

المعالجة المحاسبية للتأجير التمويلي: —

إذا تم تصنيف العقد كعقد تأجير تمويلي وفقاً لتعليمات ترخيص شركات التأجير التمويلي (المادة 11) الصادرة عن الهيئة. يتوجب على المؤجر و المستأجر الالتزام بما يلي:

المؤجر

- إقفال حساب الأصل المؤجر و استبعاده من بين الأصول الواردة في قائمة المركز المالي واثبات قيمة الاستثمار الإجمالي في حساب مستقل باسم « مديني عقود الإيجار».
- إثبات العائد غير المكتسب وذلك بالفرق بين قيمة إجمالي الاستثمار والقيمة العادلة للأصل المؤجر في تاريخ نشأة الإيجار.
- عدم احتساب أي استهلاك للأصل المؤجر في سجلات المؤجر خلال فترة الإيجار.

المستأجر

- على المستأجر إثبات الإيجار الرأسمالي في سجلاته كأصل مستأجر والالتزام في نفس الوقت وذلك بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار. أو القيمة السوقية العادلة للأصل في تاريخ نشأة الإيجار. أيهما اقل، ويرجع السبب في ذلك إلى انه لا يجوز إثبات قيمة الأصل بقيمة تزيد عن قيمته العادلة. ويتطلب احتساب القيمة الحالية ضرورة احتساب الحد الأدنى لدفعات الإيجار. ومعرفة معدل الخصم الملائم.
- استهلاك الأصل المستأجر (ما عدا الأراضي) و تحديد فترة الاستهلاك بمقدار العمر الافتراضي الاقتصادي المتبقي للأصول المستأجرة. ويجب فصل الأصول المستأجرة عن الأصول المملوكة.

تعليمات ترخيص شركات التأجير التمويلي —

قامت هيئة سوق رأس المال الفلسطينية (الهيئة) و بالاستناد لأحكام المواد (3) و (26) من قانون هيئة سوق رأس المال رقم 13 لسنة 2004 بإصدار «تعليمات ترخيص شركات التأجير التمويلي» (التعليمات)

بتاريخ 16 / 04 / 2007 لتصبح سارية المفعول منذ ذلك التاريخ.

حرصت الهيئة في سياق إعدادها لتلك التعليمات أن تكون مبسطة ومنسجمة مع الواقع العملي لهذا القطاع بهدف تشجيعه والمساهمة في نموه كونه وسيلة فاعلة لحيازة و زيادة رأس المال.

أهم المعايير لمزاولة المهنة:

- اشترطت التعليمات وفقاً للمادة رقم (4) للحصول على الترخيص:
1. أن يكون المؤجر مسجلاً كشركة مساهمة لدى مراقب الشركات وفقاً لأحكام قانون الشركات الساري في فلسطين.
 2. أن لا يقل رأس المال المدفوع للشركة عن (500,000) نصف مليون دولار أمريكي.
 3. أن يتم تزويد الهيئة بنسخة مصدقة حسب الأصول عن عقد تأسيس الشركة ونظامها الداخلي وشهادة تسجيلها. والبيانات المالية المدققة لها لثلاث سنوات منصرمة. إلا إذا كانت الشركة حديثة التأسيس.

الإفصاح:

- وفقاً للتعليمات يتوجب على شركة التأجير التمويلي الإفصاح للهيئة عما يلي:
1. البيانات المالية المدققة سنوياً.
 2. أية بيانات مالية أخرى قد تطلبها الهيئة من حين لآخر.
 3. أية معلومات جوهرية متعلقة بنشاطها والتي تؤثر على العلاقة بينها كمؤجر وبين المستأجر بخصوص المأجور أو طبيعة التعاقد بما في ذلك عقود التأجير التمويلي والتعديلات التي تطرأ عليها فور حدوثها.
 4. المعلومات الجوهرية التي تؤثر على مركزها المالي واستثماراتها.

هيئة سوق رأس المال الفلسطينية

البيهره- فلسطين

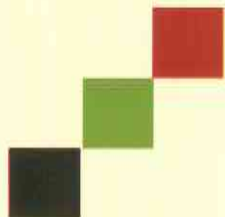
هاتف: (970) 2 2973334 فاكس: (970) 2 2973563

الموقع الإلكتروني: www.pcma.ps

بريد الإلكتروني: mfisd@cma.gov.ps

هيئة سوق رأس المال الفلسطينية

نشاط التأجير التمويلي أهميته ومزاياه



مفهوم التأجير التمويلي

يتلخص مفهوم التأجير التمويلي في استعمال الأصول عوضاً عن امتلاكها، مما يؤدي إلى خلق الفرص لتحقيق الثروة حيث يقوم المؤجر بشراء هذه الأصول ونقل حيازتها إلى المستأجر بشروط معينة، وبذلك يكون المستأجر قد حصل على الأصول الرأسمالية اللازمة لأغراض مشروعه دون الحاجة إلى استثمار جزء من أمواله في هذه الأصول أو اللجوء إلى التمويل المباشر من البنوك.

فالتأجير التمويلي إذاً هو ترتيب تعاقدى يسمح للمستأجر بأن يستخدم أصلاً (المأجور) يملكه طرف آخر (المؤجر) لفترة زمنية محددة، وهو نوع من أنواع تمويل الدين حيث يحتفظ المؤجر بملكية المأجور في حين تنتقل منافع ومخاطر الملكية إلى المستأجر الذي يستخدمه لقاء دفعات زمنية متوسطة أو طويلة المدى. ويصنف هذا النوع من العقود عقداً تموالياً (رأسمالياً) إذا توفرت فيه أي من الحالات التالية:

- إذا نص على انتقال ملكية المأجور في نهاية العقد.
- إذا تضمن شرطاً يجيز نقل ملكية المأجور إلى المستأجر في نهاية فترة العقد مقابل سعر محدد.
- إذا زادت مدة العقد عن 75% من العمر التقديري للمأجور.
- إذا كانت القيمة الحالية لمجموع بدل الإيجار المتفق عليه في العقد لا تقل عن 90% من القيمة العادلة للأصل المستأجر بتاريخ نشأة العقد.

وفيما يلي بعض المصطلحات الهامة ذات العلاقة بالتأجير التمويلي:

عقد التأجير التمويلي: العقد الذي يترتب عليه تحويل جوهري لمنافع ومخاطر ملكية المأجور إلى المستأجر الذي ينتفع بالمأجور مقابل إيجار يدفع للمؤجر على أقساط و يبرم وفق تعليمات الهيئة.

المأجور: كل عين أو مال أو أصول منقولة أو غير المنقولة تكون محلاً للعقد.

المؤجر: الشركة المساهمة التي تمارس نشاط التأجير التمويلي.
المستأجر: الشخص (الطبيعي أو الاعتباري) المنتفع بالمأجور بموجب العقد.

الحد الأدنى لدفعات الإيجار: المبالغ التي يلتزم المستأجر بسدادها - أو يتوقع سدادها- للمؤجر والتي تتعلق بالمأجور، ويتضمن ما يلي:

1. دفعات الإيجار (مخصوصاً منها تكلفة تنفيذ العقد إذا كانت ضمن الدفعات الدورية للإيجار).
 2. القيمة المتبقية المضمونة، وهي عبارة عن:
 - أ - المبلغ المؤكد أو الذي يمكن تحديده والذي يكون للمؤجر الحق في إلزام المستأجر بشراء الأصل به، أو.
 - ب - المبلغ الذي يضمن المستأجر أو طرف ثالث للمؤجر الحصول عليه عند بيع الأصل في نهاية الإيجار.
- العائد غير المكتسب:** الفرق بين قيمة إجمالي الاستثمار (مجموع دفعات الإيجار مضافاً إليها القيمة المتبقية غير المضمونة) و القيمة العادلة للأصل المؤجر في تاريخ نشأة الإيجار.

أهمية التأجير التمويلي

يعتبر التأجير التمويلي وسيلة من وسائل التمويل التي تؤدي إلى فتح قنوات جديدة وفعالة لتوظيف الأصول والأموال المدخرة وبما أن التمويل يكون عادةً طويل الأمد فإن العائد عليه يكون مجز خاصة إذا ما توفرت حوافز اقتصادية وضريبية و جمركية.

ويلعب التأجير التمويلي دوراً أساسياً في تزويد المشروعات بما تحتاجه من أصول رأسمالية لازمة لأنشطتها، مما يجعله من أكفأ نظم التمويل وأقدرها خاصة في ظل عدم قدرة سوق الإقراض على استيعاب كافة الاحتياجات التمويلية للاستثمار الرأسمالي لأسباب عديدة منها درجة التصنيف الائتماني للمقترض وعدم قدرة الأخير على توفير الضمانات الملموسة التي عادة ما يطلبها المقرض لإتمام صفقة التمويل.

مزايا التأجير التمويلي

مزايا المؤجر:

- يوفر مجالاً واسعاً للاستثمار بعوائد مناسبة وبضمان كاف قوامه ملكية الأصول المؤجرة ذاتها.
- يؤدي إلى زيادة المبيعات لرغبة بعض المستأجرين في اقتناء هذه المعدات خاصة بعد تجربتها واستخدامها.
- يعتبر أفضل للمؤجر من نظام البيع بالتقسيط نظراً لسهولة تطبيقه.
- يستفيد المؤجر من الإعفاءات الضريبية والجمركية التي يتمتع بها المستأجر وفقاً للقانون.
- يشكل وسيلة تمويل يمكن إضافتها لنطاق الخدمات التي تقدمها المؤسسات المالية لعملائها.

- يستطيع المالك استثمار الأصل الذي يملكه دون أن يضطر للتخلي عن ملكيته وإنما يتم نقل المنفعة فقط.
- يمكن للمؤجر أن يحقق عوائد جيدة ومضمونة خلال مدة سريان العقد بما يوفر له تدفقات نقدية مستمرة.
- يقلل من حدة تأثير التقلبات الاقتصادية على المؤجر لأن عقود التأجير التمويلي بشكل عام لا تتطلب رساميل كبيرة لإبرامها.
- يقلل من مخاطر منح الائتمان بالنسبة للمؤجر. وذلك لسرعة استعادة الأصل في حال عدم التزام المستأجر بالدفع.
- يعتبر تسجيل بيانات العقود لدى الهيئة حجة قانونية على الكافة بصحة هذه البيانات منعا لأي تلاعب أو تزوير.

مزايا المستأجر:

- تمكن المستأجر من حيازة الأصول الرأسمالية اللازمة لمشروعه دون أن يضطر إلى تجميد جزء كبير من أمواله إذا ما قام بشرائها، مما يوفر لمشروعه مستوى أعلى من السيولة.
- يعتبر الطريقة الوحيدة للحصول على حق استعمال أصول رأسمالية من قبل المستأجر لأجل طويل دون الحاجة إلى زيادة قاعدة رأسمال منشأته.
- يساهم في تسهيل عمليات التجديد والتحديث ومواكبة التطور التكنولوجي مما يزيد من القدرة التنافسية لمنتجات المستأجر.
- يستطيع المستأجر سداد إيجار الأصول من عائد إنتاج هذه الأصول مما يخفف من أعبائه المالية ويمكنه من ضبط تدفقاته النقدية.
- يستفيد المستأجر من المزايا الضريبية لعملية التأجير التمويلي حيث أن قيمة دفعات الإيجار يتم اقتطاعها من الوعاء الضريبي للمشروع باعتبارها تكاليف لازمة للحصول على الدخل الخاضع للضريبة وفقاً للقانون.
- الاستفادة من أية تخفيضات جمركية وفقاً للقانون.
- تعتبر شروط التأجير التمويلي للأصول بالنسبة للمستأجر أكثر يسراً وملاءمة من الاقتراض خاصة وأنه لا يترتب عليه توفير ضمانات ملموسة.
- الانتفاع بالأصول المستأجرة في ظل أحوال اقتصادية متغيرة.
- المساهمة في زيادة العائد على حقوق الملكية إذا تم استثمار الأصول المستأجرة بشكل فعال (مقارنة بالشراء).