

معيـار المحاسبة المالية 32  
الإجـارة

## المحتوى

5	تقديم.....
6	مقدمة.....
6	لمحة عامة.....
6	دواعي الحاجة إلى إصدار هذا المعيار.....
7	التغييرات الجوهرية على المعيار السابق.....
8	الهدف من المعيار.....
8	نطاق المعيار.....
8	التعريفات.....
11	تصنيف الإجارة.....
12	مدة الإجارة.....
13	التقرير المحاسبي والمالي من قبل المستأجر.....
13	الإثبات الأولي.....
14	التكلفة الأساسية لموجود حق الاستخدام.....
15	القياس اللاحق.....
16	تعديل عقد الإجارة.....
17	المصروفات المتعلقة بالموجود محل العقد.....
17	حالات الإعفاء من الإثبات والمحاسبة المبسطة للمستأجر.....
18	العرض والإفصاح.....
20	المحاسبة والتقرير المالي من قبل المؤجر (في دفاتر المؤجر).....
20	الإثبات الأولي.....
20	القياس اللاحق.....
21	إيراد الإجارة وتكليفها.....
22	العرض والإفصاح.....
22	الإفصاح.....
23	الإجارة المنتهية بالتمليك: نقل ملكية الموجودات محل عقد الإجارة.....
23	توقيت إثبات نقل ملكية الموجود محل عقد الإجارة.....
24	في دفاتر المشتري / المنقول إليه (المستأجر سابقاً).....
24	إلغاء الإثبات في دفاتر البائع / ناقل الملكية (المؤجر سابقاً).....
25	تحويل الموجودات محل عقد الإجارة مع الإنهاء المبكر/ تسوية الإجارة المستأجر.....
25	معاملات البيع وإعادة الاستئجار.....
25	بيع الموجود.....
25	المحاسبة عن بيع الموجود - في دفاتر البائع- المستأجر.....

26	المحاسبة في دفاتر المشتري-المؤجر.....
26	المعالجات المحاسبية الأخرى ذات العلاقة.....
26	الإجارة الموصوفة في الذمة .....
26	هامش الجدية .....
26	أموال الخيرات .....
27	تاريخ سريان المعيار .....
27	الأحكام الإنتقالية (أحكام التحول) .....
27	تعديلات المعايير الأخرى.....
28	الملاحق.....
28	الملحق (أ): اعتماد المعيار.....
28	أعضاء المجلس .....
28	الرأي المتحفظ .....
29	أعضاء مجموعة العمل .....
29	الفريق التنفيذي.....
29	أعضاء لجنة الترجمة .....
29	فريق الترجمة .....
30	الملحق (ب): أسس الأحكام التي توصل إليها المعيار.....
30	أسباب تحديث هذا المعيار .....
30	الاستثناء من نطاق المعيار – إجارة الخدمات .....
30	العوامل الأساسية للتمييز بين الإجارة المنتهية بالتمليك والتأجير التمويلي التقليدي .....
32	الإجارة التشغيلية.....
32	المحاسبة عن حق الانتفاع / موجود حق الاستخدام .....
33	إثبات حق استخدام الموجود وإستنفاده وقيمه المتبقية .....
33	القياس اللاحق – استخدام أساس القيمة العادلة لموجود حق الاستخدام.....
34	الإجارة المنتهية بالتمليك من خلال النقل التدريجي / إجارة المشاركة المتناقصة.....
34	تاريخ بدء تنفيذ الإجارة مقابل تاريخ التعاقد – مسألة الإجارة المستقبلية (الإجارة الموصوفة في الذمة).....
34	المحاسبة والتقارير المالي لدى المؤجر.....
35	الودائع وهامش الجدية.....
35	مدة الإيجار وخيارات التمديد .....
36	الملحق (ج): نبذة تاريخية عن إعداد المعيار .....

معيّار المحاسبة المالية 32 "الإجارة" الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (أيوبي) مبين في الفقرات من 01 إلى 112. تعدّ جميع فقرات المعيار متساوية في حجيتها. ويجب قراءة هذا المعيار في سياق هدفه وفي سياق إطار أيوبي المفاهيمي للتقرير المالي. المعتمد من قبل أيوبي.

إن جميع معايير المحاسبة المالية الصادرة عن أيوبي يجب أن تقرّأ في ضوء التعريفات ومبادئ الشريعة وأحكامها والاعتبارات الأساسية المحددة في المعايير الشرعية الصادرة عنها بشأن المنتجات والمسائل ذات العلاقة.

## تقديم

1. تق. تعدّ الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك بصورهما المختلفة من أكثر معاملات المالية الإسلامية شيوعاً. ويشيع استخدامها من قبل المؤسسات المالية الإسلامية (المؤسسات) لتلبية حاجة العملاء الذين تنقصهم الموارد المالية لإقتناء الموجودات في القطاعات المختلفة. وتعتمد أيضاً نسبة كبيرة من الموجودات المدرجة في هياكل الصكوك على مثل هذه المعاملات.
2. تق. قرر مجلس أيوفي للمحاسبة (المجلس)، في سعيه إلى تحسين معايير المحاسبة المالية الصادرة سابقاً، مراجعة معيار المحاسبة المالية الصادر سابقاً 8 "الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك" لغرض معالجة المسائل التي تواجهها الصناعة وما تم إبداءه من ملاحظات على مدى السنوات العديدة الماضية، وأيضاً لأجل تحسين المعالجات المحاسبية الحالية بما يتوافق مع أفضل الممارسات العالمية. وعليه، يحل هذا المعيار محل معيار المحاسبة المالية 8 "الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك".
3. تق. يعدّ هذا المعيار نقلةً جوهريّة في المنهج المحاسبي لمعاملات الإجارة، وخاصةً في دفاتر المستأجر. وعلى عكس المنهج المحاسبي السابق للمحاسبة عن الإجارة خارج الميزانية، ينص هذا المعيار على اعتماد نموذج مختلف تماماً للمحاسبة في دفاتر المستأجر، والذي يستوجب إثبات حق المستأجر غير المقيد بالحصول على منافع الاستخدام من الموجود باعتباره "موجوداً قائماً على حق الاستخدام" والمطلوبات المقابلة له.
4. تق. من المتوقع أن يحسن هذا المعيار الممارسات العامة للمحاسبة والتقرير المالي لدى الصناعة المالية الإسلامية، ويحقق مزيداً من التوافق مع أفضل الممارسات العالمية، من دون أي إخلال بمبادئ الشريعة أو جوهر المعاملات.

## لمحة عامة

مق1. يهدف هذا المعيار إلى إدخال تحسينات على معيار المحاسبة المالية 8 بشأن "الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك" الصادر سنة 1997، ويحل محله. كما يهدف إلى بيان مبادئ التصنيف والإثبات والقياس والعرض والإفصاح عن أنواع معاملات الإجارة في صورها المختلفة التي تكون المؤسسة طرفاً فيها، سواءً بصفتها مؤجراً أم مستأجراً.

## دواعي الحاجة إلى إصدار هذا المعيار

مق2. وافق مجلس المحاسبة التابع لأيوبي (المجلس)، بعد تشكيله في 2015، على استراتيجية وخطة تحديث ومراجعة مجموعة كبيرة من معايير المحاسبة المالية. وأدرجت مراجعة معيار المحاسبة المالية 8 "الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك" على جدول أعمال المجلس السابق، وناقشت لجنة المعايير المحاسبية (السابقة) إجراء مراجعة محدودة النطاق للمعيار. ونظراً للتعدلات المتوقعة، في ذلك الحين، على المبادئ المحاسبية المقبولة عموماً والمتعلقة بالمحاسبة عن عقود الإيجار<sup>1</sup>، فقد تقرر إجراء مراجعة للمعيار مع مراعاة التعديلات الأساسية في المحاسبة من قبل الجهات المعدة لمعايير المحاسبة الدولية.

مق3. استحضر المجلس حقيقة أن استبعاد أو تقليص متطلبات التقرير المالي المتعلقة بالفروقات الظاهرية بين الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك مقارنةً بعقود الإيجار التقليدية قد يخل بنزاهة التقرير المالي عن المعاملات، وقد يؤثر سلباً في سمعة الصناعة المالية الإسلامية.

مق4. تبين لدى مراجعة معيار المحاسبة المالية 8 "الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك" والدراسة الأولية بشأن هذا الموضوع، مع الأخذ في الحسبان العوامل المحددة أعلاه، أن هناك حاجة إلى تحديث المعيار بما يتوافق مع التغييرات التي شهدتها الصناعة المالية وأفضل الممارسات المحاسبية العالمية. كما تم النظر في مجموعة من التعليقات والملاحظات بشأن المصطلحات والمناهج المستخدمة في المعيار المذكور من المنظور الشرعي. وبناءً عليه، قرر المجلس إصدار معيار محدث بشأن موضوع الإجارة.

<sup>1</sup> كان مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) ومجلس معايير المحاسبة المالية الأمريكي (US FASB) قد أطلقا مشروعاً مشتركاً لمراجعة وتحديث المحاسبة عن عقود الإيجار، وتم إصدار مسودات المعايير بهذا الشأن. وقد نتج عن هذا المشروع قيام المجلسين بتحديث معايير كل منهما، لتتوافق من حيث المبدأ على الخطوط العريضة نفسها، مع الإبقاء على فروقات محددة تتعلق ببعض المسائل المحاسبية.

## التغييرات الجوهرية على المعيار السابق

مق5. يدخل هذا المعيار (معيار المحاسبة المالية 32 "الإجارة") تغييرات جوهرية على المعيار الصادر سابقاً (معيار المحاسبة المالية 8 بشأن "الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك")، ومن ضمنها الجوانب الآتية:

- أ. التغييرات في التصنيف حيث تصنف معاملات الإجارة بموجب هذا المعيار وفقاً للآتي:
  - i. الإجارة التشغيلية؛
  - ii. الإجارة المنتهية بالتمليك مع توقع نقل الملكية بعد إنتهاء مدة الإجارة – إما عن طريق البيع أو الهبة؛
  - iii. الإجارة المنتهية بالتمليك مع النقل التدريجي للملكية خلال مدة الإجارة بما في ذلك الإجارة القائمة على المشاركة المتناقصة؛
- ب. مبادئ الإثبات والقياس الجديدة للإثبات الأولي لموجود حق الاستخدام ومطلوبات الإجارة والدفعات المقدمة للمحاسبة في دفاتر المستأجر ودفاتر المؤجر؛
- ج. متطلبات تحديد المكونات المتعلقة بالإجارة والمكونات غير المتعلقة بها والفصل بينها، إذا تطلب الأمر؛
- د. مبادئ الإثبات والقياس الجديدة المتعلقة بالإجارة المنتهية بالتمليك من خلال النقل التدريجي أو الإجارة القائمة على المشاركة المتناقصة، إذ يجب على المستأجر إثبات "الموجود المركب" (بما فيه حق استخدام الموجود وحصّة المستأجر النسبية في الموجود) ويجب على المؤجر إثبات حصته النسبية في الموجود. وقد تم وقف العمل بمتطلبات معيار المحاسبة المالية 8 المتعلقة بإثبات الاهلاك الشهري والمكاسب والخسائر لهذه المعاملات؛
- هـ. السماح باستخدام طريقة معدل العائد/ الربح الفعلي للمحاسبة عن دخل الأجرة، في دفاتر المؤجر؛
- و. إخضاع اختبار هبوط موجود "حق الاستخدام" إلى متطلبات معيار المحاسبة المالية 30 "الهبوط والخسائر الائتمانية والالتزامات المحملة بالخسائر"؛
- ز. تقديم إرشادات مفصلة للعرض والإفصاح، مع تحسين الإفصاح عن المعلومات من قبل المؤجر والمستأجر مقارنةً بالمتطلبات السابقة في معيار المحاسبة المالية 8.

## معيار المحاسبة المالية 32

### الإجارة

#### الهدف من المعيار

1. يهدف هذا المعيار إلى وضع مبادئ التصنيف والقياس والعرض والإفصاح عن معاملات الإجارة (إجارة الموجودات، بما في ذلك الصور المختلفة للإجارة المنتهية بالتمليك) التي تكون المؤسسات المالية الإسلامية (المؤسسات) طرفاً فيها، أي بصفتها مؤجراً أو مستأجراً. ويجب أن تأخذ المؤسسة في الحسبان شروط وأحكام العقود وجميع المعلومات والظروف ذات العلاقة عند تطبيق هذا المعيار، ويجب أن يطبق على أساس متسق.

#### نطاق المعيار

2. يجب أن يطبق هذا المعيار على المحاسبة والتقرير المالي للمعاملات في دفاتر كل من المؤجر أو المستأجر، وعلى جميع معاملات الإجارة (إجارة الموجودات بما في ذلك الإجارة المنتهية بالتمليك) ما لم يتم استثناءها تحديداً بموجب الفقرة 3.
3. لا يطبق هذا المعيار على المحاسبة عن:
  - أ. الصكوك القائمة على الإجارة والتي يجب أن تخضع للمحاسبة وفقاً لمعايير المحاسبة المالية ذات العلاقة؛
  - ب. معاملات الإجارة لأعمال الاستكشاف والاستخراج والحصاد، أو استغلال الموارد الطبيعية وبيعها؛
  - ج. معاملات إجارة الخدمات بما فيها عقود العمل والتوظيف وعقود استئجار الخدمات المهنية وغيرها من الخدمات (التي لا تشمل على موجودات ملموسة)، بما في ذلك الملكية الفكرية والحقوق القابلة للفصل عن العقد الأساسي.

#### التعريفات

4. لغرض تفسير هذا المعيار وتطبيقه تأخذ التعريفات المختصرة الآتية المعاني المحددة لها:
  - أ. الموجود المركب: هو الموجود الذي يكون محلاً للإجارة المنتهية بالتمليك من خلال النقل التدريجي أو أي من صور الإجارة المنتهية بالتمليك، حيث أن الحصة النسبية وحق الاستخدام يوجدان معاً في الوقت عينه على الموجود ذاته؛
  - ب. تاريخ البدء: هو التاريخ الذي يتيح فيه المؤجر للمستأجر استخدام الموجود، ويكون في حالة مناسبة للغرض والاستخدام المحددين؛
  - ج. العقد: هو اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً وواجبات قابلة للتنفيذ؛
  - د. السيطرة: يكون للمؤسسة القدرة على السيطرة على الموجودات أو الأعمال عندما تتحمل ما يقارب جميع المخاطر الناشئة عن ملكية هذه الموجودات أو الأعمال، ويكون لها ما يقارب جميع العوائد المتولدة عنها، وذلك عندما يتم استيفاء الشرطين الآتيين:
    - i. التعرض المباشر لتقلب العوائد أو حق الحصول عليها (سالبة أم موجبة) الناشئة عن هذه الموجودات أو الأعمال؛
    - ii. القدرة على التأثير في تلك العوائد من خلال التحكم في الموجودات أو الأعمال؛
  - هـ. التكلفة المؤجلة للإجارة: يجب أن تأخذ التعريف المبين في الفقرة 29؛



- و. الإجارة القائمة على المشاركة المتناقصة (شركة المالك): هي منتج إجارة هجين مشابه لمنتج "الإجارة المنتهية بالتمليك من خلال النقل التدريجي" ويتكون من:
- i. ملكية مشتركة تقوم على اشتراك طرفين في ملكية موجود ملموس بحصص نسبية متفق عليها (حيث لا يوجد نية للدخول في أعمال مشتركة تتعلق بهذا الموجود)؛
  - ii. وعدٌ يقوم على تعهد أحد الشركاء المالكين بشراء حصة الشريك المالك الآخر على أساس أقساط دورية إلى حين يتم نقل ملكية / سند ملكية هذا الموجود الملموس بالكامل إلى الشريك المالك المشتري (حيث يتم إجراء كل معاملة باعتبارها بيعاً)؛
  - iii. عقد إجارة منفصل، حيث يقوم أحد المالكين (المؤجر) بتأجير حصته النسبية في الموجود إلى المالك الآخر (المستأجر)؛
- ز. طريقة معدل العائد الفعلي [يشار إليها أيضاً بأسم طريقة معدل الربح الفعلي]: هي طريقة لتخصيص (توزيع) الدخل من الموجود (بند الموجودات) أو مشروع الأعمال بصورة متناسقة (موحدة) وعادلة (متساوية) على طول الفترة التعاقدية (أو المتوقعة) للمنفعة المتوقعة من الموجود (بند الموجودات) أو من استمرارية المشروع. هذه الطريقة تقوم على توزيع (تخصيص) التدفقات النقدية من الموجودات أو المشروع باستخدام معدل عائِدٍ موحد وبما يشتمل على جميع التدفقات النقدية وبمراعاة جميع الشروط التعاقدية (أو أفضل التوقعات) وباستثناء الخسائر المستقبلية المتوقعة. وتضم التدفقات النقدية أية رسوم أو نقاط (نقاط أساس) تم دفعها أو استلامها، وتكاليف المعاملات والعلاوات أو الخصومات، طالما كانت جزءاً من العقد الأساسي، أو كانت تكاليف ملحقة (تبعية)؛
- ح. القيمة العادلة: هي السعر الذي يمكن الحصول عليه من بيع أحد الموجودات أو السعر المدفوع في تحويل أحد المطلوبات في معاملة تمت في سياق العمل الاعتيادي بين الأطراف المشاركة في السوق في تاريخ القياس؛
- ط. بدلات الإيجار الثابتة في الإجارة: هي بدلات الإيجار الثابتة في الإجارة التي يدفعها المستأجر إلى المؤجر مقابل الحق في استخدام الموجود خلال مدة الإجارة، باستثناء بدلات الإيجار المتغيرة في الإجارة، وتشتمل على بدل الإيجار الثابت في الإجارة؛
- ي. الإجارة الآجلة (الإجارة الموصوفة في الذمة): هي عقد إجارة لموجود غير معين (حتى وإن لم يكن قد نشأ في الوقت الحالي) سيقوم المؤجر بتسليمه إلى المستأجر وفقاً للمواصفات المتفق عليها؛
- ك. هامش الجدية (مبلغ التأمين): هو المبلغ المودع على سبيل الضمان مقابل الوفاء بالعقد، أو الوعد، أو إتمام المعاملة من قبل أحد الطرفين للآخر؛
- ل. الإجارة: هي عقد، أو جزء من ترتيب تعاقد، ينقل حق الانتفاع بالموجود (الموجود محل العقد) لفترة زمنية مقابل عوض متفق عليه من المؤجر (مالك الموجود محل العقد) إلى المستأجر. ويتكون من ثلاثة أركان رئيسية:
- i. صيغة تتضمن الإيجاب والقبول؛
  - ii. الطرفان، المؤجر والمستأجر؛
  - iii. محل العقد (الإجارة) ويتضمن مبلغ البدل ومنفعة الخدمة.
- م. تعديل عقد الإجارة: هو تغيير في نطاق الإجارة (الموافقة المشتركة للطرفين) أو عوض الإجارة، والذي لم يكن جزءاً من الشروط والأحكام الأصلية لعقد الإجارة (مثلاً، إضافة حق استخدام موجود واحد أو أكثر أو إلغاء هذا الحق، أو تمديد مدة عقد الإجارة أو تقصيرها)؛
- ن. الإجارة المنتهية بالتمليك: هي ترتيب هجين للإجارة يتضمن بالإضافة إلى عقد الإجارة وعداً ينتج عنه نقل ملكية الموجود إلى المستأجر، إما بعد انتهاء مدة الإجارة أو على مراحل خلال مدة العقد. ويتم نقل الملكية من خلال البيع أو الهبة أو سلسلة من معاملات البيع المستقلة عن عقد الإجارة؛
- س. بدل الإجارة (الأجرة): يمثل العوض المستحق للمؤجر من المستأجر مقابل نقل حق الانتفاع (حق الاستخدام) ويشتمل على البدلات الثابتة، بما في ذلك البدلات الثابتة في جوهرها، والبدلات المتغيرة، إلا

- ع. أنها لا تشتمل على أي عوض مدفوع أو يقترن بوعدٍ بدفعه لنقل الملكية أو الحصة النسبية في الملكية، وذلك من خلال مبلغ مقطوع أو دفعة تدريجية أو ضمان القيمة المتبقية؛
- ف. مدة الإجارة: تمثل الفترة الملزمة التي يغطيها عقد الإجارة، وكذلك أي فترات اختيارية يمكن تحديدها بدرجة معقولة (انظر الفقرة 13)؛
- ص. التكاليف المباشرة الأولية: هي التكاليف الحدية لتنفيذ معاملة الإجارة التي يتم تكبدها حصراً وبالضرورة لغرض تنفيذ معاملة الإجارة، مثل التكاليف التي يتحملها المؤجر في دراسة الجدوى أو تقييم الائتمان أو التوثيق، ... إلخ، وهي تشتمل على أي رسوم تنظيمية يتحملها المصنّع أو المؤجر الوسيط للدخول في معاملة الإجارة المنتهية بالتمليك؛
- ق. البدلات الثابتة في جوهرها: إن البدلات الثابتة في جوهرها هي بدلات قد تضم في الشكل عنصراً متغيراً لكن لا بد منها في جوهر المعاملة، ولا تتضمن أي شروط على بيع الموجود محل المعاملة أو نقل الملكية.
- ر. المستأجر: هو الطرف في عقد الإجارة الذي يكتسب حق الانتفاع بالموجود محل العقد لفترة زمنية مقابل عوض متفق عليه؛
- ش. المؤجر: هو الطرف في عقد الإجارة الذي ينقل حق انتفاع الموجود محل العقد لفترة زمنية مقابل عوض متفق عليه؛
- ت. الالتزامات المحملة بالخسائر: هي التزام تتجاوز فيه التكاليف التي لا يمكن تجنبها للوفاء بالواجب الذي يترتب على هذا الالتزام المنافع الاقتصادية المتوقعة الحصول عليها بموجبه؛
- ث. الإجارة التشغيلية: هي إجارة لا تقترن بخيار نقل ملكية الموجود محل العقد إلى المستأجر.
- خ. القيمة المتبقية لموجودات حق الاستخدام (للمستأجر): المبلغ المتوقع استرداده، إن وجد، لهذه الموجودات، والذي يتم حسابه وفقاً للفقرة 37؛
- ذ. القيمة المتبقية لموجودات حق الاستخدام (للمؤجر): المبلغ المتوقع استرداده لهذه الموجودات في نهاية عمرها الاقتصادي بعد استقطاع تكلفة الاستبعاد المتوقعة، وتقدر القيمة المتبقية للموجودات محل العقد عند بدء الإجارة؛
- ز. موجود "حق الاستخدام" (موجود المنفعة): هو نوع من الموجودات غير الملموسة يمثل حق استخدام المستأجر القابل للتنفيذ قانوناً (أو السيطرة على المنفعة) للموجود محل العقد (وهو عادةً موجود ملموس) على مدة الإجارة، ويشتمل على "موجود مركب" لغرض تطبيق هذا المعيار؛
- ح. الإجارة قصيرة الأجل: هي إجارة تشغيلية تكون مدتها، عند تاريخ بدء العقد 12 شهراً أو أقل؛
- ط. الإجارة من الباطن: هي معاملة إجارة يتم فيها نقل موجود "حق الاستخدام" الذي تم اكتسابه على أساس إجارة مستقلة من قبل المستأجر (المؤجر الوسيط) إلى طرفٍ ثالث، ويظل عقد الإجارة الأصلي (إجارة الرقبة) بين المؤجر والمستأجر الأصليين ساري المفعول؛
- ق. الرقبة: بين المؤجر والمستأجر الأصليين ساري المفعول؛
- غ. الموجود محل العقد: هو الموجود محل عقد الإجارة، والذي يتم نقل المنفعة فيه من المؤجر إلى المستأجر؛
- أ. العمر الاقتصادي: هو الفترة التي يتوقع أن يكون فيها الموجود متاحاً للاستخدام أو يتوقع فيها الانتفاع من عددٍ من الوحدات الإنتاجية أو الوحدات الاستعمالية من الموجود، أو غيرها؛
- ب. المنفعة: هي حق محدود قابل للتنفيذ قانوناً يتعلق بموجود يشتمل على خاصية (i) ملكية الاستخدام، وهي حق استخدام هذا الموجود أو الاستفادة منه و (ii) ملكية الناتج (ثمرة الحق)، وهي حق التحصل على الأرباح أو المنافع من هذا الموجود، ولكن لا يترتب عليها مخاطر أو عوائد ناشئة عن الملكية؛
- ج. بدلات الإجارة المتغيرة: هي جزء من بدلات الإجارة التي يدفعها المستأجر إلى المؤجر في مقابل حق استخدام الموجود محل العقد خلال مدة الإجارة، والذي يتغير بسبب تغير المعلومات (المعطيات) والظروف التي تنشأ بعد تاريخ سريان العقد، وليس نتيجة مرور الزمن (انظر الفقرة 26).

## تحديد الإجارة (وفصل مكوناتها)

5. في بداية العقد، يجب على المؤسسة تقييم ما إذا كان العقد عقد إجارة أو عقداً يضم مكون الإجارة. وبعد العقد عقد إجارة أو عقداً يضم مكون الإجارة إذا تم تحويل حق الإنتفاع بوجود معين (وليس السيطرة عليه) لفترة زمنية مقابل عوض متفق عليه. وحيثما ينطبق ذلك، يجب الاتفاق على الفترة الزمنية من حيث شروط الاستخدام، وليس عامل الزمن وحده.
6. يجب على المؤسسة إعادة تقييم ما إذا كان العقد عقد إجارة أو عقداً يضم مكون الإجارة، فقط إذا تم تغيير شروط العقد وأحكامه.

### فصل المكونات في عقد الإجارة

7. فيما يتعلق بعقد الإجارة أو العقد الذي يضم مكون إجارة، يجب على المؤسسة أن تعدّ كل من مكونات الإجارة في العقد إجارة منفصلة عن المكونات غير المتعلقة بالإجارة في العقد (مثل رسوم الخدمة ورسوم الصيانة ورسوم التصنيع، ... إلخ)، ما لم تطبق المؤسسة المنهج المبسط كما هو مبين في الفقرة 10.
8. في حال عدم تطبيق المنهج المبسط المبين في الفقرة 10، يجب على المستأجر المحاسبة عن المكونات غير المتعلقة بالإجارة التي تطبق معايير المحاسبة المالية ذات العلاقة، أو مبادئ المحاسبة المقبولة عموماً، في حالة عدم وجود معيار ينطبق عليها، بشرط أن تكون هذه السياسة المحاسبية متوافقة مع مبادئ الشريعة وأحكامها.

### المستأجر

9. فيما يتعلق بالعقد الذي يضم مكون الإجارة أو مكون أو أكثر من مكونات الإجارة الإضافية أو المكونات غير المتعلقة بالإجارة، يجب على المستأجر تخصيص العوض في العقد لكل مكون من مكونات الإجارة على أساس السعر النسبي التقديري القائم بذاته لمكون الإجارة والسعر الإجمالي التقديري القائم بذاته للمكونات غير المتعلقة بالإجارة، والتي قد يفرضها المؤجر، أو مورداً (مقدم خدمات) مشابه، على المستأجر.
10. وقد يطبق المستأجر منهجاً مبسطاً بديلاً بحيث يحق للمستأجر، حسب فئة الموجود محل العقد، عدم فصل المكونات غير المتعلقة بالإجارة عن مكونات الإجارة، وبدلاً من ذلك حساب كل مكون من مكونات الإجارة وأي من المكونات غير المتعلقة بالإجارة المرتبطة بها على أساس مكون إجارة واحد.

### المؤجر

11. فيما يتعلق بالعقد الذي يضم مكون إجارة أو مكوناً أو أكثر من مكونات الإجارة الإضافية أو المكونات غير المتعلقة بالإجارة، يجب على المؤجر تخصيص العوض في العقد لكل مكون من مكونات الإجارة والمكونات غير المتعلقة بالإجارة (التزام الأداء المحدد في العقد) على أساس السعر النسبي التقديري القائم بذاته. وفي حالة وجود خصائص متشابهة لمكونات الإجارة المختلفة، يحق للمؤجر أن يعدّ ذلك مكون إجارة واحد.

### تصنيف الإجارة

12. على المؤسسة، بصفتها مؤجراً أو مستأجراً، تصنيف كل إجارة تكون طرفاً فيها على النحو الآتي:
  - أ. إجارة تشغيلية (انظر الفقرة 4 (ت))؛
  - ب. إجارة منتهية بالتمليك (انظر الفقرة 4 (ن)) بما في ذلك الأنواع الآتية:
    - i. الإجارة المنتهية بالتمليك مع توقع نقل الملكية بعد إنتهاء مدة الإجارة – إما عن طريق البيع أو الهبة؛
    - ii. الإجارة المنتهية بالتمليك مع النقل التدريجي للملكية خلال مدة الإجارة (بما في ذلك الإجارة القائمة على المشاركة المتناقصة).

## مدة الإجارة

13. يجب على المؤسسة، بصفتها مؤجراً أو مستأجراً، تحديد مدة الإجارة بما في ذلك الفترة الملزمة التي يغطيها عقد الإجارة (والتي يمكن الإشارة إليها بوحدة الإنتاج أو الاستهلاك)، وكذلك أي فترات اختيارية يمكن تحديدها بدرجة معقولة، بما في ذلك:

- أ. خيارات التمديد (الفترات التي يغطيها خيار تمديد الإجارة) - إذا كان من المؤكد بدرجة معقولة أن المستأجر سيمارس هذا الخيار؛ و / أو
- ب. الإنهاء (الفترات التي يغطيها خيار إلغاء عقد الإجارة) - إذا كان من المؤكد بدرجة معقولة أن المستأجر لن يمارس هذا الخيار.

### تقييم احتمال ممارسة خيارات التمديد (بما في ذلك خيارات عدم الإنهاء)

14. عند تقييم احتمال تمديد مدة عقد الإجارة بما يتوافق مع الفقرة 13 (أ) أو 13 (ب)، يجب أن تأخذ المؤسسة في الحسبان جميع المعلومات (المعطيات) والظروف ذات العلاقة التي ينشأ عنها الحافز الاقتصادي لهذا التمديد، بما في ذلك:

- أ. ما إن كانت الشروط والأحكام التعاقدية للفترات الاختيارية متوافقة مع المعدلات السائدة في السوق، مثل:
    - i. مبلغ بدلات الإجارة في أي فترة اختيارية؛
    - ii. مبلغ أي بدلات متغيرة للإجارة أو المدفوعات الاحتمالية الأخرى، مثل المدفوعات الناتجة عن غرامات الإنهاء والوعد بالشراء؛
    - iii. الشروط والأحكام المتعلقة بأي خيارات يمكن ممارستها بعد الفترات الاختيارية (مثلاً، خيار الشراء الذي يمكن ممارسته في نهاية فترة التمديد بمعدل أقل من المعدلات السائدة في السوق حالياً أو بنقل الموجودات من خلال الهبة)؛
  - ب. التحسينات الجوهرية على الموجودات محل العقد (تحسينات العقارات المستأجرة) التي تم إجراؤها (أو من المتوقع إجراؤها) على مدى مدة العقد، والتي يتوقع أن يكون لها منافع اقتصادية جوهرية للمستأجر عندما يصبح خيار التمديد أو إلغاء عقد الإجارة، أو شراء الموجود محل العقد، قابلاً للممارسة؛
  - ج. التكاليف المتعلقة بإنهاء عقد الإجارة، مثل تكاليف التفاوض وتكاليف إعادة الانتقال وتكاليف تحديد موجود آخر مناسب يكون محلاً للعقد ويغطي احتياجات المستأجر، وتكاليف إدماج موجود جديد في العمليات التشغيلية للمستأجر، أو غرامات الإنهاء والتكاليف المماثلة، بما في ذلك التكاليف المرتبطة بإعادة الموجود محل العقد إلى حالة محددة أو نقله إلى موقع محدد وفقاً للعقد؛
  - د. أهمية الموجود محل العقد في العمليات التشغيلية للمستأجر، مع الأخذ في الحسبان، مثلاً، ما إذا كان الموجود محل العقد موجوداً ذا طبيعة خاصة، وموقعه وتوفر البدائل المناسبة له؛
  - هـ. الشروط المرتبطة بممارسة الخيار (أي عندما يمكن ممارسة الخيار فقط في حالة استيفاء شرط واحد أو أكثر)، وإمكانية توفر هذه الشروط.
15. تعدّ ممارسة المستأجر لحق التمديد مؤكدة بدرجة معقولة:
- أ. إذا اقترن خيار تمديد عقد الإجارة أو إلغاؤه بواحد أو أكثر من العناصر الأخرى للعقد (الوعد بالشراء مثلاً) بحيث يظل المستأجر يؤدي المبلغ الإجمالي نفسه تقريباً، الذي كان سيدفعه عند ممارسة حق الخيار؛
  - ب. أن تكون المدة المحددة في عقد الإجارة قصيرة جداً، حيث تتعزز الجدوى الاقتصادية لممارسة هذا الخيار؛
  - ج. أن تحدد الممارسات السابقة للمستأجر بشأن الفترة التي استخدم فيها بصورة اعتيادية موجودات محددة (سواءً على أساس الإجارة أم التملك) والدوافع الاقتصادية لذلك، ما إن كانت ممارسة الخيار تعزز الجدوى الاقتصادية وتتوافق مع التوجهات السابقة للمستأجر.

16. أن يكون ثمة افتراض قابل للدحض (الإلغاء) أن نية المستأجر المعلنة لممارسة خيارات التمديد توفر درجة معقولة من التأكد فيما يتعلق بتمديد مدة الإجارة.

#### إعادة التقييم اللاحق لمدة الإجارة

17. يجب على المستأجر في حال وقوع حدث مهم أو تغير جوهري في الظروف إعادة تقييم ما إذا كانت ممارسة خيار التمديد، أو عدم ممارسة خيار الإنهاء، مؤكدة بدرجة معقولة، بحيث:

- أ. أن يكون تحت سيطرة المستأجر؛
  - ب. أن يؤثر فيما إذا كان المستأجر سيمارس خياراً لم يؤخذ في الحسبان عند تحديد مدة الإجارة سابقاً، أو لن يمارس خياراً أخذ في الحسبان عند تحديد مدة الإجارة، بدرجة معقولة من التأكد.
18. يجب على المؤسسة إعادة النظر بمدة الإجارة إذا كان هناك تغيير في الفترة الملزمة التي يغطيها عقد الإجارة أو وجود فترات اختيارية يمكن تحديدها بدرجة معقولة من التأكد في عقد الإجارة. مثلاً، أن يتم إعادة النظر بمدة الإجارة إذا:

- أ. مارس المستأجر خياراً لم يؤخذ في الحسبان سابقاً في تحديد المؤسسة لمدة الإجارة؛
- ب. لم يمارس المستأجر خياراً أخذ في الحسبان سابقاً في تحديد المؤسسة لمدة الإجارة؛
- ج. وقع حدث يلزم المستأجر وفقاً للشروط التعاقدية ممارسة خيار لم يؤخذ في الحسبان سابقاً في تحديد المؤسسة لمدة الإجارة؛
- د. وقع حدث حال وفقاً للشروط التعاقدية دون ممارسة المستأجر في عقد الإجارة لخيار تم أخذه في الحسبان سابقاً في تحديد المؤسسة لمدة الإجارة.

### التقرير المحاسبي والمالي من قبل المستأجر

#### الإثبات الأولي

##### بدلات الإيجار المدفوعة مقدماً

19. يتم احتساب أي بدلات يدفعها المستأجر مقدماً قبل تاريخ بدء عقد الإجارة وعرضها ضمن "بدلات الإيجار المدفوعة مقدماً".
20. عند بدء مدة الإجارة، وتحديد إجمالي مطلوبات الإجارة وصافي مطلوباتها، يتم تنفيذ تسوية بدلات الإيجار مسبقاً الدفع مع إجمالي مطلوبات الإجارة.

#### الإثبات الأولي

21. عند تاريخ بدء العقد، يجب على المستأجر إثبات الآتي:
- أ. حق استخدام الموجود (المنفعة)؛
  - ب. صافي مطلوبات الإجارة، ويضم العناصر الآتية:
    - i. إجمالي مطلوبات الإجارة؛
    - ii. التكلفة المؤجلة للإجارة (تعرض مطلوباتٍ مقابلةٍ).

#### الإثبات الأولي لموجود حق الاستخدام

22. عند تاريخ بدء العقد، يجب على المستأجر قياس تكلفة موجود حق الاستخدام.
23. يجب أن تتكون تكلفة موجود حق الاستخدام من:
- أ. "التكلفة الأساسية" لموجود "حق الاستخدام" (الذي يتحدد وفقاً للفقرتين 31 و32)؛
  - ب. أي تكاليف مباشرة أولية تكبدها المستأجر؛

ج. تكاليف التفكيك (تكاليف إعادة الموجود إلى حالته الأولى) أو تكاليف إنهاء الخدمة<sup>2</sup>.

### الإثبات الأولي لمطلوبات الإجارة

24. يجب إجراء الإثبات الأولي لمطلوب الإجارة الإجمالي بالمبلغ الإجمالي لبدلات الإجارة مستحقة الدفع لفترة الإجارة.

25. في تاريخ بدء العقد، تتكون بدلات الإجارة الكلية التي أخذت في الحسبان في قياس مطلوب الإجارة عن حق استخدام الموجود محل العقد خلال فترة الإجارة من الدفعات الآتية:

- أ. بدلات الإجارة الثابتة بعد طرح أية حوافز مستحقة التحصيل؛
- ب. بدلات الإجارة المتغيرة (انظر الفقرتين 4 (هـ) و 26) بما فيها البدلات التكميلية (الإضافية) (التي تم قياسها بأفضل التقديرات بتطبيق معدلات مستندة إلى المؤشرات والافتراضات الأخرى في تاريخ بدء عقد الإجارة؛

ج. مدفوعات بدلات الإجارة الإضافية، إن وجدت، لإنهاء الإجارة، إذا كانت مدة الإجارة تتيح ممارسة المستأجر لخيار إنهاء الإجارة، وفقاً لمتطلبات أحكام الشريعة.

26. إن بدلات الإجارة المتغيرة هي بدلات الإجارة التي تتحدد وفقاً لمؤشر أو معدل مرجعي. ويشتمل ذلك، على سبيل المثال، على المدفوعات المرتبطة بمؤشر أسعار المستهلك، والمدفوعات المرتبطة بالسوق المالي أو السعر المرجعي الرقابي أو المدفوعات التي تتغير لتعكس التغيرات في معدلات بدل الإجارة وفقاً للسوق. كما يشتمل ذلك على بدلات الإجارة الإضافية التي تتوقف على بنود محددة مثل بدلات الإجارة التي يتم تحميلها بصورة إضافية بعد تقديم خدمات إضافية محددة أو بعد تكبد مصروفات تصليح وصيانة جوهرية.

### الاعتبارات الخاصة للإجارة المنتهية بالتمليك من خلال النقل التدريجي

27. في حالة الإجارة المنتهية بالتمليك من خلال النقل التدريجي، أو أي صورة أخرى للإجارة المنتهية بالتمليك، التي تشتمل على حصة نسبية في الملكية وحق الاستخدام معاً، يجب على المستأجر إجراء المحاسبة عن الموجود المركب بموجب الإجارة المنتهية بالتمليك من خلال النقل التدريجي، والذي يتكون من حصة نسبية في:

- أ. موجود حق الاستخدام؛
  - ب. ملكية الموجود الملموس.
28. يجب إجراء المحاسبة عن الموجود المركب وفقاً للإجارة المنتهية بالتمليك من خلال النقل التدريجي بطريقة مشابهة لموجود حق الاستخدام بما يتوافق مع متطلبات هذا المعيار.

### التكلفة المؤجلة للإجارة

29. التكلفة المؤجلة للإجارة هي الفرق بين مطلوب الإجارة الإجمالي والتكلفة الأساسية لموجود حق الاستخدام. ويجب تأجيلها مبدئياً باستخدام حساب التكلفة المؤجلة للإجارة.

30. يجب عرض حساب التكلفة المؤجلة للإجارة باعتباره مطلوباً مقابلاً (فيما يتعلق بالمطلوب ذي العلاقة).

### التكلفة الأساسية لموجود حق الاستخدام

#### طريقة تكلفة الموجود محل العقد

31. في تاريخ بدء عقد الإجارة، يجب أن تتكون التكلفة الأساسية لموجود حق الاستخدام (باستثناء الإجارة التشغيلية) من الآتي:

- أ. أيّاً من:

<sup>2</sup> يجب أن تتم المحاسبة عن تكاليف التفكيك أو إيقاف التشغيل، إن وجدت، بما يتوافق مع مبادئ المحاسبة المقبولة عموماً، وبشرط الحصول على الموافقة الشرعية اللازمة.

- i. تكلفة الموجود محل العقد - إذا اقتناه المؤجر تحديداً لغرض معاملة الإجارة، وهذا هو الخيار الأفضل؛
- ii. أو بدلاً من ذلك، القيمة العادلة للموجود محل العقد اعتباراً من تاريخ بدء العقد - إذا لم يقتنه المؤجر تحديداً لغرض معاملة الإجارة أو إذا كانت التكلفة غير معروفة للمستأجر؛
- ب. يطرح منها أي قيمة متبقية متوقعة للموجود محل العقد (في نهاية مدة الإجارة) ، والتي تكون إما:
- i. القيمة الموعود بها التي قد يتم بها نقل الملكية بعد انتهاء مدة الإجارة (قد تكون صفراً، عند وجود توقعات بتقديم الهبة)؛
- ii. القيمة العادلة المتوقعة للموجود محل العقد في نهاية مدة الإجارة، في حالة عدم وجود القيمة الموعود بها.

### التقديرات القائمة على أساس طريقة المطلوبات

32. إذا لم يتم تحديد التكلفة الأساسية لموجود حق الاستخدام وفقاً لطريقة تكلفة الموجود محل العقد المبين في الفقرة 31 بسبب نقص المعلومات الكافية (خاصةً، في حالة الإجارة التشغيلية)، فيمكن تحديدها بصورة تقديرية بناءً على القيمة العادلة لإجمالي البدل/ العوض المدفوع أو مستحق الدفع (أي إجمالي بدلات الإجارة) مقابل موجود حق الاستخدام، بموجب معاملة مشابهة.

### القياس اللاحق

#### القياس اللاحق لموجود حق الاستخدام

33. بعد تاريخ بدء العقد، يجب على المستأجر قياس موجود حق الاستخدام بـ:
- أ. التكلفة؛
- ب. مطروحاً منها مجمع الاستنفاد (التراكمي)، إن وجد؛
- ج. مطروحاً منها خسائر الهبوط التراكمية، إن وجدت؛
- د. يضاف إليها / يطرح منها - تسوية أثر تعديل الإجارة أو إعادة تقييمها المبين في الفقرات من 44 إلى 46، إن وجد.

#### استنفاد موجود حق الاستخدام

34. يجب على المستأجر إجراء استنفاد موجود حق الاستخدام من تاريخ بدء العقد حتى نهاية عمره الاقتصادي التي تتزامن مع نهاية مدة الإجارة.
35. يجب استنفاد المبلغ القابل للاستنفاد لموجود حق الاستخدام على أساس منتظم يعكس نمط الاستفادة من منفعة موجود حق الاستخدام.
36. يجب أن يمثل المبلغ القابل للاستنفاد بشكل عام تكلفة موجود حق الاستخدام مطروحاً منها القيمة المتبقية، إن وجدت.

37. يجب أن تكون القيمة المتبقية لموجود حق الاستخدام مساوية لـ:

- أ. القيمة الصفرية، في حالة:
- i. الإجارة التشغيلية؛ أو
- ii. الإجارة المنتهية بالتمليك من خلال البيع بالقيمة العادلة بعد انتهاء مدة الإجارة؛ أو
- iii. الإجارة المنتهية بالتمليك غير المستوفية للشروط المبينة في الفقرة 37(ج)؛ أو
- ب. القيمة المتبقية المقدرة للموجود محل العقد في نهاية مدة الإجارة - في حالة الإجارة المنتهية بالتمليك من خلال النقل التدريجي؛ أو



ج. القيمة المتبقية المقدرة للموجود محل العقد في نهاية مدة الإجارة مطروحاً منها سعر الشراء الموعود به (إن وجد) - في حالة الإجارة المنتهية بالتمليك من خلال البيع أو الهبة بعد نهاية مدة الإجارة، إذا كان ثمة احتمال كبير بممارسة خيار نقل ملكية الموجود محل العقد إلى المستأجر من خلال الشراء أو الهبة.

#### هبوط قيمة موجود حق الاستخدام

38. يجب على المستأجر تطبيق متطلبات معيار المحاسبة المالية 30 "الهبوط والخسائر الائتمانية والالتزامات المحملة بالخسائر" لتحديد هبوط قيمة موجود حق الاستخدام وللحساب عن خسائر الهبوط التي تم تحديدها، إن وجدت. ويجب أن يأخذ اختبار الهبوط في الحسبان القيمة المتبقية المقدرة للموجود بما يتوافق مع الفقرة 37(ج).

39. يجب على المستأجر أيضاً تقييم ما إذا كانت أية التزامات بما فيها الوعد بشراء الموجود محل العقد بعد نهاية مدة الإجارة أو من خلال النقل التدريجي محملاً بالخسائر بطبيعته، وفي هذه الحالة يجب المحاسبة عن ذلك بما يتوافق مع متطلبات معيار المحاسبة المالية 30 "الهبوط والخسائر الائتمانية والالتزامات المحملة بالخسائر".

#### القياس اللاحق لمطلوبات الإجارة

40. بعد تاريخ بدء العقد، يجب على المستأجر قياس صافي مطلوبات الإجارة من خلال الآتي:
- أ. تخفيض المبلغ المسجل لإجمالي مطلوبات الإجارة ليعكس بدلات الإجارة التي تم دفعها؛
  - ب. زيادة صافي المبلغ المسجل ليعكس العائد على مطلوبات الإجارة - عن طريق إستنفاد التكلفة المؤجلة للإجارة؛
  - ج. إعادة قياس المبلغ المسجل لتعكس أي إعادة تقييم أو تغيرات أو تعديلات على عقد الإجارة، أو لتعكس بدلات الإجارة المعدلة.
41. يجب إثبات تأثير إعادة قياس المبلغ المسجل لمطلوبات الإجارة (بما يتوافق مع الفقرة 40 (ج)) على أنه تغير في التكلفة المؤجلة للإجارة ما لم يتم تطبيق المتطلبات المبينة في الفقرات 44 أو 45 أو 46.
42. يتم إستنفاد التكلفة المؤجلة للإجارة في الدخل على مدى مدة الإجارة على أساس التناسب الزمني. وثمة افتراض قابل للدحض (للإلغاء) بأن طريقة معدل العائد/ الربح الفعلي لتطبيق أساس التناسب الزمني هي الطريقة المناسبة في أغلب معاملات الإجارة.

43. بعد تاريخ بدء العقد، يجب على المستأجر إثبات كل مما يأتي في قائمة الدخل، ما لم تكن التكاليف مدرجة في القيمة الدفترية لموجود آخر (مثل المخزون، الممتلكات، الآلات والمعدات، موجود الاستصناع،... إلخ):
- أ. استنفاد التكلفة المؤجلة للإجارة؛
  - ب. بدلات الإجارة المتغيرة (غير المدرجة بالفعل في قياس مطلوبات الإجارة) - عند إعادة القياس، أي في حالة وقوع الحدث الموجب لذلك أو توفر الشرط.

#### تعديل عقد الإجارة

##### التغيرات في مدة الإجارة أو بدلات الإجارة المستقبلية

44. بعد تاريخ بدء العقد، يجب على المستأجر حساب التغيرات في مدة الإجارة أو بدلات الإجارة المستقبلية من دون تغيير في موجود حق الاستخدام (باستثناء التغير في عمره الاقتصادي)، على النحو الآتي:
- أ. تغير مدة الإجارة - إعادة حساب وتعديل موجود حق الاستخدام، ومطلوبات الإجارة والتكلفة المؤجلة للإجارة؛



ب. التغير في بدلات الإجارة المستقبلية فقط (مثلاً، الناتج عن تغير في مؤشر أو السعر المرجعي المستخدم في تحديد تلك البدلات) - إعادة حساب مطلوبات الإجارة والتكلفة المؤجلة للإجارة فقط، من دون التأثير في موجود حق الاستخدام.

#### **التغير في موجود حق الاستخدام: مكون الإجارة الجديد**

45. يعدّ تعديل الإجارة مكوناً جديداً تتم المحاسبة عنه باعتباره عقد إجارة منفصل للمستأجر، إذا تحقق الشرطان الآتيان:

- أ. ينقل التعديل حق استخدام إضافي لموجود قابل للتعين يكون محلاً للعقد؛
- ب. يتم زيادة بدلات الإجارة بما يتوافق مع موجود حق الاستخدام الإضافي.

#### **التغير في موجود حق الاستخدام: إلغاء إثبات الإجارة السابقة وإثبات إجارة جديدة**

46. عندما لا يستوفي تعديل الإجارة الشروط المنصوص عليها في الفقرتين 44 و45، فيجب على المستأجر أن يعدّ الإجارة إجارة معدلة اعتباراً من تاريخ السريان، ويجب حسابها على أنها معاملة إجارة جديدة. وبناءً على ذلك، يجب على المستأجر إعادة حساب مطلوبات الإجارة والتكلفة المؤجلة للإجارة وموجود حق الاستخدام على أساس عقد إجارة جديد، مع إلغاء إثبات معاملة الإجارة السابقة وأرصدها.

#### **المصروفات المتعلقة بالموجود محل العقد**

47. يثبت المستأجر المصروفات التشغيلية المتعلقة بالموجود محل العقد، بما في ذلك أي مصروفات ينص العقد على أن يتحملها المستأجر، بما يتوافق مع مبادئ الشريعة وأحكامها، على أساس الاستحقاق المحاسبي في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

48. يجب أن تسجل مصروفات الإصلاح والصيانة الرئيسية والتكافل والمصروفات الأخرى المتعلقة بملكية الموجودات محل العقد، إذا تكبدها المستأجر بصفته وكيلًا، باعتبارها ذمماً مدينهً مستحقة على المؤجر.

#### **حالات الإعفاء من الإثبات والمحاسبة المبسطة للمستأجر**

49. يمكن للمستأجر اختيار عدم تطبيق متطلبات إثبات الإجارة وقياسها (بما يتوافق مع الفقرات من 20 إلى 48)، لكل من:

- أ. الإجارة قصيرة الأجل (انظر الفقرتين 51 و52)؛
- ب. الإجارة التي يكون فيها الموجود محل العقد ذا قيمة متدنية (انظر الفقرتين 53 و54).

#### **المحاسبة عن الإجارة المعفاة**

50. في حالة الإجارة المعفاة (المحددة بما يتوافق مع الفقرة 49)، يجب على المستأجر إثبات بدلات الإجارة مصروفًا باستخدام:

- أ. أساس القسط الثابت على مدة الإجارة؛
- ب. أساس منتظم آخر، إذا كان يعدّ تمثيلاً أفضل لنمط منافع استخدام المستأجر للموجود محل العقد.

#### **الإجارة قصيرة الأجل**

51. في حالة الإجارة قصيرة الأجل التي تعدّ معفاةً بموجب الفقرة 49، يجب على المستأجر إعادة النظر في الإجارة ويعدها عقد إجارة جديد في حالة تعديل الإجارة أو تغيير مدتها.

52. يطبق الإعفاء بموجب الفقرة "49" على فئة كاملة من الموجودات محل العقد التي تمتلك الخصائص والمنفعة التشغيلية نفسها.

### الإجارة ذات القيمة المتدنية

53. يمكن اختيار معاملات الإجارة التي يكون فيها الموجود محل العقد متدني القيمة على أساس موجود بمفرده أو على أساس معاملة الإجارة، وليس على أساس مجموعة من الموجودات أو على أساس مركب. ويجب النظر في قيمة الموجود محل العقد كما هو عليه في حالته الجديدة، بغض النظر عن وقت تنفيذ معاملة الإجارة.

54. يكون الخيار المبين في الفقرة 53 متاحاً إذا، وفقط إذا، كان الموجود قابلاً للاستخدام من قبل المستأجر كما هو عليه، من دون الحاجة إلى موارد أخرى غير متاحة لدى المستأجر أو أن تكون تابعة لموجودات أخرى أو مرتبطة بها.

### العرض والإفصاح

#### العرض

55. يجب عرض موجود حق الاستخدام في قائمة المركز المالي للمستأجر باعتباره "موجودات حق الاستخدام" (بين بندي "الممتلكات والآلات والمعدات" و"الموجودات غير الملموسة")، كما يجب عرض صافي مطلوبات الإجارة باعتباره مطلوباً.

56. يتم عرض بدلات الإجارة المدفوعة مقدماً فيما يتعلق بمعاملات الإجارة التي لم تبدأ بعد باعتبارها ذمماً مدينة.

57. يتم عرض صافي تكلفة الإجارة في قائمة دخل المستأجر باعتبارها "مصروفاً تشغيلياً" واحداً بما يتناسب مع طبيعة موجود حق الاستخدام، ويتم الإفصاح بشكل منفصل عن مكوناته الآتية:

- أ. استنفاد موجودات حق الاستخدام؛
- ب. استنفاد التكلفة المؤجلة للإجارة؛
- ج. بدلات الإجارة المتغيرة؛
- د. المكاسب والخسائر من تعديلات الإجارة والتسويات الأخرى.

#### الإفصاحات

[توضيح: إذا كانت تكلفة الإجارة تتعلق بإنشاء / تطوير الموجود، فيجب تقديم هذه الإفصاحات عند الإفصاح عن هذه العلاقة]

58. بالإضافة إلى متطلبات الإفصاح الواردة في معيار المحاسبة المالية 1 "العرض والإفصاح العام في القوائم المالية للمصارف والمؤسسات المالية الإسلامية"، يتم الإفصاح بحد أدنى في القوائم المالية للمستأجر عن الآتي:

- أ. السياسات المحاسبية المطبقة على المعالجات المحاسبية لمعاملات الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك في دفاتر المستأجر التي توضح بصورة وافية أنواع معاملات الإجارة التي أبرمها المستأجر؛
- ب. مبلغ موجودات حق الاستخدام لكل فئة رئيسية من الموجودات بعد اقتطاع مجمع الاستنفاد (الترامي) وهبوط القيمة التراكمي، إن وجد، وكذلك الإفصاح عن الأرصدة الأخرى المتضمنة فيها أو المقطوعة منها بما يتوافق مع هذا المعيار؛
- ج. تفكيك الموجود المركب المقتنى بموجب الإجارة المنتهية بالتمليك من خلال النقل التدريجي، وفيما يتعلق بالمبلغ المسجل على أساس تناسبي لكل من:
  - i. موجود حق الاستخدام؛
  - ii. الموجود الملموس.

- د. ملخص بالمبلغ الإجمالي للإجارة وصافي مطلوباتها - موزعاً حسب المبلغ المستحق في:
- i. غضون 12 شهراً القادمة؛
  - ii. أكثر من 12 شهراً، ولكن في غضون 5 سنوات قادمة؛
  - iii. أكثر من 5 سنوات.
- هـ. التدفقات النقدية المستقبلية / المحتملة التي لم يتم المحاسبة عنها باعتبارها مطلوبات إجارة، مثل:
- i. الإجارة التي لم تبدأ بعد، ولكن المستأجر ملتزم بها، بما في ذلك الإجارة المستقبلية المتوقعة / الآجلة؛
  - ii. بدلات الإجارة المتغيرة؛
  - iii. خيارات تمديد الإجارة؛
  - iv. خيارات إنهاء الإجارة؛
  - v. الالتزامات / أو الممارسة المتوقعة لخيارات الشراء، إما للموجود محل العقد بعد نهاية مدة الإجارة (في حالة الإجارة المنتهية بالتمليك) أو لوحدات الحصة النسبية من الوحدات محل العقد خلال مدة الإجارة (في حالة الإجارة المنتهية بالتمليك من خلال النقل التدريجي)؛
- و. يفضل الإفصاح عن التدفقات النقدية المستقبلية إذا كانت ذات أهمية نسبية وفقاً لمتطلبات الإفصاح بموجب الفقرة 58(هـ)، مع توزيع التدفقات النقدية في:
- i. غضون 12 شهراً القادمة؛
  - ii. أكثر من 12 شهراً، ولكن في غضون 5 سنوات قادمة؛
  - iii. أكثر من 5 سنوات.
- ز. الإفصاح عن طبيعة الموجودات المباعة ضمن معاملات البيع وإعادة الإستئجار خلال الفترة، والمعلومات الضرورية بما في ذلك:
- i. سعر البيع؛
  - ii. المبلغ المسجل قبل البيع؛
  - iii. المكسب والخسارة عند تنفيذ معاملة البيع وإعادة الإستئجار؛
  - iv. الشروط والأحكام الأساسية للمعاملات، إذا كانت تعد ذات أهمية نسبية؛
- ح. تكاليف الإجارة المؤجلة غير المستنفدة مقابل مطلوبات الإجارة، وتقديم حركة حساباتها خلال الفترة المفصح عنها بصورة وافية على أساس اقتطاعها من المبلغ القائم لمطلوبات الإجارة؛
- ط. المبالغ مستحقة الدفع لها مش الجدية في نهاية الفترة المالية.
- ي. الزيادة في المبلغ التراكمي المتوقع للقيمة المتبقية لموجود حق الاستخدام في حالة الإجارة المنتهية بالتمليك بما يتوافق مع الفقرة 37(ج)، والتي قد تخضع لهبوط القيمة المحتمل في حالة:
- i. إنهاء الإجارة المنتهية بالتمليك؛
  - ii. عدم تنفيذ عملية البيع أو الهبة بعد انتهاء مدة عقد الإجارة؛
- ك. مقدار بدلات الإجارة التي يتنازل عنها المؤجر، وفقاً لطبيعتها، خلال الفترة، إن وجدت؛
- ل. مبلغ الغرامات المدفوعة ومستحقة الدفع، إن وجدت، مقابل التخلف عن السداد والمخالفات الأخرى إن وجدت.

## المحاسبة والتقرير المالي من قبل المؤجر (في دفاتر المؤجر)

### الإثبات الأولي

#### الدفعة المقدمة إلى البائع

59. يجب إثبات أية دفعة مقدمة يؤديها المؤجر لاقتناء الموجود محل العقد، قبل نقل السيطرة على الموجود محل العقد إلى المؤجر، ضمن الموجودات (دفعة مقدمة إلى البائع).

#### الدفعة المقدمة المقبوضة من بدلات الإجارة

60. يجب إثبات أية دفعة مقدمة من بدلات الإجارة يستلمها المؤجر فيما يتعلق بمعاملة الإجارة (بما فيها الإجارة المستقبلية/ الموصوفة في الذمة)، ضمن المطلوبات (دفعة مقدمة من بدلات الإجارة).

#### توقيت إثبات الموجود محل الإجارة

61. يجب إثبات الموجود محل الإجارة في دفاتر المؤجر فور السيطرة عليه، أي عندما يتحمل ما يقارب جميع المخاطر الناشئة عن ملكية هذا الموجود ويكون له ما يقارب جميع العوائد المتولدة عنها.

#### إثبات الموجود محل العقد

62. يجب إجراء الإثبات الأولي للموجود محل العقد بالتكلفة. وتتكون تكلفة هذا الموجود من جميع تكاليف شراء الموجود والتكاليف المتكبدة لجعله في موقعه الحالي وحالته التي تريدها الإدارة. وتشتمل على جميع أشكال الضرائب (باستثناء ما يتم استرداده لاحقاً) وتكاليف النقل والمناولة بما فيها تكاليف التأمين التكافلي وجميع التكاليف الأخرى التي يمكن إسنادها مباشرة إلى الموجود محل العقد لنقله إلى موقعه الحالي أو لجعله في حالته القائمة التي يكون عليها، بما في ذلك تلك التكاليف التي يتكبدها العميل بصفته وكيلاً وأية رسوم يتم دفعها إلى الوكيل. ويجب اقتطاع أية حسومات تجارية وأي تخفيضات لاحقة وأي بنود مشابهة من التكاليف.

63. في الحالات التي يتم فيها اقتناء الموجود محل العقد على أساس تدريجي أو على أجزاء، فيجب إثبات كل جزء من الموجود عند تحقق الشروط المبينة في الفقرة 61 فيما يتعلق بذلك الجزء.

#### التكاليف المباشرة الأولية

64. يجب إثبات تكاليف المعاملات التي لا تتحقق شروط تضمينها في تكلفة الموجود محل العقد، والتي تكبدها المؤجر عند الترتيب لمعاملة الإجارة، وتأجيلها باعتبارها تكاليف مباشرة أولية.

65. يجب تحميل التكاليف المباشرة الأولية على قائمة الدخل من خلال الاستنفاد على فترات ضمن مدة الإجارة بنمط متسق مع ذلك النمط المستخدم في تخصيص إيرادات الإجارة.

#### القياس اللاحق

66. في المرحلة اللاحقة للإثبات الأولي، يجب قياس الموجودات محل العقد بالتكلفة مطروحاً منها الإهلاك التراكمي والهبوط التراكمي، إن وجدا.

#### الإهلاك

67. يجب تحميل المبلغ القابل للإهلاك للموجود محل العقد على الدخل طوال عمره الاقتصادي وفقاً لنمط يعكس النمط المتوقع للمنافع الاقتصادية الناشئة عنه. ويمكن بصورة عامة اعتبار طريقة القسط الثابت النمط الأكثر ملاءمة لتدفق المنافع الاقتصادية، ما لم يتم اعتبار أي طريقة نظامية أخرى أكثر ملاءمة لتعكس هذا النمط.

68. يجب أن يمثل المبلغ القابل للإهلاك تكلفة الموجود محل العقد مطروحاً منها القيمة المتبقية.

69. تمثل القيمة المتبقية المتعلقة بالموجود:

- أ. القيمة العادلة المقدرة للموجود في نهاية مدة الإجارة - في حالة الإجارة التشغيلية أو الإجارة المنتهية بالتمليك من خلال البيع بالقيمة العادلة بعد نهاية مدة الإجارة؛ أو
  - ب. القيمة الصفريّة - في حالة الإجارة المنتهية بالتمليك من خلال الهبة بعد نهاية مدة الإجارة؛ أو
  - ج. القيمة البيعية الموعود بها - في حالة الإجارة المنتهية بالتمليك من خلال البيع بالقيمة البيعية الموعود بها بعد نهاية مدة الإجارة؛ أو
  - د. الأقل من بين التكلفة أو القيمة القابلة للتحقق المقدرة - في حالة الإجارة المنتهية بالتمليك من خلال النقل التدريجي للملكية. [توضيح: يتم تطبيق القيمة القابلة للتحقق المقدرة فقط إذا تم تنفيذ بيع الوحدات بالقيمة العادلة، وكان ثمة مؤشر على انخفاض القيمة القابلة للتحقق في تاريخ نقل ملكية الوحدات ذات العلاقة على أساس تناسبي. ومن ثم لا يتم بصورة عامة إجراء إهلاك لهذه الموجودات].
70. يجب أن يمثل العمر الاقتصادي للموجود محل العقد، بصورة عامة:
- أ. مدة الإجارة - فيما يتعلق بجميع معاملات الإجارة ما عدا تلك التي تنطبق عليها الفقرة 70(ب)؛ أو
  - ب. الفترة المعادلة للعمر الاقتصادي لموجودات مشابهة (بما في ذلك موجودات المؤجر المشابهة) - في حالة معاملات الإجارة التي يكون هناك نية، في نهاية مدتها، باستخدام الموجود محل العقد، سواء للأغراض الخاصة بالمؤجر، أو لاستخدامات تتعلق (بوحدة أو أكثر من) معاملات إجارة تشغيلية إضافية غير مرتبطة بالمعاملة الحالية.

#### الهبوط

71. يجب أن يخضع الموجود محل عقد الإجارة إلى متطلبات الهبوط المبينة في معيار المحاسبة المالية 30 "الهبوط والخسائر الائتمانية والالتزامات المحملة بالخسائر".
72. في حالة الإجارة المنتهية بالتمليك من خلال النقل التدريجي، يجب أن يخضع الموجود محل الإجارة إلى الأحكام المتعلقة بصافي القيمة القابلة للتحقق المحددة في معيار المحاسبة المالية 30 "الهبوط والخسائر الائتمانية والالتزامات المحملة بالخسائر".

#### المحاسبة عن الالتزامات

73. يجب المحاسبة والتقرير عن أي وعود/ تعهدات يقدمها المؤجر فيما يتعلق بمعاملة الإجارة، والتي ينتج عنها التزام محمل بالخسائر، بما يتوافق مع متطلبات معيار المحاسبة المالية 30 "الهبوط والخسائر الائتمانية والالتزامات المحملة بالخسائر".

#### إيراد الإجارة وتكاليفها

##### إيراد الإجارة

74. يجب إثبات إيراد الإجارة في قائمة الدخل لدى المؤجر على أساس الاستحقاق، بتطبيق إما:
- أ. طريقة القسط الثابت - وهي الطريقة المفضلة؛ أو
  - ب. أي طريقة منتظمة أخرى.
75. يجب أن يطبق المؤجر طريقة منتظمة أخرى إذا أمكن التحقق من أن هذه الطريقة تعبر عن نمط الاستخدام الذي يتم بموجبه تناقص منفعة استخدام الموجود محل الإجارة.

##### تطبيق طريقة معدل العائد الفعلي

76. ثمة افتراض غير قابل للدحض (للإلغاء) أن طريقة معدل العائد الفعلي، في معاملات الإجارة المنتهية بالتمليك المختلفة، تعكس نمطاً أفضل لتناقص منافع استخدام الموجود محل الإجارة.

77. بموجب هذه الطريقة، يتم تحميل إيرادات الإجارة الإجمالي على قائمة الدخل خلال مدة الإجارة بطريقة ينتج عنها معدل عائد موحد يمثل صافي إيرادات الإجارة الناتج عن صافي الاستثمار في موجودات الإجارة بحيث:  
أ. يمثل صافي إيرادات الإجارة مبلغ إيرادات الإجارة الإجمالي، بعد استبعاد تكاليف الإجارة ذات العلاقة (الإهلاك والاستنفاد)؛

ب. يمثل صافي الاستثمار في موجودات الإجارة صافي القيمة المسجلة للموجود محل الإجارة، بما في ذلك التكلفة الأولية المباشرة غير المستنفدة.  
78. عند تطبيق طريقة معدل العائد الفعلي، يجب إثبات أي زيادة في إيرادات الإجارة، الذي تم إثباته، على بدلات الإجارة (الإيجارات) المستحقة، وذلك باعتبارها إيجارات (بدلات إجارة) مستحقة.

#### تطبيق الطريقة المنتظمة للإجارة المنتهية بالتمليك من خلال النقل التدريجي

79. ثمة افتراض قابل للدحض (للإلغاء) أنه في حالة الإجارة المنتهية بالتمليك من خلال النقل التدريجي، فإن الطريقة المنتظمة الأكثر ملاءمة هي إثبات إيرادات الإجارة في الفترة المالية التي تستحق الدفع فيها، وذلك على أساس الاستحقاق المحاسبي، مع الأخذ في الحسبان أن الإيراد يجب أن يتناقص باطراد مع استحقاق المستأجر على حصة أكبر من الموجود محل الإجارة.

#### تكاليف الإجارة

80. يتم إثبات تكاليف الإجارة المتكبدة لدى كسب إيرادات الإجارة مصروفاً في قائمة الدخل للمؤجر. وهي تشمل على:  
أ. إهلاك الموجود محل عقد الإجارة؛  
ب. استنفاد التكاليف الأولية المباشرة؛  
ج. التكاليف الأخرى الناشئة عن ملكية الموجودات محل عقد الإجارة، مثل الإصلاح والصيانة الرئيسية (وليس الإصلاح والصيانة التشغيليين) والتكافل والضرائب... إلخ.

#### العرض والإفصاح

81. يتم عرض موجودات الإجارة في قائمة المركز المالي للمؤجر في بند "موجودات الإجارة".  
82. يجب عرض صافي إيرادات الإجارة في قائمة دخل المؤجر، بحيث يتكون من:  
أ. إجمالي إيرادات الإجارة التي تم إثباتها خلال الفترة؛  
ب. مطروحاً منه إهلاك الموجودات محل عقد الإجارة؛  
ج. مطروحاً منه: المصروفات المتعلقة بموجودات الإجارة بما في ذلك التكافل والتسجيل والرسوم القانونية والإصلاح والصيانة.  
83. يتم إثبات مبالغ / أقساط بدل الإجارة المدفوعة مقدماً والمقبوضة وعرضها في جانب المطلوبات من قائمة المركز المالي للمؤجر.  
84. يجب عرض التكاليف الأولية المباشرة إضافةً إلى القيمة المسجلة لموجودات الإجارة، بما يعكس إجمالي التكاليف الأولية المباشرة والتكاليف الأولية المباشرة غير المستنفدة.

#### الإفصاح

85. بالإضافة إلى متطلبات الإفصاح الواردة في معيار المحاسبة المالية 1 "العرض والإفصاح العام في القوائم المالية" يتم الإفصاح بحد أدنى في القوائم المالية للمؤجر عن الآتي:  
أ. السياسات المحاسبية المطبقة على المعالجات المحاسبية لمعاملات الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك في دفاتر المؤجر بحيث توضح بصورة وافية أنواع معاملات الإجارة التي أبرمها المستأجر؛

- ب. مبلغ موجودات الإجارة لكل فئة رئيسة من الموجودات، وكذلك حسب تصنيف معاملات الإجارة بعد اقتطاع (والإفصاح بشكل منفصل عن) مجمع الإهلاك (التراكمي) وهبوط القيمة التراكمي، إن وجد، وكذلك الإفصاح عن الأرصدة الأخرى التي تدخل في تكوينها أو تقتطع منها بما يتوافق مع هذا المعيار؛
- ج. استنفاد التكاليف الأولية المباشرة؛
- د. التدفقات النقدية المستقبلية المتعلقة بمعاملات الإجارة. ويشتمل ذلك على التدفقات النقدية الداخلة الناشئة عن:
- أقساط بدل الإجارة؛
  - خيارات التمديد وخيارات الإنهاء؛
  - ممارسة خيار البيع، سواءً على أساس الالتزام أو التوقعات، للموجود محل عقد الإجارة بعد نهاية مدة الإجارة (في حالة الإجارة المنتهية بالتمليك) أو وحدات الحصة النسبية من الوحدات محل العقد خلال مدة الإجارة (في حالة الإجارة المنتهية بالتمليك من خلال النقل التدريجي)؛
  - مشتريات الموجودات الملزمة بها، بما في ذلك التي تتم على أساس طلبات الشراء، لإقتنائها وتسليمها على أساس الإجارة؛
  - أقساط بدل الإجارة المتعلقة بالإجارة التي لم تبدأ بعد، والتي يلتزم بها المستأجر.
- هـ. يفضل الإفصاح عن التدفقات النقدية المستقبلية إذا كانت ذات أهمية نسبية وفقاً لمتطلبات الإفصاح بموجب الفقرة 58(هـ)، مع توزيع التدفقات النقدية في:
- أ. غضون 12 شهراً القادمة؛
  - أكثر من 12 شهراً، وخلال 5 سنوات قادمة؛
  - أكثر من 5 سنوات.
- و. مبالغ هامش جديدة مستحقة الدفع في نهاية الفترة المالية.
- ز. أقساط بدل الإجارة التي يتنازل عنها المؤجر، وفقاً لطبيعتها، خلال الفترة؛ إن وجدت؛
- ح. مبلغ الغرامات المدفوعة ومستحقة الدفع، إن وجدت، المفروضة على حالات التخلف عن السداد والمخالفات الأخرى، إن وجدت.

## الإجارة المنتهية بالتمليك: نقل ملكية الموجودات محل عقد الإجارة

### توقيت إثبات نقل ملكية الموجود محل عقد الإجارة

86. في حالة الإجارة المنتهية بالتمليك، يتم نقل ملكية الموجود من خلال نقل السيطرة (التي تنطوي على مخاطر وعوائد ناشئة عن ملكية هذا الموجود) بموجب عقد منفصل (أي منفصل عن عقد الإجارة) من خلال أحد البدائل الآتية:
- أ. عقد البيع - بعد إنتهاء مدة الإجارة (بما في ذلك، في ظروفٍ محددة، بعد الإلغاء المبكر (الإنهاء المبكر) لمدة الإجارة)؛
  - ب. عقد الهبة - بعد إنتهاء مدة الإجارة؛
  - ج. عقود بيع الحصة النسبية في الملكية (بشكل عام في صورة النقل التدريجي لوحدات/ حصص الملكية) - خلال فترة الإجارة.
87. تقوم العقود، كما هو مشار إليه في الفقرة 86، على الإيجاب والقبول (بإبداء الإيجاب من أحد الطرفين وقبول الطرف الآخر)، ولا يجب الخلط بينهما وبين الوعد بتنفيذ هذه المعاملة، في تاريخ مستقبلي (ولا تكون ملزمة لأحد الطرفين، على الأقل).



88. يجب المحاسبة عن نقل ملكية الموجود محل عقد الإجارة (أو الحصة النسبية في الملكية) من الطرفين كليهما عند نقل السيطرة على الموجود محل عقد الإجارة إلى المستأجر الذي يتزامن بشكل عام مع توقيع إبرام العقد ذي العلاقة (انظر أيضاً الفقرة 89).

#### *الإجارة المنتهية بالتمليك من خلال النقل التدريجي – اعتبارات خاصة*

89. يجب المحاسبة عن النقل التدريجي للحصة النسبية للموجود محل العقد من قبل الطرفين كليهما عند نقل السيطرة المقابلة على الموجود محل عقد الإجارة إلى المستأجر بالتزامن مع إبرام العقد ذي العلاقة، من خلال:

أ. الإيجاب والقبول لنقل الحصة النسبية في الملكية؛

ب. الدفع مقابل شراء مثل هذه الوحدات في صورة ترتيب مستمر (وقبول هذا الدفع) إذا كان ذلك مسموحاً في العقد، وبما يتوافق مع مبادئ الشريعة وأحكامها، في حالة عدم وجود الإيجاب والقبول لكل تحويل على حدة.

#### *في دفاتر المشتري / المنقول إليه (المستأجر سابقاً)*

##### *بعد إنتهاء مدة الإجارة*

90. عند الإقتناء، يجب إثبات الموجود محل عقد الإجارة في دفاتر المشتري (المستأجر سابقاً) في بند الممتلكات والآلات والمعدات أو الممتلكات المقتناة لغرض الاستثمار أو أي فئة أخرى من الموجودات، على النحو المناسب وفقاً لطبيعة الموجود، وفقاً للآتي:

أ. بالتكلفة، وهي العوض المدفوع أو مستحق الدفع لإقتناء الموجود؛

ب. مضافاً إليها: المبلغ المسجل لموجود حق الاستخدام، إن وجد (القيمة المتبقية بما يتوافق مع الفقرة 37) المعاد تصنيفه من موجود حق الاستخدام.

#### *الإجارة المنتهية بالتمليك من خلال النقل التدريجي – اعتبارات خاصة*

91. يجب إعادة تصنيف الموجود المركب المقتنى بأكمله عند اكتمال نقل وحدات الملكية ضمن بند من الممتلكات والآلات والمعدات أو الممتلكات المقتناة لغرض الاستثمار أو أي فئة أخرى من الموجودات، بما يتناسب مع طبيعة الموجود وذلك بالقيمة المسجلة (بما في ذلك تكلفة الموجود، مطروحاً منها مجمع الاستنفاد (الترامي) (المصنف حالياً على أنه إهلاك)، مطروحاً منه هبوط القيمة التراكمي، إن وجد).

#### *إلغاء الإثبات في دفاتر البائع / ناقل الملكية (المؤجر سابقاً)*

92. يجب تسجيل بيع الموجود محل عقد الإجارة أو هبته بعد نهاية مدة الإجارة أو في حالة الإنهاء المبكر/ التسوية من قبل البائع/ ناقل الملكية (المؤجر سابقاً)، ويجب إلغاء إثبات الموجود محل عقد الإجارة، ويجب إثبات أي مكاسب أو خسارة ناشئة عن ذلك، باعتبارها الفرق بين القيمة المسجلة والعوض المستلم أو المستحق ذمة مدينة، وذلك في قائمة الدخل للفترة الحالية.

#### *الإجارة المنتهية بالتمليك من خلال النقل التدريجي – اعتبارات خاصة*

93. يجب المحاسبة عن الملكية النسبية في الموجود محل عقد الإجارة الذي تم بيعه بموجب كل معاملة تتم لنقل الملكية في دفاتر البائع (المؤجر سابقاً) من خلال إثبات العوض المستلم أو المستحق دخلاً من مبيعات الوحدة، والتكلفة النسبية المقابلة بالمبلغ المسجل، باعتبارها تكلفة الوحدات المباعة مع إثبات أي مكاسب أو خسارة من مبيعات هذه الوحدات في قائمة الدخل في الفترة الحالية.



## تحويل الموجودات محل عقد الإجارة مع الإنهاء المبكر/ تسوية الإجارة المستأجر

94. في حالة إنهاء عقد الإجارة قبل نهاية أجله، وتم تحويل الموجود محل عقد الإجارة من قبل المؤجر إلى المستأجر، فيجب المحاسبة عن كلتا المعاملتين بشكل منفصل بما يتوافق مع متطلبات الشريعة والشروط التعاقدية. وفي هذه الحالة، وقبل تحويل الموجود محل عقد الإجارة، يجب إبرام عقد الإجارة وإثبات أي مكاسب أو خسارة مرتبطة به في قائمة الدخل في وقت إنهاء عقد الإجارة.

95. لدى إنهاء عقد الإجارة، يجب المحاسبة عن تحويل الموجودات محل عقد الإجارة وفقاً للفقرتين 96 و97.

### في دفاتر المشتري / المنقول إليه (المستأجر سابقاً)

96. في حالة الإنهاء المبكر لمعاملة الإجارة وشراء المشتري (المستأجر سابقاً) الموجود محل عقد الإجارة، يجب إثبات الموجود محل عقد الإجارة المقتنى في دفاتر المشتري (المستأجر سابقاً) ضمن بنود الممتلكات والآلات والمعدات أو الممتلكات العقارية أو أي فئة أخرى من الموجودات، بما يتناسب مع طبيعة الموجود، ب:

أ. التكلفة، وهي العوض المدفوع أو مستحق الدفع باقتناء الموجود (ولكن باستثناء أي مدفوعات إضافية يتم سدادها للتسوية المبكرة أو عند إنهاء عقد الإجارة، والتي لا تكون جزءاً من عوض الشراء)؛

ب. مضافاً إليها: المبلغ المسجل لموجود حق الاستخدام؛

ج. مطروحاً منه: هبوط القيمة الذي تم تحديده نتيجة للتسوية / أو الإنهاء المبكر، إن تم ذلك.

### الإنهاء في دفاتر البائع / المنقول له (المؤجر سابقاً)

97. في حالة الإنهاء المبكر لمعاملة الإجارة وبيع أو هبة الموجود محل عقد الإجارة من قبل البائع (المؤجر سابقاً)، يتم إلغاء إثبات الموجود محل عقد الإجارة المقتنى في دفاتر البائع (المؤجر سابقاً) ويجب إثبات الآتي بشكل منفصل في قائمة الدخل الحالية:

أ. مكاسب أو خسائر السداد المبكر للإجارة؛

ب. مكاسب أو خسائر استبعاد موجود الإجارة، وهي الفرق بين العوض المستلم أو المستحق (إن وجد) والمبلغ المسجل للموجود محل عقد الإجارة.

## معاملات البيع وإعادة الاستئجار

98. إذا حولت المؤسسة (البائع- المستأجر) ملكية الموجود إلى مؤسسة أخرى (المشتري- المؤجر) مع استيفاء المتطلبات الشرعية بهذا الشأن، فإن المشتري المؤجر ينفذ معاملة الإجارة على الموجود نفسه مع البائع- المستأجر نفسه، ويجري كل من البائع-المستأجر والمشتري- المؤجر المحاسبة عن عقد تحويل الملكية ومعاملة الإجارة بتطبيق الفقرات من 99 إلى 104.

### بيع الموجود

99. يتم بيع الموجود محل عقد الإجارة من البائع- المستأجر إلى المشتري- المؤجر عندما تنتقل السيطرة على الموجود محل عقد الإجارة التي تحقق انتقال المخاطر والعوائد المترتبة على الملكية إلى المشتري- المؤجر.

100. يجب على البائع- المستأجر في حالة نقل نسبة من ملكية الموجود لمعاملة إعادة التأجير قياس الحصة التناسبية في موجود حق الاستخدام بعد النقل وإعادة الاقتناء، وإثبات أي مكاسب أو خسائر تبعاً لذلك.

### المحاسبة عن بيع الموجود - في دفاتر البائع- المستأجر

101. يجب أن يسجل البائع- المستأجر نقل ملكية الموجود وتنفيذ الإجارة باعتبارهما عقدين متميزين ومستقلين عن بعضهما. ويشتمل ذلك عموماً على سند الملكية القانونية أيضاً، ما لم يثبت أن السيطرة تم نقلها

بغض النظر عن نقل سند الملكية القانونية مع الأخذ في الحسبان مبادئ الشريعة واحكامها المتعلقة بهذه المعاملة.

102. إذا لم تكن قيمة العوض عن نقل/ بيع الموجود مقارنة للقيمة العادلة للموجود المنقول، فإن أي مكاسب أو خسائر تنشأ عن ذلك:

- أ. تثبت مباشرة في قائمة الدخل - في حالة الإجارة التشغيلية؛ أو
  - ب. تؤجل وتستنفذ خلال مدة الإجارة - في حالة الأشكال الأخرى من الإجارة.
103. يجب إظهار المكاسب أو الخسائر المؤجلة الناتجة عن بيع الموجود باعتبارها استقطاعاً من (في حالة المكاسب)، أو إضافة (في حالة الخسائر) إلى مطلوب الإجارة.

### المحاسبة في دفاتر المشتري-المؤجر

104. يقوم المشتري- المؤجر بالمحاسبة عن معاملة البيع وإعادة التأجير بما يتوافق مع هذا المعيار باعتباره مؤجراً عادياً من دون أي اعتبارات خاصة.

### المعاملات المحاسبية الأخرى ذات العلاقة

#### الإجارة الموصوفة في الذمة

105. فيما يتعلق بمعاملة الإجارة الموصوفة في الذمة، يجب المحاسبة عن أية دفعات مقدمة يؤديها المستأجر المستقبلي إلى المؤجر المستقبلي بما يتوافق مع الفقرتين 19 و60، المطبقتين على المستأجر والمؤجر، على التوالي. ويجب الإفصاح عن الالتزامات المتعلقة بمعاملات الإجارة الموصوفة في الذمة وفقاً للفقرة 58(هـ)(i). ويجب أن تخضع معاملة الإجارة الموصوفة في الذمة إلى الأحكام الأخرى في المعيار، عند ابتداء الإجارة.

#### هامش الجدية

106. وفقاً لأحكام العقد، يجب إثبات هامش الجدية الذي يدفعه المستأجر باعتباره ذمة مدينة على المؤجر ولا يجوز مقابلته بمطلوب الإجارة لاحتساب المبلغ الصافي، ما لم يكن الغرض من ذلك إجراء تسوية (تعديل) له مقابل العوض عن نقل الملكية أو إجراء تسوية (تعديل) مقابل مطلوب بدلات الإجارة إذا اتفق الطرفان على ذلك، في وقت وقوع هذا الحدث. ويجب أن يثبت المؤجر مطلوباً مقابل لذلك.

107. يجب أن يخضع تعديل هامش الجدية أو مصادرتة عند النكول بالوعد أو التخلف عن سداد الالتزامات أو غير ذلك من الحالات التي تنطوي على المخالفات، إلى الأحكام الشرعية والشروط التعاقدية بين الطرفين، وتتم المحاسبة عنه وفقاً لذلك.

108. عند إنهاء عقد الإجارة، فيجب معالجة هامش الجدية:
  - أ. إما بأن يعيده المؤجر إلى المستأجر؛ أو
  - ب. أن يتم تعديله بثمن أو عوض البيع مقابل نقل ملكية الموجود محل عقد الإجارة بعد تفويض خاص من المستأجر.

#### أموال الخيرات

109. لا يجوز إثبات أية مدفوعات من أموال الخيرات الناتجة عن التخلف عن السداد أو تأخيرها من قبل العميل باعتبارها دخلاً للبائع، وإنما يتم تحويلها مباشرة إلى أموال الخيرات مستحقة الدفع، لدى استلامها (قبضها).

## تاريخ سريان المعيار

110. يجب تطبيق هذا المعيار على القوائم المالية للفترة التي تبدأ في 1 يناير 2021 أو بعده. ويُسمح بالتطبيق المبكر.

## الأحكام الإنتقالية (أحكام التحول)

111. قد تختار المؤسسة تطبيق هذا المعيار على أساس مستقبلي للمعاملات المنفذة في تاريخ السريان أو بعده. إذا طبقت المؤسسة هذا الفقرة، فيجب عليها تقديم إفصاحٍ عادلٍ لأثر ذلك.

## تعديلات المعايير الأخرى

112. يحل هذا المعيار محل معيار المحاسبة المالية 8 الصادر سابقاً "الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك".

## الملحق (أ): اعتماد المعيار

تم عرض هذا المعيار للاعتماد على مجلس المحاسبة التابع لأيوفي في اجتماعه السادس عشر والذي عُقد في 2 - 3 ربيع الأول 1441هـ الموافق 31 أكتوبر - 1 نوفمبر 2019 وقد تمت الموافقة عليه واعتماده.

### أعضاء المجلس

1. الأستاذ/ حمد عبد الله العقاب - رئيس المجلس
2. الأستاذ/ محمد بوياء ولد محمد فال - نائب الرئيس
3. الأستاذ/ عبد الحليم السيد الأمين
4. الدكتور/ عبد الرحمن محمد الرزين
5. الدكتور/ بيلو لوال دانباتا
6. الأستاذ/ فراس حمدان
7. الأستاذ/ هوندامير نصرت خوجايف
8. الأستاذ/ إرشاد محمود
9. الأستاذ/ محمد إبراهيم حماد
10. الأستاذ/ محمد يوسف وبسانا
11. الأستاذ/ نادر يوسف رحيمي
12. الأستاذ/ سعيد المحرمي
13. الأستاذ/ سليمان البسام
14. الأستاذ/ سيد نجم الحسين
15. الأستاذ/ طارق بولكباش

### الرأي المتحفظ

تم اعتماد هذه المعيار بالإجماع.

### أعضاء مجموعة العمل

1. الأستاذ/ فراس حمدان (الرئيس)
2. الأستاذ/ علي شريف
3. الأستاذ/ محمد يوسف وبسانا
4. الأستاذ/ ساقب مصطفى
5. الأستاذ/ سيد نجم الحسين
6. الأستاذ/ ياسر الجار

### الفريق التنفيذي

1. الأستاذ/ عمر مصطفى الأنصاري (أيوفي)
2. الأستاذ/ محمد مجد الدين باكير (أيوفي)
3. الأستاذة/ زهرة جاسم الصيرفي (أيوفي)
4. الأستاذة/ فريدة قاسم (أيوفي)

### أعضاء لجنة الترجمة

1. الدكتور/ محمد البلتاجي (رئيس اللجنة)
2. الدكتور/ عبد الرحمن محمد الرزين
3. الدكتور/ عمر زهير حافظ
4. الأستاذ/ عبد الحليم السيد الأمين
5. الأستاذ/ سعود البوسعيدى
6. الأستاذة/ أمل المصري
7. الأستاذ/ علي شريف

### فريق الترجمة

1. الأستاذ/ محمد مجد الدين باكير (أيوفي)
2. الأستاذة/ نوف حبيب شريدة (أيوفي)

## الملحق (ب): أسس الأحكام التي توصل إليها المعيار

### أسباب تحديث هذا المعيار

- أ1 ناقش مجلس المحاسبة التابع لأيوبي (المجلس) الحاجة إلى مراجعة معيار المحاسبة المالية 8 "الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك" في أثناء تطوير خطة مراجعة المعايير في عام 2016، بعد تشكيله. وقد تبين للمجلس أن مشروع المراجعة محدود النطاق لمعيار المحاسبة المالية 8 قد أطلقه المجلس السابق. إذ تم إصدار معيار المحاسبة المالية 8 في سنة 1997 استجابة للحاجة إلى التمييز بين عقد الإجارة المتوافق مع أحكام الشريعة وعقد الإيجار التقليدي، ولبيان المعالجات المحاسبية الصحيحة بما يتوافق مع جوهره ومتطلبات الشريعة. ومع ذلك، ونظراً للتطور الكبير في المنتجات وأشكالها الجديدة المبتكرة التي أصبحت شائعة في الاستخدام، كان لا بد من إجراء مراجعة للمعيار وتحديثه لتلبية لهذه الاحتياجات بصورة وافية. وبناءً على ذلك، قرر المجلس أن ثمة حاجة إلى تحسين معيار المحاسبة المالية 8 الصادر سابقاً.
- أ2 كما أخذ المجلس في الحسبان التغيرات الجوهرية التي طرأت على المحاسبة الدولية المتعلقة بالإيجار في الآونة الأخيرة، بما في ذلك أبرز المشروعات التي أطلقها مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) ومجلس معايير المحاسبة المالية (FASB) ونتج عنها إصدار المجلسين لمعايير جديدة تحمل شياً كبيراً (وكان الغرض منها بحسب الخطة الأولية تحقيق التقارب بين المعايير). وتوافقاً مع استراتيجية أيوبي الجديدة في تطوير معايير المحاسبة المالية، قرر المجلس إعداد المعيار المحدث بحيث يحقق أعلى درجات التقارب مع معايير المحاسبة الدولية الجديدة، مع مراعاة متطلبات الشريعة المحددة والهيكل الخاص لمعاملات الإجارة التي لا تتناولها المعايير الدولية.

### الاستثناء من نطاق المعيار – إجارة الخدمات

- أ3 تأتي الإجارة من المنظور الشرعي في نوعين أساسيين هما إجارة الموجودات وإجارة الخدمات. وقد نظرت مجموعة العمل وأيضاً المجلس في السؤال الأساسي بشأن اشتغال أو عدم اشتغال هذا المعيار على إجارة الخدمات ضمن نطاقه، وتم طرح هذا السؤال في جلسات الاستماع أيضاً. وأخذ المجلس في الحسبان إمكانية تقسيم إجارة الخدمات إلى نوعين هما إجارة الأشخاص أو إجارة المعدات والتجهيزات التكنولوجية مثل عرض الحزمة (النطاق الترددي)، والوحدات الزمنية في الاتصالات السلكية واللاسلكية (الدقائق).... إلخ. وبالنظر إلى الاختلافات الجوهرية في طبيعة هذين النوعين من الإجارة، قرر المجلس أن يتناول المعيار إجارة الأعيان (الموجودات فقط). ومع ذلك، فإن إجارة الخدمات التي تشتمل على المعدات أيضاً يجب أن تخضع لهذا المعيار، لأن مثل هذه العقود ستشتمل على عنصر الإجارة وفقاً لمتطلبات هذا المعيار. وبالنسبة لهذا النوع من المعاملات، يمكن قياس حق الانتفاع من خلال وحدة الناتج أو غيرها من وسائل القياس.

### العوامل الأساسية للتمييز بين الإجارة المنتهية بالتمليك والتأجير التمويلي التقليدي

- أ4 تعدّ الإجارة أساساً من معاملات الإيجار. وتنشأ مسألة الاختلاف مع المعاملات التقليدية فقط فيما يتعلق بالشروط والأحكام، والتي تلحق عموماً بعقد الإيجار التمويلي التقليدي وهذا ما يجعله غير جائز شرعاً. ومن ثم فإن الإجارة المنتهية بالتمليك تختلف بصورة جوهرية عن عقد الإيجار التمويلي التقليدي.
- أ5 أخذ المجلس في الحسبان أنه في الإجارة المنتهية بالتمليك، يتمثل الشرط الأساسي من الناحية الشرعية في المخاطر والعوائد المتعلقة بملكية المؤجر طوال فترة عقد الإيجار. في حين أنه، في عقد الإيجار التمويلي، وفقاً لتعريفه، يتم نقل جميع المخاطر والعوائد المتعلقة بالملكية إلى المستأجر عند بداية عقد الإيجار، أي يعدّ في جوهره بيعاً. ومن الجدير بالذكر أن إذا تم نقل جميع المخاطر والعوائد في معاملة الإيجار في بداية العقد، فلا يمكن اعتباره متوافقاً مع الشريعة. لأنه وفقاً للشريعة، فإن الإجارة منفصلة عن معاملة البيع أو الهدايا، حيث يجب المحاسبة عن عقدين (أو عقد واحد ووعد واحد) بشكل منفصل، مع التمييز على النحو الواجب بين المخاطر والعوائد والمسؤوليات المتعلقة بالطرفين. وبالنظر إلى هذه العوامل، فقد أعاد المجلس التأكيد على أن خيار المحاسبة عن الإجارة المنتهية بالتمليك المشابهة للتأجير التمويلي التقليدي غير مقبول شرعاً.

أ 6 تمت مناقشة المسألة نفسها بشكل مفصل في اجتماع مجموعة العمل والمجلس، وأيضاً في جلسات الاستماع، وتمت إحالتها إلى اللجنة الشرعية لمراجعة معايير المحاسبة والحوكمة المنبثقة عن المجلس الشرعي. وبعد إجراء المداولات اللازمة، قرر المجلس أن المحاسبة عن الإجارة لا تختلف عن المحاسبة عن الإجارة المنتهية بالتملك، إذ إن الإجارة المنتهية بالتملك هي في الأساس معاملة إجارة ولا يمكن الجمع بين أي التزام مستقبلي بالبيع أو الهبة وعقد الإجارة.

أ 7 من الجدير بالذكر أن محل معاملة الإجارة، من منظور الجوهر الاقتصادي، هو حق الانتفاع بينما يتمثل محل عقد الإيجار التمويلي التقليدي في التمويل. ولهذا السبب تركز معايير المحاسبة التقليدية على إثبات المطلوب باعتباره شرطاً أساسياً. كما رأى المجلس أن مفهوم الحد الأدنى لمدفوعات الإيجار لا يمكن تطبيقه بما يتوافق مع مبادئ الشريعة. ففي الإجارة يتكون "مطلوب الإجارة الإجمالي" من إجمالي بدلات الإجارة وليس إجمالي مدفوعات الأجرة. بعبارة أخرى، يشتمل إجمالي مدفوعات الأجرة بموجب معايير المحاسبة التقليدية على القيمة المتبقية المضمونة والعربون المدفوع مقدماً، وغير ذلك، وهو أمر غير مقبول في الإجارة، مع الأخذ في الحسبان الإجارة والبيع / الهبة باعتبارها معاملات منفصلة.

أ 8 كما نظر المجلس في طبيعة الوعد بالبيع و/ أو الهبة، القابلين للتنفيذ في تاريخ مستقبلي. وبالنظر إلى العوامل المختلفة وتحديدًا، (i) طبيعة الوعد/ التعهد من طرف واحد وفقاً للشريعة، و (ii) عدم جواز الجمع بين معاملتين في معاملة واحدة، فقد أعاد المجلس التأكيد على الرأي الذي اتخذه سابقاً في اجتماعات متعددة فيما يتعلق بهذه المعاملات، وقرر عدم دمجها مع معاملة الإجارة وأنها لا تغير طبيعة معاملة الإجارة.

#### العوامل المميزة الأساسية – من منظور الشريعة

أ 9 استندت قرارات المجلس المذكورة أعلاه إلى تحليل شامل للعوامل المميزة الأساسية بين معاملة الإجارة المنتهية بالتملك ومعاملات التأجير التمويلي التقليدية. وفيما يأتي بعض العوامل المميزة الأساسية:

أ. في الإجارة المنتهية بالتملك، خلال مدة الإجارة، يتحمل المؤجر المخاطر التشغيلية المتعلقة مثل السرقة، الإتلاف، التقادم التكنولوجي، عدم جاهزية الموجود للاستخدام لفترة معينة بسبب أعمال الصيانة/ التصليحات الأساسية، وغيرها، بالإضافة إلى تكلفة التكافل/ التأمين والضرائب المتعلقة بملكية الموجودات؛

ب. في الإجارة المنتهية بالتملك، خلال فترة الإجارة، يتحمل المؤجر المخاطر السوقية المتعلقة بملكية الموجود، أي إذا لم يتم تنفيذ الوعد لأي سبب من الأسباب في التاريخ المستقبلي، فإن الربح أو الخسارة في قيمة الموجود تعود للمؤجر؛

ج. في الإجارة المنتهية بالتملك، يبدأ حساب بدلات الإجارة عند تسليم الموجود إلى المستأجر بحالة ملائمة للاستخدام للغرض المحدد، وليس عند دفع المال (تخليته)؛

د. في الإجارة المنتهية بالتملك، لا يتم تقاضي بدل الإجارة خلال الفترة التي لا يكون فيها الموجود متاحاً للاستخدام المحدد لأي سبب من الأسباب؛

هـ. في الإجارة المنتهية بالتملك، يتم نقل الملكية مقابل وعد من جانب واحد، لا يكون ملزماً لأي من الطرفين. وثمة حالات لا يتم فيها نقل الملكية إطلاقاً، كما هو في حالة تلف أو سرقة الموجود قبل إتمام مدة الإجارة.

أ 10 كما نظر المجلس في الأساس الفكري الذي تقوم عليه المالية الإسلامية. إذ تتمثل المبادئ الأساسية في تحريم الربا وجواز البيع والتجارة، مما يعني أن القيمة الزمنية للنقود غير جائزة، أما القيمة الزمنية للموارد الاقتصادية مثل السلع والموجودات والعمل وريادة الأعمال (عنصر الاستحداث) فهي مقبولة شرعاً. وبناءً عليه، فقد أخذ المجلس في الحسبان وجهة النظر التي مفادها أن الإجارة المنتهية بالتملك تقوم على أن يتم احتساب الثمن (الأجرة) ويحمل على منافع استخدام الموجود بدلاً من القيمة الزمنية للنقود (أي ما يعرف بالتمويل المقدم). فعلى سبيل المثال، لا يمكن تقاضي الأجرة وتسجيلها حتى يصبح الموجود محل العقد في حيازة المستأجر، أو إذا كان الموجود غير متاح للاستخدام المناسب لأي سبب من الأسباب. وفي عقد الإيجار التمويلي التقليدي،

وخلافاً لذلك، يبدأ المؤجر عادةً في تحميل العوائد وتسجيلها في يوم تقديم التمويل حتى إن لم يكن الموجود متوفراً أو محازاً.

### الإجارة التشغيلية

- أ11 لاحظ المجلس أيضاً أن ليس ثمة فروقاً جوهرية بين الإجارة التشغيلية وعقد الإيجار التشغيلي. إذ إن العامل المميز هو "المخاطر والعوائد" المتعلقة بملكية المؤجر، في حين أن منفعة الاستخدام تعود إلى المستأجر. وتعدّ الإجارة في جوهرها مماثلة لعقد الإيجار التشغيلي بسبب عامل "المخاطرة والعوائد".
- أ12 ومع ذلك، فإن ثمة شروطاً شرعية لجواز مثل هذه المعاملات، أي إذا كانت الإجارة متوافقة مع الشريعة من حيث الشكل والجوهر، فإن المخاطر والعوائد المتعلقة بالملكية لا يتم نقلها إلى المستأجر، ونتيجة لذلك تقع الإجارة ضمن تعريف عقد الإيجار التشغيلي، ويجب أن تتوافق المحاسبة عنه مع هذا الاعتبار. وقد ناقش المجلس هذه المسألة، وتبين من الدراسات البحثية المتعمقة بهذا الشأن أن معظم الجهات المصدرة لمعايير المالية الإسلامية الأخرى قد طورت أيضاً معاييرها بشأن الإجارة بما يتوافق مع المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار التشغيلي.

### المحاسبة عن حق الانتفاع / موجود حق الاستخدام

- أ13 أحدثت الجهات المصدرة لمعايير المحاسبة الدولية، في أثناء مراجعة معيارها المحاسبي بشأن التأجير، تغيرات جوهرية، إذ تم إدخال مفهوم إثبات حق الاستخدام، وإن في حالة عقود الإيجار التشغيلي. وقد وافق المجلس على بعض التعديلات الرئيسية التي أجريت على هذه المعايير. وتحديداً، وافق المجلس على أن الدخول في معاملة الإجارة يؤدي إلى نشوء موجود "حق الاستخدام" (والذي قد يسمى أيضاً موجود المنفعة). وفقاً لذلك، قرر المجلس أن المحاسبة عن موجود المنفعة أو حق الاستخدام في دفاتر المستأجر (بغض النظر عن كونها إجارة أو إجارة منتهية بالتمليك) ستعكس رؤية تتميز بالعدالة والشفافية للوضع القائم. لذلك، يجب المحاسبة عن موجود "حق الاستخدام" وأيضاً عن المطلوبات المقابلة.
- أ14 يجب الانتباه إلى أن تحويل السيطرة على موجود حق الاستخدام إلى المستأجر لا يعدّ تحويلاً للسيطرة على الموجود المادي.

### مدى القبول الشرعي لموجود المنفعة / حق الانتفاع / حق الاستخدام

- أ16 في الإجارة، يكتسب المستأجر حق الانتفاع بالموجود محل العقد خلال مدة الإجارة، ويتحمل التزاماً (واجباً) بسداد المدفوعات إلى المؤجر مقابل إعطائه الحق في استخدام ذلك الموجود. بالإضافة إلى ذلك، يلتزم المستأجر بإعادة الموجود محل العقد إلى المؤجر في نهاية مدة الإجارة. ويحق للمؤجر الحصول على بدلات الإجارة من المستأجر لقاء إتاحة الحق في استخدام الموجود محل العقد. ويحتفظ المؤجر أيضاً بالحقوق المرتبطة بملكية الموجود محل العقد. وبعد تحديد الحقوق والالتزامات (الواجبات) التي تنشأ عن الإجارة، حدد المجلس أيضاً تلك الحقوق والالتزامات التي ينشأ عنها موجودات ومطلوبات بحيث يتم المحاسبة عنها في دفاتر المستأجر والمؤجر.
- أ17 اشتملت مرحلة الدراسة الأولية للمعيار على تقييم جميع المفاهيم والنظريات المعتمدة لدى العديد من هيئات المحاسبة. وكان أحد المواضيع المهمة محل المناقشة يتمثل في قبول حق الانتفاع باعتباره موجوداً والإثبات المحاسبي له. وتعدّ الشريعة حق الاستخدام / حق الانتفاع "مالاً"، أي أنه قابل للتحويل، بشروط معينة، ويتميز بخصائصه المحددة باعتباره مالاً. وكان من المهم الانتباه إلى أن الشريعة تعدّ حق الانتفاع موجوداً غير ملموس (باعتباره حقاً وليس موجوداً مادياً).
- أ18 نظر المجلس في إجابات وسلبيات هذا المنهج المحاسبي، بما في ذلك المسائل الشرعية المطبقة عليه، بعد استعراض المسألة مع اللجنة الشرعية لمراجعة معايير المحاسبة والحوكمة المنبثقة عن المجلس الشرعي، وقرر أن حق الانتفاع يتوافق مع تعريف الموجود بموجب الشريعة وبموجب الإطار المفاهيمي لأيوبي.



## إثبات حق استخدام الموجود وإستنفاده وقيمته المتبقية

- أ 19 رأى المجلس، أنه من منظور الشريعة، ثمة في الأساس استحواذ على حق الانتفاع من قبل المستأجر، ولهذا السبب يتم تكبد المطلوب. ووفقاً لذلك، يعدّ الإثبات الأولي لحق الانتفاع نقطة البداية. لذلك، يتطلب المعيار إثبات "التكلفة الأولية" لموجود حق الاستخدام، بدلاً من تسجيل القيمة الحالية للحد الأدنى من مدفوعات بدل الإجارة.
- أ 20 خلص المجلس، بالنظر إلى متطلبات الشريعة والخصائص المميزة لمعاملات الإجارة، إلى أن حق الاستخدام هو نوع من الموجودات غير الملموسة، ويتم إستنفاده وفقاً لذلك. ويكون الإستنفاد من تاريخ مباشرة العقد (بدء تنفيذه) (وليس تاريخ إبرامه - انظر الفقرة أ 30) إلى نهاية العمر الاقتصادي لموجود حق الاستخدام الذي يتزامن مع نهاية مدة الإجارة. وإن الاستنفاد لمدة تتجاوز مدة الإجارة، إذا كان مسموحاً به، يعني أن المعاملتين قد تم دمجهما لأغراض المحاسبة.
- أ 21 ووفقاً لذلك، رفض المجلس الفكرة، على الرغم من أن بعض الخبراء الذين حضروا جلسات الاستماع اقترحوا خلال الجلسات السماح باستنفاد موجود حق الاستخدام خلال فترة تزيد على مدة الإجارة.
- أ 22 ومع ذلك، أخذ المجلس في الحسبان أن الاحتفاظ بالقيمة المتبقية لموجود حق الاستخدام في نهاية مدة الإجارة هو تقدير محاسبي، ويمكن القيام به إذا كانت هناك منافع اقتصادية إضافية متوقعة. ووفقاً لذلك، وفور اكتمال مدة الإجارة، ستنشأ قيمة متبقية يتم إستنفادها على أساس القسط الثابت أو أي أساس منظم آخر، بمجرد تحويلها إلى الموجودات المقتناة.
- أ 23 أخذ المجلس في الحسبان أن هذا الخيار يسمح بتمرير المنفعة إلى الفترات المستقبلية، إذ يتم الإبقاء على القيمة المتبقية عند قيمة مقارنة لقيمة الموجود في ذلك الوقت. وبما يتوافق مع متطلبات المعايير الشرعية، فإنه في حالة الإنهاء المبكر للإجارة، يتعين على المؤجر تعويض المستأجر ببدايات الإجارة الإضافية المدفوعة في الإجارة المنتهية بالتمليك مقارنة بما هو معمول به في السوق.

## القياس اللاحق - استخدام أساس القيمة العادلة لموجود حق الاستخدام

- أ 24 تمت مناقشة موضوع القياس اللاحق لموجود حق الاستخدام في اجتماعات مجموعة العمل، وأثيرت هذه المسألة أيضاً في جلسات الاستماع، إذ تسمح المبادئ المحاسبية المقبولة عموماً عادةً بالتقييم العادل لموجود حق الاستخدام. وفي أول الأمر، نظر المجلس في الاقتراح، إلا أنه نظراً إلى الطبيعة الخاصة لحق استخدام موجود الإجارة، فقد أخذ في الحسبان وجهة نظر مدروسة مفادها أنه قد لا يكون المنهج الصحيح السماح بالتقييم العادل للموجود ذي العمر الاقتصادي المحدود، والذي لا يعكس الموجود محل العقد، وإنما حق استخدامها فقط. وتم التأكيد على ذلك أيضاً بعد مناقشة التعليقات الواردة في جلسة الاستماع وتعليقات مجموعة العمل ذات العلاقة.
- أ 25 أخذ المجلس في الحسبان احتمال أن يعتري التقارير المالية الدورية وقائمة الدخل الخلل بسبب ارتفاع مبالغ الاستنفاد في حالة إعادة تقييم موجود حق الاستخدام بالزيادة، إذ لا يسمح هذا المعيار باستنفاد موجود حق الاستخدام بعد مدة الإجارة، أي أنه خلال فترة الإجارة ستكون مبالغ الاستنفاد المحملة أعلى، مما قد يؤدي إلى خلل في التقرير المالي للفترة. وسينعكس التأثير الإضافي للاستنفاد مباشرة من خلال حقوق الملكية، ومن ثم فإنه لن ينعكس في قائمة الدخل. وبالنظر إلى هذه العوامل، فقد قرر المجلس عدم السماح بالتقييم العادل لموجود حق الاستخدام.
- أ 26 أجرى المجلس تقييماً للتكاليف والمصروفات المتعلقة بموجود حق الاستخدام. وتم تسليط الضوء على مسألتين تتعلقان بنفقات الموجود محل العقد - وذلك من الناحية المحاسبية والناحية الشرعية. وتقوم ممارسات السوق الحالية بشكل عام على تسجيل النفقات مباشرة من قبل المستأجر. ومع ذلك، رأى مجلس أن هذه النفقات يجب أن يسجلها المؤجر، وحتى إذا تكبدها المستأجر نفسه، فيجب تسجيلها على أساس أنها ستسترد من المؤجر (حتى إن كان لدى المؤجر آلية رديفة في حساب بدل الإيجار يتم من خلالها استرداد تلك النفقات، والتي يجب حسابها وفقاً لذلك باعتبارها إيراداً).

## الإجارة المنتهية بالتمليك من خلال النقل التدريجي / إجارة المشاركة المتناقصة

- أ 27 بعد النظر في التعليقات الواردة من الصناعة المالية، أخذ المجلس في الحسبان، ووافق على أن محاسبة الإجارة المنتهية بالتمليك من خلال النقل التدريجي، وبموجب معيار المحاسبة المالية 8، واجهتها معوقات في التطبيق العملي، وأنها تتطلب إجراء تحسينات محددة. ومن أجل تجنب التعقيدات المحاسبية للإجارة المنتهية بالتمليك مع النقل التدريجي، يدخل المعيار مفهوم الموجود محل العقد الذي يصطلح على تسميته "الموجود المركب"، والذي يشتمل على جزء من الموجود محل العقد يتحدد بالنسبة والتناسب، بالإضافة إلى موجود حق الاستخدام الذي يملكه المستأجر.
- أ 28 إضافة إلى ذلك، نظر المجلس في الحالة التي يتم فيها بيع الوحدات بالتكلفة (إلى المستأجر)، إذ لا يجب على المؤجر عندئذ إجراء الإهلاك في نهاية الفترة، ذلك أن القيمة المتبقية تساوي التكلفة. وهذا سيحد كثيراً من التعقيدات المحاسبية بهذا الشأن.
- أ 29 أخذ المجلس في الحسبان أيضاً أن وجود معاملات في أنحاء مختلفة من العالم تتشابه إلى حد كبير مع خصائص الإجارة المنتهية بالتمليك بالنقل التدريجي للملكية، مثل "المشاركة المتناقصة على أساس شركة المُلْك المقترنة بالإجارة". وقرر المجلس أن تخضع جميع هذه المنتجات لمتطلبات المحاسبة وإعداد التقرير نفسها بموجب هذا المعيار.

## تاريخ بدء تنفيذ الإجارة مقابل تاريخ التعاقد – مسألة الإجارة المستقبلية (الإجارة الموصوفة في الذمة)

- أ 30 ناقش المجلس بصورة مستفيضة مسألة المحاسبة وفقاً لتاريخ بدء تنفيذ الإجارة مقابل تاريخ التعاقد. وأشار المجلس تحديداً، إلى أنه وفقاً للشرية، لا يجوز تقاضي الإيجار إلا بعد حيازة المستأجر للموجود (وهو في حالة صالحة للاستخدام)، ولا يتم اكتساب الإيجار (بدل الإيجار) أو تسجيله قبل حيازة الموجود وتسليمه (بغض النظر عن آلية التسعير ذات العلاقة، والتي قد تأخذ هذه الفترة في الحسبان)، وهذا هو أحد الفروق المميزة بين الإجارة المنتهية بالتمليك وعقود الإيجار التمويلي التقليدية. كما استعرض المجلس مسألة مماثلة تتعلق بالإجارة المستقبلية، أي الإجارة الموصوفة في الذمة، وتمت مناقشتها في جلسات الاستماع ونظر فيها المجلس بصورة وافية. ومع ذلك، وبعد المداولات اللازمة، قرر المجلس أن أية بدلات للإجارة تم تقاضيها و/أو استلامها قبل تاريخ التنفيذ يجب أن تسجل دفعة مقدمة، ولا يستحق عليها أي عوض.

## المحاسبة والتقرير المالي لدى المؤجر

- أ 31 يتطلب هذا المعيار، وبصورة لا تختلف جوهرياً عن المعيار 8 الصادر سابقاً، إثبات الموجود المؤجر بالتكلفة، وأن يتم إهلاكه على مدى العمر الاقتصادي من قبل المؤجر، وإثبات إجمالي بدلات الإجارة دخلاً.
- أ 32 بشكل عام، كان المفهوم السائد سابقاً أن الإهلاك يجب أن يطبق في الغالب على أساس طريقة القسط الثابت. ومع ذلك، فثمة بعض الحالات لمؤسسات تستخدم طريقة القسط السنوي للإهلاك. ونظر المجلس في الحاجة إلى تغيير طريقة الإهلاك والسماح بطريقة القسط السنوي، إذ طرحت هذه المسألة خلال جلسات الاستماع. وبعد المداولات الوافية، خلص المجلس إلى أن طريقة المحاسبة على أساس القسط السنوي لم تكن مناسبة، لأنها لا تعكس نمط المنافع الاقتصادية، كما أنها تتعارض مع جوهر الشريعة.
- أ 33 خلص المجلس إلى الإبقاء على طريقة القسط الثابت، باعتبارها الطريقة المفضلة لإثبات الإيرادات، والسماح بأساس منظم آخر، أي استخدام طريقة معدل العائد الفعلي. واستند ذلك إلى حقيقة أن استخدام طريقة معدل العائد الفعلي لإثبات الإيرادات، في بعض الحالات، قد يؤدي إلى توزيع الأرباح بصورة أكثر إنصافاً وعدالة بين أصحاب المصالح.

## الودائع وهامش الجدية

أ 34 أخذ المجلس في الحسبان أن ثمة أنواعاً متعددة من إيداعات التأمين أو الدفعات المقدمة في معاملات الإجارة - وأكثرها شيوعاً هامش الجدية أو العربون. ووفقاً للشريعة، فإن هذه المبالغ تكون مستحقة على المستأجر ومستحقة الدفع للمؤجر، ويستمر احتسابها حتى انتهاء مدة الإجارة. وبعد انتهاء مدة الإجارة، يمكن استخدامها مباشرة باعتبارها من ضمن متحصلات معاملة البيع، وفقاً للترتيب القائم بين الطرفين.

## مدة الإيجار وخيارات التمديد

أ 35 أخذ المجلس في الحسبان، وقرر أن تتضمن مدة الإجارة خيارات التمديد والإنهاء بحيث يجب تقدير المدة الإجمالية ومراعاة حسابات الإهلاك والاستنفاد. كما أن تقييم احتمال ممارسة خيار التمديد يتوافق مع أفضل الممارسات العالمية. وثمة افتراض قابل للدحض (الإلغاء) بأن نية المستأجر المعلنة لممارسة خيار (خيارات) التمديد توفر درجة معقولة من التأكد فيما يتعلق بتمديد مدة الإجارة بما يتوافق مع المبادئ المحاسبية المقبولة عموماً. وتتوافق إعادة التقييم اللاحقة أيضاً مع المبادئ المحاسبية المقبولة عموماً.

## الملحق (ج): نبذة تاريخية عن إعداد المعيار

- ن ت 1 عقد مجلس المحاسبة التابع لأيو في بعد إعادة تشكيله اجتماعه الأول بتاريخ 6-7 جمادى الآخرة 1437هـ، الموافق 15-16 مارس 2016 في فندق رامي جراند، بمملكة البحرين. وفي هذا الاجتماع تمت مناقشة المنهج العام وخطة المعيار.
- ن ت 2 تم عرض الورقة التشاورية بشأن الإجارة في الاجتماع المجلس الثاني المنعقد في 25-26 شوال 1437هـ، الموافق 30-31 يوليو 2016. وفي هذا الاجتماع، تمت مراجعة معيار المحاسبة المالية 8 الصادر سابقاً بما في ذلك نطاق المعيار والمعالجة المحاسبية في دفاتر المستأجر. إضافةً إلى ذلك، ناقش الأعضاء تعريف مصطلح الإجارة وأنواعها والمحاسبة عن موجودات ومطلوبات الإجارة. واتفق الأعضاء على ضرورة بذل المحاولات لتوضيح الاختلافات بين معايير أيوفي والمبادئ المحاسبية المتعارف عليها قدر الإمكان، وخاصة فيما يتعلق بالإجارة. واتفق الأعضاء على ضرورة تشكيل مجموعة العمل في الحال لتطوير هذا المعيار.
- ن ت 3 عقد الاجتماع الأول لمجموعة العمل بشأن معيار الإجارة في 27 رجب 1438هـ، الموافق 24 إبريل 2017. واتفق الأعضاء على أن تعريف مصطلح الإجارة سيكون أقرب إلى الشريعة والحاجة إلى تطوير معيار جديد من وليس إجراء تحديث أو مراجعة للمعيار الصادر سابقاً، وأن يتضمن المعيار المحاسبة لكل من المؤجر والمستأجر.
- ن ت 4 عقدت لجنة مراجعة معايير المحاسبة والحوكمة المنبثقة عن المجلس الشرعي اجتماعها الثاني بتاريخ 7 محرم 1439هـ الموافق 27 سبتمبر 2017، وتمت مناقشة الجوانب الشرعية لإثبات موجود حق استخدام الإجارة ونقل المخاطر والعوائد.
- ن ت 5 تم عرض مسودة العرض الأولية في اجتماع مجموعة العمل الثانية في 12 رمضان 1439هـ، الموافق 7 يونيو 2017. وناقشت مجموعة العمل المسودة وأوصت برفعها إلى المجلس.
- ن ت 6 عقد المجلس اجتماعه العاشر بتاريخ 7-8 شوال 1439هـ الموافق 21-22 يونيو 2018 في بيروت، الجمهورية اللبنانية. وفي هذا الاجتماع تمت مناقشة محتويات مشروع المعيار، وتقرر عرضه على اجتماع المجلس القادم لمزيد من المناقشة.
- ن ت 7 بعد إدخال تعليقات وتوصيات اجتماع المجلس السابق، تم عرض المسودة للمرة الثانية في اجتماع المجلس الحادي عشر في 21 إلى 22 ذو الحجة 1439هـ، الموافق 1-2 سبتمبر 2018 في المقر الرئيسي لأيو في، مملكة البحرين. وفي هذا الاجتماع تمت الموافقة على المسودة من حيث المبدأ.
- ن ت 8 تم إصدار المسودة رسمياً في 24 ربيع الثاني 1440هـ، الموافق 31 ديسمبر 2018، بعد اجتماع مجموعة العمل الثالث الذي عقد في 19 ربيع الثاني الموافق 26 ديسمبر 2018م حيث قام الأعضاء باستكمال المسودة بناءً على تعليمات المجلس.
- ن ت 9 عُقدت جلسة الاستماع للمسودة في عدد من النطاقات الرقابية خلال 2019. وقد عُقدت جلسة الاستماع الأولى للمسودة في فبراير 2019 في دولة الإمارات العربية المتحدة (باستضافة مصرف أبو ظبي الإسلامي) وفي جمهورية باكستان الإسلامية (باستضافة آي كاب ICAP). بالإضافة إلى ذلك، تم عقد جلسات استماع في جمهورية مصر العربية (باستضافة الجمعية المصرية للتمويل الإسلامي) وفي جمهورية تركيا (باستضافة هيئة الرقابة العامة ومعايير المحاسبة والمراجع KGK) والاتحاد التركي للمصارف التشاركية (TKBB)) في يونيو من عام 2019.
- ن ت 10 عُقد اجتماع الطاولة المستديرة بشأن المسودة في 13 محرم 1441هـ، الموافق 12 سبتمبر 2019. باستضافة مجموعة البركة المصرفية في المقر الرئيس بخليج البحرين، مملكة البحرين. وشارك في هذا الحدث نخبة مختارة من قادة القطاعات المالية والمصرفية، وممثلي البنوك المركزية، والرؤساء التنفيذيين والمديرين الماليين في المؤسسات المالية، وكبار العلماء والخبراء، وممثلي الجهات الرقابية والدولية، وغيرهم، حيث قدموا مجموعة من الآراء القيمة بهذا الشأن.

- ن ت11 عرضت جميع التعليقات التي تم استلامها في جلسات الاستماع والتعليقات والآراء الواردة خطياً من المشاركين من الصناعة وتمت مناقشتها في اجتماعين لمجموعة العمل عقدا في 10 صفر 1441هـ، الموافق 9 أكتوبر 2019، و29 صفر 1441هـ، الموافق 28 أكتوبر 2019.
- ن ت12 عرضت جميع التعليقات التي تم استلامها على النسخة النهائية للمسودة لمناقشتها في اجتماع المجلس السادس عشر والذي عقد في 3 و 4 ربيع الأول 1440هـ، الموافق 31 أكتوبر و1 نوفمبر 2019 في مملكة البحرين. وبعد المداولات الوافية تمت الموافقة على إصدار المعيار.
- ن ت13 تمت الموافقة على نشر المعيار بعد إدخال التعديلات المقترحة. وبعد استكمال جميع مراحل عملية التطوير، تم إصدار المعيار في 4 جمادى الأولى 1440هـ، الموافق 30 ديسمبر 2019.