

الأسس المحاسبية وإدارة المخاطر لصيغ التمويل الإسلامي البديلة للرهن والتمويل العقاري دكتور/ أكرم محمد منير إبراهيم حشيش (*)

أولاً: طبيعة مشكلة البحث:

تعد مشكلة الرهن العقاري التي فجرت الأزمة المالية العالمية في صيف ٢٠٠٧م هي في الأساس أزمة مصرفية بحته وهي نتيجة للإخفاق الكبير الذي عرفه استرداد الديون العقارية الممولة من طرف البنوك في الولايات المتحدة الأمريكية والمعروفة بالقروض العقارية من الدرجة الثانية، الأمر الذي أنتج آثاراً سلبية عظيمة إذ تحولت الأزمة المصرفية إلى أزمة مالية عالمية خانقة ثم إلى أزمة اقتصادية شرسة مست جميع دول العالم بدون استثناء لاندماج الأسواق المالية العالمية ولا ارتباط حلقة الاقتصاد العالمي مع بعضها، وانعكس ذلك في انهيار المئات من البنوك العملاقة والإعلان عن إفلاسها نتيجة عجزها عن تسديد المسحوبات من الودائع^(١):

وبالمقابل أنتجت الأزمة آثاراً إيجابية على البنوك الإسلامية تمثلت في^(٢):

الجاذبية الكبيرة التي اكتسبتها الصيرفة الإسلامية ككل وهي تخرج متعافية من هذه الأزمة، منحت الأزمة المالية فرصة كبيرة للمحاسبة وأدوات التمويل الإسلامي لفتح أسواق جديدة لها وتوسيع قاعدة المتعاملين معها خاصة مع إقرار كثير من

(*) نائب مدير عام البنك العقاري المصري العربي دكتوراه المحاسبة من جامعة الأزهر.

(١) د. محمد بوزيان وآخرون، البنوك الإسلامية والنظم والمعايير الاحترازية الجديدة واقع وآفاق تطبيق مقررات بازل ٣، المؤتمر العلمي الثامن للاقتصاد الإسلامي بعنوان النمو المستدام والتنمية الإسلامية الشاملة من منظور إسلامي، الدوحة، قطر، ١٩ - ٢١ ديسمبر، ٢٠١١م.

(2) www.Isegs.com, 31-3-2012.

المتخصصين بسلامة الأسس التي تقوم عليها، عجلت الأزمة المالية بفتح الكثير من الأسواق الأوروبية التي كانت مغلقة أمام الصناعة المالية الإسلامية. وذلك في ظل المحددات الرئيسية لأساليب التمويل الإسلامي والتي تتمثل في^(١):

المحدد الأول: الالتزام بشرط المشاركة في الربح أو الخسارة في نص واضح وكامل لا يقبل التأويل على أساس القواعد الشرعية المعمول بها في عقود المضاربة والمشاركات.

المحدد الثاني: أن لا يعاد دفع الموارد المعبأة عن طريق الأوراق والأدوات المالية التي أصدرت على أساس التخلي عن شروط الفائدة الربوية إلى مؤسسات وشركات تتعامل بنظام الفائدة في كل تعاملاتها، كما أنه لا يجوز استثمار الموارد النقدية للأوراق والأدوات المالية الإسلامية في مشروعات تدر عوائد متفق عليها مقدماً على سبيل التأكيد.

المحدد الثالث: ضرورة استثمار الموارد التمويلية للأوراق في مشروعات لها أولوية واضحة في مجال المصلحة العامة للمجتمع الإسلامي.

ومن هنا تظهر مشكلة هذا البحث وهي كيفية توضيح الأدوات التمويلية الإسلامية ومدى تميزها عن الأدوات المالية التقليدية.

(١) د. منى محمد الحسيني عمار، الهندسة المالية في الفكر التقليدي والفكر الإسلامي، مجلة البحوث التجارية، كلية التجارة - جامعة الزقازيق، المجلد الرابع والثلاثون، العدد الأول، يناير ٢٠١٢م، ص ٤٥٣ - ٤٥٤.

مع إبراز الأساس المحاسبي الذي تقوم عليه وكيفية مواجهة مخاطرها وكل ذلك بما يضمن شفافية هذه الأدوات وعدم استخدامها لتحقيق غايات لم تكن تهدف إليها أصلاً أو التحايل على الربا.

ثانياً: أهمية البحث:

تبرز أهمية هذا البحث فيما يلي:

١. أهمية الأدوات التمويلية الإسلامية كوسيلة استثمارية مناسبة لإيجاد حلول مبتكرة وأدوات مالية تجمع بين توجهات الشريعة الإسلامية واعتبارات الكفاءة الاقتصادية.
٢. تزايد الاهتمام في مصر بالمنتجات المصرفية الإسلامية وظهور الصناديق الاستثمارية الإسلامية المتمثلة في صندوق استثمار بنك فيصل الإسلامي وظهر بعده العديد من الصناديق.

ثالثاً: أهداف البحث:

يهدف هذا البحث إلى ما يلي:

- التعريف بأهمية الأدوات التمويلية الاستثمارية الإسلامية وبيان أهميتها.
- دراسة أشكال وخصائص بعض الأدوات التمويلية الإسلامية العديدة في جانبي الرهن والتمويل العقاري وإبراز جوانب الفائدة من استخدامها.
- إبراز الأسس المحاسبية للأدوات التمويلية الإسلامية السابق دراسة خصائصها.
- تناول كيفية إدارة مخاطر الأدوات التمويلية الإسلامية محل الدراسة.

رابعاً: حدود البحث:

تتمثل حدود البحث في اقتصار البحث على عدد من أساليب التمويل الإسلامي التي رأى الباحث ملاءمتها للتعامل مع الرهن والتمويل العقاري. كذلك فإن هذه الأساليب رأى الباحث حاجتها إلى مزيد من الشرح والتوضيح بعكس أساليب المضاربة والمراوحة التي تم تناولها في كثير من الرسائل والأبحاث العلمية.

خامساً: منهج البحث:

لتحقيق أهداف البحث تم الاعتماد على المنهجين التاليين:

- المنهج الاستنباطي: سوف يعتمد الباحث في ذلك على أسلوب الدراسة المكتبية من حيث الإطلاع على ما تم تناوله في الأدب المحاسبي سواء في المراجع العربية أو الأجنبية، من حيث شبكة المعلومات العالمية وذلك فيما يتعلق بمشكلة البحث.
- المنهج الاستقرائي: من خلال المقابلات مع عدد من أساتذة المحاسبة والتمويل بكلية التجارة - جامعة الأزهر واستقراء آرائهم حول مشكلة البحث.

سادساً: خطة البحث:

من أجل تحقيق أهداف البحث فقد رأى الباحث أن يقسم هذا البحث إلى المباحث التالية:

المبحث الأول : ماهية وأهمية الأدوات التمويلية الإسلامية.

المبحث الثاني : أشكال وخصائص الأدوات التمويلية الإسلامية.

المبحث الثالث : الأسس المحاسبية للأدوات التمويلية الإسلامية.

الأسس المحاسبية وإدارة المخاطر لصيغ التمويل الإسلامي البديلة للرهن والتمويل العقاري
د/ أكرم محمد منير إبراهيم حشيش

المبحث الرابع : تقييم استخدام أدوات التمويل الإسلامي في الرهن والتمويل العقاري.

المبحث الخامس : إدارة مخاطر أدوات التمويل الإسلامي.
* الخاتمة والتوصيات.



المبحث الأول

ماهية الأدوات التمويلية الإسلامية

يقوم الأساس الشرعي الذي تبنى عليه الأدوات التمويلية الإسلامية على عنصر أساسي يتمثل في التقاء عنصر رأس المال مع العمل المنتج من أجل الربح وحتى يتسنى لهذه الأدوات الاستثنائية أن يتحقق لها النجاح فلا بد من وجود سوق ثانوي لها، يحقق إمكانية تحويلها إلى نقد عند حاجة حاملي هذه الأدوات إلى نقودهم، التي استثمروها في هذه الأدوات ولما كان المستثمر في هذه الأدوات، يعتبر مالكا لحصة من أصول المشروع الذي تم تمويله من حصيلة هذه الأدوات فإن هذه الحصة يمكن أن تكون قابلة للبيع والشراء في سوق إسلامي منظم، والأصول في الإسلام أربعة وهي^(١):

(الأعيان، المنافع، الحقوق المالية، الديون والنقود)

وعلى ذلك فإن الأدوات المالية المقبولة شرعاً يجب أن يتوافر فيها ما يلي^(٢):

- أن تمثل ملكية مال تام طبيعياً أو سوقياً.
- المصادقية الشرعية.
- الكفاءة الاقتصادية في إطار من الشرعية.
- الالتزام بالأولويات الإسلامية (الضروريات والحاجيات والتحسينات).

(١) محمد إسماعيل حسن: مستقبل المصارف الإسلامية والمستجدات، بيروت، ٢٠٠٨، ص ١٢.

(٢) عدنان أحمد يوسف: الأدوات المالية الحديثة الواقع وتحديات التشغيل، المؤتمر الثالث المصارف والمؤسسات المالية الإسلامية، سوريا، ٢٠٠٩.

- التدوين المحاسبي لحفظ الحقوق^(١).

وعلى ذلك فإن أدوات التمويل الإسلامية هي تمويل عيني بالصيغ التي تتفق مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية ووفق معايير وضوابط شرعية وقتية لتساهم بدور فعال في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

وتتأتى أهمية الأدوات التمويلية المصرفية مما يلي^(٢):

- تحقيق نمو مستدام واستمرارية للصناعة المصرفية الإسلامية.
- توفير التمويل اللازم للمشروع للشركات المساهمة العامة، دون الحاجة للاقتراض بفائدة، أو إصدار أسهم عادية تشارك في الرقابة والإدارة.
- المساهمة في التنمية الشاملة للبلاد بمشاركة المواطنين مع الدولة في مشاريعها الائتمانية.
- إيجاد أدوات استثمارية إسلامية سيؤدي إلى فائض من السيولة لدى البنوك الإسلامية ويرفع مؤشرات أدائها بالإضافة إلى انعكاس هذا الفائض على الدولة ككل.
- المساعدة في توفير مستلزمات إيجاد سوق رأس مال مما يساعد في اجتذاب أموال المدخرين وخاصة المغتربين.

(١) د. محمد البلتاجي، صيغ مقترحة لتمويل المنشآت الصغيرة والمعالجة المحاسبية لصيغة المشاركة المنتهية بالتملك، مجلة الدراسات المالية والتجارة، كلية التجارة، جامعة حلوان، العدد الأول، مارس، ٢٠٠٤، ص ٦٦.

(2) www.fighacademy.org.sa, 29-3-2010.

المبحث الثاني

أشكال وخصائص الأدوات المالية الإسلامية

يتعرض الباحث إلى عدد من أدوات التمويل الإسلامية التي يراها مناسبة للرهن والتمويل العقاري:

أولاً: المشاركة المنتهية بالتملك:

يشير التمويل بالمشاركة إلى أن البنك يقدم حصة في إجمالي التمويل اللازم لتنفيذ عملية (صفقة أو مشروع أو برنامج) على أن يقدم الشريك الآخر (طالب التمويل من البنك) الحصة المكملة، بالإضافة إلى قيام الأخير في الغالب، بإدارة عملية المشاركة والإشراف عليها فتكون حصته مشتملة على حصة في المال بالإضافة إلى حصة العمل والخبرة والإدارة.

وباعتبار البنك شريكاً فإنه لا يتقاضى فائدة ثابتة أو عائداً ثابتاً كما هو الحال في التمويل بالقروض، لأن ذلك هو عين الربا وهو حرام ولكن البنك يتفق مع شريكه طالب التمويل على توزيع الأرباح المتوقع بينها على أساس حصول البنك على حصة مقابل تمويله، وحصول الشريك على حصة مقابل تمويله وعمله وإدارته للعملية إذا قام بالإدارة أو أن يتم التوزيع على أساس تحديد حصة الشريك مقابل الإدارة فتخصص من الأرباح أولاً ثم يوزع الباقي بين الطرفين حسب نسبة حصة كل منهما في التمويل.

وقد اتفقت البحوث المعاصرة على تكيف التمويل بالمشاركة باعتبارها شركة عنان نظراً لتماثلها في الخصائص، لذلك زال الخلط الفكري الذي كان سائد عند

بداية العمل في البنوك الإسلامية بين المضاربة والمشاركة كأساليب تمويل مصرفية وأصبحت جميع الضوابط المهنية للمشاركة مؤسسة في ضوء قواعد شركة العنان^(١).
وتختلف المشاركة عن المضاربة في كون المضاربة يكون رأس المال من جانب والعمل من جانب آخر، أما في المشاركة فرأس المال يقدم من جميع الشركاء.
المضاربة لا يجوز لرأس المال العمل لأن ذلك يخل بالتسليم أما في المشاركة فرأس المال يقدم من جميع الشركاء، والعمل قد يكون من كل الشركاء.
في المضاربة يكون العامل أميناً والمتصرف وكيلاً وبالربح شريكاً أما المشاركة فتبني على الوكالة والأمانة فكل شريك أمين على مال شريكه ووكيل عنه فيما يباشر من تصرفه في رأس المال الشركة في حدود ما تضمنه العقد من شروط.
وسواء في المشاركة أو المضاربة يجب أن يكون نصيب كل شريك في الربح جزءاً مشاعاً مثل الربع أو الثلث^(٢).

• التكيف الشرعي للتمويل بالمشاركة:

سبق القول أن جميع الضوابط المنهجية للمشاركة مؤسسة في ضوء قواعد شركة العنان.

شركة العنان: تعرف على أنها اشتراك اثنين أو أكثر بهما على أن يتاجرا فيه والربح بينهما على ما يتفق، ولا يتصرف أحدهما إلا بإذن صاحبه^(٣).

(١) د. الغريب ناصر، أصول المصرفية الإسلامية وقضايا التشغيل، مطابع دار المنار العربي، القاهرة، ط٢، ٢٠١٠م، ص ١٥٧ - ١٥٨.

(٢) د. فاروق عبد الحليم الغندور، أساليب الاستثمار في البنوك الإسلامية من وجهة النظر المحاسبية، العلمية، كلية تجارة الأزهر (بنين)، العدد السادس، أبريل، ١٩٨٣، ص ٧.

(٣) أ. أميرة عبد اللطيف مشهور، دوافع وصيغ الاستثمار في الاقتصاد الإسلامي، رسالة دكتوراه، (بحث منشور)، كلية الاقتصاد والعلوم السياسية، جامعة القاهرة، ص ٢٦٢ - ٢٨١.

• مشروعية شركة العنان:

شركة العنان جائزة بالإجماع وعلة مشروعيتها أنها صالحة لتنمية الأموال واستثمارها وبالتالي ففيها مصلحة للأفراد^(١)، وعقود الشركات عموماً ثابتة بالكتاب والسنة والإجماع.

أما الكتاب: فقول الله تعالى: ﴿فَإِنْ كَانُوا أَكْثَرُ مِنْ ذَلِكَ فَهُمْ شُرَكَاءُ فِي الثُّلُثِ﴾ [النساء: ١٢].

وقوله تعالى: ﴿وَإِنْ كَثُرَ مِنَ الْخُلَاطَاءِ لَبَغَى بَعْضُهُمْ عَلَى بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ ءَامَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ﴾ [ص: ٢٤]. والخلطاء هم الشركاء.

وقد أخبر الله تعالى بهذه الآية على أن الشركة من المعاملات الجائزة وإنه لا يلتزم فيها جانب العدالة إلا كل مؤمن صالح، لكن كثيراً من الشركاء يقع منهم البغى بعضهم على بعض وهذا عمل لا يتفق مع الإيمان ولا يوصف بأنه عمل صالح. فالقرآن لم يذكر اشتراك الناس سواء كان اشتراكهم في شركة ملك أو بشركة عقد ولكن أنكر بغى الشركاء على بعض فدل ذلك على مشروعية الشركة، كما دلت كثير من الأدیان على مشروعية الشركة كآية (٤١ سورة الأنفال) ﴿وَأَعْلَمُوا أَنَّمَا غَنِمْتُمْ مِنْ شَيْءٍ فَإِنَّ لِلَّهِ خُمُسَهُ وَلِلرَّسُولِ وَلِذِي الْقُرْبَىٰ وَلِالْيَتَامَىٰ وَالْمَسْكِينِ وَآبِ السَّبِيلِ إِن كُنْتُمْ ءَامِنْتُمْ بِاللَّهِ وَمَا أُنْزِلْنَا عَلَىٰ عَبْدِنَا يَوْمَ الْفُرْقَانِ يَوْمَ التَّلَاقِ الْجَمْعَانِ وَاللَّهُ عَلَىٰ كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرٌ﴾.

(١) د. فاروق عبد الحليم الغندور، مرجع سبق ذكره، ص ٢٢٠.

وأما السنة: ما رواه أبو داود والحاكم بإسنادهما عن أبي هريرة رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قال: قال رسول الله ﷺ، قال تعالى «أنا ثالث الشريكين ما لم يخن أحدهما صاحبه، فإذا خان أحدهما صاحبه خرجت من بينهما»^(١).

وما رواه الإمام أحمد في مسنده عن السائب ابن أبي السائب أن النبي ﷺ شاركه قبل الإسلام في التجارة فلما كان يوم الفتح جاء، فقال النبي ﷺ، «مرحباً بأخي وشريكي، كان لا يدارى ولا يمارى»^(٢).

وأما الإجماع: فقد جاء في المغنى وأجمع المسلمون على جواز الشركة في الجملة وإنما اختلفوا في أنواع منها، وما يزال المسلمون يتعاملون بها من لدن رسول الله ﷺ إلى يومنا هذا دون إنكار أو اعتراض من الفقهاء.

• الضوابط الفقهية للتمويل بالمشاركة:

تتعلق شروط التمويل بالمشاركة بشروط العاقلين، وشروط رأس مال المشاركة، شروط للربح والخسارة (التوزيع)، والشروط التنفيذية.

(١) شروط العاقلين:

- يشترط في كل شريك أن يكون أهلاً للتوكيل والتوكل. ومعنى ذلك أن يكون الشريك متمتعاً بالأهلية الكاملة التي تجعله أهلاً للتصرف بالأصالة وبالوكالة في آن واحد.
- كذلك لا يشترط في العاقلين أن يكونا مسلمين، فيجوز مشاركة المسلم لغير المسلم، بشرط ألا ينفرد وحده بالتصرف.

(١) الإمام أحمد بن حنبل، مسند أحمد ٣/ ٤٢٥ نقلاً عن محمد صلاح الصاوي، مشكلة الاستثمار في البنوك الإسلامية، رسالة دكتوراه، كلية الشريعة والقانون، جامعة الأزهر، ١٩٨٥، ص ١١٩.

(٢) د. الغريب ناصر، مرجع سبق ذكره، ص ١٦٥.

(٢) شروط رأس المال:

يكون رأس المال من طرفي التعاقد، ولا يشترط تساوى رأس المال المقدم من كليهما، إذ أنه قد أجبرت الشركة مع تفاضل الشركاء في رأس المال، هذا ويشترط في رأس المال ما يلي:

- أن يكون من النقود المتداولة التي تتمتع بالقبول العام والمعترف بها في تقييم الأشياء، كما أجاز بعض المالكية والحنابلة أن يكون رأس المال المشاركة من العروض، على أن يتم التقويم عند التعاقد^(١).
 - أن يكون رأس المال معلوم القدر والجنس والصفة محدداً تحديداً نافياً للجهالة عند التعاقد، وذلك منعاً لحدوث ضرر والذي قد يقضى إلى نزاع عند التصفية وتوزيع النتائج.
 - أن لا يكون رأس المال ديناً في ذمة أحد الشركاء.
- ## (٣) شروط التوزيع (الربح والخسارة):

- يجب أن يشتمل عقد المشاركة على قواعد توزيع النتائج بين أطراف العقد - ربحاً أو خسارة. ويكون من الوضوح الذي لا يلتبس معه الأمر عند التوزيع^(٢).
- حالة الربح: الربح هو المعقود عليه في المشاركة. وجهالة المعقود عليه تؤدي إلى فساد العقد.

(١) الوليد بن رشدن: بداية المجتهد ونهاية المقتصد، القاهرة، مكتبة الكليات الأزهرية، ج٢، ١٤٠٢هـ، ص ٢٨٣.

(٢) د. رمضان حافظ عبد الرحمن، بحث مقارنة في المعاملات المصرفية والبديل عنها في الشريعة الإسلامية، القاهرة، دار الكتاب الجامعي، ١٣٩٩هـ، ص ١٣٠.

- أن نصيب كل من الشركاء في الربح جزء شائع في الجملة غير محدد المقدار، وذلك بأن يكون لكل منهما نسبة مئوية أو كسر اعتيادي - كربع، أو ثلث، أو نصف أو نحوها - مما يرزق الله به فعلاً من ربح.

ويقصد بالربح هنا الربح القابل للتوزيع أى الإيراد بعد تحميله بكافة المصروفات والتكاليف اللازمة لتقليب المال في دورة تجارية كاملة.

- يقسم صافي الربح بين الشركاء حسب الاتفاق المدرج بالعقد، سواء كان بالتساوي أو بالتفاضل، فقد أجاز التفاضل في الربح مع التساوي في المال.

- إذا شرط أحد الشركاء أن يكون لنفسه مبلغاً محدداً من الربح فسدت الشركة.

• حالة الخسارة:

تكون الخسارة على قدر حصص المال المقدم من كل منهما، أى توزع بين الشركاء بسبب مشاركة كل منهما في رأس مال العملية وذلك في حالة ما إذا كانت الخسارة بسبب ظروف لا دخل للمشاركة فيها، أما إذا كانت الخسارة راجعة إلى تقصيره أو إهماله أو مخالفته لشروط العقد فيتحمل المشارك وحده مقدار الضرر الذي يقع على شريكه.

• شروط التنفيذ:

يبنى عقد المشاركة على الوكالة والأمانة، فكل شريك وكل الآخر وأذن له بالتصرف في ماله وأمنه عليه، فقد جرت العادة على أن يفوض المصرف شريكه في حق التصرف في ماله المخصص لعملية المشاركة بالوكالة عنه، وذلك مقابل نسبة مشاعه ومحددة من الربح المجهول عند تحديد النسبة وأن التطبيق سيتم على الربح

المحقق يأخذها الشريك مقابل إدارته وتنفيذه للعملية فضلاً عن نصيبه من الربح عن حصة المال بنسبة مشاركة في رأسمال عملية المشاركة.

- ويجوز للشريك البيع والشراء بالثمن الحاضر والمؤجل كله أو بعضه أصالة عن نفسه أو نيابة عن المصرف، وله أن يقوم بكل عمل يعتاده العاملون في ذلك المجال ويقره عرفهم طالما وجد ذلك مصلحة للطرفين وضرورة لسير العملية.
- أما لا يجوز للشريك عمله هو دفع مال المشاركة مضاربة لفترة، أو توكيل غيره بالعمل في المال بدون إذن شريكه، كذلك لا يجوز خلط ماله الخاص - عبر النصيب الذي شارك به بمال المشاركة دون إذن صاحبه، ولا تجوز الهبة أو القرض من مال الشركة.
- وفي حالة فسخ عقد الشراكة، يرى جمهور الفقهاء أن عقد الشركة من العقود الجائزة لذا فكل واحد من الشركاء له حق فسخ الشركة حتى شاركاً لوكالة، أما المالكية فقالوا أنها تلزم بمجرد العقد فلو أراد أحدهما المفاصلة بعده لا يجابوب إلى ذلك، ولو أراد تضبيط المال فالأمر إلى الحاكم فان وجد بيعاً باع، وإلا آخر ذلك إلى أن يرى وجه بيع مناسب.

الأسس المحاسبية وإدارة المخاطر لصيغ التمويل الإسلامي البديلة للرهن والتمويل العقاري
د/ أكرم محمد منير إبراهيم حشيش

جدول يبين أوجه الاختلاف بين التمويل بالفروض والتمويل بالمشاركة^(١)

عناصر المقارنة	في التمويل بالفروض	في التمويل بالمشاركة
(١) العلاقة وطبيعة الالتزام.	- علاقة دائن بمدين. - تلتزم بسداد أصل القروض والفوائد الثابتة المتفق عليها - بصرف النظر عن السيولة والنتائج النهائية للمشروع.	- علاقة شريك بشريك. - يرتبط السداد بالتدفقات الفعلية والنتائج الفعلية للمشروع.
(٢) قواعد توزيع العائد	- فوائد فترة الإنشاء. - تتحدد مسبقاً في شكل الفائدة الثابتة (الربوية).	- لا يوجد عبء تمويلي. - يتم التوزيع بين الممول ومالكي رأس المال حسب النتائج الفعلية (ربحاً أو خسارة) وبنسبة كل منهما في إجمالي التمويل. - عادة ما يحتسب على أساس نقدي استبعاد المخصصات كلها أو بعضها.
(٣) معايير اتخاذ قرار التمويل.	- الربحية التجارية	- توافر الضوابط الإسلامية في المشروع. - الجدوى الاقتصادية للمشروع تسويقياً، مالياً. - العائد الاجتماعي للمشروع. - التوافق مع الأولويات الاقتصادية. - توافر إدارة جيدة للمشروع.

(١) د. الغريب ناصر، مرجع سبق ذكره، ص ١٦٨.

عناصر المقارنة	في التمويل بالقروض	في التمويل بالمشاركة
(٤) الضمانات	- تؤخذ كل أنواع الضمانات الخاصة العينية لضمان سداد القرض.	- الضمان يؤخذ لمواجهة تقصير الشريك في تنفيذ الشروط المتفق عليها. - حسن اختيار الإدارة. - أهمية السعي للتمثيل في مجلس الإدارة.
(٥) تكلفة التمويل	- تكلفة مقطوعة تحسب مسبقاً وتكون عبئاً يحمل على ح/١ خ المشروع. - تتكون من الفوائد وبعض العمولات والرسوم وما يشبهها.	- لا توجد تكلفة مسبقة. إذ أن العائد هو ناتج فعلي محقق. يتم الحصول عليه كتوزيع للربح وليس تحميلاً على الربح.

• المشاركة المنتهية بالتمليك كأحد صور المشاركة:

هي نوع من المشاركة يكون من حق الشريك فيها أن يحل محل البنك في ملكية المشروع إما دفعة واحدة أو على دفعات، حسبما تقتضيه الشروط المتفق عليها وطبيعة العملية، على أساس إجراء ترتيب منظم لتجنيب جزء من الدخل المتحصل كقسط لسداد قيمة الحصة، بمعنى أن يكون في إمكان العميل شراء حصة البنك بعد فترة معينة من الزمن من أرباحه المتحصل عليها من العملية أو من مصادر تمويلية أخرى. ويقوم التمويل بواسطة أسلوب المشاركة المتناقصة على أساس مشاركة البنك الإسلامي العميل بالمال أو بالمال والعمل، إلا أن حق البنك كشريك يتناقص تدريجياً بمقدار ما يقوم العميل برده إليه من قيمة التمويل المقدم، وكلما قام العميل برد جزء من التمويل كلما تناقصت حصته في المشاركة وقل نصيبه من الأرباح

والخسائر بنفس النسبة حتى يصبح نصيب البنك في المشاركة صفراً في نهاية مدة المشاركة والفكرة الأساسية لهذه الصيغة التمويلية هو إعطاء العميل الحرية في تملك مشروعه وإدارته بنفسه كلما سنحت له ظروفه المادية والميزة المحققة للبنك من وراء هذه الصيغة هي سرعة دوران أموال البنك وسرعة استرداد الأموال المدفوعة^(١).

وقد أقر مؤتمر المصرف الإسلامي الأول المنعقد في دبي (دولة الإمارات العربية المتحدة) الصيغ الثلاث التالية للمشاركة المتناقصة^(٢).

الصيغة الأولى:

يقوم المصرف بالاتفاق مع عميله المشارك على إحلاله محل المصرف بعقد مستقل بعد انجاز العقد الخاص بعملية المشاركة. وتعطى هذه الصيغة حرية كاملة لكل شريك يبيع حصته من رأس مال الشركة إلى الشريك الآخر أو لغيره.

الصيغة الثانية:

يقوم المصرف بالاتفاق مع عميله المشارك على أساس حصول المصرف على حصة نسبية من العائد الصافي لعملية المشاركة مع احتفاظه بحقه في الحصول على جزء من إجمالي الإيراد المتحقق فعلاً يتم الاتفاق عليه من أجل تخصيص ذلك الجزء لسداد أصل المبالغ من تمويل المصرف.

وبعبارة أخرى يتم تقسيم الإيراد الإجمالي المتحقق من الشراكة إلى ثلاث حصص هي:

(١) المشاركة المتناقصة، أسلوب مستحدث للتمويل العقاري، مجلة البنوك الإسلامية، العدد التاسع، ١٤٠١هـ، ص ٧٩.

(٢) قرارات مؤتمرات المصرف الإسلامي الأول، دبي، (٢٣ - ٢٥) جمادى الثانية، ١٣٩٩هـ.

- ١ - حصة للمصرف كعائد للتمويل.
- ٢ - حصة للشريك كعائد لعمله وتمويله.
- ٣ - حصة أخرى للمصرف لسداد أصل مبلغ التمويل الذي ساهم به في رأس مال الشراكة.

الصيغة الثالثة:

يتم تحديد نصيب كل شريك في شكل أسهم أو حصص ذات قيمة معينة بحيث يكون مجموعها مساوياً لإجمالي قيمة المشروع أو عملية المشاركة. ويحصل كل من المصرف والعميل على نصيبه من الإيراد المتحقق فعلاً، مما يحق للعميل المشارك إذا ما رغب أن يشتري من المصرف بعض الأسهم المملوكة له في نهاية كل فترة زمنية، بحيث تتناقص أسهم المصرف تدريجياً بمقدار ما تزيد أسهم الشريك إلى أن يمتلك كامل الأسهم فتصبح له الملكية كاملة.

ومما سبق يمكن أن تسهم المصارف الإسلامية باستخدام صيغة المشاركة المنتهية بالتملك في التمويل العقاري وذلك على النحو التالي:

أ- في التمويل التجاري العقاري: تستطيع المصارف الإسلامية إنشاء المجتمعات التجارية بكافة أحجامها.

ب- التمويل السكني: عن طريق إنشاء مجتمعات سكنية واسترداد قيمة التمويل لهذه المشاريع على فترة زمنية محدودة.

أشكال المشاركة المنتهية بالتمليك

المشاركة المنتهية بالتمليك



المصدر: الباحث

ثانياً: الإجارة المنتهية بالتملك

إن صيغة التأجير المنتهى بالاقتناء (Hire-purchase lease) هي الصيغة السائدة في المصارف الإسلامية. ويتضمن عقد الإيجار المنتهى بالتملك التزام المستأجر أثناء فترة التأجير أو لدى انتهائها بشراء الأصل الرأسمالي، ويجب أن ينص في العقد بشكل واضح على إمكانية اقتناء المستأجر لهذا الأصل في أي وقت أثناء مدة التأجير أو حين انتهائها كما ينبغي أن يكون هناك تفاهم واضح بين طرفي العقد بشأن ثمن الشراء، مع الأخذ بعين الاعتبار مجموع قيم الدفعات الإيجارية وتنزيلاً من الثمن المتفق عليه ليصبح المستأجر مالكا للأصل.

ولتوضيح صيغة هذا النوع من التمويل، يجدر بنا ذكر النقاط التالية^(١):

- ١ - يقوم المصرف الإسلامي (المؤجر) بشراء الأصول الرأسمالية (أو امتلاكه لها) بناء على طلب ورغبة العميل (المستأجر)، وحسب تحديده للمواصفات المطلوبة، ومن ثم يحرر عقد الإيجار بين الطرفين متضمناً جميع الشروط التي تم الاتفاق عليها.
- وبفضل بعض الفقهاء أن تكون شروط الإجارة في عقد مستقل، وشروط خيار الشراء للمستأجر في عقد آخر.
- ٢ - تحتسب الدفعات الإيجارية على مدى فترة التأجير بحيث تغطي ثمن شراء الأصل وقيمه كفاية في نهاية عمره الإنتاجي، بالإضافة إلى هامش ربح مناسب يمثل عائداً للمصرف خلال فترة الانتفاع به.

(١) محمد تهازي محمود، دليل صيغ التمويل الإسلامية، المركز الدولي للاستشارات، القاهرة.

٣- يقوم المستأجر بإيداع مبلغ معين من المال في حساب استثمار باسمه ولكنه محمد لصالح المصرف (المؤجر). وتعتبر هذه الوديعة الاستثمارية حماية لحقوق المؤجر في حالة عجز المستأجر عن الوفاء بها عليه من التزامات أو انخفاض قيمة الأصل.

٤- يعتبر المصرف مالكا للأصل والعميل (المستأجر) حائزاً ومتفعلاً به، هي حتى يتم سداد كامل قيمة الدفعات الإيجارية، أى إلى حين انتقال ملكية الأصل المؤجر.

ويتضمن المعيار الشرعي رقم ٩ بالنسبة للإيجارة المنتهية بالتمليك ما يلي^(١):

- يجب في الإجارة المنتهية بالتمليك، تحديد طريقة تمليك العين المستأجرة بوثيقة مستقلة عن عقد الإجارة ويكون بإحدى الطرق الآتية:

(أ) وعد بالبيع بثمن رمزي أو بثمن حقيقي أو وعد بالبيع في أثناء مدة الإجارة بأجرة المدة الباقية أو بسعر السوق.

(ب) وعد بالهبة.

(ج) عقد هبة معلق على شرط سداد الأقساط.

وفي حالات إصدار وعد بالهبة أو وعد بالبيع أو عقد هبة معلق بمستندات مستقلة لا يجوز أن يذكر أنها جزءاً لا يتجزأ من عقد الإجارة المنتهية بالتمليك.

(١) المعايير الشرعية، النص الكامل للمعايير الشرعية للمؤسسات المالية الإسلامية، جمادى الآخر، ١٤٣٠هـ، يونيو ٢٠٠٨م، ص ١١٧ - ١١٨.

- الوعد بالتملك بإحدى الطرق السابق الإشارة إليها ملزم صدر منه، ويجب أن يقتصر الوعد الملزم على طرف واحد أما الطرف الآخر فيكون مخيراً تحسباً للمواعدة الملزمة للطرفين الممنوحة، لأنها حينئذ في حكم العقد.
- في جميع حالات التملك عن طريق الوعد بالهبة أو البيع لا بد من إبرام عقد تملك عند تنفيذ الوعد ولا تنقل ملكية العين تلقائياً بمجرد وثيقة الوعد الأولى.
- في حال اقتران عقد الإجارة بعقد هبة معلق على شرط سداد جميع الأقساط الإيجارية في مواعيدها وذلك بوثيقة مسبقة منفصلة، تنتقل ملكية العين المستأجرة إذا تحقق الشرط دون الحاجة إلى إجراء تعاقدية آخر إما إذا تخلف المستأجر عن السداد في الموعد ولو لقسط واحد فلا تنتقل له الملكية، لعدم تحقق الشرط.
- إذا كانت العين المؤجرة مشتراة من المستأجر قبل إيجارها إليه أجارة منتهية بالتملك فلا بد لتجنب عقد الهبة من مضي مدة تتغير فيها العين المؤجرة أو قيمتها ما بين عقد الإجارة وموعد بيعها إلى المستأجر.
- يجب تطبيق أحكام الإجارة على الإجارة المنتهية بالتملك، وهي التي يصدر فيها وعد من المؤجر بتملك المستأجر العين المؤجرة، ولا يصح مخالفة لتلك الأحكام بحجة أن العين اشترت بناء على وعد من المستأجر بالتملك، أو أنها ستؤول إليه، أو أنه ملتزم بأقساط تزيد عن أجرة المثل وتشبه أقساط البيع، أو أن القوانين الوضعية أو معايير المحاسبة التقليدية يعتبرها بيعاً بالأقساط مع تأخر الملكية.

- لا يجوز التملك بإبرام عقد البيع مضافاً إلى المستقبل مع إبرام عقد الإجارة.
 - إذا هلك العين المؤجرة أو تعذر استمرار عقد الإجارة إلى نهاية مدته من دون تسبب من المستأجر في الحالتين، فإنه يرجع إلى أجرة المثل، ويرد إلى المستأجر الفرق بين أجرة المثل والأجرة المحددة في العقد إذا كانت أكثر من أجرة المثل، وذلك دفعاً للضرر عن المستأجر الذي رضي بزيادة الأجرة عن أجرة المثل في مقابلة الوعد له بالتملك في نهاية مدة الإجارة.
- وتتلخص الضوابط الشرعية للإيجار المنتهى بالتملك في الآتي^(١):
- ١- أن تكون السلعة المتفق على إيجارها أو بيعها مملوكة للمؤجر أو للبائع وقت التعاقد.
 - ٢- أن تكون مقبوضة ويكون قبضها بالتخلية بين المؤجر والمستأجر بحيث يتمكن من الانتفاع بها والتصرف فيها.
 - ٣- أن تكون الإجارة فعلية، وليست ساترة للبيع.
 - ٤- أن يكون ضمان العين المؤجرة على المالك لا على المستأجر.
 - ٥- يجب أن تطبق على عقد الإجارة المنتهية بالتملك أحكام الإجارة طوال مدة الإجارة، وأحكام البيع عند تملك العين.
 - ٦- أن تكون نفقات الصيانة غير التشغيلية على المؤجر طوال مدة الإجارة.

(١) د. سامر مظهر قنطجى، تسعير الإجارة المنتهية بالتملك دراسة لحالة مصرفي الشام وسورية الإسلاميين. www.kantakji.com

المبحث الثالث

الأسس المحاسبية لصيغ التمويل الإسلامي

(أ) الأسس المحاسبية لصيغة المشاركة المنتهية بالتملك:

من أنواع المشاركات التي تقوم بها البنوك الإسلامية المشاركة المنتهية بالتملك، وهى عبارة عن عقد (أو عقدين أبرما في عقد واحد) يقوم بموجبه البنك بالمساهمة في إقامة مشروع مع طرف آخر ويوزع عائد المشروع بعد الإجازة بين الطرفين بالنسبة التي يتفقان عليها أو بنسبة مشاركتهما في تكلفة إقامة المشروع وكلما قام الشريك بسداد جزء من تكلفة المشروع التي أنفقها البنك تم السداد من عائد المشروع أو من أموال خارجية خاصة انتقل إليه جزء من ملكية البنك في المشروع بمقدار ما سدده، أى أن نسبته في ملكية المشروع تزداد، وهكذا حتى يستوفى البنك مساهمته كاملة فيصبح المشروع كله ملكاً للشريك.

ونتيجة طبيعية أن يترتب على الانتقال التدريجي للملكية تغيير نسبة توزيع العائد بعد كل سداد تزيد بالنسبة للشريك وتقل بالنسبة للبنك ولذلك سميت المشاركة المنتهية بالتملك (بالنسبة للشريك) كما تسمى المشاركة المتناقصة (بالنسبة للبنك).

وينبغي أن يتضمن عقد المشاركة المنتهية بالتملك مجموعة من البيانات أهمها ما يلي^(١):

- كل ما يتعلق بالإنشاء، وما يقدمه كل من طرفي التعاقد.

(١) د. محمود محمود السجاعي، المحاسبة في شركات التأمين والبنوك التجارية، تأصيل علمي تطبيق عملي، بدون ناشر، ص ٧٨٦ - ٧٨٧.

الأسس المحاسبية وإدارة المخاطر لصيغ التمويل الإسلامي البديلة للرهن والتمويل العقاري
د/ أكرم محمد منير إبراهيم حشيش

- الطرف الذي يتولى خطوات تنفيذ المشروع والإنفاق.
 - كيفية استغلال مشروع المشاركة وتوزيع عائد الاستغلال (الربح ونسبته بين كل من الطرفين).
 - مدة العقد.
 - كيفية تسديد الشريك لحصة البنك في المشاركة.
 - تغيير نسبة توزيع العائد مع السداد التدريجي لحصة البنك.
 - حق البنك في مراجعة حساب المشروع التدريجي لحصة البنك.
 - جواز إعادة تقدير المشروع خلال فترة التعاقد والآثار التي تترتب على إعادة التقدير.
 - حق البنك في بيع حصته في أى وقت لطرف ثالث... إلخ.
- ويعرض الباحث المثال التالي لتوضيح الجوانب المحاسبية للمشاركة المنتهية بالتمليك:
- بفرض أن شريك يمتلك قطعة أرض مساحتها ٢٠٠ متر مربع لجأ إلى أحد البنوك الإسلامية للمشاركة في بنائها بالشروط التالية:
 - قوّمت الأرض بسعر ١٠٠ جنيه للمتر المربع أى بقيمة إجمالية ٢٠,٠٠٠ جنيه.
 - مدة المشاركة ١٠ سنوات تبدأ بعد الانتهاء من البناء ويتم خلالها سداد الشريك لحصة البنك على أقساط سنوية متساوية.

- يقوم البنك بتأجير المبنى وتحصيل الإيجار ويخصم من نصيب الشريك في الإيجار قيمة قسط سداد المشاركة.
- يقسم الإيجار بين البنك والشريك بنسبة ما يمتلكه كل منهما في التكاليف الكلية للمبنى.

فإذا علمت أن:

- المباني تكلفت ٨٠,٠٠٠ جنيه دفع منها البنك ٥٠,٠٠٠ جنيه ودفع الشريك الـ ٣٠,٠٠٠ جنيه المتبقية.
- قام البنك بتأجير المبنى لأحدى الهيئات بإيجار سنوي قدره ١٥,٠٠٠ جنيه تدفع في نهاية كل عام.

فالمطلوب:

- بيان ما يحصل عليه كل من البنك والشريك من الإيجار سنوياً.
 - إجراء قيود اليومية اللازمة لإثبات عملية المشاركة في دفاتر البنك الإسلامي.
- تمهيد الحل:

- القيمة الكلية للمبنى شاملة قيمة الأرض =
 $100,000 = 80,000 + 20,000$ جنيه
- ما يخص كل طرف (بحق النصف) = ٥٠,٠٠٠ جنيه
- ما يسدده الشريك سنوياً للبنك خلال مدة العقد وهي ١٠ سنوات.
 $50,000 = 10 \div 50,000$ جنيه

الأسس المحاسبية وإدارة المخاطر لصيغ التمويل الإسلامي البديلة للرهن والتمويل العقاري
د/ أكرم محمد منير إبراهيم حشيش

- نسبة القيمة الإيجارية إلى التكلفة الكلية للمبنى =
$$\frac{100,000}{1,000,000} = 10\%$$
- ما يحصل عليه البنك في نهاية السنة الأولى كعائد على استثمار ٥٠٪ من القيمة الإيجارية وهي تعادل ١٥٪ من حصته وهي ٥٠,٠٠٠ جنيه = ٧٥٠٠ جنيه.
- مقدار ما يقتطعه البنك من نصيب الشريك في الإيراد سنوياً = ٥٠٠٠ جنيه ونظراً لأن نصيب الشريك كعائد على استثماره (٥٠٪ من القيمة الإيجارية) ٧٥٠٠ جنيه، يكون المتبقي للشريك ٢٥٠٠ جنيه تصل له نقداً.
- يترتب على تحصيل القسط الأول أن تصبح حصة البنك ٥,٠٠٠ جنيه في المشاركة بينما ترتفع حصة الشريك إلى ٥٥,٠٠٠ جنيه وهذا الوضع يكون في نهاية السنة الأولى.
- أما في السنة الثانية، فنظر لأن حصة البنك أصبحت تمثل ٤٥٪ قيمة المبنى، فيكون له الحق فيما يلي:
- نصيبه من الإيجار بنسبة ٤٥٪ منه أو ١٥٪ من الـ ٥,٠٠٠ وهو يساوي = ٦٧٥٠
القسط الثاني من سداد نصيبه في المشاركة
$$= ٥٠٠٠$$

١١٧٥٠
- ويحصل الشريك على الـ ٣٢٥٠ جنيه (١٥٠٠٠ - ١١٧٥٠) المتبقية من حصته في الإيجار التي تساوي ٥٥٪ منه.
- وهكذا تتناقص حصة البنك سنوياً في المبنى، وكذلك في الإيجار، بينما تتزايد حصة الشريك في الملكية والإيجار، حتى نهاية السنة العاشرة.

- يمكن إيضاح رصيد المشاركة لكل من البنك والشريك والتغيرات التي تطرأ عليهما، كيفية التصرف في الإيجار السنوي خلال مدة المشاركة في الجدول التالي:

السنة	رصيد المشاركة أثناء السنة		ما يحصل عليك البنك سنوياً من الإيجار المحصل		ما يحصل عليه الشريك نقداً
	البنك	الشريك	مقابل الإيجار من قيمة المشاركة	مجموع	
١	٥٠٠٠٠	٥٠٠٠٠	٧٥٠٠	١٢٥٠٠	٢٥٠٠
٢	٤٥٠٠٠	٥٥٠٠٠	٦٧٥٠	١١٧٥٠	٣٢٥٠
٣	٤٠٠٠٠	٦٠٠٠٠	٦٠٠٠	١١٢٥٠	٤٠٠٠
٤	٣٥٠٠٠	٦٥٠٠٠	٥٢٥٠	١٠٢٥٠	٤٧٥٠
٥	٣٠٠٠٠	٧٠٠٠٠	٤٥٠٠	٩٥٠٠	٥٥٠٠
٦	٢٥٠٠٠	٧٥٠٠٠	٣٧٥٠	٨٧٥٠	٦٢٥٠
٧	٢٠٠٠٠	٨٠٠٠٠	٣٠٠٠	٨٠٠٠	٧٠٠٠
٨	١٥٠٠٠	٨٥٠٠٠	٢٢٥٠	٧٢٥٠	٧٧٥٠
٩	١٠٠٠٠	٩٠٠٠٠	١٥٠٠	٦٥٠٠	٨٥٠٠
١٠	٥٠٠٠	٩٥٠٠٠	٧٥٠	٥٧٥٠	٩٢٥٠
	٢٧٥٠٠٠	٧٢٥٠٠٠	٤١٢٥٠	٦١٢٥٠	٥٨٧٥٠

وبدراسة الجدول السابق يتضح لنا ما يلي:

١- أن رصيد المشاركة أثناء السنة يمثل الرصيد في نهاية السنة السابقة بعد استئزال

قيمة القسط المحصل من نصيب الشريك في الإنتاج.

٢- يقسم الإيجار السنوي بين البنك والشريك وفق حصتيهما في المشاركة أثناء السنة.

٣- أن جملة الإيجارات المحصلة خلال العشر سنوات هي ١٥٠٠٠٠ وزعت كما يلي:

٤١٢٥ جنيه نصيب البنك على دفعات متناقصة تتناسب مع حصته في المبنى إلى القيمة الكلية للمبنى.

وللتأكد من صحة المبلغ فهو يعادل ١٥٪ من مجموع الحصص المتناقصة في ملكية البنك وقدرها ٧٥٠٠٠ جنيه.

$$(٤١٢٥٠ = ١٥\% \times ٢٧٥٠٠٠)$$

١٠٨٧٥٠ جنيه نصيب الشريك، وتتمثل في ٥٨٧٥٠ جنيه استلمها نقداً، ومبلغ

٥٠٠٠٠ جنيه تسديداً لحصة البنك في المشاركة وللتحقق من صحة

نصيب الشريك فهي تعادل ١٥٪ من مجموع حصصه المتزايدة في الملكية

وقدرها ٧٢٥٠٠٠٪ من مجموع حصصه المتزايدة في الملكية وقدرها

$$(٧٢٥٠٠٠ = ١٥\% \times ١٠٨٧٥٠)$$

١٥٠,٠٠٠

المطلوب الثاني:

- إثبات جملة المبالغ المسددة في عملية مباني المشاركة رقم وذلك في تاريخ انجاز المبنى.

٥٠,٠٠٠ من ح/ الاستثمارات الخاصة - مشاركة مباني

٥٠,٠٠٠ إلى ح/ الخزينة

- إثبات تحصيل إيجار السنة الأولى وذلك في نهاية السنة الأولى وتوزيعه.

١٥,٠٠٠ من ح/ الخزينة

إلى مذكورين

٥٠٠٠ ح/ الاستثمارات الخاصة - مشاركة المباني

٧٥٠٠٠ ح/ إيرادات استثمارات خاصة - مشاركة مباني

٢٥٠٠ ح/ الشريك

- إثبات تحصيل إيجار السنة الثانية وذلك في نهاية السنة الثانية وتوزيعها:

١٥,٠٠٠ من ح/ الخزينة

إلى مذكورين

٥٠٠٠ ح/ الاستثمارات الخاصة - مشاركات المباني

٦٧٥٠٠ ح/ إيرادات استثمارات خاصة - مشاركات مباني

٣٢٥٠ ح/ الشريك

- إثبات تحصيل إيجار السنة الثالثة وذلك في نهاية السنة الثالثة وتوزيعها:

١٥,٠٠٠ من ح/ الخزينة

إلى مذكورين

٥٠٠٠ ح/ الاستثمارات الخاصة - مشاركات المباني

٦٠٠٠ ح/ إيرادات استثمارات خاصة - مشاركات مباني

٤٠٠٠ ح/ الشريك

الأسس المحاسبية وإدارة المخاطر لصيغ التمويل الإسلامي البديلة للرهن والتمويل العقاري
د/ أكرم محمد منير إبراهيم حشيش

- إثبات تحصيل إيجار السنة الرابعة وذلك في نهاية السنة الرابعة وتوزيعها:

١٥,٠٠٠ من ح/ الخزينة

إلى مذكورين

٥٠٠٠ ح/ الاستثمارات الخاصة - مشاركات المباني

٦٠٠٠ ح/ إيرادات استثمارات خاصة - مشاركات مباني

٤٠٠٠ ح/ الشريك

- إثبات تحصيل إيجار السنة الخامسة وذلك في نهاية السنة الخامسة وتوزيعها:

١٥,٠٠٠ من ح/ الخزينة

إلى مذكورين

٥٠٠٠ ح/ الاستثمارات الخاصة - مشاركات المباني

٤٥٠٠ ح/ إيرادات استثمارات خاصة - مشاركات مباني

٥٥٠٠ ح/ الشريك

- إثبات تحصيل إيجار السنة السادسة وذلك في نهاية السنة السادسة وتوزيعها:

١٥,٠٠٠ من ح/ الخزينة

إلى مذكورين

٥٠٠٠ ح/ الاستثمارات الخاصة - مشاركات المباني

٣٧٥٠ ح/ إيرادات استثمارات خاصة - مشاركات مباني

٦٢٥٠ ح/ الشريك

- إثبات تحصيل إيجار السنة السابعة وذلك في نهاية السنة السابعة وتوزيعها:

١٥,٠٠٠ من ح/ الخزينة

إلى مذكورين

٥٠٠٠ ح/ الاستثمارات الخاصة - مشاركات المباني

٣٠٠٠ ح/ إيرادات استثمارات خاصة - مشاركات مباني

٧٠٠٠ ح/ الشريك

- إثبات تحصيل إيجار السنة الثامنة وذلك في نهاية السنة الثامنة وتوزيعها:

١٥,٠٠٠ من ح/ الخزينة

إلى مذكورين

٥٠٠٠ ح/ الاستثمارات الخاصة - مشاركات المباني

٢٢٥٠ ح/ إيرادات استثمارات خاصة - مشاركات مباني

٧٧٥٠ ح/ الشريك

- إثبات تحصيل إيجار السنة التاسعة وذلك في نهاية السنة التاسعة وتوزيعها:

١٥,٠٠٠ من ح/ الخزينة

إلى مذكورين

٥٠٠٠ ح/ الاستثمارات الخاصة - مشاركات المباني

١٥٠٠ ح/ إيرادات استثمارات خاصة - مشاركات مباني

٨٥٠٠ ح/ الشريك

- إثبات تحصيل إيجار السنة العاشرة وذلك في نهاية السنة العاشرة وتوزيعها:

١٥,٠٠٠ من ح/ الخزينة

إلى مذكورين

٥٠٠٠ ح/ الاستثمارات الخاصة - مشاركات المباني

٧٥٠٠ ح/ إيرادات استثمارات خاصة - مشاركات مباني

٩٢٥٠ ح/ الشريك

ويلاحظ أن الإيجار قد يتم تحصيله في بداية السنة وليس في نهايتها كما هو الحال في المثال السابق، والحل هنا يكون طريق تعديل التواريخ، وتحسب حصة البنك في المشاركة في السنة الأولى بعد استئصال القسط الأول في أول السنة وعلى أساسها يكون ريع الربح، وبذلك فإن المشاركة ستنتهي في نهاية السنة التاسعة وليس في نهاية السنة العاشرة.

ويرى الباحث ضرورة توافر متطلبات الإفصاح الآتية في عقود المشاركة المنتهية بالتمليك:

- ١- الإيرادات والأرباح عن الفترة.
- ٢- الطريقة المحاسبية التي اتبعت في تحديد إيرادات وأرباح الفترة.
- ٣- التكاليف الفعلية والإيرادات والأرباح المثبتة حتى تاريخ إعداد القوائم المالية.
- ٤- المبالغ المحتجزة من قيمة العقود تحت التنفيذ حتى إتمام التنفيذ طبقاً للمواصفات والشروط المتعاقد عليها.

٥ - المطالبات الإضافية قيد التفاوض وأى غرامات معلقة نتيجة شروط جزائية.

٦ - ضرورة توافر معلومات تساعد على تقويم درجة المخاطر الكامنة في الاستثمار بصيغة المشاركة المنتهية بالتمليك.

٧ - الإفصاح عن المبالغ التي تم احتجازها كمخصصات لمقابلة المخاطر غير المتوقعة.

٨ - الإفصاح عن التدفقات النقدية التي تنتج من نشاط المشاركة المنتهية بالتمليك.

٩ - السياسات المحاسبية المتبعة في توزيع الأرباح المؤجلة على الفترة المالية المستقبلية.

١٠ - السياسات المحاسبية المتبعة في تقويم موجودات المشاركة.

١١ - الإفصاح عن تغيير السياسات المحاسبية وآثار ذلك.

١٢ - تفصيل حساب إيرادات المشاركات ودور عمليات المشاركة.

١٣ - الفصل بين الإيرادات الرأسمالية والإيرادات الإيرادية في قائمة الدخل.

(ب) الأسس المحاسبية لعقود الإجارة المنتهية بالتمليك:

لا يتناول الباحث في هذا المجال ما يلي:

- عقود الإجارة المتعلقة بحقوق التنقيب، واستخدام الموارد الطبيعية مثل النفط والغاز وغابات الأخشاب والمعادن وما شابهها.

- اتفاقات الترخيص لبعض الأشياء مثل الأفلام وتسجيلات الفيديو والمخطوطات وبراءات الاختراع وحقوق التأليف.
- عقود العمل وإجارة الخدمات المهنية.

عقد الإجارة المنتهية بالتملك (التأجير المنتهى بالاقتناء يشمل الحالات التالية):

- (أ) الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق الهبة.
- (ب) الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق البيع بثمن رمزي أو غير رمزي يحدد في العقد.
- (ج) الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق البيع قبل إنهاء مدة عقد الإجارة بثمن يعادل باقي أقساط الإجارة.
- (د) الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق البيع التدريجي.

القياس والتقويم:

تتفق جميع أنواع الإجارة من حيث القياس والتقويم حيث يتم كما يلي^(١):
التقويم يتم وفقاً للتكلفة التاريخية مضافاً إليها كافة النفقات المباشرة اللازمة لجعل الموجودات المقنتاه صالحة للاستعمال، ويتم الاعتراف بالانخفاض المتوقع في القيمة المتبقية في نهاية عقد الإيجار (ذو الأهمية النسبية) ويعترف به كخسارة للفترة التي حدث فيها الانخفاض، وتظهر الموجودات المؤجرة في قائمة المركز المالي للمؤجر تحت بند استثمارات موجودات مؤجرة.

(١) معيار المحاسبة المالية رقم ٨ المعدل الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك، معايير المحاسبة والمراجعة والضوابط للمؤسسات المالية الإسلامية، يونيو ٢٠٠٤، (بتصرف).

توزع إيرادات الإجارة بما يتناسب مع الفترات المالية التي يشملها عقد الإجارة وتحمل كل فترة بالأقساط التي تستحق فيها، وتوزع التكاليف المباشرة الأولية ذات الأهمية النسبية على مدة العقد حسب الأساس المتبع في التوزيع أما غير ذات الأهمية النسبية فتثبت في قائمة الدخل مصروفات للفترة.

يتم تكوين مخصص إصلاحات للإصلاحات ذات الأهمية النسبية ومتفاوتة القيمة بين عام وآخر على مدى فترات التعاقد ويحمل بالتساوي على الدخل.

تستهلك الموجودات المؤجرة وفقاً لسياسة الاستهلاك التي ينتهجها المؤجر تقاس ذمم أقساط الإجارة بصافي القيمة النقدية المتوقع تحصيلها. وتختلف المعاملة بين كل نوع من أنواع الإيجارة المنتهية بالتمليك فيما يلي:

- في نهاية الفترة المالية.

- في نهاية مدة الإجارة.

- فوات الانتفاع بموجودات الإجارة.

بالنسبة للإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق الهبة:

في نهاية الفترة تستهلك الموجودات المؤجرة وفقاً لسياسة الاستهلاك التي ينتهجها المؤجر مع مراعاة عدم خصم أى قيمة متبقية للموجودات عند تحديد قيمة الاستهلاك حيث إن إجارة هذه الموجودات منتهية بالتمليك عن طريق الهبة في نهاية مدة الإجارة تنتقل ملكية الموجودات المؤجرة إلى المستأجر بموجب الهبة - شريطة أن يكون المستأجر قد سدد جميع أقساط الإجارة، وعليه تكون الحسابات المتعلقة بالإجارة قد أقيمت، في الحالات التي تصير موجودات الإجارة قبل التملك بالهبة غير صالحة للانتفاع بها بسبب لا يرجع إلى المستأجر، وكانت أقساط الإجارة التي

دفعها المستأجر أكثر من الأجرة العادلة (أجرة المثل) يعترف بالفرق بين مبلغ الأجرتين التزاماً على المؤجر ويثبت في قائمة الدخل.

الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق البيع بثمن رمزي أو غير رمزي محدد في العقد:

إذا قرر المستأجر عدم شراء الموجودات المؤجرة وكان المؤجر يتبع سياسة عدم الإلزام في الوعد فإنها تثبت موجودات مقتناء بغرض الإجارة بالقيمة النقدية المتوقع تحصيلها وإذا كانت أقل من صافي القيمة الدفترية يعترف بالفرق خسارة في الفترة المالية التي تمت فيها.

الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق البيع قبل انتهاء المدة بثمن يعادل باقي أقساط الإجارة.

عندما يتم شراء المستأجر لموجودات الإجارة قبل نهاية مدة الإجارة بثمن يعادل بقية أقساط الإجارة، تنتقل إلى المستأجر ملكية الموجودات المؤجرة، وتقفل الحسابات المتعلقة بالإجارة، مع عدم الاعتراف بالربح والخسارة والناتج عن الفرق بين ثمن البيع وصافي القيمة الدفترية.

الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق البيع التدريجي:

تثبت قيمة الحصة البيعية خصماً من الموجودات المؤجرة في الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق البيع التدريجي، مع الاعتراف في قائمة الدخل بالربح أو الخسارة الناتج عن الفرق بين صافي القيمة الدفترية للحصة/ الحصص المباعة و ثمن بيعها.

المبحث الرابع

تقييم استخدام أدوات التمويل الإسلامي في الرهن والتمويل العقاري

يقسم الباحث هذا المبحث إلى قسمين، القسم الأول يتناول مزايا استخدام أساليب التمويل الإسلامي في الرهن والتمويل العقاري، والقسم الثاني يتناول ما يراه الباحث لزيادة فعالية أساليب التمويل الإسلامي في مجال الرهن والتمويل العقاري.

القسم الأول: مزايا استخدام أدوات التمويل الإسلامي في الرهن والتمويل العقاري.

- مميزات المشاركة عن القروض الربوية في مجال الرهن والتمويل العقاري:

يتميز نظام المشاركة وهو إحدى أساليب الاستثمار في البنوك الإسلامية عن القروض الربوية وهو أسلوب الاستثمار الرئيس في البنوك غير الإسلامية بعدة مميزات للبنك والعميل والاقتصاد القومي منها^(١).

- التمويل بالمشاركة يضع مفهوماً جديداً للتمويل وفقاً للمبادئ الإسلامية، ويجنب المجتمعات الإنسانية مضار نظام الفائدة الربوية هذا الأسلوب يضمن نجاح المشروعات نتيجة اشتراك البنك بخبرته الفنية والمالية والمحاسبية.

- يحقق عدالة التوزيع بين أطراف العملية الاستثمارية خاصة الطرف القائم بالاستثمار حيث أن المؤسسة التمويلية الإسلامية تتحمل نتائج العملية الاستثمارية، سواء ربحاً أو خسارة.

(١) د. أحمد النجار، البنوك الإسلامية كيف تؤثر على الاقتصاد الوطني، مجلة البنوك الإسلامية، العدد السابع، ١٣٩٩ هـ، ص ٢٦.

الأسس المحاسبية وإدارة المخاطر لصيغ التمويل الإسلامي البديلة للرهن والتمويل العقاري د/ أكرم محمد منير إبراهيم حشيش

- سيكون المؤشر الأساسي لتحديد الكفاية الحدية لرأس المال المستثمر هو الربح الحلال بجانب الاعتبارات الاجتماعية والاقتصادية الأخرى مثل العمالة وزيادة الإنتاج وتوفير احتياجات المجتمع ورفاهيته، وكل ذلك يؤدي ولا شك إلى النهوض باقتصاديات المجتمعات الإسلامية.
- نظام المشاركة يفوق نظام الفائدة في التكيف والتلاؤم المستمر مع التغيرات الهيكلية للاقتصاد وفي مواجهة الأزمات وعدم التأثير بها.
- التمويل بالمشاركة - دائم - عام - ولأنه دائم - أى طويل الأجل فإنه يحقق لمؤسسته التمويل الإسلامي - فضلاً عن الأرباح - الاحتفاظ بحصتها في الاحتياطات المنظورة وغير المنظورة للشركة، وكذلك فيما قد تحقق تلك الأخيرة من أرباح رأسمالية نتيجة ارتفاع الأسعار.

• مميزات الإجارة المنتهية بالاقتران في مجال الرهن والتمويل العقاري:

- تعود الإدارة المنتهية بالاقتران بمنافع عدة لكل من المؤجر والمستأجر، يرى الباحث أن أهمها ما يلي:
- ١- يحصل المؤجر (أو المصرف) الذي يمول العملية على مزايا تحفظ حقوقه بضمن جيد يتمثل في ملكيته للأصل المؤجر، مع تأمين عائد مناسب لأمواله المستثمرة في شراء الأصل.
 - ٢- يتمتع المؤجر بمزايا ضريبية عن طريق خصم قسط الإهلاك من قيمة الأصل الذي تم تأجيره لتحديد صافي الربح الخاضع للضريبة.
 - ٣- توفير السيولة الذاتية للمستأجر بحصوله على تمويل كامل للأصل الرأسمالي المستأجر، مما يخفف العبء على رأس المال العامل لديه.

٤ - يتمتع المستأجر بحق الانتفاع في الأصل المؤجر ولا تظهر قيمته في الميزانية، إذا تعتبر الدفعات الإيجارية أحد بنود المصروفات في ميزانية المستأجر بدون إظهار أية إضافة بقيمة موجوداته.

٥ - لاحتساب صافي دخل المستأجر الخاضع للضريبة يجرى خصم إجمالي قيمة الدفعات الإيجارية من أرباح المستأجر السنوية، ومن ثم يحصل المستأجر على ميزة ضريبية.

القسم الثاني: كيفية زيادة فعالية أساليب التمويل الإسلامي في مجال الرهن والتمويل العقاري.

لزيادة فعالية أساليب التمويل الإسلامي في مجال الرهن والتمويل العقاري يرى الباحث أهمية توفير ما يلي:

- نظام معلومات للتسعير التفاعلي الذي يتوافق بسرعة مع متغيرات ومستجدات السوق والعميل بحيث يأخذ في اعتباره الغرض من التقويم، إنتاجية الأصل، الالتزامات القانونية المحددة للانتفاع بالعقار، الغرض من شراء العقار، حالة العقار، المنطقة الجغرافية، هل العقار مؤجر لآخرين؟، وما إمكانية إنهاء هذا الإشغال، طريقة دفع الثمن نقداً أم بالأجل أم على أقساط.

- نظام جيد للحصول ومتابعة السداد، وكذلك نظام جيد للخصم المبكر، ولعمليات تفعيل السداد.

- ضرورة أن تأخذ المعالجة المحاسبية الإسلامية لعقود التأجير المنتهى بالاقتناء المعايير المحاسبية الدولية التي يجب التوافق معها في هذا المجال كما يجب الأخذ

في الاعتبار عقد إجارة مع إعطاء المالك الخيار للمستأجر بعد الانتهاء من الوفاء بجميع الأقساط الإيجارية المستحقة خلال المدة في واحد من الأمور التالية:

- شراء العين المستأجرة بسعر عند انتهاء مدة الإيجارة.
- مد مدة الإيجارة.
- إنهاء عقد الإيجارة ورد العين المأجورة إلى صاحبها.

كما يجب الأخذ في الاعتبار جانب إبدال المؤجر المستأجر بأصل آخر بدلاً من الأصل الذي هلك فهذا يحتاج إلى مزيد من الدراسة من الناحية الفقهية والمحاسبية.



المبحث الخامس

إدارة مخاطر صيغ التمويل الإسلامي

يرى الباحث أنه لتحقيق إدارة سليمة لمخاطر صيغ التمويل الإسلامي ينبغي

توافر ما يلي:

١ - دراسة الجدوى وكفاءة الإدارة.

٢ - تهيئة بيئة مناسبة وسياسات وإجراءات سليمة لإدارة المخاطر من حيث وضع الأهداف الكلية والسياسات والاستراتيجيات الخاصة بإدارة المخاطر وتبليغ الأهداف العامة إلى كل مكان في المصرف بالإضافة إلى توفير القوانين والمعايير الواضحة الخاصة بالمشاركة في المخاطر وذلك بالأخذ في الاعتبار حدود (المخاطر) ودرجة التعرض لمخاطر الأطراف الأخرى والمخاطر الائتمانية ومخاطر تركيز الأصول.

٣ - ينبغي أن يكون لدى المصارف نظم المعلومات المعتادة لقياس التعرض للمخاطر المتعددة ومراقبتها وتسجيلها والسيطرة عليها ويدخل في إطار ذلك إيجاد معايير تصنيف ومراجعة المخاطر، وتقدير وتقييم درجات التعرض لها ومن المهم كذلك وجود تقارير نمطية ومتكررة حول المراجعة والمخاطر التي تتعرض لها المؤسسة.

٤ - وجود سياسات وإجراءات يتم التقييد بها وإجراءات مراجعة داخلية لكافة مراحل النشاط المصرفي، وإصدار تقارير دورية منتظمة من جهة مستقلة بغرض تحديد مواطن الضعف والتأكد أن مهام قياس المخاطر ورصدها وضبطها

مفصولة الواحدة عن الأخرى ووجود نظام حوافز ومحاسبة يشجع المواطن على الإقلال من الدخول في المخاطر.

- ٥- وجود نظام لتكوين المخصصات والاحتياطات والتأكد من كفايتها وتوفير المعلومات الخاصة بتركيز الأصول وحساسية المخاطر في المحفظة الاستثمارية.
- ٦- وجود نظام جيد لتحديد درجات مخاطر الائتمان في الأنواع المختلفة من التمويل الممنوح.
- ٧- استخدام أساليب التحوط الإسلامية وتنويع آجال الاستحقاقات وكذلك التنويع القطاعي.
- ٨- وجود دليل شرعي للتمويل
- ٩- وجود معايير لاختيار ممنوحي التمويل.
- ١٠- وجود نظام للمتابعة والرقابة.
- ١١- أخذ ما يكفي من ضمانات مع قبول مبدأ الكفالة الشخصية.

الخاتمة والتوصيات

الخاتمة:

مما سبق عرضه يتبين وجود ضوابط فقهية تحكم صيغ التمويل الإسلامية وأن هذه الصيغ لا يتقيد كثيراً عن الفكر الحديث في التمويل بل إنها قد تعد أكثر عملية وفائدة في مجال التمويل العقاري عن الأساليب المتبعة حالياً، كما أن تطبيقها لا يتعد كثيراً عن الفكر المحاسبي المعاصر، وكل ما تحتاجه هذه الأساليب أن يتم تقريب فكرها ومزاياها، وأن يتم وضع معايير محاسبية تأخذها في اعتبارها الطبيعة الإسلامية لهذه الأدوات وأن تلم بكافة الجوانب المحاسبية لها.

كما تبين من العرض أهمية وجود مقومات لإدارة مخاطر هذه الأدوات خاصة مع الطبيعة الخاصة لهذه الأدوات.

التوصيات:

تتضمن التوصيات ما يلي:

- ١ - التوسع في استخدام صيغ التمويل الإسلامية كبديل للرهن والتمويل العقاري حيث ثبت فائدتها وملاءمتها عن أساليب التمويل التقليدية.
- ٢ - الحاجة إلى بناء معيار محاسبي مصري يتناول صيغ التمويل الإسلامية يأخذ في اعتباره كافة الجوانب المحاسبية والفقهية لهذه الأدوات وأحدث التطورات العلمية في هذا المجال وطبيعة البيئة المصرية.
- ٣ - الحاجة إلى بذل الجهود لتحقيق التنسيق والتقريب بين معايير المحاسبة والمراجعة والضوابط للمؤسسات المالية الإسلامية ومعايير المحاسبة المصرية.

- ٤ - دعوة المؤسسات المالية الإسلامية للاهتمام بالبحث العلمي الذي يجمع بين الفقه التنظيري والفقه الميداني على المستويين الشرعي والاقتصادي لابتكار أدوات مالية تعزز من دور الهندسة المالية الإسلامية في حل المشكلات المعاصرة.
- ٥ - يمكن استخدام المصادر الخارجية لتقييم المخاطر مثل أساليب الجدارة المالية ومعايير الرقابة المصرفية مثل معيار كفاية رأس المال وجودة الأصول وكفاءة الإدارة وحجم العوائد وسيولة الأصول.
- ٦ - الاستفادة من تجارة الآخرين لابتكار أدوات مالية لإدارة المخاطر على أن لا تحل حراماً أو تحرم حلالاً وتجمع بين المصداقية الشرعية والكفاءة الاقتصادية.

قائمة المراجع

أولاً: المراجع العربية

- ١ - أحمد النجار، البنوك الإسلامية كيف تؤثر على الاقتصاد الوطني، مجلة البنوك الإسلامية، العدد السابع، ١٣٩٩هـ.
- ٢ - أحمد بن حنبل، مسند أحمد ٤٢٥/٣ نقلاً عن محمد صلاح الصاوي، مشكلة الاستثمار في البنوك الإسلامية، رسالة دكتوراه، كلية الشريعة والقانون، جامعة الأزهر، ١٩٨٥م.
- ٣ - أميرة عبد اللطيف مشهور، دوافع وصيغ الاستثمار في الاقتصاد الإسلامي، رسالة دكتوراه، (بحث منشور)، كلية الاقتصاد والعلوم السياسية، جامعة القاهرة.
- ٤ - الغريب ناصر، أصول المصرفية الإسلامية وقضايا التشغيل، مطابع دار المنار العربي، القاهرة، ط٢، ٢٠٠م.
- ٥ - المشاركة المتناقصة، أسلوب مستحدث للتمويل العقاري، مجلة البنوك الإسلامية، العدد التاسع، ١٤٠١هـ.
- ٦ - المعايير الشرعية، النص الكامل للمعايير الشرعية للمؤسسات المالية الإسلامية، جمادى الآخر، ١٤٣٠هـ، يونيو ٢٠٠٨م.
- ٧ - الوليد بن رشدن، بداية المجتهد ونهاية المقتصد، القاهرة، مكتبة الكليات الأزهرية، ج٢، ١٤٠٢هـ.
- ٨ - رمضان حافظ عبد الرحمن، بحث مقارنة في المعاملات المصرفية والبديل عنها في الشريعة الإسلامية، القاهرة، دارا لكتاب الجامعي، ١٣٩٩هـ.

- ٩ - سامر مظهر قنطجى، تسعير الإجارة المنتهية بالتمليك دراسة لحالة مصرفي الشام وسورية الإسلاميين. www.kantakji.com
- ١٠ - عدنان أحمد يوسف: الأدوات المالية الحديثة الواقع وتحديات التشغيل، المؤتمر الثالث المصارف والمؤسسات المالية الإسلامية، سوريا، ٢٠٠٩م.
- ١١ - فاروق عبد الحليم الغندور، أساليب الاستثمار في البنوك الإسلامية من وجهة النظر المحاسبية، المجلة العلمية، كلية تجارة الأزهر (بنين)، العدد السادس، أبريل، ١٩٨٣م.
- ١٢ - قرارات مؤتمرات المصرف الإسلامي الأول، دبي، (٢٣ - ٢٥) جمادى الثانية، ١٣٩٩هـ.
- ١٣ - محمد إسماعيل حسن: مستقبل المصارف الإسلامية والمستجدات، بيروت، ٢٠٠٨م.
- ١٤ - محمد البلتاجي، صيغ مقترحة لتمويل المنشآت الصغيرة والمعالجة المحاسبية لصيغة المشاركة المنتهية بالتملك، مجلة الدراسات المالية والتجارة، كلية التجارة، جامعة حلوان، العدد الأول، مارس، ٢٠٠٤م.
- ١٥ - محمد بوزيان وآخرين، البنوك الإسلامية والنظم والمعايير الاحترازية الجديدة واقع وآفاق تطبيق مقررات بازل ٣، المؤتمر العلمي الثامن للاقتصاد الإسلامي بعنوان النمو المستدام والتنمية الإسلامية الشاملة من منظور إسلامي، الدوحة، قطر، ١٩ - ٢١ ديسمبر، ٢٠١١م.
- ١٦ - محمد تهاى محمود، دليل صيغ التمويل الإسلامية، المركز الدولي للاستشارات، القاهرة.

١٧ - محمود محمود السجاعي، المحاسبة في شركات التأمين والبنوك التجارية، تأصيل علمي تطبيق عملي، بدون ناشر.

١٨ - معيار المحاسبة المالية رقم ٨ المعدل الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك، معايير المحاسبة والمراجعة والضوابط للمؤسسات المالية الإسلامية، يونيو ٢٠٠٤م.

١٩ - منى محمد الحسيني عمار، هندسة المالية في الفكر التقليدي والفكر الإسلامي، مجلة البحوث التجارية، كلية التجارة - جامعة الزقازيق، المجلد الرابع والثلاثون، العدد الأول، يناير ٢٠١٢م.

ثانيا: المواقع الالكترونية

20- www.Isegs.com,31-3-2012.

21- www.fighacademy.org.sa,29-3-2010.