

ملحق رقم (1)
القواعد والمعايير المحاسبية
المتعلقة بعمليات التأجير التمويلي
طبقاً لأحكام القانون رقم 95 لسنة 1995

نطاق المعيار:

(1) يطبق هذا المعيار في المحاسبة عن عقود التأجير التمويلي على العقود التي تبرم وفقاً لأحكام قانون التأجير التمويلي رقم 95 لسنة 1995 ولائحته التنفيذية .

(2) يلتزم بما ورد في هذا المعيار كل من كان طرفاً في عقد التأجير التمويلي المسجل في السجل المعد لذلك بالجهة الإدارية المختصة (مصلحة الشركات)، وكانت شروط العقد تعطي للمستأجر الحق في شراء المال المؤجر في التاريخ وبالمبلغ المحدد في العقد وكانت مدة العقد تمثل 75% على الأقل من العمر الإنتاجي للأصل للمال المؤجر أو كانت القيمة الحالية لإجمالي القيمة التعاقدية عند نشأة العقد تمثل 90% على الأقل من قيمة المال المؤجر .

(3) لا يغطي هذا المعيار أنواع عقود التأجير التالية :

أ - عقود تأجير سيارات الركوب والدراجات الآلية .

ب - اتفاقيات التأجير الخاصة بالكشف عن أو استخدام الموارد الطبيعية مثل البترول والغاز والغابات والمعادن وحقوق التعدين الأخرى .

ج - الاتفاقيات التي يلتزم فيها المستأجر بشراء المال المؤجر في نهاية مدة التأجير (والذي يعتبر بيعاً مؤجلاً بالتقسيط) .

د - عقود التأجير التي لا تتعلق بمال لازم لمباشرة نشاط إنتاجي خدمي أو سلعى للمستأجر .

(4) تعاريف :

- القيمة الإيجارية: هي القيمة المتفق عليها في العقد، والتي يلتزم المستأجر بأدائها إلى المؤجر مقابل الحق في استخدام الأصل المؤجر تأجيراً تمويلياً .
- ثمن الشراء: هو الثمن المحدد في العقد لانتقال ملكية الأصل إلى المستأجر في نهاية مدة التأجير .

- إجمالي القيمة التعاقدية: هو إجمالي القيمة التجارية مضافاً إليها ثمن الشراء .
- معدل العائد الناتج من عقد الإيجار: هو معدل الفائدة الذي يستخدمه المؤجر لحساب القيمة التجارية و ثمن الشراء ، وهو الذي يجعل القيمة الحالية لإجمالي القيمة التعاقدية تساوي قيمة المال المؤجر عند بدء سريان العقد .

المعالجة المحاسبية في القوائم المالية للمؤجر:

- (5) 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 .
- (6) تسجيل إيرادات عقود التأجير التمويلي على أساس معدل العائد الناتج من عقد الإيجار مضافاً إليه مبلغ يعادل قسط الإهلاك الدوري . ويجب 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 عن انتهاء العقد .
- (7) يتم تحصيل قائمة الدخل للمؤجر بتكلفة الصيانة والتأمين وكافة المصروفات اللازمة للحفاظ على الأصل إلا إذا تم التعاقد على أن يتحملها المستأجر .
- (8) عند شك المؤجر في تحصيل دفعات الإيجار ينبغي عليه تكوين المخصصات اللازمة لمواجهة الديون المشكوك في تحصيلها .

التأجير من قبل المصنعين أو الموزعين:

- (9) 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 عادة للبيع للغير .

الإفصاح في القوائم المالية للمؤجر:

- (10) في نهاية كل فترة مالية يجب الإفصاح في القوائم المالية للمؤجر عما يلي :
أ- السياسات المحاسبية المتبعة للتعرف على إيرادات التأجير .

- ب - سياسات الإهلاك المتبعة الخاصة بالأصول المؤجرة ونسبة الإهلاك المطبقة .
- ج - بيان بتكلفة الأصول المؤجرة والحركة عليها ومجمع إهلاكها والحركة عليه وأرصدها في نهاية الفترة .
- د - الأرباح والخسائر الناجمة عن عمليات انتقال ملكية الأصول المؤجرة إلى المستأجرين خلال الفترة المالية .
- هـ - أية مبالغ مدينة أو دائنة تنتج تطبيقاً للفقرة 6 من هذا المعيار .

المعالجة المحاسبية في القوائم المالية للمستأجر:

- 11) تدرج القيمة التجارية المستحقة عن عقود التأجير التمويلي كمصروف في قائمة الدخل الخاصة بالمستأجر خلال كل فترة مالية .
- 12) 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 مقررّة بواسطته أو بواسطة المورد أو المقاول وذلك بقائمة الدخل الخاصة بالمستأجر خلال كل فترة مالية .
- 13) 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 المقدّر له وفقاً للسياسات والمعدلات التي يتبعها المستأجر للأصول المماثلة .

الإفصاح في القوائم المالية للمستأجر:

- 14) يجب أن يتم الإفصاح في القوائم المالية للمستأجر عما يلي :
- أ - بيان الأصول المستأجرة على أن يتضمن ما يلي :
- إجمالي القيمة التعاقدية لكل أصل محللة إلى إجمالي القيمة التجارية وثنى الشراء .
 - العمر الإنتاجي للأصول المستأجرة .
 - القيمة التجارية السنوية .
- ب - تفاصيل مصاريف صيانة وإصلاح الأموال المؤجرة .

- ج - يجب تحليل التزامات الاستئجار التمويلي حسب تواريخ استحقاقها بحيث يتم إيضاح ما يستحق سداده خلال السنوات المالية الخمس التالية كل على حدة، وإجمالي ما يستحق سداده خلال السنوات بعد السنة الخامسة .
- د - 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 .

البيع مع إعادة الاستئجار:

15) قد يقوم المؤجر بتأجير مال إلى مستأجر 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 عقد التأجير .

16) بعد عملية البيع وبدء سريان عقد التأجير التمويلي يطبق المؤجر ما ورد في الفقرات من 5 إلى 10 ويطبق المستأجر ما ورد بالفقرات من 11 إلى 14 .

تاريخ سريان المعيار:

17) يسري هذا المعيار على القوائم المالية التي يتم إعدادها عن الفترات المالية التي تنتهي بعد تاريخ 1995/12/21 (تاريخ صدور اللائحة التنفيذية للقانون رقم 95 لسنة 1995 لأحكام التأجير التمويلي) .

obeikandi.com

obeikandi.com

obeikandi.com

ملحق رقم (2)

نموذج

(عقد تأجير تمويلي)

إنه في يوم الموافق / / تم الاتفاق بين كل من :
1- الاسم :

(طرف أول مؤجر)⁽¹⁾

2- الاسم :

(طرف ثاني مستأجر)⁽¹⁾

تمهيد

لما كان المؤجر يمارس نشاط التأجير التمويلي ومقيداً بسجل قيد المؤجرين التمويليين لدى مصلحة الشركة تحت رقم () وكان المستأجر يمارس نشاط () مما يحتاج إلى أموال لمزاولة نشاط إنتاجي (خدمي / سلمي) - ولهذا الغرض يرغب في استئجار المال المتفق عليه من المؤجر طبقاً لأحكام القانون رقم 95 لسنة 1995 ولائحته التنفيذية في شأن التأجير التمويلي .

وبعد أن أقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد اتفقا على ما يلي :

مادة (1)

1- * تذكر بيانات الأطراف المتعاقدة كاملة بحيث تشمل الاسم ثلاثياً والسن وإثبات الشخصية ومحل الإقامة . مع مراعاة أنه إذا كان أحد أو بعض الأطراف المتعاقدة شخصية اعتبارية فيجب ذكر سند إنشائه وبيانات ممثله القانوني .

* يجوز أن يشتمل العقد فضلاً عن المؤجر والمستأجر (المقاول - المورد) وفي هذه الحالة يتعين أن يتضمن العقد الأحكام المنظمة لهذه العلاقة .

يعتبر التمهيد السابق جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد .

مادة (2)

وافق المؤجر على تأجير الأموال التي يمتلكها أو له حق تأجيرها إلى المستأجر وبيانها كالتالي ⁽¹⁾ :

وفي حالة قيام المستأجر بالتفاوض مباشرة مع المورد أو المقاول بشأن مواصفات المال المؤجر - فإنه يكون مسئولاً عن خطئه في اختيار وتحديد مواصفات المال المؤجر .
وذلك لاستخدامه في الأغراض التالية ⁽²⁾ :

- 1-
- 2-
- 3-

ويظل المال المنقول محتفظاً بطبيعته ولو ثبته المستأجر أو ألحقه بعقار .
ويكون المؤجر مسئولاً عن أفعاله أو تصرفاته التي تؤدي إلى غلط في اختيار الأموال المؤجرة أو إلى تمكين المورد أو المقاول أو الغير من التعرض للمستأجر على أي وجه في الانتفاع بالأموال المؤجرة .

مادة (3)

لا تسري أحكام الامتداد القانوني لعقد الإيجار أو أحكام تحديد الأجرة المنصوص عليها

1- يحدد نوع المال المؤجر ويوصف وصفاً دقيقاً مع ضرورة تحديد الحالة التي عليها المال عند التعاقد .
2- يحدد الأغراض التي يستخدم فيها المال محل التعاقد مع مراعاة أن تكون هذه الأغراض إنتاجية (خدمية أو سلعية) .

في قوانين تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر على عقود تأجير العقارات المبنية والأراضي الزراعية التي تبرم وفقاً لأحكام القانون 95 لسنة 1995م⁽¹⁾.

مادة (4)

يلتزم المؤجر بتسليم المال المؤجر إلى المستأجر بموجب محضر استلام تحدد فيه كافة البيانات الخاصة به وحالته وقت الاستلام وما به من عيوب إن وجدت ويذكر فيه المستأجر إنه استلم المال نيابة عن المؤجر وأنه مسؤولاً قبل المؤجر عن أية بيانات تذكر عن المال المؤجر في محضر الاستلام.

ويتعهد المستأجر بحماية وصيانة المال المؤجر طبقاً للأصول الفنية الواجب مراعاتها ويتحمل مصروفات صيانة وحماية المال المؤجر طوال مدة سريان العقد.

مادة (5)

يلتزم المستأجر باستخدام المال المؤجر في الأغراض المشار إليها في المادة الثانية من هذا العقد نظير أجره مقدارها ()⁽²⁾ ويلتزم المستأجر بسداد القيمة التجارية للمؤجر اعتباراً من تاريخ بدء سريان العقد⁽³⁾.

وإذا صدر حكم بإنقاص ثمن البيع لأي سبب من الأسباب تعين تخفيض أقساط الأجرة والتمن المتفق عليه في هذا العقد بذات النسبة التي خفض بها الثمن⁽⁴⁾.

مادة (6)

اتفق الطرفان على أن تكون مدة الإيجار () تبدأ من تاريخ هذا العقد⁽⁵⁾.

مادة (7)

-
- 3- تذكر إذا كان المال المؤجر عقاراً.
 - 1- تحدد القيمة التجارية للمال مع تحديد طريقة وأداة دفعها ومواعيدها ومكان الدفع.
 - 2- يجوز الاتفاق على استحقاق المؤجر للقيمة التجارية كاملة، ولو لم ينتفع المستأجر بالمال المؤجر طالما أن سبب ذلك لا يرجع إلى المؤجر.
 - 3- يجوز الاتفاق على مخالفة هذا البند.
 - 4- يجوز الاتفاق بين الطرفين على أن تبدأ مدة الإيجار من تاريخ استلام المستأجر للمال محل التعاقد.

للمؤجر أو من يمثله معاينة ومتابعة استعمال المال المؤجر محل التعاقد على فترات دورية - يتم الاتفاق عليها بينهما⁽¹⁾ .

وإذا ثبت للمؤجر استعمال المستأجر للمال بالمخالفة للأصول الفنية ، له أن ينذره كتابة بالالتزام بالأصول الفنية وإلا كان له الحق في طلب الفسخ .

مادة (8)

لا يحق للمستأجر إدخال أية تعديلات على المال محل التعاقد أو على طريقة استخدامه أو تشغيله بدون موافقة كتابة من المؤجر - وفي هذه الحالة تضاف التعديلات إلى أصل المال دون مقابل ما لم يتم الاتفاق على غير ذلك .

مادة (9)

يلتزم المستأجر بإخطار المؤجر بما يطرأ على المال محل التعاقد من عوارض تحول دون الانتفاع به كلياً أو جزئياً أثناء مدة سريان العقد .

مادة (10)

يحظر على المستأجر التصرف في المال محل التعاقد أو تحميله أي حق من شأنه المساس بملكية المؤجر للمال أو حقوقه عليه - كما يمتنع عليه تأجيريه من الباطن أو التنازل عنه إلى الغير إلا بعد موافقة كتابية من المؤجر - ويلتزم المستأجر بأن يثبت في مكان ظاهر على المال المؤجر اللوحة التي يسلمها له المؤجر والتي تتضمن ملكيته أو غير ذلك من الحقوق الثابتة له كما يلتزم المستأجر بالإبقاء على هذه اللوحة مقروءة في مكانها طوال مدة سريان هذا العقد .

مادة (11)

يلتزم المستأجر بتعويض المؤجر عن أية أضرار تلحق بالمال محل التعاقد⁽²⁾ .

مادة (12)

5- يتم الاتفاق على هذه الفترات بين طرفي العقد .
1- يجوز أن يتضمن العقد تعهد المستأجر بتعويض المؤجر عن أية مطالبات توجه إليه بسبب يرجع إلى ملكية المال المؤجر .

يجوز للمؤجر التنازل عن عقد الإيجار إلى مؤجر آخر ولا يسري هذا التنازل في حق المستأجر إلا من تاريخ إخطاره به ولا يترتب على هذا التنازل أي إخلال بحقوق وضمانات المستأجر قبل المؤجر الأصلي .

كما يجوز للمستأجر التنازل عن العقد إلى مستأجر آخر بعد الحصول على موافقة المؤجر على ذلك كتابة .

وفي هذه الحالة يكون المستأجر الأصلي ضامناً للمتنازل إليه في تنفيذ التزاماته الناشئة عن هذا العقد ما لم يوافق المؤجر على غير ذلك .

ويحل المتنازل إليه محل المتنازل في كافة الحقوق والالتزامات الناشئة عن العقد من تاريخ إخطار المؤجر للمستأجر بقبول التنازل .

مادة (13)

يلتزم المؤجر بإخطار مصلحة الشركات بالتنازل عن عقد الإيجار لمؤجر آخر - وكذلك بقبوله تنازل المستأجر عن العقد لمستأجر آخر - وذلك للتأشير به في سجل عقود التأجير التمويلي .

ولا يجوز الاحتجاج على الغير بالتنازل إلا من تاريخ التأشير به في السجل المشار إليه .

مادة (14)

اتفق الطرفان على التأمين على المال المؤجر طبقاً للشروط والمواصفات التالية⁽¹⁾ :

1- * يحدد الطرف الذي يتحمل التأمين على المال المؤجر مع تحديد المخاطر ومقدار التغطية وشركة التأمين - إذا رغب الطرفان في ذلك .

* مقدار التعويض الذي يستحق للمؤجر .

* توزيع تعويض إعادة التأمين بين المؤجر والمستأجر وتحديد نسبة كل منهما .

* يتعهد الطرف المحمل بإبرام وثيقة التأمين بالنص فيها على إلزام شركة التأمين بإخطار المؤجر عن أي تأخير في دفع الأقساط .

* لا يجوز للمستأجر إلغاء وثيقة التأمين إلا بعد موافقة المؤجر .

* يجوز النص على تأمين المسؤولية المدنية عن الأضرار التي يسببها المال .

مادة (15)

ينتهي العقد بانتهاء مدته ولا يتجدد العقد تجديداً ضمناً ولا يمتد، سواء تم التنبيه على المستأجر بانتهاء مدة العقد أو لم يتم ذلك.

مادة (16)

للمستأجر الحق في شراء المال محل التعاقد - مع مراعاة القيود المتعلقة بتملك الأجانب - ووفقاً للشروط التالية⁽¹⁾:

وفي جميع الأحوال لا تنتقل ملكية المال المؤجر إلى المستأجر إلا بعد قيامه بسداد كامل الثمن المتفق عليه.

مادة (17)

يلتزم المستأجر برد المال المؤجر إلى المؤجر بالحالة التي اتفقا عليها عند انتهاء مدة العقد كما يلي⁽²⁾:

- 1- يحدد ثمن الشراء - والمدة التي يجوز للمستأجر خلالها إعلان رغبته في الشراء - وطريقة أداء الثمن ومكان الدفع.
- 2- تحدد الحالة التي يجب أن يكون عليها المال عند رده من المستأجر مع تحديد نسبة الاستهلاك العادي لهذا المال.

وإذا امتنع المستأجر عن رد المال عند انقضاء مدة العقد دون تجديد جاز للمؤجر اللجوء إلى قاضي الأمور الوقفية بالمحكمة المختصة لاستصدار أمر بالتسليم وفقاً للأحكام الواردة بالمادة (20) من القانون رقم 95 لسنة 1995 والأحكام الواردة بقانون المرافعات .

مادة (18)

يعتبر العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى إنذار أو اتخاذ إجراءات قضائية في الحالات التالية :

- 1) عدم قيام المستأجر بسداد الأجرة المتفق عليها في المواعيد المحددة .
- 2) إشهار إفلاس المستأجر أو إعساره .

وفي هذه الحالة لا يدخل المال المؤجر في أموال تفليسة المستأجر ولا في الضمان العام للدائنين له .

وللمستأجر أن يرجع مباشرة على المورد أو المقاول بجميع الدعاوى التي تنشأ للمؤجر عن العقد المبرم بينه وبين المورد أو المقاول فيما عدا دعوى فسخ العقد . وذلك دون إخلال بحقوق المؤجر في الرجوع على المورد أو المقاول في هذا الشأن .

مادة (19)

يعتبر العقد مفسوخاً بقوة القانون إذا هلك المال المؤجر هلاكاً كلياً . وإذا كان الهلاك راجعاً إلى خطأ المستأجر التزم بالاستمرار في أداء القيمة التجارية أو الثمن المتفق عليه في المواعيد المحددة وذلك مع مراعاة ما قد يحصل عليه المؤجر من مبالغ التأمين .

أما إذا كان الهلاك راجعاً إلى خطأ الغير كان للمؤجر والمستأجر الرجوع عليه بالتعويض طبقاً لأحكام القانون المدني .

ولا يترتب على الحكم بطلان أو بفسخ العقد المبرم بين المورد أو المقاول وبين المؤجر أثر على العقود المبرمة بين المؤجر والمستأجر ، ومع ذلك يجوز للمورد أو المقاول أن يرجع مباشرة على المستأجر بما له من حقوق قبل المؤجر - ومع مراعاة المادة (22) من القانون 95

لسنة 1995 .

مادة (20)

يلتزم المؤجر باتخاذ إجراءات قيد هذا العقد في سجل قيد العقود والتأشير بأية تعديلات تطرأ عليه بمصلحة الشركات بصفتها الجهة الإدارية المختصة طبقاً لأحكام القانون رقم 95 لسنة 1995 ولائحته التنفيذية على أن يتحمل الطرف (1) سداد الرسوم المستحقة على ذلك .

مادة (21)

تسري أحكام القانون 95 لسنة 1995 في شأن التأجير التمويلي ولائحته التنفيذية على هذا العقد وتختص المحاكم في جمهورية مصر العربية بالفصل في المنازعات التي تنشأ نتيجة الإخلال بأي بند من بنود هذا العقد كما تطبق أحكام القوانين في جمهورية مصر العربية (2) .

مادة (22)

حرر هذا العقد بمدينة جمهورية مصر العربية في 14 / / الموافق 19 / / م من نسخة لكل من المتعاقدين وباقي النسخ لتقديمها إلى مصلحة الشركات لإجراء قيد العملية في السجل المخصص لذلك بالمصلحة .

التوقيعات

الاسم	الصفة	الجنسية	محل الإقامة	التوقيع

1- يحدد الطرف الذي يتحمل الرسوم .

2- يجوز الاتفاق على إحالة المنازعات إلى التحكيم مع وضع أو تحديد القواعد التي تسري عليه .

--	--	--	--	--