء بالتقسيط مع وجود ضمان كاف للتاجر نفسه حتى تبقى ملكيته للعين، ثم ما لبثت هذه الطريقة أن انتشرت نتيجة إنتاج الصناعات الكثيرة، فلجأت إليها العديد من المصانع الكبيرة لتسويق مصنوعات مثل مصنع سنجر حيث كان يتعامل مع عملائه عن طريق عقد إيجار يتضمن امكانية تملك الآلات المؤجرة بعد تمام سداد مبلغ معين يمثل في حقيقته ثمنها لها، ثم تطور هذا العقد عن طريق مؤسسات السكك الحديدية التي كانت تشتري مكائن خاصة لمناجم الفحم من خلال البيع الإيجاري<sup>2</sup>.

ثم في سنة 1952م ظهر في الولايات المتحدة الأمريكية الإعتقاد الإيجاري في شكله الحالي باسم leasing، ثم ظهر في فرنسا باسم crédit- bail في 1962م، وتميز بتدخل طرف ثالث بين طرفي العقد أي المؤجر والمستأجر، وهو ممول العملية الذي يقوم بشراء الأصل محل العقد بناء على طلب من المستأجر، ثم انتشر هذا النشاط وبدأ الإهتمام به في الدول الأوروبية المتقدمة وتم انشاء مؤسسات خاصة للإيجار.

بعد ذلك انتشر هذا العقد في الدول الإسلامية حيث قامت المصارف الإسلامية باستعماله ضمن صيغها التمويلية كالبنوك الماليزية والبنك الإسلامي للتنمية واطلق عليه مصطلح الإجارة المنتهية بالتملك، لكن باعتباره صيغة وافدة من الغرب، قام الفقهاء بعرضه للنقاش في الكثير من الندوات لجعله مطابقا لأحكام الشريعة الإسلامية ومراعيًا لخصوصية المصارف الإسلامية.

## 3- صور الإجارة المنتهية بالتملك ومشروعيتها:

<sup>1</sup>محي الدين يعقوب منزل أبو الهول، مداخلة بعنوان الإيجار كصيغة استثمارية متجددة، international conférence on islamique Banking and finance، مليزيا، 15-16 جوان 2010م، ص: 11.

<sup>2</sup>حمودي امعمر، يوسف رشيد، تمويل الإجارة المنتهية بالتملك في ظل المعيار الشرعي والمحاسبي الإسلاميين، المؤتمر العلمي الثاني: الخدمات المصرفية الإسلامية بين النظرية والتطبيق، عجلون، الأردن، 15-16 ماي 2013، ص: 8.

### 1-3- ضوابط المنع وجواز عقود الإجارة المنتهية بالتملك<sup>1</sup>

تتعدد صور الإجارة المنتهية بالتملك، منها ما هو جائز في الشريعة الإسلامية وهناك صور غير جائزة، وقبل عرضها نتناول ضوابط الجواز والمنع التي أقرها مجمع الفقه الإسلامي الدولي في ديسمبر 2000م والتي على أساسها يتم الحكم على مشروعية المعاملة أو عدم جوازها.

#### 1-1-3- ضابط المنع

يظهر ذلك عندما يرد عقدان مختلفان في وقت واحد، على عين واحدة، في زمن واحد.

#### 2-1-3- ضابط الجواز

يكون في الحالات التالية:

- وجود عقدين منفصلين مستقل كل منهما عن الآخر زمنياً: بحيث يكون إبرام عقد البيع بعد عقد الإجارة، أو وجود وعد بالتملك في نهاية مدة الإجارة، والخيار يوازي الوعد في الأحكام.
- أن تكون الإجارة فعلية وليست ساترة للبيعة.
- أن يكون ضمان العين المؤجرة على المالك لا على المستأجر، وبذلك: يتحمل المؤجر ما يلحق العين من ضرر غير ناشئ من تعدد المستأجر أو تفريطه، ولا يلزم المستأجر بشيء إذا فاتت المنفعة.
- إذا اشتمل العقد على تأمين العين المؤجرة، فيجب أن يكون التأمين تعاوناً إسلامياً لا تجارياً، ويتحمله المالك المؤجر وليس المستأجر.
- يجب أن تطبق على عقد الإجارة المنتهية بالتملك أحكام الإجارة طوال مدة الإجارة، وأحكام البيع عند تملك العين.
- تكون نفقات الصيانة غير التشغيلية على المؤجر لا على المستأجر طوال مدة الإجارة.

### 2-3- صور الإجارة المنتهية بالتملك

تتمثل صور الإجارة المنتهية بالتملك فيما يلي:

#### 1-2-3- من صور العقد الممنوعة<sup>2</sup>

- عقد إجارة ينتهي بتملك العين المؤجرة مقابل ما دفعه المستأجر من أجره خلال المدة المحددة، دون إبرام عقد جديد، بحيث تنقلب الإجارة في نهاية المدة بيعة تلقائياً.

<sup>1</sup> سعد بن تركي الخثلان، فقه المعاملات المصرفية المالية الإسلامية، دار الصميعي للنشر والتوزيع، الرياض، السعودية، 2012، ص: 148.

<sup>2</sup> نفس المرجع السابق، ص: 149.

- إجارة عين لشخص بأجرة معلومة، ولمدة معلومة، مع عقد بيع له معلق على سداد جميع الأجرة المتفق عليها خلال المدة المعلومة، أو مضاف إلى وقت في المستقبل.
- عقد إجارة حقيقي واقترن به بيع بخيار الشرط لصالح المؤجر، ويكون مؤجلاً إلى أجل طويل محدد (هو آخر مدة عقد الإيجار).

### 3-2-2- الصور الست الجائزة<sup>1</sup>

- إبرام إجارة عادية بين اثنين، ثم يتبعها وعد بالبيع في نهاية المدة بعد سداد جميع أقساط الأجرة، لعدم وجود عقدين في عقد واحد.
- إجارة شيء كدار وغيرها، ثم يتبعها وعد بالهبة في نهاية المدة وسداد جميع أقساط الأجرة، لأن الهبة تحدث في نهاية الإجارة.
- اجتماع الإجارة مع البيع بخيار الشرط إلى أجل معلوم أو محدد، وطويل المدة.
- استقلال كل عقد من الإجارة والبيع عن الآخر، إذ لا إشكال فيه بالإتفاق.
- إبرام عقد الإجارة مع إعطاء حق الخيار للمستأجر بين أحد أمور ثلاثة:
  - ✓ إما شراء العين المؤجرة بسعر السوق عند انتهاء مدة الإجارة.
  - ✓ وإما تمديد مدة الإجارة لفترة زمنية أخرى.
  - ✓ وإما إنهاء عقد الإجارة ورد العين المؤجرة إلى صاحبها.
- حالة الهبة المعلقة على شرط سداد جميع الأقساط، لأنه في باب التبرعات يجوز التعليق على شرط.

## المطلب الثاني: خصائص الإجارة المنتهية بالتمليك ومزاياها والمخاطر المصرفية المرتبطة بها

### 1- خصائص الإجارة المنتهية بالتمليك

- يتميز عقد الإجارة المنتهية بالتمليك بجملة من الخصائص يمكن تناولها كما يلي<sup>2</sup>:
- تتطلب الإجارة المنتهية بالتمليك إطفاء لكامل قيمة الأصل أو جزء منها خلال فترة العقد، لذلك سميت بالإجارة الرأسمالية أي أن مجموع دفعات الإجارة المتعاقد عليها ستغطي كامل أو جزء من تكلفة الأصل وتحقق للمؤجر عائداً مناسباً على رأسماله المستثمر.

<sup>1</sup> وهبة الزحيلي، مرجع سبق ذكره، ص: 413.

<sup>2</sup> مكرم محمد صلاح الدين مبيض، الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك وفق المعيار المحاسبي رقم 8 بالمقارنة مع المعيار الدولي رقم 17، رسالة ماجستير منشورة، 2010، ص: 30.

- يتحمل المستأجر جزءا من النفقات المتعلقة باستعمال الأصل كالصيانة التشغيلية والدورية أما الصيانة الأساسية للأصل والتي يتوقف عليها بقاء المنفعة فتقع على المؤجر.
- يتحمل المؤجر أيضا بأقساط التأمين والضرائب العقارية خلال فترة الإجارة لأنه لا يزال المال للأصل.
- عقد الإجارة المنتهية بالتملك عقد لازم لكن يمكن إلغاؤه (فسخه) بموافقة طرفيه كما يحق للمستأجر الإنفراد بفسخه في حال الهلاك الكلي أو الجزئي للأصل دون تعد أو تقصير منه.
- استهداف التملك بعد إنهاء مدة الإجارة فالمستأجر يكون مخيرا بين:
  - أن يعيد الأصل للمؤجر.
  - تملك الأصل للمؤجر.
  - تجديد العقد لمدة أخرى.

## 2- مزايا الإجارة المنتهية بالتملك

- التمويل بالإجارة المنتهية بالتملك يحقق العديد من المزايا سواء للمؤجر أو المستأجر، وفيما يلي بعض هذه المزايا<sup>1</sup>:
- تتغاضى هذه الصيغة عن كثير من الضمانات التي تتطلبها التمويلات التقليدية للإحتفاظ بملكية العين المؤجرة.
- يتركز اهتمام المصرف في هذه الصيغة بالدرجة الأولى على مدى توفر السيولة النقدية لدى المستأجر وقدرته على السداد دون الإهتمام برأسماله أو حجم أصوله.
- عقد الإجارة المنتهية بالتملك يحقق مرونة أكبر في تقدير أقساط الأجرة مقارنة بأقساط القروض في التمويل التقليدي، فالمصرف يركز على تحليل قدرة التدفقات النقدية على الوفاء بالتزامات المستأجر.
- يضمن المؤجر استرجاع العين المؤجرة في حالة إعسار المستأجر أو إفلاسه، لأن العين المؤجرة لا تزال في ملك المؤجر فيستردها، بخلاف بيع التقسيط الذي يكون ديننا على المشتري وتؤول له ملكية العين.
- تؤمن للمؤجر عائدا مناسباً من خلال تأجير هذه الأصول واستغلال الطاقة الفائضة العاطلة لديهم.
- هذا العقد لا يؤثر في القدرة الائتمانية للمستأجر، لأن الإلتزامات الناشئة عنه تكيف على أنها إحدى مصروفات التشغيل، وهذا يتيح له الإستفادة من وسائل التمويل التقليدية.

<sup>1</sup> حمزة شعيب، هلال رحمون ، الإجارة المنتهية بالتملك المطبقة في البنوك الإسلامية الجزائرية، الملتقى الدولي الثاني للصناعة المصرفية الإسلامية الجزائرية: آليات ترشيد الصناعة المالية الإسلامية، الجزائر 8-9 ديسمبر 2013.

- يقوم المستأجر في إطار عقد الإجارة المنتهية بالتملك بترحيل كافة مدفوعاته مقابل استغلال الأصل محل الإيجار من حسابات الأرباح والخسائر الخاصة بنشاطه.
- قد يلجأ المستأجر إلى هذا التعامل بهذا العقد رغبة منه في تجنب الضرائب التي قد تفرض على الملاك في بعض الأنظمة.
- هذه الطريقة في التمويل تحمي المستأجر من مخاطر التضخم وزيادة تكلفة الأصول في المستقبل من خلال الاتفاق مع المؤجر على سداد دفعات إجارة دورية ثابتة يتم ربطها بتوقيت التدفقات النقدية التي يحققها استخدام الأصل المستأجر علاوة على تخفيض المخاطر التي يتحملها المستأجر نتيجة تقادم الأصول المستأجرة التي تتعرض لتطورات تقنية سريعة<sup>1</sup>.
- تحسين المركز المالي للمستأجر، وعدم إرهاق ميزانيته بالديون، ففي حالة استئجار الأصول تظهر قيمتها في جانب الأصول من الميزانية، بينما تظهر الديون في جانب الخصوم، وهذا بدوره له تأثير على النسب التحليلية المستخرجة من قائمة المركز المالي<sup>2</sup>.
- أما ميزات الإجارة المنتهية بالتملك بالنسبة للاقتصاد فتتمثل في ما يلي<sup>3</sup>:
- تساعد الإجارة المنتهية بالتملك المشروعات الاقتصادية في الحصول على المعدات والآلات الحديثة والمتطورة تكنولوجيا، وهذا يؤدي إلى تحسين نوعية الإنتاج، ورفع الطاقة الإنتاجية، خاصة القطاعات الأساسية مثل الزراعة التي تستخدم معدات وآلات قد تكون بدائية في بعض الحالات .
- إن لعقد الإجارة المنتهية بالتملك -في حالة ما إذا كانت الشركة مالكة الأصل شركة أجنبية- أثر إيجابي على ميزان المدفوعات، حيث يقتصر التحويل للخارج على الدفعات الإيجارية، طول فترة استخدام الأصل، وعلى العكس من ذلك لو تم استيراد المعدات من الخارج، وتم تحويل ثمنها مرة واحدة عند الشراء يمكن أن يشكل ضغوطا على ميزان المدفوعات.
- تساعد الإجارة المنتهية بالتملك على إنشاء المزيد من المشروعات الإنتاجية، أو تحسين القائم منها، وهذا بدوره له أثر على زيادة التنمية الاقتصادية، إضافة إلى زيادة فرص العمل في المجتمع، وهذه وظيفة اقتصادية هامة.

### 3- المخاطر المصرفية المرتبطة بالإجارة المنتهية بالتملك

هناك مجموعة من المخاطر المرتبطة بالإجارة المنتهية بالتملك التي يمكن أن يتحملها المصرف الإسلامي والتي يوضحها الجدول التالي:

<sup>1</sup> علي أبو الفتح احمد شتاء، المحاسبة عن عقود الإجارة و الإجارة المنتهية بالتملك في المصارف الإسلامية، المعهد الإسلامي للبحوث و التدريب، السعودية، الطبعة الأولى، 2003، ص:25.

<sup>2</sup> زيد محمد عبد العزيز، بحث الإجارة بين الفقه الإسلامي والتطبيق المعاصر، المعهد العالمي للفكر الإسلامي، القاهرة، 1996، ص:33.

<sup>3</sup> نفس المرجع أعلاه، ص:34.

الجدول رقم (1): المخاطر المصرفية المرتبطة بالإجارة المنتهية بالتمليك

شرح المخاطر	نوع المخاطر
هي مخاطر ناشئة عن احتمال عدم سداد المستأجر أقساط الإجارة للفترة المتبقية من مدة الإجارة وفقا للشروط المتفق عليها.	مخاطر الائتمان
قد يتعرض المصرف لمخاطر السوق إذا قام المستأجر بممارسة حقه في فسخ عقد الإجارة أو عدم وفائه بالأقساط الإيجارية التي عليه، حيث يتحمل المؤجر مخاطر القيمة المتبقية للأصل المؤجر إذا كانت أقل من المدفوعات المستردة المستحقة للمستأجر.	مخاطر السوق
في حالة حدوث ضرر (هالك) جزئي أو كلي في الأصل المؤجر لأسباب خارجة عن إرادة المستأجر بسبب أخطاء بشرية أو فنية أو حوادث فإن المصرف ملزم بتعويض المستأجر إما بإعادة المبالغ الإضافية المقبوضة منه التي تمثل الفرق بين أجرة المثل والأجرة المحددة في العقد عن الفترة اللاحقة وذلك في حالة ضررها كلياً أو تعديل الأجرة في حالة الضرر الجزئي للأصل محل العقد.	مخاطر التشغيل

المصدر: تم إعداد الجدول اعتماداً على المعطيات الواردة في المبادئ الإرشادية لإدارة المخاطر للمؤسسات (عدا المؤسسات الائتمانية التي تقتصر على تقديم خدمات مالية إسلامية الصادرة عن مجلس الخدمات المالية الإسلامية، ديسمبر 2005).

المطلب الثالث: خطوات تطبيق الإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية والفرق بينها وبين التأجير التمويلي التقليدي

1- خطوات تطبيق الإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية

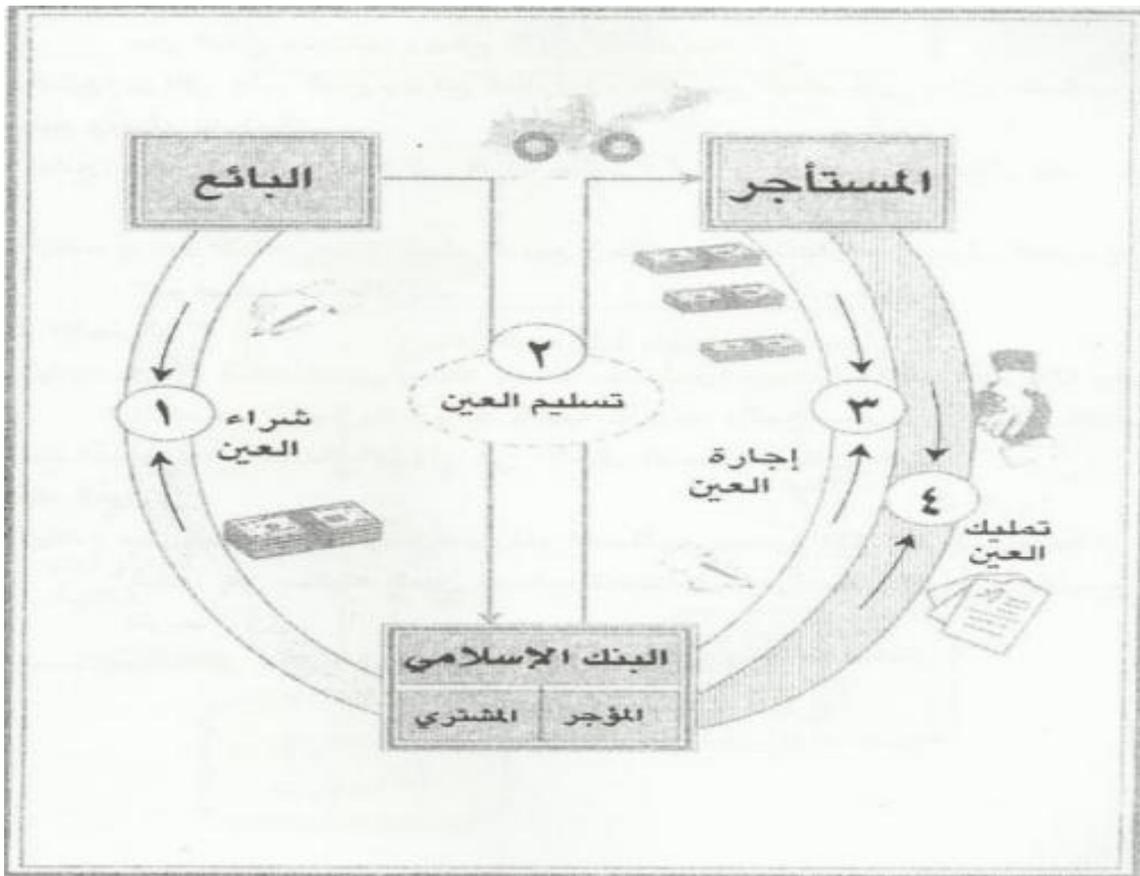
يتم تطبيق هذا العقد وفق الخطوات التالية<sup>1</sup>:

– إبداء العميل رغبته في هذا العقد لإقتناء آلة أو سيارة مثلاً.

<sup>1</sup> وهبة الزحيلي، مرجع سبق ذكره، ص ص: 408-409.

- شراء المصرف تلك الآلة أو السيارة وتملكها وتسلمها ودفع ثمنها لمالكها، قد لا يتسلم المصرف السيارة أو الآلة، وإنما يوكل عميله بتسليمها وإشعاره المصرف بتطابقها مع المواصفات المطلوبة.
- يؤجر المصرف السيارة لعميله بأجرة محددة لمدة معينة، ويصدر منه وعد لعميله بتمليك السيارة له، إذا وقى جميع أقساط الأجرة، إما بالهبة وإما بالبيع بثمن رمزي أو حقيقي يتفق عليه.
- عند انتهاء مدة الإجارة ووفاء المستأجر جميع الأقساط المحددة، يتنازل المصرف عن ملكيته للعين المؤجرة وهي السيارة مثلا بعقد جديد، بحسب الوعد بالهبة أو البيع، فننتقل ملكية المؤجور إليه.

الشكل رقم (2): خطوات تطبيق الإجارة المنتهية بالتملك في المصارف الإسلامية



المصدر: العمليات المصرفية الإسلامية الطرق المحاسبية الحديثة

## 2- الفرق بين الإجارة المنتهية بالتمليك والتأجير التمويلي التقليدي

يمكن إبراز الفرق بين الإجارة المنتهية بالتمليك والإيجار التمويلي التقليدي في النقاط التالية:

- تتميز الإجارة المنتهية بالتمليك المشروعة عن الإجارة التمليلية التقليدية في أن هذه الأخيرة تطبق أحكام البيع والإجارة كليهما على العين المؤجرة في آن واحد، ثم تنتقل ملكيتها إلى المستأجر بمجرد دفع

آخر قسط من أقساط الأجرة دون أن يكون هناك عقد مستقل للتمليك. أما الإجارة المنتهية بالتمليك المشروعة، فإنها تطبق فيها أحكام الإجارة على العين المؤجرة إلى نهاية مدة الإجارة<sup>1</sup>، وفي نهاية مدة العقد تنتقل ملكية الأصل للمستأجر بعقد جديد إذا أراد ذلك.

لذلك فإن التأجير التمويلي من الناحية الشرعية نجد أنه غير جائز شرعاً لأنه يمثل صفتين في صفقة واحدة وهي التي نهى عنها رسول الله، حيث أن العين المؤجرة يتم عليها تعاقدان في وقت واحد وهما الإجارة والبيع (بيع منافع وبيع العين).

<sup>1</sup>هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعايير الشرعية، 2010، ص:122.

- جرت العادة أن يكون من ضمن بنود عقد الإيجار التمويلي التقليدي فقرة تنص على أن يدفع المستأجر كامل الإيجار مهما كانت الظروف المحيطة بالعين المؤجرة أو الظروف المحيطة بالمؤجر لكن في التأجير الإسلامي تنفسخ الإجارة عند هلاك العين<sup>1</sup>.
- هناك خلاف حول العقوبات التي تفرض نتيجة لتأخير دفع الأجرة، بحيث تنص عقود التأجير التقليدية على عقوبات تأخير دفع الأجرة وغالبا ما تحدد بنسبة مئوية ولكن هذا يعتبر فائدة وربما يحرمها الشرع الإسلامي، فإن كانت ثمة عقوبة فلتحدد بمبلغ من المال ولكن هذا الإجراء لا يجوز بموافقة وإجماع الفقهاء<sup>2</sup>.
- فيما يخص الصيانة والتأمين فإن عقد الإجارة المنتهية بالتمليك ينص على أن الإصلاحات الرئيسية بخلاف المصروفات التشغيلية/الدورية هي مسؤولية المؤجر(مالم تكن الإصلاحات نتيجة لتقصير أو تعدي المستأجر فيتحمّلها هذا الأخير)<sup>3</sup>، بينما تنص اتفاقات الإيجار التمويلي على تحمل المستأجر الإلتزام بصيانة الأصل والقيام بالإصلاحات الضرورية للحفاظ على استعماله، فالمستأجر مطالب ليس فقط بتحمل عبء القيام بالإصلاحات التي يتحملها عادة المستأجر في عقود الإيجار عموما، بل بالإضافة إلى ذلك القيام بالإصلاحات الكبرى على حسابه الخاص والتي يتحملها مبدئيا مؤجر الشيء، فهكذا نجد عقود التأجير التمويلي تخرق هذا التوزيع المتناسق للصيانة كنتيجة طبيعية للمصالح المتبادلة للطرفين، واطاعة على كاهل المستأجر كل الإصلاحات<sup>4</sup>.
- إن طبيعة الأصول محل عقد الإيجار التمويلي تكون موجهة فقط لأغراض تجارية ومهنية بينما الإجارة المنتهية بالتمليك لا تشترط ذلك فهي تلبي حاجة الأفراد والمنشآت الاقتصادية على السواء.

<sup>1</sup> أحمد محمد محمود نصار، عقد الإجارة فقها وتطبيقا، ص30، مقال منشور على الموقع، الموقع الإلكتروني: [iefpedia.com/arab/wp-content/uploads/2009/11/vb.pdf](http://iefpedia.com/arab/wp-content/uploads/2009/11/vb.pdf) تاريخ الإطلاع: 2015-05-05.

<sup>2</sup> نفس المرجع أعلاه، ص: 30.

<sup>3</sup> هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعايير المحاسبية والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، مرجع سبق ذكره، ص:322.

<sup>4</sup> Mario Giovanoli, *le crédit –bail (leasing) en Europe développent et nature juridique*, librairies technique, Paris, 1980, p:239.

## خلاصة الفصل الأول

إن قيام المصارف الإسلامية على أساس نظام المشاركة في الربح والخسارة هدفه بناء اقتصاد عادل وتشبيد مجتمع سليم يراعي القيم التي جاءت بها الشريعة الإسلامية، والحقيقة أنها بهذا المبدأ استطاعت هذه المصارف أن تخطوا خطوات هامة في عالم الصيرفة وأثبتت بصيغها التمويلية فعالية الهندسة المالية الإسلامية وجدارتها.

هذا ولما كان الإيجار التمويلي من مظاهر الإقتصاد المعاصر و بعد دخوله إلى العالم الإسلامي كان من المهم على المصارف الإسلامية أن تكيفه من الناحية الشرعية لإبعاده عن شبهات المصارف التقليدية ومعاملاتها الربوية، وأصبح يسمى بالإجارة المنتهية بالتمليك وهي من الصيغ المستحدثة التي وجدت إقبالا كبيراً جداً عليها، لأن المستأجر يستطيع استعمال الآلات أو السيارات المستأجرة وأصول أخرى يحتاج إليها دون أن يقوم بشرائها، وبذلك يتجنب أن يدخل ثمنها في ميزانيته من جهة ومن جهة أخرى يقوم باستعمال الأموال المخصصة لشراء الأصل في مجالات أخرى

بعد التعرض إلى الإطار النظري للإجارة المنتهية بالتمليك وآليات تطبيقها في المصارف الإسلامية، لابد من التعرض إلى الأسس والمعالجات المحاسبية لها في ضوء أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية في ظل وجود المعيار المحاسبي الدولي رقم 17.

**الفصل الثاني:**

**الإطار المحاسبي لإجارة المنتهية بالتملك في**

**المصارف الإسلامية**

## تمهيد

إن الأهمية الكبيرة للإجارة المنتهية بالتملك واتساع نطاق العمل بها في المصارف الإسلامية جعلها تحظى باهتمام كبير، وهو ما أدى إلى حاجة ماسة لمنهج محاسبي يراعي خصوصية هذه المعاملة من وجهة الشريعة الإسلامية، لذلك قامت هيئة المحاسبة والمراجعة والضوابط للمؤسسات المالية الإسلامية بإصدار معيار محاسبي خاص بالإجارة والإجارة المنتهية بالتملك، وهذا المعيار يلتزم في مضمونه بالأحكام الفقهية و المقاصد الشرعية لهذه المعاملة، وبهذا يعد هذا المعيار في إطاره العام البديل الشرعي عن المعيار المحاسبي الدولي الخاص بالتأجير التمويلي سواء من حيث الإثبات والقياس المحاسبي أو من حيث العرض و الإفصاح.

ولتوضيح الإطار المحاسبي للإجارة المنتهية بالتملك في المصارف الإسلامية في ظل وجود المعيار الدولي الخاص بالتأجير التمويلي تناول هذا الفصل المباحث التالية:

- ❖ المبحث الأول: محاسبة المصارف الإسلامية على ضوء الشريعة الإسلامية
- ❖ المبحث الثاني: الإطار المحاسبي للإجارة المنتهية بالتملك وفق المعيار المحاسبي الإسلامي رقم (8) والدولي رقم (17)
- ❖ المبحث الثالث: العرض والإفصاح المحاسبي للإجارة المنتهية بالتملك وفق المعيار المحاسبي الإسلامي رقم (8) والدولي رقم (17)

## المبحث الأول: محاسبة المصارف الإسلامية على ضوء الشريعة الإسلامية

يعد موضوع محاسبة المصارف الإسلامية على ضوء الشريعة الإسلامية ذو أهمية بالغة، حيث تدعو الحاجة إلى عرض ماهيته من خلال امكانية هذا النوع من المحاسبة من ترجمة نشاطات تلك المصارف بالشكل الصحيح والتعرف على مدى اتساقها مع مسائل الشريعة الإسلامية لذلك ينقسم هذا المبحث إلى المطالب التالية:

- ❖ **المطلب الأول: النظام المحاسبي في المصارف الإسلامية.**
- ❖ **المطلب الثاني: التعريف بهيئة المحاسبة و المراجعة و الضوابط للمؤسسات المالية الإسلامية.**
- ❖ **المطلب الثالث: المعايير المحاسبية والقوائم المالية الخاصة بالمصارف الإسلامية.**

## المطلب الأول: النظام المحاسبي في المصارف الإسلامية

### 1- تعريف النظام المحاسبي في المصارف الإسلامية:

تقوم الأنظمة المحاسبية في المصارف الإسلامية على أساس المشاركة في الأرباح و الخسائر لمصادر و استخدامات الأموال، أين تطبق هذه الأنظمة المحاسبية الأحكام الشرعية و تراعي مقاصد الشريعة في الأنشطة و المعاملات ، كما تؤدي المعلومات التي تقدمها التقارير المالية إلى خدمة مستخدمي المعلومات في اتخاذ قرارات مشروعة في التعامل مع المصارف، فضلا عما تنفرد به من قوائم مالية تتعلق بموارد و مصارف الزكاة و القرض الحسن و الأرصدة المتبقية فيها<sup>1</sup>.

### 2- أهداف المحاسبة المالية للمصارف الإسلامية:

اشتمل البيان رقم (1) الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية أهداف المحاسبة المالية للمصارف الإسلامية. وقد حدد البيان الأهداف التالية<sup>2</sup>:

– تحديد حقوق والتزامات كافة الأطراف ذات العلاقة، بما في ذلك الحقوق المترتبة على العمليات والأنشطة غير المكلفة، ضمن أحكام الشريعة الإسلامية ومقاصدها من مفاهيم العدل والإحسان والالتزام بأخلاقيات التعامل الإسلامي.

<sup>1</sup> عوض خلف العيساوي، الفرضيات و المبادئ و المحددات المحاسبية من منظور الشريعة الإسلامية ( مع دراسة محاسبية في المصارف الإسلامية)، دار الدجلة ناشرون و موزعون، الأردن، الطبعة الأولى، 2007، ص: 323.

<sup>2</sup> هيئة المحاسبة والمراجعة والضوابط للمؤسسات المالية الإسلامية، معايير المحاسبية والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية ، مرجع سبق ذكره، ص: 19.

- الإسهام في رفع الكفاية الإدارية والإنتاجية وتشجيع الإلتزام بالشريعة الإسلامية والأهداف الموضوعية في كافة الأنشطة والعمليات والمعاملات.

- الإسهام في توفير الحماية للموجودات وحقوق المصرف والمتعاملين معه.

- تقديم معلومات مفيدة لمستخدمي التقارير المالية بما يمكنهم من اتخاذ قراراتهم المشروعة في تعاملهم مع المصارف.

## المطلب الثاني: التعريف بهيئة المحاسبة والمراجعة والضوابط للمؤسسات المالية الإسلامية

### 1- نشأة هيئة معايير المحاسبة والمراجعة والضوابط للمؤسسات المالية الإسلامية

في ظل نشوء ونمو المصارف الإسلامية وانتشارها عبر العالم بسرعة كبيرة، كان لابد من وجود هيكل نظري محاسبي إسلامي تسيير هذه المصارف بمقتضاه، لذلك انشئت هيئة المحاسبة والمراجعة والضوابط للمؤسسات المالية الإسلامية في سنة 1991 خصيصا لإصدار معايير محاسبية لعقود المعاملات المالية المستنبطة من الفقه الإسلامي، وكذلك لتكوين محاسبين في هذا المجال، وهذه الهيئة لا تسعى إلى إلغاء المعايير الدولية الحالية وإنما هي تعمل على التقريب بينها وبين معايير المحاسبة الإسلامية لكن مع ضرورة الأخذ بخصوصية تلك المعاملات المالية ومراعاة البعد الإجتماعي والإقتصادي الذي تعمل المصارف الإسلامية على تحقيقه.

تم إنشاء هيئة المحاسبة والمراجعة والضوابط للمؤسسات المالية الإسلامية بموجب اتفاقية التأسيس الموقعة من عدد من المؤسسات المالية الإسلامية بتاريخ 26 فيفري 1990 في الجزائر، وقد تم تسجيل الهيئة في 27 مارس 1991 في دولة البحرين بصفتها هيئة عالمية ذات شخصية معنوية مستقلة لا تسعى إلى الربح<sup>1</sup>.

### 2- أعضاء هيئة المحاسبة والمراجعة والضوابط للمؤسسات المالية الإسلامية

يقسم أعضاء الهيئة إلى ثلاث فئات هي كالتالي<sup>2</sup>:

#### - الأعضاء المؤسسون:

<sup>1</sup> هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، معايير المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، مرجع سبق ذكره، ص 5.

<sup>2</sup> حسين محمد سمحان، موسى عمر مبارك، مرجع سبق ذكره، ص ص: 25-26.

البنك الإسلامي للتنمية، دار المال الإسلامي، مؤسسة الراجحي المصرفية، دله البركة، بيت التمويل الكويتي.

#### - الأعضاء المشاركون:

- المؤسسات المالية الإسلامية الملتزمة.

- الهيئات الرقابية المشرفة على المؤسسات المالية الإسلامية.

- الجامعات والهيئات الفقهية الإسلامية ذات الشخصية المعنوية.

#### - الأعضاء المراقبون:

- الهيئات والجمعيات المسؤولة عن تنظيم مهنة المحاسبة والمراجعة و/أو عن إعداد معايير المحاسبة والمراجعة.

- مكاتب وشركات المحاسبة القانونية ذات العلاقة.

- المؤسسات المالية الممارسة لبعض الأنشطة المالية الإسلامية.

- مستخدمو القوائم المالية للمؤسسات المالية الإسلامية.

### 3- أهداف هيئة المحاسبة والمراجعة والضوابط للمؤسسات المالية الإسلامية

تهدف هيئة المحاسبة والمراجعة والضوابط للمؤسسات المالية الإسلامية في إطار أحكام الشريعة الإسلامية إلى<sup>1</sup>:

- تطوير فكر المحاسبة والمراجعة والمجالات المصرفية ذات العلاقة بأنشطة المؤسسات المالية الإسلامية.

- نشر فكر المحاسبة والمراجعة المتعلقة بأنشطة المؤسسات المالية الإسلامية وتطبيقاته عن طريق التدريب وعقد الندوة وإصدار النشرات الدورية وإعداد الأبحاث والتقارير وغير ذلك من الوسائل.

<sup>1</sup> هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، معايير المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، مرجع سبق ذكره، ص5.

- إعداد وإصدار معايير المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية وتفسيرها للتوفيق ما بين الممارسات المحاسبية التي تتبعها المؤسسات المالية الإسلامية في إعداد قوائمها المالية وكذلك التوفيق بين إجراءات المراجعة التي تتبع في مراجعة القوائم المالية التي تعدها المؤسسات المالية الإسلامية.

- مراجعة وتعديل معايير المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية لتواكب التطور في أنشطة المؤسسات المالية الإسلامية والتطور في فكر وتطبيقات المحاسبة والمراجعة.

- إعداد وإصدار ومراجعة وتعديل البيانات والإرشادات المتعلقة بالممارسات المصرفية والاستثمارية وأعمال التأمين التي تصدرها الهيئة، من قبل كل الجهات الرقابية ذات الصلة والمؤسسات المالية الإسلامية وغيرها ممن يباشر نشاطا ماليا إسلاميا ومكاتب المحاسبة والمراجعة.

#### 4- الهيكل التنظيمي لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية

يتكون الهيكل التنظيمي لهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية مما يلي<sup>1</sup>:

- الجمعية العمومية وتتكون من جميع الأعضاء.

- مجلس الأمناء ويتكون من خمسة عشر عضوا غير متفرغ يعين كل منهم من قبل الجمعية العمومية لمدة ثلاث سنوات.

- مجلس معايير المحاسبة والمراجعة ويتكون من خمسة عشر عضوا غير متفرغ يعينهم مجلس الأمناء لمدة أربع سنوات.

- المجلس الشرعي ويتكون من خمسة عشر عضوا على الأكثر من الفقهاء في هيئات الرقابة الشرعية في المؤسسات المالية الإسلامية يعينهم مجلس الأمناء لمدة أربع سنوات.

- هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية.

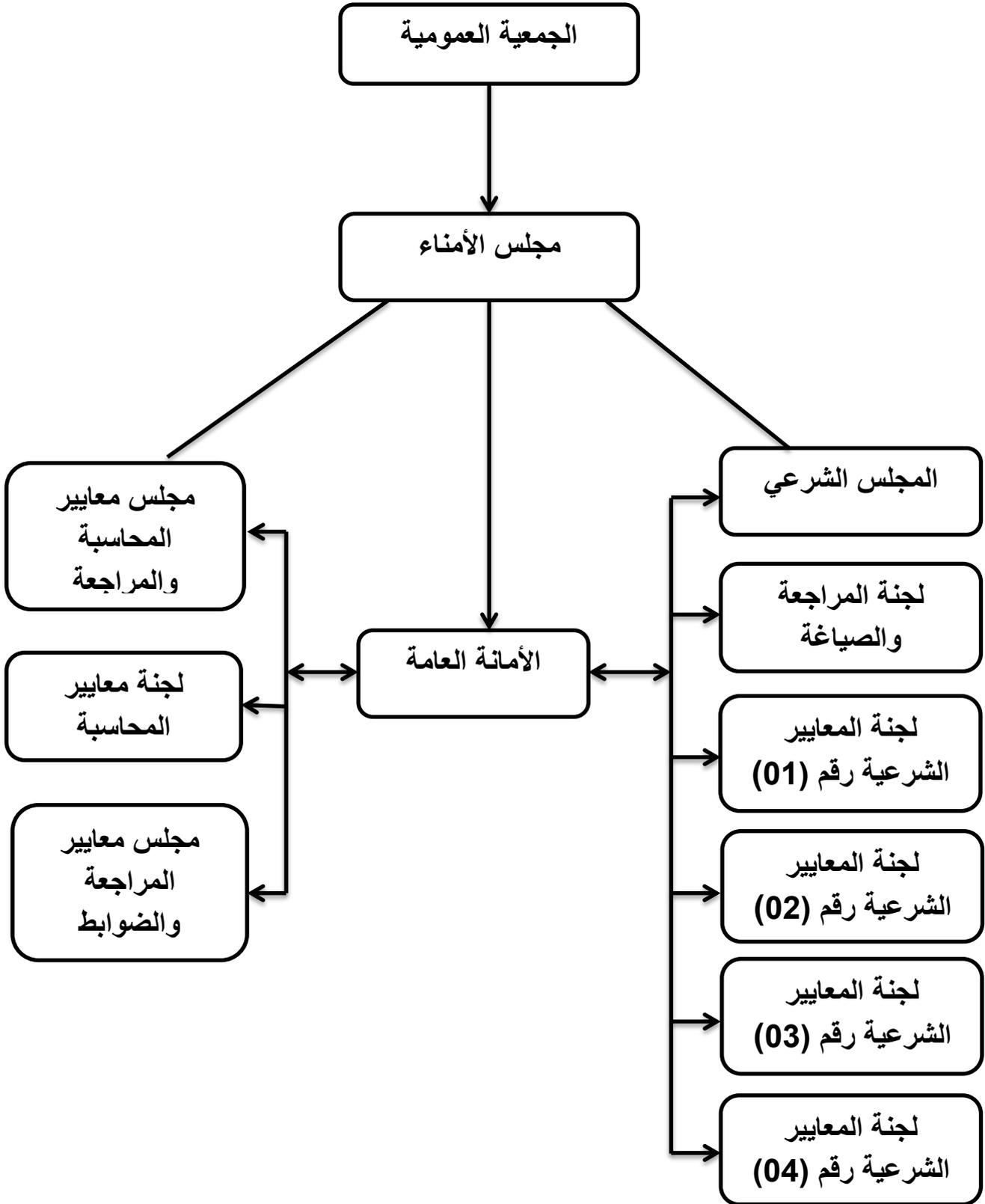
- اللجنة التنفيذية وتتكون من سبعة أعضاء وهم الأمين العام وثلاثة من أعضاء مجلس الأمناء إضافة إلى ثلاثة من مجلس المعايير.

- الأمانة العامة وتتكون من الأمين العام و الجهاز الفني و الإداري بمقر الهيئة.

على ضوء ما تقدم يمكن عرض الشكل التالي:

<sup>1</sup> [www.aaoffi.com](http://www.aaoffi.com) , Consulté le 11/04/2015 , 10 :24 h .

الشكل رقم (3): الهيكل التنظيمي لهيئة المحاسبة والمراجعة والضوابط للمؤسسات المالية الإسلامية



## المطلب الثالث: المعايير المحاسبية والقوائم المالية الخاصة بالمصارف الإسلامية

### 1- المعايير المحاسبية الخاصة بالمصارف الإسلامية

بدأ الإهتمام بإعداد معايير المحاسبة المالية للمصارف منذ عام 1987م من خلال دراسات قدمت لهذا الغرض تم تجميعها في خمس مجلدات أودعت في مكتبة المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب بالبنك الإسلامي للتنمية<sup>1</sup>. وقد وصل عدد هذه المعايير المحاسبية إلى 24 معياراً.

**الجدول رقم (2): المعايير المحاسبية الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية**

رمز المعيار	إسم المعيار
FAS1	العرض والإفصاح العام في القوائم المالية للمصارف والمؤسسات المالية الإسلامية
FAS2	المرابحة والمرابحة للأمر بالشراء
FAS3	التمويل بالمضاربة
FAS4	التمويل بالمشاركة
FAS5	الإفصاح عن أسس توزيع الأرباح بين أصحاب حقوق الملكية وأصحاب حسابات الإستثمار
FAS6	حقوق أصحاب حسابات الإستثمار وما في حكمها
FAS7	السلم والسلم الموازي
FAS8	الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك
FAS9	الزكاة
FAS10	الإستصناع والإستصناع الموازي

<sup>1</sup> هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، معايير المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، مرجع سبق ذكره ، ص:6.

المخصصات والإحتياطيات	FAS11
العرض والإفصاح العام في القوائم المالية لشركات التأمين الإسلامية	FAS12
الإفصاح عن أسس تحديد وتوزيع الفائض في شركات التأمين الإسلامية	FAS13
صناديق الإستثمار	FAS14
المخصصات والإحتياطيات في شركات التأمين الإسلامية	FAS15
المعاملات بالعملات الأجنبية والعمليات بالعملات الأجنبية	FAS16
الإستثمارات	FAS17
الخدمات المالية الإسلامية التي تقدمها المؤسسات المالية التقليدية	FAS18
الإشتراكات في شركات التأمين المالية	FAS19
البيع الأجل	FAS20
الإفصاح عن تحويل الموجودات	FAS21
التقرير عن القطاعات	FAS22
توحيد القوائم المالية	FAS23
الإستثمار في المؤسسات الزميلة	FAS24

المصدر: <http://www.aaofii.com>

### 1-1- مبررات معايير هيئة المحاسبة والمراجعة للمصارف الإسلامية

هناك عدّة أسباب دعت إلى ضرورة صياغة معايير محاسبية خاصة بالمصارف الإسلامية ومن أهمها ما يلي<sup>1</sup>:

<sup>1</sup> محمد ماجد الدين باكير، معايير المحاسبة المالية ومعايير المحاسبة الدولية: الأرضية المشتركة، المتصفح يوم: 2015/04/08، مقال متوفر على الموقع: <http://mosgcc.com/mos/magazine/article.php?storyid=1236> تاريخ الإطلاع 2015/04/08 على الساعة: 10:15.

- توفير مؤشر مرجعي مشترك للصناعة المالية والمصرفية الإسلامية يساعد على تحديد السمات المميزة لهذه الصناعة.

- خصوصية العمليات المصرفية والمالية الإسلامية من حيث الأساس الفكري والتطبيقي الذي يميزها عن الممارسات التقليدية، إذ تقدّم المعايير الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة الأدوات اللازمة لتلبية متطلبات المعاملات المالية الإسلامية بما يعكس مفهوم وجوه هذه الأخيرة، ويساعد على توفير عرض صادق وعادل للمراكز المالية للمصارف الإسلامية.

- تقدم هذه المعايير موجبات الثقة لمستخدمي القوائم المالية في معاملات المصارف الإسلامية، وتوفر أسس التجانس في التقارير المالية التي تصدرها تلك المصارف، بما يزيد عنصر الوضوح والشفافية في تفسير وتحليل قوائمها المالية.

## 2-1- مصادر إعداد معايير المحاسبة الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية

تتعد مصادر إعداد معايير الهيئة وهي تتمثل في يلي<sup>1</sup>:

### 1-2-1- أحكام الشريعة الإسلامية

يتم الاستناد إلى ما ورد بصفة أساسية في القرآن الكريم والسنة النبوية الشريفة، وتفصيلاً في كتب الفقه القديمة على وجه الخصوص وفي الإجتهدات الفقهية المعاصرة، ثم كتب التفسير وشروح الحديث والنظم الإسلامية. وهذا المصدر يمثل المصدر الرئيسي لبناء المعايير المحاسبية للمصارف الإسلامية سواء في محاولة استنباط الأفكار اللازمة لبناء المعايير أو الحكم على مدى صلاحية الفكر المحاسبي السائد وتطبيقاته.

### 2-2-1- القواعد والسياسات المحاسبية المطبقة في المصارف الإسلامية القائمة

وتمثل مصدراً هاماً لبناء المعايير لأنه ثبت صلاحيتها في التطبيق، كما أن المصارف الإسلامية بحكم نظم تأسيسها تلتزم بأحكام الشريعة الإسلامية ويتم تأكد من هذا الالتزام بواسطة هيئات الرقابة الشرعية الخاصة بها، غير أنه نظراً لإختلاف السياسات المطبقة فيما بين المصارف لتبني كل منها رأياً

<sup>1</sup> عمر محمد عبد الحلیم، الحاجة إلى إعداد معايير محاسبية خاصة بالبنوك الإسلامية، مجلة دراسات اقتصادية إسلامية، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، البنك الإسلامي للتنمية، جدة، العدد 2، 1997، ص ص: 17-18.

فقهيا مختلفا، فإن الأمر يقتضي التعرف على السياسات المحاسبية المطبقة والتأكد أولا من موافقتها للأحكام الشرعية ثم الإختيار من بينها السياسة أو القاعدة الأغلب في التطبيق وتبنيها ضمن أحكام المعيار، وذلك بناء على أن العرف يمثل أحد مصادر الشريعة وأنه لا يكون بعمل مصرف واحد وإنما يعمل أغلبها أو كلها بسياسة معينة.

### 3-2-1- الفكر والتطبيق المحاسبي السائد

سواء في صورة البحوث والكتابات النظرية أو في صورة معايير المحاسبة الصادرة من المنظمات الدولية أو الإقليمية أو المحلية، ويشتمل هذا المصدر على بعض الأفكار التي لا خلاف عليها من الناحية الشرعية وبعضها يخالف الأحكام الشرعية وبعضها لا يناسب من الأصل المصارف الإسلامية، وعليه فإن ما يخالف أو لا يناسب لا مجال للأخذ به، أما الأفكار التي لا تخالف الشريعة وتناسب المصارف الإسلامية فإنه لا مانع شرعا من الاستفادة منها.

### 2- القوائم المالية الخاصة بالمصارف الإسلامية

أصدرت هيئة المحاسبة والمراجعة والضوابط للمؤسسات المالية الإسلامية معيارا خاصا بالعرض والإفصاح في المصارف الإسلامية، حيث حدد هذا المعيار المجموعة الكاملة للقوائم المالية الخاصة بالمصارف الإسلامية، كما قام هذا المعيار بتحديد مضمونها وقسمها إلى ثلاث مجموعات<sup>1</sup>:

#### 2-1- قوائم تعبر عن وظيفة المصرف بصفته مستثمرا

وفي هذا نوع من القوائم يكون المصرف مستثمرا لأموال المساهمين وما في حكمها وأموال وأصحاب حسابات الإستثمار وما يترتب على ذلك من حقوق والتزامات له وعليه أو للغير وعليهم، وتحدد هذه القوائم طبقا لما استقر عليه العرف المحاسبي بما يلي:

#### 2-1-1- قائمة المركز المالي

حيث تتضمن جميع موجودات ومطلوبات المصرف أي جميع التزاماته وكذلك حقوق أصحاب حسابات الإستثمار المطلقة وحقوق الأقلية وحقوق الملكية، وكون أن طبيعة نشاط المصرف الإسلامي تعتمد لعدة سنوات وفي نفس الوقت هي تتعلق بالنشاط الجاري، لذلك ينبغي أن تتضمن قائمة المركز المالي أو الإفصاحات معلومات حول ذلك مثل ذمم البيوع المؤجلة كالمرابحات والسلم

<sup>1</sup> حسين محمد سمحان، موسى عمر مبارك، مرجع سبق ذكره، ص:389.

والإستصناع، والإستثمارات في الأوراق المالية، و المضاربات و المشاركات و البضاعة المشترة للأمر بالشراء، و الإستثمار في العقارات و الأصول المقتناة بغرض البيع و غيرها.

### 2-1-2- قائمة الدخل

تتضمن هذه القائمة إيرادات ومصروفات ومكاسب وخسائر الإستثمارات بأنواعها وصافي الدخل والخسائر.

### 2-1-3- قائمة التدفقات النقدية

تميز هذه القائمة بين ثلاثة أنواع من التدفقات<sup>1</sup>:

- التدفقات النقدية الناتجة من العمليات.
- التدفقات النقدية الناتجة من الإستثمار.
- التدفقات الناتجة من التمويل.

كما تتضمن قائمة الدخل عن السياسة المحاسبية التي اتبعها المصرف في تحديد مكونات النقد وما في حكمه وصافي الزيادة والنقص فيه وكذا العمليات التبادلية والتحويلات غير التبادلية التي لا تتطلب دفع أو قبض النقد مثل أسهم المنحة، أو اقتناء الموجودات مقابل إصدار حصص في حقوق الملكية أو تحمل التزام مقابل التزام آخر.

### 2-1-4- قائمة الأرباح المحتجزة أو التغيرات في حقوق أصحاب الملكية

تشمل هذه القائمة صافي الدخل والخسارة خلال الفترة المالية وإستثمارات حقوق أصحاب الملكية والتوزيعات على أصحاب حقوق الملكية.

تعتبر إستثمارات حقوق أصحاب الملكية عن مقدار الزيادة في حقوق أصحاب الملكية الناتج عن قيامهم بتحويل موجودات أو تقديم خدمات إلى المصرف أو سدادهم أو تحملهم التزمات على المصرف، أما التوزيعات الموجهة لهم فهي مقدار النقص في حقوق الملكية الناتج عن قيام المصرف بتحويل موجودات أو تقديم خدمات إلى أصحاب حقوق الملكية أو سداد أو تحمله التزمات عليهم<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، معايير المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، مرجع سابق، ص: 96.

<sup>2</sup> حسين محمد سمحان، موسى عمر مبارك، مرجع سبق ذكره، ص: 397.

## 2-2- قوائم تعبر عن وظيفة المصرف بصفته مديرا

ويعتبر المصرف في هذا النوع الثاني من القوائم المالية مديرا للإستثمارات المقيدة وتتحدد هذه القوائم المالية بقائمة التغيرات في الإستثمارات المقيدة، حيث ميز البيان رقم (1) الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية بين حسابات الإستثمار المطلقة وحسابات الإستثمار المقيدة، حيث أورد حسابات الإستثمار المطلقة كأحد مصادر الأموال في قائمة المركز المالي للمصرف، أما حسابات الإستثمار المقيدة فعالجها محاسبيا خارج القوائم المالية للمصرف باعتبارها وحدة محاسبية مستقلة. لذا قرر البيان إعداد قائمة خاصة بها تحتوي على مصادر هذه الأموال واستخدامها ونتيجة هذا الإستخدام معا. وتتمثل عناصر هذه القائمة فيما يلي:

### - الإستثمارات المقيدة

وهي الموجودات التي قام المصرف باستثمارها لصالح أصحاب حسابات الإستثمار المقيدة وفقا لشروط الإتفاق بين المصرف وصاحب الحساب. ويقتصر دور المصرف على إدارتها، سواءا على أساس عقد المضاربة المقيدة أو أساس الوكالة وبالتالي لا تعتبر الإستثمارات المقيدة موجودات للمصرف ولا تظهر في قوائمه المالية.

### - إيداعات وسحوبات أصحاب الإستثمار المقيدة

وهي ما يتسلمه المصرف منهم أو يعطيهم لهم من أموال خلال الفترة أو تحويل كل أو بعض أرصدهم أو قيمة وثائقهم من محفظة إلى أخرى.

### - أرباح وخسائر الإستثمارات المقيدة

ويقصد بها صافي الزيادة أو النقص في الإستثمارات المقيدة الناتجين عن ممارسة النشاط في استثمار هذه الأموال قبل خصم نصيب المصرف مقابل إدارتها.

- نصيب المصرف في أرباح الإستثمارات المقيدة مضاربا أو أجره بصفته وكيل<sup>1</sup>.

## 2-3- قوائم تعبر عن الوظيفة الإجتماعية للمصرف

وتتحدد هذه القوائم بما يلي:

<sup>1</sup> حسين محمد سمحان، موسى عمر مبارك، مرجع سبق ذكره، ص:402.

### 2-3-1- قائمة مصادر أموال الزكاة واستخداماتها

وهذه القوائم خاصة بالمصارف الإسلامية التي تقوم بجمع أموال الزكاة من المسلمين المتعاملين مع المصرف وكذلك زكاة أموال المصرف، حيث يحرص المصرف على توجيه هذه الأموال إلى الإتجاهات الثمانية المحددة في القرآن الكريم.

### 2-3-2- قائمة مصادر أموال القرض الحسن و استخداماتها

الجدول رقم (3): القوائم المالية الخاصة بالمصارف الإسلامية

الرقم	إسم القائمة
1	قائمة المركز المالي
2	قائمة الدخل
3	قائمة التدفقات النقدية
4	قائمة التغيرات في حقوق أصحاب الملكية أو قائمة الأرباح المبقاة
5	قائمة التغيرات في الإستثمارات المقيمة
6	قائمة مصادر واستخدامات أموال صندوق الزكاة والصدقات
7	قائمة مصادر واستخدامات أموال صندوق القرض
8	الإيضاحات حول القوائم المالية
9	أية قوائم أو تقارير أو بيانات أخرى تساعد على تحقيق احتياجات مستخدمي القوائم المالية من المعلومات الواردة في بيان الأهداف

المصدر: تم إعداد الجدول اعتمادا على المعيار المحاسبي الإسلامي رقم (1).

## المبحث الثاني: الإطار المحاسبي للإجارة المنتهية بالتملك وفق المعيار المحاسبي الإسلامي رقم (8) والدولي رقم (17)

يتناول هذا المبحث جانبا مهما ومرتبنا بعقود الإجارة المنتهية بالتملك وهو الإثبات والقياس المحاسبي لها في الفكر المحاسبي الإسلامي وفق المعيار المحاسبي الإسلامي رقم (8)، بالمقارنة مع ما جاء به المعيار الدولي رقم (17).

وسوف يتم تقسيم المبحث إلى المطالب التالية:

- ❖ **المطلب الأول: القياس والإثبات المحاسبي للإجارة المنتهية بالتملك وفق المعيار المحاسبي الإسلامي رقم 8.**
- ❖ **المطلب الثاني: القياس والإثبات المحاسبي للإجارة المنتهية بالتملك وفق المعيار المحاسبي الدولي رقم 17.**
- ❖ **المطلب الثالث: أساس وأثار الاختلاف بين المعيارين.**

## المطلب الأول: القياس والإثبات المحاسبي للإجارة المنتهية بالتملك وفق المعيار المحاسبي الإسلامي رقم 8

### 1- خلفية عن المعيار المحاسبي رقم (8)

تعتبر الإجارة و الإجارة المنتهية بالتملك من الصيغ التمويلية التي تستخدمها المصارف، وتختلف نسبة العمليات التي تستخدم فيها الإجارة المنتهية بالتملك بين مصرف وآخر، و قصد توحيد المعالجة المحاسبية لإثبات الأرباح و الإفصاح عنها بمقتضى أحكام الشريعة الإسلامية و مقاصدها من مفاهيم العدل و الإحسان و الإلتزام بأخلاقيات التعامل الإسلامي، وكذلك توفير معلومات مفيدة لمستخدمي التقارير المالية للمصارف بما يمكنهم من اتخاذ قراراتهم المشروعة في تعاملهم معها<sup>1</sup>، قام مجلس معايير المحاسبة و المراجعة بإصدار المعيار المحاسبي الإسلامي رقم 8 بعنوان الإجارة و الإجارة المنتهية بالتملك وذلك في اجتماعه رقم (13) بتاريخ 15-16 جوان 1997م، ثم تم تعديله في اجتماع رقم (16) بتاريخ 15-16 ديسمبر 1998<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> هيئة المحاسبة و المراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعايير المحاسبية و المراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، مرجع سبق ذكره، ملحق (ج)، ص: 319-320.

<sup>2</sup> نفس المرجع أعلاه، الملحق (أ)، ص: 306.

## 2- مصطلحات متعلقة بالمعيار

من أجل تبسيط الفهم و التطبيق للمعيار المحاسبي الإسلامي رقم (8) لابد من توضيح بعض المصطلحات التي تناولها المعيار في المعالجة المحاسبية<sup>1</sup>:

### - التكاليف الأولية المباشرة

يقصد بها نصيب المصرف (بصفته مؤجر أو مستأجرا) من التكاليف اللازمة لإجراء ترتيبات التعاقد(بما فيها المصاريف القانونية المتصلة بتنفيذ العقد).

### - توقيت الاعتراف بإيرادات (ومصروفات) الإجارة

اتساقا مع ما جاء في بيان المفاهيم بشأن اثبات الإيرادات و المصروفات فإن إيرادات الإجارة(إذا كان المصرف مؤجرا)، و مصروفات الإجارة(إذا كان المصرف مستأجرا) تثبت عند استحقاق أقساط الإجارة.

### - القيمة العادلة للموجودات المؤجرة

هي القيمة التبادلية للموجودات التي يقبل بها طرفان مستقلان- بائع و مشتري - لديهما معلومات كافية عن الموجودات.

### - العمر الخدمي للموجودات المؤجرة

هي المدة التي يتوقع استخدام الموجودات خلالها، أو عدد وحدات المنافع المتوقع الحصول عليها من الموجودات.

### - القيمة المتبقية المقدرة للموجودات المؤجرة

صافي القيمة المقدر الحصول عليه مقابل الموجودات في نهاية عقد الإجارة، وتقدر هذه القيمة عند بدء الإجارة.

## 3- المعالجة المحاسبية لصور الإجارة المنتهية بالتملك

تناول معيار المحاسبة الإسلامي رقم 8 الصادر عن هيئة المحاسبة و المراجعة للمؤسسات المالية

<sup>1</sup>المرجع السابق، الملحق (د)-(هـ)، ص ص: 321-324.

الإسلامية محاسبة الإجارة المنتهية بالتملك عندما يكون المصرف مؤجراً أو مستأجر<sup>1</sup>.

### 1-3- الإجارة المنتهية بالتملك بصفة المصرف مؤجراً

#### 1-1-3- عن طريق الهبة

– تسجل الموجودات المقنتاة بغرض الإجارة المنتهية بالتملك هبة بالقيمة التاريخية وتثبت الموجودات المؤجرة تحت بند " موجودات مؤجرة منتهية بالتملك" و تقاس بالقيمة الدفترية.

عند شراء الأصل من طرف المصرف		
بيان	مدين	دائن
من ح/ موجودات مقنتاة بهدف الإجارة إلى ح/ الصندوق (أو أي و سيلة دفع أخرى	XXX	XXX

عند التأجير		
بيان	مدين	دائن
من ح/ موجودات مؤجرة منتهية بالتملك إلى ح/ موجودات مقنتاة بهدف الإجارة	XXX	XXX

– أما بالنسبة للتكاليف المباشرة ذات الأهمية النسبية للتعاقد و إيرادات الإجارة توزع على الفترات المالية التي يشملها العقد.

<sup>1</sup> حسين محمد سمحان، موسى عمر مبارك، مرجع سبق ذكره، ص: 250-274.

دفع تكاليف التعاقد ذات الأهمية النسبية		
بيان	مدين	دائن
من حـ/ مصروفات الإجارة - تعاقد - المدفوعة مقدما إلى حـ/ الصندوق	XXX	XXX
إطفاء تكاليف التعاقد دوريا		
بيان	مدين	دائن
من حـ/ مصروفات الإجارة إلى حـ/ مصروفات الإجارة المدفوعة مقدما	XXX	XXX
قبض قسط الإيجار مقدما		
بيان	مدين	دائن
من حـ/ الصندوق أو حـ/ الحاسبات الجارية (المستأجر) إلى حـ/ أرباح الإستثمار/ إجارة (ما يخص السنة الجارية) حـ/ أرباح الإستثمار المقبوضة مقدما ( ما يخص الفترات المالية اللاحقة)	XXX	XXX  XXX

- تكاليف الإصلاح غير المهمة نسبيا تحمل لنفس الفترة المالية التي حدثت فيها، أما إذا كانت ذات أهمية نسبية و متفاوتة القيمة بين عام و آخر على فترات العقد فيتم تكوين مخصص للإصلاحات و يحمل بالتساوي على الدخل.

دفع تكاليف الإصلاح غير مهمة نسبياً		
بيان	مدين	دائن
من ح/ مصروفات إصلاح الإجارة إلى ح/ الصندوق أو... وسيلة الدفع	XXX	XXX
تكاليف الإصلاح ذات الأهمية النسبية : يتم تكوين مخصص		
من ح/ مصروفات إصلاح الإجارة إلى ح/ تخصص إصلاحات الإجارة	XXX	XXX
تقيد المصروفات الفعلية على حساب المخصص المذكور		
من ح/ تخصص إصلاحات الإجارة إلى ح/ الصندوق	XXX	XXX

– تستهلك هذه الموجودات حسب سياسة المؤجر مع اعتبار القيمة المتبقية صفراً عند تحديد قسط الإستهلاك

استهلاك الأصل المؤجر		
بيان	دائن	مدين
من ح/ مصروفات استهلاك اصول مؤجرة منتهية بالتمليك إلى ح/ تخصص استهلاك اصول مؤجرة منتهية بالتمليك	XXX	XXX

يحمل مصروف الاستهلاك على أرباح الجهة الممولة للأصل		
بيان	مدين	دائن
من ح/ أرباح الإستثمار.... أو ح/ ارباح أو خسائر البنك	XXX	
إلى ح/ مصروفات استهلاك اصول مؤجرة منتهية بالتمليك		XXX

– في نهاية مدة الإجار تنتقل بالهبة للمستأجر إذا التزم بتسديد جميع المترتب عليه فتتقل حسابات الإجارة.

عند نقل ملكية الأصل		
بيان	مدين	دائن
من ح/ تخصص الاستهلاك	XXX	
إلى ح/ موجودات مؤجرة منتهية بالتمليك		XXX

– إذا لم يتمكن المستأجر من الإنتفاع بالمأجور و كانت الأقساط التي دفعها المستأجر أكبر من القيمة العادلة(أجرة المثل) يعترف بالفرق بين مبلغ الأجرتين التزاما على المؤجر و يثبت في قائمة الدخل.

عدم صلاحية المأجور و الأقساط المقبوضة أكثر من أجرة المثل		
بيان	مدين	دائن
من ح/أرباح الإستثمار..../إجارة	XXX	
إلى ح/الحسابات الجارية (المستأجر)		XXX

### 1-1-1-3. في حالة تأخر المستأجر في تسديد أقساط الإيجار

- عند تأخير المستأجر في تسديد أقساط الإجارة يؤخذ بمعيار النظرة إلى ميسرة شريطة أن لا يكون المستأجر غنيا ماطلا، و يتم القيد التالي لإثبات تأخر المستأجر عن الدفع:

تأخر المستأجر و تحويل الأقساط إلى مستحقة		
بيان	مدين	دائن
من ح/أقساط إجارة منتهية بالتمليك مستحقة إلى ح/أقساط إجارة منتهية بالتمليك معلقة	XXX	XXX

و يلاحظ أنه قد تم فتح حساب أقساط إجارة معلقة و لم يتم القيد لحساب أصول مؤجرة منتهية بالتمليك و أرباح الإستثمار المشترك أو المخصص أو ..، و ذلك تماشيا مع مبدأ الحيطة و الحظر.

### 2-1-1-3. عند تسديد الأقساط المستحقة

تسديد الأقساط المتأخرة		
بيان	مدين	دائن
من مذكورين		
ح/ الصندوق	XXX	
ح/أقساط إجارة منتهية بالتمليك معلقة إلى مذكورين	XXX	
ح/أقساط إجارة منتهية بالتمليك مستحقة		XXX
ح/أصول مؤجرة منتهية بالتمليك		XXX
ح/أرباح الإستثمار.....		XXX

– إذا لم يسدد المستأجر الأقساط المستحقة و وافق على فسخ عقد الإجار دون دفع هذه الأقساط أو تم فسخ العقد بحكم قضائي:

تقلل حسابات الأقساط المستحقة و المعلقة		
بيان	مدين	دائن
من ح/أقساط إجارة منتهية بالتمليك معلقة	XXX	
إلى ح/أقساط إجارة منتهية بالتمليك مستحقة		XXX

– إغلاق رصيد مخصص استهلاك أصول مؤجرة في حساب أصول مؤجرة

بيان	مدين	دائن
من ح/ مخصص استهلاك أصول مؤجرة	XXX	
منتهية بالتمليك		
إلى ح/أصول مؤجرة منتهية بالتمليك		XXX

– إغلاق حساب أصول مؤجرة في حساب أصول مقتناة بهدف التأجير

بيان	مدين	دائن
من ح/ أصول مقتناة بهدف التأجير	XXX	
إلى ح/أصول مؤجرة منتهية التملك		XXX

### 3-1-1-3- إعادة تقييم الأصل حسب القيمة النقدية المتوقع تحقيقها

– في حالة وجود أرباح: تؤخذ بالاعتبار فعلا و تقيد على حساب الأصل أرباح الجهة الممولة للأصل.

بيان	مدين	دائن
من ح/أصول مقتناة بهدف التأجير	XXX	
إلى ح/أرباح الإستثمار....		XXX

- في حالة وجود خسائر : يسجل الفرق زما على المستأجر إذا تم الأخذ بالإلزام بالوعد:

بيان	مدين	دائن
من ح/ذمم المستأجر	XXX	
إلى ح/أصول مؤجر منتهية بالتمليك		XXX

- أما إذا لم يؤخذ بالإلزام بالوعد فتتحمل الجهة الممولة للأصل هذه الخسائر:

بيان	مدين	دائن
من ح/أرباح (خسائر) الإستثمار.....	XXX	
إلى ح/أصول مؤجرة منتهية بالتمليك		XXX

### 3-1-2- التأجير المنتهي بالتمليك عن طريق البيع بثمن رمزي أو غير رمزي محدد في

#### العقد

عالج معيار المحاسبة المالية الإسلامي رقم 8 المعدل هذه المسألة من خلال الفقرات رقم 30-38 و من أهم ما جاء في هذه الفقرات بهذا الخصوص:

- تسجيل الموجودات المقنتاة بهدف التأجير بالقيمة التاريخية.

تعالج الإيرادات والمصروفات بنفس طريقة التأجير المنتهي بالهبة.

تستهلك هذه الموجودات حسب سياسة المؤجر مع اعتبار القيمة المتبقية = ثمن البيع المتفق عليه عند تحديد قسط الإستهلاك.

في نهاية مدة الإجارة: إذا أتم المستأجر الأقساط و دفع الثمن المتفق عليه في نهاية العقد تنتقل ملكية الأصل إليه و تقفل حسابات الإجارة.

أما إذا قرر المستأجر عدم شراء الأصل في النهاية:

- حالة عدم الإلزام بالوعد: تثبت الموجودات بالقيمة النقدية المتوقع تحقيقها، فإذا قلت هذه القيمة عن صافي القيمة الدفترية يعترف بالفرق خسارة في نفس الفترة المالية.

بيان	مدین	دائن
من مذكورين		
ح/ أرباح الإستثمار.. / إجارة	XXX	
ح/ موجودات مقنناة بهدف التأجير	XXX	
ح/ مخصص الإستهلاك	XXX	
إلى ح/ موجودات مؤجرة منتهية بالتمليك		XXX

- حالة الإلزام بالوعد: يثبت بين القيمة الدفترية و المتوقع تحقيقها ذمما على المستأجر

بيان	مدین	دائن
من مذكورين		
ح/ ذمم المستأجر	XXX	
ح/ موجودات مقنناة بهدف التأجير	XXX	
ح/ مخصص الإستهلاك	XXX	
إلى ح/ موجودات مؤجرة منتهية بالتمليك		XXX

و يلاحظ بان المعالجة المحاسبية للتأجير المنتهي بالتمليك عن طريق الوعد بالبيع بثمن رمزي أو غير رمزي محدد في العقد لا تختلف عن المعالجة المحاسبية للتأجير المنتهي بالتمليك عن طريق الهبة إلا في احتساب قسط الإستهلاك و التنازل عن الأصل المؤجر للمستأجر في نهاية مدة الإجارة.

### 3-1-3- عن طريق البيع قبل انتهاء المدة بثمن يعادل باقي أقساط الإجارة

عالج معيار المحاسبة المالية الإسلامي رقم 8 المعدل هذه المسألة من خلال الفقرات رقم 39-40، ومن أهم ما جاء في هذه الفقرات بهذا الخصوص:

- تسجل الأصول بالقيمة التاريخية و تعامل إيرادات و مصروفات الإجارة و تكاليف التعاقد و نهاية الفترة المالية كسابقاتها من الطرق.

- يتم الإعراف بالربح أو الخسارة الناجم عن الفرق بين ثمن البيع و صافي القيمة الدفترية.

- ويتم إجراء المحاسبي التالي إذا كان ثمن البيع اكبر من صافي القيمة الدفترية للأصل المؤجر:

بيان	مدين	دائن
من مذكورين		
ح/ الصندوق أو ح/ الحسابات الجارية (المستأجر)	XXX	
ح/مخصص الإستهلاك	XXX	
إلى مذكورين		
ح/ أرباح الإستثمار.. / إجارة		XXX
ح/موجودات مؤجرة منتهية بالتمليك		XXX

- أما إذا كان ثمن البيع أقل من صافي القيمة الدفترية للأصل المؤجر:

بيان	مدين	دائن
من مذكورين		
ح/ الصندوق أو ح/ الحسابات الجارية (المستأجر)	XXX	
ح/مخصص الإستهلاك	XXX	
إلى مذكورين		
ح/ أرباح الإستثمار.. / إجارة		XXX
ح/موجودات مؤجرة منتهية بالتملك		XXX

### 3-1-4 - التأجير المنتهي بالتملك عن طريق البيع التدريجي

عالج المعيار رقم 8 هذه المسألة ضمن الفقرات رقم 52-45، ومن أهم ما جاء في هذه الفقرات ما يلي:

- تسجل الأصول بالقيمة التاريخية وتعالج تكاليف التعاقد كما هو الحال في الطرق السابقة.

- تثبت إيرادات الإجارة في الفترة التي تستحق فيها مع مراعاة تناقصها بنسبة تناقص حصة المؤجر كما يلي:

- حصة المؤجر من إيرادات الإجارة = ( قيمة مساهمة المؤجر لحظة تحقق الإيراد ÷ قيم الأصل المتفق عليها عند البيع ) × إيرادات الإجارة.

- مصروفات إصلاح الأصول المؤجرة يتحملها المؤجر حسب حصص الملكية بنفس نسب توزيع الإيرادات كما هو الحال في المعادلة السابقة.

- تثبت قيمة الحصة المباعة حسما من الموجودات المؤجرة في هذا النوع من الإجارة مع الإعراف بالربح أو الخسارة الناتج عن الفرق بين ثمن البيع و القيمة الدفترية للحصة المباعة.

- في نهاية الفترة المالية:

- تستهلك هذه الموجودات حسب سياسة المؤجر مع حسم ثمن الحصص المببعة عند تحديد قسط الإستهلاك.

- إذا امتنع العميل عن شراء الحصص المتبقية تعالج هذه المسألة كسابقاتها في حالة الإلزام أو عدم الإلزام بالوعد.

### 3-2- الإجارة المنتهية بالتمليك بصفة المصرف مستأجرا

تناول المعيار المحاسبي الإسلامي رقم (8) كيفية المعالجة المحاسبية لكل نوع من الإجارة المنتهية بالتمليك في حالة ما إذا كان المصرف هو المستأجر على النحو التالي<sup>1</sup>:

#### 3-2-1- عن طريق الهبة

- ينطبق على التكاليف المباشرة الأولية للتعاقد كما جاء في المعالجة المحاسبية في حالة المصرف مؤجرا.

- توزع أقساط الإجارة على الفترات المالية التي يشملها عقد الإجارة و تثبت " مصروفات إجارة" في الفترة المالية التي تستحق فيها هذه الأقساط.

- في حالة ما إذا نص عقد الإجارة على تحمل المستأجر مصروفات الصيانة الدورية و التشغيلية للموجودات المستأجرة، يتم إثبات هذه المصروفات في الفترة المالية التي تحدث فيها.

- في نهاية مدة الإجارة:

- تنتقل ملكية موجودات الإجارة إلى المستأجر بموجب الهبة بعد أن يكون المستأجر قد سدد جميع أقساط الإجارة.

- تثبت الموجودات المقتناة بالإجارة المنتهية بالهبة بالقيمة النقدية المتوقع تحقيقها في ذلك الوقت، وتسجل القيمة لصالح الجهة التي تم سداد أقساط الإجارة من أموالها، سواء كانت أصحاب حقوق الملكية أم أصحاب حسابات الإستثمار أم كليهما معا، وعلى المستأجر أن يفصح عن السياسة التي اتبعها في هذه المعالجة.

<sup>1</sup> هيئة المحاسبة و المراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعايير المحاسبية والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، مرجع سبق ذكره، الفقرات 74-53، ص ص: 296-301.

- في الحالات التي تصير موجودات الإجارة قبل التملك بالهبة غير صالحة للانتفاع بها بسبب لا يرجع إلى المستأجر، وكانت أقساط الإجارة التي تم دفعها من المستأجر أكثر من الأجرة العادلة يعترف بالفرق بين الأجرتين في دفاتر المستأجر ذمما على المؤجر و يثبت في قائمة الدخل.

### 3-2-2- عن طريق البيع بثمن رمزي أو غير رمزي يحدد في العقد

- تعالج التكاليف المباشرة الأولية للتعاقد، أقساط الإجارة و مصروفات الصيانة الدورية و التشغيلية للموجودات المستأجرة بنفس طريقة التأجير المنتهي بالهبة.

- في نهاية مدة الإجارة:

- تنتقل ملكية الموجودات المستأجرة إلى المستأجر بعد شرائها.

- تثبت موجودات الإجارة المشتراة بالقيمة النقدية المتوقع تحقيقها وقت الشراء، و إذا وجد فرق بين القيمة المتوقع تحقيقها و ثمن الشراء المسمى في الوعد (رمزيا كان أم غير رمزي) فإنه يسجل لصالح الجهة التي تم الشراء من أموالها.

- عند فوات الإنتفاع بموجودات الإجارة قبل التملك بالبيع بثمن رمزي ينطبق عليها ما جاء في طريقة التأجير المنتهي بالهبة.

### 3-2-3- عن طريق البيع قبل انتهاء المدة بثمن يعادل باقي أقساط الإجارة

- تعالج التكاليف المباشرة الأولية للتعاقد، أقساط الإجارة و مصروفات الصيانة الدورية و التشغيلية للموجودات المستأجرة بنفس طريقة التأجير المنتهي بالهبة.

- عندما يتم شراء المستأجر لموجودات الإجارة قبل نهاية مدة الإجارة بثمن يعادل قيمة أقساط الإجارة، تنتقل إلى المستأجر ملكية موجودات الإجارة.

- تثبت موجودات الإجارة المقتناة عن طريق البيع بثمن يعادل باقي اقساط الإجارة بالقيمة النقدية المتوقع تحقيقها وقت الشراء و إذا وجد فرق بين القيمة النقدية المتوقع تحقيقها و ثمن الشراء (بقيمة الأقساط) فإنه يسجل لصالح الجهة التي تم الشراء من أموالها.

### 4-2-3- التأجير المنتهي بالتمليك عن طريق البيع التدريجي

– تعالج التكاليف المباشرة الأولية للتعاقد و مصروفات الصيانة الدورية و التشغيلية للموجودات المستأجرة بنفس طريقة التأجير المنتهي بالهبة وتعالج أيضا أقساط الإجارة بنفس الكيفية مع مراعاة ان مصروفات الإجارة تنزايد بنسبة ما يمتلكه المستأجر من حصص.

– تثبت الحصة المشتركة من موجودات الإجارة بالثمن الذي تم الشراء به.

– في نهاية الفترة المالية تستهلك الحصص المشتركة حسب سياسة الإستهلاك التي ينتجها المستأجر.

**المطلب الثاني: القياس والإثبات المحاسبي للإجارة المنتهية بالتمليك وفق المعيار الدولي**

رقم 17

#### 1- خلفية عن المعيار المحاسبي الدولي رقم (17)

إلى غاية عام 1997 كان المعيار رقم (17) "محاسبة عمليات التأجير" هو المعيار الوحيد الذي طرح عن محاسبة الإيجارات بمقتضى المعيار المحاسبة الدولية و كان المعيار (17) قد تم الموافقة عليه في عام 1982 و بدأ سريانه في 1 جانفي 1984، و في عام 1997 أصدرت لجنة معايير المحاسبة الدولية مسودة العرض رقم 52 كجزء من مجموعة ( المعايير الأساسية العامة) بقصد إدخال تغييرات طفيفة على المعيار رقم (17) في ذلك الوقت<sup>1</sup>.

#### 2- المصطلحات المتعلقة بالمعيار

لقد تناول معيار محاسبة عقود الإيجار IAS 17 المصطلحات الأساسية التي من شأنها تبسيط الفهم والمعالجة المحاسبية للمعيار ويمكن عرضها على النحو التالي<sup>2</sup>:

– بدء عقد الإيجار

هو تاريخ اتفاقية الإيجار أو التزام الأطراف بالأحكام الرئيسية لاتفاقية الإيجار.

<sup>1</sup> طارق عبد العال حماد، موسوعة معايير المحاسبة (شرح معايير المحاسبة الدولية و المقارنة مع المعايير الأمريكية و البريطانية و المصرية)، الجزء الخامس: القياس و التقييم المحاسبي(2)، مكتب الناسخ جيت للكمبيوتر و الطباعة، القاهرة، 2002، ص: 398.

<sup>2</sup> جمعية الجمع للمحاسبين القانونيين، المعايير المحاسبية الدولية 1998، شركة مطابع الخط، عمان، الأردن، 1992، ص ص: 328-327.

### - مدة عقد الإيجار

هي الفترة غير القابلة للإلغاء التي تعاقدها المستأجر لاستئجار الأصل بالإضافة إلى أي فترات أخرى يكون فيها للمستأجر حق اختيار الاستمرار في استئجار الأصل مقابل دفعة أخرى أو بدونها، مع وجود التأكيد بشكل معقول عند بدأ العقد أن المستأجر سوف يمارس حقه بموجب ذلك الخيار.

### - الدفعات الإيجارية

هي القيمة التي يوافق المستأجر على دفعها إلى المؤجر في شكل دفعات دورية لقاء استخدام التجهيزات لمدة زمنية محددة.

### - الإيجار المحتمل

هو ذلك الجزء المحتمل من أقساط الإيجار غير محدد بمبلغ لكنه مبني على عامل آخر عدا عن مجرد مرور الوقت لمثل النسبة المئوية من المبيعات، مقدار الإستعمال، مؤشرات السعر، أسعار الفائدة.

### - الحد الأدنى لدفعات الإيجار

هي دفعات الإيجار التي يجب أن يدفعها المستأجر خلال مدة العقد باستثناء مبلغ الإيجار المحتمل و تكاليف خدمات الصيانة و غيرها، و الضرائب التي سيدفعها المؤجر ثم يقوم باستردادها، و بالنسبة للمستأجر يشمل أيضا مبالغ للقيمة المتبقية المضمونة التي يضمنها المستأجر للمؤجر عند نهاية العقد سواء كانت القيمة المضمونة من نفس المستأجر أو من طرف مرتبط به.

### - القيمة المتبقية المضمونة وهي:

أ- بالنسبة للمستأجر قيمة الضمان و هي الحد الأعلى من المبلغ الذي يمكن في أي حال أن يصبح مستحق الدفع.

ب - بالنسبة للمؤجر هو ذلك الجزء من القيمة المتبقية المضمونة من قبل المستأجر أو من قبل طرف ثالثا ليس له علاقة بالمؤجر و الذي يكون قادرا ماديا على الوفاء بالإلتزامات بموجب الضمانات.

### - القيمة المتبقية غير المضمونة

وهي جزء من القيمة المتبقية من الأصل المؤجر الذي يكون تحقيقه بالنسبة للمؤجر غير مضمون أو يكون مضمونا من قبل طرف له علاقة بالمؤجر.

**- القيمة العادلة**

و هي السعر الذي يمكن به بيع الأصل في السوق عندما تتم عملية التبادل بين أطراف لا توجد بينها مصالح مشتركة.

**- القيمة المتبقية**

تمثل القيمة السوقية العادلة للأصل المستأجر في نهاية فترة عقد التأجير التمويلي.

**- معدل الفائدة التفاضلي**

هو معدل الفائدة الذي يستخدم لحساب المبلغ الذي يدفعه المستأجر في حال اقتراض الأموال اللازمة لشراء الأصل المستأجر بموجب قرض يتم سداه بشروط مماثلة لجدول الدفعات الذي يتضمنه عقد التأجير التمويلي.

**- إجمالي الإستثمار في عقد التأجير التمويلي**

هو إجمالي الحد الأدنى من دفعات الإيجار بموجب عقد إيجار تمويلي من وجهة نظر المؤجر وأي قيمة متبقية غير مضمونة تستحق للمؤجر.

**- صافي الإستثمار في عقد التأجير التمويلي**

يعرف بأنه الفرق بين إجمالي الإستثمار و دخل التمويل غير المكتسب.

**- دخل التمويل غير المكتسب**

يمثل إيرادات الفوائد غير المحققة في عقد الإيجار، وهو عبارة عن الفرق بين إجمالي الإستثمار و القيمة الدفترية للأصول بدفاتر المؤجر.

**- العمر الإقتصادي هو إما:**

أ- الفترة التي من المتوقع خلالها أن يكون الأصل قابلاً للاستعمال اقتصادياً من قبل مستخدم واحد أو أكثر.

ب - عدد وحدات الإنتاج أو الوحدات المشابهة التي يتوقع الحصول عليها من الأصل من قبل مستخدم واحد أو أكثر.

## - العمر النافع

هي المدة المتبقية للأصل منذ بداية التأجير التمويلي دون أن تحددها مدة العقد و التي يتوقع من خلالها أن يتم إهلاك المنافع الاقتصادية للأصل.

## 3- التعريف بالإجارة المنتهية بالتمليك وفق المعيار الدولي رقم (17)

كون أن الإجارة المنتهية بالتمليك تعد البديل الشرعي لتأجير التمويل يعرف المعيار المحاسبي الدولي رقم (17) في الفقرة الرابعة عقد الإجار التمويلي على أنه عقد يتم بموجبه تحويل مجموع المخاطر والمنافع الخاصة بالملكية للمستأجر<sup>1</sup>، و يتحقق نقل جميع المخاطر و المنافع الخاصة بالملكية إذا توفر واحد من المعايير الأربعة التالية<sup>2</sup>:

- ينقل عقد التأجير الملكية إلى المستأجر في نهاية أجل التأجير.

- يتضمن عقد التأجير خيار الشراء التفاوضي(وهو خيار لشراء الأصل المؤجر بسعر يتوقع أن يكون بصفة أساسية أقل من القيمة العادلة في تاريخ ممارسة الخيار) و أنه توجد درجة معقولة من التأكد بأن الخيار سوف يمارس.

- تمثل مدة التأجير الجزء الأكبر من الحياة الاقتصادية للأصل المستأجر، والملكية يمكن أن تنتقل أو لا تنتقل إلى المستأجر.

- القيمة الحالية عند بدء التأجير- للحد الأدنى من مدفوعات الإيجار أعلى من أو مساوية بالضرورة للقيمة العادلة للأصل المستأجر صافيا من المنح و الائتمان الضريبي، و الملكية ربما تنتقل أو لا تنتقل إلى المستأجر.

كما قد توسع المعيار (17) المعدل في قائمة المعايير السابقة بإضافة أربعة معايير إضافية، يمكن تلخيصها فيما يلي<sup>3</sup>:

- الأصول المؤجرة ذات طبيعة متخصصة بحيث أن المستأجر فقط هو الذي يمكنه استخدامها دون تعديلات أساسية تجرى عليها.

<sup>1</sup> Journal officiel de l'Union européenne, NORME COMPTABLE INTERNATIONALE 17, Article N°4, 2008, p83.

<sup>2</sup> Wolfgang Dick , Franck Missonier-Piera , Comptabilité financière en IFRS ,PEARSON Education, France, 2006, p178.

<sup>3</sup> طارق عبد العال حماد، مرجع سبق ذكره ، ص:407.

- إذا كان بإمكان المستأجر إلغاء عقد الإيجار و تحمل المستأجر للخسائر التي تلحق بالمؤجر و الناتجة من الإلغاء.

- إذا تحمل المستأجر المكاسب أو الخسائر الناتجة من التقلبات في القيمة العادلة للأصل المتبقي.

- إذا كان يتاح للمستأجر القدرة على الاستمرار في الاستئجار لفترة إضافية (ثانوية) بإيجار أقل إلى حد كبير من الإيجار السائد في السوق.

#### 4 - المعالجة المحاسبية للإجارة المنتهية بالتملك في المعيار المحاسبي الدولي رقم (17)

تتم المعالجة المحاسبية للتأجير التمويلي وفق المعيار الدولي رقم (17) في الدفاتر الخاصة بطرفي العقد المؤجر و المستأجر على النحو التالي:

##### 1-4- بالنسبة للمؤجر

- يتم حسب المعيار الدولي الاعتراف بالأصول المقنتاة من أجل الإيجار في قائمة المركز المالي للمؤجر كمبالغ قابلة للتحصيل بمبلغ يساوي صافي الإستثمار في الإعتماد الإيجاري بعد استبعادها من الحساب الأصل المؤجر. وتعتبر صافي الإستثمار بالأصل المؤجر الفرق بين إجمالي الإستثمار وإيرادات الفوائد غير المكتسبة، ولم يورد المعيار أي طريقة لحساب إيرادات الفوائد غير المكتسبة، واكتفي بالإشارة إلى إمكانية استخدام التقريب للعمليات الحسابية<sup>1</sup>.

حسب ما ورد في الفقرة رقم 28 للمعيار لا يتم إهلاك الأصول المؤجرة في دفتر المؤجر و ذلك لأن هذه الأصول مرسلة في دفاتر المستأجر<sup>2</sup>.

- تعتبر التكاليف المباشرة الأولية للتعاقد بالنسبة للمعيار الدولي على أنها تكاليف خاصة بالحصول على إيراد و تتم معالجتها إما بالإعتراف بها فوراً في قائمة الدخل للفترة المالية التي ابرم فيها العقد، وإما توزع على مدى فترات العقد على أساس نسبة العوائد الإيجارية عن كل فترة إلى إجمالي العوائد الإيجارية، و تحقق هذه الحالة بالإعتراف بالتكلفة كمصروف لدى حدوثها والإعتراف في نفس الفترة المحاسبية بجزء من إيرادات الفوائد غير المكتسبة كدخل و بما يعادل مبلغ التكاليف المباشرة الأولية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> عمر المحضار، محاسبة عقود إيجار، أطروحة دكتورا، سوريا، 2010، ص: 125.

<sup>2</sup> Journal officiel de l'Union européenne, NORME COMPTABLE INTERNATIONALE 17, Article N°28, 2008.

<sup>3</sup> سامي إسحاق كسب، المشاكل المحاسبية المعاصرة، رسالة ماجستير، جامعة العالم الأمريكية، الأردن، 2006، ص: 96-97.

- نص المعيار الدولي في معالجة الأقساط الإيجارية على ضرورة تجزئة أقساط الإيجار إلى شقيها<sup>1</sup>:
- العائد على صافي الإستثمار (إيراد الفوائد غير المكتسبة): و نحصل عليه بضرب صافي الإستثمار بمعدل الفائدة للمؤجر.
- القيمة المستردة من صافي الإستثمار (صافي الإستثمار المحصل): أي دفعة الإجارة مطروح منها إيراد الفوائد المكتسبة.
- تتم مراجعة تقديرات القيم المتبقية غير المضمونة للأصل عند حساب إجمالي استثمار المؤجر في عقد الإيجار، و إذا كان هناك انخفاض في تقديراتها فإنه يتم تعديل توزيع الدخل على فترة العقد و يتم الإعترا ف باي انخفاض في المبالغ المستحقة<sup>2</sup>.
- على المؤجرين ( سواء تجاراً أو صناعاً ) الاعتراف بالربح أو الخسارة ( الفرق بين القيمة العادلة للأصل المؤجر و تكلفة الأصل المؤجر) في دخل الفترة حسب السياسة المتبعة في المشروع للمبيعات المباشرة<sup>3</sup>.
- تسجيل القيود في دفاتر المؤجر<sup>4</sup>:
- أولاً: تأجير الأصل في تاريخ بداية الإيجار.

البيان	مدین	دائن
من ح/ ذم مدينة لعقود إيجار تمويلي	XXX	
إلى ح/ مخازن الأصل المؤجر		XXX
ح/ مجمل ربح عقود تأجيره		XXX
ح/ إيراد الفوائد غير متحققة		XXX

<sup>1</sup> مكرم محمد صلاح الدين مبيض، مرجع سبق ذكره، ص: 57.

<sup>2</sup> Journal officiel de l'Union européenne, NORME COMPTABLE INTERNATIONALE 17 , Article N°28, 2008.

<sup>3</sup> نبيل مكي، المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار التمويلي وفق النظام المحاسبي المالي، رسالة ماستر، كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير، جامعة محمد خيضر - بسكرة -، 2014، ص: 88.

<sup>4</sup> نفس المرجع أعلاه، ص: 89-90.

**ثانياً:** في حالة استلام دفعة مقدماً يتم إثباتها في تاريخ بداية الإيجار

البيان	مدین	دائن
من ح/ النقدية	XXX	
إلى ح/ ذمم مدينة لعقود الإيجار التمويلي		XXX

**ثالثاً:** قيد تحصيل القسط الأول

البيان	دائن	مدین
من ح/ النقدية	XXX	
إلى ح/ ذمم مدينة لعقود الإيجار التمويلي		XXX

**رابعاً:** قيد اكتساب إيراد الفوائد

البيان	دائن	مدین
من ح/ إيراد فوائد غير متحققة	XXX	
إلى ح/ إيراد فوائد		XXX

و هكذا بنفس الطريقة إلى N/12/31 من السنة الأولى للعقد.

## 2-4- بالنسبة للمستأجر

– يقوم المستأجر برسمة الأصول المؤجرة و يتم إثباتها حسب المعيار الدولي بالقيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار و التي تعكس القيمة السوقية للأصل في تاريخ العقد أو بالقيمة العادلة أيهما أقل، فلا يمكن ثبات أي أصل بقيمة تزيد عن قيمته العادلة في تاريخ الحصول عليه<sup>1</sup>.

تحدد القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار باستعمال معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار إذا كان بالإمكان تحديده عملياً كمعدل خصم، و إذا كان ذلك غير ممكن فيستعمل في هذه الحالة معدل الافتراض

1 علي أبو الفتح احمد شتاء، مرجع سبق ذكره، ص: 31.

التفاضلي للمستأجر<sup>1</sup>.

- يتم اهتلاك الأصول المؤجرة حسب المعيار الدولي رقم (17) في دفاتر المستأجر وذلك باعتباره مستعمل الأصل وفق السياسة المتبعة لباقي الأصول من أجل تحقيق التناسق و الإنسجام في السياسة المحاسبية، ويتم الإهتلاك على أساس العمر الإنتاجي للأصل أو مدة العقد أيهما أقصر، هذا إن لم يكن هناك تأكيد معقول بأن ملكية الأصل سوف تؤول إلي المستأجر في نهاية مدة العقد<sup>2</sup>.

- إن رسملة الأصول المؤجرة لدى المستأجر و الإعراف بما يتعلق بها من التزامات حسب المعيار الدولي يترتب عليه ضرورة تجزئة دفعات الإجارة عند الإثبات في دفاتر المستأجر إلى:

- مصروف الفائدة (تكلفة التمويل): وتمثل الجزء غير المدفوع من الإلتزامات و تحدد بضرب رصيد الإلتزام للفترة في معدل الفائدة.

- مقدار التخفيض (النقص) في الإلتزامات عن الإعتماد الإيجاري المالي و تمثل في الفرق بين الحد الأدنى لدفعة الإيجار و الفائدة التي تتضمنها هذه الدفعة.

وأضاف المعيار أنه يجب توزيع تكلفة التمويل على الفترات المالية التي يشملها العقد و ذلك بما يحقق معدلا ثابتا للفائدة على الرصيد المتبقي من الإلتزامات عن عقود الإعتماد الإيجاري المالي لكل فترة مالية<sup>3</sup>.

- تسجيل القيود في دفاتر المستأجر<sup>4</sup>:

أولا: إثبات استئجار الأصل في تاريخ بداية التأجير

البيان	مدين	دائن
من ح/ الأصل مستأجر	XXX	
إلى ح/ التزام أصول مستأجرة		XXX

<sup>1</sup> سامي إسحاق كسب، مرجع سبق ذكره، ص: 82.

<sup>2</sup> نفس المرجع أعلاه، ص: 82.

<sup>3</sup> مكرم محمد صلاح الدين مبيض، مرجع سابق، ص: 56.

<sup>4</sup> نبيل مكي، مرجع سابق، ص: 84-88.

ثانياً: في حالة الدفع المقدم يتم إثباته في تاريخ بداية الإيجار

البيان	مدين	دائن
من ح/ التزام أصول مستأجرة	XXX	
إلى ح/ النقدية		XXX

ثالثاً: قيد سداد القسط الأول

البيان	مدين	دائن
من ح/ مصاريف فوائد	XXX	
من ح/ التزام أصول مستأجرة	XXX	
إلى ح/ النقدية		XXX

- قيد الاعتراف بمصروف الاستهلاك في نفس تاريخ سداد القسط الأول

البيان	مدين	دائن
من ح/ مصروف استهلاك الأصل	XXX	
إلى ح/ مجمع استهلاك الأصل مستأجر		XXX

- رابعاً: قيد سداد القسط الثاني بالتاريخ الاستحقاق الثاني

البيان	مدين	دائن
من ح/ مصاريف فوائد	XXX	
ح/ التزام أصول مستأجرة	XXX	
إلى ح/ النقدية		XXX

- قيد الاعتراف بمصروف الاستهلاك في تاريخ استحقاق القسط الثاني

البيان	مدین	دائن
من ح/ مصروف استهلاك الأصل	XXX	
إلى ح/ مجمع استهلاك الأصل مستأجر		XXX

**خامساً:** إقفال مصاريف الفوائد و مصروف الاستهلاك في نهاية السنة الأولى لفترة الإيجار وذلك بمجموعها السنوي.

البيان	مدین	دائن
من ح/ ملخص دخل السنوي	XXX	
إلى ح/ مصاريف الفوائد		XXX

البيان	مدین	دائن
من ح/ ملخص دخل السنوي	XXX	
إلى ح/ مصروف استهلاك الأصل		XXX

**سادساً:** قيد نهاية العقد

**حالة (1):** إرجاع الأصل للمؤجر.

البيان	مدین	دائن
من ح/ مجمع استهلاك الأصل مستأجر	XXX	
إلى ح/الأصل مستأجر		XXX

**حالة (2):** حالة خيار الشراء من المؤجر.

البيان	مدین	دائن
من ح/ الأصل	XXX	
ح/ مجمع استهلاك الأصل مستأجر	XXX	XXX
إلى ح/ الأصل مستأجر		
ح/ مجمع استهلاك الأصل مستأجر		XXX
ح/ النقدية		XXX

**المطلب الثالث: أساس و آثار الاختلاف بين المعيارين**

مما سبق يمكن استنباط الفارق الجوهرى بين المنهج الذى سلكه المعيار المحاسبى الإسلامى الصادر عن الهيئة والمنهج الذى انتهجه المعيار الدولى و المتمثل فى عدم إقرار الأول بانتقال حق ملكية الأصل إلى المستأجر فى تاريخ نشأة الإجارة، بينما يعترف المعيار الدولى بانتقال الملكية فى ذلك التاريخ.

ويرجع ذلك إلى اختلاف الأساس النظرى الذى استند إليه معيار الهيئة والمعيار الدولى بشأن المحاسبة عن عقود الإجارة حول ما إذا كانت الإجارة مجرد استئجار للأصل أم أنها حيازة المستأجر للأصل عن طريق التمويل من الغير (المؤجر)، حيث تختلف طريقة المحاسبة فى ظل كل منهما، الأمر الذى يترتب عليه ضرورة رسملة هذه العقود فى دفاتر المستأجر من عدمه؛ فى حالة اعتبار عقد الإجارة مجرد استئجار لخدمات الأصل فإن الأمر يقتضى عدم رسملة العقد، واعتبار ما يدفعه المستأجر دورياً بمثابة مصروف يحمل على الفترة التى يتعلق بها، وهو النهج الذى سلكته الهيئة من خلال معيارها، أما فى حالة اعتبار عقد الإجارة حيازة المستأجر للأصل عن طريق التمويل من الغير، مما يترتب عليه تحويل جميع مخاطر و منافع ملكية الأصل إلى المستأجر، فإن الأمر يتطلب ضرورة رسملة عقد الإجارة فى دفاتر المستأجر، على اعتبار أنه يجب إثبات المعاملات الاقتصادية تبعاً لجوهرها

الاقتصادي وليس شكلها القانوني، وهو المنهج الذي سلكه معيار المحاسبة الدولي<sup>1</sup>، والذي يتعارض مع معايير الهيئة التي لا تقوم على مفهوم تغليب الجوهر على الشكل، فإنها لا تعترف بالإيجار التمويلي، ولذلك تعالج كل الإيجارات على أنها عقود إيجار تشغيلي<sup>2</sup>.

كما إنفرد معيار الهيئة في معالجة مصاريف الصيانة والإصلاح و بيان كيفية معالجة المحاسبية لما يحدث في نهاية فترة العقد لدى المؤجر، أما بالنسبة للمستأجر إنفرد أيضا معيار الهيئة في معالجة مصاريف الصيانة و الإصلاح و في تحمل المستأجر الجزء المتفق عليه من مصاريف المباشرة الأولية للتعاقد.

إن اختلاف المنهج الذي انتهجه معيار الهيئة وذلك الذي سلكه معيار المحاسبة الدولي، وما يترتب عن ذلك من تحميل قائمة الدخل للمؤجر بمصروف الإهلاك مقابل إظهار دفعات الإجارة كإيرادات وفقا لما ينص عليه معيار الهيئة، بخلاف معيار المحاسبة الدولي السابق الذي يقضي بتحميل قسط الإهلاك للأصل المستأجر في قائمة الدخل للمستأجر طيلة فترة الإجارة تبعا لرسملة الأصل وإظهار التزاماته للمؤجر ضمن عناصر الخصوم. إن هذه التباينات تؤثر على المحتوى الإعلامي للقوائم المالية المنشورة من قبل المؤجر والمستأجر مما ينعكس آثارها على النسب والمؤشرات المالية، باعتبار أن معلومات القوائم المالية تمثل مدخلات نماذج اتخاذ القرار المستخدمة من قبل متخذي القرارات<sup>3</sup>.

### المبحث الثالث: العرض والإفصاح المحاسبي للإجارة المنتهية بالتمليك وفق المعيار

#### المحاسبي الإسلامي رقم 8 والدولي رقم 17

نتعرض في هذا المبحث على كيفية العرض و الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بعقود وعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك و ناظرها التأجير التمويلي في صلب القوائم المالية التي يعدها كل من المؤجر و المستأجر، وذلك كما وردت في المعيار الإسلامي المحاسبي رقم 8 و الدولي رقم 17.

#### المطلب الأول: العرض والإفصاح المحاسبي لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك وفق

#### المعيار المحاسبي الإسلامي رقم 8

تطرق المعيار المحاسبي الإسلامي الصادر عن الهيئة لمتطلبات العرض و الإفصاح في القوائم المالية لطرفي عقد الإجارة المنتهية بالتمليك و ذلك على النحو التالي:

<sup>1</sup> على أبو الفتوح أحمد شتاء، مرجع سبق ذكره، ص: 33.

<sup>2</sup> Mohammad Faiz Azmi, "The Effects of Shariah Principles on Accounting Methods for Islamic Banks", World Congress of Accountants, Kuala Lumpur, 2010,p:11.

<sup>3</sup> على أبو الفتوح أحمد شتاء، مرجع سبق ذكره، ص: 38، 41، 59، 67.

## 1- العرض المحاسبي لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك وفق معيار الهيئة

### 1-1- بالنسبة للمستأجر

نظرا للمنهج الذي يسلكه معيار المحاسبي الإسلامي رقم (8) و القائم على عدم انتقال ملكية الأصل المؤجر إلى المستأجر إلا بعد انتهاء فترة الإجارة و سداد جميع الأقساط المستحقة، لا يرى ضرورة عرض أصول الإجارة المنتهية بالتمليك والالتزامات في القوائم المالية لدى المستأجر.

### 2-1- بالنسبة للمؤجر

لم ينص معيار الهيئة على المعلومات الواجب إظهارها و متطلبات العرض في القوائم المالية للمؤجر.

## 2- الإفصاح المحاسبي لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك وفق معيار الهيئة

نص معيار الهيئة بأن المصرف يفصح في الإيضاحات حول القوائم المالية عن السياسة المحاسبية التي ينتهجها في معالجة عمليات الإجارة المنتهية بالتمليك بصفته مؤجر أو مستأجر<sup>1</sup>.

### 1-2- بالنسبة للمستأجر

إذا كان المصرف مستأجر فإنه يفصح في الإيضاحات حول القوائم المالية من أية ارتباطات متعلقة بعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك التي حدثت قبل تاريخ إعداد قائمة المركز المالي للفترة المالية الحالية و لم تبدأ الإجارة إلا في الفترة المالية التالية<sup>2</sup>.

وقد نص المعيار على وجوب مراعاة متطلبات الإفصاح الواردة في معيار المحاسبة المالية رقم (1) بشأن العرض و الإفصاح العام في القوائم المالية للمصارف و المؤسسات المالية الإسلامية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> هيئة المحاسبة و المراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعايير المحاسبية و المراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، مرجع سبق ذكره، الفقرة 81.

<sup>2</sup> غسان فلاح المطارنة، مدى التزام البنوك الإسلامية الأردنية بتطبيق معيار المحاسبة الإسلامي رقم 8 (المعدل) الإجارة و الإجارة المنتهية بالتمليك، مجلة جامعة تشرين للبحوث و الدراسات العلمية، 2011، ص: 54.

<sup>3</sup> هيئة المحاسبة و المراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعايير المحاسبية و المراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، مرجع سبق ذكره، الفقرة 87.

## 2-2- بالنسبة للمؤجر

يفصح المصرف في الإيضاحات حول القوائم المالية عن إجمالي موجودات الإجارة المنتهية بالتمليك مبوبة حسب الفئات الرئيسية، مطروحا منها مجمع الاستهلاك الخاص بها إن وجدت في تاريخ قائمة المركز المالي<sup>1</sup>.

## المطلب الثاني: العرض والإفصاح المحاسبي لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك وفق المعيار المحاسبي الدولي رقم 17

لقد لقي التأجير التمويلي اهتماما كبيرا من قبل المعيار المحاسبي الدولي رقم 17 من حيث متطلبات العرض و الإفصاح لدى المستأجر و المؤجر.

### 1- العرض المحاسبي لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك وفق المعيار المحاسبي الدولي

#### 1-1- بالنسبة للمستأجر

حدد المعيار المحاسبي الدولي المعلومات الواجب إظهارها في القوائم المالية للمستأجر و هي على النحو التالي:

- يتعين على المستأجر الاعتراف بأصول الإعتماد الإيجاري المالي في قائمة المركز المالي بمقدار

القيمة المالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار أو القيمة العادلة أيهما أقل عند نشأة العقد<sup>2</sup>.

- يجب إظهار الإلتزامات عن التأجير التمويلي بصفة مستقلة و يجب التمييز بين القيمة الحالية للإلتزامات المستأجر و التي تستحق السداد خلال السنة القادمة و تظهر ضمن الخصوم المتداولة، و ما يستحق منها للأكثر من سنة قادمة و تظهر ضمن الخصوم طويلة الأجل<sup>3</sup>.

#### 2-1- بالنسبة للمؤجر

لم يتم التطرق وفق المعيار الدولي للمعلومات الواجب عرضها في القوائم المالية للمؤجر.

<sup>1</sup> هيئة المحاسبة و المراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعايير المحاسبية و المراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، مرجع سبق ذكره، الفقرة 85.

<sup>2</sup> على أبو الفتح أحمد شتا، مرجع سبق ذكره، ص: 85.

<sup>3</sup> مكرم محمد صلاح الدين مبيض، مرجع سبق ذكره، ص73.

## 2- الإفصاح المحاسبي لعمليات الإجارة المنتهية بالتملك وفق المعيار الدولي

### 1-2- بالنسبة للمستأجر

تتمثل المتطلبات الواجب الإفصاح بها في القوائم المالية الخاصة بالمستأجر حسب المعيار الدولي فيما يلي<sup>1</sup>:

- الإفصاح عن الأصول المستأجرة بالمسجلة في تاريخ الميزانية.

- أقساط الإيجار:

حيث ينص المعيار إجراء مطابقة بين المبلغ المرحل الإجمالي للاستثمار المتمثل في إجمالي الحد الأدنى لدفعات الإيجار في تاريخ قائمة المركز المالي و القيمة الحالية لدفعات الإيجار المستقبلية و ضرورة الإفصاح عن هذا الإجمالي و القيمة الحالية عن كل الفترات التالية:

- لا تزيد عن السنة.

- تزيد عن سنة ولا تتجاوز خمسة (05) سنوات.

- تزيد عن خمسة (05) سنوات.

- كما يجب الإفصاح بوصف عام لترتيبات الإيجار الهامة بالنسبة للمستأجر.

- الدخل التمويلي غير المكتسب و القيمة المتبقية غير المضمونة.

- الإيجارات من الباطن:

حيث يجب الإفصاح عن إجمالي الحد الأدنى لدفعات الإيجار المستقبلية عن عقود التأجير التمويلي و التي يتوقع تحصيلها في تاريخ قائمة المركز المالي بموجب عقود غير قابلة للإلغاء.

- دفعات الإيجار المشروطة:

يتم الإفصاح عن إجمالي دفعات الإيجار المشروطة التي تتوقع فيها قيمة مبلغ الإيجار على عوامل أخرى بخلاف القضاء الزمن، و التي تم الاعتراف بها في قائمة الدخل عن السنة التي حدثت فيها.

<sup>1</sup> Journal officiel de l'Union européenne, op-cit, 2008, Article N°31, p 88.

## 2-2- بالنسبة للمؤجر

يتعين على المؤجر و فق المعيار المحاسبي الدولي القيام بالإفصاحات التالية:1

- الإفصاح عن إجمالي الإستثمار في عقد التأجير التمويلي في تاريخ قائمة المركز المالي و القيمة الحالية الأدنى لدفعات الإجار المستحقة القبض في تاريخ قائمة المركز المالي، ويتم الإفصاح عنهما بعد إجراء تسوية بينهما، وذلك لكل فترة من الفترات التالية:

- لا تزيد عن السنة.

- تزيد عن سنة ولا تتجاوز خمسة (05)سنوات.

- تزيد عن خمسة (05) سنوات.

- يتم الفصح عن الإيرادات غير المكتسبة في تاريخ قائمة المركز المالي، كما يتم الإفصاح عن الإيرادات المالية المكتسبة التي تخصص الفترة المحاسبية و التي تسبق الإعراف بها في قائمة الدخل.

- المخصص التراكمي لدفعات الإيجار المستحقة القبض و غير قابلة للتحصيل.

- الإفصاح بشكل عام عن ترتيبات الإجار الجوهرية بالنسبة للمؤجر .

## المطلب الثالث: الآثار الناتجة عن العرض و الإفصاح المحاسبي لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك على القوائم المالية

تظهر مجموعة من الآثار على القوائم المالية لدى المؤجر و المستأجر نتيجة التطبيق المحاسبي للإجارة المنتهية بالتمليك و فق المعيار المحاسبي الإسلامي و كذلك عند التطبيق المحاسبي للتأجير التمويلي و فق المعيار الدولي<sup>2</sup> .

## 1- بالنسبة للمؤجر

حسب المعيار الدولي تنتج الآثار التالية:

- انخفاض الأصول الثابتة و زيادة الأصول المتداولة.

<sup>1</sup> Journal officiel de l'Union européenne, op-cit, 2008, Article N°47, p90.

<sup>2</sup> عبد الرحمن ماجد عبد الباقي، القياس و الإفصاح المحاسبي لعقود التأجير التمويلية و إمكانية تطبيقها في المصرف السوري، رسالة ماجستير، جامعة حلب، سوريا، 2005، ص ص: 78-80.

- تؤدي عقود التأجير التمويلي إلى زيادة أرباح المؤجر و بالتالي زيادة فعالية معدل العائد على رأس المال.

- تمثل دفعة الإجار تدفق نقدي داخل بالنسبة للمؤجر.

- تؤدي عقود التأجير التمويلي إلى عوائد أعلى في السنوات الأولى تقل تدريجيا في السنوات الأخيرة.

أما حسب معيار الهيئة تقتصر الآثار الناتجة عن الإجارة المنتهية بالتمليك في القوائم المالية للمؤجر على ما يلي:

- ظهور العائد المتحقق منها ضمن قائمة الدخل.

- عدم التأثير على الأصول الثابتة في الميزانية حيث يبقى الأصل المؤجر ضمن قائمة الأصول الثابتة للمؤجر.

و يجب مراعاة أنه في الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع التدريجي تنتج عنها آثار التأجير التمويلي حسب المعيار المحاسبي الدولي و ذلك فيما يتعلق بالحصة أو الحصص المتنازل عنها.

## 2- بالنسبة للمستأجر

تتمثل الآثار الناتجة عن التأجير التمويلي حسب المعيار المحاسبي الدولي في القوائم المالية الخاصة بالمستأجر في:

- ظهور الأصول المستأجرة ضمن قائمة الأصول الثابتة في القائمة المركز المالي على الرغم من عدم امتلاكه لها.

- يؤدي التأجير التمويلي إلي ارتفاع معدل الديون و ذلك بسبب رسملة هذه الأصول و ظهور التزامات في قائمة المركز المالي.

- تؤثر على الهيكل التمويلي للمؤسسة و ذلك باعتباره بديلا للديون.

- يؤدي إلى زيادة نسبة الالتزامات الطويلة الأجل.

- تؤدي رسملة الأصول و الإلتزامات الناشئة عنها في القوائم المالية للمستأجر يمكن من تقديم معلومات صادقة لمستخدمي القوائم المالية.

- يؤدي التمويل التأجيري إلي تحمل نفقات أعلى في السنوات الأولى تقل تدريجيا في السنوات التالية، و يعود ذلك لارتفاع مبلغ الفوائد و من ثم انخفاض الجزء المتبقي من الإلتزام بالأصل المستأجر.

أما بالنسبة للأثار المتعلقة بالإجارة المنتهية بالتملك حسب معيار الهيئة في القوائم المالية الخاصة بالمستأجر تتمثل في:

- عدم ظهور الأصول المستأجرة و الإلتزامات الناشئة عنها في الميزانية.
- عدم التأثير على معدل الديون.
- عدم التأثير على الهيكل التمويلي للمؤسسة على الرغم من حصولها على تمويل الكامل.
- انخفاض الأرباح التشغيلية و ذلك بسبب تحميل هذه الأرباح كامل دفعة الإيجار.
- عدم تحميل قائمة الدخل بمصاريف الإهلاك و الفوائد المترتبة على الاستئجار حيث تحمل أقساط الإيجار فقط.

## خلاصة الفصل الثاني

يعد الهدف البليغ الذي تقوم عليه الهيئة هو تطوير فكر المحاسبة و المراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية و نشره من خلال إعداد و إصدار و تفسير معايير المحاسبة و المراجعة و تعديلها إن لزم الأمر لمواكبة التطورات الحاصلة في الأنشطة الاقتصادية، و كصورة لذلك نجد أن الهيئة قد استحدثت من خلال معيارها المحاسبي رقم (8) "الإجارة و الإجارة المنتهية بالتمليك" معالجة محاسبية تقتضي التماشي و الأحكام الفقهية للإجارة المنتهية بالتمليك كونها تعتبر عقد إجارة أين لا تنتقل ملكية الأصل إلى المستأجر إلا بعد تسديد كافة المستحقات بغية ضمان عدم ضياع حقوق المؤجر، ولهذا تتم المعالجة المحاسبية لعمليتي تأجير العين و تحويل ملكيته بشكل منفصل.

كما يعد هذا المعيار البديل الشرعي للمعيار المحاسبي الدولي رقم (17) "عقود الإجارة" القائم على فلسفة المنفعة الاقتصادية التي تظهر في نقل حق ملكية الأصل إلى المستأجر في تاريخ نشأة الإجارة بخلاف فلسفة المعيار المحاسبي الإسلامي رقم (8) التي تقوم على الملكية القانونية.

بالإضافة إلى ذلك تناول كل من المعيارين المعالجة المحاسبية لمشاكل القياس و الإثبات، و العرض و الإفصاح الخاصة بالإجارة المنتهية بالتمليك و نظيرها التأجير التمويلي في القوائم المالية لدى كل من المؤجر و المستأجر.

## الفصل الثالث:

### دراسة حالة بنك البركة الجزائري

**تمهيد:**

يتناول هذا الفصل من الدراسة الممارسة العملية والمعالجة المحاسبية لصيغة الإجارة المنتهية بالتمليك من طرف بنك البركة الجزائري بإعتباره أحد المصارف الإسلامية الموجودة في الجزائر، فضلا عن تجربته الواسعة في هذا النوع من العقود، حيث سنحاول اعتماد دراسة حالة فعلية لملف التمويل بهذه الصيغة ثم على مستوى البنك، لمعرفة أولا مدى انسجام آلية تطبيق عقد الإجارة المنتهية بالتمليك مع الأحكام الفقهية الخاصة بالعقد، وبعدها سوف نحاول إلقاء الضوء على المعالجة المحاسبية التي اعتمدها البنك وعن مدى تطابقها مع ما جاء في المعيار المحاسبي الإسلامي رقم 8 الخاص بالإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك.

على ضوء ما تقدم سوف يتم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين كالآتي:

❖ المبحث الأول: نظرة عامة حول بنك البركة الجزائري

❖ المبحث الثاني: الإطار المحاسبي للإجارة المنتهية بالتمليك في بنك البركة الجزائري

## المبحث الأول: نظرة عامة حول بنك البركة الجزائري

يعتبر بنك البركة الجزائري أحد أهم فروع مجموعة البركة المصرفية البحرينية، وهو أول بنك برأس مال مختلط (عام وخاص) في الجزائر، نشأ في إطار قانون النقد والقرض رقم 10/90 الصادر بتاريخ 14 أبريل 1990م الذي سمح بإنشاء بنوك مالية مختلطة وخاصة، كما يجمع بنك البركة بين الصفة التجارية من خلال قيامه بالوظائف المصرفية التقليدية كقبول الودائع وتوفير التمويل، والصفة الإستثمارية من خلال قيامه بالمشاريع الإستثمارية لكن مع التزامه بمبادئ الشريعة الإسلامية.

ولذلك نتناول في هذا المبحث التعريف ببنك البركة الجزائري من خلال المطالب التالية:

- ❖ **المطلب الأول: تقديم بنك البركة الجزائري**
- ❖ **المطلب الثاني: الخدمات المصرفية لبنك البركة الجزائري**
- ❖ **المطلب الثالث: الهيكل التنظيمي لبنك البركة الجزائري**

### المطلب الأول: تقديم بنك البركة الجزائري

سوف نحاول في هذا المطلب تقديم بنك البركة الجزائري من خلال التطرق إلى نشأته، أهم الخدمات المصرفية التي يقدمها والمؤشرات المالية التي تعبر عن تطور نشاطه خلال 2013-2014.

#### 1- نشأة بنك البركة الجزائري

تم إنشاء بنك البركة الجزائري في شكل شركة مساهمة في 20 ماي 1991 برأس مال اجتماعي قدره 500 000 000 دج وبدأ أنشطته المصرفية بصفة فعلية في سبتمبر 1991م، و يتمثل المساهمون في رأسماله بنك الفلاحة والتنمية الريفية (الجزائر) وشركة دله البركة السعودية، وهو مرخص بالقيام بجميع الأعمال المصرفية، التمويل والإستثمار، وفقا لمبادئ الشريعة الإسلامية<sup>1</sup>.

وهذه أهم المراحل التي مر بها بنك البركة الجزائري<sup>2</sup>:

– 1991: تأسيس بنك البركة الجزائر.

– 1994: الإستقرار والتوازن المالي للبنك.

– 1999: المساهمة في تأسيس شركة تأمين البركة والأمان.

<sup>1</sup> [www.albaraka-bank.com](http://www.albaraka-bank.com) , consulté le 20/04/2015, 17 :30 h .

<sup>2</sup> Idem.

- 2000: المرتبة الأولى بين البنوك ذات الرأس المال الخاص.
  - 2002: إعادة الإنتشار في قطاعات جديدة في السوق بالخصوص الأفراد والمهنيين.
  - 2006: زيادة رأس مال البنك إلى 2,500,000,000 دج.
  - 2009: زيادة ثانية لرأسمال البنك حيث وصل إلى 10 مليار دينار.
- لتصل بذلك حصة بنك البركة 56% من إجمالي رأس المال، و44% لبنك الفلاحة والتنمية الريفية الجزائري.

يخضع البنك لأحكام الأمر رقم 11/03 المؤرخ في 26/08/2003 المتعلق بالنقد والقرض، والمسجل في السجل التجاري لولاية الجزائر تحت رقم 0014294/B/00 والكائن مقره الرئيسي بحي بوتلجة هويدف فيلا رقم 1 بن عكنون الجزائر.

واصل بنك البركة الجزائري توسيع شبكة فروعها بافتتاح فرعين جديدين، وبهذا وصل عدد فروع الشبكة في نهاية 2014 إلى 28 مكتبا، ووفقا للإستراتيجية الخمسية للبنك يعتمزم افتتاح 3 فروع أخرى في عام 2015، وذلك ضمن الخطة التي تستهدف وصول إجمالي الشبكة إلى 50 فرعا بحلول 2019م<sup>1</sup>.

## 2- مساهمات بنك البركة الجزائري

في إطار استراتيجية البنك التنموية، قام البنك بالمساهمة في عدة شركات لها صلة بموضوعه ونشاطاته المصرفية والمالية بصفة عامة وتتوزع مساهمات البنك في الشركات التالية حسب النسب الموضحة في الجدول الآتي:

<sup>1</sup>التقرير السنوي لبنك البركة 2014.

الجدول(4): أهم مساهمات بنك البركة الجزائري

الوحدة: دج.

البيان	رأس المال الإجمالي	مساهمة البنك	نسبة المساهمة
شركة التكوين ما بين المصارف	300 000 000	30 000 000	10%
شركة ما بين البنوك لمعالجة الآلية والنقدية	1 271 000 000	1 000 000	0,079%
البركة والأمان للتأمين وإعادة التأمين	2 000 000 000	59 200 000	2,96%
دار البركة	1 550 000 000	1 550 000 000	100%
مركز التعويض ما بين البنوك	862 950 000	5 675 000	0,658%
شركة ضمان الودائع البنكية	270 000 000	10 000 000	3,70%

المصدر: تم إعداد الجدول اعتمادا على وثائق بنك البركة الجزائري

### 3- بعض المؤشرات المالية لبنك البركة الجزائري

لقد بلغ حجم الأصول التي يديرها بنك البركة نحو 157 073 مليون دينار جزائري في نهاية 2013، بزيادة قدرت بـ 4,2% مقارنة بنفس الفترة من السنة السابقة لها وذلك راجع إلى زيادة حجم التمويل والاستثمارات.

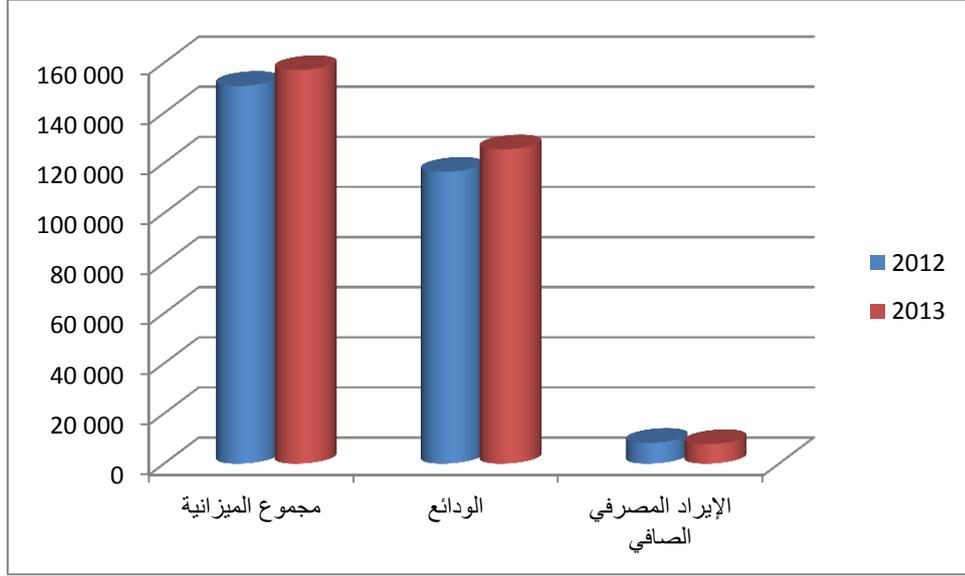
على نحو مماثل ارتفع حجم الودائع الموجودة في البنك إلى 125 435 مليون دينار جزائري مشكلا بذلك نسبة نمو قدرت بـ 7,7% مقارنة بسنة 2012<sup>1</sup>، وتتكون هذه الودائع مما يلي:

- سندات الصندوق
- حسابات الإدخار
- حسابات جارية
- مؤونة مسلمة كضمان
- حسابات شيكات وأخرى

<sup>1</sup>التقرير السنوي لبنك البركة الجزائري سنة 2013.

أما إجمالي إيرادات بنك البركة الجزائري فقد بلغ 7 760 مليون دينار جزائري في عام 2013، وقد عرف تراجعاً بنسبة 6,3% مقارنة بسنة 2012 حيث كان يقدر بـ 8 920 مليون دينار جزائري<sup>1</sup>

الشكل رقم (4): بيان تطورات المؤشرات المالية لبنك البركة الجزائري



المصدر: تم اعداد الشكل اعتمادا على التقرير السنوي لبنك البركة الجزائري لسنة 2013.

#### 4. أهداف بنك البركة الجزائري

إن الهدف الأساسي لبنك البركة الجزائري هو تغطية الإحتياجات الإجتماعية والإقتصادية في ميدان الخدمات المصرفية غير الربوية، وأعمال التمويل والإستثمار، بالإضافة إلى الأهداف التالية:

- توسيع نطاق التعامل مع القطاع المصرفي، عن طريق تقديم الخدمات المصرفية غير الربوية، مع الإهتمام بإدخال الخدمات الهادفة لإحياء صور التكافل الإجتماعي المنظم على أساس المنفعة المشتركة.
- تشجيع الإدخار الإسلامي بصفة عامة والمؤسساتي بصفة خاصة ومحاولة استقطاب الأموال وتوجيهها للإستثمار بأسلوب غير ربوي.
- توفير التمويل اللازم لسداد حاجيات القطاعات المختلفة، وتحقيق ربح حلال، من خلال اجتذاب الموارد وتشغيلها بالطرق الإسلامية الصحيحة.
- إنشاء وتطوير النماذج المالية والمصرفية المتفقة مع مبادئ الشريعة الإسلامية باستخدام أحدث الطرق والأساليب.

<sup>1</sup>المرجع السابق.

- القيام بكافة الأعمال الإستثمارية والتجارية مع دعم صغار المستثمرين والحرفيين.
- تطوير أشكال التعاون مع المصارف المالية الإسلامية في كافة المجالات وخاصة في مجال تبادل المعلومات والخبرات، تطوير آفاق الإستثمار، وتقديم التمويل اللازم للمشروعات المنفق على جدواها الإقتصادية والإجتماعية.
- التوسع على مستوى التراب الوطني، والمساهمة في جميع قطاعات الإقتصاد الوطني والبحث عن مجالات أخرى لجذب الزبائن.

### المطلب الثاني: الخدمات المصرفية لبنك البركة الجزائري

- يقدم بنك البركة الجزائري مجموعة من الخدمات المصرفية التي تشبه نوعا ما تلك التي تقدمها البنوك التجارية التقليدية لكن مع خضوعها للأحكام الشرعية بصفته بنكا اسلاميا وتوجه إلى ثلاث فئات، المؤسسات والمهنيين والأفراد وتمثل فيما يلي<sup>1</sup>:

#### 1- الخدمات البنكية:

- قبول الودائع النقدية بالعملة المحلية وكذا الأجنبية.
- فتح الحسابات الجارية وحسابات الإيداع المختلفة.
- الخدمات المصرفية الإلكترونية والخدمات المصرفية عبر الأنترنت E-BANK.
- أداء وتسوية صكوك الدفع وعمليات المقاصة.
- قبض الأوراق التجارية.
- تحويل الأموال داخليا وخارجيا.
- إصدار الكفالات المصرفية وخطابات الضمان وخطابات الإئتمان.
- الإدخار والإستثمار.
- شهادات الإيداع.

#### 2- الخدمات التمويلية:

- فتح الإعتمادات
- المرابحة قصيرة الأجل
- المرابحة متوسطة الأجل
- التمويل بالسلم

<sup>1</sup> www.albaraka-bank.com

- التمويل بالإستصناع
- الإجارة المنتهية بالتمليك
- كما يقوم البنك بخدمات أخرى تتعلق بمجال عقد الصفقات والمتمثلة فيما يلي:
- كفالة التعهد
- كفالة حسن التنفيذ
- كفالة إعادة التسيقات
- الكفالات الجبائية والجمركية.
- الضمانات الإحتياطية.
- الكمبيالات.

### 3- خدمات التجارة الدولية:

يقدم البنك مجموعة من الخدمات المتعلقة بالتجارة الدولية للمتعاملين معه بغية تسهيل كافة معاملاتهم التجارية وتتمثل في ما يلي:

- الإعتماد المستندي للإستيراد.
- الإعتماد المستندي للتصدير.
- التسليمة المستندية للإستيراد.
- التسليمة المستندية للتصدير.
- التحويلات المالية.
- استرجاع المداخيل.

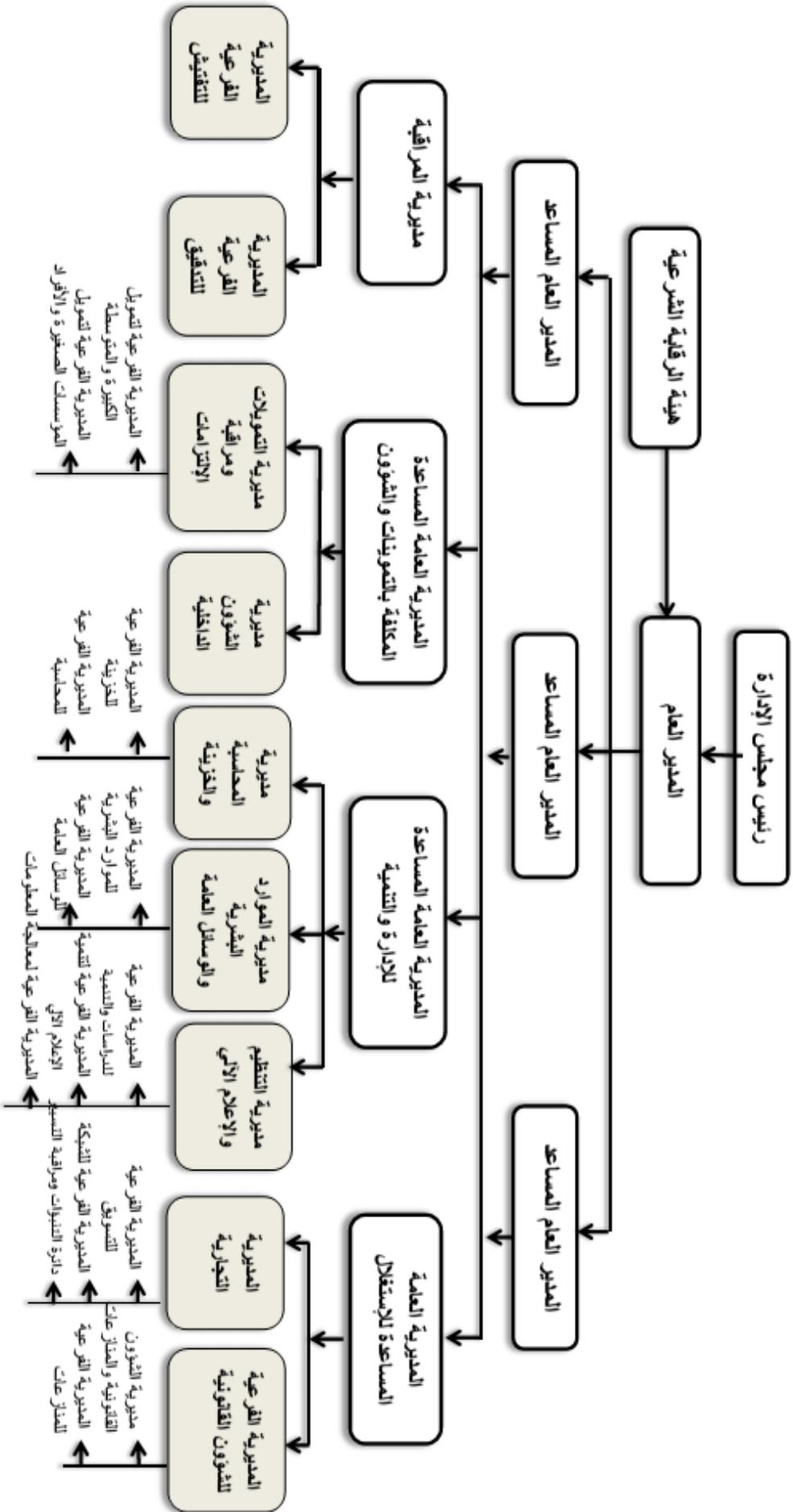
### 4- الخدمات الإجتماعية:

- وهي خدمات ذات طابع اجتماعي يختص بها وحده ولا تقوم بها البنوك التجارية التقليدية وهي:
- تقديم القروض الحسنة للغايات الإنتاجية والإستهلاكية في مختلف المجالات لتمكين الأفراد تلبية حاجياتهم.
  - إنشاء وإدارة الصناديق المخصصة لمختلف الغايات الإجتماعية.
  - التأمين التكافلي.
  - حسابات ادخار الحج والعمرة.
  - تلقي الزكاة وقبول الهبات والتبرعات والإشراف على انفاقها في المجالات الإجتماعية المخصصة لها وحسب الغايات المنشودة.

### المطلب الثالث: الهيكل التنظيمي لبنك البركة الجزائري

باعتبار بنك البركة بنكا اسلاميا فإن هيكله التنظيمي يختلف نوعا ما عن الهياكل التنظيمية التي تقوم عليها البنوك التجارية التقليدية، حيث يتوقف على عدة اعتبارات أهمها الشريعة الإسلامية والشكل التالي يوضح الهيكل التنظيمي الخاص ببنك البركة الجزائري:

الشكل رقم (6): الهيكل التنظيمي لبنك البركة الجزائري



المصدر: بنك البركة الجزائري

يشرف على البنك مجلس إدارة يتكون من عشرة أعضاء ومدير عام يساعده ثلاث مدراء مساعدين، كما يتمتع البنك بهيئة للرقابة الشرعية، ومجموعة من مدققي الحسابات.

كما يتضح لنا من الشكل أن المديرية العامة تشرف على أربع مديريات مساعدة وهي:

- مديرية المراقبة.
  - المديرية العامة المساعدة المكلفة بالتمويلات والشؤون القانونية.
  - المديرية العامة المساعدة المكلفة بالإستغلال.
  - المديرية العامة المساعدة للإدارة والتنمية.
- في حين تنقسم المديرية العامة المساعدة المكلفة بالتمويلات والشؤون القانونية إلى مديريتين هي:
- مديرية التمويل ومراقبة الإلتزامات و مديرية الشؤون الداخلية.

أما المديرية العامة المكلفة بالإدارة والتنمية فهي تشرف على ثلاث مديريات فرعية هي:

- مديرية المحاسبة والخزينة.
- مديرية الموارد البشرية والوسائل العامة.
- مديرية التنظيم والإعلام الآلي.

في حين تساعد المديرية العامة للإستغلال مديريتين فرعيتين هما:

- المديرية الفرعية للشؤون القانونية.
- المديرية التجارية.

### المبحث الثاني: الإطار المحاسبي للإجارة المنتهية بالتملك في بنك البركة الجزائري

في هذا المبحث سوف نحاول إبراز تجربة بنك البركة الجزائري في مجال التمويل بصيغة الإجارة المنتهية بالتملك من وجهة نظر عملية، و محاولة الوقوف على آلية تطبيق هذه الصيغة من جهة ومن جهة أخرى التعرف على الإجراءات المحاسبية التي يعتمدها البنك ومدى التزامه بالمعيار الإسلامي رقم 8.

سوف يتم تقسيم هذا المبحث إلى ثلاث مطالب كما يلي:

- ❖ **المطلب الأول:** آلية تطبيق الإجارة المنتهية بالتمليك في بنك البركة الجزائري.
- ❖ **المطلب الثاني:** المعالجة المحاسبية للإجارة المنتهية بالتمليك في بنك البركة الجزائري.
- ❖ **المطلب الثالث:** العرض والإفصاح المحاسبي لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك في بنك البركة الجزائري.

### **المطلب الأول: آلية تطبيق الإجارة المنتهية بالتمليك في بنك البركة الجزائري.**

قبل أن نتناول آلية تطبيق الإجارة المنتهية بالتمليك من الضروري التطرق إلى الإطار التنظيمي الذي ينظم هذه الصيغة في الجزائر.

#### **1- الإطار التنظيمي للإجارة المنتهية بالتمليك في الجزائر**

لقد اختار المشرع الجزائري مصطلح الإعتماد الإيجاري وهو تقنية حديثة العهد في الجزائر، وقد نظمه الأمر رقم 09/96 المؤرخ في 10 يناير 1996م، والمادة الأولى من هذا الأمر تعرف الإعتماد الإيجاري على أنه عملية تجارية ومالية<sup>1</sup>:

- يتم تحقيقها من قبل البنوك والمؤسسات المالية أو شركة تأجير مؤهلة قانونا ومعتمدة صراحة بهذه الصفة مع المتعاملين الإقتصاديين الجزائريين أو الأجانب أشخاصا طبيعيين كانوا أو معنويين تابعين للقانون العام أو الخاص.
- تكون قائمة على عقد إيجار يمكن أن يتضمن أو لا يتضمن حق الخيار بالشراء لصالح المستأجر.
- تعلق فقط بأصول منقولة أو غير منقولة ذات الإستعمال المهني أو بالمحلات التجارية أو بمؤسسات حرفية

يلاحظ على تعريف المشرع الجزائري أن محل هذا العقد يكون أصولا منقولة كالألات والمعدات أو غير منقولة كالبنائيات المخصصة للإستعمال المهني أو بالمحلات التجارية أو بالمؤسسات الحرفية، دون أن يكون للأفراد الحق في استعمال هذه الصيغة لأغراضهم الشخصية.

لذلك فإنّ بنك البركة الجزائري ينتهج صيغة الإعتماد الإيجاري للمهنيين الحرفيين والتجار، والإجارة المنتهية بالتمليك للأفراد رغم أنه كان لا بد من البنك التوحيد بين المصطلحين باعتباره بنكا اسلاميا ولا فرق بينهما من الوجهة الشرعية، ويرجع سبب التفريق بين المصطلحين إلى أنّ بنك البركة الجزائري هو أحد مكونات الجهاز المصرفي الجزائري، و بنك الجزائر لا يفرق بين البنوك التجارية

<sup>1</sup> الأمر رقم 09/96 المتعلق بالإعتماد الإيجاري.

التقليدية والبنوك الإسلامية ولا يراعي خصوصية هذه الأخيرة، لذلك فهو ملزم بتطبيق التشريع المصرفي الجزائري الذي يلزمها باستعمال المصطلح القانوني المعتمد وهو الإعتماد الإجاري، لكن بنك البركة على الرغم من ذلك يحاول أن يوفق بين أحكام العمل المصرفي الإسلامي والقوانين المصرفية في الجزائر.

## 2- آلية تطبيق الإجارة المنتهية بالتمليك في بنك البركة الجزائري

سوف نحاول الانتقال من الحيز النظري إلى الحيز العملي، والتعرف بشكل عملي على آلية تطبيق الإجارة المنتهية بالتمليك في بنك البركة الجزائري.

### 1-2- مكونات ملف طلب التمويل بالإجارة المنتهية بالتمليك في بنك البركة الجزائري

#### 1-1-2- الإعتماد الإجاري الموجه للمنشآت الاقتصادية والمهنيين والتجار.

يجب على العميل تقديم الوثائق التالية:

- طلب تمويل موقع من قبل الشخص مؤهل للتصرف في حق طالب التمويل.
- السجل التجاري.
- القانون الأساسي عندما يتعلق الأمر بمؤسسة ذات رأسمال خاص.
- النشرة الرسمية للإعلانات القانونية.
- محضر تعيين المسيرين.
- الميزانية والحسابات الملحقة الخاصة بالسنوات الثلاثة الأخيرة مصادق عليها إجباريا من قبل مدققي الحسابات بالنسبة لشركات المساهمة وشركات ذات مسؤولية محدودة أو من طرف محاسب معتمد بالنسبة لأنواع الشركات الأخرى أو الأشخاص الطبيعية.
- الوثائق الجبائية وشبه الجبائية (أقل من 3 أشهر).
- وضعية محاسبية بتاريخ طلب التمويل عندما تكون الميزانية الأخيرة مؤرخة بأكثر من 7 و 8 أشهر.
- حساب النتائج ومخطط تمويل تقديري معد على المدة المعنية بالتغطية المالية للإحتياجات المطلوبة من قبل العميل.
- المعلومات المحصلة من قبل الزملاء، مركزية المخاطر، مركزية الديون المتعثرة وكل معلومات أخرى التي من خلالها تعطي للبنك نظرة عامة حول وضعية العميل.
- فيما يخص تمويل الإستثمارات، يجب، فضلا عن الوثائق المذكورة في النقطة 7 تقديم دراسة تقنية اقتصادية للمشروع تحتوي بصفة عامة على المعطيات التقنية للمشروع، دراسة السوق مخطط

الإجاز، تكلفة المشروع بالعملة الوطنية وبالعملة الوطنية وبالعملة الصعبة إن اقتضى الأمر، موارد التمويل وحساب النتائج والسيولة المحتملين هذا من جهة. ومن جهة أخرى تقديم ترخيص من السلطات العمومية في المشاريع الإستثمارية التي تتطلب ذلك.

- وفي الأخير، يمكن للعميل إذا رغب في الحصول على التحفيزات المحددة في قانون الإستثمارات أن يضع في ملحق هذه الوثائق نسخة من طلب موجه إلى الوكالة الوطنية لترقية الإستثمارات أو بموافقتها.

- في حالة ما إذا تعلق الأمر بمشروع صغير يمكن الإستغناء عن الدراسة التقنية الإقتصادية.  
- لتسهيل العلاقة ما بين العميل والبنك، ثم الوضع تحت طالبي التمويلات على مستوى شبكات الإستغلال تصميمات لملفات تمويل الإستغلال والإستثمار.

## 2-1-2- الإجارة المنتهية بالتمليك للأفراد

تتمثل الملفات المطلوبة من البنك فيما يلي:

- طلب قرض عقاري (الملحق 1).
- نسخة من عقد ملكية الأصل.
- نسخة من عقد الملكية للإقامة الثانية.
- رفع القيد على الإقامة الثانية.
- نسخة من شهادة الإقامة.
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية.
- نسخة من بطاقة الضمان الإجتماعي.
- نسخة من شهادة العمل.
- صك مشطوب خاص بطالب التمويل.

أما عن شروط التمويل التي يجب أن تتوفر في طالب التمويل فنتمثل فيما يلي:

- الحد الأدنى للأجرة يقدر ب 40.000,00 دج
- في حالة عدم كفاية الأجرة يمكن للعميل أن يدعم أجرته بأجرة زوجته والعكس صحيح.
- التسديدات تكون بأقساط شهرية وعادة ما تكون هذه الأقساط معفية من الضريبة.
- تسديد المبلغ يكون مباشرة من طرف البنك للمقاول وليس للعميل.
- المدة القصوى للتمويل هي 20 سنة.

## 2-2- التطبيق العملي لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك لدى بنك البركة الجزائري

### 2-2-1- بالنسبة لعمليات الإعتد الإيجاري على الأصول المنقولة أو على محل تجاري

فإن خطوات تطبيقه في بنك البركة الجزائري تتمثل فيما يلي<sup>1</sup>:

- يختار عميل البنك الأصول المنقولة التي يحتاجها ويتفاوض مع المورد حول شروط شرائها أو المحل التجاري الذي يريد شراءه.

- يقدم للبنك طلب التمويل لشراء الأصول المنقولة ويودع الطلب على مستوى شبابيك الفرع، مدعماً بالفواتير الأولية التي يجب أن تكون باسم البنك، عقود أو وثائق أخرى مطلوبة.

- بعد دراسة ملف من جانب المخاطرة، المردودية، الضمانات والمطابقة وفي حالة موافقة الهيئات المختصة يتم منح التمويل بتسديد مبلغ الأصول المنقولة لفائدة المورد الذي يجب إخطاره عند تسديد الثمن على وجوب تحرير الفاتورة النهائية باسم البنك بصفته المالك الوحيد للأصول المنقولة وأن هذا البيع قد تم بالشروط المتفق عليها بينه وبين العميل.

- قبل تسديد ثمن الأصول المنقولة يتعين على الفرع توقيع عقد الإعتد الإيجاري لأصول المنقولة وفق النموذج المرفق.

- يجب أن يحدد بوضوح في عقد التأجير تعيين الأصل المؤجر تعينا دقيقا، مدة التأجير، مبلغ والإيجارات الواجب تسديدها، إلزامية تأمين الأصل مع الإنابة لصالح البنك، إضافة إلى البنود الأخرى المتعلقة بالإيجار.

- بعد التوقيع على العقد، يوقع العميل على السندات لأمر بمبلغ الإيجارات المتفق عليها.

- يجب شهر العقد في خلال مدة أقصاها شهر من تاريخ توقيعه العقد وتتم عملية الشهر بإجراء تسجيل العقد لدى مصلحة التسجيل والطابع بمديرية الضرائب مع التذكير أن تسجل هذه العقود معفى من حقوق التسجيل طبقا لتعليمات وزارة المالية رقم 01 المؤرخة في 15 أوت 2001. وبعد تسجيل العقد يجب شهره لدى الملحقات الولائية للمركز الوطني للسجل التجاري لمكان تواجد الفرع بواسطة جدول القيد المرفق المحدد في المرسوم التنفيذي رقم 96/06.

- لإحتساب الإيجار الدوري، فإن الصيغة المطابقة لمبادئ البنك تتمثل في إضافة هامش ربح مقبول من الطرفين لقيمة شراء الأصل.

- يوكل البنك العميل لاستلام وتركيب العتاد والقيام بكل الإجراءات الإدارية أو أخرى وينتهي عقد الإعتد الإيجاري بتسديد كافة الإيجارات المتفق عليها في أجلها، ويتنازل البنك لصالح العميل على

<sup>1</sup>الوثائق الخاصة لبنك البركة الجزائري.

الأصل مقابل قيمتها المتبقية إذا طلب العميل ذلك وقد يرجع العميل الأصل للبنك أو يتفقا على إعادة تجديد عقد التأجير لمدة جديدة.

## 2-2-2- بالنسبة لعمليات الإعتاد الإيجاري على أصول غير منقولة(عقار) فتمثل خطوات تطبيقها كما يلي<sup>1</sup>:

- يختار عميل البنك الأصول غير المنقولة التي يريد اقتناءها ويتفاوض مع البائع حول شروط شرائها.  
- يقدم للبنك طلب التمويل لشراء الأصول غير المنقولة، مدعما بعقد الملكية والشهادة السلبية والدقتر العقاري وكل وثائق اخرى مطلوبة.

- بعد دراسة ملف من جانب المخاطرة، المرودية، الضمانات والمطابقة وفي حالة موافقة الهيئات المختصة يتم منح التمويل بتسديد مبلغ الأصول غير المنقولة إلى الموثق الذي يقوم بتحرير عقد البيع باسم البنك بصفته المالك الوحيد لها ويتم البيع بالشروط المتفق عليها بين العميل والبنك.

- بعد اتفاق العميل مع بائع الأصل موضوع عملية الإعتاد الإيجاري يوقع البنك مع العميل على عقد الإعتاد الإيجاري الذي يجب أن يتضمن بوضوح العناصر الجوهرية للعقد وتعيين الأصول المؤجرة تعيينا دقيقا، مدة التأجير، مبلغ والإيجارات الواجب تسديدها، التأمينات المطلوبة مع الإنابة لصالح البنك، إضافة إلى البنود الأخرى المتعلقة بالإيجار فضلا عن توقيع سندات لفائدة البنك بمبلغ الإيجارات المتفق عليها.

- يسلم عقد الإعتاد الإيجاري بعد توقيعه إلى الموثق الذي تسند له مهمة تحرير عقد بيع العقار موضوع عملية الإعتاد الإيجاري ويسلم ثمن الشراء لهذا الموثق بواسطة صك بنكي مرفوق برسالة من الفرع تذكر الموثق بأن يحزر عقد البيع باسم البنك بصفته المشتري للعقار وأن يكون العقد مطابقا لأحكام الأمر رقم 09/96 والمرسوم التنفيذي رقم 09/96. ويوقع عقد البيع نيابة عن البنك مدير الوكالة.

- يشهر عقد الإعتاد الإيجاري مع عقد بيع العقار موضوع العملية بمصلحة الشهر العقاري كما يسجل لدى مصلحة التسجيل، والطابع بمديرية الضرائب مع عقد البيع علما أن تسجيل هذه العقود معفى من حقوق التسجيل طبقا لتعليمات وزارة المالية رقم 01 الصادر في 15 أوت 2001م.

- لحساب الإيجار الدوري فإن الصيغة المطبقة لمبادئ المصرف تتمثل في إضافة هامش ربح مقبول من الطرفين لقيمة شراء الأصل.

- يوكل البنك العميل استلام الأصل من البائع والقيام بكل الإجراءات الإدارية المتعلقة بالانتفاع بالعين المؤجرة.

<sup>1</sup>الوثائق الخاصة ببنك البركة الجزائري

- ينتهي عقد الإعتداد الإيجاري بتسديد كافة الأقساط الإيجارية المتفق عليها في أجلها، ويتنازل المصرف لصالح العميل على الأصل مقابل القيمة المتبقية إذا طلب العميل ذلك، طبقاً للمادة 45 من الأمر 09/96 كما يمكن للعميل أن يرجع الأصل للمصرف أو أن يتفقا على إعادة تجديد عقد التأجير لمدة جديدة.

يطبق البنك الإعتداد الإيجاري على أصول غير منقولة الممنوح للمهنيين كذلك في الحالات التالية:

- إنجاز أصول غير منقولة في إطار الترقية العقارية  
 - إنجاز أشغال البناء، التوسعة أو بناء طابق علوي إضافي على أصل غير منقول.  
 أما الإجارة المنتهية بالتملك على الأصول غير المنقولة والموجهة للأفراد، فيمكن تطبيقها في حالات أخرى كشراء شقة من مرقى عقاري بصيغة عقد البيع على المخطط أو عقد التخصيص أو إنجاز أصل غير منقول أو أشغال التوسعة أو بناء طابق علوي إضافي على نفس الأصل.

إذا تعلق التأجير حول عقار في طور الإنجاز وسينجز في المستقبل، يمكن للبنك توكيل المستعمل لإنجاز أشغال البناء لحسابه وتمويل العملية بصفته صاحب المشروع، وفي حالة ما إذا كانت القطعة الأرضية ملك للمستعمل، يمكن لهذا الأخير إما بيعها للبنك بموجب عقد بيع (اعتماد إيجاري متبادل) وتأجيرها له لمدة تساوي المدة المحددة في عقد التأجير، وفي هذه الأخيرة يجب أن تعود ملكية البناية للمستعمل بموجب العقد.

### - التنازل عن الأصول محل العقد

عند نهاية العقد أقر البنك بأن تنتقل ملكية الأصول محل العقد للعميل عند انتهاء العقد الحالي بعقد بيع منفصل عن عقد الإعتداد الإيجاري بشرط رفع المستأجر لخيار الشراء بموجب رسالة مضمنة مع الإشعار بالإستلام موجهة للمستأجر في أجل أقصاه 15 يوم قبل إشهار مدة الإيجار بشرط تنفيذ العميل كل الإلتزامات المنصوص عليها في العقد أما في حالة تمويل الأفراد فإن البنك يتنازل عن الأصل عن طريق البيع عند تمام الأقساط إلى جانب تخيير العميل في نهاية مدة الإجارة بين مد مدة الإجارة، أو إنهاء عقد الإجارة ورد العين المأجورة إلى صاحبها أو شراء العين المأجورة باتفاق الطرفين.

### - الغرامات الناتجة عن التأخر في تسديد أقساط الإيجار

يطالب البنك المستأجر بدفع غرامات بمجرد عدم تسديده لقسط واحد، ولا يحق للمستأجر الإحتجاج على قيمة الإيجار الجديد.

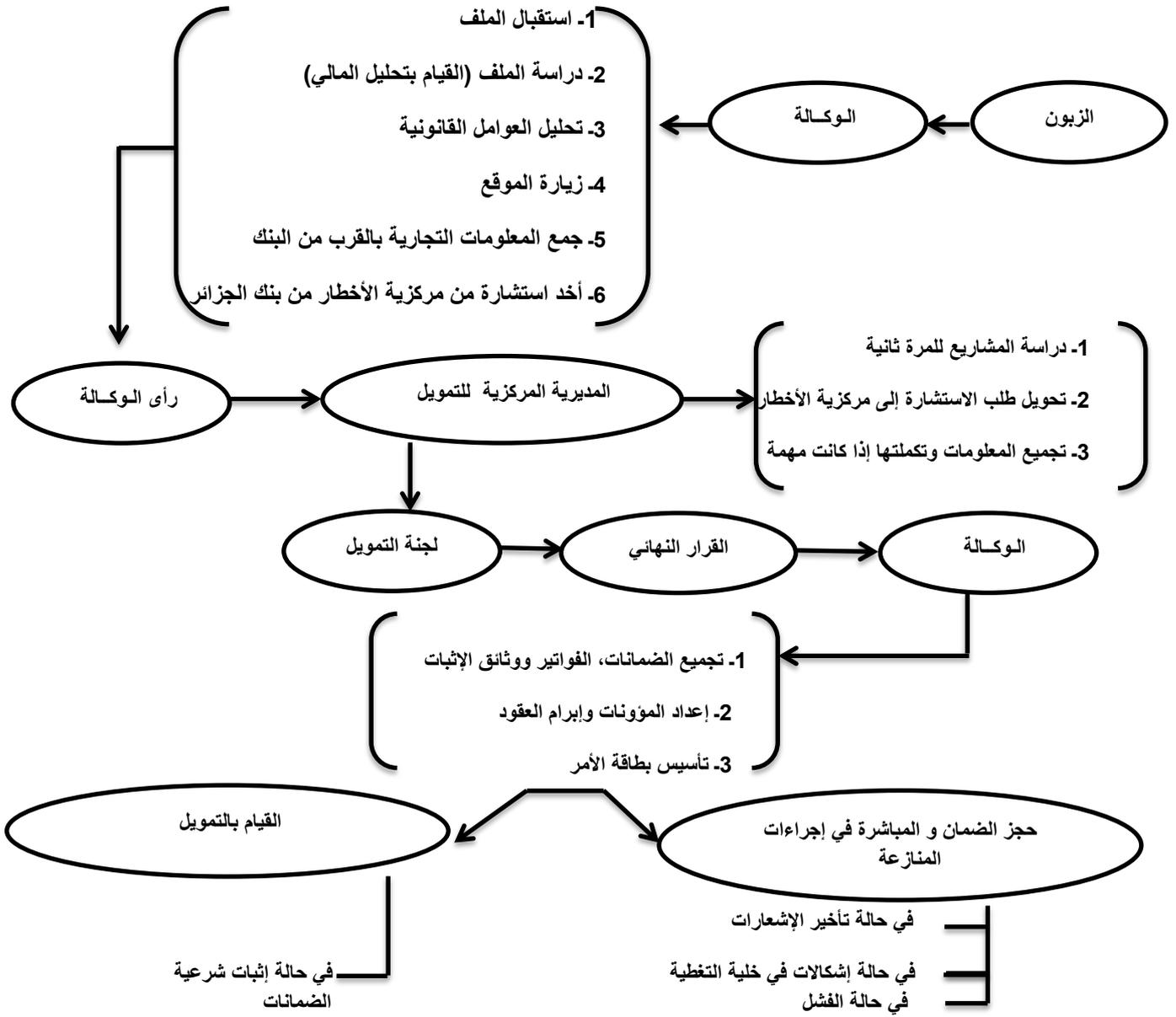
### 3-2- شروط بنك البركة الجزائري في تطبيقه للإجارة المنتهية بالتمليك

- يجب أن يكون موضوع التأجير معروفا ومقبولا من الطرفين (استعمال الأصل المؤجر).
- يجب أن تكون عملية التأجير على أصول دائمة.
- مدة التأجير، آجال التسديد، مبلغ الإيجارات، يجب أن تحدد وتعرف عند التوقيع على عقد التأجير.
- يمكن تسديد الإيجارات مسبقا، لأجل أو بأجزاء وهذا حسب اتفاق الطرفين.
- باتفاق الطرفين يمكن مراجعة الإيجارات، مدة التأجير وكل البنود الأخرى للعقد.
- عند انخفاض قيمة الأصل المؤجر لسبب خارج عن نطاق المستعمل، يقع على عاتق البنك إجراء كل أشغال الصيانة والإصلاح اللازمة لإبقاء الأصل المؤجر في حالة تسمح له بتأدية الخدمة التي استؤجر من أجلها، كما يتحمل كل التكاليف الإيجارية الواردة في عقد التأجير.
- يضمن المستعمل صيانة الأصل المؤجر، مع تحمل كل التكاليف الإيجارية التي تظهر بعد تاريخ التأجير.

### 4-2- سير عملية التمويل بالإجارة المنتهية بالتمليك في بنك البركة الجزائري

يقوم بنك البركة الجزائري بتمويل عدة مشاريع إما لفئة الأفراد وهو ما يسميه بالإجارة المنتهية بالتمليك أو عن طريق الإعتماد الإيجاري إذا كان المشروع لأغراض إنتاجية أو مهنية ، وهذا ما يجعل البنك يقوم بدراسة تشخيصية على أساس الوثائق المحاسبية أو الشخصية والوثائق الأخرى المتعلقة بالنشاط، و تمكّن هذه الخطوة الأخيرة البنك من التعرف على الحالة المادية لطالب التمويل والشكل التالي يوضح خطوات التمويل بهذه الصيغة:

الشكل رقم (7): مخطط كيفية سير دراسة ملف التمويل



المصدر: تم إعداد الشكل اعتماداً على وثائق بنك البركة الجزائري .

### المطلب الثاني: المعالجة المحاسبية للإجارة المنتهية بالتمليك في بنك البركة الجزائري

في هذا المطلب سوف نتطرق للقياس والإثبات المحاسبي للإجارة المنتهية بالتمليك الذي يتم على

مستوى بنك البركة الجزائري.

## 1- المبادئ المحاسبية التي يقوم عليها بنك البركة الجزائري

- أقر البنك بالنسبة للأصول المقتناة بغرض الإجارة أنه يتم قياسها على أساس التكلفة التاريخية مضافا إليها مختلف النفقات الضرورية التي من شأنها أن تجعلها صالحة للإستعمال.
- بخصوص اهتلاك الأصل المؤجر فإن البنك أقر أن المستأجر هو الذي يقوم بحساب الإهلاك.
- أما أقساط الإجارة فقد عالجها البنك على أنها إيرادات تحمل على قائمة الدخل للبنك للفترة المالية التي حدثت فيها كما أقر البنك منهج تقسيم الأقساط الإيجارية وذلك وفقا لجدول التسديد الذي يعده البنك، أي أن الجزء الأول يمثل عائد مالي على صافي الإستثمار والجزء الآخر يمثل القيمة المستردة من صافي الإستثمار.
- كما أقر البنك عملية مراجعة أقساط الإجارة بشكل سنوي وفق معدل إعادة الخصم المطبق من طرف بنك الجزائر وذلك إما الزيادة أو بالنقصان.
- أقر البنك كذلك بأنه في حالة الدفع المسبق لأقساط الإجارة غير المستحق بعد وفي حالة موافقة البنك على ذلك تعتبر كإيرادات مسجلة مسبقا هذا بالنسبة للإعتماد الإيجاري أما في حالة تمويل الأفراد فيعتبر القسط المدفوع مسبقا مساهمة شخصية، حيث يتم مراجعة المبلغ الإجمالي للإيجار تبعا لذلك.
- بالنسبة للتكاليف المباشرة الأولية للتعاقد أقر البنك بشأن معالجة التكاليف المباشرة الأولية للتعاقد بأن تقاس بقيمتها الحقيقية ويضاف مبلغها للقيمة الحقيقية للأصل وبالتالي توزع ضمنا على فترات العقد.
- بالنسبة لمصاريف الصيانة والإصلاح لا يعالج البنك هذه المصاريف لأنه يعتبر نفسه غير مسؤول عنها باعتباره ليس مستعملا للأصل المؤجر.
- بخصوص الضرائب والتأمين، أقر البنك عدم تحميل المؤجر أي من مصاريف الضرائب والتأمين.

## 2- المعالجة المحاسبية للإجارة المنتهية بالتمليك في بنك البركة الجزائري

في هذا العنصر سوف نورد نموذجا تطبيقيا للإجارة المنتهية بالتمليك للتعرف بشكل عملي على الإطار المحاسبي لهذا العقد في بنك البركة الجزائري.

### 1-2- بالنسبة للإجارة المنتهية بالتمليك الموجهة للأفراد

- التسجيل المحاسبي على مستوى البنك

- أولا: تكوين التسهيلات و المصادقة عليها

- تسجيل تعهدات البنك المتعلقة بتمويل الزبون:

دائن	مدين	البيان	رقم الحساب	
			دائن	مدين
XXX	XXX	من ح/ تعهدات ممنوحة على الإجارة  إلى ح/ مقابل التعهدات الممنوحة على الإجارة	903900	
				903402

- الإلغاء النظامي لتعهدات الزبائن (تنفيذ التعهد)

دائن	مدين	البيان	رقم الحساب	
			دائن	مدين
XXX	XXX	من ح/ مقابل التعهدات الممنوحة على الإجارة  إلى ح/ تعهدات ممنوحة على الإجارة	903402	
				903900

- ثانياً: تعبئة القرض

دائن	مدين	البيان	رقم الحساب	
			دائن	مدين
XXX	XXX	من ح/ الزبون - التمويل بالإجارة  إلى ح/ رفع التجميد قيد التنفيذ	209404	
				261901

- تسديد حصة الزبون:

دائن	مدين	البيان	رقم الحساب	
			دائن	مدين
XXX	XXX	من ح/ الحساب الجاري لزبون	209404	220120
		إلى ح/ الزبون - التمويل بالإجارة		

- التسجيل المحاسبي على مستوى الوكالة البنكية

- أولاً: تسجيل حصة الزبون

دائن	مدين	البيان	رقم الحساب	
			دائن	مدين
XXX	XXX	من ح/ الخزينة	220120	100010
		إلى ح/ الحساب الجاري لزبون		

- ثانياً: تسديد المورد

دائن	مدين	البيان	رقم الحساب	
			دائن	مدين
XXX	XXX	من ح/ رفع التجميد قيد التنفيذ	261202	261901
		إلى ح/ شيك بنك البركة		

- ثالثاً: تعبئة التمويل (نوع إجارة)

- تسجيل عمولة دراسة ملف التمويل:

دائن	مدين	البيان	رقم الحساب	
			دائن	مدين
	XXX	من ح/ الزبون - التمويل بالإجارة		220120
XXX		إلى ح/ عمولة دراسة الملف	702970	
XXX		ح/ خصم على القيمة المضافة على العمولة	341116	

- تسجيل الهوامش اليومية الجارية غير المستحقة:

دائن	مدين	البيان	رقم الحساب	
			دائن	مدين
	XXX	من ح/ الزبون - التمويل بالإجارة		209404
XXX		إلى ح/ الهوامش الجارية الغير المستحقة	709777	

- رابعاً: التسجيل المحاسبي لتسديد الهوامش في تاريخ استحقاق

دائن	مدين	البيان	رقم الحساب	
			دائن	مدين
	XXX	من ح/ الهوامش الجارية الغير المستحقة		709777
XXX		إلى ح/ الزبون - التمويل بالإجارة	209404	

- خامسا: التسجيل المحاسبي للأقساط والهوامش المسددة في حالة وجود رصيد في حساب الزبون

دائن	مدين	البيان	رقم الحساب	
			دائن	مدين
XXX	XXX	من ح/ الحساب الجاري لزبون	209404	220120
		إلى ح/ الزبون - التمويل بالإيجار ( تسديد القسط الأول)		
XXX		ح/ إيرادات إجارة جارية و مستحقة ( تسديد الهامش الأول)	702181	

- سادسا: التسجيل المحاسبي للأقساط والهوامش الغير المسددة في حالة عدم وجود رصيد في حساب الزبون :

دائن	مدين	البيان	رقم الحساب	
			دائن	مدين
XXX	XXX	من ح/ الزبون - التمويلات الإجارة الغير المسددة	209404	287402
		إلى ح/ الزبون - التمويل بالإيجار		

## 2-2- بالنسبة للإعتماد الإيجاري الموجه للمنشآت الإقتصادية والمهنيين

تتم المعالجة المحاسبية للإعتماد الإيجاري الموجه للمنشآت الإقتصادية والمهنيين في بنك البركة

الجزائري على النحو التالي:

- تحويل كل الأخطار اللازمة من تملك الأصل إلى المستأجر، مقرون بتحويل الملكية عند نهاية العقد.

- مدة الإيجار تغطي الجزء الأكبر من مدة الحياة الإقتصادية للأصل.

- تدفع 30% من قيمة الأصل.

وتكون القيود المحاسبية كالتالي:

- التسجيل المحاسبي على مستوى البنك

- أولاً: تكوين التسهيلات و المصادقة عليها:

- تسجيل تعهدات البنك المتعلقة بتمويل الزبون:

دائن	مدين	البيان	رقم الحساب	
			دائن	مدين
XXX	XXX	من حـ/ تعهدات ممنوحة على الإعتماد الإيجاري  إلى حـ/ مقابل التعهدات الممنوحة على الإعتماد الإيجاري	903301	903900

- الإلغاء النظامي لتعهدات الزبائن (تنفيذ التعهد)

دائن	مدين	البيان	رقم الحساب	
			دائن	مدين
XXX	XXX	من حـ/ مقابل التعهدات ممنوحة على الإعتماد الإيجاري  إلى حـ/ تعهدات ممنوحة على الإعتماد الإيجاري	903900	903301

- ثانياً: تعبئة القرض

دائن	مدين	البيان	رقم الحساب	
			دائن	مدين
	XXX	من ح/ الزبون - التمويل بالإعتماد الإيجاري		209782
XXX		إلى ح/ الرسم على القيمة المضافة قابلة للإسترجاع	340061	
XXX		ح/رفع التجميد قيد التنفيذ	261901	

- تسديد حصة الزبون:

دائن	مدين	البيان	رقم الحساب	
			دائن	مدين
	XXX	من ح/ الحساب الجاري لزبون		220111
XXX		إلى ح/ الزبون - التمويل بالإعتماد الإيجاري	209782	
XXX		ح/الرسم على القيمة المضافة	341117	

- التسجيل المحاسبي على مستوى الوكالة البنكية- أولاً: تسجيل حصة الزبون

دائن	مدين	البيان	رقم الحساب	
			دائن	مدين
xxx	Xxx	من ح/ الخزينة إلى ح/ الحساب الجاري لزبون	220111	100010

- ثانياً: تسديد المورد

دائن	مدين	البيان	رقم الحساب	
			دائن	مدين
xxx	xxx	من ح/ رفع التجميد قيد التنفيذ إلى ح/ شيك بنك البركة	261202	261901

- ثالثاً: تعبئة التمويل (نوع إجارة)

- تسجيل عمولة دراسة ملف التمويل:

دائن	مدين	البيان	رقم الحساب	
			دائن	مدين
xxx	xxx	من ح/ الزبون - التمويل بالإجارة إلى ح/ عمولة دراسة الملف	702970	220111
xxx	xxx	ح/ خصم على القيمة المضافة على العمولة	341116	

- تسجيل الهوامش اليومية الجارية الغير المستحقة:

دائن	مدين	البيان	رقم الحساب	
			دائن	مدين
XXX	XXX	من ح/ الهوامش على عمليات التمويل بالإعتماد الإيجاري إلى ح/ الهوامش الجارية الغير المستحقة	702082	709782

- رابعاً: التسجيل المحاسبي لتسديد الهوامش في تاريخ استحقاق

دائن	مدين	البيان	رقم الحساب	
			دائن	مدين
XXX	XXX	من ح/ الهوامش الجارية الغير المستحقة إلى ح/ الهوامش على عمليات التمويل بالإعتماد الإيجاري	209404	709777

- خامساً: التسجيل المحاسبي للأقساط والهوامش المسددة في حالة وجود رصيد في حساب الزبون

دائن	مدين	البيان	رقم الحساب	
			دائن	مدين
XXX	XXX	من ح/ الحساب الجاري لزبون إلى ح/ الزبون - التمويل بالإعتماد الإيجاري	209782	220111

XXX	( تسديد القسط الأول ) ح/ إيرادات عمليات الإ اعتماد الإيجاري	709782	
XXX	( تسديد الهامش الأول ) ح/ الرسم على القيمة المضافة على الأقساط	341116	
XXX	ح/ الرسم على القيمة المضافة على الهوامش	341117	

- سادسا: التسجيل المحاسبي للأقساط والهوامش الغير المسددة في حالة عدم وجود رصيد في حساب الزبون

دائن	مدين	البيان	رقم الحساب	
			دائن	مدين
	XXX	من ح/ الزبون - تمويلات الإ اعتماد الإيجاري الغير المسددة		287782
XXX		إلى ح/ الزبون - التمويل بالإ اعتماد الإيجاري	209782	

- دراسة حالة للإجارة المنتهية بالتمليك الموجهة للأفراد

تقدم أحد عملاء البنك طالبا منه شراء شقة وإعادة استئجارها منه عن طريق عملية الإجارة المنتهية بالتمليك بحيث تؤول ملكية الشقة للعميل في نهاية مدة العقد، ويعطي البنك وعدا ببيع الشقة للعميل في تاريخ أجل بدون مقابل يعني أن البنك سوف يرجع قيمة الشقة مع الربح من خلال الأقساط التي سوف يسدها العميل خلال فترة الإجارة.

حيث يساوي دخل الزبون 194 323 دج ومتوسط دفعات شهرية تقدر بـ 57 085

دج مستحقة لمدة 216 شهرا وبمعدل مديونية يساوي 8%.

يمكن ايضاح شروط العقد من خلال الجدول التالي:

عناصر العقد	القيمة
حصة العميل وتمثل 20% من قيمة الأصل	1750 000,00
قيمة التمويل المقدمة من البنك وتمثل 80% من قيمة الأصل	7000000,00
هامش الربح	7%
أقساط الدفع	شهرية
مدة التسديد	216
التكاليف الأولية المباشرة للتعاقد	على حساب العميل
الرسم على القيمة المضافة	0%
الأقساط الشهرية تمثل 29% من الأجرة	
المبلغ الكامل للتسديد	14080393 , 19

ملاحظة: تعتبر الدفعة المسبقة المدفوعة من طرف العميل كمساهمة شخصية منه.

تحديد الربح الذي يتحصل عليه البنك:

14,080,393,19 دج - 1750 000,00 دج - 7000000,00 دج = 5330,393,19 دج

- التسجيل المحاسبي للعقد على مستوى بنك البركة الجزائري

- أولاً: عند تكوين التسهيلات و المصادقة عليها:

- تسجيل تعهدات البنك المتعلقة بتمويل الزبون:

دائن	مدين	البيان	رقم الحساب	
			دائن	مدين
8.750.000 ,00	8.750.000 ,00	من ح/ تعهدات ممنوحة على الإجارة  إلى ح/ مقابل التعهدات الممنوحة على الإجارة	903402	903900

- الإلغاء النظامي لتعهدات الزبائن (تنفيذ التعهد)

دائن	مدين	البيان	رقم الحساب	
			دائن	مدين
8.750.000 ,00	8.750.000 ,00	من ح/ مقابل التعهدات الممنوحة على الإجارة  إلى ح/ تعهدات ممنوحة على الإجارة	903402	903900

- ثانياً: تعبئة القرض

دائن	مدين	البيان	رقم الحساب	
			دائن	مدين
8.750.000 ,00	8.750.000 ,00	من ح/ الزبون - التمويل بالإجارة  إلى ح/ رفع التجميد قيد التنفيذ	261901	209404

- تسديد حصة الزبون:

دائن	مدين	البيان	رقم الحساب	
			دائن	مدين
1.750.000,00	1.750.000,00	من ح/ الحساب الجاري لزبون إلى ح/ الزبون - التمويل بالإجارة		220120
			209404	

- التسجيل المحاسبي على مستوى الوكالة البنكية:

- أولاً: تسجيل حصة الزبون

دائن	مدين	البيان	رقم الحساب	
			دائن	مدين
1.750.000,00	1.750.000,00	من ح/ الخزينة إلى ح/ الحساب الجاري للزبون		100010
			220120	

- ثانياً: تسديد المورد

دائن	مدين	البيان	رقم الحساب	
			دائن	مدين
8.750.000,00	8.750.000,00	من ح/ رفع التجميد قيد التنفيذ إلى ح/ شيك بنك البركة		261901
			261202	

- ثالثاً: تعبئة التمويل (نوع إجارة)

- تسجيل عمولة دراسة ملف التمويل:

دائن	مدين	البيان	رقم الحساب	
			دائن	مدين
70.000,00	81.900	من ح/ الزبون - التمويل بالإجارة	702970	220120
11.900,00		إلى ح/ عمولة دراسة الملف ح/ خصم على القيمة المضافة على العمولة	341116	

- تسجيل الهوامش اليومية الجارية الغير المستحقة:

دائن	مدين	البيان	رقم الحساب	
			دائن	مدين
24.677.75	24.677.75	من ح/ الزبون - التمويل بالإجارة إلى ح/ الهوامش الجارية الغير المستحقة	709777	209404

- رابعاً: التسجيل المحاسبي لتسديد الهوامش في تاريخ استحقاق

دائن	مدين	البيان	رقم الحساب	
			دائن	مدين
24.677.75	24.677.75	من ح/ الهوامش الجارية الغير المستحقة	209404	709777
24.677.75		إلى ح/ الزبون - التمويل بالإجارة		

- خامسا: التسجيل المحاسبي للأقساط والهوامش المسددة في حالة وجود رصيد في حساب الزبون

دائن	مدين	البيان	رقم الحساب	
			دائن	مدين
	32.408,19	من ح/ الحساب الجاري لزبون		220120
32.408,19		إلى ح/ الزبون - التمويل بالإجار	209404	
		( تسديد القسط الأول )		
24.677.75		ح/ إيرادات إجارة جارية و مستحقة	702181	
		( تسديد الهامش الأول )		

- سادسا: التسجيل المحاسبي للأقساط والهوامش الغير المسددة في حالة عدم وجود رصيد في حساب الزبون

دائن	مدين	البيان	رقم الحساب	
			دائن	مدين
	32.408,19	من ح/ الزبون - التمويلات الإجارة الغير المسددة		287402
32.408,19		إلى ح/ الزبون - التمويل بالإجار	209404	

## المطلب الثالث: العرض والإفصاح عن عمليات الإجارة المنتهية بالتمليك في بنك البركة الجزائري

إن القوائم المالية التي يتم إعدادها من طرف بنك البركة الجزائري تعتبر نماذج مقدمة من طرف بنك الجزائر، وهذه النماذج تختلف عن تلك التي أصدرتها هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، وهذا الأمر يؤثر على طريقة العرض و الإفصاح عن عمليات الإجارة المنتهية بالتمليك.

### 1- بالنسبة للعرض

أقر بنك البركة الجزائري ما يلي:

#### - ضمن قائمة المركز المالي:

الأصول محل الإعتماد الإيجاري أو الإجارة المنتهية بالتمليك بالقيمة الحقيقية، ويتم ادراجها تحت اسم اعتماد ايجاري leasing أو إيجار منتهي بالتمليك (location-vente).

#### - ضمن قائمة الدخل:

- مقدار الزيادة أو النقصان إذا كان الأصل محل الإعتماد الإيجاري من الخارج (مثل التغيرات في سعر الصرف)، تسجل ضمن حساب تكاليف/ إيرادات مرتبطة بالإعتماد الإيجاري أو الإجارة المنتهية بالتمليك أو ما شابهها.
- قسط الإيجار يثبت في حساب خاص.

### 2- بالنسبة للإفصاح

فإن بنك البركة الجزائري لم يقر أي نوع من الإفصاحات، حيث لم يتم الإفصاح عن إجمالي أقساط الإجارة المنتهية بالتمليك المستحقة، كما أنه لم يتم الإفصاح عن إجمالي موجودات الإجارة المنتهية بالتمليك والتي يجب أن تكون مبوبة حسب الفئات الرئيسية مطروح منها مجموع الإهلاك الخاص بها بتاريخ قائمة المركز المالي.

### خلاصة الفصل الثالث

تناولنا في هذا الفصل آلية تطبيق الإجارة المنتهية بالتملك على مستوى بنك البركة الجزائري إلى جانب المعالجة المحاسبية التي يتبعها البنك، وعلى ضوء ذلك يتضح لنا جليا أن أسلوب بنك البركة الجزائري في تمويل الأعوان الإقتصاديون بصيغة الإجارة التمليلية لا يختلف كثيرا عن تلك المطبقة في البنوك التقليدية وذلك راجع لعدة اعتبارات منها أن البنك يخضع إلى نفس القواعد المنظمة لعمل المصارف التقليدية أي الأمر 9/96 المنظم للإعتماد الإيجاري الذي يفرض عليه من طرف بنك الجزائر.

وفيما يخص المعالجة المحاسبية لعقد الإجارة المنتهية بالتملك والإعتماد الإيجاري فنجد أن البنك يطبق معالجة محاسبية تختلف نوعا ما مع ما جاء به المعيار المحاسبي الإسلامي رقم 8 في عدة نقاط أهمها أن البنك لا يقيد محاسبيا امتلاكه للأصول المؤجرة أي أن الملكية تكون فقط قانونية وليست محاسبية وهذا يتعارض مع ما جاء به المعيار المحاسبي الإسلامي، كما لا يقوم البنك بحساب أقساط الإهلاك وإنما تتم عند المستأجر عكس ما نص عليه المعيار المحاسبي الإسلامي.

بالنسبة لأقساط الإيجار فقد عالجه البنك بما يتوافق مع ما جاء به المعيار الإسلامي أي أنها عبارة عن إيرادات، غير أنه لا يقوم بأي نوع من الإفصاحات عن عمليات الإجارة المنتهية بالتملك فضلا عن أن قوائمه المالية هي عبارة عن نماذج مقدمة من طرف بنك الجزائر وهذه النماذج لا تراعي أسس العمل المصرفي الإسلامي وبالتالي لا تراعي طبيعة عقد الإجارة المنتهية بالتملك.

الختمة

## الخاتمة العامة

تعتبر الإجارة المنتهية بالتملك من أهم الأدوات التمويلية المستخدمة في المصارف الإسلامية، و من أنسب الصيغ التي تسمح للعملاء بالحصول على أنواع متعددة من الأصول العقارية وغيرها دون الحاجة إلى شرائها أو دفع كامل ثمنها دفعة واحدة، و التطور السريع الذي لقيته هذه الصيغة هو خير دليل على أهميتها وعن دورها في تلبية حاجات الأعوان الإقتصاديين.

ونتيجة لاتساع نطاق العمل بها في المصارف الإسلامية كان من الضروري ظهور منهج محاسبي يراعي خصوصية هذه الصيغة ويحقق التكيف الشرعي الصحيح لها، لذلك قامت هيئة المحاسبة والمراجعة بإصدار معيار المحاسبة المالية رقم 8 والخاص بالإجارة والإجارة المنتهية بالتملك لتسهيل عملية تطبيقها على المصارف الإسلامية ولتوفير صورة عادلة ومعلومات ذات مصداقية لعملاء المصرف المتعاملين بهذه الصيغة، وبالمقابل قام مجلس المعايير المحاسبية الدولية بإصدار المعيار الدولي رقم 17 والذي يتضمن المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار فكان من الضروري معرفة مدى انسجام المعيارين فيما يتعلق بالإثبات والقياس ومتطلبات العرض والإفصاح المحاسبي لهذه الصيغة.

ومن أجل تحقيق الأهداف المنشودة من وراء هذا البحث، تم تقسيمه إلى ثلاث فصول، حيث تناول الفصل الأول الإطار النظري للإجارة المنتهية بالتملك وصورها ومشروعيتها والفرق بينها وبين الإجارة التمليلية التقليدية، بينما تناول الفصل الثاني الإطار المحاسبي للإجارة المنتهية بالتملك من قياس وإثبات وعرض وإفصاح وفق المعيارين الإسلامي والدولي، و الفصل الثالث كان عبارة عن دراسة تطبيقية لبنك البركة الجزائري لدراسة الواقع العملي والمحاسبي للإجارة المنتهية بالتملك فيه.

وعلى هذا الأساس تم الإنطلاق من إشكالية مفادها:

هل تنسجم المعالجة المحاسبية لعقد الإجارة المنتهية بالتملك في المعيار المحاسبي الإسلامي رقم 8 مع ما جاء به المعيار الدولي رقم 17؟ وما مدى التزام المصارف الإسلامية الجزائرية بها؟

### - نتائج البحث

#### أولاً: النتائج المتعلقة بالجانب النظري

في ختام هذه الدراسة ومن خلال ما ورد في الفصول، تم التوصل إلى النتائج الآتية:

- إن مزايا الإجارة المنتهية بالتملك متعددة للمؤجر والمستأجر و للإقتصاد الوطني على السواء، فهي تضمن للمؤجر الاحتفاظ بملكية الأصل و للمستأجر فهي تسمح له بالإنتفاع بمنفعة الأصول دون أن يتحمل المخاطر المرتبطة بالأصل، أم بالنسبة للإقتصاد الوطني فهي تساعد المؤسسات الاقتصادية على تجديد وسائل انتاجها مما يسمح بتحسين نوعية الإنتاج إلى غيرها من المزايا، وعليه تثبت صحة الفرضية الأولى.

- يعتبر عقد الإجارة المنتهية بالتملك البديل الشرعي للإيجار التمويلي الذي تطبقه البنوك التقليدية ويتضح ذلك فيما يلي:

- (أ) يجب تملك العين للمستأجر بعقد بيع منفصل عن عقد الإجارة، كما أن الوعد بالتملك ملزم لمن صدر منه، ويجب أن يقتصر الوعد الملزم على طرف واحد أم الطرف الآخر فيكون مخيرا.
- (ب) إذا هلكت العين المؤجرة أو تعذر استمرار عقد الإجارة إلى نهاية مدته من دون أن يتسبب المستأجر في ذلك، فإنه يجب على المؤجر أن يرجع للمستأجر الفرق بين أجره المثل والأجرة المنصوص عليها في العقد إذا كانت أكثر من أجره المثل، وذلك دفعا للضرر عن المستأجر الذي رضي بزيادة الأجرة عن المثل في مقابل الوعد له بالتملك في نهاية مدة الإجارة.
- وعلى هذا الأساس فإننا نثبت عدم صحة الفرضية الثانية التي تقضي بتشابه المعاملتين.
- من خلال ما ورد في الفصل الثاني اتضح لنا أنّ المعيار المحاسبي الإسلامي رقم 8 حاول تنظيم الممارسة المحاسبية لعقد الإجارة المنتهية بالتملك بما يتوافق مع الضوابط الشرعية.
- لا تتسجم المعالجة المحاسبية في المعيار المحاسبي الإسلامي رقم 8 بشكل كلي مع ما جاء به المعيار الدولي رقم 17، حيث عمد الأول على تصحيح بعض المبادئ المحاسبية التي جاء بها هذا الأخير بغية تحقيق العدل بين أطراف عقد الإجارة المنتهية بالتملك.
- يمثل الفرق الجوهرى بين المعيارين في رسملة الأصول المؤجرة حيث يعتبر المعيار المحاسبي الإسلامي عقد الإجارة المنتهية بالتملك في بدايته عقد إيجار تشغيلي يمكن أن ينتهي بتملك الأصل للمستأجر بناء على طلبه ولا داعي لرسملة الأصول، بينما يقر المعيار الدولي بضرورة الرسملة.
- ينص المعيار الإسلامي رقم 8 على أنه يتم قياس الأصول بالتكلفة التاريخية ويتم إثباتها في دفاتر المؤجر في حساب مستقل، بينما يتم الاعتراف بالأصول المؤجرة حسب المعيار الدولي كميالغ قابلة للتحصيل بمبلغ يساوي صافي الإستثمار للأصل المؤجر.
- حسب المعيار الدولي فإن الإهلاك يتم تطبيقه عند المستأجر على عكس المعيار الإسلامي الذي ينص على أن المعالجة المحاسبية للإهلاك تتم عند المؤجر لأن ملكية الأصل تعود له.

- أقر المعيار الدولي بتقسيم أقساط الإيجار عند المؤجر إلى العائد على صافي الإستثمار وهي بمثابة إيرادات وجزء آخر متعلق بالقيمة المستردة من صافي الإستثمار، بينما جاء في المعيار الإسلامي أن الأقساط هي بمثابة إيرادات إيجارية ولا داعي لتجزئتها.
- تعتبر الأقساط الإيجارية المدفوعة مسبقا في كلا المعيارين كإيرادات مسجلة مسبقا، لكن المعيار الدولي يقر بضرورة مراجعة الأقساط الإيجارية المتبقية بشكل دوري والإعتراف بأي انخفاض يحدث لها على عكس المعيار الإسلامي الذي ينطلق من مبدأ أن الأقساط الإيجارية تتناقص بنسبة ما يمتلكه المستأجر من حصص في الأصل المؤجر.
- بالنسبة للتكاليف المباشرة الأولية للتعاقد فإن المعيار المحاسبي الإسلامي أقر بضرورة تحميلها في قائمة المؤجر بمقدار ما تحمله، وإذا كانت ذات أهمية نسبية وجب تحميلها على فترات العقد، أما بالنسبة للمعيار الدولي فإنها تعالج إما مباشرة في قائمة الدخل في نفس فترة حدوثها، وإما توزع على مدى فترات العقد على أساس نسبة العوائد الإيجارية.
- جاءت متطلبات العرض والإفصاح عن عقود الإجارة المنتهية بالتمليك في المعيار الإسلامي المحاسبي محدودة مقارنة بالمعيار الدولي.
- وعلى هذا الأساس يتضح لنا جليا أن المعيار المحاسبي الإسلامي لا ينسجم مع ما جاء به المعيار الدولي فيما يخص الإثبات والقياس والعرض والإفصاح المحاسبي.

### ثانيا: النتائج المتعلقة بالجانب التطبيقي

تناول البحث في القسم التطبيقي دراسة الواقع العملي والإطار المحاسبي للإجارة المنتهية بالتمليك في بنك البركة الجزائري وقد تبين لنا ما يلي:

#### أولا بالنسبة للتطبيق العملي للإجارة المنتهية بالتمليك في بنك البركة الجزائري:

- يعمل البنك في بيئة لا تراعي خصوصية المعاملات المالية الإسلامية، حيث يعامل بنك الجزائر كافة البنوك بنفس المعاملة، وهذا ما شكل عائقا للبنك من الناحية الشرعية والمحاسبية ويظهر ذلك من خلال: عدم ملائمة الأمر 09/96 مع طبيعة عقد الإجارة المنتهية بالتمليك من الوجهة الشرعية حيث يجبر البنك على اعتماد مصطلح الإعتماد الإيجاري والذي يقتصر فقط على تمويل المنشآت الاقتصادية والمهنيين أم تمويل الأفراد فلم يتطرق لها هذا الأمر وهو ما جعل البنك ينتهج مصطلح الإجارة المنتهية بالتمليك لتمويل الأفراد رغم أنه من المفروض التوحيد بين المصطلحين.

- ينص عقد الإجارة المنتهية بالتملك المبرم بين بنك البركة الجزائري وعميله على أن عقد البيع بعد رفع العميل لخيار الشراء يكون بعقد منفصل يكون الأول خاصا بالإجارة والثاني خاص بالبيع وهذا يتوافق مع الضوابط الشرعية للعقد.

- إن عقد الإجارة المنتهية بالتملك الذي يتم بين بنك البركة الجزائري والعميل يظهر في بدايته وكأنه عقد بيع، وهذا ما يدفعنا للتساؤل حول ما إذا كان البنك يعتبر المعاملة في بدايتها إجارة أو عملية بيع بالتقسيط.

- رغم أن عقد الإجارة المنتهية بالتملك ينص على أن العميل له الحرية في امتلاك الأصل أو التخلي عنه إلى أنه عمليا لم نلاحظ له أثر حيث ينص العقد منذ البداية على امتلاك العميل للأصل في نهاية العقد وذلك لرغبة البنك في التخلص من الأصول المؤجرة للتكاليف التي تنتج عن الاحتفاظ بها.

- يقوم بنك البركة الجزائري بتوكيل العميل مباشرة للقيام بإجراءات شراء الأصل دون أن يكلف أحد موظفيه بذلك وهذا ما يتخالف مع قرار مجمع الفقه الإسلامي.

- تقع تكاليف الضمان ونفقات الصيانة غير التشغيلية و التأمين على عاتق المستأجر إلى جانب الضمانات الكثيرة التي يشترطها البنك على المستأجر، كما يتحمل هذا الأخير التكاليف المباشرة الأولية للعقد، وكل هذا يتعارض مع الضوابط الشرعية للإجارة المنتهية بالتملك التي نص عليها قرار مجمع الفقه الإسلامي.

- إن الأجرة التي يشترطها البنك كبيرة جدًا مقارنة بالأجرة الحقيقية التي يتطلبها الأصل، ففي حالة فسخ العقد فإن البنك يقوم باسترجاع الأصل ويكون العميل هنا هو الخاسر الأكبر لأنه تحمل أجرة كبير دون أن يملك الأصل لذلك على البنك تعويض المستأجر بالفارق الموجود بين الأجرة المدفوعة وأجرة المثل.

- في حالة تأخر العميل عن سداد الأقساط الإيجارية يفرض البنك على العميل غرامات تأخير وهذا يتخالف مع الضوابط الشرعية لآلية تطبيق عقد الإجارة المنتهية بالتملك.

#### بالنسبة للجانب المحاسبي فقد تبين لنا ما يلي:

- لا يوجد قيد محاسبي يدل على ملكية البنك للأصول المؤجرة أي أن الملكية تكون فقط قانونية وليست محاسبية وهذا يتعارض مع ما جاء به المعيار المحاسبي الإسلامي.

- يقوم البنك بقياس الأصول المؤجرة على أساس التكلفة التاريخية مضافا إليها مختلف النفقات الضرورية لجعل الأصل صالح للاستعمال ويتم إثبات هذه الأصول في القوائم المالية للبنك تحت حساب اعتماد ايجاري أو إجارة منتهية بالتملك حسب طبيعة الجهة الممولة وهو بذلك ينسجم مع المعيار المحاسبي الإسلامي رقم 8 في هذا الجانب.

- لا يقوم البنك بحساب أقساط الإهلاك وإنما تتم عند المستأجر فهو بذلك لا ينسجم مع المعيار المحاسبي الإسلامي.
- بالنسبة لأقساط الإيجار فقد عالجها البنك على أنها إيرادات بالنسبة للإعتماد الإيجاري وأنها مساهمات شخصية في حالة تمويل الأفراد، وبهذا يمكننا القول أن معالجة الأقساط الإيجارية في بنك البركة الجزائري تتناسب جزئياً مع ما جاء به المعيار الإسلامي.
- لا يقوم البنك بأي نوع من الإفصاحات عن عمليات الإجارة المنتهية بالتملك كما أن قوائمه المالية هي عبارة عن نماذج مقدمة من طرف بنك الجزائر وهذه النماذج لا تراعي أسس العمل المصرفي الإسلامي وبالتالي لا تراعي طبيعة عقد الإجارة المنتهية بالتملك.

### التوصيات

على ضوء النتائج المتوصل إليها والموضحة سابقاً، فإننا نوصي بما يلي:

- على بنك البركة الجزائري التعريف بنظام وطبيعة عمله الخاصة لبنك الجزائر، وتحديد نقاط الاختلاف مع النصوص القانونية الموجودة وإبراز كيفية التعامل معها.
- على بنك البركة الجزائري إعادة النظر حول آلية تطبيقه لعقد الإجارة المنتهية بالتملك خاصة فيما يتعلق بنيته ببيع الأصول المؤجرة منذ بداية العقد، وكذلك إعادة النظر حول الضمانات المفروضة على المستأجر.
- ضرورة التزام بنك البركة الجزائري بما جاءت به هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية في المعيار المحاسبي الإسلامي رقم 8، أو استعمال نفس المعالجة المحاسبية المفروضة عليه من طرف بنك الجزائر، لكن العمل على تكييفها بما يتماشى مع مبادئ عقد الإجارة المنتهية بالتملك.
- لا بد على البنك الإفصاح عن عمليات الإجارة المنتهية بالتملك بالصورة التي تبعث الثقة في نفوس متعامل هذا العقد.
- لا بد من وجود هياكل تنظيمية تضمن السير الحسن للعمل المصرفي الإسلامي في الجزائر، وتعمل على مواكبة المستجدات المتعلقة بالجوانب المحاسبية لها في ضوء الشريعة الإسلامية.

### آفاق البحث

لقد تبين لنا من خلال هذا البحث بأن هناك جوانب أخرى بحاجة إلى المزيد من الدراسة، ونظراً لأهمية الموضوع نقترح مجموعة من العناصر التي نراها مناسبة كمواضيع للدراسة والبحث مستقبلاً في هذا المجال والمتمثلة فيما يلي:

- أثر النظام المحاسبي المالي SCF على المعالجة المحاسبية لعقود الإجارة المنتهية بالتمليك.
- القياس المحاسبي لحالة البيع وإعادة الإستجار للأصل المؤجر.
- المزايا الجبائية للإجارة المنتهية بالتمليك.

# قائمة المراجع

## قائمة المراجع

### أولاً: المراجع باللغة العربية

#### - الكتب:

- 1- القرآن الكريم.
- 2- السنة.
- 3- أبو السعيد بلال عماد، المعاملات المالية في الشريعة الإسلامية، دار أسامة لتوزيع والنشر، الأردن، عمان، الطبعة الأولى، 2011.
- 4- ارشيد محمود عبد الكريم أحمد ، الشامل في معاملات وعمليات المصارف الإسلامية، دار النفائس، عمان، الأردن، الطبعة الثانية، 2007.
- 5- أبو زيد محمد عبد المنعم، الدور الإقتصادي للمصارف الإسلامية بين النظرية والتطبيق، المعهد العالمي للفكر الإسلامي، القاهرة ، 1996.
- 6- الخثلان سعد بن تركي، فقه المعاملات المصرفية المالية الإسلامية، دار الصميعة للنشر والتوزيع، الرياض، السعودية، 2012 .
- 7- الخضير محسن أحمد ، البنوك الإسلامية، ايتراك للنشر والتوزيع، القاهرة، الطبعة الثانية، 1995.
- 8- الرفاعي فادي محمد ، المصارف الإسلامية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، الطبعة الأولى، 2004.
- 9- الزحيلي وهبة ، المعاملات المالية المعاصرة، دار الفكر، دمشق، سورية، 2002.
- 10- الشرقاوي المالقي عائشة ، البنوك الإسلامية التجربة بين الفقه والقانون والتطبيق، المركز الثقافي العربي، الدار البيضاء، المغرب، الطبعة الأولى، 2000.
- 11- الشمري صادق راشد ، إدارة المصارف: الواقع والتطبيقات العملية، دار صفاء، عمان، الطبعة الأولى، 2009.
- 12- الصوان محمود حسن، أساسيات العمل المصرفي الإسلامي، دار وائل للطباعة والنشر، عمان، الأردن، 2001.
- 13- العجلوني محمد محمود، البنوك الإسلامية: أحكامها، مبادئها، تطبيقاتها المصرفية، دار المسيرة، عمان، الأردن، الطبعة الثانية، 2010.

- 14- العيساوي عوض خلف ، الفرضيات و المبادئ و المحددات المحاسبية من منظور الشريعة الإسلامية ( مع دراسة محاسبية في المصارف الإسلامية)، دار الدجلة ناشرون و موزعون، الأردن، الطبعة الأولى، 2007.
- 15- الهيبي عبد الرزاق رحيم جدي ، المصارف الإسلامية بين النظرية والتطبيق ، دار أسامة للنشر، عمان، الأردن، الطبعة الأولى، 1998.
- 16- الوادي محمود حسين ، سمحان حسين محمد، المصارف الإسلامية: الأسس النظرية والتطبيقات العملية، دار المسيرة، عمان، الأردن، الطبعة الثانية، 2008.
- 17- بن إبراهيم الغالي، أبعاد القرار التمويلي والإستثماري في البنوك الإسلامية دراسة تطبيقية، دار النفائس، عمان، الأردن، الطبعة الأولى ، 2012.
- 18- حبش الطعمة عبد الوهاب ، دراسات في المحاسبة الإسلامية، دار وائل للنشر، الأردن، عمان، الطبعة الأولى، 2011.
- 19- حماد طارق عبد العال ، موسوعة معايير المحاسبة (شرح معايير المحاسبة الدولية و المقارنة مع المعايير الأمريكية و البريطانية و المصرية)، الجزء الخامس: القياس و التقييم المحاسبي(2)، مكتب الناسخ جيت للكمبيوتر و الطباعة، القاهرة، 2002 .
- 20- سمحان حسين محمد، العمليات المصرفية الإسلامية، مطابع الشمس، عمان، الطبعة الأولى، 2000.
- 21- سمحان حسين محمد، مبارك موسى عمر، محاسبة المصارف الإسلامية، دار المسيرة، عمان، الطبعة الثانية ، 2011.
- 22- شبير محمد عثمان، المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي، دار النفائس ، الأردن، الطبعة الرابعة، 2001.
- 23- شتاء علي أبو الفتح احمد، المحاسبة عن عقود الإجارة و الإجارة المنتهية بالتملك في المصارف الإسلامية، المعهد الإسلامي للبحوث و التدريب، السعودية، الطبعة الأولى، 2003.
- 24- شحاتة حسين، الأسس والمعالجات المحاسبية للإجارة والإجارة المنتهية بالتملك كما تقوم بها المصارف الإسلامية، دار المشورة، القاهرة، 2000.
- 25- عبادة إبراهيم عبد الحليم ، مؤشرات الأداء في البنوك الإسلامية، دار النفائس، عمان، الأردن، الطبعة الأولى، 2008.
- 26- غريب جمال، المصارف وبيوت التمويل الإسلامية، دار الشرق، جدة، بدون تاريخ.

- 27- غزالي عبد الحميد، أساسيات المصرفية الإسلامية، دار التوزيع والنشر الإسلامية، القاهرة، مصر، 2001.
- 28- فليح حسين خلف، البنوك الإسلامية، عالم الكتب الحديث، عمان، الطبعة الأولى، 2006.
- 29- نزيه حماد ، معجم المصطلحات المالية والإقتصادية في لغة الفقهاء، دار القلم، دمشق، سورية، الطبعة الأولى، 2008.

#### - المنتقيات و الندوات:

- 1- امعر حمودي، رشيد يوسف، تمويل الإجارة المنتهية بالتمليك في ظل المعيار الشرعي والمحاسبي الإسلاميين، المؤتمر العلمي الثاني: الخدمات المصرفية الإسلامية بين النظرية والتطبيق، عجلون، الأردن، 15-16 ماي 2013.
- 2- الرّفاعي حسن محمد، بدائل معدّل الفائدة في الإقتصاد الإسلامي ودورها في إدارة الأزمة الإقتصادية العالمية(الأسس النظرية وتطبيقاتها في المصارف الإسلامية)، بحث مقدم إلى مؤتمر كلية العلوم الإدارية الدولي الرابع في جامعة الكويت: الأزمة الإقتصادية من منظور الإقتصاد الإسلامي، الكويت، 15-16 ديسمبر 2010.
- 3- شعيب حمزة ، رحمون هلال، الإجارة المنتهية بالتمليك المطبقة في البنوك الإسلامية الجزائرية، الملتقى الدولي الثاني للصناعة المصرفية الإسلامية الجزائرية: آليات ترشيد الصناعة المالية الإسلامية، الجزائر 8-9 ديسمبر 2013.
- 4- محي الدين يعقوب ، منيزل أبو الهول، مداخلة بعنوان الإيجار كصيغة استثمارية متجددة، international conference on islamic Banking and finance، مليزيا، 15-16 جوان 2010.

#### - المنشورات:

- 1- اتفاقية انشاء الإتحاد الدولي للبنوك الإسلامية، مطابع الإتحاد للبنوك الإسلامية، القاهرة، 1977م.
- 2- جمعية الجمع للمحاسبين القانونيين، المعايير المحاسبية الدولية 1998، شركة مطابع الخط، عمان، الأردن، 1999.
- 3- هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعايير الشرعية، 2010.

4- هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، معايير المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، البحرين، 2008.

### - المجالات:

1- المطارنة غسان فلاح ، مدى إلتزام البنوك الإسلامية الأردنية بتطبيق معيار المحاسبة الإسلامي رقم 8 (المعدل) الإجارة و الإجارة المنتهية بالتمليك، مجلة جامعة تشرين للبحوث والدراسات العلمية، 2011 .

2- النجار أحمد ، المصارف الإسلامية، مجلة المسلم المعاصر ، بيروت، لبنان، 1982، العدد 24 .

3- محمد عبد الحليم عمر، الحاجة إلى إعداد معايير محاسبية خاصة بالبنوك الإسلامية، مجلة دراسات اقتصادية إسلامية، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، البنك الإسلامي للتنمية، جدّة، العدد 2، 1997.

### - البحوث المنشورة:

1- أبو سليمان عبد الوهاب، عقد الإجارة مصدر من مصادر التمويل الإسلامي، المعهد الإسلامي للبحوث و التدريب، السعودية، الطبعة الثانية، 2000.

2- المغربي عبد الحميد عبد الفتاح ، الإدارة الإستراتيجية في البنوك الإسلامية، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، جدّة، المملكة العربية السعودية، الطبعة الأولى، 2004.

3- سعد الله رضا، المضاربة والمشاركة، ندوة رقم 34: البنوك الإسلامية ودورها في تنمية اقتصاديات المغرب العربي، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، جدّة، المملكة العربية السعودية، الطبعة الأولى، 1995.

4- زيد محمد عبد العزيز ، بحث الإجارة بين الفقه الإسلامي والتطبيق المعاصر ، المعهد العالمي للفكر الإسلامي ، القاهرة، 1996.

### - الرسائل العلمية:

1- المحضار عمر ، محاسبة عقود إيجار، أطروحة دكتورا، سوريا، 2010.

2- بورقة شوقي، الكفاءة التشغيلية للمصارف الإسلامية: دراسة تطبيقية مقارنة، أطروحة دكتوراة غير منشورة كلية العلوم الإقتصادية و التجارية و علوم التسيير ، جامعات فرحات عباس، سطيف، الجزائر، 2011، ص: 22.

- 3- طایل مصطفى كمال، البنوك الإسلامية: المنهج والتطبيق، مصر، جامعة أم درمان، 1988.
- 4- عبد الباقي عبد الرحمان ماجد، القياس و الإفصاح المحاسبي لعقود التأجير التمويلية و إمكانية تطبيقها في المصرف السوري، رسالة ماجستير، جامعة حلب، سوريا، 2005.
- 5- عبد الرازق محمد سعيد، المكاسب غير الشرعية في المصارف الإسلامية، رسالة ماجستير منشورة، كلية الدراسات العليا، جامعة القدس، 2012.
- 6- عطية إيمان، آليات التمويل في المصارف الإسلامية، شهادة ماستر في العلوم الإقتصادية، كلية العلوم الإقتصادية و التجارية و علوم التسيير، بسكرة، 2014.
- 7- كسب سامي إسحاق ، المشاكل المحاسبية المعاصرة، رسالة ماجستير ، جامعة العالم الأمريكية، الأردن، 2006.
- 8- مبيض مكرم محمد صلاح الدين ، الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك وفق المعيار المحاسبي رقم 8 بالمقارنة مع المعيار الدولي رقم 17، رسالة ماجستير منشورة، 2010،
- 9- مكي نبيل، المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار التمويلي وفق النظام المحاسبي المالي، رسالة ماستر، كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير، جامعة محمد خيضر – بسكرة –، 2014.

#### - القوانين و الأوامر:

- 1- أمر رقم: 96-09 مؤرخ في 10 يناير 1996 المتعلق بالإعتماد الإيجاري.

#### - مراجع الإلكترونية:

- 1- باكير محمد ماجد الدين، معايير المحاسبة المالية ومعايير المحاسبة الدولية: الأرضية المشتركة، المتصفح يوم: 2015/04/08، مقال متوفر على الموقع :  
<http://mosgcc.com/mos/magazine/article.php?storyid=1236>
- 2- أحمد محمد محمود نصار، عقد الإجارة فقها وتطبيقا، المتصفح يوم : 2015-05-05، مقال منشور على الموقع، الموقع الإلكتروني:  
[iefpedia.com/arab/wp-content/uploads/2009/11/vb.pdf](http://iefpedia.com/arab/wp-content/uploads/2009/11/vb.pdf)

#### ثانيا: المراجع بالغات الأجنبية:

**- LIVRES:**

- 1- Mario Giovanoli, le crédit –bail (leasing) en Europe dévèloppent et nature juridique, librairies technique, Paris, 1980
- 2- Wolfgang Dick , Franck Missonier-Piera , Comptabilité financière en IFRS ,PEARSON Education, France, 2006.

**-Congrès :**

- 1- Mohammad Faiz Azmi, "The Effects of Shariah Principles on Accounting Methods for Islamic Banks" , World Congress of Accountants, Kuala Lumpur, 2010.

**- Articles :**

- 1- Journal officiel de l'Union européenne, NORME COMPTABLE INTERNATIONALE 17, 2008.

**- SITES:**

- 1- [www.aaofii.com](http://www.aaofii.com).
- 2- [www.albaraka-bank.com](http://www.albaraka-bank.com)

فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
	إهداء
	شكر
I	الفهرس العام
IV	فهرس الجداول
V	فهرس الأشكال والرسومات البيانية
VI	قائمة الملاحق
VII	قائمة المختصرات
أ-هـ	المقدمة العامة
1	الفصل الأول: الإطار النظري للإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية
2	المبحث الأول: ماهية المصارف الإسلامية وأنشطتها التمويلية
2	المطلب الأول: مفهوم المصارف الإسلامية ونشأتها
2	1- مفهوم المصارف الإسلامية
3	2- نشأة المصارف الإسلامية
5	المطلب الثاني: خصائص المصارف الإسلامية وأهدافها
5	1- خصائص المصارف الإسلامية
7	2- أهداف المصارف الإسلامية
8	المطلب الثالث: صيغ التمويل في المصارف الإسلامية
8	1- صيغ تمويل الإستثمارات في المدى الطويل
11	2- صيغ تمويل الإستثمارات في المدى المتوسط
13	3- صيغ تمويل الإستثمارات في المدى القصير
15	المبحث الثاني: عقود الإجارة في الفقه الإسلامي
16	المطلب الأول: ماهية عقود الإجارة
16	1- تعريف الإجارة
16	2- شروط الإجارة
17	3- مشروعية عقود الإجارة

18	المطلب الثاني: أركان عقود الإجارة وأشكالها وفق المنظور الإسلامي
18	1- أركان الإجارة
18	2- أشكال الإجارة
20	المطلب الثالث: أنواع التأجير في المصارف الإسلامية
20	1- التأجير التشغيلي
20	2- الإجارة المنتهية بالتملك
21	المبحث الثالث: التمويل بالإجارة المنتهية بالتملك في المصارف الإسلامية
21	المطلب الأول: ماهية الإجارة المنتهية بالتملك.
21	1- مفهوم الإجارة المنتهية بالتملك
22	2- نشأة الإجارة المنتهية بالتملك
23	3- صور الإجارة المنتهية بالتملك ومشروعيتها
25	المطلب الثاني: خصائص الإجارة المنتهية بالتملك ومزاياها والمخاطر المصرفية المرتبطة بها.
25	1- خصائص الإجارة المنتهية بالتملك
25	2- مزايا الإجارة المنتهية بالتملك
27	3- المخاطر المصرفية المرتبطة بالإجارة المنتهية بالتملك
28	المطلب الثالث: خطوات تطبيق الإجارة المنتهية بالتملك في المصارف الإسلامية والفرق بينها وبين التأجير التمويلي التقليدي
28	1- خطوات تطبيق الإجارة المنتهية بالتملك في المصارف الإسلامية
29	2- الفرق بين الإجارة المنتهية بالتملك والتأجير التمويلي التقليدي
32	الفصل الثاني: محاسبة الإجارة المنتهية بالتملك في المصارف الإسلامية
33	المبحث الأول: محاسبة المصارف الإسلامية على ضوء الشريعة الإسلامية
33	المطلب الأول: النظام المحاسبي في المصارف الإسلامية.
33	1- تعريف النظام المحاسبي في المصارف الإسلامية
33	2- أهداف المحاسبة المالية للمصارف الإسلامية
34	المطلب الثاني: التعريف بهيئة المحاسبة والمراجعة والضوابط للمؤسسات المالية الإسلامية.
34	1- نشأة هيئة معايير المحاسبة والمراجعة والضوابط للمؤسسات المالية

	الإسلامية
34	2- أعضاء هيئة المحاسبة والمراجعة والضوابط للمؤسسات المالية الإسلامية
35	3- أهداف هيئة المحاسبة والمراجعة والضوابط للمؤسسات المالية الإسلامية
36	4- الهيكل التنظيمي لهيئة المحاسبة والمراجعة والضوابط للمؤسسات المالية الإسلامية
38	المطلب الثالث: المعايير المحاسبية والقوائم المالية الخاصة بالمصارف الإسلامية
38	1- المعايير المحاسبية الخاصة بالمصارف الإسلامية
39	2- القوائم المالية الخاصة بالمصارف الإسلامية
45	المبحث الثاني: الإطار المحاسبي للإجارة المنتهية بالتمليك وفق المعيار المحاسبي الإسلامي رقم (8) والدولي رقم (17)
45	المطلب الأول: القياس والإثبات المحاسبي للإجارة المنتهية بالتمليك وفق المعيار المحاسبي الإسلامي رقم (8)
45	1- خفية عن المعيار المحاسبي الإسلامي رقم 8
46	2- المصطلحات المتعلقة بالمعيار
	3- المعالجة المحاسبية لصور الإجارة المنتهية بالتمليك
59	المطلب الثاني: القياس والإثبات المحاسبي للإجارة المنتهية بالتمليك وفق المعيار الدولي رقم (17)
59	1- خفية عن المعيار المحاسبي الدولي رقم 17
59	2- المصطلحات المتعلقة بالمعيار
62	3- التعريف بالإجارة المنتهية بالتمليك وفق المعيار الدولي رقم 17
63	4- المعالجة المحاسبية للإجارة المنتهية بالتمليك وفق المعيار الدولي رقم 17
69	المطلب الثالث: أساس و آثار الاختلاف بين المعيارين
70	المبحث الثالث: العرض والإفصاح المحاسبي لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك وفق المعيار المحاسبي الإسلامي رقم (8) والدولي رقم (17)
70	المطلب الأول: العرض والإفصاح المحاسبي لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك وفق المعيار المحاسبي الإسلامي رقم (8)
71	1- العرض المحاسبي للإجارة المنتهية بالتمليك وفق معيار الهيئة
71	2- الإفصاح المحاسبي للإجارة المنتهية بالتمليك وفق معيار الهيئة

72	المطلب الثاني: العرض والإفصاح المحاسبي لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك وفق المعيار المحاسبي الدولي رقم (17)
72	1- العرض المحاسبي للإجارة المنتهية بالتمليك وفق المعيار المحاسبي الدولي رقم 17
73	2- العرض المحاسبي للإجارة المنتهية بالتمليك وفق المعيار المحاسبي الدولي رقم 17
74	المطلب الثالث: الآثار الناتجة عن العرض و الإفصاح لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك على القوائم المالية
74	1- الآثار الناتجة عن العرض والإفصاح بالنسبة للمؤجر
75	2- الآثار الناتجة عن العرض والإفصاح بالنسبة للمستأجر
78	<b>الفصل الثالث: دراسة حالة بنك البركة الجزائري</b>
79	<b>المبحث الأول: نظرة عامة حول بنك البركة الجزائري</b>
79	المطلب الأول: تقديم بنك البركة الجزائري
79	1- نشأة بنك البركة الجزائري
80	2- مساهمات بنك البركة الجزائري
81	3- بعض المؤشرات المالية لبنك البركة الجزائري
82	4- أهداف بنك البركة الجزائري
83	المطلب الثاني: الخدمات المصرفية لبنك البركة الجزائري
85	المطلب الثالث: الهيكل التنظيمي لبنك البركة الجزائري
87	<b>المبحث الثاني: الإطار المحاسبي للإجارة المنتهية بالتمليك في بنك البركة الجزائري</b>
88	المطلب الأول: آلية تطبيق الإجارة المنتهية بالتمليك في بنك البركة الجزائري
88	1- الإطار التنظيمي للإجارة المنتهية بالتمليك في الجزائر
89	2- آلية تطبيق الإجارة المنتهية بالتمليك في بنك البركة الجزائري
95	المطلب الثاني: المعالجة المحاسبية للإجارة المنتهية بالتمليك في بنك البركة الجزائري
96	1- المبادئ المحاسبية التي يقوم عليها بنك البركة الجزائري
96	2- المعالجة المحاسبية للإجارة المنتهية بالتمليك في بنك البركة الجزائري

111	المطلب الثالث: العرض والإفصاح المحاسبي لعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك في بنك البركة الجزائري
113	الخاتمة العامة
	قائمة المراجع
	قائمة الملاحق
	الملخص

**ملخص :**

تعتبر عقود الإجارة المنتهية بالتملك إحدى آليات التمويل المستحدثة من قبل المصارف الإسلامية، حيث شهدت في السنوات القليلة الماضية انتشارا كبيرا نظرا للمزايا الإقتصادية التي تحققها لأطراف العقد وحتى للإقتصاد الوطني، لذلك كان من الضروري تنظيم هذه المعاملة محاسبيا مع ما يتوافق و مبادئ الشريعة الإسلامية.

وعليه فإن هذه الدراسة أخذت بشرح وعرض التطبيق العملي للإجارة المنتهية بالتملك وضوابطها الشرعية من جهة، ومن جهة أخرى معالجتها المحاسبية في المعيار المحاسبي الإسلامي رقم (8) مقارنة مع معالجتها المحاسبية حسب متطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم (17)، كما تطرق موضوع البحث إلى مدى إلتزام المصارف الإسلامية الجزائرية بالمعيار المحاسبي الإسلامي رقم (8) من خلال دراسة تطبيقية في بنك البركة الجزائري.

وتشير النتائج المتوصل إليها من خلال هذه الدراسة إلى وجود إختلافات جوهرية بين المعيارين، كما أن بنك البركة الجزائري لا يمثل كليا للمعيار المحاسبي الإسلامي رقم (8) نظرا للبيئة المصرفية التي ينشط فيها.

**مصطلحات البحث:** الإجارة المنتهية بالتملك، المصارف الإسلامية، المعيار المحاسبي الإسلامي رقم (8)، المعيار الدولي رقم (17).

**Résumé :**

Le contrat de location-vente est l'un des mécanismes modernes de financement utilisés par les banques islamiques, elle en témoigne au cours de ces dernières années un grand succès, étant donné les avantages économiques qu'elles génèrent aux différents parties du contrat ainsi à l'économie nationale.

Il était donc nécessaire de cohérer cet outil comptablement avec ce qui est indiqué par les principes islamique. De ce fait, l'objet de cette étude porte d'une part en l'explication de l'application pratique du « contrat de location-vente » et de sa légitimité ; en d'autres part son traitement comptable selon la norme comptable islamique n°8 par rapport aux exigences de la norme internationale n°17, cette recherche a également abordé la mesure de l'engagement des banques islamiques algériennes par rapport à la norme comptable n°8, à travers une étude appliquée au sein de la banque algérienne Al Baraka.

Selon les résultats obtenus par cette étude, il en découle des différences fondamentales entre les deux normes, la banque d'Al Baraka n'applique pas convenablement la norme comptable islamique en raison de son environnement bancaire.

**Les termes de la recherche:** location-vente, les banques islamiques, la norme comptable islamique n°8, la norme internationale n°17.