

## الإجارة المنتهية بالتمليك

هشام كامل قشوط<sup>1</sup> ، صلاح الدين رمضان السني<sup>2</sup>.

1- كلية المحاسبة / غريان / جامعة الجبل الغربي، 2- المعهد العالي للمهن الشاملة / غريان.

### Abstract :

This Study aims basicly to introduce one of the most important short- range financial formulas that have the finance and investment dimension in the field of banking that is " lease ended with possession ".

Wherever the study showed multifold illustration scientific application , and the accompanying legitimate of controls must be considered in the cases of passport and prevention .

The study also tried to offer and discuss what is being said on this formula of problematic. Finally a statement issued by ( Accounting and Auditing organization for Islamic Financial institutions accounting treatments ) and that the users of this formula must be guided by them .

### الخلاصة :

تهدف هذه الدراسة أساساً إلى التعريف بأحد أهم الصيغ المالية القصيرة الأجل التي لها بُعداً تموالياً واستثمارياً في مجال العمل المصرفي ألا وهي "الإجارة المنتهية بالتمليك".

حيث أوضحت الدراسة الصور المتعددة لتطبيقها العملي، وما يصاحبها من ضوابط شرعية يجب مراعاتها في حالتها الجواز والمنع.

أيضاً حاولت الدراسة عرض ومناقشة ما يثار على هذه الصيغة من إشكالات. وأخيراً بيان المعالجات المحاسبية الصادرة عن (هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية) والتي يجب على مستخدمي هذه الصيغة الاسترشاد بها.

الجزء الأول: الإطار العام للدراسة (الخطة البحثية) :

## أولاً: المقدمة :

تمثل صيغ التمويل والاستثمار الإسلامية أدوات مالية فعالة للعمل المالي عموماً والمصرفي خصوصاً؛ وذلك لما توفره من بدائل شرعية مثلى لآليات العمل المصرفي التقليدي القائم على الفائدة التي هي محرمة شرعاً. ومن ضمن هذه الصيغ التمويلية والاستثمارية أسلوب الإجارة بكافة تطبيقاته المعاصرة، والتي منها الإجارة المنتهية بالتملك. حيث تُعد هذه الصيغة من أهم مصادر التمويل المتوسط الأجل؛ نظراً لأنها تصلح في المجالات الاقتصادية الأساسية (العقاري، التجاري، الصناعي، الزراعي) وتمتاز أيضاً بتنوعها في تطبيقاتها.

## ثانياً: مشكلة الدراسة :

تُعد الإجارة المنتهية بالتملك من صيغ الاستثمار والتمويل وإحدى البدائل المثلى لصيغ الاستثمار والتمويل التقليدي المبنية على الفائدة، إلا أن هذه الصيغة غير مُفعلة في الجهاز المصرفي الليبي بالمقارنة بالصيغ المبنية على المدائبات الأمر الذي يتطلب إدخالها في حيز التنفيذ لتغطية احتياجات العملاء التمويلية. وعليه يمكن صياغة المشكلة البحثية في التساؤلات التالية:

- 1- ما تعريف الإجارة المنتهية بالتملك، وما صورها الرئيسية ؟
- 2- ما هي المتطلبات الشرعية لتطبيق الإجارة المنتهية بالتملك ؟
- 3- ما هي المعالجات المحاسبية لصيغة الإجارة المنتهية بالتملك وفقاً للمعايير الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية والإسلامية (AAOIFI)

## ثالثاً: فرضية الدراسة :

تفترض هذه الدراسة إن صيغة الإجارة المنتهية بالتملك نموذجاً تمويلياً واستثمارياً متميزاً من الناحية العملية لذا يمكن تطبيقها بشكل متوافق مع أحكام وضوابط الشريعة الإسلامية.

## رابعاً: أهمية الدراسة :

تكمن أهمية الدراسة في بيان الدور الهام لصيغة الإجارة المنتهية بالتملك في المجال المصرفي الإسلامي. حيث يتم من خلالها تلبية حاجات العملاء التمويلية والاستثمارية، هذا بالإضافة إلى توضيح توجه عدد من المؤسسات والمصارف الإسلامية إلى هذه الصيغة؛ نظراً لجاذبيتها. حيث أظهر مسح ميداني

شارك فيه 20 مصرفاً أن نسبة عمليات الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك قدرت بمتوسط 12% من مجموع الصيغ الاستثمارية وأن هذه النسبة أخذت في الزيادة. أما إيرادات عمليات الإجارة فلقد كانت بمتوسط 17%. [1]

#### خامساً: أهداف الدراسة :

تهدف الدراسة إلى تحقيق مجموعة من الأهداف الأساسية، وأهمها ما يلي:

- 1- توضيح طبيعة الإجارة المنتهية بالتملك والمتطلبات الأساسية لمشروعيتها.
- 2- إلقاء الضوء على صور الإجارة المنتهية بالتملك في الواقع المصرفي.
- 3- بيان المعالجات المحاسبية لصيغة الإجارة المنتهية بالتملك وذلك وفق معايير هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (AAOIFI).

#### سادساً: منهجية الدراسة :

اعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي لتغطية أهم الموضوعات المتصلة بالإجارة المنتهية بالتملك؛ وذلك من خلال المسح المكتبي لأهم ما ورد في الكتب والمراجع المتخصصة وشبكة الانترنت.

#### سابعاً: الدراسات السابقة :

محمد يوسف الحاج محمد(2004):[2] هدفت الدراسة إلى تحليل عقد الإجارة للتوصل إلى فهم معالمه الأساسية، ومحاولة تبين موقف الفقه الإسلامي في ذلك، وكذلك عرض لظروف وأسباب نشوء وتطور هذا العقد، وموقف القانون منه. واستعرضت الدراسة بعض المسائل الفقهية التي تلزم بيان حكم ذلك العقد، وبينت الدراسة الواقع العملي لعقد الإجارة المنتهية بالتملك، ومدى انتشار استخدامه في المصارف والمؤسسات المالية الإسلامية. وتوصلت الدراسة إلى جواز الإجارة المنتهية بالتملك بضوابط محددة.

محمد عبد الله الرشيد(2010):[3] استهدفت الدراسة توضيح المقصود بعقد الإجارة المنتهية بالتملك، وبيان الطبيعة القانونية له، وذكر الحكم المترتب على عقود الإجارة المنتهية بالتملك، وبينت صور الإجارة المنتهية بالتملك في الشريعة الإسلامية، وأثار عقد الإجارة المنتهية بالتملك على أطراف العقد. أما أهم النتائج التي توصلت إليها الدراسة وهي أن المشرع الأردني أحسن بأن اشترط أن يتم تنظيم العقد خطأً بين المؤجر والمستأجر، ويخضع أطراف العلاقة القانونية في عقد

التأجير التمويلي لشروط موضوعية لا نظير لها في العلاقة القانونية في عقد الإجارة العادي، ويعزى سبب الاختلاف إلى تباين الدور الاقتصادي لكلا العقدين.

**هيام محمد الزيدانيين(2012):**[4] هدفت الدراسة إلى التعريف بالإجارة المنتهية بالتمليك وبيان صورها، مع التكييف الفقهي والقانوني لها، كما شملت الدراسة مناقشة لبعض المسائل الفقهية التي تلزم لبيان حقيقة عقد الإجارة المنتهية بالتمليك وحكمها في الشريعة الإسلامية، وتوصلت الدراسة إلى عقد مقترح لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك، خال من بعض السلبات التي تكتف عقود الإجارة المنتهية بالتمليك المعمول بها بالبنك العربي الإسلامي والبنك الإسلامي الأردني في المملكة الأردنية الهاشمية.

**مكرم محمد مبيض(2010):**[5] استهدفت الدراسة بيان مفهوم المصارف الإسلامية وأدوات التمويل فيها، ومفهوم الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك ودورها كأداة تمويل. كما بينت الدراسة المخاطر المصرفية للإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك، وكذلك عالجت الدراسة الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك من المنظور المحاسبي وتوصلت الدراسة إلى أن متطلبات العرض والإفصاح التي أوردتها المعيار المحاسبي الإسلامي كانت محدودة مقارنة بنظيرتها التي أقرها المعيار الدولي سواء بالنسبة للمؤجر أو المستأجر كما توصلت الدراسة إلى أن المصارف الإسلامية الأردنية لم تلتزم بمتطلبات القياس والإثبات والعرض والإفصاح لعمليات الإجارة التشغيلية سواء بصفتها مؤجراً أو مستأجراً.

**هناء محمد الحنيطي، وآخرون(2013):**[6] استهدفت الدراسة التركيز على بيان الإجارة المنتهية بالتمليك من حيث: الماهية والضوابط والتكييف الشرعي، وتناولت الدراسة التكييف الشرعي للإجارة المنتهية بالتمليك، وبينت الدراسة الطرق المتبعة في المصارف الإسلامية في تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك، وتوصلت الدراسة إلى أن موضوع عقد الإجارة المنتهية بالتمليك هو نقل المنفعة و العين، لكن نقل المنفعة بشكل يقيني، أما نقل العين فعلى وجه الاحتمال، بناء على تحقق شروط معينة. وعقد الإجارة المنتهية بالتمليك هو عقد مركب من عدد من العقود، ونتيجة لذلك ينتج تعقيد في الطبيعة القانونية لتلك العقود. كما توصلت الدراسة إلى أن هناك بديل للإجارة المنتهية بالتمليك يتمثل بالبيع التدريجي في الإجارة المنتهية بالتمليك ضمن ضوابط بالإجارة سواء للمؤجر أو المستأجر.

## ثامناً: هيكلية الدراسة :

سيتم تقسيم الدراسة على ثلاثة أجزاء يختص الأول منها بعرض الإطار العام للدراسة حيث يتم توضيح المنهجية المستخدمة لإعداد الدراسة، أما الجزء الثاني فهو يعرض الإطار النظري من خلال مناقشة المعالم الرئيسية لصيغة الإجارة المنتهية بالتملك، وأخيراً سوف يتم في الجزء الأخير بيان ما توصلت إليه الدراسة من نتائج وتقديم بعض التوصيات.

### الجزء الثاني: الإطار النظري للدراسة :

#### 2- 1 طبيعة الإجارة المنتهية بالتملك ومشروعيتها:

تُعد الإجارة المنتهية بالتملك صيغة تمويلية (من وجهة نظر العميل) واستثمارية (من وجهة نظر المصرف)[7]، ويطلق عليها عدة أسماء أهمها: البيع الإيجاري، الإيجار الساتر للبيع، الإيجار الذي ينقلب بيعاً، الإيجار المقترن بوعد بالبيع. كما يمكن تعريفها كما يلي:

- "تمليك منفعة بعض الأعيان كالدرور والمعدّات، مدة معينة من الزمن، بأجرة معلومة تزيد عادة عن أجره المثل، على أن يملك المؤجر العين المؤجرة للمستأجر، بناء على وعد سابق بتملكها، في نهاية المدة أو في أثنائها، بعد سداد جميع مستحقات الأجرة أو أقساطها، وذلك بعقد جديد. أي أن يتم تملكها بعقد مستقل وهو إما هبة، وإما بيع بثمن حقيقي أو رمزي".[8]

- "التعاقد بين مالك ومستأجر على أن ينتفع المستأجر بمحل العقد بأجرة محددة بأقساط موزعة على مدد معلومة، على أن ينتهي هذا العقد بملك المستأجر للمحل".[9]

- "هي صيغة لعقد الإيجار تمنح للمستأجر الخيار بأن يملك الأصل في نهاية مدة الإيجار إما بشراء الأصل بقيمة رمزية أو بدفع قيمته السوقية أو بعقد هبة (إحدى وسائل الهبات) أو بدفع أقساط الإيجار خلال فترة الإيجار".[10]- "عقد يتفق فيه العاقدين منذ البداية على تملك عين معلومة بالهبة أو بالبيع التدرجي أو بالبيع بثمن رمزي أو حقيقي في نهاية أو خلال مدة معلومة من تأجيرها".[11]

ومن خلال التعريفات السابقة نلاحظ إن الإجارة المنتهية بالتملك لها عدة صيغ عملية؛ ولذا فهي "عقد إجارة عين يتبعه تملك العين للمستأجر"[12].

ويتضح بذلك إن الغرض الرئيسي من الإجارة المنتهية بالتمليك هو ضمان بقاء ملكية العين للمؤجر، وعدم تصرف المستأجر فيه ببيع أو غيره. ومن الواضح أيضاً أنها تصلح في السلع القابلة للإيجار، كالسلع المعمرة أو الأصول الثابتة. أما أدلة مشروعية الإجارة المنتهية بالتمليك في التصور المصرفي الإسلامي أربعة وهي بإيجاز ما يأتي: [13]

(1) ليست هذه الإجارة مشتملة على إجارة وبيع في آن واحد، وهو المنهي عنه شرعاً، وإنما هي قائمة على أساس عقدين منفصلين، يستقل كل منهما عن الآخر، وهما الإيجار أولاً، ثم البيع أو الهبة في نهاية مدة الإجارة أو في أثنائها، عملاً بوعده سابق ملزم، حتى وإن كانت الأجرة قد تزيد عن أجرة المثل وتنتقل ملكية العين المؤجرة إلى المستأجر في نهاية الأمر أي المدة، بعد الوفاء بجميع الأقساط الإيجارية.

(2) الراجح فقهاً ولا سيما في عصرنا هو رأي متأخري الحنابلة في القول بحرية التعاقد أو الاشتراط، وكون الأصل في ذلك هو الإباحة، ما لم يكن الشرط مصادماً نصاً شرعياً أو هادماً قاعدة شرعية عامة أو مقصداً من مقاصد التشريع، أو منافياً مقتضى العقد، بهدم أو نقض الحكم الأصلي للعقد.

(3) إن وجود وعد ملزم بتمليك العين المؤجرة بين عاقدَي الإجارة المنتهية بالتمليك قبل العقد أو في أثنائه لا يضر أي عقد شرعاً، لأن الوعد ليس بعقد، ولا يخل بمشتملات العقد، أو يوقع المتعاقدين في محذور شرعي كالربا أو الغرر. والقول بإلزام الوعد سائغ على ما هو مقرر لدى فقهاء المالكية والحنفية وبعض السلف.

(4) أجاز المالكية الإجارة مع البيع، صفقة واحدة، من غير فساد، لعدم المنافاة بينهما، وكذلك قال الشافعية والحنابلة باجتماع البيع مع الإجارة عند اختلاف حكم العقدين، لعدم التناقض بين موضوع كل منهما.

وتتأيد مشروعية هذه الإجارة بفتوى بيت التمويل الكويتي عام 1987م بجوازها لاشتمالها على إجارة وهبة وكذلك قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي عام 1988م.

## 2-2 صور الإجارة المنتهية بالتمليك وضوابطها: [14]

### 2-2-1 : ضابط الصور الجائزة والممنوعة ما يلي:

أ- ضابط المنع: أن يرد عقدان مختلفان في وقت واحد، على عين واحدة، في زمن واحد.

## ب- ضابط الجواز:

- (1) وجود عقدين منفصلين يستقل كل منهما عن الآخر، زمانًا بحيث يكون إبرام عقد البيع بعد عقد الإجارة، أو وجود وعد بالتملك في نهاية مدة الإجارة، والخيار يوازي الوعد في الأحكام.
- (2) أن تكون الإجارة فعلية، وليست سائرة للبيع.
- (3) أن يكون ضمان العين المؤجرة على المالك لا على المستأجر، وبذلك يتحمل المؤجر ما يلحق العين من ضرر غير ناشئ من تعدي المستأجر أو تفريطه، ولا يُلزم المستأجر بشيء إذا فانتت المنفعة.
- (4) إذا اشتمل العقد على تأمين العين المؤجرة؛ فيجب أن يكون التأمين تعاونيًا إسلاميًا لا تجاريًا، ويتحملة المالك المؤجر وليس المستأجر.
- (5) يجب أن تطبق على عقد الإجارة المنتهية بالتملك أحكام الإجارة طوال مدة الإجارة وأحكام البيع عند تملك العين.
- (6) تكون نفقات الصيانة غير التشغيلية على المؤجر لا على المستأجر طوال مدة الإجارة.

## 2-2-2: من صور العقد الممنوعة:

- (أ) عقد إجارة ينتهي بتملك العين المؤجرة مقابل ما دفعه المستأجر من أجره خلال المدة المحددة، دون إبرام عقد جديد؛ بحيث تنقلب الإجارة في نهاية المدة بيعًا تلقائيًا.
- (ب) إجارة عين لشخص بأجرة معلومة، ولمدة معلومة، مع عقد بيع له معلق على سداد جميع الأجرة المتفق عليها خلال المدة المعلومة، أو مضاف إلى وقت في المستقبل.
- (ج) عقد إجارة حقيقي واقترن به بيع بخيار الشرط لصالح المؤجر، ويكون مؤجلًا إلى أجل طويل محدد (هو آخر مدة عقد الإجارة).

## 2-2-3: من صور العقد الجائزة:

- (أ) عقد إجارة يُمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، مقابل أجره معلومة في مدة معلومة، واقترن به عقد هبة العين للمستأجر، معلقًا على سداد كامل الأجرة، وذلك بعقد مستقل، أو وعد بالهبة بعد سداد كامل الأجرة .

(ب) عقد إجارة مع إعطاء المالك الخيار للمستأجر بعد الانتهاء من وفاء جميع الأقساط الإيجارية المستحقة خلال المدة في شراء العين المأجورة بسعر السوق عند انتهاء مدة الإجارة .

(ج) عقد إجارة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، مقابل أجر معلومة في مدة معلومة، واقترن به وعد ببيع العين المؤجرة للمستأجر بعد سداد كامل الأجرة بثمن يتفق عليه الطرفان.

(د) عقد إجارة يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، مقابل أجر معلومة، في مدة معلومة، ويعطى المؤجر للمستأجر حق الخيار في تملك العين المؤجرة في أي وقت يشاء، على أن يتم البيع في وقته بعقد جديد بسعر السوق .

## 2 - 3 ما تثيره الإجارة المنتهية بالتمليك من إشكالات:

هناك إشكالات يثيرها مانعو هذا العقد وأهمها ما يأتي: [15]  
أولاً: مسألة القول بالزام الوعد: الوعد عند جمهور الفقهاء ملزم ديانة لا قضاء، والمواعدة ملزمة للطرفين، لكن فقهاء الحنفية جعلوا الوعد ملزماً قضاء إذا صدر معلقاً على شيء، وهنا يقول المؤجر للمستأجر: إن وقَّيت بجميع أقساط الأجرة، بعنك العين المؤجرة، وهذا تعليق مشروع.

ويقول المالكية: الوعد ملزم قضاء إذا دخل الموعد تحت التزام مالي، بناء على ذلك الوعد. وهنا يكون المستأجر ملتزماً بأقساط الأجرة التي قد تكون أكثر من أجرة المثل، فيكون الوعد له ملزماً. [16]

ويؤكد ذلك قول جماعة من السلف (سمرة بن جندب، وابن شبرمة، والقاضي سعيد بن أشوع الكوفي، وإسحاق بن راهويه) بإلزام الوعد مطلقاً، وهو مستند فتوى المؤتمر الأول للمصرف الإسلامي في دبي عام 1399هـ وفتوى المؤتمر الثاني للمصرف الإسلامي عام 1403هـ.

ثانياً: اشتراط البيع في عقد الإجارة: أجاز المالكية اجتماع البيع مع الإجارة صفقة واحدة، من غير فساد لعدم منافاتهما، سواء كانت الإجارة في نفس المبيع أو في غيره، ولكن بشروط ثلاثة إذا كانت الإجارة في نفس المبيع وهي:

(1) شروع البائع في العمل كالخياطة والخرز.

(2) وتعيين أجل الإجارة ولو حكماً، كتأخيرته ثلاثة أيام.

(3) معرفة صفة العمل من كونه رديناً أو جيداً، أو إمكان إعادته إلى طبيعته الأولى، لكن يمكن إعادته كالنحاس، فإن انتفى الأمران (أي معرفة وجه صفة العمل، وإمكان إعادته إن لم يعجبه، ك شراء الزيتون على أن يعصره البائع) فلا يجوز .

وهذه الشروط لا يلزم تحققها في الإجارة المنتهية بالتملك لأنها كما يبدو في الإجارة على العمل، فلا يلزم وجودها في هذه الإجارة لأنها إجارة على منافع، ولا داعي لها فيها.

**ثالثاً: اجتماع صفتين في صفة واحدة:** إن نهي النبي صلى الله عليه وسلم عن صفتين في صفة واحدة لا ينطبق على الإجارة المنتهية بالتملك لسببين: (1) أن هذه الإجارة هي مشتملة على عقدين مستقلين أو منفصلين، وإن اقترن بها وعد بالتملك، لأن الوعد ليس عقداً، ويحصل تملك العين المؤجرة إلى المستأجر بعقد مستقل عن الإجارة، وهو إما بيع أو هبة .

(2) لا منافاة بين البيع والإجارة (كما صرح المالكية في عبارتهم).

**رابعاً: التأمين على الأعيان المؤجرة:** التأمين من تبعات الملك، سواء قام به المؤجر نفسه بالتأمين على الأشياء والآلات والمعدات المؤجرة، حفاظاً على ملكه، أو قام به العميل بالوكالة عن المؤجر، ثم يحسم مقابل التأمين من الأجرة، وتزداد الأجرة عادة لتغطية ذلك.

والإجارة المنتهية بالتملك كغيرها من العقود يكون التأمين فيها على المؤجر، فإن قام به المستأجر من غير إذن المؤجر أو موافقته، كان متبرعاً.

**خامساً: الإجارة قبل التملك أو القبض:** الإجارة المنتهية بالتملك كغيرها من العقود لا تصح قبل تملك المصرف المؤجر العين المؤجرة، عملاً بقول النبي صلى الله عليه وسلم [ لا تبع ما ليس عندك ] أي ما ليس حاضراً عندك، ولا غائباً، بل في ملكك وتحت حوزتك.

**وعلى هذا:** لا يجوز للمصرف بيع المعدات المطلوبة إلى العميل أو المستأجر ولا تركيبها ولا إجارتها قبل تسلمها ممن اشتراها منه.

لكن إذا كانت العين المؤجرة بعد القبض لا تحتاج إلى تركيب كالدار والسيارة والطائرة ونحوها، أو كانت العين المؤجرة في يد المستأجر، فيجوز بيعها، ويكتفي في

الحالة الأولى بالقبض الحكمي: وهو التمكن من التسليم أو التخلية، وفي الحالة الثانية بالقبض السابق.

سادساً: **البيع بثمن رمزي أو الهبة**: الإنسان حر التصرف بملكه، فله أن يبيع أو يهب أو يرهن أو غير ذلك من التصرفات، وعليه فلا مانع شرعاً يمنع المالك وهو المصرف هنا من بيع العين المؤجرة إلى المستأجر في أثناء الإجارة أو بعد انتهاء مدتها، بثمن رمزي كدولار مثلاً، أو بغير عوض من طريق الهبة، وذلك إلا إذا وجد مانع كالتصرف في مرض الموت، حيث يمنع من التبرعات إلا في حدود الثلث، وكالحجر بسبب السفه أو الإفلاس (عارض المديونية). وإذا كان التصرف يمس حق الغير كتصرف الراهن في المرهون، كان التصرف موقوفاً على إجازة المرتهن، لتعلق حقه بعين المرهون.

وإذا كان المتصرف هو مدير المصرف، كان لابد من موافقة الجمعية العمومية على التبرع إذا كان شراء المعدات من أموالهم. فإن كان الشراء من صناديق الاستثمار الخاصة، فلا بد من موافقة أصحابها على التصرف أو وجود النص الخاص في نظامها على ذلك.

وبما أن أفساط الإجارة المنتهية بالتملك تكون عادة أكثر من أجر المثل، فلا يستغرب البيع بثمن رمزي أو بهبة، ولكن في حال عدم إتمام الشراء، فعلى المصرف (المالك) أن يرد على المستأجر مقدار ما يدفع الضرر عنه، برد فروق الأجرة، عملاً بقاعدة العدل ودفع الضرر: "يدفع الضرر بقدر الإمكان" و"لا ضرر ولا ضرار في الإسلام".

## 2- 4 المعالجة المحاسبية للإجارة المنتهية بالتملك :

حدد معيار المحاسبة المالية رقم (8) -المعدّل- الخاص بالإجارة والإجارة المنتهية بالتملك كافة الإجراءات المحاسبية، وهي كما يلي: [17]

(1) عند اقتناء الأصل لغرض التأجير يتم قيده بالتكلفة التاريخية :

××× من ح / أصول مكتتاة بغرض الإجارة	××× إلى ح / وسيلة الدفع
-------------------------------------	-------------------------

(2) عند توقيع عقد الإجارة تثبت الأصول المؤجرة تحت بند أصول مؤجرة إجارة منتهية بالتمليك :

من ح / أصول مؤجرة إجارة منتهية بالتمليك (بقيمة العين المؤجرة والإيرادات)	إلى مذكورين : ××× ح / إيرادات إجارة مؤجلة (الاستثمار من أموال المصرف) [أو ح / أرباح استثمار مؤجلة (الاستثمار من أموال الاستثمار)] ××× ح / أصول مقتناة بغرض الإجارة
---	---

أو :

من ح / أصول مؤجرة إجارة منتهية بالتمليك (بقيمة العين المؤجرة)	××× إلى ح / أصول مقتناة بغرض الإجارة
---	--------------------------------------

(3) توزع تكاليف التعاقد المباشرة ذات الأهمية النسبية على مدة العقد حسب أساس توزيع إيرادات الإجارة، أما إذا لم تكن ذات أهمية نسبية فإنها تثبت كمصروف :

من ح / مصاريف الإجارة الأولية	××× إلى ح / وسيلة الدفع
-------------------------------	-------------------------

(إذا كانت ذات أهمية نسبية)

ويتم الإطفاء شهرياً :

من ح / مصاريف إطفاء الإجارة (إذا كان الاستثمار من أموال المصرف)	××× إلى ح / مصاريف الإجارة الأولية
××× أو ح / أرباح الاستثمار / إجارة (إذا كان الاستثمار من أموال الاستثمار)	

وإذا لم تكن ذات أهمية نسبية :

من ح / مصاريف الإجارة الأولية	××× إلى ح / وسيلة الدفع
أو ح / أرباح الاستثمار / إجارة (حسب ملكية الأصول المؤجرة)	

(4) تكاليف الإصلاحات إذا كانت غير ذات أهمية نسبية تحمل على مصروفات الفترة المالية :

من ح / مصاريف إصلاحات الإجارة (إذا كان الاستثمار من أموال المصرف)	××× إلى ح / وسيلة الدفع
---	-------------------------

××× أو ح / أرباح الاستثمار / إجارة (إذا كان الاستثمار من أموال الاستثمار)
---

(مصاريف الإصلاحات غير ذات أهمية نسبية)

أما إذا كانت مصاريف الإصلاحات ذات أهمية نسبية فإنه يتم تكوين مخصص إصلاحات ويتم قيد نصيب الفترة من هذه المصروفات على حساب المخصص :

××× من ح / مصاريف إصلاحات الإجارة (إذا كان الاستثمار من أموال المصرف)	××× إلى ح / مخصص إصلاحات الأصول المؤجرة إجارة منتهية بالتملك
××× أو ح / أرباح الاستثمار / إجارة (إذا كان الاستثمار من أموال الاستثمار)	

(مصاريف الإصلاحات ذات أهمية نسبية)

ويتم قيد المصروفات الفعلية على حساب المخصص :

××× من ح / مخصص إصلاحات الأصول المؤجرة إجارة منتهية بالتملك	××× إلى ح / وسيلة الدفع
---	-------------------------

(5) عند استلام أقساط الإجارة :

××× من ح / وسيلة القبض [[بقيمة القسط كاملاً(الاسترداد+الإيراد)]]	إلى مذكورين : ××× ح / أصول مؤجرة إجارة منتهية بالتملك (بقيمة الإيراد) ××× ح / أرباح الاستثمار أو إيرادات الإجارة (بقيمة قسط الاسترداد) وذلك حسب ملكية الأصول المؤجرة .
---	--

و :

××× من ح / إيرادات إجارة مؤجلة (بقيمة الإيراد) (إذا كان الاستثمار من أموال المصرف)	××× إلى ح / إيرادات الإجارة (بقيمة الإيراد) (إذا كان الاستثمار من أموال المصرف)
××× أو ح / أرباح استثمار مؤجلة (بقيمة الإيراد) (إذا كان الاستثمار من أموال الاستثمار)	××× أو ح / أرباح استثمار / إجارة (بقيمة الإيراد) (إذا كان الاستثمار من أموال الاستثمار)

أو :

××× من ح / وسيلة القبض [بقيمة قسط الإجارة (الاسترداد+الإيراد)]	××× إلى ح / أرباح الاستثمار / إجارة أو إيرادات الإجارة
---	---

### (حسب ملكية الأصول المؤجرة)

وفي نهاية العام يتم إهلاك الأصول المؤجرة وفقاً لسياسة الإهلاك التي ينتهجها المصرف المؤجر مع مراعاة عدم حسم أي قيمة متبقية للأصول عند تحديد قيمة الإهلاك إذا كانت إجارة هذه الأصول منتهية بالتمليك عن طريق الهبة :

××× من ح / مصرف إهلاك أصول مؤجرة إجارة منتهية بالتمليك (بقيمة قسط الاسترداد) ويغلق حسب ملكية الأصول	××× إلى ح / مخصص إهلاك أصول مؤجرة إجارة منتهية بالتمليك
---	--

ونلاحظ بأن المعيار المحاسبي رقم (8) عالج إهلاك الأصل في دفاتر المؤجر فقط، أن يستهلك الأصل المؤجر وفقاً لسياسة الإهلاك التي ينتهجها المؤجر مع مراعاة: (أ) عدم خصم أي قيمة متبقية للأصل عند تحديد قيمة الإهلاك في حالة الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق الهبة.

(ب) خصم الثمن الرمزي أو غير الرمزي في حالة الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع بثمن رمزي أو غير رمزي .

(ج) خصم ثمن الحصص المتبقية عند تحديد قيمة الإهلاك في حالة الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع التدريجي فقط وأن يهلك الحصص المشتراة حسب سياسة الإهلاك التي ينتهجها، ويتم حساب الإهلاك في نهاية كل فترة مالية من الفترات التي يشملها العقد.

(6) في حالة تأخر المستأجر عن السداد :

××× من ح / إيجارات منتهية بالتمليك مستحقة غير مدفوعة	××× إلى ح / أصول مؤجرة إجارة منتهية بالتمليك
---	---

و:

××× من ح / إيرادات إجارة مؤجلة	××× إلى ح / إيرادات إجارة معلقة
--------------------------------	---------------------------------

(الاستثمار من أموال المصرف) أو ح / أرباح استثمار معلقة (الاستثمار من أموال الاستثمار)	(الاستثمار من أموال المصرف) أو ح / أرباح استثمار مؤجلة (الاستثمار من أموال الاستثمار)
---	---

أو:

××× إلى ح / أرباح الاستثمار المعلقة أو ح / إيرادات الإجارة المعلقة	××× ح / أرباح الاستثمار المستحقة غير المقبوضة أو ح / إيرادات الإجارة المستحقة غير المقبوضة [بقيمة قسط الإجارة (الاسترداد+الإيرادات)] وذلك حسب ملكية الأصول المؤجرة .
---	---

(7) عند سداد أقساط الإجارة المتأخرة :

××× إلى ح / إيجارات منتهية بالتمليك مستحقة غير مدفوعة	××× من ح / وسيلة القبض
--	------------------------

أو:

××× إلى ح / أرباح الاستثمار المستحقة غير المقبوضة أو ح / إيرادات الإجارة المستحقة غير المقبوضة	××× من ح / وسيلة القبض
---	------------------------

و:

××× إلى ح / إيرادات الإجارة (الاستثمار من أموال المصرف) أو ح / أرباح الاستثمار (الاستثمار من أموال الاستثمار)	××× من ح / إيرادات الإجارة المعلقة (الاستثمار من أموال المصرف) أو ح / أرباح الاستثمار المعلقة (الاستثمار من أموال الاستثمار)
--	---

(8) تنتقل ملكية الأصول المؤجرة إلى المستأجر بموجب الهبة، شريطة سداد جميع

أقساط الإجارة :

××× إلى ح / أصول مؤجرة إجارة منتهية بالتمليك	××× من ح / مخصص إهلاك أصول مؤجرة إجارة منتهية بالتمليك
---	---

(9) إذا أصبحت أصول الإجارة قبل التملك بالهبة غير صالحة للانتفاع بها لسبب لا يرجع إلى المستأجر، وكانت أقساط الإجارة أكثر من الأجرة العادلة (أجرة المثل) يُعترف بالفرق بين الأجرتين التزاماً على المؤجر ويثبت في قائمة الدخل :

××× من ح / أرباح الاستثمار / إجارة أو ح / إيرادات إجارة	××× إلى ح / وسيلة الدفع
---	----------------------------

(حسب ملكية الأصول المؤجرة)

(10) إذا كانت الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع بثمن رمزي أو غير رمزي محدد في العقد، وقرّر المستأجر عدم شراء الأصول المؤجرة وكان الوعد غير ملزم، يعاد قيد الأصول المؤجرة تأجيراً منهياً بالتمليك على "حساب أصول مقتناة بغرض الإجارة" بالقيمة النقدية المتوقّعة تحقيقها، وإذا كانت أقل من القيمة الدفترية يُعترف بالفرق خسارة في الفترة المالية التي تمّت فيها :

××× إلى ح / أصول مؤجرة إجارة منتهية بالتمليك (بالقيمة الدفترية)	من مذكورين : ××× ح / أصول مقتناة بغرض الإجارة (بالقيمة النقدية المتوقّعة تحقيقها) ××× ح / أرباح الاستثمار / إجارة أو ح / إيرادات إجارة (حسب ملكية الأصول المؤجرة بقيمة الخسارة)
--	--

أما في حالة الإلزام بالوعد فيسجل الفرق بين القيمتين على حساب ذمم المستأجر

××× إلى ح / أصول مؤجرة إجارة منتهية بالتمليك (بالقيمة الدفترية)	من مذكورين : ××× ح / أصول مقتناة بغرض الإجارة (بالقيمة النقدية المتوقّعة تحقيقها) ××× ح / ذمم المستأجر (بقيمة الخسارة)
--	--

(11) إذا كانت الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع قبل انتهاء مدة الإجارة بثمن يعادل باقي أقساط الإجارة، تنتقل ملكية الأصول المؤجرة إلى المستأجر، ويُعترف بالربح أو الخسارة الناتجتين عن الفرق بين ثمن البيع وصافي القيمة الدفترية :

××× من ح / وسيلة القبض (بثمن)	إلى مذكورين :
يعادل باقي أقساط الإجارة	××× ح / أرباح الاستثمار / إجارة أو ح /

<p>إيرادات إجارة (حسب ملكية الأصول المؤجرة) ××× ح / أصول مؤجرة إجارة منتهية بالتملك (بالقيمة الدفترية)</p>	
--	--

(12) وفي حالة الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق البيع التدريجي، تتناقص إيرادات الإجارة بنسبة ما يملكه المستأجر من حصص، وتوزع مصروفات إصلاحات الأصول المؤجرة على حصص الملكية .

(13) يتم الاعتراف بالربح أو الخسارة الناتجة عن الفرق بين صافي القيمة الدفترية للحصة المبيعة وثمان البيع في حالة البيع التدريجي، وتثبت قيمة الحصة المبيعة من الأصول المؤجرة .

(14) تحقق الإيرادات في الإجارة المنتهية بالتملك: يتفق المؤجر مع المستأجر في الإجارة المنتهية بالتملك على تملك المستأجر العين المؤجرة في نهاية مدة الإجارة إما مقابل ما دفعه من أقساط أو مقابل ثمن رمزي أو غير رمزي يدفعه في نهاية مدة الإجارة، أو عن طريق البيع ببقية الأقساط، أو عن طريق البيع التدريجي، وعادة ما يكون قسط الإيجار أعلى من أجرة المثل كما في الإجارة التشغيلية . ولعدم نقل ملكية العين المؤجرة إلى المستأجر إلا في نهاية مدة العقد، فإنه يتم اعتبار كل ما يحصل عليه المصرف من أقساط إيجار في كل فترة مالية إيراداً لهذه الفترة مثل التأجير التشغيلي .

### الجزء الثالث: النتائج والتوصيات :

#### 3- 1 النتائج :

يتبين من خلال دراسة الإجارة المنتهية بالتملك أنها صيغة تمويلية -من وجهة نظر العميل- واستثمارية -من وجهة نظر المصرف، وهي "عقد إجارة عين يتبعه تملك العين للمستأجر". بحيث يكون الغرض الرئيسي منها هو ضمان بقاء ملكية العين للمؤجر، وعدم تصرف المستأجر فيه ببيع أو غيره.

وعليه فهي أداة مالية قصيرة الأجل تحقق مزايا هامة لأطراف العملية، ويمكن استخدامها وفق الضوابط الشرعية للصور الجائزة مع الحرص على الابتعاد عن الصور الممنوعة منها. كما يمكن وضع معالجات محاسبية للتطبيقات المصرفية المطبقة.

### 3 - 2 التوصيات:

توصي الدراسة بما يلي:

- التمسك بصيغ المشاركات في مجالي الاستثمار والتمويل المصرفي، ومحاولة التقليل من الاعتماد على صيغ المدائيات.
- العمل على تنمية ملكية الابتكار والتفكير الإبداعي المنضبط بأحكام الشرع الحنيف عند صياغة منتجات مالية إسلامية.
- تشجيع الأبحاث المتخصصة والجادة فيما يخص إنتاج المنتجات المالية الإسلامية.

### 4- المراجع :

- [1] الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك (البحرين: هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، 1428 هـ - 2007م) ص: 319.
- [2] محمد يوسف الحاج محمد، عقد الإجارة المنتهية بالتملك من التطبيقات المعاصرة لعقد الإجارة في الفقه الإسلامي (فلسطين: نابلس: رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة النجاح الوطنية، 2004).
- [3] محمد عبد الله الرشيد، عقد الإجارة المنتهية بالتملك: دراسة مقارنة مع الشريعة الإسلامية (الأردن: عمان: جامعة الشرق الأوسط، رسالة ماجستير غير منشورة، 2010).
- [4] [هيام محمد الزيدانين]، عقد الإجارة المنتهية بالتملك (دراسة مقارنة)، مجلة دراسات، علوم الشريعة والقانون، المجلد 39، العدد 1، 2012.
- [5] مكرم محمد مبيض، الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك وفق المعيار المحاسبي الإسلامي رقم 8 (سورية: جامعة حلب، رسالة ماجستير غير منشورة، 2010).
- [6] هناء محمد الحنيطي، خولة عبدة، حنان القضاة، البيع التدريجي في الإجارة المنتهية بالتملك (الأردن: المؤتمر العلمي الثاني، جامعة عجلون الوطنية، 2013).

[7] إلياس أبو الهيجاء، تطوير آليات التمويل بالمشاركة في المصارف الإسلامية- دراسة حالة الأردن (الأردن: جامعة اليرموك، أريد، رسالة دكتوراه غير منشورة، 2007) ص:53.

[8] وهبة الزحيلي، المعاملات المالية المعاصرة (بحوث وفتاوى وحلول)، ط1 (دمشق: دار الفكر، 2002 م، 1423 هـ) ص: 394.

[9] الندوة الفقهية الأولى، بيت التمويل الكويتي، ملحق الفتاوى والتوصيات الفقهية.

[10] مجلس الخدمات المالية الإسلامية: [www.ifsb.org](http://www.ifsb.org) . الأردن: عمان: جامعة الشرق الأوسط، رسالة ماجستير غير منشورة، (2010).

[11] على مفتاح الزوالي، إشكالات عقود التأجير المنتهية بالتملك: دراسة تطبيقية في المصارف الإسلامية الأردنية (الأردن: جامعة العلوم الإسلامية العالمية، كلية الدراسات العليا، قسم الاقتصاد والمصارف الإسلامية، 2014 م) ص: 35.

[12] عبد الله محمد العمراني، العقود المالية المركبة: دراسة فقهية تأصيلية وتطبيقية، ط2 (السعودية: دار كنوز إشبيلية للنشر والتوزيع، 1431 هـ - 2010 م) ص:194.

[13] وهبة الزحيلي، المعاملات المالية المعاصرة (بحوث وفتاوى وحلول)، مرجع سبق ذكره، ص.ص: 411-412.

[14] مجمع الفقه الإسلامي الدولي، منظمة المؤتمر الإسلامي، الدورة الثانية عشرة، الرياض: المملكة العربية السعودية، من 25 جمادى الآخرة 1421 هـ إلى غرة رجب 1421 هـ (23-28 سبتمبر 2000م). بخصوص موضوع " الإيجار المنتهي بالتملك، وصكوك التأجير " (بتصرف).

[15] وهبة الزحيلي، المعاملات المالية المعاصرة (بحوث وفتاوى وحلول)، مرجع سبق ذكره، ص:401 وما بعدها (بتصرف).

[16] قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي، رقم 40 . 41 (5/2 و 5/3) الدورة الخامسة، الكويت.

[17] المعيار المحاسبة المالية رقم (8) الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك  
(البحرين: هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، 1428 هـ -  
2007م) ص: 298 .