

التأجير التمويلي من منظور إسلامي

دكتور/ محمد عبد الحليم عمر (*)

تقديم:

يعقد المركز دورياً كل أسبوعين حلقة نقاشية في صورة مجلس علم يشارك فيه مجموعة من العلماء والباحثين لمناقشة إحدى القضايا الاقتصادية من منظور إسلامي وذلك بغرض تبادل الآراء حولها والتثقيف الذاتي للمشاركين ثم إلقاء الضوء على القضية في جميع جوانبها ومحاولة الخروج بنتائج تساعد في توضيح موقف الإسلام منها، وعادة ما يتم إختيار قضايا المناقشة من القضايا الخلافية والمستحدثة.

وقضية اليوم تدور حول أسلوب جديد من أساليب التمويل والمعاملات وهو (التأجير التمويلي)، وهي قضية جدية بالمناقشة للآتي:

- أن التأجير التمويلي من الأنشطة التي دخلت إلى كثير من البلاد الإسلامية ومنها مصر التي صدر بها القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ في شأن التأجير التمويلي، ولائحته التنفيذية.

- أن بعض البنوك الإسلامية تستخدم التأجير التمويلي كأحدى صيغ التمويل والاستثمار.

(*) أستاذ المحاسبة مدير مركز صالح كامل للاقتصاد الإسلامي جامعة الأزهر

- أنه رغم العمل بصيغة التأجير التمويلي في البلاد والبنوك الإسلامية إلا أنه يوجد خلاف فقهي كبير حول مدى جواز هذه الصيغة شرعاً.
- أن هناك خطأً في المفاهيم الأساسية لصيغة التأجير التمويلي وجوانبها التطبيقية مما يؤدي إلى عدم وضوح حقيقة المقصود منها وبالتالي يصدر الحكم عليها سواء من الناحية الشرعية أو التطبيقية من حيث المزايا والعيوب بشكل غير سليم.

وحسب المتبع في الحلقات النقاشية فإنه تعد ورقة عمل أولية حول القضية المطروحة تتناول تجلية جميع الجوانب الخاصة بها لتسهيل إجراء النقاش حولها والخروج بنتائج تفيد المهتمين بها.
وفي ضوء ما سبق نعد هذه الورقة التي نتناول فيها أمرين رئيسيين هما:

الأمر الأول: التعرف على صيغة التأجير التمويلي بتناول المصطلحات والمفاهيم الأساسية لها وخصائصها ثم حقيقتها.
الأمر الثاني: الجوانب الفقهية بتناول مدى توافر القواعد والأحكام الشرعية فيها ثم ذكر أهم الفتاوى والتوصيات الفقهية التي سبق صدورها عن هذه الصيغة.

والله ولي التوفيق

1- التعرف على صيغة التأجير التمويلي

بناء على نص القاعدة الفقهية التي تقول «الحكم على الشيء فرع عن تصوره» سوف نتناول في هذا القسم من الورقة التعرف على صيغة التأجير التمويلي بشكل يمكن من ادراك حقيقتها وحتى يمكن بيان موقف الشريعة الإسلامية منها وذلك في الفقرات التالية:

١/١: خلفية تاريخية مقارنة.

٢/١: المصطلحات والمفاهيم المتصلة بالتأجير التمويلي.

٣/١: خصائص التأجير التمويلي وحقيقته.

١/١: خلفية تاريخية مقارنة:

تصنف صيغة التأجير التمويلي ضمن صيغ التمويل بالائتمان^(١) والتي أصبحت من مظاهر الاقتصاد المعاصر، والتمويل بالائتمان قد يرتبط بعمليات حقيقية كما في البيع بالأجل والايجار، وقد ينفصل عنها كما في القروض، وصيغة التأجير التمويلي من الصور التي يرتبط فيها التمويل بعمليات حقيقية هي الايجار والبيع معاً، ولذا فإنها تاريخياً تمثل إمتداداً وتطويراً لهذه الصور، ونبين ذلك في تحليل مبسط، بأن البيع بالأجل يتضمن

(١) التمويل هو نقل القدرة التمويلية من جهات الفائض إلى جهات العجز، وهو قد يكون بالمشاركة في ناتج الاستخدام أو يكون ديناً في ذمة جهات العجز ديناً تجارياً بتقديم سلعة أو عين، أو ديناً نقدياً بتقديم مبلغ من المال.

انتمائاً يمنحه البائع للعميل في صورة تأجيل الثمن وسداده بعد مدة إما دفعة واحدة أو على أقساط دورية بحسب قدرة العميل المالية، وبما أن أى عملية انتماء تتطوى على مخاطر تتمثل جملة في احتمال عدم إمكانية البائع تحصيل الثمن المؤجل أو الباقي منه، ونظراً لأن ملكية السلعة تكون قد انتقلت للمشتري فإنه يصعب على البائع اللجوء إلى استرداد السلعة المباعة لاستيفاء حقه، وعلاجاً لذلك وجد في القانون ما يعرف «بالشرط الواقف أو المانع» والذي يعنى به الاشتراط في عقد البيع على عدم تصرف المشتري في السلعة حتى سداد كامل الثمن للبائع أو تعليق انتقال ملكية السلعة حتى تمام سداد الثمن وفي إجراء آخر قريب من ذلك أجازت بعض القوانين بقاء السلعة المباعة مملوكة للبائع حتى يسدد المشتري كامل الثمن فيما يعرف «بالبيع بالتقسيط مع حفظ حق الملكية».

ورغم اتساع نطاق العمل بهذا الأسلوب، إلا أنه لم يمكن من مواجهة مخاطر عدم السداد من ناحية فضلاً على منافاته لحقيقة البيع الذى يعرف بأنه نقل ملكية المبيع للمشتري والثمن للبائع، وبالتالي لم تأخذ به كثير من قوانين دول العالم.

هذا ولما كان الإيجار يمثل إحدى صيغ التمويل عن طريق تقديم المؤجر عيناً أو أصلاً للمستأجر لينتفع به مع بقاء ملكية العين للمؤجر حقيقة وقانوناً وشرعاً، لذلك جمع بين صيغة التأجير والبيع بأن يتم التعاقد على تأجير العين لمدة معينة بأجرة تزيد على أجرة المثل لتغطية ثمن السلع وفي نهاية المدة تنتقل ملكيتها للمستأجر، وظهر بذلك عقد التأجير البيعى والذي يتم بين بائع السلعة (وبصفته مؤجراً) وبين مشتريها (وبصفته مستأجراً)، ثم

التأجير التمويلي من منظور إسلامي

دكتور/ محمد عبد الحليم عمر

تطور الأمر بوجود طرف ثالث دخل العملية بصفته ممولاً يتولى شراء السلعة من البائع ويدفع ثمنها له بناء على طلب المستأجر، ويقوم هذا الممول بالتعاقد مع المستأجر بتأجير السلعة له وهو ما يعرف بالتأجير التمويلي الذي ظهر منذ الخمسينات من هذا القرن.

وانتشر التعامل بهذه الصيغة على نطاق واسع عالمياً خاصة بالنسبة لمجالات الطائرات والحاسبات الإلكترونية والآلات والمعدات والمباني وغيرها، ثم بدأ التعامل بهذه الصيغة يتناقص في السنوات الأخيرة وظهر ما يسمى بالتأجير شبه التمويلي^(١).

أما في مصر فرغم صدور قانون التأجير التمويلي رقم ٩٥ لسنة ٩٥ منذ ثلاث سنوات فإنه لم يلاحظ وجود عمليات تأجير تمويلي في السوق المصرية، وبالنسبة للبنوك الإسلامي فإن قليلاً منها يطبق هذه الصيغة ولكن بأسلوب آخر اسمه «التأجير المنتهي بالتمليك» وهو في حقيقته يختلف قليلاً عن التأجير التمويلي كما سيرد في الفقرة التالية.

٢/١: المفاهيم المتعلقة بالتأجير التمويلي:

من الناحية القانونية والشرعية فإن هذه الصيغة مركبة من عدة عمليات (تأجير - بيع - تمويل) ومن أجل ذلك وجدت عدة مصطلحات عند تناولها

(١) د. محمد السيد أبو العز "المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار" هيئة المحاسبة للمؤسسات المالية الإسلامية بالبحرين ١٩٩٦.
المستشار محمود فهمي د. منير سالم، د. عبد الله سالم - التأجير التمويلي - ١٩٩٧ ص ١٣٧ - ١٤٠.

ورغم أن كلا واحد منها له مفهوم مختلف وإجراءات تطبيقية والتزامات قانونية مختلفة، فإن كثيراً من الكتاب يخلطون بينها مما يتطلب معه الأمر توضيح هذه المصطلحات والمفاهيم لنتمكن من الوصول إلى حقيقة صيغة التأجير التمويلي من بينها، ونبدأ أولاً ببيان المفاهيم المبنية عليها، أو المفاهيم الأساسية.

١/٢/١: المفاهيم الأساسية: (الإيجار - البيع - التمويل)

أ - الإيجار: وهو عقد: «تمليك منفعة مدة معلومة بعوض معلوم»^(١).
ب - البيع: ومن تعريفه: «عقد معاوضة مالية تفيد ملك عين أو منفعة على التأييد لا على وجه القربة»^(٢).
وبذلك يتضح أن الفرق بين البيع والإيجار، أن البيع يقع على العين ومنافعها تبعاً والإيجار يقتضى ملكية المنافع دون العين التى تظل ملكاً لصاحبها.

كما أن الإيجار يفيد ملكية المنفعة مدة معلومة، أما البيع فينتقل الملكية على وجه التأييد أى ليس مؤقتاً.

ج - أما التمويل بمعناه العام فهو تدبير الأموال أو الموارد اللازمة للنشاط الاقتصادى سواء كان من الموارد الذاتية للشخص أو من غيره، والتمويل من الغير يسمى أئتمناً ويقوم على نقل القدرة التمويلية من فئات

(١) المبسوط للسرخسى ٧٤/١٥، الأم للشافعى: ٣٥٠/٣، المغنى لابن

قدامة ومعه الشرح الكبير: ٣/٦

(٢) الموسوعة الفقهية - وزارة الأوقاف والشئون الإسلامية بالكويت ٦/٩.

الفائض إلى الفئات التي تحتاجه لاستخدامه في النشاط، وكل من هذه العقود الثلاثة يمكن أن تتم منفصلة، كما يمكن أن تتم مجتمعة، وصيغة التأجير التمويلي تمثل صورة لإجتمع العقود الثلاثة معاً.

ونظراً لأن الشكل القانوني لهذه الصورة يركز على التأجير لذلك بدأ مسمائها بلفظ التأجير غير أنه لاجتماع العقود الثلاثة فيها أوجد مسميات ومصطلحات أخرى كثيراً ما يتم الخلط بينها رغم أن لكل منها مفهوماً مغايراً للآخر وإجراءات مالية وقانونية مختلفة.

وسوف نحاول في الفقرة التالية تحرير هذه المصطلحات والمفاهيم.

٢/٢/١: المصطلحات والمفاهيم المتعلقة بالتأجير:

وفي هذا المجال يمكن التفرقة بين نوعين رئيسيين من التأجير هما:

١/٢/٢/١: التأجير التشغيلي: وهو عقد الإيجار العادي والمتعارف

عليه، إذ لا يتضمن سوى انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة مقابل أجره يتفق عليها ولمدة معينة ونظراً لأن هذا النوع يطبق بشكل متسع وفي جميع المجالات ومنذ أزمان بعيدة لذلك فإن كثيراً من التعريفات التي ترد له تأتي على مفهوم المخالفة للأنواع الأخرى التي تتضمن (التأجير - التمويل - البيع).

ومن تعريفاته^(١)، «التأجير التشغيلي هو ما يكون عادة لمدة تقل عن

العمر الإنتاجي للعين المؤجرة ولا يتضمن حقاً للمستأجر بشراء العين عند

(١) د. منذر قحف "سندات الإجارة والاعيان المؤجرة" المعهد الإسلامي

للبحوث والتدريب بجدة - ١٩٩٥ - ص ١٥.

نهاية العقد، كما أن المؤجر لا يلقي فيه عبء التأمين والصيانة والمسئوليات الأخرى المتعلقة بالعين المملوكة على المستأجر» وهناك قيد آخر يجب ذكره وهو أن أقساط الأجرة تكون لمقابلة الانتفاع بالعين فقط دون استرداد جزء من تكلفة العين المؤجرة.

٢/٢/٢/١: التأجير المقترن بعقود أخرى (بيع - تمويل) وتوجد تحته عدة أنواع ومصطلحات هي:

أ - التأجير البيعي، وهو تأجير عين معينة لمدة من الزمن على أن تنتقل ملكية العين للمستأجر في نهاية مدة الإيجار وهذا النوع يماثل تماماً في طريقة احتساب القسط والإجراءات المالية والمحاسبية عقد البيع بالتقسيط مع حفظ حق الملكية مع اختلاف التسمية إلى تأجير بدلاً من بيع، وهو ما اكده المشرع المصري في المادة ٤٣٠ من القانون المدني المصري الصادر عام ١٩٤٨ حيث جاء ما نصه: «إذا كان البيع مؤجل الثمن جاز للبائع أن يشترط أن يكون نقل الملكية إلى المشتري موقوفاً على استيفاء الثمن كله، ولو تم تسليم المبيع. فإذا ما وفيت الأقساط جميعاً، فإن انتقال الملكية إلى المشتري يعتبر مستنداً إلى وقت البيع، ويسرى ذلك ولو سمي المتعاقدان البيع إيجاراً. ويطلق شراح القانون على هذا النوع «الإيجار السائر للبيع لذا فإنهم يرون أنه رغم تسميته بالتأجير فإن حقيقته بيعاً محضاً»^(١).

(١) د. عبد الرازق السنهوري "الوسيط في شرح القانون المدني" دار الجامعات المصرية: ١٧٧/٤ - ١٨٢.

ويلاحظ أن من أهم خصائص هذا العقد أنه يراعى في تحديد أقساط الإيجار استرداد المؤجر تكلفة العين المؤجرة إضافة إلى هامش ربح وعائد أو فائدة على الرصيد المتبقى بعد سداد كل قسط، وبالتالي فقسط الإيجار هنا يزيد عن قسط الإيجار التشغيلي لنفس العين المستأجرة، هذا مع مراعاة أن هذا العقد يطلق عليه من وجهة نظر المستأجر «بالتأجير الشرائي، أو الشراء التأجيري» وهو عادة يتم بين منتج أو مالك السلعة والمستأجر دون وجود طرف ثالث ممول.

ويعرف التأجير البيعي، بأنه «عقد يملك فيه المستأجر العين المؤجرة عند نهاية مدة الإجارة حكماً بنص العقد دون ثمن»^(١) لأن المستأجر سدد ممتثلاً في أقساط الإيجار التي دفعها خلال مدة عقد الإجارة مع ملاحظة أن تملك المستأجر للعين في نهاية المدة يتم بموجب عقد التأجير البيعي دون حاجة إلى إبرام عقد جديد.

ب - الإيجار المنتهى بالتمليك، أو الإجارة مع الاقتناء، وهي اصطلاحات ظهرت مع دخول البنوك الإسلامية هذا المجال، ومحاولة العلماء إيجاد تخرج شرعي للتأجير التمويلي رغم أن هذه الصورة (الإيجار المنتهى بالتمليك) أقرب إلى التأجير البيعي من التأجير التمويلي كما سيتضح بعد، حيث تقوم هذه الصورة على عقد تأجير العين مدة معينة ثم يقترن بها كشرط في العقد، أو في صورة عقد مستقل أو مواعدة ببيع أو هبة العين في نهاية مدة الإيجار للمستأجر.

(١) د. منذر مقحف مرجع سابق ص ١٥..

وبالجملة فإن الإيجار المنتهى بالتملك يستهدف تملك العين للمستأجر في نهاية مدة الإيجار أو خلالها تدريجياً سواء بثمن رمزي أو حقيقي أو هبة مجاناً^(١) وبالتالي فهو يفترق بذلك عن الإيجار التشغيلي، كما أن نقل الملكية يتم بعقد جديد، وهو ما يفترق به عن التأجير البيعي.

ج- التأجير التمويلي: إن هذه الصيغة رغم أنها تدخل ضمن نوع الإيجار المقترن بالبيع مثل الصورتين السابقتين، إلا أنها تزيد عنها في أنه في العادة يوجد فيها ثلاث أطراف فمنتج أو بائع للعين، ومستأجر يرغب في تأجيرها ولكن المنتج أو البائع يريد الثمن الآن وليس معه، وممول يشتري العين التي يرغبها المستأجر من منتجها ويؤجرها للمستأجر. وهنا نرى أن دور المؤجر هو دور تمويلي بالدرجة الأولى، وبالتالي نسب العقد إليه وسمى تأجيراً تمويلياً، ولذا فإن ما يتخذ من إجراءات وشروط أخرى لتنفيذ العقد تركز على الجانب التمويلي، كما سنرى فيما بعد.

ويعرف بأن التأجير التمويلي^(٢): بأنه ما يكون لمدة تشمل كل العمر الانتقاعي - 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

(١) مجلد معايير المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية الصادر عن هيئة المعايير لها بالبحرين ١٩٩٧ ص ٣١١-٣١٩.

(٢) د. منذر مقحف - مرجع سابق ص ١٥، د. منير سالم وآخرين مرجع سابق ص ١١.

التأجير التمويلي من منظور إسلامي

دكتور/ محمد عبد الحليم عمر

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»^(١). 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 التالية.

٣/١: خصائص وحقيقة التأجير التمويلي

١/٣/١: خصائص التأجير التمويلي: إن هذه الخصائص تميز التأجير التمويلي بصورة رئيسية عن التأجير التشغيلي، كما أن بعضها يميزه عن التأجير البيعي والمنتهى 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 الخصائص:

١/١/٣/١: أن تنتقل ملكية العين المؤجرة في نهاية مدة الاجارة إلى المشتري إما إلزاماً بنص عقد الإيجار^(٢) وإما باعطاء المشتري حق الخيار

(١) معايير المحاسبة الدولية الصادرة عن الاتحاد الدولي للمحاسبين المعيار رقم ١٧ بند ٢.

(٢) معايير المحاسبة الدولية - المعيار رقم ١٧ - ملحق المعيار بند (١)، التوصية رقم (١٣) الصادرة مجلس معايير المحاسبة الأمريكي FASB بند رقم (١).

بالشراء^(١)، ويراعى في تحديد ثمن الشراء ما سبق أن أداه المستأجر من أقساط الأجرة عن المدة السابقة^(٢)، 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^(٣).

٢/١/٣/١: تغطي مدة العقد القسم الأعظم من العمر الإنتاجي أو الانتفاعي للعين المؤجرة^(٤)، وبعضهم حددها بما يعادل ٧٥% فأكثر من هذا العمر^(٥) ويرتبط بذلك خاصية أخرى وهى أن لا يكون العقد قابلاً للإلغاء^(٦) حتى يضمن المؤجر استرداد قيمة العين المؤجرة، وأنه إذا فسخ العقد قبل إنتهاء مدة الاجارة بواسطة المستأجر كان عليه أن يدفع باقى الأقساط وعادة

(١) المراجع السابقة، المادة (٥) من قانون التأجير التمويلي المصرى رقم (٩٥) لسنة ١٩٩٥، المستشار محمود فهمى وآخرين، مرجع سابق ص ١١.

(٢) المادة (٥) من قانون التأجير التمويلي
(٣) معيار الاجارة والاجارة المنتهية بالتمليك رقم (٨) الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية.

(٤) معايير المحاسبة الدولية - المعيار رقم ١٧ - ملحق المعيار بند (٣). د. منذر قحف مرجع سابق ص ١٥.

(٥) التوصية رقم (١٣) بند (٣).

(٦) معايير المحاسبة الدولية - معيار (١٧) بند (٥)، المستشار محمود فهمى وآخرين مرجع سابق ص ١١.

ما يتم التأمين ضد إلغاء العقد بما يكفل له الحصول على القيمة الإيجارية عن باقى مدة العقد والثلث المحدد به (١).

٣/١/٣/١: أن تحدد قيمة أقساط الإيجار خلال فترة التعاقد بما يغطى ويضمن للمستأجر استرداد رأسماله - الأموال المدفوعة للحصول على العين - وعائد على الأموال المستثمرة فيه يتمثل في هامش ربح وفوائد على الرصيد المتناقص المتبقى في ذمة المستأجر (٢).

ويعبر عن هذه الخاصية بتعبير مالى: بأن تكون القيمة الحالية لأقساط الإيجار عند بدء عقد الإيجار أكبر من أو مساوية لقيمة الموجود المؤجر العادلة (٣)، وبعض الجهات حددتها بـ ٩٠% أو أكثر من القيمة السوقية (٤).

٤/١/٣/١: نقل منافع ومخاطر ملكية العين المؤجرة إلى المستأجر (٥)، والمنافع معروفة وهى التشغيل أو الاستخدام المربح طوال مدة الإيجار بدون توقف، وبالربح المتوقع من التحسن في القيمة المتبقية التى يشتريها المستأجر في نهاية المدة، أما المخاطر فتشمل إمكانات الخسائر من طاقة غير مشغلة أو من التقادم التكنولوجى أو من تغيرات في المردود ناتجة عن أوضاع اقتصادية متغيرة، إضافة إلى ما يصيب العين المؤجرة من تلف أو خسائر

(١) معيار المحاسبة الدولية معيار رقم (١٧). قانون التأجير التمويلي المصري المادة (١٠).

(٢) معايير المحاسبة الدولية - معيار رقم (١٧) بند (٥)، المستشار محمود فهمي وآخرين - مرجع سابق ص ١١.

(٣) هامش بند (٥) من معيار المحاسبة الدولية رقم ١٧.

(٤) التوصية رقم (١٣) بند ٤.

(٥) المعيار رقم (١٧) من معايير المحاسبة الدولية بند (٣)، (١٤).

تحتاج معه إلى صيانة وإصلاح حيث أن مصروفات الصيانة والتأمين تكون على عاتق المستأجر^(١)، وأنه ملتزم في جميع الأحوال بسداد أقساط الأجرة حتى نهاية العقد دون نظر إلى أية ظروف.

وإذا كانت هذه الخصائص هي ما تميز عقد التأجير التمويلي عن عقد التأجير التشغيلي، وأنها توجد في عقود التأجير البيعي والمنتهي بالتملك، فإنه يلاحظ أن التأجير التمويلي يفترق عن الأخيرة في أن ملكية العين تنتقل في التأجير البيعي بموجب العقد الأول وبعد سداد كامل الأقساط دون حاجة إلى تعاقد جديد، كما أن التأجير المنتهي بالتملك وإن كان نقل الملكية فيها لا بد فيه من عقد جديد بعد إنتهاء مدة الايجارة إلا أنه كوعد في عقد الايجار يجب الالتزام به وبحيث إذا لم تنتهي العملية بالتملك يعاد النظر في أقساط الأجرة ويرد للمستأجر ما كان قد دفعة فيها على ذمة التملك، أما التأجير التمويلي فقد ينص فيه على بيع الأصل للمستأجر في نهاية المدة، كما قد يترك ذلك كحق للمشتري ينفذه أو لا ينفذه، هذا فضلاً على أنه كما سبق القول عادة وغالباً ما يكون أطراف عقد التأجير التمويلي ثلاثة (بائع - ممول ومؤجر - مستأجر) كما جاء في المواد ١، ٧، ٨، ١٣، ٢٢ من قانون التأجير التمويلي المصري، والبند ٢١ في المعيار (١٧) من معايير المحاسبة الدولية.

وبذلك يتضح أن عقد الايجار التمويلي له خصائص مميزة عما يتشابه معه من عقود الايجار الأخرى، حيث أنه عقد يجمع بين (التأجير - التمويل

(١) المادة (٩) من قانون التأجير التمويلي المصري.

التأجير التمويلي من منظور إسلامي

دكتور/ محمد عبد الحليم عمر

(البيع) ورغم أن القانون وكثير من الكتاب يصنفونه ضمن عقود الايجار، فهل هو في الحقيقة ايجاراً أم غير ذلك؟ هذا ما سنتعرف عليه في الفقرة التالية.

٢/٣/١: حقيقة التأجير التمويلي: وهذه الحقيقة نستجليها من طبيعة الالتزامات والحقوق المترتبة على العقد لكل طرف من الأطراف (المؤجر والمستأجر) كما يتضح مما يلي:

١/٢/٣/١: إن قيمة الأجرة وأقساط الاجارة تبعاً تحدد في عقد التأجير التمويلي كما سبق القول بحيث تغطي تكلفة الأصل وهامش ربح وعائد على الأموال المستثمرة فيه، بمعنى أنه لو كانت تكلفة الأصل ١٠٠٠٠٠ وقيمتها السوقية عند بدء الايجار ١٢٠٠٠٠، وأن معدل الفائدة ١١% سنوياً ومدة الايجار ٣ سنوات وهى العمر الإنتاجي للأصل، فإن قسط الايجار يحدد كالاتى:

القيمة السوقية

=

القيمة الحالية لدفعة مقدمة لمدة ثلاث سنوات بفائدة ١١% (تستخرج من جدول الفائدة المركبة)

$$٤٤٢٣٩ = \frac{120000}{3,71252} =$$

وبالتالى تكون جملة أقساط الايجار = ٣ × ٤٤٢٣٩ = ١٣٢٧١٧

تكلفة الأصل ربح فائدة

وتكون قيمة الايجار موزعة كالتالى = ١٢٧١٧ + ٢٠٠٠٠ + ١٠٠٠٠٠ = ١٣٢٧١٧

وبالتالى فإن العملية عملية بيع وليست ايجاراً، لأنه في الايجار التشغيلي (العادى) لا ينظر إلى تكلفة الأصل وعائد استثماره.

٢/٢/٣/١: إن كون العقد ينقل مخاطر العين المؤجرة إلى المستأجر، والمخاطر من تبعات الملكية ليدل على أن العملية بيع حيث أنه إذا كان تعريف التأجير التمويلي - كما سبق ذكره - أنه عقد ينقل تقريباً جميع أخطار ملكية موجود ما ومنافعها إلى المستأجر^(١)، فإن هذا هو حقيقة البيع الذى كما يقول الفقهاء بأنه ينقل غلة (منافع) وضمن (أى مخاطر) المبيع للمشتري^(٢).

٣/٢/٣/١: مما يؤكد حقيقة العقد على أنها بيع وليس إيجاراً، أن المعالجة المحاسبية لهذه المعاملة تؤكد ذلك كما يظهر في معايير المحاسبة الدولية^(٣) التى تنص على أن يظهر الأصل المؤجر في الميزانية العمومية للمستأجر كأحد ممتلكاته مقابل إظهار باقى أقساط الايجار كالتزامات في جانب المطلوبات، أما المؤجر فلا يظهر العين المؤجرة في جانب الأصول كأحد ممتلكاته، ولكنه بمجرد عقد الايجار يظهر بدلاً منها أقساط الايجار

(١) المعيار المحاسبى الدولى رقم (١٧) بند ٢.

(٢) المغنى لابن قدامة ٥٧١/٣، ٥٧٣.

(٣) المعيار رقم (١٧) بند رقم (٦)، وبند (١٤).

كدين على المستأجر، بل وأكثر من ذلك فإن المستأجر يحسب الاستهلاك الدورى في دفاتره باعتبار أن الأصل مملوك له، بالإضافة إلى أن المؤجر يعالج أقساط الإيجار باعتبار جزء منها إيراداً أو دخلاً يظهره في قائمة الدخل وهو الفوائد وهامش الربح، وجزءاً منها يخفض به ديون المستأجر في الميزانية، بينما في التأجير العادى أو التشغيلى يظهر كامل قسط الإيجار كإيراد في قائمة الدخل.

١/٣/٢٠٠٤: رغم أن قانون التأجير التمويلي المصرى رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ سمى العقد تأجيراً، إلا أنه يفهم من العديد من النصوص أنه عملية بيع لا تأجير ومن هذه النصوص ما يلى:

أ - المادة (٥) وهى تتناول حق المستأجر في شراء المال المؤجر في نهاية المدة، أشارت إلى أنه يراعى في تحديد ثمن الشراء مبالغ الأجرة التى أداها المستأجر، مما يعنى أن ما دفعه المستأجر من أجرة سابقة ليست مقابل الانتفاع بالعين وإنما جزءاً منها كان لمقابلة ثمن العين المؤجرة.

ب - المادة (٩) أشارت إلى التزام المستأجر باستعمال وصيانة وإصلاح الأموال المؤجرة وفي ذلك ملحظ للملكية لأن قوانين الإيجار العادى تجعل هذه الصيانة على المالك.

ج - المادة (٢٧) في تقريرها للاعفاءات الضرائب والرسوم الجمركية نظرت إلى المستأجر وليس إلى المؤجر فإذا كانت المعاملة المقررة قانوناً إعفاء المستأجر من هذه الضرائب، فإن المؤجر يعفى منها حتى ولو كانت المعاملة المقررة قانوناً له عدم الاعفاء، كما أنه في حالة فسخ العقد أو إبطاله أو إنتهاء مدته دون أن يشتري المستأجر العين فيسقط هذا الإعفاء وتستحق الضرائب والرسوم.

د - بما أن المؤجر وبصفته ممولاً يقوم بشراء العين من الغير، فإنه في تحديد قسط الأجرة يراعى كما سبق استرداد ثمن الشراء والعائد على المال المستثمر بما يعنى أن العملية بيع، وهذا ما يفهم من المادة (٢٢) التى نصت على أنه إذا صدر حكم بانقاص ثمن البيع - أى الثمن باع المورد العين به للمؤجر الممول - لأى سبب من الأسباب تعين تخفيض أقساط الأجرة والتمن المتفق عليه في هذا العقد بذات النسبة التى خفض بها الثمن. وهكذا نخلص إلى أن حقيقة التأجير التمويلي هو أنه عملية بيع وإن كان الشكل القانوني له أنه إيجار^(١).

(1) Glenn A Welsch & Chores T. Zlatkovich, Intermediate Accounting, Richard D.Irwin Inc. 1989, p. 1046.

د. محمد على القرى - العقود المجمعة والمركبة - بحث مقدم إلى مجمع الفقه الإسلامية بجدة ١٩٩٧م.

٢- الجوانب الفقهية للتأجير التمويلي

إذا كنا توسعنا في عرض الجزء الأول من الورقة فإنما كان ذلك من أجل توفير المعلومات الكافية لمناقشة القضية من منظور إسلامي، أما في هذا الجزء من الورقة فإن الأمر سيقصر على عرض الجوانب الفقهية للتأجير التمويلي عن طريق بيان القواعد والأحكام الفقهية المنظمة للمعاملات بشكل عام وتلك التي ينطوي عليها التأجير التمويلي بأسلوب مقارنة حتى يمكن للسادة المشاركين ببيان مدى توافق التأجير التمويلي مع هذه القواعد والأحكام، كما سنتناول في عرض موجز لأهم الفتاوى والتوصيات التي صدرت سابقاً بخصوص هذه الصيغة، وسوف يكون تناولنا للمعلومات في هذا الجزء بصورة حيادية دون أن نتطرق إلى ترجيح بعض الآراء على البعض الآخر فذلك متروك للسادة أعضاء الحلقة النقاشية.

١/٢: مدى موافقة عقد التأجير التمويلي للقواعد والأحكام الشرعية:

وسوف نتناول ذلك في ثلاث نقاط فرعية هي:

١/١/٢: عقد التأجير التمويلي والقواعد الشرعية العامة المنظمة

للمعاملات المالية: لقد نظمت الشريعة الإسلامية المعاملات المالية إنطلاقاً من مقصود الشريعة وهو تحقيق مصالح الناس الذي يعنى به تحصيل المنافع ودرء المفساد، ولذلك بينت العقود في الشريعة الإسلامية على قواعد عامة مستقاة من ذلك نستعرضها فيما يلي بالتطبيق على عقد التأجير التمويلي:

١/١/١/٢: تحقيق المنافع لطرفي المعاملة. كما سبق القول إن عقد

التأجير التمويلي يمثل تطوراً لأساليب وصور الائتمان المقترن بعمليات

حقيقية، وبالنظر في الحاجة التي أدت إلى هذا التطور والتي يلبيها هذا العقد وتمثل منافع له نجدها تتمثل فيما يلي:

أ - الحد من مخاطر الائتمان بعدم إمكانية تحصيل الأقساط، ذلك أنه في البيع بالأجل والذي تنتقل فيه الملكية للمشتري يصعب على البائع استرداد السلعة أو وجود حق له عليها عند الإفلاس، أما اقتران البيع بصيغة التأجير، فإنه قانوناً وشرعاً تظل ملكية العين المستأجرة في يد المؤجر، وبالتالي إذا توقف العميل عن السداد أو أفلس يسترد المؤجر العين، ومن جانب آخر فإن شرط عدم إلغاء العقد والتأمين ضد الإلغاء يضمن للمؤجر تحصيل جميع أقساط الأجرة حتى نهاية العقد.

ب - المزايا الضريبية التي يحققها هذا النوع من التعامل للمؤجر ففي الولايات المتحدة الأمريكية يسمح للمؤجر بخصم ١٠% من قيمة الأصول المؤجرة من الضريبة المستحقة عليه، وفي مصر بموجب قانون التأجير التمويلي تعفى أرباح المؤجر من عمليات التأجير من الضرائب لمدة خمس سنوات فضلاً على الإعفاء الجمركي على الأعيان المستوردة بغرض التأجير.

ج - بالنسبة للمستأجر، فإن هذه الصيغة توفر له الحصول على الأصول اللازمة لنشاطه بطريقة سهلة وبدون دفع مقدم كما في البيع بالتقسيط وبالتالي تمنحه ائتمناً بنسبة ١٠٠% من قيمة الأصل ويسدده من إيرادات استخدام الأصل.

ومع ذلك فإنه ليس تحقيق المنافع فقط هو العامل الحاكم في قبول هذا العقد شرعاً، إذ قد تكون له مضار ومفاسد تفوق المنافع، وبذلك يشترط أن لا يحقق العقد مفاسد والتي منها الغرر والربا.

٢/١/١/٢: عدم وجود غرر أو جهالة أو ربا: إن عقد التأجير التمويلي تتحقق فيه المعلوماتية لكل من عناصره فأقساط الأجرة معلومة، والمدة معلومة، والعين المؤجرة معلومة وإلى هذا الحد لا يوجد فيه غرر، ولكن نظراً إلى أن جزءاً من قسط الايجار يحسب بصفته فائدة على باقى الأقساط في ذمة المستأجر، وأن سعر الفائدة يختلف من وقت إلى آخر، فإنه توجد صورة للتأجير التمويلي منتشرة ينص فيها على تحديد القسط طبقاً لسعر الفائدة السارى وقت احتسابه، ومن هنا يكون قسط الايجار غير معلوم إذ أنه ينظر في تحديده دورياً في ضوء سعر الفائدة السارى مما يدخل فيه الغرر، هذا فضلاً على احتساب فائدة ربوية كجزء من قسط الايجار.

٣/١/١/٢: تحقق التراضى الكامل بين طرفى المعاملة وما يقتضيه ذلك من عدم تضمين العقد شروطاً تنقص من الإرادة الحرة للمتعاقدين، ومن المعروف أن عقد التأجير التمويلي يتمضن شروطاً عدة، سوف نتعرف عليها في الفقرة التالية.

٢/١/٢: خصائص التأجير التمويلي وحقيقته ومدى توافقها مع القواعد الشرعية:

لقد سبق القول إن عقد التأجير التمويلي يصنف قانوناً على أنه عقد إيجار رغم وجود البيع والتمويل فيه وأنه يتميز عن كل من الايجار والبيع

العادى بعده خصائص، فهل تتوافق هذه الخصائص - كشروط في العقد - مع أحكام وشروط عقد الإيجار؟
هذا ما سنتعرف عليه فيما يلي:

١/٢/١/٢: خاصية أو شرط أن تغطى مدة العقد القسم الأكبر من العمر الإنتاجى للعين المؤجرة، وهذا شرط جائز شرعاً لأن من شروط الإيجار تحديد مدة الإيجار وليس هناك حدود لطول المدة طالما أن المعقود عليه وهو المنفعة ممكنة التحصيل.

٢/٢/١/٢: خاصية أو شرط عدم إلغاء العقد طوال مدة الإيجار، وإذا ألغاه المستأجر يجب أن يتحمل باقى أقساط الأجرة من مدة العقد، وبعض النظم ترى أن يطبق هذا الشرط سواء ألغى العقد بعذر أو بدون عذر، وبالنظر في هذا الشرط فقهاً نجد أن عقد الإيجار عقد لازم بمعنى أنه لا يحق لطرف واحد منهما منفرداً فسخ العقد^(١)، أما إذا وجد موجب للفسخ فينظر فإن كان الموجب للفسخ يتعلق بذهاب محل استيفاء المنفعة، فإن الإجارة تفسخ دون أية التزامات على المستأجر بإجماع الفقهاء^(٢) أما إذا وجود عذر يتمثل في مخاطر عدم انتفاع المستأجر بالعين لظروف ما مثل "من أستأجر مكاناً في السوق ليتجر فيه فذهب ماله" فإن جمهور الفقهاء على أن ذلك ليس من موجبات الفسخ والإلغاء وخالفهم الحنفية في هذه المسألة وقالوا بجواز

(١) المغنى لابن قدامة ٢٠/٦.

(٢) ابن رشد "بداية المجتهد ونهاية المقتصد": ٢٠/٢٢٧.

فسخها لعذر^(١) وبناء على ذلك فإنه طبقاً لرأى جمهور الفقهاء يجوز اشتراط عدم الإلغاء وطبقاً لرأى الحنفية لا يجوز ذلك لعذر في غير المعقود عليه^(٢).

٣/٢/١/٢: خاصية أو شرط أن تغطي القيمة الايجارية عن المدة القيمة الحالية للعين المؤجرة إضافة إلى عائد على استثمار المبلغ الذى يمثل قيمة العين، وتحديد القيمة الايجارية فقهاً يدخل في باب التراضى بين العاقدين، وبالتالي طالما تم تحديد قيمة الايجار بالتراضى فلا شىء فيه شرعاً.

٤/٢/١/٢: النص في صلب عقد الايجار على انتقال ملكية العين إلى المستأجر في نهاية الاجارة الزاماً، أو إعطاء المستأجر حق الشراء، وفقهاً فإن ذلك يدخل في باب "صفقتين في صفقة واحدة" المنهى عنها بنص الحديث الشريف، وأما إذا كان ذلك على سبيل المواءمة ثم يتم إجراء عقد جديد للبيع بعد انتهاء مدة الاجارة، فهو جائز لدى بعض الفقهاء إذا كان الوعد غير ملزم فقط والبعض الآخر يرى جوازه سواء كان الوعد ملزماً أو غير ملزم، هذا مع مراعاة أنه من الناحية العملية فإن رضا المستأجر بدفع قسط ايجار أعلى بكثير من قسط الايجار العادى، فإنه دخل العقد على أنه يدفع مع كل قسط ايجار مقابل الانتفاع بالعين جزءاً من ثمن العين، وبالتالي فإن الخيار الوحيد أمامه في نهاية المدة سوف يكون الشراء، بما يعنى أن قصد الشراء وليس الإجارة إلزاماً.

(١) نتائج الأفكار لقاضى زاده: ١٤٧/٩.

(٢) د. عبد الوهاب أبو سليمان: عقد الاجارة - المعهد الإسلامى للبحوث

والتدريب بجدة - بحث رقم ١٩ - ط١ - ١٩٩٢.

٥/٢/١/٢: خاصية أو شرط تحمل المستأجر مخاطر العين منها التأمين عليها والصيانة، فإن التأمين يمثل تكلفة تبعة الهلاك، ولو هلك الأصل بدون تقصير من المستأجر فإنه لا يتحمل به، مما يعنى أن تحميل المستأجر في عقد التأجير التمويلي مخالف شرعاً لأنه يدخل في باب تضمين المستأجر العين، وذلك يفسد العقد^(١) كما أن مصاريف الصيانة يفرق فيها بين الصيانة الدورية (كالترتيب - والنظافة ..) فهذه على المستأجر أما الصيانة غير العادية (الإصلاح) فهي على المؤجر، وشرطها على المستأجر غير جائز شرعاً^(٢).

هذا ما يتعلق بمدى موافقة خصائص العقد للقواعد والأحكام الشرعية والتي ظهر مبدئياً أن بعضها يتفق مع هذه القواعد وبعضها لا يتفق، الأمر الذي جعل البعض يرى في هذا العقد محاذير شرعية نوجزها في الفقرة التالية.

٣/١/٢: المحاذير الشرعية في عقد التأجير التمويلي : ومن أهمها ما يلي:
١/٣/١/٢: أن القاعدة الفقهية تقول "العبرة في العقود بالمقصود والمعانى، لا بالألفاظ والمباني" أى أنه ينظر إلى مقصود العقد ومبناه وليس

(١) شرح منتهى الارادات للبهوتى: ٣٨٣/٢.

(٢) شرح الدر المختار للحصفي: ٣٠٠/٢، مواهب الجليل للحطاب:

٤٤٤/٥، نهاية المحتاج للرملى: ٢٩٨/٥، شرح منتهى الارادات

للبهوتى: ٣٧٠/٢.

إلى تسميته ولفظه عند الحكم عليه شرعاً، وبالنظر في عقد التأجير التمويلي سواء من حيث نشأته أو المقصود منه وإجراءاته نجد أن المقصود منه البيع والتأجير ستاراً أو حيلة كما سبق القول.

٢/١/٣/٢: إن هذا العقد بشكله المتضمن تأجير وبيعاً من العقود المنهى عنها شرعاً لأنه من باب بيعتين في بيعة أو صفقتين في صفقة أو تأجير وشرط غير ملائم لمقتضى العقد، حيث أنه إذا كان الشرط في العقد أن يملك المستأجر العين في نهاية مدة الإيجار مقابل الأقساط فهو عقدين على نفس العين أحدهما اجارة والثاني بيع خاصة إذا علمنا أن المستأجر يملك عملاً العين تدريجياً كلما سدد قسطاً، خاصة إذا تم نقل الملكية بموجب العقد دون تحرير عقد جديد في نهاية المدة.

وأنه إذا كان يؤجل البيع إلى نهاية المدة وبعقد جديد فهو بيع معلق، وهذا أمر يكاد يكون مجمعاً على منعه لدى الفقهاء^(١) وإن كان الأمر وعداء، فهو اما ملزم ويأخذ حكم الشرط الملزم وإن كان غير ملزم فإن الواقع يؤكد أن المستأجر لا يكون أمامه سوى خيار الشراء كما سبق القول، بما يعنى أن الوعد يؤول إلى الالتزام، هذا بالإضافة إلى أن هذا العقد ينطوى على عدة وعود وعقود، فيبدأ بطلب المستأجر من الممول شراء العين من صانعها أو تاجرها مع وعده باستئجارها، ثم يبرم معه عقد إيجار ووعد بالشراء ثم عقد شراء في نهاية المدة.

(١) د. أحمد ريان "فقه البيوع المنهى عنها" - المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب بجدة ١٩٩٥ ص ٦٥.

٣/٣/١/٢: لو تعذر على المستأجر الاستفادة من العين المؤجرة لأسباب تتعلق بكساد السوق مثلاً فإنه تحميل الإيجار حتى نهاية المدة وإذا أراد الفسخ فإنه يدفع للمؤجر باقى الأقساط، وفي ذلك ظلم بيّن إذا أنه من باب أكل أموال الناس بالباطل.

٤/٣/١/٢: ينطوى التعامل بهذا العقد على الفوائد الربوية التى تحسب عن باقى الأقساط ويصرح بها في دفاتر المؤجر والمستأجر، والفائدة محرمة شرعاً.

وبذلك نأتى على أهمية الجوانب الفقهية لعقد التأجير التمويلي وما أوردناه يحتاج إلى المناقشة وهو ما نطرحه على السادة أعضاء الحلقة الكرام، ولزيادة المعلوماتية نورد في الفقرة التالية بعض الفتاوى التى صدرت حول هذا العقد.

٢/٢: بعض الفتاوى التى صدرت بخصوص هذا النوع من التأجير:

قبل ذكر هذه الفتاوى تجر الإشارة إلى أن التركيز فيها كان على التأجير المنتهى بالتمليك وهو وإن كان يتفق كثيراً مع التأجير التمويلي إلا أنه يختلف عنه في بعض الحصاص كما سبق ذكره، ولذا استخدم الفقهاء بدلاً من التأجير البيعى أو التأجير التمويلي التأجير المنتهى بالتمليك أو الاجارة ثم الاقتناء، ليتم الخروج من محذور صفتين في صفقة غير أن ذلك لا يمنع أن حقيقة العقد هى بيع لأن قسط الأجرة يراعى فيه ذلك وعلى كل فسوف نورد بعض الفتاوى في الأتى دون التعليق عليها وترك ذلك لأعضاء الحلقة.

١/٢/٢: فتوى صادرة عن المستشار الشرعي للبنك الإسلامي
الأردني^(١):

الحالة الأولى: قيام البنك بشراء معدات بمبلغ مليون دينار وتأجيرها لمدة أربع سنوات بأجرة إجمالية ١.٢ مليون دينار وقسط سنوي ٣٠٠ ألف دينار على أن تؤول ملكية هذه المعدات إلى المستأجر في نهاية مدة الإيجار. الفتوى: هذه الحالة بصورتها الموضحة لا يجوز شرعاً، لأن عقد الإجارة تمليك المنافع ولا يجوز أن ينتج عنه تمليك العين لاختلاف طبيعة العقدين ونتائجهما.

- غير أن هذا لا يمنع البنك من أن يتفق مع الفريق الآخر على بيعه تلك الاعيان في نهاية مدة الإجارة بمبلغ معين يتفقان عليه.
- أو أن يعد البنك الفريق الآخر بأن يبيعه تلك المعدات في نهاية المدة بمبلغ معين وهذا يكون من باب الوعد الملزم قضاء حسبما سار عليه القانون الاردني.

الحالة الثانية: هل يجوز الاتفاق من البداية على قيام المستأجر بشراء هذه المعدات من البنك في نهاية أية سنة من سنوات عقد الإيجار. الفتوى: هذه الحالة بصورتها المذكورة لا تجوز شرعاً لأنها تتضمن غرراً في العقد لعدم تعيين مدة العقد (الإجارة) بالتحديد وعدم تحديد بدء عقد البيع.

(١) الفتاوى الشرعية ١٤٠٤ هـ الجزء الأول ص ٥٨-٦٣.

ولكن هذا لا يمنع من أن يتفق الطرفان على أن يكون للطرف الثاني حق الخيار في نهاية أى سنة (تحدد) ثم يفسخ العقد ويشتري العين.
٢/٢/٢: توصية فقهية صادرة عن الندوة الفقهية الأولى لبيت التمويل الكويتي (١٤٠٧هـ - ١٩٨٧م):

ومفادها: البند سادساً بشأن التأجير المنتهي بالتملك.
كلما وقع التعاقد بين مالك وبين مستأجر على أن ينتفع المستأجر بمحل العقد بأجرة محددة بأقساك موزعة على مدد معلومة، على أن ينتهي هذا العقد بملك المستأجر للمحل فهذا العقد يصح إذا روعى فيه ما يأتي:
أ - ضبط مدة الاجارة وتطبيق أحكامها طيلة تلك المدة.
ب - تحديد مبلغ كل قسط من أقساط الأجرة.
ج - نقل الملكية إلى المستأجر في نهاية المدة بواسطة هبتها إليه تنفيذاً لوعده سابق بذلك بين المالك والمستأجر.
٣/٢/٢: قرار صادر من مجمع الفقه الإسلامي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي في دورته الخامسة (١٤٠٩هـ) حول التأجير المنتهي بالتملك هذا نصه:

أولاً: الاكتفاء عن صور الايجار المنتهي بالتملك ببدايل أخرى منها البديلان التاليان:

الأول: البيع بالتقسيط مع الحصول على الضمانات الكافية.
الثاني: عقد اجارة مع اعطاء المالك الخيار للمستأجر بعد الانتهاء من وفاء جميع الاقساط الايجارية المستحقة خلال المدة في واحد من الأمور التالية:

- إنهاء عقد الاجارة ورد العين المأجورة إلى صاحبها.
 - شراء العين المأجورة بسعر السوق عند إنتهاء مدة الاجارة.
- ثانياً: هناك صور مختلفة للايجار المنتهى بالتمليك تقرر تأجيل النظر فيها إلى دوره قادمة.

وبجانب هذه الفتاوى توجد بعض الدراسات الفقهية اختلف معدوها حول مدى شرعية التأجير التمويلي.

ندعو الله عز وجل التوفيق والسداد والحمد لله أولاً وأخيراً.