



رئاسة الشؤون الدينية - تركيا



بيت الزكاة - دولة الكويت

الندوة الثانية والعشرون

لقضايا الزكاة المعاصرة

الجمهورية التركية - مارس ٢٠١٤

زكاة الأصول المؤجرة

المنتهية بالتملك

إعداد

أ.د/ عصام عبد الهادي أبو النصر

أستاذ ورئيس قسم المحاسبة
كلية التجارة - جامعة الأهر

المعالجات الزكوية لعقود الإجارة المنتهية بالتمليك

تمهيد:

يُمثل الحصول على التمويل اللازم لبدء مزاولة نشاط أى مؤسسة اقتصادية، وكذا الاستمرار فى مزاولة هذا النشاط، أحد العوامل الرئيسية لنجاح هذه المؤسسة، وكلما كان هذا التمويل بالشروط المناسبة للمؤسسة كلما زاد ذلك من فرص نجاحها.

وبصفة عامة تنحصر مصادر تمويل المؤسسات الاقتصادية فى مصدرين رئيسيين، الأول: المصادر الذاتية، وأهمها رأس المال، والاحتياطيات، والأرباح غير الموزعة، وكذا المخصصات ذات الطبيعة التمويلية. والثانية: المصادر الخارجية، والتي تتمثل بدورها فى القروض، والسندات، بالإضافة إلى الائتمان التجارى.

ولما كانت مصادر التمويل الذاتية قد لا تفى بحاجات المؤسسة إما بسبب عدم كفايتها أو بسبب رغبة الإدارة فى توظيفها فى مجالات أخرى، وكان الإقتراض من الخارج يمثل عبئاً ثقيلاً على موارد المؤسسة نظراً لزيادة معدل الفائدة عليه¹، فضلاً عن أنه قد لا يكون متاحاً للعديد من المؤسسات بسبب القيود التي تفرضها الجهات المقرضة، فقد تلجأ المؤسسة إلى الحصول على التمويل اللازم لها بأسلوب بديل.

ومن أهم هذه الأساليب ما توصل إليه الفكر الغربى من الحصول على التمويل اللازم لإقتناء الأصول عن طريق ما يُعرف باسم الإيجار التمويلي، حيث يُعد هذا الأسلوب أحد صور التمويل الهامة بالنسبة للمؤسسات الاقتصادية الغير قادرة على اقتناء الأصول والمعدات الحديثة لعدم توافر التمويل الذاتي لديها، وكذا عدم قدرتها على الحصول على قروض متوسطة وطويلة الأجل من المصارف نظراً لعدم تمكنها من الوفاء باحتياجات هذا النوع من الائتمان من ناحية، بالإضافة إلى ما يتيح هذا النظام (الإيجار التمويلي) من مزايا لكل من طرفى العقد معاً (المؤجر والمستأجر) من ناحية أخرى.

ولما كانت هذه الصيغة من صيغ التمويل قد تم استيرادها من الغرب، كما سبقت الإشارة، فقد خضعت لبعض التعديلات حتى تتفق مع البيئة الإسلامية والعربية، وكان من أهم نتائج هذه التعديلات أن أصبحت تشتمل على عقدين أحدهما فوري، وهو عقد الإجارة، والآخر لاحق، وهو العقد الناقل لملكية الأصل، كما خضع إسم الصيغة للتعديل كذلك، حيث أصبح يُطلق عليها إسم الإجارة المنتهية بالتمليك.

وقد أدى تردد هذه الصيغة بين عقدي الإجارة والبيع إلى ظهور العديد من التساؤلات التي تتعلق بالمعالجات الزكوية لهذه الصيغة. ومن أهم هذه التساؤلات ما طرحته الأمانة العامة لندوات قضايا الزكاة المعاصرة فى مخطط بحث زكاة الأصول المؤجرة المنتهية بالتمليك، وهي:

(١) هل وجود نية التملك عند المؤجر مؤثر فى وجوب الزكاة عليه، وإن كان العقد بصيغة الإجارة؟.

(٢) زكاة الأصول المؤجرة مع تملك لاحق هل تدخل فى كلام الفقهاء – رحمهم الله- فى زكاة المستغلات؟.

(٣) هل تُعامل الأصول المؤجرة معاملة الديون التجارية؟.

(٤) هل تأخذ الأصول المؤجرة حكم عروض التجارة إذا كانت هذه الأصول زائدة عن حاجة المؤجر؟ مع تحرير قول الحنابلة فى هذه المسألة والقائلين بذلك.

^١ من الثابت أن الفائدة على القروض – قلت أم كثرت – هى عين الربا المحرم شرعاً.

(٥) هل يختلف الحكم إذا كانت هذه الأصول ممولة من المطلوبات على المصرف أو من موجوداته وأصوله (حقوق الملكية)؟.

(٦) إذا مُلت الأصول المُؤجّرة من المطلوبات ومن حقوق الملكية وموجودات المصرف، وتعدّر التمايز بين مصدر التمويل فما الحكم؟.

(٧) هل التّأجير المنتهي بالتّملك أقرب إلى الإجارة التي أَرادها الفقهاء عندما أسقطوا الزكاة أم أقرب إلى البيع والمداينة؟.

(٨) هل سقوط وجوب الزكاة على المصرف لأن جميع استثماراته في الأصول المُؤجّرة المنتهية بالتّملك يجعلنا نعيد النظر في ذلك؟ وماذا لو فعل ذلك فراراً من الزكاة؟.

(٩) إذا أدى إيجاب الزكاة في الأصول المُؤجّرة إلى خسارة المصرف فهل يغير ذلك في الحكم؟.

(١٠) كيف تتم الزكاة في الصندوق الاستثماري إذا كان الصندوق يستثمر في عمليات تأجير (تأجير واقتناء وتملك) ويحتفظ الصندوق التّأجيري المنتهي بالتّملك بنسبة أصول سائلة لمواجهة احتياجات السيولة النقدية، فهل تجب الزكاة في الصندوق في المكون الرئيسي له عند حلول الحول أم تزكى الأعيان المُؤجّرة فقط زكاة مستغلات عند تمام الحول أم يزكى المستثمر أصل ماله المستثمر في هذه الأصول المُؤجّرة؟.

(١١) بالنسبة لبقيّة مكونات الصندوق المخلوطة مع الأعيان المُؤجّرة كيف تقع الزكاة فيها أم يتم اعتبار كل منها وعاءً مستقلاً بحسب نوعية تلك الأموال؟.

(١٢) كيفية احتساب زكاة محفظة الاستثمار العقاري التّأجيرية التي يديرها المصرف إذا ما استحققت الزكاة؟ وما هي القيمة التي تحتسب عليها هل الاسمية أم السوقية؟.

ومن هنا كانت أهمية هذا البحث، والذي يختص بالإجابة عن هذه التساؤلات، وغيرها.

ولتحقيق هذا الهدف، فقد تم تناول طبيعة الإجارة المنتهية بالتّملك من حيث مفهومها وخصائصها وحكمها الشرعي، وكذا بيان الأسس المحاسبية إلى تحكّم القياس والإثبات والإفصاح المحاسبي عنها في ضوء معايير المحاسبة والقوانين المختلفة، يلي ذلك استنباط المعالجات الزكوية لها في دفاتر المُؤجّر والمُستأجر، ثم الإجابة عن التساؤلات السابق طرحها والتي تضمنها مخطط البحث المرسل من الأمانة العامة لندوات قضايا الزكاة المعاصرة.

وقد يبدو من المناسب الإشارة إلى أن الباحث قد فضل أن يكون عنوان بحثه " زكاة عقود الإجارة المنتهية بالتّملك" عن " زكاة الأصول المُؤجّرة المنتهية بالتّملك"، لقصر الأخير المعالجة الزكوية على دفاتر أحد طرفي العلاقة، وقناعة الباحث بأهمية بيان المعالجة الزكوية للطرفين أي المُؤجّر والمُستأجر معاً، وعدم قصرها على أحدهما.

وفي ضوء ما سبق، فقد تم تقسيم هذا البحث إلى المباحث الرئيسية التالية:

المبحث الأول: طبيعة عقود الإجارة المنتهية بالتّملك.

المبحث الثاني: الأسس المحاسبية لعقود الإجارة المنتهية بالتّملك.

المبحث الثالث: المعالجات الزكوية لعقود الإجارة المنتهية بالتّملك.

وقد أوردنا في نهاية البحث قائمة بأهم النتائج، وكذا المراجع التي اعتمدنا عليها.

والله من وراء القصد، وهو يهّدي السبيل.

المبحث الأول طبيعة عقود الإجارة المنتهية بالتمليك

تمهيد:

يختص هذا المبحث بدراسة وتحليل مفهوم الإجارة المنتهية بالتمليك مع الإشارة إلى علاقة هذا المفهوم بالمفاهيم الأخرى القريبة منه كالإجارة التشغيلية، والإجارة التمويلية، والإجارة الرأسمالية، والإيجار البيعي، والإجارة بالرافعة، والبيع بالتقسيط، وكذا بيان الخصائص الرئيسية لهذا النوع من الإجارة، يلي ذلك بيان الحكم الشرعي في ضوء ما صدر من النوات الفقهية ذات العلاقة، وكذا مجمع الفقه الإسلامي في هذا الشأن.

وفي ضوء ما سبق، سوف يتم التركيز في هذا المبحث على النقاط الرئيسية التالية:
أولاً: مفهوم الإجارة المنتهية بالتمليك.
ثانياً: خصائص الإجارة المنتهية بالتمليك.
ثالثاً: الحكم الشرعي للإجارة المنتهية بالتمليك.

أولاً: مفهوم الإجارة المنتهية بالتمليك

يُقصد بالإجارة عقد بين طرفين على تمليك المنفعة بعوض. وهي بذلك تختلف عن البيع، باعتباره تمليك العين بعوض^١.

وقد ترد الإجارة على الأعيان (كإجارة أصل معين)، كما قد ترد على الأشخاص. وعادة ما تأخذ إجارة الأعيان إحدى صورتين:

الأولى: الإجارة التشغيلية، وهي عقد على تمليك المنفعة للمستأجر مقابل أجره مع بقاء الأصل في ملك المؤجر. كما قد تُعرف كذلك بأنها عقد لا ينتهي بتمليك المستأجر للموجودات المؤجرة، أو عقد لا يسبقه وعد بالتمليك^٢.

الثانية: الإجارة المنتهية بالتمليك، وهي المعنية في هذا البحث، وهي تمليك منفعة بعض الأعيان (الأصول) مدة معينة من الزمن بأجرة معلومة، تزيد عادة على أجر المثل، على أن يملك المؤجر العين المؤجرة للمستأجر بناء على وعد سابق بتمليكها في نهاية المدة أو في أثنائها بعد سداد جميع مستحقات الأجرة أو أقساطها وذلك بعقد جديد^٣.

وقد عرفت النود الفقهية الأولى لبيت التمويل الكويتي بأنها: "عقد على انتفاع المستأجر بمحل العقد بأجرة محددة موزعة على مدة معلومة على أن ينتهي العقد بملك المستأجر للمحل"^٤.
في حين عرفت هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية بأنها "الإجارة التي يقترن بها الوعد بتمليك العين المؤجرة إلى المستأجر في نهاية مدة الإجارة أو في أثنائها بإحدى الطرق المبينة في المعيار"^٥.

^١ - وزارة الأوقاف والشئون الإسلامية، الموسوعة الفقهية، (الطبعة الخامسة؛ الكويت: ١٤٢٥ هـ - ٢٠٠٤ م)، الجزء الأول، ص ١٣٤.

- محمد الطبطبائي، أبحاث في فقه المعاملات المالية المعاصرة (الطبعة الأولى؛ الكويت)، ١٤٠٨ هـ - ٢٠٠٧ م، ص ١٥.
^٢ شركة أعيان للإجارة والاستثمار، الشامل في الإجارة، ص ٢٠٥.

^٣ د. وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، (سورية - دمشق، دار الفكر المعاصر، ١٤٢٧ هـ - ٢٠٠٦ م)، ص ٣٩٤.

^٤ بيت التمويل الكويتي، فتاوى وتوصيات أعمال النود الفقهية الأولى، (الكويت، ٧-١١ رجب ١٤٠٧ هـ الموافق ٧-١١ مارس ١٩٨٧ م).
^٥ هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعايير الشرعية، المعيار الشرعي رقم (٩) الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك.

أما معيار المحاسبة الدولي رقم "١٧" فقد عرفها بأنها "عملية تحويل أساسية لكل المخاطر والمنافع المرتبطة بملكية أصل ما بغض النظر عن ما إذا كانت الملكية القانونية سوف تُنقل في النهاية للمستأجر أم لا".^١

وقد نص معيار التأجير التمويلي الأمريكي رقم ١٣ الصادر عن مجلس معايير المحاسبة الأمريكي FASB، على ضرورة تسجيل عملية الإيجار في الدفاتر على أنها إيجار رأسمالي إذا تم نقل جميع مزايا ومخاطر الملكية إلى المستأجر. كما أكد على ذلك معيار التأجير التمويلي السعودي.^٢

وقد أطلقت معايير المحاسبة الدولية والأمريكية والسعودية وكذا المصرية على عقد الإجارة المنتهية بالتمليك إسم عقد "الإيجار التمويلي" باعتبار أن التأجير استخدم في هذا العقد كوسيلة بديلة لتمويل شراء الأصل أو لشراء خدماته.

والفرق - من الناحية الشرعية - بين الإجارة المنتهية بالتمليك والإيجار التمويلي أن تمليك الأصل في الإجارة المنتهية بالتمليك يتم بعقد منفصل ولاحق على النحو الذي سوف يتضح لنا في البند ثالثاً من هذا المبحث، في حين يتم ذلك في الإيجار التمويلي بعقد واحد. هذا من ناحية، ومن ناحية أخرى، فإن عقد الإجارة في الإجارة المنتهية بالتمليك يتحمل فيه المؤجر جميع مسؤوليات الملكية طوال مدة الإجارة كتبعية الهلاك ونحو ذلك، في حين يتحمل ذلك المستأجر في عقد الإجارة التمويلية.

أما القانونيين فقد أطلقوا على هذا العقد مصطلح "الإيجار الساتر للبيع" باعتبار أن قصد المتعاقدين البيع لا الإيجار.

كما قد يُطلق عليه إسم "الإيجار الرأسمالي" باعتبار أن العقد لا يرد إلا على الأصول الرأسمالية، وباعتبار أن الأصل يتم رسمته في ميزانية المستأجر.^٣

وقد يُطلق على هذا العقد أيضاً إسم "البيع التأجيري" إذا كان المؤجر منتجاً صناعياً أو موزعاً، باعتبار أن جوهر العملية - من وجهة نظر المؤجر في هذه الحالة - هو البيع. ومن ثم يكون المورد - في هذه الحالة - هو المؤجر.

ويتفق عقد "الإجارة المنتهية بالتمليك" مع عقد "البيع بالتقسيط" في خروج دفعات دورية من طرف الآخر، وهذه الدفعات قد تكون متساوية (وهذا هو الغالب) أو متزايدة أو متناقصة. في حين يختلف معاً في تملك المشتري بالتقسيط للأصل بمجرد العقد باعتبار أن البيع الصحيح مُنجز أي يُثبت الملكية الفورية للمشتري بصرف النظر عن سداده للثمن. ولا عبرة هنا بما تُجيزه القوانين الوضعية من حفظ ملكية المبيع لحين قيام المشتري بسداد الأقساط.^٤

أما في الإجارة المنتهية بالتمليك فإن الأصل يظل في ملك المؤجر طوال فترة عقد الإجارة. ولعل هذه الضمانة هي السبب في تفضيل الملاك للإجارة المنتهية بالتمليك عن البيع بالتقسيط. هذا من ناحية، ومن ناحية ثانية، فإن المشتري بالتقسيط إذا أخل بالتزاماته فلا يجوز شرعاً استرداد الأصل منه، أما المستأجر فإن حقه يسقط في المنفعة إذا عجز عن دفع الإيجار. ومن ناحية ثالثة، فإن البيع بالتقسيط ينطوي على عقد واحد،

^١ لجنة معايير المحاسبة الدولية IASC، معايير المحاسبة الدولية IAS، المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧ "الإيجارات" (IAS 17).

^٢ الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، لجنة معايير المحاسبة، معيار المحاسبة عن عقود الإيجار، (صفر ١٤٢٢هـ - مايو ٢٠١١م).

^٣ طارق عبدالعال حماد، موسوعة معايير المحاسبة (الاسكندرية، الدار الجامعية، ٢٠٠٦م)، المجلد الخامس، ص ١٢٥.

^٤ د. عصام أبو النصر، تحليل وتقويم المعالجات المحاسبية لعمليات البيع بالتقسيط في ضوء أحكام الفقه الإسلامي (بحث منشور في المجلة العلمية لكلية التجارة - جامعة الأزهر)، العدد ٢٦، ٢٠٠٢م.

أما عقد الإجارة المنتهية بالتملك فهو ينطوي على عقدين أو عقد ووعده على النحو الذي سوف يتضح لنا في البند ثالثاً من هذا المبحث.

وتختلف صيغة الإجارة المنتهية بالتملك عن صيغة المشاركة المنتهية بالتملك في كون يد المنتفع في صيغة الإجارة يد مُستأجر لا يد مالك. ولذا، فإن ملكية الأصل تظل في ملك المُؤجر إلي أن يتم تنفيذ الشروط المتفق عليها ثم تنتقل ملكيته إلى المُستأجر، أما في المشاركة المنتهية بالتملك فإن ملكية الأصل تنتقل بالتدريج من البائع إلى المشتري.

ويتفق عقد الإجارة التشغيلية مع عقد الإجارة المنتهية بالتملك في أن كل منهما يرد على منفعة في حين يختلفان معاً فيما يلي:

(١) عادة ما يُعطى عقد الإجارة التشغيلية فترة قصيرة نسبياً من عمر الأصل، في حين يُعطى عقد الإجارة المنتهية بالتملك الجزء الأكبر من عمر الأصل.

(٢) لا تنتقل ملكية الأصل للمُستأجر في نهاية عقد الإجارة التشغيلية في حين تنتقل في نهاية عقد الإجارة المنتهية بالتملك.

(٣) لا تنتقل مخاطر ومنافع ملكية الأصل للمُستأجر في عقد الإجارة التشغيلية، في حين تنتقل إليه في عقد الإجارة المنتهية بالتملك.

(٤) عادة ما ترد الإجارة التشغيلية على أصول مملوكة للمُؤجر في حين يرد عقد الإجارة المنتهية بالتملك على أصول غير مملوكة للمُؤجر، وإنما يقوم بشرائها بناءً على طلب من المُستأجر.

ويلزم الإشارة هنا إلى أن المعيار الشرعي رقم (٩) الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية اعتمد في التفرقة بين الإجارة التشغيلية والإجارة المنتهية بالتملك على وجود أو عدم وجود وعد مسبق بالتملك فالإجارة التشغيلية لا يسبقها وعد بالتملك في حين يسبق الإجارة المنتهية بالتملك وعد بالتملك. أما معايير المحاسبة التقليدية فقد اعتمدت في التفرقة بين الإجارة التشغيلية والإجارة المنتهية بالتملك (الإجارة التمويلية) على تحويل المُؤجر مخاطر ومنافع الملكية من عدمه للمُستأجر، فإذا تحمل المُستأجر المخاطر واستفاد من المنافع فهي إجارة تمويلية أما إذا لم يتحمل المخاطر ولم يستفد من المنافع فهي إجارة تشغيلية.

ويختلف التأجير المنتهي بالتملك عن البيع التأجيري في قيام المُؤجر بشراء الأصل بناءً على طلب المُستأجر في الإجارة المنتهية بالتملك. ولذا، فإن أطرافه ثلاثة، وهم: المورد (وهو الذي يقوم بتوريد الأصل)، والمُؤجر (والذي يكون في هذه الحالة وسيطاً مالياً)، والمُستأجر (وهو الذي يرغب في الحصول على الأصل). أما في البيع التأجيري، فإن المورد يكون هو مالك الأصل، ولذا فإن طرفاه إثنان لا ثلاثة.

وتختلف الإجارة بالرافعة عن الإجارة المنتهية بالتملك في أن التمويل في الإجارة بالرافعة يكون من خلال طرف ثالث لا المُؤجر، حيث يتولى هذا الطرف (والذي يُعد مُقرضاً) توفير جزء هام (من ٦٠ - ٨٠%) من التمويل اللازم لشراء الأصل. في حين يتولى المُؤجر تدبير الجزء الباقي. وفي هذه الحالة لا يُعد التمويل الذي يقدمه الطرف الثالث ديناً على المُؤجر وإنما على المُستأجر^١.

وفي ضوء ما سبق، يرى الباحث أن المقصود بالإجارة المنتهية بالتملك عقد بين طرفين يقدم أحدهما (المُؤجر) بناءً على طلب الآخر (المُستأجر)، أصلاً ثابتاً على سبيل الإيجار والذي يلتزم في مقابل الانتفاع به بسداد عدد من الأقساط تُمثل في مجموعها ثمن بيع الأصل بالإضافة إلى زيادة مقابل الأجل، على أن تنتقل ملكية الأصل إلى المُستأجر بعقد منفصل بعد سداه لكافة الأقساط.

^١ طارق عبدالعال حماد، موسوعة معايير المحاسبة (الاسكندرية، الدار الجامعية، ٢٠٠٦م)، المجلد الخامس، ص ١٦٠.

كما يرى الباحث أن مصطلح الإجارة المنتهية بالتمليك يُعبر عن واقع وحقيقة العقد بخلاف مصطلح الإجارة التمويلية ومصطلح الإجارة الرأسمالية والذي يُعبر كل منهما عن جزء من واقع المعاملة (وهو الإجارة) في حين يُغفل الجزء الباقي والأهم والمقصود من العقد، وهو المتعلق بنقل ملكية الأصل إلى المُستأجر بعد نهاية العقد.

ثانياً: خصائص الإجارة المنتهية بالتمليك

في ضوء المفهوم السابق للإجارة المنتهية بالتمليك، وكذا ما ورد في معايير المحاسبة التقليدية والشرعية، يمكن تحديد أهم خصائص هذا العقد فيما يلي:

(١) أن تكون الإجارة المنتهية بالتمليك لأصول رأسمالية. وعادة ما تكون هذه الأصول ضخمة القيمة وذات طبيعة متخصصة بحيث لا يمكن لغير المُستأجر أن يستخدمها دون إجراء تعديلات أساسية عليها.

(٢) إنتقال ملكية الأصل المُستأجر للمُستأجر في نهاية مدة الإيجار، وهو ما أكدت عليه معايير المحاسبة، والتي أشارت إلى ذلك بـ "إمكانية إنتقال ملكية الأصل إلى المُستأجر في نهاية فترة الإيجار بناء على وعد من المُؤجر وبسعرٍ محز".

(٣) أن يكون للمُستأجر خيار شراء الأصل بأقل من القيمة العادلة.

(٤) أن تُغطى مدة الإيجار الجزء الأساسي أو الأكبر للحياة الاقتصادية للأصل^٢.

وقد حدد معيار المحاسبة الأمريكي وكذا المصري هذا الجزء بـ ٧٥% من العمر الإقتصادي المُقدر للأصل، في حين أشار معيار المحاسبة السعودي إلى أن فترة الإجارة قد تمتد لتغطي العمر الافتراضي بالكامل للأصل.

ولا شك أن هذا الشرط يجعل المُستأجر هو المالك الإقتصادي للأصل.

(٥) أن تُمثل، أو تتجاوز، القيمة الحالية لإجمالي القيمة التعاقدية للأصل عند نشأة العقد ٩٠% من القيمة العادلة للأصل المُستأجر^٣.

وهذا يؤكد على أن المُستأجر هو المالك الإقتصادي للأصل^٤.

(٦) أن يكون بإمكان المُستأجر إلغاء عقد الإيجار مع تحمله للخسائر التي تلحق بالمُؤجر نتيجة لذلك^٥.

(٧) أن يتحمل المُستأجر المكاسب أو الخسائر الناتجة عن التقلبات في القيمة العادلة للأصل المتبقى^٦.

(٨) قد يُتاح للمُستأجر القدرة على الاستمرار في الاستئجار لفترة إضافية بعد انتهاء عقد الإيجار الأصلي^٧.

^١ - لجنة معايير المحاسبة الدولية IASC، معايير المحاسبة الدولية IAS، المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧ "الإيجارات" (IAS 17).

- الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، لجنة معايير المحاسبة، معيار المحاسبة عن عقود الإيجار، (صفر ١٤٢٢هـ - مايو ٢٠١١م).

- وزارة الاستئجار، معايير المحاسبة المصرية، معيار المحاسبة المصرية رقم ٢٠: القواعد المعايير المحاسبية المتعلقة بعمليات التأجير التمويلي.
^٢ لجنة معايير المحاسبة الدولية IASC، معايير المحاسبة الدولية IAS، المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧ "الإيجارات" (IAS 17).

^٣ - المرجع السابق.

- FASB, no 13. Leases

- الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، لجنة معايير المحاسبة، معيار المحاسبة عن عقود الإيجار، (صفر ١٤٢٢هـ - مايو ٢٠١١م).
^٤ طارق عبدالعال حماد، موسوعة معايير المحاسبة (الاسكندرية، الدار الجامعية، ٢٠٠٦م)، المجلد الخامس، ص ١٢٦.

^٥ لجنة معايير المحاسبة الدولية IASC، معايير المحاسبة الدولية IAS، المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧ "الإيجارات" (IAS 17).

^٦ المرجع السابق.

^٧ المرجع السابق.

ولا شك أن هذه الخصائص تجعل من عقد الإجارة المنتهية بالتمليك عقداً يجمع بين خصائص عقد الإجارة وبعض خصائص عقد البيع، وهو ما ينتج عنه مشكلات تتعلق بالقياس والإثبات والإفصاح المحاسبي، وكذا المعالجة الزكوية، وذلك على النحو الذي سوف يتضح في المبحث الثاني والثالث من هذا البحث.

ثالثاً: الحكم الشرعي للإجارة المنتهية بالتمليك.

لقد صدرت بعض الفتاوى والقرارات من هيئات علمية موثوقة تؤيد مشروعية الإجارة المنتهية بالتمليك بضوابطها، حيث صدر في هذا الشأن عدة فتاوى من مجموعة البركة المصرفية^١، والندوة الفقهية الأولى لبيت التمويل الكويتي^٢، كما صدر فيها عدة قرارات عن مجمع الفقه الإسلامي.

ونظراً لأن البحوث التي قُدمت في هذه الندوات والمجامع قد ناقشت الجوانب الشرعية لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك^٣، فقد يكون من المناسب - منعاً للتكرار - أن نكتفي هنا بما استقر عليه الرأي في تلك الندوات، وكذا ما صدر من قرارات عن مجمع الفقه الإسلامي.

وفي هذا الصدد، فقد أجازت الندوة الفقهية الأولى لبيت التمويل الكويتي الإجارة المنتهية بالتمليك، حيث ورد ما نصه: "إذا وقع التعاقد بين مالك ومُستأجر على أن ينتفع المُستأجر بمحل العقد بأجرة محددة بأقساط موزعة على مُدد معلومة على أن ينتهي هذا العقد بملك المُستأجر للمحل، فإن هذا العقد يصح إذا روعي فيه ما يلي:

- (١) ضبط مدة الإجارة وتطبيق أحكامها طيلة تلك المدة.
 - (٢) تحديد مبلغ كل قسط من أقساط الأجرة.
 - (٣) نقل الملكية إلى المُستأجر في نهاية المدة بهبتها إليه تنفيذاً لوعده سابق بين المالك والمُستأجر.
- وبالرجوع إلى ما صدر عن مجمع الفقه الإسلامي في هذا الموضوع في دورة مؤتمره الخامس، فقد كان نص قراره ما يلي^٤:

" أولاً: الأولى الاكتفاء عن صور الإيجار المنتهي بالتمليك ببدايل أخرى منها البديلان التاليان:
(الأول): البيع بالأقساط مع الحصول على الضمانات الكافية.
(الثاني): عقد إجارة مع إعطاء المالك الخيار للمُستأجر بعد الانتهاء من وفاء جميع الأقساط الإيجارية المستحقة خلال المدة في واحد من الأمور التالية:
- مدّ مدة الإجارة.

- إنهاء عقد الإجارة ورد العين المأجورة إلى صاحبها.
- شراء العين المأجورة بسعر السوق عند انتهاء مدة الإجارة."
كما صدر عن مجلس الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي في دورته الثانية عشرة بشأن الإيجار المنتهي بالتمليك ما يلي^٥:
" أولاً: ضابط الصور الجائزة والممنوعة ما يلي:

^١ الأمانة العامة للهيئة الشرعية الموحدة، الفتاوى الشرعية الموحدة لمجموعة البركة المصرفية، جمع وتنسيق وفهرست د. عبدالستار أبوغده (الطبعة الأولى، ١٤٢٨ هـ - ٢٠٠٧ م)، ص ٩٩-١٤٩.

^٢ بيت التمويل الكويتي، فتاوى وتوصيات أعمال الندوة الفقهية الأولى، (الكويت، ٧-١١ رجب ١٤٠٧ هـ الموافق ٧-١١ مارس ١٩٨٧ م).

^٣ - البحوث المقدمة الى الندوة الفقهية الأولى، بيت التمويل الكويتي، الكويت ٧ - ١١ رجب ١٤٠٧ هـ - ٧ - ١١ مارس ١٩٨٧ م، وأهمها: بحث د. حسن علي الشاذلي، الإيجار المنتهي بالتمليك دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والفقه الوضعي.

- بحث د. عبدالله محمد عبدالله، التأجير المنتهي بالتمليك والصور المشروعة فيه.
- بحث محمد علي التسخيرى، الإيجار المنتهي بالتمليك وصكوك التأجير.
- بحث د. شوقي أحمد دنيا، الإجارة المنتهية بالتمليك: دراسة اقتصادية وفقهية.
- بحث د. علي محبي الدين القرّة داغي، الإجارة وتطبيقاتها المعاصرة الإجارة المنتهية بالتمليك، دراسة فقهية مقارنة.
- بحث محمد المختار السلامي، الإيجار المنتهي بالتمليك وصكوك التأجير.
- بحث د. منذر قحف، الإجارة المنتهية بالتمليك وصكوك الأعيان المؤجرة.
- بحث حمد جبر الألفي، الإيجار المنتهي بالتمليك وصكوك التأجير.
^٤ مجمع الفقه الإسلامي، الدورة الخامسة، (الكويت، الفترة من ١-٦ جمادى الأولى ١٤٠٩ هـ الموافق ١٠-١٥ كانون الأول (ديسمبر) ١٩٨٨ م)، القرار رقم: ٤٤ (٥/٦).

^٥ مجمع الفقه الإسلامي، الدورة الثانية عشرة، (الرياض، ٢٥ جمادى الآخرة ١٤٢١ هـ إلى غرة رجب ١٤٢١ هـ - ٢٣- ٢٨ سبتمبر ٢٠٠٠)، قرار رقم: ١٠ (١٢/٤).

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

- ١- وجود عقدين منفصلين مستقل كل منهما عن الآخر زماناً، بحيث يكون إبرام عقد البيع بعد عقد الإجارة، أو وجود وعد بالتملك في نهاية مدة الإجارة، والخيار يوازي الوعد في الأحكام.
- ٢- أن تكون الإجارة فعلية وليست ساترة للبيع.
- ج- أن يكون ضمان العين المؤجرة على المالك لا على المُستأجر، وبذلك يتحمل المُؤجر ما يلحق العين من غير ناشيء من تعد المُستأجر، أو تفريطه، ولا يلزم المُستأجر بشيء إذا فانت المنفعة.
- د- إذا اشتمل العقد على تأمين العين المؤجرة فيجب أن يكون التأمين تعاونياً إسلامياً لا تجارياً، ويتحمله المالك المُؤجر وليس المُستأجر.
- هـ- يجب أن تُطبق على عقد الإجارة المنتهية بالتملك أحكام الإجارة طوال مدة الإجارة، وأحكام البيع عند تملك العين.
- و- تكون نفقات الصيانة غير التشغيلية على المُؤجر لا على المُستأجر طوال مدة الإجارة".

وقد أورد القرار صوراً من العقود الممنوعة وأخرى للعقود الجائزة.

كما قامت هيئة المحاسبة والمراجعة بإصدار معيار المحاسبة الشرعي رقم (٩) والخاص بالإجارة والإجارة المنتهية بالتملك في سنة ١٤١٧ هـ / ١٩٩٦ لتسهيل عملية التطبيق.

وقد قضى هذا المعيار بدوره بما يلي:

- ١- يجب في الإجارة المنتهية بالتملك، تحديد طريقة تملك العين للمُستأجر بوثيقة مستقلة عن عقد الإجارة^١، ويكون بإحدى الطرق الآتية:
 - (أ) وعد بالبيع بثمن رمزي، أو بثمن حقيقي، أو بتعجيل أجرة المدة الباقية، أو بسعر السوق.
 - (ب) وعد بالهبة^٢.
 - (ج) عقد هبة معلق على شرط سداد الأقساط.وفي حالات إصدار وعد بالهبة أو وعد بالبيع أو عقد هبة معلق بمستندات مستقلة لا يجوز أن يذكر أنها جزء لا يتجزأ من عقد الإجارة المنتهية بالتملك.
 - ٢- الوعد بالتملك بإحدى الطرق المذكورة في البند السابق مُلزم لمن صدر منه، ويجب أن يقتصر الوعد الملزم على طرف واحد، أما الطرف الآخر فيكون مثيراً؛ تجنباً للمواعدة الملزمة للطرفين الممنوعة؛ لأنها حينئذ في حكم العقد.
 - ٣- في جميع حالات التملك عن طريق الوعد بالهبة أو بالبيع، لا بد من إبرام عقد التملك بصيغة جديدة عند تنفيذ الوعد، ولا تنتقل ملكية العين تلقائياً بمجرد وثيقة الوعد الأولى.
 - ٤- في حال اقتران عقد الإجارة بعقد هبة معلق على شرط سداد جميع الأقساط الإيجارية، وذلك بوثيقة مستقلة منفصلة، تنتقل ملكية العين للمُستأجر إذا تحقق الشرط دون الحاجة لأي إجراء تعاقدي آخر، أما إذا تخلف المُستأجر عن السداد ولو لقسط واحد فلا تنتقل له الملكية، لعدم تحقق الشرط.
 - ٥- لا يجوز التملك بإبرام عقد البيع مضافاً إلى المستقبل مع إبرام عقد الإجارة.
- وفى ضوء ما صدر عن الندوة الفقهية الأولى لبيت التمويل الكويتي، وكذا ما صدر عن مجمع الفقه الإسلامي من قرارات بشأن الإجارة المنتهية بالتملك، وأيضاً ما ورد في المعيار الشرعي رقم (٩)، يمكن القول بأن هذه الجهات قد أجازت الإجارة المنتهية بالتملك بالضوابط التالية^٣:

^١ هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المعايير الشرعية، المعيار الشرعي رقم (٩) الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك.

^٢ فتاوى هيئة الفتوى والرقابة الشرعية لشركة أعيان للإجارة والاستثمار، الفتاوى الشرعية، (١٩٩١-٢٠٠٢)، الكتاب الأول، ص ١٦٨.

^٣ فيما يتعلق بالبيان الصادر عن اللجنة الدائمة للبحوث العلمية والإفتاء بشأن الإجارة المنتهية بالتملك في دورته الثانية والخمسين بتاريخ ١٤٢٠/١٢/٢٩هـ، فإن البعض يرى أن عدم الجواز ينصب على الإجارة التمويلية بصورتها الغربية. للمزيد من التفاصيل، يرجى الرجوع إلى: د. هبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، (سورية - دمشق، دار الفكر المعاصر، ١٤٢٧هـ - ٢٠٠٦م).

- (١) أن يتم تنفيذ هذه الصيغة على عقدين، الأول: فوري، وهو عقد الإجارة. والثاني: لاحق، وبه يتم نقل ملكية الأصل.
- (٢) فيما يتعلق بالعقد الفوري، وهو عقد الإجارة، فيجب أن يراعى فيه ما يلي:
- (أ) أن تكون الإجارة فعلية وليست ساترة للبيع.
- (ب) تحديد عدد الأقساط وقيمة كل قسط.
- (ج) أن يكون ضمان الأصل على المؤجر لا المستأجر إلا في حالة وجود تعدٍ أو تقصير من المستأجر فإنه يضمن في هذه الحالة.
- (د) يتحمل المؤجر نفقات الصيانة غير التشغيلية.
- (هـ) في حالة التأمين على الأصل فيجب أن يكون تأميناً تعاونياً، كما يجب أن يتحملة المؤجر.
- (و) تطبيق كافة أحكام الإجارة التشغيلية طوال مدة العقد.
- وعلى ذلك، فالعقد الأول يقتصر حكمه وأثره على تملك المستأجر للمنفعة والأجرة مقابل المنفعة، ويطبق عليه أحكام الإجارة.
- (٣) فيما يتعلق بالعقد اللاحق، وهو العقد الناقل للملكية، فيجب أن يكون في شكل وثيقة مستقلة عن العقد الفوري (عقد الإجارة)، كما يجب أن يكون بعد نهاية العقد الفوري.
- وهذا العقد يكون عقد بيع أو هبة في نهاية مدة الإجارة أو في اثنائها، عملاً بوعده سابق ملزم غير مقترن بعقد الإجارة، كما قد يكون بعوض وهو البيع بثمن رمزي أو حقيقي، كما قد يكون بغير عوض وهو الهبة.
- (٤) يتم نقل الملكية بإحدى الصور الآتية:
- (أ) وعد بالبيع، والذي قد يكون بثمن رمزي أو حقيقي كما قد يكون بسعر السوق أو مقابل تعجيل سداد باقى الأقساط.
- (ب) وعد بالهبة.
- وفي الحالتين السابقتين (حالتى الوعد بالبيع والوعد بالهبة)، يجب أن يكون الوعد من طرف واحد لا من الطرفين، ويجب أن تنتقل الملكية بوثيقة أى لا يتم الإكتفاء بالوعد.
- (ج) عقد هبة معلق على شرط سداد جميع الأقساط.
- وفي جميع الأحوال، يجب أن لا ينتهى العقد الأول (عقد الإجارة) بتمليك المستأجر للأصل بدون عقد جديد، وبمعنى آخر لا يجوز الانقلاب التلقائى من الإجارة إلى بيع باعتبار أن لكل منهما أحكامه الخاصة.
- (٥) لما كان من المقرر شرعاً عدم جواز تداخل مقتضيات العقود، فيجب تحقق شروط الإجارة وأحكامها فى الإجارة إلى أن يحصل التملك فتراعى حينئذ أحكام البيع أو الهبة بحسب طريقة التملك.
- ويتضح مما سبق أن التملك فى الإجارة المنتهية بالتمليك يستند إلى وعد المؤجر عند إبرام الإجارة، بوثيقة منفصلة عن الإجارة، يُعطى فيها الحق للمستأجر بالتملك مجاناً (هبة) أو بثمن رمزي أو حقيقي أو بالباقي من الأقساط فى أى وقت من مدة الإجارة، كما يستند التملك إلى عقد هبة معلق على الوفاء بجميع أقساط الإجارة.
- كما يتضح أن عقد الإجارة المنتهية بالتمليك أحد العقود التى تم استيرادها من الغرب تحت مسمى "الإيجار التمويلي"، ولما كان الغرب لا يعبأ بالتمويل الربوى، فإن فقهاء المسلمين عمدوا إلى تنقية هذا العقد وترشيده بحيث يتفق مع أحكام الشريعة الإسلامية، وذلك على النحو السابق الإشارة إليه.

المبحث الثانى

الأسس المحاسبية لعقود الإجارة المنتهية بالتمليك

تمهيد

نظراً لأهمية عقود الإجارة المنتهية بالتمليك، وآثارها المالية على القوائم المالية، فقد إهتمت معايير المحاسبة بتناول هذه العقود من حيث مفهومها، والقياس والإثبات المحاسبى لها، بالإضافة إلى العرض وكذا الإفصاح عنها فى القوائم المالية سواء أكان ذلك بالنسبة للمؤجر أو المستأجر.

ولما كانت المعالجة الزكوية لعقود الإجارة المنتهية بالتمليك تتأثر بالقياس والإثبات وكذا الإفصاح المحاسبى، باعتبار أن القوائم المالية - بما تحتويه من بيانات عن الإيرادات والنفقات وكذا الموجودات والالتزامات - تمثل الأداة الرئيسية لإحتساب الزكاة، فقد يكون من المناسب أن نتناول فيما يلى القياس والإثبات والإفصاح المحاسبى عن عقود الإجارة المنتهية بالتمليك فى معايير المحاسبة مع التركيز على معيار المحاسبة الدولى والسعودى وكذا المصرى، بالإضافة إلى معيار الإيجار والإيجار المنتهى بالتمليك الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية.

وقد وقع اختيار الباحث على المعايير السابقة باعتبار أن بعضها يمثل اتجاهاً فى القياس والإثبات والإفصاح المحاسبى، والبعض الآخر يمثل الإتجاه الآخر، وكل اتجاه يقدم بيانات مالية تُمكن من احتساب الزكاة بطريقة تقود الى نتائج مختلفة عن الأخرى.

وفى ضوء ما سبق، سوف يتم التركيز فى هذا المبحث على النقاط الرئيسية التالية:

أولاً: القياس والإثبات والإفصاح المحاسبى لعقود الإجارة المنتهية بالتمليك فى معايير المحاسبة الدولية والسعودية.

ثانياً: القياس والإثبات والإفصاح المحاسبى لعقود الإجارة المنتهية بالتمليك فى معايير المحاسبة المصرية.

ثالثاً: القياس والإثبات والإفصاح المحاسبى لعقود الإجارة المنتهية بالتمليك فى المعايير الشرعية.

أولاً: القياس والإثبات والإفصاح المحاسبي لعقود الإجارة المنتهية بالتمليك في معايير

المحاسبة الدولية والسعودية.

إعتبرت كل من معايير المحاسبة الدولية والسعودية أن عقد التأجير بمثابة عقد ناقل لملكية الأصل، ولذا فقد اتفقتا على القياس والإثبات المحاسبي في دفاتر كل من المؤجر والمستأجر، على النحو التالي:

(أ) القياس والإثبات والإفصاح في دفاتر المؤجر

إذا تم تصنيف عقد الإيجار كإيجار تمويلي، فإن القياس والإثبات والإفصاح المحاسبي عنه في دفاتر المؤجر وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية والسعودية يكون على النحو التالي^١:

- (١) إقبال حساب الأصل المؤجر في حساب مديني عقود الإيجار.
- (٢) معالجة دفعات الإيجار كاسترداد لرأس المال وكدخل تمويلي.
- (٣) إثبات العائد غير المكتسب على عقد الإيجار الرأسمالي.
- (٤) توزيع العائد غير المكتسب خلال فترة الإيجار مع وإثبات العائد الخاص بكل فترة مالية عند استحقاقه.

- (٥) لا يتم احتساب أي استهلاك للأصل المؤجر في سجلات المؤجر خلال فترة الإيجار.
- (٦) ضرورة التمييز في قائمة الدخل بين الإيرادات والمصروفات المتعلقة بالأصول المؤجرة وتلك المتعلقة بغيرها من الأصول، وذلك لبيان أثر عمليات التأجير على صافي دخل المنشأة.
- (٧) يجب أن تُظهر قائمة المركز المالي قيمة مديني عقود الإيجار مطروحاً منها العائد غير المكتسب من عقود الإيجار.

- (٨) ضرورة التمييز في قائمة المركز المالي بين القيمة الإجمالية لمديني عقود الإيجار، والجزء الذي سوف يتم الوفاء به في الفترة المالية التالية.

(ب) القياس والإثبات والإفصاح في دفاتر المستأجر

إذا ما تم تصنيف عقد الإيجار على أنه إيجار تمويلي، فإن القياس والإثبات والإفصاح المحاسبي عنه في دفاتر المستأجر وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية والسعودية يكون على النحو التالي^٢:

- (١) الاعتراف بالأصل المستأجر وكذا بالالتزام المقابل له في نفس الوقت.
- (٢) في حالة وجود تكاليف مباشرة تتعلق بالأصل كالممولات والمصاريف القانونية التي يتحملها المستأجر، فإنها تُرسم على الأصل.
- (٣) تتكون كل دفعة من دفعات الإيجار من جزأين، الأول: مقابل التمويل (مصروف تمويلي)، وهذا يتم تحميله على قائمة دخل الفترة والثاني مقابل النقص في قيمة الالتزام.
- (٤) يتم حساب إهلاك الأصل المستأجر. على أن يظهر مستقلاً في قائمة الدخل عن استهلاكات الأصول الأخرى المملوكة.
- (٥) يتم الاعتراف بالمصروفات التشغيلية للأصل في قائمة الدخل.

^١ - لجنة معايير المحاسبة الدولية IASC، معايير المحاسبة الدولية IAS، المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧ "الإيجارات" (IAS 17).

- الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، لجنة معايير المحاسبة، معيار المحاسبة عن عقود الإيجار، (صفر ١٤٢٢ هـ - مايو ٢٠١١ م).

^٢ - لجنة معايير المحاسبة الدولية IASC، معايير المحاسبة الدولية IAS، المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧ "الإيجارات" (IAS 17).

- الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، لجنة معايير المحاسبة، معيار المحاسبة عن عقود الإيجار، (صفر ١٤٢٢ هـ - مايو ٢٠١١ م).

(٦) ظهور المصروفات التمويلية المترتبة على عقود الإيجار التمويلي في قائمة الدخل بصفة مُستقلة عن المصروفات الأخرى المماثلة.

(٧) إظهار الأصول المُستأجرة مطروحاً منها مجموعات الإستهلاك الخاصة بها في قائمة المركز المالي بصفة مُستقلة عن غيرها من الأصول المملوكة وما يتعلق بها من مجموعات الإستهلاك، وذلك ضمن الأصول غير المتداولة.

(٨) ظهور أى إلتزامات تتعلق بعقد الإيجار التمويلي أو الرأسمالي بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار المستقبلية، على أن تظهر هذه الإلتزامات ضمن الخصوم غير المتداولة، وذلك فيما عدا الجزء من الإلتزامات الذى يتوقع سداه خلال الفترة التالية، حيث يجب إظهاره ضمن الخصوم المتداولة.

(٩) يلزم استبعاد الأصل المُستأجر والالتزام المتعلق به من سجلات المنشأة عند إنتهاء عقد الإيجار التمويلي أو الرأسمالي ومعالجة الفرق باعتباره مكسباً أو خسارة حسب الأحوال.

(١٠) إذا لم يكن هناك تأكيد معقول بأن المُستأجر سوف يحصل على الملكية فى نهاية مدة الإيجار فإن الأصل يجب أن يُستهلك بالكامل خلال مدة عقد الإيجار أو عمر الأصل الإنتاجي أيهما أقصر.

أما إذا توافر تأكيد معقول بأن المُستأجر سيحصل على الملكية مع نهاية مدة الإيجار، فإن فترة الاستخدام المتوقعة تتمثل فى العمر الإنتاجي للأصل، وإلا فإن الأصل يُستهلك على مدة عقد الإيجار أو العمر الاقتصادي أيهما أقصر.

وعلى الرغم من اتفاق معايير المحاسبة السعودية مع معايير المحاسبة الدولية فى أسلوب القياس والإثبات والإفصاح المحاسبى السابق فى دفاتر المُستأجر واتفقهما معاً على اعتبار عقد الإجارة التمويلية (الإجارة المنتهية بالتملك) عقد ناقل لمخاطر ومنافع الأصول المؤجرة إلا أن هذا لا يتفق مع رأى الفقه الإسلامى من عدم جواز إعراف المُستأجر بما لا يملك، وذلك على النحو الذى سوف يتضح فى البند ثالثاً من هذا المبحث.

ثانياً: القياس والإثبات والإفصاح المحاسبى لعقود الإجارة المنتهية بالتملك فى معايير المحاسبة المصرية
حدد معيار المحاسبة المصرى رقم " ٢٠ "،^١ والخاص بعمليات التأجير التمويلي، القياس والإثبات والإفصاح المحاسبى فى دفاتر كل من المؤجر والمُستأجر على النحو التالى:

(أ) القياس والإثبات والإفصاح فى دفاتر المؤجر

يتم معالجة عقود الإجارة التمويلية فى دفاتر المؤجر وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية على النحو التالى:

- (١) الإعراف بالأصل المؤجر كأصل ثابت بالتكلفة الدفترية.
- (٢) حساب الإهلاك السنوى للأصل وفقاً لعمره الإنتاجي المقدر.
- (٣) إثبات إيراد التأجير التمويلي فى قائمة الدخل.
- (٤) تحميل قائمة الدخل بتكلفة الصيانة والتأمين، وكافة المصروفات اللازمة للمحافظة على الأصل، إلا إذا تم التعاقد على أن يتحملها المُستأجر.

(٥) يتم تكوين مخصص لمواجهة دفعات الإيجار المشكوك فى تحصيلها.

(ب) القياس والإثبات والإفصاح فى دفاتر المُستأجر

يتم معالجة عقود الإجارة التمويلية فى دفاتر المُستأجر وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية على النحو التالى:

^١ وزارة الاستثمار، معايير المحاسبة المصرية، معيار المحاسبة المصرية رقم ٢٠ : القواعد المعايير المحاسبية المتعلقة بعمليات التأجير التمويلي.

- (١) إثبات القيمة الإيجارية المُستحقة عن الأصل كمصروف في قائمة الدخل.
- (٢) إثبات مصاريف الصيانة التشغيلية للأصل كمصروف بقائمة الدخل.
- (٣) في حالة قيام المُستأجر في نهاية مدة العقد باستخدام حق شراء المال (الأصل) المُستأجر، فإنه يُثبت المال كأصل ثابت بالقيمة المدفوعة لممارسة حق شراء المال والمتفق عليها طبقاً للعقد ويتم إهلاكه على مدار العمر الإنتاجي المتبقي المقدر له وفقاً للطرق والمعدلات التي يتبعها المُستأجر للأصول المماثلة.
- (٥) يجب أن يتم الإفصاح في القوائم المالية للمُستأجر عن ما يلي:
- (أ) بيان الأصول المُستأجرة، على أن يتضمن هذا البيان ما يلي:
- إجمالي القيمة التعاقدية لكل أصل مع تحليلها إلى إجمالي القيمة الإيجارية و ثمن الشراء.

- العمر الإنتاجي للأصول المُستأجرة.

(ب) القيمة الإيجارية السنوية.

(ج) تفاصيل مصاريف صيانة والإصلاح للأموال (الأصول) المُؤجرة.

- (د) تحليل التزامات الاستئجار التمويلي حسب تواريخ استحقاقها بحيث يتم إيضاح ما يستحق سداه خلال السنوات المالية الخمس التالية كل على حده، وإجمالي ما يستحق سداه خلال السنوات بعد السنة الخامسة.
- ويتضح مما سبق، أن هناك إختلافاً في القياس والإثبات المحاسبي لعقود الإجارة المنتهية بالتمليك (الإيجار التمويلي) في معايير المحاسبة الدولية والسعودية عنه في معايير المحاسبة المصرية، ففي حين ترى معايير المحاسبة الدولية والسعودية ضرورة إظهار الأصل المُستأجر في قوائم المُستأجر، ترى معايير المحاسبة المصرية ضرورة إظهاره في قوائم المُؤجر إلى أن يستخدم المُستأجر حق الشراء في نهاية مدة العقد، حيث يثبت في هذه الحالة كأصل ثابت بالقيمة المدفوعة في دفاتر المُستأجر.
- ثالثاً: القياس والإثبات والإفصاح المحاسبي لعقود الإجارة المنتهية بالتمليك في المعايير الشرعية.**

نتناول فيما يلي القياس والإثبات المحاسبي لعقود الإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء ما ورد بالمعيار الشرعي رقم (٩) والخاص بالإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك، والصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، وذلك في دفاتر كل من المُؤجر والمُستأجر.

(أ) القياس والإثبات والإفصاح في دفاتر المُؤجر

يتم القياس والإثبات المحاسبي لعقود الإجارة المنتهية بالتمليك في دفاتر المُؤجر وفقاً للمعيار الشرعي رقم (٩) على النحو التالي:

- (١) الاعتراف بهذه الأصول في الدفاتر.
- (٢) حساب وتحميل الإهلاك على قائمة الدخل.
- (٣) إثبات دفعات الأجرة كإيراد.

(ب) القياس والإثبات والإفصاح في دفاتر المُستأجر

أخذ معيار المحاسبة رقم (٩) الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية بمعاملة الأصول المُؤجرة إيجاراً منتهياً بالتمليك معاملة الأصول التشغيلية طوال فترة الإجارة، وانسجماً مع ذلك، فإن القياس والإثبات المحاسبي لعقود الإيجار المنتهية بالتمليك في هذا المعيار يكون على النحو التالي:

(١) عدم الاعتراف بهذه الأصول في دفاتر المُستأجر لعدم جواز اعتراف المُستأجر بما لا يملك.

(٢) عدم احتساب استهلاك لهذه الأصول.

(٣) إثبات دفعات الإجارة على أنها مصروف، مع ملاحظة أن هذه الدفعات تكون أكبر في حالة الإجارة المنتهية بالتملك عنها في حالة الإجارة التشغيلية لأنها تتضمن في الحالة الأولى جزءاً من ثمن الأصل.
(٤) تحميل الفترة بمصروفات الصيانة والإصلاح الدورية.

وقبل أن ننتقل في المبحث التالي إلى بيان المعالجات الزكوية لعقود الإيجار المنتهى بالتملك قد يكون من المناسب أن نشير إلى ما يلي:

(١) أن القياس والإثبات والإفصاح المحاسبي لعقود الإجارة المنتهية بالتملك (عقود الإجارة التمويلية) يتفق في معايير المحاسبة المصرية مع المعايير الشرعية في حين يختلف معاً عن عقود الإجارة التمويلية في معايير المحاسبة الدولية والسعودية.

(٢) أن جوهر الاختلاف بين معايير المحاسبة المصرية والشرعية من ناحية، ومعايير المحاسبة الدولية والسعودية من ناحية أخرى يرجع إلى مراعاة معايير المحاسبة المصرية والشرعية لعدم جواز إقرار المُستأجر بما لا يملكه في دفاتره، في حين لم تراعى ذلك معايير المحاسبة الدولية والسعودية.

(٣) إن الإيجار المنتهى بالتملك أو التمويل يؤدي إلى ما يلي:

(أ) نقص أرباح السنوات الأولى من عمر الأصل.

(ب) زيادة مجموع الالتزامات على الشركة المُستأجرة، ومن ثم زيادة نسبة القروض إلى حقوق الملكية بمقدار الالتزامات المرتبطة بالأصول المُستأجرة.

(ج) زيادة المخاطر التي قد تواجه الشركة المُستأجرة.

ولذلك، فإنه إذا أعطيت إدارة الشركة - المُستأجرة - الفرصة للاختيار بين إظهار عقد الإيجار على أنه إيجار تشغيلي أم إيجار منتهى بالتملك، فإنها بالطبع سوف تفضل الإيجار التشغيلي حتى يمكن تلافي مشكلة انخفاض أرباح السنوات الأولى مع تجنب إظهار الزيادة في الالتزامات التي تنتج عن التأجير التمويلي أو المنتهى بالتملك.

(٤) وفي المقابل إذا أُعطى للمؤجر خيار المفاضلة بين إثبات عقد الإيجار على أنه تشغيلي أم تمويلي، فإنه سوف يُفضل الإثبات على أنه عقد تمويلي، حيث يتيح له الإثبات وفقاً لهذا العقد زيادة في صافي الأصول بمقدار الفرق بين مديني عقود الإيجار وإيرادات الفوائد غير المحققة.

وبعد أن تناولنا القياس والإثبات والإفصاح المحاسبي عن عقود الإجارة المنتهية بالتملك في دفاتر كل من المؤجر والمُستأجر في ضوء معايير المحاسبة الدولية والسعودية والمصرية، وكذا المعايير الشرعية، ننتقل في المبحث التالي إلى بيان المعالجة الزكوية لهذه العقود في دفاتر كل منهما.

المبحث الثالث

المعالجات الزكوية لعقود الإجارة المنتهية بالتملك

تمهيد

في ضوء الفتاوى والقرارات التي صدرت بمشروعية الإجارة المنتهية بالتملك، بضوابطها، والتي تناولها الباحث في المبحث الأول، وكذا ماورد في معايير المحاسبة من معالجات محاسبية تتعلق بهذه العقود، يستطيع الباحث أن يقدم في هذا المبحث المعالجات الزكوية لعقود الإجارة المنتهية بالتملك سواء أكان ذلك في دفاتر المؤجر أم في دفاتر المستأجر.

كما يُقدم هذا المبحث كذلك الإجابات على التساؤلات الواردة من الأمانة العامة لندوات قضايا الزكاة المعاصرة في مخطط بحث زكاة الأصول المؤجرة المنتهية بالتملك.

وفي ضوء ما سبق، سوف يتم التركيز في هذا المبحث على النقاط الرئيسية التالية:

أولاً: المعالجة الزكوية المقترحة لعقود الإجارة المنتهية بالتملك.

ثانياً: الرد على التساؤلات الواردة في مخطط بحث زكاة عقود الإجارة المنتهية بالتملك .

أولاً: المعالجة الزكوية المقترحة لعقود الإجارة المنتهية بالتملك

تتمثل الشروط الواجب توافرها في المال الخاضع للزكاة في الملكية التامة، وحولان حول الهجرى، والنماء، وبلوغ النصاب، والفضل عن الحاجات الأساسية.

ويُقصد بالملكية التامة قدرة الفرد على التصرف في ماله تصرفاً تاماً حسب إختياره ورغبته دون عوائق

بحيث تكون منافع هذا المال حاصلة له^١.

وعلى ذلك، فالملكية التامة تتعلق بملك ذات المال ومنفعته، ولذا فهي تُعطي للمالك حق التصرف في

المال بكل التصرفات الجائزة شرعاً من إجارة وإعارة ووصية ووقف، دون التقيد بزمان ولا بمكان ولا بشرط، ولذا فهي تختلف عن الملكية الناقصة التي يكون فيها الملك للمال وحده أو للمنفعة وحدها.

ويلاحظ أن هذا الشرط يتعلق بتمام الملك وليس الملك فحسب، إذ قد تثبت ملكية المال الزكوى ولكن لا

يستطيع صاحبه تنميته أو التصرف فيه كما هو الحال بالنسبة لمال التاجر الموجود لدى الغير ولا يُرجى

تحصيله، والمال المغصوب والمفقود وما في حكمهم، وهو ما يُعرف عند الفقهاء بمال الضمار، وهذه الأموال ملكيتها ناقصة لإنعدام المنفعة منها.

ويُعد هذا الشرط - الملكية التامة - طبيعياً باعتبار أن الزكاة - في أحد معانيها - نقل الملكية للغير، والفرد

لا يملك أن ينقل ملكية ما لا يملكه هو أصلاً^٢، ولأن المال لا يُعد كذلك إلا إذا توافر فيه شرطي الملكية والإنتفاع معاً.

^١ - زين الدين بن نجيم الحنفى، البحر الرائق شرح كنز الدقائق، الجزء الثانى، ص ٢١٨.

- يوسف القرضاوى، فقه الزكاة، (الطبعة الثامنة؛ مؤسسة الرسالة، ١٤٠٥ هـ - ١٩٨٥ م)، ص ١٣٠.

- منصور بن يونس بن ادريس البهوتى، شرح منتهى الارادات، الجزء الأول، ص ٣٦٧.

- ابن قاسم العاصمى النجدى، الروض المربع شرح زاد المستنقع، الجزء الثالث، ص ١٦٨.

^٢ - علاء الدين أبى بكر بن مسعود الكاسانى، بدائع الصنائع فى ترتيب الشرائع، الجزء الثانى، ص ٨٢٤.

- منصور بن يونس بن ادريس البهوتى، شرح منتهى الارادات، الجزء الأول، ص ٣٦٧.

- الشيخ نظام وآخرون، الفتاوى الهندية (الطبعة الثالثة؛ بيروت: دار إحياء التراث العربى، ١٤٠٠ هـ - ١٩٨٠ م)، ص ١٧٢.

- ابن تيمية، فتاوى ابن تيمية، المجلد الخامس والعشرون، ص ٤٥.

واستناداً إلى هذا الشرط، ولما كانت الأصول المؤجرة - طبقاً لما ورد في معايير المحاسبة المصرية والشرعية - مملوكة للمؤجر طوال مدة عقد الإجارة، فإن الباحث يرى تركية عقود الإجارة المنتهية بالتمليك، طوال مدة هذا العقد، زكاة الإجارة التشغيلية أى زكاة المستغلات، بحيث تكون الزكاة على صافي الإيراد أو الغلة باعتبار أن الغلة نقود، ومن الثابت أن النقود تُزكى.

ويُقصد بصافي الإيراد: الإيرادات المقبوضة والمستحقة المرجوة التحصيل بعد حسم النفقات اللازمة للحصول على الإيراد من نفقات صيانة ومرتببات وأجور وضرائب، والديون ما لم تستخدم في الحصول على أصول ثابتة^١. ومع عدم السماح بحسم مُخصصات استهلاك هذه الأصول (المُستغلات).

ومُستند تركية عقود الإجارة المنتهية بالتمليك، طوال مدة عقد الإجارة، زكاة المستغلات، ما يلي:

- (١) أن العقد الأول هو عقد إجارة ومقتضياته مقتضيات الإجارة.
 - (٢) أن الأصل في ملك المؤجر لا ملك المُستأجر.
 - (٣) أن المُستأجر لم يملك الا المنفعة. ولذا، فإن ملكيته ملكية ناقصة.
 - (٤) أن التملك وإن كان مقصوداً الا أنه لم يقع إلا بعد نهاية عقد الإجارة.
 - (٥) أن الوعد بالتمليك لا يُعطى للمُستأجر حق الملكية التامة.
- وقد ذهب جمهور الفقهاء من الحنفية والمالكية في المشهور عندهم والشافعية والحنابلة في أن الزكاة لا تجب في أعيان المُستغلات ولا في قيمتها وإنما تجب في صافي غلتها بنسبة ربع العشر^٢.

كما أخذ مجمع البحوث الإسلامية في مؤتمره الفقهي الثانی المنعقد في القاهرة في ١٣٨٥/١/٢٥ هـ الموافق ١٩٦٥/٥/٢٦ م بهذا الرأي، حيث جاء فيه ما نصه:

"١ - لا تجب الزكاة في أعيان العمائر الاستغلالية والسفن والطائرات وما شابهها، بل تجب في صافي غلتها عند توافر النَّصَاب وحولان الحول".

كما جاء في توصية مجمع الفقه الإسلامي في دورته الثانية المنعقدة في جدة في ١٠ ربيع الأول ١٤٠٦ هـ الموافق ٢٢ ديسمبر ١٩٨٥ م، ما نصه:

"أولاً: أن الزكاة غير واجبة في أصول العقارات والأراضي المأجورة.

ثانياً: أن الزكاة تجب في الغلة، وهي ربع العشر بعد حولان الحول من يوم القبض مع اعتبار توفر شروط الزكاة وانتفاء الموانع".

ويتفق هذا الإتجاه مع ما جاء في توصية مؤتمر الزكاة الأول المنعقد في الكويت في ٢٩ رجب ١٤٠٤ هـ الموافق ٣٠ إبريل ١٩٨٤ م، حيث ورد ما نصه: " اتفقت اللجنة على أنه لا زكاة في أعيانها وإنما تُزكى غلتها: وقد تعددت الآراء في كيفية زكاة هذه الغلة: فرأى الأكثرية أن الغلة تُضم في النصاب والحول إلى ما لدى مالكي المُستغلات من نقود وعروض وتُزكى بنسبة ربع العشر ٢٥% وتبرأ الذمة بذلك...".

^١ بيت الزكاة، الكويت، فتاوى وتوصيات الندوة التاسعة عشر لقضايا الزكاة المعاصرة (سلطنة عمان، ١٤-١٦ ربيع الأول ١٤٣١ هـ الموافق ٣-١ مارس ٢٠١٠ م).

^٢ - نقلًا عن: د. محمد شبير، زكاة الأصول الاستثمارية، (أبحاث وأعمال الندوة الخامسة لقضايا الزكاة المعاصرة، لبنان، ١٨-٢٠ ذى القعدة ١٤١٥ هـ، الموافق ١٨-٢٠ إبريل ١٩٩٥ م) ص ٤٤٠.

كما أخذ بهذا القول أيضاً اللجنة الدائمة للبحوث العلمية والإفتاء في المملكة العربية السعودية^١.
ويتفق هذا الرأي كذلك مع فتاوى وتوصيات الندوة الخامسة لقضايا الزكاة المعاصرة، حيث ورد
مانصه: "الموجودات المادية التي تُدرّ غلة للمشروع؛ مثل آلات الصناعة والبيوت المؤجرة، وهذا النوع لا
تجب الزكاة في أصله، إنما تجب في صافي غلته بنسبة ٢,٥ %، بعد مرور حول من بداية الإنتاج، وضم ذلك
إلى سائر أموال المزكي"^٢.

وقد ورد في قرارات وتوصيات ندوة البركة السادسة للإقتصاد الإسلامي بشأن زكاة المستغلات
الإيجارية المنتهية بالتمليك ما نصه: "بأن زكاتها إنما هي لريع الإيجار بضمه إلى سائر أموال المزكي ولا
زكاة في أعيانها لعدم النية في بيعها إلا في آخر المدة"^٣.

وقد أخذ بهذا الإتجاه أيضاً دليل الإرشادات لحساب زكاة الشركات، حيث ورد في زكاة هذه الأصول: "لا
زكاة في أعيانها، أي أن قيمتها لا تدخل ضمن الوعاء الزكوي، أما دخلها فحكم زكاته بحسب ما آل إليه من
نقود أو ديون أو موجودات متداولة أو موجودات ثابتة"^٤.
هذا بالنسبة للمعالجة الزكوية أثناء فترة العقد الأول أي عقد الإجارة، أما في سنة البيع فإن حسيلة البيع من
نقود (سواء أكانت رمزية أم حقيقية)، سوف تدخل في وعاء الزكاة بشكل تلقائي في سنة البيع.
وفي ضوء ما سبق، فإن زكاة عقود الإيجار المنتهية بالتمليك في دفاتر المؤجر والمستأجر تكون على
النحو التالي:

(أ) المعالجة الزكوية المقترحة في دفاتر المؤجر

تُزكى الأصول المؤجرة بعقود إجارة منتهية بالتمليك في دفاتر المؤجر وفقاً للإتجاه الذي رجحه الباحث على
النحو التالي:

- (١) تُضم الأقساط المحصلة وكذا الواجبة التحصيل متى كانت مرجوة التحصيل إلى وعاء الزكاة.
- (٢) تُعتبر أقساط الإهلاك، وكذا مصروفات الصيانة غير التشغيلية، بالإضافة إلى مصروفات التأمين على
الأصول، من النفقات الواجبة الحسم من الإيرادات.
- (٣) على الرغم من ظهور الأصول المؤجرة في قوائم المؤجر إلا أنها لا تظهر ضمن موجوداته الزكوية
لحديث الرسول ﷺ: "لَيْسَ عَلَى الْمُسْلِمِ صَدَقَةٌ فِي عَيْدِهِ وَلَا فِي فَرَسِيهِ"^٥، وكذا حديث
سَمُرَةَ بْنِ جُنْدَبٍ، وَالَّذِي قَالَ: "أَمَّا بَعْدُ فَإِنَّ رَسُولَ اللَّهِ ﷺ كَانَ يَأْمُرُنَا أَنْ
نُخْرِجَ الصَّدَقَةَ مِنَ الَّذِي نَعُدُّ لِلْبَيْعِ"^٦.

كما أن الإعداد للنماء يُمثل أحد شروط الوجوب في المال الخاضع للزكاة . ومعنى
النماء لا يتحقق بدون نية وقصد التجارة، وهو ما لم يتحقق في تلك الأصول.

- (٤) نظراً لأن الأقساط الواجبة التحصيل المدرجة في وعاء الزكاة مرجوة التحصيل، فلا يُعتبر مخصص
الديون للأقساط المشكوك في تحصيلها من الإلتزامات الزكوية.

وعندما تنتقل ملكية الأصل للطرف الآخر بموجب عقد البيع، فإن الأصل لا يظهر في القوائم المالية
للبيع.

(ب) المعالجة الزكوية المقترحة في دفاتر المستأجر

^١ اللجنة الدائمة للبحوث العلمية والإفتاء، فتاوى اللجنة الدائمة للبحوث العلمية والإفتاء (المملكة العربية السعودية، إدارة البحوث العلمية والإفتاء، الطبعة
الثانية، ١٤٢٣هـ) المجلد التاسع، ص ٣٣١.

^٢ بيت الزكاة، الكويت، فتاوى وتوصيات الندوة الخامسة لقضايا الزكاة المعاصرة، لبنان، (٢٠١٨-٢٠١٥ ذى القعدة ١٤١٥هـ)، الموافق (٢٠١٨-٢٠١٧ أبريل
١٩٩٥م).

^٣ قرارات وتوصيات ندوة البركة السادسة للإقتصاد الإسلامي، (الجزائر، ٥-٩ شعبان ١٤١٠ هـ ٢-٦ أكتوبر ١٩٩٠).

^٤ بيت الزكاة، الكويت، دليل الإرشادات لحساب زكاة الشركات، ص ٢٩.

^٥ صحيح مسلم.
^٦ سنن أبي داود.

لما كانت الأصول المُستأجرة بعقود الإجارة المنتهية بالتملك لا تظهر فى القوائم المالية للمُستأجر طوال مدة الإجارة، وفقاً للإتجاه الذى رجحه الباحث، فإن زكاتها تكون على النحو التالى:

(١) تُعتبر الأقساط التى يدفعها المُستأجر للمُؤجر، وكذا نفقات الصيانة التشغيلية، بمثابة نفقات واجبة الحسم من الإيرادات طوال مدة الإجارة. وعلى الرغم من ذلك، فإن هذه الأقساط والنفقات لا تؤثران بشكل مباشر على وعاء زكاة المُستأجر نظراً لأن النفقات لا تُعد أحد عناصر المعادلة الزكوية فى طريقة صافى رأس المال العامل.

(٢) بعد انتهاء عقد الإجارة وانتقال ملكية الأصل بموجب عقد الشراء، فإن الأصل يظهر فى القوائم المالية للمُستأجر بالقيمة المدفوعة. وعلى الرغم من هذا الظهور للأصل فى القوائم - بعد انتهاء عقد الإجارة وإجراء تعاقد جديد ناقل لملكية الأصل - إلا أنه لا يُعَد من الموجبات الزكوية للأسباب السابق الإشارة إليها فى البند (٣) من المعالجة الزكوية فى دفاتر المُؤجر.

وبعد أن تناولنا المعالجة الزكوية المقترحة لعقود الإجارة المنتهية بالتملك نرى أنه قد يكون من المناسب أن نشير إلى أن هناك إتجاهاً يرى معاملة الأصول المُؤجرة معاملة الديون التجارية (مدبني عقود الإجارة). وقد ظهر هذا الإتجاه واضحاً فى السؤال رقم (٣) الوارد إلينا من الأمانة العامة لندوات الزكاة، كما يظهر أيضاً فى مصلحة الزكاة والدخل بالمملكة العربية السعودية، والتى ترى معاملة الأصول معاملة الديون التجارية.

ويرى الباحث أن هذا الإتجاه يأتى كنتيجة حتمية للأخذ بمعايير المحاسبة الدولية، والتى لا يتفق بعضها مع أحكام الشريعة الإسلامية، حيث ترى هذه المعايير - وعلى النحو السابق بيانه فى المبحث الثانى - إظهار الأصول فى دفاتر المُستأجر مع حذفها من دفاتر المُؤجر وإظهار بند "مدبني عقود الإجارة" بدلاً منها - أى معاملة الإجارة لدى المُؤجر كما لو كانت عملية بيع بالأجل - . ولذا، فإن الموافقة على هذه المعالجة الزكوية، والتى تفرض نفسها كنتيجة حتمية للبيانات المالية المثبتة بالقوائم المالية، تتطلب - بداية - الإجابة على التساؤل التالى: هل يجوز نقل ملكية الأصل من المُؤجر إلى المُستأجر خلال مدة عقد الإجارة؟ فإذا كانت الإجابة بنعم قبلنا - من حيث المبدأ - مناقشة مدى صحة هذه المعالجة.

ولما كانت أحكام الإجارة المنتهية بالتملك والسابق تناولها فى المبحث الأول لا تُجيز ذلك، فإننا نرى أن هذا الإتجاه فى المعالجة الزكوية يحتاج إلى إعادة نظر.

ويرى الباحث أن زيادة الوعاء فى حالة الإتجاه الذى يرى معاملة الأصول معاملة المدينون - نتيجة لإدخال صافى المدينين فى وعاء الزكاة، وكذا تأثر الإيرادات بالزيادة نتيجة الإيرادات المحصلة والمستحقة - يجب أن لا يكون سبباً لإغراء البعض فى قبول هذا الإتجاه، وذلك أن هذا الإتجاه هو نتاج معالجة محاسبية غير مقبولة شرعاً.

ثالثاً: الرد على التساؤلات الواردة فى مخطط بحث زكاة عقود الإجارة المنتهية بالتملك

ورد فى مخطط البحث المرسل من الأمانة العامة لندوات قضايا الزكاة المعاصرة عدة استفسارات تتعلق بزكاة الأصول المُؤجرة المنتهية بالتملك. وعلى الرغم من أن الصفحات السابقة تناولت الكثير من هذه الاستفسارات بالإجابة عليها، إلا أننا رأينا أنه قد يكون من المناسب إفراد صفحات مستقلة لتقديم الرد على جميع هذه الاستفسارات، وذلك من خلال ذكر نص الاستفسار والإجابة عليه، وذلك على النحو التالى:

(١) هل وجود نية التملك عند المُؤجر مؤثر فى وجوب الزكاة عليه، وإن كان العقد بصيغة الإجارة؟

إن وجود نية التملك عند المُؤجر لا يؤثر فى وجوب الزكاة للأسباب الآتية:

(أ) أن القول بإخضاع الأصل لزكاة التجارة طوال مدة الإجارة يترتب عليه إخضاع المال الواحد للزكاة مرتين، وذلك أن الإيرادات التى يقوم المُؤجر بتحصيلها من المُستأجر تظهر ضمن الأرصدة النقدية للمُؤجر، وبالتالي فهى تُدرج ضمن موجوداته الزكوية، وهو الأمر الذى يعنى أن إعادة إدراج الأصل ضمن الموجودات الزكوية للمُؤجر - باعتباره أحد بنود عروض التجارة - يمثل ثنى وازدواجاً فى الزكاة، وهو

منهى عنه بحديث الرسول " لا ثنى في الصدقة"^١، أى لا ازدواج في الزكاة. هذا من ناحية، ومن ناحية أخرى، فإن هذه الإيرادات تتضمن أيضاً - فيما تتضمن - قيمة الأصل. وهو ما يؤكد على الإزدواج المنهى عنه.

(ب) أن الأصل غير مُعد للبيع طوال مدة الإجارة، ومن ثم فهو يخرج من الوعاء بنص حديث سَمْرَةَ بِنِ جُنْدُبٍ، والذي قَالَ: "أَمَّا بَعْدُ فَإِنَّ رَسُولَ اللَّهِ ﷺ كَانَ يَأْمُرُنَا أَنْ نُخْرِجَ الصَّدَقَةَ مِنَ الَّذِي نَعُدُّ لِلْبَيْعِ"^٢.

(ج) أن نية البيع وإن كانت متوفرة إلا أنها مؤجلة وليست حالة.

ويتضح مما سبق أن وجود نية التملك لدى المؤجر لا تنقل الأصل من دائرة عروض القنية إلى دائرة عروض التجارة.

(٢) زكاة الأصول المؤجرة مع تملك لاحق هل تدخل في كلام الفقهاء - رحمهم الله- في زكاة المُستغلات؟

تدخل زكاة الأصول المؤجرة مع التملك اللاحق في كلام الفقهاء - رحمهم الله - في زكاة المُستغلات، ومستند ذلك ما يلي:

(أ) أن العقد الأول هو عقد إجارة ومقتضياته مقتضيات الإجارة، كما أن الأحكام التي تُطبق طوال مدة هذا العقد هي أحكام عقد الإجارة.

(ب) أن الإجارة - كما ورد عن مجلس مجمع الفقه الإسلامي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي في دورته الثانية عشرة - إجارة فعلية وليست ساترة لبيع.

(ج) أن الأجرة التي يتقاضاها المؤجر من المُستأجر هي مقابل المنفعة.

(د) أن ضمان العين المؤجرة طوال مدة الإجارة يكون على المالك (المؤجر).

(هـ) أن التملك بعد نهاية عقد الإجارة يتم بوثيقة مستقلة عن عقد الإجارة.

(و) أن الذي يُملك طوال مدة عقد الإجارة هو منفعة الأصل لا ذاته.

(٣) هل تعامل الأصول المؤجرة معاملة الديون التجارية؟

أن معاملة الأصول المؤجرة معاملة الديون التجارية (مديني عقود الإجارة) في دفاتر المؤجر يقتضي عدم الاعتراف بهذه الأصول في دفاتر المؤجر كأصول ثابتة (عروض قنية) وإنما كأصول متداولة (عروض تجارة) مع الاعتراف بها في دفاتر المُستأجر، أى اعتبار عقد الإجارة عقد ناقل لملكية الأصل، وهو ما ذهب إليه معايير المحاسبة الدولية وأخذت به معايير المحاسبة السعودية على النحو الذي أوضحه الباحث في البند أولاً من المبحث الثانى، وهو ما يتنافى مع ما ذهب إليه الضوابط الشرعية التالية:

(أ) ضرورة تحقق شروط الإجارة وأحكامها في الإجارة إلى أن يحصل التملك فتراعي حينئذ أحكام البيع أو الهبة بحسب طريقة التملك.

^١ أبو عبيد القاسم بن سلام، الأموال (الطبعة الثالثة؛ مكتبة الكليات الأزهرية- دار الفكر للطباعة والنشر، ١٤٠١هـ - ١٩٨١م)، ص ٣٤٢.

^٢ سنن أبي داود .

(ب) عدم جواز تداخل مقتضيات العقود.

(ج) ضرورة أن يكون ضمان الأصل على المؤجر لا المستأجر.

(د) أن تكون الإجارة فعلية لا ساترة للبيع.

(هـ) ضرورة إظهار تلك الأصول في دفاتر المؤجر باعتباره المالك.

ويلزم الإشارة إلى أن تفضيل بعض الشركات لإظهار بند "مدينى عقود الإجارة" مقابل حذف بند "الأصول المؤجرة" من قوائمها يرجع إلى تحقيق هذا البديل لوفورات ضريبية للمستأجر، حيث تُعتبر فوائد التزامات عقود الإيجار التمويلي ومصروفات صيانة الأصول المستأجرة، ومصروفات التأمين عليها، وكذا إهلاكاتها من النفقات التي تعتمد عليها الجهات الضريبية.

(٤) هل تأخذ الأصول المؤجرة حكم عروض التجارة إذا كانت هذه الأصول زائدة عن حاجة المؤجر؟ مع تحرير قول الحنابلة في هذه المسألة والقائلين بذلك.

جرى العمل في عقود الإجارة المنتهية بالتملك على قيام المؤجر بشراء الأصل بناءً على طلب المستأجر. وعادة ما تكون هذه الأصول ذات طبيعة متخصصة بحيث لا يمكن لغير المستأجر أن يستخدمها دون إجراء تعديلات أساسية عليها، وذلك على النحو الذي أورده الباحث في البند ثانياً من المبحث الأول.

وعلى ذلك، فإن القول بأن هذه الأصول زيادة عن حاجة المؤجر يحتاج إلى إعادة النظر لمخالفته لواقع وحقيقة وطبيعة عقود الإجارة المنتهية بالتملك.

هذا من ناحية. ومن ناحية أخرى، فإن الواقع العملي يؤكد عدم وجود معيار دقيق موضوعي وعملي يمكن من خلاله تحديد ما إذا كان أصل ما زائداً عن الحاجة من عدمه.

(٥) هل يختلف الحكم إذا كانت هذه الأصول ممولة من المطلوبات على المصرف أو من موجوداته وأصوله (حقوق الملكية)؟

قد يكون من المناسب بداية تصحيح السؤال، وذلك أن الأصول لا يتم تمويلها من "موجودات المصرف وأصوله" على النحو الوارد في نهاية السؤال وإنما يتم تمويلها من "المطلوبات" و"حقوق الملكية" كما هو وارد في جزء من السؤال.

وعلى ذلك تكون صحة السؤال: هل يختلف الحكم إذا كانت هذه الأصول ممولة من المطلوبات على المصرف أو من حقوق الملكية؟

وبفرض أن هذا هو السؤال المطلوب الإجابة عليه، فإننا نجيب بأن حقوق الملكية لا تُعد أحد بنود الالتزامات الزكوية لأنها ليست ديناً شرعاً ولا قانوناً كما أنها استخدمت في تمويل الأصول الثابتة وهي لا تدخل بطبيعتها في الموجودات الزكوية.

وفيما يتعلق بالمطلوبات، وهي التي تُعرف محاسيباً باسم الالتزامات، فمن الثابت أن هذه المطلوبات قد استخدمت في الحصول على أصول ثابتة، وهي أصول غير زكوية، ولذا فهي لا تُعد من الالتزامات أو المطلوبات الزكوية وفقاً لما ورد في فتاوى وتوصيات الندوة التاسعة عشرة لقضايا الزكاة المعاصرة.

(٦) إذا مُولت الأصول المؤجّرة من المطلوبات ومن حقوق الملكية وموجودات المصرف، وتعدّز التمايز بين مصدر التمويل فما الحكم؟.

قد يكون من المناسب - ايضاً وكما ورد في معرض تصحيح السؤال الخامس - تصحيح السؤال باستبعاد كلمتي " موجودات المصرف".

وبعد هذا التصحيح نرى أن عدم التمايز بين مصدرى التمويل لا يؤثر في الحكم الزكوى لأن الإلتزامات التي تستخدم في الحصول على الأصول الثابتة لا تُعد من قبيل الإلتزامات الزكوية وذلك وفقاً لما ورد في فتاوى وتوصيات الندوة التاسعة عشرة لقضايا الزكاة المعاصرة. هذا بالنسبة للإلتزامات، أما بالنسبة لحقوق الملكية فهي ايضاً لا تُعد أحد بنود الإلتزامات الزكوية لأنها ليست ديناً شرعاً ولا قانوناً، فضلاً عن أنها تُستخدم في الحصول على أصول ثابتة وهي لا تدخل بطبيعتها ضمن الموجودات الزكوية.

(٧) هل التأجير المنتهي بالتمليك أقرب إلى الإجارة التي أرادها الفقهاء عندما أسقطوا الزكاة أم أقرب إلى البيع والمدائنة؟

الزكاة وإن سقطت عن قيمة الأصول المؤجّرة باعتبارها من قبيل عروض القنية إلا أنها لا تسقط عن صافي إيراد هذه الأصول طوال مدة الإجارة، فهي تُركى زكاة المستغلات. ويتفق هذا الرأي مع فتاوى وتوصيات الندوة الخامسة لقضايا الزكاة المعاصرة وكذا قرارات وتوصيات ندوة البركة السادسة للاقتصاد الإسلامي وايضاً ما أخذ به دليل الإرشادات لحساب زكاة الشركات وذلك على النحو الوارد تفصيلاً في البند أولاً من هذا المبحث.

أما القول بأن الإجارة المنتهية بالتمليك أقرب إلى البيع والمدائنة، فإن هذا لا يكون إلا إنعكاساً للإعتراف بالأصل في قوائم المُستأجر على الرغم من عدم ملكيته له، مع حذفه من قوائم المُؤجر على الرغم من ملكيته له، ثم إظهار قيمة الأصل كديون على المُستأجر في قوائم المُؤجر، وهو ما لا يتفق مع الضوابط التي جاءت مع رأى من أجاز الإجارة المنتهية بالتمليك.

(٨) هل سقوط وجوب الزكاة على المصرف لأن جميع استثماراته في الأصول المؤجّرة المنتهية بالتمليك يجعلنا نعيد النظر في ذلك؟ وماذا لو فعل ذلك فراراً من الزكاة؟

إذا كانت جميع استثمارات المصرف في أصول مؤجّرة ايجاراً ينتهي بالتمليك فان ذلك لا يعني سقوط الزكاة عن المصرف، حيث أن وعاء الزكاة في هذه الحالة يكون على صافي الإيرادات أي الإيرادات مطروحاً منها النفقات وذلك على النحو الذي أوضحه الباحث في البند أولاً من هذا المبحث. هذا من ناحية ومن ناحية أخرى، إذا كانت هناك قوانين تسمح لشركات بتوجيه جميع استثماراتها في أصول مؤجّرة منتهية بالتمليك، فإن قوانين المصارف لا تسمح بذلك حرصاً على أموال المودعين وعدم المخاطرة بها بوضعها في سلة واحدة.

(٩) إذا أدى إيجاب الزكاة في الأصول المؤجّرة إلى خسارة المصرف فهل يغير ذلك في الحكم؟

إن وجوب الزكاة لا يؤدي إلى خسارة المصرف لأن الزكاة لا تُعد عبئاً على الإيرادات أي لا تُعد من النفقات.

(١٠) كيف تتم الزكاة في الصندوق الاستثماري إذا كان الصندوق يستثمر في عمليات تأجير (تأجير واقتناء وتملك) ويحتفظ الصندوق التأجيري المنتهي بالتملك بنسبة أصول سائلة لمواجهة احتياجات السيولة النقدية، فهل تجب الزكاة في الصندوق في المكون الرئيسي له عند حولان الحول أم تزكى الأعيان المؤجرة فقط زكاة مُستغلات عند تمام الحول أم يزكى المستثمر أصل ماله المستثمر في هذه الأصول المؤجرة؟

يُضم صافي إيراد المستغلات إلى الأصول السائلة التي يحتفظ بها المصرف لمواجهة احتياجات السيولة النقدية لديه ولا يكتفى بزكاة الأعيان المؤجرة فقط زكاة المستغلات عند تمام الحول.

(١١) بالنسبة لبقية مكونات الصندوق المخلوطة مع الأعيان المؤجرة كيف تقع الزكاة فيها أم يتم اعتبار كل منها وعاءً مستقلاً بحسب نوعية تلك الأموال؟

نرى ضم مكونات الصندوق المخلوطة إلى صافي إيراد الأعيان المؤجرة، مع اعتبارهما معاً وعاءً واحداً لزكاة الصندوق.

(١٢) كيفية احتساب زكاة محفظة الاستثمار العقاري التأجيرية التي يديرها المصرف إذا ما استحققت الزكاة؟ وما هي القيمة التي تحتسب عليها هل الأسمية أم السوقية؟

لاحتساب زكاة محفظة الإستثمار العقارى التأجيرية التي يديرها المصرف عند استحقاق الزكاة يتم ضم الإيرادات الناتجة عن تأجير الأصول المختلفة من المحفظة التي يديرها المصرف ثم استبعاد النفقات المرتبطة بها من هذه الإيرادات، يلي ذلك مقارنة الناتج (الوعاء) بالنصاب، فإذا بلغ الوعاء النصاب يزكى الناتج (الوعاء) عن طريق ضربه في ٢,٥ % أو ٢,٥٧٧%، وفقاً لسنة احتساب الزكاة للمصرف (هجرية أم ميلادية).

النتائج العامة للدراسة

تناولنا في هذا البحث الأسس المحاسبية والمعالجات الزكوية لعقود الإيجار المنتهى بالتمليك، وقد توصلنا إلى مجموعة من النتائج، كان من أهمها ما يلي:

أولاً: يُقصد بالإجارة المنتهية بالتمليك عقد بين طرفين يقدم أحدهما (المؤجر) بناء على طلب الآخر (المستأجر) أصلاً ثابتاً على سبيل الإيجار والذي يلتزم في مقابل الانتفاع به بسداد عدد من الأقساط تمثل في مجموعها ثمن بيع الأصل بالإضافة إلى زيادة مقابل الأجل، على أن تنتقل ملكية الأصل إلى المستأجر بعقد منفصل بعد سداه لكافة الأقساط.

ثانياً: أن الإجارة المنتهية بالتمليك تُعد أحد صيغ الحصول على تمويل لشراء الأصول الثابتة. وقد نشأت هذه الصيغة في الغرب تحت مسمى الإيجار التمويلي أو الإيجار الرأسمالي. وقد قام فقهاء المسلمين بترشيد هذه الصيغة لتتفق مع أحكام الشريعة الإسلامية.

ثالثاً: تختلف الإجارة المنتهية بالتمليك عن البيع بالتقسيط، وعن الرافعة المالية، وعن الإيجار البيعي، وكذا عن المشاركات المنتهية بالتمليك.

رابعاً: للإجارة المنتهية بالتمليك خصائص، لعل أهمها أنها تكون على أصول رأسمالية، وانتقال ملكية الأصل للمستأجر في نهاية مدة الإيجار، وتغطيتها للجزء الأكبر من عمر الأصل.

خامساً: أن الإجارة المنتهية بالتمليك جائزة شرعاً وفقاً للضوابط التي حددها الفقهاء المسلمون وقد صدر بذلك العديد من الفتاوى، وكذا القرارات عن مجامع الفقه الإسلامي.

سادساً: في الوقت الذي ترى فيه معايير المحاسبة الدولية والسعودية أن الأصول المؤجرة يجب أن تظهر في دفاتر المستأجر، فإن المعايير الشرعية والمصرية ترى ضرورة إظهارها في دفاتر المؤجر باعتباره المالك، وذلك حتى ينتهي عقد الإجارة، ويتم إجراء عقد جديد منفصل يسمح بانتقال ملكية الأصول إلى المستأجر.

سابعاً: تتمثل المعالجة الزكوية المقترحة لعقود الإجارة المنتهية بالتمليك فيما يلي:

(أ) المعالجة الزكوية في دفاتر المؤجر:

- (١) تُضم الأقساط المحصلة وكذا الواجبة التحصيل متى كانت مرجوة التحصيل إلى وعاء الزكاة.
- (٢) تُعتبر أقساط الإهلاك، وكذا مصروفات الصيانة غير التشغيلية، بالإضافة إلى مصروفات التأمين على الأصول، من النفقات الواجبة الحسم من الإيرادات.

(٣) لا تُدرج الأصول المؤجرة ضمن الموجودات الزكوية للمؤجر.

(٤) لا يُعتبر مخصص الديون للأقساط المشكوك في تحصيلها من الإلتزامات الزكوية.

(ب) المعالجة الزكوية في دفاتر المستأجر:

- (١) تُعتبر الأقساط التي يدفعها المستأجر للمؤجر بمثابة نفقات واجبة الحسم من الإيرادات طوال مدة الإجارة.

(٢) على الرغم من ظهور الأصل في الدفاتر، بعد انتقال ملكية الأصل بالعقد الجديد إلا أنه لا يُعد من الموجودات الزكوية، كغيره من الأصول الثابتة.

ثامناً: أن ظهور بند مديني عقود الإجارة في القوائم المالية للمؤجر، ومن ثم إدراجه ضمن الموجودات الزكوية للمؤجر، إنما يأتي كنتيجة حتمية للأخذ بمعايير المحاسبة الدولية التي تعتبر عقد الإجارة كما لو كان عملية بيع مؤجل السداد، ومن ثم يُحذف الأصل من دفاتر المؤجر ليظهر في دفاتر المستأجر، وهو الأمر الذي يخالف أحكام عقد الإجارة المنتهية بالتمليك.

"والحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات"

مراجع البحث

- (١) ابن تيمية، فتاوى ابن تيمية، المجلد الخامس والعشرون.
- (٢) ابن عابدين، حاشية رد المحتار على الدر المختار (دار الكتب العلمية، بيروت - لبنان)، الجزء الثاني.
- (٣) ابن قاسم العاصمي النجدي، الروض المربع شرح زاد المستقنع، الجزء الثالث.
- (٤) ابن قدامة، المغنى، (بيروت، عالم الكتب)، الجزء الخامس.
- (٥) ابن نجيم الحنفي، البحر الرائق شرح كنز الدقائق (بيروت، دار المعرفة)، المجلد الثاني.
- (٦) الأمانة العامة للهيئة الشرعية الموحدة، الفتاوى الشرعية الموحدة لمجموعة البركة المصرفية، جمع وتنسيق وفهرست د. عبدالستار أبوغده (الطبعة الأولى، ١٤٢٨ هـ - ٢٠٠٧ م)
- (٧) الشيخ نظام وآخرون، الفتاوى الهندية (الطبعة الثالثة؛ بيروت: دار إحياء التراث العربي، ١٤٠٠ هـ - ١٩٨٠ م).
- (٨) الفتاوى الهندية، الجزء الأول.
- (٩) الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، لجنة معايير المحاسبة، معيار المحاسبة عن عقود الإيجار، (صفر ١٤٢٢ هـ - مايو ٢٠١١ م).
- (١٠) بيت التمويل الكويتي، فتاوى وتوصيات أعمال الندوة الفقهية الأولى، (الكويت، ٧-١١ رجب ١٤٠٧ هـ الموافق ٧-١١ مارس ١٩٨٧ م).
- (١١) بيت الزكاة، الكويت، أبحاث وأعمال الندوة الرابعة لقضايا الزكاة المعاصرة، البحرين. (١٧-١٩ شوال ١٤١٤ هـ)، الموافق (٢٩-٣١ مارس ١٩٩٤ م).
- (١٢) بيت الزكاة، الكويت، فتاوى وتوصيات الندوة الخامسة لقضايا الزكاة المعاصرة، لبنان، (١٨-٢٠ ذى القعدة ١٤١٥ هـ)، الموافق (١٨-٢٠ أبريل ١٩٩٥ م).
- (١٣) بيت الزكاة، الكويت، فتاوى وتوصيات الندوة التاسعة عشر لقضايا الزكاة المعاصرة (سلطنة عمان، ١٤-١٦ ربيع الأول ١٤٣١ هـ الموافق ١-٣ مارس ٢٠١٠ م).
- (١٤) بيت الزكاة، الكويت، دليل الإرشادات لحساب زكاة الشركات،
- (١٥) د. حسن على الشاذلي، الإيجار المنتهى بالتمليك دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي والفقه الوضعي (بحث مقدم إلى الندوة الفقهية الأولى، بيت التمويل الكويتي، الكويت ٧ - ١١ رجب ١٤٠٧ هـ - ٧ - ١١ مارس ١٩٨٧ م)
- (١٦) زين الدين بن نجيم الحنفي، البحر الرائق شرح كنز الدقائق، الجزء الثاني.
- (١٧) سنن أبي داود .
- (١٨) شركة أعيان للإجارة والاستثمار، الشامل في الإجارة.
- (١٩) د.شوقي أحمد دنيا، الإجارة المنتهية بالتمليك: دراسة اقتصادية وفقهية، (بحث مقدم إلى مجمع

الفقه الإسلامي في دورته الثانية عشر، الرياض، ٢٥ جمادى الآخرة ١٤٢١ هـ - غرة رجب ١٤٢١ هـ الموافق ٢٣ - ٢٨ سبتمبر ٢٠٠٠م).

(٢٠) شمس الدين السرخسي، كتاب المبسوط (بيروت - لبنان، دار المعرفة للطباعة والنشر، الطبعة الثالثة)، ١٣٩٨ هـ - ١٩٧٨ م. المجلد الثاني.

(٢١) صحيح مسلم.

(٢٢) طارق عبدالعال حماد، موسوعة معايير المحاسبة (الاسكندرية، الدار الجامعية، ٢٠٠٦ م)، المجلد الخامس.

(٢٣) عبدالله محمد عبدالله، التأجير المنتهي بالتمليك والصور المشروعة فيه، (بحث مقدم إلى الندوة الفقهية الأولى، بيت التمويل الكويتي، الكويت ٧ - ١١ رجب ١٤٠٧ هـ - ٧ - ١١ مارس ١٩٨٧ م).

(٢٤) علاء الدين أبي بكر بن مسعود الكاساني، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، الجزء الثاني.

(٢٥) د. علي محيي الدين القرّة داغي، الإجارة وتطبيقاتها المعاصرة الإجارة المنتهية بالتمليك، دراسة فقهية مقارنة، (بحث مقدم إلى مجمع الفقه الإسلامي في دورته الثانية عشرة، الرياض، ٢٥ جمادى الآخرة ١٤٢١ هـ - غرة رجب ١٤٢١ هـ الموافق ٢٣ - ٢٨ سبتمبر ٢٠٠٠ م).

(٣٧) منصور بن يونس بن إدريس البهوتي، شرح منتهى الإرادات، الجزء الأول.

(٤١) د. وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، (سورية - دمشق، دار الفكر المعاصر، ١٤٢٧ هـ - ٢٠٠٦ م).

(٤٦) FASB, no 13. Leases