

مُهَيِّدٌ

الحاجة إلى التأجير التمويلي:

يعتبر التمويل بمثابة الضالة التي تنشدها جميع المشروعات⁽¹⁾، ويمكن أن تحصل هذه المشروعات على التمويل من خلال مصدرين تقليديين هما: التمويل بالملكية والتمويل بالمدىونية⁽²⁾.

ويتم التمويل بالملكية Equity أو التمويل الذاتي عن طريق إصدار الأسهم، أو باستخدام الأرباح غير الموزعة أو الاحتياطات. أما التمويل بالمدىونية Debt أو التمويل الخارجي فيتم من خلال الأسهم الممتازة التي تحمل المشروع عبئاً محدداً يلتزم به، أو القروض التي يحصل عليها من الغير على اختلاف أنواعها⁽³⁾.

ولما كانت وسائل التمويل التقليدية مثل القرض والبيع بالتقسيط، تعرض مؤسسة التمويل لخطر عدم استرداد التمويل الذي منحه للمشروع في صورة قرض أو أدوات إنتاج، وذلك إذا أفلس المشروع أو انهارت قيمته، فقد ناز البحث عن وسيلة تمويل تناسب المشروعات التي تعجز وسائل التمويل التقليدية عن الوفاء بمطالبها الاستثمارية، وفي نفس الوقت تضمن المؤسسة التمويل أدنى قدر من المخاطر بأن تمكنها من استرداد التمويل الذي سبق منحه للمشروع. ومن هنا بدأ التفكير في استخدام الإيجار كوسيلة لتمويل المشروعات، فظهر التأجير التمويلي Financial Leasing للأصول الإنتاجية⁽⁴⁾.

وبهذه الوسيلة يمكن للمشروع أن يحصل على المعدات والآلات اللازمة له لا عن طريق شرائها ودفع ثمنها بالكامل، مما يؤدي إلى تجميد جزء من السيولة المتوفرة لديه، وإنما يقتصر الأمر على أداء قيمة الأجرة المستحقة عن تلك المعدات والآلات والتي يؤجرها له المؤجر التمويلي، بعد أن يكون قد دبرها له بتمويل شرائها أو تصنيعها من الشركات المتخصصة في ذلك، وعلى أساس المواصفات التي يحددها المستأجر، ويكون للمستأجر في نهاية مدة الإيجار الخيار بين أن يشتري المعدة بثمن يراعى في تحديده ما سبق أن أداه من أجرة طوال مدة الإيجار، أو أن يستأجرها لمدة أخرى، أو أن يعيدها إلى المؤجر⁽⁵⁾.

التعريف:

- عرّفت المادة (2) من القانون رقم 95 لسنة 1995 المعدل بالقانون رقم 16 لسنة 2001 في شأن التأجير التمويلي، عقد التأجير التمويلي بأنه: "يعد تأجيراً تمويلياً ما يأتي:
- 1- كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يؤجر إلى مستأجر منقولات مملوكة له أو تلقاها من المورد استناداً إلى عقد من العقود، ويكون التأجير مقابل قيمة إيجاريه يتفق عليها المؤجر مع المستأجر.
 - 2- كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يؤجر إلى المستأجر عقارات أو منشآت مملوكة للمؤجر أو يقيمها على نفقته بقصد تأجيرها للمستأجر، وذلك بالشروط والأوضاع والمواصفات والقيمة التجارية التي يحددها العقد.
 - 3- كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بتأجير مال إلى المستأجر تأجيراً تمويلياً إذا كان هذا المال قد آلت ملكيته إلى المؤجر من المستأجر بموجب عقد يتوقف نفاذه على إبرام عقد التأجير التمويلي" (6).

وعرّفت المادة (1) من القانون السابق الإشارة إليه وكذا المادة (1) من اللائحة التنفيذية له، المال أو الأموال التي تكون محلاً للتأجير التمويلي بأنها: "كل عقار أو منقول مادي أو معنوي يكون موضوعاً لعقد تأجير تمويلي متى كان لازماً لمباشرة نشاط إنتاجي سلمي أو نشاط خدمي للمستأجر، وفقاً للقواعد التي يصدر بها قرار من الوزير المختص" (7).

وللكاتب في هذا الشأن اجتهاد في التعريف يتمثل في أن: التأجير التمويلي Financial Lease هو نوع من التمويل Sort of Finance في صورة عقد بين طرفين هما المؤجر Lessor والمستأجر Lessee يلتزم بمقتضاه المؤجر بتأجير مال إلى المستأجر في شكل أصول إنتاجية، إذا:

1. كانت شروط العقد تعطي للمستأجر الحق في شراء المال المؤجر في التاريخ وبالمبلغ المحددين في العقد.
2. كانت مدة العقد تمثل 75% على الأقل من العمر الإنتاجي الأصلي للمال المؤجر، أو كانت القيمة الحالية لإجمالي القيمة التعاقدية عند نشأة العقد تمثل 90% على الأقل من قيمة المال المؤجر.

- ويتسم التعريف السابق بأنه قد استفاد من التعدد الوارد بالمادة (2) من القانون لعقود التأجير التمويلي ، ومن المعيار المحاسبي المصري ، وعلى الأخص فيما يلي :
- تحديد طبيعة التأجير التمويلي بأنه يمثل إحدى صور التمويل .
 - تحديد صورة التأجير التمويلي بكونه يتخذ شكل عقد بين طرفين هما المؤجر والمستأجر
 - تحديد موضوع العقد بأنه تأجير أصول إنتاجية ، منقولة (كالات والمعدات) أو غير منقولة (كالعقارات و الإنشاءات).
 - تحديد الشروط التي يجب توافرها في التأجير التمويلي لتمييزه عن التأجير التشغيلي **Operating Lease** ، وهي الشروط الواردة في نطاق المعيار المحاسبي المصري .

- لاحظ أن المعيار المذكور والتعريف السابق - تبعاً له - قد نصاً على أن تعطي شروط العقد للمستأجر الحق في شراء المال المؤجر (جوازا) أي لم تلزمه بذلك (وجوباً) ، حيث أنه يخرج عن نطاق المعيار الانفاقيات التي يلتزم فيها المستأجر بشراء المال المؤجر في نهاية مدة التأجير ، والذي يعتبر بيعاً مؤجلاً بالتقسيط .

ويرى بعض الكتاب ، خلافاً لما تقدم ، أن عقد التأجير التمويلي المباشر له ثلاثة أطراف هم : المستأجر والمؤجر والمورد أو المقاول ، ومن ثم فهو عقد ثلاثي الأطراف⁽⁸⁾ ، انطلاقاً من كون المؤجر وسيطاً مالياً بين المستأجر والمورد . في حين يرى الكاتب عدم وجود علاقة تعاقدية تربط المستأجر بالمورد أو المقاول ، حيث يقوم المستأجر بتقديم عرض المورد إلى المؤجر ضمن مستندات طلب التمويل . ويرى هؤلاء الكتاب أن ثمة علاقة مباشرة بين المؤجر والمورد أو المقاول⁽⁹⁾ . وحسماً لهذا الخلاف فإن الكاتب يتفق مع الرأي القائل بأن : " المؤجر المالك للأصل هو الطرف الذي يرتبط بنوعين من العقود ، أولهما عقد الشراء وطرفاه المورد أو المقاول والمؤجر ، وثانيهما عقد التأجير التمويلي وطرفاه المستأجر والمؤجر " ⁽¹⁰⁾ . ويستند الكاتب في هذا إلى ضرورة التفرقة بين عملية التأجير التمويلي وهي متعددة الأطراف ، وبين عقد التأجير التمويلي ذي العلاقة الثنائية . ويؤيد ثنائية عقد التأجير التمويلي - أيضاً - اتفاق د . عبد الرحمن السيد قرمان مع د . فايز نعيم رضوان الذي قرر في دراسته عن " عقد الائتمان الايجاري " الصادرة عام 1985 عن دار الفكر العربي ، أن طرفي عقد التأجير التمويلي هما المؤجر والمستأجر ، أما المورد أو المقاول فكلاهما ليس طرفاً في العقد⁽¹¹⁾ .

ولعل هؤلاء الكتاب يقصدون الحديث عن التأجير بالرافعة Leverage Lease ، حيث يكون التمويل من خلال طرف ثالث دائن . والواقع أن هذا النوع المتخصص من التأجير وإن استوفى شروط التأجير التمويلي المباشر ، إلا أنه يختلف عنه لاشتماله على طرف ثالث دائن طويل الأجل ، ولأن المؤجر يعتبر مشاركاً في حقوق الملكية Equity Participant ، فضلاً عن وجود صفة دين يحق بموجبها للمقرض الحصول على رهن غير حيازي ذي مرتبة أولى على الأصل ، بالإضافة إلى وجود خصائص أخرى لا يتسع المجال لذكرها ، ولن يتطرق الكتاب لهذا النوع من التأجير .

والجدير بالذكر أنه قد يرتبط بعقد التأجير التمويلي عقود أخرى ، كعقد وكالة في استلام المال المؤجر من المورد أو التعاقد معه باسم المؤجر ، وهذه العقود ينبغي ألا تختلط بعقد التأجير التمويلي ، لأنها عقود تنظم علاقات قانونية خارجة عن هذا العقد ، ومن ثم لا ينبغي النظر إلى عقد التأجير التمويلي على أنه عقد مركب ، ومع ذلك فإن تفسير هذه العقود ينبغي أن يتم في ضوء الدور الذي تلعبه في سبيل إتمام عملية التأجير التمويلي⁽¹²⁾ .

الخيارات الثلاثة المقررة للمستأجر:

- للمستأجر قانوناً الحق في اختيار أي من البدائل التالية ، وهو ما تم ذكره تفصيلاً في المرحلة الخاصة باكتمال الملف من هذا الكتاب :
- 1 . شراء الأصل أو المال المؤجر .
 - 2 . تجديد العقد ، وتجدر الإشارة إلى أنه " في جميع الأحوال لا يتجدد العقد تجديداً ضمناً ولا يمتد ، سواء تم التنبيه على المستأجر بانتهاء مدة العقد أو لم يتم ذلك " وفقاً للمادة رقم (5) من قانون التأجير التمويلي .
 - 3 . رد الأصل أو المال المؤجر .

التأجير التمويلي والبيع بالتقسيط:

يتشابه التأجير التمويلي مع البيع بالتقسيط في الفرض الذي يقرر فيه المستأجر شراء المال المؤجر ، حيث تراعى الأجرة التي سبق دفعها إلى المؤجر عند تقدير ثمن شراء المال المؤجر في نهاية عقد التأجير التمويلي ، وهذا الوضع يشبه البيع بالتقسيط ، حيث تُدفع في كل منهما أقساط تحتسب عند تقدير الثمن . ومع ذلك يبقى الاختلاف بينهما واضحاً حيث تنتقل الملكية في البيع بالتقسيط من تاريخ إبرام عقد البيع ، أما في التأجير التمويلي فإن

المستأجر يظل مستأجراً حتى يعلن رغبته في الشراء ويبرم العقد ويسدد كامل الثمن فتنقل إليه الملكية منذ هذا التاريخ فقط⁽¹³⁾.

أنواع التأجير:

خلص الكاتب إلى أن التأجير بشكل عام ينقسم إلى نوعين أساسيين هما:

(1) التأجير التشغيلي Operating Lease .

(2) التأجير التمويلي Financial Lease (ويسمى أيضاً التأجير الرأسمالي Capital

Lease لدى المستأجر)، والذي ينقسم بدوره إلى الأقسام الأربعة التالية:

أ- التأجير التمويلي المباشر Direct Lease ويشير إلى عملية التأجير التمويلي (وليس عقد التأجير التمويلي) التي يكون المورد أو المقاول طرفاً ثالثاً فيها ويقوم بها شركة منشأة لهذا الغرض أو بنك مرخص له من البنك المركزي .

ب- التأجير التمويلي اللاحق أو البيع مع إعادة الاستئجار - Sale and Lease

Back أو Sale-Leaseback ويشير إلى عملية التأجير التمويلي التي يقوم

فيها المستأجر بدوري البائع والمستأجر Seller-Lessee حيث يقوم ببيع

الأصول الإنتاجية موضوع العقد إلى المشتري - المؤجر Buyer-Lessor

(أيضاً شركة منشأة لهذا الغرض أو بنك مرخص له من البنك المركزي)، ثم

يستأجرها منه لفترة معينة من الزمن وتحت شروط معينة، وقد سبقت

الإشارة إلى أن عقد البيع في هذه الحالة يتوقف نفاذه على إبرام عقد التأجير

التمويلي، وينشط هذا النوع من التأجير في الحالات التي يعاني فيها البائع -

المستأجر من مشكلات في التدفقات النقدية .

ج- التأجير البيعي Sale-Type Lease من خلال منتج أو مُصنَّع الأصل أو

موزعه وهو ما يطلق عليه المعيار المحاسبي المصري التأجير من قبل المصنعين

أو الموزعين Manufacturers or Dealers .

د- التأجير بالرافعة Leverage Lease وقد سبقت الإشارة إلى عدم تناول

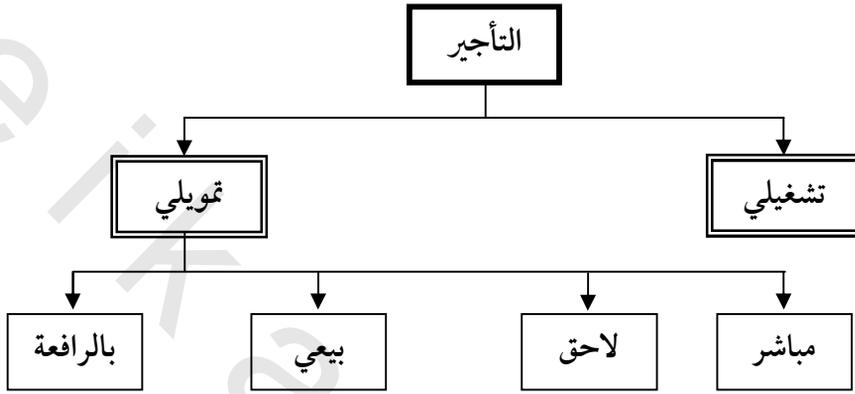
الكتاب لهذا النوع من التأجير.

وفي هذا الشأن، فإن الكاتب لا يختلف مع الكتاب الذين يصنفون التأجير التمويلي

اللاحق أو البيع مع إعادة الاستئجار، على أنه تأجير تمويلي مباشر تسبقه صفقة بيع،

المحاسبة عن عقود التأجير التمويلي في ضوء المعيار المحاسبي المصري - منهج تطبيقي

معتبرين بذلك عقود هذا النوع من التأجير صفقات بيع مع إعادة استئجار Sale- Leaseback Transactions، ولكن لما كان الدافع إلى هذا النوع من التأجير مختلفاً وهو عادة وجود مشكلات في التدفقات النقدية يعاني منها المستأجر، ولما كان عقد البيع معلقاً على شرط إبرام عقد التأجير التمويلي، فقد استحسنت الكاتب تمييز هذا النوع عن مثيله المباشر.



أنواع التأجير - شكل رقم (1)

نبذة عن التأجير التمويلي في الفكر الإسلامي:

يعد التمويل بالإجارة (وهذا هو المصطلح المعمول به في أدبيات الاقتصاد الإسلامي) أحد أشكال التمويل الإسلامي الثلاثة وهي: المشاركات، والبيع، والاجارات. ويشمل التمويل بالمشاركات: المشاركة، والمضاربة، وحصص الإنتاج، والمشاركة المنتهية بالتملك. كما يشمل التمويل بالبيع عدة أشكال أهمها: بيع المراجعة للأمر بالشراء، وبيع السلم، وبيع الاستصناع⁽¹⁴⁾. أما الإجارة فمعقد معاوضة، وحكمها أنها من العقود المشروعة.

المصادر

1. د. عبد الرحمن السيد قرمان - عقد التأجير التمويلي - دار النهضة العربية - 1996 - ص 5.
2. د. رمضان صديق - التأجير التمويلي ، تأثير فكرته القانونية في معاملته الضريبية - دار النهضة العربية - 1998 - ص 3.
3. المصدر السابق - ص 3.
4. د. عبد الرحمن السيد قرمان - مصدر سابق - ص 8.
5. مستشار محمود فهمي / د. منير سالم / د. عبد الله سالم - التأجير التمويلي ، الجوانب القانونية والمحاسبية والتنظيمية - 1997 - ص 27.
6. قانون التأجير التمويلي - الهيئة العامة لشئون المطابع الأميرية - الطبعة الثانية 2004 - ص 2.
7. المصدر السابق - ص 1 ، 20.
8. د. سمير محمد عبد العزيز - التأجير التمويلي ومداخله المالية والمحاسبية والاقتصادية والتشريعية والتطبيقية - الإشعاع - 2001 - ص 196 ، 197 ، د. قدري عبد الفتاح الشهاوي - موسوعة التأجير التمويلي - منشأة المعارف - 2003 - ص 99 ، 100.
9. المصدر السابق - ص 197.
10. المصدر السابق - ص 197.
11. د. عبد الرحمن السيد قرمان - مصدر سابق - ص 63.
12. المصدر السابق - ص 62.
13. المصدر السابق - ص 48.
14. الاقتصاد الإسلامي علم أم وهم - سلسلة حوارات لقرن جديد - بحث الدكتور منذر القحف - دار الفكر بدمشق - 2002 - ص 173 : 182 بتصرف.