

**الأسس والمعالجات المحاسبية والزكوية
لعقود الإجارة المنتهية بالتملك
دكتور/ فرحات الصافي علي عبد الهادي (*)**

قائمة بالمصطلحات المستخدمة في البحث

استخدم الباحث مصطلحات مختصرة لجمل مطولة ، وذلك لغرض التسهيل
في النطق والكتابة والعناوين، ويمكن بيان ذلك من خلال الجدول التالي .

مسلسل	المصطلح قبل الاختصار	المصطلح بعد الاختصار
١	هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية	الهيئة.
٢	المعايير المحاسبية والشرعية الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية بشأن الإجارة المنتهية بالتملك.	معايير الهيئة .
٣	معايير المحاسبة الدولية والأمريكية والبريطانية والسعودية الصادرة بشأن الإجارة المنتهية بالتملك.	معايير المحاسبة السائدة.
٤	معايير المحاسبة السائدة ومعايير الهيئة .	معايير المحاسبة الصادرة.

مقدمة البحث :

لقد من الله علينا بدين شامل لكل نواحي الحياة، فما من نازلة بالمسلمين إلا ولها في هذا الدين حكما، وأبان ذلك في قوله تعالى: ﴿وَنَزَّلْنَا عَلَيْكَ الْكِتَابَ تَبْيِينًا لِكُلِّ شَيْءٍ﴾ [النحل: ٨٩].

وهذه أعظم نعمة أنعم الله بها على الأمة الإسلامية، ولكي نستشرك هذه النعمة فلا بد أن نتعايش دائماً وأبداً في البحث العلمي خاصة في المعاملات المالية المعاصرة، ومنها الإجارة المنتهية بالتمليك كأحد الأدوات الهامة المستحدثة لتطوير وسائل التمويل والاستثمار.

وعلى الرغم من ظهور هذه الأداة التمويلية منذ فترة ليست بالقليلة وإن كانت قد انتقلت حديثاً إلى الدول الإسلامية من خلال المصارف الإسلامية التي جعلتها جزءاً من العمليات الأساسية التي تقوم بها، إلا أن المتتبع لهذه الاداء يجد أنها من أكثر الموضوعات التي ثار حولها جدلاً كبيراً في كثير من الجوانب المتعلقة بها كالإقتصادية والمالية أو القانونية والتنظيمية أو المحاسبية أو الشرعية، فقد واكب انتشارها في معظم دول العالم اهتمام متزايد في مجال إصدار القوانين والتشريعات، كما ظهر هذا الاهتمام بوضوح في مجال الدراسات المحاسبية خاصة فيما يتعلق بالقياس والإفصاح عن نتيجة الأعمال والمركز المالي بما يتفق مع المبادئ المحاسبية المتعارف عليها، وقد أثمر هذا الاهتمام في إصدار مجموعة من المعايير التي تحكم المحاسبة عن عقود الإجارة بصفة عامة وعقود الإجارة التمويلية في دفاتر المؤجرين والمستأجرين. أما في الفقه الإسلامي فقد ثار حول هذه الأداة المستحدثة جدل فقهي كبير حول مشروعيتها، حيث رأى بعض الفقهاء جوازها، ورأى البعض الآخر عدم

جوازها، كما رأى فريق ثالث جوازها لكن بشروط معينة، ولكل رأي أدلته وحججه وأسانيده، وبالطبع تتأثر المعالجات المحاسبية باختلاف هذه الآراء من حيث متطلبات القياس والإثبات والعرض والإفصاح.

وعلى الرغم من كثرة الدراسات والأبحاث حول هذا الموضوع خاصة في السنوات الأخيرة إلا أنها لم تحسم القضية بشكل نهائي فالدراسات متعددة والآراء التي تضمنتها متباينة والتعديلات ما زالت مستمرة، بالإضافة إلى ذلك أن هناك جانباً هاماً في حياة المسلم يتعلق بهذا الموضوع ولا يمكن أن يفصل عنه في كل صوره من صوره المتعددة فهو حاضر مع كل رأي وكل تكييف فقهي وكل معالجة محاسبية، وعلى الرغم من ذلك إلا أنه لم ينل حظه من البحث. ألا وهو الحكم الزكوي والمحاسبة الزكوية للإجارة المنتهية بالتملك سواء في دفاتر المؤجر أو المستأجر .

ومن هنا جاءت فكرة هذا البحث لإلقاء الضوء على هذا النوع من العقود بدراسة صورها المختلفة في ضوء الفقه الإسلامي والفقه المحاسبي وتأثير ذلك على قياس الوعاء الزكوي في دفاتر كل من المؤجر والمستأجر.

طبيعة المشكلة :

تمثل الزكاة الركن الثالث من أركان الإسلام، الذي حدد بكل دقة مصارفها الثمانية في قوله تعالى: ﴿إِنَّمَا الصَّدَقَتُ لِلْفُقَرَاءِ وَالْمَسْكِينِ وَالْعَمِلِينَ عَلَيْهَا...﴾ [التوبة: ٦٠]، وقد اخضع المشرع الإسلامي جميع الأموال للزكاة متى توافرت فيها شروط محددة، ولذا يتميز وعاء الزكاة بالطهارة والسعة والشمول والعمومية، ففي حين كانت الأموال التي تمثل وعاء الزكاة في عهد الرسول ﷺ: أربعة أنواع فقط: «الأنعام السائمة، النقود من الذهب والفضة، الزروع والثمار، الكنوز»، إلا أن هذا

الوعاء اتسع ليشمل كل مال نام تحقيقاً أو تقديراً مستحدثاً في كل عصر من عصور الزمن، وعليه فإن هذا الموضوع سوف يظل ملازماً للبحث والدراسة حتى نهاية النشاط الاقتصادي والمالي بانتهاء الحياة الدنيا، لذلك يهتم فقهاء المسلمين على مر العصور بالأموال الناتجة من الأنشطة المستحدثة بالدراسة والتحليل لبيان مدى إخضاعها لأحكام وقواعد الزكاة.

ومن أهم هذه الأموال المستحدثة الأموال الناتجة من عمليات الإجارة المنتهية بالتملك والتي صاحبها مشكلات متعددة ومسائل جدلية كثيرة - سواء الفقهية أو المحاسبية أو القانونية - ففي ظل تعدد الصيغ والآراء والممارسات والمعايير المحاسبية الصادرة في هذا الشأن، فسوف ينتج عن ذلك أثراً مباشراً على الحكم والمعالجات الزكوية لهذا النشاط، وبالتالي فهناك حاجة عملية وضرورة شرعية لبيان الأسس والمعالجات المحاسبية في ضوء معايير المحاسبة الصادرة وإرادة أطراف العقد، ومدى تأثير ذلك على الحكم والوعاء الزكوي لهذا النشاط.

وتأسيساً على ما سبق فإن هذا البحث سوف يحاول الإجابة على التساؤلات الآتية:

- ما التصنيف الصحيح لعقد الإجارة المنتهي بالتملك في ضوء معايير المحاسبة الصادرة؟
- ما التصنيف الصحيح لعقد الإجارة المنتهي بالتملك في ضوء النية والجوهر الحقيقي؟
- ما الحكم الزكوي لعقد الإجارة المنتهي بالتملك في ضوء معايير المحاسبة الصادرة؟

الأسس والمعالجات المحاسبية والزكوية لعقود الإجارة المنتهية بالتملك

د/ فرحات الصافي علي عبد الهادي

- ما الحكم الزكوي لعقد الإجارة المنتهي بالتمليك في ضوء النية والجوهر الحقيقي لهذا العقد؟
 - ما أوجه الاتفاق والاختلاف بين المعالجات الزكوية لعقد الإجارة المنتهي بالتمليك في ضوء معايير المحاسبة الصادرة؟
 - ما التعديلات المطلوبة على معايير المحاسبة الصادرة بشأن الإجارة المنتهية بالتمليك لتتوافق مع فقه الزكاة؟
 - ما المعايير الحاكمة لتحديد الحكم الزكوي لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك؟
- وهذه التساؤلات وغيرها تتطلب دراسة تحليلية تفصيلية لبيان الحكم والمعالجات الزكوية الصحيحة لهذه الاداة المستحدثة.

أهداف البحث:

- يهدف البحث أساساً إلى بيان الأسس المحاسبية والحكم والمعالجات الزكوية لعقد الإجارة المنتهي بالتمليك في ضوء معايير المحاسبة الصادرة، وتفصيلاً إلى:
- ١- تصنيف عقد الإجارة المنتهي بالتمليك لتحديد الحكم والمعالجات الزكوية في ضوء معايير المحاسبة الصادرة، وفي ضوء النية وجوهر العقد .
 - ٢- بيان المعالجات الزكوية لعقد الإجارة المنتهي بالتمليك في ضوء معايير المحاسبة الصادرة، وفي ضوء النية وجوهر العقد.
 - ٣- استنتاج المعايير الحاكمة لتحديد الحكم والمعالجات الزكوية لعقد الإجارة المنتهي بالتمليك .

أهمية البحث:

يكتسب هذا البحث أهمية خاصة للأسباب والمبررات الآتية:

١- انتشار عقود الإجارة في الفترة الأخيرة، مع تعدد صورها، والاجتهادات والفتاوى الفقهية، والمعايير المحاسبية الصادرة بشأنها، مما يستدعي دراسة وتحليل تأثير هذه الاختلافات على الحكم والمعالجات الزكوية لعمليات الإجارة المنتهية بالتملك.

٢- نالت الإجارة المنتهية بالتملك حظاً وفيراً من الدراسات في معظم الجوانب - وإن كانت ما زالت مستمرة - عدا الجانب الزكوي، وهذا يعطي للبحث أهمية خاصة.

٣- دعم المؤسسات المالية الإسلامية في بيان الحكم والوعاء الزكوي لصيغة هامة من صيغ التمويل التي أصبحت تشكل جزءاً كبيراً من أعمال هذه المؤسسات.

نطاق البحث:

سيتم التركيز في هذا البحث على الجوانب المحاسبية لزكاة عقد الإجارة المنتهي بالتملك دون عقود الإجارة الأخرى، ودون الدخول في الجدل الفقهي فيما يخص شرعية هذا العقد إلا في حدود متطلبات البحث.

فروض البحث:

يقوم البحث على عدة فروض من أهمها ما يلي:

١ - لا يوجد اختلاف في المعالجة المحاسبية لعقد الإجارة المنتهي بالتملك بين معايير المحاسبة الصادرة.

٢- لا يوجد اختلاف في الحكم والمعالجة الزكوية لعقد الإجارة المنتهي بالتملك بين معايير المحاسبة الصادرة.

٣- لا توجد معايير حاكمه لتحديد الحكم والمعالجة الزكوية لعقد الإجارة المنتهي بالتملك.

خطة البحث:

تقوم خطة البحث على دراسة نظرية تطبيقية داخل إطار يتكون من خمسة فصول كما يلي:

مقدمة البحث:

المبحث الأول: طبيعة عقد الإجارة المنتهي بالتملك:

١/١: مفهوم الإجارة المنتهية بالتملك.

٢/١: أهمية الإجارة المنتهية بالتملك.

٣/١: الجوهر الحقيقي لصور الإجارة المنتهية بالتملك.

المبحث الثاني: الأسس والمعالجات المحاسبية لعقد الإجارة المنتهي بالتملك:

١/٢: الأسس والمعالجات المحاسبية للأصول المقتناة بغرض الإجارة المنتهية بالتملك.

٢/٢: الأسس والمعالجات المحاسبية لدفعات الإجارة المنتهية بالتملك.

٣/٢: الأسس والمعالجات المحاسبية للتكاليف والمصروفات المتعلقة بالإجارة المنتهية بالتملك.

٤/٢ : الأسس والمعالجات المحاسبية لبعض الحالات الخاصة المتعلقة بالإجارة المنتهية بالتملك.

المبحث الثالث : الأسس والمعالجات الزكوية لعقد الإجارة المنتهي بالتملك في ضوء معايير الهيئة:

١/٣ : تصنيف عقد الإجارة المنتهي بالتملك في ضوء معايير الهيئة.

٢/٣ : الحكم الزكوي لعقد الإجارة المنتهي بالتملك في ضوء معايير الهيئة.

٣/٣ : المعالجات الزكوية لعقد الإجارة المنتهي بالتملك في ضوء معايير الهيئة.

المبحث الرابع : الأسس والمعالجات الزكوية لعقد الإجارة المنتهي بالتملك في ضوء معايير المحاسبة السائدة:

١/٤ : تصنيف عقد الإجارة المنتهي بالتملك في ضوء معايير المحاسبة التقليدية.

٢/٤ : الحكم الزكوي لعقد الإجارة المنتهي بالتملك في ضوء معايير المحاسبة السائدة .

٣/٤ : المعالجات الزكوية لعقد الإجارة المنتهي بالتملك في ضوء معالجات معايير المحاسبة السائدة.

المبحث الخامس : الحكم والمعالجات الزكوية لعقد الإجارة المنتهي بالتملك في ضوء النية وجوهر العقد: الإشكاليات والمعايير:

١/٥ : تصنيف عقد الإجارة المنتهي بالتملك في ضوء النية وجوهر العقد.

٢/٥ : الحكم الزكوي لعقد الإجارة المنتهي بالتملك في ضوء النية وجوهر العقد .

الأسس والمعالجات المحاسبية والزكوية لعقود الإجارة المنتهية بالتملك
د/ فرحات الصافي علي عبد الهادي

٣/٥ : المعالجات الزكوية لعقد الإجارة المنتهي بالتمليك في ضوء النية وجوهر العقد.

٤/٥ : الإشكاليات الفقهية للمعالجة الزكوية لعقد الإجارة المنتهي بالتمليك في ضوء النية وجوهر العقد.

٥/٥ : المعايير الحاكمة لحكم ونوع الزكاة في عقد الإجارة المنتهي بالتمليك .

النتائج والتوصيات العامة للبحث .

مراجع البحث .

المبحث الأول طبيعة عقد الإجارة المنتهي بالتملك

تقديم:

ما زال مصطلح الإجارة المنتهية بالتملك محل جدل كبير لم يحسم بعد من قبل العديد من المحاسبين والفقهاء وغيرهم، ومما لا شك فيه أن هذا الأمر سوف يؤثر بالطبع على الحكم والمعاملات الزكوية، ومن مظاهر ذلك - على سبيل المثال: نوع الزكاة، الإعفاء أو الإخضاع الزكوي لبعض الصور أو التطبيقات بالمخالفة أو التضخيم أو التخفيض في الوعاء الزكوي نتيجة التفسير الخاطئ لبعض المعاملات الزكوية.

ومن ثم فقد رأى الباحث أن يخصص هذا المبحث لتحديد بعض المفاهيم والصور المحاسبية المتعلقة بالإجارة المنتهية بالتملك، وذلك من خلال ما يلي:

١/١: مفهوم الإجارة المنتهية بالتملك :

أولاً: تعريف الإجارة المنتهية بالتملك عند الفقهاء :

بما أن هذا العقد يجمع غالباً تأجيراً وبيعاً، ولكل منهما خصائص تميزه عن غيره، فقد وقع الإشكال في فهمه، لذلك نجد أن كثيراً من الفقهاء المعاصرين يهتمون ببيان صور هذه الإجارة وتكييفها الفقهي دون التركيز على تعريف فقهي شامل يوضح هذه المسألة.

وفيما يلي بعض التعريفات من قبل بعض الفقهاء المعاصرين :

- ١ - هو عقد بين طرفين يؤجر فيه أحدهما لآخر سلعة معينة مقابل أجر معينة يدفعها المستأجر على أقساط خلال مدة محددة، تنتقل بعدها ملكية السلعة للمستأجر عند سداده لآخر قسط بعقد جديد^(١).

(١) خالد بن عبد الله بن براك الحافي، «الإجارة المنتهية بالتملك في ضوء الفقه الإسلامي»، الرياض، بدون ناشر، ط٢، ١٤٢١هـ، ص ٦٠.

- ٢ - هو تملك المنفعة ثم تملك العين نفسها في آخر المدة^(١).
- ٣ - هو أن يتفق الطرفان على إجارة شيء لمدة معينة بأجرة معلومة - قد تزيد على أجرة المثل - على أن تنتهي بتملك العين المؤجرة للمستأجر^(٢).
- ٤ - هي إجارة يقترن بها الوعد بتملك العين المؤجرة إلى المستأجر في نهاية مدة الإجارة أو في أثنائها، ويتم التملك بأحد الطرق المبينة في المعيار^(٣).
- ومن خلال هذه المفاهيم وبعض المفاهيم الأخرى التي اطلع عليها الباحث يتبين أنها تركز على تصنيف هذا العقد على أنه عقد إجارة تطبق عليه أحكام الإجارة على أن ينتهي بتملك الأصول المؤجرة للمستأجر .
- ثانيا : تعريف الإجارة المنتهية بالتملك عند المحاسبين :
- ١ - تعريف المعيار المحاسبي الدولي رقم (١٧) : «هو عقد يحيل بشكل جوهري كافة المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية أصل وقد يتم أو لا يتم تحويل حق الملكية في نهاية الأمر»^(٤).
- ٢ - تعريف المعيار المحاسبي الصادر عن الهيئة رقم (٨) المعدل : «هو إجارة تنتهي

(١) حسن علي الشاذلي، «الإيجار المنتهي بالتملك»، ضمن بحوث مجلة مجمع الفقه الإسلامي بجددة، العدد الخامس (٢٦١٢/٤).

(٢) علي محي الدين القرة، «الإجارة وتطبيقاتها المعاصرة»، (الإجارة المنتهية بالتملك)، ضمن بحوث مجلة مجمع الفقه الإسلامي بجددة، العدد الثاني عشر (٤٧٧/١).

(٣) هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، «المعايير الشرعية - المعيار رقم ٩»، المنامة - البحرين، ١٤٣٢هـ/ ٢٠١٠م، ص ١٢٧.

(٤) جمعية المجمع العربي للمحاسبين القانونيين، «المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية»، عمان - المملكة الأردنية الهاشمية، ٢٠١٠م، ص ٥٥٢.

بتملك المستأجر الموجودات المؤجرة»^(١) مع تحديد صورته بأربع صور سوف نناقشها فيما بعد

٣ - تعريف المعيار المحاسبي السعودي رقم (١٤): هو اتفاق تعاقدى بين طرفين (المؤجر والمستأجر) يملك بمقتضاه المؤجر للمستأجر منافع استخدام أصل مملوك للمؤجر، وذلك خلال فترة معينة، مقابل مبلغ نقدي يدفع دورياً يطلق عليه دفعة الإيجار^(٢).

٤ - تعريف شتا: هي الإجارة التي تنتهي بتملك المستأجر الأصل المؤجر مقابل وفاء المستأجر بدفعات الإجارة (الأقساط) التي تمثل في ظاهرها ثمن منفعة العين مع خضوع الجزء المتبقي من رقبة العين (قيمة الأصل في نهاية فترة الإجارة - إن وجدت) لعقد بيع منفصل (وتأخذ عدة صور أو أشكال)^(٣).

٥ - تعريف العجلوني وآخرون: هو اتفاق تعاقدى بين المؤجر (المصرف الإسلامي) وبين المستأجر (العميل) والذي يحقق بموجبه للمستأجر الانتفاع بالأصل الرأسمالي (المأجور) خلال فترة زمنية محددة، وذلك مقابل أقساط دورية يتم الاتفاق عليها مسبقاً (أقساط التأجير) على أن تنتقل ملكية المأجور في نهاية فترة العقد إلى المستأجر تلقائياً أو مقابل مبلغ متفق عليه مع إمكانية شراء المأجور

(١) هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، «معايير المحاسبة والمراجعة والضوابط للمؤسسات المالية الإسلامية - المعيار رقم ٨»، المنامة - البحرين، ١٤٣٢هـ/٢٠١٣م، ص ٣٠٤.

(٢) الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، «معايير المحاسبة عن عقود الإيجار»، لجنة معايير المحاسبة، الرياض، صفر ١٤٢٢هـ/ مايو ٢٠٠١م، ص ٢٠٢١.

(٣) علي أبو الفتح أحمد شتا، «المحاسبة عن عقود الإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية: من منظور إسلامي»، البنك الإسلامي للتنمية، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، جدة، ١٤٢٤هـ، ص ١١٤.

خلال فترة العقد^(١)، وفي هذا النوع من التأجير يتم تملك منفعة الأصل خلال مدة التأجير للمستأجر مع وعد من المالك بتمليك الأصل للمستأجر في نهاية مدة التأجير بسعر السوق في وقته أو بسعر يحدد في الوعد أو بسعر رمزي أو بدون مقابل، وهو المطبق في المصارف الإسلامية^(٢).

ومن خلال هذه المفاهيم السابقة يتبين أن بعضها يصنف هذا العقد تارة على أنه عقد إجارة تطبق عليه أحكام الإجارة على أن ينتهي بتمليك الأصول المؤجرة للمستأجر، وبعضها يصنف هذا العقد على أنه عقد بيع وإن كان يطلق عليه عقد إجارة.

٢/١: أهمية الإجارة المنتهية بالتملك:

تعد الإجارة المنتهية بالتملك من أهم الصيغ الاستثمارية التي ابتدعها الفكر الاقتصادي والمالي، وأكفأها في دفع معدلات النمو للاقتصاد القومي، نظراً إلى طبيعتها، وسهولة تطبيقها، واستجابتها للاحتياجات التمويلية للشركات الإنتاجية والخدمية، ولا سيما أنها تعد بديلاً جيداً لها في حالات قيامها بالتوسع الإنتاجي والتشغيلي، بدلاً من لجوئها إلى الاقتراض من البنوك، أو قيامها بطرح أسهم جديدة، أو بحثها عن شركاء جدد، وما يكتنف ذلك من صعوبات مختلفة .

وتأسيساً على ما سبق يمكن القول بأن الإجارة المنتهية بالتملك يحقق

(١) محمد محمود العجلوني، «البنوك الإسلامية - أحكامها ومبادئها وتطبيقاتها المصرفية»، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، عمان، ط١، ٢٠٠٨م، ص ٢٦٤.

(٢) حسين محمد سمحان، موسى عمر مبارك، «محاسبة المصارف الإسلامية في ضوء المعايير الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة والضوابط للمؤسسات المالية الإسلامية»، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، عمان، ط٢، ٢٠١٠م، ١٤٣١هـ، ص ٢٣٩.

مميزات للمؤجر يتمثل أهمها في تحقيق عائد مناسب على الاستثمار، والضمان المتمثل في ملكية الأصول الرأسمالية المؤجرة ذاتها بالإضافة إلى تحقيق وفورات ضريبية معينة. كما أن هذا العقد يحقق أيضاً مميزات للمستأجر يتمثل أهمها في التحديث المستمر للأصول، وعدم تجميد رأس مال كبير في أصول ثابتة، بالإضافة إلى تفادي مخاطر تقادم أو عدم جدوى الأصول الثابتة.

٣/١: الجوهر الحقيقي لصور الإجارة المنتهية بالتملك:

تعدد صور الإجارة المنتهية بالتملك بصرف النظر عن مطابقة أي منها لمبادئ وأحكام الشريعة الإسلامية من عدمه، ولعل من أهم الصور الأوسع انتشاراً، ما يلي:

الصورة الأولى (الإجارة التلقائية): وهي أن يصاغ العقد على أنه عقد إيجار ينتهي بتملك الأصول المؤجرة - إذا رغب المستأجر في ذلك - مقابل ثمن يتمثل في المبالغ التي دفعت فعلاً كأقساط إيجار لهذا الأصل المؤجر خلال المدة المحددة، ويصبح المستأجر مالكاً - أي مشترياً - للأصول المؤجرة تلقائياً بمجرد سداد القسط الأخير، دون حاجة إلى إبرام عقد جديد. ومعنى هذا أنها إجارة تنتهي بالتملك دون دفع ثمن سوى الأقساط الإيجارية.

ويرى الباحث أن الجوهر الحقيقي لهذه الصورة هي البيع وليس الإجارة، حيث إن إرادة المتعاقدين متجهة إلى البيع من بداية التعاقد وليس الإجارة. لذلك كيّفها الكثير من شراح القانون بأنها بيع تقسيط، ولم يعتدوا بعقد الإجارة الذي صرح به العاقدان، نظراً للقرائن التي تظهر أنه عقد بيع^(١).

(١) عبد الكريم عبد الجواد عجم، «المقاصد الشرعية من عقد الإجارة المنتهية بالتملك كعقد مطبق في»

الصورة الثانية (الإجارة المنتهية بالبيع بثمن رمزي أو حقيقي): وهي أن يصاغ العقد على أنه عقد إجارة، يُمكن المستأجر من الانتفاع بالأصول المؤجرة في مقابل أجرة محددة في مدة محددة للإجارة، على أن يكون للمستأجر الحق في تملك الأصول المؤجرة في نهاية مدة الإجارة مقابل مبلغ معين، ويتفرع من هذه الصورة غالباً صورتين، وفيما يلي بيان لجوهر كل منهما:

الأولى: أن يكون الثمن المحدد لبيع السلعة ثمناً رمزياً: ويرى الباحث أن الجوهر الحقيقي لهذه الصورة هي البيع وليس الإجارة، حيث إن تقدير ثمن البيع بمبلغ رمزي، يُفصح بصورة واضحة عن أن إرادة المتعاقدين منعقدة على عقد البيع من أول الأمر، وليس عقد إجارة ثم عقد بيع، وأن مجموع أقساط الإجارة التي دفعت تمثل الثمن، ومن ثم فإن الثمن الرمزي ليس ثمناً حقيقياً للأصول المؤجرة، وإنما هو في الحقيقة جزء من الثمن.

الثانية: أن يكون الثمن المحدد لبيع السلعة ثمناً حقيقياً: ويرى الباحث أنه يمكن القبول من حيث الشكل العام بأن هذه الصورة أقرب إلى الإجارة، حيث أنه قد حُدد فيها ثمناً حقيقياً للأصول المؤجرة يدفعه المستأجر بعد انتهاء سداد جميع الأقساط الإيجارية المتفق عليها. إلا أن ذلك يتوقف قبل كل شيء على نية المتعاقدين من البداية، وليس على شكل العقد، ولا سيما أنه قد توجد مبررات سوف يتم مناقشتها فيما بعد تؤكد أن الإجارة ربما تكون ساترة للبيع .

وتأسيساً على ما سبق يمكن القول بأن هذه الصيغة تعني أنها إجارة تنتهي بالتملك بثمن رمزي، أو حقيقي.

الصورة الثالثة (الإجارة المقرونة بوعد البيع): وهي أن يصاغ العقد على أنه عقد إجارة، يُمكن المستأجر من الانتفاع بالأصول المؤجرة في مقابل أجره محددة، مع وعد المؤجر بأنه سيبيع الأصول المؤجرة إلى المستأجر في أي وقت يرغب في أثناء مدة الإجارة مع تحديد الثمن بأنه بقية أقساط الإيجار حين الرغبة في الشراء .

ويرى الباحث أن الجوهر الحقيقي لهذه الصورة هي البيع وليس الإجارة، حيث إن إرادة المتعاقدين متجهة إلى البيع من بداية التعاقد وليس الإجارة، فثمن البيع محدد مقدماً وكل ما يدفعه المستأجر هو من أقساط ثمن البيع المؤجل، وإذا أراد المستأجر إنهاء الأجل في أي وقت عليه أن يدفع جملة الأقساط المتبقية.

الصورة الرابعة (الإجارة المقرونة بوعد الهبة): وهي أن يصاغ العقد على أنه عقد إجارة، يُمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة في مقابل أجره محددة في مدة محددة للإجارة، على أن يعد المؤجر المستأجر وعداً ملزماً - إذا وفي بسداد الأقساط الإيجارية في المدة المحددة - هبة العين المؤجرة في نهاية العقد للمستأجر. فالعقد بهذه الصورة يمثل اقتران الإجارة بوعد بالهبة. ويرى الباحث أن هذه الصيغة تتشابه مع الصيغة الأولى، إلا أن الفارق أن هذه الصيغة يقترن بها عقد الهبة أما الصيغة الأولى فلا تحتوي على هذا العقد.

الصورة الخامسة: (الإجارة التخيرية): أن يصاغ العقد على أنه عقد إجارة، يُمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة في مقابل أجره محددة في مدة محددة

للإجارة، مع وعد ملزم من المؤجر في أن يجعل للمستأجر في نهاية مدة الإجارة الحق في ثلاثة أمور:

الأول: تملك السلعة مقابل ثمن يراعى في تحديده المبالغ التي سبق له دفعها - كأقساط إيجار، إذا حدد ثمن التعاقد، أو بأسعار السوق عند نهاية العقد.

الثاني: مد مدة الإجارة لفترة أخرى.

الثالث: إعادة الأصول المؤجرة إلى المؤجر.

ويرى الباحث أن الخيار الأول قد تم مناقشته فيما سبق، وأما الخيار الثاني والثالث فقد يدلان على حقيقة عقد الإيجار، وإن كان الخيار الثالث قد يصعب تحقيقه بالنسبة للمستأجر حيث قد ينتج عن ذلك خسائر كبيرة له.

وأما بالنسبة لمعايير المحاسبة الصادرة، فقد اهتمت معايير المحاسبة السائدة بتصنيف عقد الإجارة إلى الإجارة التشغيلية والإجارة الرأسمالية أو التمويلية، وتعتبر هذه المعايير بأن عقد الإيجار يعتبر رأسماليا (إجارة منتهية بالتملك) في أي من الحالات التالية:

١ - إذا كان الإيجار ينتهي بتمليك الأصل للمستأجر مقابل ثمن يتمثل في المبالغ التي دفعت فعلاً كدفعات إيجار للأصل المؤجر خلال فترة الإيجار.

٢ - إذا تضمن العقد وعداً من المؤجر ببيع الأصل محل العقد للمستأجر في نهاية فترة الإيجار بسعر محز للمستأجر يحدد في العقد.

٣ - إذا كانت فترة الإيجار تغطي ٧٥٪ أو أكثر من العمر الاقتصادي المتبقي للأصل المستأجر بشرط ألا يبدأ العقد خلال الربع الأخير من العمر الافتراضي للأصل.

٤ - إذا كانت القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار في تاريخ نشأة الإيجار تساوي ٩٠٪ أو أكثر من القيمة العادلة للأصل المستأجر في ذلك التاريخ .

وبالنظر إلى هذه الصيغ يمكن القول بأن الصيغتين الأولى والثانية تركز على البيع الساتر للإجارة، وقد تم مناقشة ذلك في الصيغ السابقة، أما الصيغة الثالثة فتركز على طول مدة الإجارة، ويرى الباحث أن طول المدة ليس معياراً للحكم على أن عقد الإجارة قد يأخذ عقد البيع الساتر للإجارة، فقد تطول المدة ولكن إرادة المتعاقدين منعقدة على عقد الإجارة التشغيلية وليس البيعية. أما الصيغة الرابعة فتؤكد على القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار، والتأكيد على المبالغ المستردة في شكل دفعات الإجارة توحى بأن العملية قد تأخذ شكل البيع الساتر للإجارة .

أما معايير الهيئة فقد حددت صيغ الإجارة المنتهية بالتملك بما يلي :

١ - الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق الهبة .

٢ - الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق البيع بثمن رمزي أو غير رمزي يحدد في العقد .

٣ - الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق البيع قبل انتهاء مدة عقد الإيجار بثمن يعادل باقي أقساط الإيجار .

٤ - الإيجار المنتهي بالتملك عن طريق البيع التدريجي .

وتتفق هذه الصيغ مع الصيغ التي تم مناقشتها سابقاً من حيث إجلاء إرادة المتعاقدين منذ البداية هل هي منصرفة إلى الإجارة أم البيع الساتر للإجارة؟ وليس من حيث المعايير الشرعية.

ومن خلال ما سبق يرى الباحث أن معظم صيغ الإجارة المنتهية بالتملك تفصح من حيث الشكل العام عن أن العملية في جوهرها قد تكون بيعاً وليس إجارة، ويتطلب الأمر توضيح المعالجات المحاسبية لهذا النوع من التعاقد في ضوء معايير المحاسبة الصادرة، حتى يمكن بيان الحكم والمعالجات الزكوية لهذا النوع من هذا التعاقد في ضوء هذه المعايير، وهو ما سوف يتناوله الباحث في المباحث التالية.

المبحث الثاني

الأسس والمعالجات المحاسبية لعقد الإجارة المنتهي بالتمليك

تقديم:

يشير الباحث الى أن المعيار المحاسبي المصري رقم ٢٠ «القواعد والمعايير المحاسبية المتعلقة بعمليات التأجير التمويلي»، والذي جاء متمشياً مع القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥، والمعدل بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ ولائحته التنفيذية في شأن التأجير التمويلي، قد بين مجموعة من الأسس والمعالجات المحاسبية المتعلقة بعقد الإجارة المنتهي بالتمليك مثل: الأسس والمعالجة المحاسبية للأصول المقتناة لغرض الإجارة المنتهية بالتمليك، ودفعات الإجارة، وتكاليف الصيانة والتأمين، والبيع وإعادة الاستئجار للأصل ذاته، وذلك في دفاتر كل من المؤجر والمستأجر.

وقد جاءت هذه المعالجات متوافقة مع المعالجات التي جاءت بها معايير الهيئة تقريباً فيما عدا طريقة احتساب الاستهلاك، ومن ثم فانه سوف يقتصر على بيان الأسس المحاسبية والمعالجات الزكوية لعقد الإجارة المنتهي بالتمليك في ضوء معايير الهيئة حتى لا يحدث تكراراً، على اعتبار أن هذه المعايير معايير دولية بالاضافة الى شموليتها لعمليات الإجارة، وعلى أساس أن ما يتم التوصل إليه بشأن الحكم والمعالجة الزكوية لعقد الإجارة المنتهي بالتمليك في ضوء معايير الهيئة سوف ينطبق على عقد الإجارة المنتهي بالتمليك في ضوء المعيار المصري.

ويمكن إيضاح أهم هذه الأسس والمعالجات في ضوء معايير المحاسبة الصادرة في هذا الشأن باختصار، وذلك من خلال ما يلي:

١/٢: الأسس والمعالجات المحاسبية للأصول المقتناة بغرض الإجارة المنتهية بالتملك :
اختلفت المعايير المحاسبية الصادرة في هذا الشأن، ويمكن بيان ذلك من خلال مايلي:

١- في ضوء معيار المحاسبة السائدة: رأت هذه المعايير أن على المستأجر إثبات الإيجار المنتهي بالتملك كأصل والتزام في نفس الوقت في قائمة المركز المالي، بحيث تقاس قيمة الأصول المقتناة بغرض الإجارة المنتهية بالتملك على أساس القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإجارة، أو القيمة السوقية العادلة للأصل المستأجر في تاريخ نشأة العقد أيهما أقل، وذلك طبقاً للمعايير الأمريكية والدولية والسعودية، وعلى أساس القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار فقط، وذلك طبقاً للمعيار البريطاني.

أما في دفاتر المؤجر فقد رأت هذه المعايير أن على المؤجر استبعاد حساب الأصل المستأجر وإحلاله بحساب مدينو عقود الإجارة على أساس قيمة الاستثمار الإجمالي في عقود الإجارة بقائمة المركز المالي، وذلك طبقاً للمعيار الأمريكي والسعودي، وعلى أساس صافي الاستثمار في عقود الإجارة، وذلك طبقاً للمعيار الدولي والبريطاني.

٢- في ضوء معيار الهيئة: تقاس قيمة الأصول المقتناة بغرض الإجارة في دفاتر المؤجر عند اقتنائها على أساس تكلفتها التاريخية، وتثبت هذه الأصول في دفاتر المؤجر تحت بند موجودات إجارة منتهية بالتملك، لتمييزها عن بقية أصوله.

٢/٢: الأسس والمعالجات المحاسبية لدفعات الإجارة المنتهية بالتملك:

اختلفت المعايير المحاسبية الصادرة في هذا الشأن نتيجة للتباين السابق في معالجة الأصول المؤجرة في دفاتر المؤجر والمستأجر، ويمكن بيان ذلك من خلال مايلي:

- ١ - في ضوء معايير المحاسبة السائدة: اتفقت هذه المعايير على ضرورة تجزئة دفعات الإيجار عند الإثبات في دفاتر المستأجر إلى جزأين، هما:
- مصروف الفائدة عن الفترة (مصروف أو تكلفة التمويل طبقاً للمعيار السعودي والبريطاني).
 - مقدار التخفيض (النقص) في قيمة الالتزامات عن عقود الإجارة المنتهية بالتمليك.
- كما اتفقت هذه المعايير على ضرورة استخدام طريقة معدل الفائدة السائد (معدل العائد السائد طبقاً للمعيار السعودي) في إجراء التجزئة المذكورة.
- أما في دفاتر المؤجر: فقد اتفقت هذه المعايير على تجزئة دفعات الإجارة إلى جزأين، هما:
- العائد على صافي الاستثمار (ما يقابل مصروف الفائدة أو تكلفة التمويل لدى المستأجر)، ويعبر عنه بإيراد الفوائد غير المكتسبة.
 - القيمة المستردة من صافي الاستثمار (ما يقابل مقدار التخفيض أو النقص في قيمة الالتزامات عن عقود الإجارة المنتهية بالتمليك لدى المستأجر)، وينتج عن دفعة الإجارة مطروحا منها إيراد الفوائد المكتسبة.
- ٢ - في ضوء معيار الهيئة: لم يؤيد هذا المعيار أفراد العوائد في بند مستقل عند التسجيل في الدفاتر، وإنما رأى بأن تطبق على أقساط الإجارة المنتهية بالتمليك لدى كل من المؤجر والمستأجر نفس المعالجة المحاسبية في حالة الإجارة التشغيلية.

٣/٢: الأسس والمعالجات المحاسبية للتكاليف والمصروفات المتعلقة بالإجارة المنتهية بالتملك:

ويمكن بيان ذلك باختصار من خلال ما يلي:

أولاً: الأسس والمعالجات المحاسبية لإهلاك الأصول المؤجرة:

اتفقت معايير المحاسبة الصادرة على ضرورة استهلاك أصول الإجارة المنتهية بالتملك، إلا أنها اختلفت في أسس القياس والمعالجة المحاسبية لهذا الاستهلاك من حيث القائم باحتسابه والأساس الزمني والمصطلحات المستخدمة، ويمكن بيان ذلك من خلال ما يلي:

١ - في ضوء معايير المحاسبة السائدة: اتفقت هذه المعايير على أن يتم احتساب الإهلاك في دفاتر المستأجر، إلا أنها اختلفت حول الفترة التي يتم خلالها إهلاك الأصل.

حيث تبني المعيار الأمريكي أساس العمر الاقتصادي للأصل المؤجر ولكن بشروط محددة. بينما تبني المعيار البريطاني أساس فترة عقد الإيجار أو العمر الافتراضي للأصل أيهما أقل، واتفق معه المعيار الدولي في ذلك. في حين تأثر المعيار السعودي بكل من المعيار الأمريكي والمعيار الدولي، حيث اتفق مع المعيار الأمريكي في الأساس الزمني الذي يحسب الإهلاك من خلاله، وإن اختلف معه في المصطلح المستخدم في هذا الشأن حيث استخدم مصطلح استنفاد بدلاً من مصطلح إهلاك، واتفق مع المعيار الدولي في ضرورة إتباع سياسة متناسقة في حساب إهلاك الأصل في دفاتر المؤجر والمستأجر.

٢- في ضوء معيار الهيئة: اختلف هذا المعيار مع المعايير التقليدية حيث نص على أن تستهلك الأصول المؤجرة في دفاتر المؤجر وليس المستأجر وفقاً لسياسة الاستهلاك التي ينتهجها المؤجر مع باقي أصوله التشغيلية، مع مراعاة عدم حسم أي قيمة متبقية للأصل عند تحديد قيمة قسط الإهلاك في حالة الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق البيع بالهبة، بينما يتم حسم الثمن الرمزي أو غير الرمزي عند تحديد قيمة قسط الإهلاك في حالة الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق البيع بثمن رمزي أو غير رمزي.

ثانياً: الأسس والمعالجة المحاسبية للتكاليف المباشرة الأولية:

تشمل هذه التكاليف المصروفات الخاصة بالمفاوضات وإعداد عقد الإجارة والموافقة عليه مثل: العمولات والنفقات القانونية لتسجيل العقد والأتعاب المدفوعة للخبراء والمحامين^(١).

ويمكن بيان معالجة هذه التكاليف من خلال ما يلي:

١- في ضوء معايير المحاسبة السائدة: اتفقت هذه المعايير على تحميل المؤجر وحده بهذه التكاليف، كما يوجد بينها شبه اتفاق أيضاً حول المعالجة المحاسبية لهذه التكاليف باعتبارها مصروفات إيرادية مؤجلة تضاف إلى صافي الاستثمار لتوزع ضمناً على الفترات المالية لعقد الإجارة بما يؤدي إلى تخفيض العوائد المكتسبة المعترف بها في كل فترة مالية.

٢- في ضوء معيار الهيئة: تناول هذا المعيار معالجتها لدى كل من المؤجر

(١) مكرم محمد صلاح الدين مبيض، «الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك وفق المعيار المحاسبي الإسلامي بالمقارنة مع المعيار المحاسبي الدولي»، رسالة قدمت لنيل درجة الماجستير في المحاسبة، موقع الجمعية المصرية للتمويل الإسلامي، ١٤٣١هـ، ٢٠١٠م، ص ٥٣.

والمستأجر بافتراض أن كل منهما يتحمل بنصيب منها حسب الاتفاق، بحيث يقاس نصيب الفترة وتعالج محاسبيا حسب مبدأ الأهمية النسبية. بمعنى اعتبارها مصروفات إيرادية إذا كانت ذات غير ذات أهمية نسبية فيتم الاعتراف بها وتحميلها على الفترة التي حدثت فيها، أو اعتبارها مصروفات إيرادية مؤجلة إذا كانت ذات أهمية نسبية توزع على الفترات المالية لعقد الإجارة.

ثالثا: الأسس والمعالجة المحاسبية لمصروفات صيانة وإصلاحات الأصول المؤجرة :

يمكن بيان القياس والمعالجة المحاسبية لهذه المصروفات، وذلك من خلال مايلي:

١- في ضوء معايير المحاسبة السائدة: لم تتطرق هذه المعايير إلى المعالجة المحاسبية لقياس وإثبات مصروفات الصيانة والإصلاح للأصول التأجيريه لدى المؤجر أو المستأجر .

٢- في ضوء معيار الهيئة: لقد انفرد معيار الهيئة في هذا الشأن، حيث نص على أن تطبق بشأن مصروفات إصلاحات الأصول المؤجرة التي يتحملها المؤجر في حالة الإجارة المنتهية بالتملك نفس المعالجة في حالة الإجارة التشغيلية أي اعتبارها مصروفات إيرادية تحمل على الفترة التي حدثت فيها إذا كانت ذات أهمية نسبية، أما إذا كانت ذات أهمية نسبية ومتفاوتة القيمة بين عام وآخر على مدى فترات العقد فإنه يتم تكوين مخصص إصلاحات ويحمل بالتساوي على الدخل.

أما بالنسبة للمستأجر ففي حالة نص العقد على تحمله مصروفات الصيانة الدورية والتشغيلية للأصول المستأجرة فإنه يتم إثبات هذه المصروفات في الفترة التي تحدث فيها باعتبارها مصروفات إيرادية تحمل على قائمة الدخل للفترة المالية.

رابعاً: الأسس والمعالجات المحاسبية لمصاريف الضرائب والتأمين:

لم تتطرق معايير المحاسبة الصادرة للمعالجة المحاسبية لمصروفات الضرائب والتأمين على الأصول المؤجرة سواء لدى المؤجر أو المستأجر في حالة الإجارة المنتهية بالتملك.

٤/٢ : الأسس والمعالجات المحاسبية لبعض الحالات الخاصة المتعلقة بالإجارة المنتهية بالتملك:

أولاً: الأسس والمعالجة المحاسبية لضمان (هامش) الجدية: يعرف ضمان أو هامش الجدية بأنه عبارة عن مبلغ يدفعه الواعد بالاستئجار بناء على طلب من المؤسسة «المؤجر» للاستيثاق من أن الأمر جاد في طلب الأصل محل الإيجار^(١). ويترتب على ذلك معالجات محاسبية خاصة لهذه الجزئية، وهو ما يمكن إيضاحه من خلال ما يلي:

١- في ضوء معايير المحاسبة السائدة: لم تتطرق هذه المعايير لأي من المعالجات المحاسبية الخاصة بهذه الجزئية.

٢- في ضوء معيار الهيئة: لم يتطرق هذا المعيار لمعالجة هذه الجزئية، ويرى الباحث أن السبب في ذلك قد يرجع إلى أن معيار المحاسبة الخاص بالمربحة والمربحة للأمر بالشراء قد عالج هذه الجزئية بالإضافة إلى المعيار الشرعي الخاص بالإجارة والإجارة المنتهية بالتملك، حيث يعالج هذا المبلغ كالتزام على المؤسسة باعتباره من المطلوبات «أمانه للحفظ لا يجوز التصرف فيه»، أو يعالج على أن يكون أمانه للاستثمار، وذلك بأن يأذن المستأجر للمؤسسة باستثماره على أساس المضاربة

(١) هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، «المعايير الشرعية - المعيار رقم: ٩»، مرجع سابق، ص ١١٢.

الشرعية بين المستأجر والمؤسسة، كما يجوز الاتفاق مع المستأجر عند إبرام عقد الإجارة على اعتبار هذا المبلغ من أقساط الإجارة، وعلى أن يرد هذا المبلغ كاملاً إلى العميل في حالة عدم الإلزام بالوعد، ويؤخذ منه مقدار الضرر الفعلي في حالة الإلزام بالوعد^(١).

ثانياً: الأسس والمعالجة المحاسبية لفوات الانتفاع بالأصول المؤجرة قبل التملك:

قد ينتهي عقد الإجارة بالفسخ قبل انتهاء مدته المتفق عليها لعدم صلاحية الأصول المؤجرة للانتفاع بسبب لا دخل للمستأجر فيه، ويترتب على ذلك معالجات محاسبية خاصة لهذه الجزئية، ويمكن بيان ذلك من خلال ما يلي:

١- في ضوء معايير المحاسبة السائدة: لم تتطرق هذه المعايير لأي من المعالجات المحاسبية الخاصة بهذه الجزئية.

٢- في ضوء معيار الهيئة: لقد انفرد هذا المعيار بالمعالجة المحاسبية المترتبة على هذه المعاملة، حيث نص على أنه في الحالات التي تصير فيها موجودات الإجارة قبل التملك بالهبة أو بتمن رمزي أو غير رمزي غير صالحة للانتفاع بها بسبب لا يرجع للمستأجر، وكانت أقساط الإجارة التي تم دفعها من المستأجر أكثر من الأجرة العادلة (أجرة المثل) يعترف بالفرق بين مبلغ الأجرتين التزاماً على المؤجر ويثبت في قائمة الدخل، ويعترف بذات الفرق في دفاتر المستأجر ذمماً على المؤجر ويثبت في قائمة الدخل.

(١) هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، «معايير المحاسبة والمراجعة والضوابط للمؤسسات المالية الإسلامية - المعيار رقم: ٨٨»، مرجع سابق، ص ١٤٢.

ثالثاً: الأسس والمعالجات المحاسبية للمعاملات المالية في نهاية فترة الإجارة :

تتمثل هذه المعاملات في احتمال انتقال أو عدم انتقال الأصول المؤجرة إلى المستأجر في نهاية فترة الإجارة، ويمكن بيان القياس والمعالجة المحاسبية لهذه الحالات، وذلك من خلال ما يلي:

١- في ضوء معايير المحاسبة السائدة: لم تتطرق هذه المعايير لأي من المعالجات المحاسبية الخاصة بهذه الجزئية، فيما عدا المعيار السعودي الذي اقتصر في النص على أنه يجب على المستأجر استبعاد الأصل المستأجر والالتزام المتعلق به من سجلات المنشأة عند إنهاء عقد الإجارة الرأسمالية ومعالجة الفرق باعتباره مكسباً أو خسارة حسب الأحوال.

٢- في ضوء معيار الهيئة: لقد انفرد هذا المعيار ببيان المعالجة المحاسبية لما يمكن أن يحدث في نهاية فترة الإجارة ، وذلك على النحو التالي:

أ - انتقال ملكية الأصول المؤجرة إلى المستأجر في حالة سداد جميع أقساط الإجارة - بموجب الهبة - ومن ثم يجب على المؤجر إقفال الحسابات المتعلقة بالإجارة .

ب - انتقال ملكية الأصول المؤجرة إلى المستأجر بعد سداد جميع أقساط الإجارة ثم شرائها - بثمن رمزي أو غير رمزي متفق عليه - ومن ثم يجب على المؤجر إقفال الحسابات المتعلقة بالإجارة.

ج - انتقال ملكية الأصول المؤجرة إلى المستأجر قبل نهاية مدة الإجارة بثمن يعادل باقي إقساط الإجارة، ومن ثم يجب على المؤجر إقفال الحسابات المتعلقة بالإجارة مع الاعتراف بالربح أو الخسارة الناتج عن الفرق بين ثمن البيع وصافي القيمة الدفترية.

د - إذا قرر المشتري عدم شراء الأصول المؤجرة وكان المؤجر يتبع سياسة عدم الإلزام بالوعد يتم إثبات الأصول المقتناة بغرض الإجارة بالقيمة النقدية المتوقع تحصيلها، وإذا كانت أقل من صافي القيمة الدفترية يتم الاعتراف بالفرق كخسارة في الفترة المالية التي تمت فيها، أما في حالة إتباع سياسة الإلزام بالوعد فإن الفرق بين القيمتين يثبت ذمماً على المستأجر

رابعاً: الأسس والمعالجة المحاسبية للقيمة المتبقية للأصل المؤجر في نهاية فترة الإجارة:

بما أن الأصول المؤجرة تأجيراً تمويلياً تأخذ خصائص الأصول الرأسمالية فغالباً ما تكون لها قيمة متبقية واضحة في نهاية الفترة التأجيرية، وتخضع هذه القيمة لمعالجة محاسبية خاصة لدى كل من المؤجر والمستأجر، ويمكن إيضاح ذلك من خلال ما يلي:

١ - في ضوء معايير المحاسبة السائدة: بين المعيار المحاسبي الدولي أنه في حالة أن الأصل ستؤول ملكيته في نهاية فترة الإجارة للمستأجر فإنه يفترض عدم وجود قيمة متبقية له. أما إذا كان سيؤول في النهاية للمؤجر وبفرض وجود قيمة تقديرية متبقية فإن لذلك أثر على قياس دفعات الإجارة والمعالجة المحاسبية. ففي دفاتر المؤجر سوف تمثل القيمة المتبقية استرداداً لجزء من الاستثمار الإجمالي، ويترتب على ذلك تخفيض القيمة السوقية العادلة للأصل المؤجر بمقدار القيمة الحالية للقيمة المتبقية، ومن ثم تصبح دفعة الإجارة السنوية أقل مما كانت عليه في حالة عدم وجود قيمة متبقية للأصل المؤجر.

أما في دفاتر المستأجر فسوف تتوقف المعالجة المحاسبية على مدى التزام المستأجر بضمان القيمة المتبقية من عدمه، ففي حالة وجود الضمان فإنها تعالج بمثابة

دفعة إضافية سيتم سدادها للمؤجر في نهاية فترة الإجارة سواء عن طريق رد الأصل ذاته أو بالسداد النقدي. وفي حالة اتخاذ قرار من قبل المستأجر في نهاية فترة الإجارة بعدم امتلاك الأصل وكانت قيمته السوقية أقل من القيمة المتبقية المضمونة فإنه يجب على المستأجر تعويض المؤجر عما أصابه من خسارة باعتباره ضامناً لهذه القيمة.

أما في حالة عدم الضمان من قبل المستأجر، فإنها لا تدخل ضمن القيمة الرأسمالية للأصل المستأجر، وفي هذه الحالة إذا قرار المستأجر في نهاية فترة الإجارة عدم امتلاك الأصل فإنه لن يتحمل أي تعويض إذا انخفضت القيمة المتبقية حيث أنه غير ضامن.

٢- في ضوء معيار الهيئة: لم يتطرق هذا المعيار لمعالجة هذه الجزئية .

خامساً: الأسس والمعالجة المحاسبية لعملية البيع وإعادة الاستئجار للأصل ذاته:

وهي عملية يقوم بمقتضاها طرف (البائع / المستأجر) ببيع الأصل المملوك له إلى طرف آخر (المشتري / المؤجر) مع استئجار الأصل من الأخير بأي نوع من الإجارة لفترة محددة، وقد ينتج عن عقد البيع مكاسب أو خسائر بالنسبة للبائع / المستأجر، نتيجة الزيادة أو النقص بين قيمة البيع والقيمة الدفترية، ويترتب على ذلك معالجات محاسبية خاصة لهذه الجزئية، وهو ما يمكن إيضاحه من خلال ما يلي:

١- في ضوء معايير المحاسبة السائدة: يوجد شبه اتفاق بين هذه المعايير على

ضرورة الاعتراف في دفاتر البائع / المستأجر بالخسائر الناتجة عن عملية البيع في تاريخ حدوث العملية وتحميلها على قائمة الدخل عن الفترة المالية التي حدث فيها البيع الذي يتبعه الاستئجار. أما في حالة حدوث مكاسب نتيجة البيع فيتم الاعتراف بها في

تاريخ حدوث العملية كمكاسب مؤجلة توزع على فترات الإجارة بنسبة إهلاك الأصل المستأجر .

٢- في ضوء معيار الهيئة: يرى هذا المعيار أن يقوم البائع / المستأجر بتوزيع مكاسب أو خسائر بيع الأصول التي باعها إلى العميل ثم استأجرها منه على فترات الإجارة، ويحسم نصيب الفترة من مصروفات الاستئجار.

وتأسيساً على ما سبق يمكن القول بأن هناك اختلاف في المعالجة المحاسبية لعقد الإجارة المنتهي بالتملك بين معايير المحاسبة الصادرة، ومن ثم فإننا نصل إلى قبول الفرض البديل للفرض الأول وهو وجود اختلاف في المعالجة المحاسبية لعقد الإجارة المنتهي بالتملك بين معايير المحاسبة الصادرة.

المبحث الثالث

الأسس والمعالجات الزكوية لعقد الإجارة المنتهي بالتمليك في ضوء معايير الهيئة

بيان الحكم والمعالجات الزكوية بصورة سليمة، ومن منطلق القاعدة الفقهية المشهورة «الحكم على الشيء فرع عن تصوره»، يجب تحديد هذا النوع من التعاقد في ضوء معايير الهيئة الصادرة، والنشاط الزكوي الذي يندرج تحته هذا التعاقد، ويمكن بيان ذلك على النحو التالي:

١/٣: تصنيف عقد الإجارة المنتهي بالتمليك في ضوء معايير الهيئة:

نظراً لكثرة التصنيفات التي يمكن أن يندرج تحتها هذا النوع من التعاقد، ومن ثم اختلاف الحكم والمعالجة الزكوية له، فكان ولا بد من التعرف على التصنيف الدقيق أو التكييف الشرعي والمحاسبي الذي ارتكزت عليه معايير الهيئة الصادرة لهذا التعاقد. هل صنفته ومن ثم عالجته على أنه عقد إجارة تشغيلية؟ أم عقد إجارة تمويلية؟ أم عقد إجارة ساترة للبيع؟ أم عقد بيع؟ أم هو تعاقد جامع بين عقد الإجارة وعقد البيع في ذات الوقت؟

وبداية يمكن القول بأن معايير الهيئة الصادرة قد أكدت على أن هذا النوع من التعاقد وإن كان يطلق عليه إجارة منتهية بالتمليك، إلا أنه يبدأ بعقد إجارة تسري عليه الأحكام الفقهية للإجارة التشغيلية، وليس عقد بيع وإنما قد تنتهي العملية بعقد بيع نظراً لوجود وعد سابق بذلك، أيضاً فإن هذا التعاقد لا يجمع بين عقد الإجارة وعقد البيع، على الرغم من أن جميع الصور التي عدتها معايير الهيئة تستهدف وبشكل واضح تملك المستأجر للأصل المؤجر، حيث جاءت هذه المعايير متضمنة

العديد من الدلائل والمبررات التي تؤكد على اختيارها لتصنيف هذا النوع من التعاقد على أنه عقد إجارة وليس عقد بيع أو إجارة ساترة للبيع.

ومن أهم هذه الدلائل أو المبررات التي تضمنتها هذه المعايير ما يلي:

١- التأكيد على تطبيق أحكام الإجارة على الإجارة المنتهية بالتملك: حيث

نص المعيار الشرعي بأنه «يجب تطبيق أحكام الإجارة على الإجارة المنتهية بالتملك، وهي التي يصدر فيها وعد من المؤجر بتمليك المستأجر العين المؤجرة، ولا يصح أي مخالفة لتلك الأحكام بحجة أن العين اشترت بناء على وعد من المستأجر بالتملك، أو أنها ستؤول إليه، أو أنه ملتزم بأقساط تزيد عن أجرة المثل وتشبه أقساط البيع أو أن القوانين الوضعية أو معايير المحاسبة التقليدية يعتبرها بيعاً مع تأخر الملكية» (فقرة ٦/٨ من المعيار).

٢- التأكيد على أن محل العقد المنفعة وليس الأصل: حيث نص المعيار

المحاسبي على أن «المنفعة هي المعقود عليها لأنها هي التي يستوفي الأجر في مقابلها ولهذا تضمن دون العين، وليس محلها العين وان كان عقد الإجارة ينصب عليها أحياناً باعتبارها محل المنفعة ومنشأ»^(١).

٣- التأكيد على عدم الاعتراف بانتقال الملكية: اختار المعيار المحاسبي المعالجة

التي تقضي بعدم الاعتراف بانتقال ملكية الأصول المؤجرة إلى المستأجر في تاريخ نشأة الإجارة، ودلالة ذلك معالجته محاسبياً باثبات هذه الأصول في دفاتر المؤجر، وليس في دفاتر المستأجر.

(١) هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، «معايير المحاسبة والمراجعة والضوابط للمؤسسات المالية الإسلامية - المعيار رقم: ٢٨»، مرجع سابق، ص ٢٩٠.

٤- التأكيد على عدم الاعتراف برسملة العقد: اختار المعيار المحاسبي المعالجة التي تقضي بعدم رسملة العقد في دفاتر المستأجر، واعتبار ما يدفعه المستأجر بمثابة مصروف يحمل على الفترة الخاص به، وليس قسطاً من ثمن مبيع على اعتبار أن الأصل لم تنتقل ملكيته للمستأجر.

٥- التأكيد على عدم استهلاك الأصل المؤجر في دفاتر المستأجر: اختار المعيار المحاسبي المعالجة التي تقضي بعدم استهلاك الأصل المؤجر في دفاتر المستأجر، على اعتبار أن الأصل مثبتاً في دفاتر المؤجر ولم تنتقل ملكيته للمستأجر.

٦- التأكيد على عدم تجزئة دفعات الإجارة: اختار المعيار المحاسبي المعالجة التي تقضي بعدم تجزئة دفعات الإجارة إلى مكوناتها، بل تعالج كجملة واحدة لا تتجزأ، كما في الإجارة التشغيلية، حيث إن المقابل كله هو أجره، ولا تقسم إلى أصل وربح، لأن الربح لا يتصور شرعاً إلا من خلال عملية شراء سلعة ثم بيعها فيكون ما زاد عن ثمنها هو الربح، مما يؤيد النهج الذي سلكه المعيار من البداية بأن هذا العقد عقد إجارة وليس عقد البيع، تعالج عملياته في ضوء الإجارة التشغيلية.

٧- التأكيد على عدم تحميل المستأجر بمصاريف الصيانة الأساسية: اختار المعيار المحاسبي المعالجة التي تقضي بعدم تحميل المستأجر بمصاريف الصيانة الأساسية للأصل المؤجر، وإنما يتحملها المؤجر باعتبار أنه هو المالك للأصل (فقرة ٧/١/٥ من المعيار).

٨- التأكيد على عدم معالجة أرباح أو خسائر اختلاف القيمة السوقية عن القيمة الدفترية: حيث لم يتطرق المعيار لمعالجة أية أرباح أو خسائر نتيجة اختلاف القيمة

السوقية للأصل عن قيمته الدفترية لدى المؤجر، وهذا ينسجم مع فلسفة المعيار في اعتبار الإجارة المنتهية بالتملك كالإجارة التشغيلية وليست إجارة بيعية .

٩- التأكيد على أن العين المؤجرة أمانة عند المستأجر: حيث نص المعيار الشرعي بأن «العين المؤجرة أمانة عند المستأجر فلا يضمنها إلا إذا حصل الهلاك بالتعدي أو التقصير منه وحينئذ يعوضها بمثلها إن كان لها مثل وإلا فإنه يتحمل القيمة التي تقدر بها عند الهلاك» (فقرة ٧/١/٤ من المعيار).

١٠- التأكيد على عدم تحمل المستأجر نفقة التأمين: حيث قضى المعيار الشرعي بعدم جواز تحمل المستأجر نفقة التأمين (فقرة ٥/١/٨ من المعيار).

وتأسيساً على ما سبق يمكن القول بأن النهج الذي سلكته المعايير الصادرة عن الهيئة من البداية يؤكد أن التصنيف الذي اختارته لهذا التعاقد هو عقد الإجارة التشغيلية، وليس الإجارة البيعية أو عقد البيع أو العقد المختلط.

٢/٣: الحكم الزكوي لعقد الإجارة المنتهية بالتملك في ضوء معايير الهيئة:

بعد التعرف على التصنيف الدقيق الذي قصده ومن ثم عالجته معايير الهيئة للإجارة المنتهية بالتملك، فإنه ينبغي - لغرض الحكم والمعالجات الزكوية - تحديد النشاط الزكوي الذي يندرج تحته هذا العقد بهذا التصنيف. هل يمكن أن يندرج تحت أنشطة المستغلات؟ أو ينطبق عليه الخصائص العامة لأنشطة المستغلات؟ أم هو نشاط من أنشطة عروض التجارة؟ ولتحقيق ذلك ينبغي التعرف على طبيعة أنشطة المستغلات وأنشطة عروض التجارة، وهو ما يمكن بيانه - بشكل موجز - على النحو التالي:

١/٢/٣ - طبيعة أنشطة المستغلات :

١ - مفهوم أنشطة المستغلات: استحدثت في هذا العصر أنشطة استثمارية هامة ومتنوعة نتيجة للتطور العام في كل مجالات الحياة، وصارت هذه الأنشطة مصدرًا هامًا لأموال الزكاة لا يقل أهمية عن الأموال الزكوية الأخرى، ونتيجة لاستحداث هذه الأنشطة تعددت آراء الفقهاء والباحثون حول مفهوم هذه الأنشطة، والمصطلح العام الذي يمكن إطلاقه عليها فالكثير منهم أطلق عليها مصطلح المستغلات^(١)، وبعضهم أطلق عليها مصطلحات أخرى، ومنهم من ضيق في هذه الأنشطة ومنهم من وسع فيها لغرض الزكاة، وفيما يلي بعض النماذج من مفاهيم هذه الأنشطة:

أ - كل ما تجدد منفعته مع بقاء عينه، فهي تغل لأصحابها إيرادًا بواسطة تأجير عينها كالعقارات المبنية^(٢).

ب - أموال لا تغل فائدة وكسبها بواسطة تأجير عينها، أو بيع ما يحصل من إنتاجها^(٣).

ج - الأموال التي لا تجب الزكاة في عينها ولكنها تجب فيما تدره من عائد^(٤).

د - الأموال التي يُتخذ أصلها طلبًا لغلته^(٥).

(١) اختار الباحث هذا المصطلح لأنه الأكثر تداولًا بين الفقهاء والباحثين، وهو ما أخذت به الندوة الخامسة لقضايا الزكاة المنعقدة في بيروت في الفترة من ١٨ - ٢٠ ذي القعدة ١٤١٥ هـ الموافق ١٨ - ٢٠ أبريل، ١٩٩٥ م.

(٢) عبد الستار أبو غدة، حسين حسين شحاتة، «قياس وحساب زكاة إيرادات المستغلات»، مجلة الاقتصاد الإسلامي، العدد ٢٢٢، رمضان - ديسمبر ١٤٢٠ هـ - ١٩٩٩ م، ص ٥١.

(٣) يوسف القرضاوي، «فقه الزكاة»، مكتبة وهبة، القاهرة، ج ١، ١٩٩٤ م، صفحة ٤٥٨.

(٤) ناجي الشربيني علي، «كيف تقدر وتؤدي زكاة أموالك»، دار الريان للتراث، القاهرة، ص ١٣٣.

(٥) خليل هاني عادل عبد الله، «زكاة المستغلات في الفقه الإسلامي: دراسة فقهية مقارنة»، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين، ٢٠٠٧ م، ص ٣٣.

هـ - ممتلكات المشاريع الاقتصادية التي تتخذ بقصد الانتفاع بها في عمليات المشروع أو لإدراج الغلة ولم تتخذ بقصد البيع^(١).

و- كل ما تجددت منفعتها مع بقاء أصل عينها في ملك المنشأة لفترات طويلة، فهي تُدرّج للمنشأة إيراداً عن طريق تأجير عينها^(٢).

ولقد استفاد الباحثون والفقهاء المعاصرون في سرد المفاهيم الكثيرة لهذه الأنشطة، بهدف التعرف على أكثر من رأى في هذا الشأن، ويكتفي الباحث بما عرضه من مفاهيم، إلا أنه يلاحظ على المفاهيم المعروضة سابقاً والمفاهيم الأخرى التي اطلع عليها، ما يلي:

- يوجد شبه إجماع بين الفقهاء والباحثين على القصد العام من هذه الأنشطة، وهو استغلال أصولها لغرض تحقيق الإيراد بوسائله المعروفة، وليس بغرض المتاجرة عن طريق بيع هذه الأصول. ويرى الباحث أن هذا هو الفارق الأساسي بين ما يميز هذه الأنشطة وبين غيرها من الأنشطة الأخرى، بالإضافة إلى أنه يعد السبب الأقوى لإطلاق مصطلح المستغلات على هذه الأنشطة. حيث عبر الفقهاء المعاصرون عن الأصول التي تستخدم في الحصول على الإيراد من خلال التأجير للغير باسم المستغلات.

(١) محمد عثمان شبير، «زكاة الأصول الاستثمارية الثابتة»، أبحاث وأعمال الندوة الخامسة لقضايا الزكاة المعاصرة، المنعقدة في بيروت من ١٨ إلى ٢٠ نيسان، بيت الزكاة الكويتي، الكويت، ١٩٩٥م، ص ٤٣١.

(٢) عصام أبو النصر، «الإطار الفقهي والمحاسبي للزكاة»، دار النشر للجامعات، ط ١، القاهرة، ١٤٣٢هـ - ٢٠١٠م، ص ١٠١.

- كما يوجد اختلاف أيضا بين بعض الفقهاء والباحثين حول الأساس الذي ينظر إليه كل منهم إلى هذه الأنشطة، وهو ما أدى إلى التنوع في الآراء حول مفهوم هذه الأنشطة، ومن أهم هذه الأسس التي أدت إلى هذا التنوع ما يلي:
- **أساس الخضوع للزكاة:** حيث بني البعض تعريفه على أساس نظره للزكاة: الأصل أم الغلة.
- **أساس التعاقد:** حيث بني البعض تعريفه على أساس نظره للعقد: الملكية أم المنفعة.
- **أساس النشاط الاستغلالي:** حيث بني البعض تعريفه على أساس نظره لطبيعة الاستغلال: التأجير أم الإنتاج.
- **أساس طبيعة الأصول الاستغلالية:** حيث بني البعض تعريفه على أساس نظره لطبيعة الأصول التي تستغل لإنتاج الغلة، ومن هنا جاءت المصطلحات المختلفة لهذه الأنشطة بالإضافة إلى المصطلح الأكثر تداولاً وهو المستغلات: الأصول الثابتة أم الأصول الثابتة الاستثمارية، الأصول الاستثمارية الثابتة أم الاستثمارات الحديثة، الأصول التأجيرية أم الأصول الإنتاجية.
- ٢ - **خصائص أنشطة المستغلات:** تتميز هذه الأنشطة بالعديد من السمات التي تميزها عن غيرها من الأنشطة، ومن أهمها ما يلي:
- أ - تتميز بطول العمر الاقتصادي نسبيا بحيث تستهلك على أكثر من فترة مالية.
- ب - ينتج عنها إيراد دوري من خلال استخدام الأصل إما بالتأجير أو الإنتاج.
- ج - النشاط التأجيري هو الأكثر انتشاراً لهذه الأنشطة.

د - تبقى ملكية الأصول التأجيرية في حيازة المالك ولا تنتقل إلى المستأجر في نهاية العقد.

هـ - غالبية الأصول المستخدمة في هذه الأنشطة أصول مادية ملموسة تتميز بضخامة القيمة .

و - المعقود عليه منفعة العين أو نتاجها وليست العين ذاتها .

وتأسيساً على ما سبق يرى الباحث أن عقد الإجارة المنتهي بالتملك في ضوء مقصود معايير الهيئة ينطبق عليه مفهوم وخصائص أنشطة المستغلات.

٢/٢/٣ - طبيعة أنشطة عروض التجارة :

١ - مفهوم أنشطة عروض التجارة : تنقسم العروض إلى^(١):

أ - عروض قنية : وهي نوعان: عروض قنية بغرض الاستخدام في النشاط التجاري، وعروض قنية بغرض الإيراد أو الدخل كأحد فروع النشاط التجاري .

ب - عروض التجارة: وهي المقصود بها النماء لتحقيق الكسب أو الربح، وتنقسم بدورها إلى عروض تجارة عينية مثل البضاعة بكافة صورها، وعروض تجارة أسمية مثل المدينون والذمم وأوراق القبض، وتعرف بأنها ما يعد للبيع والشراء

(١) لمزيد من التفاصيل يرجع إلى :

- شوقي إسماعيل شحاتة، «التطبيق المعاصر للزكاة»، دار الشروق، جدة، ط١، ١٣٩٧هـ، ١٩٧٧م، ص١٣٧-١٣٨.

- حسين حسين شحاتة، «الأصول المحاسبية المعاصرة لتقويم عروض التجارة»، الهيئة الشرعية العالمية للزكاة، أبحاث وأعمال الندوة السابعة لقضايا الزكاة المعاصرة المنعقدة في الكويت في الفترة من ٢٢- ٢٤ ذي الحجة، ١٤١٧هـ، ٢٩ أبريل-١ مايو ١٩٩٧م، ص٣٢-٣٥.

بقصد الربح^(١)، أو كل ما يعد للبيع والشراء، والمتاجرة بقصد الربح^(٢)، والتجارة هي تقليب المال بشرائه ثم بيعه لغرض تحقيق الربح^(٣).
وتأسيساً على ما سبق يمكن القول بأن عروض التجارة يتم اقتناؤها بقصد إعادة بيعها لتحقيق هدف أصيل وهو الربح.

٢ - خصائص أنشطة عروض التجارة: تتميز هذه الأنشطة بالعديد من السمات التي تميزها عن غيرها من الأنشطة الأخرى، ومن أهمها ما يلي:

أ - ينتج الربح من هذه الأنشطة عن طريق نقل أصلها من يد إلى يد أو البيع والشراء أو المتاجرة.

ب - المعقود عليه في الأصل العين ذاتها بما تتضمنه من منافع.

ج - تشمل كل أشكال البضائع والأموال التي تستخدم في أعمال التجارة بيعاً وشراءً.

د - يحكم هذه الأنشطة عقد البيع والشراء.

وتأسيساً على ما سبق يرى الباحث أن عقد الإجارة المنتهي بالتمليك في ضوء مقصود معايير الهيئة لا ينطبق عليه مفهوم وخصائص أنشطة عروض التجارة.

(١) عز الدين فكري التهامي، «أسس القياس والمعالجة المحاسبية لزكاة عروض التجارة في شركات الأشخاص»، مجلة مركز صالح كامل للاقتصاد الإسلامي، عدد ١٢، جامعة الأزهر، القاهرة، ٢٠٠٠م، ص ٦.

(٢) ماهر حامد الحولي، «الأموال التي تجب فيها الزكاة ومصارفها»، بحث مقدم لليوم الدراسي بعنوان، «الزكاة والضريبة وأثرهما على المجتمع»، الذي تنظمه كلية الشريعة والقانون، الجامعة الإسلامية بغزة، المنعقد في يوم السبت الموافق ٦/٥/٢٠٠٦م، ص ٥٦.

(٣) وزارة الأوقاف، «الموسوعة الفقهية»، الكويت، الجزء العاشر، ص ١٥١.

وفي ضوء ما سبق يري الباحث بأن هذا العقد يخضع لأحكام زكاة المستغلات لتوافقه مع مفهوم وخصائص هذه الأنشطة، حيث إن محل التعاقد في هذا العقد هو منفعة الأصول الثابتة المقتناة للإيجار لغرض در الإيراد أو الدخل، وهو من أبرز أنشطة المستغلات في الوقت الحاضر، ولا يخضع لأحكام زكاة عروض التجارة، لعدم توافقه مع مفهوم وخصائص هذه الأنشطة، حيث إن محل التعاقد فيها هو الأصول المقتناة لغرض المتاجرة والربح.

ولقد أثير خلاف كبير بين الفقهاء حول زكاة نشاط المستغلات، حيث تعددت الآراء بين: خضوع الأعيان أو الغلة الناتجة عنها، أو كليهما معاً، ونسبة الزكاة، والصافي أو الاجمالي للغلة^(١).

ويؤيد الباحث رأى الجمهور، وهو أنه لا زكاة في أعيان المُسْتَغَلَّات وإنما الزكاة في صافي غلتها (إيرادها) بنسبة رُبع العُشر في حالة بلوغ الوعاء للنَّصاب وتوافر باقي الشروط المُوجِبَة للزكاة، وذلك لتأييده من قبل العديد من الهيئات والمجامع والجهات الاعتبارية والفقهاء والباحثون المعاصرون^(٢).

(١) لمزيد من التفاصيل يرجع إلى: الهيئة الشرعية العالمية للزكاة، «الأبحاث والبيان الختامي والفتاوى والتوصيات للندوة الخامسة لقضايا الزكاة المعاصرة»، المنعقدة في لبنان - بيروت، في الفترة من ٢٠-١٨ ذي القعدة ١٤١٥ هـ، الموافق ٢٠-١٨ أبريل «نيسان» ١٩٩٥ م.

(٢) لمزيد من التفاصيل يرجع إلى:

- مجمع البحوث الإسلامية، «المؤتمر الفقهي الثاني»، المنعقد في القاهرة في ٢٥/١/١٣٨٥ هـ الموافق ١٩٦٥/٥/٢٦ م.

- توصيات مجمع الفقه الإسلامي، الدورة الثانية، المنعقدة في جدة في ١٠ ربيع الأول ١٤٠٦ هـ الموافق ٢٢ ديسمبر ١٩٨٥ م.

- توصيات مؤتمر الزكاة الأول المُعقد في الكويت في ٢٩ رجب ١٤٠٤ هـ الموافق ٣٠ إبريل ١٩٨٤ م. <=

٣/٣ : المعالجات الزكوية لعقد الإجارة المنتهي بالتمليك في ضوء معايير الهيئة:

بناء على الحكم الزكوي الذي تم التوصل إليه سابقاً يمكن بيان المعالجات الزكوية لعقد الإجارة المنتهي بالتمليك في ضوء معالجات معايير الهيئة، وذلك من خلال ما يلي:

١/٣/٣ : المعالجة الزكوية لموجودات الإجارة المنتهية بالتمليك:

لما كانت هذه الموجودات التي تعرف باسم المستغلات تعتبر أحد بنود الأصول الثابتة المادية، وتتفق معها في ذات الخصائص مثل: ضخامة القيمة، وطول فترة الاستفادة، وعدم التعرض للبيع. فإنه وطبقاً لرأي جمهور الفقهاء - كما سبق بيانه - لا تخضع هذه الموجودات المسجلة بدفاتر المؤجر للزكاة.

٢/٣/٣ : المعالجة الزكوية لدفعات الإجارة المنتهية بالتمليك:

يقضي المعيار المحاسبي بأن تطبق على أقساط الإجارة المنتهية بالتمليك لدى كل من المؤجر والمستأجر نفس المعالجة المحاسبية في حالة الإجارة التشغيلية، أي أنها تعتبر إيراداً للمؤجر ومصرفاً للمستأجر، ومن ثم فإن أقساط الإجارة السنوية المحصلة وأقساط الإجارة المُستَحَقَّة المرجوة التحصيل والمسجلة بدفاتر المؤجر سوف تخضع لزكاة المستغلات في الفترة

= - فتاوى وتوصيات الندوة الخامسة لقضايا الزكاة، المنعقدة في بيروت من ١٨ إلى ٢٠ نيسان، بيت الزكاة الكويتي، الكويت، ١٩٩٥ م.

- اللجنة الدائمة للبحوث العلمية والإفتاء، «فتاوى اللجنة الدائمة للبحوث العلمية والإفتاء»، المملكة العربية السعودية، إدارة البحوث العلمية والإفتاء، الطبعة الثانية، ١٤٢٣ هـ، المجلد التاسع، ص ٣٣١، فتوى رقم ٣٨٨٨.

- دليل الإرشادات لحساب زكاة الشركات، «المادة (١٠)»، بيت الزكاة، الكويت، قرارات وتوصيات الندوتين العاشرة والحادية عشرة لقضايا الزكاة المعاصرة، سلطنة عمان، ٢٠٠٠ م، الكويت ٢٠٠١ م والمعدل من قبل الندوة الرابعة عشرة بالبحرين.

المالية التي حدثت فيها، وفي ذات الوقت تعالج ضمن النفقات الزكوية بدفاتر المستأجر.

٣/٣/٣: المعالجة الزكوية للتكاليف والمصروفات المتعلقة بالإجارة المنتهية بالتملك:

ويمكن بيان ذلك باختصار من خلال ما يلي:

أولاً: المعالجة الزكوية لمخصصات استهلاك موجودات الإجارة المنتهية بالتملك:

تعتبر هذه المخصصات عن مقدار النقص الفعلي الذي طرأ على قيم الأصول الثابتة المؤجرة نتيجة للاستعمال أو التقادم أو مرور الزمن، ولقد اختلف الفقهاء في هذه المسألة بين الخضوع للزكاة من عدمه، والرأي الأرجح أن هذه المخصصات لا تُعد من المطلوبات الزكوية لأنها تتعلق بالنقص في قيمة الموجودات الثابتة، وهي موجودات لا تخضع بطبيعتها للزكاة، كما أن هذه المخصصات لم ينجم عنها دفع نقدية أو يترتب عليها أي التزامات للغير، كما أن حاجة المنشأة مشغولة بها، والمشغول بالحاجة الأصلية كالمعدوم^(١)، ومن ثم فإنه لا يُنظر إلى هذه المخصصات عند تحديد وقياس وعاء زكاة المستغلات ولا تُحسم منه في دفاتر المؤجر، وبهذه المعالجة تصبح أموال هذه المخصصات من الأموال الزكوية التي تخضع للزكاة.

(١) لمزيد من التفاصيل يرجع إلى:

- خليل هاني عبد الله، «زكاة المستغلات في الفقه الإسلامي»، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، ٢٠٠٧م، ص ١٠٦-١٠٧.
- عصام أبو النصر، «زكاة الأصول الثابتة»، بحث مقدم إلى المعهد العالي لعلوم الزكاة، ورشة الأصول العينية وأثرها على وعاء الزكاة، الاثنين ١٩/ شعبان/ ١٤٣٠ هـ الموافق ١٠/ أغسطس/ ٢٠٠٩م، ص ١٨.
- منذر قحف، «زكاة الأصول الاستثمارية الثابتة»، ضمن أبحاث وأعمال الندوة الخامسة لقضايا الزكاة المعاصرة المنعقدة في بيروت من ١٨ إلى ٢٠ نيسان، بيت الزكاة الكويت، الكويت، ١٩٩٥م، ص ١٢٤.

ثانياً: المعالجة الزكوية للتكاليف المباشرة الأولية للإجارة المنتهية بالتمليك:

سواء عولجت هذه التكاليف باعتبارها مصروفات إيرادية أو مصروفات إيرادية مؤجلة وسواء تحملها المؤجر بالكامل أو تم تحميلها على كل من المؤجر والمستأجر حسب الاتفاق، فإن المدفوع منها في سنة إنفاقها سوف يعد من النفقات الزكوية سواء لدى المؤجر أو المستأجر، بمعنى أنه ينبغي إطفاء جميع هذه النفقات في سنة إنفاقها من وجهة نظر حساب الزكاة ولو أدى ذلك إلى عدم ترتيب أية زكاة على صاحب المؤسسة إذ كيف يدفع زكاة عن شيء لا يملكه^(١)، أما بالنسبة للمصروفات الايرادية المؤجلة والتي تظهر ضمن بند الأصول - إن وجدت - سواء لدى المؤجر أو المستأجر فإنها لا تعد من الموجودات الزكوية، حيث إنها مرتبطة بالتشغيل والاستخدام، كما لا يحسم مخصص استهلاكها من الوعاء الزكوي^(٢).

ثالثاً: المعالجة الزكوية لمصروفات صيانة وإصلاحات الأصول المؤجرة:

لقد تحدث الفقهاء عن مصاريف الصيانة والإصلاح تحت عنوان ما يلزم المؤجر والمستأجر والمعيار عندهم في هذه المسألة هو أن ما يتمكن به من الانتفاع بالعين (الصيانة المتعلقة بالعين) المؤجرة فعلى المؤجر، وما كان لاستيفاء المنافع (الصيانة المتعلقة بالمنفعة) فهو على عاتق المستأجر^(٣)، وبناء عليه فقد عالج معيار

(١) منذر قحف، «القواعد المحاسبية لتحديد المركز المالي من وجهة نظر حساب الزكاة»، ذو الحجة ١٤١٧هـ، ١٩٩٧م، ص ١٢.

(٢) دليل الإرشادات لحساب زكاة الشركات، مرجع سابق، مادة ١٧، ١٨.

(٣) محمد أمين بن عابدين، «رد المختار على الدر المختار وشرح تنوير الأبصار»، بيروت، دار إحياء التراث العربي، مجلد ٥، ص ٢، ص ١١٢.

الهيئة - كما سبق - هذه المصروفات باعتبارها مصروفات إيرادية - كما في الإجارة التشغيلية - تحمل على الفترة التي حدثت فيها إذا كانت غير ذات أهمية نسبية.

وتأسيساً على ما سبق يرى الباحث أن المعالجة الزكوية لهذه المصروفات لا تختلف عن المعالجة الزكوية للتكاليف المباشرة الأولية للإجارة المنتهية بالتملك.

وقد يتم تكوين مخصص إصلاحات بهدف تلافي التفاوت الكبير في هذه المصروفات من عام لآخر على مدى فترات العقد، بحيث يتم تحميل هذه الفترات بأعباء صيانة متساوية، تمثل متوسط تكاليف الصيانة والتجديد المقدرة في صورة مخصص، على أن يتم معالجة التكاليف الفعلية للصيانة والتجديد في هذا المخصص^(١) وتأسيساً على ما سبق يرى الباحث أن المعالجة الزكوية لهذه المخصصات تتمثل في عدم إدراجها ضمن المطلوبات الزكوية، أو عدم حسمها من وعاء زكاة المستغلات، حيث إن مبالغ هذه المخصصات لا تزال في ملك المنشأة سواء المؤجرة أو المستأجرة، ولم تخرج من ذمتها بالصرف، ومن ثم ينطبق عليها شرط الملكية التامة المستوجب للخضوع للزكاة.

رابعاً: المعالجة الزكوية لمصروفات الضرائب والتأمين للأصول المؤجرة:

على الرغم من عدم تعرض المعيار إلى معالجة مصاريف الضرائب والتأمين على الأصول المؤجرة، إلا أن الباحث يرى أن تحمل هذه المصروفات على قائمة الدخل للفترة المالية التي حدثت فيها في دفاتر المؤجر باعتباره المالك والمستفيد من التأمين، حيث تقضي القواعد الشرعية بأن يتحمل المؤجر أقساط التأمين لأنه مالك

(١) عصام أبو النصر، «الأسس المحاسبية والمعالجات الزكوية للمخصصات»، المجلة العلمية لكلية التجارة - بنين، جامعة الأزهر، القاهرة، العدد التاسع والعشرون، ٢٠٠٤م، ص ٢٠ - ٢١.

العين له غنمها وعليه غرمها ولا يصح في جميع الأحوال النص على قيام المستأجر بالتأمين على العين المؤجرة وتحميله المبالغ اللازمة لذلك، وفي كل الأحوال يتحمل المؤجر أقساط التأمين حتى ولو أضيفت إلى الأجرة المطلوب دفعها من قبل المستأجر^(١).

أما فيما يتعلق بالمعالجة الزكوية لهذه المصروفات فإنه يمكن بيانها من خلال ما يلي:

١ - المعالجة الزكوية لمصروفات الضرائب: تعد هذه المصروفات من النفقات الزكوية التي تخصم من إيرادات الإجارة في السنة التي حدثت فيها، وفي حالة تكوين مخصص لهذا الغرض فإنه يعالج بالحسم من إيرادات الإجارة، إذا توافرت الشروط التالية:

أ- أن تكون هذه المخصصات - المؤكدة - حالة الحدوث، بمعنى أن تكون مبالغ هذه المخصصات محتجزة لمواجهة سداد ضرائب الفترة المالية الحالية خلال الفترة التالية فقط، ومن ثم تأخذ حكم الدين الحال الذي ترتب خلال السنة المالية ولم يسدد قبل نهايتها.

ب- ألا يكون مغالى في تقديرها.

٢ - المعالجة الزكوية لمصروفات التأمين: تتعدد صور التأمين التي يقوم بها المؤجر ضد الأخطار المحتملة على العين المؤجرة، ولكل صورة منها معالجة زكوية خاصة، ويمكن بيانها من خلال ما يلي:

(١) عبد الستار أبو غدة، وعز الدين محمد خوجه، «فتاوى الهيئة الشرعية الموحدة»، جده، مجموعة دلة البركة، ١٤١٧هـ، ص ١٤٠.

أ - التأمين الداخلي من خلال المؤجر ذاته: ويعبر عنه حين قيام المؤجر بتحميل قائمة الدخل بمبالغ دورية كمخصصات لمواجهة المخاطر المختلفة التي قد تتعرض لها الأصول المؤجرة، حيث تعالج الخسائر الفعلية في هذه المخصصات. ولا تختلف المعالجة الزكوية لهذه المخصصات عن المعالجة السابقة لمخصصات صيانة وإصلاحات الأصول المؤجرة لتوافر نفس المبررات، بالإضافة إلى أن المؤجر قد ينتفع منها من خلال أرباح استثمارها.

ب - التأمين الخارجي من خلال شركات التأمين التعاوني الإسلامي: ويقصد به تقديم الحماية بطريقة تعاونية مشروعة خالية من الغرر المسفد للعقود والربا وسائر المحظورات، وذلك بتقديم المؤمن له (المستأمن) اشتراكات متبرعاً بها كلياً أو جزئياً لتكون محفظة تأمينية تدفع منها التعويضات عند وقوع الضرر المؤمن ضده، وما يتحقق من فائض بعد التعويضات والمصاريف واقتطاع الاحتياطيات يوزع على حملة الوثائق^(١).

ويمكن بيان المعالجة الزكوية لهذه الاشتراكات من خلال ما يلي:

- خلال فترات مدة التأمين على الأصل المؤجر: تعالج زكويًا بالحسم من إيرادات الإجارة، في الفترة المالية التي حدثت فيها وذلك للأسباب التالية:

* عدم أحقية المؤجر في المطالبة برد قيمة هذه الاشتراكات، حيث إنها قد انتقلت من ذمة المؤجر إلى ذمة الصندوق التعاوني لمصلحة مجموعة المشتركين.

(١) هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، «معايير المحاسبة والمراجعة والضوابط للمؤسسات المالية الإسلامية، معيار رقم ٨»، مرجع سابق، ص ١١٦.

* زوال صفة ملكية المؤجر لقيمة الاشتراك بمجرد دفعه واستلامه من قبل الصندوق التعاوني.

- في نهاية مدة التأمين المتعاقد عليها: يضم إلى إيرادات الإجارة نصيب المؤجر - إن وجد - من الفائض التأميني، لعودة ملكيته إلى هذه المبالغ بعد زوالها عند دفعه لها.

٤/٣/٣: المعالجة الزكوية لبعض الحالات الخاصة المتعلقة بالإجارة المنتهية بالتملك:

ويمكن بيان ذلك باختصار من خلال ما يلي:

أولاً: المعالجة الزكوية لضمان (هامش) الجديدة:

على الرغم من عدم تعرض المعيار المحاسبي لهذه الجزئية، إلا أن المعالجة الزكوية لها تنبثق من الاتفاق بين المؤجر والمستأجر كما سبق بيانه، ويمكن إيضاح ذلك من خلال ما يلي:

١ - في حالة الاتفاق على اعتبار هذه المبالغ أمانه للحفظ لا يجوز التصرف فيها من قبل المؤجر: تعالج هذه المبالغ في دفاتر المؤجر كالتزام واجب الخصم من الموجودات الزكوية على أساس قيمتها الدفترية، حيث لم يبدأ المؤجر في شراء الأصل المطلوب تأجيره، ومن ثم لا يوجد عقد إجارة لكي تدرج هذه المبالغ ضمن إيرادات الإجارة، في حين تعالج في دفاتر المستأجر على أنها من الموجودات الزكوية وبنفس أساس التقويم، حيث إنها أمانه عند المؤجر وليست عربوناً أو جزء من أقساط الإجارة لعدم وجود عقد بالإجارة المنتهية بالتملك.

٢ - في حالة الاتفاق على اعتبار هذه المبالغ أمانة للاستثمار على أساس عقد المضاربة الشرعية بين المؤجر والمستأجر: تعالج هذه المبالغ في دفاتر المؤجر كالتزام واجب الخصم من الموجودات الزكوية على أساس قيمتها الدفترية مضافاً إليها أي

عوائد مستحقة الأداء وقت حلول الزكاة أو على أساس صافي رصيدها بعد الخسائر في حالة حدوثها. في حين تعالج في دفاتر المستأجر على اعتبار أنها من الموجودات الزكوية وبنفس أسس التقويم السابقة.

ثانياً: المعالجة الزكوية للأرباح أو الخسائر المترتبة على فوات الانتفاع بالأصول المؤجرة قبل التملك:

في ضوء المعالجة المحاسبية لهذه الجزئية يرى الباحث أن المعالجة الزكوية لهذه الأموال في دفاتر المؤجر تتمثل في إدراجها ضمن النفقات الزكوية في الفترة المالية التي حدثت فيها، أو من المطلوبات الزكوية في حالة معالجتها محاسبياً ذمماً على المؤجر، حيث قد عولجت من قبل عند استحقاقها وتحصيلها كإيرادات إجارة ضمن الأموال الخاضعة للزكاة، ومن ثم فانه ومن باب تحقيق العدالة الزكوية ينبغي معالجتها ضمن النفقات أو المطلوبات الزكوية عن الفترة التي تم فيها الاعتراف بردها للمستأجر مرة أخرى، والعكس صحيح للمعالجة الزكوية في دفاتر المستأجر.

ثالثاً: المعالجة الزكوية للمعاملات المالية في نهاية فترة الإجارة:

من خلال ما سبق تناوله بشأن المعالجة المحاسبية لهذه المعاملات، يمكن بيان المعالجة الزكوية لها من خلال ما يلي:

١ - انتقال الملكية إلى المستأجر في حالة سداد جميع دفعات الإجارة: لا يترتب على ذلك معالجات زكوية جديدة، حيث تعد دفعة الإجارة الأخيرة لدى المؤجر من الموجودات الزكوية، ومن النفقات الزكوية لدى المستأجر .

٢ - انتقال الملكية إلى المستأجر قبل نهاية مدة الإجارة بثمن يعادل باقي أقساط الإجارة: تتمثل المعالجة الزكوية في هذه الحالة في دفاتر المؤجر بإدراج حصيلة

البيع ضمن الموجودات الزكوية حسب طريقة التحصيل، حيث إذا تم التحصيل نقدا فسوف تضاف إلى بند النقديّة، وإذا تم التحصيل بالأجل فسوف تضاف إلى بند المدينين، وفي كلتا الحالتين تضاف إلى الموجودات الزكوية. والعكس صحيح للمعالجة الزكوية في دفاتر المستأجر، حيث إن مبلغ الشراء سوف يحسم من النقديّة ومن ثم من الموجودات الزكوية إذا كان السداد نقداً، وإذا كان السداد بالأجل فسيعالج ضمن المطلوبات الزكوية.

أما بالنسبة للأرباح أو الخسائر الناتجة عن عملية البيع في دفاتر المؤجر وهي نتيجة الفرق بين الرصيد الدفترى للأصل وضمن البيع، فلا تحتاج إلى معالجات زكوية إضافية لعدم وجود أثر لها على الوعاء الزكوي.

٣ - انتقال الملكية إلى المستأجر في نهاية مدة الإجارة بثمن متفق عليه (رمزي أو غير رمزي): تتوقف المعالجة الزكوية في هذه الحالة على استخدام المستأجر خيار التملك من عدمه، ويمكن بيان ذلك على النحو التالي:

أ- في حالة استخدام المستأجر خيار التملك: أي إذا قرر امتلاك الأصل، في هذه الحالة لا تختلف المعالجة الزكوية عن ما ورد في المعالجة الزكوية لحالة انتقال الملكية إلى المستأجر قبل نهاية مدة الإجارة بثمن يعادل باقي أقساط الإجارة.

ب- في حالة عدم استخدام المستأجر خيار التملك: أي إذا قرر عدم امتلاك الأصل، تتوقف المعالجة الزكوية في هذه الحالة للخسائر المتوقعة - إن وجدت - الناتجة عن زيادة صافي القيمة الدفترية عن القيمة النقديّة المتوقع تحصيلها على السياسة المتبعة في الوعد، ويمكن بيان ذلك على النحو التالي:

- في حالة إتباع المؤجر سياسة عدم الإلزام بالوعد: يرى الباحث أن المعالجة الزكوية لهذه الخسائر التي يتحملها المؤجر تقضي بعدم خصمها من وعاء الزكاة في دفاتره للأسباب التالية:

* أن الأصل لم يبيع وهو غير خاضع للزكاة على أساس أنه أصل ثابت مستغل في تحقيق الدخل.

* أن هذه الخسائر متوقعة وغير متحققة بالبيع، وبما أنها تعبر عن النقص المتوقع في قيمة الأصل، فإنها تعامل زكويًا مثل معاملة الاستهلاك.

* أن هذه الخسائر ليست من التكاليف الفعلية أو من قبيل الديون التي على الشركة.

وتأسيساً على ما سبق لا تعالج هذه الخسائر بالحسم من الموجودات الزكوية.

- في حالة إتباع المؤجر سياسة الإلزام بالوعد: في هذه الحالة يتحمل المستأجر هذه الخسائر، وفي حالة إقراره بها فإنها تعالج زكويًا على أنها ضمن الموجودات الزكوية في دفاتر المؤجر، سواء تم قبضها نقداً أو تم إثباتها ذمماً على المستأجر، والعكس صحيح للمعالجة الزكوية في دفاتر المستأجر.

رابعاً: المعالجة الزكوية للقيمة المتبقية للأصل المؤجر في نهاية فترة الإجارة:

على الرغم من عدم تعرض المعيار المحاسبي لمعالجة هذه الجزئية إلا أن الباحث يرى أن المعالجة الزكوية للقيمة المتبقية - حالة إقرارها - لا تختلف عن المعالجة الزكوية السابقة لحالة انتقال الملكية إلى المستأجر في نهاية مدة الإجارة بثمن متفق عليه (رمزي أو غير رمزي)، حيث تنطبق سياسة عدم الإلزام بالوعد على حالة القيمة

المتبقاة غير المضمونة من قبل المستأجر، كما تنطبق سياسة الإلزام بالوعد على حالة القيمة المتبقاة المضمونة من قبل المستأجر.

خامساً: المعالجة الزكوية لعملية بيع الأصل ثم استجاره من مشريه بعقد إجارة منتهية بالتمليك:

تقضي المعالجة الزكوية في هذه الحالة بإخضاع حصيلة البيع ضمن موجودات الزكاة في دفاتر (البائع/المستأجر) بصرف النظر عن الأرباح أو الخسائر الناتجة عن عملية البيع، حيث لا توجد علاقة بالأرباح أو الخسائر بالميزانية الزكوية كما سبق. وبصرف النظر أيضاً عن توزيع هذه الأرباح أو الخسائر على سنوات عقد الإجارة الجديد، حيث أن العقدين منفصلين عن بعضهما ولا يجوز الربط بينهما. وبالنسبة للمعالجة الزكوية في دفاتر المستأجر فقد تم بيانها سابقاً في مثل هذا الشأن.

المبحث الرابع

الأسس والمعالجات الزكوية لعقد الإجارة المنتهي بالتمليك في ضوء معايير المحاسبة السائدة

بعد أن تم التوصل إلى تحديد نوع العقد في الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء معايير الهيئة ومن ثم التوصل إلى الحكم والمعالجات الزكوية بشأنه، ينبغي أيضاً تحديد نوع هذا العقد في ضوء معايير المحاسبة التقليدية والنشاط الزكوي الذي يندرج تحته هذا العقد لبيان الحكم والمعالجات الزكوية له، ويمكن بيان ذلك على النحو التالي:

١/٤: تصنيف عقد الإجارة المنتهي بالتمليك في ضوء معايير المحاسبة السائدة:

لقد أكدت المعالجات التي تضمنتها معايير المحاسبة التقليدية أن هذا النوع من التعاقد وإن كان يطلق عليه إجارة منتهية بالتمليك، إلا أنه في الحقيقة عقد بيع وليس عقد إجارة تشغيلية، ومن ثم جاءت هذه المعايير متضمنة العديد من الدلائل والمبررات التي تؤكد على اختيارها لتصنيف هذا النوع من التعاقد على أنه عقد بيع وليس عقد إجارة تشغيلية.

ومن أهم هذه الدلائل أو المبررات التي تضمنتها المعايير ما يلي:

١- التأكيد على إثبات الإيجار المنتهي بالتمليك في دفاتر المستأجر كأصل والتزام في نفس الوقت في قائمة المركز: ويعني هذا أن الأصل المؤجر في دفاتر المستأجر قد أصبح ضمن بنود الأصول الثابتة المملوكة للمستأجر، مقابل إظهار باقي أقساط الإيجار كالتزامات في جانب المطلوبات، وبهذه المعالجة يمكن القول بأن المستأجر قد اعترف بتملك الأصل المؤجر وأصبح كأحد بنود الأصول الثابتة المملوكة له .

٢- التأكيد على استبعاد حساب الأصل المؤجر من دفاتر المؤجر بمجرد إتمام عقد الإيجار مع إحلاله بحساب مدينو عقود الإجارة: ويعني هذا أن الأصل المؤجر قد تم استبعاده من الأصول الثابتة المملوكة للمؤجر مقابل إظهار أقساط الإيجار بدلاً منها كدين على المستأجر، وبهذه المعالجة يمكن القول بأن المؤجر قد اعترف ببيع الأصل المؤجر واعتبار باقي ثمنه دين تقسيط على المستأجر^(١).

٣- التأكيد على قيام المستأجر بحساب الاستهلاك الدوري في دفاتره: وذلك على أساس أن الأصل قد أصبح مملوكاً للمستأجر.

٤- التأكيد على تجزئة دفعات الإجارة: بحيث تغطي هذه الدفعات تكلفة الأصل (القيمة المستردة من صافي الاستثمار)، وعائد على الأموال المستثمرة (إيرادات الفوائد غير المكتسبة) في دفاتر المؤجر، ومقدار النقص في قيمة الالتزامات ومصروف أو تكلفة التمويل في دفاتر المستأجر، ودلالة ذلك أن العملية عملية بيعية وليست عملية إيجارية، لأنه في الإيجار التشغيلي لا ينظر إلى تكلفة الأصل وعائد استثماره^(٢).

٥- التأكيد على معالجة القيمة المتبقية للأصل محل الإجارة في نهاية فترة الإجارة (مضمونة أو غير مضمونة): وذلك على أساس أنها تمثل استرداداً لجزء من الاستثمار الإجمالي من وجهة نظر المؤجر، أما إذا كانت هذه القيمة مضمونة من قبل المستأجر

(١) علي أبو الفتح أحمد شتا، «المحاسبة عن عقود الإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية: من منظور إسلامي»، البنك الإسلامي للتنمية، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، جدة، ١٤٢٤هـ، ص ٣٢.

(٢) محمد عبد الحليم عمر، «ورقة عمل مقدمة إلى الحلقة النقاشية السابعة»، المنعقدة بمركز صالح كامل للاقتصاد الإسلامي، جامعة الأزهر، سبتمبر، ١٩٩٨م، ص ٨.

فإنها تعالج بمثابة دفعة إضافية سيتم سدادها للمؤجر في نهاية فترة الإجارة، مما يؤكد أن العملية عملية بيعية وليست عملية اجارية. حيث إن الغرض الأساسي منها هو المتاجرة بالأصل ذاته سعياً لتحقيق الأرباح.

وتأسيساً على ما سبق يمكن القول بأن النهج الذي سلكته المعايير السائدة من البداية يؤكد أن التصنيف الذي اختارته لهذا التعاقد هو عقد البيع وليس عقد الاجارة التشغيلية.

٢/٤:الحكم الزكوي لعقد الإجارة المنتهي بالتمليك في ضوء معايير المحاسبة السائدة

بعد التعرف على التصنيف الذي قصده ومن ثم عالجته معايير المحاسبة السائدة للإجارة المنتهية بالتمليك، فإنه ينبغي تحديد النشاط الزكوي الذي يندرج تحته هذا العقد بهذا التصنيف .

ومن خلال مفاهيم وخصائص أنشطة المستغلات وعروض التجارة التي تم تناولها سابقاً، يرى الباحث أن عقد الإجارة المنتهي بالتمليك في ضوء مقصود معايير المحاسبة التقليدية ينطبق عليه مفهوم وخصائص أنشطة عروض التجارة، وليس مفهوم وخصائص أنشطة المستغلات. حيث أن محل التعاقد في هذا العقد هو الأصل ذاته ومنفعته معا، وليس منفعة الأصل دون الأصل ذاته، ويعد هذا من أبرز أنشطة عروض التجارة في الوقت الحاضر.

وتأسيساً على ما سبق فإن هذا النوع من التعاقد يخضع لزكاة عروض التجارة في دفاتر المؤجر وتحديدًا تخضع لأحكام زكاة الديون المتمثلة في قيمة مدينو عقود الإجارة الظاهرة في قائمة المركز المالي، بينما تخضع لزكاة الأصول الثابتة في دفاتر

المستأجر حيث إن الأصل المستأجر قد ظهر ضمن الأصول المملوكة للمستأجر في قائمة المركز المالي.

٣/٤: المعالجات الزكوية لعقد الإجارة المنتهي بالتملك في ضوء معالجات معايير المحاسبة السائدة:

في ضوء الحكم السابق يمكن بيان المعالجات الزكوية لعقود الإجارة المنتهية بالتملك في ضوء معالجات معايير المحاسبة التقليدية، وذلك من خلال ما يلي:

١/٣/٤: المعالجة الزكوية لموجودات الإجارة المنتهية بالتملك:

فيما يتعلق بدفاتر المؤجر وطبقاً لمعالجة معايير المحاسبة التقليدية فإن هناك بندين في هذا الشأن ينبغي بيان المعالجة الزكوية لهما، ويمكن بيان ذلك من خلال ما يلي:

١ - **بند الأصول المؤجرة:** لا أثر للمعالجة الزكوية في دفاتره بخصوص هذه الأصول، حيث لم تعد ظاهرة في ميزانيته، وبموجب إخضاع هذا التعاقد لزكاة عروض التجارة فإن الأصول المقتناة لغرض البيع - في صورة عقد الإجارة المنتهية بالتملك - والتي مازلت في حوزة المؤجر بمعنى أنه لم يتم إجراء عقد الإجارة بشأنها لأي سبب كان، فسوف تقوم بالقيمة السوقية في تاريخ وجوب الزكاة في نهاية الحول، وتصبح ضمن الموجودات الزكوية.

٢ - **بند مدينو عقود الإجارة:** أصبحت مستحقات المؤجر في الأصول المؤجرة بالفعل متمثلة في بند مدينو عقود الإجارة، وبدون الدخول في الجدل الفقهي حول قضية زكاة الديون فإن الباحث يرى أن يعالج هذا البند زكواً بإدراجه ضمن الموجودات الزكوية على أساس ما يلي:

الأسس والمعالجات المحاسبية والزكوية لعقود الإجارة المنتهية بالتملك

د/ فرحات الصافي علي عبد الهادي

إجمالي رصيد مدينو عقود الإجارة - (العوائد غير المكتسبة + مخصص الديون المشكوك فيها + الديون المعدومة)، ويعني هذا أن لا يضاف إلى الموجودات الزكوية إلا أصل الدين أو ما تبقى منه إلا أصل الدين أو ما تبقى منه مع العوائد المكتسبة على الدين للعام الزكوي فقط^(١)، ومن أهم مبررات خصم العوائد غير المكتسبة من رصيد مدينو عقود الإجارة، ما يلي:

أ- أن هذه الديون طويلة الأجل وكثيرة المخاطر، ومن ثم فإن الدين المؤجل لا يستوي مع الدين الحال في احتساب الزكاة، وهذا يتوافق مع ما ذهب إليه المالكية من تقويم دين التجارة المؤجل بقيمته الحالية مع توسيط العروض في التقويم لتجنب توهم جواز بيع الدين بنقد، ثم أن هذه الديون بالنسبة للتاجر أو للشركة كالبضاعة التي عندها، فتقومها كما تقوم البضاعة، ومن المتفق عليه أن البضاعة تقوم على التاجر بقيمة بيعه لها نقداً حتى ولو كان لا يبيع إلا بالتقسيط أو بالأجل فكذلك الديون المؤجلة تقوم بقيمتها النقدية، أي باستبعاد العوائد غير المكتسبة^(٢).

ب- عدم حسم العوائد غير المكتسبة يضخم مقدار الزكاة، خاصة في المصارف

(١) لمزيد من التفاصيل يرجع الى :

- الهيئة الشرعية العالمية للزكاة، «البيان الختامي والفتاوى والتوصيات للندوة التاسعة عشرة لقضايا الزكاة المعاصرة»، سلطنة عُمان ١٤-١٦ ربيع الأول ١٤٣١ هـ الموافق ١-٣ مارس ٢٠١٠ م.
- يوسف عبد الله الشيبلي، «زكاة الديون التجارية والأسهم المملوكة للشركات القابضة»، أبحاث وأعمال «ندوة البركة الحادية والثلاثون للاقتصاد الإسلامي قضايا معاصرة في الزكاة» موقع الفقه الإسلامي، ص ٥.

(٢) يوسف عبد الله الشيبلي، «زكاة الديون التجارية والأسهم المملوكة للشركات القابضة»، مرجع سابق، ص ٦.

وشركات التقسيط، حيث إنها تعتمد في نشاطها على التمويل طويل الأجل ومنها الإجارة المنتهية بالتمليك، مما يجعل العوائد غير المكتسبة التي تضم إلى وعائها الزكوي عالية للغاية، على العكس من الديون التي عليها تكون قصيرة الأجل، مما يعظم من الوعاء الزكوي.

ج- سهولة تطبيق الرأي، حيث إن معايير المحاسبة التقليدية تقوم بالفصل بين رأس المال والعوائد غير المكتسبة، وهذا الفصل لا يختلف مع الفقه المالي الإسلامي إذ أنه فصل محاسبي فقط لا يترتب عليه التزام بالخصم أو أي أثر شرعي، بل إن عقد المراجعة يتطلب الإفصاح عن رأس المال منفصلاً عن الأرباح.

أما فيما يتعلق بدفاتر المستأجر وطبقاً لمعالجة معايير المحاسبة التقليدية فإن هناك بندين في هذا الشأن أيضاً ينبغي بيان المعالجة الزكوية لهما، ويمكن بيان ذلك من خلال ما يلي:

١ - بند الأصول المستأجرة: أصبحت هذه الأصول ضمن الأصول الثابتة المملوكة للمستأجر ومن ثم لا تدرج ضمن الموجودات الزكوية.

٢ - بند دائر عقود الإجارة: بما أن هذه الديون نتجت عن شراء أصولاً ثابتة غير زكوية. على افتراض أن هذه الأصول غير زائدة عن حاجات المستأجر الأساسية - وبما أنها ديون مؤجلة لعدد كبير من السنوات، فإنها لا تحسم من الموجودات الزكوية، حيث إن حسمها يؤدي إلى نقص الوعاء الزكوي للمستأجر مرتين. إلا أنه يحسم من الموجودات الزكوية القسط السنوي المطالب به «الحال»، ولا يخصم الدين المؤجل عملاً برأي القائلين بعدم منع الدين المؤجل للزكاة^(١).

(١) لمزيد من التفاصيل يرجع إلى:

٢/٣/٤ : المعالجة الزكوية لدفعات الإجارة المنتهية بالتملك :

تعالج الدفعة المحصلة ضمن الموجودات الزكوية النقدية، بالإضافة إلى الدفعة السنوية المستحقة المرجوة التحصيل. وبالمثل في دفاتر المستأجر فإن القسط المدفوع يكون قد خرج من النقدية وبالتالي أصبح خارج الموجودات الزكوية، بالإضافة إلى الدفعة السنوية المستحقة.

٣/٣/٤ : المعالجة الزكوية للتكاليف والمصروفات المتعلقة بالإجارة المنتهية بالتملك:

أولاً: المعالجة الزكوية لمخصصات استهلاك موجودات الإجارة المنتهية بالتملك:

طبقاً لمعايير المحاسبة التقليدية يقوم المستأجر بحساب مخصصات الاستهلاك في دفاتره، ومن ثم لا تُعد هذه المخصصات من المطلوبات الزكوية، كما سبق بيانه في ضوء معايير الهيئة.

ثانياً: المعالجة الزكوية للتكاليف المباشرة الأولية للإجارة المنتهية بالتملك:

طبقاً لمعايير المحاسبة التقليدية يتحمل المؤجر هذه التكاليف وتعالج على أنها مصروفات إيرادية مؤجلة تظهر ضمن أصول المؤجر مضافة إلى بند صافي الاستثمار

-
- = - توصيات المؤتمر الأول للزكاة المنعقد في الفترة من ٢٩ رجب ١٤٠٤ هـ حتى ١ شعبان ١٤٠٤ هـ ،
الموافق ١٩٨٤/٤/٣٠ م حتى ١٩٨٤/٥/٤ م، مؤسسة بيت الزكاة ، الكويت .
- فتاوى وتوصيات الندوة الأولى لقضايا الزكاة المعاصرة ، المنعقدة في القاهرة، في الفترة من ١٤ - ١٦ / ٣ / ١٤٠٩ هـ، الموافق ٢٥ - ٢٧ / ١٠ / ١٩٨٨ م، الهيئة الشرعية العالمية للزكاة .
- محمد عثمان شبير، " الديون الاستثمارية والإسكانية المؤجلة "، ضمن أبحاث وأعمال الندوة الثانية لقضايا الزكاة المعاصرة ، المنعقدة في الفترة من ١١ - ١٣ ذي القعدة ١٤٠٩ هـ، الموافق ١٤ - ١٦ / ٦ / ١٩٨٩ م، الهيئة الشرعية العالمية للزكاة ، بيت الزكاة ، الكويت .
-

(مدينو عقود الإجارة) ومن ثم لا تعد هذه الأموال من الموجودات الزكوية ، كما سبق بيانه في ضوء معايير الهيئة.

ثالثاً: المعالجة الزكوية لمصروفات صيانة وإصلاحات الأصول المؤجرة:

لم تتطرق معايير المحاسبة التقليدية لمعالجة هذه المصروفات، ولكن من خلال المعالجة المتبعة يمكن استنتاج أن الذي سوف يتحمل هذه المصروفات هو المستأجر وحده باعتباره هو الذي سوف تنتقل إليه الملكية القانونية في النهاية ولا تختلف المعالجة الزكوية لهذا البند عنه في ضوء معايير الهيئة.

رابعاً: المعالجة الزكوية لمصروفات الضرائب والتأمين للأصول المؤجرة:

لم تتطرق معايير المحاسبة التقليدية لمعالجة هذه المصروفات، ويرى الباحث أن المعالجة الزكوية لا تختلف في هذا الشأن عما ورد في ضوء معايير الهيئة، ولكن مع مراعاة أن الذي يتحمل مصروفات التأمين في هذه الحالة هو المستأجر بصفته هو المالك للأصل.

٤/٣/٤: المعالجة الزكوية لبعض الحالات الخاصة المتعلقة بالإجارة المنتهية بالتملك:

أولاً: المعالجة الزكوية لضمان (هامش) الجدية:

لم تتطرق معايير المحاسبة التقليدية لمعالجة هذا البند، وإن كانت المعالجة الشائعة في ضوء الفكر التقليدي لهذا البند - في حالة وجوده - أنه عربون مقدم سوف يتحول إلى جزء من الثمن عند إجراء التعاقد، ويعالج زكويًا في دفاتر المؤجر بضمه إلى الموجودات الزكوية حيث قد دخل المال في ملكيته، ومن ثم يجب ألا يحسم من الموجودات الزكوية، في حين يعالج زكويًا في دفاتر المستأجر بعدم إدراجه ضمن

الموجودات الزكوية إلا في حالة قبضه لعدم توفر شرط الملك التام، حيث يعد مبلغاً محتجزاً لدى المؤجر.

ثانياً: المعالجة الزكوية للأرباح أو الخسائر المترتبة على فوات الانتفاع بالأصول المؤجرة قبل التملك:

لم تتطرق معايير المحاسبة التقليدية لمعالجة هذا البند، ويعتقد الباحث أن عدم التعرض لهذه المعالجة تنسجم مع النهج الذي سلكته هذه المعايير من البداية وهو أن العملية بيع حقيقي لكن في صورة ساترة له وهي الإجارة التمويلية.

ثالثاً: المعالجة الزكوية للمعاملات المالية في نهاية فترة الإجارة:

لا تختلف المعالجة الزكوية لهذا البند في ضوء المعايير السائدة عنها في ضوء معيار الهيئة، وإن كانت المصطلحات مختلفة مثل: القيمة المتبقية، القيمة المضمونة وعدم المضمونة، والوعد الملزم والوعد غير الملزم.

رابعاً: المعالجة الزكوية لعملية بيع الأصل ثم استجاره من مشتره بعقد إجارة منتهية بالتملك:

لا تختلف المعالجة الزكوية في هذه الحالة عما سبق بصرف النظر عن ربط العقدين معاً أو توزيع الأرباح فقط دون الخسائر أو توزيع الأرباح والخسائر معاً على فترات الإجارة.

وتأسيساً على ما سبق يمكن القول بأن هناك اختلاف في الحكم والمعالجة الزكوية لعقد الإجارة المنتهي بالتملك بين معايير المحاسبة الصادرة، ومن ثم فإننا

نصل إلى قبول الفرض البديل للفرض الثاني وهو وجود اختلاف في الحكم والمعالجة الزكوية لعقد الإجارة المنتهي بالتمليك بين معايير المحاسبة الصادرة.

المبحث الخامس

الحكم والمعالجات الزكوية لعقد الإجارة المنتهي بالتمليك في ضوء النية وجوهر العقد: الإشكاليات والمعايير

بعد التعرف على الحكم والمعالجات الزكوية لعقد الإجارة المنتهي بالتمليك في ضوء معايير المحاسبة الصادرة، ينبغي التعرف أيضاً على التصنيف والحكم والمعالجات الزكوية لهذا العقد في ضوء النية أو القصد الحقيقي لكل من المؤجر والمستأجر في تاريخ التعاقد، ويمكن بيان ذلك من خلال ما يلي:

١/٥: تصنيف عقد الإجارة المنتهي بالتمليك في ضوء النية وجوهر العقد :

بالنظر إلى نية كل من المؤجر والمستأجر، وجوهر العقد، فإنه توجد العديد من الدلائل والمبررات التي تؤكد على تصنيف هذا النوع من التعاقد على أنه عقد بيع وليس عقد إجارة تشغيلية ، ويمكن بيان ذلك من خلال ما يلي:

١/١/٥ : تصنيف عقد الإجارة المنتهي بالتمليك في ضوء النية:

من أهم الدلائل أو المبررات التي تؤكد على أن مقصود نية كل من طرفي العقد المؤجر والمستأجر هو البيع من البداية وليس التأجير، ما يلي:

١ - الأصل النظر إلى مقصود العقد ومعناه وليس إلى تسميته ولفظه عند الحكم الشرعي عليه، طبقاً للقاعدة الفقهية الأم «الأمور بمقاصدها»، والمنبثق منها القاعدة الفرعية الكاشفة والتي نصها: «العبرة في العقود بالمقاصد والمعاني لا بالألفاظ والمباني»، وفي ضوء هذه القاعدة يطرح التساؤل التالي: هل العبرة في العقود بظواهر ألفاظها على اعتبار أن اللفظ هنا يشير إلى الإجارة وليس البيع؟ أو أن العبرة بالمعاني على اعتبار أن هذا العقد جوهره ونهايته البيع وليس

الإجارة؟ ولقد أجاب ابن القيم على هذا التساؤل حيث قال^(١): «وقد تظاهرت أدلة الشرع وقواعده على أن القصد في العقود معتبرة وأنها تؤثر في صحة العقد وفساده وفي حله وحرمة، بل أبلغ من ذلك وهي أنها تؤثر في الفعل الذي ليس بعقد تحليلاً وتحريماً فيصير حلالاً تارة وحراماً تارة أخرى باختلاف النية والقصد، كما يصير صحيحاً تارة وفساداً تارة باختلافها... إلى أن قال فالنية روح العمل ولبه وقوامه وهو تابع لها، يصح بصحتها ويفسد بفسادها».

وتأسيساً على ما سبق فإن المعنى العام للقاعدة الفقهية السابقة تعني أن أحكام العقود إذا اختلفت ما بين ألفاظ المتكلم ونيته فإنه لا ينظر إلى الفاظة ولا تبني عليها العقود بل ينظر إلى مقصده ونيته فعليها تبني الأحكام^(٢)، وخاصة إذا كان الأمر متعلقاً بالزكاة.

٢- الزكاة عبادة قلبية ومالية لا تقبل إلا بنية صحيحة وصادقة فلا بد أن تتوافق هذه العبادة مع النية والقصد الحقيقي للمكلف من جراء اقتنائه للمال الخاضع للزكاة حتى يتم التحديد السليم لنوع الزكاة لهذا المال، بصرف النظر عن ألفاظ ومباني العقود التي بها حصل على هذا المال، طالما كانت مشروعة.

وتأسيساً على ما سبق يرى الباحث أن هذا العقد يصنف في ضوء النية والقصد الحقيقي لكل من المؤجر والمستأجر على أنه عقد بيع وشراء، وليست عقد إيجار تشغيلي أو إيجار تمويلي.

(١) ابن قيم الجوزية، محمد بن أبي بكر بن أيوب الزرعي، «أعلام الموقعين عن رب العالمين»، مكتبة دار الجليل، بيروت، دراسة وتحقيق طه عبد الرؤوف سعد، مج ٣، ١٩٧٣ م، ص ٩٨-١٣٤.

(٢) أحمد المشعل، «أصول الفقه والقواعد الفقهية» مركز أمجاد، الرياض، المملكة العربية السعودية، ١٤٣٣ هـ، ص ١٢.

٢/١/٥ : تصنيف عقد الإجارة المنتهي بالتملك في ضوء جوهر العقد:

يتضمن هذا العقد العديد من الدلائل والمبررات التي تؤكد على أن الجوهر الحقيقي للعقد هو البيع والشراء وليس الإيجار .
ومن أهم هذه الدلائل أو المبررات بالإضافة إلى الدلائل السابقة على تأكيد تصنيف هذا العقد على أنه عقد بيع ، ما يلي :

١ - رضا المستأجر من الناحية العملية بدفع قسط إيجار أعلى بكثير من قسط الإيجار العادي، حيث يدفع مع كل قسط إيجار مقابل الانتفاع بالأصل المؤجر جزءاً من ثمنه، مما يؤكد على أن الخيار الوحيد أمامه في نهاية العقد - إذا كان له الخيار - هو الشراء فقط، ويعني هذا أن جوهر العقد بالنسبة للمستأجر هو الشراء الإلزامي وإلا خسر هذه الزيادات.

٢ - انتقال مخاطر العين المؤجرة إلى المستأجر، والمخاطر من تبعات الملكية ليدل على أن العملية بيع^(١)، حيث إنه عقد ينقل تقريباً جميع أخطار ملكية الأصل المؤجر ومزاياه إلى المستأجر، وهذا هو حقيقة عقد البيع حيث يقول الفقهاء فيه بأنه ينقل غلة (منافع) وضمان (مخاطر) المبيع للمشتري^(٢).

٣ - اعتراف بعض القوانين الوضعية بأن هذه العملية حيلة على البيع، أو الإيجار الساتر للبيع لذا فإنهم يرون أنه رغم تسميته بالتأجير فإن حقيقة بيعاً محضاً.

٤ - إدراج عقد الإجارة المنتهي بالتملك تحت مفهوم الملكية الاقتصادية، ويعني هذا أنه عقد بيع ولو من الناحية الاقتصادية في بداية التعاقد ثم يتحول إلى عقد

(١) محمد عبد الحليم عمر ، مرجع سابق، ص ٩ .

(٢) موفق الدين عبد الله بن أحمد (بن قدامة)، «المغني»، عالم الكتب، بيروت، ج ٣، ص ٥٧١، ٥٧٣.

بيع من الناحية القانونية في نهاية الإجارة، ومن ثم فإن هذا العقد يعتبر في حكم البيع الموجب لاستحقاق الضريبة العامة على المبيعات على الأصل محل التعاقد طالما أن الأصل المؤجر سلعة صناعية خاضعة للضريبة، ومن مبررات ذلك ما يلي^(١):

أ- يشير الواقع إلى أن المستأجر قد تملك الأصل منذ تاريخ إبرام عقد التأجير التمويلي من الناحية الاقتصادية، ثم تنتقل إليه الملكية القانونية في نهاية العقد، نظير مقابل زهيد.

ب- ينطبق تعريف البيع الوارد في المادة (١) من قانون ضريبة المبيعات المصري على عقد التأجير التمويلي، نظراً لأنها عرفت البيع بأنه انتقال ملكية السلعة من البائع إلى المشتري، وبناء عليه يقوم المشتري برسملة السلعة في دفاتره، وطبقاً للمعيار الدولي فإن المستأجر يقوم برسملة الأصول في دفاتره، وإذا تم فناء الأصل بطريقة أو بأخرى أثناء فترة الإيجار يتحمل (المستأجر) المخاطر الخاصة بها، وذلك بسداد باقي قيمة دفعات الإيجار.

ج- لا يشترط أن يكون هناك عقد بيع بين بائع ومشتري لكي تستحق ضريبة مبيعات، ولكن يكفي بنقل المخاطر والمنافع الناتجة عن ملكية الأصل إلى المشتري أو المستأجر حتى يقوم برسملة هذا الأصل في دفاتره، وذلك قياساً على حالات معينة (مشغولات داخلية بالتكلفة) أخضعتها مصلحة الضرائب على المبيعات على

(١) محمد عبد العزيز محمد خليفة، "المعالجة المحاسبية والضريبة لعقود التأجير التمويلي"، بحث منشور في المجلة العلمية للاقتصاد والتجارة - كلية تجارة عين شمس، العدد الثالث، 2001، ص ٦٤٤، ٦٤٣.

الأسس والمعالجات المحاسبية والزكوية لعقود الإجارة المنتهية بالتملك

د/ فرحات الصافي علي عبد الهادي

أساس تقدير قيمتها بالمقابل السائد في السوق وذلك تطبيقاً للفقرة الثانية من المادة (٦) الذي اعتبرها بيع حكومي.

وتأسيساً على ما سبق يرى الباحث أنه إذا كان هذا العقد يخضع للضريبة العامة على المبيعات على اعتبار أنه بيع وليس تأجير، فمن باب أولى أن يخضع لزكاة عروض التجارة على اعتبار أنه عقد بيع أيضاً.

٢/٥ : الحكم الزكوي لعقد الإجارة المنتهي بالتملك في ضوء النية وجوهر العقد:

يرى الباحث أنه طالما أننا بصدد حكم زكوي في عقد مستحدث مختلف بشأنه كعقد الإجارة المنتهية بالتملك في التوصيف والمعالجة، فإنه ينبغي التركيز في المقام الأول على النية والقصد الحقيقي لكل من أطراف العقد، وبما أن جوهر هذا العقد هو البيع، فلا حاجة لاستجلاء نية كل من المؤجر والمستأجر حيث أن الأدلة والقرائن المحيطة بالعملية تدل على باطن النيات.

وبعد التعرف على التصنيف الذي قصده نية كل من المؤجر والمستأجر، والجوهر الحقيقي لهذا التعاقد، باعتبار أنه عقد بيع وليس عقد إجارة، فإنه يمكن القول أن هذا النوع من التعاقد يخضع لزكاة عروض التجارة كما سبق بيانه في معايير المحاسبة التقليدية.

٣/٥ : المعالجات الزكوية لعقد الإجارة المنتهي بالتملك في ضوء النية وجوهر العقد

من خلال ما سبق يمكن القول في هذه الجزئية:

١ - أن المعالجة الزكوية لعمليات عقد الإجارة المنتهي بالتملك في ضوء النية وجوهر العقد لا تختلف كثيراً عن المعالجة الزكوية في ضوء معايير المحاسبة التقليدية، ومن ثم فلا حاجة للتكرار، ولكن تحتاج هذه المعايير لتنقية بعض

الشوائب الشرعية. مثل الفوائد الشرعية التي قد تضاف على تكلفة تمويل الأصل، أو الإيرادات غير الشرعية. إن وجدت، مع تغيير صيغة العقد إلى عقد البيع بالتقسيط أو عقد البيع التدريجي إن أمكن ليتوافق مع فقه الزكاة.

٢- أن المعالجة الزكوية لعمليات عقد الإجارة المنتهي بالتملك في ضوء النية وجوهر العقد تختلف عن المعالجة الزكوية في ضوء معايير الهيئة، وتحتاج هذه المعايير إلى إعادة صياغة بما يتوافق مع نية الطرفين وهو البيع. أو قيام كل من المؤجر والمستأجر بإعداد قوائم مالية زكوية تبين حقيقة وجوهر العقد بما يتوافق مع فقه الزكاة.

٤/٥: الإشكاليات الفقهية للمعالجة الزكوية لعقد الإجارة المنتهي بالتملك في ضوء النية وجوهر العقد :

قد ينتج عن الحكم الزكوي والمعالجات الزكوية المترتبة عليه في ضوء النية وجوهر العقد بعض الإشكاليات في ضوء فقه الزكاة، ومن ثم ينبغي بيان هذه الإشكاليات والحلول المقترحة بشأنها، ومن أهم هذه الإشكاليات، ما يلي:

١ - يشترط الفقه الإسلامي بجانب القصد الصيغة الدالة على العقد: فإذا لم توجد فلا يمكن أن يتحقق العقد لعدم توافر أركانه الأساسية، ومن ثم فلا يعتبر عقد الإجارة المنتهي بالتملك عقد بيع تطبق عليه أحكامه. لأن الصيغة إجارة وليست بيع.

ويرد على ذلك أننا بصدد البحث عن القصد الحقيقي من التعاقد وليس بصدد البحث عن أركان العقد، ومنها الصيغة الدالة عليه، بالإضافة إلى أن الصيغة المتبعة في العقد بألفاظ الإجارة لا تدل على جوهر العقد وهو البيع، ومن ثم لا تتوافق مع القاعدة الفقهية «العبرة في العقود بالمقاصد والمعاني لا بالألفاظ والمباني»، لذلك يري

البعض^(١) أن يُصاغ بديل لهذا العقد وهو: عقد بيع يشترط فيه عدم التصرف في المبيع بأي نوع من أنواع التصرفات - معاوضة أو تبرعاً - حتى يتم سداد جميع الأقساط - الثمن - على الوجه المتفق عليه.

٢ - النية المجردة وحدها بدون ممارسة التجارة لا تكفي لوجوب الزكاة : حيث اختلف الفقهاء هل تكفي النية المجردة لإخضاع الأصول للزكاة أو لا بد من ممارسة التجارة بها فالجمهور لا بد من ممارسة العمل التجاري بها حتى تجب فيها الزكاة^(٢)، ومن ثم فلا يعتبر عقد الإجارة المنتهي بالتملك عقد بيع تطبق عليه أحكام زكاة عروض التجارة، حيث أن ممارسة العمل التجاري بها والمتمثل في البيع لم يتم إلا في نهاية العقد .

ويرد على ذلك بأن الممارسة تتم بالفعل بمجرد إتمام عقد الإجارة ، حيث تبين فيما سبق من دلائل كثيرة تؤكد ذلك، كما أن حديث الفقهاء يدور حول من اشترى عروض قنية بغرض الاستخدام الذاتي ثم حول نيته إلى التجارة، أما في حالتنا هذه فإن المؤجر قد اشترى هذه العروض بغرض التجارة ولكن في صورة الإجارة المنتهية بالتملك حتى يضمن مستحقته، ومن ثم فإن نيته لم يحدث فيها تحول، بالإضافة إلى أن بعض الفقهاء يرى أن عروض القنية تتحول إلى عروض تجارة بمجرد النية، ومن

(١) حسن الشاذلي، «الإيجار المنتهي بالتملك»، ضمن بحوث مجلة مجمع الفقه الإسلامي بجدة، العدد الخامس (٤/٢٦٤٥-٢٦٤٧).

(٢) لمزيد من التفاصيل يرجع إلى:

- محمد بن إدريس الشافعي، «الأم مع مختصر المزني»، دار المعرفة، بيروت، مج ٢، ج ٢، ١٣٩٣ هـ، ص ٤٧ - ابن قدامة، مرجع سابق، ج ٣، ص ٣٦.

ثم لا تحتاج إلى ممارسة كما هو الحال في تحول عروض التجارة إلى قنية بمجرد النية^(١)، فمسألة النية هنا حاکمة لأن الأمر يتعلق بالزكاة .

٣ - يشترط الفقه الزکوي تحقق الملك التام في المال الخاضع للزكاة: والمقصود بالملك التام هو أن يكون المال مملوكاً للمسلم وبيده، ولم يتعلق به حق غيره، وأن يكون المالك له قادراً على التصرف فيه باختياره، وأن تكون فوائده حاصلة له، ومن ثم فلا يعتبر عقد الإجارة المنتهي بالتمليك عقد بيع تطبق عليه أحكام زكاة عروض التجارة.

ويرد على ذلك بأن هذا متحقق بالفعل في الممارسة وخاصة التي تلتزم بتطبيق معايير المحاسبية الدولية، وتبين أن هذا العقد يؤكد على حقيقة البيع بنقل جميع المخاطر والمنافع إلى المستأجر.

٥/٥ : المعايير الحاكمة لحكم ونوع الزكاة في عقود الإجارة المنتهية بالتمليك :

بعد أن تبين أن هناك اختلاف في الحكم والمعالجات الزكوية بين معايير المحاسبة الصادرة، وأيضاً في ضوء الجوهر والمقصد الحقيقي من العقد، فإنه لا بد من استنتاج مجموعة المعايير يمكن الارتكاز إليها في التحديد الصحيح للحكم والمعالجات الزكوية أيّاً كانت المعايير أو المعالجات المحاسبية المتبعة، ومن أهم هذه المعايير ما يلي:

المعيار الأول: إرادة المتعاقدين: ومن خلال هذا المعيار يمكن الحكم على انعقاد نية كل من المؤجر والمستأجر من جراء هذا التعاقد منذ بداية العملية، بمعنى أن هذا المعيار يمكن أن يجيب على التساؤل الهام، وهو هل هذا العقد عقد إجارة

(١) علاء الدين أبو بكر مسعود الكاساني، «بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع»، دار الكتاب العربي، بيروت، ط٢، ج٢، ١٤٠٢هـ/١٩٨٢م، ص ١١.

تشغيلية ومن ثم ينطبق عليه فقه زكاة المستغلات؟ أم عقد بيع ساتراً للإجارة ومن ثم ينطبق عليه فقه زكاة عروض التجارة؟ ويرى الباحث أن هذا المعيار يعد من المعايير الأساسية الكاشفة عن حقيقة هذا التعاقد.

المعيار الثاني: جوهر العقد: ومن خلال هذا المعيار يمكن الحكم على مدى صورية أو جدية العقد، بمعنى أن هذا المعيار يمكن أن يجيب على التساؤل التالي، وهو هل الجوهر الحقيقي لهذا العقد هو بالفعل الإجارة التشغيلية ومن ثم ينطبق عليه فقه زكاة المستغلات؟ أم عقد البيع الساتر للإجارة ومن ثم ينطبق عليه فقه زكاة عروض التجارة؟

المعيار الثالث: أحكام العقد المطبق: ومن خلال هذا المعيار يمكن التعرف على أحكام العقد المطبق خلال فترة الإجارة، ومن ثم فإن هذا المعيار يمكن أن يجيب على التساؤل التالي، وهو هل المطبق خلال فترة الإجارة أحكام عقد الإجارة التشغيلية ومن ثم ينطبق عليه فقه زكاة المستغلات؟ أم أحكام عقد البيع الساتر للإجارة ومن ثم ينطبق عليه فقه زكاة عروض التجارة؟

المعيار الرابع: الصيغة المطبقة: ومن خلال هذا المعيار يمكن القول بأنه كلما كانت الصيغة المطبقة أقرب لعقد الإجارة التشغيلية فإنه يطبق عليه فقه زكاة المستغلات، وكلما كانت الصيغة المطبقة أقرب لعقد البيع فإنه يطبق عليه فقه زكاة البيع. وتأسيساً على ما سبق يرى الباحث أن هناك معايير يمكن الاستناد إليها في تحديد الحكم والمعالجة الزكوية لعقد الإجارة المنتهي بالتملك، ومن ثم فإننا نصل إلى قبول الفرض البديل للفرض الثالث وهو وجود معايير حاكمه لتحديد الحكم والمعالجة الزكوية لعقد الإجارة المنتهي بالتملك.

النتائج والتوصيات العامة للبحث

أولاً: النتائج العامة للبحث:

- يختص هذا البحث بدراسة الأسس والمعالجات الزكوية لعقد الإجارة المنتهي بالتملك في ضوء معايير المحاسبة الصادرة، وقد تم تقسيم هذا البحث إلى خمسة مباحث، وقد خلص الباحث في نهاية كل منها إلى عدة نتائج على النحو التالي:
- ١- يوجد اختلاف جوهري في أسس القياس والمعالجة المحاسبية لعقد الإجارة المنتهي بالتملك بين معايير المحاسبة التقليدية ومعايير الهيئة.
 - ٢- توجد دلائل وبراهين على تصنيف معايير الهيئة لعقد الإجارة المنتهي بالتملك على أنه عقد إجارة تشغيلية، ومن ثم ينطبق عليه زكاة المستغلات .
 - ٣- توجد دلائل وبراهين على تصنيف معايير المحاسبة التقليدية لعقد الإجارة المنتهي بالتملك على أنه عقد بيع ساترا للإجارة، ومن ثم ينطبق عليه زكاة عروض التجارة.
 - ٤- توجد دلائل وبراهين على أن حقيقة وجوه عقد الإجارة المنتهي بالتملك عقد بيع ساترا للإجارة، ومن ثم ينطبق عليه زكاة عروض التجارة.
 - ٥- للنية دور أساسي في تحديد الحكم والمعالجة الزكوية لعقد الإجارة المنتهي بالتملك.
 - ٦- يوجد شبه اتفاق بين جواهر العقد وبين معايير المحاسبة التقليدية في الحكم والمعالجة الزكوية لعقد الإجارة المنتهي بالتملك.
 - ٧- يوجد اختلاف جوهري في الحكم والمعالجة الزكوية لعقد الإجارة المنتهي بالتملك بين معايير المحاسبة التقليدية ومعايير الهيئة.

ثانيا : التوصيات العامة للبحث:

- ١- إعادة النظر في معايير الهيئة الصادرة بشأن الإجارة المنتهية بالتملك من حيث المعالجة الزكوية في ضوء النية وجوهر العقد .
- ٢- المزيد من البحث والدراسة بشأن تحديد وتفنيد الإشكاليات الفقهية والمعايير الحاكمة للمعالجة الزكوية لعقد الإجارة المنتهي بالتملك من قبل الهيئات والمجامع الفقهية .
- ٣- البحث عن صيغة توافقية بين معايير المحاسبة الصادرة بشأن المعالجة الزكوية لعقد الإجارة المنتهي بالتملك .
- ٤- وضع دليل إرشادات يحتوي على الحكم والمعالجات الزكوية لكل صيغة من صيغ عقود الإجارة المنتهية بالتملك في ضوء معايير المحاسبة الصادرة والجوهر الحقيقي للعقد.

مراجع البحث

١. ابن قيم الجوزية، محمد بن أبي بكر بن أيوب الزرعي، «أعلام الموقعين عن رب العالمين»، مكتبة دار الجيل، بيروت، دراسة وتحقيق طه عبد الرؤوف سعد، مج ٣، ١٩٧٣ م.
٢. أحمد المشعل، «أصول الفقه والقواعد الفقهية» مركز أمجاد، الرياض، المملكة العربية السعودية، ١٤٣٣ هـ.
٣. اللجنة الدائمة للبحوث العلمية والإفتاء، «فتاوى اللجنة الدائمة للبحوث العلمية والإفتاء»، المملكة العربية السعودية، إدارة البحوث العلمية والإفتاء، الطبعة الثانية، ١٤٢٣ هـ، المجلد التاسع، فتوى رقم ٣٨٨٨.
٤. توصيات المؤتمر الأول للزكاة المنعقد في الفترة من ٢٩ رجب ١٤٠٤ هـ حتى ١ شعبان ١٤٠٤ هـ، الموافق ٣٠/٤/١٩٨٤ م حتى ٤/٥/١٩٨٤ م، مؤسسة بيت الزكاة، الكويت.
٥. توصيات مجمع الفقه الإسلامي، الدورة الثانية، المنعقدة في جدة في ١٠ ربيع الأول ١٤٠٦ هـ الموافق ٢٢ ديسمبر ١٩٨٥ م.
٦. توصيات مؤتمر الزكاة الأول المنعقد في الكويت في ٢٩ رجب ١٤٠٤ هـ الموافق ٣٠ إبريل ١٩٨٤ م.
٧. جمعية المجمع العربي للمحاسبين القانونيين، «المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية»، عمان - المملكة الأردنية الهاشمية، ٢٠١٠ م.
٨. حسن علي الشاذلي، «الإيجار المنتهي بالتمليك»، ضمن بحوث مجلة مجمع الفقه الإسلامي بجدة، العدد الخامس (٤/٢٦١٢، ٤/٢٦٤٥-٢٦٤٧).
٩. حسين حسين شحاتة، «الأصول المحاسبية المعاصرة لتقويم عروض التجارة»، الهيئة الشرعية العالمية للزكاة، أبحاث وأعمال الندوة السابعة لقضايا الزكاة المعاصرة المنعقدة في الكويت في الفترة من ٢٢-٢٤ ذي الحجة، ١٤١٧ هـ، ٢٩ أبريل-١ مايو ١٩٩٧ م.

١٠. حسين محمد سمحان، موسى عمر مبارك، «محاسبة المصارف الإسلامية في ضوء المعايير الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة والضوابط للمؤسسات المالية الإسلامية»، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، عمان، ط ٢، ٢٠١٠م، ١٤٣١هـ.
١١. خالد بن عبد الله بن براك الحافي، «الإجارة المنتهية بالتملك في ضوء الفقه الإسلامي»، الرياض، بدون ناشر، ط ٢، ١٤٢١هـ.
١٢. خليل هاني عادل عبد الله، «زكاة المستغلات في الفقه الإسلامي: دراسة فقهية مقارنة»، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين، ٢٠٠٧م.
١٣. دليل الإرشادات لحساب زكاة الشركات، «المادة (١٠)»، بيت الزكاة، الكويت، قرارات وتوصيات الندوتين العاشرة والحادية عشرة لقضايا الزكاة المعاصرة، سلطنة عمان، ٢٠٠٠م، الكويت ٢٠٠١م والمعدل من قبل الندوة الرابعة عشرة بالبحرين.
١٤. شوقي إسماعيل شحاتة، «التطبيق المعاصر للزكاة»، دار الشروق، جدة، ط ١، ١٣٩٧هـ، ١٩٧٧م.
١٥. عبد الستار أبو غدة، حسين حسين شحاتة، «قياس وحساب زكاة إيرادات المستغلات»، مجلة الاقتصاد الإسلامي، العدد ٢٢٢، رمضان - ديسمبر ١٤٢٠هـ - ١٩٩٩م.
١٦. عبد الستار أبو غدة، وعز الدين محمد خوجه، «فتاوى الهيئة الشرعية الموحدة»، جده، مجموعة دلة البركة، ١٤١٧هـ.
١٧. عبد الكريم عبد الجواد عجم، «المقاصد الشرعية من عقد الإجارة المنتهية بالتملك كعقد مطبق في المصارف الإسلامية»، بحث مقدم في حلقة نقاشية بالجمهورية العربية السورية جامعة دمشق الأكاديمية العربية للعلوم المالية والمصرفية في ١٥/ جمادى الأخرى/ ١٤٢٩هـ، الموافق ١٩/ ٦/ ٢٠٠٨م.

١٨. عز الدين فكري التهامي، «أسس القياس والمعالجة المحاسبية لزكاة عروض التجارة في شركات الأشخاص»، مجلة مركز صالح كامل للاقتصاد الإسلامي، عدد ١٢، جامعة الأزهر، القاهرة، ٢٠٠٠م.
١٩. عصام أبو النصر، «زكاة الأصول الثابتة»، بحث مقدم إلى المعهد العالي لعلوم الزكاة، ورشة الأصول العينية وأثرها على وعاء الزكاة، الاثنين ١٩ / شعبان / ١٤٣٠ هـ الموافق ١٠ / أغسطس / ٢٠٠٩ م.
٢٠. عصام أبو النصر، «الأسس المحاسبية والمعالجات الزكوية للمخصصات»، المجلة العلمية لكلية التجارة - بنين، جامعة الأزهر، القاهرة، العدد التاسع والعشرون، ٢٠٠٤م.
٢١. عصام أبو النصر، «الإطار الفقهي والمحاسبي للزكاة»، دار النشر للجامعات، ط ١، القاهرة، ١٤٣٢ هـ - ٢٠١٠م.
٢٢. علي أبو الفتوح أحمد شتا، «المحاسبة عن عقود الإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية: من منظور إسلامي»، البنك الإسلامي للتنمية، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، جدة، ١٤٢٤ هـ.
٢٣. علاء الدين أبو بكر مسعود الكاساني، «بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع»، دار الكتاب العربي، بيروت، ط ٢، ج ٢، ١٤٠٢ هـ / ١٩٨٢م، ص ١١.
٢٤. علي محي الدين القرة، «الإجارة وتطبيقاتها المعاصرة، (الإجارة المنتهية بالتمليك)»، ضمن بحوث مجلة مجمع الفقه الإسلامي بجدة، العدد الثاني عشر (١/ ٤٧٧).
٢٥. فتاوى وتوصيات الندوة الأولى لقضايا الزكاة المعاصرة، المنعقدة في القاهرة، في الفترة من ١٤ - ١٦ / ٣ / ١٤٠٩ هـ، الموافق ٢٥ - ٢٧ / ١٠ / ١٩٨٨م، الهيئة الشرعية العالمية للزكاة.
٢٦. فتاوى وتوصيات الندوة الخامسة لقضايا الزكاة، المنعقدة في بيروت من ١٨ إلى ٢٠ نيسان، بيت الزكاة الكويتي، الكويت، ١٩٩٥م.

الأسس والمعالجات المحاسبية والزكوية لعقود الإجارة المنتهية بالتملك

د/ فرحات الصافي علي عبد الهادي

٢٧. ماهر حامد الحولي، «الأموال التي تجب فيها الزكاة ومصارفها»، بحث مقدم لليوم الدراسي بعنوان، «الزكاة والضريبة وأثرهما على المجتمع»، الذي تنظمه كلية الشريعة والقانون، الجامعة الإسلامية بغزة، المنعقد في يوم السبت الموافق ٦/٥/٢٠٠٦ م.
٢٨. مجمع البحوث الإسلامية، «المؤتمر الفقهي الثاني»، المنعقد في القاهرة في ٢٥/١/١٣٨٥ هـ الموافق ٢٦/٥/١٩٦٥ م.
٢٩. محمد أمين بن عابدين، «رد المحتار على الدر المختار وشرح تنوير الأبصار»، بيروت، دار إحياء التراث العربي، مجلد ٥.
٣٠. محمد بن إدريس الشافعي، «الأم مع مختصر المزني»، دار المعرفة، بيروت، مج ٢، ج ٢، ١٣٩٣ هـ.
٣١. محمد عبد الحليم عمر، «ورقة عمل مقدمة إلى الحلقة النقاشية السابعة»، المنعقدة بمركز صالح كامل للاقتصاد الإسلامي، جامعة الأزهر، سبتمبر، ١٩٩٨ م.
٣٢. محمد عبد العزيز محمد خليفة، «المعالجة المحاسبية والضريبية لعقود التأجير التمويلي»، بحث منشور في المجلة العلمية للاقتصاد والتجارة - كلية تجارة عين شمس، العدد الثالث، ٢٠٠١ م.
٣٣. محمد عثمان شبير، «الديون الاستثمارية والإسكانية المؤجلة»، ضمن أبحاث وأعمال الندوة الثانية لقضايا الزكاة المعاصرة، المنعقدة في الفترة من ١١-١٣ ذي القعدة ١٤٠٩ هـ، الموافق ١٤-١٦/٦/١٩٨٩ م، الهيئة الشرعية العالمية للزكاة، بيت الزكاة، الكويت.
٣٤. محمد عثمان شبير، «زكاة الأصول الاستثمارية الثابتة»، أبحاث وأعمال الندوة الخامسة لقضايا الزكاة المعاصرة، المنعقدة في بيروت من ١٨ إلى ٢٠ نيسان، بيت الزكاة الكويتي، الكويت، ١٩٩٥ م.

٣٥. محمد محمود العجلوني، «البنوك الإسلامية - أحكامها ومبادئها وتطبيقاتها المصرفية»، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، عمان، ط ١، ٢٠٠٨ م.
٣٦. مكرم محمد صلاح الدين مبيض، «الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك وفق المعيار المحاسبي الإسلامي بالمقارنة مع المعيار المحاسبي الدولي»، رسالة قدمت لنيل درجة الماجستير في المحاسبة، موقع الجمعية المصرية للتمويل الإسلامي، ١٤٣١ هـ، ٢٠١٠ م.
٣٧. منذر قحف، «زكاة الأصول الاستثمارية الثابتة»، ضمن أبحاث وأعمال الندوة الخامسة لقضايا الزكاة المعاصرة المنعقدة في بيروت من ١٨ إلى ٢٠ نيسان، بيت الزكاة الكويت، الكويت، ١٩٩٥ م.
٣٨. منذر قحف، «القواعد المحاسبية لتحديد المركز المالي من وجهة نظر حساب الزكاة»، ذو الحجة ١٤١٧ هـ، ١٩٩٧ م.
٣٩. موفق الدين عبد الله بن أحمد (بن قدامة)، «المغني»، عالم الكتب، بيروت، ج ٣.
٤٠. ناجي الشربيني علي، «كيف تقدر وتؤدي زكاة أموالك»، دار الريان للتراث، القاهرة.
٤١. الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، «معيير المحاسبة عن عقود الإيجار»، لجنة معايير المحاسبة، الرياض، صفر ١٤٢٢ هـ / مايو ٢٠٠١ م.
٤٢. الهيئة الشرعية العالمية للزكاة، «الأبحاث والبيان الختامي والفتاوى والتوصيات للندوة الخامسة لقضايا الزكاة المعاصرة»، المنعقدة في لبنان - بيروت، في الفترة من ١٨ - ٢٠ ذي القعدة ١٤١٥ هـ، الموافق ١٨ - ٢٠ أبريل «نيسان» ١٩٩٥ م.
٤٣. الهيئة الشرعية العالمية للزكاة، «البيان الختامي والفتاوى والتوصيات للندوة التاسعة عشرة لقضايا الزكاة المعاصرة»، سلطنة عُمان ١٤ - ١٦ ربيع الأول ١٤٣١ هـ الموافق ١ - ٣ مارس ٢٠١٠ م.

الأسس والمعالجات المحاسبية والزكوية لعقود الإجارة المنتهية بالتملك
د/ فرحات الصافي علي عبد الهادي

٤٤. هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، «معايير المحاسبة والمراجعة والضوابط للمؤسسات المالية الإسلامية»، المنامة - البحرين، ١٤٣٢ هـ / ٢٠١٣ م.
٤٥. هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، «المعايير الشرعية»، المنامة - البحرين، ١٤٣٢ هـ / ٢٠١٠ م.
٤٦. وزارة الأوقاف، «الموسوعة الفقهية»، الكويت، الجزء العاشر.
٤٧. يوسف القرضاوى، «فقه الزكاة»، مكتبة وهبة، القاهرة، ج ١، ١٩٩٤ م.
٤٨. يوسف عبد الله الشيبلي، «زكاة الديون التجارية والأسهم المملوكة للشركات القابضة»، أبحاث وأعمال ندوة البركة الحادية والثلاثون للاقتصاد الإسلامي قضايا معاصرة في الزكاة موقع الفقه الإسلامي.