

## المحاضرة 05: تقنية قرض الايجار ودورها التمويلي

لقد اختلفت وتعددت التعاريف الخاصة بقرض الإيجار رغم اتحادها في المعنى في نهاية الأمر، وفيما يلي أهم التعاريف المتبناة للدلالة على هذه التقنية التمويلية.

♦ **تعريف الجمعية الأوروبية لقرض الإيجار\* (ELA):** عرفت قرض الإيجار (Crédit-bail) على أنه عقد بين المؤجر (Lessor) والمستأجر (Lessee)، يتضمن إيجار أصل معين يتم اختياره بواسطة المستأجر من المورد لهذا الأصل، وللمستأجر الحق في استخدام وتملك الأصل على أن يقوم بأداء قيمة إيجارية محددة للمؤجر، وقد تكون فترة التأجير متوسطة أو طويلة الأجل.

♦ **التعريف اللاتيني لقرض الإيجار:** عرفت المادة الأولى من القانون الفرنسي رقم 66-445 الصادر في 2 جويلية 1966 قرض الإيجار على أنه عملية تأجير للمعدات والآلات اللازمة لمزاولة حرفة أو صناعة، والتي يتم شراءها بقصد إعادة تأجيرها بواسطة مؤسسات تظل هي المالكة لها، وأن هذه العملية مهما كان تكييفها تمنح للمستأجر الحق في تملك كل أو جزء من الأصول المؤجرة، في مقابل ثمن يتفق عليه ويؤخذ في الاعتبار عند تقديره المبالغ التي دفعها المستأجر على سبيل الإيجار.

نلاحظ من التعريف السابق أن قرض الإيجار في فرنسا يعطي للمستأجر عند نهاية مدة العقد خيار شراء الأصل المؤجر، فيكتسب الأصل بسعر منخفض تدخل في تقديره المبالغ التي دفعها المستأجر خلال مدة الإيجار.

♦ **التعريف الأنجلوسكسوني لقرض الإيجار:** نختار مثالين ظاهرين: الأول يتعلق ببريطانيا والثاني بالولايات المتحدة الأمريكية.

✓ لقد عرفت المادة (2A-103) من التقنين التجاري الموحد (Uniform commercial code) للو.م.أ قرض الإيجار على أنه عقد إيجار لا يتيح للمؤجر اختيار أو تصنيع أو توريد الأصول محل العقد، بل يتعاقد مع طرف ثالث يلتزم بتوريد الأصول فيتملكها المؤجر بقصد تأجيرها إلى المستأجر، كما نصت نفس المادة على أن قرض الإيجار وفقا للمفهوم الأمريكي لا يعطي للمستأجر في نهاية

\* - The European leasing association.

مدة العقد خيار شراء الأصول محل العقد، ويلتزم المستأجر بإعادة الأصول المستأجرة إلى المؤجر الذي يكون له الحق في بيعها أو إعادة تأجيرها إلى شخص آخر.

✓ وفي المملكة المتحدة يعرف قرض الإيجار على أنه عقد بين المؤجر (Le crédit-bailleur) والمستأجر (Le crédit-preneur)، يتضمن إيجار أصول معينة يتم اختيارها من مورد أو بائع بمعرفة المستأجر، ويظل المؤجر مالكا للأصول والمستأجر حائزا ومستخدم لها مقابل دفع أجرة معينة يتفق عليها خلال مدة الإيجار، ولا يعطي عقد قرض الإيجار للمستأجر الحق أو يلقي على عاتقه التزاما بتملك الأصول لا خلال مدة العقد ولا بعد انتهاء العقد.

ويتفق النظام الإنجليزي مع النظام الأمريكي فهو لا يعطي للمستأجر الحق أو يلقي على عاتقه التزاما بتملك الأصول، غير أن المفهوم الإنجليزي لعقد قرض الإيجار يختلف عن مفهومه الأمريكي كونه يتيح للمستأجر الحصول على نسبة من ثمن الأصل في حالة بيعه بمعرفة المؤجر في نهاية مدة الإيجار تصل إلى 5% من قيمتها كعمولة (Commission).

◆ تعريف اتفاقية القانون الموحد الخاصة بقرض الإيجار الدولي: لقد قدمت اتفاقية القانون الموحد الخاصة بقرض الإيجار الدولي (Convention d'unidroit sur le crédit-bail international) المنعقدة بمدينة أوتاوا الكندية في 28 ماي 1988 تعريفا لعملية قرض الإيجار وخصائصها، حيث نصت في مادتها الأولى (Premier article) على ما يلي:

✓ قرض الإيجار هي عملية يقوم من خلالها المؤجر بإبرام عقد توريد (Contrat de fourniture) مع البائع أو المورد (Le fournisseur) وذلك بعد تلقيه (المؤجر) طلب يقضي باستئجار أصل معين يحتاجه المستأجر لممارسة أعماله، وبموجب هذا العقد يمتلك المؤجر الأصل (معدات أو تجهيزات... الخ) الذي يجب أن تتوفر فيه كل المواصفات التي يبحث عنها المستأجر، ثم يقوم بعد ذلك بإبرام عقد مع المستأجر يسمى عقد قرض الإيجار (Contrat du crédit-bail) يعطي للمستأجر الحق في استعمال الأصل مقابل دفع الإيجار.

✓ إن عملية قرض الإيجار المشار إليها سابقا تتضمن الخصائص التالية: أولاً، عملية اختيار الأصل والمورد تترك للمستأجر؛ ثانياً، عملية اقتناء الأصل تقع على عاتق المؤجر؛ ثالثاً، تحسب الإيجارات على أساس مراعاة إهلاك كل أو جزء مهم من تكلفة الأصل للمؤجر.

✓ إن هذه الاتفاقية تتضمن عمليات قرض الإيجار الخاصة بكل الأصول ما عدا تلك التي يستعملها المستأجر لأغراض شخصية أو عائلية أو منزلية.

♦ **التعريف الإسلامي:** الإجارة هي عقد على منفعة مقصودة مباحة لمدة معلومة و عوض معلوم. وقد اتفق الفقهاء على جواز الإجارة، وثبت مشروعيتها في الكتاب والسنة والإجماع؛ أما في الكتاب، تتضح مشروعية الإجارة بقوله تعالى: ﴿فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَارْتُوهُنَّ أَجُورَهُنَّ﴾ [القرآن الكريم، سورة الطلاق، الآية 06]، وقوله أيضا: ﴿قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ ۖ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ﴾ [القرآن الكريم، سورة القصص، الآية 26]. وأما السنة، فقوله صلى الله عليه وسلم: "من استأجر أجيورا فليعلمه أجره" [رواه البيهقي]، وكذلك قوله صلى الله عليه وسلم: "أعطوا الأجير أجره قبل أن يجف عرقه" [رواه ابن ماجة]. وأما الإجماع، فقد أجمع الفقهاء على مشروعية الإجارة وإباحتها، اعتمادا على الأدلة المتوفرة من الكتاب والسنة.

مما سبق نصل إلى تعريف قرض الإيجار على أنه: "نوع من التمويل في صورة عقد بين المؤجر والمستأجر، يلتزم بمقتضاه المؤجر بتأجير أصل معين إلى المستأجر في شكل معدات، آلات... الخ، على أن يقوم المستأجر بدفع أقساط الإيجار للمؤجر التي مجموعها يساوي أو يفوق ثمن شراء الأصل موضوع العقد، وقد يكون للمستأجر في نهاية مدة العقد الحق في شراء أو عدم شراء الأصل المؤجر".

هذا وتتكون عملية قرض الإيجار من ثلاثة أطراف رئيسية هي المؤجر والمستأجر والمورد. فبالنسبة للمؤجر (Le crédit-bailleur) فهو المؤسسة الممولة التي تشتري أصول (آلات، معدات... الخ) حسب المواصفات المحددة مسبقا من طرف المستأجر الذي حصل على توكيل منها، فيصبح المؤجر مالكا للأصل المؤجر بمجرد دفع ثمنه إلى المورد، فحق الملكية في هذه الحالة يلعب دور الضمان الحقيقي في مواجهة المستأجر، وبعد عملية الشراء تقوم المؤسسة الممولة (المؤجر) بوضع الأصل تحت تصرف المستأجر، لينتفع به ويستعمله حسب الغرض الذي خصص من أجله طوال مدة الإيجار مقابل دفع الأجرة، وقد اتفقت جل التشريعات في تخصيص الأصل موضوع العقد إلى الأغراض الإنتاجية وبالتالي فمن النادر أن تنصب العملية على أصول موجهة للاستهلاك الشخصي، لكن التشريعات نفسها اختلفت في تحديد الأشخاص الذين يحق لهم القيام بعمليات قرض الإيجار، فعلى سبيل المثال سلك المشرع الجزائري مسلك المشرع الفرنسي، حيث خص البنوك والمؤسسات المالية بعمليات التأجير، إلا أنه أضاف إمكانية إنشاء شركات قرض الإيجار من طرف الشخصيات الاعتبارية.

أما بالنسبة للمستأجر فهو المستخدم (Utilisateur) للأصل المؤجر والمنفع من عائداته، وفي الكثير من الأحيان يترك المؤجر عملية اختيار الأصل المؤجر وكذلك تحديد مواصفاته للمستأجر، فيقوم هذا الأخير بالتفاوض مع المورد كما يمكنه أن يحدد بنود العقد، أما إذا كان المؤجر هو في الوقت نفسه منتج للمعدات التي يطلبها المستأجر، فيتدخل في اختيار الأصل المؤجر، وكذلك في تحديد مواصفاته بما يتمتع به من خبرة وتجربة في الميدان، وعملية قرض الإيجار متاحة لجميع الأشخاص الطبيعيين والمعنويين مهما كان مجال نشاطهم (مؤسسات، تجار، حرفيين، تعاونيات... الخ)، وفي البلدان النامية فإن المستأجرين كانوا عبارة عن مؤسسات كبيرة ومتوسطة فقط، والمبادرات التي سعت إلى توسيع عملية قرض الإيجار ليشمل المؤسسات الصغيرة والمصغرة هي حديثة نسبيا.

أما بالنسبة للمورد (Le fournisseur) فهو الشخص الذي يصنع أو يبيع أو يشيد الأصل موضوع عملية قرض الإيجار وله نوعان من العلاقات، منها ما يربطه بالمؤجر وهو المشتري الفعلي للمال وبالتالي المالك الأصلي، كما يرتبط بالمستأجر وهو المستخدم للأصل المؤجر، فعلاقات المورد مع المؤجر تنحصر في إجراءات عقد البيع بصفة عامة، أما علاقاته مع المستأجر فتستطيع أن تمتد إلى مواصفات الأصل وتاريخ التسليم وضمان العيوب الخفية [فيلالي، 2004، ص 177]، وبالتالي فإن المورد هو الطرف الذي يسلم الأصل المطلوب من طرف المؤجر وفقا للمعايير والمقاييس المتفق عليها بينه وبين المستأجر، أما عن الأصول موضوع الإيجار فيمكن أن تكون أصولا عقارية أو منقولة.

ويتميز عقد قرض الإيجار بعدد من السمات التي تحدد معالمه وتميزه عن غيره من العقود المشابهة، ومن أهمها نذكر:

◆ **الأصل المؤجر (Le bien loué):** ويقصد به محل أو موضوع العقد ويمكن أن يكون منقولا أو عقارا، ماديا أو معنويا لازما للاستخدامات الإنتاجية أو الاستعمال المهني أو متعلقة بالمحلات التجارية، والمؤجر يمول عادة الأصول الموحدة التي يسهل بيعها في حالة وقوع نزاع مع المستأجر ويمكن أيضا أن يمول التجهيزات المتخصصة، وهنا تقل درجة الضمان الذي تقدمه ملكية هذه التجهيزات للمؤجر على عكس العقارات والمنقولات، وغالبا ما تكون الأصول المؤجرة أصولا جديدة وهذا لا يمنع من تمويل أصول مستعملة وذلك يتوقف على مدى ملائمة مدة العقد لحياة الأصل المؤجر، هذا وقد تبنت جل التشريعات

اتجاهها موسعا للأصل المؤجر، بحيث يمكن أن يكون عقارا أو منقولاً بنوعيه\* طالما كانا مخصصان لمباشرة نشاط إنتاجي وليس استهلاكي في أغلب الحالات، فالعبرة إذا ليست بطبيعة الأصل وإنما بالغرض الذي يخصص له هذا الأخير تبعا لنشاط المستأجر.

◆ **مدة الإيجار (La durée de location):** وهي المدة المنصوص عليها في عقد قرض الإيجار والتي لا يجب أن تقل عن 75% من الحياة الاقتصادية للأصل المؤجر، كما يجب أن لا تكون أبدا أطول من العمر الإنتاجي للأصل المؤجر، وعموما فهي تتراوح بين 3 و7 سنوات بالنسبة للمعدات وبين 8 و12 سنة بالنسبة للعقارات وذلك في عقود قرض الإيجار الشائعة، كما أن مدة عقد قرض الإيجار غير قابلة للإلغاء أو التغيير (Irrévocable) وخلالها تسعى المؤسسة المؤجرة لاستعادة تكلفة تمويلها للأصل المؤجر أخذاً في الاعتبار وضع هامش ربح الذي يكفي لاستمرار نشاطها.

◆ **قسط الإيجار (Le loyer):** قسط الإيجار هو عبارة عن مبلغ من المال يتعهد المستأجر بدفعه بصفة دورية مقابل حق استعمال الأصل المؤجر، ويتوقف تحديد قسط الإيجار على عدد من العوامل منها: قيمة الأصل المؤجر، مدة الإيجار، القيمة المتوقعة للأصل في نهاية مدة الإيجار، إضافة إلى كل المصاريف التي يتحملها المؤجر طيلة فترة الإيجار. وقد يأخذ قسط الإيجار أشكال عديدة نذكر منها: أولاً: إيجارات فصلية (Des loyers saisonniers)، والتي تناسب أكثر المستأجرين الذين تكون مداخيلهم في بعض الأحيان ضعيفة أو منعدمة ومثال ذلك قطاع التجارة؛ ثانياً: إيجارات متزايدة (Des loyers progressifs)، والتي تبدأ منخفضة نسبياً طيلة فترة انطلاق (6 أشهر مثلاً) الخط الجديد للإنتاج الصناعي؛ ثالثاً: إيجارات متناقصة (Des loyers dégressifs)، والتي تبدأ مرتفعة ثم تتخفف تدريجياً نتيجة تقادم الأصل المؤجر وقربه من الهلاك؛ رابعاً: إيجارات سنوية (Des loyers annuels)، وتحدث خاصة في الأنشطة الزراعية بسبب طول المدة التي يستغرقها جني المحصول وبالتالي تحصيل الأرباح.

◆ **الضمان (La garantie):** لقد جرت العادة في عقد قرض الإيجار أنه لا يتم تقديم ضمانات إضافية (Garanties supplémentaires) باعتبار أن الملكية تبقى بحوزة المؤجر وهي بذلك تشكل

---

\* - تنقسم المنقولات إلى مادية ومعنوية، فالمنقولات المادية هي عبارة عن الآلات والمعدات... الخ، أما المنقولات المعنوية فهي عبارة عن شهرة المحل والمؤسسات الحرفية وحقوق الملكية الصناعية كبراءات الاختراع والعلامات التجارية، وهي كلها تصلح لأن تكون محلاً لعقد قرض الإيجار.

ضمانا كافيا، أما إذا رأى المؤجر أن هناك خطر كبير في عملية التأجير فبإمكانه في هذه الحالة المطالبة بضمانات شخصية (Caution personnelles).

♦ **صيانة وتأمين الأصل المؤجر (Maintenance et assurance de bien):** ترجع مسؤولية صيانة وتأمين الأصل المؤجر (مسؤولية مدنية وتأمين الضرر) إلى المستأجر في حالة قرض الإيجار المالي، أما في حالة قرض الإيجار التشغيلي فإنها ترجع إلى المؤجر.

♦ **القيمة المتبقية (La valeur résiduelle):** يمكن التمييز بين نوعين من القيمة المتبقية حسب نوع الإيجار هما: أولاً، التأجير الكامل (Location complète)، وفيه تكون القيمة المتبقية غير مهمة وذلك لأن سعر شراء الأصل المؤجر قد تم استرداده بالكامل من خلال الأقساط الإيجارية المدفوعة من طرف المستأجر، ويظهر هذا النوع من التأجير خاصة في عتاد الإعلام الآلي، المكاتب والاتصالات؛ ثانياً، التأجير الغير كامل (Location incomplète)، وفيه تكون القيمة المتبقية مهمة وذلك لأن مدة الإيجار تقل عن العمر الافتراضي للأصل المؤجر، وبالتالي فإن الأقساط الإيجارية المدفوعة من طرف المستأجر لا تغطي سعر شراء الأصل المؤجر، ويظهر هذا النوع من التأجير خاصة في المركبات.

ويخصوص تكلفة قرض الإيجار فهي معدل العائد الأدنى الواجب تحقيقه على الاستثمار الممول بواسطة قرض الإيجار، وهو المعدل الذي تتساوى عنده القيمة الحالية الصافية للاستثمار (قيمة الآلات والمعدات) مع القيمة الحالية لدفعات الإيجار (بعد خصم الضريبة) مضافا إليها ما تفقده المؤسسة من اقتصاد في الضرائب على الاهتلاكات (فرصة الضريبة الضائعة على الاهتلاكات وذلك على اعتبار أن الآلات والمعدات الخاضعة للتأجير تسجل ضمن الأصول في الميزانية المحاسبية للمؤسسة المؤجرة، وبالتالي فالمؤسسة المستأجرة تحرم من ميزة تخفيض الوعاء الضريبي) خلال مدة عقد قرض الإيجار، ومضافا إليها أيضا قيمة إعادة شراء الأصل في نهاية عمره الاقتصادي، وتحسب تكلفة قرض الإيجار بالصيغة التالية:

$$V_0 = \sum \frac{L_i(1 - n) + A_m}{(1 + r)^i} + \frac{R_n(1 - n)}{(1 + r)^n}$$

حيث:  $V_0$ : القيمة الحالية الصافية للاستثمار (قيمة الآلات والمعدات)؛  $L_i$ : دفعة الإيجار التي ستدفع في السنة  $t$ ؛  $n$ : الضريبة على الأرباح؛  $A_m$ : الاهتلاكات للسنة  $t$ ؛  $R_n$ : القيمة المتبقية من الأصل وهي قيمة الشراء في نهاية العقد (في السنة  $n$ ).

**مثال:** قرر مسيرو المؤسسة الوطنية للبلاستيك والمطاط (Socoplast) اقتناء آلات ومعدات إنتاج جديدة وذلك من أجل تحسين القدرة الإنتاجية للورشات، تقدم هؤلاء إلى شركة متخصصة في التمويل بقرض الإيجار وذلك لاستئجار آلات ومعدات بقيمة 35 مليون دج، العمر الاقتصادي للألات والمعدات 07 سنوات تهلك خطياً، وتدفع المؤسسة قسط إيجار سنوي يقدر بـ 05 مليون دج، وقد اتفقت الشركة المختصة في التأجير مع المؤسسة المستأجرة على احتفاظ هذه الأخيرة بتلك الأصول مقابل دفع ما قيمته 5.2 مليون دج في نهاية عمرها الاقتصادي، والمطلوب تحديد تكلفة التمويل بقرض الإيجار، علماً أن الضريبة على الأرباح تساوي 33%.

**الحل:**

$$\text{قسط الإيجار السنوي } (L_i) = 05 \text{ مليون دج } (1 - 0.33) = 3.35 \text{ مليون دج.}$$

$$\text{الاهتلاك السنوي الخطي} = 35 \text{ مليون دج } \div 07 = 05 \text{ مليون دج.}$$

$$\text{الضريبة الضائعة على الاهتلاك} = 05 \text{ مليون دج } \times 0.33 = 1.65 \text{ مليون دج.}$$

$$\text{القيمة المتبقية } (R_n) = 5.2 \text{ مليون دج } (1 - 0.33) = 3.48 \text{ مليون دج.}$$

بالتعويض في العلاقة الرياضية السابقة والخاصة بكيفية حساب تكلفة قرض الإيجار نجد:

$$35 = \sum \frac{5(1 - 0.33) + (5 \times 0.33)}{(1 + r)^7} + \frac{5.2(1 - 0.33)}{(1 + r)^7}$$

$$35 = \sum \frac{5}{(1 + r)^7} + \frac{3.48}{(1 + r)^7}$$

$$35 = 5 \frac{1 - (1 + r)^{-7}}{r} + \frac{3.48}{(1 + r)^7}$$

$$r = 9.2\%$$

## المراجع:

- الدكتور رامي حريد، مطبوعة في مقياس دراسة الجدوى واختيار الاستثمارات، موجهة لطلبة السنة الأولى ماستر تخصص ادارة مالية، المركز الجامعي عبد الحفيظ بوالصوف، ميلة، 2017-2018.
- رامي حريد، البدايل التمويلية للاقراض الملائمة للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة-دراسة حالة الجزائر، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية، جامعة بسكرة، 2014-2015.