

## المعالجة المحاسبية لعقود التأجير التمويلي

وفق المعيار المحاسبي المصري رقم (20)

(أ) التأجير التمويلي المباشر:

(1) قواعد المعالجة المحاسبية في القوائم المالية للمؤجر (طبقاً للمعيار):

- § يدرج المال المؤجر كأصول ثابتة مؤجرة بدفاتر المؤجر بالتكلفة الدفترية لاقتنائه. ويتم إجراء الإهلاكات على تلك الأصول وفقاً لعمرها الإنتاجي المفترض حسبما جرى عليه العمل عادة وفقاً للعرف وطبيعة المال الذي يجري إهلاكه. (الفقرة 5).
- § تسجل إيرادات عقود التأجير التمويلي على أساس معدل العائد الناتج من عقد الإيجار مضافاً إليه مبلغ يعادل قسط الإهلاك الدوري. ويجنب الفرق بالزيادة أو بالنقص حسب الأحوال بين الإيراد المثبت بهذه الطريقة والقيمة التجارية المستحقة عن نفس الفترة المحاسبية في حساب مستقل، مدين أو دائن، يتم تسوية رصيده مع صافي القيمة الدفترية للمال المؤجر عند انتهاء العقد. (الفقرة 6).
- § يتم تحميل قائمة الدخل للمؤجر بتكلفة الصيانة والتأمين وكافة المصروفات اللازمة للحفاظ على الأصل، إلا إذا تم التعاقد على أن يتحملها المستأجر. (الفقرة 7).
- § عند شك المؤجر في تحصيل دفعات الإيجار ينبغي عليه تكوين المخصصات اللازمة لمواجهة الديون المشكوك في تحصيلها. (الفقرة 8).

(2) قواعد المعالجة المحاسبية في القوائم المالية للمستأجر (طبقاً للمعيار):

- § تدرج القيمة التجارية المستحقة عن عقود التأجير التمويلي كمصروف في قائمة الدخل الخاصة بالمستأجر خلال كل فترة مالية. (الفقرة 11).
- § يدرج ما يتكبده المستأجر من مصاريف صيانة وإصلاح الأموال المؤجرة بما يتفق مع الأغراض التي أعدت لها ووفقاً للتعليمات التي يسلمها إليه المؤجر بشأن الأسس الفنية الواجب مراعاتها سواء كانت مقررة بواسطته أو بواسطة المورد أو المقاول، وذلك بقائمة الدخل الخاصة بالمستأجر خلال كل فترة مالية. (الفقرة 12).
- § إذا قام المستأجر في نهاية العقد باستخدام حق شراء المال المستأجر، يثبت هذا المال كأصل ثابت بالقيمة المدفوعة لممارسة حق شراء المال والمتفق عليها طبقاً للعقد، ويتم

إهلاكه على مدار العمر الإنتاجي المتبقي المقدر له وفقاً للسياسات والمعدلات التي يتبعها المستأجر للأصول المماثلة. (الفقرة 13).

### (3) تعريفات وإيضاحات:

§ تعريف معدل العائد الناتج من عقد الإيجار (طبقاً للمعيار): هو معدل الفائدة الذي يستخدمه المؤجر لحساب القيمة التجارية وثن الشراء، وهو الذي يجعل القيمة الحالية لإجمالي القيمة التعاقدية تساوي قيمة المال المؤجر عند بدء سريان العقد. (الفقرة 4/4).

§ تعريف القيمة التجارية (طبقاً للمعيار): هي القيمة المتفق عليها في العقد، والتي يلتزم المستأجر بأدائها إلى المؤجر مقابل الحق في استخدام الأصل المؤجر تأجيراً تمويلياً. (الفقرة 1/4).

§ تعريف ثمن الشراء (طبقاً للمعيار): هو الثمن المحدد في العقد لانتقال ملكية الأصل إلى المستأجر في نهاية مدة التأجير. (الفقرة 2/4).

§ تعريف إجمالي القيمة التعاقدية (طبقاً للمعيار): هو إجمالي القيمة التجارية مضافاً إليها ثمن الشراء. (الفقرة 3/4).

§ مثال لتوضيح العمر الإنتاجي المتبقي: بافتراض تأجير أصل لمدة 6 سنوات، وبافتراض أن العمر الإنتاجي المقدر للأصل 10 سنوات مع اختيار المستأجر شراء الأصل، فإن العمر الإنتاجي المتبقي = العمر الإنتاجي المقدر - مدة الخدمة = 4 سنوات.

### (4) مثال:

§ أورد المعيار المحاسبي المصري مثلاً توضيحاً جيداً، وسوف نتعرض له بالشرح التفصيلي المستفيض. وجاء في صدر هذا المثال أنه لا يعتبر جزءاً من المعيار ولكنه أرفق به ليكون بمثابة إرشاد عن كيفية تطبيقه.

§ في أول يناير 1997 قام مؤجر بتأجير أصل قيمته 1.000.000 جنيه بعقد تأجير تمويلي لمدة 6 سنوات مقابل قيمة إيجارية قدرها 219.838 جنيه سنوياً، ويحق للمستأجر في نهاية مدة العقد شراء الأصل بمبلغ 100.000 جنيه.

وكان العمر الإنتاجي المقدر للأصل عشر سنوات وكان معدل الفائدة الذي يرغب المؤجر في استخدامه في هذا التعاقد 15٪ سنوياً والذي بتطبيقه ينتج عنه عائد سنوي خلال فترة العقد كالاتي:

السنة	جنيه
1997	117.025
1998	101.603
1999	83.867
2000	63.472
2001	40.017
2002	13.044

#### 1-4) المعالجة المحاسبية في دفاتر المؤجر:

1. قم بتحديد نوع التأجير للتحقق من كونه تأجيراً تمويلياً، وذلك بتطبيق القاعدة التالية: يعد التأجير تمويلياً " إذا: (1) كانت شروط العقد تعطي للمستأجر الحق في شراء المال المؤجر في التاريخ وبالمبلغ المحددين في العقد، و(2) كانت مدة العقد تمثل 75% على الأقل من العمر الإنتاجي الأصلي للمال المؤجر **Economic Life Test**، أو كانت القيمة الحالية لإجمالي القيمة التعاقدية عند نشأة العقد تمثل 90% على الأقل من قيمة المال المؤجر **Recovery of Investment Test** ". وواضح أن شروط العقد تعطي المستأجر الحق في شراء المال المؤجر في نهاية مدة العقد، وأن مدة العقد لا تمثل 75% على الأقل من العمر الإنتاجي الأصلي للمال المؤجر حيث تمثل مدة العقد وهي 6 سنوات نسبة 60% فقط من العمر الإنتاجي الأصلي (المقدر) للأصل البالغ 10 سنوات. فهل تمثل القيمة الحالية **Present Value (PV)** لإجمالي القيمة التعاقدية عند نشأة العقد 90% على الأقل من قيمة المال المؤجر؟ للإجابة على هذا السؤال، قم بإجراء الاختبار التالي:

#### ○ إجمالي القيمة التعاقدية:

هو إجمالي القيمة التجارية مضافاً إليها ثمن الشراء

$$= (\text{القيمة التجارية} \times \text{مدة العقد}) + \text{ثمن الشراء}$$

$$= 100.000 + (6 \times 219.838)$$

$$= 1.419.028 \text{ جنيه}$$

#### ○ القيمة الحالية:

إن معاملات القيمة الحالية **Present Value Factors** التي تم الاعتماد

عليها حل الأمثلة المعطاة، مأخوذة مما يعرف بجداول القيمة الحالية Present Value Tables، كما أن الآلات الحاسبة ذات الطراز المالي Financial Type Calculators توفر إمكانية احتساب القيمة الحالية دون عناء البحث في الجداول، وسواء تم الاستعانة بالجداول أو بتلك الآلات الحاسبة أو بأحد برامج الجداول الإلكترونية الحاسبة Spreadsheet Program مثل MS-Excel، فإنه ينبغي فهم الأسس التي بنيت عليها تلك الرياضيات. وبشكل عام فإن المعنى هو أنك إذا كنت مؤجراً وتسلم 219.838 جنيه في بدايات 6 سنوات وتستثمرها بمعدل عائد سنوي 15٪، وسوف تستلم مبلغ 100.000 جنيه بعد 6 سنوات، فكم تساوي هذه الدفعات اليوم، وإذا كنت مستأجراً فإن السؤال هو كم يساوي اليوم مجموع ما ستنتهي إلى دفعه. وتأخذ المعادلة الرياضية الشكل التالي:

○ القيمة الحالية لدفعة مقدمة:

**Present Value of an Annuity Due**

$$PV_{ad} = PV_{oa} * (1+i) = [ PMT * ((1-(1/(1+i)^n))/i) ] * (1+i)$$

Where حيث:

$PV_{ad}$  = Present Value of an Annuity Due القيمة الحالية لدفعة مقدمة □

$PV_{oa}$  = Present Value of an Ordinary Annuity القيمة الحالية لدفعة عادية

$PMT$  = Amount of Each Payment (القيمة التجارية) مبلغ كل دفعة

$i$  = Interest Rate per Period معدل العائد لكل فترة

$n$  = Number of Periods عدد الفترات □

○ والقيمة الحالية لدفعة واحدة مستقبلية:

**Present Value of a Single Future Amount**

$$PV = FV * (1 / (1+i)^n)$$

Where حيث:

$PV$  = Present Value القيمة الحالية □

FV = Future Value القيمة المستقبلية □

I = Interest Rate per Period معدل العائد لكل فترة □

n = Number of Periods عدد الفترات

وبتطبيق ما سبق نجد أن القيمة الحالية لإجمالي القيمة التعاقدية

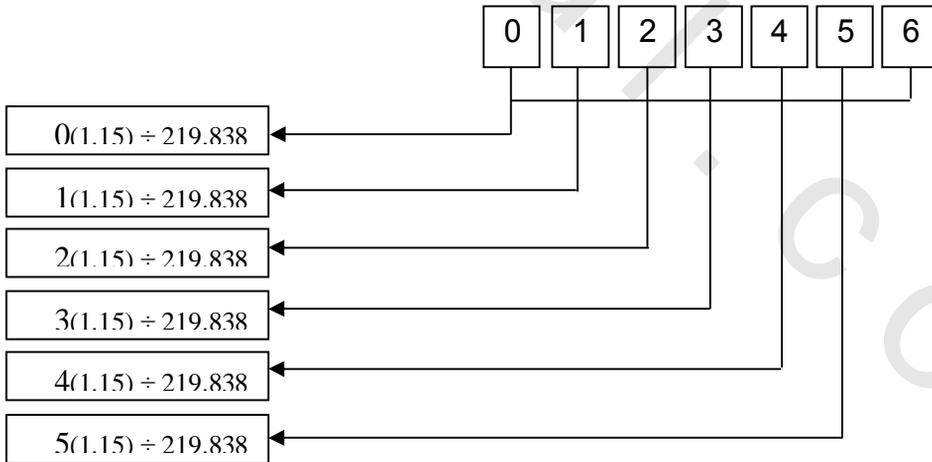
$$\times (\text{القيمة الحالية لجنيه واحد في بدايات 6 سنوات بمعدل عائد سنوي } 15\% \times (219.838$$

$$+ (\text{القيمة الحالية لجنيه واحد في نهاية 6 سنوات بمعدل عائد سنوي } 15\% \times (100.000$$

$$(0.43232 \times 100.000) + (4.35215 \times 219.838) =$$

$$= 1.000.000 \text{ جنيه}$$

وبالتالي فإن القيمة الحالية لإجمالي القيمة التعاقدية عند نشأة العقد تمثل 100% من قيمة المال المؤجر. وحيث أن المعيار يتطلب نسبة لا تقل عن 90%، فإن تحقق هذا الشرط مع حق المستأجر في شراء المال المؤجر، كاف لتصنيف هذا العقد كعقد تأجير تمويلي طبقاً للمعيار المحاسبي المصري. وفيما يلي عرضٌ لطريقة أخرى أكثر تبسيطاً للوصول للقيمة الحالية للدفعات الدورية السنوية :-



حيث يمثل الرقم (0) دفعة السنة الأولى والأرقام من (1) إلى (5) دفعات السنوات الخمس التالية وجميعها دفعات مقدمة . وبتطبيق ذلك نجد أن القيمة الحالية للدفعات تساوي

$$= 109.298 + 125.693 + 144.547 + 166.229 + 191.163 + 219.838$$

956.768 جنيه . وذلك تطبيقاً للمعادلة التالية والتي تستعمل لاحتساب القيمة الحالية لكل دفعة مفردة **Individual Payment**:  $PV ad = PMT / (1+i)^n$  أو: القيمة الحالية لكل دفعة مقدمة = القيمة الايجارية  $\div (1 + \text{معدل الفائدة})^{\text{عدد السنوات}}$  ، وبإضافة القيمة الحالية لثمن الشراء كما تقدم، نجد أن القيمة الحالية لإجمالي القيمة التعاقدية يساوي 956.768 + 43.232 = 1.000.000 جنيه .

○ ولنا أن نتساءل: كيف تم احتساب القيمة الايجارية السنوية التي أوردتها المثال؟ تشتمل تكلفة الأصل البالغة 1,000,000 جنيه على قيمتين إحداهما الحالية والأخرى مستقبلية. أما المستقبلية فتمثل ثمن الشراء ويبلغ 100,000 جنيه يتم استلامها بعد 6 سنوات، وأما الحالية فللدفعات الدورية السنوية المراد احتسابها، ومن ثم ينبغي الوصول إلى القيمة الحالية لثمن الشراء (القيمة المتبقاة) حتى تتمكن من معرفة القيمة الحالية للدفعات الدورية السنوية (صافي الاستثمار الذي سيحصل عليه المؤجر من خلال الإيجار الدوري). أي كم يساوي اليوم ثمن الشراء البالغ 100,000 جنيه في نهاية 6 سنوات، ثم تأتي خطوة احتساب القيمة الايجارية السنوية.

$$\begin{aligned} PV &= FV * (1 / (1+i)^n) \\ &= 100,000 * (1 / (1.15)^6) \\ &= 43,232 \\ PMT &= [PV ad / (1+i)] / ((1-(1/(1+i)^n))/i) \\ &= [(1,000,000-43,232)/(1+.15)] / ((1-(1+.15)^6)/.15) \\ &= [956,768 / 1.15] / 3.78448 \\ &= 956,768 / (1.15 * 3.78448) = 956,768 / 4.352152 \\ &= 219,838 \end{aligned}$$

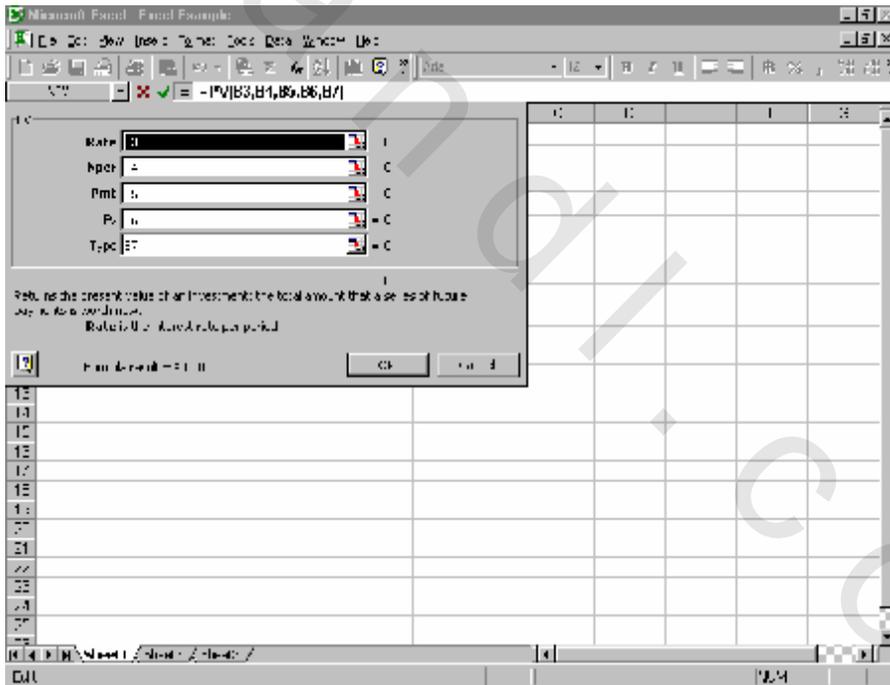
لاحظ أنه يمكن أيضاً احتساب القيمة الحالية لثمن الشراء باستعمال دالة PV في برنامج أكسل، كالتالي:

	A	B
1	<b>PV FUNCTION</b>	
2		
3	<b>Interest Rate - Rate</b>	<b>15%</b>
4	<b>Number of Periods - Nper</b>	<b>6</b>
5	<b>Pmt</b>	
6	<b>Future Value - FV</b>	<b>(100,000)</b>
7	<b>Type (0 Ordinary, 1 Due)</b>	
8	<b>Answer</b>	<b>ج.م. 43,232.76</b>

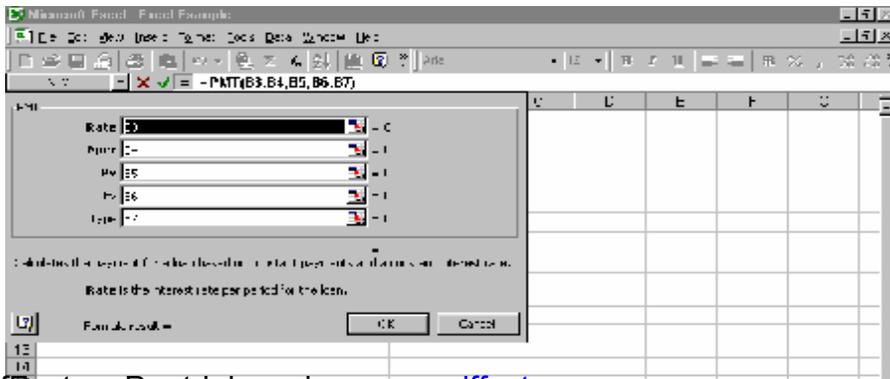
واحتساب القيمة الايجارية (السنوية) باستعمال دالة PMT كالتالي:

	A	B
1	<b>PMT FUNCTION</b>	
2		
3	<b>Interest Rate per Compounding Period - Rate</b>	<b>15%</b>
4	<b>Total Number of Compounding Periods - Nper</b>	<b>6</b>
5	<b>Present Value - PV</b>	<b>(956,768)</b>
6	<b>Future Value - FV</b>	
7	<b>Type (0 Ordinary, 1 Due)</b>	<b>1</b>
8	<b>Answer</b>	<b>ج.م. 219,837.75</b>

شكل الصندوق الحواري لدالة PV في برنامج أكسل :



شكل الصندوق الحواري لدالة PMT في برنامج أكسل :



2- بافتراض عدم وجود العائد السنوي الناتج عن عقد الإيجار خلال فترة العقد ضمن معطيات المثال، قم باحتسابه: وهو، أي العائد، يمثل معدل العائد المستخدم بمعرفة المؤجر البالغ 15٪ مضروباً في القيمة الحالية لإجمالي القيمة التعاقدية في بداية كل سنة (القيمة الإيجارية مضافاً إليها ثمن الشراء).

الجدول التالي يبين كيفية احتساب العائد السنوي الناتج عن عقد الإيجار خلال فترة العقد:

#	بيان / السنة	1997	1998	1999	2000	2001	2002
1	القيمة الإيجارية السنوية	219.838	219.838	219.838	219.838	219.838	219.838
2	عدد الدفعات	6	5	4	3	2	1
3	القيمة الحالية للقيمة الإيجارية	956.768	847.470	721.777	577.230	411.001	219.838
4	ثمن الشراء في نهاية مدة العقد	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
5	معامل القيمة الحالية	0.43232	0.49718	0.57175	0.65752	0.75614	0.86957
6	القيمة الحالية لثمن الشراء	43.232	49.718	57.175	65.752	75.614	86.957
7	القيمة التعاقدية	1.419.028	1.199.190	979.352	759.514	539.676	319.838

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

306.795	486.61 5	642.982	778.952	897.188	1.000.000	القيمة الحالية للقيمة التعاقدية	8
%15	%15	%15	%15	%15	%15	معدل العائد السنوي المستخدم	9
13.044	40.017	63.472	83.867	101.603	117.025	العائد السنوي (*)	10

علماً بأن:

$$5 \times 4 = 6$$

$$4 + (2 \times 1) = 7$$

$$6 + 3 = 8$$

$$9 \times (1 - 8) = 10$$

(\*) تم استبعاد دفعة السنة من القيمة الحالية للقيمة التعاقدية لأغراض احتساب العائد السنوي، لأنها نقدية حاضرة (فورية) تدفع عند نشأة العقد بالنسبة للدفعة الأولى، وفي بدايات السنوات التالية لباقي الدفعات.

3- قم باحتساب الإيرادات السنوية للعقد مع تجنب الفرق بينها وبين القيمة التجارية السنوية في حساب مستقل تحت التسوية، وذلك على النحو التالي بافتراض أن المؤجر يتبع طريقة القسط الثابت Straight-Line Method لإهلاك الأصول الثابتة:

الفرق (تحت التسوية) (4-1 = 5)	إيرادات العقد			القيمة التجارية (1)	السنة
	الإجمالي (3 + 2 = 4)	قسط الإهلاك (3)	العائد (2)		
2.813	217.025	100.000	117.025	219.838	1997
18.235	201.603	100.000	101.603	219.838	1998
35.971	183.867	100.000	83.867	219.838	1999
56.366	163.472	100.000	63.472	219.838	2000
79.821	140.017	100.000	40.017	219.838	2001
106.794	113.044	100.000	13.044	219.838	2002
300.000	1.019.028	600.000	419.028	1.319.028	المجموع

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

4- قم بإعداد القيود المحاسبية على النحو التالي :

تاريخ	بيان	دائن	مدين
1997	من ح / الأصول الثابتة المؤجرة إلى ح / البنك ( قيد إثبات شراء الأصول موضوع العقد رقم - )	1.000.000	1.000.000
1997	من ح / مصروف إهلاك الأصول الثابتة المؤجرة إلى ح / مجمع إهلاك الأصول الثابتة المؤجرة ( قيد إثبات قسط إهلاك الأصول الثابتة المؤجرة )	100.000	100.000
1997	من ح / البنك إلى مذكورين ح / إيرادات عقود تأجير تمويلي ح / تسوية عقود تأجير تمويلي ( قيد إثبات إيرادات عقد التأجير التمويلي رقم - )	217.025 2.813	219.838

تاريخ	بيان	دائن	مدين
1998	من ح / مصروف إهلاك الأصول الثابتة المؤجرة إلى ح / مجمع إهلاك الأصول الثابتة المؤجرة ( قيد إثبات قسط إهلاك الأصول الثابتة المؤجرة )	100.000	100.000
1998	من ح / البنك إلى مذكورين ح / إيرادات عقود تأجير تمويلي ح / تسوية عقود تأجير تمويلي ( قيد إثبات إيرادات عقد التأجير التمويلي رقم - )	201.603 18.235	219.838

تاريخ	بيان	دائن	مدين
-------	------	------	------

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

1999	من ح / مصروف إهلاك الأصول الثابتة المؤجرة إلى ح / مجمع إهلاك الأصول الثابتة المؤجرة (قيد إثبات قسط إهلاك الأصول الثابتة المؤجرة)	100.000	100.000
1999	من ح / البنك إلى مذكورين ح / إيرادات عقود تأجير تمويلي ح / تسوية عقود تأجير تمويلي (قيد إثبات إيرادات عقد التأجير التمويلي رقم -)	183.867 35.971	219.838

تاريخ	بيان	دائن	مدين
2000	من ح / مصروف إهلاك الأصول الثابتة المؤجرة إلى ح / مجمع إهلاك الأصول الثابتة المؤجرة (قيد إثبات قسط إهلاك الأصول الثابتة المؤجرة)	100.000	100.000
2000	من ح / البنك إلى مذكورين ح / إيرادات عقود تأجير تمويلي ح / تسوية عقود تأجير تمويلي (قيد إثبات إيرادات عقد التأجير التمويلي رقم -)	163.472 56.366	219.838

تاريخ	بيان	دائن	دين
2001	من ح / مصروف إهلاك الأصول الثابتة المؤجرة إلى ح / مجمع إهلاك الأصول الثابتة المؤجرة (قيد إثبات قسط إهلاك الأصول الثابتة المؤجرة)	100.000	100.000
2001	من ح / البنك إلى مذكورين ح / إيرادات عقود تأجير تمويلي ح / تسوية عقود تأجير تمويلي (قيد إثبات إيرادات عقد التأجير التمويلي رقم -)	140.017 79.821	219.838

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

تاريخ	بيان	دائن	مدين
2002	من ح / مصروف إهلاك الأصول الثابتة المؤجرة إلى ح / مجمع إهلاك الأصول الثابتة المؤجرة (قيد إثبات قسط إهلاك الأصول الثابتة المؤجرة)	100.000	100.000
2002	من ح / البنك إلى مذكورين ح / إيرادات عقود تأجير تمويلي ح / تسوية عقود تأجير تمويلي (قيد إثبات إيرادات عقد التأجير التمويلي رقم -)	113.044 106.794	219.838

وبفرض قيام المستأجر باستعمال حق الشراء الاختياري، يقوم المؤجر بأجراء القيد التالي:

تاريخ	بيان	دائن	مدين
2002	من مذكورين ح / البنك ح / مجمع إهلاك الأصول الثابتة المؤجرة ح / تسوية عقود تأجير تمويلي إلى ح / الأصول الثابتة المؤجرة (قيد إثبات نقل ملكية الأصل موضوع عقد التأجير التمويلي رقم - إلى المستأجر)	1.000.000	100.000 600.000 300.000

وبفرض عدم رغبة المستأجر في شراء الأصل ومن ثم إعادته (رده) مع قيام المؤجر ببيعه بمبلغ 150.000 جنيه، يقوم المؤجر بأجراء القيد التالي:

تاريخ	بيان	دائن	مدين
-------	------	------	------

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

2002	من مذكورين ح / البنك ح / مجمع إهلاك الأصول الثابتة المؤجرة ح / تسوية عقود تأجير تمويلي إلى مذكورين ح / الأصول الثابتة المؤجرة ح / أرباح بيع أصول ثابتة مؤجرة (قيد إثبات بيع الأصل موضوع عقد التأجير التمويلي رقم - إلى - لعدم رغبة المستأجر في الشراء)	1.000.000 50.000	150.000 600.000 300.000
------	--	---------------------	-------------------------------

وبفرض عدم رغبة المستأجر في شراء الأصل ومن ثم إعادته (رده) مع قيام المؤجر ببيعه بمبلغ 30.000 جنيه ، يقوم المؤجر بأجراء القيد التالي :

تاريخ	بيان	دائن	مدين
2002	من مذكورين ح / البنك ح / مجمع إهلاك الأصول الثابتة المؤجرة ح / تسوية عقود تأجير تمويلي ح / خسائر بيع أصول ثابتة مؤجرة إلى ح / الأصول الثابتة المؤجرة (قيد إثبات بيع الأصل موضوع عقد التأجير التمويلي رقم - إلى - لعدم رغبة المستأجر في الشراء)	1.000.000	30.000 600.000 300.000 70.000

وفي كلتا الحالتين إذا تم البيع بالأجل يتم توجيه الحركة على حساب " مدينو بيع أصول ثابتة مؤجرة " بدلاً من البنك ، وعند التحصيل يُجعل حساب البنك مديناً وهذا الحساب دائئاً ، كما هو معلوم .

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

فإذا اتفقنا على إعداد ما يشبه ميزان مراجعة مجمع لهذا العقد، مفترضين استعمال المستأجر حق الشراء الاختياري عند انتهاء العقد، فإنه يأخذ الشكل التالي ويستعرض النتائج التالية، مع ملاحظة أنه قد تم وضع أرقام للإشارة إلى الحسابات ذات الصلة نظراً لضيق مساحة الجدول عن عرض كافة البيانات، وغنىً عن البيان أن وضع الرقم بين قوسين يعني أن الحركة التي أجريت على الحساب دائنة، وأن عدم استعمال القوسين يعني أنها حركة مدينة:

#	1997	1998	1999	2000	2001	2002	الإجمالي
1	1,000,000					(1,000,000)	-
2	219,838 (1,000,000)	219,838	219,838	219,838	219,838	219,838	1,319,028 (1,000,000) 100,000
						100,000	419,028
3	(780,162)	219,838	219,838	219,838	219,838	319,838	600,000 (600,000)
	(100,000)	(100,000)	(100,000)	(100,000)	(100,000)	(100,000)	(300,000) 300,000
4	(2,813)	(18,235)	(35,971)	(56,366)	(79,821)	(106,794)	(300,000) 300,000
	(2,813)	(18,235)	(35,971)	(56,366)	(79,821)	193,206	-
5	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	600,000
	(217,025)	(201,603)	(183,867)	(163,472)	(140,017)	(113,044)	(1,019,028)
6	(117,025)	(101,603)	(83,867)	(63,472)	(40,017)	(13,044)	(419,028)
	-	-	-	-	-	-	-

1 = ح / الأصول الثابتة المؤجرة

2 = ح / البنك

3 = ح / مجمع إهلاك الأصول الثابتة المؤجرة

4 = ح / تسوية عقود تأجير تمويلي

5 = ح / الأرباح والخسائر، حيث يمثل السطر الأول ح / مصروف إهلاك الأصول الثابتة المؤجرة، والسطر الثاني ح / إيرادات عقود تأجير تمويلي، والسطر الأخير أرباح العقد

6 = خلية تحقق Check Cell للتأكد من توازن الميزان

\* لاحظ أن العائد الناتج من العقد يمثل أرباح العقد وأنه يساوي صافي التدفقات النقدية

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

الداخلة أي 419.028 جنيه .

(ب-4) المعالجة المحاسبية في دفاتر المستأجر:

- 1- لأغراض الإفصاح قم بتحديد نوع التأجير للتحقق من كونه تأجيراً تمويلياً كما سبق
- 2- قم بإعداد القيود المحاسبية على النحو التالي :

تاريخ	بيان	دائن	مدين
1997	من ح / مصروفات إيجار أصول إلى ح / البنك ( قيد إثبات مصروف إيجار - بموجب عقد تأجير تمويلي رقم - عن السنة )	219.838	219.838

وهكذا حتى عام 2002

وبفرض استعمال المستأجر حق الشراء الاختياري عند انتهاء العقد في  
2002 / 12 / 31 ، فإن القيد المحاسبي يأخذ الشكل التالي :

تاريخ	بيان	دائن	مدين
2002	من ح / الأصول الثابتة إلى ح / البنك ( قيد إثبات شراء الأصل موضوع عقد التأجير التمويلي رقم - )	100.000	100.000

ويتم إهلاك الأصل على مدار العمر المتبقي بواقع 25.000 جنيه لمدة 4 سنوات ،  
بافتراض اتباع طريقة القسط الثابت .

وأيضاً كان الطرف الذي يتحمل مصروفات الصيانة والتأمين اتفاقاً ، فإنه يقوم بأجراء  
القيود التالية :

من ح / مصروفات صيانة الأصول المؤجرة إلى ح / البنك

و

من ح / مصروفات التأمين على الأصول المؤجرة إلى ح / البنك

(ب) التأجير التمويلي اللاحق أو البيع مع إعادة الاستئجار:

(1) قواعد المعالجة المحاسبية في القوائم المالية (طبقاً للمعيار):

- § قد يقوم المؤجر بتأجير مال إلى المستأجر ويكون هذا المال قد آلت ملكيته إلى المؤجر من المستأجر بموجب عقد يتوقف نفاذه على إبرام عقد تأجير تمويلي . وفي هذه الحالة يجب أن يقوم المستأجر كبائع بتأجيل أية أرباح أو خسائر تنتج عن الفرق بين ثمن البيع وصافي القيمة الدفترية للأصل في دفاتره ويتم استهلاك هذا الفرق على مدار مدة العقد . (الفقرة 15)
- § بعد عملية البيع وبدء سريان عقد التأجير التمويلي يطبق المؤجر والمستأجر ما ورد سابقاً بشأن التأجير التمويلي (المباشر) . (الفقرة 16)

(2) مثال:

- § بفرض أن المستأجر في المثال السابق كان قد باع الأصل إلى المؤجر لحاجته الماسة إلى سيولة نقدية بموجب عقد يتوقف نفاذه على إبرام عقد تأجير تمويلي ، وكان صافي القيمة الدفترية للأصل المباع 1.200.000 جنيه على اعتبار أن تكلفته التاريخية 1.500.000 جنيه ومجمع الإهلاك عن عامين 300.000 جنيه ، مع بقاء شروط عقد التأجير التمويلي السابقة كما هي ، قم بإعداد القيود المحاسبية اللازمة في دفاتر المؤجر والمستأجر .
- § أولاً - المؤجر : لا يوجد تغيير في المعالجة المحاسبية في دفاتر المؤجر سوى المقاصة بين القيمة المدفوعة نظير الأصل وقدرها 1.000.000 جنيه والدفعة الأولى المحصلة وقدرها 219.838 جنيه ، بحيث يصبح قيد البنك على النحو التالي ، مع بقاء باقي القيود كما هي :

تاريخ	بيان	دائن	مدين
1997	من ح / الأصول الثابتة المؤجرة إلى المذكورين ح / البنك		1.000.000
	ح / إيرادات عقود تأجير تمويلي	780.162	
	ح / تسوية عقود تأجير تمويلي	217.025	

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

	( قيد إثبات شراء الأصول موضوع عقد التأجير التمويلي اللاحق رقم - )	2.813	
--	--	-------	--

§ ثانياً - المستأجر : تأخذ القيود المحاسبية في دفاتر المستأجر الشكل التالي :

تاريخ	بيان	دائن	مدين
1997	من مذكورين ح / البنك ح / مصروفات إيجار أصول ح / مجمع إهلاك أصول ثابتة ح / خسائر مؤجلة عن بيع أصول ثابتة إل ح / الأصول الثابتة ( قيد إثبات عقد التأجير التمويلي اللاحق رقم - )	1.500.000	780.162 219.838 300.000 200.000
1997	من ح / خسائر بيع أصول ثابتة إل ح / خسائر مؤجلة عن بيع أصول ثابتة ( قيد إثبات ما يخص العام من الخسائر المؤجلة عن بيع الأصول موضوع عقد التأجير التمويلي اللاحق رقم - )	33.335	33.335

كما تأخذ القيود المحاسبية عن الأعوام من 1998 إلى 2002 الشكل التالي :

تاريخ	بيان	دائن	مدين
1998 - 2002	من ح / مصروفات إيجار أصول إل ح / البنك ( قيد إثبات مصروف إيجار - بموجب عقد تأجير تمويلي لاحق رقم - )	219.838	219.838
1998 - 2002	من ح / خسائر بيع أصول ثابتة إل ح / خسائر مؤجلة عن بيع أصول ثابتة ( قيد إثبات ما يخص العام من الخسائر المؤجلة عن بيع الأصول موضوع عقد التأجير التمويلي اللاحق رقم - )	33.333	33.333

وبفرض استعمال المستأجر حق الشراء الاختياري في 31 / 12 / 2002 ، فإن القيد

المحاسبي يأخذ الشكل التالي :

تاريخ	بيان	دائن	مدين
-------	------	------	------

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

2002	من ح / الأصول الثابتة إلى ح / البنك قيد إثبات شراء الأصل موضوع عقد التأجير التمويلي اللاحق رقم -	100.000	100.000
------	---	---------	---------

ويتم إهلاك الأصل على مدار العمر الإنتاجي المتبقي (= العمر الإنتاجي المقدر - مدة الخدمة = 10 - (2 + 6) = 2) بواقع 50.000 جنيه لمدة عامين، بافتراض اتباع طريقة القسط الثابت. وأياً كان الطرف الذي يتحمل مصروفات الصيانة والتأمين اتفاقاً، فإنه يقوم بإجراء القيود التالية:

من ح / مصروفات صيانة الأصول المؤجرة إلى ح / البنك،

من ح / مصروفات التأمين على الأصول المؤجرة إلى ح / البنك

ولنفترض أن المستأجر قد حقق أرباحاً من بيع الأصل قدرها 40.000 جنيه على اعتبار أن صافي القيمة الدفترية عند الدخول في صفقة البيع مع إعادة الاستئجار قد بلغ 960.000 جنيه (التكلفة التاريخية - مجمع الإهلاك لمدة عامين = 1.200.000 - 240.000)، فإنه يقوم بتأجيل هذه الأرباح واستهلاكها على مدار مدة العقد بحيث يأخذ قيوداً للإنشاء والإهلاك عن عام 1997 الشكل التالي:

تاريخ	بيان	دائن	مدين
1997	من مذكورين ح / البنك ح / مصروفات إيجار أصول ح / مجمع إهلاك الأصول الثابتة إلى مذكورين ح / أرباح مؤجلة عن بيع أصول ثابتة ح / الأصول الثابتة (قيد إثبات عقد التأجير التمويلي اللاحق رقم -)	40.000 1.200.000	780.162 219.838 240.000
1997	من ح / أرباح مؤجلة عن بيع أصول ثابتة إلى ح / أرباح بيع أصول ثابتة (قيد إثبات ما يخص العام من الأرباح المؤجلة عن بيع الأصل موضوع عقد التأجير التمويلي اللاحق	6.670	6.670

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

	رقم -		
--	-------	--	--

وبحيث تأخذ قيود الأعوام من 1998 إلى 2002 الشكل التالي :

تاريخ	بيان	دائن	مدين
1998 - 2002	من ح / مصروفات إيجار أصول إلى ح / البنك ( قيد إثبات مصروف إيجار - بموجب عقد تأجير تمويلي لاحق رقم - )	219.838	219.838
1998 - 2002	من ح / أرباح مؤجلة عن بيع أصول ثابتة إلى ح / أرباح بيع أصول ثابتة ( قيد إثبات ما يخص العام من الأرباح المؤجلة عن بيع الأصل موضوع عقد التأجير التمويلي اللاحق رقم - )	6.666	6.666

(ج) التأجير من قبل المصنعين والموزعين (التأجير البيعي):

(1) قواعد المعالجة المحاسبية في القوائم المالية (طبقاً للمعيار):

§ إذا كان المؤجر هو المصنع أو الموزع للمال المؤجر، تدرج أرباح أو خسائر البيع في حسابات النتيجة عن الفترة للمصنعين أو الموزعين وفقاً للسياسة المتبعة عادةً للبيع للغير. (الفقرة 9)

(2) إيضاح هام:

§ " يستخدم التأجير البيعي كاستراتيجية تسويقية لزيادة مبيعات المؤجر، ويتحقق في هذا التأجير نوعان من الدخل: دخل من بيع المنتج (ربح أو خسارة) في بداية فترة التأجير، ودخل تمويلي. ويلاحظ أن الدخل من البيع يمكن اعتباره دخلاً يخص الفترة التي بدأ

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

فيها عقد التأجير البيعي، أما الدخل من التمويل فيوزع على الفترات التي تمثل مدة العقد. هذا ويجب مراجعة القيمة المقدرة ومراعاة أثر هبوط هذه القيمة على حساب الفترات المختلفة" راجع: المعاملة المحاسبية لعقود التأجير التمويلي، د. محمد لطفى حسونة، د. حسين محمد عيسى، ص 22، ملحق الأهرام الاقتصادي عدد 31 مارس 1997.

§ ورغم عدم وجود إرشادات كافية في المعيار المحاسبي المصري، إلا أننا نستنتج من الإيضاح السابق أن قيْدَى الإنشاء عند نشأة العقد يأخذان الشكل التالي في دفاتر البائع - المؤجر:

بيان	دائن	مدين
من ح / عملاء (مدينو) عقود تأجير بيعي [ الميزانية / الأصول ] إلى مذكورين ح / المبيعات [ قائمة الدخل / الإيرادات ] ح / دخل تمويلي غير مكتسب [ الميزانية / الخصوم ] ( قيد إثبات عقد التأجير البيعي رقم - )	×× ××	××
من ح / تكلفة البضاعة المباعة [ قائمة الدخل / المصروفات ] إلى ح / المخزون [ الميزانية / الأصول ] ( قيد إثبات تكلفة البضاعة موضوع عقد التأجير البيعي رقم - )	××	××

كما يتم إعداد قيد اليومية الدوري (المكرر) التالي، عند تحصيل الدفعات الدورية:

بيان	دائن	مدين
من ح / البنك [ الميزانية / الأصول ] إلى ح / عملاء (مدينو) عقود تأجير بيعي [ الميزانية / الأصول ] ( قيد إثبات تحصيل ما يخص الفترة من أقساط عقد التأجير البيعي رقم )	××	××

كما نستنتج أيضاً أنه يتم استهلاك الدخل التمويلي غير المكتسب **Unearned Financial Income** على مدار مدة العقد [ باستخدام طريقة الفائدة السائدة / الحقيقية / الفعالة **Effective Interest Method** ] ومن ثم يأخذ قيد اليومية الدوري (المكرر) **Periodic (Recurring) Journal Entry** الشكل التالي:

بيان	دائن	مدين
------	------	------

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

من ح / دخل تمويلي غير مكتسب [ الميزانية / الخصوم ] إلى ح / دخل تمويلي مكتسب [ قائمة الدخل / الإيرادات ] ( قيد إثبات ما يخص الفترة من الدخل التمويلي لعقد التأجير البيعي رقم - )	××	××
---	----	----

مع ملاحظة عرض رصيد حساب عملاء (مدينو) التأجير البيعي Sale-Type Lease Receivable تحت اسم إجمالي الاستثمار Gross Investment في ميزانية المؤجر، نظراً لاشتماله على قيمة متبقية غير مضمونة Unguaranteed Residual Value

(د) مثال آخر:

- § يعاب على المثال السابق أنه غير واقعي بعض الشيء، لأنه يقوم على فرضية أداء المستأجر قيمة إيجاريه سنوية للمؤجر، وقد جرت العادة في الواقع العملي أن يكون الإيجار شهرياً في أغلب الأحوال أو ربع سنوي أحياناً، كما سبق بيانه في المرحلة 14 بالفصل الثاني من الجزء الأول من هذا الكتاب.
- § وصحيح أنه لا يوجد تغيير في المعالجة المحاسبية السابق بيانها، إلا أن هناك تغييراً في طريقة احتساب القيمة الإيجارية (الشهرية) والعائد (الشهري) ومن ثم الفرق تحت التسوية، أي في معادلات الرياضيات المالية ذات الصلة. وبالتالي فإنه يمكن القول أن الهدف من هذا المثال هو إلقاء مزيد من الضوء على دوال برنامج أكسل ذات الصلة، وعلى معادلات الرياضيات المالية ذات الصلة أيضاً، والتي تكاد أن تحيط بالجواهر المحاسبي - موضوع الكتاب - وتطوقه من كل جانب. فمن المعلوم أن التأجير التمويلي هو أحد أشهر الأمثلة على الموضوعات المحاسبية وثيقة الصلة بالقيمة الزمنية للنقود Time Value of Money، مثل المحاسبة عن: نظم التقاعد أو خطط المعاشات Pension Plans، والسندات Bonds، وإعادة هيكلة الدين Debt Restructure
- § وتعد القيمة الزمنية للنقود Time Value of Money (TVM) أو القيمة الحالية المخصومة Present Discounted Value أحد المفاهيم الأساسية في التمويل. ويقوم هذا المفهوم على حقيقة مفادها أن قيمة الجنيه في الوقت الحاضر تفوق - بالقطع - قيمته في المستقبل، وأننا لذلك نفضل استلام مبلغ من المال اليوم عن استلام نفس المبلغ في المستقبل، من منطلق التغيير (أي بالنقص) في القوة الشرائية للنقود عبر الزمن Change in Purchasing Power of Money Over Time
- § سوف نفترض نفس معطيات المثال الأساسي مع تعديله على أساس أداء الإيجار

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

بصورة شهرية، ومع تطويره بإضافة بعض العناصر الأخرى إليه على النحو التالي: قامت إحدى شركات التأجير التمويلي بتأجير أصل بلغت تكلفته شرائه مبلغ 1,000,000 جنيه شاملة ضريبة مبيعات بواقع 10٪، وذلك بموجب عقد تأجير تمويلي لمدة 6 سنوات مقابل قيمة إيجاره شهرية تدفع مقدماً غير شاملة التأمين قدرها 19,516 جنيهاً مع تحمل المستأجر لتكلفة التأمين والصيانة طوال مدة العقد اتفاقاً، ويحق للمستأجر في نهاية مدة العقد شراء الأصل بمبلغ 100,000 جنيه. قام المستأجر أيضاً بسداد مبلغ 10,000 جنيه مقابل أتعاب إدارة العقد بواقع 1٪ من تكلفة الأصل، ومبلغ 250 جنيهاً نظير تسجيل العقد لدى الجهة الإدارية المختصة بواسطة المؤجر، فإذا علمت أن: (أ) العمر الإنتاجي المقدر للأصل 10 سنوات، و(ب) المؤجر يتبع طريقة القسط الثابت، و(ج) معدل العائد الذي يستخدمه المؤجر في هذا التعاقد 15٪ سنوياً، و(د) المؤجر يتبنى بعض السياسات المالية ذات الصلة بالاعتراف بالإيراد وتكوين مخصصات الديون المشكوك في تحصيلها والتي تتضمن تكوين مخصص عام للديون المشكوك في تحصيلها **General Provision for Doubtful Debts** بنسبة 3٪ من إجمالي الإيجارات.

كان المطلوب هو إعداد القيود المحاسبية بالمراعاة لمتطلبات الإقفال الشهري

**Monthly Closing Requirements**

§ حل المثال السابق يوصى الكاتب ببناء نموذج مالي **Financial Model** أو ورقة عمل **Worksheet** بمعطيات المثال على النحو التالي، أو على نحو قريب منه:

#	بيان	ج.م. / ٪
1	قيمة الأصل Asset Value	909090
2	ضريبة المبيعات Sales Tax	90910
3	تكلفة شراء الأصل Asset Purchase Cost	1000000
4	ضرائب مخصومة من المنبع Withholding Tax (W/Tax)	9091
5	صافي المبلغ المستحق للمورد Net Amount Due to Supplier	990909
6	ثمن الشراء Purchase Price	100000
7	قيمة الوديعة Security Deposit	-
8	معدل العائد (الشهري) Lease Rate/Interest Rate/True Rate	٪ 1.1714917
9	الإيجار الشهري Monthly Rent / Rental	19516
10	مدة العقد (شهر) Lease Term / Period (Month)	72

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

1405152	Total Rents / Rentals إجمالي الإيجارات	11
10000	Front End Fees أتعاب إدارة العقد	12
250	Documentation مقابل مصروفات توثيق (تسجيل) العقد Charges	13
120	Useful Life (Month) العمر الإنتاجي للأصل (شهر)	14
% 10	Annual Depreciation Rate نسبة قسط الإهلاك السنوي	15
8333	Depreciation Expense (Month) مصروف الإهلاك (شهر)	16
% 3	نسبة المخصص العام للديون المشكوك في تحصيلها Percentage of General Provision for Doubtful Debts	17
42155	Doubtful Debts Expense مصروف الديون المشكوك في تحصيلها	18

مع أخذ الإرشادات التالية في الاعتبار عند بناء النموذج المالي السابق :

$$1 = \text{تكلفة الشراء} \div 1.1 \text{ أو } 1.10\% \text{ (نسبة ضريبة المبيعات } 10\%)$$

$$4 = 1 \times 1\%$$

$$5 = 4 - 3$$

$$11 = 10 \times 9$$

$$16 = 3 \div 14 \text{ أو } [12 \div (3 \times 15)] \text{ شهراً}$$

$$18 = 17 \times 11$$

ومع ملاحظة ما يلي:

**تكلفة شراء الأصل:** تمثل قيمة الأصل بالإضافة إلى ضريبة المبيعات ذات الصلة، لأن المادة المشتراة تمثل أصلاً ثابتاً، أي للاستخدام وليس للبيع، ومن ثم يقوم المشتري أو المستهلك النهائي بتعليق ضريبة المبيعات على قيمة الأصل وصولاً إلى التكلفة الرأسمالية الشاملة أو التكلفة التاريخية للأصل وهي التكلفة التي يُجرى عليها الإهلاك **Depreciation Run** وفق القواعد المعمول بها.

**الضرائب المخصومة من المنيع:** تمثل التزاماً على الجهة التي قامت بالخصم قبل مصلحة الضرائب **Tax Authority** تقوم بتوريده لها كل فترة دورية. ويتم احتسابها بواقع نسبة من قيمة الأصل، أي قبل ضريبة المبيعات لعدم جواز احتساب ضريبة على ضريبة، وفي هذه الحالة فإنها تبلغ 1% لأنها عن توريدات. والهدف من هذا الخصم بشكل أساسي هو توفير سيولة دائمة لخزانة الدولة فضلاً عن كشف المجتمع الضريبي وتعاملاته للجهات

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

الرقابية . ومن المعلوم أن الجهة التي تم الخصم من مستحقاتها من المنبع يحق لها خصم تلك المبالغ من الضريبة واجبة الأداء ، مما دعا إلى القول بأن " جباية الخصم من المنبع هي خصم من جباية الإقرار " أو بالأحرى خصم من الضريبة المستحقة.

§ وعلى ذكر معادلات الرياضة المالية ذات الصلة ، هل يلزم المحاسب أن يتقن هذه المعادلات المعقدة Complex Formulas ؟ الإجابة - في رأى الكاتب - لا ، وإنما يحسن به الإلمام بها فقط ، علماً بأن القدر الوارد في هذا الكتاب كافٍ للوفاء بهذا الإلمام.

§ على أن السؤال الذي يعنينا هنا هو : كيف تم احتساب الإيجار الشهري Monthly Rent / Rental أو الدفعة الدورية Periodic Payment ؟

§ للوصول إلى قيمة الإيجار أو الدفعة الدورية عموماً يتم استخراج معامل التأجير Lease Factor (LF) أو TVMF ، وذلك بالكشف في جداول القيمة الحالية PV Tables أو TVMF Tables ، أو مباشرة باستخدام الآلة الحاسبة من الطراز المالي Financial Type Calculator أو مباشرة باستخدام دالة PMT من دوال برنامج MS-Excel ، أو مباشرة باستخدام المعادلة التالية ، وهي أصل كل ما سبق :

$$PV ad = PV oa * (1+i) = [ PMT * ((1-(1/(1+i)^n))/i) ] * (1+i)$$

$$PMT = PV ad / (1+i) / ((1-(1/(1+i)^n))/i)$$

مع ملاحظة تحويل المدة إلى صورة شهرية بالضرب في 12 وتحويل معدل العائد إلى معدل عائد حقيقي شهري أيضاً ، كما يلي :

$$=956,768/(1+0.011714917)/((1-(1/(1+0.011714917)^{72}))/0.011714917)$$

$$=956,768 /1.011714917/((1-(1/2.313061))/0.011714917)$$

$$=19,516 \text{ (rounded) } \square$$

\*لاحظ خصم القيمة الحالية لثمن الشراء من قيمة الأصل المؤجر (1.000.000 - 43.232)

يوصي الكاتب أيضاً باستخدام دوال برنامج MS-Excel مثل دالة الدفعة الدورية PMT Function ، في حالة الدفعات الثابتة وسعر الفائدة الثابت Constant Payments and Constant Interest Rate ، على النحو التالي :

	A	B
1	PMT FUNCTION	
2		
3	Interest Rate per Compounding Period	1.1714917%
4	Total Number of Compounding Periods	72
5	Present Value	(956,768)
6	Future Value	0
7	Type (0 Ordinary, 1 Due)	1
8	Answer	ج.م. 19,515.96

هـ:

B3 = معدل الع

حيث :

B 3 = معدل العائد السنوي بعد تحويله إلى معدل عائد حقيقي شهري [طبقاً لما سيلبي بيانه]

B4 = عدد الدفعات الشهرية

B5 = القيمة الحالية للدفعات الدورية (المستقبلية)

B6 = القيمة المستقبلية حيث نضع (0) كما أن تجاهلها يؤدي إلى نفس النتيجة (0)

B7 = نوع الدفعة: (0) للدفعة العادية Ordinary، و (1) للدفعة المقدمة Due

B8 =  $PMT(F3, F4, F5, F6, F7)$  (بدون مسافات)

ويتم تحويل معدل العائد السنوي الأسمى (15%) إلى معدل عائد شهري حقيقي، لا بالقسمة على 12 (أي 1.25%)، وإنما باستخدام عدة طرق أهمها: نظرية ذات الحدين، واللوغاريتمات. ويلاحظ صعوبة استخدام نظرية ذات الحدين بشكل عام إذا كانت المدة (ن) أو (n) رقماً كبيراً، كما يستحيل استخدامها إذا تضمنت المدة كسراً، ومن ثم فقد استحسّن الكاتب استبعادها وعدم التعويل عليها لكونها ذات استخدام محدود of limited use، أما استخدام اللوغاريتمات فيتم للتبسيط على النحو التالي: نحن أمام معدل سنوي 15% يراد تحويله إلى معدل يتناسب مع وحدات زمنية شهرية أي 12 شهراً للسنة، ومن ثم كان المطلوب هو الحصول على قيمة لو 1.15 من خلال جداول اللوغاريتمات أو باستخدام

- الآلة الحاسبة Scientific Calculator، ومع توافر الآلات الحاسبة فإننا نستطيع أن نحصل على قيمة اللوغاريتم أو الكشف في (اللو) بأن:
- (1) ندخل القيمة 1.15 ثم نضغط على log حيث كانت النتيجة 0.06069784
  - (2) ثم نقسم الناتج على 12 (شهرًا) حيث كانت النتيجة 0.0050581534
  - (3) ثم نضغط على shift و log، أو inv و log، أو 2ndf و log، حسب نوع الآلة الحاسبة المستخدمة، لإيجاد العدد المقابل للوغاريتم حيث كانت النتيجة 1.011714917
  - (4) ثم نحذف رقمين باتجاه اليمين مع تحريك العلامة حيث كانت النتيجة 1.1714917 %.

كما يمكن أيضاً الوصول لنفس النتيجة بطرق أخرى، نذكر منها الطريقة التالية:

- ندخل القيمة 1.15 ثم نضغط على زر inv أو ما شابهه، ثم نضغط على xy، ثم ندخل الرقم 12 (أو 4 إذا كان العائد المراد التحويل إليه ربع سنوي، أو 2 إذا كان نصف سنوي، وهكذا)، ثم علامة = ثم نحذف رقمين باتجاه اليمين مع تحريك العلامة كما تقدم وللتوسع في مبحث المعدل الاسمي Nominal Rate والمعدل الحقيقي Effective Rate، يمكن الرجوع إلى: رياضيات التمويل والاستثمار، د. سعد السعيد عبد الرازق، د. علي السيد الديب، (طبعة 2003 - دار ألّهاني للطباعة والنشر).

§ بقي احتساب كل من : (1) القيمة الحالية للقيمة الايجارية باستخدام معدل العائد الحقيقي الشهري ، و(2) القيمة الحالية لثمن الشراء باستخدام معدل العائد الحقيقي الشهري ، و(3) مبلغ العائد الشهري الناتج عن عقد الإيجار خلال فترة العقد، ومن ثم (4) الفرق تحت التسوية (مدين) أو دائن، وذلك قبل إجراء المعالجة المحاسبية (التوجيه المحاسبي)، على النحو التالي :

(1) العائد الشهري الناتج عن عقد الإيجار

سوف نكتفي هنا باستعراض العائد الشهري الناتج عن عقد الإيجار خلال الشهور من يناير إلى مارس 1997 وكذا شهر ديسمبر 2002 فقط، كمثال على باقي الفترات خلال

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

مدة العقد.

#	بيان / السنة	يناير 1997	فبراير 1997	مارس 1997	ديسمبر 2002
1	القيمة الاجبارية الشهرية	19.516	19.516	19.516	19.516
2	عدد الدفعات	72	71	70	1
3	القيمة الحالية للقيمة الاجبارية	956.768	948.232	939.596	19.516
4	ثمن الشراء في نهاية مدة العقد	100.000	100.000	100.000	100.000
5	معامل القيمة الحالية	0.43232	0.43739	0.44252	0.98842
6	القيمة الحالية لثمن الشراء	43.232	43.739	44.252	98.842
7	القيمة التعاقدية	1.505.152	1.485.636	1.466.120	119.516
8	القيمة الحالية للقيمة التعاقدية	1.000.000	991.971	983.848	118.358
9	معدل العائد الحقيقي الشهري (%)	1.1714917	1.1714917	1.1714917	1.1714917
10	العائد الشهري (*)	11.486	11.392	11.297	1.159

علمًا بأن:

$$5 \times 4 = 6$$

$$4 + (2 \times 1) = 7$$

$$6 + 3 = 8$$

$$9 \times (1 - 8) = 10$$

(\*) تم استبعاد دفعة الشهر من القيمة الحالية للقيمة التعاقدية لأغراض احتساب العائد الشهري، لأنها نقدية حاضرة (فورية) تدفع عند نشأة العقد بالنسبة للدفعة الأولى، وفي بدايات الشهور التالية لباقي الدفعات.

(1) القيمة الحالية للقيمة الاجبارية: تم الوصول إلى أرقام القيمة الحالية للقيمة الاجبارية (رقم 3) وكذلك القيمة الحالية لثمن الشراء (رقم 6)، بشكل مباشر، باستعمال دالة القيمة الحالية PV Function التي يوفرها برنامج MS-Excel وكانت النتائج كالتالي للقيمة الاجبارية: باعتبار الدفعات من 1 إلى 72 دفعات مقدمة - في بداية الفترة - (أي Type 1).

الدفعة	القيمة الحالية للدفعات	النتيجة	الدفعة	القيمة الحالية للدفعات	النتيجة
1	=PV(1.1714917%,72,-19515.96,,1)	956.768	37	=PV(1.1714917%,36,-19515.96,,1)	577,230
2	=PV(1.1714917%,71,-19515.96,,1)	948.232	38	=PV(1.1714917%,35,-19515.96,,1)	564,248
3	=PV(1.1714917%,70,-19515.96,,1)	939.596	39	=PV(1.1714917%,34,-19515.96,,1)	551,113
4	=PV(1.1714917%,69,-19515.96,,1)	930.858	40	=PV(1.1714917%,33,-19515.96,,1)	537,825
5	=PV(1.1714917%,68,-19515.96,,1)	922.019	41	=PV(1.1714917%,32,-19515.96,,1)	524,381
6	=PV(1.1714917%,67,-19515.96,,1)	913.076	42	=PV(1.1714917%,31,-19515.96,,1)	510,779
7	=PV(1.1714917%,66,-19515.96,,1)	904.028	43	=PV(1.1714917%,30,-19515.96,,1)	497,018
8	=PV(1.1714917%,65,-19515.96,,1)	894.874	44	=PV(1.1714917%,29,-19515.96,,1)	483,096
9	=PV(1.1714917%,64,-19515.96,,1)	885.612	45	=PV(1.1714917%,28,-19515.96,,1)	469,011
10	=PV(1.1714917%,63,-19515.96,,1)	876.243	46	=PV(1.1714917%,27,-19515.96,,1)	454,761
11	=PV(1.1714917%,62,-19515.96,,1)	866.763	47	=PV(1.1714917%,26,-19515.96,,1)	440,344
12	=PV(1.1714917%,61,-19515.96,,1)	857.173	48	=PV(1.1714917%,25,-19515.96,,1)	425,758
13	=PV(1.1714917%,60,-19515.96,,1)	847.470	49	=PV(1.1714917%,24,-19515.96,,1)	411,001
14	=PV(1.1714917%,59,-19515.96,,1)	837.653	50	=PV(1.1714917%,23,-19515.96,,1)	396,071
15	=PV(1.1714917%,58,-19515.96,,1)	827.722	51	=PV(1.1714917%,22,-19515.96,,1)	380,967



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

(2) القيمة الحالية لثمن الشراء :

النتيجة	القيمة الحالية لثمن الشراء	الدفعة	النتيجة	القيمة الحالية لثمن الشراء	الدفعة
65,752	=PV(1.1714917%,36,,-100000,0)	37	43,232	=PV(1.1714917%,72,,-100000,0)	1
66,522	=PV(1.1714917%,35,,-100000,0)	38	43,739	=PV(1.1714917%,71,,-100000,0)	2
67,301	=PV(1.1714917%,34,,-100000,0)	39	44,252	=PV(1.1714917%,70,,-100000,0)	3
68,090	=PV(1.1714917%,33,,-100000,0)	40	44,770	=PV(1.1714917%,69,,-100000,0)	4
68,887	=PV(1.1714917%,32,,-100000,0)	41	45,295	=PV(1.1714917%,68,,-100000,0)	5
69,694	=PV(1.1714917%,31,,-100000,0)	42	45,825	=PV(1.1714917%,67,,-100000,0)	6
70,511	=PV(1.1714917%,30,,-100000,0)	43	46,362	=PV(1.1714917%,66,,-100000,0)	7
71,337	=PV(1.1714917%,29,,-100000,0)	44	46,905	=PV(1.1714917%,65,,-100000,0)	8
72,172	=PV(1.1714917%,28,,-100000,0)	45	47,455	=PV(1.1714917%,64,,-100000,0)	9
73,018	=PV(1.1714917%,27,,-100000,0)	46	48,011	=PV(1.1714917%,63,,-100000,0)	10
73,873	=PV(1.1714917%,26,,-100000,0)	47	48,573	=PV(1.1714917%,62,,-100000,0)	11
74,739	=PV(1.1714917%,25,,-100000,0)	48	49,142	=PV(1.1714917%,61,,-100000,0)	12
75,614	=PV(1.1714917%,24,,-100000,0)	49	49,718	=PV(1.1714917%,60,,-100000,0)	13
76,500	=PV(1.1714917%,23,,-100000,0)	50	50,300	=PV(1.1714917%,59,,-100000,0)	14
77,396	=PV(1.1714917%,22,,-100000,0)	51	50,889	=PV(1.1714917%,58,,-100000,0)	15
78,303	=PV(1.1714917%,21,,-100000,0)	52	51,486	=PV(1.1714917%,57,,-100000,0)	16
79,220	=PV(1.1714917%,20,,-100000,0)	53	52,089	=PV(1.1714917%,56,,-100000,0)	17
80,148	=PV(1.1714917%,19,,-100000,0)	54	52,699	=PV(1.1714917%,55,,-100000,0)	18
81,087	=PV(1.1714917%,18,,-100000,0)	55	53,316	=PV(1.1714917%,54,,-100000,0)	19
82,037	=PV(1.1714917%,17,,-100000,0)	56	53,941	=PV(1.1714917%,53,,-100000,0)	20
82,998	=PV(1.1714917%,16,,-100000,0)	57	54,573	=PV(1.1714917%,52,,-100000,0)	21
83,971	=PV(1.1714917%,15,,-100000,0)	58	55,212	=PV(1.1714917%,51,,-100000,0)	22
84,954	=PV(1.1714917%,14,,-100000,0)	59	55,859	=PV(1.1714917%,50,,-100000,0)	23
85,950	=PV(1.1714917%,13,,-100000,0)	60	56,513	=PV(1.1714917%,49,,-100000,0)	24
86,957	=PV(1.1714917%,12,,-100000,0)	61	57,175	=PV(1.1714917%,48,,-100000,0)	25
87,975	=PV(1.1714917%,11,,-100000,0)	62	57,845	=PV(1.1714917%,47,,-100000,0)	26
89,006	=PV(1.1714917%,10,,-100000,0)	63	58,523	=PV(1.1714917%,46,,-100000,0)	27
90,049	=PV(1.1714917%,9,,-100000,0)	64	59,208	=PV(1.1714917%,45,,-100000,0)	28
91,103	=PV(1.1714917%,8,,-100000,0)	65	59,902	=PV(1.1714917%,44,,-100000,0)	29
92,171	=PV(1.1714917%,7,,-100000,0)	66	60,604	=PV(1.1714917%,43,,-100000,0)	30
93,250	=PV(1.1714917%,6,,-100000,0)	67	61,314	=PV(1.1714917%,42,,-100000,0)	31
94,343	=PV(1.1714917%,5,,-100000,0)	68	62,032	=PV(1.1714917%,41,,-100000,0)	32
95,448	=PV(1.1714917%,4,,-100000,0)	69	62,759	=PV(1.1714917%,40,,-100000,0)	33
96,566	=PV(1.1714917%,3,,-100000,0)	70	63,494	=PV(1.1714917%,39,,-100000,0)	34
97,698	=PV(1.1714917%,2,,-100000,0)	71	64,238	=PV(1.1714917%,38,,-100000,0)	35
98,842	=PV(1.1714917%,1,,-100000,0)	72	64,990	=PV(1.1714917%,37,,-100000,0)	36

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

(2) مبلغ العائد الشهري، ومن ثم (4) الفرق تحت التسوية (مدين) أو دائن، ويمثل الفرق بين الإيراد المكتسب والقيمة الاجارية كما تقدم:

الفرق تحت التسوية 1 - 4 = 5	إيرادات العقد			القيمة الاجارية 1	الشهر
	الإجمالي 3 + 2 = 4	قسط الإهلاك 3	العائد 2		
(303)	19,819	8,333	11,486	19,516	1
(209)	19,725	8,333	11,392	19,516	2
(114)	19,630	8,333	11,297	19,516	3
(18)	19,534	8,333	11,201	19,516	4
80	19,436	8,333	11,103	19,516	5
178	19,338	8,333	11,005	19,516	6
278	19,238	8,333	10,905	19,516	7
379	19,137	8,333	10,804	19,516	8
481	19,035	8,333	10,702	19,516	9
584	18,932	8,333	10,599	19,516	10
689	18,827	8,333	10,494	19,516	11
794	18,722	8,333	10,389	19,516	12
901	18,615	8,333	10,282	19,516	13
1,009	18,507	8,333	10,174	19,516	14
1,119	18,397	8,333	10,064	19,516	15
1,229	18,287	8,333	9,954	19,516	16
1,341	18,174	8,333	9,841	19,516	17
1,455	18,061	8,333	9,728	19,516	18
1,569	17,946	8,333	9,613	19,516	19
1,685	17,830	8,333	9,497	19,516	20
1,803	17,713	8,333	9,380	19,516	21
1,922	17,594	8,333	9,261	19,516	22
2,042	17,474	8,333	9,141	19,516	23
2,163	17,353	8,333	9,020	19,516	24

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

الفرق تحت التسوية 1 - 4 = 5	إيرادات العقد			القيمة الإيجارية 1	الشهر
	الإجمالي 3 + 2 = 4	قسط الإهلاك 3	العائد 2		
3,879	15,637	8,333	7,304	19,516	37
4,022	15,494	8,333	7,161	19,516	38
4,167	15,349	8,333	7,016	19,516	39
4,313	15,203	8,333	6,870	19,516	40
4,462	15,054	8,333	6,721	19,516	41
4,611	14,905	8,333	6,572	19,516	42
4,763	14,753	8,333	6,420	19,516	43
4,916	14,600	8,333	6,267	19,516	44
5,072	14,444	8,333	6,111	19,516	45
5,229	14,287	8,333	5,954	19,516	46
5,388	14,128	8,333	5,795	19,516	47
5,548	13,968	8,333	5,635	19,516	48
5,711	13,805	8,333	5,472	19,516	49



لاحظ أن العائد = (القيمة الحالية للقيمة الايجارية + القيمة الحالية لثمن الشراء) - دفعة الشهر) × معدل العائد الحقيقي الشهري البالغ 1.1714917 %

والآن تم بإعداد القيود المحاسبية على النحو التالي:

قيود شهر يناير 1997 (في دفاتر المؤجر)

بيان	دائن	مدين
من ح / الأصول الثابتة المؤجرة إلى مذكورين ح / البنك ح / الدائنون المتنوعون - مصلحة الضرائب (خصم المنبع لصالح الغير) (قيد إثبات شراء الأصول موضوع العقد رقم -)	990.909 9.091	1.000.000
من ح / مصروف إهلاك الأصول الثابتة المؤجرة إلى ح / مجمع إهلاك الأصول الثابتة المؤجرة (قيد إثبات قسط إهلاك الأصول الثابتة المؤجرة)	8.333	8.333
من مذكورين ح / البنك ح / تسوية عقود تأجير تمويلي إلى ح / إيرادات عقود تأجير تمويلي (قيد إثبات إيرادات عقد التأجير التمويلي رقم -)	19.819	19.516 303
من ح / البنك إلى مذكورين ح / أنعاب إدارة العقد ح / مقابل رسوم ومصروفات تسجيل العقود (قيد إثبات تحصيل المصروفات المقدمة لإدارة العقد رقم - ومقابل رسوم ومصروفات تسجيله لدى الجهة الإدارية المختصة)	10.000 250	10.250

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

من ح / مصروف الديون المشكوك في تحصيلها إلى ح / مخصص الديون المشكوك في تحصيلها (قيد إثبات المخصص العام للديون المشكوك في تحصيلها عن العقد)	43.159	43.159
---	--------	--------

ويرى الكاتب أنه يتعين مراجعة رصيد المخصص العام للديون المشكوك في تحصيلها عند كل فترة تقرير at each reporting period ، وذلك بمخصص مخصص الأقساط المحصلة بقيد عكسي Reversing Entry ، بحيث يظل رصيد حساب المخصص مساوياً لنسبة 3٪ من إجمالي الإيجارات غير المحصلة.

قيود شهر فبراير 1997 (في دفاتر المؤجر)

بيان	دائن	مدين
من ح / مصروف إهلاك الأصول الثابتة المؤجرة إلى ح / مجمع إهلاك الأصول الثابتة المؤجرة (قيد إثبات قسط إهلاك الأصول الثابتة المؤجرة)	8.333	8.333
من مذكورين ح / البنك ح / تسوية عقود تأجير تمويلي إلى ح / إيرادات عقود تأجير تمويلي (قيد إثبات إيرادات عقد التأجير التمويلي رقم -)	19.725	19.516 00.209

قيود شهر مارس 1997 (في دفاتر المؤجر)

بيان	دائن	مدين
من ح / مصروف إهلاك الأصول الثابتة المؤجرة إلى ح / مجمع إهلاك الأصول الثابتة المؤجرة (قيد إثبات قسط إهلاك الأصول الثابتة المؤجرة)	8.333	8.333
من مذكورين ح / البنك ح / تسوية عقود تأجير تمويلي إلى ح / إيرادات عقود تأجير تمويلي (قيد إثبات إيرادات عقد التأجير التمويلي رقم -)	19.630	19.516 00.114

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

كما يتم إجراء القيد التالي عند توريد الضرائب المخصومة من المبيع لصالح الغير، طبقاً لقواعد التوريد المقررة:

من ح / الدائنون المتنوعون - مصلحة الضرائب (خصم المبيع لصالح الغير)  
إلى ح / البنك

قيود شهر ديسمبر 2002 (في دفاتر المؤجر)

بيان	دائن	مدين
من ح / مصروف إهلاك الأصول الثابتة المؤجرة إلى ح / مجمع إهلاك الأصول الثابتة المؤجرة (قيد إثبات قسط إهلاك الأصول الثابتة المؤجرة)	8.357	8.357
ح / البنك إلى مذكورين ح / إيرادات عقود تأجير تمويلي ح / تسوية عقود تأجير تمويلي (قيد إثبات إيرادات عقد التأجير التمويلي رقم -)	9.516 10.000	19.516

وبفرض قيام المستأجر باستعمال حق الشراء الاختياري، يقوم المؤجر بأجراء القيد

التالي:

تاريخ	بيان	دائن	مدين
2002	من مذكورين ح / البنك ح / مجمع إهلاك الأصول الثابتة المؤجرة ح / تسوية عقود تأجير تمويلي إلى ح / الأصول الثابتة المؤجرة (قيد إثبات نقل ملكية الأصل موضوع عقد التأجير التمويلي رقم - إلى المستأجر)	1.000.000	100.000 600.000 300.000

- § مع الأخذ في الاعتبار لما سبق بيانه عند توضيح المثال الأول لباقي القيود.
- § ومع الأخذ في الاعتبار للمعالجة المحاسبية في دفاتر المستأجر، طبقاً لما سبق بيانه عند توضيح المثال الأول.

### الإفصاح في القوائم المالية (طبقاً للمعيار)

يتطلب المعيار المحاسبي المصري الإفصاحات التالية:

#### أولاً - للمؤجر (الفقرة 10)

- § في نهاية كل فترة مالية يجب الإفصاح في القوائم المالية للمؤجر عما يلي:
- السياسات المحاسبية المتبعة للاعتراف بإيرادات التأجير
  - سياسات الإهلاك المتبعة الخاصة بالأصول المؤجرة ونسبة الإهلاك المطبقة
  - بيان بتكلفة الأصول المؤجرة والحركة عليها ومجمع إهلاكها والحركة عليه وأرصدها في نهاية الفترة
  - الأرباح والخسائر الناجمة عن عمليات نقل ملكية الأصول المؤجرة إلى المستأجرين خلال الفترة المالية
  - أية مبالغ مدينة أو دائنة تنتج عن (تجنب الفرق بين الإيراد المكتسب والقيمة الاعيارية المستحقة عن نفس الفترة المحاسبية)

#### ثانياً - للمستأجر (الفقرة 14)

§ يجب أن يتم الإفصاح في القوائم المالية للمستأجر عما يلي :

- بيان الأصول المستأجرة على أن يتضمن ما يلي :
- إجمالي القيمة التعاقدية لكل أصل محللة إلى إجمالي القيمة التجارية وثن الشراء
- العمر الإنتاجي للأصول المستأجرة
- القيمة التجارية السنوية
- تفاصيل مصاريف صيانة وإصلاح الأموال المؤجرة
- يجب تحليل التزامات الاستئجار التمويلي حسب تواريخ استحقاقها بحيث يتم إيضاح ما يستحق سداده خلال السنوات المالية الخمس التالية على حده، وإجمالي ما يستحق سداده خلال السنوات بعد السنة الخامسة
- الإفصاح عن أي شروط مالية هامة تستلزمها عقود الاستئجار مثل الالتزامات المحتملة عن تجديد تلك العقود أو استخدام حق اختيار شراء الأصل ودفعات الاستئجار الاحتمالية .