

## معيار الإجارة المنتهية بالتملك وفقاً للمعايير الإسلامية والمعايير الدولية الصادرة عن الاتحاد الدولي للمحاسبين "دراسة مقارنة"

### Ijara Muntahia Bittamleek Standard In Accordance With Islamic Standards And International Standards Issued By The International Federation Of Accountants (Ifac)

د. محمد فضل المولى عبد الوهاب حماد<sup>1</sup>\*

<sup>1</sup> جامعة الضعين ، [mh5282492@gmail.com](mailto:mh5282492@gmail.com)

النشر: 2019/06/ 01

القبول: 2019/05/28

الاستلام: 2019/05/ 21

#### ملخص:

يهدف هذا البحث إلى دراسة أوجه الشبه والاختلاف بين معيار الإيجار والإجارة المنتهية بالتملك في المعايير الإسلامية ومعيار الإيجار في المعايير الدولية، كما أتبع الباحث في هذا البحث المنهج الوصفي التحليلي المقارن من خلال وصف المعايير الإسلامية والمعايير الدولية وتحليليهما لمعيار الإجارة التملكية أو الإيجار الأعيان. ومن خلال البحث والمناقشة توصل الباحث إلى مجموعة من النتائج منها أن معيار الإجارة حسب المعايير الإسلامية لا تختلف من حيث المفهوم عن الإجارة في المعايير الدولية، أما عقود الإيجار أو الإيجار التملكي يكون بعقد واحد بمجرد الانتهاء من دفع آخر قسط، كما أن الإجارة المنتهية بالتملك المشروعة تتميز عن البيع الإيجاري المعمول به في البنوك التقليدية بأن الإجارة التملكية التقليدية تطبق أحكام البيع والإجارة كليهما على العين المؤجرة في آن واحد، ثم تنقل ملكيتها إلى المستأجر بمجرد دفع آخر قسط من أقساط الأجرة دون أن يكون هناك عقد مستقل للتملك، أما الإجارة المنتهية بالتملك المشروعة، فإنها تطبق فيها أحكام الإجارة على العين المؤجرة إلى نهاية مدة الإجارة، ثم يحصل التملك إلى المستأجر على النحو المبين في المعيار. كما يوصي الباحث المراكز الفقهية والاقتصادية العلمية والتنظيمية بعقد الورش التي تسهم في رفد الاقتصاد الإسلامي بما هو جديد ومتطور.

**الكلمات المفتاحية:** الإجارة المنتهية بالتملك، هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، الاتحاد الدولي للمحاسبين.

رموز JEL: O40 , O30.

#### Abstract:

This research aims to study the similarities and differences between the standard rent and leasing leasing finished in the Islamic criteria and the standard rent in international standards and follow Finder in this comparative descriptive analytical research by describing Islamic criteria and international standards And their analysis of the standard leasing possessory or rent notables.

And through research and discussion to an array of int reached conclusions that a standard Ijara Islamic standards do differ in terms of the concept of leasing in international standards, either lease or rent property status is hold one once you pay another premium, and Ijara ended PAL Ownership of the project are to focus on leasing established in traditional bank that applies traditional possessory leasing sale and both leasing the leased property at once, and then transferred to the tenant simply by paying another installment of premiums taxi without there being a separate contract for ownership, Either Ijara Ijara, they apply the provisions of leasing on the leased property to the end of the lease, then gets ownership to the lessee as set out in the standard. We also recommend that the researcher and scientific and economic centres with holding workshops that contribute to supplying the Islamic economy that is new and evolving.

**Keywords:** rent-to-own schemes, accounting and auditing organisation for Islamic financial institutions, the International Federation of accountants.

(JEL) Classification : O30 , O40.

## 1. مقدمة:

تسعى المؤسسات المالية إلى تجويد عملها من خلال عرض معلوماتها المالية أمام الأطراف المستفيدة منها من خلال صياغتها وفق معايير ورشادات قد تكون دولية أو وطنية أو حتى ذات سمات عربية أو أفريقية بحيث تتيح لكل من المستفيدين الإلمام بقدر من المعلومات للاستفادة منها في اتخاذ القرارات التي تبنى عليها، كما قد توجد هنالك معايير ذات صبغة إسلامية مستمدة من الشريعة الإسلامية الرصينة التي تضبط أعمالها وفق النهج الإسلامي القويم وفي هذا البحث سوف نتطرق إلى دراسة مقارنة بين المعايير الإسلامية والمعايير الدولية من خلال معيار إجارة الأعيان المنتهي بالتملك حسب الإرشادات الصادرة عن كل من المعايير الإسلامية والمعايير الدولية.

### 1.1. مشكلة وهدف البحث:

تتمثل مشكلة هذا البحث والهدف الذي يسعى إليه من خلال الدراسة والتعرف مدي الاتفاق والاتساق بين المعايير الإسلامية والمعايير الدولية في معيار الإجارة التملكية في المعايير الدولية والإجارة المنتهية بالتملك في المعايير الإسلامية من خلال حصر المعيار في إجارة الأعيان المتمثلة في العقارات أو الأصول الثابتة المرجو الاستفادة من منفعتها.

**2.1. منهج البحث:** أتبع الباحث في هذا البحث المنهج الوصفي التحليلي المقارن من خلال وصف المعايير الإسلامية والدولية وتحليلها لمعيار الإجارة أو الإيجار ومقارنتهما في المعايير الإسلامية والدولية والمنهج التاريخي في عرض الدراسات ذات الصلة بموضوع البحث.

### 3.1. الدراسات السابقة: تناولت دراسات عديدة ذات صلة بموضوع البحث منها:

- دراسة راحلة (2011م): هدفت دراسة (محد ياسين راحلة، 2011، ص 53) إلى مقارنة معايير التدقيق والمراجعة الإسلامية مع المعايير الدولية الصادرة عن الاتحاد الدولي للمحاسبين القانونيين، وإظهار مدى التوافق والاختلاف بينهما، وبيان إمكانية تطبيقها على المؤسسات والشركات الإسلامية، وذلك بالتركيز على معايير المراجعة للمؤسسات الإسلامية الرئيسية الخمسة. وتوصلت إلى أن معايير المراجعة والتدقيق الإسلامية عامة وليست مبوبة في مجموعات ولا تغطي كافة مجالات التدقيق، وأنها بحاجة لتطبيق بعض معايير التدقيق الدولية جنباً إلى جنب مع معايير التدقيق الإسلامية مثلاً لتدقيق في ظل تكنولوجيا المعلومات، وأن نصوص معايير التدقيق الإسلامية تقيد المدقق الإسلامي بالمعايير الدولية الأخرى، وهذا قد يؤدي إلى ضعف التطبيق الفعلي لمعايير التدقيق الإسلامية. كما تبين عدم وجود فروقات جوهرية بين معايير المراجعة والتدقيق الدولية ومعايير

التدقيق الإسلامية وانه لا يوجد في الأردن معايير تدقيق أردنية محلية، ولا يوجد أي مانع قانوني من استخدام المعايير الإسلامية للتدقيق.

\_ **دراسة جودي (2012):** هدفت هذه الدراسة إلى عرض الإجراءات والقواعد والمتطلبات الأساسية الواجب إتباعها من طرف المنشأة عندما تتبنى معايير التقارير المالية الدولية للمرة الأولى كأساس لإعداد قوائمها المالية وذلك مثل معالجة الأصول التي تتعارض مع متطلبات المعايير الدولية ومعالجة الالتزامات أو إعادة تصنيف بعد المواد والبنود طبقاً لمعايير التقارير الدولية أو ما يتعلق بالقياس المحاسبي. (جودي محمد رمزي، 2012، ص 227).

\_ **دراسة الزغبى (2013م):** هدفت الدراسة إلى التعرف على أهم المتطلبات الداخلية والخارجية اللازمة للتحويل إلى تطبيق معايير المحاسبة المالية الإسلامية في البنوك الإسلامية الأردنية، وتقديم المقترحات اللازمة لذلك. وذلك من خلال الاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي لإجراء الدراسة، ومن أهم النتائج التي تم التوصل إليها أن المتطلبات اللازمة للتحويل إلى تطبيق معايير المحاسبة المالية الإسلامية متوفرة في البنوك الإسلامية الأردنية، وأن المشكلة التي تواجه البنوك الإسلامية الأردنية للتحويل إلى تطبيق المعايير المحاسبية الإسلامية ناتجة عن الجهات الخارجية عنه ممثلة بالبنك المركزي الأردني وهيئة الأوراق المالية الأردنية وجمعية المحاسبين القانونيين الأردنيين. وقد اقترحت الدراسة على الجهات الخارجية القيام بدفع البنوك الإسلامية لتطبيق معايير المحاسبة الإسلامية فيها، وأوصت الدراسة أيضاً بإجراء مزيد من الدراسات الأكاديمية ذات الصلة. (علي الزغبى، 2013)

**يري الباحث** أن الدراسات السابقة تطرقت إلى المعايير الإسلامية الصادرة عن هيئة المحاسبة الإسلامية من حيث إعداد القوائم المالية وتطبيقها وفعاليتها في المصارف الإسلامية، وتبني معايير التقارير المالية الدولية للمرة الأولى كما في دراسة جودي كما تطرقت إلى دراسة الفرق بين معيار المراجعة بين المعايير الإسلامية والدولية ولم تتطرق إلي معيار الإيجار في المعايير الدولية ومعيار الإجازة المنتهية بالتمليك في المعايير الإسلامية الذي تسعى الدراسة للتطرق إليه.

## 2. التعريف بالهيئة ومعيار الإجازة المنتهية بالتملك

### 1.2.1. التعريف بهيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية:

تم إنشاء هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، سابقاً هيئة المحاسبة المالية للمصارف والمؤسسات المالية الإسلامية، (الهيئة) بموجب اتفاقية التأسيس الموقعة من عدد من المؤسسات المالية بتاريخ 1 صفر 1410هـ الموافق 26 فبراير 1990 في الجزائر، وقد تم تسجيل الهيئة في 11 رمضان 1411هـ الموافق 27 مارس 1991 في دولة البحرين بصفتها هيئة عالمية ذات شخصية معنوية مستقلة لا تسعى إلي الربح (عبد الرحمن النجدي، 2009، 06) وتضم الهيئة أكثر من 200 عضواً من أكثر من 45 بلداً، حتى الآن (ومنها المصارف المركزية والمؤسسات المالية الإسلامية وغيرها من الأطراف العاملة في الصناعة المالية والمصرفية الإسلامية الدولية. وقد حصلت الهيئة على الدعم الكبير لتطبيق المعايير الصادرة عنها، حيث تعتمد هذه المعايير اليوم في مملكة البحرين ومركز دبي المالي العالمي والأردن ولبنان وقطر والسودان وسوريا، كما أن الجهات المختصة في أستراليا واندونيسيا وماليزيا وباكستان والمملكة العربية السعودية وجنوب أفريقيا أصدرت أدلة إرشادية مستمدة من معايير الهيئة وإصداراتها. (بوهرين فتيحة، 2011).

### 2.2. أهداف هيئة المراجعة والمحاسبة الإسلامية:

وتهدف الهيئة إلي تطوير فكر المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، ونشر ذلك الفكر وتطبيقاته عن طريق التدريب وعقد الندوات وإصدار النشرات الدورية وإعداد الأبحاث وغير ذلك من الوسائل، وإعداد وإصدار وتفسير ومراجعة وتعديل معايير المحاسبة والمراجعة لتلك المؤسسات وذلك بما يتفق مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية التي هي المنظم الشامل لجميع مناحي الحياة، وبما يلائم البيئة التي تنشأ فيها تلك المؤسسات، وينمي ثقة مستخدمي القوائم المالية بالمعلومات التي تصدر عنها وتشجيعهم على الاستثمار والإيداع لديها والاستفادة من خدماتها. وفي عام 1419هـ - 1998م تم إدخال تعديلات علي النظام الأساسي للهيئة وشملت هذه التعديلات توسيع أهداف الهيئة، وقد نصت المادة الرابعة من النظام الأساسي المعدل علي أن الهيئة تهدف في إطار أحكام الشريعة الإسلامية إلى: (عبد الرحمن النجدي، ص 09)

1/ تطوير فكر المحاسبة والمراجعة والمجالات المصرفية ذات العلاقة بأنشطة المؤسسات المالية الإسلامية.

2/ نشر فكر المحاسبة والمراجعة المتعلقة بأنشطة المؤسسات المالية الإسلامية وتطبيقاته عن طريق التدريب وعقد الندوات وإصدار النشرات الدورية وإعداد الأبحاث والتقارير وغير ذلك من الوسائل.

3/ إعداد وإصدار معايير المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية وتفسيرها للتوفيق ما بين الممارسات المحاسبية التي تتبعها المؤسسات المالية الإسلامية في إعداد قوائمها المالية وكذلك التوفيق بين إجراءات المراجعة التي تتبع في مراجعة القوائم المالية التي تعدها المؤسسات المالية الإسلامية.

4/ مراجعة وتعديل معايير المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية لتواكب التطور في أنشطة المؤسسات المالية الإسلامية والتطور في فكر وتطبيقات المحاسبة والمراجعة.

5/ إعداد وإصدار ومراجعة وتعديل البيانات والإرشادات الخاصة بأنشطة المؤسسات المالية الإسلامية فيما يتعلق بالممارسات المصرفية والاستثمارية وأعمال التأمين.

6/ السعي لاستخدام وتطبيق معايير المحاسبة والمراجعة والبيانات والإرشادات المتعلقة بالممارسات المصرفية والاستثمارية وأعمال التأمين التي تصدرها الهيئة من قبل كل الجهات الرقابية ذات الصلة والمؤسسات المالية الإسلامية وغيرها ممن يباشر نشاطاً مالياً إسلامياً ومكاتب المحاسبة والمراجعة.

### 3.2. نبذة تاريخية عن إعداد معيار الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك:

قرر المجلس الشرعي في اجتماعه رقم (1) المنعقد في تاريخ 12 ذي القعدة 1419هـ = 27 نوفمبر 1999م. في البحرين إصدار متطلب شرعي للإجارة والإجارة المنتهية بالتملك بتكليف مستشار شرعي، وفي يوم الثلاثاء 13 ذي الحجة 1419هـ = 30 مارس 1999م قررت لجنة الإفتاء والتحكيم تكليف مستشار شرعي لإعداد الدراسة الشرعية ومسودة مشروع المتطلبات الشرعية للإجارة والإجارة المنتهية بالتملك، وفي اجتماع لجنة الإفتاء والتحكيم المنعقد بتاريخ 13، 14 رجب 1420هـ = 22، 23 أكتوبر 1999م، ناقشت اللجنة مسودة مشروع المتطلبات الشرعية للإجارة والإجارة المنتهية بالتملك، وطلبت من المستشار إدخال التعديلات اللازمة في ضوء ما تم من مناقشات وما أبداه الأعضاء من ملاحظات، عرضت مسودة مشروع المتطلبات المعدلة على المجلس الشرعي في اجتماعه رقم (3) المنعقد في البحرين في الفترة 15- 17 ذي القعدة 1420هـ = 21- 23 فبراير 2000م، وأدخل المجلس الشرعي تعديلات على مسودة مشروع المتطلبات الشرعية للإجارة والإجارة المنتهية بالتملك، وقرر إرسالها إلى ذوي الاختصاص والاهتمام لتلقى ما يبدو لهم من ملاحظات تمهيداً لمناقشتها في جلسة الاستماع.

عقدت الهيئة جلسة استماع في البحرين بتاريخ 29، 30 ذي الحجة 1421هـ = 4، 5 أبريل 2000م، وحضرها ما يزيد عن ثلاثين مشاركاً يمثلون البنوك المركزية، والمؤسسات، ومكاتب المحاسبة، وفقهاء الشريعة،

وأستاذة الجامعات، وغيرهم من المعنيين بهذا المجال. وقد تم الاستماع إلى الملاحظات التي أبدت سواء منها ما أرسل قبل جلسة الاستماع أم ما طرح خلالها، وقد تولى بعض أعضاء المجلس الإجابة عن الملاحظات والتعليق عليها.

عقدت لجنة المعايير الشرعية ولجنة الإفتاء والتحكيم اجتماعاً مشتركاً بتاريخ 21 - 23 محرم 1421 هـ = 26 - 28 أبريل 2000م في البحرين للتداول في الملاحظات التي أبدت حول مشروع المتطلبات، وأدخلت التعديلات التي رأتها مناسبة في ضوء المناقشات التي دارت في جلسة الاستماع.

ناقش المجلس الشرعي في اجتماعه رقم (4) المنعقد في المدينة المنورة في الفترة من 25 - 27 صفر 1421 هـ = 29 - 31 مايو 2000م التعديلات التي أدخلتها لجنة الدراسات الشرعية ولجنة الإفتاء والتحكيم، وأدخل التعديلات التي رآها مناسبة واعتمد هذا المعيار باسم المتطلبات الشرعية للإجارة والإجارة المنتهية بالتملك بالإجماع في بعض الفقرات، وبالأغلبية في بعضها على ما هو مثبت في محاضر اجتماعات المجلس.

وقد قرر المجلس الشرعي في اجتماعه رقم (7) المنعقد في مكة المكرمة بتاريخ 9-13 رمضان 1422 هـ = 24-28 نوفمبر 2001م إعادة إصدار جميع المتطلبات الشرعية لصيغ الاستثمار والتمويل لتصبح معايير شرعية، وكونت لجنة لهذا الغرض.

وفي اجتماعه رقم (8) المنعقد في المدينة المنورة بتاريخ 28 صفر - 4 ربيع الأول 1423 هـ = 11 - 16 مايو 2002م، اعتمد المجلس الشرعي إعادة إصدار المتطلبات الشرعية لصيغ الاستثمار والتمويل رقم (2) الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك باسم المعيار الشرعي رقم (9) الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك. ولم يجر أي تغيير جوهري في المضمون. (هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، 2017، ص 256).

#### 4.2. المفهوم العام للإجارة والإجارة المنتهية بالتملك:

الإجارة المقصودة في هذا المعيار: هي إجارة الأعيان وهي عقد يراد به تملك منفعة مشروعة معلومة لمدة معلومة بعوض مشروع معلوم. (هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، 2017)

أيضاً عرفت الإجارة لغة: هي بيع المنفعة، ومعناه الشرعي هو معناه اللغوي، ولذا قال الحنفية:

الإجارة: عقد على المنافع بعوض، (محمد بن علي بن محمد بن عبد الله الشوكاني، 1414، ص 07)، وكما لا يصح تعليق البيع، لا يصح تعليق الإجارة، إلا أن الإجارة يصح إضافتها إلى زمن في المستقبل عند جمهور الفقهاء، على عكس البيع كما ذكر سابقاً، ولم يجز الشافعية إضافة إجارة العين للمستقبل كالبيع. وأجازوا إضافة الإجارة في الذمة، مثل: ألزمت ذمتك حمل متاعي هذا إلى بلد كذا أول شهر كذا؛ لأن الدين يقبل التأجيل، كما

لو أسلم في شيء إلى أجل معلوم. وكذلك يصح عندهم في الأصح في إجارة العين. (وهبة الزحيلي، ص 3804)

## 5.2. مفهوم الإجارة المنتهية بالتمليك حسب المعايير الإسلامية:

للإجارة صورة يعمل بها في المؤسسات المالية الإسلامية تسمى الإجارة المنتهية بالتمليك، وهي إجارة يقترن بها الوعد بتمليك العين المؤجرة إلى المستأجر في نهاية مدة الإجارة أو في أثنائها، ويتم التمليك بإحدى الطرق المبينة في المعيار. (هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، 2002)

كما قرر مجلس مجمع الفقه الإسلامي المنعقد في دورة مؤتمره الخامس بالكويت من 1 إلى 6 جمادى الأولى 1409 هـ/10 إلى 15 كانون الأول (ديسمبر) 1988م بعد اطلاعه على البحوث المقدمة من الأعضاء والخبراء في موضوع (الإيجار المنتهي بالتمليك) واستماعه للمناقشات التي دارت حوله، وبعد الاطلاع على قرار المجمع رقم (1) في الدورة الثالثة بشأن الإجابة عن استفسارات البنك الإسلامي للتنمية فقرة (ب) بخصوص عمليات الإيجار، قرر: (وهبة الزحيلي، ص 5162)

أ- الأولى الاكتفاء عن صور الإيجار المنتهي بالتمليك ببدايل أخرى منها البديلان التاليان:

1/ البيع بالأقساط مع الحصول على الضمانات الكافية.

2/ عقد إجارة مع إعطاء المالك الخيار للمستأجر بعد الانتهاء من وفاء جميع الأقساط الإيجارية المستحقة خلال المدة في واحد من الأمور التالية:

1/ مد مدة الإجارة. 2/إنهاء عقد الإجارة ورد العين المأجورة إلى صاحبها. 3/ شراء العين المأجورة بسعر السوق عند انتهاء مدة الإجارة.

ب- هناك صور مختلفة للإيجار المنتهي بالتمليك تقرر تأجيل النظر فيها إلى دورة قادمة بعد تقديم نماذج لعقودها وبيان ما يحيط بها من ملابسات وقيود بالتعاون مع المصارف الإسلامية لدراستها وإصدار القرار في شأنها.

## 6.2. مشروعية الإجارة من الكتاب والسنة النبوية:

الإجارة مشروعية بالكتاب والسنة والإجماع والمعقول:

من السنة قوله صلى الله عليه وسلم: **من استأجر أجيروا فليعلمه أجره** (ابن ماجه (سنن ابن ماجه 817/2)، وأخرجه الطبراني في الأوسط (انظر مجمع الزوائد للهيثمي 98/4). وقوله: **أعطوا الأجير أجره قبل أن يجف عرقه**.

وقد وقع الإجماع على مشروعيتها. وأما المعقول فلأن الإجارة وسيلة للتيسير على الناس في الحصول على المنافع التي لا يقدر على تملك أعيانها، وأما الإجارة المنتهية بالتملك فهي لا تخرج عن كونها عقد إجارة ترتبت عليه جميع أحكام الإجارة واقترن بها وعد بالتملك في نهاية مدتها، وقد تأكدت مشروعيتها بقرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي الذي فصل الصور الجائزة، وغير الجائزة من صور التأجير المنتهي بالتملك يرى الباحث أن الإجارة المنتهية بالتملك المشروعة تتميز عن البيع الإيجاري (Hire-Purchase) المعمول به في البنوك التقليدية بأن الإجارة التملكية التقليدية تطبق أحكام البيع والإجارة كليهما على العين المؤجرة في آن واحد، ثم تنتقل ملكيتها إلى المستأجر بمجرد دفع آخر قسط من أقساط الأجرة دون أن يكون هناك عقد مستقل للتملك، أما الإجارة المنتهية بالتملك المشروعة، فإنها تطبق فيها أحكام الإجارة على العين المؤجرة إلى نهاية مدة الإجارة، ثم يحصل التملك إلى المستأجر على النحو المبين في المعيار.

## 7.2. نطاق معيار الإجارة والوعد بالاستئجار في الأعيان:

يطبق هذا المعيار على إجارة الأعيان إجارة تشغيلية أو إجارة منتهية بالتملك، سواء كانت المؤسسة مؤجرة أم مستأجرة ولا يطبق هذا المعيار على إجارة الأشخاص (عقد العمل) (هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، 2002).

**والوعد بالاستئجار في الأعيان يكون كالآتي:** (هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، 2017).

1/ الأصل أن تقع الإجارة على عين مملوكة للمؤجر، ويجوز أن يطلب العميل من المؤسسة أن تشتري العين أو تحصل على منفعة أحد الموجودات مما يرغب العميل في استئجاره ويعد بذلك.

2/ تتم عملية التأجير من دون أن يسبقها تنظيم إطار عام حيث يقع إبرام الإجارة مباشرة وهو الأصل، ويجوز تنظيم إطار عام للاتفاقية التي تنظم عمليات الإجارة بين المؤسسة والعميل متضمنة الشروط العامة للتعامل بين الطرفين، وفي هذه الحالة يجب أن يوجد عقد إيجار خاص لكل عملية في مستند مستقل يوقع عليه الطرفان، أو يتبادل إشعارين للإيجاب والقبول مع الإحالة إلى الشروط العامة المبينة في الإطار.

3/ يجوز للمؤسسة أن تطلب من الواعد بالاستئجار أن يدفع مبلغاً محدداً إلى المؤسسة تحجزه لديها لضمان جدية العميل في تنفيذ وعده بالاستئجار وما يترتب عليه من التزامات، بشرط ألا يستقطع منه إلا مقدار الضرر الفعلي بحيث يتم - عند نكول العميل - تحميل الواعد الفرق بين تكلفة العين المراد تأجيرها ومجموع الأجرة الفعلية التي يتم تأجير العين على أساسها للغير، أو تحميله في حالة بيع العين الفرق بين تكلفتها و ثمن بيعها. وهذا المبلغ المقدم لضمان الجدية إما أن يكون أمانة للحفظ لدى المؤسسة فلا يجوز لها التصرف فيه، أو أن يكون أمانة للاستثمار بأن يأذن العميل للمؤسسة باستثماره على أساس المضاربة الشرعية بين العميل والمؤسسة، ويجوز الاتفاق مع العميل عند إبرام عقد الإجارة على اعتبار هذا المبلغ من أقساط الإجارة.

## 8.2. تملك المؤسسة العين المراد إيجارتها أو تملك منفعتها:

1/ يشترط لصحة عقد الإجارة التي تقع على شيء معين أن يسبق العقد تملك العين المراد إيجارتها، أو تملك منفعتها: ودليلاً النهي عن بيع الإنسان ما ليس عنده (أبو داود في سننه 283/3 من حديث حكيم بن حزام)، والإجارة بيع منفعة .

(أ) فإذا كانت العين أو منفعتها مملوكة للمؤسسة فهو الأصل، فيجوز عقد الإجارة عند اتفاق إرادة الطرفين .

(ب) أما إذا كانت العين ستتملكها المؤسسة بالشراء من الواعد بالاستئجار أو من غيره، فلا تتعقد الإجارة إلا بعد تملك المؤسسة العين. ويصح التملك بعقد البيع ولو لم يتم تسجيله باسم المشتري (المؤسسة)، وحينئذ ينبغي أن يحصل المشتري على سند ضد لتقرير الملكية الحقيقية له.

2/ يجوز تملك العين من شخص أو جهة ثم إيجارتها نفسها إلى من تملكها المؤسسة منهم، ولا يجوز اشتراط الإجارة في البيع الذي حصل به تملك المؤسسة للعين.

3/ يجوز لمن استأجر عيناً أن يؤجرها لغير المالك بمثل الأجرة أو بأقل أو بأكثر بأجرة حالة أو مؤجلة ( وهو ما يسمى التأجير من الباطن ) ما لم يشترط عليه المالك الامتناع عن الإيجار للغير أو الحصول على موافقة منه.

4/ يجوز للمستأجر إجارة العين لملكها نفسه في مدة الإجارة الأولى بأقل من الأجرة الأولى أو بمثلها أو بأكثر منها إذا كانت الأجرتان معجلتين ، ولا يجوز ذلك إذا كان يترتب عليها عقد عينة: بتغيير في الأجرة أو في الأجل، مثل أن تقع الإجارة الأولى بمائة دينار حالة، ثم يؤجرها المستأجر إلى نفس المؤجر بمائة وعشرة مؤجلة، أو أن تقع الإجارة الأولى بمائة وعشرة مؤجلة ثم تقع الإجارة الثانية بمائة نقداً، أو أن تكون الأجرة في الإيجارتين واحدة، غير أنها في الأولى مؤجلة بشهر، وفي الثانية بشهرين.

15/ يجوز أن تقع الإجارة على موصوف في الذمة وصفاً منضبطاً، ولو لم يكن مملوكاً للمؤجر ( الإجارة الموصوفة في الذمة ) حيث يتفق على تسليم العين الموصوفة في موعد سريان العقد، ويراعى في ذلك إمكان تملك المؤجر لها أو صنعها، ولا يشترط فيها تعجيل الأجرة ما لم تكن بلفظ السلم أو السلم. وإذا سلم المؤجر غير ما تم وصفه فللمستأجر رفضه وطلب ما تتحقق فيه المواصفات.

16/ يجوز للعميل أن يشارك المؤسسة في شراء العين التي يرغب في استئجارها ثم يستأجر حصة المؤسسة، فتكون الأجرة المقررة للمؤسسة مقابل حصتها في ملكية العين فقط؛ فيصبح المستأجر مالكاً لحصة من العين، ولا تستحق عليه إلا أجرة ما ليس مملوكاً له.

17/ يجوز للمؤسسة توكيل أحد عملائها بأن يشتري لحسابها ما يحتاجه ذلك العميل من معدات وآليات ونحوها مما هو محدد الأوصاف والثلث، بغية أن تؤجره المؤسسة تلك الأشياء بعد حيازة المؤسسة لها حقيقة أو حكماً، وهذا التوكيل مقبول شرعاً، والأفضل أن يكون الوكيل بالشراء غير العميل المذكور إذا تيسر ذلك.

### 3. نشأة معايير المحاسبة الدولية ومعيار الإجارة الدولي (رقم 17):

جاء الاهتمام المتزايد في وضع قواعد محاسبية من قبل الهيئات المهنية منذ بداية النصف الثاني من القرن الماضي حيث لم يكن هنا كأي قواعد مشتركة عملية يجري تطبيقها من قبل ممارسة مهنة المحاسبة وكانت كل من الدول الصناعية تضع القواعد المحاسبية الخاصة بها والتي ترى أنها تتلاءم مع مفاهيمها المحاسبية وقد بقي اصطلاحاً القواعد المحاسبية المتعارف عليها تعبير فني للمحاسبين ومدققي الحسابات مفهوماً يشمل كلما هو متفق عليه في علم المحاسبة ومقبول من قبل الشركات والمؤسسات حتى ولو اختلف في معالجة نفس الموضوع، إن أهمية معايير المحاسبة الدولية والتدقيق جعلت المنظمات المهنية في كثير من دول العالم تهتم بوضع معاييرها الخاصة بها ولعل من أهم المنظمات التي تعمل على إعداد المعايير الدولية مجمع المحاسبين القانونيين الأمريكي الذي بادر في وضع معايير التدقيق منذ العام 1939، تم تشكيل هيئة أو مجلس لمعايير المحاسبة المالية (FASB) (Financial Accounting Standard Board) منذ العام 1973

تطوير لصيغة المبادئ المحاسبية المقبولة قبولاً عاماً (GAAP) Accounting

Principle التي بدأ بها العمل منذ العام 1932 م (www.Arbsag.com تاريخ الاطلاع 2016/10/3)

ويتولى مجلس معايير المحاسبة الدولية تطوير مجموعة عالية الجودة من المعايير المحاسبية العالمية التي تتطلب معلومات تتصف بالشفافية وقابلية المقارنة في البيانات المالية التي يتم إعدادها لأغراض عامة وكان أول معيار تم إصداره عن مجلس معايير المحاسبة الدولية هو المعيار الأول لإعداد التقارير المالية الذي

صدر في حزيران 2003م، وفي الوقت الحالي تشترط 35 دولة استعمال معايير مجلس معايير المحاسبة الدولية من جميع الشركات المحلية المسجلة، وهناك ستة دول أخرى تشترط استعمالها مع بعض الشركات، والاتحاد الأوروبي في 2005م تبنى تطبيق معايير إعداد القوائم المالية بشكل كامل في حسابات شركاتهم. (المجمع العربي للمحاسبين القانونيين، 2003)

يري الباحث أن المعايير المحاسبية نشأت منذ عام 1939 جراء الحاجة إلي وضع قواعد محاسبية من قبل الهيئات المهنية كما يضم تضم مجموعة من الدول التي تتبنى هذه المعايير وكان أول معيار تم إصداره في عام 2003م وهو معيار أعداد التقارير المالية.

### 1.3. مفهوم المعيار المحاسبي الدولي:

يعرف المعيار المحاسبي الدولي بأنه المرشد الأساسي لقياس العمليات والأحداث والظروف التي تؤثر على المنشأة ونتائج أعمالها وإيصال المعلومات إلى المستفيدين والمعيار بهذا المعنى يتعلق بعنصر محدد من أنواع العمليات أو الأحداث أو الظروف. (أحمد نور، 2008، ص 15)

كما عرفته لجنة القواعد الدولية أيضاً بأنه عبارة عن مجموعة قواعد إرشادية يرجع إليها المهنيون لدعم اجتهاداتهم واستلهاهم حكمتهم. (المعيار الدولي رقم 17 الإيجار الصادر عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، 1999).

2.3. تعريف عقد الإيجار المعيار رقم (17) وفق المعايير الدولية: (المعيار الدولي رقم 17 الإيجار الصادر عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، 1999)

عقد الإيجار: هو اتفاقية يعطي المؤجر إلى المستأجر بموجبها حق استخدام أصل لفترة زمنية متفق عليها مقابل دفعة أو سلسلة دفعات.

### 3.3. أنواع عقود الإيجار حسب المعيار الدولي رقم 17:

1/ عقد الإيجار التمويلي: هو عقدي نقل بشكل جوهري كافة المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية أصل، وقد يتم أولاً يتم تحويل حق الملكية في نهاية الأمر.

2/ عقد الإيجار التشغيلي: هو عقد إيجار عدا عن عقد الإيجار التمويلي.

3/ عقد الإيجار غير القابل للإلغاء هو العقد الذي يمكن إلغاؤه في الحالات التالية:

أ - عند حدوث بند طارئ بعيد الاحتمال.

ب - بإذن من المؤجر .

ج - إذا دخل المستأجر في عقد إيجار جديد لنفس الأصل أو لأصل معاد الله مع نفس المؤجر .

د - عند قيام المستأجر بدفع مبلغ إضافي فيه حيث يبدو عند بدء عقد الإيجار أن استمراره مؤكد بشكل معقول .

بدء عقد الإيجار: هو تاريخ اتفاقية الإيجار أو التزام الأطراف بالأحكام الرئيسية لاتفاقية الإيجار أي هما أقرب .

مدة عقد الإيجار : هي الفترة غير القابلة للإلغاء التي تعاقدها المستأجر لاستئجار الأصل بالإضافة إلى أي فترات أخرى يكون فيها للمستأجر حق اختيار الاستمرار في استئجار الأصل مقابل دفعة أخرى أو بدونها، مع وجود التأييد بشكل معقول عند بدء العقد أن المستأجر سوف يمارس حقه بموجب ذلك الخيار .

الحد الأدنى لدفعات عقد الإيجار: هي المبالغ التي يدفعها المستأجر أو قدي طلب منه دفعها طيلة مدة عقد الإيجار، باستثناء بدلا لإيجار المحتمل وتكاليف الخدمات والضرائب التي سيقوم المؤجر بدفعها واستردادها بالإضافة إلى مايلي: (المعيار الدولي رقم 17 الإيجار الصادر عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، 1999)

أ - بالنسبة للمستأجر، أية مبالغ مضمونة من قبله أو من قبل طرف مرتبط به.

ب - بالنسبة للمؤجر، أي مبلغ للقيمة المتبقية مضمون له من قبل أيمن:

1/ المستأجر، 2/ طرف مرتبط بالمستأجر، 3/ طرف ثالث مستقل قادر مالياً على الوفاء بهذا الضمان .

على أنه إذا آن للمستأجر حق خيار شراء الأصل بسعر يتوقع أن يكون أقل بدرجة كافية من القيمة العادلة لأصل في التاريخ الذي يمكن فيه ممارسة هذا الخيار، أي عند بدء عقد الإيجار فإن الحد الأدنى من دفعات الإيجار تشمل الحد الأدنى من المبالغ المستحقة الدفع طيلة فترة الإيجار بالإضافة إلى الدفعة المطلوبة لممارسة حق الشراء هذا .

**القيمة العادلة:** هي المبلغ الذي يمكن مقابله استبدال أصل أو تسوية مطلوب بين أطراف مطلعة وراغبة في عملية على أساس تجاري بحيث العمر الاقتصادي هو إما:

أ - الفترة التي من المتوقع خلالها أن يكون الأصل قابلاً للاستعمال اقتصادياً من قبل مستخدم واحد أو أكثر .

ب - عدد وحدات الإنتاج أو الوحدات المشابهة التي يتوقع الحصول عليها من الأصل من قبل مستخدم واحد أو أكثر .

### 4.3. القيمة المتبقية المضمونة من مبلغ الإيجار هي:

أ - بالنسبة للمستأجر ذلك الجزء من القيمة المتبقية المضمون من قبل المستأجر أو من قبل طرف له علاقة بالمستأجر) قيمة الضمان هي الحد الأعلى من المبلغ الذي يمكن في أي حال أن يصبح مستحق الدفع .

ب - بالنسبة للمؤجر ذلك الجزء من القيمة المتبقية المضمون من قبل المستأجر أو من قبل طرف ثالث ليس له علاقة بالمؤجر والذي ه وقادر ماديا على الوفاء بالالتزامات بموجب الضمان.

**5.3. القيمة المتبقية غير المضمونة:** هي ذلك الجزء من القيمة المتبقية من الأصل المؤجر والذي لا يضمن المؤجر تحقيقه فقط من قبل طرف له علاقة بالمؤجر .

إجمالي الاستثمار في عقد الإيجار : هو إجمالي الحد الأدنى من دفعات الإيجار بموجب عقد إيجار تمويلي من وجهة نظر المؤجر وأية قيمة متبقية غير مضمونة تستحق للمؤجر .

**دخل التمويل غير المكتسب : هو الفرق بين:**

أ - صافي الحد الأدنى من دفعات الإيجار بموجب عقد إيجار تمويلي من وجهة نظر المؤجر وأية قيم متبقية غير مضمونة تستحق للمؤجر .

ب - القيمة الحالية للبند) أ (أعلاه حسب سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار .

**سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار :** هو سعر الخصم عند بدء عقد الإيجار الذي يجعل القيمة الإجمالية لما يلي مساوية للقيمة العادلة للأصل المؤجر :

أ - الحد الأدنى لدفعات عقد الإيجار .

ب - القيمة المتبقية غير المضمونة .

**سعر الفائدة التفاضلي / على الاقتراض للمستأجر:** هو سعر الفائدة الذي يجب أن يدفعه المستأجر فيعقد إيجار مشابه، أو إذا كان من غير الممكن تحديد ذلك السعر الذي كان سيتحمله المستأجر عند بدء عقد الإيجار لاقتراض الأموال اللازمة لشراء الأصل على مدى فترة مماثلة ومع ضمان مماثل .

**الإيجار المحتمل :** هو ذلك الجزء من دفعات الإيجار غير محدد المبلغ ولكنه مبني على عامل آخر عدا عن مجرد مرور الوقت) مثال ذلك النسبة المئوية للمبيعات، مقدار الاستعمال، مؤشرات السعر، أسعار الفائدة في السوق. (المعيار الدولي رقم 17 الإيجار الصادر عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، 1999).

**6.3. عمليات البيع وإعادة الإيجار وفقاً للمعيار الدولي: وتشتمل على:**

1/ عملية البيع وإعادة الإيجار قيام البائع ببيع أصل وإعادة تأجير نفس الأصل للبائع، ويكون عادة بدلا لإيجار وسعر البيع مرتبطين مع بعضهما حيث يتم التفاوض بشأنهما كصفقة، وتعتمد عملية البيع وإعادة الإيجار على نوع عقد الإيجار .

- 2/ إذا نتج عن عملية البيع وإعادة الإيجار عقد إيجار تمويلي يجب عدم الاعتراف في الحال بأية زيادة في عائدات البيع عن المبلغ المسجل على أنها دخل في البيانات المالية للبائع-المستأجر، وبدلاً من ذلك يجب تأجيلها وطفؤها على مدى مدة عقد الإيجار.
- 3/ إذا كانت إعادة الإيجار تمثل عقد إيجار تمويلي اعتبرت العملية بمثابة وسيلة يقوم بموجبها المؤجر بتقديم التمويل للمستأجر واعتبار الأصل أنه ضمان، ولهذا السبب ليس من المناسب اعتبار الزيادة في عائدات البيع عن المبلغ المسجل على أنها دخل، وهذه الزيادة يتم تأجيلها وطفؤها على مدى مدة عقد الإيجار.
- 4/ إذا نجم عن عملية البيع وإعادة الإيجار عقد إيجار تشغيلي وكان من الواضح أن العملية تمت على أساس القيمة العادلة فإنه يجب الاعتراف بأي ربح أو خسارة في الحال، وإذا كان سعر البيع أقل من القيمة العادلة فإنه يجب الاعتراف بأي ربح أو خسارة في الحال، فيما عدا أنه إذا تم تعويض الخسارة بدفعات إيجار مستقبلية بأقل من سعر السوق فإنه يجب تأجيلها وطفؤها بما يتناسب مع دفعات الإيجار على مدى الفترة التي يتوقع استخدام الأصل خلالها، وإذا كان سعر البيع أعلى من القيمة العادلة فإنه يجب تأجيل وطفء الزيادة عن القيمة العادلة على مدى الفترة التي يتوقع استخدام الأصل خلالها.
- 5/ إذا كانت إعادة الإيجار تمثل عقد إيجار تشغيلي وتم تحديد دفعات الإيجار وسعر البيع بمقدار القيمة العادلة اعتبرت هذه العملية عملية بيع عادية، ويتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة في الحال.
- 6/ بالنسبة لعقود الإيجار التشغيلي إذا كانت القيمة العادلة في وقت البيع وعملية إعادة الإيجار أقل من المبلغ المسجل لأصل فإنه يجب الاعتراف في الحال بخسارة تساوي الفرق بين المبلغ المسجل والقيمة العادلة.
- 7/ بالنسبة لعقود الإيجار التمويلي ليس من الضروري إجراء هذا التعديل إلا إذا آن هناك انخفاض في القيمة، وفي هذه الحالة يخفض المبلغ المسجل إلى المبلغ القابل للاسترجاع حسب معيار المحاسبة الدولي الذي يتناول انخفاض قيمة الموجودات. (المعيار الدولي رقم 17 الإيجار الصادر عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، 1999).

#### 4. الخلاصة:

مما سبق يتوصل الباحث إلي مجموعة من النتائج منها:

1/ أن الإجارة حسب المعايير الإسلامية لا تختلف من حيث المفهوم عن الإجارة في المعايير الدولية في أنها أجارة أعيان أو عقارات يبرجي الاستفادة من منفعتها.

2/ تتفصل الإجارة عن الإجارة المنتهية بالتملك بعقد لكل منهما على حدا حسب المعايير الإسلامية بعقد جديد، أما عقود الإيجار والإيجار التملكي يكون بعقد واحد بمجرد الانتهاء من دفع آخر قسط.

3/ أن الإجارة المنتهية بالتملك المشروعة تتميز عن البيع الإيجاري المعمول به في البنوك التقليدية بأن الإجارة التملكية التقليدية تطبق أحكام البيع والإجارة كليهما على العين المؤجرة في آن واحد، ثم تنقل ملكيتها إلى المستأجر بمجرد دفع آخر قسط من أقساط الأجرة دون أن يكون هناك عقد مستقل للتملك، أما الإجارة المنتهية بالتملك المشروعة، فإنها تطبق فيها أحكام الإجارة على العين المؤجرة إلى نهاية مدة الإجارة، ثم يحصل التملك إلى المستأجر على النحو المبين في المعيار.

4/ يحق للمؤسسة أن تطلب من الواعد بالاستئجار أن يدفع مبلغاً محدداً إلى المؤسسة تحجزه لديها لضمان جدية العميل في تنفيذ وعده بالاستئجار وما يترتب عليه من التزامات، بشرط ألا يستقطع منه إلا مقدار الضرر الفعلي عند الرجوع في الإيجار.

5/ يجوز لمن استأجر عيناً أن يؤجرها لغير المالك بمثل الأجرة أو بأقل أو بأكثر بأجرة حالة أو مؤجلة ( وهو ما يسمى التأجير من الباطن ) ما لم يشترط عليه المالك الامتناع عن الإيجار للغير أو الحصول على موافقة منه.

6/ كما أن الإجارة التشغيلية تكون في حالة المصرف مؤجراً يقيد الأصل المقتنى بغرض التأجير بالقيمة التاريخية وفي حالة توقع انخفاض دائم ذي أهمية نسبية من قيمة الأصل المتبقية بعد انتهاء عقد الإجارة يعترف به كخسارة في الفترة التي تم فيها الانخفاض حسب المعايير الإسلامية.

#### 6. التوصيات:

يوصي الباحث الجامعات وكليات الاقتصاد وكليات الشريعة عقد الورش والندوات للتوضيح أوجه الشبه والاختلاف في القضايا الاقتصادية وخصوصاً المحاسبية المعاصرة المستجدة.

## 7. المراجع:

1. أحمد نور، وشحاتة السيد نور، (2008)، "مبادئ المحاسبة والمفاهيم والإجراءات المحاسبية طبقاً لمعايير المحاسبة المصرية"، الإسكندرية: الدار الجامعية.
2. أخرجه ابن ماجه (سنن ابن ماجه 817/2)، وأخرجه الطبراني في الأوسط (انظر مجمع الزوائد للهيتمي 98/4).
3. أخرجه أبو داود في سننه 283/3 من حديث حكيم بن حزام.
4. بوهرين فتيحة، (2011)، "فعالية تطبيق معايير المحاسبة الدولية في الرقابة الخارجية على المصارف التجارية - دراسة حالة بنك الجزائر"، الملتقى الدولي الأول لمعهد العلوم الاقتصادية، التجارية وعلوم التسيير بعنوان: الاقتصاد الإسلامي، الواقع، ورهانات المستقبل.
5. جودي محمد رمزي، (2012)، "تبني معايير التقارير الدولية للمرة الأولى للمعيار (1)"، مجلة أبحاث اقتصادية وإدارية، العدد الثاني عشر ديسمبر 2012م.
6. رواه ابن ماجه في سننه 817/2؛ وانظر مجمع الزوائد للهيتمي طبعة دار الريان للتراث ودار الكتاب العربي 98/4.
7. عبد الرحمن النجدي، (2009)، "المعايير الشرعية المحاسبية للمؤسسات المالية الإسلامية"، معهد الإسلامي للبحوث والتدريب - البنك الإسلامي للتنمية بجدة، المملكة العربية السعودية.
8. علي الزغبى، (2012)، "تحو تطبيق معايير المحاسبة الإسلامية في البنوك الإسلامية الأردنية دراسة ميدانية"، المؤتمر العلمي الثاني لكلية إدارة الأعمال في جامعة عجلون الوطنية حول الخدمات المصرفية الإسلامية بين النظرية والتطبيق، المملكة الأردنية.
9. قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي رقم 110 (12/4)
10. المجمع العربي للمحاسبين القانونيين، "المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية"، المملكة الأردنية الهاشمية.
11. محد ياسين رحاحلة، (2011)، "دراسة مقارنة لمعايير التدقيق والمراجعة الإسلامية مع المعايير الدولية الصادرة عن الاتحاد الدولي للمحاسبين القانونيين"، العدد الأول (1)، المجلد السابع، المجلة الأردنية للدراسات الإسلامية.
12. محمد بن علي بن محمد بن عبد الله الشوكاني، (1414)، فتح القدير دمشق، دار ابن كثير.
13. مجلس معايير المحاسبة الدولية، 1999، "المعيار الدولي رقم 17".
14. هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، 2002، "المعيار الشرعي للإجارة والإجارة المنتهية بالتملك".
15. هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، 2017، "المعيار الشرعي للإجارة والإجارة المنتهية بالتملك".
16. وهبة الزحيلي، "الفقه الإسلامي وأدلته"، دمشق: دار الفكر للنشر، دت ، ج 5.