

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

المركز الجامعي – ميله –

معهد العلوم الإقتصادية والتجارية وعلوم التسيير

المرجع :...../.....

قسم : علوم التسيير

ميدان : علوم إقتصادية وتجارية وعلوم التسيير

الشعبة : علوم التسيير

التخصص : مالية

مذكرة بعنوان :

محاسبة القرض الإيجاري

دراسة حالة : حالة بنك الفلاحة والتنمية الريفية badr

مذكرة مكمله لنيل شهادة الليسانس في علوم التسيير (ل.م.د)

تخصص " مالية "

إعداد الطلبة :

إشراف الأستاذة :

باي مريم

• دالي بلال

• بوعرة رمزي

• وقتي عبد الوهاب

السنة الجامعية 2012 / 2013

الإهداء

أولاً أحمد الله عز وجل الذي وفقني في الدراسة
والذي أعانني لإتمام هذا العمل المتواضع
الذي سأختم به مشواري الدراسي
أهدي هذا العمل إلى الوالدين الكريمين أطال
أطال الله في عمرهما وإلى الإخوة والأخوات
وكل الأهل والأقارب كل باسمه
إلى كل أساتذة معهد الإقتصاد
إلى كل الأصدقاء والزملاء خاصة : رابع
عبد النور ، محفوظ ، سامي ، فاتح ،
عبد الرزاق ، رضا ، زهير ، نسيم ، أحمد
علي ، رمزي ، حمزة .
وإلى كل طالب علم وكل معلم للعلم .

بلال

الإهداء

الحمد لله الذي سخر لنا هذا وما كنا له مقرنين
ولي نعمتي وإنه ل ذو فضل عظيم والصلاة والسلام
على حبيبنا محمد سيد المرسلين بتوفيق وعن الله
أهدي ثمرة مجهودي المتواضع إلى الوالدين الكريمين
حفظهما الله وإلى كل الأخوات والأخوة وخاصة أخي
الصغير وإلى كل الأصدقاء والزملاء وخاصة : أحمد ، إلياس
، محفوظ ، سامي
وإلى طلبة معهد العلوم الإقتصادية من طلاب وأساتذة
وموظفين .

رمزي

الإهداء

إلى أغلى امرأة في الوجود، نبع الحنان والعفاف
التي سهرت وبثت فيا روح الوفاء والإخلاص وكانت
مصباح دري ومنبع حناني أمني أطال الله في عمرها
إلى أبي العزيز أطال الله في عمره إلى الإخوة والأخوات
إلى كل الأصدقاء والزملاء خاصة : مصعب
إلى كل الأهل والأقارب و كل أساتذة معهد العلوم الإقتصادية
إلى كل طالب للعلم ومعلم له.

عبد الوهاب

كلمة شكر

نحمد الله ونشكره على نعمه ، فالحمد لله الواحد القهار العزيز الغفار ، مقدر الأقدار ، الذي

أعاننا ووقفنا على إنجاز هذا العمل المتواضع ثم نتقدم بجزيل الشكر إلى كل من ساعدنا

من قريب أو من بعيد على تحضير ثمره مجهودنا هذا.

ونخص بالذكر : الأستاذة المشرفة باي مريم التي لم تبخل علينا بتوجيهاتها و المعلومات التي لم تتوفر لدينا

كما نشكر كل موظفي وكالة بنك الفلاحة والتنمية الريفية بفرجيوة خاصة السيد : ب.محفوظ

إلى السيد بوجملين مدير الفرع الإداري بميلة

كل الأساتذة الذين حرصوا على تلقينا دروب المعرفة إلى كل موظفي مكتبة جامعة سطيف

والمركز الجامعي بميلة

شكرا

شكر I

إهداء VI.III.II

الفهرس VII.VI.V

مقدمة XII.XI. X , IX

الفصل الأول : ماهية القرض الإيجاري آليات تمويله

المبحث الأول : ماهية القرض الإيجاري .

المطلب الأول : تعريف القرض الإيجاري ونشأته 15

المطلب الثاني : أنواع القرض الإيجاري [18-16]

المطلب الثالث : مزايا التمويل عن طريق القرض الإيجاري 18

المبحث الثاني : الجوانب المتعددة للقرض الإيجاري

المطلب الأول : الجانب القانوني 19

المطلب الثاني : الجانب الجبائي 20

المطلب الثالث : الجانب الإقتصادي [21-20]

المطلب الرابع : الجانب المالي 21

المبحث الثالث : القرض الإيجاري كآلية للتمويل

المطلب الأول : سير عملية القرض الإيجاري [24-22]

المطلب الثاني : التمويل والإكتتاب في القرض الإيجاري [26-24]

المطلب الثالث : تقييم القرض الإيجاري [30-26]

خلاصة 31

الفصل الثاني : المعالجة المحاسبية لقرض الإيجار

المبحث الأول : عقود الإيجار من الناحية المحاسبية .

المطلب الأول : مفهوم عقد الإيجار 34

المطلب الثاني : أنواع عقد الإيجار 35

المبحث الثاني : المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار لدى المستأجر .

المطلب الأول : معالجة عقد إيجار بسيط..... 36

المطلب الثاني : معالجة عقد إيجار مالي [39-37]

المبحث الثالث : المعالجة المحاسبية لعقد الإيجار لدى المؤجر

المطلب الأول : معالجة عقد إيجار بسيط..... [40-39]

المطلب الثاني : معالجة عقد إيجار مالي [44-41]

خلاصة..... 45

الفصل الثالث : دراسة واقع القرض الإيجاري بينك الفلاحة والتنمية الريفية

– وكالة ميله –

المبحث الأول : تقديم بنك الفلاحة والتنمية الريفية – وكالة ميله –

المطلب الأول : التعريف بينك الفلاحة والتنمية الريفية 48

المطلب الثاني : دور ومهام بنك الفلاحة والتنمية الريفية لوكالة ميله 49

المطلب الثالث : الهيكل التنظيمي للبنك وأنواع القروض الممنوحة فيه..... [62-49]

المبحث الثاني : دراسة ملف طلب قرض إيجاري من بنك الفلاحة والتنمية الريفية .

المطلب الأول : الملف المطلوب للحصول على القرض الإيجاري [62-61]

المطلب الثاني : كيفية معالجة ملف القرض ومدته [63-62] .

المطلب الثالث : دراسة ملف قرض إيجار مقدم من وكالة فرجيوة [64-63]

الخلاصة 65

الخاتمة .

المراجع .

الملاحق .

الفصل الأول

تمهيد

المبحث الأول : ماهية القرض الإيجاري

المطلب الأول : تعريف القرض الإيجاري ونشأته

المطلب الثاني :أنواع القرض الإيجاري

المطلب الثالث : مزايا التمويل عن طريق القرض الإيجاري

المبحث الثاني :الجوانب المتعددة للقرض الإيجاري

المطلب الأول :الجانب القانوني

المطلب الثاني : الجانب الجبائي

المطلب الثالث :الجانب الإقتصادي

المطلب الرابع : الجانب المالي

المبحث الثالث :القرض الإيجاري كآلية للتمويل

المطلب الأول :سير عملية القرض الإيجاري

المطلب الثاني :التمويل والإكتتاب في القرض الإيجاري

المطلب الثالث : تقييم القرض الإيجاري

خلاصة

الفصل الثاني

تمهيد

المبحث الأول : عقود الإيجار من الناحية المحاسبية

المطلب الأول : مفهوم عقد الإيجار

المطلب الثاني : أنواع عقد الإيجار

المبحث الثاني : المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار لدى المستأجر

المطلب الأول : معالجة عقد إيجار بسيط

المطلب الثاني : معالجة عقد إيجار مالي

المبحث الثالث : المعالجة المحاسبية لعقد الإيجار لدى المؤجر

المطلب الأول : معالجة عقد إيجار بسيط

المطلب الثاني : معالجة عقد إيجار مالي

خلاصة

الفصل الثالث

تمهيد

المبحث الأول : تقديم بنك الفلاحة والتنمية الريفية - وكالة ميلا -

المطلب الأول :التعريف ببنك الفلاحة والتنمية الريفية

المطلب الثاني : دور ومهام بنك الفلاحة والتنمية الريفية

المطلب الثالث :الهيكل التنظيمي للبنك وأنواع القروض الممنوحة فيه

المبحث الثاني : دراسة ملف طلب قرض إيجاري من بنك الفلاحة والتنمية الريفية .

المطلب الأول :الملف المطلوب للحصول على قرض إيجاري

المطلب الثاني : كيفية معالجة ملف القرض ومدته

المطلب الثالث :دراسة ملف قرض إيجاري من وكالة فرجيوة

خلاصة

الفهرس

المراجع

الملاحق

مقدمة

مقدمة :

تسعى مختلف الدول إلى تحقيق درجات الكفاءة الاقتصادية التي تضمن لها نسبة نمو عالية في الدخل الوطني وتحقيق مستويات عالية من التشغيل في ظل سياسة اقتصادية شاملة، وفي هذا الإطار، يعتبر إنشاء وتشجيع وترقية المؤسسات الاقتصادية من أهم اتجاهات السياسات الاقتصادية، لما لها من دور مهم فيما يخص زيادة نمو الناتج الداخلي الخام، تكثيف النسيج الصناعي، توفير مناصب الشغل والمساهمة في التنمية الاقتصادية للوصول إلى تحقيق الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي، خاصة في ظلّ التحديات المستقبلية الخاصة باقتصاد السوق والارتباط أكثر بالاقتصاد العالمي. ولاشك أن الانعكاسات الكبيرة التي تنجم عن هذا الارتباط تجعل المؤسسات أكثر عرضة للمخاطر وتهديدا بالزوال إذا لم تتبع الإستراتيجية اللازمة لمواجهة الأوضاع الجديدة، ولهذا وجب تسريع الجهود وتكاملها لرفع التحدي الاقتصادي بالاعتماد على المؤسسات كمحرك للتنمية الاقتصادية، الأمر الذي يفرض على مختلف الحكومات دعم وترقية هاته المؤسسات الاقتصادية بالإهتمام بمختلف الجوانب التي تمس إطار عملها من تأهيل وتحسين قدراتها التنافسية.

ويشكل الجانب التمويلي أهم هاته الجوانب على الإطلاق حيث يلاحظ أن هناك قصور في الآليات والصيغ التمويلية المتاحة أمام المؤسسات الاقتصادية بسبب خصوصيتها وإختلافها مقارنة بالمؤسسات العملاقة (كبيرة) التي تملك خيارات تمويلية كثيرة ومتنوعة بالنظر إلى حجمها وقدراتها المالية الكبيرة، والتي تمنحها إمكانية دخول الأسواق المالية الكبرى، وكذا الحصول على ثقة معظم البنوك.

إن عمليات خلق وبقاء ونمو المؤسسات تعتمد بدرجة كبيرة على حجم ونوع التمويل الذي تحصل عليه لضمان تحقيق الأهداف المتوخاة بالنظر إلى خصوصية هاته المؤسسات والمتعلقة بحجمها وقدراتها المالية والقطاعات التي تنشط ضمنها، فهي تحتاج إلى تمويلات متخصصة تتلائم مع ظروفها، ولعلّ من أهم هاته التمويلات: القرض الإيجاري والذي ينطوي على خصائص ومميزات تجعله من أكثر بدائل التمويل تناسبا مع حاجيات المؤسسات الاقتصادية ولقد زاد الاهتمام بهذا المصدر التمويلي في السنوات الأخيرة، ودليل ذلك ظهور عدد كبير من المؤسسات المالية المتخصصة في مجال ممارسة هذه التقنية التمويلية وكذلك قيام البنوك التجارية بالتعامل بالقرض الإيجاري في أنشطتها التمويلية لما له من مردود كبير وقلة أخطاره نسبيا، كما أن المؤسسات الاقتصادية صارت من أكبر المتعاملين بهذه التقنية بسبب الامتيازات التي يوفرها القرض الإيجاري لها مقارنة بطرق التمويل التقليدية والتي قد لا تستطيع الوصول إليها أصلا.

ونظرا لأهمية القرض الإيجاري فقد بدأ العمل به في الجزائر في بدايات عملية التفتح الاقتصادي حيث بدأ الاهتمام بهاته التقنية بوضع الإطار التشريعي الضروري لها، وكذا إستحداث مؤسسات متخصصة في التمويل بتقنية القرض الإيجاري، إضافة إلى إقدام بعض البنوك التجارية على إستخدامه ولو كان ذلك بطريقة محتشمة، وقد كان الاتجاه نحو إستعمال القرض الإيجاري في الجزائر فرصة سانحة للمؤسسات الاقتصادية للحصول على تمويل ملائم ومناسب لطبيعة نشاطها، وكل ذلك في إطار السياسة الشاملة التي تهدف إلى ترقية وتشجيع المؤسسات في الجزائر من خلال خلق البيئة الملائمة لعملها وخاصة فيما يتعلق بتوفير بدائل التمويل المناسبة.

السؤال الرئيسي :

ما هي تقنية القرض الإيجاري وكيف يتم معالجتها من الناحية المحاسبية ؟

الأسئلة الفرعية :

للإجابة على التساؤل الرئيسي تتطلب منا الإجابة على بعض الأسئلة الفرعية خدمة للتساؤل الرئيسي ، والتي ستكون على النحو التالي :

- ما المقصود بالقرض الإيجاري ؟
- ما مختلف جوانب القرض الإيجاري ؟
- كيف يتم معالجة قرض الإيجار محاسبيا ؟
- كيف يتم معالجة القرض الإيجاري لدى البنك بصفته مؤسسة مؤجرة ؟

أسباب إختيار الموضوع :

ويمكن حصر أسباب اختيارنا للموضوع فيما يلي:

- الرغبة في معرفة خبايا الموضوع على إعتبره يخص الجانب التمويلي، والذي هو ضمن التخصص في الدراسات المالية .
- قلّة الأعمال التي تناولت عمليات التمويل عن طريق القرض الإيجاري، ومحاولة إثراء المكتبة ببحثنا في الموضوع .
- أهمية تقنية القرض الإيجاري كبديل لمختلف القطاعات الإقتصادية في ظلّ صعوبة الحصول على التمويل من المصادر التقليدية.

أهمية الموضوع :

الأهمية الكبيرة التي تكتسبها عملية تمويل المؤسسات الإقتصادية والدور الكبير الذي يحتّله القرض الإيجاري في هذا المجال يجعل هذا الموضوع يكتسي أهمية بالغة ويقتضي منا القيام بدراسة مستفيضة بهدف الوقوف على أهم العناصر المحيطة بتقنية القرض الإيجاري وأهميته كبديل تمويلي للمؤسسات الإقتصادية ومختلف القطاعات الأخرى .

أهداف البحث :

يمكن إجمال الأهداف المرجوة من إجراء هاته الدراسة في النقاط التالية:

- فهم تقنية التمويل عن طريق القرض الإيجاري ومختلف أنواعه ومزاياه وعيوبه .
- فهم مختلف العقود المتضمنة لعقد الإيجار وكيفية المعالجة المحاسبية بالنسبة لأطراف العقد .
- الوقوف عند أهم الخطوات التي يتم بها معالجة القرض الإيجاري لدى بنك الفلاحة والتنمية الريفية .

المنهجية :

- بالنظر إلى طبيعة الموضوع، فإنه سيعتمد في هاته الدراسة على منهجين أساسيين هما:
- المنهج الوصفي التحليلي: وهذا بغرض :
 - وصف القرض الإيجاري ، وأهم خصائصه ، وكذا تحليل المزايا والعيوب ...
 - وصف المعالجة المحاسبية التمويل بالقرض الإيجاري وتحليل مختلف عقودها.
 - منهج دراسة حالة : ويبدو هذا المنهج جليا عند التعرض لواقع تطبيق التمويل بالقرض الإيجاري بنك الفلاحة والتنمية الريفية badr .

خطة البحث :

يتكون بحثنا من ثلاثة فصول

تناولنا مقدمة حول الموضوع وإستعرضنا السؤال الرئيسي وهو ماهي تقنية القرض الإيجاري وتناولنا أسئلة فرعية سنحاول الإجابة عليها من خلال هذه الفصول .

تناولنا في الفصل الأول بعنوان ماهية القرض الإيجاري وآليات تمويله وتطرقنا فيه ثلاثة مباحث حيث المبحث الأول هو ماهية القرض الإيجاري وتطرقنا إلى ثلاثة مطالب وهي المطلب الأول تعريف القرض الإيجاري ونشأته ، المطلب الثاني أنواع القرض الإيجاري ، المطلب الثالث مزايا التمويل عن طريق القرض الإيجاري ، أما في المبحث الثاني بعنوان الجوانب المتعددة للقرض الإيجاري وتطرقنا فيه إلى أربع مطالب وهي المطلب الأول الجانب القانوني ، المطلب الثاني الجانب الجبائي ، المطلب الثالث الجانب الإقتصادي ، المطلب الرابع الجانب المالي أما الجانب المحاسبي فتناولناه خلال الفصل الثاني ، أما المبحث الثالث بعنوان القرض الإيجاري كآلية للتمويل ويحتوي على ثلاثة مطالب وهي المطلب الأول سير عملية القرض الإيجاري ، المطلب الثاني التمويل والإكتتاب في القرض الإيجاري ، المطلب الثالث تقييم القرض الإيجاري وفي النهاية خلاصة للفصل .

وتناولنا في الفصل الثاني ثلاثة مباحث حيث المبحث الأول بعنوان عقود الإيجار من الناحية المحاسبية وتطرقنا فيه إلى مطلبين وهما المطلب الأول مفهوم عقد الإيجار والمطلب الثاني أنواع عقود الإيجار أما المبحث الثاني فهو بعنوان المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار لدى المستأجر وتطرقنا إلى مطلبين وهما المطلب الأول معالجة عقد إيجار بسيط والمطلب الثاني معالجة عقد إيجار مالي أما في المبحث الثالث فهو بعنوان المعالجة المحاسبية لعقد الإيجار لدى المؤجر وتطرقنا فيه إلى مطلبين وهما المطلب الأول معالجة عقد إيجار بسيط والمطلب الثاني معالجة عقد إيجار مالي و في النهاية تناولنا خلاصة للفصل .

أما الفصل الثالث فهو بعنوان دراسة واقع القرض الإيجاري بنك الفلاحة والتنمية الريفية بوكالة ميلة وتناولنا فيه مبحثين حيث المبحث الأول بعنوان تقديم بنك الفلاحة والتنمية الريفية لوكالة ميلة وتناولنا ثلاثة مطالب وهي المطلب الأول التعريف بنك الفلاحة والتنمية الريفية والمطلب الثاني دور ومهام بنك الفلاحة والتنمية الريفية لوكالة ميلة والمطلب الثالث الهيكل التنظيمي لبنك وأنواع القروض الممنوحة فيه أما المبحث الثاني فهو بعنوان دراسة ملف طلب قرض إيجاري من بنك الفلاحة والتنمية

الريفية وتناولنا ثلاثة مطالب وهي المطلب الأول الملف المطلوب للحصول على قرض إيجاري والمطلب الثاني كيفية معالجة ملف القرض ومدته والمطلب الثالث دراسة ملف قرض إيجار مقدم من وكالة فرجيوة وفي النهاية خلاصة الفصل .

وتناولنا خاتمة للبحث

صعوبات البحث :

تجدر الإشارة إلى أن إعداد هذا البحث لم يكن بالأمر الهين نظرا للصعوبات التي واجهتنا ، وعلى رأسها قلة المراجع المتخصصة في دراسة القرض الإيجاري على مستوى المكتبة الجامعية ، مما إظطرنا للتنقل إلى جامعة سطيف للحصول على المراجع اللازمة وكذلك واجها بعض الصعوبات في التحصل على تريفص على مستوى بنك بدر .

وبالنظر إلى كل ذلك ، فقد حاولنا قدر المستطاع إعداد هذا البحث على أحسن وجه في ظل ما هو متاح من مواد علمية وبيانات إحصائية .

الفصل الأول : ماهية القرض الإيجاري وآليات تمويله

تمهيد :

تحتاج المؤسسات إلى موارد مالية لتمويل العملية الإنتاجية، و التي تتكون من المصادر الداخلية أو الذاتية و المتمثلة في الأموال الخاصة و الأرباح المحتجزة و المصادر الخارجية و المتمثلة في إصدار الأسهم و القروض بمختلف أنواعها، ويعتبر التمويل الإيجاري مصدر تمويل خارجي .

يتيح للمؤسسات خاصة التي تعاني من مشاكل تمويلية كالمديونية أو ضعف المصادر الذاتية أوصعوبة الحصول على القروض، الحصول على الأصول سواء المباني، الآلات أو المعدات، و استخدامها في نشاطها دون أن تتحمل تكاليف الشراء و ذلك من خلال تأجيرها فقط.

الفصل الأول : ماهية القرض الإيجاري وآليات تمويله

المبحث الأول : ماهية القرض الإيجاري

يعد القرض الإيجاري من طرق التمويل الحديثة ، حيث تستعمل هذه التقنية من التمويل في الدول المتقدمة بشكل واسع .

المطلب الأول : تعريف القرض الإيجاري ونشأته

الفرع الأول : نشأة قرض الإيجار

إن خدمة قرض الإيجار ليست حديثة تماما ، حيث عرفت في المملكة المتحدة منذ منتصف القرن التاسع عشر لا سيما في صناعات القرن العشرين ، وهو تاريخ بدأ انتشارها في الولايات المتحدة الأمريكية الى المملكة المتحدة ، ومنذ ذلك الحين أخذت تنمو بصورة معتدلة أو مقبولة ، ومع نهاية الخمسينيات إنتقل التكنيك المستخدم في شركات التأجير الأمريكية إلى المملكة المتحدة ، في الوقت الذي قدمت فيه بيوت التمويل البريطانية كخدمة بديلة لتسهيلات الاقراض .
(محمد كمال خليل الحمزاوي : سنة 2000 ، ص419).

غير أن تاريخ الظهور الحقيقي يعود الى ما بعد الحرب العالمية الثانية ، هذا نظرا لأن الولايات المتحدة الأمريكية ساهمت في إعادة بناء أوروبا (مشروع مارشال) ، الذي تطلب تجهيزات كبيرة وعتاد ضخما ، وكذلك احتياجات التمويل الناجمة عن الحرب الكورية ، ونتسائل هنا عن أسباب سبق الولايات المتحدة الأمريكية لاستعمال هذه التقنية قبل غيرها من الدول .

وتتمثل الأسباب في : (فتيحة رشدي ، سنة 1994 ، ص440-442).

- عامل يتمثل في التقادم التكنولوجي الهائل في وسائل الانتاج في فترة مابعد الحرب العالمية الثانية، وهذا أدى الى اختلاف العمر الاقتصادي عن العمر الفني ، فمن هنا نشأت فكرة التجديد المستمر والاحلال السريع للالات ومع ارتفاع أسعار هذه الأخيرة أصبحت عملية شراؤها مكلفة وغير اقتصادية وفضلت عليها وسيلة التأجير لفترة محددة .
- إرتفاع الائتمان التقليدي والشروط الصعبة للائتمان الطويل الأجل ، وقصور التمويل الذاتي على تمويل البحث العلمي و التكنولوجيا ، فلا بد من اللجوء الى الائتمان الإيجاري (قرض الإيجار) ، لأنها تربط العائد بالتكلفة .
- عامل اقتصادي يتعلق بارتفاع أسعار السلع و الأجهزة الانتاجية بعد تطورها الكبير ، وزيادة تكاليفها ، هذه التكلفة المرتفعة تنعكس على تسويقها ، وبالتالي على الطلب عليها ، وعليه جاءت وسيلة الائتمان الإيجاري (قرض الإيجار) في الوقت المناسب كوسيلة أساسية لتنمية الطلب على هذه المنتجات .
- رغم ما قيل فلقد أضحى قرض الإيجار من الخدمات الواسعة الانتشار في كافة بلدان العالم المتقدم بوصفه أحد الوسائل التي يتمكن بها المشروع من الحصول على الأصول الانتاجية اللازمة لاستمرار دوران دولا العمل والنتاج سواء في الفترة القصيرة أو الطويلة. (محمد كمال خليل الحمزاوي ، مرجع سابق ، ص419).

الفصل الأول : ماهية القرض الإيجاري وآليات تمويله

الفرع الثاني: تعريف الاقرض الإيجاري

القرض الإيجاري هو عبارة عن عملية يقوم بموجيها بنكا أو مؤسسة مالية أو شركة تأجير مؤهلة قانونا لذلك ، بوضع الات أو أية أصول مادية أخرى بحوزة مؤسسة مستعملة على سبيل الإيجار مع امكانية التنازل عنها في نهاية الفترة المتعاقد عليها ، ويتم التسديد على أقساط يتفق بشأنها تسمى ثمن الإيجار.(الطاهر لطرش، سنة 2001، ص 76).

الفرع الثالث : خصائص قرض الإيجار : (منير إبراهيم هندي ، سنة 1996، ص555)

- إن مدة الإيجار غير قابلة للإلغاء و خلالها تسعى الشركة المؤجرة لإستعادة تكلفة تمويلها للأصل المؤجر آخذة في الاعتبار وضع هامش الربح الذي يكفي لإستمرار نشاطها.
- حرية المستأجر في استعمال الأصل المؤجر خلال مدة التأجير بأكملها مقابل الالتزام بدفع الأقساط الإيجارية المتفق عليها و في مواعيدها المحددة تنفيذا لشروط العقد المبرم .
- لأن المستأجر قام باختيار الأصل الرأسمالي فإنه يأخذ على مسؤوليته تحديد المواصفات الفنية للأصل المطلوب و كذلك تحديد المورد و موعد و مكان التسليم كما يتحمل مسؤولية إستلام الأصل و مطابقته لما سبق تحديده من مواصفات فنية و يترتب على ذلك تحمله المسؤوليات التالية :
- تقادم الأصل الرأسمالي أو عدم ملائمته للتطورات التكنولوجية الحديثة.
- تكاليف التأمين و الصيانة و الإصلاح و التشغيل.
- عدم إجراء أي تعديلات فنية على الأصل دون موافقة المؤجر .
- مجالات إستخدام التأجير التمويلي تكون لتمويل شراء المشروعات الإنتاجية أو الخدمة للأصول الرأسمالية و ليس لتمويل شراء المنتجات أو المستلزمات .
- من وجهة نظر المستفيد من الأصل الرأسمالي فان التأجير التمويلي هو وسيلة تمويل تمكنه من استعمال الأصل و ليس وسيلة لتملك هذا الأصل .
- يحتفظ المؤجر بملكية الأصل و التمتع بكافة منافع الملكية و تحمل مخاطرها .
- أن مدة الإيجار يجب أن تغطي على الأقل % 75 من العمر الافتراضي للأصل المؤجر .

المطلب الثاني : أنواع القرض الإيجاري .

ويمكن التمييز بين ثلاثة أنواع رئيسة من عقود التأجير وهي :

الفرع الأول : التأجير التشغيلي :

ويعرف التأجير التشغيلي على أنه هو التأجير الذي يقوم على تملك المستأجر منفعة أصل معين لمدة على أن يتم إعادة الأصل للمالك في نهاية مدة الإيجار ، ليتمكن المالك من إعادة تأجير الأصل لطرف آخر أو تجديد العقد مع نفس المستأجر إذا رغب الطرفين في ذلك .

الفصل الأول : ماهية القرض الإيجاري وآليات تمويله

وعادة ما يكون هذا النوع من التأجير قصيرة الأجل نسبيا ، ويتميز بتحميل المصروفات الرأسمالية على الأصل للمؤجر ، أما المصروفات التشغيلية مثل مصروف الكهرباء و الماء فيتحملها مستأجر. (حسين محمد سمحان ، موسى عمر مبارك ، سنة 2008، ص 143)

الخطوات العملية للتأجير التشغيلي : (حسين محمد سمحان ، موسى عمر مبارك ، مرجع سابق ، ص 143 - 144)

- يقوم البنك بشراء الأصل أو الأصول بهدف تأجيرها وذلك حسب دراسة البنك للسوق
- يعرض البنك الأصول التي إشتراها للتأجير .
- يتفاوض البنك مع المستأجرين المحتملين ، حتى يتوصل إلى إتفاق مع أحد هؤلاء .
- يتم توقيع عقد الإيجار مع المستأجر وبالشروط التي أتفق عليها .
- يستلم البنك الأصل في نهاية مدة التأجير للمستأجر الأول ثم يعاود البحث عن مستأجر جديد.

الفرع الثاني : التأجير التمويلي :

في هذا النوع من التأجير يتم تملك الأصل خلال مدة التأجير للمستأجر مع وعد من المالك بتملك الأصل للمستأجر في نهاية مدة التأجير بسعر السوق في وقته أو سعر يحدد في الوعد أو بسعر رمزي أو بدون مقابل ، والوعد بتملك الأصل للمستأجر في نهاية مدة التأجير .(حسين محمد سمحان ، موسى عمر مبارك ، مرجع سابق ، ص 145) .

ويتسم التأجير التمويلي بالخصائص الآتية :

- نشاط تمويلي لشراء التجهيزات الرأسمالية بغرض التأجير لإنشاء مشروع أو تجديد منشأة .
- يقوم الممول التأجيري وهو في أغلب الأحيان إحدى مؤسسات الوساطة المالية بتمويل شراء التجهيزات اللازمة لتأجيرها للاخرين بعقد محدد الدفعة الإيجارية والمدة .
- لا يتحمل الممول التأجيري تكاليف التركيب او الصيانة او الاصلاح ويتحملها المستثمر التأجيري، إذ تقوم بذلك المؤسسة الصانعة او المورد بعقد اخر .
- تتاح للمستثمر التاجيري فرصة شراء هذه التجهيزات إذا رغب في نهاية العقد اما مقابل القيمة المتبقية من كلفة الشراء فضلا عن الفوائد وهامش الربح الذي لم يغطه .
- العقد او بقيمة تجديد عند تجديد التعاقد وفي العادة تكون منخفضة جدا، فان لم يستخدم المستثمر التأجيري أي من الخيارين فعليه ان يعيد هذه التجهيزات إلى الممول التاجيري .
- تساهم هذه الطريقة في تخفيف الأعباء التمويلية لحد كبير على أصحاب المشروعات او المنشآت وخاصة أنها مكلفة وصعبة التوفير لأنها احتياجات تمويلية متوسطة وطويلة الاجل . (حسين محمد سمحان ، موسى عمر مبارك ، مرجع سابق، ص146).

الفصل الأول : ماهية القرض الإيجاري وآليات تمويله

الفرع الثالث : التأجير المقرون برافعة تمويل .

يمثل التأجير المقرون برافعة تمويل النوع الثالث من أنواع عقود التأجير . وقد تم تطوير هذا النوع من التأجير حديثا لتمويل الموجودات التي تتطلب انفاقات رأسمالية كبيرة .

لعل من أهم خصائص التأجير المقرون برافعة تمويل هو وجود ثلاثة أطراف في عقد التأجير وهي : 1- المستأجر - 2 المؤجر صاحب الملكية - 3 الجهة المقرضة . لا يختلف دور المستأجر في هذه العقود عما كان عليه في عقود التأجير المبحوثة سابقا . لكن هناك اختلاف في دور المؤجر، الذي يقوم بشراء الأصل المطلوب من قبل المستأجر ويموله جزئيا (30%) من امواله الخاصة، ويمول الجزء المتبقي (70%) بقرض مضمون طويل الأجل من مؤسسة تمويلية .

وكالعادة يكون المؤجر مصرفا تجاريا أو شركة تأجير متخصصة او مؤسسة تمويلية تعمل لصالحها في التأجير او بصفة مؤتمن لفرد او مجموعة من الافراد يعملون في هذا المجال .

أما الجهة المقرضة، فتكون مؤسسة تمويلية كمصرف تجاري أو اسلامي، او شركة تأمين، أو مؤسسة تقاعد وتأمينات إجتماعية . وتقدم الجهة المقرضة الى الجهة المؤجرة قرضا مضمونا طويل الاجل يوفر التمويل ل 60 الى 80 بالمئة من قيمة الأصل . وتكون ضمانته القرض رهن الأصل لصالح الجهة المقرضة وتخصيص دفعات الإيجار لتسديد دفعات القرض، بالإضافة الى ال 20 الى 40 بالمئة من قيمة الأصل التي تبقى كهامش أمان (فايزة جمعة صالح النجار، عبد الستار محمد علي، سنة 2006، ص454) .

المطلب الثالث :مزايا التمويل عن طريق القرض الإيجاري .

يمكن أن يساعد التمويل التأجيري المؤسسات و بخاصة المؤسسات الصغيرة و المتوسطة على الحصول على المعدات و الآلات و التجهيزات الحديثة بالنظر إلى إمكانياتها المالية المحدودة و عدم القدرة على الاقتراض من البنوك .

يساعد على التوسع و فتح وحدات أو خطوط إنتاج جديدة لهذه المؤسسات و زيادة حجم أنشطتها و منه زيادة العمالة .

يساعد التمويل التأجيري المؤسسات في القضاء على العجز في التمويل الذاتي و عدم اللجوء الى التمويل الخارجي (البنوك) نتيجة الشروط القاسية التي تفرضها و مشاكل الضمانات الخاصة .

الحد من ستدانة المؤسسات .

التنوع في النشاطات المصرفية و الاستجابة بصورة افضل و أسرع لطلبات الزبائن.

الفصل الأول : ماهية القرض الإيجاري وآليات تمويله

تحريك عجلة الاقتصاد الجزائري و تحسين الإنتاج و الرفع من الإنتاجية .

تحقيق نتيجة إيجابية في ميزان المدفوعات خاصة في حالة التمويل التأجيري الخارجي

(مؤسسات التمويل التأجيري الأجنبية) ذلك انه في هذه الحالة يقتصر التحويل إلى الخارج على الدفعات الإيجارية، و هذا افضل من شراء الأصل و تحويل ثمنه بالكامل ، يساعد على الحصول على العملة الصعبة و تقليص التخلف التكنولوجي و إعادة تأهيل المؤسسات و إلغاء خطر التقادم التكنولوجي.

الارتقاء و تطوير الصناعات إلى مستوى الصناعة العالمية ،رفع القدرات التصديرية للمؤسسات عن طريق دعم هذه المؤسسات و تمويلها (مصطفى بالمقدم ، مرجع سابق ،ص 10).

المبحث الثاني : الجوانب المتعددة للقرض الإيجاري.

يمكن النظر للقرض الإيجاري من عدة جوانب مختلفة حيث :

المطلب الأول : الجانب القانوني : (بوعافية عبد الرزاق ، سنة 2005 ، ص 231)

تتبع عملية القرض الإيجاري للمشروع الحصول على الأصل للمباشرة نشاطه دون أن يكلف بدفع الثمن فورا إذ تحدد المؤسسة الراغبة في الحصول على هذا النوع من الائتمان نوعية الآلات التي تلزمها والمواصفات الفنية ، كما تختار المورد الذي يمددها بالتجهيزات و الآلات بعدها تطلب المؤسسة من المؤجر أن يشتري الأصول التي اختارها بهدف تأجيرها لها في مقابل الالتزام بدفع أقساط الإيجار التي يتفق عليها طيلة مدة التعاقد فإذا وافق المؤجر أو المؤسسة الإئتمان الإيجاري على طلب المشروع (المستأجر) يبرم معه عقد قرض الإيجار ، وهنا يقوم الخلاف حول التكييف القانوني لعقد القرض الإيجاري .

ويبدو من الوهلة الأولى أن القرض الإيجاري ، يعد في جوهره عقد بيع مقابل الثمن مع إحتفاظ البائع بحق الملكية ، فشتري مؤسسة قرض إيجار الآلة التي يرغب المستأجر في الحصول عليها ثم يقوم ببيعها بالأجل الى مستأجرها مقابل المبالغ الدورية(الأقساط) التي تحصل عليها مع إحتفاظها بحق الملكية على سبيل الضمان لحين الوفاء بكامل الثمن .

غير أن هذا القول فيه مزج بين القرض الإيجاري و البيع بالأقساط ، فهذا الأخير يختلف عن القرض الإيجاري ، حيث تنتقل ملكية المال محل عقد البيع بالأقساط تلقائيا في نهاية مدة العقد الى المستأجر إذا أوفى بالدفعات الإيجارية الواجبة بينما القرض الإيجاري يترك للمستأجر ثلاث إختيارات عند نهاية العقد أما تجديد العقد أي إعادة تأجيره مدة أخرى مقابل أقساط جديدة و مخفضة ، أو إعادة الأصول المؤجرة أو شرائها من المؤجر بالقيمة متبقية .

وهناك تصور آخر لعقد القرض الإيجاري ، يتمثل في إعتبره قرضا مضمونا بحق الملكية ، فمؤسسة الإئتمان الإيجاري تقرض عميلها الأموال اللازمة لشراء الآلات و التجهيزات المشتراة كضمان لحين الوفاء

الفصل الأول : ماهية القرض الإيجاري وآليات تمويله

العمل بكامل قيمة القرض وهذا التصور قد يكون مقبولا من الناحية الاقتصادية ، فهو يبرز دور مؤسسة الائتمان الإيجاري في منح الائتمان غير أنه لا يستقيم مع نصوص القانون ، فالمشرع نظم عقد القرض الإيجاري على أساس أنه عقد إيجار من نوع خاص .

ومن الجلي أن القرض الإيجاري يختلف عن كل صور التمويل الأخرى ، فهو وسيلة من وسائل التمويل العيني يتضمن استخدام عقد إيجار بعد تحرير أحكامه كأداة فنية و قانونية لتحقيق هدف إقتصادي هو منح الائتمان .

إن النظرة التحليلية لعقد القرض الإيجاري يظهر إحتوائه على خمس عناصر أساسية على الأقل يجتمع في عملية واحدة وهي :

- وعد متبادل بين الشركة الممولة و المؤسسة المستأجرة بالإيجار في مرحلة تكوين العقد .
- تفوض المستأجر في إختيار الآلات و الأجهزة محل العقد و تحديد أوصافها و أنماطها والمورد .
- عقد إيجار الآلات و الأجهزة المشتراة .
- عقد غير متبادل تتعهد بمقتضاه الشركة الممولة ببيع الآلات و الأجهزة محل العقد الى المشروع المستأجر في نهاية مدة العقد .
- عقد بيع إذا أعلن المستأجر في نهاية مدة العقد رغبته في الشراء .

المطلب الثاني : الجانب الجبائي لقرض الإيجار . . (بوعافية عبد الرزاق ، سنة 2005 ، ص 42 - 43)

في القرض الإيجاري للمنقولات ، و بالنسبة للمستأجر و من وجهة نظر جبائية تعتبر أفساط الإيجار تكاليف إستغلال مخفضة في الوعاء الضريبي حيث أن مدة العقد تحسب على أساس العمر الإقتصادي للأصل و إمكانية الإهلاك الجبائي . و بالنسبة للرسم على القيمة المضافة على أفساط الإيجار تظهر من طرف المؤجر في الفاتورة و تسترجع من قبل المستأجر .

أما فيما يخص قرض إيجار العقارات يمكن للمؤسسة المستأجرة تخفيض أفساط الإيجار المدفوعة خلال مدة الإيجار ، و عند إكتساب المبنى عند نهاية العقد يتطلب أحيانا إعادة إدماج جبائي في الأرباح الخاضعة للضريبة .

يظهر النظام الجبائي الخاص القرض الإيجاري للعقارات ، أكثر منه فائدة مادام أنه يسمح ، الأخذ بالاعتبار إمكانية تخفيض أفساط الإيجار من جهة بإهلاك جبائي متسارع للمباني ، ومن جهة أخرى يسمح إهلاك الأراضي إعادة الإدماج الجبائي لا تفقد لإجزاء من هذه الميزة .

" و هناك ميزة أخرى مطبقة في الولايات المتحدة الأمريكية حيث يقرر إعفاء ضريبي في شكل الضرائب دائنة ، لصالح الممول نسبة معينة تطبيقا لسياسة تشجيع الإستثمارات الرأسمالية الجديدة ، ويلاحظ أن هذه

الفصل الأول : ماهية القرض الإيجاري وآليات تمويله

الضريبة الدائنة بخضم من الضرائب المستحقة عليه و ليس من وعاء الضريبة ، كما أنها قابلة لتحويل إستخدامها الى مستأجرة الأصل..

المطلب الثالث : الجانب الإقتصادي

يحقق التعامل بالقرض الإيجاري مجموعة من المزايا الإقتصادية من أهمها دفع عجلة التنمية الإقتصادية و تشغيل المزيد من العمالة في إنتاج سلع و خدمات و تسهيل عمليات الإحلال و التطوير ، مما يساعد الملاحقة المستمرة للتطور التكنولوجي ، و من ثم رفع جودة الإنتاج مع خفض تكلفته و فتح أسواق جديدة كما يساهم في الحد من آثار التضخم على تكلفة المشروعات فهو يقضي على فترات الإنتظار التي تحتاج إليها المؤسسات لطرح أسهم جديدة أو تكوين إحتياجات مما يؤدي الى إرتفاع تكلفة الأسعار .

هذا بالإضافة الى تحسين ميزان المدفوعات في حالة التأجير من الخارج في حدود الدولة إذ تقتصر التحويلات للخارج على القيمة الإيجارية فقط بينما يتم تحويل كامل قيمة الأصل الرأسمالية للخارج في حالة شرائه .

وبالرجوع الى الأساس الإيديولوجي و النظري للقرض الإيجاري ، وفيما يتعلق بنظرية رأس المال ، فإن الخلاف الإيديولوجي بين أفكار المدارس الكلاسيكية و الكيترية و النيوكلاسيكية ، حول تحليل مشكلة النمو و تقييم رأس المال و دوره في هذا النمو يفسر إلى حد ما موقف هذه الطريق (قرض الإيجاري) فالفكر الكلاسيكي يعتبر التراكم الرأسمالي المؤشر الحاسم في النمو حيث أن أساسه زيادة كثافة رأس المال على حساب العمل ، و يتجلى هذا المظهر في توضيح دور الملكية (ملكية عوامل الانتاج المادية و خاصة الأجهزة و الآلات) على حساب العوامل الأخرى .

أما الإستثمار في النموذج الكيترية يعمل على زيادة الطاقة الإنتاجية للإقتصاد و يركز على الفكرة الأساسية من أن العائد المتوقع من السلعة الرأسمالية و الإنتاجية أهم بكثير من مجرد خياراتها أو تملكها .

أما الفكر النيوكلاسيكي فقد أضاف التقدم الفني إرتفاع فاعلية عوامل الإنتاج و التي ترتبط بعملية التجديدات الفنية ، كعوامل أساسية في رفع معدلات النمو في الإقتصاد ، وهذا ما يتوافق مع دور طبيعة القرض الإيجاري .

وبصفة عامة فإن هذه الطريقة تعبر عن تعاون و ثيق بين رجال المال و رجال الصناعة المنتجة أو المستخدمة للأجهزة و الأدوات الإنتاجية و في الواقع فنحن أمام علاقة جديدة بين المقترضين و المقرضين ، فهي علاقة مشاركة مؤقتة بين المالك و المستخدم للأجهزة.

أثناء مدة العقد ، وبناء على هذه العلاقة نجد أنفسنا أمام تطوير و تحديد لطرق التمويل و الإقراض من حيث الطبيعة و الأهداف و الآليات و الأداء و التكلفة و التقييم . (مصطفى بالمقدم، 1999، ص 572).

الفصل الأول : ماهية القرض الإيجاري وآليات تمويله

المطلب الرابع : الجانب المالي .

قرار الإستثمار في حقيقته هو " قرار مالي " و بمعنى آخر فإن المؤسسة عندما تريد زيادة طاقتها الإنتاجية أو تحديدها ، فهو يسعى في نفس الوقت لتحقيق عائد نقدي مادامت هذه الزيادة سوف تستلزم نفقة إستثمارية جديدة ، و من ثم فقرار الإستثمار المالي سوف تحدد الطريقة المناسبة للتمويل كأداة للعائد أو العوائد التوقعية ، وعليه سوف نتعرض لثلاثة

قيود : (مصطفى رشيد شيخة ، سنة 1990 ، ص572-574) .

قيد فني : يتعلق بظاهرة العمر الإهتلاك الطبيعي و بعمر الإهتلاك الإقتصادي للأجهزة و الآلات الإنتاجية فالعمر الفني يتمثل في الإهتلاك الطبيعي أي تناقص الانتاجية الطبيعية للآلات و إنخفاض درجة كفايتها و هذا ما يقلل تدريجيا من العوائد و المنافع المنتظرة من إستغلالها ، أما ظاهرة الإهتلاك الإقتصادي فتبدو عندما تتناقص منفعة رأس المال الإقتصادية بأكثر مما يتناقص عمره الوظيفي و هذه الظاهرة هي نتيجة التقدم الفني الذي يقدم لنا باستمرار آلات و أجهزة حديثة ذات فعالية إنتاجية أكبر من الأجهزة القديمة و تظهر عندئذ ضرورة الإحلال المستمر ، وهذا ما يستلزم البحث عن رؤوس الأموال و التمويل المستمر ، و من هنا تبدو أهمية خلق قنوات تمويل مستمرة تربط بين رأس المال المالي و رأس المال الصناعي ، وهذا هو المظهر الأول للقرض الإيجاري .

قيد مالي : يتعلق بالعائد من الإستثمار و ضرورة تحقيق مستوى من الأرباح و العوائد لايقبل عن نفقة الإستثمار فالمشروع هو وحدة مالية تبحث عن أحسن الطرق لإستغلال أصولها النقدية ، لذلك فان الكثير من القرارات الإستثمارية من الناحية التمويلية تراعي دائما أن يغطي العائد من هذا الإستثمار تكاليفه ، و من هنا بدأ المظهر الثاني للقرض الإيجاري أن الآلة تدفع ثمنها من عائد تشغيلها .

القيد الثالث : يعتبر إمتداد للقيد المالي بحيث أن يكون لدى المشروع القدرة على تحقيق السيولة المستمرة و المستقلة ، فالأصل الإستثماري لا يحقق عائدا مرة واحدة فالتكلفة تدفع مرة واحدة و تسترد على أقساط توزع على القدرة التي تعمل في خلالها الآلة أو مدة القرض و هذا هو المظهر الثالث للقرض الإيجاري .

إن مخطط التمويل كأداة مستعملة في التسيير المالي يحدد ويوضح لنا الإحتياج المالي من التمويل السنوي لنشاط ما ، ولم تكن لتقنية القرض الإيجاري أهمية في مخطط التمويل . و لتوضيح أهمية القرض الإيجاري في مخطط التمويل تقوم بمقارنة بين تكلفة التمويل التأجيري و تكلفة إمتلاك الأصل الإنتاجي ، من خلال الإقتراض المباشر من البنك . بمعنى آخر المقارنة بين التغير الجزئي . (مصطفى رشيد شيخة، نفس المرجع ، ص 574) .

أما الجانب المحاسبي سنستعرضه في الفصل الثاني بمزيد من التفصيل .

الفصل الأول : ماهية القرض الإيجاري وآليات تمويله

المبحث الثالث : القرض الإيجاري كآلية للتمويل .

لقد إعتد القرض الإيجاري كآلية لتمويل المؤسسات ولذا سنتناول خلال هذا المبحث سير عملية القرض الإيجاري ومختلف أطراف القرض والعقود المتضمنة للقرض الإيجاري وكيفية الإكتتاب في عقود القرض الإيجاري وذلك من خلال المطالب التالية

المطلب الأول : سير عملية القرض الإيجاري .

الفرع الأول : أطراف قرض الإيجار.

تنشأ عملية القرض الإيجاري بين ثلاثة أو أربعة أطراف و تتمثل في المؤجر، المستأجر، المورد(المنتج) والقرض :
(محمد كمال خليل الحمزاوي ، مرجع سابق ، ص429).

- المورد : وهو الطرف الذي يسلم الأصل المطلوب من طرف المؤجر، وفقا للمعايير
- والمقاييس المتفق عليها بينه و بين المستأجر أما عن الأصل موضوع الإيجار، يمكن أن يكون أصولا عقارية أو منقولة معنوية أو مادية.
- المؤجر : أي مؤسسة القرض الإيجاري التي تقبل بتمويل العملية و التي تتميز بالملكية القانونية للأصل موضوع العقد . هذه المؤسسة تقوم بنشاط مالي متخصص بما أن المستأجر هو الذي يتحمل كل الإلتزامات التقنية المتعلقة بالأصل المؤجر.
- المستأجر : يمثل المستأجر الطرف الذي تتم عملية التأجير لصالحه، بحيث يقوم بتحديد مواصفات الأصل الذي يرغب في تأجيره بالتفاوض مع المورد حول السعر و التكلفة و المدة . . . ، حسب إحتياجاته ، و يقوم بإستخدامه مقابل تسديد دفعات إيجارية وفقا للإتفاق الذي عقده مع المؤجر.
- القرض : إن عملية الإئتمان الإيجاري بإمكانها أن تتضمن طرف رابع و هو القرض، و الذي يقدم خدماته المصرفية و المتمثلة في منح القروض إلى المستأجر، أو المؤجر، أو يشارك في إقامة شركة القرض الإيجاري.

الفرع الثاني :العقود المتضمنة لعملية القرض الإيجاري .

تتضمن عملية القرض الإيجاري إبرام مجموعة من العقود بين مختلف الأطراف و تتمثل هذه العقود فيما يلي :
(محمد كمال خليل الحمزاوي ، نفس المرجع ، ص432-433).

- 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 طرفا فيه، و هذه الإستفادة تكون على أساس أن شراء المعدات محل التعاقد يكون حسب إختياره، شروطه و مواصفاته.
- عقد التأجير: عقد التأجير يكون بين المؤجر و المستأجر و يتضمن هذا العقد وعدين :
- وعد الأول يكون من طرف المؤجر و يتضمن تأجير المعدات.

الفصل الأول : ماهية القرض الإيجاري وآليات تمويله

- لوعد الثاني يكون من طرف المستأجر و يتضمن إستخدام الأصل محل التعاقد.

- عقد الإقتراض: يكون بين المقرض (البنك) من جهة، و المؤجر أو المستأجر كمقترض من جهة أخرى.
- عقد الصيانة: في حالة ما إذا كان عقد القرض الإيجاري ينص على تحمل المستأجر لتكاليف الصيانة، الإصلاح، التأمين، الضرائب، فإن المؤجر قد يشترط على المستأجر إبرام عقد صيانة مع مورد الأصل وهذا لضمان إستمرار تشغيله وإستغلاله بكفاءة و فعالية .

الفرع الثالث : مراحل عملية القرض الإيجاري .

و تمر عملية التمويل بالإيجار بثلاثة مراحل : (pascal.anneé1998,p76) .

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

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

المرحلة الثالثة : إنقضاء عملية القرض الإيجاري وتدعى بمرحلة الخيار بحيث في نهاية مدة التأجير المقدره 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 إكتساب الأصل والتمتع بالملكية التامة .
- طلب تجديد العقد و التفاوض مع المؤجر لتسديد أقساط أقل من الأقساط المدفوعة سابقا 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 .

المطلب الثاني : التمويل والإكتتاب في القرض الإيجاري.

الفرع الأول: كيفية تمويل قرض الإيجار.

الفصل الأول : ماهية القرض الإيجاري وآليات تمويله

إن أنشطة القرض الإيجاري تتطلب تكافل كافة جهود المؤسسات المالية و المصرفية المتخصصة أو غير المتخصصة وذلك بتوفير مصادر الإدخار اللازمة لتمويل هذه الأنشطة و من الملاحظ أن معظم الإدخارات تلجأ إلى التوظيف قصير الأجل، و بالتالي لا بد من سياسة نقدية و مالية تغير من هذا النوع من التوظيف و يكون هذا من خلال إستخدام مختلف التقنيات المصرفية لتحقيق هذا التحول من التوظيف قصير الأجل إلى التوظيف طويل الأجل .

و أهم مصادر الإدخار التي توجه إلى تمويل هذه التقنية ما يلي : (عاشور كوش، 2005، ص 10)

- فوائض البنوك و المؤسسات المصرفية، والتي تظم إليها مساهمات شركات التأمين، و الأصول السائلة للشركات المالية، و كذلك إدخارات و فوائض رجال الصناعة و ذوي المصالح المرتبطة بتنمية الإستثمارات في القطاعات الإنتاجية .
- القروض التي تقدمها الدولة و التسهيلات الإئتمانية التي يمنحها البنك المركزي للمؤسسات المتخصصة وخاصة البنوك الصناعية و صناديق التنمية و الإستثمار .
- المدخرات الصغيرة و الفردية التي يجذبها إرتفاع العائد، أو التي تفضل نظام المشاركة (البنوك الإسلامية) والحصول على عوائد متغيرة .
- المساهمون في المؤسسات المالية المتخصصة في هذا القرض و الذين تأثروا بزيادة الطلب على هذا القرض من جهة و العوائد المرتفعة المحققة من جهة أخرى .
- السوق المالية و ذلك بإصدار سندات القرض الإيجاري بالرغم من أن اللجوء إلى السوق المالية لا يكون مناسباً إلا عندما يكون ثمن النقود مناسباً، وهذا لا يتحقق في فترات متضخمة.

الفرع الثاني : الإكتتاب في عقود القرض الإيجاري.

يتميز الإئتمان الإيجاري بوجود تنظيم حقوق و التزامات أطراف العقد بشكل تفصيلي و دقيق. اما الإكتتاب في عقود التأجير فهو يتناول كافة الخطوات اللازمة التي تؤدي إلى توقيع عقد التأجير ، وتشمل هذه الخطوات بداية مرحلة إستلام و إستفسار ، و تجميع البيانات الإئتمانية المطلوبة، ثم تقييم خطر القرض، والتفاوض والاتفاق على شروط العقد، وأخيراً توقيع عقد التأجير.

أولاً : المعلومات المطلوبة من المستأجر: عندما تتوجه الشركة المستأجرة إلى شركة التأجير طالبة الإستفادة من خدمة القرض الإيجاري يجب أن تكون مرفقة بملف مدعم بمستندات و يحتوي على المعلومات التالية :

(عاشور كوش، مرجع سابق، ص 10 - 11).

1- المعلومات الأساسية : مواصفات المعدات المطلوبة والهدف منها (إحلل و تجديد أم إضافة جديدة)، التكلفة التقديرية و تكلفة التمويل الإجمالية (تمويل كامل أم جزئي)، ترتيبات الدفع (طريقة الدفع، مدة العقد) هل يمكن الاستفادة من التسهيلات الحكومية أو من المؤسسات المتخصصة؟ هل تتوفر أي تأمينات إضافية (ضمان مصرفي أو شخصي أو مؤسسي)؟

الفصل الأول : ماهية القرض الإيجاري وآليات تمويله

2- البيانات المالية: تتضمن البيانات المالية الميزانية العامة وحساب الأرباح والخسائر للمستأجر لفترة تتراوح من ثلاث إلى خمس سنوات،التدفقات المالية المتوقعة للمنشأة أو الخط الإنتاجي الذي سيستخدم المعدات المؤجرة .

3- المعلومات عن المؤسسة : عقد التأسيس وطبيعة عمل المنشأة وأنشطتها ومجالات التوسع فيها، مالكي المنشأة والشركاء فيها وأعضاء مجلس الإدارة (مؤهلاتهم، خبراتهم)،أية تغييرات حديثة ذات أهمية في تركيبة المساهمين وأعضاء مجلس الإدارة أو أنشطة المنشأة و توسعها .

4 - معلومات أخرى : العملاء الرئيسيين للمنشأة،مصادر المواد الخام ومدى توفر المصادر البديلة لعلاقات المنشأة مع البنوك ومدى التزامها بأداء ما عليها، أسماء مراجعي الحسابات إضافة. للمعلومات السابقة يطلب المؤجر من المستأجر تقديم ميزات تقديرية لسنوات قادمة، وعلى ضوء المعلومات المذكورة المقدمة من طرف الشركة المستفيدة يكون بإمكان المؤجر التعرف على عملها بصفة دقيقة من جهة، و التعرف على الأصل المطلوب تأجيره من جهة أخرى .

ثانيا : تحليل و تقييم الائتمان على مستوى شركة التاجر :

يتم التقييم الائتماني بمراجعة المعلومات والبيانات المالية وغير المالية التي تم الحصول عليها من المستأجر ومن مصادر أخرى، بغرض تحديد درجة خطر الإقراض وبالتالي إتخاذ القرار المناسب. وتشمل مرحلة تقييم الائتمان التحقق من المركز المالي للشركة المستفيدة ومن طبيعة الأصل المؤجر حيث : (عاشور كوش ، مرجع سابق، ص 11 - 12)

1 - المركز المالي للمستأجر : و يهدف تقييم البيانات المالية للمستأجر إلى معرفة توقعات الربحية والتدفقات النقدية الحالية و خلال الفترة القادمة، ويتحدد المركز المالي للمستأجر من خلال قياس معدلات عديدة منها : معدلات الهيكل المالي، الربحية، النشاط . و على ضوء هذه الدراسة المالية تقدر شركة التاجر حجم المخاطر المرتبطة بإبرام العقد .

2 - طبيعة الأصل المؤجر : إن شركة التاجر قد تواجه موقف معين تضطر فيه إلى إعادة تسويق الأصل المؤجر في حالة إستراداه من المؤجر، إما بفسخ العقد أو عدم رغبتها في شراء الأصل بعد انتهاء مدة العقد، وبالتالي تكون شركة التاجر أمام مشكلة التصرف في أصل إستنفذ كل أو معظم طاقته التشغيلية خلال مدة العقد، وللتخفيف من حدة هذا الموقف تتجه سياسة شركة التاجر إلى قصر التعاقد على أصول يسهل تسويقها، الابتعاد عن تمويل المعدات ذات التعقيدات التكنولوجية وذات التقادم التكنولوجي السريع، تمويل الأصول التي يتوفر لها سوق لتسويقها بالرغم من أنها مستعملة من قبل .

ثالثا : تقديم العروض: يقوم المؤجر، بعد استكمال جمع كافة المعلومات وتحليلها، بتقديم عرضه للمستأجر حيث يحدد الشروط الأساسية لعقد التأجير متضمناً القيمة الإيجارية الدورية (ثابتة أو متغيرة)، والدفعة المقدمة أو الوديعة اللازمة كضمان، حق الخيار المتوفر للمستأجر في نهاية مدة العقد، والرسوم والمصاريف التي يتحملها المستأجر . (عاشور كوش ، نفس المرجع ، ص 12)

رابعا : إجراءات منح القرض : يتم اتخاذ قرار منح القرض بعد التأكد من سجل أعمال المستأجر وربحية عملياته، والتأكد من توفر كافة مقومات القرض الأولية لدى المستأجر، مع مراعاة أن تتناسب قيمة العقد مع حدود السقف

الفصل الأول : ماهية القرض الإيجاري وآليات تمويله

الإئتمانية الدنيا والعليا الذي تحدده الإجراءات الإئتمانية الداخلية بشركة التأجير.
(http://www.tashreaat.com. 2013).

المطلب الثالث : تقييم القرض الإيجاري .

للقرض الإيجاري مزايا وعيوب رغم أنه جاء كبديل للقرض الكلاسيكي إلى أنه لم يقضي نهائيا على التقنيات البنكية الأخرى ولا يزال القرض الإيجاري غير متعامل به بشكل واسع خاصة في الدول المتخلفة وستتطرق لمزايا وعيوب القرض الإيجاري لدى المؤجر والمستاجر والمور وبالنسبة للإقتصاد الوطني .

الفرع الأول : مزايا القرض الإيجاري .

أولا: بالنسبة للمستأجر :تتلخص أهم المزايا التي تعود على المنشأة المستأجرة في :

(أحمد حسن الحضيري، سنة 2001، ص114-115)

- الاستجابة لاحتياجات المؤسسات التي تواجه مشاكل التمويل في استثماراتها مع المحافظة على حريتها في الحركة والعمل، أي تحقيق الاستقلال المالي.
- توفير التمويل الشامل للبرنامج الاستثماري % 100 عكس التمويل البنكي التقليدي للاستثمارات، الذي تصل فيه نسبة التمويل إلى % 80 كحد أقصى من قيمة القرض المطلوب.
- لا يشترط في العقد الحصول عليه تقديم ضمانات كالتي تقدم من أجل الحصول على قرض مصرفي متوسط أو طويل الأجل ف ضمانات هذا النوع من القروض مسهلة.
- حيازة وسائل الإنتاج الضرورية دون اكتساب ملكيتها.
- السماح للمستأجر بالحصول على تجهيزات ومعدات جديدة ومتطورة أي مواكبة التقدم التكنولوجي .
- القرض الإيجاري يجعل من الأجهزة والمعدات موضوع الائتمان تدفع تكاليفها من عوائد إستخدامها .
- صيغة الاستئجار لا تثقل ميزانية المستأجر لأن الأصل المؤجر ليس ويظهر في جانب الأصول أقساط الإيجار بشكل مربع في حساب النتيجة .
- تخفيف القرارات السريعة، وكذلك يسمح بمباشرة إستثمارات فجائية دون التأثير على الهيكلة والسلامة المالية للمؤسسة .

الفصل الأول : ماهية القرض الإيجاري وآليات تمويله

ثانيا : بالنسبة للمؤجر : إن أهم ميزات الإئتمان الإيجاري بالنسبة للمؤجر هي : (مصطفى بالمقدم ، سنة 1990، ص 298).

- تغير اتجاه المؤسسات المالية والمصرفية والمائحة لهذا القرض نحو التوظيف المتوسط والطويل الأجل، تعد طريقة لتوظيف الأموال المدخرة .
- للمؤجر ضمانات قوية من خلال حق الملكية، حق السداد .
- تتجنب إجراءات القرض الإيجاري التعقيدات المرتبطة بالقروض التقليدية مما يجعل توثيق المستندات أبسط وأسهل .
- يسمح القرض الإيجاري للمؤجر بالحصول على عوائد معتبرة وذلك من خلال الفرق بين مجموع الإيجارات عند نهاية العقد المدفوعة من طرف المستأجر والقيمة الحقيقية للأصل المؤجر .
- في إطار الحالات الثلاث لمصير العقد عند نهايته فإن المؤجر يكون دائما رابحا بحيث :
 - في حالة تجديد العقد فإن المؤجر بالإضافة إلى ما يحصل عليه من عوائد من خلال العقد الأول سيتحصل على أرباح إضافية خلال العقد المجدد ولكن بقيمة أقل من العائد الأول .
 - في حالة استرجاع المؤجر لأصله فإن لديه الخيارين إعادة تأجيره أو بيعه وفي الحالتين يتحقق له الربح الصافي .
 - في حالة شراء المستأجر للأصل المؤجر فإن المؤجر سوف يحصل على ربح إضافي ممثل في سعر البيع .
- ج . بالنسبة للمؤجر : يعتبر القرض الإيجاري كأداة لترقية المبيعات ، قادرة على خلق أسواق جديدة خاصة في ميدان تمويل الأصول والتجهيزات العقارية أين نجده مستعمل بكثرة. كما يضمن التمويل الإيجاري للمورد دفع سريع لثمن الأصل المشتري من طرف المؤجر بغرض تأجيره .
- د . بالنسبة للاقتصاد الوطني : يعرض القرض الإيجاري أكثر من فائدة على مستوى الاقتصاد الوطني، بإعتباره عنصر تحفيز للمتعاملين الإقتصاديين لتحقيق الإستثمارات و أهم هذه المزايا و الفوائد على الإطلاق نذكر :
 - الحد من آثار التضخم على تكلفة عملية التوسعات أو المشروعات الجديدة، فالقرض الإيجاري يقضي على فترات الإنتظار التي تحتاج إليها المؤسسة لتكوين إحتياجات أو طرح أسهم جديدة أو تعديل هيكل رأس المال، مما يؤدي إلى تقليص تكلفة المشروعات الجديدة أو التوسعات التي تخص المشروعات القائمة،
 - دفع عجلة التنمية الاقتصادية، ذلك أن القرض الإيجاري لا يتطلب التمويل الكامل بنسبة 100 بالمائة لتشغيل أصول رأسمالية تتمثل إنتاجيتها إضافات للناتج القومي مما يدفع ببرامج التنمية.

الفصل الأول : ماهية القرض الإيجاري وآليات تمويله

سرعة تنفيذ المشروعات لما يوفر لها القرض الإيجاري من إمكانيات للشركة ما كانت لتتوفر لها في غياب هذا النظام .

التعجيل بإقامة صناعات متقدمة أكثر إنتاجية، وكذلك تسهيل عمليات إحلال وتجديد المشروعات، مما يساعد على مواكبة مستمرة للتطور التكنولوجي، ومن ثم رفع جودة الإنتاج مع خفض تكلفته، الإسهام في فتح أسواق جديدة محليا وخارجيا، وعليه يؤدي إلى زيادة الاستثمارات وتحسين ميزان المدفوعات.

إدخال أسلوب جديد للتمويل يحل محل أشكال التمويل التقليدية أو يمثل إضافة لها. مما يتيح فرص أكثر للتمويل وأنواعا أكثر مرونة، مع تبسيط إجراءات التمويل، وزيادة المنافسة بينها.

تخفيف العبء على ميزان المدفوعات في حالة التمويل الإيجاري خارج الحدود، إذ تقتصر على تحويلات للخارج على القيمة الإيجارية فقط ، على عكس في حالة الإستيراد إذ يتم تحويل قيمة الأصل للخارج كاملة.

توفير المعدات و الأصول الرأسمالية عن طريق القرض الإيجاري يؤدي إلى إنشاء مزيد من المشروعات الإنتاجية في الدولة أو توسيع مشروعات قائمة، و بالتالي زيادة فرص العمالة في المجتمع و هذه تعتبر وظيفة إقتصادية إجتماعية هامة .

الفرع الثاني : عيوب القرض الإيجاري :

بالرغم من الإيجابيات و المنافع التي يتمتع بها القرض الإيجاري و التي تعود على كل من المؤسسة المؤجرة، المستأجرة، المورد و أيضا على الإقتصاد الوطني، فإننا نلمس بعض السلبيات في هذه التقنية التمويلية نذكر منها : (مصطفى بالقدم ، مرجع سابق ص299).

- تكلفة القرض بالاستئجار تكون أعلى من تكلفة القروض المصرفية الأخرى حيث أن هذه الأخيرة تعتمد على معدل سعر الفائدة المحددة حسب التنظيم النقدي وتقلبات سوق النقد، بينما القرض الإيجاري فتحدد التكلفة فيه حسب شروط السوق العامة.

- وحسب رأس المال المستثمر، إضافة إلى أنه يعطي التكاليف العامة وأرباح مؤسسة الإعتماد

الإيجاري فعند نهاية العقد يكون المستأجر قد عوض السعر الإجمالي وتكلفة التجهيزات المؤجرة لكنه لن يصبح المالك لعامة التجهيزات إلا أنه إذا دفع قيمة إضافية تمثل القيمة المتبقية للتجهيزات .

- لا يسمح القرض الإيجاري للمؤسسة المستأجرة بإدخال أي تحسينات على الأصول المستأجرة لأن ملكيتها تعود للمؤجر (تبعية المستأجر للمؤجر) .

- إمكانية الوقوع في مشكل التقادم خاصة إذا كانت مدة العقد طويلة الأجل لأن المستأجر قد يستمر في تسديد دفعات الإيجار دون الاستفادة من هذه الأصول نظرا لأنها غير صالحة للاستخدام وأهدافها يخص الأصول التي تشهد تطورات سريعة مثل المعدات التكنولوجية والرقمية .

الفصل الأول : ماهية القرض الإيجاري وآليات تمويله

- هذا ما يؤدي بنا إلى القول بأن الاعتماد على القرض الإيجاري في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة ، يكون فعلا مهما خاصة في حالة معدات التجهيز المتطورة جدا وذات المردودية العالية في فروع الصناعة أين تكون التقنية تشهد التطور التكنولوجي السريع.

ثالثا: المقارنة بين القرض الإيجاري والقرض العادي .

يتخذ العميل المستأجر قرار الإيجار أو الاقتراض المباشر من خلال المقارنة بين تكلفة قرض الإيجار وتكلفة إمتلاك الأصل الإنتاجي محل التأجير - من خلال إقتراض المباشر من البنك .

وسنحاول فيما يلي استعراض أسلوب كمقارنة بصورة بسيطة بقدر الإمكان .

إفترضات النموذج :

- سوق الأصل الإنتاجي تسودها ظروف السوق التنافسية .

- تساوي المؤجرين والمستأجرين من خلال :

• العبء الضريبي .

• سعر الأصل الإنتاجي .

• نمط الاهتلاك المطبق .

• قيمة الخردة المتوقعة في نهاية حياة الأصل الإنتاجية أي القيمة المتبقية .

• سعر الفائدة السائد في السوق .

- ثبات إجمالي تكلفة الصيانة في حالتي قيام مستخدم الأصل بشراء هذا الأصل فيتحملها كاملة، أو يستأجره فيتحمل المؤجر والمستأجر وفقا للإتفاق الخاص بينهما .

إن هناك عدد كبير من مؤجري ومستأجري الأصل الإنتاجي محل التأجير، هذا وقد أثبت البعض أن المفاضلة بين الإيجار والشراء في ظل هذه الافتراضات أمر محل نظر . حيث يتعادل الأسلوبان فيما يحققانه من إضافة إلى ثروة المشروع المستأجر أو المقترض كما أن تطبيق مبدأ القيمة الإضافية يتطلب توافر صفة الكمال في أسواق رأس المال فقط .

والواقع أن هذه الافتراضات غير واقعية، فإسقاط إفتراض واحد أو أكثر، مثل الإختلاف على الضرائب أو على الصيانة بين المؤجر والمستأجر، يؤدي إلى إختلاف أسلوب التأجير عن أسلوب الاقتراض فيما يحققانه

الفصل الأول : ماهية القرض الإيجاري وآليات تمويله

من منافع، مما يؤثر في النهاية على قرار المشروع مستخدم الأصل الإنتاجي في مفاضلته بين التأجير والإقتراض وشراء الأصل، فإن إفتراضنا أن :

W : الأصل الإنتاجي محل الاهتمام .

S : التغير في قيمة الأصل الإنتاجي .

Z : تيار التدفق النقدي المتولد عن استخدام الأصل .

OI التدفق النقدي الخارج والميداني، أي التدفق النقدي المتحقق في الفترة الأولى والذي ينعقد المشروع في البداية للحصول على الأصل الإنتاجي والذي هو محل التأجير .

V : القيمة السوقية للمتغير بين الأقواس .

$$SW = V(Z) - IO$$

أو بعبارة أخرى : التغير في قيمة الأصل إنتاجي : القيمة السوقية للتدفق النقدي المتولد عن استخدام الأصل، التكلفة الابتدائية .

إذا كانت النتيجة سالبة فمعناه أن قيمة الأصل الحقيقية وليس النقدية قد إنخفضت لذلك فإنه في حالة شراء الأصل نجد قيمته :

IG : تمثل ثمن هذا الأصل، لكنها تساوي الصفر في حالة التأجير، وفي الحالة الأخيرة تصبح :
 Z ممثلة لصافي مدفوعات التأجير بعد الضريبة، على أن هذا المشروع في كافة الحالات هو تعظيم من قيمة W من هنا يتم تفضيل أسلوب الحصول على الأصل والذي يقف قيمة عظمى ل SW ، وبطبيعة الحال يثمر إحترام شروط عدم السلبية .

والواقع أن مستخدم الأصل الإنتاجي يتعين عليه إتخاذ قرارين :

الأول : هل يجب الحصول على الأصل انتاجي .

الثاني : في حالة كون الإجابة عن التساؤل الأول بنعم، يصبح التساؤل الثاني كيفية تحويل الحصول على الأصل .

ينبغي ملاحظة أن إتخاذ إستخدام الأصل من عدمه، قد يرتبط يتوقف على طريقة التمويل المختارة .

فالأصل الإنتاجي قد يكون مربحا في ظل أسلوب ما، وغير مربح في ظل أسلوب آخر، من هنا كانت الأهمية البالغة للمعيار المستخدم في إتخاذ قرار المفاضلة بين التمويل عن طريق إيجار والإقتراض للشراء، فإذا كانت الزيادة في ثروة المشروع والناجمة عن شراء الأصل الإنتاجي بدين مصرفي مثلاً أكبر من تلك الزيادة

الفصل الأول : ماهية القرض الإيجاري وآليات تمويله

الناجمة عن إشباع أسلوب التمويل عن طريق قرض الإيجار، يكون القرار الحصول على قرض مصرفي لشراء هذا الأصل إنتاجي والعكس صحيح . (محمد كمال خليل الحزاوي ، مرجع سابق ، ص417).

خلاصة الفصل : من خلال ما سبق يمكن القول أن مزايا القرض الإيجاري جعلت منه تقنية تمويلية تخدم المؤسسات خاصة الصغيرة والمتوسطة، الإقتصادية منها والصناعة، المتميزة ببنيتها المالية الضعيفة كما يستفيد كل من المؤجر أو المؤسسة المالية والمستأجر والمورد باعتبار هذه العملية تركيبة ثلاث أطراف . بالرغم من خصائصه، إلا أنه لا يمكن إعتبار القرض الإيجاري كوسيلة إنقاذ للمؤسسات التي هي في وضع متدهور، ولكن هي تقنية مالية ليست سهلة المنال إلا للمؤسسات السليمة والتي تتمتع بمردودية حسنة، فضلا عن أن مؤسسات القرض الإيجاري تقوم بدراسات وتقديرات المشروعات المراد تمويلها ولا تقبل إلا التي تحقق تدفقات نقدية كافية لمواجهة تكاليف الأقساط الإيجارية طيلة مدة العملية .

تمهيد

تمثل عملية تمويل المشاريع بالأصول الرأسمالية اللازمة تحديا كبيرا للمؤسسة نتيجة لما تتطلبه من موارد مالية التي تحدد حجم و إمكانيات توسعها، وكذلك قدرتها على اخذ بالأساليب التكنولوجية الحديثة، إذ يلزم أن يتوفر لدى المؤسسة التمويل اللازم لتغطية تكاليف شراء هذه الأصول سواء من مصادر تمويل ذاتية أو مصادر تمويل غير ذاتية مثل الاقتراض من سوق رأس المال بصوره المختلفة. وفي هذا الشأن تعمل الإدارة المالية على اختيار السبل التمويلية التي تمكنها من تخفيف الأعباء على المؤسسة، خاصة وان التمويل الذاتي قد لا يكفي لأغراض التمويل ، فضلا عما تمثله تكلفة الفرصة البديلة ، فان توفر التمويل غير الذاتي عن طريق الاقتراض من المؤسسات المالية (البنوك) أو إصدار السندات مرتبط بعوامل منها رأس المال ،حجم وجودة الضمانات المقدمة ،درجة المخاطر ومستوى الربحية... وعلى ضوء ذلك ابتدع الفكر المالي مصدرا جديدا للتمويل اللازم للمؤسسات يتمثل في القرض الإيجاري، الذي يمثل صيغة من صيغ التمويل اللازم لتمكين المؤسسة من الحصول على الأصول الرأسمالية المطلوبة بتأجيرها دون اقتنائها ودفع كامل ثمنها بل يقتصر الأمر قيام المستأجر بدفع إيجار دوري مع احتفاظ المؤجر بملكية الأصل مع إمكانية نقلها إلى المستأجر في نهاية مدة العقد ولذا سنتناول في هذا الفصل المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار لكل من المؤجر و المستأجر .

الفصل الثاني : المعالجة المحاسبية لقرض الإيجار

المبحث الأول : عقود الإيجار من الناحية المحاسبية .

المطلب الأول: مفهوم عقد الإيجار .

الفرع الأول : تعريف عقد الإيجار

عرف المشرع الجزائري عقد الإيجار على أنه: "هو عبارة عن إتفاق يتنازل بموجبه المؤجر للمستأجر لمدة محددة ، عن حق استعمال أصل مقابل دفعة واحد أو دفعات عديدة .

وعقد الإيجار البسيط كل عقد إيجار آخر غير عقد الإيجار التمويلي . وتصنيف عقد الإيجار كعقد إيجار تمويل أو عقد إيجار بسيط أمر يتوقف على واقع المعاملة التجارية (الصفقة) بدلا من شكل العقد أو صيغته .

الفرع الثاني : خصائص عقد الإيجار

نستخلص من خلال تعريف عقد الإيجار يتضح أن لهذا العقد مجموعة من الخصائص تتمثل في :

* عقد الإيجار عقد مسمى: أي أن المشرع الجزائري نظم أحكام هذا العقد عن طريق التشريع

* عقد الإيجار عقد رضائي: أي لا يشترط شكل معين لانعقاده بل يكفي شرط التراضي بين المتعاقدين فضلا عن المحل

والسبب إلا أننا قد نجد بعض الاستثناءات التي تلزم إبرام عقد الإيجار كتابة. مثلا م. 507 مكرر 1 من قانون 07-05

التي تخضع الإيجارات ذات الاستعمال السكني المبرمة من قبل المؤسسات العمومية المختصة إلى الأحكام الخاصة بها. مما نستنتج أن قوانينها الأساسية تشترط كتابة عقد الإيجار مثلا عقود الإيجار الصادرة عن ديوان شركة التسيير العقاري. وكذلك بالنسبة لإيجارات الأراضي الفلاحية الخاص بالمستثمرة الفلاحية، فهي تخضع إلى مبدأ الكتابة.

ولا ننسى في هذا الصدد المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري المعدل

والمتمم بقانون 07-05 حيث أن المادة 21 منه تشترط وجوبا العلاقة ما بين المستأجر والمؤجر في عقد الإيجار طبقا

لنموذج الكتابي الذي حدده المرسوم التنفيذي رقم 74-69 بتاريخ 19/04/1974 المتضمن المصادقة على نموذج عقد

الإيجار المتعلق بالنشاط العقاري . كذلك يجب الإشارة إلى أن نظرية عقد الإيجار في القانون المدني لا تنطبق على الإيجارات

التجارية كأصل عام، باعتبار أن الإيجارات التجارية يجب أن تكون مكتوبة تحت طائلة البطلان ابتداء من سنة 2005 .

* عقد الإيجار عقد ملزم للجانبين: أي انه ينشأ التزامات وحقوق لكلا طرفي العقد فالمؤجر يلتزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة أما المستأجر فيلتزم بدفع مبلغ الإيجار .

* عقد الإيجار عقد معاوضة: يقصد بعقد المعاوضة حصول كل من المتعاقدين على مقابل نتيجة للالتزامات التي يقضي بها العقد

ففي عقد الإيجار يلتزم المؤجر بتمكين المؤجر من الانتفاع بشيء في المقابل يلتزم المستأجر بدفع ثمن الانتفاع بذلك الشيء لمدة معينة .

* عقد الإيجار عقد مؤقت: تعتبر هذه الخاصية عنصر جوهري تميز عقد الإيجار ومفادها بان عقد الإيجار عقد محدد المدة

باتفاق بين أطرافه .

* عقد الإيجار من العقود المحددة: أي أن الالتزامات والحقوق الناتجة عن العقد تحدد عند إبرام العقد باتفاق بين أطرافه عكس

العقود الغير محددة أو العقود الاحتمالية .

الفصل الثاني : المعالجة المحاسبية لقرض الإيجار

* عقد الإيجار لا يرتب للمستأجر حقاً عينياً في الشيء في المؤجر أي انه ينشأ التزامات شخصية فقط لكلا الطرفين وعليه فانه من أهم عقود الإدارة ويخرج تماماً من دائرة العقود الناقلة للملكية .

المطلب الثاني : أنواع عقود الإيجار

يمكن لنا التمييز بين أنواع عقود الإيجار على أساس مدى تحمل المؤجر أو المستأجر المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية الأصل المستأجر أو وتشمل المخاطر احتمالات الخسائر من الطاقة العاطلة أو التقنية القديمة ومن التغيرات في العائد بسبب الظروف الاقتصادية المتغيرة، ويمكن أن تتمثل المكافآت بتوقع أرباح من العمليات على مدى العمر الاقتصادي للأصل والحصول على كسب من زيادة قيمة الأصل أو تحقيق قيمة متبقية ولدينا عقود الإيجار التمويلية والتشغيلية .

الفرع الأول : عقد الإيجار البسيط : هو عقد إيجار يسرى لمدة أقل كثيراً من العمر الاقتصادي للأصل ولا تنتقل في نهايته ملكية الأصل إلى المستأجر .

ويعتبر عقد الإيجار على أنه عقد تشغيلي إذا كان لا يحول بشكل جوهري جميع المخاطر والمكافآت المتعلقة بالملكية .
(www.ifrs.org. 23/04/2013) .

الفرع الثاني : عقد الإيجار التمويلي : هو عقد إيجار تنتقل بمقتضاه كل المخاطر والمنافع التابعة للملكية أصل محدد إلى المستأجر وقد تنتقل أولاً ملكية هذا الأصل في النهاية إلى المستأجر .

ويعتبر عقد الإيجار على أنه عقد إيجار تمويلي إذا كان يحول بشكل جوهري جميع المخاطر والمكافآت المتعلقة بالملكية حيث أن العملية بين المؤجر والمستأجر مبنية على اتفاقية إيجار مشتركة لكلا الطرفين فإنه من المناسب استعمال تعريفات ثابتة، وتطبيق هذه التعريفات على الظروف المختلفة للطرفين قد ينجم عنه أحياناً تصنيف نفس عقد الإيجار بشكل مختلف من قبل المؤجر والمستأجر.

إن كون عقد الإيجار عقد تمويلي أو عقد تشغيلي يعتمد على جوهر العملية وليس على شكل العقد، وفيما يلي أمثلة على الحالات التي تؤدي عادة إلى تصنيف عقد الإيجار على أنه عقد تمويلي:

العقد الذي تنتقل بموجبه ملكية الأصل إلى المستأجر في نهاية مدة عقد الإيجار .

عندما يكون للمستأجر حق شراء الأصل بسعر يتوقع أن يكون أقل إلى حد كاف من القيمة العادلة للأصل في التاريخ الذي يمكن فيه ممارسة حق الخيار، بحيث يكون من المؤكد بشكل معقول عند بدء عقد الإيجار أن المستأجر سيمارس هذا الحق.

عندما تكون مدة عقد الإيجار تغطي الجزء الرئيسي من العمر الاقتصادي للأصل حتى وإن لم يتم تحويل حق الملكية.

إذا بلغت عند بدء عقد الإيجار القيمة الحالية للحد الأدنى من دفعات الإيجار فعلياً على الأقل كامل القيمة العادلة للأصل المؤجر .

الفصل الثاني : المعالجة المحاسبية لقرض الإيجار

إذا كانت الموجودات المؤجرة ذات طبيعة خاصة بحيث يمكن للمستأجر فقط استخدامها بدون إجراء تعديلات رئيسية. فيما يلي المؤشرات على الحالات التي تستطيع كذلك فرديا أو جماعيا أن تؤدي إلى تصنيف عقد الإيجار على أنه عقد إيجار تمويلي: (www.ifrs.org. 23/04/2013).

إذا استطاع المستأجر إلغاء عقد الإيجار وتحمل المستأجر خسائر المؤجر المتعلقة بالإلغاء.

إذا تحمل المستأجر المكاسب أو الخسائر من التقلبات في القيمة العادلة للأصل المتبقي (على سبيل المثال على شكل رديات إيجار مساوية لمعظم عوائد المبيعات في نهاية عقد الإيجار).

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

المبحث الثاني : المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار لدى المستأجر

سنتناول خلال هذا المبحث المعالجة المحاسبية لعقد الإيجار البسيط وعقد الإيجار التمويلي لدى المستأجر ومختلف التسجيلات الواجبة على المستأجر التي عليه القيام بها .

المطلب الأول : معالجة عقد الإيجار البسيط لدى المستأجر .

يجب الاعتراف بدفعات الإيجار بموجب عقد الإيجار البسيط كمصروف في بيان الدخل على أساس القسط الثابت على مدى مدة الإيجار، إلا إذا كان هناك أساس منتظم آخر يمثل النمط الزمني لمنفعة المستخدم.

بالنسبة لعقود الإيجار البسيطة يتم الاعتراف بدفعات الإيجار (باستثناء تكاليف الخدمات مثل التأمين والصيانة) كمصروف في بيان الدخل على أساس القسط الثابت، إلا إذا كان هناك أساس منتظم يمثل النمط الزمني لمنفعة المستخدم حتى ولو لم تكن الدفعات على نفس ذلك الأساس . (www.ifrs.org. 23/04/2013).

وصف عام لترتيبات الإيجار الهامة للمستأجر بما في ذلك ما يلي: (www.ifrs.org. 23/04/2013)

الأساس الذي يتم بموجبه تحديد دفعات الإيجار الطارئة.

وجود شروط خيارات التجديد أو الشراء وشرط الزيادة.

القيود المفروضة بموجب ترتيبات الإيجار مثل القيود الخاصة بأرباح الأسهم والدين الإضافي وإجراء تأجيلات أخرى.

مثال : (دونالد ، جيري ، سنة 1995،ص1123)

في 1 جانفي 1993 قامت إحدى الشركات المؤجرة بتوقيع إتفاق إستئجار مع إحدى الشركات المستأجرة ينص على قيام الشركة المؤجرة بتأجير معدات للشركة المستأجرة ابتداء من 1 جانفي 1993 ويتضمن عقد الإستئجار التوقيتات والشروط التالية :

الفصل الثاني : المعالجة المحاسبية لقرض الإيجار

مدة عقد الإستئجار 5 سنوات وعقد الإستئجار غير قابل للإلغاء ، ويتطلب مدفوعات إيجارية متساوية قدرها 25981.62 د.ج تسدد بداية كل سنة (دفعة مستحقة).

المطلوب : ماهو قيد اليومية المسجل في 1993/01/01 على أساس الدفعات المتساوية ؟

الحل :إن هذا العقد هو عقد إيجار تشغيلي وسوف يكون عبء السنة الأولى المحمل على المصروفات التشغيلية قدره 25981.62 د.ج وهو مقدار المدفوعات الإيجارية ، ويكون التسجيل باليومية في 1993/01/01 كالتالي :

من ح / مصروف إيجار 25981.62

إلى ح / النقدية 25981.62

المطلب الثاني : معالجة عقد الإيجار التمويلي لدى المستأجر

يجب على المستأجرين الاعتراف بعقود الإيجار التمويلي على أنها موجودات ومطلوبات في ميزانياتهم العمومية بمقدار مبالغ مساوية عند بدء العقد للقيمة العادلة للأموال المستأجرة، أو إذا كانت أقل من ذلك بمقدار القيمة العادلة للحد الأدنى من دفعات الإيجار وعند حساب القيمة الحالية للحد الأدنى من دفعات الإيجار.

تتم محاسبة وعرض العمليات والأحداث الأخرى حسب جوهرها وحقيقتها المالية . وإن المستأجر يحصل على المنافع الاقتصادية من استعمال الأصل المستأجر خلال معظم عمره الإنتاجي مقابل التزامه بدفع مبلغ مقابل ذلك الحق مساو تقريبا للقيمة العادلة للأصل ومصروف التمويل المتعلق به. (www.ifrs.org. 23/04/2013) .

إذا لم يتم إظهار عمليات الإيجار في الميزانية العمومية للمستأجر فإن الموارد الاقتصادية ومستوى الالتزامات للمنشأة تكون قد ظهرت بأقل من حقيقتها، وبذلك تشوه النسب المالية، وعلى ذلك من المناسب الاعتراف بعقد الإيجار التمويلي في الميزانية العمومية للمستأجر كأصل والتزام لسداد دفعات الإيجار المستقبلية.

ليس من المناسب بالنسبة للمطلوبات الخاصة بالموجودات المستأجرة أن يتم عرضها في البيانات المالية كخصم من الموجودات المستأجرة. (www.ifrs.org. 23/04/2013) .

كثيرا ما يتم تكبد تكاليف أولية مباشرة فيما يتعلق بأنشطة إيجار محددة كما في التفاوض بشأن ترتيبات الإيجار وتأمينها، والتكاليف التي تحدث على أنها تعود بشكل مباشر للأنشطة التي يقوم بها المستأجر لعقد إيجار تمويلي يتم إدخالها كجزء من المبلغ المعترف به كأصل بموجب عقد الإيجار. (www.ifrs.org. 23/04/2013) .

يجب تقسيم دفعات الإيجار بين تكلفة التمويل وتخفيض المطلوب القائم كما يجب أن توزع تكلفة التمويل على الفترات أثناء مدة عقد الإيجار .و من ناحية عملية عند توزيع تكلفة التمويل على الفترات أثناء مدة عقد الإيجار يمكن استعمال شكل ما من أشكال التقريب من أجل تسهيل عملية الحساب.

الفصل الثاني : المعالجة المحاسبية لقرض الإيجار

ينشأ من عقد الإيجار التمويلي مصروف استهلاك للأصل وكذلك مصروف تمويل لكل فترة محاسبية، ويجب أن تكون سياسة الاستهلاك للموجودات المؤجرة متفقة مع السياسة الخاصة بالموجودات المملوكة القابلة للاستهلاك. وإذا لم يتوفر تأكيد معقول بأن ملكية الأصل ستنقل في نهاية عقد الإيجار إلى المستأجر فإنه يجب إستهلاك الأصل بالكامل على مدى مدة العقد أو عمره الإنتاجي أيهما أقصر ، ويتم توزيع المبلغ القابل للاستهلاك لأصل مؤجر على كل فترة محاسبية خلال فترة الاستعمال المتوقعة .
(www.ifrs.org. 23/04/2013) .

من أجل تحديد ما إذا كان أصل مؤجر قد إنخفضت قيمته، أي عندما تكون المنافع الاقتصادية المستقبلية المتوقعة من ذلك الأصل أقل من مبلغه المسجل تطبق المنشأة معيار المحاسبة الدولي الذي يتناول انخفاض قيمة الموجودات .

يجب على المستأجرين أيضا إجراء الإفصاحات التالية: (www.ifrs.org. 23/04/2013) .

لكل فئة من الموجودات، الإفصاح عن صافي القيمة المسجلة في تاريخ الميزانية العمومية.

مطابقة بين إجمالي الحد الأدنى من دفعات الإيجار في تاريخ الميزانية العمومية وقيمتها الحالية.

يجب على المنشأة أن تفصح عن إجمالي الحد الأدنى من دفعات الإيجار في تاريخ الميزانية العمومية وقيمتها الحالية لكل فترة من الفترات التالية:

فترة لا تزيد عن سنة واحدة.

فترة تزيد عن سنة واحدة ولا تتعدى خمس سنوات.

فترة تزيد عن خمس سنوات.

الإيجارات المحتملة المعترف بها في الدخل للفترة.

وصف عام لترتيبات الإيجار الهامة للمستأجر بما في ذلك ما يلي على سبيل المثال لا الحصر: 23 / 04 / 2013 .
(www.ifrs.org) .

الأساس الذي يتم بموجبه تحديد دفعات الإيجار الطارئة.

وجوب شروط خيارات التجديد أو الشراء وشرط الزيادة.

القيود المفروضة بموجب ترتيبات الإيجار مثل القيود الخاصة بأرباح الأسهم والدين الإضافي وإجراء تأجيلات أخرى.

ويتم التسجيل المحاسبي كالتالي: (www.4shared.com. 23/03/2013) .

يتم تسجيل عقد الإيجار التمويلي كأصل يقابلة إلتزام ويتم تقييم الأصول المؤجرة على أساس القيمة العادلة أو القيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات التأجير أيهما أقل ويتم حساب الحد الأدنى لمدفوعات التأجير بالمعادلة التالية : الدفعات خلال فترة التأجير - تكاليف مقابل الخدمات + أى مبالغ مضمونة من المستأجر

الفصل الثاني : المعالجة المحاسبية لقرض الإيجار

أولاً : يتم إثبات الأصل والالتزام بالقيد التالي :

××× من حـ/ الأصول المؤجرة تمويلياً

××× الى حـ/ إلتزامات أصول مستأجرة

ثانياً : احتساب وتسجيل الإهلاك :

يتم إهلاك الأصول المؤجرة تمويلياً خلال العمر الافتراضى للأصل أو مدة عقد التأجير التمويلي أيهما أقل ويتم تسجيل مصروف الإهلاك السنوى .

ثالثاً : تسجيل قسط الإيجار السنوى :

أ) : يتم تحليل كل دفعة ايجارية الى قسمين : عبء التمويل و سداد جزء من إلتزامات الأصول المستأجرة

ب) يتم توزيع عبء التمويل على مدة عقد التأجير بطريقة منتظمة ينتج عنها معدل عائد دورى ثابت بشكل مقبول على الرصيد المتبقى للإلتزامات .

وطرق إهلاك القروض الإيجارية هي :

- طريقة الأقساط المتساوية
- طريقة الدفعات المتساوية

المبحث الثالث: المعالجة المحاسبية لعقد الإيجار لدى المؤجر

المطلب الأول: عقد إيجار بسيط

يجب على المؤجرين عرض الموجودات الخاضعة لعقود الإيجار التشغيلي في ميزانياتهم العمومية حسب طبيعة الأصل. (www.ifrs.org. 23/04/2013)

يجب الاعتراف بدخل الإيجار من عقود الإيجار التشغيلي في الدخل على أساس القسط الثابت على مدى مدة عقد الإيجار، إلا إذا توفر أساس منتظم آخر أكثر تمثيلاً للنمط الزمني الذي تتناقص فيه منفعة الاستخدام المأخوذة من الأصل المؤجر. (www.ifrs.org. 23/04/2013)

يتم الاعتراف بالتكاليف بما في ذلك الاستهلاك التي تم تحملها لاكتساب دخل الإيجار كمصروف، ويتم الاعتراف بدخل الإيجار (باستثناء المقبوضات مقابل الخدمات المقدمة مثل التأمين والصيانة) في الدخل على أساس القسط الثابت على مدى مدة عقد الإيجار ، وتعالج التكاليف المباشرة الأولية التي تم تحملها بشكل محدد للحصول على الإيرادات من عقد إيجار تشغيلي إما بتأجيلها وتوزيعها على الدخل على مدى مدة عقد الإيجار بالتناسب مع دخل الإيجار المعترف به، أو يتم الاعتراف بها كمصروف في بيان الدخل في الفترة التي يتم تحملها فيها. (www.ifrs.org. 23/04/2013).

الفصل الثاني : المعالجة المحاسبية لقرض الإيجار

يجب أن يكون استهلاك الموجودات المؤجرة على أساس يتفق مع سياسة المؤجر العادية الخاصة باستهلاك الموجودات المماثلة، ويجب حساب مصروف الاستهلاك بناء على الأساس المبين في المعيار المحاسبي الدولي الرابع- محاسبة الاستهلاك والمعيار المحاسبي الدولي السادس عشر- الممتلكات والمصانع والمعدات.

لتحديد ما إذا كان أصل قد انخفضت قيمته، أي عندما تكون المنافع الاقتصادية المستقبلية المتوقعة من ذلك الأصل أقل من مبلغه المسجل فإنه يجب على المنشأة تطبيق معيار المحاسبة الدولي الذي يتناول انخفاض قيمة الموجودات والذي يحدد المتطلبات الخاصة بكيفية قيام المنشأة بإجراء المراجعة للمبلغ المسجل لموجوداتها، وكيفية تحديد مبلغ الأصل القابل للاسترجاع، ومتى يجب عليها الاعتراف بخسارة الانخفاض أو عكسها.

لا يعترف المؤجر سواء كان صانعاً أو تاجراً بربح يبيع عند الدخول في عقد إيجار تشغيلي لأنه لا يعتبر معادلاً لعملية بيع .

يجب على المؤجرين، بالإضافة إلى متطلبات المعيار المحاسبي الدولي الثاني والثلاثون- الأدوات المالية الإفصاح والعرض إجراء الإفصاحات التالية لعقود الإيجار التشغيلي : (www.ifrs.org. 23/04/2013).

بالنسبة لكل فئة من الموجودات، المبلغ الإجمالي المسجل و الاستهلاك التراكمي وخسائر الانخفاض المتراكمة في تاريخ الميزانية العمومية.

الاستهلاك المعترف به في الدخل للفترة.

خسائر الانخفاض في القيمة المعترف بها في الدخل للفترة.

خسائر الانخفاض في القيمة التي تم عكسها في الدخل للفترة.

الحد الأدنى من دفعات الإيجار المستقبلية بموجب عقود الإيجار التشغيلي غير القابلة للإلغاء ولكل فترة من الفترات التالية :

فترة لا تزيد عن سنة.

فترة تزيد عن سنة ولا تتعدى خمس سنوات .

فترة تزيد عن خمس سنوات .

إجمالي بدلات الإيجار المحتملة المعترف بها في الدخل.

وصف عام لترتيبات الإيجار الهامة للمؤجر.

الفصل الثاني : المعالجة المحاسبية لقرض الإيجار

المطلب الثاني : معالجة عقد إيجار تمويلي .

يجب على المؤجرين الاعتراف بالموجودات التي هي في حوزتهم بموجب عقد إيجار تمويلي في ميزانياتهم العمومية وعرضها كذمة مدينة بمقدار مبلغ مساو لصافي الاستثمار في عقد الإيجار. (www.ifrs.org, 23/04/2013)

يجب أن يكون الاعتراف بالدخل التمويلي بناء على نمط يعكس نسبة عائد دوري ثابت على صافي استثمار المؤجر القائم فيما يتعلق بعقد الإيجار التمويلي ، يهدف المؤجر إلى توزيع الدخل التمويلي على مدة عقد الإيجار على أساس منتظم ومنطقي، وتوزيع الدخل هذا هو بناء على نمط يعكس عائدا دوريا ثابتا على صافي استثمار المؤجر القائم فيما يتعلق بعقد الإيجار التمويلي.

يتم بشكل منتظم مراجعة تقديرات القيم المتبقية غير المضمونة عند حساب إجمالي استثمار المؤجر في عقد الإيجار، وإذا كان هناك انخفاض في تقديرات القيمة المتبقية غير المضمونة فإنه يتم تعديل توزيع ا لدخل على مدى مدة عقد الإيجار. (www.ifrs.org, 23/04/2013)

كثيرا ما يتحمل المؤجرون عند التفاوض والترتيب لعقد إيجار تكاليف مباشرة أولية مثل العمولات والرسوم القانونية، وبالنسبة لعقود الإيجار التمويلي يتم تحمل هذه التكاليف المباشرة الأولية لإنتاج دخل تمويل، ويتم الاعتراف بها إما في الحال في الدخل أو يتم توزيعها مقابل هذا الدخل على مدى مدة عقد الإيجار.

يجب على المؤجرين سواء كانوا صناع أو تجار الاعتراف بالربح أو الخسارة في الدخل للفترة حسب السياسة التي تتبعها المنشأة للمبيعات المباشرة، وإذا عرضت أسعار فائدة منخفضة بشكل غير حقيقي يجب أن يقتصر ربح البيع على الربح الذي ينطبق لو أنه تم تقاضي سعر فائدة تجاري ويجب الاعتراف بالتكاليف المباشرة الأولية كمصروف في بيان الدخل عند بدء عقد الإيجار ، وكثيرا ما يعرض الصناع أو التجار على العملاء الاختيار بين بيع الأصل أو استجاره، وينشأ عن عقد إيجار تمويلي لأصل من قبل صانع مؤجر أو تاجر مؤجر نوعان من الدخل: (www.ifrs.org, 23/04/2013)

الربح أو الخسارة المعادلة للربح أو الخسارة الناتجتين من بيع مباشر للأصل المؤجر بأسعار البيع العادية، مما يعكس أي خصم على الكمية أو خصم تجاري منطبق دخل التمويل على مدى مدة عقد الإيجار.

يمثل إيراد المبيعات الذي يسجله المؤجر سواء كان صانعا أو تاجرا عند بدء عقد الإيجار القيمة العادلة للأصل المؤجر..

يقوم المؤجرون سواء كانوا صناعا أو تجارا في بعض الأحيان بعرض أسعار فائدة منخفضة بشكل غير حقيقي لاجتذاب العملاء ويتم الاعتراف بالتكاليف الأولية المباشرة كمصروف عند بدء مدة عقد الإيجار لأنها تتعلق بشكل رئيسي باكتساب ربح البيع للصانع أو التاجر.

بالإضافة لذلك يجب على المؤجرين إجراء الإفصاحات التالية لعقود الإيجار التمويلي:

مطابقة بين إجمالي الاستثمار في عقد الإيجار في تاريخ الميزانية العمومية والقيمة الحالية للحد الأدنى من دفعات عقد الإيجار المستحقة القبض في تاريخ الميزانية العمومية إضافة إلى ذلك يجب على المنشأة أن تفصح عن إجمالي الاستثمار في عقد الإيجار

الفصل الثاني : المعالجة المحاسبية لقرض الإيجار

والقيمة الحالية للحد الأدنى من دفعات الإيجار المستحقة القبض في تاريخ الميزانية العمومية لكل فترة من الفترات التالية:
(www.ifrs.org . 23/04/2013) .

فترة لا تزيد عن سنة .

فترة تزيد عن سنة ولا تتعدى خمس سنوات .

فترة تزيد عن خمس سنوات .

الإيراد التمويلي غير المكتسب .

القيم المتبقية غير المضمونة المستحقة لمنفعة المؤجر .

المخصص التراكمي لدفعات عقد الإيجار المستحقة القبض غير القابلة للتحصيل

الإيجارات المحتملة المعترف بها في الدخل .

وصف عام لترتيبات الإيجار الهامة للمؤجر .

ويتم التسجيل المحاسبي : (23/03/2013 . www.4shared.com) .

أولا : إثبات إجمالي الاستثمار :

اجمالي الاستثمار = الدفعات خلال فترة التأجير - تكاليف مقابل الخدمات

+ أى مبالغ مضمونة من المستأجر

الفوائد الغير مكتسبة = اجمالي الاستثمار - القيمة العادلة للأصل المؤجر

صافي الاستثمار = اجمالي الاستثمار - الفوائد الغير مكتسبة

ويتم إثبات القيد التالى :

××× من حـ / مدينو عقود تأجير (إجمالي الاستثمار)

الى مذكورين

××× حـ / النقدية (صافي الاستثمار)

××× حـ / ايرادات فائدة غير مكتسبة

ثانيا : اثبات تحصيل قسط الإيجار :

××× من حـ / النقدية

الفصل الثاني : المعالجة المحاسبية لقرض الإيجار

××× الى حـ/ مدينو عقود تأجير

ثالثا: إثبات نصيب الفترة من الفائدة :

يتم توزيع الفوائد على مدة عقد التأجير باستخدام الطريقة الإكتوارية أو طريقة إجمالي الأرقام أو طريقة القسط الثابت .

يتم إجراء القيد التالي :

××× من حـ/ إيراد فوائد غير مكتسبة

××× الى حـ/ إيراد الفوائد

مثال :

المطلوب استخدام بيانات المثال السابق لإعداد قيود اليومية في دفاتر المؤجر عن عام 2002 :

الحل :

[أ] قيود عام 2002

إثبات إجمالي الاستثمار :

$$\text{اجمالي الاستثمار} = 5 \times (10.000 - 70.000) = 300.000 \text{ دج}$$

$$\text{الفوائد الغير مكتسبة} = 250.000 - 300.000 = 50.000 \text{ دج}$$

$$\text{صافي الاستثمار} = 50.000 - 300.000 = 250.000 \text{ دج}$$

300.000 من حـ/ مدينو عقود تأجير

الى مذكورين

250.000 حـ/ النقدية

50.000 حـ/ إيرادات فائدة غير مكتسبة

* إثبات تحصيل قسط الإيجار :

70.000 من حـ/ النقدية

الى مذكورين

الفصل الثاني : المعالجة المحاسبية لقرض الإيجار

60.000 حـ / مدينو عقود تأجير

10.000 حـ / مصروفات الصيانة والتأمين

* إثبات الفوائد :

19.000 من حـ / إيراد فوائد غير مكتسبة الى حـ / إيراد الفوائد 19.000

ولدينا عقود الإيجار التمويلي عن طريق الصانع أو التاجر أو الموزع :

في هذه الحالة يكون هناك نوعين من الإيرادات يحصل عليه المؤجر كالتالي :

الربح أو الخسارة الناتجة عن اختلاف القيمة السوقية العادلة للأصل المؤجر عن قيمته الدفترية .

إيرادات الفوائد التمويلية ويتم إثباتها كما سبق شرحه .

مثال :

المطلوب استخدام بيانات المثال السابق لإعداد قيود اليومية في دفاتر المؤجر عن عام 2002 بإفتراض أن المؤجر هو مصنع السلعة المؤجرة والتي بلغت تكلفتها الدفترية 230.000 دج.

الحل : إثبات اجمالي الاستثمار :

ربح الإستغناء عن الأصل = 250.000 - 230.000 = 20.000 دج

اجمالي الاستثمار = 300.000 دج

الفوائد الغير مكتسبة = 50.000 دج

صافي الاستثمار = 250.000 دج

300.000 من حـ / مدينو عقود التأجير

الى مذكورين

230.000 حـ / الأصول

20.000 حـ / أرباح بيع أصول

50.000 حـ / فوائد غير مكتسبة

* يتم إثبات قيود تحصيل قسط الإيجار وإثبات الفائدة كما سبق شرحه في المثال السابق .

الفصل الثاني : المعالجة المحاسبية لقرض الإيجار

خلاصة: من خلال دراسة مختلف عقود قرض الإيجار والمعالجة المحاسبية له أمكننا التمييز بين العقد التمويلي والعقد البسيط إذ أن عقود الإيجار البسيطة هي كل عقد إيجار ما عدا عقد الإيجار التمويلي ويتوقف تصنيف العقود على واقع المعاملة التجارية لا على شكل العقد أو صيغته وميزنا في المعالجة المحاسبية لعقد الإيجار المعالجة المحاسبية من طرف المستأجر ومن طرف المؤجر حيث ميزنا خلالها المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار البسيطة وعقود الإيجار التمويلية .

تمهيد

ينتمي بنك الفلاحة والتنمية الريفية بدر إلى القطاع العمومي ، إذ يعتبر وسيلة من وسائل الحكومة الرامية إلى المشاركة في تنمية القطاع الفلاحي وترقية العالم الريفي ولكن يحتم المناخ الاقتصادي الجديد الذي تشهده الساحة المصرفية المحلية والعالمية على بنك الفلاحة والتنمية الريفية إن يلعب دورا أكثر ديناميكية وأكثر فعالية في تمويل الاقتصاد الوطني من جهة ، وتدعيم مركزه التنافسي في ظل المتغيرات الراهنة من جهة أخرى ، وبذلك أصبح لزاما على القائمين على البنك وضع إستراتيجية أكثر فعالية لمواجهة التحديات التي تفرضها البيئة المصرفية .

وأمام كل هذه الأوضاع وجب على المسؤولين إعادة النظر في أساليب التنظيم وتقنيات التسيير التي يتبعها البنك ، والعمل على ترقية منتجاته وخدماته من اجل إرضاء الزبائن والاستجابة لانشغالهم .

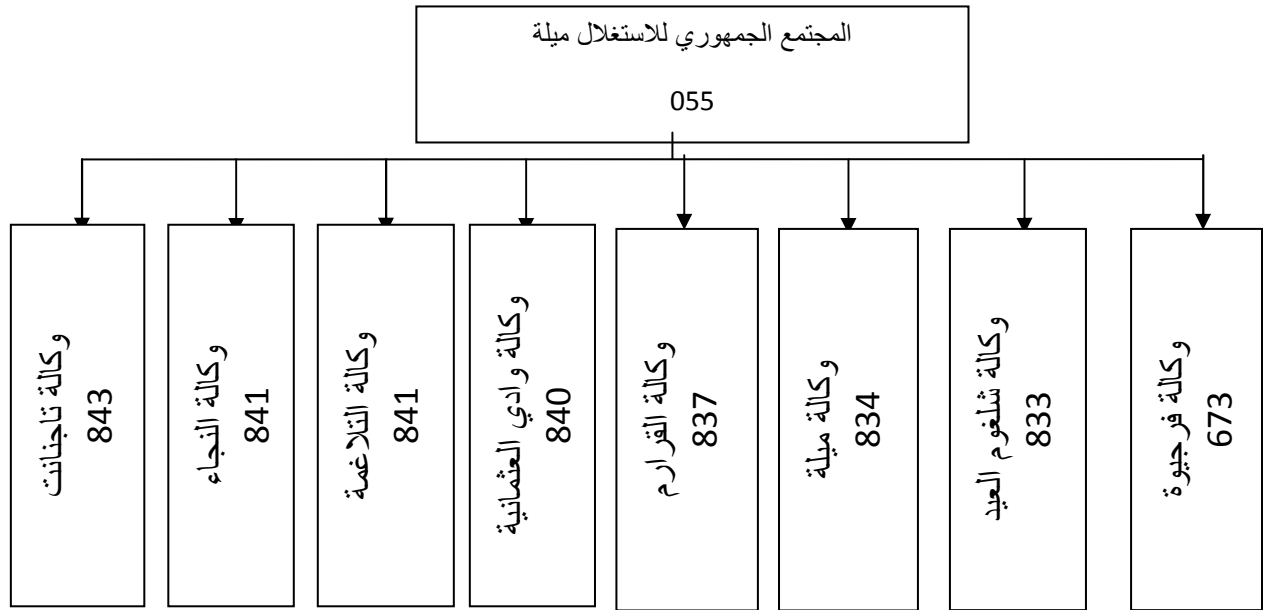
وفي هذا الصدد لجأ بنك الفلاحة والتنمية الريفية مثله مثل البنوك العمومية الأخرى إلى القيام بأعمال ونشاطات متنوعة وعلى مستوى عال من الجودة للوصول إلى إستراتيجية تتمثل في جعله مؤسسة مصرفية كبيرة وشاملة يتدخل في تمويل كل العمليات الاقتصادية ، حيث بلغت ميزانيته حوالي 8 . 5 مليار دولار ، وينشط بواقع 30 بالمئة من التجارة الخارجية بالجزائر ، وبهذا أصبح يحظى بثقة المتعاملين الاقتصاديين والأفراد الزبائن على حد سواء ، وهذا قصد تدعيم مكانته ضمن الوسط المصرفي .

المبحث الأول : تقديم بنك الفلاحة والتنمية الريفية - وكالة ميلا -

المطلب الأول: مفهوم بنك الفلاحة والتنمية الريفية

نشأ بنك الفلاحة والتنمية الريفية لوكالة ميلا يوم 4 جانفي 2004 مقره حي 500 مسكن ميلا و الذي يصم ثمانية وكالات بنكية تابعة له وهي:

شكل (01) : الوكالة التابعة لبنك ميلا .



المصدر : المديرية العامة للبنك

إن الطابع الفلاحي للولاية أكسب البنك أهمية كبيرة حيث أصبح يقدم خدماته لفئات الفلاحين ، الحرفيين التجار الذين أصبح البنك بالنسبة لهم حجز الأساس لمختلف مشاريعهم ، إذ كان البنك يكتسي تلك الأهمية بين باقي البنوك الأخرى فان وكالة ميلا اكتسبت أهمية بين الوكالات الأخرى المتواجدة عبر تراب ميلا كونها متواجدة بمقر الولاية وهي الوكالة الرئيسية بالولاية .

المطلب الثاني : دور ومهام بنك الفلاحة والتنمية الريفية لوكالة ميلا .

يشكل الجمع الجهوي للاستغلال مع الوكالات التابعة له وحدة استغلال ويعتبر الجمع السلطة المباشرة لهذه الوكالات والممثل لها على مستوى المديرية العامة والمديريات المركزية للبنك في الجزائر العامة .

وهو عبارة عن هيكل للدعم التقني واللوجستيكي لوكالته ويتمثل دوره الأساسي في :

التنسيق التجاري فيما يخص جمع الموارد ومنح القروض وتحصيل الديون .

التنسيق فيما بين الوكالات خلال عملية الاستغلال .

تقديم الدعم التقني بين الوكالات خلال عملية الاستغلال .

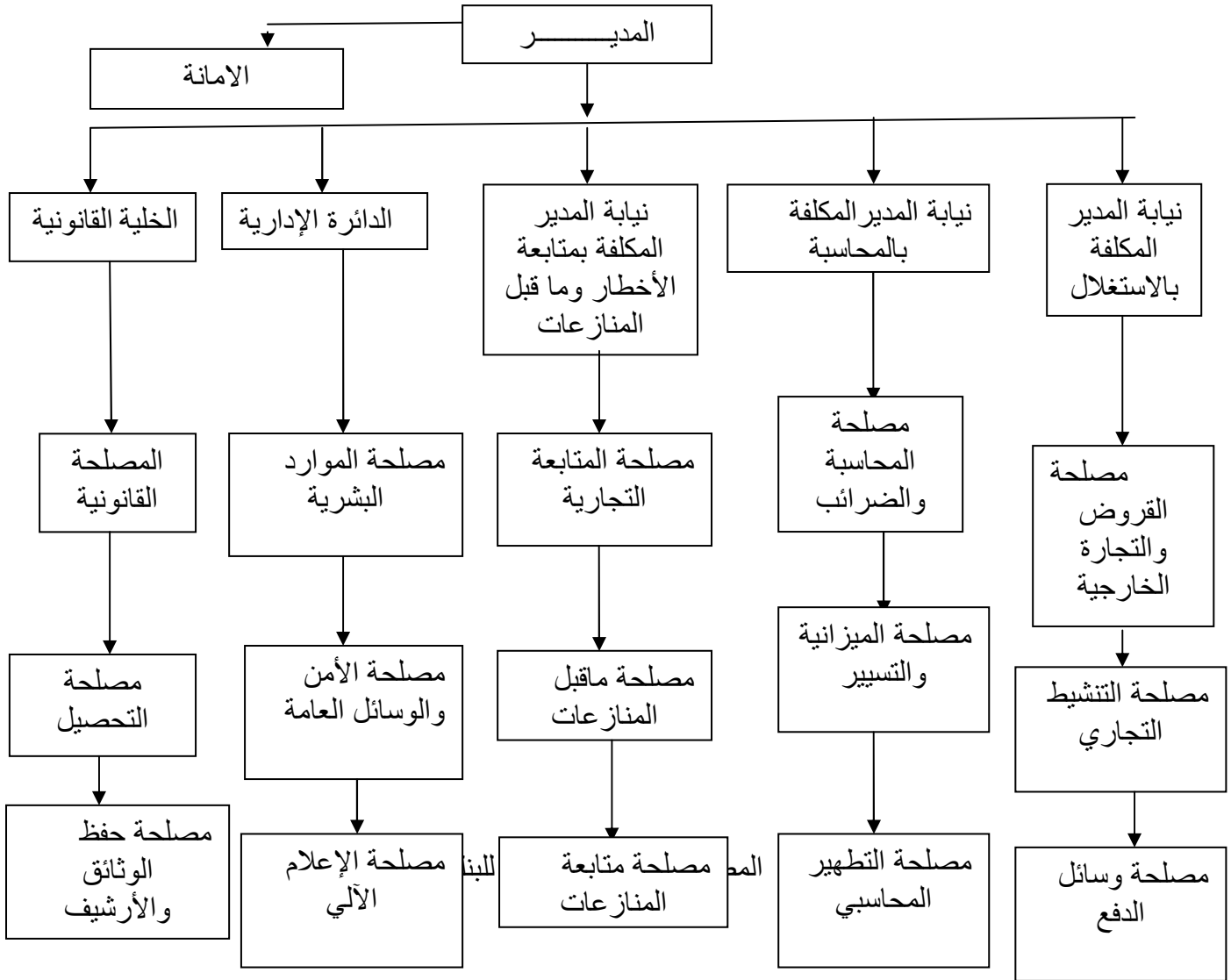
تقديم الدعم التقني بتوفير الوسائل البشرية والمادية الضرورية للقيام بالعمليات البنكية .

الرقابة سواء عن قرب أو بعد لجميع النشاطات والوظائف التي تقوم بها الوكالات .

المطلب الثالث : الهيكل التنظيمي للبنك و أنواع القروض الممنوحة فيه :

الفرع الأول: الهيكل التنظيمي للبنك: يتكون الجمع الجهوي للاستغلال ميلا من الوكالة و المديرية من :

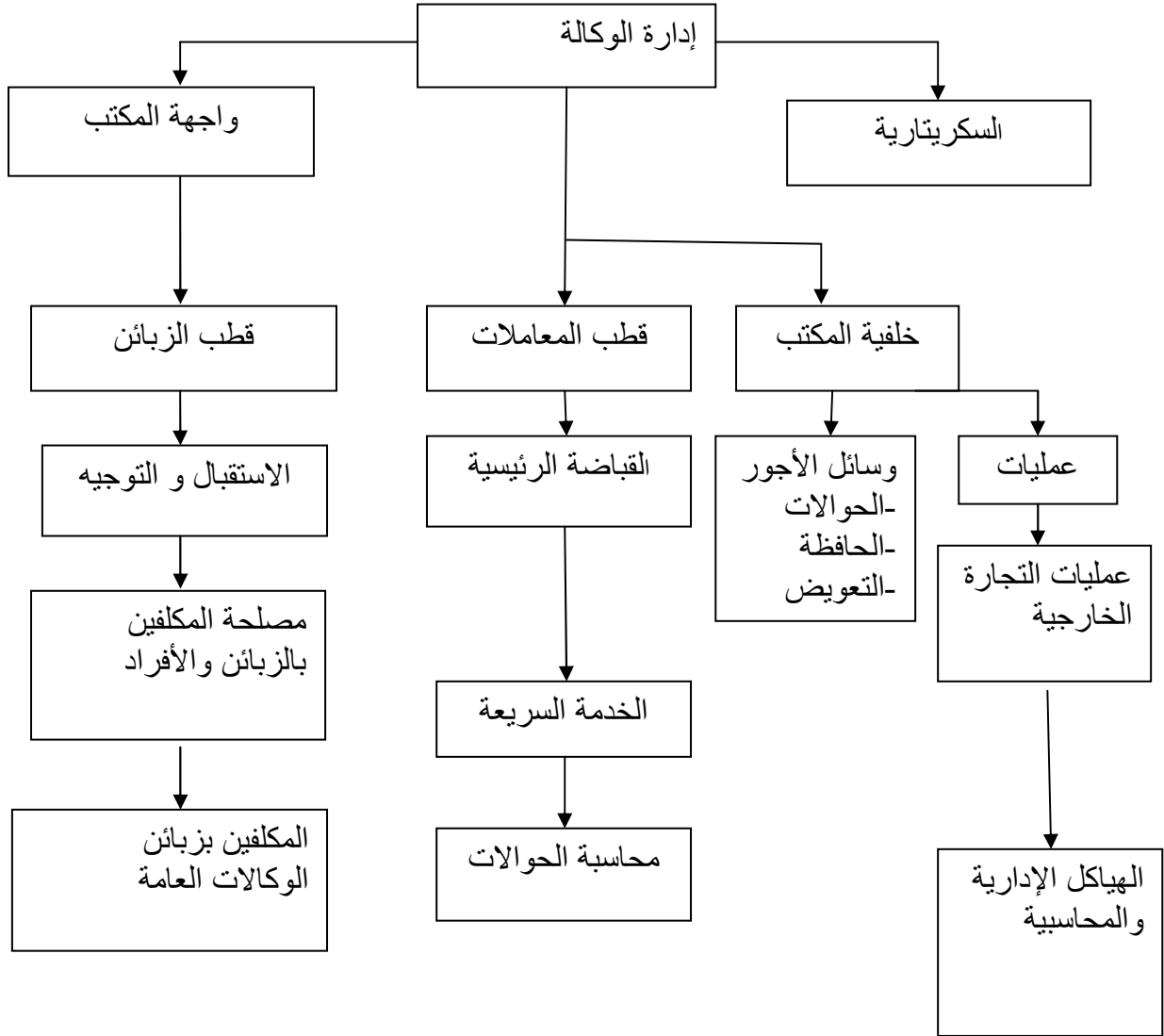
الشكل (02)



المصدر : المديرية العامة للبنك

شكل رقم (03): الهيكل التنظيمي لبنك الفلاحة و التنمية الريفية

المجمع الجهوي للاستغلال ميلة
-الوكالة-



المصدر : المديرية العامة للبنك

الفصل الثالث : دراسة واقع القرض الإيجاري ببنك الفلاحة والتنمية الريفية – بدر –

ويمكن شرح هذا الهيكل كالتالي :

أولا : المهام الموجهة لمدير الوكالة :

مدير الوكالة هو مسير عملي ومهمته الأساسية وضع الإستراتيجية لتطوير البنك نذكر من أهم مهامه مايلي :

تعديل التنظيم التجاري من خلال إمكانيات المتاحة بطريقة تجعله يستطيع معالجة مختلف المطالب المقدمة من طرف الزبائن .

يقود الإنتاج التجاري لوكالته نحو الأفضل

يستقبل وينصح الزبائن المهمين للوكالة اثناء متابعة العمليات المعقدة .

يقود ويراقب إعادة فتح الأعمال المتوقفة .

السهر على حفظ وتحسين الصورة الخارجية للبنك .

تحسين الشبائيك الأمامية الخاصة بالبنك .

يطرح على السلطة كل تحسن او تأثير إيجابي على معدل إقراض الأموال أو على مداخيل الوكالة .

يضمن توزيع وحفظ النصوص التعديلية .

(2) تنظيم واجهة المكتب (المهام و الصلاحيات للمشاركين) :

يتكون هذا المكتب من قطبين :

قطب الزبائن

قطب المعاملات :

- قطب الزبائن يتكون من : الاستقبال والتوجيه

المكلفين بالزبائن : الأفراد ، الوكالات

- قطب المعاملات :

الخدمات السريعة

محاسبة الحوالات

القابضة الرئيسية

الفصل الثالث : دراسة واقع القرض الإيجاري ببنك الفلاحة والتنمية الريفية – بدر –

قطب الزبائن هو تحت مسؤولية مراقب قطب الزبائن ، قطب المعاملات تحت مراقبة رئيس الخدمة .

ثانيا : مهام و صلاحيات قطب الزبائن :

تتمثل فيما يلي :

1) المهام هي :

تنظيم المهام التجارية للوكالات والعمل على تطويرها

تتم بالأمعمال الموجهة لزبائن الوكالات العامة والأفراد .

تحليل إطارات القيادات التجارية و ضمان متابعتهم .

2) الصلاحيات :

وهي :

أ) تنظيم الأعمال التجارية للأفراد والوكالات العامة وتحفز تطورهم وذلك من خلال :

تطوير الأساس التجاري للزبائن وازدهار الوكالة العامة والخاصة .

التحقق من سلامة ملفات الزبائن في نظام المعلوماتية .

مراقبة فتح الحسابات للوكالات العامة والخاصة وتخزينها .

الاهتمام ومتابعة الملفات .

تقديم ملفات خاصة لكل زبون .

التوجيه إلى المكلفين بالزبائن كي يتابعوا تجاريا وتقنيا الملفات .

ب) تأطير أعمال المكلفين بالزبائن للوكالات من اجل القروض:

العمل على جمع المعلومات الخاصة بالقروض .

يجب إعلامهم بكل الأخطار المتعلقة بكل عمليات قرض وتقديم ملف نوعي مثلا .

متابعة دورية ودائمة لاستخدام القروض .

الفصل الثالث : دراسة واقع القرض الإيجاري بنك الفلاحة والتنمية الريفية – بدر –

حضور ومشاركة في القروض التي تمنحها الوكالة .

ضمان المتابعة التجارية (نوعية المعلومة) .

متابعة عمل المكلفين بالزبائن الأفراد . من تسجيل المنتجات الاقتصادية .

ج) متابعة عمل الاستقبال :

– العمل على الأخذ الجيد لمساحة FRONT الأعمال الجيدة لمختلف مهام البريد (توجيه واستقبال)

ثالثا : المهام المشتركة للمكلفين بزبائن الوكالات العامة والخاصة :

تتمثل مهام المكلفين بزبائن الوكالات العامة والخاصة فيما يلي :

1) إدارة وتطوير ملف الزبائن والبحوث حيث يقومون ب :

– تسجيل ملف الزبائن في النظام الاعلامي

– السباق إلى فتح رصيد بنكي وحفظ المعطيات داخل الملفات .

– دراسة ملف البحوث .

– القيام بعمليات الترتيب .

– القيام بإجراء تنشيط من اجل زيادات الزبائن والبحوث .

– السباق إلى البيع المتقاطع والقفز باقتراح المنتجات والخدمات البنكية

– القيام بالصفقات التجارية مثل : استلام الشيك

– ضمان الخدمة الجيدة بعد البيع .

2) المهام الخاصة بالمكلفين بزبائن الوكالات العامة و :

وهي كالتالي :

أ) بالنسبة لملفات الحساب :

استقبال الأقسام المكونة للملفات المتعلقة بالحساب

التأكد من صحة الأوراق والمعلومات قبل نقلها إلى الوحدة المتعلقة ب :

BACK OFFICE

القيام بزيارات للموقع .

ب) بالنسبة لترتيب المكلفين بالعمليات التجارية الخارجية :

استقبال الأقسام المكونة للعملية مع المتعامل الخارجي .

التأكد من صحة وسلامة الملفات بواسطة التعديل comex قبل نقلها إلى القسم الخاص

BACK OFFICE : ب :

ج) بالنسبة إلى نوعية الخدمة ما بعد البيع :

- إعلام الزبون بالوضعية قبل استلام الملفات

- إعلام الزبون بالإجراءات المتخذة .

2) المهام المتعلقة بموظفي الاستقبال :

أ) المهام الأساسية لعامل الاستقبال هي :

توجيه الزبون داخل الوكالة وذلك من خلال :

- استقبال الزبائن وإدخالهم داخل الوكالة .

- توجيه الزبائن نحو المكلفين بالزبائن حسب احتياجاتهم وتخصصاتهم .

- إدارة اندفاع الزبائن داخل الوكالة .

خدمة الهاتف للوكالة :

الفصل الثالث : دراسة واقع القرض الإيجاري ببنك الفلاحة والتنمية الريفية - بدر -

- إدارة المكالمات الهاتفية

- تحويل الحالات الخاصة إلى المكلفين بالزبائن .

إعطاء الإجابة من الدرجة الأولى لتساؤلات الزبائن :

- إعلام الزبائن بمختلف الخدمات والمنتجات المقدمة من طرف بنك R

وذلك بتوزيع قصاصات خاصة بهذه الخدمات والمنتجات .

استقبال وتسهيل الإعلام والتعريف بالتعليمات الضرورية من اجل تكوين طلبات الزبائن

- وضع داخل المكان الخاص ب FRONT OFFICE معلومات وإشهارات .

- العمل على إثبات الخدمات المقدمة من طرف بنك بدر .

ب) المهام الموجهة الى المكلفين بمحاسبة الحوالات :

المكلف بهذا العمل مهمته الأساسية هي ضمان محاسبة الحوالات المقدمة من طرف الزبائن واستقبال رأيهم في العملية (استقبال الحوالة)

وتتمثل مهام المكلف بمحاسبة الحوالات فيمايلي :

- محاسبة حوالات الزبائن المتعلقة بفتح حسابات الحوالة الأولى .

- تسجيل بطاقة الحساب و DAT.

تنظيم الكراء الحر ...

وفي إطار تكوين الزبائن ، المكلف بهذا العمل يقوم بتعريف الزبائن المهمين كبار المستلمين وتوجيههم نحو المكلفين بالزبائن .

ج) المهام الموجهة الى الشبايك" الخدمات السريعة

- شبك الخدمة السريعة مهمته الاهتمام بعمليات السحب أكثر من 100.000 دج

- وفي إطار ممارسة مهامه يعمل كذلك على محاسبة المسحوبات الأكثر من 100.000 دج التي جرت في القابضة الرئيسية .

الفصل الثالث : دراسة واقع القرض الإيجاري ببنك الفلاحة والتنمية الريفية - بدر -

- المحاسبون الرئيسيون للوكالة من مهامهم استقبال الركائز الرئيسية للتأمين على القابضة الأوتوماتيكية الموجهة للزبائن .

د) المهام الموجهة الى رئيس الخدمة (قطب المعاملات) :

من مهام رئيس الخدمة :

- تنظيم أعمال الشباييك للخدمة السريعة ، والبريد المحاسبي للحوالات والقابضات (جميع العمليات النقدية) .
- ضمان العمل الجيد وتزويد الشباييك الآلية بالأوراق النقدية وفي إطار مهامه أيضا القابض يعمل على :
- إستقبال احتياجات الزبائن .
- القيام بالسحب للزبائن الأكثر من 100.000 دج .
- القيام بجميع عمليات التغيير اليدوي .

الفرع الثاني: تنظيم مكتب :

- BANK OFFICE هو استطالة FRONT OFFICE (مكمل له) يمنحه الحضور والنصائح والمعلومات اللازمة من أجل تسيير جيد لعمليات الزبائن .

- يحتوي على تقنيات عالية وعلى يد عاملة ضرورية من اجل علاج الأوامر والعمليات المستقبلية من طرف FRONT OFFICE وشبكة المقاصة الالكترونية .

ومن مهامه أيضا :

- معالجة الهياكل الإدارية والتقنيات والعمليات التي تحتاج إلى وقت أو تلزم العودة إلى هياكل أخرى داخلية أو خارجية تابعة للبنك .
- ويضمن أيضا رابط بين مختلف الخدمات للوكالة والمنظمات الخارجية .
- كما أن BANK OFFICE يحتوي على مهام خاصة تتعلق ب :

- وسائل الأجرور

الفصل الثالث : دراسة واقع القرض الإيجاري ببنك الفلاحة والتنمية الريفية – بدر –

- عمليات القروض .

- عمليات التجارة الخارجية .

- الهياكل الإدارية والمحاسبة .

المهام الموجهة لمراقب BANK OFFICE :

مهمته الأساسية هي قيادة ومراقبة BANK OFFICE وضمان التكاملات بين مختلف مهامه الموجهة إليه

- ومن مهامه الرئيسية نذكر مايلي :

- حضور وتوجيه المسيرين في إطار هياكلهم .

- مراقبة ومطابقة ودقة العمليات المقامة داخل BANK OFFICE

- ضمان استقبال وتحليل وتدقيق وبحث المعلومات الإحصائية للخدمات المستعملة الداخلية والخارجية .

- ضمان حفظ الظروف الملائمة لأمن الملفات .

- ان يكون الوسيط بين قطب الزبائن وقطب المعاملات .

الفرع الثالث : أنواع القروض الممنوحة من طرف البنك :

هناك نوعين من القروض التي تمنح في الفرع الجهوي ميله وكذلك بالنسبة للوكالات البنكية الثمانية التابعة لها وتمثل في قروض متوسطة اجل وقروض قصيرة اجل .

أولاً: قروض متوسطة الاجل :

1) القرض الكلاسيكي :

يكون هذا النوع من القروض بين طرفي الوكالة والمقترض وسقف منح القرض بالنسبة للبنك هو اقل أو يساوي 5000 دج نسبة المساهمة الشخصية 30% ونسبة مساهمة البنك 70% (يجب أن تكون $70 >$ % 5000 . 000) وهذا بعد تقديم المقترض موضوع الطلب إلى الوكالة التي تطلب منه تقديم وثائق إدارية (تعريف بالشخصية بالإضافة إلى وثائق جبائية كما يجب كذلك أن يقدم :

الفصل الثالث : دراسة واقع القرض الإيجاري ببنك الفلاحة والتنمية الريفية – بدر –

- دراسة تقديرية للمشروع .
- تقديم طلب القرض .
- تقديم ميزانية للمشروع تقديرية ... لمدة القرض .
- شهادة طبية من طرف بيطري مختص تسمح مثلا بتربية الأبقار .
- عقد ملكية أو إيجار لمساحة أرضية للرعية (البقر الواحدة هكتار مسقية و 5 . 2 هكتار غير مسقية) .
- دراسة الملف المقدم من طرف لجنة الوكالة المكونة من (المدير – رئيس قسم مصلحة القروض مسؤول على الزبائن) ، ثم يقدم الملف للفرع الرئيسي بمحيلة التي تقوم بدراسة ثانية من طرف اللجنة التابعة لها والمكونة من (المدير ، نائب المدير للأشغال ، نائب المدير المكلف ومتابعة مخاطر القروض ، نائب مدير مكلف بالحاسبة) . وفي الأخير تتم الموافقة أو عدم الموافقة على المشروع من طرف اللجنة بالأغلبية ونقص الدراسة ونفس الملف بالنسبة لأنواع الأخرى الآتية .

2) القروض المدعمة من طرف الدولة :

وهي ثلاثة أنواع :

ANSEJ وكالة تشغيل الشباب

Canc وكالة دعم البطالين

ANGEM وكالة تسير القروض المصغرة .

يكون هذا النوع من القروض بين ثلاثة أطراف وهي :

المقترض

البنك

الدولة

نسبة مساهمة البنك فيه هي 70% و 30% مقسمة ما بين المقترض والدولة ونسبة مساهمة الدولة تكون أكبر من مساهمة المقترض .

الفصل الثالث : دراسة واقع القرض الإيجاري ببنك الفلاحة والتنمية الريفية – بدر –

– طريقة التمويل :

بالنسبة ل : نسبة الفائدة هي 5.25 % بالنسبة للنوع الأول والثاني يتم إعادة القرض فيه 20 % فقط إلى الدولة لأنه مدعم بنسبة 80% وكذلك بدون سعر فائدة يبدأ المقترض بإعادة القرض أولاً للبنك ثم الدولة .

3) القرض الإيجاري :

هو قرض متوسط الأجل لمدة خمسة سنوات في موجه للفلاحين لاقتناء العتاد الفلاحي الخ يتكون من ثلاثة أطراف (البنك – الدولة – المقترض) .

– نسبة مساهمة البنك فيه هي 65 % والباقي مقسم بين الدولة والمقترض ونسبة مساهمة الدولة اكبر من نسبة مساهمة المقترض .

ثانياً: القروض قصيرة الاجل :

هي قروض تكون لمدة اقل من سنة ، وتكون بين طرفين (البنك – المقترض) . وهذا بفضل ضمانات مقدمة من طرف البنك بنسبة 1% و 5% .

– 1% نسبة المشاركة في المشروع . وهي تقتطع من أموال المقترض ووضعتها في البنك .

– 5% نسبة حسن تنفيذ المشروع .

وفي حالة عدم المشاركة في المشروع أو الانتهاء من المشروع يتم المطالبة برفع اليد من هذه النسب وهي نوعان :

– قروض الحملات

– قرض الرفيق

– وهي قروض خاصة مدتها سنة وبدون فائدة .

– أما إذا تجاوزت السنة والمقترض لم يرجع القرض للدولة . فتطالبه بدفع القرض مع الفائدة .

المبحث الثاني: دراسة ملف طلب قرض إيجار من بنك الفلاحة والتنمية الريفية

المطلب الأول: الملف المطلوب للحصول على قرض إيجاري

الفرع الأول : الملف المتعلق بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة .

- وثيقة طلب كراء عتاد عن طريق القرض الإيجاري مملوءة وموثقة من طرف الزبون(Annexe1)
- سجل تجاري(Registre Commerce) .
- تأشيرة خاصة (Status et pouvoirs de signature).
- وثيقة عدم خضوعه للضريبة.
- دراسة تقنية اقتصادية للمشروع.
- 3ميزانيات الأخيرة الجبائية.
- الوضعية المحاسبية للسنة الحالية التي يضع فيها المشروع.
- بالنسبة للمؤسسات التي ستبدأ نشاطها هذه السنة:
- تقدم ميزانية افتتاحية تقديرية لمدة 5 سنوات الآتية.
- فاتورة شكلية للعتاد المراد اقتناؤه (موضوع المشروع).

الفرع الثاني : الملف المتعلق بالنشاط الفلاحي.

- وثيقة طلب كراء عتاد عن طريق القرض الإيجاري مملوءة وموثقة من طرف الزبون.
- شهادة ميلاد.
- شهادة إقامة.
- نسخة طبق الأصل مصادق عليها لبطاقة التعريف الوطنية.
- بطاقة الفلاح.
- عقد إيجار، أو عقد ملكية للسنوات المقرر إنشاء المشروع فيها (عقد يثبت استغلاله للأرض) .
- فاتورة شكلية للعتاد المراد اقتناؤه.
- دراسة تقديرية. (وثيقة تقنية للمشروع)
- مخطط تقديري على المنتج المراد تحقيقه .
- شهادة صادرة من الصندوق الوطني للتعاون الفلاح(C,N,M,A) تثبت عدم وجود دين.

الفرع الثالث :الملف المتعلق بالفلاحة والصيد البحري.

- وثيقة طلب كراء عتاد عن طريق القرض الإيجاري مملوءة وموثقة من طرف الزبون.
- شهادة ميلاد.
- شهادة إقامة.
- إذن الاستثمار.
- دراسة تقنية اقتصادية للمشروع.
- تحديد المشروع.

الفرع الرابع : الملف المتعلق بالأنشطة الأخرى (طبيب بيطري، طبيب الريف...)

- بالإضافة إلى الوثائق التعريفية للطلب والتقسيم أعلاه يجب تقديم الوثائق المتعلقة بالمشروع المراد ومختلف الشهادات المتعلقة بالمهنة.

المطلب الثاني : كيفية معالجة ملف القرض ومدته.

الفرع الأول :كيفية المعالجة.

تتم معالجة الملفات للقرض الإيجاري على 03 مستويات:

أولا :على مستوى الوكالة محلية للاستغلال (A,L,E): L'agence Locale d'Exploitation

حيث تقوم بما يلي :

- مراجعة صحة وصدق الوثائق المكونة للملف المقدم.
- حفظ ووضع رقم الترتيب.
- يتابع المشرف كل الحاجات الخاصة بالصيانة.
- في بادئ الأمر يجب قبض مبلغ من المال يقدر ب 10.000 دج كمصاريف لدراسة الملف.
- إعطاء وثيقة الاستقبال للملف المودع انطلاقا من رقم الترتيب.
- وجوب زيارة المكان ومراجعة المعلومات المعطاة.
- يحول الملف إلى مجموعة الاستغلال الجهوي G.R.E

الفصل الثالث : دراسة واقع القرض التجاري بينك الفلاحة والتنمية الريفية – بدر –

Groupe d'Exploitation Régional لدراسته وإتمام المعطيات .

ثانيا : على مستوى GRE

حيث يقوم بما يلي:

- إعادة مراجعة كل الوثائق المقدمة من طرف (ALE) الوكالة المحلية للاستغلال
- دراسة ملف القرض وإصدار الحكم على أسسه الشفوي يتضمن وجهة النظر وتعليل الرفض أو القبول.

-وضع تأشيرة السماح أو قبول التمويل.

-يحول نسخة من الملف إلى DFS الإدارة الخاصة بالتمويل la direction

Financements Spécifiques من أجل رؤيته ومراقبته.

ثالثا : على مستوى DFS :

حيث تقوم هذه الأخيرة بدراسة أخيرة للملف والقيام بعملية التمويل إذا أمكن ذلك.

رابعا : مدة دراسة القرض :

•يكون مدة معالجة ملف القرض التجاري لطلب التمويل على كل مستوى من المستويات

الثلاثة فيما يلي:

15يوم - ALEالوكالة المحلية للاستغلال.

15يوم - GREمجموعة الاستغلال الجهوي.

15يوم - DFSالإدارة الخاصة بالتمويل.

المطلب الثالث : دراسة ملف قرض إيجار مقدم من وكالة فرجيوة .

في دراستنا هذه سنتناول ملف قرض إيجار لشراء حرار مع مقطورة وهذا لفلاح ببلدية فرجيوة .

ويحتوي ملف القرض على التالي :

الفصل الثالث : دراسة واقع القرض الإيجاري ببنك الفلاحة والتنمية الريفية – بدر –

صاحب المشروع : هو عبارة عن فلاح خاص يمتلك قطعة أرض صالحة للزراعة الكائن مقرها بمدينة فرجيوه ولاية ميله ، حيث تقدم صاحب المشروع X بطلب إلى مديرية المصالح الفلاحية للحصول على قرض إيجاري يتمثل في كراء عتاد فلاحي عن طريق بنك – بدر –

موضوع القرض :

جرار فلاحي 75 حصانا بخاري .

مقطورة جرار

طلب قرض الإيجار : ويحتوي هذا الطلب معلومات خاصة بالمستأجر متمثلة في :

الإسم والقب: X

العنوان :مدينة فرجيوه ولاية ميله .

تاريخ ومكان الإزدياد :09-10-1965

بطاقة الفلاح :محمية للعام الجاري .

نوع القرض : قرض إيجاري .

مدة القرض : 60 شهرا .

مخصص : للزراعة

أنواع الأقساط : أقساط ثابتة كل ستة أشهر .

معدل الفائدة هو 9 بالمئة وحصل المستأجر على تخفيض ب 4 بالمئة لأنه نشاط فلاحي مدعم من الدولة .

تاريخ بداية العقد 2010/05/31 .

قيمة القرض : 3332802.11 أما القيمة المستعملة فعليا 2824561.37 دج.

بعد كل المعلومات السابقة الذكر يتم التسجيل المحاسبي بالنسبة للبنك لقسط السداسي الأول من سنة 2013 الخاص بالفترة من 05/31 إلى 11/30 كالتالي :

بالإستعانة بالملحق رقم (4)

من ح / النقدية 309940.05 دج

إلى ح/ قرض مدفوعات الإستئجار 309940.05 دج

خلاصة :

من خلال الدراسة الميدانية ومن خلال التربص الذي قمنا به إستطعنا أن نصل إلى أن بنك الفالحة والتنمية الريفية من بين أهم البنوك على المستوى الوطني لكنه يمتلك شبكة مصرفية كبيرة في الجزائر ومن جهة أخرى تعد أنواع القروض المقدمة منه وكذا المشاريع التي يقوم بتمويلها ، وإن ظهور القرض الإيجاري مثل بديلا تمويليا للإستثمارات والمشاريع في الجزائر لأنه يعتبر بديل مهم للقروض الكلاسيكية التي تشترط مجموعة من الضمانات وقد تطرقنا إلى كيفية المعالجة لقرض الإيجار لدى بنك الفلاحة والتنمية الريفية بإعتبار البنك مؤجرا .

الملخص

لقد عرفت طرق التمويل أساليب جديدة عدا تلك الطرق الكلاسيكية وظهر التمويل التآجيري كبديل تمويلي بالنسبة للمؤسسات لمواجهة أخطار تقادم وسائل إنتاجها ولقد تناولنا في بحثنا هذا من خلال ثلاثة فصول محاسبة القرض الإيجاري حيث تناولنا في الفصل الأول ماهية القرض الإيجاري ومختلف المفاهيم ونشأته وكذ مختلف الجوانب عدا الجانب المحاسبي الذي تناولناه في الفصل الثاني وكذا تناولنا خلال الفصل الأول آلية التمويل عن طريق القرض الإيجاري وأما في الفصل الثاني فعالجنا القرض الإيجاري محاسبيا من خلال المعالجة لدى المؤجر والمستأجر بالنسبة للعقد الإيجاري البسيط والتمويلي أما في الفصل الثالث فقمنا بدراسة ميدانية على مستوى بنك الفلاحة والتنمية الريفية ودرسنا خلالها كيفية معالجة ملف طلب قرض إيجاري وفي الأخير يعتبر القرض الإيجاري وسيلة من وسائل تمويل الإستثمارات وهي وسيلة ناجعة مقارنة بالقروض الكلاسيكية

خاتمة

إن ترقية الاستثمارات الوطنية والأجنبية والتي ساهمت في خلق وتوسيع نسيج المؤسسات الاقتصادية أصبحت تشكل الإدارة المحركة في خلق مناصب عمل وتحقيق مداخيل جبائية للخزينة العمومية .

ولكن يقف أمام هذه المؤسسات مشكل عويص ، فمهما كان المركز المالي لهذا النوع من المؤسسات فإنها تقع في مشكل تمويل الإستثمارات ومشكل الحصول على الأموال الكافية وبصفة دائمة ولذا وجدت القروض كمنخرج لحل أزمتهما.

وقد تناولنا في بحثنا هذا أسلوب جديد لتمويل الاستثمارات الذي يعتبر حديث النشأة في السوق الجزائرية ، فلقد إنصب إهتمامنا في هذه الدراسة على وصف وتحليل أهم جوانبه بالإضافة إلى إعطاء صورة بسيطة عن مميزاته ومزاياه ، وكذا آليات التمويل فيه وكذا تناولنا مختلف الجوانب المختلفة في القرض الإيجاري وتناولنا المعالجات المحاسبية لقرض الإيجار بالنسبة للمؤجر والمستأجر وكذا مختلف العقود الخاصة بقرض الإيجار .

وإن للتمويل بالإيجار عدة مزايا وهذه المزايا التي جعلت من قرض الإيجار وسيلة تمويلية جد فعالة في الدول التي أحسنت إستخدامه ولقد كان لا بد من توسيع هذه التقنية لتشمل بلدان أخرى.

المراجع :

المراجع من الكتب :

باللغة العربية :

الكتب :

- الطاهر لطرش ، تقنيات البنوك ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، الطبعة الثالثة ، سنة 2001.
- فتيحة رشدي ، الإقتصاد النقدي والمصرفي ، الدار الجامعية ، الطبعة الأولى ، سنة 1994.
- محمد كمال خليل الحمزاوي ، إقتصاديات الائتمان المصرفي ، نشأة المصارف ، سنة 2000.
- حسين محمد سمحان ، موسى عمر مبارك ، محاسبة المصارف الإسلامية ، الطبعة الأولى ، سنة 2008.
- مصطفى رشدي شيخة ، النقود والمصارف والائتمان ، دار الجامعة الجديدة للنشر ، مصر ، سنة 1990
- مصطفى بالمقدم ، إستراتيجية التمويل المصرفي ، الأردن ، الطبعة الأولى ، سنة 1999.
- فائزة جمعة صالح النجار ، عبد الستار محمد علي ، الريادة وإدارة الأعمال الصغيرة ، دار ومكتبة الحامد للنشر والتوزيع ، عمان ، الطبعة الأولى ، سنة 2006
- د منير إبراهيم الهندي ، الفكر الحديث في هيكل تمويل الشركات ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، سنة 1996.
- دونالد كيسو ، جيرري ويجانت ، المحاسبة المتوسطة ، دار المريخ للنشر ، السعودية ، طبعة 2009.

المذكرات والرسائل الجامعية :

- بوعافية عبد الرزاق ، التمويل عن طريق القرض الإيجاري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة ليسانس ، المركز الجامعي يحي فارس المدينة ، سنة 2004.

الملتقيات والمداخلات :

- د بالمقدم مصطفى واخرون ، التمويل عن طريق الإيجار كإستراتيجية لتغيير العمل المصرفي ، المؤتمر الرابع إستراتيجيات الأعمال في مواجهة تحديات العولمة ، 15/03/2005 ، جامعة العلوم الإدارية والعلوم المالية بالأردن .
- عاشور كتوش ، مداخلتة بعنوان التمويل بالائتمان الإيجاري ، الإكتتاب في عقود و تقييمه ، دراسة حالة الجزائر ، سنة 2005 ، جامعة العلوم الإقتصادية وعلوم التسيير بالشلف ، الجزائر .
- المديرية العامة لو كالة - بدر - فرجيو ، تربص ميداني حول محاسبة القروض الإيجارية سنة 2013 ، تحت إشراف العون ب . محفوظ .

القوانين والجرائد الرسمية :

- الجريدة الرسمية الجزائرية الصادرة بتاريخ 19/25 مارس 2009 .
- الجريدة الرسمية الجزائرية الصادرة سنة 2005

المراجع بالفرنسية :

Pascal philipposian de credit-bail et le leasing ontils de financzment locatifs , seti
1998, motreal .

المواقع الإلكترونية :

www.ifrs.org

www.4shared.com

www.badr-bank.com

<http://www.tashreat.com>. 2013.