



دار المنظومة  
DAR ALMANDUMAH  
الرواد في قواعد المعلومات العربية

العنوان:	تقييم المعالجات المحاسبية لعقود الإيجار والمشاكل المترتبة عليها في ضوء المعايير المحاسبية
المصدر:	الفكر المحاسبي
الناشر:	جامعة عين شمس - كلية التجارة - قسم المحاسبة والمراجعة
المؤلف الرئيسي:	كريمة، دينا عبدالعليم
المجلد/العدد:	مج20, ع3
محكمة:	نعم
التاريخ الميلادي:	2016
الشهر:	أكتوبر
الصفحات:	1 - 45
رقم MD:	775696
نوع المحتوى:	بحوث ومقالات
اللغة:	Arabic
قواعد المعلومات:	EcoLink
مواضيع:	المحاسبة، عقود الإيجار، الإيجار التمويلي، المعالجات المحاسبية، المعايير المحاسبية الدولية، المعايير المحاسبية المصرية
رابط:	<a href="https://search.mandumah.com/Record/775696">https://search.mandumah.com/Record/775696</a>

© 2018 دار المنظومة. جميع الحقوق محفوظة.  
هذه المادة متاحة بناء على الإنفاق الموقع مع أصحاب حقوق النشر، علما أن جميع حقوق النشر محفوظة.  
يمكنك تحميل أو طباعة هذه المادة للاستخدام الشخصي فقط، ويمنع النسخ أو التحويل أو النشر عبر أي وسيلة (مثل مواقع الانترنت أو البريد الإلكتروني) دون تصريح خطي من أصحاب حقوق النشر أو دار المنظومة.

**تقييم المعالجات الحاسوبية لعقود الإيجار  
والمشاكل المترتبة عليها في ضوء المعايير الحاسوبية**

**دكتورة**

**دينا عبد العليم كريمة**

**مدرس الحاسبة بجامعة المستقبل**



## تقييم المعالجات المحاسبية لعقود الايجار والمشاكل المترتبة عليها في ضوء المعايير المحاسبية

\* دينا عبد العليم كريمه

مقدمة البحث :

يعد الايجار التمويلي أحد الاساليب الحديثة المستخدمة في تمويل المنشآت الاقتصادية ، وعلى الرغم من كونه نشاطاً معروفاً منذ عهود قديمة الا أن تطوره وانتشاره في العصر الحديث جاء نتيجة زيادة أحجام المشروعات و تنوع انشطتها ، وارتفاع تكلفة الحصول على الاصول الراسمالية وتزايد حاجة المنشآت الى مصادر التمويل المختلفة سواء كانت مصادر داخلية ممثلة في الاموال الخاصة و الارباح المحتجزة و اصدار الاسهم في الاسواق المالية ، أو مصادر خارجية ممثلة في القروض أو من خلال التأجير التمويلي للحصول على الاصول اللازمة لها خاصة في بعض المنشآت التي تعاني من مشاكل تمويلية كالمديونية او صعوبة الحصول على قروض . حيث ساهم التأجير التمويلي في توفير التمويل اللازم لهذه المنشآت في العديد من الدول المتقدمة ، ومن ثم في دعم وتفعيل عجلة الاقتصاد .

و على الرغم مما يحققه هذا الاسلوب المستحدث في التمويل من مزايا مقارنة بغيره من اساليب التمويل سواء بالنسبة للمستأجر أو للمؤجر ، الا أنه يواجه بالعديد من العقبات والمشكلات سواء المحاسبية أو المالية أو التنظيمية ، فعلى سبيل المثال يعتبر الايجار التمويلي وسيلة للتمويل خارج الميزانية حيث تمول المنشأة حيازة اصولها بغير الشراء النقدي فلا يعتبر الاصل مملوكاً قانوناً للشركة ولا يظهر في ميزانيتها ، وعلى الرغم من ان التمويل خارج الميزانية يؤدي الى زيادة هامش التمويل الاضافي للمنشأة نتيجة لانخفاض نسبة الديون لحقوق الملكية بحيث يمكن للمستأجر الحصول على تمويل اضافي بتكلفة منخفضة، الا انه يؤدي الى اظهار قيمة اصول المستأجر والتزاماته بأقل من القيمة الحقيقية لها فيتسم المركز المالي بعدم المصادقية .

وقد اعلنت SEC تحفظها على عدم الشفافية في الافصاح عن المعلومات المتعلقة بعقود الايجار وانعكاسها على المستثمرين ، و بناء عليه قدم مجلسي معايير المحاسبة الامريكية ومعايير المحاسبة الدولية مشروعاً للنهوض بالمحاسبة عن عقود الايجار ، وتضمن المشروع اهمية الافصاح في القوائم المالية عن الاصول و الالتزامات المتعلقة بها ، وفي سنة ٢٠١٤ واستجابة لهذا المشروع قامت العديد من الشركات الكبرى في عدد من الدول

مدرس المحاسبة بجامعة المستقبل.

والتي تعمل فى اطار معايير المحاسبة الدولية لاعداد التقارير المالية بالافصاح عن حجم الالتزامات المرتبطة بعقود الايجار والمسجلة خارج قوائم المركز المالى رغبة منها فى تحديد حجم المشكلة حيث بلغ حجم هذه الالتزامات ٣ تريليون دولار أمريكى، و كان بيانها كالتالى:

- ٢٧ % افريقيا والشرق الاوسط .
- ٣٢ % اسيا ودول المحيط الهادى .
- ٢٦ % أوروبا .
- ٤٥ % امريكا اللاتينية .
- ٢٢ % امريكا الشمالية .

مما يعكس استمرارية و تفاقم مشكلة التمويل خارج الميزانية و غيرها من المشكلات المرتبطة بعقود الايجار التمويلية ، الامر الذى استوجب مزيد من الاهتمام من جانب المنظمات المهنية المختلفة فى صوره اصدار تشريعات ومعايير محاسبية متعلقة بالتأجير التمويلى وما يتعلق به من مشكلات فى محاولة لعلاجها.

مشكلة البحث :

تواجه عقود الايجار العديد من المشكلات والعقبات سواء المحاسبية أو المالية أو التنظيمية والتي تؤثر فى مصداقية القوائم المالية، وتقلل من امانة تمثيل المعلومات المحاسبية للواقع الاقتصادى وترجع هذه المشكلات فى معظمها الى تناقض المعالجات المحاسبية للمعايير المتعلقة بعمليات الايجار التمويلية سواء فى دفاتر المؤجر أو المستأجر أو المعالجات المتعلقة بالافصاح فى القوائم المالية لكل منهما ، و هذا التناقض يرجع إلى اختلاف الاساس الفكرى والمحاسبى فيما بين المعايير الدولية ، أو بينها وبين المعايير المصرية ، فمثلاً يتبنى المعيار المصرى مفهوم الشكل القانونى للاصل المؤجر والذى قد لا يعكس الجوهر الحقيقى للمعاملة ، وبالتالي لا يعطى حق الملكية القانونية للاصل للمستأجر طالما لم تنتقل الملكية ، بينما يرى المعيار الدولى أن الجوهر الحقيقى للمعاملة هو انتقال ملكية الاصل بمنافعه والتزاماته الى المستأجر فيقع على عاتقه تسجيل الاصل والتزاماته ، وكذلك تختلف المعايير فى تحديد ماهية عقود الايجار وتصنيفاتها سواء الى عقود تأجير تمويلية أو تشغيلية، فقد تصنف بعض المعايير المحاسبية عقد الايجار طبقاً لتوافر عدد من الشروط كعقد ايجار تمويلى ، و هنا يتم رسملة الاصل والافصاح عن التزاماته فى قائمة المركز المالى ، أو قد يصنف عقد الايجار طبقاً لمعايير محاسبية أخرى كعقد ايجار تشغيلى فلا تظهر الاصول والالتزامات بالميزانية وتظهر بأقل من قيمتها الحقيقية .

هذا الاختلاف فى المعالجات المحاسبية بين المعايير بسبب عدم وضوح الطبيعة القانونية لعقود الايجار يؤدي إلى ظهور المشكلات كما يعتبر مناخ خصب للتلاعب حيث تفضل بعض الشركات تصنيف عقود الايجار التمويلية كتشغيلية لتجنب رسالتها واطهارها فى الميزانية ، مما يمكن اعتباره تمويل خفى خارج الميزانية ، وغيرها من المشكلات الناتجة عن اختلافات المعالجات المحاسبية بين المعايير المختلفة لعقود الايجار التمويلية.

ومن أهم هذه المعايير المعيار الدولى 17 IAS ، و المعيار الدولى الجديد 16 IFRS لسنة ٢٠١٦ والمنتظر تطبيقه فى ٢٠١٩ ، و المعيار المصرى رقم ٢٠ لسنة ٢٠١٥ ويطبق على عقود الايجار التمويلية التى تبرم وفقاً لاحكام قانون التأجير التمويلية رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ وتعديلاته ولائحته التنفيذية .

#### هدف البحث :

يتمثل الهدف الاساسى للبحث فى تقييم المعالجات المحاسبية لعقود الايجار التمويلية والمشاكل المترتبة عليها فى اطار المعايير المحاسبية ، ويتم تحقيق هذا الهدف من خلال الاهداف الفرعية التالية :

- ١- دراسة اهمية قرار التأجير التمويلية كمصدر للتمويل .
- ٢- دراسة المعوقات والمشكلات التى تواجه الايجار التمويلية سواء المحاسبية أو التنظيمية.
- ٣- دراسة تحليلية للمعالجات المحاسبية المختلفة لعقود الايجار التمويلية فى ظل المعايير المحاسبية .
- ٤- تقييم مدى ملاءمة المعالجات المحاسبية لعقود الايجار التمويلية وفقاً للمعايير الدولية للشركات المصرية

#### فروض البحث :

يقوم البحث على اختبار الفروض التالية :

- ١- يعد قرار الايجار التمويلية بديل مثالى لقرار الاقتراض لشراء الاصول الراسمالية كمصدر للتمويل سواء بالنسبة للمستأجر او للمؤجر .
- ٢- يواجه قرار الايجار التمويلية العديد من العقبات و المشكلات سواء التنظيمية أو المحاسبية.
- ٣- توجد فروق جوهرية فى المعالجات المحاسبية بين المعايير الدولية والمصرية لعقود الايجار التمويلية .

٤- تتلاءم المعالجات المحاسبية لعقود الايجار التمويلي وفقا للمعايير الدولية للشركات المصرية

نطاق البحث :

- يقتصر البحث علي تناول عقود الايجار التمويلي
- تتناول الباحثه المعيار الدولي IFRS 16 لسنة ٢٠١٦ والمنتظر تطبيقه سنة ٢٠١٩ وعرض لأهم التغيرات الجديدة فيه مقارنة بالمعيار الدولي السابق IAS 17 لعقود الايجار التمويلي وكذلك
- بالمعيار المصري رقم ٢٠ لسنة ٢٠١٥ ويطبق على عقود التأجير التمويلي التي تبرم وفقاً لاحكام قانون التأجير التمويلي رقم ١٥ لسنة ١٩٩٥ وتعديلاته
- قامت الباحثة بمساعدة من هيئة الاستثمار فى الحصول على أسماء بعض الشركات الكبرى و بلغ عددها ٩ شركات عاملة فى مجال الايجار التمويلي .

منهج البحث :

تحقيقاً لهدف البحث وللتحقق من فروضه تعتمد الباحثة على المناهج التالية :

١- المنهج الاستنباطي :

يهدف الى دراسة واستنباط العديد من الدراسات النظرية المكتتبية للابحاث والكتابات السابقة والتي يتضمنها الفكر المحاسبى المتعلقة بالايجار التمويلي و المشكلات التى تواجهه والمعالجات المحاسبية له فى ضوء المعايير المحاسبية.

٢- المنهج الاستقرائى :

تعتمد فيه الباحثة على اجراء دراسة ميدانية من خلال تصميم قائمة استقصاء لاستقراء الاراء في موضوع البحث لاستيفاء الجانب العملى منه .

خطة البحث :

يقسم البحث الى الفصول التالية :

الفصل الاول : الاطار الفكرى للمحاسبة عن الايجار التمويلي .

الفصل الثانى : تقييم المعالجات المحاسبية لعقود الايجار التمويلي فى ضوء معايير المحاسبة الدولية والمعيار المصري.

الفصل الثالث : دراسة ميدانية لتقييم المعالجات المحاسبية لعقود الايجار التمويلي طبقاً للمعايير الدولية و المعيار المصري .

## الفصل الاول

### الاطار الفكرى للمحاسبة عن الايجار التمويلي

١/١ مقدمة:

يعد الايجار التمويلي احد الوسائل الحديثة المتبعة لتوفير التمويل اللازم للمشروعات الاقتصادية فى العديد من الدول بهدف تدعيم وتشجيع هذه المشروعات التى تسهم بدورها فى تعزيز البيئة الاقتصادية لأى دولة ، وقد انتشر التأجير التمويلي سريعاً وطبق فى العديد من الدول .

حيث يعد هذا الاسلوب بمثابة سبيل جديد لتمويل المشروعات الاقتصادية بهدف دعم و تفعيل عجلة الاقتصاد بعيداً عن التمويل التقليدى من خلال البنوك نظراً لما يرتبط بالاخير من معوقات و متطلبات تعجز الكثير من المشروعات الاقتصادية عن معالجتها و توفيرها خاصة مع الازمة العالمية و حالة الركود الاقتصادى بعد عام ٢٠٠٩ .  
وقد استوجب هذا الاتجاه سن العديد من القوانين والتشريعات و اصدار المعايير المحاسبية اللازمة لتنظيمه .

٢/١ ماهية الايجار التمويلي :

تعددت تعريفات الايجار التمويلي طبقاً لاختلاف الوجهة المتبعة للتعريف .  
التعريف الاقتصادى : عرف الايجار التمويلي بأنه التزام تعاقدى من جانب احد الاطراف ( المستأجر ) تجاه طرف آخر ( المؤجر ) بسداد عدد من الدفعات الدورية تفوق فى قيمتها السعر الاصلى للاصل موضوع العقد ، على أن يحصل المستأجر فى المقابل على حق الانتفاع من الاصل مع احتفاظ المؤجر بالملكية القانونية للعقد بحيث لا يحق للمستأجر إعادة تأجير الاصل دون إذن المؤجر (١).

أما التعريف القانونى : فينظر للايجار التمويلي على انه بمثابة عقد بين المؤجر و المستأجر مع وجود عدد من القيود القانونية التى تحد من حصول المستأجر على المنفعة الكاملة من هذا الاصل المستأجر ، فمثلاً يمنع القانون الانجليزى و الامريكى المستأجر من الحصول على حق شراء الاصل اثناء مدة العقد او بعد انتهائه اذ يجب على المستأجر الالتزام باعاده الاصول المؤجرة للمؤجر الذى له الحق فى بيعها او اعاده تأجيرها(٢).

اتفق تعريف مجلس المحاسبة الامريكى و لجنة معايير المحاسبة بمجمع المحاسبين بانجلترا بأنه عقد اتفاق بين المؤجر و المستأجر بحيث ينتقل بمقتضاه الى المستأجر حق استخدام اصل معين مملوك للمؤجر لفترة زمنية مقابل عائد متفق عليه (٣).

ومما سبق يمكن للباحثة استخلاص عناصر الايجار التمويلي التالية :

- الايجار التمويلي هو التزام تعاقدى محدد المدة بين طرفين ( المؤجر والمستأجر ) .
- يلتزم المستأجر بموجب العقد بقيمة ايجارية مقابل انتقال حق استخدام الاصل اليه .
- تظل ملكية الاصل فى يد المؤجر ولكن قد تنتقل ملكية الاصل الى المستأجر اذا نص العقد على ذلك .



### ٣/١ تطور الايجار التمويلي عالمياً و محلياً :

( أ ) يعد نشاط الايجار التمويلي من الانشطة القديمة و يرجع الى عام ١٩٥٢ حيث تم انشاء اول شركات للتأجير التمويلي فى الولايات المتحدة وأصبح حينها نشاط التأجير التمويلي من الانشطة المؤثرة فى الاقتصاد الامريكى .

( ب ) بدأ حجم التأجير عالمياً فى التراجع منذ عام ٢٠٠١ حيث وصل حجم عمليات التأجير على مستوى العالم الى ٦٤٣ مليار دولار فى اواخر ٢٠٠٨ بتراجع ١٥ % عن عام ٢٠٠٧ ، كما حدث تراجع بلغ ٣٨ % فى سوق التأجير التمويلي فى امريكا الشمالية عن اوروبا .

( ج ) وفى آسيا شهد التأجير تراجعاً كبيراً بلغ ٤٠٢ % من ١٨٧ مليار دولار عام ٢٠٠٧ الى ١٢٤ مليار دولار عام ٢٠٠٨ و احتلت اليابان المرتبة الثالثة .

( د ) بلغ حجم التأجير التمويلي فى اوروبا ٤٩ % من سوق التأجير العالمى بمقدار ٣١٢ مليار دولار عام ٢٠٠٨ .

( هـ ) أما فى امريكا الجنوبية فكان اداء سوق التأجير متميزاً عام ٢٠٠٨ خاصة فى الأرجنتين و البرازيل وكولومبيا بمعدل ٣٧ % (٤) .

( و ) اما فى مصر فيعد القانون المصرى رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ (٥) هو الاطار الذى تعمل من خلاله منظومة التأجير التمويلي فى مصر ، وفى بداية ٢٠١٠ تم اعتماد مقترح التعديلات التشريعية على القانون من قبل مجلس اماناء الاستثمار بعد مناقشتها فى قسم التشريع بمجلس الدولة و قد جاءت أهم التعديلات كما يلى :

- يسمح لشركات التأجير التمويلي بممارسة نشاط التأجير التشغيلى و الاستهلاكى .  
- يسمح للمؤجر بالتنازل عن حقوقه المالية المترتبة على عقد التأجير الى شركات اخرى غير مؤجرة .

- رفع الحد الادنى لرأس مال شركات التأجير التمويلي .

- يسترد المؤجر الاصل فى حالة عجز المستأجر عن الالتزام بشروط العقد .

١ / ٤ انواع عقود الايجار :

يفرق بين انواع الايجار و ذلك كما يلى (١) :

( أ ) الايجار التشغيلى Operating Lease لا يرتبط العمر الاقتصادى للاصل طبقاً لهذا النوع من الايجار مع مدة العقد مثل تأجير الحاسبات الالكترونية و تأجير السيارات .

ويتميز هذا النوع بالخصائص التالية :

١- المرونة حيث انه يعطى للمستأجر الحق فى الغاء العقد قبل انتهاء موعده مما يمنحه حرية التصرف فى حالة انخفاض المبيعات او تغير طبيعة الاستثمارات فى ظل التطور التكنولوجى السريع .

٢- قصر الفترة الزمنية التى يغطيها عقد التأجير التشغيلى بحيث لا يستطيع المؤجر تغطية التكاليف وتحقيق ارباح .

٣- يتحمل المؤجر اية التزامات ضريبية أو مصاريف تأمين أو صيانة للاصل محل الاستئجار .

( ب ) الايجار التمويلي Financial lease ( الايجار الرأسمالي ) :  
ويتميز هذا النوع بالخصائص التالية :

- ١- ليس للمؤجر الحق في الغاء بدون شروط جزائيه.
  - ٢- تكون قيمة الدفعات كافية لتغطية قيمة الاصل بالاضافة الى العائد وذلك بسبب طول فترة التمويل حيث يعد اداة تمويلية طويلة الاجل .
  - ٣- عادة ما يقع على عاتق المستأجر الاعباء التكاليفية الخاصة بالضرائب والصيانة و التأمين ويعد التأجير التمويلي هو محل اهتمام هذا البحث .
- ١ / ٥ مقومات الايجار التمويلي :

إن مقومات الايجار التمويلي تتأتى من خلال تشجيع الاستثمار الرأسمالي و تنقسم مقومات التأجير التمويلي الى مقومات مالية ومقومات محاسبية وقانونية (٧).

( أ ) المقومات المالية :

تتعدد المقومات المالية التي تخلق بيئة جيدة للاستثمار الراسمالي وبالتبعية للتأجير التمويلي ويأتى في مقدمه هذه المقومات التخفيضات الضريبية .

حيث تتم الاستفادة الضريبية بناء على الفترة المتبقية من عمر الاصل ، فيتمتع المؤجر بالتخفيض الضريبي اذا كان العمر المتبقى للاصل كبير ولكن اذا اشتمل عقد التأجير على امكانية البيع ونقل الملكية فان التخفيض الضريبي ينتقل الى المستأجر ، وايضاً من المقومات المالية الممنوحة للاستثمار الرأسمالي والتأجير التمويلي هي تخفيضات الرسوم الجمركية وسهولة اجراءات القروض .

( ب ) المقومات القانونية :

تلعب دوراً كبيراً في عقود الايجار التمويلية أذ أن كل اجراء يتم على مدى عقد التأجير لا بد وأن يكون مدعماً بتغطية قانونية تحمى كلا الطرفين ( المؤجر والمستأجر ) مثل : سن قوانين متعلقة بضوابط التعاقد والملكية لتحمى المالك في حالة اخلال المستأجر بشروط العقد ، وتيسر اجراءات استرداد الاصل واعطاء الحق في استرداد الدفعات المستحقة ، وكذلك سن قوانين لحماية الاصل المؤجر من الاستئجار بالباطن دون علم المؤجر الاصلى من خلال تسجيل الاصول المؤجرة ، و ايضاً سن قوانين لحماية المستأجر في حالة اخلال المؤجر بأياً من شروط التعاقد .

( ج ) المقومات المحاسبية :

هناك اتجاهان للمعالجة المحاسبية المتعلقة بادراج الايجار التمويلي في قائمة المركز المالي.

الاتجاه الاول : يعتمد على ادراج عقود التأجير ضمن الميزانية نظراً لطول مدة عقد التأجير التمويلي بحيث ان طول فترة استخدام الاصل تعكس ملكيته بمعنى رسملة عقود التأجير .

الاتجاه الثانى : يعتبر أن ادراج الاصل المؤجر ضمن الاصول المملوكة فى قائمة المركز المالى يعد تضليلاً و انه يجب أن تتم المعالجة المحاسبية للمدفوعات المترتبة على العقد كأى عقد طويل الاجل .

و تميل الباحثة الى الاتجاه الاول نظراً لاعتبار الاصل المؤجر اصل مؤجل الملكية سيتم امتلاكه نهائياً فى نهاية عقد الاستئجار ، و ينبغى رسمته و هو ما يعد تدعيماً لمفهوم الافصاح الصادق بالنسبة لمستخدمى القوائم المالية حيث تظهر الاصول الثابتة والالتزامات طويلة الاجل والفوائد المدينة بقيمتها الصحيحة بالرغم من ان ذلك قد يؤدي الى اظهار الادارة بصورة غير جيدة كما قد يؤثر على قياس النسب المالية مثل نسبة الديون طويلة الاجل الى اجمالى الاصول أو الى اجمالى حقوق الملكية أو إلى اجمالى الاصول طويلة الاجل .

٦ / ١ دراسات سابقة :

( ١ ) دراسة Godfrey & Warren ١٩٩٥ :

اجريت هذه الدراسة على عدد من شركات التأجير التمويلي الاسترالية لتحديد أثر رسمه عقود التأجير التمويلي على هيكل راس المال لهذه الشركات ، و تعمل هذه الشركات فى ظل المعيار الاسترالى رقم ١٠٠٨ لسنة ١٩٨٧ والذي يتطلب رسملة العقود من قبل المستأجر ، و الافصاح عن العقود التمويلية فى الميزانية ، وتوصلت الدراسة فى نتائجها إلى ما يلى :

١- ادى اقرار القانون الاسترالى الخاص بالرسملة الى عدم رغبة الشركات فى الاعتماد على الايجار التمويلي تجنباً للرسملة والافصاح فى القوائم المالية ، وبالتالي زاد الاعتماد على القروض .

٢- اعادت الشركات تصنيف عقود التأجير التمويلي الى عقود تشغيله لتجنب الرسملة والادراج فى الميزانية العمومية .

٣- اوصت الدراسة بضرورة اعادة النظر فى المعيار الاسترالى لأن معظم الشركات التى تعتمد على نظام الايجار التمويلي كانت تستفيد منه كتمويل خفى خارج الميزانية العمومية<sup>(٨)</sup>.

( ٢ ) دراسة نمر ٢٠٠١ :

هدفت هذه الدراسة الى إجراء دراسة تحليلية على الطبيعة القانونية لعقد الايجار التمويلي والآثار المترتبة على اطرافه ، و اهمية عقود الايجار على مستوى الدولة أو لكل من المؤجر أو المستأجر وقد أظهرت الدراسة النتائج التالية :

١- عدم وضوح الطبيعة القانونية لعقود الايجار التمويلي وذلك لعدم استقرار الوضع القانونى لها .

٢- أن عقد الايجار التمويلي هو من العقود التجارية ذات الطابع الخاص لأنها تشمل نوعين من العقود التأجير و التمليك ومن ثم فان الآثار المترتبة على أطراف العقد تختلف عن العقود التقليدية<sup>(٩)</sup>.

( ٣ ) دراسة حموى ٢٠٠٥ :

بحثت هذه الدراسة في البدائل التمويلية المختلفة التى يمكن اعتمادها كأساس لتمويل الاستثمارات وقد خلصت الدراسة الى النتائج التالية :

- ١- أن التأجير التمويلي يعد من اهم مصادر التمويل المستخدمة لتمويل المشاريع الصناعية والتجارية والتي كانت عاجزة عن الحصول على التمويل اللازم لاستمرارها .
- ٢- اعتبرت الدراسة أن تشجيع التأجير التمويلي يسهم فى زيادة حجم الاستثمارات طويلة الاجل لما توفره لمنشآت الاعمال من مصادر تمويل للاصول الثابتة دون تحمل اعباء مالية كبيرة .
- ٣- أن التأجير التمويلي يعد وسيلة هامة فى كثير من الدول المتقدمة لاقتناء الاصول طويلة الاجل بأقل اعباء تمويلية ممكنة (١٠).

( ٤ ) دراسة عاشور وغربى ٢٠٠٦ :

قارنت هذه الدراسة بين القروض البنكية و الايجار التمويلي من حيث المخاطر والمتطلبات، حيث اعطت الدراسة تصوراً عاماً للتأجير التمويلي الذى يعد تقنية تمويل حديثة فى كثير من المنشآت الاقتصادية ، وقد اتسع نطاق التعامل به ليشمل كافة الاصول المستخدمة فى مباشرة الانشطة الانتاجية ، مما ادى بالادارات المالية فى المنشآت المختلفة الى المفاضلة بين الاقتراض المباشر من البنوك او البعد عن خدمة الدين ومشاكله من خلال تبنى اسلوب التأجير التمويلي وقد اعتبرت نتائج الدراسة ان التأجير التمويلي يعد من انسب التقنيات التمويلية للمنشآت الاقتصادية التى تعاني من مشاكل عديده مثل المشاكل المالية الناتجة عن عدم قدرتها على تمويل نفسها ذاتياً أو ندره الضمانات اللازمة للحصول على القروض المصرفية (١١).

( ٥ ) دراسة Al-Shiab & Bawneh ٢٠٠٨ :

ركزت هذه الدراسة على العوامل المؤثرة فى الايجار التمويلي كمصدر من مصادر التمويل سواء عوامل تنظيمية أو محاسبية وقد اعتمدت الدراسة على تصميم قائمة استقصاء تم توزيعها على عدد من الشركات الاردنية ، و اشارت النتائج الى أن غياب العديد من العوامل التنظيمية مثل عدم توافر الحوافز المشجعة لتطبيق سياسة التأجير التمويلي يعد من معوقات التوسع فى هذه السياسة (١٢) .

( ٦ ) دراسة Shough ٢٠١١ :

اشارت هذه الدراسة الى أن معظم الممارسات المحاسبية تعتبر الايجار التمويلي من أهم الأدواتالتمويلية و تعتبر أن استخدام الاصل والانتفاع به هو الذى يحدد طبيعته فطالما أن الاصل ( المؤجر ) يعد اداة انتاجية فهو يعامل مثل باقى الاصول المملوكة بحيث يجب الافصاح عنه فى القوائم المالية . وهناك اتجاه آخر لا يعتبر الاصل المؤجر من ضمن الاصول المملوكة للمستأجر فهو يعتبر عقد الايجار تشغيلي و ليس تمويلي وبالتالي لا يفصح عنه فى قوائم المستأجر كأصل ، و انما يظهر خارج قائمة المركز المالى طالما لم يتم شراءه .

وتصنف المعايير المحاسبية الحالية عقود الايجار الى عقد ايجار تشغيلي و عقد ايجار تمويلي فاذا تم اعتباره كعقد ايجار تمويلي فانه يعتبر اصل و يظهر بالقوائم المالية ، أما اذا عولج كايجار تشغيلي فانه يتم فقط الافصاح عن المدفوعات الايجارية كمصروفات ، وقد اشارت هذه الدراسة في نتائجها الى أن هذه التفرقة في طبيعة عقود الايجار قد ادت الى العديد من المشكلات حيث يعانى المستخدمون من عدم شفافية و مصداقية القوائم المالية ، اذ انهم يعتبرون انه بمجرد اتمام عقد الايجار يترتب مجموعة من المنافع و الالتزامات التي ينبغى الافصاح عنها في القوائم (١٣).

( ٧ ) دراسة Barone et al ٢٠١٤ :

ركزت هذه الدراسة على اجراء دراسة تحليلية لمعايير الايجار التمويلي التي تصنف عقود الايجار الى ايجار تشغيلي أو ايجار تمويلي ، و اشارت الى انه في حالة تصنيف عقد الايجار كتشغيلي فان ذلك لا يتطلب الاعتراف بالاصول الموجرة أو الالتزامات المترتبة على عقد الايجار في القوائم المالية ، و إعتبرت الدراسة ان ذلك يعد من نقاط الضعف في هذه المعايير ، إذ أن الاعتراف بعقود الايجار والافصاح عنها في القوائم المالية يحسن من جودة ومصداقية القوائم ويزيد من ثقة المستثمر فيها ، و قد حاولت كلاً من IASB و FASB في مشروعها الاخير علاج هذا القصور في المعايير ، و خلصت الدراسة الى أن ما قدمه المجلسين من محاولة لاعادة القاء الضوء على مشكلات عدم الافصاح عن عقود الايجار سوف يؤدي الى تحسين القوائم المالية سواء في مرحلة الاعداد أو عند الاستخدام متضمناً تحسن النسب المالية وتحسين القدرة على تحديد المخاطر (١٤).

( ٨ ) دراسة Wong & Joshi ٢٠١٥ :

اجرت دراسة تحليلية للمشروع المشترك بين FASB / IASB و الذي قدم عام ٢٠١٣ و الخاص بعقود الايجار وقد اشارت الدراسة الى انه اذا تم التعامل مع هذا المشروع كمييار محاسبي ملزم فان ذلك سوف يؤدي الى تغيير المعالجات المحاسبية لعقود التأجير وكيفية الافصاح عنها بالقوائم المالية وتأثير ذلك على النسب المشتقة من هذه القوائم ، و قد تم اجراء الدراسة على عدد من كبرى الشركات الاسترالية ، حيث تعتبر الدراسة الاولى في مجال عقود التأجير التمويلي في استراليا ، و تمثلت المعالجة المحاسبية في رسملة عقود التأجير التمويلي و اظهارها في القوائم المالية و اشارت نتائج الدراسة الى ما يلي :

- ١- تؤثر رسملة عقود التأجير بصورة معنوية على قائمتي المركز المالي و الدخل .
- ٢- تؤثر رسملة عقود التأجير بصورة معنوية على نسب الرافعة المالية .
- ٣- تؤدي رسملة عقود التأجير وما يترتب عليها من تغييرات الى تغيير الممارسات المحاسبية من جانب المديرين و المستخدمين (١٥).

بالاستعراض السابق للدراسات السابقة تستخلص الباحثة النتائج التالية :

- ١- تحتاج المنشآت الى موارد مالية لتمويل العملية الانتاجية والتي تتكون من مصادر داخلية و ذاتية متمثلة في رؤوس الاموال والارباح المحتجزة و اصدار الاسهم في

- الاسواق المالية، أو المصادر الخارجية متمثلة في القروض بمختلف أنواعها أو التأجير التمويلي كشكل من اشكال التمويل خاصة في المنشآت التجارية .
- ٢- يعد التأجير التمويلي وسيلة فعالة في تمويل المنشآت التي تعاني من مشاكل تمويلية كالمديونية أو ضعف المصادر الذاتية أو صعوبة الحصول على قروض .
- ٣- يوفر التأجير التمويلي للمنشآت الفرصة في الحصول على الاصول سواء المباني او الالات و استخدامها في النشاط دون ان تتحمل تكاليف الشراء .
- ٤- أن عدم وضوح الطبيعة القانونية لعقود التأجير و اختلاف المعالجات المحاسبية لها أدى الى وجود مناخ خصب للتلاعب في تصنيف عقود التأجير التمويلية كعقود تشغيلية لتجنب رسالتها ولتجنب اظهارها في الميزانية ، مما يمكن اعتباره بمثابة تمويل خفى خارج الميزانية
- ٥- أن التناقض في تصنيف عقود التأجير الى تمويلية او تشغيلية وما يترتب عليه من مشكلات، مثل مشكلة البنود خارج الميزانية يؤثر على مصداقية و شفافية القوائم المالية ويؤدى الى ضعف ثقة المستثمر فيها .

#### ١ / ٧ تقييم الايجار التمويلي :

تتعدد مزايا الايجار التمويلي لكافة الاطراف المتعاملة حيث يعتبر من انجح وسائل التمويل للمنشآت التي قد يصعب تمويلها بالوسائل التقليدية مثل القروض و على الرغم من ذلك يواجه نشاط التأجير التمويلي العديد من العقبات والمشكلات .

و تحاول الباحثة في الجزء التالي تقييم التأجير التمويلي من حيث اوجه المزايا بالنسبة للمؤجر أو المستأجر او على مستوى الدولة ثم عرض لأهم العقبات والمشكلات التي تواجهه .

#### أولاً : مزايا الايجار التمويلي (١٦) :

( ١ ) مزايا الايجار التمويلي بالنسبة للشركات المستأجرة :

- ١- ان مخرجات تشغيل الاصل تساهم في سداد دفعات الايجار الدورية دون تحمل ادارة الشركة المستأجرة مسئولية شراء الاصل ، وهو ما يعنى الربط بين التمويل ونتيجة النشاط الاقتصادي.
- ٢- تتميز عقود الايجار بالمرونة اذا ما قورنت بعقود الاقراض لشراء الاصول حيث يختار المستأجر شروط التعاقد التي تناسب شركته من حيث التوقيتات فمثلاً يختار توقيت دفعات الايجار التي تناسب توقيت التدفقات النقدية الناشئة عن استخدام الاصل.
- ٣- تعتبر فترة الاستئجار بمثابة اختبار لكفاءة الاصل المؤجر قبل اتخاذ قرار نهائي بالشراء.
- ٤- يمنح الاستئجار للمستأجر الفرصة على مواكبة اية مستحدثات فنية وتكنولوجية في الاصول و تجنب مخاطر التقادم الا انه يظل ملتزماً بدفع اقساطه حتى اذا تقادم الاصل المؤجر . ويفرق بين الاصول سريعة التقادم والاصول بطيئة التقادم فكما كان الاصل سريع التقادم كلما قلت تكلفة استئجاره عن تكلفة تملكه وتفضل بعض الشركات تأجير

اصول بطيئة التقادم عن الاصول سريعة التقادم ، كما قد تنص بعض عقود التأجير على الغاء التعاقد بالنسبة للمستأجر والبدء في تعاقد جديد لأصل أكثر تقدماً فنياً .

٥- يتناسب هذا النوع من التمويل مع الانشطة التي تحتاج الى معدات خاصة لفترة محددة مثل شركات المقاولات فيكون التأجير بالنسبة للشركة المستأجرة هو الحل الأمثل حيث تحتاج شركة المقاولات الى معدات لا تتوافر عندها ولن تحتاجها مستقبلاً .

٦- لا يحتاج التمويل بالاستئجار الكثير من الضمانات على نقيض التمويل بالاقتراض الذي يتطلب ضماناً لهذه القروض .

و ترى الباحثة ان اضاءة الوقت والجهد الممكن استفادته في قرارات الشراء يمكن تلاقيه عند القيام باجراءات التأجير من خلال تجنب الاجراءات الطويلة المعقدة لقرار الشراء فبالرغم من ان التأجير يمر ايضاً بالعديد من الاجراءات الا انه قد يكون من الاسهل اتخاذ قرار التأجير عن قرار الشراء خاصة في قرارات الانفاق في القطاع الحكومي .

( ب ) مزايا الإيجار التمويلي بالنسبة للمؤجر :

١- يعتبر التأجير هو نوع من انواع الاستثمار حيث يسترد المؤجر تكلفة الاصل عن طريق تأجيره و ايضاً تحقيق عائد عليه .

٢- يحقق التأجير نوع من الاستقرار المالى بالنسبة للمؤجر بسبب التدفق النقدي المستمر والثابت حتى في حال تغير الاحوال الاقتصادية مثل حالة الركود الاقتصادي والتضخم .

٣- في معظم الاحوال يقع عبء تحمل تكاليف الصيانة للمحافظة على الاصول المؤجرة على المستأجر وهي تكلفة تؤخذ في الاعتبار عند تحديد قيمة قسط الإيجار بالرغم من احتفاظ المؤجر بملكية الاصل والرقابة عليه .

٤- ان امكانية اعادة تأجير الاصل بنفس الشروط أو بشروط افضل عند انتهاء العقد يضمن للمؤجر استمرارية العائد على الاصول المؤجرة حتى نهاية العمر الافتراضى للاصل .

٥- الاستفادة من الاعفاءات الضريبية على الارباح بموجب التشريعات التي صدرت في بعض الدول و يتمثل هدفها في تشجيع التأجير التمويلي ، مثل القانون الامريكى .

وترى الباحثة انه حتى اذا تميزت ارباح المنشأة المؤجرة بالارتفاع فان ذلك لا يعنى توجيهها بشكل كامل نحو مزيد من الاستثمار فى الاصول الراسمالية ولكن يفضل الاتجاه الى التأجير التمويلي الذي يحافظ على رأس المال العامل ويمكن من السرعة فى الحصول على الاصل وسداد الالتزامات فى موعدها وخفض الابعاء المالية طالما أن هدف أى منشأة يتمثل فى تعظيم العائد على الاموال المستثمرة وتخفيض التكلفة التمويلية .

( ج ) مزايا الإيجار على مستوى الدولة :

ادى التدهور الاقتصادى والعجز فى موازنة العديد من الدول وعجز ميزانها التجارى وميزان مدفوعاتها الى اتجاهها نحو تنفيذ برامج الخصخصة بحيث يتم تخفيض الملكية العامة ونقلص دور الدولة فى النشاط الاقتصادى و اعطاء الدور الاكبر للملكية الخاصة فى عملية التمويل لعلاج ضعف الكفاءة الاقتصادية للانشطة المختلفة ، حيث تعثرت

مشروعات القطاع العام و زاد حجم خسائرها بسبب عدم الاعتماد على أسس وقواعد محددة فى عدة نواحى مثل الاجور والحوافز والتسعير من ناحية أو بسبب سوء الرقابة وبطء اتخاذ القرارات من ناحية اخرى، كل ذلك أدى الى لجوء هذه الشركات فى محاولة منها لحل مشكلاتها الى البيع و هنا ظهر دور التأجير التمويلي كبدل لبيع المشروعات العامة و كاداة لتمويل المشروعات المتعثرة وذلك لاعادة تجهيز هذه المشروعات بالمعدات و الاصول الراسمالية و اعادة الهيكلة الادارية من خلال استقطاب الكوادر الادارية والفنية القادرة على مواكبة هذه التحديثات ثم اعادة تقييم هذه المشروعات فى ظل هذه التحديثات حيث كان الهدف من عملية البيع هو توفير التمويل اللازم لسد العجز وتغطية التعثر .

ثانياً : عيوب ومشكلات الايجار التمويلي (١٧):

( أ ) مشكلات محاسبية ومالية :

- ١- زيادة المخاطرة الناتجة عن تبنى نظام الايجار التمويلي لأنه يعد ائتمان طويل الاجل وما يترتب عليه من احتمال خسائر عدم الوفاء بالالتزامات من جانب المستأجر .
- ٢- الصعوبات المالية فى تكوين مخصصات لتغطية اقساط التأجير المشكوك فى تحصيلها ، وكذلك الخسائر المالية الناتجة عن التقادم الفنى للاصل .
- ٣- عدم امكانية التخلص من الاصل الراسمالي أو اعادة تأجيرة فى حال اخلال المستأجر بالاتفاق مما يلحق بالخسائر للشركة المؤجرة .
- ٤- صعوبة عمليات اثبات المحاسبى لعقود التأجير التمويلي فى الدفاتر واختلاف المعالجات المحاسبية .

- ٥- اختلاف المعالجة المحاسبية للقيمة المتبقية من الاصل فى نهاية عقد التأجير حيث يظهر للاصل قيمتان متبقيتان : الاولى وتقدر فى نهاية العقد ( عند زيادة العمر الانتاجى للاصل المؤجر عن مدة العقد ) ، والثانية فى نهاية العمر الانتاجى للاصل .
- ٦- يعتبر التأجير التمويلي وسيلة للتمويل خارج الميزانية حيث تمول المنشأة حيازة اصولها بغير الشراء النقدي فلا يعتبر الاصل مملوكاً قانوناً للشركة ولا يظهر فى ميزانيتها ، وإنما تظهر قيمة التمويل كقرض ضمن الخصوم بالميزانية ، بل وقد لا تتطلب بعض العقود اظهار التزامات على الشركة فى الميزانية .

و على الرغم من أن التمويل خارج الميزانية يؤدي الى زيادة هامش التمويل الاضافى للشركة نتيجة لانخفاض نسبة الديون لحقوق الملكية بحيث يمكن للمستأجر الحصول على تمويل اضافى بتكلفة منخفضة الا أنه يؤدي الى اظهار قيمه اصول المستأجر و التزاماته بأقل من القيمة الحقيقية لها فيتسم المركز المالى بعدم المصدقية.

( ب ) مشكلات تنظيمية :

- ١- عدم توافر الكوادر الادارية والمحاسبية ذات الدراية الفنية اللازمة لادارة الاصول الرسمالية فى حال تأجيرها .
- ٢- ندرة الدورات التدريبية لاعادة التأهيل والتدريب المهني للقائمين على تطبيق اجراءات التأجير التمويلي فى كافة مجالات و مراحل عقد التأجير .



- ٣- عدم وجود حوافز للعاملين يؤدي الى عدم الرغبة فى تبني نظام التأجير التمويلي وعدم رغبتهم فى التدريب .
- ٤- صعوبة تسويق نظام التأجير التمويلي للمستثمر المصرى الذى لازال يفضل قرار الشراء تجنباً لمخاطر التأجير التمويلي .
- ٥- صعوبة المتابعة المستمرة للاصول المؤجرة لضمان بقاءها فى حالة جيدة.
- ٦- إن حق الملكية المخول للمؤجر بموجب عقد الايجار يعد عائقاً بالنسبة للمستأجر فى حالة رغبته فى اجراء اية تحديثات فنية على الاصل الا بموافقة المالك ( المؤجر ) .
- ٧- بل و قد يتقادم الاصل تماماً بحيث لن يجدى استخدامه تقنياً الا انه لن يمكن للمستأجر ان يتوقف عن امداد المؤجر بالاقساط فى مواعيدها حتى انتهاء فترة الاستئجار .
- و تخلص الباحثة بالاستعراض السابق لمشكلات وعقبات الايجار التمويلي خاصة المحاسبية والمالية الي ما يلي :
- ١- تعد مشكلة التمويل خارج الميزانية من اهم مشكلات الايجار التمويلي وهي ترجع فى المقام الاول الى تناقض المعالجات المحاسبية للمعايير المتعلقة بعمليات الايجار التمويلي
- ب- ان عدم الاتفاق فى المعالجات المحاسبية بين المعايير فى تصنيف التأجير كتمويلي أو تشغيلي يعد مناخ خصب للتلاعب فى مجال عقود التأجير وذلك كما يلي :
- قديم التعامل مع عقد الايجار كايجار تمويلى ، و هنا يتم رسملة الاصل والافصاح عن التزاماته فى قائمة المركز المالى
- قد يصنف عقد الايجار كمشغلي فلا تظهر الاصول و الالتزامات بالميزانية وتظهر بأقل من قيمتها الحقيقية للمنشأة مما تؤدى الى تقاوم مشكلة التمويل خارج الميزانية ، و يعطي صورة غير صادقة عن المركز المالى.

## الفصل الثانى

### تقييم المعالجات المحاسبية لعقود الايجار التمويلي في ضوء معايير المحاسبة الدولية والمعيار المصرى

١ / ٢ مقدمة:

تتعدد بدائل المحاسبة عن عقود الايجار التمويلي حيث أدى الاتساع المتزايد فى نشاط التأجير التمويلي الى زيادة الاهتمام من جانب المنظمات المهنية المعنية باصدار التشريعات القانونية و المعايير المحاسبية لتنظيم هذا النشاط بما يحقق الحفاظ على مصالح كل من المستأجر و المؤجر .

و يتناول هذا الفصل عرضاً للمعالجات المحاسبية للمعيار الدولى IAS 17 والخاص بعقود الايجار والقواعد الواجب الامام بها من جانب متخذى قرارات التأجير والاستئجار فى الشركات ، ثم عرض لأهم التغيرات الجديدة على المعيار الدولى للتأجير التمويلي و التى وردت من خلال المعيار الدولى الجديد IFRS 16 لسنة ٢٠١٦ والمنتظر تطبيقه سنة ٢٠١٩ ، و اخيراً عرض للمعيار المصرى رقم ( ٢٠ ) لسنة ٢٠١٥ ، ويطبق على عقود التأجير التمويلي التى تبرم وفقاً لاحكام قانون التأجير التمويلي رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ وتعديلاته ولائحته التنفيذية .

٢ / ٢ المعالجة المحاسبية لعقود الايجار التمويلي فى ضوء المعيار الدولى IAS 17<sup>(١٨)</sup>:

١ / ٢ / ٢ ماهية عقد الايجار طبقاً للمعيار :

هو اتفاق بموجبه يحصل المستأجر من المؤجر على حق الانتفاع لأحد الاصول لفترة زمنية معينة مقابل عائد يتفق عليه يحصل عليه المؤجر .

٢ / ٢ / ٢ الشروط الواجب توافرها فى عقد الايجار التمويلي :

يصنف عقد الايجار كإيجار تمويلي اذا توافرت أحد الشروط التالية والا اعتبر تشغيلي :

( أ ) حق الملكية : أن تنتقل ملكية الاصل المؤجر الى المستأجر فى نهاية العقد .

( ب ) مدة العقد : يجب أن يغطى العقد أطول مدة ممكنة من العمر الانتاجى للاصل و ذلك بغض النظر عن انتقال الملكية من عدمه فى نهاية العقد .

( ج ) خيار الشراء : الاصل هو أن يتم نقل ملكية الاصل الى المستأجر فى نهاية مدة العقد ولكن قد يحصل المستأجر على حرية اتخاذ قرار الشراء للاصل المؤجر بقيمة محددة و التى قد تقل عن السعر العادل للاصل فى تاريخ التنفيذ .

( د ) تحديد القيمة الاجارية : يجب أن تكون القيمة الحالية لمدفوعات القيمة الاجارية عند بداية العقد اكبر من أو تساوى القيمة العادلة للاصل المؤجر بعد خصم اية منح ضريبية للمؤجر .

### ٢ / ٢ / ٣ المعالجة المحاسبية في القوائم المالية للمؤجر :

( أ ) لا يدرج الاصل المؤجر ضمن الاصول الثابتة و لكن يظهر بقيمة تمثل صافي المبلغ المستثمر في عملية التأجير وذلك ضمن الحسابات المدينة .

( ب ) يمكن معالجة ايرادات التأجير إما كعائد ثابت على صافي المبالغ المستثمرة ( من جانب المؤجر ) أو كصافي تدفقات نقدية ناتجة عن المبالغ المستثمرة .

### ٢ / ٢ / ٤ المعالجة المحاسبية في القوائم المالية للمستأجر :

( أ ) تظهر كافة عناصر عملية التأجير التمويلى فى قائمة المركز المالى سواء الاصول أو الخصوم ، حيث تظهر قيمة الاصل المؤجر بالقيمة العادلة أو بالقيمة الحالية للمدفوعات الاجارية ايها أقل فى قائمة المركز المالى للمستأجر .

( ب ) يحسب المستأجر أقساط الاهلاك للاصل المؤجر على ان يراعى تناسب طرق حساب اقساط الاهلاك للاصل المؤجر مع طرق حساب الاهلاك للاصول الأخرى المملوكة للمستأجر ، اما بالنسبة للمدة المناسبة لحساب الاهلاك فتقدر بناء على العمر الاقتصادى المتوقع للاصل أو مدة العقد ايها أقل وذلك فى حالة عدم التأكد من تملك المستأجر للاصل فى نهاية المدة .

### ٢ / ٢ / ٥ الإفصاح فى القوائم المالية لكلاً من المؤجر والمستأجر :

أولاً : بالنسبة للمؤجر :

يفصح فى قائمة المركز المالى عن قيمة المبلغ المستثمر فى الاصول المؤجرة ، كما يتم الإفصاح عن ارباح التأجير .

ثانياً : بالنسبة للمستأجر :

يتم الإفصاح فى جانب الاصول عن قيمة الاصول المستأجرة ، و يتم الإفصاح فى جانب الخصوم عن الالتزامات المتعلقة بالعقد ، كما يجب أن يتم الإفصاح عن اية قرارات متعلقة بالعقد مثل امكانية تجديد العقد وأية التزامات عرضية متعلقة به وكذلك خيارات شراء الاصل من عدمه . و جدير بالاشارة انه قد يتحمل اياً من المؤجر أو المستأجر تكاليف الملكية المستأجرة مثل التأمين او الصيانة أو الضريبة على أن يتم خصمها من الحد الأدنى للايجار اذا التزم بها المستأجر .

### ٢ / ٣ التغييرات الجديدة لعقود الايجار التمويلى فى ظل المعيار الدولى الجديد IFRS 16

لسنة ٢٠١٦ ( يطبق فى ٢٠١٩ ) (١٩) :

لم يختلف تعريف عقد الايجار طبقاً لهذا المعيار عن سابقه حيث عرف بأنه عقد بمقتضاه ينتقل للمستأجر الحق فى استخدام الاصل لفترة زمنية بمقابل مادي .

### ٢ / ٣ / ١ المعالجة المحاسبية فى القوائم المالية للمؤجر :

على غرار المعيار الدولى السابق رقم ١٧ يجب التفريق بين الايجار التشغيلى و الايجار التمويلى حيث تتم المعالجات المحاسبية لكلاً منهما بشكل مختلف فى دفاتر المؤجر .

## ٢ / ٣ / ٢ المعالجة المحاسبية في القوائم المالية للمستأجر :

بمقتضى هذا المعيار الجديد تم الغاء تصنيف عقود الايجار الى عقود ايجار تمويلية وعقود ايجار تشغيلية فطالما أن منافع عقد التأجير (ممثلة فى الأرباح الناتجة عن ارتفاع قيمة الاصل أو الأرباح الناتجة من القيمة المتبقية له ، وكذلك المخاطر ممثلة فى احتمالات خسائر ناتجة عن الطاقة غير المستغلة أو التقادم) . قد انتقلت من المؤجر الى المستأجر يتم اعتبار الايجار تمويلي و يجب هنا رسمة العملية والاعتراف باصولها والتزاماتها ، و هنا يكمن الاختلاف بين المعيار الدولى الجديد و المعيار الدولى السابق فالاخير يصنف عقد التأجير الى تمويلي اذا توافر احد الشروط الاربع - السابق ذكرها - أى اذا اتسم بنفس خصائص عقد شراء الاصول الثابتة بحيث انتقلت جميع المنافع والمخاطر بشكل كامل الى المستأجر ويتم الافصاح عنه فى قائمة المركز المالى ، أما اذا لم تنتقل المنافع والمخاطر الى المستأجر ولم يتوافر اى من الشروط الاربعة صنف على انه تشغيلي ولا ضرورة لرسمة العملية و تعامل كتأجير ايرادى ويتم الافصاح عنها خارج قائمة المركز المالى .

وبالتالى قدم المعيار الجديد رقم ١٦ نموذج محاسبى موحد بالنسبة للمستأجرين يترتب عليه ما يلي:

١- ضرورة الافصاح فى دفاتر المستأجر عن اصول والتزامات عقود التأجير التى تمتد لاكثر من ١٢ شهر الا اذا كانت قليلة القيمة ، و بالتالى يستثنى من تطبيق المعيار الحالتين الآتيتين:

- اذا انخفضت مدة عقد الايجار لاقل من سنة .

- اذا كانت قيمة الاصل قليلة .

٢- الفصل فى قائمة الدخل بين اهلاك الاصول المؤجرة و الالتزامات المترتبة على فواتر الايجارات.

## ٢ / ٣ / ٣ تغييرات الافصاح فى المعيار الجديد فى قائمة المركز المالى :

طالما أن المعيار الغى تصنيف عقود الايجار الى عقود تشغيلية و تمويلية بالنسبة للمستأجر واعتبرت جميع انواع عقود الايجار كعقود تمويلية فانه يتم رسمة العقود فى قائمة المركز المالى بتحديد القيمة الحالية لمدفوعات عقود الايجار والافصاح عنها إما كأصول مؤجرة أو من ضمن باقى أصول الشركة ، كما ينبغى الافصاح عن الالتزامات المستقبلية المترتبة على عقد الايجار مما يعنى زيادة حجم الاصول المؤجرة و الالتزامات المالية المفصح عنها .

## ٢ / ٣ / ٤ تغييرات الافصاح فى المعيار الجديد فى قائمة الدخل :

غير المعيار من طبيعة المصروفات المتعلقة بالاييجارات فبعد أن كانت تعتبر من ضمن مصروفات التشغيل الايجارية فى ظل المعيار الدولى رقم ١٧ ، جاء المعيار الجديد وقسم هذه المصروفات الى اهلاك الاصول الايجارية و مصروفات الفوائد ويظهرا ضمن المصروفات فى قائمة الدخل ، حيث تقل مصروفات الفوائد على مدى الزمن مع الاستمرارية فى مدفوعات الايجارات.

## ٢ / ٣ / ٥ تغيرات الإفصاح في المعيار الجديد في قائمة التدفقات النقدية :

إن اختلاف المعالجات المحاسبية لعقود الإيجار في ضوء المعيار الجديد لم تغير في التدفق النقدي بين اطراف العقد و بالتالى لم يوجد اى تأثير للمعيار الجديد على قائمة التدفقات النقدية.

الا انه من المتوقع أن يؤثر المعيار الجديد على طريقة عرض قائمة التدفقات النقدية بسبب البنود التي كانت يفصح عنها خارج قائمة المركز المالى ، فمن المتوقع أن يخفض المعيار الجديد من التدفق النقدي التشغيلي الخارج مع زيادة مماثلة في التدفق النقدي التمويلي الداخل، و هذا بسبب أنه في ظل المعيار السابق IAS ١٧ كانت الشركات تقوم بعرض بنود التدفق النقدي الخارج للبنود خارج الميزانية كانشطة تشغيلية ، وعلى النقيض جاء المعيار الجديد الذي يعالج التزامات المدفوعات الاجارية كانشطة تمويلية . كما يعتبر المعيار الجديد مدفوعات الفوائد كانشطة تمويلية .

بالاستعراض السابق للمعيارين الدوليين يمكن للباحثة استخلاص النقاط التالية :

١- اختلفت متطلبات المعيار الدولي الجديد رقم ١٦ عن المعيار الدولي السابق رقم ١٧ في تحديد طبيعة عقود الإيجار ، الا ان ذلك الاختلاف لم يؤثر على الاطار العام لعقود الإيجار .

٢- يعد الاختلاف الجوهرى بين المعيارين الدوليين IAS17 ، IFRS16 فى أن الاول يشترط توافر احد الشروط الاربعة ( السابق ذكرها ) فى عقد الإيجار لكى يعتبر إيجار تمويلي أما اذا لم يتوافر أىاً منها اعتبر العقد تشغيلي ، أما المعيار الجديد فقد وحد عقود الإيجار واعتبرها جميعاً عقود تمويلية .

٣- أن اعتبار عقود الإيجار طبقاً للمعيار الجديد عقود تمويلية أدى إلى اختلاف المعالجات المحاسبية فى دفاتر المستأجر فقط و الذى يجب أن يقوم برسملة عملية التأجير و اظهارها فى قوائم المركز المالى أما دفاتر المؤجر فلم تختلف المعالجات المحاسبية ما بين المعيارين الدوليين .

٤- ان ذلك الاختلاف بين المعيارين يظهر جلياً فى الشركات التى تعاني من مشكلة الإفصاح عن البنود خارج الميزانية والنتيجة عن التفرقة بين عقود التأجير التشغيلي والتي تظهر خارج الميزانية وعقود التأجير التمويلي والتي يفصح عنها داخل الميزانية ، حيث انه بموجب المعيار الجديد ستنتقل الاصول و الالتزامات المتعلقة بعقود الإيجار من خارج قائمة المركز المالى ( كما كان الحال فى ظل المعيار ١٧ ) الى داخلها بموجب المعيار الجديد مما يؤدي الى تغير المؤشرات المالية المعتمدة على الاصول المؤجرة و التزاماتها (نسب الرافعة المالية) .

٥- يسهم تطبيق المعيار الدولي الجديد رقم ١٦ والذى سيبدأ تطبيقه فى ٢٠١٩ الى تحسين المصدقية و زيادة شفافية المعلومات الظاهرة بالقوائم المالية .

٢ / ٤ / المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار التمويلي في ظل المعيار المصري رقم ٢٠ لسنة ٢٠١٥ (٢٠) :

٢ / ٤ / ١ الشروط الواجب توافرها في عقد الإيجار التمويلي :

حدد المعيار المصري رقم ( ٢٠ ) شرطين لا بد من توافرها معاً في عقد الإيجار التمويلي:  
١- ان يتضمن العقد حق المستأجر في شراء الاصل المؤجر في التاريخ و بالمبلغ المحدد في العقد والا اعتبر عقد ايجار عادى .

٢- ان تمثل القيمة الحالية لاجمالي القيمة التعاقدية ٩٠ % من قيمة المال المؤجر ، وأن تمثل مدة العقد ٧٥ % من العمر الانتاجي للاصل المؤجر .

خروج المعيار المصري عن المعايير الدولية :

ترى الباحثة ان الشرطين السابقين للمعيار المصري جاءا اكثر تحديداً ووضوحاً عن المعايير الدولية للأسباب التالية :

١- ان المعيار الدولي رقم ١٧ اعتبر أن الالتزام بشرط واحد من الشروط الاربعة - السابق ذكرها - يعد دليل على انتقال المنافع الاقتصادية من المؤجر الى المستأجر وهو ما يختلف عن المعيار المصري الذى اشترط توافر الشرطين السابقين معاً حتى يعتد بانتقال المنافع ومخاطر الملكية الى المستأجر ومن ثم اعتبار العقد ايجار تمويلي .

٢- ان اشارة المعايير الدولية فى احد شروطها الى أهمية تغطية مدة العقد لأطول فترة ممكنة من العمر الانتاجي للاصل دون اعطاء تحديد واضح لهذه المدة يفتح الباب لتدخل التقدير الشخصى و التلاعب .

٢ / ٤ / ٢ المعالجة المحاسبية في القوائم المالية للمؤجر :

١- يتم ادراج الاصل المؤجر ضمن الاصول الثابتة المؤجرة بالتكلفة الدفترية فى قائمة المركز المالى على أن يتم اهلاك الاصل طبقاً لعمره الانتاجى .

٢- يتم معالجة كلاً من الايرادات و التكاليف المترتبة على عقد الايجار كما يلى :

( أ ) تدرج تكاليف العقد مثل الصيانة و التأمين فى قائمة الدخل .

( ب ) تعالج الايرادات كمعدل عائد لعقد الايجار مضافاً اليه قسط الاهلاك الدورى.

٣- يتم تكوين مخصص ديون مشكوك فى تحصيلها لمواجهة أية احتمال فى تحصيل الايجارات.

خروج المعيار المصري عن المعايير الدولية :

ترى الباحثة أن المعيار المصري جاء مخالفاً لبعض نصوص المعايير الدولية وذلك كما يلى :

١- قام المعيار المصري بتبنى مفهوم الشكل القانوني للاصل المؤجر و الذى قد لا يعكس الجوهر الحقيقى للمعاملة فالجوهر الحقيقى للمعاملة هو انتقال ملكية الاصل بمنافعه الاقتصادية ومخاطره الى المستأجر ومن ثم يقع على عاتق المستأجر تسجيل الاصل و التزاماته . بينما تبنى المعيار المصري مفهوم الشكل القانونى و الذى لا يعطى للمستأجر حق الملكية القانونية ومن هنا اختلفت المعالجات المحاسبية وفقاً له عن المعالجات فى ظل

المعيار الدولي حيث يظل المؤجر هو مالك الاصل على مدى فترة العقد كما يقع على عاتقه اهلاكه وفقاً للمعيار المصري.

٢- يتيح تطبيق المعيار الدولي في معالجته للاصول المؤجرة كأحد الحسابات المدينة بقائمة المركز المالي امكانية تكوين مخصص ديون مشكوك في تحصيلها اذا كان هناك احتمال لعدم سداد المستأجر لدفعات الايجار المستحقة ولكن وفقاً للقانون المصري يتم ادراج الاصل المؤجر كأصل ثابت في دفاتر المؤجر ولا يوجد حساب مدين لعقود الايجار يتم بناء عليه احتساب مخصص ديون مشكوك في تحصيلها .

٢ / ٤ / ٣ المعالجة المحاسبية في القوائم المالية للمستأجر :

١- تدرج القيم الاجارية المستحقة عن عقد التأجير في قائمة الدخل الخاصة بالمستأجر .  
٢- قد تدرج كافة المصاريف المتعلقة بالاصل مثل مصاريف الصيانة و الاصلاح بقائمة الدخل الخاصة بالمستأجر اذا نصت بنود العقد على ذلك .  
٣- يدرج ضمن الاصول الثابتة قيمة الاصل اذا قام المستأجر بشراءه في نهاية العقد ويهلك على مدى العمر الانتاجي المتبقى .

خروج المعيار المصري عن المعايير الدولية :

تميز المعيار المصري بمعالجة محاسبية تتم في حالة اشتغال العقد على شرط السماح للمستأجر بشراء الاصل بسعر يقل عن القيمة السوقية للقيمة المتبقية للاصل و هو يعرف بالسعر التحفيزي حيث يتم اثبات قيمة الاصل كأصل ثابت في نهاية مدة العقد بالقيمة المدفوعة واحتساب اهلاك الاصل على اساس العمر الانتاجي للاصل .

٢ / ٤ / ٤ الافصاح في القوائم المالية لكلاً من المؤجر والمستأجر :

أولاً : بالنسبة للمؤجر :

يتم الافصاح عن تكلفة الاصول المؤجرة واهلاكها و الارباح والخسائر الناتجة عن انتقال ملكية الاصل الى المستأجر و كذلك اية مبالغ مدينة او دائنة لارصده الحسابات تحت التسوية و ايضاً يجب الافصاح عن كافة السياسات المتعلقة بعقد التأجير التمويلي مثل سياسات الاهلاك المتبعة.

ثانياً : بالنسبة للمستأجر :

يتم الافصاح في دفاتر المستأجر عن كافة المعلومات المتعلقة بالقيمة الاجارية و ثمن الشراء والعمر الانتاجي للاصل المستأجر و كذلك كافة المعلومات المتعلقة بالتزامات الايجار التمويلي وتواريخ استحقاقها و المصاريف المترتبة على العقد مثل مصاريف الصيانة و الاصلاح للاصول المستأجرة و كذلك الشروط المتعلقة بالعقد إن وجدت ، و ذلك في حالة تجديد العقد أو استخدام حق اختيار شراء الاصل.

بالاستعراض السابق للمعالجات المحاسبية للتأجير التمويلي ما بين المعيار الدولي IAS 17 ، والمعيار الدولي الجديد IFRS 16 بالمقارنة مع المعيار المصري الجديد رقم ٢٠ لسنة ٢٠١٥.

يمكن استخلاص النتائج التالية :

أولاً: تري الباحثة ان خروج المعيار المصرى عن المعايير الدولية يرجع فى المقام الاول الى الاختلاف فى تحديد جوهر الايجار التمويلي وذلك كما يلي :

( أ ) بموجب المعايير الدولية : يعتبر عقد الايجار التمويلي هو عملية انتقال للمنافع والمخاطر من المؤجر الى المستأجر ، أى يعتبر المؤجر بمثابة بائع للاصل ويعتبر المستأجر كحائز للاصل ينبغي اكتسابه لكافة الايرادات والمزايا المترتبة على عملية الحياة مثل ايرادات و ارباح استخدام الاصل خلال فترة الحياة و كذلك القيمة المتبقية للاصل فى نهاية فترة العقد ، كما ينبغي تحميله بكافة المخاطر والخسائر المرتبطة بالحيازه مثل خسائر عدم الاستغلال الكامل للاصل و تقادمه .

( ب ) بموجب المعيار المصرى الجديد : لا يعتبر المستأجر كمالك للاصل طالما لم تنتقل الملكية بشكلها النهائى وبالتالي يقتصر دور المستأجر على سداد قسط الايجار كمصروف الى حين ممارسته لحق شراء الاصل فى نهاية مدة العقد .

ثانياً : تري الباحثة ان الاختلاف بين المعيارين الدوليين أو بينهما و بين المعيار المصرى يبدو واضحاً فى تحديد الشروط اللازمة لتحديد طبيعة العقد التمويلي ، فبينما اعتبر المعيار الدولى رقم ١٧ أن توافر شرط واحد من الشروط الاربعة - السابق ذكرها - يجعله عقد تأجير تمويلي وعدم توافر اياً منها يجعله عقد تشغيلي ، و لكن استوجب المعيار المصرى ضرورة توافر شرطين اساسيين معاً لكي يمكن اعتبار عقد الايجار تمويلي وهما حق الشراء وتحديد القيمة التعاقدية والمدة للمال المؤجر . أما المعيار الدولى الجديد رقم ١٦ فقد خرج تماماً عن هذا الاطار والغى التصنيف الى تمويلي أو تشغيلي فى دفاتر المستأجر .

ثالثاً : تري الباحثة ان المعيار المصرى فى تحديده لماهية عقد الايجار التمويلي قد جاء اكثر تحديداً مقارنة بالمعيار الدولى رقم ١٧ ، اذ استوجب المعيار المصرى ضرورة أن تمثل مدة عقد الايجار ٧٥ % من العمر الانتاجي للاصل المؤجر ، كما تطلب أن تمثل القيمة الحالية لاجمالي القيمة التعاقدية ٩٠ % من قيمة الاصل المؤجر فلم يتركها مفتوحة بحيث تسمح للتقدير الشخصى الذى يفتح الباب أمام التلاعب .

رابعاً : استوجبت المعايير الدولية ضرورة تسجيل الاصل ضمن عناصر الاصول الثابتة فى دفاتر المستأجر ، حيث انها اعتبرت أن الاصل قد انتقل بمنافعه والتزاماته اليه ، وذلك على نقبض المعيار المصرى الذى تطلب تسجيل الاصل المؤجر بتكلفته الدفترية ضمن عناصر الاصول الثابتة فى دفاتر المؤجر .

خامساً : تري الباحثة انه على الرغم من اعتبار المستأجر بمثابة المالك للاصل وان عقد الايجار هو عقد بيع مؤجل وذلك فى ضوء المعايير الدولية الا ان هذه المعايير قد وضعت عدة قيود على الملكية الكاملة للمستأجر مثل :

١- تحمل المستأجر لخسائر الغاء العقد قبل نهايته ، و كذلك خسائر تغيرات القيمة العادلة للاصل المتبقى .

٢- عدم احقية المستأجر فى اجراء اية تعديلات تقنية على الاصل المؤجر .



سادساً : اتفقت المعايير الدولية في اعتبارها أن الاصل المؤجر انتقل بمنافعه ومخاطره الى المستأجر بما يقتضيه هذا النقل من معالجات محاسبية مترتبة عليه في دفاتر كلاً من المؤجر والمستأجر فمثلاً اعتبرت المعايير الدولية أن انتقال ملكية الاصل المؤجر الى المستأجر تجعله مسئولاً عن تقدير قيمة الاهلاك للاصل المؤجر في دفاتره و ليس فقط احتساب اقساط الايجار كمصروف ، أما المعيار المصري فطالما لم يتعامل مع المستأجر كحائز فعلى للاصل خلال فترة العقد فانه لم يسمح للمستأجر بأهلاك الأصل .

سابعاً : تري الباحثة ان الغاء تصنيف العقد الى عقد ايجار تشغيلي أو تمويلي بموجب المعيار الدولي الجديد رقم ١٦ لسنة ٢٠١٦ يعد خطوة هامة لتحسين مصداقية المعلومات و زيادة شفافية قائمة المركز المالي ، حيث ستنتقل كافة العمليات المتعلقة بعقود الايجار والتي كانت تعامل كعقود ايجار تشغيلية و تظهر خارج قائمة المركز المالي الى داخل قائمة المركز المالي كعقود تمويلية يتم رسملتها والافصاح عنها للمستخدمين فتقل مشكلة البنود خارج الميزانية والتي تعد من أهم مشكلات عقود التأجير .

## الفصل الثالث

### دراسة ميدانية لتقييم المعالجات المحاسبية لعقود الايجار التمويلي طبقاً للمعايير الدولية و المعيار المصري

٣ / ١ مقدمة

تحقيقاً للهدف الاساسي للبحث ممثلاً في تقييم المعالجات المحاسبية لعقود الايجار التمويلي والمشاكل المترتبة عليها في اطار المعايير المحاسبية ، كان لابد من اجراء دراسة ميدانية لتوفير الدليل الموضوعي الذي يمكنه الدفاع عن مدي صحة اوخطأ فروض الدراسة ، وذلك من خلال التعرف علي اراء المتخصصين في هذا المجال بالنسبة لمشكلة البحث.

٣ / ٢ هدف الدراسة الميدانية :

تهدف الدراسة الميدانية الى تحديد اهمية عقود الايجار التمويلي كأحد وسائل التمويل الحديثة التي تعد بديل لقرار الاقتراض لشراء الاصول الراسمالية في مصر ، كذلك دراسة مشكلات الايجار التمويلي في مصر سواء كانت محاسبية او تنظيمية ، كما تتعرض الدراسة الميدانية للفروق الجوهرية بين المعيارين الدوليين IAS 17 و IFRS 16 لسنة ٢٠١٦ و المعيار المصري رقم ٢٠ لسنة ٢٠١٥ و أثرها على اختلاف المعالجات المحاسبية لعقود الايجار التمويلي .

٣ / ٣ مجتمع الدراسة الميدانية :

تمثل مجتمع الدراسة الميدانية فى عدد من رؤساء مجالس الادارات ومديرى الاستثمار فى عدد من الشركات المصرية ، وكذلك عدد من الشركات العاملة فى مجال الايجار التمويلي فى مصر ؛ و نتيجة لصعوبة تحديد مجتمع الدراسة وتحديد حجم العينة ، فقد قامت الباحثة بمساعدة من هيئة الاستثمار فى الحصول على اسماء بعض كبرى هذه الشركات وبلغ عددها ٩ وهى :

- ١- شركة كوريليس للتأجير .
- ٢- شركة القاهرة للتخصيم .
- ٣- الشركة المصرية للتأجير التمويلي .
- ٤- شركة املاك العربية للاستثمار .
- ٥- شركة التوفيق للتأجير التمويلي .
- ٦- شركة الاهلى للتأجير التمويلي .
- ٧- الشركة الدولية للاستثمار والتجارة .
- ٨- الشرق الاوسط للتصنيف الائتماني .
- ٩- مجموعة بيت الخبرة .

٣ / ٤ فروض الدراسة الميدانية :

- تحقيقاً لاهداف البحث يتم اختبار الفروض التالية من خلال الدراسة الميدانية :
- ١- يعد قرار الايجار التمويلي بديل مثالى لقرار الاقتراض لشراء الاصول الراسمالية كمصدر للتمويل سواء بالنسبة للمستأجر أو المؤجر .
  - ٢- يواجه قرار الايجار التمويلي العديد من العقبات و المشكلات سواء التنظيمية أو المحاسبية.

٣- توجد فروق جوهرية فى المعالجات المحاسبية بين المعايير الدولية والمصرية لعقود الايجار التمويلي .

٤- تتلاءم المعالجات المحاسبية لعقود الايجار التمويلي وفقا للمعايير الدولية للشركات المصرية

٣ / ٥ اسلوب الدراسة الميدانية :

اعتمدت الباحثة فى الدراسة الميدانية على كل من : قائمة الاستقصاء ، و المقابلات الشخصية وذلك كما يلي :

١- تم توزيع عدد ٧٠ قائمة استقصاء على رؤساء مجالس الادارات ومديرى الاستثمار فى عدد من شركات التأجير التمويلي و ذلك عن طريق البريد الالكتروني أو على مواقعها على شبكة الانترنت، و قد تم تلقى عدد من الردود عن طريق البريد الالكتروني للباحثة و عدد آخر قامت باستيفانه عن طريق المقابلات الشخصية مع المسئولين فى هذه الشركات و كذلك مع عدد من عملاء الشركات محل البحث .

٢- لم تتلق الباحثة رداً على حوالى ١١ قائمة أى حوالى ١٦ % من اجمالى حجم القوائم الموزعة ، و قد يرجع ذلك الى ضغوط العمل فى هذه الجهات .

٣- قامت الباحثة باستبعاد عدد ٧ قوائم بنسبة ١٠ % من اجمالى حجم القوائم نتيجة عدم الاجابة بوضوح على معظم الاسئلة .

٤- وبالتالي بلغ عدد القوائم التى يمكن اخضاعها للتحليل الاحصائى عدد ٥٢ قائمة أى حوالى ٧٤ % من اجمالى حجم القوائم الموزعة .

وقد تم تصميم قائمة الاستقصاء بحيث تهدف الى اختبار الفروض الاساسية للبحث ، و بالتالى تم تقسيم قائمة الاستقصاء الى ثلاث مجموعات اساسية بحيث تعبر كل مجموعة منها عن اختبار لفرض من فروض الدراسة وذلك كما يلي :

المجموعة الأولى : يعد قرار الايجار التمويلي بديل مثالى لقرار الاقتراض لشراء اصول راسمالية كمصدرين للتمويل .

المجموعة الثانية : يولجه قرار الايجار التمويلي العديد من العقبات والمشكلات سواء التنظيمية أو المحاسبية .

المجموعة الثالثة : وجود فروق جوهرية فى المعالجات المحاسبية بين المعايير الدولية والمصرية لعقود الايجار التمويلي .

و قد تم تقسيم المجموعة الثالثة الى ٣ اقسام و ذلك كما يلي :

القسم الاول : المعالجات المحاسبية لعقود الايجار التمويلي فى ظل المعيار المصرى رقم ٢٠ لسنة ٢٠١٥ .

القسم الثانى : المعالجات المحاسبية لعقود الايجار التمويلي فى ظل المعيار الدولي ١٧ IAS وملائمته للتطبيق على الشركات المصرية .

القسم الثالث : المعالجات المحاسبية لعقود الايجار التمويلي فى ظل المعيار الدولي ١٦ FRS السنة ٢٠١٦ و ملائمته للتطبيق على الشركات المصرية .

٣ / ٦ نتائج التحليل الاحصائى :

تم تحليل نتائج الدراسة الميدانية من خلال تحليل الردود الواردة بقاءة الاستقصاء و بالاستعانة بالحاسب الالكتروني، باستخدام برنامج SPSS اصدار ٢٠١٤ و جاءت النتائج كما يلي :

المجموعة الاولى : يعد قرار الاجار التمويلي بديل مثالي لقرار الاقتراض لشراء اصول راسمالية كمصدر للتمويل

جدول رقم ( ١ )

اهمية قرار الاجار التمويلي كقرار بديل لقرار الاقتراض لشراء اصول

الوافق تماما		الوافق		لا وافق		لا اعلم		العناصر	
عدد	%	عدد	%	عدد	%	عدد	%	عدد	%
١٥	٢٩	٨	١٥	٧	١٣	٧	١٣	١٥	٢٩
٧	١٣	١١	٢١	١٨	٣٥	١٤	٢٧	٢	٤
٢٢	٤٢	١٣	٢٥	٩	١٧	٨	١٥	-	-
١٩	٣٧	٢١	٤٠	٨	١٥	٢	٤	٤	٢
٥	١٠	٩	١٧	١٩	٣٧	١٦	٣١	٣	٦
١٨	٣٥	١٧	٣٣	٩	١٧	٧	١٣	١	٢
١٧	٣٣	١٦	٣١	٨	١٥	٩	١٧	٢	٤
٢٠	٣٨	٢١	٤٠	٧	١٣	٤	٨	-	-
١٥	٢٩	١٠	١٩	١٢	٢٣	١١	٢١	٤	٨
٢٥	٤٨	١٤	٢٧	٧	١٣	٦	١٢	-	-
١٨	٣٥	١٨	٣٥	٩	١٧	-	-	٧	١٣
١٢	٢٣	٢١	٤٠	١٥	٢٩	٤	٨	-	-
٨	١٥	١٧	٣٣	٢٠	٣٨	٢	٤	٥	١٠
١٥	٢٩	١٧	٣٣	١٤	٢٧	٦	١٢	-	-
١٤	٢٧	٢٠	٣٨	٦	١٢	٨	١٥	٤	٨
١٥	٢٩	١٢	٢٣	٩	١٧	١٠	١٩	٦	١٢
٣٥	٦٧	١٠	١٩	٧	١٣	-	-	-	-

وتحليل النتائج الواردة بالجدول السابق يتحقق الفرض الاول من فروض الدراسة الميدانية فى اعتبار قرار التأجير التمويلى هو البديل المثالى لقرار الاقتراض لشراء الاصول الراسمالية كمصدرين للتمويل ، و ايضاً لما يحققه القرار من مزايا سواء بالنسبة للمؤجر أو المستأجر وهو ما يتضح من خلال النتائج التالية :

- اجاب عدد ٢٣ من أفراد العينة بنسبة ٤٤ % بتميز عقود الايجار بالمرونة والسماح باختيار شروط التعاقد وهى لا تعد نسبة مرتفعة كما يعكس عدم الادراك الكامل للمستثمر بمميزات عقود الايجار وهو ما تأكده نسبة ٢٩ % من عدم درايتهم بمميزات عقود الايجار .

- اشارت نسبة مرتفعة وبلغت ٦٧ % الى اعتبار قرار الاستئجار للاصول بدلاً من الاقتراض للشراء كقرار تمويلى فى مقابل نسبة ٣٤ % من العينة محل الدراسة التى اعتبرته قرار استثمارى ، و ترى الباحثة أن قرار الايجار كقرار تمويلى من وجهة نظر المستأجر بينما يعتبر من وجهة نظر المؤجر قراراً استثمارياً .

- عن العلاقة بين قرارى الاستثمار لشراء اصول و استئجار الاصول فقد اشارت نسبة ٧٧ % من اعتبارهما قراران مستقلان بناء على مقومات التأجير التمويلى ومزاياه ، و هو ما تأكد من خلال تراجع النسبة و بلغت ٢٧ % التى اعتبرتهما قراران بديلان كمصدرين للتمويل .

- خلصت الباحثة من خلال تحليل اجوبة العينة محل البحث فيما يتعلق بمزايا التأجير التمويلى عن قرار الاقتراض لشراء الاصول الراسمالية الى تميز قرار التأجير التمويلى و تفضيله عن غيره من قرارات التمويل وهو ما يتضح من خلال النتائج التالية :

( أ ) اشارت نسبة ٦٨ % الى اعتبار التأجير التمويلى البديل المثالى للتمويل متوسط و طويل الاجل مقارنة بقرار الشراء .

( ب ) اشارت نسبة ٦٤ % الى اعتبار تكلفة التمويل بالاستثمار اقل من تكلفة الاقتراض لشراء اصل راسمالي .

( ج ) اشارت نسبة ٧٨ % الى معاناة الشركات من مشكلة السيولة اللازمة لتمويل شراء الاصول الراسمالية .

( د ) اشارت نسبة ٤٨ % الى عدم احتياج التمويل بالاستئجار للكثير من الضمانات على تقيض التمويل بالاقتراض .

( هـ ) اشارت نسبة ٧٥ % الى اعتبار التمويل بالاستئجار هو الحل الامثل فى انشطة مثل انشطة المقاولات وكذلك ، و اشارت نسبة ٧٠ % الى اعتباره هو الانسب فى احوال اقتصادية معينة مثل حالات التضخم .

- بالنسبة لمزايا التأجير التمويلى بالنسبة للمؤجر : فقد اشارت نسبة ٦٣ % الى انه يحقق التدفق النقدى المستمر للمؤجر حتى فى حالات الركود الاقتصادى ، بينما كانت نسبة الموافقة ضعيفة عن ميزة امكانية اعادة تأجير الاصل فى نهاية المدة بنفس الشروط أو بشروط أفضل وبلغت ٤٨ % .

و ترى الباحثة ان هذه النتيجة الاخيره ترجع الى عنصر التقادم و اختلاف تقنيات التصنيع التي تجعل من الصعب اعادة تأجير الأصل في نهاية مده العقد بنفس الشروط .

- بالنسبة لمزايا التأجير التمويلي بالنسبة للمستأجر فقد اعتبرت نسبة ٦٢ % الى اعتبار فترة الاستئجار بمثابة اختبار لكفاءة الاصول المؤجرة بدلاً من شراءها، واكدت نسبة ٦٥ % الى أن التأجير التمويلي يمنح الفرصة للمستأجر على مواكبة المستحدثات الفنية و التكنولوجيا عن شراء اصول معرضة للتقادم .

- و قد اشارت العينة محل البحث الى ضرورة تطوير هيكل الإفصاح المحاسبي في مصر فيما يتعلق بقرار التأجير التمويلي سواء من خلال تطوير القوانين أو من خلال تدريب كوادر محاسبية لعمل هذا الإفصاح الا أن اكبر نسبة من افراد العينة محل البحث وبلغت ٨٦ % قد اشارت الى أهمية تطوير المعايير المحاسبية و تلاعبها مع المعايير الدولية .

المجموعة الثانية : يواجه قرار الايجار التمويلي العديد من العقبات والمشكلات سواء المحاسبية أو التنظيمية:

### جدول رقم ( ٢ )

#### المشكلات المحاسبية والتنظيمية لقرار الايجار التمويلي

العناصر		وافق تماما		وافق		لاوافق		لاوافق مطلقا		لاعلم	
عدد	%	عدد	%	عدد	%	عدد	%	عدد	%	عدد	%
<b>( ١ ) المشكلات المحاسبية :</b>											
٧	١٣	١٩	٣٧	٦	١٢	٤	٨	١٦	٣١		
١- يترتب على عقد الايجار التمويلي العديد من المخاطر التي تنتقل من المؤجر الى المستأجر و تؤدي الى خسائر محتمله بسبب التقادم الفني للأصل .											
٢٥	٤٨	١٥	٢٩	٧	١٣	٥	١٠	-	-		
٢- زيادة احتمال الخسائر الناتجة عن مخاطر عدم الوفاء بالالتزامات من جانب المستأجر .											
١٨	٣٥	٢١	٤٠	٦	١٢	٧	١٣	-	-		
٣- هناك صعوبة في تكوين مخصصات لتغطية احتمالات عدم الالتزام بشروط العقد .											
٨	١٥	١٧	٣٣	١٤	٢٧	٤	٨	٩	١٧		
٤- صعوبة التخلص المؤجر من الأصل الراسمالي او اعادة تأجيره في حل لخلال المستأجر بالاتفاق مما يلحق بالخسائر للشركة المؤجرة .											
١٨	٣٥	١٥	٢٩	١١	٢١	-	-	٨	١٥		
٥- صعوبة المعالجة المحاسبية للقيمة المتبقية من الأصل في نهاية عقد التأجير حيث تكون له قيمتين ، قيمة في نهاية العقد و قيمة في نهاية العمر الانتاجي للأصل .											
٢٣	٤٤	١٩	٣٧	٧	١٣	-	-	٣	٦		
٦- صعوبة عملية الإثبات المحاسبي واختلاف المعالجات المحاسبية لعقود التأجير التمويلي											
٢٣	٤٤	١٧	٣٣	٨	١٥	٢	٤	٢	٤		
٧- يتسم المركز المالي بعدم المصدقية حيث تظهر الاصول بأقل من قيمتها الحقيقية بسبب عدم ظهور الأصل المؤجر ضمن الاصول عند المستأجر لعدم امتلاكه له .											
٢٩	٥٦	١٦	٣١	٤	٨	٣	٦	-	-		
٨- اختلاف المعايير المحاسبية في التفرقة بين الايجار التمويلي و التشغيلي يؤدي الى اختلاف المعالجات المحاسبية في الدفاتر											
١٨	٣٥	٢١	٤٠	٧	١٣	٢	٤	٤	٨		
٩- ان عدم تحديد طبيعة العقد ( تمويلي - تشغيلي ) يؤدي الى تلاعب الشركات و ظهور العديد من البنود خارج الميزانية .											

ب) المشكلات التنظيمية :										
٦	٣	١٩	١٠	٢٣	١٢	٣٣	١٧	١٩	١٠	١- عدم توافر الكوادر الإدارية و المحاسبية ذات الدراية الفنية اللازمة لإداره التأجير التمويلي للاصول .
٤	٢	٦	٣	١٠	٥	٣٥	١٨	٤٦	٢٤	٢- ندرة الدورات التدريبية لإعادة التأهيل و التدريب للقائمين على تطبيق اجراءات التأجير التمويلي في كافة مراحل العقد .
٤	٢	٨	٤	١٣	٧	٤٠	٢١	٣٥	١٨	٣- عدم وجود حوافز للعاملين يؤدي الى عدم الرغبة في تبني نظام التأجير التمويلي من جانب القائمين عليه .
٦	٣	١٧	٩	١٧	٩	٣١	١٦	٢٩	١٥	٤- صعوبة المتابعة المستمرة للاصول المؤجرة لضمان بقاءها في حالة جيدة .
١٣	٧	٤	٢	٨	٤	٤٤	٢٣	٣١	١٦	٥- كثرة القيود على المستأجر بسبب عدم ملكية للاصل المؤجر في حالة رغبته في اجراء تحسينات وتعديلات لمواكبة التطور التكنولوجي
١٠	٥	١٢	٦	٦	٣	٢٧	١٤	٤٦	٢٤	٦- عدم ادراك المستثمر المصري لمفهوم ومزايا التأجير التمويلي كأحد وسائل التمويل يؤدي الى الاحجام به عن التعامل .

وبتحليل النتائج الواردة بالجدول رقم ( ٢ ) يتحقق الفرض الثاني من فروض الدراسة الميدانية والذي مفاده أن التأجير التمويلي يواجه بالعديد من العقبات والمشكلات سواء المحاسبية أو التنظيمية وهو ما يتضح من خلال النتائج التالية:

#### أولاً : بالنسبة للمشكلات المحاسبية :

- اشار نصف حجم العينة محل البحث الى وجود مخاطر تنتقل من المؤجر الى المستأجر من خلال عقد الايجار التمويلي وتؤدي الى خسائر محتملة بسبب التقادم الفني للاصل ، كما اشارت نسبة غير قليلة من العينة محل البحث وبلغت ٣١ % الى عدم تأكدهم من انتقال المخاطر بما يؤكد عدم ادراك المستثمر للمخاطر التي تواجه عقد الايجار التمويلي .
- اشارت نسبة مرتفعة وبلغت ٧٧ % الى زيادة احتمال الخسائر الناتجة عن مخاطر عدم الوفاء بالالتزامات من جانب المستأجر .
- أجمع عدد ٧٥ % من العينة محل البحث الى صعوبة تكوين مخصصات لتغطية احتمالات عدم الالتزام بشروط التعاقد ، و هو ما قد يرجع الى صعوبة التنبؤ بحجم الخسائر المتوقعة الناتجة من عدم الالتزام من جانب المستأجر .
- لم يتفق عدد كبير من العينة محل البحث على صعوبة تخلص المؤجر من الاصل الراسمالي او اعادة تأجيره في حال اخلال المستأجر بالاتفاق وهو ما يلحق خسائر للشركة المؤجرة حيث بلغت النسبة ٤٨ % وهو ما قد يرجع الى اقتناع العينة محل البحث بإمكانية اعادة تقدير الاصل الراسمالي وتحديد القيمة الحالية له ثم اعاده بيعه او تأجيره .
- اشارت نسبة ٦٤ % الى صعوبة المعالجة المحاسبية للقيمة المتبقية من الاصل في نهاية عقد التأجير وهو قد يرجع الى وجود قيمتين للقيمة المتبقية للاصل و هما قيمة في نهاية العقد وقيمة في نهاية العمر الانتاجي للأصل.
- اشارت نسبة مرتفعة و بلغت ٨١ % من حجم العينة الى مواجهتهم لصعوبات في عملية الاثبات المحاسبي و اختلاف المعالجات المحاسبية لعقود التأجير التمويلي ، و ترى الباحثة

أن تتناقض المعايير المحاسبية سواء الدولية وبعضها البعض من ناحية أو الدولية والمصرية من ناحية أخرى قد أدى الى اختلاف المعالجات المحاسبية لعقود التأجير التمويلي ، و هو ما تأكد من خلال تحليل أجوية العينة محل البحث للمشكلات المحاسبية الواردة بالاسئلة التالية :

( أ ) اشارت نسبة ٧٧ % الى انه فى ظل عقد التأجير التمويلي يتم المركز المالى بعدم المصدقية حيث تظهر الاصول باقل من قيمتها الحقيقية و ذلك فى دفاتر المستأجر لعدم امتلاكه للاصل و ترى الباحثة أن هذا القصور يظهر بصورة اوضح فى ظل المعيار المصرى الذى يعتبر أن المؤجر هو المالك الاصلى للاصل المؤجر والذى قد لا يعكس الجوهر الحقيقى للمعاملة والذى يتمثل فى انتقال الاصل بمنافعه والتزاماته الى المستأجر ومن ثم فى ظل المعيار المصرى يظل الاصل بقوائم المؤجر طوال مدة العقد .

( ب ) اشارت نسبة ٨٧ % ( و هى اعلى درجة موافقة بين افراد العينة ) الى أن اختلاف المعايير المحاسبية فى التفرقة بين الايجار التمويلي و التشغيلى ادى الى اختلاف المعالجات المحاسبية فى الدفاتر وهو ما يعد مناخ خصب للتلاعب من جانب الشركات و اظهر البنود المتعلقة بعقود الايجار خارج الميزانية وهو ما تأكد من خلال تحليل الاجابات للسؤال التالى .

( ج ) اشارت نسبة ٧٥ % من العينة الى أن عدم التحديد الدقيق لطبيعة العقد ( تمويلى - تشغيلى ) يودى الى تلاعب الشركات ويؤدى الى تفاقم مشكلة البنود خارج الميزانية .

#### ثانياً : المشكلات التنظيمية :

- اشارت نسبة ٥٢ % الى عدم توافر الكوادر الادارية و المحاسبية ذات الدراية الفنية اللازمة لادارة التأجير التمويلي للاصول .

- اشارت نسبة مرتفعة من العينة محل البحث و بلغت ٨١ % الى ندرة الدورات التدريبية اللازمة لاعادة التأهيل والتدريب للقائمين على تطبيق اجراءات التأجير التمويلي فى كافة مراحله .

- اشارت نسبة ٧٥ % الى أن عدم وجود حوافز للعاملين يعد سبباً لعدم الرغبة فى تبنى نظام التأجير التمويلي من جانب القائمين عليه .

- اشارت نسبة ٦٠ % الى أن صعوبة المتابعة المستمرة للاصول المؤجرة يعد من المشكلات التنظيمية للتأجير التمويلي .

- اشارت نسبة ٧٥ % الى كثرة القيود على المستأجر بسبب عدم ملكيته للاصل المؤجر . و ترى الباحثة أن هذه القيود تظهر بوضوح فى ظل تطبيق المعيار المصرى الذى لا يعتبر المستأجر مالكا للاصل طالما لم تنتقل الملكية بشكلها النهائى و لكن وعلى الرغم من أن المعايير الدولية قد اعتبرت أن المستأجر بمثابة المالك وأن عقد البيع هو عقد بيع مؤجل الا أن كلا من المعايير الدولية والمصرية قد وضعت عده قيود على الملكية الكاملة للمستأجر مثل :  
- عدم احقية المستأجر فى اجراء اية تعديلات تقنية على الاصل المؤجر فى حالة رغبته فى اجراء تحسينات لمواكبة التطور التكنولوجى .



- تحميل المستأجر لخسائر الغاء العقد قبل نهايته وكذلك تغيرات القيمة العادلة للأصل المتبقى.  
- وقد خلصت الباحثة الى عدم ادراك المستثمر المصري لمفهوم ومزايا عقد التأجير التمويلي كأحد وسائل التمويل الحديثة وهو ما يعد سبباً للإحجام عن التعامل به و هو ما اكدته نسبة مرتفعة من العينة محل البحث وبلغت ٧٣ % .  
المجموعة الثالثة : وجود فروق جوهرية في المعالجات المحاسبية بين المعايير الدولية والمصرية لعقود الإيجار التمويلي .

جدول رقم ( ٣ )

القسم الأول : المعالجات المحاسبية لعقود الإيجار التمويلي في المعيار المصري رقم ٢٠ لسنة

٢٠١٥

وافق تماماً		وافق		لاوافق		لاوافق مطلقاً		لا أعلم		العناصر
عدد	%	عدد	%	عدد	%	عدد	%	عدد	%	
١٦	٣١	٢٢	٤٢	٧	١٣	-	-	٧	١٣	١- يعتبر العقد تأجير تمويلي اذا تضمن الشروط التالية مع حق المستأجر في شراء الأصل المؤجر في توقيت و بمبلغ محدد و أن تمثل القيمة الحالية لإجمالي القيمة التعاقدية ٩٠% من قيمة المال المؤجر، وأن تمثل مدة العقد ٧٥% من العمر الانتاجي للأصل المؤجر .
٦	١٢	٨	١٥	٢٥	٤٨	١٣	٢٥	-	-	٢- في دفاتر المؤجر يدرج الأصل المؤجر ضمن الأصول الثابتة المؤجرة بالتكلفة الدفترية و يستهلك حسب عمره الانتاجي .
٨	١٥	١٤	٢٧	١٦	٣١	١٢	٢٣	٢	٤	٣- في دفاتر المؤجر تدرج الإيرادات كعمدل عائد على عقد الإيجار .
١٢	٢٣	٨	١٥	١٢	٢٣	٢٠	٣٨	-	-	٤- ( أ ) في دفاتر المؤجر تدرج التكاليف مثل الصيانة و التامين في قائمة الدخل الا اذا نص العقد على تحميل المستأجر بها .
٢٧	٥٢	١٦	٣١	٥	١٠	١	٢	٣	٦	٤- ( ب ) بموجب العقد مع المؤجر قد يتحمل المستأجر اية مصاريف متعلقة بالأصل مثل مصاريف الصيانة والإصلاح وتظهر في قائمة الدخل الخاصة به .
١٨	٣٥	١٩	٣٧	١٠	١٩	٣	٦	٢	٤	٥- في دفاتر المستأجر تدرج القيمة الإيجارية المستحقة كمصروف في قائمة الدخل .
٥	١٠	١٢	٢٣	١٩	٣٧	١٣	٢٥	٣	٦	٦- في دفاتر المستأجر يدرج الأصل ضمن الأصول الثابتة فقط اذا قام المستأجر بشراءه في نهاية العقد و يتم اهلاكه بناء على المدة المتبقية له .
٢٠	٣٨	١٩	٣٧	٨	١٥	٥	١٠	-	-	٧- في دفاتر المؤجر يتم الإفصاح عن كافة السياسات المتعلقة بعقد التأجير التمويلي مثل سياسات الاهلاك المتبعة .

جدول رقم ( ٤ )

القسم الثاني : المعالجات المحاسبية للمعيار الدولي AS ١٧ لعقود الإيجار التمويلي

وافق تماماً		وافق		لاوافق		لاوافق مطلقاً		لا أعلم		العناصر
عدد	%	عدد	%	عدد	%	عدد	%	عدد	%	
١٢	٢٣	٩	١٧	١٥	٢٩	٩	١٧	٧	١٣	١- يعتبر عقد الإيجار تمويلي اذا توافر أحد الشروط التالية : (أ) اذا غطى مدة العقد لطول مدة ممكنة من العمر الانتاجي للأصل بغض النظر عن انتقال الملكية في نهاية العقد .

٧	١٣	١٠	١٩	٩	١٧	١٦	٣١	١٠	١٩	(ب) إذا انتقلت ملكية الأصل للمستأجر في نهاية مدة العقد وذلك بموجب عقد الإيجار .
٦	١٢	١٤	٢٧	١٤	٢٧	١٠	١٩	٨	١٥	(ج) إذا حصل المستأجر على حرية اتخاذ قرار الشراء للأصل المؤجر بقيمة محددة قد تقل عن السعر العادل في تاريخ التنفيذ .
١٠	١٩	١١	٢١	١٦	٣١	٩	١٧	٦	١٢	(د) أن تكون القيمة الحالية لمدفوعات القيمة الإيجارية عند بداية العقد أكبر من أو تساوى القيمة العادلة للأصل المؤجر .
٢٤	٤٦	١٥	٢٩	٣	٦	٨	١٥	٢	٤	٢- (أ) في دفاتر المؤجر لا يدرج الأصل المؤجر ضمن الأصول الثابتة ولكن يظهر بقيمة تمثل صافي المبلغ المستمر في عملية التأجير ضمن الحسابات المدينة .
١٥	٢٩	١٩	٣٧	٧	١٣	٥	١٠	٦	١٢	٢- (ب) في دفاتر المستأجر يحسب الإهلاك و يراعى تناسب حساب قسط الإهلاك للأصل المؤجر مع الأصول الأخرى المملوكة للمستأجر ، أما المدة فتقدر على حسب العمر الاقتصادي المتوقع للأصل أو مدة العقد أيهما اقل .
٢٥	٤٨	١٦	٣١	٩	١٧	٢	٤	-	-	٣- في دفاتر المؤجر تعتبر إيرادات التأجير عائد ثابت على صافي المبالغ المستثمرة أو كصافي تدفقات نقدية ناتجة عن المبالغ المستثمرة .
١٥	٢٩	١٣	٢٥	١٤	٢٧	٦	١٢	٤	٨	٤- قد يتحمل المستأجر أو المؤجر التكاليف المرتبطة بالملكية المستأجرة مثل التأمين أو الصيانة أو الضرائب على ان يتم خصمها من الحد الأدنى للإيجار إذا التزم بها المستأجر .
٢٢	٤٢	١٨	٣٥	٦	١٢	٥	١٠	١	٢	٥- في دفاتر المستأجر تظهر الأصول المؤجرة ضمن الأصول الثابتة و اقساط الإيجار ضمن الخصوم في قائمة المركز المالي .
١٩	٣٧	٢٠	٣٨	٦	١٢	٧	١٣	-	-	٦- يتحمل المستأجر خسائر الغاء العقد قبل نهايته و كذلك مكاسب او خسائر تغيرات القيمة العادلة للأصل المتبقى .
١٥	٢٩	٢٠	٣٨	٧	١٣	٤	٨	٦	١٢	٧- لا يحق للمستأجر إجراء أية تعديلات تقنية على الأصل المؤجر .
١٩	٣٧	١٠	١٩	٨	١٥	١٠	١٩	٥	١٠	٨- ان مدة فترة الإيجار تعطى للمستأجر الحق في دفع إيجار ادنى من السداد في السوق .

جدول رقم ( ٥ )

القسم الثالث: المعالجات المحاسبية للمعيار الدولي ( ١٦ ) FRS لسنة ٢٠١٦ لعقود الإيجار

التصويبي

العناصر		لاوافق تماماً		لاوافق		لاوافق مطلقاً		لا اعلم	
عدد	%	عدد	%	عدد	%	عدد	%	عدد	%
١٨	٣٥	٢١	٤٠	٦	١٢	٣	٦	٤	٨
٢٥	٤٨	١٩	٣٧	٤	٨	-	-	٤	٨
٢٢	٤٢	٢٣	٤٤	١	٢	٤	٨	٢	٤
١٧	٣٣	٢٠	٣٨	٨	١٥	٥	١٠	٢	٤
١٨	٣٥	٢٣	٤٤	٦	١٢	٢	٤	٣	٦
٢١	٤٠	١٩	٣٧	١١	٢١	-	-	١	٢

١- لم تؤثر متطلبات المعيار الدولي الجديد في تحديد الاطر العام لعقود الإيجار .

٢- ان الغاء تصنيف عقود الإيجار الي تمويلية و تشغيلية يعد خطوة في تحسين المصادقية و زيادة شفافية معلومات القوائم المالية .

٣- يساهم تطبيق المعيار الدولي الجديد في حل مشكلة البنود خارج الميزانية .

٤- ان انتقال اصول و التزامات عقد الإيجار الي داخل قوائم المركز المالي يؤدي الي تغيير المؤشرات المالية المعتمدة عليها .

٥- يؤدي المعيار الجديد الي اختلاف المعالجات المحاسبية المتعلقة برسمله عملية التأجير و اظهارها في قوائم المركز المالي للمستأجر .

٦- لم تختلف المعالجة المحاسبية للمعيار الجديد لعقود الإيجار في دفاتر المؤجر .

بتحليل نتائج المجموعة الثالثة بأقسامها الثلاث يتحقق الفرضين الثالث والرابع من فروض الدراسة الميدانية وذلك كما توضحه الباحثة من خلال العرض التالي :

اولا : بالنسبة للفرض الثالث الذى مفاده وجود فروق جوهرية فى المعالجات المحاسبية بين المعايير الدولية و المعيار المصرى لعقود الايجار التمويلي جاءت النتائج محققة لهذا الفرض كما يتضح مما يلي

١- اختلف المعيار الدولى رقم ١٧ عن المعيار المصرى فى تحديد شروط الاعتراف بعقد الايجار كعقد ايجار تمويلي ، ثم اختلف المعياران الدوليان فيما بينهما فى هذا الشأن وهو ما أدى الى اختلاف النتائج الواردة من عينة البحث وذلك كما يلي :

( أ ) جاءت نسب الاتفاق على الشروط فى المعيار الدولى رقم ١٧ ضعيفة و تراوحت بين ٣٢ % ، ٤٠ % ، بينما ارتفعت نسبة الاتفاق على الشروط بالنسبة للمعيار المصرى وبلغت استجابة عينة البحث ٧٣ % .

و هو يرجع فى رأى الباحثة الى أن الشروط فى المعيار المصرى جاءت اكثر تحديداً و وضوحاً من المعيار الدولى، فبينما اعتبر المعيار الدولى أن مجرد توافر شرط واحد من الشروط الاربعة - السابق ذكرها - يجعل عقد التأجير تمويلي ( وما عدا ذلك يعتبر عقد ايجار تشغيلي)، استوجب المعيار المصرى توافر الشرطين معاً ، كما حدد المعيار المصرى ضرورة توافر حق الشراء و أن تبلغ القيمة التعاقدية ٩٠% من المال المؤجر و أن تغطى مدته ٧٥ % من العمر الانتاجى .

( ب ) اختلف المعيار الدولى الجديد IFRS 16 عن نظيره السابق IAS 17 وعن المعالجة المصرية فى تحديد ماهية عقود الايجار حيث ألغى المعيار الدولى الجديد تصنيف عقود الايجار الى تشغيليه و تمويلية وقد اجمعت نسبة عالية من عينة البحث و بلغت ٨٥ % الى أن ذلك الالغاء سيعد خطوة هامة فى تحسين المصادقية وزيادة الشفافية للقوائم المالية مع حفاظ المعيار الدولى الجديد على الاطار العام لعقود الايجار وهو ما اكدته نسبة ٧٥ % من عينة البحث .

٢- ان الاختلافات فى المعالجات المحاسبية لعقود الايجار بين المعايير تبدو واضحة فى دفاتر المستأجر الا ان الامر لا يبدو كذلك لدفاتر المؤجر حيث اتفق المعياران الدوليان فى معالجة الاصول وعدم ادراجها فى دفاتر المؤجر ولكن تظهر كقيمة تمثل صافى المبلغ المستثمر فى عملية التأجير و ليس من ضمن الاصول وقد ارتفعت نسبة الموافقة على هذه المعالجة من جانب افراد العينة بنسبة ٧٥ % و اكدت نسبة ٧٧ % على أن المعالجة المحاسبية للمعيار الدولى الجديد لم تختلف فى قوائم المؤجر .

و قد تأكدت هذه النتيجة بالنسبة للمعيار المصرى حيث ارتفعت نسبة عدم الموافقة على إدراج الاصل المؤجر ضمن الاصول الثابتة المؤجرة فى قوائم المؤجر وبلغت ٧٣% .

ثانياً: بالنسبة للفرض الرابع فإنه بالرغم من وجود فروق جوهرية فى المعالجات المحاسبية بين المعايير الدولية و المعيار المصرى الا ان النتائج فى هذا القسم اكدت صحة الفرض الرابع و الذى مفاده تتلاءم المعالجات المحاسبية لعقود الايجار التمويلي وفقاً للمعايير الدولية مع الشركات المصرية كما يتضح مما يلي :

١- اختلف المعيار الدولي عن المعيار المصرى فيما يتعلق بمعالجة إيرادات التأجير فى حين يعالج فى ظل المعيار-الدولى كعائد ثابت على صافى المبالغ المستثمرة أو كصافى تدفقات نقدية ناتجة عن المبالغ المستثمرة ، الا انها تدرج فى ظل المعيار المصرى كمعدل عائد على عقد الايجار وقد جاءت نسبة الموافقة على المعالجتين بين الدولى و المصرى ٧٩ % و ٤٢ % على الترتيب بما يعنى ملاءمة المعالجة الدولية اكثر للشركات المصرية و استمرارية رغبة عينة البحث فى قبول المعالجة المحاسبية الدولية فيما يتعلق بينود قوائم المؤجر .

٢- اتفق المعيار الدولي مع المعيار المصرى فى تحميل إما قوائم المستأجر أو المؤجر للتكاليف المرتبطة بعقد الايجار مثل التأمين أو الصيانة أو الضرائب ، إلا أنه من تحليل اجابات العينة محل البحث فيما يتعلق بالمعيار المصرى وجد أن نسبة مرتفعة و بلغت ٨٣ % قد أجمعت على تحميل قائمة الدخل الخاصة بالمستأجر بهذه المصاريف فى مقابل ٣٨ % تحميلها لدفاتر المؤجر بما يعنى تدعيم عينة البحث الممثلة للشركات المصرية للمعيار الدولي فى اعتباره لعقد الايجار كعقد بيع مؤقت ينقل المنافع والمخاطر الى المستأجر وهو ما اكدته النتيجة التالية .

٣- أجمعت نسبة ٧٧ % على ظهور عناصر الايجار التمويلى ممثلة فى الاصول المؤجرة ضمن الاصول الثابتة على أن تظهر اقساط الايجار ضمن الخصوم فى قوائم المركز المالى الخاصة بالمستأجر و ذلك طبقاً للمعيار الدولي فى مقابل نسبة ٣٣ % وهى نسبة منخفضة التى اشارت الى ادراج الاصل المؤجر ضمن الاصول الثابتة فقط اذا قام المستأجر بشراءه فى نهاية العقد وذلك طبقاً للمعيار المصرى. بما يؤكد مرة اخرى ملاءمة المعالجة الدولية عن المصرية للتطبيق على الشركات المصرية.

٤- على الرغم من اعتبار المستأجر طبقاً للمعيار الدولي كمالك للاصل الا أن المعيار قد وضع بعض القيود عليه مثل تحمله لخسائر الغاء العقد قبل نهايته و خسائر أو مكاسب تغيرات القيمة العادلة للاصل المتبقى وعدم احقية المستأجر فى اجراء اية تعديلات تقنية على الاصل المؤجر وقد حصل هذان القيدان على نسبة موافقة بلغت نسبة ٧٥ % ، ٦٧ % على التوالي .

٥- وافقت نسبة مرتفعة من عينة البحث وبلغت ٧٩ % الى اختلاف المعالجات المحاسبية المتعلقة برسملة عملية التأجير واطهارها فى قوائم المركز المالى للمستأجر وذلك فى ظل المعيار الدولي الجديد ، و هو ما يعد الميزة الاساسية التى تحققت من خلال المعيار وهو ما اكدته النتيجة التالية .

٦- اجمعت نسبة عالية من عينة البحث الممثلة للشركات المصرية وبلغت ٨٦ % الى مساهمة المعيار الدولي الجديد فى حل مشكلة التمويل خارج الميزانية و هى تعتبر من أكثر المشكلات التى تترتب على عقود الايجار التمويلى.وهو ما يؤكد صحة الفرض الرابع وملاءمة المعيار الدولي الجديد للتطبيق على الشركات المصرية.

## الخلاصة والنتائج والتوصيات

- يعد الايجار التمويلي أحد الادوات المستحدثة فى تمويل المنشآت التى تعانى من مشاكل تمويلية كالمديونية أو ضعف المصادر الذاتية أو صعوبة الحصول على قروض حيث يوفر التأجير التمويلي للمنشآت الفرصة فى الحصول على الاصول واستخدامها فى النشاط دون ان تتحمل تكاليف الشراء .
- يحقق التأجير التمويلي العديد من المزايا سواء للشركات المستأجرة أو الشركات المؤجرة أو على مستوى النشاط الاقتصادي بالدولة بعد ان تعثرت مشروعات القطاع العام وزاد حجم خسائرها وكان هناك ضرورة لبيعها فظهر التأجير التمويلي كبديل لبيع المشروعات العامة وكاداة لتمويل المشروعات المتعثرة وذلك لاعادة تجهيزها بالمعدات والاصول الرأسمالية لسد العجز وتغطية التعثر .
- وعلى الرغم مما يحققه الايجار التمويلي من مزايا الا انه يواجه بالعديد من العقبات والمشكلات سواء المحاسبية أو التنظيمية والتي من شأنها التأثير فى مصداقية القوائم المالية، كما تنتقص من امانة تمثيل المعلومات المحاسبية للواقع الاقتصادى .
- ترجع هذه المشكلات فى معظمها الى تناقص المعالجات المحاسبية للمعايير المتعلقة بعمليات الايجار التمويلي سواء فى دفاتر المؤجر ، أو المستأجر ، أو المعالجات المتعلقة بالافصاح فى القوائم المالية لكلاً منهما . وهذا التناقص يرجع الى اختلاف الاساس الفكرى و المحاسبى فيما بين المعايير الدولية ، أو بينها وبين المعايير المصرية ، فمثلاً يبنى المعيار المصرى مفهوم الشكل القانونى للاصل المؤجر والذي قد لا يعكس الجوهر الحقيقى للمعاملة وبالتالي لا يعطى حق الملكية القانونية للاصل للمستأجر طالما لم تنتقل الملكية ، بينما يرى المعيار الدولى أن الجوهر الحقيقى للمعاملة هو انتقال ملكية الاصل بمنافعه والتزاماته الى المستأجر فيقع على عاتقه تسجيل الاصل والتزاماته .
- كذلك تختلف المعايير فى تحديد ماهية عقود التأجير وتصنيفاتها سواء الى عقود تمويلية أو تشغيلية ، فقد تصنف بعض المعايير المحاسبية عقد الايجار طبقاً لتوافر عدد من الشروط كعقد ايجار تمويلي ، وهنا يتم رسمة الاصل والافصاح عن التزاماته فى قائمة المركز المالى، أو قد يصنف عقد الايجار طبقاً لمعايير محاسبية أخرى كعقد ايجار تشغيلى فلا تظهر الاصول والالتزامات بالميزانية وتظهر بأقل من قيمتها الحقيقية .
- هذا الاختلاف فى المعالجات المحاسبية بين المعايير يؤدى الى ظهور المشكلات ، كما يعتبر مناخ خصب للتلاعب حيث تفضل بعض الشركات تصنيف عقود التأجير التمويلية كتشغيلية لتجنب رسملتها و إظهارها فى الميزانية مما يمكن اعتباره تمويل خفى خارج الميزانية.

- تمثلت أهم نتائج الدراسة الميدانية التي أجريت على عدد من الشركات العاملة في مجال التأجير التمويلي في تحقق فروض الدراسة وهي :

أ- اعتبار قرار التأجير التمويلي هو البديل المثالي لقرار الاقتراض لشراء الأصول الرأسمالية كمصدرين للتمويل ، لما يحققه القرار من مزايا لكلاً من المستأجر والمؤجر ، حيث اعتبر انه اقل تكلفة من تكلفة الاقتراض لشراء الأصول ولعدم احتياجه للكثير من الضمانات على نقيض التمويل بالاقتراض ، وانه يعد الحل الامثل في أنشطة معينة مثل حالات الركود الاقتصادي ، لما يحققه من تدفق نقدي مستمر ، وانه يعد بمثابة فترة اختبار لكفاءة الأصول ، كما يمكن من مواكبه المستحدثات الفنية والتكنولوجية بدلاً من شراء أصول معرضة للتقادم وذلك من ناحية المستأجر .

ب- يواجه الاجار التمويلي العديد من العقبات والمشكلات سواء المحاسبية أو التنظيمية ، والتي ترجع في معظمها الى اختلاف المعالجات المحاسبية لعقود التأجير التمويلي فيما بين المعايير المحاسبية .

ج- وجود فروق جوهرية في المعالجات المحاسبية بين المعايير الدولية والمصرية لعقود الاجار التمويلي ، ولكن اكدت النتائج من تحليل هذه الفروق الى ما يلي :

١- اتفق المعياران الدوليان في معالجة الأصول وعدم ادراجها في دفاتر المؤجر ولكن تظهر كقيمة تمثل صافي المبلغ المستثمر في عملية التأجير ، وقد تأكدت هذه النتيجة بالنسبة للمعيار المصري من خلال ارتفاع نسبة عدم الموافقة على ادراج الاصل المؤجر في الاصول الثابتة المؤجرة في دفاتر المؤجر .

٢- دعمت نتائج الدراسة اتجاه اعتبار عقد الاجار كعقد بيع مؤقت يتم بموجبه نقل المنافع والمخاطر الى المستأجر ، وعلى الرغم من اعتبار المستأجر طبقاً للمعيار الدولي كمالك للاصل إلا أن المعيار وضع عليه عدد من القيود مثل تحمله لخسائر الغاء العقد قبل نهايته وخسائر أو مكاسب تغيرات القيمة العادلة للاصل المتبقي ، وعدم أحقية المستأجر في إجراء اية تعديلات تقنية على الاصل المؤجر .

٣- جاءت شروط المعيار المصري في اعتبار العقد كإجار تمويلي أكثر تحديداً ووضوحاً من المعيار الدولي .

٤- إلغاء المعيار الدولي الجديد رقم 16 لسنة ٢٠١٦ لتصنيف عقود الاجار الى تشغيلية وتمويلية يعد خطوة هامة في تحسين المصادقية وزيادة الشفافية للقوائم المالية .

٥- دعمت النتائج فكرة اختلاف المعالجات المحاسبية المتعلقة برسمة عملية التأجير واطهارها في قوائم المركز المالي للمستأجر وذلك في ظل المعيار الدولي الجديد ، وهو ما يعد ميزة اساسية لهذا المعيار ، كما أكدت النتائج على أن ذلك يسهم في حل مشكلة

التمويل خارج الميزانية وهي كانت من أكثر المشكلات المترتبة على عقود التأجير التمويلي .

وتوصى الباحثة بما يلي :

- توجيه إهتمام الباحثين إلى إجراء المزيد من الدراسات التفصيلية للفروق بين المعالجات المحاسبية في المعايير المحاسبية المتعلقة بعمليات الإيجار التمويلي والتي يتولد عنها العديد من المشكلات التطبيقية .

- العمل على تطبيق المعالجات المحاسبية الواردة بالمعيار الدولي الجديد رقم ١٦ لسنة ٢٠١٦ والمنتظر تطبيقه عام ٢٠١٩ مع إصدار معيار مصرى جديد يحقق التوافق بين المعالجات المحاسبية للمعيار الدولي الجديد ومتطلبات البيئة المصرية ، ويحافظ على حقوق وواجبات أطراف العقد .

- نشر ثقافة نظام التأجير التمويلي للمستثمر المصرى الذى لازال يفضل قرار الشراء تجنباً لمخاطر التأجير التمويلي .

- إصدار قوانين للتأجير التمويلي تحقق مزيد من المرونة فى عقود التأجير وتبسط التعقيدات الموجودة بإجراءات العقود ، مما يعد تشجيعاً لهذا المجال ، ويحافظ على حقوق أطراف التعاقد

- توفير الكوادر الادارية والمحاسبية ذات الدراية الفنية اللازمة لإدارة الأصول الرأسمالية المؤجرة ، من خلال توفير الدورات التدريبية لإعادة التأهيل والتدريب المهني لهم .

## قائمة المراجع

### حسب ورودها بالبحث

- (1) Eugene, A. and Jacob, K. (1988). "Economies Consequences of Accounting Standard: The Lease Disclosure Rule Change", Journal of Accounting and Economics, Vol.10, No.1, PP.277-310
- (2) Mackenzie, G. ( 2007 ) , " Finance Lease Taxation : Giving Tax losses to lenders", Journal of Law and Financial Management, Vol.6, No.1 P.201.
- ( ٣ ) نقلاً عن: المتولى، (١٩٩٧) "التأجير التمويلي والتأجير التشغيلي ودور البنوك التجارية في هذا المجال"، البنك المركزي المصري، معهد الدراسات المصرفية، ص ٢٠.
- ( ٤ ) ينظر على سبيل المثال الى :
- Wong, K. and Joshi, M. (2015), " The Impact of Lease Capitalization on Financial Statements and Key Ratios: Evidence from Australian", Australian Accounting Business & Finance Journal, Vol.9, Issue 3, PP.27 – 44 .
- زغريب ، ( ٢٠١١ ) ، " معوقات تطبيق التأجير التمويلي كأداة لتمويل المشروعات الاقتصادية - دراسة تطبيقية على المؤسسات المالية غير المصرفية العاملة في فلسطين، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية التجارة، الجامعة الإسلامية غزة، ص ص ١٦-١٨ .
- ( ٥ ) قانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ ، في شأن التأجير التمويلي وتعديلاته .
- ( ٦ ) ينظر على سبيل المثال الى :
- Barone, E.,Birt, J., and Moya, S. (2014), " Lease Accounting: A Review of Recent Literature", Accounting in Europe, Vol.11, Issue 1, PP. 35-54 .
- Spencer, A, & Webb, T. (2015) " leases: A Review of Contemporary Academic literature Relating to Leases", Accounting Horizons, Vol.29, No.4, PP.997-1023.
- ( ٧ ) ينظر على سبيل المثال الى :
- Wang, L., Gong, W., Song, W., and Zaheer, A. (2016), "Regional Financial Leasing Development and Counter Measure Study- Taking Financial Leasing of Anhui Province as Example", Journal of Business and Management, Vol.4, No.1, PP. 120-129.
- Barone , E. et al. Op. cit., PP. 35-54.



(8) Godfreg, J. and Warren, S. ( 1995 ), " Lease Reaction to Regulations of Accounting for Leases, Journal of Accounting , Finance and Business Studies, Vol.31, No. 2 . PP.201-228.

( ٩ ) نمر ، ( ٢٠٠١ ) ، " عقد الايجار التمويلي طبيعته و آثاره ، دراسة نظرية ، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة بيرزيت ، فلسطين ، ص ص ٦٨ - ١٣٢ .

( ١٠ ) حموى ، ( ٢٠٠٥ ) ، " مشكلة الايجار التمويلي و أثره فى عملية اتخاذ القرار التمويلي الامثل فى تنفيذ الاستثمارات ، دراسة نظرية ميدانية ، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية ، المجلد ٢١ ، العدد الاول ، سوريا ، ص ص ٢٢٣ - ٢٤٤ .

( ١١ ) عاشور و غرى ، ( ٢٠٠٦ ) ، " الائتمان التجارى كأداة لتمويل المشروعات الصغيرة والمتوسطة فى الدول العربية ، " منشورات الملتقى الدولي ، جامعة الشلف ، الجزائر .

( 12 ) Al-Shiab, S., and Bawneh, S. ( 2008 ) , " Determinants of Financial. Leasing Development in Jordan, Working Paper, Mutah University, Jordan.

( 13 ) Sough, S. ( 2011 ) , " Proposed Lease Accounting for Lessees" , Journal of Business and Economics Research, Vol. 9 , No.1, Jan, PP. 63-70.

( 14 ) Barone, E., et al. Op. cit., PP. 35-54.

(15) Wong, K. & Joshi, M, Op. cit., PP. 27-44.

( ١٦ ) ينظر على سبيل المثال الى :

- Wang, L., et al, Op. cit., PP. 120 – 129.

- Orabi, M. (2014) , " The Impact of Leasing Decisions on the Financial Performance of Industrial Companies" Global Journal of Management and Business Research, Vol.14, Issue 2. PP. 25-44.

( ١٧ ) ينظر على سبيل المثال الى :

- زغرب ، مرجع سابق ، ص ص ٦٠ - ٨٢ .

- النجار ، ( ٢٠٠٦ ) " دراسة تحليلية للمشاكل المحاسبية الناتجة عن عقود التأجير التمويلي وعقود البناء والتشغيل والتحويل ، دراسة اختبارية ، رسالة ماجستير غير منشورة ، كلية التجارة ، جامعة بنها ، ص ص ٣١ - ٥٤ .

- Wong, K. & Joshi M., Op. cit., PP. 27-44.

( 18 ) International Accounting Standards, ( 2010 ) , IAS 17, Leases.

( 19 ) International Financial Reporting standard , ( 2016 ) IFRS 16 , Leases.

( ٢٠ ) معيار المحاسبة المصرى رقم ( ٢٠ ) لسنة ٢٠١٥ ، القواعد والمعايير المحاسبية المتعلقة بعمليات التأجير التمويلي.

## قائمة الاستقصاء

السيد الفاضل الاستاذ / الاستاذة

### تحية طيبة وبعد

تقوم الباحثة بأعداد بحث علمى بعنوان " تقييم المعالجات المحاسبية المختلفة لعقود الايجار والمشاكل المترتبة عليها فى ضوء المعايير المحاسبية "

يعد الايجار التمويلي أحد الاساليب الحديثة المستخدمة فى تمويل المنشآت الاقتصادية ، وقد اتسع مجال هذا النشاط فى العصر الحديث نتيجة لزيادة احجام المشروعات ، و تنوع انشطتها ، وارتفاع تكلفة الحصول على الاصول الراسمالية ، و تزايد حاجة المنشآت الى مصادر التمويل المختلفة .

وعلى الرغم مما يحققه هذا الاسلوب المستحدث فى التمويل من مزايا سواء بالنسبة للمؤجر او المستأجر ، الا انه يواجه بالعديد من العقبات والمشكلات سواء المحاسبية و المالية أو التنظيمية .

وترجع هذه المشكلات والعقبات فى معظمها الى تناقص المعالجات المحاسبية للمعايير المتعلقة بعمليات الايجار التمويلي سواء كان هذا التناقض ما بين المعايير الدولية بعضها البعض او كان بين المعايير الدولية والمصرية ، ومن أهم هذه المعايير المعيار الدولى رقم ١٧ لسنة ٢٠١٠ ، و المعيار الدولى الجديد رقم ١٦ لسنة ٢٠١٦ والمنتظر تطبيقه فى سنة ٢٠١٩ ، و المعيار المصرى رقم ٢٠ لسنة ٢٠١٥ .

من هنا تحاول الباحثة اجراء دراسة تحليلية للاختلافات فى المعالجات المحاسبية بين المعايير لعقود التأجير التمويلي والمشاكل المترتبة عليها

وتأمل الباحثة من حضراتكم الاجابة على الاستفسارات و العبارات الواردة بقائمة الاستقصاء المرفقة وذلك لما لرأيكم من اهمية بالغة فى اتمام الجانب التطبيقى للبحث علماً بأن البيانات والاراء المقدمة لن تستخدم الا لغرض البحث العلمى فقط وسوف تحاط بكل سرية.

و تشكر الباحثة لسيداتكم تعاونكم الصادق معها واستجابتكم الكريمة للعمل على خدمة البحث العلمى داعية الله عزوجل أن يجزيكم خير الجزاء.

الباحثة

المجموعة الأولى : يعد قرار الإيجار التمويلي بديل مثالي لقرار الاقتراض لشراء أصول رأسمالية كمصدرين للتمويل :

وافق تماماً		وافق		لاوافق		لاوافق مطلقاً		لا أعلم		العناصر
عدد	%	عدد	%	عدد	%	عدد	%	عدد	%	
										١- تتميز عقود الإيجار بالمرونة والسماح باختير شروط التعاقد المناسبة لطرفي العقد .
										٢- يعد قرار الاستثمار للأصول بدلاً من الاقتراض للشراء : - قرار استثماري - قرار تمويلي
										٣- هناك علاقة بين قرار الاستثمار لشراء الأصول واستثمار الأصول: - قراران مستقلان كمصدرين للتمويل . - قراران بديلان كمصدرين للتمويل .
										٤- يعتبر التأجير التمويلي بديل مثالي للتمويل متوسط وطويل الأجل مقارنة بقرار الشراء .
										٥- تعد تكلفة التمويل بالاستثمار أقل من تكلفة الاقتراض لشراء الأصل الرأسمالي
										٦- تواجه معظم الشركات مشكلة في السيولة اللازمة لتمويل شراء الأصول الرأسمالية .
										٧- لا يحتاج التمويل بالاستثمار الكثير من الضمانات على تقيض التمويل بالاقتراض الذي يتطلب ضماناً لهذه القروض .
										٨- يعتبر التمويل بالاستثمار هو الحل الأمثل في أنشطة المقاولات محددة المدة بدلاً من شراء أصل قد لا يحتاج إليه مستقبلاً .
										٩- يتلاءم التمويل بالاستثمار مع تغيرات الأصول الاقتصادية مثل زيادة التضخم بسبب ثبات الالتزامات الإيجارية على عكس سعر الفائدة المتغير في حالة الحصول على قرض لشراء الأصل .
										١٠- يحقق التأجير تدفق نقدي مستمر للمؤجر حتى في حالة الركود الاقتصادي مع ضمان استثمارية ملكية للأصل .
										١١- يتيح التأجير للمالك في نهاية العقد إمكانية إعادة تأجير الأصل بنفس الشروط أو بشروط أفضل مع استثمارية العائد على الأصول المؤجرة حتى نهاية العمر الافتراضي للأصل .
										١٢- تعتبر فترة الاستثمار بمثابة اختبار لكفاءة الأصول المؤجرة قبل اتخاذ قرار نهائي بالشراء .
										١٣- يمنح الاستثمار الفرصة للمستثمر على مواكبة المستجدات الفنية والتكنولوجية عن شراء أصول معرضة للتقادم .
										١٤- هناك ضرورة لتطوير هيكل الإفصاح المحاسبي في مصر فيما يتعلق بقرار التأجير التمويلي من خلال : - تطوير القوانين المتعلقة بالتأجير التمويلي . - تطوير المعايير المحاسبية و تلامها مع المعايير الدولية . - اهتمام الشركات بتدريب الكوادر المحاسبية لعمل مثل هذا الإفصاح .





											٢- ( أ ) في دفاتر المؤجر لا يدرج الاصل المؤجر ضمن الاصول الثابتة ولكن يظهر بقيمة تمثل صافي المبلغ المستثمر في عملية التأجير ضمن الحسابات المدينة .
											٢- ( ب ) في دفاتر المستأجر يحسب الاهلاك و يراعى تناسب حساب قسط الاهلاك للاصل المؤجر مع الاصول الأخرى المملوكة للمستأجر ، اما المدة فتقدر على حسب العمر الاقتصادي المتوقع للاصل أو مدة العقد ايهما اقل .
											٣- في دفاتر المؤجر تعتبر ايرادات التأجير عائد ثابت على صافي المبالغ المستثمرة أو كصافي تدفقات نقدية ناتجة عن المبالغ المستثمرة .
											٤- قد يتحمل المستأجر أو المؤجر التكاليف المرتبطة بالملكية المستأجرة مثل التأمين أو الصيانة أو الضرائب على ان يتم خصمها من الحد الأدنى للإيجار اذا التزم بها المستأجر .
											٥- في دفاتر المستأجر تظهر الاصول المؤجرة ضمن الاصول الثابتة واقساط الإيجار ضمن الخصوم في قائمة المركز المالي .
											٦- يتحمل المستأجر خسائر الغاء العقد قبل نهايته و كذلك مكاسب أو خسائر تغيرات القيمة العادلة للاصل المتبقى .
											٧- لا يحق للمستأجر اجراء اية تعديلات تقنية على الاصل المؤجر .
											٨- ان مد فترة الإيجار تعطى للمستأجر الحق في دفع ايجار ادنى من السائد في السوق .

القسم الثالث : المعالجات المحاسبية الجديدة للمعيار الدولي رقم ١٦ لسنة ٢٠١٦ وملاءمته  
لعقود الإيجار التمويلي للشركات المصرية .

العناصر		اوافق تماما		اوافق		لا اوافق		لا اوافق مطلقاً		لا اعلم	
		عدد	%	عدد	%	عدد	%	عدد	%	عدد	%
١- لم تؤثر متطلبات المعيار الدولي الجديد في تحديد الاطر العام لعقود الإيجار .											
٢- ان الغاء تصنيف عقود الإيجار الى تمويلية و تشغيلية يعد خطوة في تحسين المصادقية و زيادة شفافية معلومات القوائم المالية .											
٣- يساهم تطبيق المعيار الدولي الجديد في حل مشكلة البنود خارج الميزانية .											
٤- ان انتقال اصول و التزامات عقد الإيجار الى داخل قوائم المركز المالي يؤدي الى تغيير المؤشرات المالية المعتمدة عليها .											
٥- يؤدي المعيار الجديد الى اختلاف المعالجات المحاسبية المتعلقة برسمله عملية التأجير و اظهارها في قوائم المركز المالي للمستأجر .											
٦- لم تختلف المعالجة المحاسبية للمعيار الجديد لعقود الإيجار في دفاتر المؤجر .											