

# تعزيز النظام المحاسبي الموحد بمعاملات البيع الإيجاري لزيادة حماية مبيعات التسييط "إطار مقترح"

أ.م.د. سلمان حسين عبد الله / كلية الإدارة والاقتصاد / جامعة بغداد  
الباحث / محمد زهير مجيد

تاريخ التقديم: 2017/1/12  
تاريخ القبول: 2017/3/16

## المستخلص:

نظرا لحجم التعامل الكبير في الوقت الحاضر بمعاملات البيع بالتسييط في المنتجات المعمرة وخاصة العقارات، ونظرا للخصوصية التي تتمتع بها العقارات من بين المنتجات الأخرى بسبب قيمتها الكبيرة وطول فترة السداد مما يؤدي إلى مخاطرة عدم السداد من قبل المشتري بسبب احتمال تغيير المستوى الانتمائي له وخاصة ان اغلب زبائن هذا النوع من المعاملات هم من اصحاب الدخل المحدود، لذا فقد تم اقتراح استخدام معاملات اخرى في التعامل للعقارات بدلا من معاملات البيع بالتسييط وهي معاملات البيع الإيجاري بسبب الحماية التي توفرها هذه المعاملات للبايع التي سيتم ذكرها لاحقا، لذا يقترح تعزيز النظام المحاسبي الموحد العراقي بها، بإضافة قواعد قياس وحسابات خاصة يمكن تطبيقها بشكل موحد في الشركات العراقية للقطاعين العام والخاص العاملة بتجارة العقارات بالتسييط، بما يجعل من هذا النظام أكثر قدرة على توفير المعلومات المحاسبية والحماية الى البايع، لان النظام المحاسبي المطبق في هذه الوحدات لا يغطي جميع انواع المعاملات ومنها معاملات البيع بالتسييط والإيجاري لخدمة الوحدات الاقتصادية العراقية.

**المصطلحات الرئيسية للبحث:** النظام المحاسبي الموحد، البيع الإيجاري، عقد البيع الإيجاري.



مجلة العلوم  
الاقتصادية والإدارية  
العدد 99 المجلد 23  
الصفحات 427-440

\*البحث مستل من رسالة ماجستير.



## تعزيز النظام المحاسبي الموحد بمعاملات البيع الإيجاري لزيادة حماية مبيعات التسييط "إطار مقترح"

### الجانب النظري / منهجية البحث

#### مشكلة البحث

اتجهت الشركات العراقية في الآونة الأخيرة الى نظام البيع بالتقسيط لزيادة ايراداتها ومن ثم ارباحها وخاصة في الشركات العقارية وتجارة السيارات ولكن واجهت هذه الشركات العديد من المشاكل ومنها عدم قدرة البائع على منع المشتري من التصرف في السلعة المباعة له مما جعل البعض يستغل هذا الاسلوب في البيع، ويقوم بالتصرف في السلعة بأقل ثمن في السوق بعد شرائها بمدة وجيزة بقصد الحصول على سيولة نقدية وأوجد ذلك مشاكل كثيرة منها معاناة شركات البيع بالتقسيط في صعوبة تحصيل حقوقها وتنفيذ الأحكام الصادرة لها ضد المتخلفين عن السداد، ذلك لانه بعد قيام المشتري بالتصرف في السلعة المشتراة بالتقسيط لا يوجد شيء يمكن استرجاعه بدل المبالغ التي لم تحصل من المشتري، لذلك ونتيجة لما أفرزه اسلوب البيع بالتقسيط من إشكالات نشأ أسلوب البيع الإيجاري أو الايجار المنتهي بالتمليك، حيث لجأ اليه البائعون لزيادة الحماية له بالاتفاق مع المشتري على تسمية العقد ايجارا يشترط فيه دفع مبالغ الاقساط في شكل أجره مقابل استعمال او انتفاع بالمنقول مع الاتفاق على ان يصبح مالكا له بعد دفع آخر قسط من الاقساط المتفق عليها. وعليه تكمن مشكلة البحث في التساؤل الآتي :

• هل نظام البيع الإيجاري يحقق حماية أكثر للبائع من نظام البيع بالتقسيط والتزام المشتري بسداد ما بذمته من أقساط دون تأخير؟

#### هدف البحث

يهدف البحث الى تعزيز الإبلاغ المالي للنظام المحاسبي الموحد العراقي بتضمينه قواعد إجرائية وحسابات خاصة بمعاملات البيع الإيجاري ليتمكن محاسبي الشركات التي تتبع نظام البيع بالتقسيط من استخدامها كنظام بديل بفضل الحماية التي يحققها هذا النظام الى البائع.

#### فرضية البحث

ينطلق البحث من فرضية مفادها ان تطبيق إطار محاسبي مقترح لمعاملات البيع الإيجاري يعزز من جودة الإبلاغ المالي من خلال تطبيق المعايير ذات الصلة.

#### أهم الدراسات السابقة

(محمد)

وهو بحث بعنوان (أسس القياس المحاسبي لعقود الايجار وفق المعايير الإسلامية والدولية والأمريكية). وبعد استخدام الاسلوب التحليلي في البحث للتوصل الى النتائج المطلوبة أشارت الدراسة الى يجب الفصل بين عقد الايجار التمويلي وتطبيقاته وعقد الايجار المنتهي بالتمليك وكذلك يجب تطبيق عقود الايجار وفق ما ورد في المعيار المحاسبي الأمريكي رقم 13 والمعيار الدولي رقم 17. وتوصلت الدراسة الى على الرغم من وضع أسس ومعايير محددة يتم الاعتماد عليها في تصنيف وتقسيمات عقود الإيجار، إلا أن عدم وضوحها خاصة فيما يتعلق برسملة الأصول المستأجرة من خلال نوع وطبيعة الأصل موضوع الإيجار هل هو أصل ثابت أم منتج أم غير ذلك والمدى الزمني لفترة العقد هل هو مدى متوسط أم قصير أم طويل الأجل، إضافة لسماح بعض بنود تلك المعايير لقضية التقدير الشخصي وعلى الرغم من اتفاق واختلاف المعيارين موضوع الدراسة في بعض البنود المختلفة إلا أن الممارسة التطبيقية كما ورد في الدراسة أحدثت تبايناً واضحاً في القياس المحاسبي يختلف بحسب ما يتم الاتفاق عليه في شروط العقد المستأجر والمؤجر.



## تعزيز النظام المحاسبي الموحد بمعاملات البيع الإيجاري لزيادة حماية مبيعات التقسيط "إطار مقترح"

(المعموري 2006)

وهو بحث بعنوان (المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار الرأسمالية لدى المؤجر بين النظرية والتطبيق). بعد استخدام الطريقة التحليلية للتوصل الى النتائج المطلوبة من البحث اشارت الدراسة الى ان هناك عدم فصل بين عقود الإيجار التمويلية والبيعية في الشركات الاردنية وعدم دقة الجوانب التفصيلية للمعالجات المحاسبية لعقود الإيجار التمويلية. وتوصلت الدراسة الى ان المعيار المحاسبي الدولي رقم 17 المعدل يلزم المؤجرين بتصنيف عقد الإيجار الرأسمالي الى عقود ايجار تمويلية او بيعية. تختلف المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار المنتهية بالتمليك باختلاف تصنيفها إلى عقود تحويلات أو بيعية. وإن الشركة عينة البث تعد كافة عقود الإيجار طويلة الأجل عقوداً تمويلية ولا تملك فكرة عن المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار البيعية.

(محمد علي 2009)

وهو بحث في المحاسبة القانونية بعنوان (المحاسبة عن عقود الإيجار طويل الأجل) بحث تطبيقي في الشركة العامة للسمنت العراقية (معملي سميت كركوك والقائم).

1. تشير نتائج الدراسة الى أن المعياران الدولي (17) والأمريكي (13) يتفقان بوجود التمييز بين موجودات الشركة الثابتة التي تقوم باستخدامها وتلك التي تقوم بتأجيرها لفترات طويلة الأجل حيث تظهر الموجودات الثابتة المؤجرة (باسم المعامل أو الخطوط الانتاجية المؤجرة) بمعزل عن الموجودات الثابتة المستخدمة في قائمة المركز المالي للشركة وكشف الموجودات الثابتة كما يتم تنزيل قيمة مخصص الاندثار للموجودات المؤجرة من قيمتها الاصلية كما هو متبع في الموجودات المستخدمة من قبل الشركة، فيما انفرد المعيار الأمريكي بوجود التمييز بين الإيرادات والمصروفات الخاصة بالموجودات المؤجرة وبين الإيرادات والمصروفات الأخرى التي تحققها الشركة عندما تبلغ نتائج عمليات التأجير قدراً هاماً له أثراً ملحوظاً على الدخل السنوي للمؤجر. وقد اعتمد البحث المنهج التحليلي الوصفي فضلاً عن الاستعانة بالتقارير المالية والسجلات المحاسبية للشركة العامة للسمنت العراقية لإنجازه. وقد توصلت الدراسة الى ان النظام المحاسبي الموحد قد عامل كل اتفاقيات التأجير التي تبرمها الوحدات الاقتصادية كعقود أيجار تشغيلية ولم يتم التطرق إلى المعالجة المحاسبية لعقد الإيجار التمويلي أو البيعي. كما وقد توصلت الدراسة الى أن المعالجة القانونية في العراق اقتصر على عقود الإيجار التشغيلية أيضاً فضلاً عن عقود الإيجار الاعتيادية ولم تتطرق هي الأخرى الى الإيجار التمويلي او الاستثماري او البيعي. وقد أوصت الدراسة بالتوسع باستخدام نطاق عقود الإيجار في السوق العراقية بوصفها وسيلة تمويل بديلة تؤمن الكفاءة والمرونة وتتمتع بالعديد من المميزات التي من شأنها أن تخدم معظم الوحدات الاقتصادية التي تعاني من عجز في السيولة ومصادر التمويل وتطوير المعلومات الفنية لمتخذي قرارات الاستثمار بعقود الإيجار وأنواعها وكيفية تحديد نوع العقد وفقاً لمقتضيات التطور الاقتصادي والظروف المحيطة بالشركة من النواحي الاقتصادية والمالية. وكذلك أن الإفصاح يكون عن الالتزامات المتعلقة بعقود التأجير التي تنقل حق استخدام الأصل فحسب ومن الممكن ان يتضمن جداول منفصلة أو ملاحظات على القوائم المالية أما عقود التأجير التي تؤدي إلى خلق حقوق جوهريّة على الأصول المستأجرة فيجب رسمتها لأنها تمثل في حقيقتها عمليات شراء لهذه الأصول، لضمان تعبير البيانات المالية عن حقيقة المركز المالي للشركة بصدق وعدالة.

وتتميز الدراسة الحالية عن سابقتها بعمل إطار مقترح للبيع الإيجاري الذي هو الإيجار الاستثماري بنوعيه التمويلي والبيعي من حيث مرحلة ومرحلة اعداد الدليل المحاسبي وعملية القياس والإبلاغ.



## تعزيز النظام المحاسبي الموحد بمعاملات البيع الإيجاري لزيادة حماية مبيعات التقسيط "إطار مقترح"

### نشأة النظام المحاسبي الموحد

إن أول ظهور للنظام المحاسبي الموحد في فرنسا سنة (١٩٤٦)، إذ شكلت لجنة في وزارة الاقتصاد الوطني لوضع نظام محاسبي موحد ينسجم مع متطلبات المشروعات التجارية ووضع الاقتراحات وكيفية تطبيقها في المشروعات العامة والخاصة والمختلطة، وبعد ذلك تكونت في بريطانيا سنة (١٩٥٤) هيئة من المحاسبين القانونيين والمجمع القومي للأبحاث الاقتصادية، لغرض توحيد المصطلحات الفنية التي تستخدم لأغراض المحاسبة واعتبار ذلك أساساً ليطبق في القطاعين العام والخاص بهدف استخراج حسابات ختامية موحدة وتصوير المركز المالي الموحد، وقد كان أول ظهور للنظام المحاسبي الموحد عربياً في مصر سنة (١٩٥٠) بصدر (القانون رقم ١٥٦ لسنة ١٩٥٠) وهو قانون الأشراف على هيئات التأمين الذي فرض وجود دفاتر معينة وحسابات موحدة، وبعد ذلك طبق في سوريا، إذ كان أول استخدام للنظام المحاسبي الموحد بموجب المرسوم التنظيمي رقم ١٩/١٩٧٤) ومن ثم عدل بالمرسوم رقم ٢٨٧ ت عام (١٩٧٨)، حيث نصت المادة الأولى منه على تطبيق النظام المحاسبي الموحد على المؤسسات العامة والشركات العامة والمنشآت الخاضعة لأحكام المرسوم ١٩ لسنة (١٩٧٤) باستثناء المصارف وصندوق توفير البريد وشركات الضمان ومؤسسات التأمين والمعاشات ومؤسسة التأمينات الاجتماعية، أما في العراق ففي سنة (١٩٧١) تم تطبيق النظام المحاسبي الموحد على المؤسسات العامة للغزل والنسيج وسنة (١٩٧٢) ألزم بتطبيقه على كافة المشاريع الإنتاجية، وفي سنة (١٩٧٣) طبق على مستوى وزارة الصناعة، وسنة (١٩٧٧) صدر قرار بتطبيقه على وزارة الزراعة والإصلاح الزراعي، وعمم أخيراً على كافة المشاريع الاقتصادية. (ابو نائلة، 2014: 54)

### تطور المعاملات الاقتصادية في العراق: نظرة عن قرب

ظهرت معاملات البيع بالتقسيط نتيجة ظهور اقتصاديات الإنتاج الكبير مما أدى إلى الاعتماد بشكل واسع من قبل الشركات على نظام البيع الآجل ولكن هذا النوع من المعاملات عجز عن الوفاء بمتطلبات السوق نتيجة لضخامة الإنتاج والتطور الصناعي الرهيب ونتيجة لتدني مستويات الدخل وارتفاع أسعار المنتجات فكان هناك ظهور لعجز السوق عن تصريف ما به من إنتاج فتم ابتكار نظام البيع بالتقسيط كأحد أشكال البيع الآجل. <http://www.accdiscussion.com/t1268> أما في العراق خصوصاً يعتقد الباحث ان تدني دخول الأفراد وقلة حجم السيولة المتاحة للاستهلاك ادت الى ظهور ما يعرف بالندرة الشرائية وتوجه الافراد الى خيارات الاستثمارات التي دفعت الافراد للادخار مثلاً بفوائد عالية والاحتفاظ برصيد نقدي معقول للعيش اليومي، علاوة على أن التوسع في الخدمات المصرفية وزيادة أرباحها مقارنة بباقي الوحدات الاقتصادية أدى الى توجه الافراد للاستثمار في النشاط المصرفي بشكل واسع مما انعكس على ضعف القطاعات الاقتصادية الأخرى.

ومن خلال الاطلاع على الواقع الاقتصادي في العراق يتبين للباحث ان هناك مجموعة من العوامل متجمعة أفرزت ظهور معاملات البيع الأيجاري، وأحد الأسباب المهمة في ظهورها هو الانتشار الواسع والكبير لمبيعات التقسيط التي اخذت حيزاً كبيراً في المعاملات التجارية، والمشاكل المحاسبية والقانونية المرتبطة بها إذ "بسبب عدم قدرة البائع على منع المشتري من التصرف في السلعة المباعة له مما جعل البعض يستغل هذا الأسلوب في البيع ويقوم بالتصرف في السلعة بأقل ثمن في السوق لا سيما السيارات بعد شرائها بمدة وجيزة بقصد الحصول على سيولة نقدية ووجد ذلك مشاكل كثيرة منها معاناة شركات البيع بالتقسيط في صعوبة تحصيل حقوقها وتنفيذ الأحكام الصادرة لها ضد المتخلفين عن السداد، ذلك لأنه بعد قيام المشتري بالتصرف في السيارة المشتراة بالتقسيط لا يوجد شيء يمكن استرجاعه بدل المبالغ التي لم تحصل من المشتري، لذلك ونتيجة لما أفرزه أسلوب البيع بالتقسيط من اشكالات نشأ أسلوب البيع الأيجاري او الأيجار المنتهي بالتملك، حيث لجأ اليه البائعون لزيادة الاحتياط بالاتفاق مع المشتري على تسمية العقد ايجاراً يشترطون فيه دفع مبالغ الأقساط في شكل اجرة مقابل استعمال او انتفاع بالمنقول مع الاتفاق على ان يصبح مالكا له بعد دفع آخر قسط من الأقساط المتفق عليها" <http://www.alyaum.com/article/1006601>.



## تعزيز النظام المحاسبي الموحد بمعاملات البيع الإيجاري لزيادة حماية مبيعات التقسيط "إطار مقترح"

وهذا ما عرضه بحث المعموري: لغرض تحقيق أعلى منفعة وتأمين أقصى حماية للبايع تم تطوير وسيلة جديدة هي البيع الإيجاري أو ما يسمى الإيجار المقترن بوعد البيع، في هذه المعاملة يصدر العقد بوصفه عقد إيجار وتعد الأقساط التي يدفعها مستلم محل العقد إيجار مقابل انتفاعه بمنافع محل العقد وعند إيفاء كامل أقساط الإجرة يملك العقد بعوض أو بدون عوض، تمتاز هذه الوسيلة بتوفير الضمانات الواردة في نشاط البيع بالتقسيط فضلا عن أن حيازة محل العقد هي حيازة أمانة وليست حيازة تملك وهذا يلزم المستأجر بالمحافظة على العين وتحمل كافة النفقات اللازمة لتحقيق ذلك وبالشكل الذي يجعل القيمة السوقية المستردة (عند عدم سداد الأقساط) أعلى ما يمكن وبذلك تتوفر للبايع- المؤجر أقصى حماية ممكنة (المعموري، 2006: 3).

### مفهوم عقد البيع الإيجاري

بسبب حداثة هذا النوع من المعاملات الخاصة بالبيع الإيجاري اختلفت الآراء والأفكار حول ماهية هذا المصطلح فمنهم من عرفه: بأنه عقد يتفق بمقتضاه البائع والمشتري على تأجير الشيء محل العقد لمدة معينة مقابل التزام الأخير بدفع أجره دورية فإذا أوفى المستأجر بجميع الدفعات الإيجارية المستحقة عليه طوال مدة العقد وفي مواعيدها المحددة تنتقل إليه الملكية دون أن يكلف بدفع مبالغ أخرى عند نهاية العقد، أما إذا تخلف عند دفع الأقساط فيفسخ عقد الإيجار فيكون على المستأجر إعادة محل العقد إلى المؤجر. (نوار، 2007: ص173) كما عرفه الدكتور رمضان أبو السعود، "بكونه البيع الذي يبذو المشتري فيه كالمستأجر وتبدو أقساط الثمن كأقساط الإجرة، ثم يتفق على أنه إذا أوفى المستأجر (المشتري) أقساط الإجرة كاملة تملك الشيء المؤجر (المبيع) بمجرد وفائه لآخر قسط منها بدون أن يتحمل بأي مبلغ إضافي، أو أنه يستطيع الاحتفاظ بالشيء ويمتلكه، إذا أبدى رغبته في ذلك، مقابل دفع مبلغ معين هو المتبقي من الثمن بعد استئصال الأقساط". كما يتضمن هذا الاتفاق أنه إذا تخلف المستأجر عن دفع قسط الإجرة، وجب عليه رد الشيء مع احتفاظ البائع بالأقساط التي دفعت كلها أو بعضها، أما لكونها أجره أو كونها تعويض عن فسخ العقد ومثل هذا الاتفاق يسمى البيع الإيجاري. (عبد الرزاق، 2015: ص9) وأيضا "عرفه Salmon بأنه "اتفاق بموجبه يؤجر المالك سلعة إلى شخص آخر يسمى المستأجر مع إعطاء هذا الأخير خيار شراء السلعة بدفع مبلغ معين أو عندما تكون الأقساط المدفوعة تساوي ثمن المبيع المحدد بالاتفاق". (حاد، 2012: ص14).

يتبين من خلال الأطلاع على التعاريف اعلاه بأن البيع الإيجاري هو عقد يتم بموجبه اتفاق كل من البائع (المؤجر) والمشتري (المستأجر) حيث يتم دفع مبلغ هذا الاصل على شكل دفعات شهرية او سنوية مشابهة لدفعات معاملات البيع بالتقسيط ولكن بعقد إيجار وعند تسديد آخر دفعة من دفعات الإيجار إلى المؤجر سيتم تحويل ملكية الاصل المؤجر إلى المستأجر مباشرة، حيث أن العقد في مظهره عقد تأجير وفي جوهره عملية بيع او شراء بالتقسيط.

وتعد بعض عقود الاستئجار عبارة عن عملية شراء للأصول من خلال التقسيط طويل الاجل، يتم وضعها للاستفادة من مكاسب ضريبية أو منافع أخرى تحققها الجهات ذات الصلة بالعملية، وبما أن الأستثمارات تأخذ عدة اشكال لذا فإن من الضروري دراسة الطبيعة الخاصة للعمليات الاصلية لتحديد الطريقة المناسبة للمعالجة المحاسبية لهذه الاتفاقيات، وعلى مر السنين ظهرت طريقتان لتوزيع ايرادات ومصروفات عقود الاستئجار بين الفترات التي يغطيها اتفاق الاستئجار في الممارسات المحاسبية، إحدى هاتين الطريقتين الاستئجار التمويلي (الرأسمالي) التي تعتمد على وجهة النظر القائلة بأن الاستئجار يشكل اتفاقا يقوم بموجبه المؤجر بتمويل عملية شراء الاصول المستأجرة ومن ثم يعد الاستئجار التمويلي من حيث الطبيعة عملية شراء بالتقسيط. (شرويدر وآخرون، 2006: ص496)

ونظرا لما ينطوي عليه الإيجار من مزايا متعددة مالية وتشغيلية فضلا عن تفادي المخاطر التي يحققها المستأجر من خلال العقود فقد اقدمت شركات كثيرة على استخدام هذه الوسيلة كبديل لشراء وتملك أصولها التشغيلية منقولة او غير منقولة، وقد انتشرت عمليات تأجير المعدات والآلات في عصرنا الراهن بدلا من اقتراض أموال من الغير لشراؤها، ولا يعد هذا النوع من التأجير ضمن التمويل خارج الميزانية لان الموجود المستأجر يتم الاعتراف به من ضمن الموجودات الثابتة للمستأجر كما يتم الاعتراف بالالتزامات المترتبة على المستأجر في قائمة الميزانية، كما مبين في الجانب التطبيقي للبحث.



## تعزيز النظام المحاسبي الموحد بمعاملات البيع الإيجاري لزيادة حماية مبيعات التقسيط "إطار مقترح"

ويلاحظ هذا بوضوح في المنشآت التي تستخدم أصولا وتتعرض لتطورات تقنية سريعة، مما يجعل إنفاق مبالغ استثمارية ضخمة لشراء هذه الأصول أمرا غير اقتصادي، ومن أمثلة الشركات التي تتبع هذا الأسلوب شركات الطيران والحاسوب وأجهزة الاتصالات اللاسلكية والأقمار الصناعية والمفاعلات النووية المستخدمة في توليد الكهرباء، كما هو متبع أيضا في الشركات التجارية التي أصبحت تستأجر المنشآت والمعدات والتسهيلات الأخرى، وكذلك المنشآت الأخرى لما تواجهه من صعوبات في الحصول على الأموال سواء عن طريق زيادة رأس المال أو عن طريق الاقتراض.(القاضي ودحوح، 2004: 39)

### نشأة البيع الإيجاري

تعود فكرة البيع الإيجاري (الإيجار المنتهي بالتمليك) إلى القانون الإنكليزي حيث لجأ أحد التجار بانكلترا إلى هذه الطريقة المعروفة في القانون الإنجلو أمريكي باسم (Hir purchass) قاصداً رواج مبيعاته بتشجيع عملانه على الشراء بالتقسيط مع وجود ضمان كافٍ للتاجر لنفسه حيث تبقى ملكيته للبضاعة، ثم ما لبثت هذه الطريقة أن انتشرت نتيجة إنتاج الصناعات الكثيرة فلجأ إليها العديد من المصانع الكبيرة لتسويق منتوجاتها مثل مصنع سنجر حيث كان يتعامل مع عملانه عن طريق عقد إيجار يتضمن إمكانية تملك الآلات المؤجرة بعد أتمام سداد مبلغ معين يمثل في حقيقته ثمناً لها، ثم تطور هذا العقد عن طريق مؤسسات السكك الحديدية التي كانت تشتري مكانن خاصة لمناجم الفحم من خلال البيع الإيجاري، ثم تزايد انتشار هذا العقد مما دفع بالمشرعين إلى تنظيمه بنصوص قانونية، وذلك منذ بداية القرن. (السير، 2008 : ص10) ويستخدم البيع الإيجاري في نطاق واسع في الدول الغربية لتمويل الاستثمارات، ففي الولايات المتحدة الأمريكية يوجد أكبر قطاع تأجير طائرات في العالم، والتأجير الاستثماري يسهم تقريبا في ثلث إجمالي الاستثمارات التجارية، فالتأجير أصبح مصدراً مهماً لتمويل الأصول في جميع أنحاء العالم في البيئات الاقتصادية المالية المتغيرة ويلعب دوراً مهماً في الهند. (Maharshi dayanand university, 2004: 512)

### الحماية التي يحققها البيع الإيجاري للبائع:

بالنظر للمشاكل الكثيرة التي تعرض لها البائع في ظل صفقات البيع بالتقسيط فقد اتجه للبحث على إجراءات تضمن له حقوقه في استرداد مبالغ الأقساط بالكامل من المشتري لذلك توجه إلى البيع الإيجاري الذي هو صورة متطورة لعمليات البيع بالتقسيط وان الحماية التي يقدمها البيع الإيجاري للبائع تكمن في الآتي:  
(الروحاني، 2013: 5)

أ- إن تصوير العقد على أنه إيجار يؤدي إلى احتفاظ البائع بملكية المبيع حتى وفاء المشتري بآخر قسط ومن ثم يستطيع أن يسترده إذا ما توقف المشتري عن الوفاء بأي منها نتيجة لإعمال قواعد فسخ الإيجار بسبب توقفه عن الوفاء بالأجرة ولا يلزم عندئذ برد ما تسلمه من هذه الأقساط باعتبارها أجره، أما لو كان العقد بيعاً فإن فسخه يؤدي إلى نشوء التزام على عاتق البائع برد الأقساط التي تسلمها كجزء من الثمن في مقابل التزام المشتري برد المبيع.

ب- إن تصوير العقد على أنه إيجار يؤدي إلى اعتبار يد المشتري على المبيع يد أمين، ولذلك إذا تصرف فيه قبل الوفاء بكافة الأقساط فإنه يعد مرتكباً لجريمة خيانة الأمانة، أما لو كان العقد بيعاً فإن تصرف المشتري في المبيع لا يعد خيانة أمانة حتى ولو كان نقل الملكية فيه موجلاً أو معلقاً على إتمام الوفاء بكامل الثمن.

ت- إن تصوير العقد على أنه إيجار يحمي البائع في حالة إفلاس المشتري إذ يدخل البائع في عملية وفاء الديون بوصفه موجراً فيكون له حق استرداد الشيء المؤجر، أما إذا كان العقد بيعاً فلا يحصل البائع على الحماية إذا أفلس المشتري فإنه يدخل في هذه العملية بوصفه داننا عادياً يخضع لقسمة الغرماء.





## تعزيز النظام المحاسبي الموحد بمعاملات البيع الإيجاري لزيادة حماية مبيعات التقسيط "إطار مقترح"

### الجانب التطبيقي / الإطار المقترح للبيع الإيجاري

سيتم أعداد الاطار المقترح للبيع الإيجاري بالأعتماد على تحليل المعيار الدولي \*17 المعني بعقود الأيجار وسيتم على شكل ثلاث مراحل تشمل كل مما يأتي:

- 1-مرحلة المفهوم
- 2-مرحلة أعداد الدليل المحاسبي
- 3-عملية القياس والأبلاغ

#### 1- مفهوم معاملات البيع الإيجاري:

أن معاملات البيع الإيجاري هي وجه آخر من معاملات البيع بالتقسيط اذا كان جوهر عملية التأجير هو بيع الاصل المؤجر الى المستأجر، ولكي يتم الاعتراف بعملية البيع هذه يجب ان تتم وفقا للشروط والمعايير التي تم ذكرها في المبحث الثالث من الجانب النظر للبحث، وسيتم تحليل هذا المفهوم وفقا للمعيار الدولي رقم 17:

حيث ذكرنا الفقرة 6 من المعيار المحاسبي الدولي رقم 17 الاتي: " يشمل تعريف عقد الايجار العقود الخاصة بأستئجار أصل التي تحتوي على شرط يعطي المستأجر الخيار في الحصول على حق ملكية الأصل عند الوفاء بشروط متفق عليها، وهذه العقود تعرف أحيانا بعقود الشراء بالتقسيط ".  
من الفقرة أعلاه نستدل على أن جوهر العملية الاقتصادية هي عملية بيع أصل حيث سيتم تحويل الملكية للمستأجر عند انتهاء عقد الأيجار وسداد جميع الاقساط المترتبة عليه، وحيث أن في مثل هذا النوع من التأجير يتم تحويل منافع ومخاطر الملكية الى المستأجر مباشرة في بداية عقد الأيجار حيث ذكرت المادة الـ 8 من المعيار " يصنف عقد الايجار على انه عقد أيجار تمويلي اذا كان يحول بشكل جوهري جميع المخاطر والمكافآت المتعلقة بالملكية ".  
\*ملاحظة: ظهر معيار الإبلاغ المالي رقم 16 والذي سيبدأ العمل به في بداية (2019) مما سينهي العمل بالمعيار الدولي 17.

كذلك نصت المادة 20 على ان " يجب على المستأجرين الاعتراف بعقود الايجار التمويلي على انها اصول والتزامات في بيان المركز المالي بمقدار مبالغ مساوية عند بدء العقد للقيمة العادلة للممتلكات المستأجرة، او اذا كانت اقل من ذلك بمقدار القيمة الحالية للحد الأدنى من دفعات الايجار، وعند حساب القيمة الحالية للحد الأدنى من دفعات الايجار يكون عامل الخصم هو سعر الفائدة الضمني في عقد الايجار اذا كان من الممكن تحديده عمليا، واذا لم يكن ذلك ممكنا لتحديد عدم حدوث ذلك، يستخدم معدل الاقتراض التراكمي للمستأجر ويتم إضافة اية تكاليف مباشرة اولية خاصة بالمستأجر الى المبلغ المعترف به كأصل ".  
أي عند إتمام عملية الايجار يسجل المشتري القيد الاتي:

ح/ الاصول المستأجرة

ح/ دائنو عقود الايجار

واكدت المادة 22 على ضرورة الاعتراف بالاصول المؤجرة بقائمة الميزانية للمستأجر بالاتي " اذا لم يتم اظهار عمليات الايجار هذه في بيان المركز المالي للمستأجر فإن الموارد الاقتصادية ومستوى الالتزامات للمشروع تكون قد ظهرت بأقل من حقيقتها، وبذلك تحرف النسب المالية وعلى ذلك من المناسب الاعتراف بعقد الايجار التمويلي في بيان المركز المالي للمستأجر كأصل والتزام لسداد دفعات الايجار المستقبلية، وفي بداية عقد لاييجار يتم الاعتراف بالاصل والالتزام المتعلقين بدفعات الايجار المستقبلية في بيان المركز المالي بمقدار نفس المبلغ "

وذكرت المادة 27 على أن " ينشأ عقد الايجار مصروف استهلاك للأصول القابلة للاستهلاك وكذلك مصروف تمويل لكل فترة محاسبية، ويجب ان تكون سياسة الاستهلاك للأصول المؤجرة القابلة للاستهلاك متفقة مع السياسة الخاصة بالاصول المملوكة القابلة للاستهلاك، ويجب حساب الاستهلاك المعترف به بناء على الأساس المبين في معيار المحاسبة الدولي رقم 16 الممتلكات والمصانع والمعدات، ومعيار المحاسبة الدولي 38 الاصول غير الملموسة، واذا لم يتوفر تأكيد معقول بأن ملكية الاصل تنتقل في نهاية عقد الايجار الى المستأجر فإنه يجب استهلاك الاصل بالكامل على مدى مدة العقد او العمر الإنتاجي أيهما أقصر ".  
\_\_\_\_\_



## تعزيز النظام المحاسبي الموحد بمعاملات البيع الإيجاري لزيادة حماية مبيعات التقسيط "إطار مقترح"

ح/ مصاريف الاندثار

ح/ الاندثار المتراكم- الموجودات المستأجرة  
كذلك يتم تسجيل الفوائد المستحقة كما في القيد الاتي:

ح/ مصاريف فوائد

ح/ مصاريف مستحقة الدفع

وعند دفع المبلغ يسجل القيد الاتي:

ح/ فائدة مستحقة

ح/ داننو عقود الايجار

ح/ النقد

اما بالنسبة للمؤجر فنصت المادة 36 من المعيار على ان " يجب على المؤجرين الاعتراف بالاصول التي هي في حوزتهم بموجب عقد ايجار تمويلي في بيان المركز المالي وعرضها كذمة مدينة بمقدار مبلغ مساوي لصادفي الاستثمار في عقد الايجار".

وكما ياتي:

ح/ مدينو عقود الأيجار

ح/الأصل (بالقيمة العادلة)

ح/ أيراد فوائد عقود أيجار غير المتحققة

يطلق على حساب مدينو عقود الايجار الرأسمالية أسم أجمالي الاستثمار الذي تحدد قيمته بمجموع أقساط الايجار المستحقة على المستأجر مضافاً إليها حق الشراء التحفيزي أو القيمة المتبقية سواء أكانت مضمونة أم غير مضمونة، بينما يثبت حساب إيراد الفوائد غير المتحققة بالفرق بين أجمالي الاستثمار والقيمة الحالية لأجمالي الاستثمار الذي يجب أن يكون مساوياً للقيمة العادلة للأصل. (المعموري، 2006: 9)

وإذا كانت هناك دفعة مقدمة من مبلغ عقد الايجار فيسجل القيد الاتي:

ح/ النقد

ح/ مدينو عقود الأيجار

ح/ أيراد فائدة مستحق

وعند انتهاء عملية الايجار فسيتم نقل الاصل مباشرة الى المستأجر دون اجراء اي قيود اخرى ولكن اذا لم يتم نقل الملكية للمستأجر وتمت اعادة الاصل الى المؤجر فهناك اجراءات محاسبية ستتم بفعل القيمة المتبقية المضمونة، حيث اذا كانت القيمة المتبقية مضمونة فإن الاصل المسترد يسجل بالقيمة السوقية العادلة ويتم استلام الفرق ما بين القيمة المتبقية المضمونة المتمثلة بحساب مدينو عقود الايجار الرأسمالية والقيمة السوقية كما في القيد الاتي:

ح /الأصل (بالقيمة السوقية العادلة)

ح /النقد (بمقدار انخفاض القيمة السوقية عن القيمة المتبقية المضمونة)

ح /مدينو عقود الايجار بالقيمة المتبقية المضمونة)

حيث عرفت المادة الرابعة من المعيار القيمة المتبقية هي:

أ- بالنسبة للمستأجر، ذلك الجزء من القيمة المتبقية المضمونة من قبل المستأجر او من قبل طرف له علاقة بالمستأجر، (قيمة الضمان هي الحد الأعلى من المبلغ الذي يمكن في اي حال ان يصبح مستحق الدفع).  
ب- بالنسبة للمؤجر، ذلك الجزء من القيمة المتبقية المضمون من قبل المستأجر أو من قبل طرف ثالث ليس له علاقة بالمؤجر والذي هو قادر ماديا على الوفاء بالالتزامات بموجب الضمان.

القيمة المتبقية غير المضمونة :هي ذلك الجزء من القيمة المتبقية من الأصل المؤجر والذي لا يضمن المؤجر تحقيقه فقط من قبل طرف له علاقة بالمؤجر.

حيث ان كانت القيمة المتبقية غير مضمونة وتم اعادة استرداد الاصل الى المؤجر فيسجل الاصل المسترد بالقيمة السوقية ويتحمل المؤجر الفرق بين القيمة المتبقية والقيمة السوقية ان كانت مكاسب او خسارة وكما في القيد الاتي:





## تعزيز النظام المحاسبي الموحد بمعاملات البيع الإيجاري لزيادة حماية مبيعات التقسيط "إطار مقترح"

ح /الأصل (بالقيمة السوقية العادلة)

ح /خسائر الاستتجات

ح /مدينو عقود الإيجار

ح /مكاسب الاستتجات

ونصت الفقرة 42 على ان " يجب على المؤجرين سواء كانوا صناع او تجار الاعتراف بالربح او الخسارة في الدخل للمدة حسب السياسة التي يتبعها المشروع للمبيعات المباشرة، واذا عرضت اسعار فائدة منخفضة بشكل غير حقيقي يجب ان يقتصر ربح البيع على الربح الذي ينطبق لو انه تم تقاضي سعر فائدة تجاري، يتم الاعتراف بالكلفة التي يتكبدها المؤجرين من اصحاب المصانع او التجار فيما يتعلق بمفاوضة وتنظيم عقد الإيجار كمصروف عند تحقيق ربح البيع "

اما المادة 43 فذكرت الاتي " كثيرا ما يعرض الصناع او التجار على العملاء الاختيار بين بيع الاصل او استجاره، وينشأ عن عقد ايجار تمويلي لأصل من قبل صانع مؤجر او تاجر مؤجر نوعان من الدخل:-

أ- الربح او الخسارة المعادلة للربح او الخسارة الناتجتين من بيع مباشر للأصل المؤجر بأسعار البيع العادية مما يعكس أي خصم على الكمية أو خصم تجاري منطبق.

ب- دخل التمويل على مدى مدة عقد الإيجار.

من المادتين اعلاه يمكن التمييز بين نوعي الإيجار الاستثماري بالنسبة للمؤجر وهما تأجير التمويل المباشر والتأجير البيعي.

ففي الإيجار البيعي يكون الاصل المؤجر أما مصنع داخليا أم مشتري لاغراض التجارية فعند اجراء العقد يسجل القيد الاتي:

ح / تكلفة البضاعة المباعة

ح / مدينو عقود الإيجار

ح / ايراد المبيعات

ح / المخزون

وتتم بقية الحسابات كما في التأجير التمويلي حيث كما اشار سابقا ان الفرق بين الإيجار التمويلي والإيجار البيعي هو تحقيق الإيراد في بداية عقد الإيجار بالنسبة للإيجار البيعي.

## 2- مرحلة أعداد الدليل المحاسبي

ان دليل حسابات النظام المحاسبي الموحد العراقي يعاني من القصور في الإبلاغ عن مثل هذا النوع من العمليات حيث يعالج النظام المحاسبي الموحد كافة عقود التأجير كعقود تشغيلية ولكنه يميز بين مصروفات الإيجار المتعلقة بالاصول مثل (المباني والانشاءات، والآلات والمعدات، ووسائل النقل والانتقال، والعدد والقوالب، والأثاث وأجهزة المنزل) حيث أدرجها ضمن مجموعة المستلزمات الخدمية رقم 33، اما مصروف الإيجار المتعلقة بالاراضي فتم ادراجه على رقم 362 ضمن مجموعة الفوائد وأستجار الاراضي رقم 36. ولم يذكر النظام المحاسبي الموحد العراقي اي معالجات حول الإيجار الاستثماري رغم تركيز المعيار المحاسبي الدولي رقم 17 عليه وشرح جميع تفاصيله والتميز مابين التمويل منه عن البيعي، لذلك نقترح تضمين النظام المحاسبي الموحد العراقي بالحسابات الخاصة بهذه المعاملات كلا حسب المجموعة التي تمثله وكما يأتي:

### أ- الحسابات الواجب اضافتها في مجموعة الموجودات هي:

- بالنسبة للأصول المستأجرة سوف لم يتم استحداث حسابات لها لأن الاصل المؤجر سوف يعترف به من ضمن الموجودات الثابتة للمستأجر وبما ان هناك حسابات خاصة مسبقا لجميع انواع الموجودات وتحت الترميز (11) لذا يمكن استخدامها في إدراج الموجودات المستأجرة حيث من الممكن ان يحسب الاندثار عليها وحسب التصنيفات المسبقة في النظام.



## تعزيز النظام المحاسبي الموحد بمعاملات البيع الإيجاري لزيادة حماية مبيعات التقسيط "إطار مقترح"

### - مدينو عقود الإيجار الاستثمارية:

وهو حساب يتم تسجيله من قبل المؤجر بأجمالي القيمة العادلة للحد الأدنى لدفعات الإيجار (أي إجمالي المبلغ الذي سيستلم من قبل المؤجر) وبما أن هذا الحساب يسجل من قبل المؤجر فيجب أن نميز ما بين أن كان عملية التأجير إيجار تمويلي أو بيعي، فأن كان تمويلي فيعني أنه يتم من خلال شركات تمويل أو مصارف متخصصة أي أن هذا النشاط هو من العمليات الاعتيادية أو الجارية للشركة المؤجرة لذا يتم تصنيفه حسب مجموعة مدينون تجاريون وبما أن المدينون التجاريون وحسب القطاعات تم انشاؤها من قبل النظام المحاسبي لتشير إلى عملاء الشركة، لذلك من الممكن استعمال تلك الحسابات في الشركات التي تتعامل بالتأجير كون زبائنهم أنفسهم يمثلون المدينون التجاريون المرتبطين بالعمل التجاري الاعتيادي.

أما إذا كان التأجير بيعي فيعني أنه يتم من خلال التاجر أو المنتج، وكما علمنا أن التاجر أو المنتج يتجه إلى هذا النوع من المعاملات عند الحاجة إلى زيادة المبيعات، لذا يكون ليس من ضمن نشاطه الجاري ويمكن تبويبه على مجموعة مدينو نشاط غير جاري وبالترميز 1651 ويمكن تصنيفه حسب نوع القطاع وكالاتي:

- 16511 مدينو عقود الإيجارات الرأسمالية - قطاع عام
- 16512 مدينو عقود الإيجارات الرأسمالية - قطاع تعاوني
- 16513 مدينو عقود الإيجارات الرأسمالية - قطاع مختلط
- 16514 مدينو عقود الإيجارات الرأسمالية - قطاع خاص
- 16515 مدينو عقود الإيجارات الرأسمالية - قطاع خارجي

### ب- الحسابات الواجب اضافتها في مجموعة الالتزامات هي:

#### - دائنو عقود الإيجارات الرأسمالية

بما أن هذا الحساب يسجل من جانب المستأجر إذن لا يوجد فرق أن كان المؤجر تاجر أو منتج أو شركة تمويل، وأن هذا الحساب يقاس بالقيمة العادلة للحد الأدنى لدفعات الإيجار التي يلتزم المستأجر بسدادها، وبما أن هذا النشاط من قبل المستأجر يكون غير جاري حيث يبوب على مجموعة دائنو نشاط غير جاري وبالترميز 2651 ويمكن أيضا تصنيفه حسب نوع الاصل المستأجر وكالاتي:

- 26511 دائنو عقود الإيجارات الرأسمالية - مباني ومنشآت
- 26512 دائنو عقود الإيجارات الرأسمالية - الآلات ومعدات
- 26513 دائنو عقود الإيجارات الرأسمالية - وسائل نقل وانتقال
- 26514 دائنو عقود الإيجارات الرأسمالية - عدد وقوالب

#### - مخصص الاندثار المتراكم - الإيجار الرأسمالي

بما أن على المستأجر الاعتراف بالاصل المؤجر في القوائم المالية له، إذن حسب المادة 27 من المعيار الدولي رقم 17 يجب أن يقوم باستهلاك الاصل المستأجر كما يستهلك كافي الموجودات التي بحوزته، لذا يجب أن يخصص حساب لاندثار الاصول المؤجرة وعلى مجموعة مخصصات الاندثار وبالترميز 2311 ، وكذلك يصنف حسب نوع الاصل المستأجر وكالاتي:

- 23111 مخصص الاندثار المتراكم - الإيجار الرأسمالي - المباني والمنشآت
- 23112 مخصص الاندثار المتراكم - الإيجار الرأسمالي - الآلات ومعدات
- 23113 مخصص الاندثار المتراكم - الإيجار الرأسمالي - وسائل النقل والانتقال
- 23114 مخصص الاندثار المتراكم - الإيجار الرأسمالي - عدد وقوالب
- 23115 مخصص الاندثار المتراكم - الإيجار الرأسمالي - أثاث وأجهزة مكاتب

#### - أيراد فوائد عقود إيجار رأسمالية غير متحققة

وهو حساب يسجل بالفائدة التي يحققها المؤجر من عملية إيجار الأصل للمستأجر، ويثبت بالفرق بين إجمالي الاستثمار والقيمة الحالية لأجمالي الاستثمار الذي يجب أن يكون مساويا للقيمة العادلة للأصل، ولكن هذا الأيراد غير متحقق عند اتمام صفقة التأجير ولكن يتم تحققه على فترة عقد الإيجار بما يحقق عائد دوري ثابت لكل دورة إيجارية من خلال دفعات الإيجار المستلمة، لذا يمكن تبويبها على مجموعة الالتزامات على مجموعة التخصيصات وبالترميز 233.



## تعزيز النظام المحاسبي الموحد بمعاملات البيع الإيجاري لزيادة حماية مبيعات التقسيط "إطار مقترح"

### ج- الحسابات الواجب اضافتها الى مجموعة الإيرادات هي:

- إيراد فوائد عقود ايجار رأسمالية  
في حالة كون الأيجار بيعي فيجب تضمينه حسب مجموعة الإيرادات الأخرى بالترميز 493، لان كما اشرفنا لا يعد ضمن النشاط الجاري للمؤجر، ويمكن ان يصنف حسب نوع الاصل المؤجر وكالاتي:
- 4931 إيراد فوائد عقود ايجار رأسمالية- مباني ومنشآت  
4932 إيراد فوائد عقود ايجار رأسمالية- الآلات ومعدات  
4933 إيراد فوائد عقود ايجار رأسمالية- وسائل نقل وانتقال  
4934 إيراد فوائد عقود ايجار رأسمالية- عدد وقوالب  
اما اذا كان الايجار تمويلي فيجب ان إدراجه حسب مجموعة إيرادات النشاط التجاري بالترميز 426 لانه ضمن النشاط الجاري للشركة ويمكن ايضا تصنيفه حسب نوع الاصل المؤجر وكالاتي:
- 4261 إيراد فوائد عقود ايجار رأسمالية- مباني ومنشآت  
4262 إيراد فوائد عقود ايجار رأسمالية- الآلات ومعدات  
4263 إيراد فوائد عقود ايجار رأسمالية- وسائل نقل وانتقال  
4264 إيراد فوائد عقود ايجار رأسمالية- عدد وقوالب

### 3- عملية القياس والإبلاغ

#### بالنسبة للمستأجر

نصت المادة 31 من معيار المحاسبة الدولي رقم 17 على ان " يجب على المستأجر فضلا عن متطلبات المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 7 الأدوات المالية: الإفصاحات اجراء الإفصاحات الآتية بالنسبة لعقود الايجار التمويلي:-

أ- لكل فئة من الاصول الإفصاح عن صافي القيمة المرحلة في نهاية مدة إعداد التقارير.  
ب- مطابقة بين اجمالي الحد الأدنى من دفعات الايجار في نهاية مدة إعداد التقارير وقيمتها الحالية، علاوة على ذلك يجب على المشروع ان يفصح عن اجمالي الحد الأدنى من دفعات الايجار في فترة اعداد التقارير وقيمتها الحالية لكل فترة من الفترات الآتية:-

1- فترة لا تزيد عن سنة واحدة

2- فترة تزيد عن سنة واحدة ولا تتعدى خمس سنوات

3- فترة تزيد عن خمس سنوات

ج- الايجارات المحتملة المعترف بها في الدخل للفترة

د- اجمالي الحد الأدنى من دفعات الايجار من الباطن المستقبلية التي يتوقع استلامها في نهاية فترة اعداد التقارير بموجب عقود ايجار من الباطن غير قابلة للألغاء.

هـ- وصف عام لترتيبات الايجار الهامة للمستأجر بما في ذلك ما يأتي على سبيل المثال لا الحصر:-

1- الأساس الذي يتم بموجبه تحديد دفعات الايجار المحتملة

2- وجود شروط خيارات التجديد او الشراء وشرط الزيادة

3- القيود المفروضة بموجب ترتيبات الايجار مثل القيود الخاصة بأرباح الاسهم والدين الاضافي واجراء تأجيلات اخرى.

#### بالنسبة للمؤجر

فنصت المادة 47 من المعيار اعلاه الاتي: "فضلا عن متطلبات المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 7 يجب على المؤجر اجراء الإفصاحات الآتية لعقود الايجار التمويلي :-

أ- مطابقة بين اجمالي الاستثمار في عقد الايجار في فترة اعداد التقارير والقيمة الحالية للحد الأدنى من دفعات عقد الايجار المستحقة القبض في تاريخ الميزانية العمومية، فضلا عن ذلك يجب على المشروع ان يفصح عن اجمالي الاستثمار في عقد الايجار والقيمة الحالية للحد الأدنى من دفعات الايجار المستحقة القبض في نهاية فترة اعداد التقارير لكل فترة من الفترات الآتية:-



## تعزيز النظام المحاسبي الموحد بمعاملات البيع الإيجاري لزيادة حماية مبيعات التقسيط " إطار مقترح "

- 1- فترة لا تزيد عن سنة
- 2- فترة تزيد عن سنة واحدة ولا تتعدى خمس سنوات
- 3- فترة تزيد عن خمس سنوات
- ب- الإيراد التمويلي غير المكتسب
- ج- القيم المتبقية غير المضمونة المستحقة لمنفعة المؤجر
- د- المخصص التراكمي لدفعات عقد الايجار المستحقة القبض غير القابلة للتحويل
- هـ- الايجارات المحتملة المعترف بها في الدخل
- و- وصف عام لترتيبات الايجار الهامة للمؤجر.

### الأستنتاجات والتوصيات

#### الأستنتاجات

- 1- ضعف الإبلاغ عن المعلومات المحاسبية للنظام المحاسبي الموحد العراقي لعدم تحديثه ليشمل جميع معاملات البيع بالتقسيط والبيع الإيجاري التي أصبحت شائعة في الوحدات الاقتصادية في الآونة الأخيرة.
- 2- ان استخدام عمليات البيع الإيجاري للعقارات يؤدي الى توفير حماية أكثر للبائع من مخاطر عدم السداد من قبل المشتري.
- 3- إن استخدام البيع الإيجاري تحمي البائع في حالة إفلاس المشتري أذ يدخل البائع في عملية وفاء الديون بوصفة مؤجرا فيكون له حق استرداد الشئ المؤجر، أما إذا كانت المعاملة بيع بالتقسيط فلا يحصل البائع على الحماية فإن أفلس المشتري فيدخل البائع في هذه العملية بوصفه دائنا عاديا يخضع لقسمة الغرماء.
- 4- عدم وجود وعي بمعاملات البيع الإيجاري من قبل اغلب المحاسبين لعدم تناوله في المناهج الدراسية لطلبة المحاسبة.

#### التوصيات

- 1- تطوير النظام المحاسبي الموحد العراقي بصورة يلائم بها المستجدات الحديثة ومنها اعادة النظر بدليل الحسابات بإضافة حسابات خاصة لمعاملات البيع الإيجاري والبيع بالتقسيط لتشمل جميع جوانب هذه المعاملات كي تستخدم من قبل المحاسبين العاملين بالوحدات الاقتصادية العاملة بها.
- 2- استخدام معالجات خاصة بتجارة العقارات بالتقسيط، وهي معالجات البيع الإيجاري كي تضيف حماية كبيرة للبائع من مخاطر عدم السداد من قبل المشتري.
- 3- نظرا للانتشار الواسع لمثل هذه المعاملات وضخامة العمل بها فيجب ان تكون عمليات البيع الإيجاري من ضمن المقررات الدراسية لطلبة المحاسبة فبسبب عدم التطرق إليها في الدراسات الأولية أدى الى عدم معرفة المحاسبين بنوعي هذه المبيعات.

#### المصادر

1. ابو نائلة، أنمار حسين علي، 2014 (تطوير النظام المحاسبي الالكتروني الموحد في تعزيز محاسبة المسؤولية ) رسالة مقدمة الى مجلس كلية الادارة والاقتصاد في جامعة بغداد كجزء من متطلبات نيل شهادة الماجستير في المحاسبة.
2. الروحاني، محمد (2012) عقد البيع في القانون المدني الكويتي.
3. السير، سعد بن عبد الله، 2008 (التأجير المنتهي بالتمليك )، المعهد العالي للقضاء.
4. القاضي، حسين يوسف ودحدوح، حسين أحمد (2004) ط1 /المحاسبة المالية الخاصة، مؤسسة الوراق للنشر والتوزيع.
5. المعموري، علي محمد ثجيل (2006) المعالجة المحاسبية لعقود الايجار الرأسمالية لدى المؤجر بين النظرية والتطبيق).
6. حداد، درع (2012) /البيع الإيجاري، دار النشر مكتبة السنهوري.



## تعزيز النظام المحاسبي الموحد بمعاملات البيع الإيجاري لزيادة حماية مبيعات التقسيط "إطار مقترح"

7. شرويدر، وأخرون (2006) / نظرية محاسبية، تعريب خالد علي احمد كاجيجي وإبراهيم ولد محمد قال.
8. عبد الرزاق، حميش، 2015 (البيع بالايجار للسكنات في الجزائر) مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون تخصص عقود ومسؤولية.
9. علي، وسام عبد الرزاق محمد، 2009 / المحاسبة عن عقود الايجار طويل الاجل. بحث تطبيقي في الشركة العامة للسمنت العراقية، معمل سمنت كركوك القائم، وهو بحث مقدم الى مجلس امناء المعهد العربي للمحاسبين القانونيين وهو جزء من متطلبات نيل شهادة المحاسبة القانونية.
10. قدوري، صباح مجيد (2015) /معايير المحاسبة الدولية وأثرها على اصلاح النظام المحاسبي في اقتصاد العراق.
11. محمد، صلاح علي أحمد ( أسس القياس المحاسبي لعقود الإيجار وفق المعايير الإسلامية والدولية والأمريكية )، كلية العلوم الإدارية – جامعة ام درمان الإسلامية – السودان.
12. معايير المحاسبة الدولية (2014)، معيار المحاسبة الدولي 17 (الايجار طويل الاجل).
13. نواره، حميل (2007) عقد البيع بالايجار، مجلة الباحث عدد 5 ص 173-182.
- 14- Maharshi dayanand university, Developed & produced by Excel Book 2004.
- 15- <http://www.accdiscussion.com/t1268>.
- 16- <http://www.alyaum.com/article/1006601>



**Strengthen the unified accounting system in rental sales  
Transactions to increase the protection of the real estate trade  
in installment Proposed framework""**

**Abstract**

Due to the large size of dealing in the transactions installment sales in durable products, especially real estate given the privacy to enjoy their property, among other products because of the large amount and the length of the repayment period leading to a risk of non-payment by the buyer because of the possibility to change the credit level to him, especially that most of this type of transaction customers are from limited income owners, So it has been proposed the use of other transactions in handling real estate instead of installment sales transactions, a rental sale transactions because of the protection provided by this transaction for a vendor that will be mentioned later.

So proposes to strengthen the Iraqi unified accounting system by adding the rules of measurement and special accounts that can be applied uniformly in Iraqi companies that working in real estate trade an installments, to makes this system more ability to provide accounting information and protection to the seller, because the accounting system applied in these units does not cover all types of transactions, including the installment sale and leasing of the service units of Iraq's economic transactions.

**Key Words:** Standardized accounting system, leasing sale, leasing sale contract.