

# معييار الإبلاغ المالي الدولي رقم 16 عقود الأيجار

# تعريف عقد البيع والايجار

**تعريف عقد البيع :** البيع هو معاملة بين طرفين، الطرف الأول يطلق عليه "عميل" أو "مشتري" والطرف الآخر "بائع" أو "رجل مبيعات"، وتتم هذه المعاملة بحصول الطرف الأول "العميل" على سلعة أو خدمة من الطرف الثاني "البائع" بمقابل مالي.

البيع حسب القانون: عقد بمقتضاه ينقل أحد المتعاقدين للآخر ملكية شيء أو حق في مقابل ثمن يلتزم هذا الآخر بدفعه له.

البيع بالتقسيط: البيع بالتقسيط هو ذلك البيع الذي يتفق فيه المتعاقدان على أن يدفع المشتري بعض الثمن ويسدد الباقي على أقساط تدفع في مواعيد دورية محددة، على الرغم من انتقال ملكية المبيع وتسليمه للمشتري، فهو بيع عادي ولكن احد عناصره وهو الثمن لا يتم دفعه فورا إنما على أقساط دورية متساوية، أو تنازلية أو تصاعدية عادة ما تكون شهرية أو سنوية ...

**عقد الإيجار** : هو عقد بين مؤجر ومستأجر يقوم فيه المؤجر بتأجير سلعة يضعها تحت تصرف المستأجر ويقوم المستأجر بدفع إيجار يمكن المؤجر، على مدى فترة العقد، من تغطية جميع التكاليف أو جُلّها، بما في ذلك الفوائد، وتحول جميع المخاطر والمزايا المتصلة بالملكية بحكم الواقع من المالك القانوني للسلعة (المؤجر) إلى مستعمل السلعة

البيع الإيجاري يُسمى أيضاً "الإيجار المُنتهي بالتمليك" وهو اتفاق بين البائع والمشتري على تأجير عقار لمدة معينة مقابل التزام الأخير بدفع إيجار دوري، ويعد من العقود المركبة التي تجمع عدد من العقود (إيجار وتمليك) في صيغة واحدة

ان اهم المشاكل التي تواجه الشركات التجارية والمشروعات الاقتصادية في الاستثمار هي التمويل عند اقتنائها لوسائل الإنتاج لغرض التوسع وزيادة الإنتاج في السابق كان الاعتماد على مصادر التمويل الداخلي او الاقتراض ولكل حالة لها معوقاتا ومشاكلها وهنا لجأت الشركات الى أسلوب اخر الا وهو التأجير التمويلي وهذا الأسلوب هو اقل كلفة من الأسلوبين السابقين

# الإيجار التمويلي

**التأجير التمويلي** هو عقد اتفاق بين المؤجر والمستأجر والذي يمنح الحق للمستأجر في استخدام أصل معين مملوك للمؤجر خلال فترة محددة، ومقابل هذا الحق يوافق المستأجر على دفع إيجارات دورية للمؤجر، وفي نهاية مدة العقد يحق للمستأجر أن يمتلك الأصل المؤجر بقيمة متبقية.

## ما هو الفرق بين التأجير التمويلي والتأجير التشغيلي

في التأجير التمويلي يحتفظ المؤجر بالملكية القانونية للأصل طوال مدة التأجير، على الرغم من احتمال أو عدم احتمال شراء المستأجر الأصل المستأجر في نهاية مدة التأجير، ويفرض المؤجر فقط رسماً اسمياً مقابل نقل ملكية الأصل إلى المستأجر، أما في التأجير التشغيلي لا ينوي المستأجر شراء الأصل وبناء عليه يتم تحديد الدفعات الإيجارية.

# اشكال الايجار التمويلي

1- عقود الإيجار التشغيلي: عقود الإيجار التشغيلي هي عقود إيجار قصيرة الأجل تسمح للشركات باستخدام أحد الأصول لفترة زمنية محددة دون نقل مخاطر ومزايا الملكية.

2- عقود التأجير الرأسمالية: وهي عقود إيجار طويلة الأجل تنتقل مخاطر ومزايا الملكية من المؤجر (شركة التمويل) إلى المستأجر (الشركات). ...

أ- البيع الايجاري

ب- الايجار التمويلي

# شروط عقد الايجار التمويلي

- 1- اذا كانت القيمة الحالية للحدنى لأقساط الايجار تغطي 90% من قيمة الأصل او اكبر تعتبر عقد الايجار تمويلي
- 2- اذا كان مدة عقد الايجار تغطي او قريب من العمر الإنتاجي للأصل تعتبر عقد الايجار تمويلي
- 3- اذا تضمن عقد الايجار شرط الشراء بسعر تحفيزي في نهاية مدة عقد الايجار تعتبر عقد الايجار تمويلي
- 4- اذا تضمن العقد شرط نقل ملكية الأصل الى المستأجر في نهاية مدة العقد تعتبر عقد الايجار تمويلي

# اشكال الايجار حسب معيار المحاسبة الدولي 17

حسب معيار المحاسبة الدولي رقم 17 الملغاة صنف عقود الايجار

1- عقود الايجار التشغيلي

2- عقود ايجار التمويلي

واستثنى المعيار :

1- عقود التأجير الخاصة بالمصادر الطبيعية والبتروول

2- عقود ترخيص استعمال الأفلام واشرطة الفيديو وبراءة الاختراع وحقوق التأليف

# عقود الايجار حسب معيار الإبلاغ المالي الدولي 16

يعتبر معيار الإبلاغ المالي الدولي رقم (16) من أحدث المعايير والمهمة والذي يتناول متطلبات الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح المتعلقة بعقود الإيجار لدى المستأجرين والمؤجرين. وجاء هذا المعيار كمشروع مشترك بين مجلس معايير المحاسبة الدولية IASB ومجلس معايير المحاسبة المالية الأمريكي FASB. وقد أحدث هذا المعيار تحول كبير في المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار التشغيلية لدى المستأجرين حيث يتم بموجب هذا المعيار رسمة عقود الإيجار التشغيلية التي تزيد عن 12 شهر كأصول والاعتراف بالتزامات مقابلها، وقد أنهى هذا المعيار الجدل الطويل في الفكر المحاسبي حول إخفاء القوائم المالية لعقود الإيجار التشغيلي وإخفاء الالتزامات المتعلقة بتلك العقود. ويحل هذا المعيار محل كل مما يلي:

- معيار المحاسبة الدولي رقم (17) "عقود الإيجار"
- التفسير رقم (4) "IFRIC4 الترتيبات التي تتضمن التأجير".
- التفسير رقم (15) "عقود الإيجار التشغيلي – الحوافز" - .
- التفسير رقم (27) "تقييم جوهر العملية التي تتضمن شكل قانوني لعقد الإيجار". ويبدأ سريان مفعول هذا المعيار اعتباراً من 2019/1/1 مع السماح بالتطبيق المبكر.



# هدف ونطاق معيار 16 الدولي

يهدف هذا المعيار الى وضع مبادئ الاعتراف والقياس والعرض والافصاح لعقود الإيجار، وبشكل يؤدي الى تقديم معلومات ملائمة وتمثل بصدق عمليات التأجير لدى كل من المستأجرين والمؤجرين.

## نطاق المعيار :

يطبق معيار الإبلاغ المالي رقم (16) على كافة عمليات التأجير (عقود الإيجار) باستثناء ما يلي:

1. عقود تأجير واستخدام المصادر غير المتجددة مثل النفط و الغاز وما شابهها.

2. عقود تأجير الأصول البيولوجية المحتفظ بها من قبل المستأجر (معيار 41).

3 . ترتيبات خدمات الامتياز (أنظر 12. IFRIC).

4. تراخيص الملكية الفكرية الممنوحة من قبل المؤجر (أنظر 15 "IFRS الإيراد من العقود مع العملاء"

5. حقوق الاستئجار ( لدى المستأجر) بموجب اتفاقيات الترخيص مثل:

حقوق استئجار الأفلام وبراءات الاختراع وحقوق التأليف والمخطوطات الخاضع لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم (38) "الأصول غير الملموسة".