

مدى تطبيق معيار المحاسبة المالي (الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك) في المصارف الإسلامية العاملة في فلسطين

أ.د. سالم عبدالله حلس^{1*}، أ.أ. أحمد محمد الأسطل²

¹قسم المحاسبة، كلية التجارة، الجامعة الإسلامية، قطاع غزة، فلسطين

²ماجستير محاسبة وتمويل، قطاع غزة، فلسطين

تاريخ الإرسال (2015/01/02)، تاريخ قبول النشر (2015/02/23)

الملخص

هدفت هذه الدراسة إلى التعرف على مدى تطبيق معيار المحاسبة المالي رقم (8) - الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك في المصارف الإسلامية العاملة في فلسطين، ولتحقيق أهداف الدراسة قام الباحثان بعمل دراسة تحليلية تغطي ثلاثة جوانب وهي معرفة مدى أهمية صيغة الإجارة المنتهية بالتملك من خلال استخدام بعض المؤشرات، وإلقاء الضوء على الشروط التنفيذية للتعاقد بصيغة الإجارة المنتهية بالتملك ومدى توافقها مع الضوابط الشرعية، وأخيراً التعرف على مدى تطبيق معيار المحاسبة المالي رقم (8) عن طريق دراسة تحليلية للقوائم المالية والإيضاحات المرفقة بها.

بينت الدراسة أن الإجارة المنتهية بالتملك من الصيغ التمويلية المستخدمة من قبل المصارف الإسلامية العاملة في فلسطين لكنها قليلة الأهمية. كما أظهرت الدراسة عدم توافق بعض الشروط التنفيذية للتعاقد مع الضوابط التي تحكم عمل هذه الصيغة، وأخيراً توصلت الدراسة إلى عدم تطبيق المصارف الإسلامية العاملة في فلسطين للمعيار المحاسبي المالي رقم 8. وأوصت الدراسة المصارف الإسلامية العاملة في فلسطين بضرورة استخدام الصيغ الأخرى وعدم اقتصرها على المراجعة، وضرورة تطبيق المعيار المحاسبي المالي رقم (8)، كما أوصت الدراسة هيئة الرقابة الشرعية بضرورة مراجعة شروط عقد الإجارة المنتهية بالتملك بما يتوافق مع الضوابط التي تحكم عمل هذه الصيغة.

كلمات مفتاحية: معيار المحاسبة المالي، الإجارة، المصارف الإسلامية، فلسطين.

The Extent of Applying the Accounting Financial Standard (Lease & Lease Ended in Possession) in the Islamic Banks in Palestine

Abstract

The study aims to identify the extent of applying the Financial Accounting Standard (FAS) No. (8)- leasing and lease ended in possession- in Islamic banks operating in Palestine. To achieve the objectives of the study, the researchers conducted a study analysis that covers three main aspects: knowing how important is the formula of lease ended in possession by using some indicators, highlighting the executive conditions terms of the lease ended in possession contract and their compatibility with the limits that control them, and finally identifying the extent of applying the FAS No. (8) by an analytical study of the financial statements and the notes attached.

The study showed that the lease ended in possession is considered as one of funding formula used by Islamic banks, but it is not so important. The study also showed the incompatibility of some of the terms of the contract with the limits that control them and, finally, the study found that the Islamic banks operating in Palestine are not applying the Financial Accounting Standard No. 8. The study recommended that the Islamic banks should use the other formulas and not only Al Murabaha, and it is important to apply the Financial Accounting Standard (8). It also recommended that Al Sharia Supervisory Board should review the terms of the lease ended in possession in accordance with the limits that control this formula.

Keywords: The Accounting Financial Standard, Lease, Islamic Banks, Palestine.

* البريد الإلكتروني للباحث المرسل: shelles@iugaza.edu.ps

المقدمة:

لقد فرضت التطورات الهائلة في القطاع المالي في العصر الحديث على المصارف الإسلامية مواكبة هذه التطورات، وذلك بإيجاد المعالجات المحاسبية والتي تتوافق مع خصوصيتها، حيث أنها توظف الأموال للمتعاملين معها على أساس الالتزام بأحكام الشريعة الإسلامية عن طريق المعايير التي تحكم أدائها ومعاملاتها وأنشطتها باستخدام صيغ تمويل متعددة (المطارنة، 2011). وتعد الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك أحد أهم الصيغ التمويلية والاستثمارية استخداماً في المصارف الإسلامية عامة حيث نالت هذه الصيغة المرتبة الثالثة بعد صيغتي المرابحة والمشاركة (شنا، 2003، ص8) كما أنها تعتبر من الصيغ المستحدثة، وتقوم هذه الصيغة على تأجير الأصول الثابتة ذات المنافع بدلاً عن الشراء، حيث يلجأ الكثير من المنشآت الى استئجار أصولها التشغيلية بدلاً من شرائها وذلك إما لأن هذه الأصول ذات طبيعة متخصصة وتعرض لتطورات تقنية سريعة مما يجعل عملية شرائها أمراً غير مجدٍ اقتصادياً، أو أن المنشآت تواجه صعوبات في تدبير الأموال اللازمة للشراء.

لقد بدأت المصارف الإسلامية بتطبيق الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك وذلك بوصفها إحدى صيغ التمويل الإسلامي، وذلك بعد قيام هيئة المحاسبة والمراجعة بإصدار معيار المحاسبة المالي رقم (8) في سنة 1999 والتي تناولت المعالجة المحاسبية لهذه الصيغة بصفة المصرف مؤجراً أو مستأجراً، والتي تتوافق معالجتها المحاسبية مع أحكام الشريعة الإسلامية.

مشكلة الدراسة:

نظراً لأهمية صيغة الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك، وحدثة تجربة المصارف الإسلامية في فلسطين والتي تعمل في ظل بيئة مختلطة، جاءت هذه الدراسة لتسليط الضوء على مدى تطبيق المصارف الإسلامية في فلسطين لمعيار المحاسبة المالي "الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك"، ويمكن صياغة مشكلة الدراسة بالسؤال التالي:

"ما مدى تطبيق معيار المحاسبة المالي (الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك) في المصارف الإسلامية العاملة في فلسطين؟"

وينتفرع منه التساؤلات التالية:

1. ما مدى التزام المصارف الإسلامية العاملة في فلسطين بتطبيق الإجراءات والقواعد المتعلقة بالقياس والإثبات المحاسبي بعقد الإجارة التشغيلية الواردة في المعيار المحاسبي المالي؟
2. ما مدى التزام المصارف الإسلامية العاملة في فلسطين بتطبيق الإجراءات والقواعد المتعلقة بالقياس والإثبات المحاسبي بعقد الإجارة المنتهية بالتملك بصفة المصرف (مؤجراً أو مستأجراً) الواردة في المعيار المحاسبي المالي؟
3. ما مدى التزام المصارف الإسلامية العاملة في فلسطين بتطبيق متطلبات الإفصاح الواردة في المعيار المحاسبي المالي؟

أهمية الدراسة:

تتبع أهمية الدراسة من أهمية القطاع المصرفي الإسلامي، بالإضافة إلى أهمية عقد الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك بوصفها واحدة من الصيغ الإسلامية المهمة والتي تقوم على دعم القطاعات الاقتصادية والتجارية والزراعية وغيرها من القطاعات والتي تنعكس آثارها على التنمية الاقتصادية، بالإضافة إلى ما يمكن أن تحققه هذه الصيغة من مزايا للمؤجر (ضريبية أو ربحية)، وللمستأجر كمصدر تمويل منخفض التكلفة، لذلك جاءت هذه الدراسة لمعرفة مدى التزام المصارف الإسلامية العاملة في فلسطين بتطبيق المعايير المحاسبية الإسلامية، وتقديم التوصيات اللازمة والتي من شأنها أن تساعد المصارف الإسلامية على تطوير أدائها وتعزيز مكانتها والارتقاء بها والاستفادة من المزايا الضريبية التي يحققها تطبيق هذه الصيغة.

أهداف الدراسة:

1. التعرف على خطوات عملية الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك كما تقوم بها المصارف الإسلامية.
2. التعرف على القواعد والإجراءات المتعلقة بالقياس والإثبات المحاسبي والإفصاح لعقود الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك ومعالجتها المحاسبية.

دينية واقتصادية واجتماعية بالإضافة إلى اعتبارها استثمار للطاقت البشرية. وقد أوصت الدراسة البنوك الإسلامية بأن لا تقتصر الصيغ المستعملة على المراجعة والمشاركة فقط، بل التوسع في تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتملك لما لها من مزايا للمصارف الإسلامية باعتبارها أحد أساليب التوظيف المجزية والتي تصلح للاقتصاد المعاصر، كما أوصت الدراسة بنشر ثقافة التعريف بصيغة عقد الإجارة المنتهية بالتملك لدى جمهور المستفيدين.

2. دراسة (مبيض، 2010) بعنوان "الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك وفق المعيار المحاسبي الإسلامي رقم (8) بالمقارنة مع المعيار المحاسبي الدولي رقم (17): دراسة تطبيقية على المصارف الإسلامية"

هدفت الدراسة إلى بيان مدى التطابق والاختلاف بين المعيار الإسلامي والمعيار الدولي فيما يتعلق بالقياس والإثبات والإفصاح للبيانات المالية المتعلقة بعقود الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك بالنسبة للمؤجر والمستأجر، بالإضافة إلى واقع التطبيق العملي للمعيار المحاسبي الإسلامي رقم (8) في المصارف الإسلامية، وتوصلت الدراسة إلى أن هناك توافقاً بين المعيارين فيما يخص المعالجة المحاسبية لعقود الإجارة التشغيلية واختلافاً فيما يخص المعالجة المحاسبية للتكاليف المباشرة الأولية للعقد، كما توصلت الدراسة إلى أن هناك فروق واختلاف جوهري وواضح فيما يخص المعالجة المحاسبية لعقود الإجارة المنتهية بالتملك، كما تطرقت الدراسة إلى محدودية الإفصاح في المعيار المحاسبي الإسلامي، وأوصت الدراسة إلى التوسع في عملية الإفصاح في الإيضاحات في القوائم المالية وذلك لتلبية احتياجات مستخدمي القوائم المالية، كما أوصت الدراسة بالقيام بمجموعة من التعديلات في المعيارين المحاسبين محل الدراسة، كما أوصت الدراسة بضرورة الالتزام بالمعيار المحاسبي الإسلامي بعد عمل التعديلات المقترحة.

3. دراسة (الهاجري، 2009) بعنوان "مدى تطبيق معيار المحاسبة المالي رقم (8)، الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك في المؤسسات المالية الكويتية"

هدفت الدراسة إلى التعرف على المعالجة المحاسبية لعقد الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك التي يتضمنها المعيار المحاسبي الإسلامي رقم (8) بالإضافة إلى التعرف على متطلبات الإفصاح

3. الوقوف على مدى صحة تطبيق الإجارة المنتهية بالتملك وفق الضوابط الشرعية وصحة المعالجة المحاسبية في المصارف الإسلامية العاملة في فلسطين.

4. الوقوف على مدى تطبيق المصارف الإسلامية العاملة في فلسطين لمعيار المحاسبة المالي (الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك).

متغيرات الدراسة:

المتغير التابع هو تطبيق المعيار المحاسبي المالي رقم (8) الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك.

المتغير المستقل يتمثل بالآتي:

1- إجراءات وقواعد القياس والإثبات المحاسبي المتعلقة بالإجارة التشغيلية بصفة المصرف الإسلامي (مؤجراً أو مستأجراً) الواردة في المعيار المحاسبي المالي (الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك).

2- إجراءات وقواعد القياس والإثبات المحاسبي المتعلقة بالإجارة المنتهية بالتملك بصفة المصرف الإسلامي (مؤجراً أو مستأجراً) الواردة في المعيار المحاسبي المالي (الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك).

3- الإجراءات والقواعد المتعلقة بمتطلبات الإفصاح الواردة بالمعيار المحاسبي المالي (الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك).

مجتمع الدراسة:

تم تطبيق هذه الدراسة على المصارف الإسلامية العاملة في فلسطين والمعترف بها من قبل سلطة النقد الفلسطينية، وهما البنك الإسلامي العربي، والبنك الإسلامي الفلسطيني.

الدراسات السابقة:

1. دراسة (المغربي، 2013) بعنوان "الإجارة المنتهية بالتملك بين النظرية والتطبيق"

هدفت الدراسة إلى التعرف بصيغة الإجارة المنتهية بالتملك التي اعتمدها المصارف الإسلامية مع بيان مميزاتها التنموية والاقتصادية. وقد توصلت الدراسة إلى أن عقد الإجارة المنتهية بالتملك يعد من أهم العقود في الشريعة الإسلامية حيث له جوانب

المحاسبية السعودية والبريطانية والدولية والإسلامية، وكانت نتيجة الدراسة التي تمّ التوصل إليها هي ضرورة رسملة عقود الإجارة المنتهية بالتملك في دفاتر المستأجر واحتساب الإهلاك لها. وقد أوصت الدراسة بضرورة تعديل المعيار المحاسبي الإسلامي بما يتوافق مع ذلك إن أمكن.

أهم ما يميّز الدراسة الحالية عن الدراسات السابقة:

تتميّز هذه الدراسة في تركيز الدراسات السابقة على المنظور الفقهي والقانوني، وبعضها ركّزت على الفروقات بين المعيار المحاسبي المالي رقم 8 والمعيار الدولي رقم 17، إلا أن هذه الدراسة تقوم على التحليل الانتقادي على المنهج الذي قام عليها المعيار المحاسبي المالي رقم 8 الصادر عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، إضافة إلى أن الباحثان سيقومان بتغطية مدى تطبيق صيغة الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك من زوايا مختلفة، كما أن هذه الدراسة تعتبر أول دراسة ستأخذ حالة المصارف الإسلامية في فلسطين.

مفهوم الإجارة المنتهية بالتملك:

يعرّف الحافي (2001، ص60) الإجارة المنتهية بالتملك بأنها عقد بين طرفين يؤجر فيها أحدهما للآخر سلعة معينة مقابل أجره معينة يدفعها المستأجر على أقساط خلال مدة محددة، تنتقل بعدها ملكية السلعة للمستأجر عند سداده لآخر قسط بعقد جديد. أما د. وهبة الزحيلي فقد عرّفها بأنها تملك منفعة بعض الأعيان (الأصول) كالدور والمعدات مدة معينة من الزمن بأجرة معلومة تزيد عادة عن أجره المثل، على أن يملك المؤجر العين المؤجرة للمستأجر بناءً على وعد سابق بتمليكها في نهاية المدة أو في أثنائها بعد سداد جميع مستحقات الأجرة أو أقساطها وذلك بعقد جديد (عجم، 2008، ص12).

أطراف الإجارة المنتهية بالتملك:

1. المورد: وهو الذي يقوم بتوريد الأصل المستأجر، وقد يكون المنتج أو البائع للأجهزة والآلات وتكون علاقته مع المستأجر الذي يختار الأصل الذي سيقوم باستخدامه، ومع المؤجر الذي سيقوم بدفع ثمن الأصل والاتفاق معه على شروط التسليم.
2. المؤجر: وهو وسيط مالي يبحث عن طريقة لتوظيف أمواله والحصول على عوائد مناسبة.

في عقد الإجارة الواردة في المعيار، وتوصّلت الدراسة إلى أنّ المؤسسات المالية الإسلامية الكوبنتية تطبّق الإجراءات والقواعد المتعلقة بالإجارة التشغيلية، والإجارة المنتهية بالتملك سواء كانت المؤسسة مستأجراً أم مؤجراً، كما أن تلك المؤسسات ملتزمة بمتطلبات الإفصاح الواردة في المعيار المحاسبي الإسلامي رقم (8).

4. دراسة (المعموري، 2007) بعنوان "المعالجة المحاسبية لعقود الإجارة المنتهية بالتملك لدى المؤجر وفق معيار المحاسبة الإسلامي رقم (8) المعدل: دراسة تطبيقية في عينة من المؤسسات المالية الإسلامية العاملة في الأردن"

هدفت الدراسة إلى توضيح شرعية معاملات الإجارة المنتهية بالتملك، وبيان أثر المعالجة المحاسبية لمعاملات الإجارة في قرارات الإدارة، ودعم المؤسسات المالية الإسلامية، وكانت نتيجة الدراسة قد توصّلت إلى أنّ شروط التعاقد التنفيذية لانفاية الإجارة المنتهية بالتملك في المؤسسات المالية تتنافى مع أحكام الشريعة الإسلامية، بالإضافة إلى ذلك بيّنت الدراسة أنّ العين المؤجرة صلاحاً وفساداً تقع ضمن مسؤولية مالكيها، وعليها تكون تبعية الإهلاك والتلف على المالك (المؤجر) وعليه فإن عقود الإجارة المنتهية بالتملك لا ترسل استناداً إلى المعيار رقم (8). وقد أوصت الدراسة المؤسسات المالية إلى تعديل شروط اتفاقية الإجارة المنتهية بالتملك بما يتفق مع الشريعة الإسلامية، وأن على هذه المؤسسات أن تقوم بتعديل المعالجة المحاسبية بما يتفق مع المعيار المحاسبي الإسلامي رقم (8)، وأوصت الدراسة بضرورة إقامة الندوات للتعريف بالمعاملات التي تتفق مع الشريعة والمعايير الشرعية، واعتماد مادة المحاسبة في المؤسسات المالية الإسلامية في الخطط الدراسية لقسم المحاسبة في مراحل البكالوريوس والماجستير والدكتوراه واستناداً لمعايير المحاسبة الإسلامية.

5. دراسة (شتا، 2003) بعنوان "المحاسبة عن عقود الإجارة المنتهية بالتملك في المصارف الإسلامية: من منظور إسلامي" هدفت الدراسة إلى التعرف على مدى مشروعية عقود الإجارة المنتهية بالتملك، وكذلك التعرف على المشكلات المحاسبية لتلك العقود بجميع أنواعها وبيان سبل معالجتها من منظور إسلامي، وللوصول للأهداف المنشودة تم عمل دراسة تحليلية مقارنة للمعايير

وهي (هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، 2007، ص 316-318):

1. الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق الهبة:

وفيها تنتقل ملكية الأصل المؤجر إلى المستأجر بإبرام عقد هبة تنفيذاً لوعده سابق بها، وذلك بمجرد سداد القسط الإيجاري الأخير أو بإصدار عقد هبة معلق على سداد أقساط الإجارة، وحينئذ تنتقل الملكية تلقائياً للمستأجر دون الحاجة إلى إبرام عقد جديد، ودون ثمن سوى ما دفعه المستأجر من المبالغ التي تم سدادها كأقساط إجارة.

2. الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق البيع بثن رمزي أو غير رمزي يحدد في العقد:

وهنا يقتزن عقد الإجارة بوعده بإبرام عقد البيع، وهذا الوعد بالبيع قد حدد فيه ثمن رمزي (لا يكافئ قيمة الأصل) أو ثمن غير رمزي للأصل المؤجر يدفعه المستأجر (المشتري) بعد انتهاء مدة الإجارة، وبذلك يصبح الأصل المؤجر مباعاً ومملوكاً للمستأجر عند سداد الثمن المتفق عليه.

3. الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق البيع قبل انتهاء مدة الإجارة بثن يعادل باقي أقساط الإجارة:

وفيها يقتزن عقد الإجارة بوعده من المالك (المؤجر) بأنه سيبيع الأصل المؤجر إلى مستأجره في أي وقت يرغب فيه أثناء مدة الإجارة مع تحديد الثمن بأنه بقية أقساط الإجارة حين الرغبة في الشراء.

4. البيع التدريجي:

وهنا يقتزن عقد الإجارة بوعده من المالك (المؤجر) بأنه سيبيع للمستأجر أجزاء من الأصل المؤجر بالتدريج إلى أن يتم تملكه جميع أجزاء الأصل وذلك بتحديد ثمن إجمالي للأصل وتقسيمه على مدة عقد الإجارة، وتمكين المستأجر من تملك جزء نسبي من الأصل كل فترة بجزء نسبي من الثمن الإجمالي بحيث يستكمل ملكية الأصل مع انتهاء عقد الإجارة.

كما أن هناك قواعد وضوابط يجب على المصرف الإسلامي (المؤجر) الالتزام بها: (هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، 2010، ص 117-118)

3. المستأجر: وهو الطرف الذي يرغب في الحصول على أصل معين أو تطوير طاقاته الإنتاجية اعتماداً على استئجار ما يحتاج إليه من أصول، وقد يقوم بالاتصالات المبدئية مع المورد لاختيار الأصل، أما بالنسبة إلى علاقته بالمؤجر فتخضع لعقد الإجارة الموقع من قبلهما من حيث الأقساط وظروف الاستخدام وأعباء الصيانة والتأمين وغيرها.

كما قد يكون لها طرفان كما هو الحال في البيع التأجيري، وهو مشتق من الإجارة المنتهية بالتملك، وفيه يقوم المورد (البائع) بتأجير بضاعته وهي الأصول التي يملكها إجارة منتهية بالتملك كسياسة تسويقية يتبعها في تصريف بضاعته.

مميزات وخصائص الإجارة المنتهية بالتملك:

تتميز الإجارة المنتهية بالتملك من وجهة النظر الإسلامية كما يراها مبيض (2010، ص 30) بالآتي:

1. تتطلب الإجارة المنتهية بالتملك إطفاء كامل لقيمة الأصل أو جزء منها خلال فترة العقد، ولذلك تسمى بالإجارة الرأسمالية، أي أن مجموع دفعات الإجارة المتعاقد عليها ستغطي كامل تكلفة الأصل أو جزء منها وتحقق للمؤجر عائداً مناسباً على رأسماله المستثمر.

2. يتحمل المستأجر جزءاً من النفقات المتعلقة باستعمال الأصل كالصيانة التشغيلية والدورية، أما الصيانة الأساسية والتي يتوقف عليها بقاء المنفعة فتقع على المؤجر.

3. يتحمل المؤجر أيضاً أقساط التأمين والضرائب العقارية خلال فترة الإجارة، لأنه لا يزال المالك للأصل.

4. عقد الإجارة المنتهية بالتملك عقد لازم لكن يمكن إلغاؤه (فسخه) بموافقة طرفيه، كما يحق للمستأجر الانفراد بفسخه في حال الهلاك الكلي أو الجزئي للأصل من دون تعدد أو تقصير منه.

5. استهداف التملك بعد إنهاء مدة الإجارة فالمستأجر يكون مخيراً بين أن يعيد الأصل المؤجر أو تملك الأصل المؤجر.

صور الإجارة المنتهية بالتملك:

تنقسم الإجارة المنتهية بالتملك إلى أربعة صور رئيسية تبعاً لطريقة نقل الملكية كما أوردها المعيار المحاسبي المالي رقم (8)

1. يبدي العميل رغبته في إجارة منتهية بالتملك لأصل غير موجود لدى المصرف الإسلامي كسيارة مثلاً، فيقوم المصرف الإسلامي بشراء السيارة من المورد.
2. يوكل المصرف الإسلامي العميل باستلام السيارة ويطلب منه إشعاره بأنه قد استلمها حسب المواصفات المحددة للعقد.
3. يؤجر المصرف الإسلامي السيارة للعميل بأجرة محددة لمدة معينة ويعدّه بتمليك السيارة له إذا وفى بجميع أقساط الأجرة عن طريق الهبة أو البيع بسعر رمزي أو أي صورة من صور التملك.
4. عند انتهاء مدة الإجارة والوفاء بالأقساط المحددة يتنازل المصرف للعميل عن السيارة بعقد جديد.

المعالجة المحاسبية لعمليات الإجارة المنتهية بالتملك:

لا تختلف الجوانب المحاسبية للإجارة المنتهية بالتملك عنها في الإجارة التشغيلية ، ولكن هناك بعض الاختلافات حسب الحالات الآتية:

أولاً: أسس المعالجة المحاسبية في حالة الإجارة المنتهية بالتملك عن طريق الهبة:

- عند حساب قسط الإهلاك: لا يتم خصم أي قيمة متبقية للأصول المؤجرة في نهاية العقد، حيث يتم وهبه إلى المستأجر، بمعنى آخر أن القيمة المتبقية في نهاية العقد (النفاية) للأصل المؤجر هو صفر.
- في نهاية أجل العقد يتم إقفال حساب الأصول المؤجرة كما يتم نقل الملكية إلى المستأجر شريطة أن يسدد المستأجر كل أقساط الإجارة.
- في حالة فوات الانتفاع قبل التملك عن طريق الهبة يتم احتساب الفرق بين الأجرة المدفوعة فعلاً والأجرة العادلة التي كان يجب أن يتحملها المستأجر، ويتم اعتبار الفرق خسارة يتحملها المصرف ويعترف بها كالتزام عليه وتقل في قائمة الدخل.

ثانياً: أسس المعالجة المحاسبية في حالة الإجارة المنتهية بالتملك بضمن رمزي أو غير رمزي محدد في العقد:

- تُسجل قيمة الموجودات المُقتنية بهدف التأجير بالقيمة التاريخية.

1. الوعد بالتملك لمن صدر منه (المؤجر) ويجب أن يقتصر الوعد الملزم على طرف واحد أما الطرف الآخر فيكون مخيراً تجنباً للمواعدة الملزمة للطرفين الممنوعة لأنها في حكم العقد.
2. في جميع حالات التملك سواء عن طريق الوعد بالهبة أو البيع، لابد من إبرام عقد التملك بصيغة جديدة عند تنفيذ الوعد، ولا تنتقل الملكية تلقائياً بمجرد وثيقة الوعد الأولى.
3. في حال اقتران الإجارة بوعد هبة معلق على سداد جميع الأقساط الإيجازية وذلك بوثيقة مستقلة منفصلة، تنتقل ملكية العين المؤجرة للمستأجر إذا تحقق الشرط دون الحاجة إلى أي إجراء تعاقدية آخر، أما إذا تخلف المستأجر عن السداد ولو لقسط واحد فلا تنتقل الملكية لعدم تحقق الشرط.
4. إذا كانت العين مشتراه من المستأجر قبل إيجازتها إليه إجارة منتهية بالتملك فلا بد من تجنب عقد العينة من مضي مدة تتغير فيها العين المؤجرة أو قيمتها ما بين عقد الإجارة وموعد بيعها للمستأجر.
5. يجب تطبيق أحكام الإجارة على الإجارة المنتهية بالتملك وهي التي يصدر منها وعد من المؤجر بتمليك المستأجر العين المؤجرة، ولا يصح أي مخالفة لتلك الأحكام بحجة أن العين تم شراؤها بناءً على وعد من المستأجر بالتملك وأنها ستؤول إليه أو أنه ملتزم بأقساط تزيد عن أجرة المثل وتشبه أقساط البيع.
6. لا يجوز التملك بإبرام عقد البيع مضافاً إلى المستقبل مع إبرام عقد الإجارة.
7. إذا هلكت العين المؤجرة أو تعذر استمرار عقد الإجارة إلى نهاية مدته من دون تسبب من المستأجر في الحالتين فإنه يرجع إلى أجرة المثل ويرد على المستأجر الفرق بين أجرة المثل والأجرة المحددة في العقد إذا كانت أكثر من أجرة المثل، وذلك دفعاً للضرر عن المستأجر الذي رضي بزيادة الأجرة عن أجرة المثل في مقابلة الوعد بالتملك في نهاية مدة الإجارة.

خطوات الإجارة المنتهية بالتملك كما تقوم بها المصارف الإسلامية:

تقوم المصارف الإسلامية بالخطوات التالية حالة الإجارة المنتهية بالتملك (شبير، 2007، ص323).

بيع منفصل لكل جزء في حينه، ويتم تناقص الأجرة بزيادة الجزء المباع للمستأجر.

لا تختلف المعالجة المحاسبية عن سابقتها، إلا في حالة البيع والتي تتمثل في جعل حساب المؤجر مدينًا بقيمة الجزء المباع وإنقاص قيمة الأصول المؤجرة.

حصة المؤجر من إيرادات الإجارة = (قيمة مساهمة المؤجر لحظة تحقق الإيراد ÷ قيمة الأصل المتفق عليها عند البيع) × إيرادات الإجارة

مصرفات إصلاح الأصول المؤجرة يتحملها المؤجر حسب حصص الملكية بنفس طريقة نسب توزيع الإيرادات كما هو الحال في المعادلة السابقة.

تثبت قيمة الحصة المباعة حسماً من الموجودات المؤجرة في هذا النوع من الإجارة مع الاعتراف بالربح أو الخسارة الناجمة عن الفرق بين ثمن البيع والقيمة الدفترية للحصة المباعة.

في نهاية الفترة المالية تستهلك هذه الموجودات حسب سياسة المؤجر مع خصم ثمن الحصص المباعة عند تحديد قسط الإهلاك. إذا امتنع العميل عن شراء الحصص المتبقية نعالج كما تم ذكرها سابقاً مع مراعاة ما إذا كان العقد ملزماً أو غير ملزم.

خامساً: العرض والإفصاح:

- تظهر الموجودات المؤجرة في قائمة المركز المالي بالقيمة الدفترية مطروحاً منها مجمع الإهلاك الخاص بها، إلا أن هذه الموجودات تكون تحت مسمى موجودات الإجارة المنتهية بالتمليك.

- كما يظهر في قائمة الدخل نفس بنود المصاريف والتكاليف والإهلاك التي تم توضيحها في الإجارة التشغيلية.

تطبيقات المصارف الإسلامية العاملة في فلسطين لصيغة الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك:

تعتبر الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك من الصيغ المهمة لدى المصارف الإسلامية، ولبيان ترتيب تطبيق هذه الصيغة وأهميتها النسبية في المصارف الإسلامية في فلسطين سيتم استخدام مؤشر نسبة التمويل لصيغة معينة مع إجمالي صيغ التمويل المباشر، كما سيتم استخدام مؤشرات أخرى مثل إيراد صيغة

- تُعالج الإيرادات والمصرفات بنفس طريقة الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق الهبة.

- عند حساب الإهلاك يؤخذ في الاعتبار القيمة التقديرية للموجودات المؤجرة في نهاية أجل عقد الإجارة، وفيها تتساوى قيمة النفاية بقيمة ثمن البيع المتفق عليه عند تحديد قيمة قسط الإهلاك.

- في نهاية عقد الإجارة، وقيام المستأجر بالشراء وسداد الثمن الذي تم الاتفاق عليه يتم انتقال ملكية الأصل إليه وتُقل حسابات الإجارة.

أما إذا قرر المستأجر عدم شراء الأصل في نهاية المدّة فهناك حالتان:

- حالة عدم الإلزام بالوعد: تثبت الموجودات بالقيمة النقدية المتوقعة تحقيقها، وإذا قلت هذه القيمة عن صافي القيمة الدفترية يُعترف بالفرق خسارة في نفس الفترة المالية.

- حالة الإلزام بالوعد: يُثبت الفرق بين القيمة الدفترية والمتوقع تحقيقها ذمماً على المستأجر.

ويعتقد الباحثان أنه من الأفضل إتباع سياسة عدم الإلزام بالوعد، وذلك لأن الوعد الملزم يقتصر على طرف واحد وهو المؤجر أما الطرف الآخر فهو مُحير وذلك لتجنب المواعدة الملزمة الممنوعة شرعاً وذلك لأنها في حكم العقد.

ثالثاً: أسس المعالجة المحاسبية في حالة البيع قبل انتهاء المدّة بـ ثمن يُعادل باقي أقساط الإجارة:

يتم تسجيل الأصول في هذه الحالة بالقيمة التاريخية ومعاملة إيراداتها ومصرفاتها بالإضافة إلى نهاية الفترة كما تمّ معالجتها في الطرق السابقة.

عند الاتفاق على وقف الإجارة والقيام بشراء الأصل المؤجر، فتنقل ملكيته إلى المستأجر ويُحسب الفرق بين صافي الرصيد الدفترى و ثمن البيع، والذي قد يُمثل ربحاً أو خسارة.

رابعاً: أسس المعالجة المحاسبية في حالة الإجارة المنتهية بالتمليك عن طريق البيع التاجيري:

في هذه الحالة يتم بيع أجزاء من الأصل المؤجر الى المستأجر بالتدريج إلى أن يتم تملكه له كاملاً وفي هذه الحالة يتم تحديد الثمن الإجمالي للأصل ويقسم على مدّة عقد الإجارة، كما يلزم إجراء عقد

الإجارة التشغيلية بالنسبة لإجمالي إيراد المصرف الإسلامي، ونسبة إيراد الإجارة المنتهية بالتملك بالنسبة للإيراد الناتج عن التمويل والاستثمار أيضاً بالنسبة لإجمالي إيراد المصرف الإسلامي، وإضافةً إلى ذلك نسبة إيراد صيغة الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك وإجمالي إيراد المصرف كما سيتم توضيحه تالياً.

جدول 1 جدول مقارنة يبين نسبة تمويل كل صيغة بالنسبة إلى إجمالي التمويلات المباشرة في المصارف الإسلامية في فلسطين ⁽¹⁾									
م	البيان	2010		2011		2012		2013	
		الفلسطيني %	العربي %	الفلسطيني %	العربي %	الفلسطيني %	العربي %	الفلسطيني %	العربي %
1	مراوحة للأمر بالشراء	96.89	77.33	96.65	87.42	96.68	89.32	97.38	89.80
2	إجارة منتهية بالتملك	2.13	4.87	2.56	2.97	2.68	3.06	2.21	4.20
3	حسابات مكشوفة	0.67	0.44	0.52	0.31	0.40	0.32	0.25	0.51
4	استصناع	0.29	5.97	0.21	3.11	0.23	1.85	0.15	1.33
5	قرض حسن	0.02	-	0.06	-	0.01	-	0.01	-
6	مضاربة	-	11.39	-	6.19	-	5.45	-	4.16

المصدر: التقارير السنوية للبنك الإسلامي العربي والبنك الإسلامي الفلسطيني (2010-2013)

¹ تم احتساب نسبة تمويل الصيغة = تمويل الصيغة / إجمالي التمويلات

جدول 2 المؤشرات المالية المقارنة للمصارف الإسلامية العاملة في فلسطين ⁽²⁾									
م	البيان	2010		2011		2012		2013	
		الفلسطيني %	العربي %	الفلسطيني %	العربي %	الفلسطيني %	العربي %	الفلسطيني %	العربي %
1	إيراد إجارة تشغيلية/إيراد البنك	0.21	2.27	0.17	2.10	0.16	1.75	0.13	1.54
2	إيراد إجارة منتهية بالتملك/إيراد التمويل والاستثمار	2.31	3.43	1.92	3.50	2.22	2.42	2.16	3.46
3	إيراد إجارة منتهية بالتملك/إيراد البنك	1.79	2.70	1.66	3.10	1.89	2.12	1.87	3.02
4	إيراد الإجارة التشغيلية والمنتھية بالتملك/إيراد البنك	2.00	4.97	1.83	5.20	2.05	3.87	2.00	4.56

² تم احتساب النسب بالشكل التالي/

- إيراد البنك = إيراد التمويل والاستثمار + إيراد أخرى + إيراد العمولات

- نسبة إيراد الإجارة التشغيلية/الإيراد الكلي = إيراد الإجارة التشغيلية (إيجار استثمارات عقارية + إيجار صناديق حديدية)/إيراد البنك.

مؤجراً، فإنها لا تشكل أهمية كبرى كصيغة المُرَابحة للأمر بالشراء والتي تشكل أكثر من 97% من إجمالي التمويلات المباشرة في البنك الإسلامي الفلسطيني، و حوالي 90% من التمويلات المباشرة في البنك الإسلامي العربي. كما يلاحظ أن إيرادات هذه الصيغة تتراوح من (2-5) % من إيراد البنوك الإسلامية مع ملاحظة أن

يلاحظ من جدول (1)، (2) أن صيغة الإجارة المنتهية بالتملك تعتبر ثاني أكبر صيغة في كل من البنك الإسلامي الفلسطيني والبنك الإسلامي العربي في التطبيق. وعلى الرغم من أهمية الإجارة المنتهية بالتملك وأثرها على عجلة التنمية الاقتصادية، وفوائدها الاقتصادية التي تعود على المصرف بصفته

الدَّرسَةُ التَّحْلِيلِيَّةُ:

تحليل شروط التعاقد التنفيذية لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك:

إن الدَّرسَةُ التَّحْلِيلِيَّةُ لشروط التَّعاقد التَّنْفِيزِيَّةِ الموجودة في عقد الإيجار المنتهي بالتمليك لكل من البنك الإسلامي الفلسطيني والبنك الإسلامي العربي أظهرت النقاط التالية:

أن هناك بعض الشُّروط الواردة في اتِّفَاقِيَّةِ العقد محل الدَّرسَةِ لكل من البنك الإسلامي الفلسطيني والبنك الإسلامي العربي تتعارض مع الضوابط الشرعية الموجودة في كل من قرار مجمع الفقه والمعيَّار الشرعي رقم (9) والتي تؤثر على سلامة التَّطْبِيقِ لصيغة الإجارة المنتهية بالتمليك وتتمثل بالآتي:

- **الشرط الثامن** في كل من عقد الإجارة المنتهية بالتمليك للبنك الإسلامي الفلسطيني والبنك الإسلامي العربي أشار إلى إلزام المستأجر باستكمال كافَّة الخدمات اللّازمة من مياه وكهرباء وصرف صحي إضافة إلى التَّراخيص اللّازمة لاستعمال المأجور.

يرى الباحثان أن تلك الأعمال المشار إليها في البند السَّابِق يُعْتَبَر من المصاريف الأساسيَّة وغير التَّشْغِيلِيَّة والتي تجعل العين المؤجرة صالحة للاستخدام (الانتفاع) وبالتالي من دونها لا يستطيع المستأجر الاستفادة من الأصل المؤجر وهذا مُخَالِف للضوابط الشرعيَّة حيث ورد في قرار مجمع الفقه الإسلامي صراحةً بأن نفقات الصِّيانة غير التَّشْغِيلِيَّة على المؤجر لا على المستأجر. كما أورد المعيار الشرعي في الفقرة (7/1/5) صراحةً بأنه لا يجوز أن يَشْتَرِط المؤجر على المستأجر الصِّيانة الأساسيَّة للعين التي يتوقَّف عليها بقاء المنفعة، ويجوزُ توكيل المؤجر للمستأجر بإجراءات الصِّيانة على حساب المؤجر. وعلى المستأجر الصِّيانة التَّشْغِيلِيَّة.

وإذا تمَّ النَّظَر إليها من زاوية أخرى يكون مصاريف استكمال كافَّة الخدمات اللّازمة من مياه وكهرباء وصرف صحي والتَّراخيص اللّازمة لاستعمال المأجور يُعْتَبَر أحد مراحل البيع، وإن كان كذلك فيكون هذا البند (الشرط) يشير بشكل ضمني إلى تداخل عقد الإجارة مع عقد البيع وهذا مُخَالِف للضوابط الشرعيَّة، فقد أورد مجمع الفقه في القرار محلَّ الدَّرسَةِ بأنه يجب تطبيق عقد

البنك الإسلامي العربي يقوم بعمليات الإجارة التَّشْغِيلِيَّة حيث نجد أن حوالي ثلث إيرادات الإجارة في البنك الإسلامي العربي من الإجارة التَّشْغِيلِيَّة وهذا بخلاف البنك الإسلامي الفلسطيني والذي يقوم بعمليات الإجارة التَّشْغِيلِيَّة بشكل ضئيل، وكما يتبيَّن أيضاً أن البنك الإسلامي العربي يعطي حصَّة أكبر لباقي الصِّغ الأخرى غير المربحة للأمر للشراء حوالي (10%) نجد نصيب صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك (4.2%) على عكس البنك الإسلامي الفلسطيني الذي يُعطي أقل من 3% من تمويلاته لباقي الصِّغ وتكون نصيب الإجارة المنتهية بالتمليك حوالي (2.2%).

ويعتقد الباحثان أن السَّبَب وراء اعتماد المصارف الإسلاميَّة على صيغة المُرَابحة هو ما تتميَّز بها من عوائدٍ عاليةٍ، وانخفاض مخاطرها، فضلاً عن أنها تُعْتَبَر تمويلات قصيرة الأجل على خلاف الإجارة المنتهية بالتمليك.

كما أن صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك هي صيغة ملائمة لعمل المصارف الإسلاميَّة حيث تُعْتَبَر من الصِّغ طويلة الأجل، وهذا ما أقره رئيس قسم التمويل في البنك الإسلامي الفلسطيني فرع غزة (1)، والذي يرى أن صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك هي صيغة هامة، تلائم عمل البنوك الإسلاميَّة إلَّا أنها تواجه معوقاتٍ وعقباتٍ عند تَطْبِيقها أهمُّها أن البنك الإسلامي الفلسطيني قد اشترط تسجيل العقار باسم البنك عند دائرة تسجيل الأراضي (الطَّابو) وذلك عندما قام البنك بتحديث سياسات التمويل فيها، الأمر الذي أدَّى إلى عزوف العملاء عن التَّعامل مع هذه الصِّغة، إضافةً إلى عدم استقرار الوضع السِّياسي الذي بدوره يؤثِّر على الوضع الاقتصادي والاجتماعي.

واتفق معه مراقب البنك الإسلامي العربي فرع خانيونس (2) بأن شرط التَّسْجِيل في دائرة الطَّابو يُعْتَبَر أحد الأسباب الرَّئِيسِيَّة التي أدَّت إلى عدم استخدام صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك في قطاع غزة، واقتصارها على مناطق الضَّفة الغربيَّة.

¹ مقابلة مع رئيس قسم التمويل في البنك الإسلامي الفلسطيني- فرع غزة الأستاذ محمد الطويل وذلك يوم الأربعاء الموافق 2013/5/21م.

² مقابلة مع مراقب البنك الإسلامي العربي- فرع خانيونس الأستاذ ضياء مسمح وذلك يوم الخميس الموافق 2013/5/22م.

أكدت إلى أن سلامة وصيانة العين المؤجرة هو من مسئولية المؤجر (المالك) وكما ورد في المعيار الشرعي في الفقرة (7/1/5) صراحة بأنه لا يجوز أن يشترط المؤجر على المستأجر الصيانة الأساسية للعين التي يتوقف عليها بقاء المنفعة، ويجوز توكيل المؤجر للمستأجر بإجراءات الصيانة على حساب المؤجر. وعلى المستأجر الصيانة التشغيلية.

- **الشرط الثاني عشر** من عقد إجارة البنك الإسلامي الفلسطيني **والشرط الثالث عشر** من عقد إجارة البنك الإسلامي العربي والتي تلزم المستأجر بدفع ما يترتب على المأجور من نفقات ورسوم وضرائب وغرامات سواء كانت مستحقة قانوناً على المالك أو على المستأجر، ولا يجوز الرجوع على المؤجر. ويخالف هذا الشرط الضوابط الشرعية ذات العلاقة كما ورد سابقاً في المعيار الشرعي في الفقرة (7/1/5) والفقرة (6/8).

وعليه فإن شروط التعاقد التنفيذية في البنوك الإسلامية في فلسطين تتضمن شروطاً تخالف الضوابط الشرعية التي تحكم عمل هذه الصيغة والتي ذكرت في المعيار الشرعي وقرار مجمع الفقه ذات العلاقة وهذا ما يجعل تطبيق معاملة الإجارة المنتهية بالتمليك غير سليمة.

تحليل القواعد العامة للمعالجة المحاسبية:

إن الدراسة التحليلية للمعالجة المحاسبية للإجارة المنتهية بالتمليك مقارنة بمعيار المحاسبة المالي رقم 8 تظهر النقاط التالية:

- إن إغلاق حساب استثمارات بغرض الإجارة بحساب العميل يخالف أحكام المعيار المحاسبي رقم 8، الذي يطالب المؤسسة المالية بضرورة الاعتراف بالموجودات المؤجرة في دفاتر المؤجر، حيث أن هذه العملية تدل على إسقاط البنك للموجودات من حساباته واكتفى بتسجيل المديونية، حيث نص المعيار المحاسبي في الفقرة 2/1/1/2/3 فرع (أ) بإثبات الموجودات المؤجرة تحت اسم "موجودات إجارة منتهية بالتمليك" وتقاس بقيمتها الدفترية.
- إن عملية احتساب قسط الإهلاك مخالف لما جاء في المعيار المحاسبي المالي رقم 8، وذلك لأن المعيار طلب من المؤسسة المالية في الفقرة 5/1/1/2/3 فرع (ب) باحتساب قسط

الإجارة طيلة فترة الإجارة وأحكام البيع عند تملك العين. كما أن المعيار الشرعي ذكر بشكل صريح في الفقرة (6/8) بأنه يجب تطبيق أحكام الإجارة على الإجارة المنتهية بالتمليك، ولا يصح مخالفتها بحجة أن العين اشترت بناءً 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 بالأقساط مع تأخر الملكية.

- **الشرط التاسع** الموجود في كل من عقد الإجارة المنتهية بالتمليك للبنك الإسلامي الفلسطيني والبنك الإسلامي العربي أشار إلى إلزام المستأجر بدفع الأجرة حتى لو ظهر في المأجور عيب أو عيوب تحول دون انتفاعه به أو الانقضاء من هذا الانتفاع.

ويرى الباحثان بأن هذا الشرط أيضاً مخالف للضوابط الشرعية حيث ورد في قرار مجمع الفقه صراحة بأن ضمان العين المؤجرة على المالك لا على المستأجر وبذلك يتحمل المؤجر ما يلحق بالعين من غير تلف ناشئ من تعدي المستأجر أو تفریطه، ولا يلزم المستأجر بشيء إذا فانتت المنفعة. كما ذكر المعيار الشرعي في الفقرة (5/1/5) بأنه لا يجوز للمؤجر أن يشترط براءته من عيوب العين المؤجرة التي تخل بالانتفاع، أو أن يشترط عدم مسئوليته عما يطرأ على العين من خلل يؤثر في المنفعة المقصودة من الإجارة سواء أكان بفعله أم بسبب خارج عن إرادته، كما ذكر عن المصاريف الأساسية في الفقرة (7/1/5) سابقة الذكر، وكما تم الإشارة في الفقرة (3/1/7) بأنه لا يجوز للمؤجر في حالة الهلاك الكلي للعين المؤجرة أن يشترط أداء بقية الأقساط وفي الفقرة (5/1/7) في حالة الهلاك الجزئي بأن المؤجر لا يستحق أجرة عن مدة التوقف عن الانتفاع إلا إذا عوضها (بالاتفاق مع المستأجر) بمثلها عقب انتهاء المدة المعينة.

- **الشرط العاشر** في كل من عقد الإجارة المنتهية بالتمليك للبنك الإسلامي الفلسطيني والبنك الإسلامي العربي الذي أشار إلى أن إلزام المستأجر بعمل الصيانة الدورية طيلة مدة الإجارة، وكلما طلب منه المؤجر.

يرى الباحثان أن هذا البند لم يميز بين المصاريف الأساسية والمصاريف التشغيلية، وبالتالي يتنافى هذا البند مع الضوابط التي

- تعتبر دفعات الإجارة بالنسبة للمؤجر إيراداً دورياً تُحمل على قائمة الدخل وهذا ما تم إقراره في كل من المصرفين في الإيضاح رقم 27 حيث أفصح البنك الإسلامي الفلسطيني ضمن بند (إيرادات أخرى) عن إيجارات صناديق حديدية بمبلغ 25,414 دولار أمريكي، إضافة إلى إيجارات استثمارات عقارية بمبلغ 5,290 دولار أمريكي، بينما البنك الإسلامي العربي قد أفصح ضمن نفس البند (إيرادات أخرى) عن إيجارات استثمارات عقارية بمبلغ 230,000 دولار أمريكي ويعتقد الباحثان أنه من الأفضل لو تم وضعها في قائمة الدخل بشكل مستقل تحت بند إيرادات إجارة.
 - تعتبر مصاريف الصيانة للأصل مصروفات إيراديّة تُحمل على قائمة الدخل للمؤجر للفترة المالية التي حدثت فيها. إلّا أنّ البنك لم يثبت أي مصاريف خاصّة بأصول الإجارة التشغيليّة كما لو أنه اكتفى بضمّها إلى مصاريف الصيانة لأصوله الأخرى. وذلك لأنّ كلّاً من البنك الإسلامي الفلسطيني والبنك الإسلامي العربي في الإيضاح رقم (2) في السياسات المحاسبية بأنّه يتمّ قيد مصاريف صيانة الموجودات المؤجرة في الفترة الماليّة التي تحدث فيها.
 - تقاس ذمم أقساط الإجارة بصافي القيمة النقدية المتوقّع تحصيلها، إلّا أنه لم يتم ذكر أي شيء بهذا الخصوص في كل من البنك الإسلامي الفلسطيني والبنك الإسلامي العربي.
- الإثبات المحاسبي لعمليات الإجارة التشغيليّة:**
- لقد أقرّ المعيار المحاسبي محلّ الدّراسة بأن يتم إثبات هذه الأصول تحت تسمية أصول مؤجرة وذلك لتمييزها عن بقيّة أصوله، إلّا أنّ هذا لم يحدث في كلا المصرفين.
- العرض والإفصاح المحاسبي لعمليات الإجارة التشغيليّة:**
- لقد أقرّ المعيار المحاسبي محلّ الدّراسة بأنّه يجب على المصرف بصفته مؤجراً أن يُفصح بالإيضاحات حول القوائم المالية عمّا يلي:
- إجمالي الموجودات المؤجرة مُبوبة حسب الفئات الرئيسيّة مطروحاً منها مُجمّع الإهلاك الخاص بها بتاريخ المركز المالي إلّا أنّ كلّاً من البنك الإسلامي الفلسطيني والبنك الإسلامي العربي لم يقرأ بذلك.
- الإهلاك بنفس سياسة الإهلاك التي ينتهجها المؤجر لاحتساب قسط إهلاك أصوله مع مراعاة عدم حسم أي قيمة متبقية للموجودات عند تحديد قيمة الإهلاك حيث أنّ إجارة الموجودات المنتهية بالتمليك عن طريق الهبة، إلّا أنّ البنك الإسلامي الفلسطيني قد اعتبر أنّ قسط الإهلاك يتم اقتسامه من قسط الإجارة، فضلاً عن كونه قيد نظامي وذلك لعدم اعترافه بموجودات الإجارة في دفاتر البنك الإسلامي الفلسطيني.
- إنّ البنك الإسلامي الفلسطيني لا يعترف بموجودات الإجارة المنتهية بالتمليك، إنّما يقبدها على شكل حساب نظامي.
 - كما نستنتج من شروط التعاقد بأن مصاريف الصيانة يتحملها المستأجر، كما أنّ البنك الإسلامي لا يضمن العيوب بالتالي فهو غير مسؤول عنها، إضافة لعدم دفع البنك الإسلامي للضرائب والرسوم وإلزام المستأجر بدفعها حتى لو كانت مستحقة قانوناً على المؤجر أو المستأجر.
- مما سبق يمكن القول أنّ هذه العملية في حقيقتها هي عبارة عن عملية بيع بالتقسيط مع تأخر الملكية لحين دفع جميع الأقساط المستحقة، ولا تعبر عن صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك من حيث الضوابط التي تحكمها، ومن حيث المعالجة المحاسبية المقررة في المعيار المحاسبي رقم (8) الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك. وعليه فإنّ المصارف الإسلامية في فلسطين لا تطبق المعيار المحاسبي رقم (8) - الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك.
- دراسة تحليلية للقوائم المالية:**
- المصرف الإسلامي بصفته مؤجراً (الإجارة التشغيليّة):**
- القياس المحاسبي لعمليات الإجارة التشغيليّة:**
- تُقاس الموجودات المقتنية بغرض الإجارة التشغيليّة بالتكلفة التاريخيّة مضافاً إليها أي نفقات ضروريّة لجعلها صالحة للاستخدام، وقد أقرّ كلّاً من المصرفين (الإسلامي العربي والإسلامي الفلسطيني) ذلك في الإيضاح رقم 2 لكل منهما والتي تشرح أهم السياسات المحاسبية. كما أنّهما اتفقا على أنّ الاستثمارات العقارية هي عبارة عن موجودات مُحْتَظ بها لغرض الإجارة أو الزيادة في قيمتها أو كليهما.

- تطبق المصارف الإسلامية العاملة في فلسطين الإجراءات والقواعد المتعلقة بعقد الإجارة التشغيلية بصفته مستأجراً الواردة في المعيار المحاسبي المالي (الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك).

- لا تطبق المصارف الإسلامية العاملة في فلسطين الإجراءات والقواعد المتعلقة بمتطلبات الإفصاح في حالة الإجارة التشغيلية بصفة المصرف (مؤجراً أو مستأجراً) الواردة في المعيار المحاسبي المالي (الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك).

المصرف الإسلامي بصفته مؤجراً (الإجارة المنتهية بالتمليك):

يقوم كلٌّ من البنك الإسلامي الفلسطيني والبنك الإسلامي العربي بالتمويل على أساس الإجارة المنتهية بالتمليك بصفته مؤجراً فقط، حيث تم إظهار وعرض المعلومات المتعلقة بعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك ضمن الإفصاحات حول القوائم المالية للسنة المالية المنتهية في 2013/12/31م، والتي تمثلت كما يلي:

1. تقاس الموجودات المقتنية بغرض الإجارة عند اقتنائها بالتكلفة التاريخية شاملة النفقات المباشرة لها لجعلها صالحة للاستخدام ويتم إدراجها بعد تنزيل الأرباح المعلقة ومخصص تندي التموليات، وتوزع إيرادات الإجارة بما يتناسب مع الفترات المالية التي يشملها عقد الإجارة، ويتم قيد مصاريف صيانة الموجودات المؤجرة في الفترة المالية التي تحدث بها، وتم الإفصاح عنها ضمن إيضاح رقم 2.

2. تم إظهار إيرادات إجارة منتهية بالتمليك في الإيضاح رقم 24 ضمن بند إيرادات التمويل والاستثمار وذلك في البنك الإسلامي الفلسطيني، وأمّا في البنك الإسلامي العربي فقد أفصح عنها في الإيضاح رقم 22 وذلك ضمن إيرادات التمويل والاستثمار.

3. كما أفصح البنك الإسلامي الفلسطيني في الإيضاح رقم 5 ضمن بند تمويلات مباشرة عن إجارة منتهية بالتمليك مبلغ 5,984,860 دولار أمريكي، إلّا أن البنك الإسلامي العربي أفصح عنها ضمن بند تمويلات ائتمانية مباشرة مبلغ 8,064,230 دولار أمريكي.

- إجمالي أقساط الإجارة المستقبلية المدينة (ذمم أقساط الإجارة) إلّا أن البنك الإسلامي الفلسطيني والبنك الإسلامي العربي لم يقرأ بذلك أيضاً.

المصرف الإسلامي بصفته مستأجراً (الإجارة التشغيلية):

• القياس والإثبات المحاسبي لعمليات الإجارة التشغيلية: تُعتبر دفعات الإجارة بالنسبة للمستأجر مصروفاً دورياً تُحمل على قائمة الدخل للفترة المالية التي تخصها خلال مدة الإجارة، وهذا ما أقره كل من البنك الإسلامي الفلسطيني في الإيضاح رقم 29 (مصاريف أخرى) عن مصروفات إيجارات بمبلغ 483,724 دولار أمريكي، كما أقره البنك الإسلامي العربي في الإيضاح رقم 29 (مصاريف أخرى) عن مصروفات إيجارات بمبلغ 518,365 دولار أمريكي ويرى الباحثان أنه كان من الأفضل لو تمّ وضعها بشكل مستقل تحت بند مصاريف إجارة.

• العرض والإفصاح لعمليات الإجارة التشغيلية:

أقرّ المعيار محل الدراسة على البنك بصفته مستأجراً بأن يُفصح في القوائم المالية عن إجمالي أقساط الإجارة المستقبلية الدائنة (التزامات أقساط الإجارة)، إلّا أن البنك الإسلامي الفلسطيني والبنك الإسلامي العربي لم يفعل ذلك أيضاً.

وعليه فإن البنك الإسلامي الفلسطيني والبنك الإسلامي العربي بصفتهما مؤجراً قد طبقا إجراءات وقواعد القياس والإثبات المحاسبي لعمليات الإجارة التشغيلية بشكل صحيح، إلّا أنهما لم يطبقا عملية العرض والإفصاح المحاسبي لعمليات الإجارة التشغيلية.

أمّا بصفته مستأجراً فقد طبق كلٌّ من البنك الإسلامي الفلسطيني والبنك الإسلامي العربي إجراءات وقواعد القياس والإثبات المحاسبي، إلّا أنهما لم يطبقا الإجراءات والقواعد المتعلقة بالعرض والإفصاح لعمليات الإجارة التشغيلية بصفته مستأجراً.

مما سبق يستنتج الباحثان الآتي:

- لا تطبق المصارف الإسلامية العاملة في فلسطين الإجراءات والقواعد المتعلقة بعقد الإجارة التشغيلية بصفته مؤجراً الواردة في المعيار المحاسبي المالي (الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك).

القياس المحاسبي لعمليات الإجارة المنتهية بالتملك:

لقد أقر المعيار المحاسبي المالي محل الدراسة الآتي:

- تقاس الموجودات المقتنية بغرض الإجارة المنتهية بالتملك بالتكلفة التاريخية مضافاً إليها أي نفقات ضرورية لجعلها صالحة للاستعمال، وهو ما أقره كل من البنك الإسلامي الفلسطيني والبنك الإسلامي العربي في الإيضاح رقم 2 لكل منهما.
- يتم إهلاك هذه الموجودات في دفاتر المؤجر وفق سياسة الإهلاك التي يتبعها البنك، إلا أن البنك الإسلامي الفلسطيني والبنك الإسلامي العربي لم يفعل ذلك.
- تعتبر دفعات الإجارة بالنسبة للمؤجر إيراداً دورياً وهو ما تم إقراره في الإيضاح رقم 2، واليضاح رقم 24 ضمن بند إيرادات التمويل والاستثمار بمبلغ 449280 دولار أمريكي في البنك الإسلامي الفلسطيني، أما في البنك الإسلامي العربي فقد أقره في الإيضاح رقم 2 واليضاح رقم 22 والذي ظهر بمبلغ 450373 دولار أمريكي، ويعتقد الباحثان أنه من الأفضل لو تم إظهارها في قائمة الدخل بشكل مستقل تحت بند إيرادات إجارة منتهية بالتملك.
- تعتبر مصاريف الصيانة للأصل المؤجر مصروفات إيرادية تُحمل على قائمة الدخل وهذا ما أقره كل من البنك الإسلامي الفلسطيني والبنك الإسلامي العربي في الإيضاح رقم 2، إلا أنها لم تظهر في قائمة الدخل ويعتقد الباحثان أن المصرف الإسلامي لا يقوم بعمليات صيانة للأصول المؤجرة إجارة منتهية بالتملك، بل يتحملها المستأجر ضمن شروط التنفيذ التعاقدية كما تم توضيحه عند تحليل شروط التعاقد التنفيذية السابقة الذكر.

الإثبات المحاسبي لعمليات الإجارة المنتهية بالتملك:

لقد أقر المعيار المحاسبي المالي رقم 8 بهذا الخصوص بأن يتم إثبات هذه الأصول باسم أصول (موجودات) منتهية بالتملك وذلك لتمييزها عن بقية أصوله، وهذا لم يتم إقراره في كل من البنك الإسلامي الفلسطيني والبنك الإسلامي العربي. ويعتقد الباحثان بأن البنوك الإسلامية في فلسطين لا تعترف بالموجودات

المؤجرة إجارة منتهية بالتملك في قوائمها المالية، وهذا عكس ما أقره المعيار المحاسبي.

العرض والإفصاح المحاسبي لعمليات الإجارة المنتهية بالتملك:

لقد أقر المعيار المحاسبي المالي بهذا الخصوص مطلباً وحيداً وهو يجب على المصرف بصفته مؤجراً أن يفصح في الإيضاحات في القوائم المالية عن إجمالي موجودات الإجارة المنتهية بالتملك مبوبة حسب الفئات الرئيسية مطروحاً منها مجمّع الإهلاك الخاص بها وهو ما لم يفعله كل من البنك الإسلامي الفلسطيني والبنك الإسلامي العربي.

وعليه فإن البنك الإسلامي الفلسطيني والبنك الإسلامي العربي بصفتها مؤجراً قد طبقاً إجراءات وقواعد القياس والإثبات المحاسبي لعمليات الإجارة المنتهية بالتملك بشكل جزئي، إلا أنهما لم يطبقاً الإجراءات والقواعد المتعلقة بمتطلبات العرض والإفصاح لعمليات الإجارة المنتهية بالتملك بصفته مؤجراً.

مما سبق يخلص الباحثان إلى الآتي:

- لا تطبق المصارف الإسلامية العاملة في فلسطين الإجراءات والقواعد المتعلقة بعقد الإجارة المنتهية بالتملك بصفة المصرف مؤجراً الواردة في المعيار المحاسبي المالي (الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك).
- لا تطبق المصارف الإسلامية العاملة في فلسطين الإجراءات والقواعد المتعلقة بمتطلبات الإفصاح في حالة الإجارة المنتهية بالتملك بصفة المصرف مؤجراً الواردة في المعيار المحاسبي المالي (الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك).
- لا تقوم المصارف الإسلامية في فلسطين بعمليات الإجارة المنتهية بالتملك بصفة المصرف مستأجراً.
- وعليه فإن المصارف الإسلامية العاملة في فلسطين لا تطبق المعيار المحاسبي المالي رقم (8) الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك.

النتائج:

في ضوء الدراسات التحليلية والمراجعات الأدبية يمكن تلخيص النتائج الآتية:

1. لم يتطرق المعيار المحاسبي المالي لمعالجة مصروف الضرائب والتأمين للأصول المؤجرة إجارة تشغيلية كانت أم منتهية بالتمليك.
2. إن صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك تُعتبر ثاني أكبر صيغة من حيث التمويل في المصارف الإسلامية في فلسطين إلا أنها لا تشكل أهمية كبرى.
3. هناك معوقات أدت إلى عزوف العملاء عن استخدام صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك خاصة في قطاع غزة.
4. إن حقيقة صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك التي تقوم بها البنوك الإسلامية في فلسطين هي عملية بيع بالتقسيط مع تأخر الملكية.
5. إن المصارف الإسلامية في فلسطين تطبق صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك بشكل غير سليم، وذلك لوجود شروط في عقد الإجارة لا تتوافق مع الضوابط الشرعية التي تحكم هذه العملية، كما أن المعالجة المحاسبية لا تتوافق مع المعالجة المحاسبية للمعيار المحاسبي رقم (8)، والذي أدى بدوره إلى عدم توافق إجراءات وقواعد القياس والإثبات المحاسبي بالإضافة إلى متطلبات الإفصاح في القوائم المالية مع إجراءات وقواعد القياس والإثبات المحاسبي ومتطلبات الإفصاح في المعيار المحاسبي المالي رقم (8) الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك.
6. لا تطبق المصارف الإسلامية العاملة في فلسطين الإجراءات والقواعد المتعلقة بعقد الإجارة المنتهية بالتمليك بصفة المصرف مؤجراً الواردة في المعيار المحاسبي المالي (الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك).
7. لا تطبق المصارف الإسلامية العاملة في فلسطين الإجراءات والقواعد المتعلقة بمتطلبات الإفصاح في حالة الإجارة المنتهية بالتمليك بصفة المصرف مؤجراً الواردة في المعيار المحاسبي المالي (الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك).

8. لا تقوم المصارف الإسلامية في فلسطين بعمليات الإجارة المنتهية بالتمليك بصفة المصرف مستأجراً.
9. لا تطبق المصارف الإسلامية العاملة في فلسطين الإجراءات والقواعد المتعلقة بعقد الإجارة التشغيلية بصفته مؤجراً الواردة في المعيار المحاسبي المالي رقم (8).
10. تطبق المصارف الإسلامية العاملة في فلسطين الإجراءات والقواعد المتعلقة بعقد الإجارة التشغيلية بصفته مستأجراً الواردة في المعيار المحاسبي المالي رقم (8).
11. لا تطبق المصارف الإسلامية العاملة في فلسطين الإجراءات والقواعد المتعلقة بمتطلبات الإفصاح في حالة الإجارة التشغيلية بصفة المصرف (مؤجراً أو مستأجراً) الواردة في المعيار المحاسبي المالي رقم (8).

التوصيات:

- نشر الوعي بصيغ الاستثمار والتمويل الإسلامي وتشجيع المصارف على اعتمادها وعدم الاكتفاء بالمرابحة.
- ضرورة تطبيق المصارف الإسلامية العاملة في فلسطين للمعيار المحاسبي المالي رقم (8) من كافة جوانبه من قياس وإثبات وعرض وإفصاح.
- ضرورة تطبيق صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك بشكل سليم يتوافق مع الضوابط التي تحكم هذه العملية، كما يتوافق مع المعالجة المحاسبية للمعيار المحاسبي المالي رقم (8).
- يوصي الباحثان هيئة الرقابة الشرعية في المصارف الإسلامية العاملة في فلسطين بإعادة النظر في الشروط التنفيذية في عقد الإجارة المنتهية بالتمليك.
- ضرورة استعمال كافة الصيغ التمويلية وعدم الانحصار في صيغة المرابحة وذلك لدفع عجلة التنمية الاقتصادية في فلسطين.
- ضرورة إبداء المصارف الإسلامية المرونة الكافية لإنجاح تطبيق الصيغ الأخرى خاصة الإجارة المنتهية بالتمليك، ومحاولة التكيف باستخدام إجراءات بديلة تتلائم مع واقع المجتمع الفلسطيني.

المراجع:

- رقم (8) المعدل. دراسة تطبيقية في عينة من المؤسسات المالية الإسلامية العاملة في الأردن، مجلة دراسات محاسبية ومالية-جامعة بغداد، م(2)، (2007) 41-74.
- المغربي، محمد الفاتح، الإجارة المنتهية بالتمليك بين النظرية والتطبيق. المؤتمر العلمي الثاني بعنوان الخدمات المصرفية الإسلامية بين النظرية والتطبيق، عجلون، الأردن (2013).
- مكرم، محمد صلاح، الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك وفق المعيار المحاسبي الإسلامي رقم (8) بالمقارنة مع المعيار المحاسبي الدولي رقم (17)- دراسة تطبيقية على المصارف الإسلامية، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة حلب، سوريا (2010).
- الميداني، أيمن عزت محمد، الإدارة التمويلية في الشركات. مكتبة العبيكان (1999).
- الهاجري، أحمد محمد شلوان، مدى تطبيق معيار المحاسبة الإسلامي رقم (8) المعدل (الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك) في المؤسسات المالية الإسلامية الكويتية، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة آل البيت، المفرق، الأردن (2009).
- معايير المحاسبة والمراجعة والضوابط للمؤسسات المالية الإسلامية: هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المنامة، البحرين (2007).
- المعايير الشرعية: هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، المنامة، البحرين (2010).

- التقرير السنوي للأعوام 2010، 2011، 2012، 2013: البنك الإسلامي العربي. فلسطين.
- التقرير السنوي للأعوام 2010، 2011، 2012، 2013: البنك الإسلامي الفلسطيني، فلسطين.
- الحافي، خالد بن عبدالله، الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك في ضوء الفقه الإسلامي. الطبعة الثانية، الرياض (2001).
- سمحان، حسين محمد، مبارك، موسى عمر، محاسبة المصارف الإسلامية في ضوء المعايير الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة والضوابط للمؤسسات المالية الإسلامية. الطبعة الثانية، دار المسيرة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن (2011).
- شبير، محمد عثمان، المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي. الطبعة السادسة، دار النفائس للنشر والتوزيع، الأردن (2007).
- شتا، على أبو الفتح أحمد، المحاسبة عن عقود الإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية: من منظور إسلامي. البنك الإسلامي للتنمية، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب، جدة، السعودية (2003).
- شحاتة، حسين، الأسس والمعالجات المحاسبية للإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك كم تقوم بها المصارف الإسلامية. سلسلة بحوث ودراسات في الفكر الاقتصادي الإسلامي (2000)، <http://www.darelmashora.com>.
- عجم، عبد الكريم، المقاصد الشرعية من عقد الإجارة المنتهية بالتمليك، رسالة ماجستير غير منشورة، الأكاديمية العربية للعلوم المالية والمصرفية، دمشق، سوريا (2008).
- المطارنة، غسان فلاح، مدى التزام البنوك الإسلامية الأردنية بتطبيق معيار المحاسبة الإسلامي رقم 8 (المعدل) الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك. مجلة جامعة تشرين للبحوث والدراسات العلمية-سلسلة العلوم الاقتصادية والقانونية، 33(6)، (2011) 45-63.
- المعموري، محمد ثجيل، المعالجة المحاسبية لعقود الإجارة المنتهية بالتمليك لدى المؤجر وفق معيار المحاسبة الإسلامي