

معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) «عقود التأجير» IFRS 16



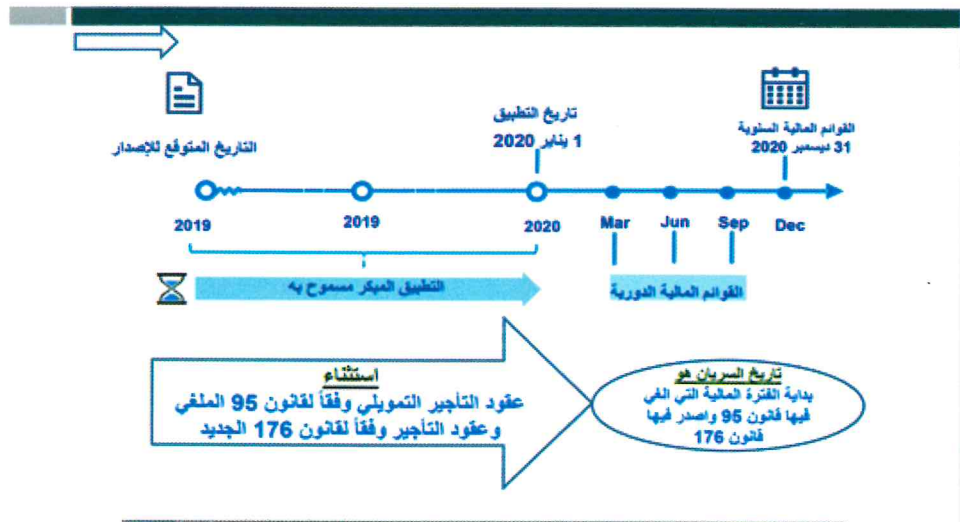
الأستاذ/ سامي عبد الحفيظ

زميل جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية

أولاً: تاريخ اصدار المعيار وتاريخ التطبيق

في نهاية ٢٠١٨ انتهت لجنة مراجعة معايير المحاسبة والمراجعة المصرية المشكلة بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم (٩٠٩) لسنة ٢٠١١، من تعديل معايير المحاسبة المصرية الحالية لتتفق مع المعايير الدولية السارية - حالياً، بما فيها معيار المحاسبة المصري رقم ٤٩ «عقود التأجير»، وذلك تمهيداً لإصدار قرار وزاري من الوزير المختص لتطبيقها على الشركات المعنية، ومن المتوقع اصدار هذا القرار خلال الأيام القادمة.

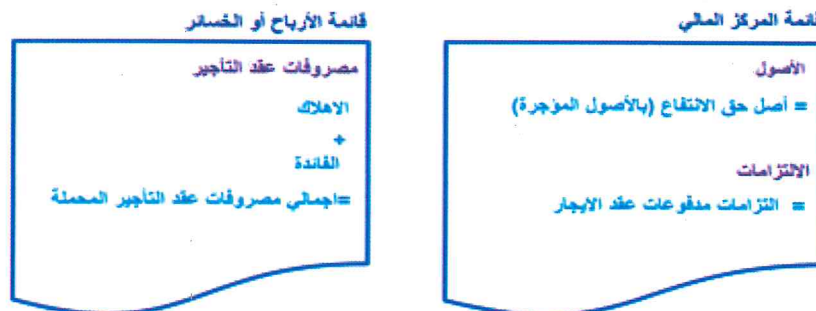
ويوضح الشكل التالي ملخص للمرحلة الانتقالية لتطبيق معيار ٤٩



ثانياً: أهم التغيرات التي أحدثها هذا المعيار

استخدام نموذج محاسبي واحد في دفاتر المستأجر لجميع عقود التأجير، بحيث لا يتم التفرقة في المعالجة المحاسبية بين عقود التأجير التشغيلي أو عقود التأجير التمويلي.

نموذج واحد للمستأجر للمحاسبة عن عقود التأجير

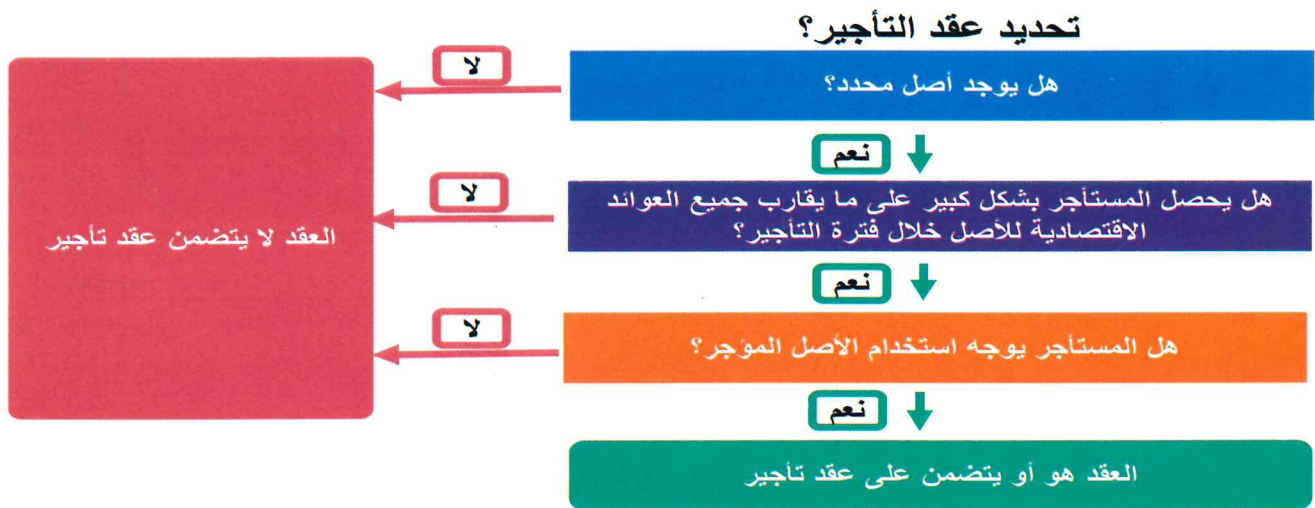


ثالثاً: تعريف عقد التأجير

هو عقد، أو جزء من عقد يحول الحق في استخدام أصل (الأصل محل العقد) لفترة من الزمن بمقابل.

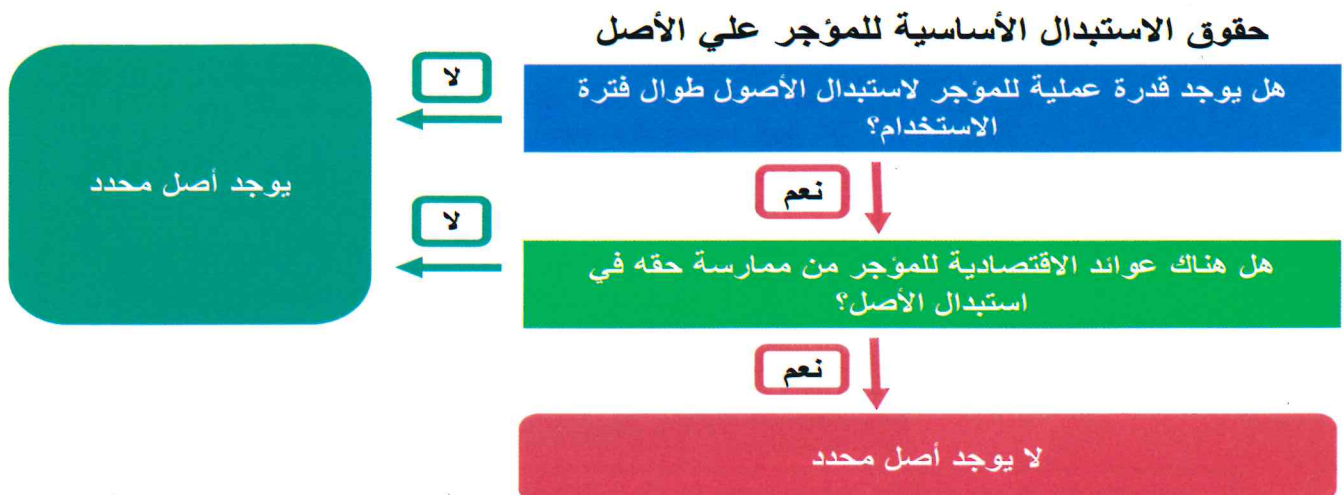
العقد يمثل أو يتضمن عقد تأجير إذا كان ينقل حق السيطرة على استخدام أصل محدد لفترة من الزمن بمقابل

يجب أولاً تحديد ما إذا كان العقد هو عقد تأجير أو يتضمن عقد تأجير ولتحديد ذلك يتم اتباع ما يلي:



وللإجابة على الأسئلة السابقة يجب عند دراسة العقد مراعاة:

هل يوجد أصل محدد؟

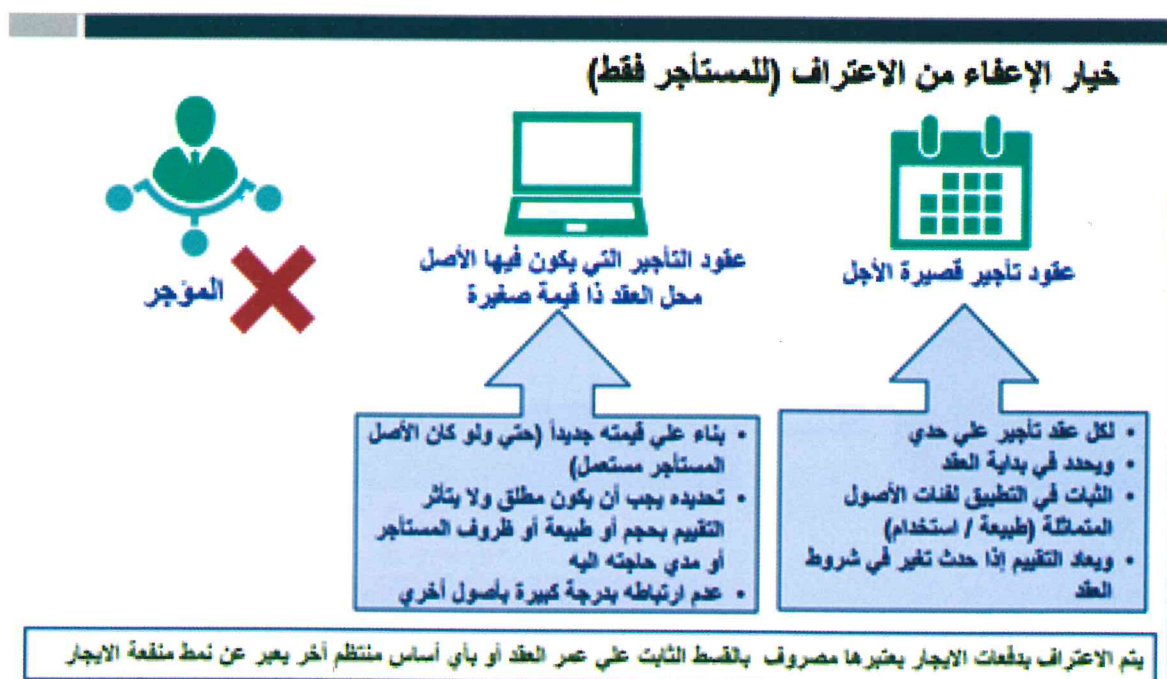


هل يحصل المستأجر بشكل كبير على المخرجات أو المنافع الرئيسية للأصل المؤجر خلال فترة التأجير (بغض النظر عن المنافع الأخرى الغير رئيسية)



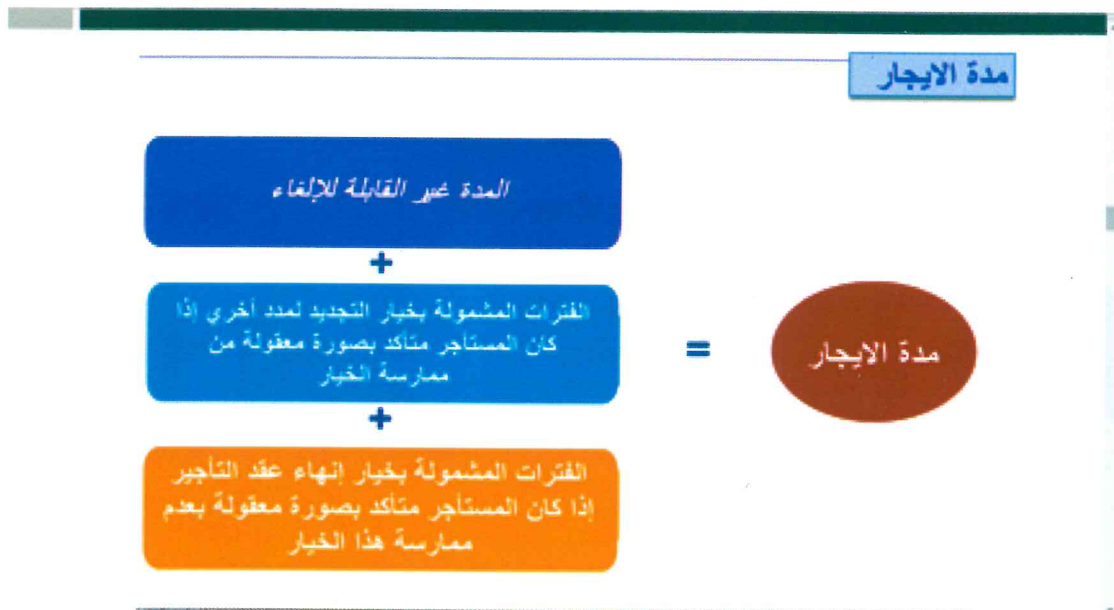
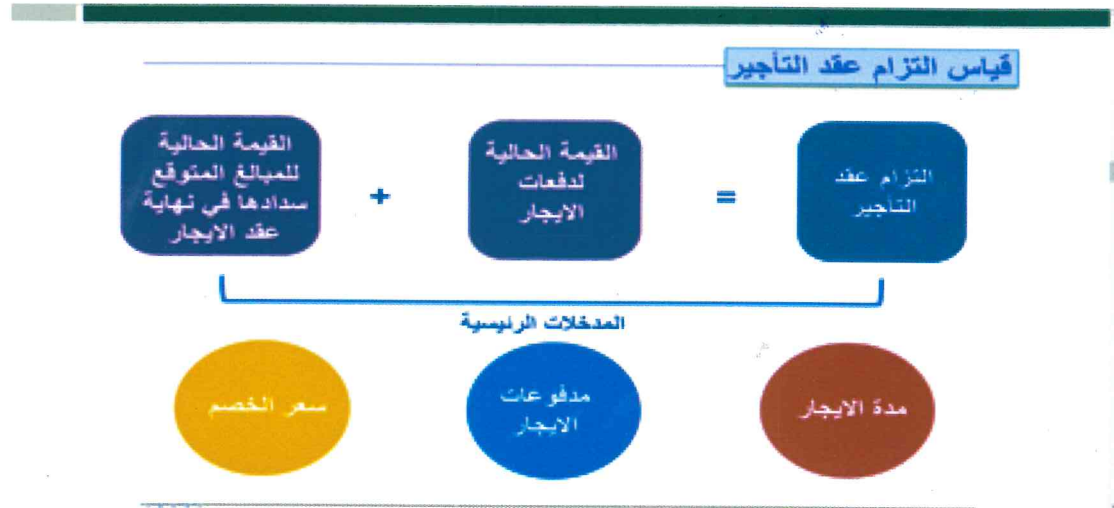
رابعاً: الاعفاء من الاعتراف

ومع ذلك فقد أعطي المعيار خيار استثناء للمستأجر فقط من الاعتراف بعقد التأجير حتى لو استوفي الشروط السابقة:

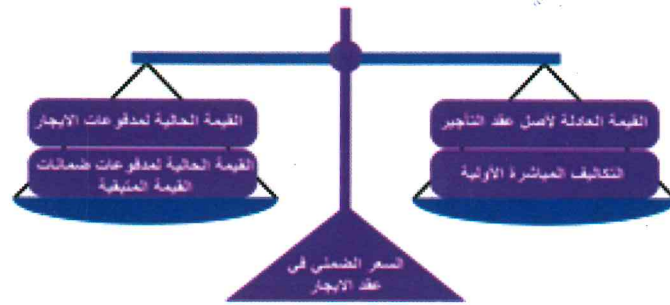


١. دفاتر المستأجر

القياس الأولي للالتزام عقد التأجير

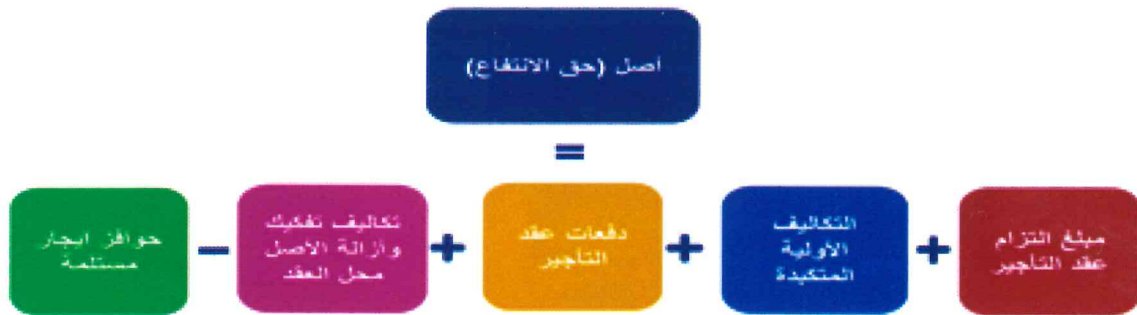


معدل الخصم معدل الخصم الضمني في عقد الإيجار أو معدل الاقتراض الإضافي للمستأجر



القياس الأولي لأصل حق الانتفاع (الأصل محل عقد التأجير)

قياس أصل حق الانتفاع (ROU Asset)

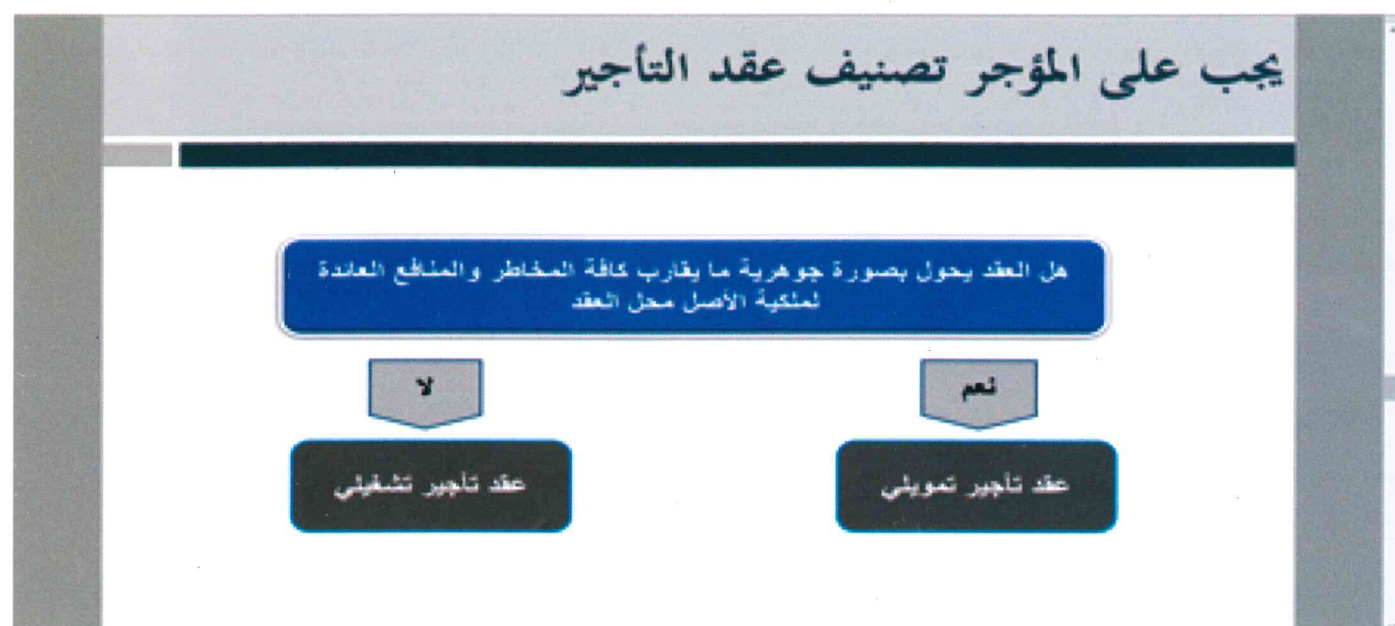


القياس اللاحق للالتزام عقد التأجير وأصل حق الانتفاع





٢. دفاتر المؤجر



ولتحديد ما إذا كان العقد يصنف على أنه عقد تأجير تمويلي أم تشغيلي يجب أخذ العوامل التالية في الاعتبار:



أ. الاعتراف والقياس بعقود التأجير التمويلي في دفاتر المؤجر



ب- عقود التأجير التشغيلي

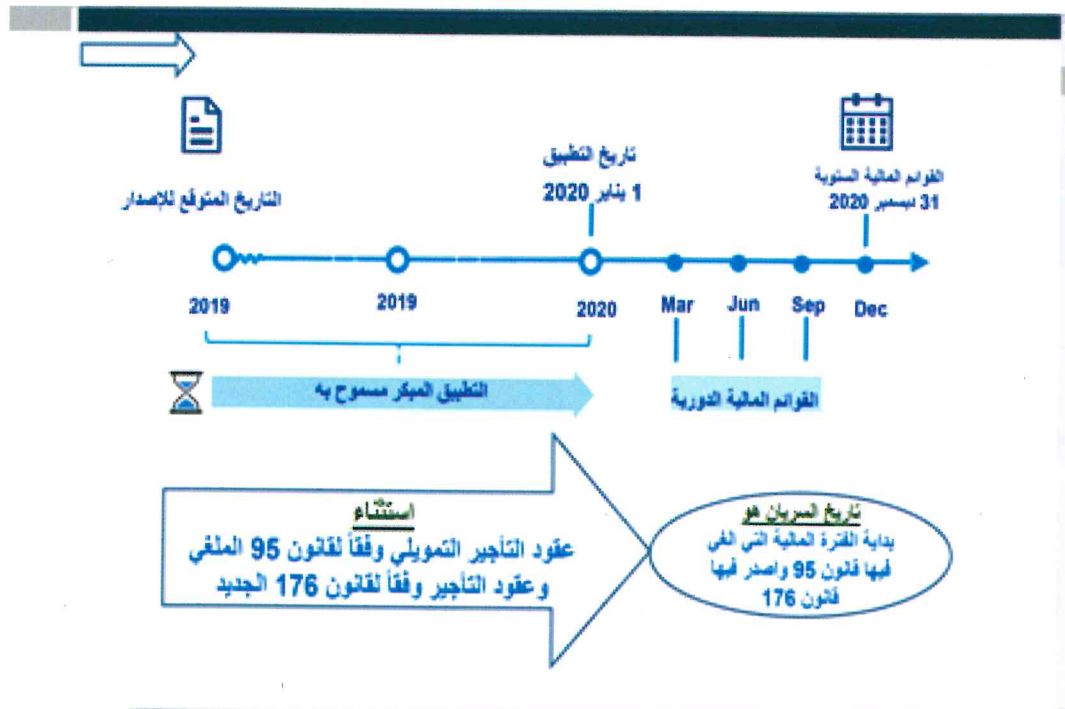
العرض في القوائم المالية للمؤجر

عقود التأجير التشغيلية

- ❑ **قائمة المركز المالي**
 - على المؤجر عرض الأصول محل العقد بموجب عقد التأجير التشغيلي ضمن أصوله وفقاً لطبيعة الأصل
 - مضاف إليها أي تكلفة أولية مباشرة للحصول على عقد التأجير
- ❑ **قائمة الدخل**
 - أثبتت الدخل من دفعات عقود التأجير اما بطريقة القسط الثابت أو أي أساس منتظم آخر يعبر عن نمط منعة الإيجار
 - تكلفة الإهلاك

سادساً: أحكام المرحلة الانتقالية وتاريخ التطبيق

تاريخ التطبيق



بداية ٢٠١٨، ومن ثم قائمة الدخل خلال ٢٠١٨
سوف تتحمل بنصيبها من هذا التعديل.

أحكام المرحلة الانتقالية

يجب على كل من المستأجر والمؤجر تطبيق هذا
المعيار على عقود التأجير بأثر رجعي ولا يجوز لهم
إعادة عرض معلومات المقارنة، وبدلاً من ذلك يجب
الاعتراف بالأثر التراكمي للتطبيق الأولي لهذا المعيار
على أنه تعديل للرصيد الافتتاحي للأرباح المرحلة في
تاريخ التطبيق الأولي.

هام: عقود التأجير التمويلي المبرمة وفقاً لقانون ٩٥ لسنة
١٩٩٥ قبل الغائه، سواء انتهت قبل تاريخ تطبيق
هذا المعيار ولا يزال الأصول الخاصة بها لها عمر
انتاجي متبقي هام، أو العقود التي لا تزال قائمة حتى
تاريخ تطبيق هذا المعيار، يجب تطبيق هذا المعيار
عليها بأثر رجعي من بداية ٢٠١٨ (السنة التي تم
فيها إلغاء القانون وصدر القانون الجديد رقم ١٧٦
لسنة ٢٠١٨) ولا تعدل بها أرقام مقارنة ٢٠١٨
(على سبيل المثال لا تعدل أرقام ٢٠١٧)، وبديل
لذلك يدرج أثر التعديل على الأرباح المرحلة في

أثر التحول للمعالجة المحاسبية لعقود التأجير التمويلي على القوائم المالية للمؤجر

- استبعاد الأصول الثابتة من سجلات المؤجر وإثبات أصول مالية محسوبة في بداية العقد
- عدم تضخيم قائمة الدخل بمصروف اهلاك وجزء من ايراد تأجير مساوي للإهلاك.
- الاعتراف بفروق العملة في الحال لعقود التأجير التمويلي بعمليات بخلاف عملة الدفاتر بدل
من تأجيلها مع القساطر الإيجار، والنتيجة عن ترجمة الأصل المالي (والأثر الضريبي لها).
- الاعتراف بأية فروق، في القيم الدفترية للأصول والالتزامات بدفاتر المؤجر، نتيجة عن
التحول ضمن الأرباح المرحلة في بداية عام 2018 والأثر على قائمة الدخل لعام 2018
وعدم تعديل أرقام المقارنة بها مع تحديد الأثر الضريبي لها (الضريبة المؤجلة للفروق
الناشئة عن التحول - إن وجد).

أثر التحول للمعالجة المحاسبية لعقود التأجير التمويلي على القوائم المالية للمستأجر

- إثبات الأصول محل التأجير لعقود التأجير التمويلي، المبرمة وفقاً لقانون 95 قبل الغائه،
والتي لا يزال لها عمر إنتاجي هام وقيمتها مؤثرة (مثل العقارات) ضمن أصوله بالميزانية
وحساب قيمتها في بداية عقد التأجير مع استبعاد أثر الإهلاك للفترة السابقة وذلك:
- 1. للعقود المنتهية قبل إلغاء القانون 95 والمعيار المصري رقم 20.
- 2. والعقود المسارية في تاريخ إلغاء القانون 95 ومعيار 20، مع إثبات رصيد التزامات عقود
التأجير الخاصة بها.
- الاعتراف بالفروق الناتجة عن التحول ضمن الأرباح المرحلة في بداية عام 2018 والأثر
على قائمة الدخل لعام 2018 وعدم تعديل أرقام المقارنة بها مع تحديد الأثر الضريبي لها
(الضريبة المؤجلة للفروق الناشئة عن التحول).