

مفهوم الاعتماد الإيجاري

يعد الاعتماد الإيجاري أحد تقنيات التمويل التي تتم بين أطراف تجمعهم مصالح معينة، كما أن هذه التقنية تختص بجملة من السمات سيتم التعرض لها وذلك من خلال هذا المبحث.

نشأة الاعتماد الإيجاري

قد تعود أولى عمليات الاعتماد الإيجاري إلى تلك التي كانت في كاليفورنيا سنة 1936 وكانت متمثلة في تأجير عقارات إلى مستثمرين خواص، وبعد انقضاء مدة العقد ثم بيعها لشركة أخرى. كما يعود أصل الاعتماد الإيجاري في شكله الحديث إلى مدير مؤسسة مختصة في الصناعات الغذائية متواجدة في كاليفورنيا وهو أول مؤسس لشركة تأجير أو مختصة في الاعتماد الإيجاري وكان ذلك سنة 1962 حيث كانت المؤسسة بحاجة لآلات إضافية لتلبية طلبية هامة فقام بتأجير آلة رافعة لمدة طويلة وأجرى هذا الترتيب المالي مع عدة متعاملين.⁽¹⁾

ومن خلال توسيع نشاط راس المال الأمريكي، وتدويل نشاط الشركات الأمريكية المتخصصة في الاعتماد الإيجاري بدأت دول العالم الثالث في اكتشاف هذه الظاهرة وقد ساعد هذا على ظهور الاعتماد الإيجاري التصديري الذي بموجبه تم تمويل تصدير المعدات الإنتاجية، ومنشآت صناعية بأكملها إلى الدول النامية، وبصفة خاصة تلك الخاضعة للنفوذ الأمريكي كالمكسيك وفنزويلا وغيرها، مع اكتشاف الظاهرة تأسست العديد من الشركات في العديد من الدول النامية لمزاولة هذا النشاط كما في كوريا الجنوبية، ماليزيا، اندونيسيا، الفلبين و تايلندا، وكل هذه الدول هي دول ذات اقتصاد راس مالي، وفي عام 1976 بلغ عدد الشركات التي تأسست في هونغ كونغ العاصمة إحدى وعشرون شركة. بينما بلغ العدد في سانغفورة ثلاثة عشرة شركة، وبالرغم من الفضل الكبير لانتشار ظاهرة الاعتماد الإيجاري يعود إلى رأس المال الأمريكي، إلا إن رأس المال الفرنسي استطاع نقله من فرنسا في صورته المعروفة إلى العديد من الدول النامية التي تدور في فلك الاقتصاد الفرنسي وأهمها دول المغرب العربي الناطقة باللغة الفرنسية (المغرب، تونس، الجزائر).

ولقد التطور الذي حدث لاستعمال الاعتماد الإيجاري في العالم جدير بتوضيح أهميته حيث أنه سنة 1991 شكلت نسبة القرض المصرفي في عملية تمويل الاستثمارات في العالم 40% وبلغت نسبة التمويل

⁽¹⁾ Mario givanoli, Le crédit bail en Europe développement et nature juridique, paris, libeaire 1980, p 85.

بالاعتماد الإيجاري 27% من مجمل الاستثمارات، مقارنة بنسبة 1980 وجد أنه في سنة 1992 ارتفعت قيمة الاستثمارات المنجزة عن طريق الاعتماد الإيجاري نحو 500%⁽¹⁾.

تعريف الاعتماد الإيجاري

لقد شهد الاعتماد الإيجاري العديد من التعاريف يمكن ذكر بعضها كما يلي:

التعريف الأول⁽²⁾:

يعد الاعتماد الإيجاري إجارة لأصل من أجل استعمال مهني مع وعد أحادي بالبيع بعد انقضاء مدة العقد لصالح المستأجر من أجل سعر متفق عليه من البداية.

التعريف الثاني⁽³⁾:

عقد الاعتماد الإيجاري هو: "عقد إجارة أو تأجير مع خيار الشراء، فهو تقنية تمويل كغيرها باعتبار أن المؤسسة بعد الاستثمار نتوجه نحو مؤسسة مالية لقرض الإيجار ونطلب منها شراء الأصل لصالحها ثم توجره لها، فهناك إذا تحويل لجزء من دور المؤسسة للغير."

التعريف الثالث⁽⁴⁾:

يعتبر الاعتماد الإيجاري "عملية تجارية ومالية يتم تحقيقها من قبل البنوك والمؤسسات المالية أو شركات التأجير المؤهلة قانونا ومعتمدة مع المتعاملين الاقتصاديين من جزائريين والأجانب، أشخاصا طبيعيين أو معنويين تابعين للقانون العام أو الخاص."

وتكون قائمة على عقد إيجار يمكن أن يتضمن أو لا يتضمن حق الخيار بالشراء لصالح المستأجر. ويتعلق الأمر فقط بأصول منقولة أو غير منقولة ذات الاستعمال المهني أو بالمحلات التجارية أو المؤسسات الحرفية. وتعتبر عملية قرض لكونها تشكل طريقة تمويل اقتناء الأصول المنقولة أو غير المنقولة ذات استعمال مهني أو محلات تجارية ومؤسسات حرفية أو استعمالها.

وفق هذا التعريف فالاعتماد الإيجاري يقدم على شكل تعهد أو عقد من طرف المستأجر على أن يدفع للمؤجر مبالغ مالية خلال مدة معينة مقابل استعماله معدات أو آلات ملك للمؤجر.

ومن خلال هذا العقد يتحصل المستأجر على القيم الاقتصادية للعتاد وكذلك يحتفظ المؤجر بملكية العتاد وما على المستأجر إلا استعماله. وتتضمن أقساط الإيجار إهلاكات رؤوس الأموال المخصصة لشراء العتاد المستأجر ومصاريف وسيطية، بالإضافة لهامش الربح.

فيما يخص مدة العقد فتكون تتناسب مع الحياة الاقتصادية للعتاد، وبعد انقضاء هذه المدة يكون للمستأجر الخيار بين شراء العتاد من المؤجر، تجديد العقد أو إعادة الأصل للمؤجر.

خصائص وأهمية الاعتماد الإيجاري

من خلال التعاريف السابقة فإن للاعتماد الإيجاري أهمية جد بالغة كأحد تقنيات التمويل، هذا ما يجعلها تختص بخصائص تميزها عن باقي تقنيات التمويل.

أولا: خصائص الاعتماد الإيجاري

بعد التعرف على كل من مفهوم الاعتماد الإيجاري ومختلف أطراف العملية فإنه يمكن استنتاج مجموعة من الخصائص التي تميز الاعتماد الإيجاري.

⁽¹⁾ A P S. Alger. Juin 96 p 28- 30. L'économie n °34.

⁽²⁾ Gérard Rouyer et Alain choline, **La banguet l'entreprise**, paris, revue banque, 1992, p 147.

⁽³⁾ Stephane Griffiths, Jean Guy degos, **gestion financière de l' analyse a' la stratégie**, paris, organisation, 1997. P 188.

⁽⁴⁾ - المادة الاولى من قانون 06/96، الجريدة الرسمية 1996/06/14.

فإذا نظرنا إلى أطراف العملية نجد أن الخاصية الأساسية للاعتماد الإيجاري بالنسبة للمؤجر هي أن يظل مالكا للأصل خلال مدة العملية، أما المستأجر فلا يمكنه إلا استعمال الأصل مقابل دفع إتاوة تسمى دفعة الإيجار⁽¹⁾.

كما أن هناك خصائص أخرى يمكن ذكر بعضها في ما يلي:

* تكون العلاقة التمويلية ثلاثية الأبعاد بين أطراف ثلاثة هم المؤسسة المستأجرة والمؤسسة المنتجة للتجهيزات والآلات وشركة الاعتماد الإيجاري أو المؤسسة المالية المتخصصة، وطبقا لقواعد التوافق تتولد العلاقات الاقتصادية التالية بين الأطراف السابقة:

- علاقة صاحب المشروع الذي يرغب في الحصول على الأجهزة بالموارد أو المنتج، حيث يلتزم الأول بوعود الشراكة وكذلك إيجاد التمويل اللازم، بينما الثاني يوفر تلك الأجهزة ويقدم الضمانات والصيانة لها؛
- علاقة المؤسسة المالية المتخصصة التي ترغب في توظيف مدخرات في النشاط الإنتاجي بالموارد أو المنتج، حيث تحصل الأولى على الأجهزة بالشراء الفوري والنقدي من المورد؛
- علاقة المؤسسة المالية المتخصصة بالمستأجر، حيث تضع الأولى الأجهزة تحت تصرف المستأجر الذي يرغب في استغلالها مقابل أقساط دورية تدفع طوال فترة التأجير.

* إن مدة الإيجار غير قابلة للإلغاء ويجب أن تغطي على الأقل 75% من العمر الإنتاجي للأصل المؤجر، هذا من أجل تغطية شبه كلية للمبالغ التالية (تكلفة الأصل + تحقيق هامش الربح)؛

* المستأجر غير مطالب بإنفاق المبلغ الكلي للاستثمار مرة واحدة وإنما يدفعه على شكل أقساط تسمى أقساط الإيجار وتتضمن هذه الأقساط جزء من ثمن شراء الأصل مضافا إليها الفوائد التي تعود للمؤسسة المؤجرة ومصاريف الاستغلال المرتبطة بالأصل المتعاقد حوله⁽²⁾؛

* الاعتماد الإيجاري يكون في شكل أصول عينية (استثمارات مادية) وليس منح أموال نقدية كما في القروض الكلاسيكية، وبالتالي فهو قرض عيني وإنتاجي مع العلم أنه في الفكرة عملية مالية، كما أنه قرض متوسط وطويل الأجل يساهم في حل مشكلة التوظيف طويل الأجل⁽³⁾؛

* عادة ما ترتبط مدة عقد الاعتماد الإيجاري بمدة حياة الأصل وذلك وفقا لما تم الاتفاق عليه، بحيث تكون هذه المدة محددة في العقد وغير قابلة للنقص؛

* الاعتماد الإيجاري وسيلة لتمويل استخدام الأصل وليس وسيلة لتمويل شراء أو تملك، إذ أن التملك في نهاية المدة ليس إلا أحد الخيارات، ويستند التأجير على افتراض أن تكتسب الأرباح من خلال استخدام الأصول وليس ملكيتها من خلال التركيز على توليد النقدية بسبب عدم وجود ضمانات⁽⁴⁾؛

* يعد عقد الاعتماد الإيجاري عقد معاوضة لأن كل طرف فيه يأخذ مقابلا لما يعطي، فالمؤجر يقدم المنفعة ويأخذ الأجرة؛

* مجالات استخدام الاعتماد الإيجاري تخص تمويل المشروعات الإنتاجية أو الخدمة للأصول الرأسمالية وليس لتمويل شراء المنتجات أو المستلزمات الاستهلاكية⁽⁵⁾؛

(1) - ز غيب مليكة: استخدام قرض الإيجار في تمويل المؤسسات لصغيرة والمتوسطة، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد السابع، فيفري 2005، ص: 15.

(2) - لخلف عثمان وآخرون: الاعتماد الإيجاري، تارافي للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص: 58.

(3) - صبودة إيناس: أهمية القرض السندي في تمويل المؤسسة الاقتصادية الجزائرية دراسة حالة القرض السندي لمؤسسة سوناطراك، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير والعلوم التجارية، جامعة بومرداس، الجزائر، 2009، ص: 57.

(4) - Mathew Fletcher, Rachel freeman: *leasing in développement*, ghielesfr emerging, IFC, Washington, D.C.

2005, t: 02.

(5) - بسام هلال مسلم القلاب: التأجير التمويلي دراسة مقارنة، طبعة الأولى، دار الراية للنشر والتوزيع، الاردن، 2009، ص: 32.

*المؤجر يحتفظ بملكية الأصل، المستأجر يستفيد من حق الاستعمال وبالتالي فإن مساهمة المؤجر قانونية ومالية أما مساهمة المستأجر فهي إدارية واقتصادية؛
*المستأجر هو من يحدد المواصفات الفنية للأصل وموعد ومكان التسليم كما يتحمل مسؤولية استلام الأصل ومطابقته للمواصفات الفنية؛⁽¹⁾

*من خصائص الاعتماد الإيجاري تعدد أطرافه بأكثر من علاقة ثلاثية فقد تكون رباعية بدخول شركة الصيانة، أو خماسية بدخول شركة التأمين أو سداسية بدخول المقرض؛⁽²⁾
*من خصائصه هو القيمة المتبقية وهي قيمة السوق عند نهاية العقد، وآخر خاصية هي الضمان الذي يكون متفقا عليه في العقد مع الإشارة إلى أن أهم ضمان هو حق الملكية.⁽³⁾

ثانيا: أهمية الاعتماد الإيجاري

كان للميزات العديدة التي يحتويها الاعتماد الإيجاري دور كبير في انتشار هذه الصيغة التمويلية واكتسابها لأهمية كبيرة على مستويات مختلفة.
كما أن المرونة والسرعة والبساطة التي اتسم بها الاعتماد الإيجاري وكذا التحفيزات المصاحبة له خاصة الجبائية منها،⁽⁴⁾ جعل منه ذو أهمية كبيرة.
يمكن إبراز هذه الأهمية كما يلي:

1- بالنسبة للمستأجر: يشكل الاعتماد الإيجاري للمستأجر أهمية كبيرة، فهو يجعله يستفيد من تمويل كامل بالنسبة 100% من قيمة الأموال التي يحتاجها فيتميز بذلك عن طرق التمويل التقليدية التي تفرض على المستفيد تقديم قيمة مالية تعادل من 30% إلى 50% من قيمة القرض الممنوح له، كما أنه يناسب المشاريع التي تحتاج إلى القيام بعمليات التوسع والتجديد وتكون في وضع مالي ضعيف.⁽⁵⁾
كما أن الاعتماد الإيجاري يعتبر أقل كلفة اقتصاديا لأنه يسمح للمستأجر بالتوسع وحيازة الأصول الإنتاجية اللازمة لنشاطه دون الحاجة إلى تجميد أمواله، كما أنه يوفر امتيازات ضريبية مهمة، وهو أيضا يحسن صورة الميزانية المستأجر ذلك لأن أقساط الأجرة والأعباء الأخرى لا تظهر في جانب الخصوم من الميزانية (لا تظهر في صورة ديون وإنما تكلفة الإنتاج). وبالتالي يحتفظ المستأجر بفرصة الحصول على ائتمان مرة أخرى، كما أن هذه الصيغة تمكن المستأجر من اختيار الأصول بنفسه ومواكبة التطور العلمي والتكنولوجي،⁽⁶⁾ كما أنه يساعد في المحافظة على استقلال المستأجر لأنه يفصل بين الملكية القانونية للموجودات وبين الاستخدام الاقتصادي.⁽⁷⁾

(1) - لخلف عثمان وآخرون: مرجع سابق، ص: 58.

(2) - عاشور مزريق ومحمد غربي: الانتماء الإيجاري كأداة لتمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الدول العربية، مداخلة مقدمة في إطار الملتقى الدولي حل: تأهيل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الدول العربية، يومي: 18/17 أفريل 2006، الشلف، ص: 461.

(3) - طالبي خالد: دور القرض الإيجاري في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة حالة الجزائر، رسالة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، غير منشورة، جامعة منتوري قسنطينة، 2011، ص: 84.

(4) - إبراهيم عبد الله: قرض الإيجار في الجزائر فرصة جديدة أمام المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، مداخلة مقدمة في إطار الملتقى الوطني حول: المؤسسات الصغيرة والمتوسطة ودورها في التنمية، يومي: 2002/9/8، الأغواط، ص: 96.

(5) - نوال قحموس يامي: عقد الاعتماد الإيجاري في ظل القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، غير منشورة، جامعة الجزائر 2013، 01، ص: 02.

(6) - بسام هلال مسلم القلاب: مرجع سابق، ص ص: 33-34.

(7) - helmutkraemer-eis, frank lngng : the importance of leasing for SME finance, Eurgtanindestment fund, wgrking t at er, 2012,t :06.

2- بالنسبة للمؤجر: يساعده على عدم التعرض للمخاطر لأنه مضمون بحق الملكية، كما يمكنه من استرداد ضمن المعدات والفائدة وهامش الربح، ويوفر له إعفاءات ضريبية، كما يمكنه من عدم تحمل تبعه الهلاك والأضرار الناجمة عن المأجور.⁽¹⁾

3- بالنسبة للمنتج أو البائع: يمكنه من تصريف منتجاته مع فرصة الحصول على ثمنها فوراً، فهو يوفر له السيولة والأرباح.⁽²⁾

4- بالنسبة للاقتصاد الوطني: فهو يفيد في تحريك عجلة النمو وتحقيق نتيجة إيجابية في ميزان المدفوعات بسبب تحويل دفعات الإيجار إلى الخارج بدل تحويل ثمن الشراء بالكامل، كما يساعد في الحصول على العملة الصعبة وتقليص التخلف التكنولوجي بسبب دخول التكنولوجيا الحديثة.⁽³⁾

أطراف وجوانب الاعتماد الإيجاري

تعتبر عملية الاعتماد الإيجاري صيغة تمويلية تضم العديد من الأطراف متداخلة المصالح والتي تنشأ بينهم علاقات معينة، فمن الناحية العملية نجد أن الاعتماد الإيجاري يضم ثلاثة أطراف وهي المنتج (البائع)، المؤسسة المالية (المؤجر)، المستفيد (المستأجر)، ومن الناحية القانونية فهؤلاء الأطراف الثلاثة لا تضمهم علاقة ثلاثية وإنما يرتبطون بعلاقات ثنائية،⁽⁴⁾ كما أن عملية الاعتماد الإيجاري تنشأ بين ثلاثة أو أربعة أطراف تتمثل في المؤجر، المستأجر، المورد (المنتج)، والمقرض،⁽⁵⁾ لذلك قبل التعرف أكثر على لابد من الإشارة إلى أطراف العملية.

أطراف الاعتماد الإيجاري وعملية الائتمان الإيجاري

يضم الاعتماد الإيجاري أطراف تجمعهم مصالح معينة، فهذا يرغب في التأجير والآخر يريد الاستئجار وهذا يورد الأصل والآخر يمول، سيتم توضيح ذلك من خلال ما سيأتي.

أولاً: أطراف الاعتماد الإيجاري

من أهم أطراف الاعتماد الإيجاري ما يلي:

1- المؤجر: أي مؤسسة القرض التي تقبل بتمويل العملية والتي تحتفظ بالملكية القانونية للأصل موضوع العقد، هذه المؤسسة تقوم بنشاط مالي متخصص بما أن المستأجر هو الذي يتحمل كل من

(1) - بسام هلال مسلم القلاب: مرجع سابق، ص ص: 36-37.

(2) - نفس المرجع السابق، ص: 38.

(3) - خوني رابح وآخرون: واقع وأفاق التمويل التأجيري في الجزائر وأهميته كبديل تمويلي لقطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، مداخلة مقدمة في إطار الملتقى الدولي حول: متطلبات تأهيل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الدول العربية، يومي: 17/18/19/2006، جامعة بسكرة، ص: 25.

(4) - حوالف عبد الصمد: الإطار القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري (الليزنج) دراسة مقارنة، رسالة ماجستير في القانون، غير منشورة، تخصص: عقود ومسؤولية، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، 2009، ص: 53.

(5) - لخلف عثمان وآخرون: مرجع سابق، ص: 67.

الالتزامات التقنية المتعلقة بالأصل المؤجر،⁽¹⁾ وجاء تعداد من له صفة المؤجر في عقد الاعتماد الإيجاري في المادة الأولى من الأمر 09/96، إذ لا يمكن لأي شخص عدا البنوك والمؤسسات المالية وشركات التأجير المعتمدة قانوناً والمعتمدة قانوناً والمعتمدة صراحة بهذه الصفة القيام بعمليات الاعتماد الإيجاري.⁽²⁾

2- المستأجر: يمثل المستأجر الطرف الذي تتم عملية التأجير لصالحه بحيث يقوم بتحديد مواصفات الأصل الذي يرغب في تأجيره بالتفاوض مع المورد حول السعر والتكلفة والمدة وغيرها، حسب احتياجاته ويقوم باستخدامه مقابل تسديد دفعات إيجارية وفقاً للاتفاق الذي عقد مع المؤجر.⁽³⁾ بالنظر إلى القطاع الفلاحي خصوصاً نجد أن الخاصية التي تمكن المستأجر من اختيار الأصل بنفسه ضرورية لحد كبير لأنه الوحيد الذي على دراية كافية بمواصفات العتاد الفلاحي والآلة التي يحتاجها في نشاطه الفلاحي نظراً لخصوصيات المنطقة والنشاط الفلاحي الذي يعمل به.

3- المورد: يمثل الجهة التي تقوم بتوفير الأصل المطلوب ويظهر عندما يتعلق الأمر بالأصول المنقولة حيث قد يتحول الاعتماد الإيجاري بالنسبة للموردين إلى وسيلة لترقية المبيعات،⁽⁴⁾ وهو الطرف الذي يسلم الأصل المطلوب من طرف المؤجر وفقاً للمعايير والمقاييس المتفق عليها بينه وبين المستأجر، أما عن الأصول موضوع الإيجار يمكن أن تكون أصولاً عقارية أو منقولة، معنوية أو مادية،

4- المقرض: إن عملية الاعتماد الإيجاري بإمكانها أن تتضمن طرف رابع وهو المقرض والذي يقدم خدماته المصرفية والمتمثلة في منح القروض إلى المستأجر أو المؤجر أو يشارك في إقامة شركة اعتماد إيجاري.⁽⁵⁾

ثانياً: العقود المتضمنة لعملية الانتماء الإيجاري

تتضمن عملية الانتماء الإيجاري إبرام مجموعة من العقود بين مختلف الأطراف و تتمثل هذه العقود فيما يلي:⁽⁶⁾

1- عقد الشراء: هذا العقد يبرم بين المورد و المؤجر في حالة ما لم يكن المؤجر هو المورد. هذا العقد يستفيد منه بصفة مباشرة المستأجر بالرغم من أنه ليس طرفاً فيه، وهذه الاستفادة تكون على أساس أن شراء المعدات محل التعاقد يكون حسب اختياره، شروطه ومواصفاته.

2- عقد التأجير: عقد التأجير يكون بين المؤجر والمستأجر و يتضمن هذا العقد وعدين:

- الوعد الأول يكون من طرف المؤجر و يتضمن تأجير المعدات.

- الوعد الثاني يكون من طرف المستأجر و يتضمن استخدام الأصل محل التعاقد،

3- عقد الاقتراض: يكون بين المقرض (البنك) من جهة، والمؤجر أو المستأجر كمقترض من جهة أخرى.

4- عقد الصيانة: في حالة ما إذا كان عقد الانتماء الإيجاري ينص على تحمل المستأجر لتكاليف الصيانة الإصلاح، التأمين، الضرائب، فإن المؤجر قد يشترط على المستأجر إبرام عقد صيانة مع مورد الأصل وهذا لضمان استمرار تشغيله واستغلاله بكفاءة و فعالية.

ثالثاً: مراحل عملية الانتماء الإيجاري

و تمر عملية التمويل بالإيجار بثلاثة مراحل⁽⁷⁾:

(1) - نفس المرجع السابق، ص: 67.

(2) - حوالف عبد الصمد: مرجع سابق، ص: 53.

(3) - لخلف عثمان وآخرون: مرجع سابق، ص: 67.

(4) - طالبي خالد: مرجع سابق، ص: 83.

(5) - لخلف عثمان وآخرون: مرجع سابق، ص: 67.

(6) - محمد كمال خليل: اقتصاديات الانتماء المصرفي، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2011، ص: 429.

(7) Pascal philippossian: « le crédit -bail et le leasing » SE FI, 1998, Montréal (Québec), P76.

1-المرحلة الأولى:إنجاز عملية الشراء وفي أغلب الأحيان، يجري الشراء ليس بهدف الشراء فقط و لكن شراء الأصل من أجل تأجيره فيما بعد و هذا بتدخل ثلاثة أشخاص، حيث تشتري مؤسسة الائتمان الإيجاري الأصل من المورد لتؤجره إلى المستأجر.

2-المرحلة الثانية:تأجير الأصل تطبيقاً للأحكام المرتبطة بالانتماء الإيجاري يسلم المؤجر للمستأجر الأصل الذي يريد تأجيره، فيمكنه من حيازته بسهولة خلال مدة التأجير و يمنحه ضماناً ضد المشاكل الناجمة عن حيازة الأصل المؤجر، و بالمقابل لا يوجد أي ضمان من طرف المستأجر لتأمين استعمال الأصل فيما بعد.

3-المرحلة الثالثة:انقضاء عملية القرض الإيجاري وتدعى بمرحلة الخيار بحيث في نهاية مدة التأجير المقدرة في العقد يجد المستأجر نفسه أمام ثلاث خيارات:

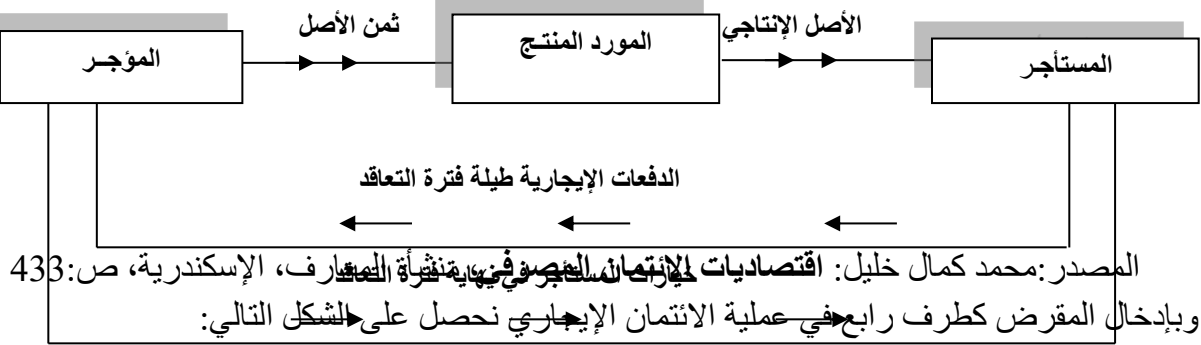
- رفع خيار الشراء المنصوص عليه في العقد مقابل دفع القيمة المتبقية المالية للمؤجر وتمثل عادة 1% إلى 6% من سعر الشراء، و بالتالي اكتساب الأصل و التمتع بالملكية التامة.

- طلب تجديد العقد و التفاوض مع المؤجر لتسديد أقساط أقل من الأقساط المدفوعة سابقاً بالنظر إلى القيمة المتبقية للأصل.

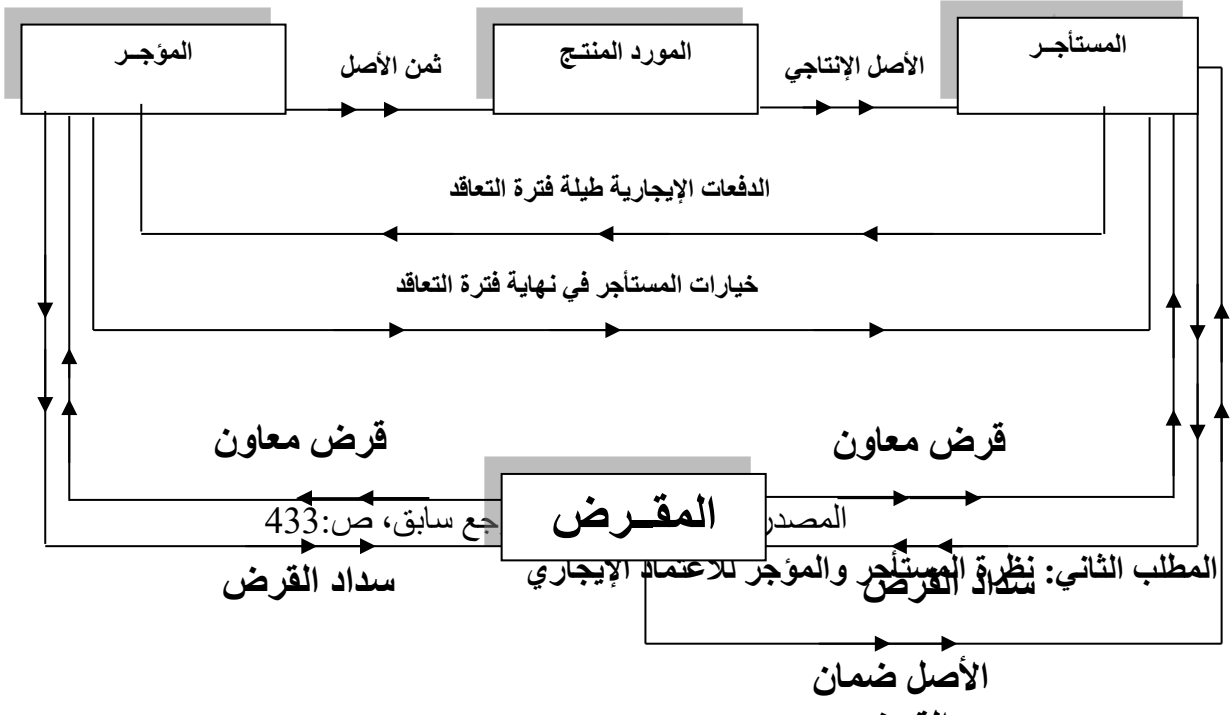
- إعادة الأصل إلى المؤجر الذي بدوره يبحث عن مستأجر آخر أو يبيع الأصل في سوق التجهيزات المستعملة أو حتى إعادته إلى المورد بعد موافقة هذا الأخير .

و يمكن إظهار سير عملية الائتمان الإيجاري حسب الأطراف المشاركة في العملية من خلال الشكلين التاليين:

الشكل 1.1: نشوء عملية الائتمان الإيجاري بين ثلاثة أطراف المستأجر، المؤجر، المورد



الشكل 2.1 : إدخال المقرض كطرف في عملية الائتمان الإيجاري



تختلف الأهداف من وراء الاعتماد الإيجاري بالنسبة للمؤجر والمستأجر، فكل منهما يطمح لتحقيق غاية خاصة به.

أولاً: الاعتماد الإيجاري من منظور المؤسسة المستأجرة

الهدف الرئيسي للمؤسسة المستأجرة عن طريق الاعتماد الإيجاري هو تحقيق استثمار محدد ومتعلق بالحاجيات النوعية ضمن شروط الاستثمارات وليس الحصول على حرية التملك أو استعمال عتاد معروض في السوق المحلية تطبيقياً بتوجه الاعتماد الإيجاري إلى المؤسسات والشركات التي على الحصول على معدات أو إنشاء بناية والتي الحقيقة لا تتمتع برؤوس أموال قصد توظيفها.

في هذا الصدد يشكل الاعتماد الإيجاري صيغة اختبار بين طرق التمويل الكلاسيكية للعمل على رأس المال (الأرباح، الاحتياطات أو الزيادة في رأس المال) وبين التحويل إلى القروض (التقديرات البنكية، القروض المرهونة، وغيرها) أو حتى أنه يمكن للاعتماد الإيجاري أن يشكل توليفه بين الصيغتين.

ومنه فالاعتماد الإيجاري عبارة عن إحلال للقرض وكذا لرؤوس الأموال الخاصة، في مقاييس يضمن فيها جميع العلاقات الخاصة للمؤسسة كونه يغطي مجموع تكاليف الاستثمارات الممولة وبالتالي فيد من منظور المؤسسة المستأجرة طريقة للتمويل.

إضافة لما سبق سرد بعض ميزات استعمال الاعتماد الإيجاري بالنسبة للمؤسسة المستأجرة أو للمستأجر بصفة عامة وتتمثل في أن:⁽¹⁾

- لهذا الأخير إمكانية تمويل مشروعه أو تمديده بنسبة تصل إلى 100% من القيمة المالية لهذا الأخير.
- ميزانية المستأجر لا تكون معبأة بالديون مثل في حالة افتراض من البنوك بما أنه وكما سبق ذكره في ما سبق الاستثمارات المحققة بالاعتماد الإيجاري لا تظهر على مستوى أصول وخصوم ميزانية المستأجر.
- الإجراءات المتخذة وتكون بسيطة.
- الضمانات المقدمة جد واضحة كما أن حق الملكية يشكل الضمان الأساسي للمؤجر.
- المستأجر لا يجب منه توفير أموال ضخمة وإنما توفير الإجراءات خلال مدة العقد وبالتالي يمكن اكتساب المعدات المؤجرة عند نهاية العقد بأثمان منخفضة.

ثانياً: الاعتماد الإيجاري من منظور شركة التأجير

عرفنا الاعتماد الإيجاري على أساس أنه عملية اعتماد مضمونة بحق الملكية لأن المؤجر يتعامل برؤوس أموال ضخمة في عملياته ولا يتحمل إفلاسها.

هناك مدة غير قابلة لإلغاء العقد كي يتمكن خلالها المؤجر تحصيل رأس المال الأولى المحصل به على العتاد المؤجر وهذا من خلال مجموع أقساط الإيجارات المدفوعة من قبل المستأجر.

كذلك الأعباء المؤقتة ليست محددة بشكل خاص للإيجارات القابلة للاستعمال في سوق إيجار المعدات أو البنايات، ولكن محسوبة بنفس الطريقة التي يحسب بها الدخل السنوي للقرض على أساس رأس المال المستعمل من طرف المؤجر في العملية والتي تتضمن العناصر التالية:

- 1- هامش الربح.
 - 2- حساب التسديد.
 - 3- الفوائد على رأس المال غير المسدد.
- في نهاية العقد يقوم المؤجر بمحاسبة رؤوس أمواله حيث تكون الأعباء المدفوعة خلال الفترة غير القابلة للإلغاء غطت التسديدات المتكاملة أو المؤسسة الزبونة تنتقل إلى ملكية المعدات وهذا بدفع مبلغ يكون مساوي للقيمة أو بيع المؤجر المعدات الممولة.

⁽¹⁾ (Note technique, BEA₂ direction de la communication 93.)

بالتالي يعد الاعتماد الإيجاري بالنسبة للمؤجر عبارة عن عملية اعتماد مقارنة بقرض، وكتوضيح أكثر فإن هناك بعض المزايا في جانب المؤجر: (1)

- 1- الاهتلاك السريع.
- 2- ضمانات مرتفعة تتمثل في حق الملكية.
- 3- متابعة العتاد المؤجر من ناحية الصيانة والتأمين.

الجوانب المختلفة للاعتماد الإيجاري

إن صيغة الاعتماد الإيجاري لها إطارها العام نظريا ولكن من ناحية التطبيق فإن كل دولة وعلى أساس الإطار القانوني لها تضع مجموعة من القواعد التي تحدد العمل بهذه الآلية، لذلك سيتم التطرق لأهم الجوانب التي يشملها الاعتماد الإيجاري بشكل عام دون تخصيص لدولة معينة.

أولا: الجوانب الاقتصادية والمالية

يمكن إبرازها على النحو التالي:

1- الجوانب الاقتصادية:

يحقق التعامل بالاعتماد الإيجاري على المستوى الاقتصادي العديد من المميزات كما أن عقود الاعتماد الإيجاري تعتبر من العقود الكثيفة رأس المال أي أنها بحاجة إلى موارد مالية كبيرة لتمويل الاستثمارات. بالرجوع إلى الأساس الإيديولوجي والنظري للاعتماد الإيجاري، وفي ما يتعلق بنظرية رأس المال، فإن الخلاف الإيديولوجي بين أفكار المدارس الكلاسيكية والكينزيوتوالنيوكلاسيكية حول تحليل مشكلة النمو وتقييم رأس المال ودوره في هذا النمو يفسر إلى حد ما موقف هذه الطريقة "الاعتماد الإيجاري"، فالفكر الكلاسيكي يعتبر التراكم الرأسمالي المؤشر الحاسم في النمو حيث أن أساسه زيادة كثافة رأس المال على حساب العمل ويتجلى هذا المظهر في توضيح دور الملكية (ملكية عوامل الإنتاج المادي وخاصة الأجهزة والآلات) على حساب العوامل الأخرى. (2)

أما الفكر النيوكلاسيكي فقد أضاف التقدم الفني في ارتفاع فاعلية عوامل الإنتاج والتي ترتبط بعملية التجديدات الفنية، كعوامل أساسية في رفع معدلات النمو الاقتصادي، وهذا ما يتوافق مع دور وطبيعة الاعتماد الإيجاري.

بصفة عامة فإن هذه الطريقة تعبر عن تعاون وثيق بين رجال المال ورجال الصناعة المنتجة أو المستخدمة للأجهزة والأدوات الإنتاجية، وفي الواقع نحن أمام علاقة جديدة بين المقرضين والمقترضين، فهي علاقة مشاركة مؤقتة بين المالك والمستخدم للأجهزة، وبناءً على هذه العلاقة نجد أنفسنا أمام تطوير وتحديد طرق التمويل والائتمان من حيث الطبيعة والأهداف والآليات والأداء والتكلفة والتقييم. (3)

2- الجوانب المالية:

قرار الاستثمار في الحقيقة هو قرار مالي، بمعنى أن المؤسسة عندما تريد زيادة طاقتها الإنتاجية أو تجديدها، فهي تسعى في نفس الوقت لتحقيق عائد نقدي مادامت هذه الزيادة سوف تستلزم نفقة استثمارية جديدة، ومن ثم فقرار الاستثمار المالي سوف يحدد الطريقة المناسبة للتمويل كدالة للعائد أو العوائد المتوقعة، وعليه سوف يتعرض لثلاثة قيود، أولها فني يتعلق بظاهرة العمر الإهتلاكي الطبيعي وبعمر الإهتلاك الاقتصادي للأجهزة والآلات الإنتاجية، فالعمر الفني يتمثل في الإهتلاك الطبيعي أي تناقص الإنتاجية الطبيعية للآلات وانخفاض كفاءتها، أما الإهتلاك الاقتصادي فهو متعلق بالتقدم التكنولوجي مما يستدعي

(1) - Note technique, BEA, direction de la communication 93.

(2) - عاشور مزريق ومحمد غربي: الائتمان الإيجاري كأداة لتمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الدول العربية، مداخل مقدمة في إطار الملتقى الدولي حل: تأهيل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الدول العربية، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، الجزائر يومي: 18/17 أبريل 2006، ص: 465.

(3) - عاشور مزريق ومحمد غربي: مرجع سابق، ص: 466.

ضرورة الإحلال، أم القيد الثاني فهو مالي ويتعلق بالعوائد والأرباح المتوقعة في ظل مراعاة التكاليف "الآلة تدفع ثمنها من عائد تشغيلها"، وأما القيد الثالث فهو متعلق بتحقيق السيولة المستقلة، فالعوائد لا تحقق مرة واحدة أما التكاليف فهي تدفع مرة واحدة وتسترد على أقساط.⁽¹⁾

بالتالي فإن الإحاطة بالجانب المالي ومعالجته تستدعي عملية المفاضلة بين خيار الشراء بالافتراض وخيار استعمال الاعتماد الإيجاري.

ثانياً: الجانب القانوني

إن الجانب القانوني للاعتماد الإيجاري يختلف باختلاف التشريعات، كما أنه يتميز بالتعقيد والتشابك في كثير من عناصره، فكل دولة تضع من التشريعات ما يجعل هذا العقد متكيفاً مع طبيعتها وخصوصيتها. لذلك سيتم الإشارة إلى أهم العناصر التي يمكن أن يشملها الجانب القانوني للاعتماد الإيجاري انطلاقاً من اعتباره "عقداً" وذلك على النحو التالي:

1- الإطار التنظيمي للاعتماد الإيجاري: في هذا العنصر نجد أن الطبيعة القانونية لعقد الاعتماد الإيجاري تختلف باختلاف النظريات، فقد تطورت هذه الطبيعة القانونية كالتالي:⁽²⁾

أ- في ظل النظرية التقليدية: انتقلت من نظرية الإيجار المقترن بوعده البيع إلى القرض المقترن بنقل الملكية ثم البيع المقترن بالاحتفاظ بالملكية؛

ب- في ظل النظرية الحديثة: انتقلت من نظرية العقد المنشئ للملكية الاقتصادية إلى نظرية العقد المركب ثم نظرية العقد غير اللازم المتضمن خيار الشرط الجزائي؛

ت- في ظل النظرية الخاصة: التي تعتبر عقد الاعتماد الإيجاري ذو طبيعة خاصة تميزه عن غيره من العقود المشابهة له، إذ يستلزم لقيامه عدة عقود، فلا يمكن إدراجه تحت أي نوع من العقود المسماة.

كما أن الإطار التنظيمي للاعتماد الإيجاري يتناول النظام القانوني للمؤجر التمويلي من حيث ماهيته "الشكل القانوني له وكيفية تأسيس شركات التأجير التمويلي"، إضافة إلى تنظيم مزاوله أعمال المؤجر التمويلي والامتيازات الممنوحة له، كما أن الإطار التنظيمي يشير إلى تكوين عقد التأجير التمويلي في مراحله التمهيديّة ومرحلة انعقاده، ومرحلة إثبات عقد التأجير التمويلي.

2- النظام القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري: في هذا العنصر يمكن أن يندرج تحته آثار عقد التأجير التمويلي والتزامات كل الأطراف "التزام التمويل، دفع الأجرة، نقل الملكية، المحافظة على المأجور، رد المأجور". كما يندرج تحت هذا العنصر مختلف الضمانات في عقد التأجير التمويلي والمتمثلة ببساطة في "الملكية القانونية، إمكانية استرداد الأصل عند فسخ العقد، الرهن، الضمانات الشخصية، التأمين على الحياة وعلى الأصل".

كما أن النظام القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري يتناول انتهاء عقد التأجير التمويلي إما بانقضاء المدة أو قبل انقضاء المدة بسبب عدم احترام المستأجر لالتزاماته.⁽³⁾

ثالثاً: الجوانب المحاسبية والجبائية

وتتمثل في ما يلي:

1- الجوانب المحاسبية: منذ ظهور الاعتماد الإيجاري غالباً ما يعود التسجيل المحاسبي إلى المؤجر المالك القانوني، فيما بعد ظهرت قواعد أخرى كان هدفها على المستوى المحاسبي ترجمة ملكية الأصل والتي تعود للمستأجر،⁽⁴⁾ إن المستقصي للدراسات التي صدرت في شأن معالجة عقود الإيجار سوف يلاحظ أن هذا

(1) نفس المرجع السابق، ص: 466.

(2) - الواسعة زرارّة صالح: **عقد الاعتماد الإيجاري للاصول المنقولة**، مجلة العلوم الانسانية، جامعة بسكرة، العدد 27، 2013، ص: 346.

(3) Jean Francois Gerdais : op-cit, p :39.

(4) - عاشور مزريق ومحمد غربي: مرجع سابق، ص: 467.

الموضوع يعد من أكثر المواضيع المحاسبية التي ثار حولها الجدل، فقد اهتم بها مجلس مبادئ المحاسبة APB وبعده مجلس معايير المحاسبة المالية FASB،⁽¹⁾ وبذلك ظهر المعيار الدولي 17 الذي تم الموافقة عليه سنة 1982 وبدأ سريانه سنة 1984 وفي سنة 1997 أصدرت لجنة معايير المحاسبة الدولية مسودة عرض يقصد بها إدخال تغييرات طفيفة على المعيار 17 من خلال استخدام صافي الاستثمار الدفئري كأساس لحساب معدل العائد الثابت، ووفق هذا المعيار IAS17 تصنف عقود التأجير إلى تمويلية وتشغيلية،⁽²⁾ وأساس هذا التصنيف هو مدى تحمل المؤجر أو المستأجر المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية الأصل المستأجر هذا في حالة المنقولات، أما العقارات وباعتبار أن الأراضي ليس لها مدة اهتلاك محددة يتم اعتبار العقود التي تشملها عقود تشغيلية آليا إلا في حالة ما إذا تم نقل ملكية هذه الأراضي في نهاية العقد.⁽³⁾

2- الجوانب الجبائية: في الاعتماد الإيجاري للمنقولات وبالنسبة للمستأجر ومن وجهة نظر جبائية تعتبر أقساط الإيجار تكاليف استغلال منخفضة في الوعاء الضريبي حيث أن مدة العقد تحسب على أساس العمر الاقتصادي للأصل وإمكانية الاهتلاك الجبائي، وبالنسبة للرسم على القيمة المضافة على أقساط الإيجار تظهر من طرف المؤجر في الفاتورة وتسترجع من قبل المستأجر، أما في ما يخص قرض الإيجار للعقارات يمكن للمؤسسة المستأجرة تخفيض أقساط الإيجار المدفوعة خلال مدة الإيجار، وعند اكتساب المبنى في نهاية العقد يتطلب أحيانا إعادة دمج جبائي في الأرباح الخاضعة للضريبة.⁽⁴⁾

يظهر النظام الضريبي الخاص بالاعتماد الإيجاري للعقارات أكثر فائدة ما دام أنه يسمح أخذا بعين الاعتبار إمكانية تخفيض أقساط الإيجار من جهة باهتلاك جبائي متسارع للمباني، ومن جهة أخرى هناك ميزة مطبقة في الولايات المتحدة الأمريكية حيث يقرر إعفاء ضريبي في شكل ضرائب دائنة لصالح الممول بنسبة معينة تطبيقا لسياسة تشجيع الاستثمار الرأسمالي الجديد، وهذه الضريبة الدائنة تخصم من الضرائب المستحقة عليه وليس من وعاء الضريبة، كما أنها قابلة لتحويل استخدامها إلى مستأجر الأصل.⁽⁵⁾

(1) - نضال العربي: التوجيه المحاسبي للتأجير التمويلي في البنوك التجارية السورية، مجلة جامعة دمشق، المجلد 16، العدد الأول، ص: 116.

(2) - علام لخضر: مرجع سابق، ص: 66.

(3) - رزاق محمد: مدى توافق النظام المحاسبي المالي مع المعايير المحاسبية الدولية في معالجة عقود التأجير التمويلي، رسالة ماجستير في الاقتصاد، غير منشورة، تخصص: محاسبة، جامعة أحمد بوقرة بومرداس، 2015، ص: 72-73.

(4) - عاشور مزريق ومحمد غربي: مرجع سابق، ص: 465.

(5) - عاشور مزريق ومحمد غربي: مرجع سابق، ص: 465.

تقييم الاعتماد الإيجاري

يحتل الاعتماد الإيجاري أهمية جد بالغة كونه يقضي على الإشكال الذي قد يقع فيه أصحاب المشاريع عندما يباشرون إنجاز مشاريعهم مما يجعلهم في حاجة إلى مصادر تمويل إضافية تأخذ أشكالاً مختلفة حسب نوع التمويل اللازم.

أنواع تمويل الاعتماد الإيجاري

يمكن تلخيص أنواع التأجير في أربعة أنواع هي:

- التأجير التشغيلي؛
- التأجير التمويلي؛
- البيع وإعادة التأجير؛
- التأجير الرفعي.

أولاً: التأجير التشغيلي

في هذا النوع من التأجير تكون مدة عقد الإيجار أقل من العمر الإنتاجي للأصل المؤجر، ومن أمثلة ذلك تأجير السيارات، الحاسبات الإلكترونية، معدات البناء... الخ.

وليس هناك أي علاقة بين العمر الاقتصادي للأصول المؤجرة وعقد الإيجار، وقد يكون المؤجر مؤسسة تقدم الإنتاج أو منشأة تقوم بهذا النشاط أي شراء الأصول وتأجيرها، لذلك فإن ملكية الأصل تبقى مع المؤجر الذي يتحمل مخاطر التقادم وتكاليف الصيانة، والتأمين ودفع الضرائب المستحقة عنه. واهم خصائص التأجير التشغيلي:

ويمكن تلخيص خصائص التأجير التشغيلي فيما يلي:

- لا تغطي فترة التعاقد للتأجير العمر الاقتصادي للأصل وإنما تغطي جزء منه فقط، لذلك فالمؤجر لا يستهلك قيمة الأصل بالكامل، لذلك فالأصل قد يؤجر عدة مرات حتى يغطي العمر الاقتصادي "الإنتاجي" للأصل.
- المؤجر هو الذي يتحمل تكاليف الصيانة والتأمين.
- يتحمل المؤجر مخاطر عدم صلاحية الأصل المؤجر سواء بالهلاك أو بتقادمه عن مسايرة التطورات العلمية والتكنولوجية.
- ليس للمستأجر في العادة فرصة اختيار شراء الأصل في نهاية مدة التعاقد.

- لذلك يمكن القول أن التأجير التشغيلي هو خدمة معينة ولا يدخل ضمن أعمال الوساطة المالية عكس الأنواع الأخرى من التأجير¹.

ثانياً: التأجير التمويلي

وهو عقد طويل الأجل مقارنة بعقد التأجير التشغيلي، وهو يعتبر من أعمال الوساطة المالية، لذلك فالمؤجر يمول شراء الأصل الذي يحتاج إليه المستأجر، وهذا النوع من العقود غير قابل للإلغاء، فالتأجير التمويلي يمكن استعماله في تأجير الأراضي، المباني، المعدات والآلات، لذلك فخاصية عدم إلغاء عقد الإيجار التمويلي حق في حالة عدم الحاجة إلى الشيء المؤجر، مما يجعل هذا العقد قريباً من بعض أنواع القروض طويلة الأجل.

ويعرف بأن التأجير التمويلي: بأنه ما يكون لمدة تشمل كل العمر الانتفاعي - الإنتاجي - للعين المؤجرة ولا يعطى المستأجر الحق بفسخه قبل نهايته ولا بعذر، كما يتضمن في العادة حقاً للمستأجر بشراء العين المؤجرة في نهاية العقد بسعر محدد في العقد نفسه، ويتضمن في العادة ثلاثة أطراف ممول يشتري العين التي يرغبها المستأجر من منتجها، ومستأجر أمر بالشراء، وبائع وإن كان هذا التعريف قد ركز على خصائص التأجير التمويلي، فإنه يوجد تعريف آخر يركز على حقيقة هذه الصيغة وهو: «عقد إيجار تمويلي وهو عقد إيجار ينقل تقريباً جميع أخطار ملكية موجود ما (العين المستأجرة) ومنافعها سواء انتقلت ملكية الموجود في النهاية أم لا».

وهكذا يتضح أن التأجير التمويلي وإن كان من مجموعة عقود التأجير المقترن بالبيع والتمويل في مقابل عقد الإيجار التشغيلي، إلا أنه يختلف عن صور مجموعة هذه العقود، كما يتضح في الفقرة التالية².
خصائص التأجير التمويلي: إن هذه الخصائص تميز التأجير التمويلي بصورة رئيسية عن التأجير التشغيلي، كما أن بعضها يميزه عن التأجير البيعي والمنتهي بالتمليك، وهذه الخصائص يشار إليها غير مصنفة في القانون كما ترد مصنفة لدى شراح القانون ومعايير المحاسبة التي تنظم تحديد حقوق وواجبات كل طرف وفيما يلي أهم هذه الخصائص³:

1- أن تنتقل ملكية العين المؤجرة في نهاية مدة الاجارة إلى المشتري إما إلزاماً بنص عقد الإيجار وإما بإعطاء المشتري حق الخيار بالشراء، ويراعى في تحديد ثمن الشراء ما سبق أن أداه المستأجر من أقساط الأجرة عن المدة السابقة، على أنه إذا لم يتم الشراء فإنه يعاد النظر في الأجرة برجع المستأجر على المؤجر والمطالبة بفرق الأجرة على أساس أنه قسط الاجارة في التأجير التمويلي يكون أكبر من قسط الاجارة التشغيلية.

2- تغطي مدة العقد القسم الأعظم من العمر الإنتاجي أو الانتفاعي للعين المؤجرة، وبعضهم حددها بما يعادل 75% فأكثر من هذا العمر ويرتبط بذلك خاصية أخرى وهي أن لا يكون العقد قابلاً للإلغاء حتى يضمن المؤجر استرداد قيمة العين المؤجرة، وأنه إذا فسخ العقد قبل إنتهاء مدة الاجارة بواسطة المستأجر كان عليه أن يدفع باقى الأقساط وعادة ما يتم التأمين ضد إلغاء العقد بما يكفل له الحصول على القيمة الإيجارية عن باقى مدة العقد والثمن المحدد به.

كثيراً ما يحدث خلط بين التأجير التمويلي والتأجير التشغيلي كوسيلة من وسائل تمويل الأصول الرأسمالية وفيما يلي بيان مقارن بينهما يوضح مدى الاختلاف بينهما وهو ما يوضحه الجدول التالي:

¹ - بلوج بوالعيد: التمويل التاجيري كإحدى صيغ التمويل، الدورة التدريبية الدولية حول تمويل المشروعات الصغيرة والمتوسطة دورها في الاقتصاديات المغاربية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، سطيف 25-28 ماي 2005، ص: 4.

² - منذر مقحف: سندات الإجارة والأعيان المؤجرة، المعهد الاسلامي للبحوث والتدريب، جدة، السعودية، 1995، ص: 15.

³ - المرجع السابق، ص: 16.

الجدول 1.1: مقارنة بين التمويل التأجيري والتمويل التشغيلي

عناصر المقارنة	التأجير التمويلي	التأجير التشغيلي
مدة العقد	مدة العقد طويلة تصل إلى ما يقارب العمر الافتراضي للأصل	مدة العقد قصيرة لا تتجاوز الفترة التي يحتاج فيها المستأجر للأصل لأداء عمل معين وعادة ما تجدد سنوياً
مسؤولية الأصل	يتحمل المستأجر مسؤولية عدم صلاحية سواء كان بالامتلاك أو التقادم	يتحمل المؤجر عدم صلاحية الأصل سواء بالإهلاك أو التقادم
الصيانة والتأمين	المستأجر يتحمل تكاليف صيانة وإصلاح الأصل وكذا تكلفة التأمين عليه خلال فترة التعاقد	المؤجر يتحمل تكاليف صيانة وإصلاح الأصل و تكاليف التأمين عليه خلال فترة التعاقد ما لم ينص عقد الاتفاق على غير ذلك
العلاقة بين المؤجر والمستأجر	تكون العلاقة بينهم معقدة ومتشابكة ولذلك تحتاج إلى قانون ينظم هذه العلاقة ويحافظ على حقوق كل طرف فيها وذلك بسبب طول فترة التعاقد والأهمية النسبية لقيمة العقد	العلاقة بين المؤجر والمستأجر تتسم بالسهولة ولا تثير مشاكل قانونية وذلك لقصر فترة التأجير
مال الملكية	يكون للمستأجر حرية الاختيارات بين ثلاث بدائل في نهاية العقد. أن يعيد الأصل إلى المؤجر أن يعيد تأجير الأصل لمدة أخرى شراء الأصل من المؤجر	لا يجوز للمستأجر ملكية ولا شراء الأصل المستأجر في نهاية مدة العقد بل يرد الأصل محل التأجير إلى المؤجر مرة أخرى
نظام إلغاء التعاقد	لا يجوز إلغاء عقد الإيجار خلال مدة المتفق عليها في العقد من قبل أحد طرفي العقد ولكن لابد من اتفاق الطرفين	يجوز إلغاء عقد الإيجار من قبل المستأجر خلال المدة المتفق عليها في العقد وفي هذه الحلة يلتزم المستأجر بسداد الإيجار على فترة استغلال الأصل مع تطبيق ما قد يكون متفق عليه في مثل هذه الحالات

المصدر: سمير عبد العزيز: التأجير التمويلي، مكتبة الإشعاع الفنية، بيروت، 2000، ص: 83.

ثالثاً: البيع وإعادة التأجير

البيع وإعادة التأجير هو عقد بين مؤسسة مالكة لبعض الأصول كالأراضي والتجهيزات تقوم ببيع أصولها إلى مؤسسة مالية كشركات التأمين أو شركات مالية أو شركة تأجير، بشرط أن يقوم هذا الطرف الشاري بإعادة تأجير الأصل إلى المؤسسة التي باعتها، وبمقتضى هذا الاتفاق تحصل المؤسسة على قيمة الأصل وهذا لغرض استعماله في مجالات أخرى في حاجة إليها، وحسب الاتفاق لها الحق أن تنتفع بهذا الأصل خلال فترة التأجير، لذا فالمؤسسة تتخلى عن ملكية بعض أصولها عندما تقوم بدفع أقساط التأجير دورياً للمؤسسة التي اشترته منها، ثم قامت بتأجيره لها، وهذا المالك الجديد له الحق بأن يسترد الأصل عند انتهاء عقد الإيجار، وهذه الدفعات المحصلة مع القيمة المتبقية من الأصل كافية لشراء أصل وتحقيق عائد على هذا الاستثمار.

والهدف من هذا النوع من التأجير هو الاستفادة من الوفورات الضريبية التي يمكن أن تحصل عليها المؤسسة التي تعد أفضل من حالة امتلاكها للأصل، فمثلاً لو كان الأصل المباع وأعيد تأجيره هي الأرض المقام عليها هذا المبنى، فإن مصاريف الإيجار للأرض والمباني تخصم من الوعاء الضريبي، أما لو كانت العقار مملوكاً فإن التكاليف التي تخفف من الوعاء الضريبي هي قسط اهتلاك المبنى لأن الأرض ليست من الأصول المستهلكة، لذلك فإنه في حالة التأجير فإن المؤسسة بإمكانها استهلاك قيمة الأرض على فترة يمكن أن تحددها في عقد الإيجار. (1)

رابعاً: التأجير الرفعي

هذا النوع من التأجير خاص بالأصول الثابتة المرتفعة القيمة، وفي هذا النوع من العقود هناك ثلاثة أطراف وهم المستأجر، المؤجر والمقرض فوضع المستأجر لا يختلف عن الحالات المذكورة سابقاً، فهو ملزم بدفع أقساط الإيجار خلال مدة العقد، أما بالنسبة للمؤجر الذي يقوم بشراء الأصل وفق الاتفاق مع المستأجر فوضعه هناك يختلف عن الحالات السابقة فهو يقوم بتمويل هذا الأصل بالأموال المملوكة ولنفرض أنها 20% أما 80% الباقية فيتم تمويلها بأموال مقترضة، وفي هذه الحالة فإن الأصل يعتبر كرهن لقيمة القرض، وللتأكيد على ذلك فإن عقد القرض يوقع من الطرفين المؤجر والمستأجر رغم أن المؤجر هو المقرض الحقيقي، أما المستأجر هو الذي يستعمل الأصل يوقع بصفته ضامناً للسداد، وللمؤجر الحق في أن يخصم أقساط الاهتلاك من الحسابات الضريبية، والتدفقات النقدية بالنسبة للمؤجر تتمثل فيما يلي (2):

- تدفقات خارجة عند شراء الأصل المتمثلة في حقوق الملكية المستخدمة في تمويل الأصل.

- تدفقات نقدية داخلية وهي عبارة دفعات الإيجار مخصوماً منها فوائد القروض والوفورات الضريبية مخصوماً منها اهتلاك القرض (القرض+الفائدة).

- فترات تكون فيها صافي التدفقات النقدية خارجة بسبب تناقص الوفورات الضريبية، لأنه في بعض الفترات مجموع أقساط الإيجار والوفورات الضريبية تكون أقل من قيمة الفوائد المدفوعة وهذا ما يجعل صافي تدفق نقدي خارج "تدفقات مالية سالبة"، وفي حالة ما إذا كانت هناك قيمة للأصل في نهاية عقد الإيجار فإن هذه القيمة من حق المؤجر عند بيع الأصل، وبسبب تغير إشارات التدفقات النقدية من سالب إلى موجب ثم سالب فإنه لا يفضل استخدام طريقة معدل العائد الداخلي لتقييم هذا النوع من التدفقات، بل صافي القيمة الحالية أفضل.

الحاجة للاعتماد الإيجاري

(1) - بلعوج بولعيد، مرجع سابق، ص: 10.

(2) - نفس المرجع السابق، ص: 12-13.

إن الاستثمار في مختلف المشاريع من شأنه أن يجعل صاحبه في حاجة ماسة إلى مصدر للتمويل مشروعه مما يجعله يلجأ للاعتماد الإيجاري كمصدر ثاني للتمويل بعد أمواله الخاصة.

أولاً: الحاجة الاقتصادية والتنموية

يساهم الاعتماد الإيجاري من الناحية الاقتصادية في الربط بين مختلف عوامل الإنتاج أهمها رأس المال والعمل وكذا المساهمة في مواكبة التطورات التكنولوجية، ففي حالة مستأجر أو بصفة أخرى متعامل اقتصادي يود الاستثمار في مشروع ما لا بد له من أموال كافية ولا يتوفر عليها فيلجأ إلى الاعتماد الإيجاري لتلبية حاجته وهي الاستثمار الذي سوف يساهم لا محال في تنمية اقتصاد البلد الذي يوفر شروط وتحفيزات كافية لاستعمال هذه التقنية وحتى لا يكون اللجوء إلى الاقتراض من البنوك الحل الوحيد للمستثمرين وحتى المؤسسات التي تريد مواكبة التطور وعصرنة معداتها وكلما تكون وسائل الإنتاج عصرية وذات تكنولوجيات عالية ودقيقة كلما كان الإنتاج ذو نوعية وجودة مما يساهم حتما في زيادة الطلب على هذه المنتجات وفي حالة الاكتفاء يمكن التصدير، وبالتالي فإن للاعتماد الإيجاري مكانة هامة في المساهمة في تنمية الاقتصاديات.

ثانياً: الحاجة التجارية والتمويلية

يمكن أن يلعب الاعتماد الإيجاري دوراً هاماً في سوق العرض والطلب، حيث أن مصنع أو منتج الأصول يعرض سلعة في السوق أو مؤسسة بحاجة إلى هذه السلعة فيلجأ لمؤسسة مالية أو شركة مختصة تمنحه تمويلاً، وبالتالي تصبح مؤجر والمستعمل مستأجر لتتكون الثلاثية مورد - مؤجر - مستأجر. وحتى بعد بيع المورد للعتاد للمؤجر يمكنه كذلك عرض خدمات ما بعد البيع، وبالتالي يكون هناك تعامل بين بائع (مورد) ومشتري (مؤجر) كما أنه يساهم في تحقيق التعامل النسبي بين العرض والطلب على الاستثمارات.

الصيغة التمويلية للاعتماد الإيجاري تكمن في أن المؤجر يقوم بتمويل استثمارات وكذا عمليات تجديد العتاد التي يقوم بها المستأجر.

للإشارة بصفة عامة أن المستأجر يتخذ الاعتماد الإيجاري كتقنية لتمويل استثماراته المنتجة حتما منقولة أو غير منقولة، أما المؤجر فيعتبر العملية عملية قرض، وغلباً ما يمول الاعتماد الإيجاري بالاستثمارات الإنتاجية مما يبين دوره في تحقيق النمو الاقتصادي.

مزايا وعيوب الاعتماد الإيجاري

للاعتماد الإيجاري مزايا وعيوب مثله مثل باقي طرق التمويل الأخرى كما يشكل حلاً في بعض الحالات ولا يشكله في البعض الآخر.

أولاً: مزايا الاعتماد الإيجاري

يمكن اختصار مزايا الاعتماد الإيجاري في العناصر التالية:

- **التأجير كمصدر تمويل:** يعتبر التأجير مصدر تمويل مقدم من المؤجر إلى المستأجر، فالمستأجر يستفيد من استخدام الأصول الثابتة لفترة زمنية محددة وهذا مقابل دفع أقساط الإيجار المتفق عليها وهذا الالتزام المالي هو الذي يجعلنا نقول أن التأجير هو مصدر تمويلي، لأن البديل الآخر للحصول على خدمات هذا الأصل هو الشراء سواء باستعمال الأصول المملوكة أو القروض.

- **تخفيض تكلفة الإفلاس¹:** فالإيجار يماثل القروض لأنه في الحالتين هناك دفع دفعات مالية ثابتة تمثل أقساط الإيجار، وتأثيرها على عائد السهم يماثل دفع أقساط اهلاك القروض المتمثلة في الفائدة والقرض الأصلي،

¹ - منذر قحف: سندات الإجارة والأعيان المؤجرة البنك الإسلامي للتنمية، الطبعة الثانية، المملكة العربية السعودية، 2000، ص ص:

ولكن من مزايا التأجير في حالة تعرض المستأجر إلى عسر مالي "الإفلاس" فالمؤسسة المؤجرة بإمكانها استرجاع الأصل الذي هو محل عقد الإيجار، ولكن في حالة القرض فإن عدم دفع أقساط اهتلاك القرض قد يعرض الشركة للإفلاس خاصة عندما يكون الأصل له قيمة سوقية منخفضة، وإن القيام أو محاولة الحصول على الأصل الضامن للقرض ليس أمراً يسيراً، لذلك فإنه كلما ارتفعت مخاطر الإفلاس كلما كانت المؤسسات التمويلية تساهم بتقديم التمويل عن طريق التأجير وليس الاقتراض.

- **تجنب مخاطر الملكية:** إن عقد التأجير خاصة التشغيلي منه يحوي ضمن بنوده شرط إلغاء العقد من طرف المستأجر في أي وقت وهذا ما يجعل مخاطر الملكية تنتقل أوتوماتيكياً إلى المؤسسة المؤجرة، ويكون هذا مهماً في حالة عدم التأكد من استغلال الأصل خلال عمره الإنتاجي، وكذلك بالنسبة للآلات التي تتقدم مع الزمن مثل الحاسبات الإلكترونية وغيرها، لذلك فالمؤجر يأخذ بعين الاعتبار هذه الخاصية، وبوجود عدد من المستأجرين يجعل تكلفتها بالنسبة للمستأجر الواحد قليلة.

- **المرونة:** إن مزايا الاستئجار يحقق قدرًا من المرونة مقابل شراء الأصل، لأن هذا العقد يعفيها من تحمل تكاليف الأصل في فترات تكون المؤسسة ليست بحاجة إليه، فعقد الاستئجار في المدى القصير يكون حسب احتياجات المؤسسة الفعلية وعند انتهاء فترة التعاقد يعاد الأصل إلى المؤجر، وفي المستقبل عندما تكون المؤسسة في حاجة إلى أي أصل بإمكانها إعادة تأجيره أو تأجير غيره¹.

- **نقل عبء الصيانة:** في حالة الاتفاق في عقد التأجير أن خدمة الصيانة تلقى على المؤسسة المؤجرة، وبطبيعة الحال هذه التكلفة يتحملها المستأجر في قسط الإيجار، ولكن أهمية هذه العملية هو تحمل تكلفة الصيانة وخاصة عندما يكون الأصل المؤجر معقد تكنولوجياً، وهذا يتطلب خبرة فنية عالية للقيام بهذه العملية².

- **تحقيق مزايا الضريبة:** يمكن أن تحقق المؤسسة المستأجرة هذه الخاصية إذا كانت مدة الإيجار تقل عن العمر الافتراضي للأصل الذي تقبله مصالح الضرائب، الذي على أساسه يتم حساب قسط الاهتلاك، هنا يمكن تحقيق ميزة ضريبية نتيجة قرار الاستئجار تفوق ما يمكن تحقيقه في حالة القيام بالشراء، ولذلك القيمة الحالية للوفورات الضريبية عند الإيجار تفوق القيمة الحالية للوفورات الضريبية عند الشراء. إضافة إلى ذلك فإن المؤجر يخضع تكاليف الإيجار من الوعاء الضريبي وهذا ما يؤدي في النهاية إلى تخفيض قسط الإيجار الذي يدفعه المستأجر، وبطبيعة الحال هذه الوفورات تكون حسب القانون الضريبي الذي يحدد طريقة قسط الاهتلاك المستعمل هل هو القسط المتناقص أو الثابت.

- **التخلص من قيود الاقتراض:** إن الاقتراض بغرض شراء الأصل يعطي الحق للمؤسسة المقرضة بأن تضع شروطها كالرهن أو تعيين وكيل أو تحدد من حرية تصرف الإدارة فيما يخص توزيع الأرباح أو الاستثمار في الأصول الثابتة، وكذلك الإجراءات المختلفة في حالة توقع الإفلاس، فالمؤسسة المؤجرة لها الحق في استرداد الأصل والمطالبة بالتعويض عن الخسارة المحتملة حسب العقد المتفق عليه.

- **تحسين صورة الربحية الدفترية:** عند مقارنة مركز السيولة للمستأجر فإن الاستئجار يظهر الربحية الدفترية للمؤسسة في صورة أفضل مقارنة بالاقتراض في حالة شراء الأصل، وهذا لأن قيمة الإيجار تخضع من الإيرادات في قائمة الدخل، أما في حالة الحصول على قرض فيتم خصم قسط الاهتلاك إضافة إلى الفوائد المصرفية، ففي حالة التأجير فإن قيمة الأصل لا تظهر في حساب الميزانية ولكن تعكس فقط عملية التأجير مالياً بالأقساط المدفوعة كمصروفات في حساب الأرباح والخسائر وهذا عكس الاقتراض فظهور الأصل في

¹ - المؤسسة العربية لضمان الاستثمار عمليات التأجير: لتأجير عبد الحدود: المؤسسة العربية لضمان الاستثمار الكويتية، ورقة خلفية، الكويت، 1996، ص: 16 21.

² - بلعوج بولعيد، مرجع سابق، ص: 12.

الجانب الأيمن والقرض في الجهة اليسرى من الميزانية فإن هذا يؤثر على النسب المالية المستعملة في معرفة المركز المالي للمؤسسة.¹

- **تجنب الإجراءات المعقدة لقرار الشراء:** إن هذه الحالة قد تكون واردة في بعض القطاعات الحكومية التي من الممكن الحصول على الموافقة على استئجار أصل لغرض معين بسهولة مقارنة بقرار الشراء لنفس الأصل نظرا للإجراءات الإدارية والتعقيدات المرتبطة بالبنوك.

- **توفير السيولة المالية لأغراض أخرى:** إن استئجار الأصول الثابتة يساعد المؤسسة التي تعاني من نقص الموارد المالية على الحصول على الأصول الضرورية دون اللجوء إلى البنوك أو البحث عن شركاء أو زيادة حصص عدد المساهمين، وفي نفس الوقت بإمكانها استعمال الموارد القليلة المتوفرة لديها لأغراض أخرى.

- **ارتفاع الربحية وانخفاض المخاطر:** إن القوانين الضريبية التي تعفى من الضرائب المستأجرين عند شراء المعدات المؤجرة يمكن أن تظهر في تخفيض أقساط الإيجار، كما أن المؤجر يحقق من هذه الخدمة أرباحا مقبولة حسب قيمة الإعفاء الضريبي، وفي حالة عدم الوفاء فإن المؤجر في العديد من دول العالم يستطيع بتكاليف قليلة وإجراءات الرهن العادية ولكن ليس بالضرورة أن تتم عملية إعادة الاستملاك بالسرعة المطلوبة، وأن قيمة بيع الأصول قد تكون هامشية في حالة ما إذا لم يلتزم المستأجر بالمحافظة على صلاحيتها للتشغيل.

- **التعرف على موردي الأجهزة والمعدات:** في العمليات التي يكون فيها المؤجر طرف ثالث يكون مورد المعدات والآلات طرفا في عقد التأجير، وعند الانتهاء من إجراءات التأجير بالسرعة المطلوبة، فإن المورد يحصل على قيمة معداته في نفس الوقت، وهذا ما يؤدي إلى زيادة الثقة بينه وبين المؤجر.

- **سيولة التوثيق:** يمكن اتخاذ قرارات الاستئجار بسرعة مقارنة بالتسهيلات المصرفية وهذا بطبيعة الحال يسمح بالاستغناء عن التعقيدات المرتبطة بالقروض والترتيبات اللازمة لزيادة رأس المال، لهذا فإن التوثيق في حالة الاستئجار بسيطة وسهلة.

إضافة إلى ما ذكر سابقا يمكن التعرض إلى مزايا هذا الأسلوب للاعتماد الإيجاري أربع مزايا تميزه عن غيره من القروض وهي تتمثل في: (2)

- يشكل الاعتماد الإيجاري تمويلا قد يصل إلى 100% من الاستثمار؛
- لا تخصص المؤسسة في الخزينة مبالغ خاصة بالرسم على القيمة المضافة لأن تسديد هذا الرسم يمتد إلى كامل مدة العقد؛
- تسمح نمذجة الأقساط الإيجارية على شكل خطي نازل بدرجات مختلفة بتثبيت تكاليف التسديد بدلالة المردودية المرجوة من الأصل أو المرتبطة بالمؤسسة ككل؛
- طريقة التسجيل المحاسبي لعمليات الاعتماد الإيجاري في التعهدات خارج الميزانية يعطي تقدما إضافة لما سبق المزايا التالية:
- لا يتطلب الاعتماد الإيجاري أي مجهود مسبق للتمويل الذاتي مادام أن المؤجر يمول الاستثمار بكامله؛
- بما أن الأصل المؤجر لا يظهر في الأصول بالتالي فإنه لا يثقل الميزانية؛
- يشكل الاعتماد الإيجاري وسيلة تمويل بديلة عن القرض الطويل والمتوسط في حالة رفض البنوك منح قروض للمؤسسة الطالبة؛

- بلعوج بولعيد، مرجع سابق، ص: 12.¹

(2) - (Andre Sigonney, la pme et son financement, paris, organisation 1994, p 121-123).

- يستعمل الاعتماد الإيجاري في حالة الحاجة لاستثمارات غير متوقعة ومستعجلة وللتوضيح أكثر هناك فرق بين صنفين من المزايا، المالية وغير المالية:
- أ- **المزايا المالية:** تتلخص في ما يلي:
- يمول الاعتماد الإيجاري الاستثمار بنسبة عالية قد تصل 100% مما يمكن المؤسسة الاحتفاظ بأموالها الخاصة لاستخدامات أخرى؛
- اللجوء إلى الاعتماد الإيجاري يعتبر تمويل خارج الميزانية بخلاف الاستثمارات التقليدية التي تسجل في الأصول والخصوم؛
- ب- **المزايا غير المالية:** تتمثل في النقاط التالية:
- بساطة الإجراءات الواجب اتخاذها مقارنة بالقروض الأخرى؛
- يقدم المستأجر في محاسبته التكلفة السنوية للأصل دون غيرها من الإجراءات الواجب اتخاذها في قروض كلاسيكية؛
- توفر هذه الطريقة للمستأجر مواكبة التقدم والتطور خاصة فيما يخص المعدات والآلات التي تتطور من مرة إلى أخرى، حيث أنه بإمكانه بعد انقضاء فترة العقد تجديد العتاد والإيجار أو استقدام معدات أكثر تطوراً وعصرنه مما يساهم في تحسين مردودية المؤسسة المستأجرة.
- ثانياً: عيوب الاعتماد الإيجاري**
- أما فيما يخص عيوب فتكمن في:
- تكلفة هذه التقنية المرتفعة مقارنة مع التداين الكلاسيكي؛
- المستأجر ليس مالكا للعتاد المؤجر ولا يمكن التصرف فيه بكل حرية؛
- الضمانات التي تشترطها شركات التأجير عادة ما تكون تكافئ طبيعة العتاد المعروض للتأجير ولكن تشكل عائق بالنسبة للمستأجر إضافة كون ملكيته للعتاد تعتبر ضمان؛
- عادة ما يكون دفع الإيجارات مسبقاً مما يشكل بالنسبة للمستأجر عائق معتبر؛
- عدم دفع إيجار أو إيجارين يؤدي حتماً إلى فسخ العقد.
- بالنسبة للعنصرين الأخيرين يكونان حسب الإنفاق المبرم في العقد، والملاحظ أن العيوب مقارنة بالمزايا لا تشكل حرجاً كبيراً أو صعوبات معتبرة لمن أراد استعمال الاعتماد الإيجاري.

تحليل قرارات الاستثمار والتمويل

- يجب على المستثمر شخصاً طبيعياً كان أو معنوياً، وقبل الشروع في عملية التمويل عن طريق الاعتماد الإيجاري في حالة تعذر عليه تمويل مشروعه ذاتياً، أن يدرس ربحية هذا المشروع بمعنى آخر، متى يمكن للمستثمر أن يتخذ قرار المضي في هذا المشروع.
- تحليل قرارات الاستثمار في عقود الاعتماد الإيجاري**
- إن تحليل قرار الاستثمار من وجهة نظر المؤجر يمكن أن يبين الاعتماد الإيجاري بالنسبة للطرف المنفق للمال، وتجدر الإشارة إلى أن الطريق المنفق للمال هو المؤجر، ولا تختلف أساليب تحليل قرارات الاستثمار في عقود التأجير التمويلي باختلاف طبيعة الطرف المؤجر.
- أولاً: التدفقات النقدية لعقود الليزنج من وجه نظر المؤجر¹**

1 - أحمد سعد عبد اللطيف: التأجير التمويلي، طبعة الأولى، كلية التجارة جامعة القاهرة، مصر، 2000، ص 96.

تخضع عقود الاعتماد الإيجاري للتفاوض بين المؤجر والمستأجر، ويعتمد قرار المؤجر بشأن عقد التأجير على معدل العائد على رأس المال المستثمر في الأصول المؤجرة، تزداد قوة التفاوض إذا توفرت لدى المؤجر معلومات عن المستأجر أو العكس. كما يتطلب تحليل قرار الاستثمار بواسطة المؤجر توافر المعلومات التالية:

- أ- صافي التدفقات النقدية الخارجية والتي غالباً ما تشمل سعر الفاتورة للأصل المؤجر مخصوصاً منها أية مدفوعات مقدمة من المستأجر.
- ب- التدفقات النقدية الداخلية والتي تضمن متحصلات القيمة الإيجارية مخصوصاً منها الضرائب على الدخل أو أية مصروفات للصيانة الدورية.
- ت- التدفقات النقدية الداخلية في نهاية المدة المحددة بعقد الإيجار وخاصة صافي القيمة المتبقية للأصل بعد الضرائب.
- ث- يجب العناية إلى توقيت التدفقات النقدية لأخذ القيمة الزمنية للنقود في الاعتبار والتي تؤثر بشكل جوهري على قرار التأجير.

ثانياً: أساليب تحليل قرار الاستثمار في عقود الاعتماد الإيجاري

يعتمد تحليل قرارات الاستثمار في هذا الإطار على التدفقات النقدية المترتبة على بنود التعاقد من وجهة نظر المؤجر ويستخدم معيار صافي القيمة الحالية ومعيار دليل الربحية، ومعيار معدل العائد الداخلي كأساس لصنع قرار الاستثمار في عقد الإيجار بواسطة المؤجر، وهذا ما سيتم توضيحه من خلال ما يلي:

1- أسلوب القيمة الحالية

لقد صممت هذه الطريقة لحساب قيمة الاستثمار من خلال المعطيات الخاصة بالتدفقات النقدية المتوقعة أن ينتجها ذلك الاستثمار على مدى حياته الإنتاجية، وتجدر الإشارة إلى أن ارتفاع قيمة الاستثمار عن قيمة التدفقات النقدية الناتجة عن هذا الاستثمار يعني عدم اتخاذ قرار الممضي في هذا الاستثمار ويحدث العكس في حالة انخفاض تكلفة الاستثمار عن القيمة الحالية للتدفقات النقدية المترتبة على هذا الاستثمار، حيث يقل المدفوع في ذلك الاستثمار عن قيمته من وجهة نظر المستثمر، أما إذا تساوت تكلفة الاستثمار مع قيمته الحالية، من وجهة نظر المستثمر فيمكن اتخاذ قرار الممضي فيه حيث يمكن أن يحصل على معدل العائد المرجوب على رأس المال المستثمر بالإضافة إلى استرداد تكلفة الاستثمار ذاتها.

هناك إذا علاقة عكسية بين القيمة الحالية للاستثمار وبين توقيت حدوث التدفقات النقدية من ذلك الاستثمار، فكلما تأخر الحصول على التدفقات النقدية أدى ذلك إلى انخفاض قيمة الاستثمار من وجهة نظر المستثمر، كذلك يؤدي ارتفاع معدل العائد المطلوب على هذا الاستثمار من وجهة نظر المستثمر، ومن ثم انخفاض المبلغ الواجب دفعه فيه.

2- دليل الربحية

يتوقع من أسلوب القيمة الحالية أن يحقق الاستثمارات كبيرة الحجم صافي قيمة عالية كبيرة وأن يحقق الاستثمارات صغيرة الحجم تدفقات نقدية صغيرة، كذلك قد يواجه المستثمر مواقف يجب أن يرشد فيها استخدامه لرأس المال، وذلك حين تزيد مبالغ الاستثمارات المطلوبة عن المبالغ أو الإيرادات المتاحة لها وتتطلب هذه المواقف استخدام دليل الربحية للمفاضلة بين المشروعات البديلة وذلك بنسبة قيمة الاستثمار من وجهة نظر المستثمر إلى التكلفة المطلوب دفعها في هذا الاستثمار، ويمكن ترتيب الاستثمارات من حيث ربحيتها على أساس دليل الربحية، وتجدر الإشارة إلى أن أفضل المشروعات، هو الذي يحقق أعلى دليل للربحية وأن الحد الأدنى والمقبول لدليل الربحية هو الواحد الصحيح.⁽¹⁾

3- معدل العائد الداخلي

(1) - أحمد سعد عبد اللطيف: المرجع السابق، ص: 98.

معدل العائد الداخلي هو معدل العائد على رأس المال المستثمر، والذي يعادل ما بين قيمة الاستثمار من وجهة نظر المستثمر والمبلغ المطلوب دفعه في هذا الاستثمار، ومن أهم الخصائص المميزة لمعدل العائد الداخلي أنه يسمح بالترتيب والمقارنة بين الاستثمارات البديلة والاستثمارات المانعة بالتبادل على أساس تحقيق أقصى عائد يمكن على رأس المال المستثمر.⁽¹⁾

إذا كان معدل العائد الداخلي لاستثمار أعلى من المعدل المطلوب على رأس المال المستثمر، فإن ذلك يشير إلى قبول الاستثمار، أما إذا انخفض معدل العائد الداخلي عن معدل العائد المطلوب على رأس المال المستثمر، فإن ذلك يشير إلى رفض المضي في الاستثمار، أما إذا كانت هناك مساواة بين المعدلين فذلك يشير إلى قبول الاستثمار.

تكوين المحفظة الاستثمارية لعقود الاعتماد الإيجاري

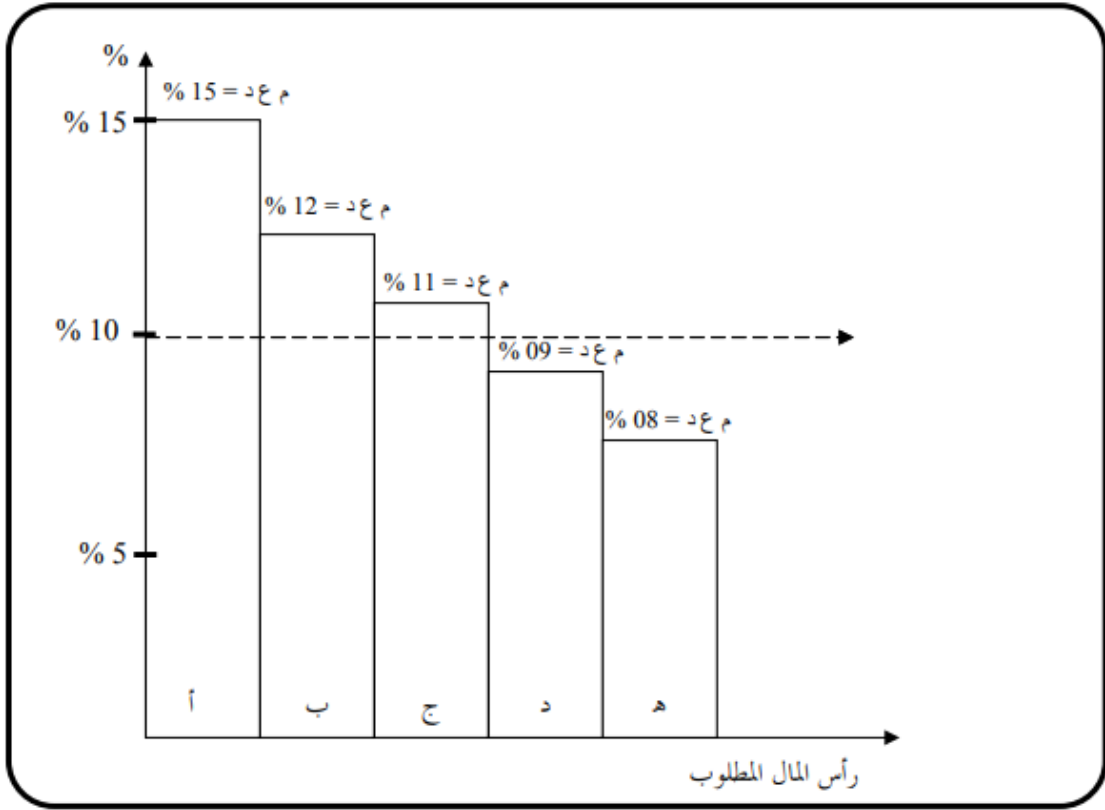
في ظل الظروف العادية يمكن تطبيق المبدأ الاقتصادي التقليدي القائل بأنه: " يجب أن تتوسع الشركة في مجال أعمالها إلى النقطة التي تتساوى فيها الإيرادات الحدية مع التكلفة الحدية." وعند تكوين المحفظة (السلة) الاستثمارية المكونة من عقود التأجير الفردية يعتبر معدل العائد بالمخاطر هو الإيراد الحدي ويعتبر معدل التكلفة الحدية لرأس المال هو التكلفة الحدية.

ففي حالة عدم وجود قيود على الموارد المالية تقوم الشركة المؤجرة بقبول عقود التأجير التمويلي المعروضة عليها طالما أن المعدل العائد المعدل بالمخاطرة للعقد يفوق معدل التكلفة الحدية لرأس المال اللازم لتمويل هذا العقد. لتوضيح ما سبق يتم افتراض المثال التالي:

توجد عدة عقود مستقلة أمام إدارة إحدى الشركات تبلغ إجمالي تكلفتها الاستثمارية مثلاً 23 مليون دينار وبافتراض ثبات معدل تكلفة رأس المال (م ع م) عند 10% حيث يمكن للشركة الحصول على الأموال المطلوبة عند هذا المعدل.

(1) - سمير محمد عبد العزيز: التأجير التمويلي و مداخله، طبعة الأولى، جامعة القاهرة، مصر، 2000، ص: 87.

الشكل 1.2 : تكوين محفظة الاستثمارات المكونة من العقود للمناجم التمويلي



المصدر: سمير محمد عبد العزيز: التأجير التمويلي و مداخله، طبعة الأولى، جامعة القاهرة، مصر، 2000، ص:88.

يتضح من الشكل إمكانية قبول الشركة للعقود أ، ب، ج، أين تحقق معدلات العائد الداخلي (م ع د) يفوق معدل التكلفة المرجعية لرأي المال (م ع د) ما يعني تحقيق هذه العقود صافي قيمة حالية موجبة، ويتم رفض إبرام العقود (د، هـ) حيث تقل معدل العائد الداخلي لها عن معدل تكلفة رأس المال أي تحقيق كلاهما صافي في قيمة حالية سالبة، ويؤدي تكوين محفظة العقود الاستثمارية على النحو السابق إلى تعظيم قيمة الشركة ومن ثم تعظيم ثروة المساهمين.

هذا في حالة عدم وجود أي قيود الموارد المالية المخصصة للاستثمار في عقود التأجير وفي ما يلي أسباب ترشيد الإنفاق الاستثماري في عقود التأجير التمويلي في حالة وجود قيود على الموارد المالية المخصصة للاستثمار في عقود التأجير التمويلي.

يعود ترشيد الاتفاق الاستثماري إلى تردد الإدارة (إدارة الشركة المؤجرة) في الحصول على الأموال المطلوبة من مصادر التمويل الخارجية، فقد يسمح المركز الإنتماني للشركة بذلك بدون التأثير على نسبة التصويت والسيطرة الحالية للكبار المساهمين من أعضاء مجلس الإدارة، وهناك بعض الشركات التي تفضل تحقيق الأمان والرقابة على الأنشطة الحالية أكثر من تفضيلها لتحقيق المزيد من الأرباح على حساب هدفي الأمان والرقابة، وتؤدي هذه التصرفات إلى تحقيق معدل النمو في حجم الاستثمارات ومن ثم الأرباح وقد يتعارض ذلك مع الهدف الخاص بتعظيم قيمة الشركة.

هناك أيضا بعض الظروف التي قد ترتبط بالشركة ذاتها لتحجيم الزيادة في الاستثمارات ورغم عدم وجود مشكل في الحصول على الأموال الإضافية مثل عدم توافر القدرات الإدارية اللازمة لعمليات التوسيع أو ارتفاع التكلفة الحدية للمشروعات الجديدة نتيجة ارتفاع تكاليف تشغيل العقود الإضافية. مما سبق يتضح أن ترشيد الإنفاق الرأسمالي يرتبط بالظروف الداخلية والخارجية للشركة.

تحليل قرارات التمويل في عقود الاعتماد الإيجاري

يعتبر قرار استئجار الأصول قرار تمويلي من وجهة نظر المستأجر ويتخذ قرار التمويل إذا كانت تكلفة استئجار الأصل أقل من تكلفة التمويل عن طريق الشراء. إذ يعتبر تحليل قرار استئجار الأصول قرار تمويلي من جانب المستأجر وذلك من خلال عرض مراحل اتخاذ القرار.

في ظل الظروف العادية يمر قرار الاستئجار بمجموعة من الأحداث أو المراحل المتتابعة والتي تؤدي إلى اتخاذ القرار على أساس رشيد، وفيما يلي المراحل التي يمر بها قرار الاستئجار¹:

أولاً: مرحلة تحديد الأصول اللازمة للموازنة الاستثمارية

في كل الأحوال سواء كان الحصول على الأصول الرأسمالية مثل المباني أو الآلات وغيرها من الأصول الثابتة اللازمة لتنفيذ البرامج الاستثمارية للشركة عن طريق الشراء أو الاستئجار فإن أول ما على الشركة القيام به هو تحديد الأصول اللازمة ضمن الموازنة الاستثمارية لذلك فإن قرار الحصول على الأصول الثابتة كجزء من عملية الموازنة الرأسمالية.

ثانياً: مرحلة تحديد البدائل التمويلية

نظراً لأن شركات الأعمال ذات الأداء الجيد لا تتوفر لديها فوائض نقدية كافية لتمويل عمليات شراء الأصول، لذا يتعين عليها البحث عن مصدر تمويلي أو أكثر للحصول على الأصول المطلوبة. هناك العديد من البدائل التمويلية المتاحة أمام الشركات للحصول على الأموال مثل الاقتراض من البنوك، إصدار قروض السندات أو استخدام الأرباح المحتجزة في الشكل نقدي والمخصصة لهذا الغرض أو تلجأ الشركة إلى إصدار أسهم عادية جديدة وإما قد تلجأ إلى بديل الاستئجار.

ثالثاً: مرحلة المفاضلة بين البدائل التمويلية

في ضوء المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار سواء عن طريق الرسملة وإظهارها ضمن عناصر المركز المالي أو عن طريق الإفصاح عن الأصول المستأجرة في الهوامش والملاحظات المرفقة بالتقارير المالية، يكون للإيجار نفس الآثار المالية المترتبة على اللجوء إلى الاقتراض حيث تلتزم الشركة بموجب عقد الإيجاري بسداد دفعات دورية محددة للقيمة الإيجارية وقد يؤدي عدم قدرة الشركة المستأجرة على الوفاء بهدف الالتزامات في مواعيدها الدورية إلى حدوث مشاكل، لذلك يتطلب تحليل قرار الاستئجار مقارنة بقرار تمويلي آخر يعادله في مستوى الخطر وهو قرار الاقتراض وتتم المفاضلة بينهما على أساسا التكلفة.

المطلب الرابع: بعض القضايا الأخرى المرتبطة بقرار الاستئجار

بعد التعرف على مختلف المراحل المتعلقة بتحليل قرار التمويل عن طريق الاستئجار هناك بعض الاعتبارات الأخرى الواجب أخذها في الحسبان عند اتخاذ قرار الاستئجار وتتمثل في الآتي²:

أولاً: تقديرات القيم المتبقية للأصول موضوع عقد التأجير

نظراً لاحتفاظ المؤجر لملكية الأصل حتى نهاية مدة عقد الإيجار، يكون له الحق في المطالبة بالقيمة المتبقية من قيمة الأصل وفي حالة ارتفاع القيمة من الأصل، قد تبدوا ويكون بدليل الاستئجار أفضل من بديل التملك، فإذا كانت القيمة المتبقية مرتفعة كما هو الحال في حالة ارتفاع الأسعار لبعض أنواع الأصول بمرور الزمن مثل الأراضي والمباني تؤدي المنافسة فيما بين الشركات التأجير التمويلي ومصادر التمويل الأخرى من جانب، والمنافسة بين شركات التأجير ذاتها من جانب آخر إلى تخفيض القيمة الإيجارية لعقد الإيجار إلى المستوى الذي يمكن معه استيعاب القيمة المتبقية من الأصل بواسطة المستأجر، ومن ثم غير المحتمل أن يؤدي ارتفاع القيمة المتبقية للأصول إلى ارتفاع تكلفة الاستئجار.

1 - أحمد سعد عبد اللطيف: المرجع السابق، ص: 106.

2 - سمير محمد عبد العزيز: مرجع سابق، ص: 111.

ثانياً: زيادة القدرة الائتمانية للشركة المستأجر

في بعض الأحيان قد يكون لقرار الاستئجار بعض المزايا للشركات التي تسعى إلى الاعتماد على الديون إلى أقصى درجة ممكنة، فقد يرى البعض إمكانية حصول الشركة على المزيد من الأموال والآجال الطويلة في ظل عقود التأجير عنه في حالة الاقتراض بضمان أصل معين، وهناك من يرى أن عدم ظهور الأصول المستأجرة بالميزانية يمكن أن يؤدي إلى تحسين المركز الائتماني للشركة ويساهم ذلك في إمكانية حصولها على المزيد من الديون وقد لا تتوافر لديها هذه الإمكانية في حالة عدم قيامها بالتمويل عن طريق الاستئجار.

قد يكون لهذه الآراء وجهتها بالنسبة للشركات صغيرة الحجم إلا أن هناك اعتبارات محاسبية تطالب برسملة القيمة الإيجارية وتسجيل قيمة الأصول المستأجرة ضمن عناصر الأصول بقائمة المركز المالي، ومن ثم تظل هذه النقطة موضع جدل وقابلة للنقاش بالنسبة للشركات الكبيرة التي تقوم بإعداد قوائمها المالية في ظل قواعد الإفصاح ومعايير المحاسبة الدولية ومنه فالتمويل عن طريق الاستئجار يمثل البديل المناسب لتمويل المشروعات الاستثمارية للشركات التي لا تتوافر لديها الجدارة الائتمان التي تمكنها من إصدار سندات أو الحصول على قروض إضافية لتمويل برامجها الاستثمارية.

ثالثاً: الوفورات الضريبية لأقساط الاهتلاك

تعتبر أقساط الاهتلاك من الأعباء الواجبة للخصم من الإيرادات والوصول إلى صافي ربح الأعمال وقد يؤدي التوسع في رأس المال وفي مثل هذه الحالات قد يكون من الأفضل التوسع في حجم الأصول من خلال التعاقد مع شركة اعتماد إيجاري لشركة التأجير بالاستفادة من الوفورات الضريبية على أقساط الاهتلاك مقابل تخفيض القيمة للشركة المستأجرة.

دوافع تفضيل الاعتماد الإيجاري وآليته التمويلية

قبل التطرق إلى الآلية المستعملة في صيغة الاعتماد الإيجاري ومختلف جوانبه لابد من الإشارة إلى ما يميز هذا العقد عن باقي العقود المشابهة له والضمنية فيه، إضافة إلى التطرق للدوافع التي تجعل الأفراد والمؤسسات يفضلون الاستئجار بدل الشراء كخيار تمويلي.

دوافع تفضيل الاعتماد الإيجاري عن الشراء بالاقتراض والقيمة المتبقية

يتميز الاعتماد الإيجاري بجملة من الخصائص التمويلية والتي تجعله مصدرا تمويليا مفضلا خاصة للطرف المستأجر، كما أن هذه الخصائص تميزه عن باقي العقود المشابهة له خاصة عقد البيع وعقد الإيجار.

أولاً: دوافع تفضيل الاعتماد الإيجاري عن الشراء بالاقتراض

- إن أهم طرف يقوم بالمفاضلة بين خيار الشراء بالاقتراض أو الاعتماد على التمويل التأجيري هو المستأجر بطبيعة الحال، لذلك كان عليه أخذ العديد من العوامل في الحسبان وهي كالتالي: (1)
- أ- استخدام صافي التدفقات النقدية الخارجة المرتبطة بكل بديل.
 - ب- إجراء تحليل قرارات الاستئجار أو الشراء في ضوء البيانات المحسوبة بعد خصم الضرائب نظرا للوفر الضريبي المترتب عن كل بديل.
 - ت- استبعاد تكاليف الأصل وأعباء الصيانة نظرا لأن المستأجر يقوم بتحميل هذه التكاليف ضمنا سواء قام بشراء الأصل أو استئجاره.
 - ث- مراعاة القيمة المتبقية للأصل في نهاية عمره الإنتاجي وقيمة الخردة.
 - ج- مراعاة قيمة الاهتلاك السنوي للأصل في حالة بديل الشراء حيث يعتبر بمثابة إعفاء ضريبي.
 - ح- حساب القيمة الحالية لكل بديل واتخاذ قرار التمويل ذو التكلفة الأقل. (2)
- يتم حساب القيمة الحالية لتكاليف الاقتراض والشراء كما يلي:

$$PVCBO = \left[\sum_t^n = 1 \frac{DRT + MT}{(1 + Ki)t} \right] - \left[\sum_t^n = 1 \frac{(1 + D + M)T}{(1 + Ki)t} + \frac{SV}{(1 + Ki)n} \right]$$

- دفعة تسديد القرض (DRT).
- معدل ضريبة الدخل (T)
- تكلفة الصيانة السنوية (Mt).
- القيمة المتبقية (الخردة) للتجهيزات (SV)
- تكلفة العائد السنوي على القرض (i).
- معدل الفائدة على القروض (معدل الخصم)
- (Ki)
- تكلفة الامتلاك السنوية (D).

ثانياً: القيمة المتبقية للأصل والتطور التكنولوجي

يملك المؤجر الأصل بعد انتهاء مدة الإيجار وتسمى قيمة الأصل عند انتهاء الإيجار بالقيمة المتبقية، ويبدو بشكل ظاهري أنه إذا كانت قيمة الأصل المتبقية عالية فتكون تكلفة تملكه أقل من تكلفة استئجاره، ولكن في الواقع هذه الظاهرة ليست خالية من القيود، فمثلا إذا كان التقادم التكنولوجي كبير فإن القيمة المتبقية تنخفض كثيرا، ومن ناحية أخرى إذا كان يتوقع أن ترتفع القيمة المتبقية مستقبلا للأصل فإن المنافسة ستزيد بين الشركات المؤجرة مما يؤدي إلى انخفاض في أقساط الإيجار إلى درجة تزول فيها أهمية القيمة المتبقية، لذا فإن وجود القيمة المتبقية لا يعني بالضرورة أن تكلفة تملك الأصل أقل من تكلفة استئجاره. (3)

المطلب الثاني: العقود المشابهة للاعتماد الإيجاري والاختلاف الضريبي

يجب التفريق بين الاعتماد الإيجاري وتلك العقود المشابهة له على غرار عقود البيع وعقود التأجير وغيرهما من العقود المشابهة أو الضمنية للاعتماد الإيجاري.

أولاً: الفرق بين الاعتماد الإيجاري والعقود المشابهة له

(1) - زغيب مليكة: مرجع سابق، ص: 11.

(2) - أحمد بو راس: تمويل المنشآت الاقتصادية، دار العلوم للنشر والتوزيع، 2008، ص: 110.

(3) - أحمد توفيق بارود: معوقات تطبيق نظام التأجير التمويلي كأداة لتمويل المشروعات الاقتصادية، دراسة تطبيقية على المؤسسات المالية الغير مصرفية العاملة في فلسطين، مذكرة ماجستير في المحاسبة والتمويل، كلية التجارة الجامعة الإسلامية غزة، فلسطين، 2011 ص: 46.

في إطار استعراض مفهوم الاعتماد الإيجاري كمصدر تمويلي، لابد أيضا من التمييز بينه وبين العقود الضمنية فيه كعقد البيع، وعقد التأجير البسيط وغيرها من العقود التي تتشابه معه والضمنية فيه، وذلك على النحو التالي:

1- الاعتماد الإيجاري وعقد البيع

إن إمكانية تحول الاعتماد الإيجاري إلى بيع إمكانية مطروحة خاصة مع وجود خيار الشراء عند نهاية العقد، لذلك يجب تمييز عملية الاعتماد الإيجاري عن عملية البيع خاصة مع تنوع صور البيع (البيع الإيجاري، البيع بالتقسيط، الوعد بالبيع).⁽¹⁾

أ- **البيع الإيجاري:** البيع الإيجاري هو الاتفاق الذي يتم بين المؤجر والمستأجر، حيث يؤجر الأول محلا للانتفاع به لمدة معينة مقابل أجر دورية ويتعهد المؤجر بنقل ملكية هذا المحل إلى المستأجر مع تسديد آخر دفعة، ويتحول فيه الإيجار إلى بيع وتعتبر فيه مجموع الأقساط ثمنا للبيع، وفي حالة امتناع المستأجر عن دفع الأقساط يفسخ العقد ويسترد المؤجر العين والمستأجر لا يسترد الأقساط لأنها تعتبر بدلا للانتفاعه بالشيء المؤجر، فالوعد بالبيع هنا ملزم للطرفين وهنا لا يشترط أن يكون المحل لمباشرة نشاط إنتاجي أو خدمي أو لغرض مهني،⁽²⁾ كما هو الحال في الاعتماد الإيجاري.

ب- **البيع بالتقسيط:** هو نظام بموجبه يتم الاتفاق بين البائع والمشتري على انتقال ملكية الشيء المبيع وتسليمه في الحال إلى المشتري، على أن يسدد ثمنه على أقساط دورية يتفق عليها حسب ظروف كل منهما، وتعتبر المنقولات المادية مجالا خصبا لهذا النوع من العقود، فما يميز هذا العقد من الاعتماد الإيجاري هو أن البيع يكون في بداية الأمر مع تقسيط الثمن لاحقا، إضافة إلى أنه لا يشترط أن يكون المحل لمباشرة نشاط إنتاجي أو خدمي أو لغرض مهني كما هو الحال في الاعتماد الإيجاري.⁽³⁾

ت- **الوعد بالبيع:** هنا يعد شخص بأن يبيع لشخص آخر عينا معينة بثمن معلوم وفق شروط معينة إذا قبل الثاني أن يشتري بهذه الشروط خلال مدة معينة، فيقبل الطرف الثاني أن يرتبط الأول بهذا الوعد دون أن يرتبط هو بشيء، وعليه فإن الشخص الأول مالك الشيء المبيع هو وحده الملزم بالبيع إذا أبدى الشخص الثاني إرادته بالقبول بالشراء فيتم البيع وإن رفض سقط الوعد بالبيع، وفي الاعتماد الإيجاري نجد أن الشركة المؤجرة وحدها التي تلتزم بالوعد بالبيع إذا قرر المستأجر تنفيذ خيار الشراء.⁽⁴⁾

2- الاعتماد الإيجاري وعقد الإيجار

يعتبر الإيجار من العناصر الأساسية الداخلة في تكوين عملية الاعتماد الإيجاري، وإذا كان عقد الإيجار العادي مقتصرًا على الانتفاع بالمال المؤجر فقط، فإنه في الاعتماد الإيجاري الأمر يتعدى ذلك إلى إمكانية تملك هذا المال باستعمال المستأجر الحق في الشراء المتاح ضمن الاختيارات التي يوفرها الاعتماد الإيجاري عند نهاية مدة الإيجار.

إن عقد الإيجار هو تمكين المؤجر للمستأجر للانتفاع بالعين المؤجر طيلة مدة العقد على أن يقوم المستأجر بدفع بدل الإيجار المتفق عليه للمؤجر،⁽⁵⁾ فالعناصر الجوهرية لهذا العقد هي العين المؤجرة، وبدل

(1) - هشام بن الشيخ: مرجع سابق، ص: 21.

(2) - هشام بن الشيخ: مرجع سابق، ص: 21.

(3) - عيسى بخيت: طبيعة عقد الإيجار التمويلي وحدوده القانونية، رسالة ماجستير في الحقوق، غير منشورة، تخصص: عقود ومسؤولية، جامعة أحمد بو قرّة بومرداس، 2011، ص: 50-51.

(4) - هشام بن الشيخ: مرجع سابق، ص: 23.

(5) - صفاء عمر خالد بلعوي: النواحي القانونية في عقد التأجير التمويلي وتنظيمه الضريبي، رسالة ماجستير في المنازعات الضريبية، غير منشورة، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين، 2005، ص: 58.

الإيجار ومدة الإيجار،⁽¹⁾ وهذه العناصر تقريبا هي نفسها في الاعتماد الإيجاري ولكن الفرق يكمن في ما يلي:⁽²⁾

- في الاعتماد الإيجاري غالبا ما ينتهي العقد بتملك المستأجر للأصل محل العقد إعمالا لحقه في خيار الشراء المحقق له كواحد من الخيارات الثلاثة بموجب العقد، وهذا خلافا للإيجار العادي الذي ينتهي دائما باسترداد المؤجر العين المؤجرة.
- عقد الإيجار العادي عقد بسيط يربط بين طرفين هما المؤجر والمستأجر أما الاعتماد الإيجاري فهو عقد مركب يستلزم تدخل أكثر من شخصين غالبا.
- في الإيجار العادي امتلاك الأصل يكون قبل التعاقد، أما في الاعتماد الإيجاري فقد توقع الشركة على العقد وهي لا تملك الأصل وتقوم بشرائه لاحقا.
- الأجرة في الاعتماد الإيجاري تكون غالبا أكبر منها في الإيجار العادي.
- مدة الإيجار تكون غالبا قصيرة في الإيجار العادي على عكس الاعتماد الإيجاري الذي تكون مدته متوسطة أو طويلة الأجل (في العقارات من 10 إلى 15 سنة).

ثانيا: الاختلاف في معدلات الضريبة بين المؤجر والمستأجر

حيث أنه إذا لم تكن الشركة المستأجرة قادرة على الانتفاع من الوفر الضريبي فيكون من مصلحتها أن تستأجر الأصل بدلا من شرائه وفي هذه الحالة يمكن أن يستفيد المؤجر من الوفر الضريبي الناتج عن تمويله للأصل المؤجر لذا يمكن الاتفاق مع الشركة على تكلفة إيجار منخفضة.⁽³⁾

: مراحل سير عملية التمويل بالاعتماد الإيجاري

إن الآلية التي تسير وفقها عملية الاعتماد الإيجاري انطلاقا من النموذج البسيط للعملية يضم الأطراف الثلاثة الأساسية (المنتج والمؤجر والمستأجر)، كما أن سير عملية الاعتماد الإيجاري تمر بمراحل يمكن ذكرها فيما يلي:⁽⁴⁾

- * يقوم المستأجر باختيار المورد الذي يشتري من عنده الاستثمار ويتفق معه على مواصفات هذا الاستثمار.
- * بعد اختيار المستأجر للاستثمار المناسب يقدم المورد الوثائق المتعلقة بهذا الأخير مثل الفاتورة الأولية، فيها ثمن ومواصفات هذا الاستثمار.
- * يقوم المستأجر بإيداع طلب تمويل بالإيجار "اعتماد إيجاري" مرفوقا بفاتورة أولية مع بقية الملف، هذا من أجل أن تعرف المؤسسة المؤجرة حجم التمويل المطلوب.
- * بعد دراسة ملف التمويل تحديد مدى المخاطرة وكذا مردوديته يقوم المؤجر بعد قبول الطلب بفتح تمويل لصالح العميل بخصم المبلغ الإجمالي للفاتورة.
- * يعلم المؤجر المورد بشراء ما اتفق عليه العميل مع المورد من آلات أو عقارات.
- * يقوم المورد والمؤجر بجميع الإجراءات الإدارية وذلك بتحويل ملكية الاستثمار من المورد إلى المؤجر.

* يشعر المصرف العميل (المستأجر) باستقبال الآلات، وقبل استقبال العميل لتلك الآلات يقوم بإمضاء عقد تأجير تمويلي مع المؤجر مع وعد المصرف (المؤجر) ببيعها للعميل عن طريق أقساط متفق عليها في نهاية المدة.

(1) - حمليل نواره: عقد البيع بالإيجار، مجلة الباحث، جامعة ورقلة، عدد 05، 2007، ص: 176.

(2) - هشام بن الشيخ: مرجع سابق، ص: 19-20.

(3) - نفس المرجع السابق: ص: 46.

(4) - عاشور مزريق: مرجع سابق، ص: 465.

من خلال ما سبق يمكن القول أن كل هذه الخطوات يمكن أن تتخلص في ثلاثة مراحل أساسية هي كالتالي:

أولاً: شراء الأصل من المؤسسة المؤجرة

يقوم المستأجر باختيار الاستثمار في إطار التمويل بالاعتماد الإيجاري، لأن هذه العملية يجب أن يختص بها المستخدم المستقبلي المتمثل في المستأجر،⁽¹⁾ فالمؤسسة تحدد طبيعة احتياجاتها وتشرع في عملية البحث والمفاوضات التجارية مع المورد، بحيث تصل في الإطار العام حتى تحديد سعر اقتناء الأصل ثم بعد ذلك وبعد إمضاء عقد الاعتماد الإيجاري مع المؤسسة المالية المتخصصة تقوم هذه الأخيرة بشراء الأصل ودفع ثمنه وتصبح بذلك مالكة له.⁽²⁾

ثانياً: مرحلة تأجير الأصول

تنطلق هذه المرحلة بإتمام توقيع عملية الاعتماد الإيجاري وتسليم الأصول محل التأجير إلى المستأجر، وتمتد هذه المرحلة إلى حين انتهاء العقد بإرجاع الأصول أو إعادة تأجيرها أو بمزاولة حق خيار الشراء، وقبل التطرق إلى مختلف العمليات التي تتضمنها هذه المرحلة يجب الإشارة إلى بعض الإجراءات الواجب إنجازها اتجاه الأصول كالتسجيل والتأمين، فالتسجيل يكون باسم المؤجر إذا تعلق الأمر بوسائل النقل، ويجب التسجيل والتصحيح الإيجاري لدى السلطات المعنية، إضافة إلى ذلك فإن عملية التأمين على هذه الأصول من طرف المستأجر لا بد منها خصوصاً في الاعتماد الإيجاري المالي من أجل حماية الأصول من مخاطر السرقة والضياع أو التلف أو بسبب الحرائق وغيرها من الأسباب.⁽³⁾

من جانبه يستفيد المستأجر في هذه المرحلة مقابل وفائه بأقساط الإيجار المستحقة من استعمال الأصل عبر ترشيد الاستخدام لتعظيم الأرباح وتدنية التكاليف ويستفيد المستأجر من الحق في حماية الأصل من قبل المؤجر ضد جميع العراقيل أو المشاكل الناجمة عن أطراف أخرى ومرتبطة بملكية الأصل، ومن أهم وظائف المؤجر خلال مرحلة التأجير قيامه بمتابعة ومراقبة حالة الأصول المؤجرة بصفة دورية ومعاينة المعدات والتجهيزات المؤجرة، ويحرص المؤجر على التأكد من الآتي:

- * السلامة التقنية للأصول عند تشغيلها.
- * الاستعمال الأمثل للأصول دون إفراط.
- * عدم إجراء تعديلات أيا كانت وتواجدها بالمكان المتفق عليه بالعقد.
- * عدم قيام المستأجر بإعادة تأجير الأصول لأطراف أخرى.
- * حمل الأصول لللائحة تبين هوية صاحب الملكية.⁽⁴⁾

كما يقوم المستأجر بتقديم وثائق التأمين للمؤجر كدليل على التزامه بدفع أقساط التأمين المستحقة وهذا يمكن المؤجر من استخدامها مستقبلاً من أجل الحصول على تعويضات لأجل إصلاح أو استبدال هذه الأصول في حالة تعرضها للأخطار.

أثناء مرحلة تأجير الأصول فالمؤجر أو المالك القانوني يعتمد على قدرة المستعمل على الحصول على التدفقات النقدية الكافية لتسديد الأقساط الإيجارية، دون النظر للأصول الأخرى أو القاعدة الرأسمالية له فمعرفة أنشطة المؤسسة تعمل كمؤشر على كفاية التدفقات النقدية المتوقعة.⁽⁵⁾

ثالثاً: انقضاء العقد ومرحلة الخيار

في نهاية العقد يملك المستأجر ثلاثة خيارات وهي كالتالي: ⁽¹⁾

(1) - طالبي خالد: مرجع سابق، ص: 85.

(2) - Jeane Francgis Gerdais : les clés du leasing, édition d'organisation, Paris, 2004, P :05.

(3) - خلف عثمان وآخرون: مرجع سابق، ص: 72.

(4) - نفس المرجع السابق، ص: 72.

(5) - خلف عثمان وآخرون: مرجع سابق، ص: 73.

- 1- استعمال خيار الشراء: للمستأجر الحق في اختيار شراء الأصول المستأجرة كلها أو بعضها في الموعد وبالثمن المحدد في العقد.
 - 2- إرجاع الاستثمار: وبهذا يتخلص من الأصل ويرجعه للمؤجر.
 - 3- تجديد العقد: من خلال عقد اعتماد إيجاري جديد، وبالتالي تحديد مدة جديدة للعقد وأقساط جديدة.
- يمكن توضيح الميكانيزم العام للاعتماد الإيجاري في المخطط الموالي:
- الشكل 2.2: آلية الاعتماد الإيجاري

¹⁾ -Danial Antraigue: **Crédit bail mobilier et immobilier**, comptabilité approfondie, IUT GEA2, priv.s3.732, p : 4