



جمعية المحاسبين و المراجعين المصريين  
Egyptian Society of Accountants & Auditors



## دليل تطبيق معيار ٤٩ - عقود الإيجار

أكتوبر ٢٠١٩



Building Bridges not Walls  
نبني الجسور لا الحواجز

## تمهيد:

في إطار اضطلاع الهيئة العامة للرقابة المالية بمباشرة دورها وفقا لأحكام القانون رقم (١٠) لسنة ٢٠٠٩ الصادر بشأن تنظيم الرقابة على الأسواق والأدوات المالية غير المصرفية.

وفي إطار سعي جمعية المحاسبين والمراجعين المصرية على تطوير وتنمية مهارات المحاسبين والمراجعين والمديرين الماليين، والعمل على رفع المستوي العلمي والعملي للمزاولين لمهنة المحاسبة والمراجعة، والسعي للاحتفاظ للمهنة بالمستوي اللائق بها دوليا.

وفي ضوء التعاون المشترك والجهد المبذول بين الهيئة العامة للرقابة المالية وجمعية المحاسبين والمراجعين المصرية، تم تقديم هذا الدليل التطبيقي بشأن كيفية التطبيق الأولى والتحول للمعالجة المحاسبية لعقود التأجير التمويلي وفقا للمعيار المذكور، بالإضافة إلى توضيح أهم نقاط الاختلاف بين المعيار الحالي رقم (٤٩) والمعيار السابق رقم (٢٠)، مع تقديم شرح لبعض جوانب تطبيق المعيار.



## المحتويات

### ١- مقدمة

### ٢- الهدف من هذا الدليل التطبيقي

### ٣- نطاق التطبيق وتاريخ السريان

### ٤- صورة عامة لأهم نقاط الاختلاف وأثر التحول من تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم ٢٠ (المستبدل) الي تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم ٤٩

### ٥- تفسير بعض القواعد الانتقالية الهامة لعقود التأجير التمويلي طبقاً لمعيار (٤٩)

### ٦- المعالجة المحاسبية الانتقالية لتطبيق معيار 49 على عقود التأجير التمويلي فى دفاتر المؤجر وأمثلة عملية

- عقود التأجير السارية الخاضعة للقانون 95 لسنة 1995 والقانون ١٧٦ لسنة 2018

### ٧- المعالجة المحاسبية الانتقالية لتطبيق معيار 49 على عقود التأجير التمويلي فى دفاتر المستأجر وأمثلة عملية

- عقود التأجير السارية الخاضعة للقانون 95 لسنة 1995 والقانون ١٧٦ لسنة 2018
- عقود التأجير الخاضعة للقانون 95 لسنة 1995 والتي انتهت قبل تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم 49 مع وجود الأصل فى حوزة المستأجر وله عمر انتاجي.

### ٨- معاملات البيع وإعادة الاستئجار فى دفاتر كلاً من المؤجر والمستأجر

### ٩- تعريفات



## ١- مقدمة

صدر القانون رقم ١٧٦ لسنة ٢٠١٨ لتنظيم نشاط التأجير التمويلي والتخصيم خلال شهر أغسطس ٢٠١٨ ، ليحل محل القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ للتأجير التمويلي والذي كان يتناول ضمن مواده المعالجة المحاسبية لعقود التأجير التمويلي الخاضعة لإشراف الهيئة العامة للرقابة المالية، وفي مارس ٢٠١٩ صدر المعيار المصري (٤٩) "عقود التأجير" ليحل محل المعيار المصري (٢٠) "القواعد والمعايير المحاسبية المتعلقة بعمليات التأجير التمويلي" وبذلك يتعين على المنشآت تطبيق المعيار المصري (٤٩) الجديد خلال ٢٠١٩، على العقود الخاضعة لأحكام قانون ٩٥ والعقود الخاضعة لقانون ١٧٦ لسنة ٢٠١٨ والتي تم معالجتها سابقاً وفقاً للمعيار المصري (٢٠) .

## ٢- الهدف من هذا الدليل التطبيقي

يهدف هذا الدليل التطبيقي الى توضيح كيفية التطبيق الأولى والتحول للمعالجة المحاسبية لعقود التأجير التمويلي وفقاً لمعيار (٤٩) كما يوضح أهم نقاط الاختلاف بين المعيار الحالي رقم (٤٩) والمعيار السابق رقم (٢٠) والافصاحات المطلوبة لتلك العقود. علماً بان هذا الدليل هو بمثابة دليل استرشادي فقط لتوضيح بعض النقاط ولا يهدف الى شرح كافة جوانب تطبيق المعيار والتي يجب الرجوع إلى المعيار للتعرف عليها.

## ٣- نطاق التطبيق وتاريخ السريان

يتناول هذا الدليل فقط شرح مبسط لكيفية تطبيق القواعد الانتقالية الخاصة بمعيار المحاسبة المصري رقم ٤٩ "عقود التأجير" على عقود التأجير التمويلي التي تخضع لقانون ٩٥ لسنة ١٩٩٥ (قبل إلغائه) والعقود التي تخضع للقانون ١٧٦ لسنة ٢٠١٨ (القانون الحالي)، وكان يتم معالجتهما وفقاً لمعيار المحاسبة رقم ٢٠، وذلك في تاريخ التطبيق الأولي.

## ٤- صورة عامة لأهم نقاط الاختلاف وأثر التحول من تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم ٢٠ (المستبدل) الى تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم ٤٩

### أ- المؤجر

- استبعاد الأصول الثابتة من سجلات المؤجر واثبات أصول مالية محسوبة في بداية العقد.
- عدم تضخيم قائمة الدخل بمصروف اهلاك وجزء من ايراد تأجير مساوي للإهلاك.
- الاعتراف بفروق العملة في الحال لعقود التأجير التمويلي بعملات بخلاف عملة الدفاتر بدل من تأجيلها مع أقساط الايجار، والنتيجة عن ترجمة الأصل المالي (والاثر الضريبي لها).
- الاعتراف بأية فروق في صافي القيم الدفترية للأصول والالتزامات ناتجة عن التحول ضمن الأرباح المرحلة في تاريخ بداية التطبيق (بداية عام ٢٠١٩) والاثر علي قائمة الدخل لعام ٢٠١٩ وعدم تعديل ارقام المقارنة بها مع تحديد الأثر الضريبي لها (الضريبة المؤجلة للفروق الناشئة عن التحول - إن وجد).



### ب- المستأجر

- اثبات الأصول محل التأجير لعقود التأجير التمويلي، المبرمة وفقاً لقانون ٩٥ قبل الغائه، والتي لا تزال في حوزة الشركة ولها عمر إنتاجي (على سبيل المثال العقارات) ضمن أصوله بالميزانية وحساب قيمتها في بداية عقد التأجير مع استبعاد أثر الإهلاك للفترات السابقة وذلك:
  ١. للعقود المنتهية قبل الغاء القانون ٩٥ والمعيار المصري رقم ٢٠.
  ٢. والعقود السارية في تاريخ الغاء القانون ٩٥ ومعيار ٢٠، مع اثبات رصيد التزامات عقود التأجير الخاصة بها.
- الاعتراف بالفروق الناتجة عن التحول ضمن الأرباح المرحلة في تاريخ بداية التطبيق (بداية عام ٢٠١٩) والاثر على قائمة الدخل لعام ٢٠١٩ وعدم تعديل ارقام المقارنة بها مع تحديد الأثر الضريبي لها (الضريبة المؤجلة للفروق الناشئة عن التحول).



## أثر التحول من تطبيق معيار 20 الى تطبيق معيار 49 لعقود التأجير التمويلي في دفاتر المؤجر

### معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩)

#### قائمة المركز المالي

- استبعاد الأصل المؤجر
- اثبات أصل مالي (صافي تكلفة الاستثمار في عقد التأجير)



#### قائمة الدخل

- اثبات إيرادات تمويلية (سعر الفائدة الضمني)
- اثبات أرباح / خسائر استبعاد الأصل المؤجر في بداية العقد (اما بقائمة الدخل عن العام أو في الأرباح المرحلة)

### معيار المحاسبة المصري رقم (٢٠)

#### قائمة المركز المالي

- اثبات الأصل المؤجر (أصل ثابت)
- حساب تسوية عقود التأجير

#### قائمة الدخل

- مصروف اهلاك
- إيراد عقد التأجير - محسوب (اهلاك + فائدة)

## مما سبق نجد أن أثر التحول للمعالجة المحاسبية لعقود التأجير التمويلي على القوائم المالية للمؤجر تتمثل في:

- استبعاد الأصول المؤجرة (أصول ثابتة) من سجلات المؤجر واثبات أصول مالية محسوبة في بداية العقد
- عدم تضخيم قائمة الدخل بمصروف اهلاك وجزء من إيراد تأجير مساوي للإهلاك.
- الاعتراف بفروق العملة في الحال لعقود التأجير التمويلي بعملات بخلاف عملة الدفاتر بدل من تأجيلها مع أقساط الايجار، والناجئة عن ترجمة الأصل المالي (والاثر الضريبي لها).
- الاعتراف بأية فروق، في القيم الدفترية للأصول والالتزامات بدفاتر المؤجر، ناتجة عن التحول ضمن الأرباح المرحلة في بداية عام ٢٠١٩ والاثر على قائمة الدخل خلال ٢٠١٩ وعدم تعديل ارقام المقارنة بها مع تحديد الأثر الضريبي لها (الضريبة المؤجلة للفروق الناشئة عن التحول - إن وجد).

## ٥- تفسير بعض القواعد الانتقالية الهامة لعقود التأجير التمويلي طبقاً لمعيار (٤٩)

### ملخص فقرة (ج٢أ) من المعيار ٤٩

تسري فقرات القواعد الانتقالية ويكون تاريخ التطبيق الأولي هو بداية فترة التقرير السنوي التي تم فيها الغاء قانون التأجير التمويلي رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ - وتعديلاته - وصدور قانون تنظيم نشاطي التأجير التمويلي والتخصيم رقم ١٧٦ لسنة ٢٠١٨، وذلك بالنسبة لكل من:



أ. عقود التأجير التي كانت تخضع لقانون ٩٥ لسنة ١٩٩٥ وكان يتم معالجتها وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٢٠) "القواعد والمعايير المحاسبية المتعلقة بعمليات التأجير التمويلي".

ب. عقود التأجير التمويلي التي تنشأ في ظل وتخضع لقانون تنظيم نشاطي التأجير التمويلي والتخصيم رقم ١٧٦ لسنة ٢٠١٨.

#### ملخص الفقرات (ج٥) و (ج٦) و (ج٧) من المعيار ٤٩

يجب على المستأجر تطبيق هذا المعيار على عقود التأجير، التي يكون فيها هو المستأجر، مع الاعتراف بالأثر التراكمي للتطبيق الأولي للمعيار في تاريخ التطبيق الأولي. ولا يجوز له إعادة عرض معلومات المقارنة، وبدلاً عن ذلك يجب على المستأجر الاعتراف بالأثر التراكمي للتطبيق الأولي لهذا المعيار على أنه تعديل للرصيد الافتتاحي للأرباح المرحلة في تاريخ التطبيق الأولي.

#### فقرة (ج١٤) من المعيار ٤٩

يجب على المؤجر تطبيق هذا المعيار على عقود التأجير، التي يكون فيها هو المؤجر، والتي ينطبق عليها تعريف عقود التأجير التمويلي وفقاً لهذا المعيار، مع الاعتراف بالأثر التراكمي للتطبيق الأولي للمعيار في تاريخ التطبيق الأولي. وفي هذه الحالة لا يجوز له إعادة عرض معلومات المقارنة، وبدلاً عن ذلك يجب على المؤجر الاعتراف بالأثر التراكمي للتطبيق الأولي لهذا المعيار على أنه تعديل للرصيد الافتتاحي للأرباح المرحلة في تاريخ التطبيق الأولي.

#### تفسير الفقرات السابقة

تفسير الفقرة (ج١٢) أعلاه لتحديد تاريخ التطبيق الأولي للمعيار والذي حسم بصور الكتاب الدوري رقم ٧ لسنة ٢٠١٩ من قبل نائب رئيس الهيئة العامة للرقابة المالية لتحديد تاريخ تطبيق المعيار على عقود التأجير التمويلي في موعد غايته ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩. بالتالي تم اعتبار بداية فترة التقرير السنوي للتطبيق الأولي لهذا المعيار على عقود التأجير التمويلي هي ١ يناير ٢٠١٩ (مع الأخذ في الاعتبار أن التطبيق المبكر مسموح به).

وطبقاً لمتطلبات الفقرات (ج٥، ج٦، ج٧، ج١٤) أعلاه من المعيار فإنه يجب قيام المؤجر بتطبيق هذا المعيار على عقود التأجير التمويلي القائمة لديه وكذلك المستأجر على عقود التأجير التمويلي سواء القائمة أو المنتهية ولا تزال الأصول المرتبطة بها موجودة ولها عمر انتاجي، مع الاعتراف بالأثر التراكمي للتطبيق الأولي لهذا المعيار على أنه تعديل للرصيد الافتتاحي للأرباح المرحلة في تاريخ التطبيق الأولي (١ يناير ٢٠١٩)، ولا يجوز إعادة عرض أرقام ومعلومات المقارنة (القوائم المالية المصدرة خلال ٢٠١٨) عند بداية تطبيق هذا المعيار.



## ٦- المعالجة المحاسبية الانتقالية لتطبيق معيار 49 على عقود التأجير التمويلي في دفاتر المؤجر وأمانة عملية

يجب على المؤجر تصنيف كل عقد من عقود إيجاراته إما على أنه عقد تأجير تشغيلي أو أنه عقد تأجير تمويلي. يصنف عقد التأجير على أنه عقد تأجير تمويلي وفقاً لهذا المعيار إذا كان يحوّل بصورة جوهرية ما يقارب كافة المخاطر والمنافع العائدة لملكية الأصل محل العقد. ويتم تصنيف عقد التأجير على أنه عقد تأجير تشغيلي إذا كان لا يحوّل بصورة جوهرية ما يقارب كافة المخاطر والمنافع العائدة لملكية الأصل محل العقد.

### التأجير التمويلي

#### أولاً: القياس الأولي

في تاريخ بداية عقد التأجير، يجب على المؤجر

- أ) الاعتراف ضمن الأصول في قائمة المركز المالي بأصل مالي يمثل "صافي الاستثمار في عقد التأجير" ويتم عرضه على أنها مبالغ مستحقة التحصيل.
  - يتم قياس "صافي الاستثمار في عقد التأجير" بالقيمة الحالية لمقبوضات عقد التأجير التمويلي وأي قيمة متبقية غير مضمونة مستحقة للمؤجر
    - يتم احتساب القيمة الحالية عن طريق خصم مدفوعات الإيجار وأي قيمة متبقية غير مضمونة، بسعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار.
    - يتم تضمين التكاليف الأولية المباشرة في القياس الأولي لصافي الاستثمار في عقد التأجير وتستهلك على مدة العقد.
- ب) استبعاد الأصل المؤجر
  - على أن يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للأصل المؤجر والمبلغ المستحق عن عقد التأجير التمويلي (صافي الاستثمار في عقد التأجير) في الأرباح أو الخسائر.
  - ويتم عرض هذا الربح أو الخسارة في نفس البند الذي يظهر فيه المؤجر الأرباح أو الخسائر من مبيعات الأصول المماثلة.

#### ثانياً: القياس اللاحق

#### يجب على المؤجر

- أ) الاعتراف بدخل التمويل على مدى مدة عقد التأجير، على أساس نمط يعكس معدل عائد دوري ثابت لصافي استثمار المؤجر في عقد التأجير.
- ب) توزيع الدفعات المحصلة بموجب عقد التأجير، جزء لتخفيض أصل مبلغ صافي الاستثمار في عقد التأجير وجزء لإثبات إيراد التمويل.

يجب على المؤجر تطبيق متطلبات الاستبعاد من الدفاتر والاضمحلال في القيمة الواردة في معيار المحاسبة المصري رقم (٤٧) "الأدوات المالية" على صافي الاستثمار في عقد التأجير. ويجب على المؤجر مراجعة القيم المتبقية غير المضمونة المقدرة المستخدمة في احتساب إجمالي الاستثمار في عقد التأجير بصورة منتظمة. وإذا كان هناك تخفيض في القيمة المتبقية غير المضمونة المقدرة





فيجب على المؤجر تعديل توزيع الدخل على مدى مدة عقد التأجير والاعتراف الفوري لأي تخفيض يخص المبالغ المستحقة.

### ثالثاً: العرض في القوائم المالية للمؤجر في بداية التطبيق لعقود التأجير التمويلي

#### □ قائمة المركز المالي

- استبعاد الأصل المؤجر وما يخصه من اضمحلال واهلاك
- الاعتراف بأصل مالي يمثل المبالغ مستحقة التحصيل من عقد التأجير (صافي الاستثمار في عقد التأجير)

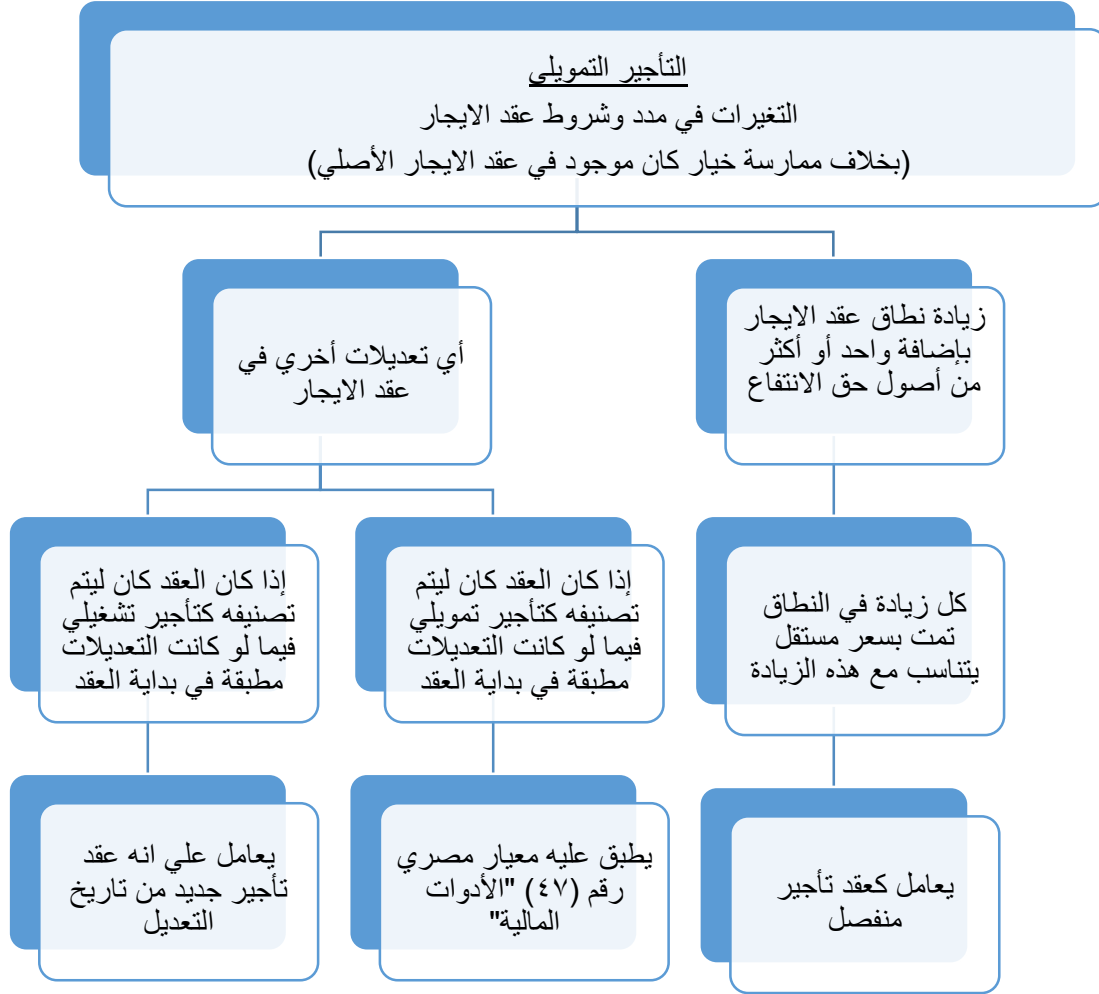
#### □ قائمة الدخل

- اثبات الإيرادات التمويلية على المبالغ مستحقة التحصيل خلال فترة العقد طبقاً لمعدل الفائدة الضمني في عقد التأجير.
- اثبات أرباح استبعاد الأصل المؤجر في بداية عقد التأجير (بالفرق بين القيمة الدفترية للأصل المؤجر والقيمة الحالية للمبالغ المستحقة عن عقد التأجير التمويلي "صافي الاستثمار في العقد") ويتم اثباتها اما بقائمة الدخل عن العام أو في الأرباح المرحلة حسب تاريخ بداية العقد.





## رابعاً: التعديلات على عقد التأجير





خامساً:

حالة عملية

فيما يلي مثال توضيحي يبين المعالجة لنفس الحالة وفقاً للمعيار السابق رقم ٢٠ ومعيار التاجير الجديد رقم ٤٩:

في أول يناير ٢٠١٧ قام المؤجر بتأجير أصل جديد قيمته الدفترية ١ ٠٠٠ ٠٠٠ جنيه بعقد تأجير تمويلي لمدة ست سنوات مقابل قيمة إيجاريه قدرها ٢١٩ ٨٣٨ جنيه سنوياً تسدد في بداية كل عام ويحق للمستأجر في نهاية مدة العقد شراء الأصل بمبلغ ١٠٠ ٠٠٠ جنيه. وكان العمر الإنتاجي المقدر للأصل عشر سنوات وكان معدل الفائدة الضمني في هذا العقد يبلغ ١٥% سنوياً.

- القيمة الحالية لمدفوعات الايجار وقيمة حق الشراء بمعدل خصم ١٥% تساوي ١٠٠٠ ٠٠٠ جنيه

١- المعالجة وفقاً للمعيار السابق رقم (٢٠)

البيانات الأساسية للعقد

حساب تحت التسوية	الإيراد المكتسب	قسط الإهلاك	سداد أصل المديونية	مبلغ الفائدة	القيمة الإيجارية وحق الشراء	رصيد المديونية	
			219,838		219,838	1,000,000	1 يناير 2017
2,813	217,025	100,000	102,813	117,025	219,838	780,162	31 ديسمبر 2017
18,235	201,603	100,000	118,235	101,603	219,838	677,349	31 ديسمبر 2018
35,970	183,868	100,000	135,970	83,868	219,838	559,114	31 ديسمبر 2019
56,366	163,472	100,000	156,366	63,472	219,838	423,144	31 ديسمبر 2020
79,821	140,017	100,000	179,821	40,017	219,838	266,778	31 ديسمبر 2021
106,794	113,044	100,000	86,956	13,044	100,000	86,956	31 ديسمبر 2022
300,000	1,019,028	600,000	1,000,000	419,028	1,419,028		





الميزانية				
الصافي	رصيد حساب تسوية	مجمع اهلاك	أصول مؤجرة	
1,000,000			1,000,000	1 يناير 2017
897,187	2,813	100,000		31 ديسمبر 2017
778,952	21,048	200,000		31 ديسمبر 2018
642,982	57,018	300,000		31 ديسمبر 2019
486,616	113,384	400,000		31 ديسمبر 2020
306,794	193,206	500,000		31 ديسمبر 2021
100,000	300,000	600,000		31 ديسمبر 2022
<b>100,000</b>	<b>300,000</b>	<b>600,000</b>	<b>1,000,000</b>	

الداخل فائمة			
الصافي	إهلاك	إيراد	
			1 يناير 2017
117,025	100,000	217,025	31 ديسمبر 2017
101,603	100,000	201,603	31 ديسمبر 2018
83,868	100,000	183,868	31 ديسمبر 2019
63,472	100,000	163,472	31 ديسمبر 2020
40,017	100,000	140,017	31 ديسمبر 2021
13,044	100,000	113,044	31 ديسمبر 2022
<b>419,028</b>	<b>600,000</b>	<b>1,019,028</b>	

وحيث إن قيمة الأصل الدفترية في نهاية مدة العقد بعد خصم الإهلاك ستصبح ٤٠٠ ٠٠٠ جنيه وبفرض اختيار المستأجر شراء الأصل فإنه سيقوم بسداد مبلغ ١٠٠ ٠٠٠ جنيه ثمناً لهذا الأصل ويتم استخدام مبلغ ٣٠٠ ٠٠٠ جنيه رصيد حساب تحت التسوية في إقفال باقي رصيد الأصل لدى المؤجر.



المعالجة وفقاً للمعيار الحالي رقم (٤٩)

البيانات الأساسية للعقد

رصيد المديونية	القيمة الإيجارية	مبلغ الفائدة	سداد أصل المديونية	
1,000,000	219,838		219,838	1 يناير 2017
780,162	219,838	117,025	102,813	31 ديسمبر 2017
677,349	219,838	101,603	118,235	31 ديسمبر 2018
559,114	219,838	83,868	135,970	31 ديسمبر 2019
423,144	219,838	63,472	156,366	31 ديسمبر 2020
266,778	219,838	40,017	179,821	31 ديسمبر 2021
86,956	100,000	13,044	86,956	31 ديسمبر 2022
	<b>1,419,028</b>	<b>419,028</b>	<b>1,000,000</b>	

الميزانية

الصافي	فوائد مستحقة	عملاء إيجار	
1,000,000	-	1,000,000	1 يناير 2017
897,187	117,025	780,162	31 ديسمبر 2017
778,952	101,603	677,349	31 ديسمبر 2018
642,982	83,868	559,114	31 ديسمبر 2019
486,616	63,472	423,144	31 ديسمبر 2020
306,794	40,017	266,778	31 ديسمبر 2021
100,000	13,044	86,956	31 ديسمبر 2022

الداخل فائمة

الصافي	فوائد تمويل إيجار	
		1 يناير 2017
117,025	117,025	31 ديسمبر 2017
101,603	101,603	31 ديسمبر 2018
83,868	83,868	31 ديسمبر 2019
63,472	63,472	31 ديسمبر 2020
40,017	40,017	31 ديسمبر 2021
13,044	13,044	31 ديسمبر 2022
<b>419,028</b>	<b>419,028</b>	



- في المثال السابق تم افتراض أن القيمة الحالية لمدفوعات عقد الايجار وقيمة حق الشراء تساوي القيمة الدفترية للأصل الجديد محل التأجير في دفاتر المؤجر في بداية عقد التأجير، وهذا الافتراض ليس بالضروري أن ينطبق على معظم عقود التأجير، وإذا كان هناك فرق يجب تحميله على الأرباح أو الخسائر في بداية عقد التأجير مقابل استبعاد الأصل المؤجر.





## التعليق على الحالة العملية

في تاريخ بداية التطبيق باعتبار أنه أول يناير ٢٠١٩ (أي أرصدة ٣١ ديسمبر ٢٠١٨) سوف يتم استبعاد أرصدة الأصل المؤجر بالميزانية في ذلك التاريخ وكذلك رصيد حساب التسوية، والمتمثلة في:

تكلفة الأصل المؤجر	١٠٠٠٠٠٠٠ جنية
مجمع الاهلاك الخاص به	٢٠٠٠٠٠٠ جنية
رصيد حساب التسوية	٢١٠٤٨ جنية
الصافي	٧٧٨٩٥٢ جنية

واثبات أصل مالي بتكلفة الاستثمار في عقد التأجير والمتمثلة في القيمة الحالية لمدفوعات عقد التأجير وقيمة خيار حق الشراء في تاريخ بداية التطبيق، أول يناير ٢٠١٩ (أي أرصدة ٣١ ديسمبر ٢٠١٨) طبقاً للجدول السابق:

الأصل المالي (تكلفة الاستثمار في عقد التأجير) ٧٧٨٩٥٢ جنية

يلاحظ في الحالة العملية السابقة، مع الأخذ في الاعتبار الافتراضات التالية:

- ١- القيمة الحالية لمدفوعات عقد الايجار وقيمة حق الشراء تساوي القيمة الدفترية للأصل الجديد محل التأجير في دفاتر المؤجر في بداية عقد التأجير، وبالتالي لا يوجد فروق كان يجب تحميلها على الأرباح أو الخسائر في بداية عقد التأجير مقابل استبعاد الأصل المؤجر.
- ٢- جميع عقود التأجير القائمة في تاريخ بداية التطبيق مبرمة بنفس عملة القيد في دفاتر المؤجر، وبالتالي لا يوجد فروق ترجمة للأصل المالي كان يجب تحميلها في حينها على قائمة الدخل بدلاً من تأجيلها في حساب التسوية واستهلاكها على مدة العقد.

أن عملية التحول لن يكون لها تأثير هام سواء على الأرباح المرحلة في بداية التطبيق أو على صافي الربح بقائمة الدخل في الفترات التالية. ولكن التأثير الهام سوف يكون في عرض البنود داخل الميزانية وقائمة الدخل والافصاحات الخاصة بها.



## ٧- المعالجة المحاسبية الانتقالية لتطبيق معيار 49 على عقود التأجير التمويلي في دفاتر المستأجر وأمثلة عملية

### (أ) أهم نقاط الاختلاف

نستعرض فيما يلي أهم نقاط الاختلاف بين المعيار الجديد والمعيار المستبدل من وجهة نظر المستأجر وذلك فيما يتعلق بالقياس الأولي والقياس اللاحق لأصل حق الانتفاع وإلتزامات عقد التأجير حيث يختلف هذا النموذج المتبع طبقاً للمعيار الجديد اختلاف تام عن المعيار المستبدل والذي كان يقوم على ادراج مايتكبده المستأجر كمصروفات فقط:

المعيار الجديد (مستأجر)		المعيار المستبدل (مستأجر)	
القياس اللاحق	القياس الأولي	القياس اللاحق	القياس الأولي
<p><b>أصل "حق الانتفاع"</b> ٢٩ - بعد تاريخ بداية عقد التأجير يجب على المستأجر قياس أصل "حق الانتفاع" بتطبيق نموذج التكلفة. نموذج التكلفة ٣٠ - يجب على المستأجر لتطبيق نموذج التكلفة أن يقيس أصل "حق الانتفاع" بالتكلفة: (أ) مطروحا منها أي مجمع استهلاك وأي مجمع خسائر اضمحلال في القيمة (ب) ومعدلة بأي إعادة قياس لالتزام عقد التأجير كما هو محدد في الفقرة "٣٦ (ج)". ٣١ - يجب على المستأجر تطبيق متطلبات الاهلاك الواردة في معيار المحاسبة المصري رقم (١٠) "الأصول الثابتة واهلاكاتها" في استهلاك أصل "حق الانتفاع" مع مراعاة المتطلبات الواردة في الفقرة "٣٢".</p>	<p><b>أصل "حق الانتفاع"</b> ٢٣ - في تاريخ بداية عقد التأجير يجب على المستأجر قياس أصل "حق الانتفاع" بالتكلفة. ٢٤ - يجب أن تتكون تكلفة أصل "حق الانتفاع" من: " (أ) مبلغ القياس الأولي لالتزام عقد التأجير كما هو مبين في الفقرة " ٢٦ (ب) أي دفعات عقد تأجير تمت في أو قبل تاريخ بداية عقد التأجير ناقصا أي حوافز إيجار مستلمة (ج) أي تكاليف مباشرة أولية متكبدة بواسطة المستأجر (د) تقدير للتكاليف التي سينكبدها المستأجر في تفكيك وإزالة الأصل محل العقد، وإعادة الموقع الذي يوجد فيه الأصل إلى الحالة الأصلية أو إعادة الأصل نفسه إلى</p>	<p>٣- إذا قام المستأجر في نهاية العقد باستخدام حق شراء المال المستأجر يثبت هذا المال كأصل ثابت بالقيمة المدفوعة لممارسة حق شراء المال والمتفق عليها طبقاً للعقد ويتم إهلاكه على مدار العمر الإنتاجي المتبقى المقدر له وفقاً للطرق والمعدلات التي يتبعها المستأجر للأصول المماثلة.</p>	<p>١- تدرج القيمة الإيجارية المستحقة عن عقود التأجير التمويلي كمصروف في قائمة الدخل الخاصة بالمستأجر خلال كل فترة مالية. ٢- يدرج ما يتكبده المستأجر من مصاريف صيانة و إصلاح الأموال المؤجرة - بما يتفق مع الأغراض التي أعدت لها و وفقاً لتعليمات المؤجر بشأن الأسس الفنية الواجب مراعاتها سواء كانت مقررة بواسطته أو بواسطة المورد أو المقاول - بقائمة الدخل</p>



<p>إذا كان عقد التأجير يحول ملكية الأصل محل العقد إلى المستأجر في نهاية مدة عقد التأجير أو إذا كانت تكلفة أصل "حق الانتفاع" تعكس أن المستأجر سيمارس خيار الشراء، فيجب على المستأجر استهلاك أصل "حق الانتفاع" من تاريخ بداية عقد التأجير وحتى نهاية العمر الإنتاجي للأصل محل العقد.</p> <p>وفيما عدا ذلك يجب على المستأجر استهلاك أصل "حق الانتفاع" من تاريخ بداية عقد التأجير إلى نهاية العمر الإنتاجي لأصل "حق الانتفاع" أو نهاية مدة عقد التأجير أيهما أقرب.</p> <p>٣٣ - يجب على المستأجر تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٣١) "اضمحلال قيمة الأصول" لتحديد ما إذا كان أصل "حق الانتفاع" قد اضمحلت قيمته، وللحاسبة عن أي خسائر اضمحلال تم تحديدها.</p> <p>٣٤ - إذا كان المستأجر يطبق نموذج القيمة العادلة في معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤) "الاستثمار العقاري" علي استثمارات العقارية. فيجب على المستأجر أيضا تطبيق نموذج القيمة العادلة على أصول "حق الانتفاع" التي تستوفي تعريف الاستثمار العقاري في معيار المحاسبة المصري رقم (٣٤)</p>	<p>الحالة المطلوبة وفقا لأحكام وشروط عقد التأجير، ما لم تكن تلك التكاليف سيتم تكبيدها لإنتاج المخزون. ويتكبد المستأجر التزامات لتلك التكاليف سواء في تاريخ بداية عقد التأجير أو كنتيجة لاستخدام الأصل محل العقد خلال فترة معينة.</p> <p>يجب على المستأجر الاعتراف بالتكاليف المبينة في الفقرة " ٢٤ (د)" على أنها جزء من تكلفة أصل "حق الانتفاع" عندما يتكبد الالتزام بتلك التكاليف. ويطبق المستأجر معيار المحاسبة المصري رقم (٢) "المخزون" على التكاليف المتكبدة خلال فترة معينة كنتيجة لاستخدام أصل "حق الانتفاع" لإنتاج المخزون خلال تلك الفترة. إن التزامات هذه التكاليف التي يتم المحاسبة عنها بتطبيق هذا المعيار أو معيار المحاسبة المصري رقم (٢) يتم الاعتراف بها وقياسها بتطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٢٨) "المخصصات والالتزامات المحتملة والأصول المحتملة".</p> <p><b>التزام عقد التأجير</b></p>	<p>الخاصة بالمستأجر خلال كل فترة مالية</p>
--	--	--

<p><b>القياس اللاحق للالتزام عقد التأجير</b></p> <p>٣٦ - بعد تاريخ بداية عقد التأجير، يجب على المستأجر قياس التزام عقد التأجير بما يلي:</p> <p>(أ) زيادة المبلغ الدفترى ليعكس الفائدة على التزام عقد التأجير و(ب) تخفيض المبلغ الدفترى ليعكس دفعات الإيجار و(ج) إعادة قياس المبلغ الدفترى ليعكس أي إعادة تقييم أو تعديلات لعقد التأجير المحددة في الفقرات " ٣٩ " إلى " ٤٦ "، أو ليعكس - في جوهره - دفعات الإيجار الثابتة المعدلة ( " ) انظر الفقرة "ب" ٤٢</p> <p>٣٧ - الفائدة على التزام عقد التأجير في كل فترة خلال مدة عقد التأجير يجب أن تكون، هي المبلغ الذي ينتج عنه معدل فائدة دوري ثابت على الرصيد المتبقي من التزام عقد التأجير. ومعدل الفائدة الدوري هو معدل الخصم المبين في الفقرة " ٢٦ " أو معدل الخصم المعدل المبين في الفقرة " ٤١ " أو الفقرة " ٤٣ " أو الفقرة " ٤٥ (ج) "، عندما ينطبق ذلك.</p> <p>٣٨ - بعد تاريخ بداية عقد التأجير، يجب على المستأجر أن يعترف في الأرباح أو الخسائر بالتكاليف الآتية، ما لم تكن التكاليف تم إدراجها في المبلغ الدفترى لأصل آخر بتطبيق معايير أخرى منطبقة عليها:</p> <p>(أ) الفائدة على التزام عقد التأجير؛ و</p> <p>(ب) دفعات عقد التأجير المتغيرة غير المدرجة في قياس التزام عقد التأجير، وذلك في الفترة التي وقع فيها الحدث أو الظرف الذي أدى إلى تلك الدفعات.</p>	<p>٢٦ - يجب على المستأجر في تاريخ بداية عقد التأجير قياس التزام عقد التأجير بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار غير المدفوعة في ذلك التاريخ. يجب خصم دفعات الإيجار باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد التأجير إذا كان يمكن تحديد ذلك المعدل بسهولة. وإذا لم يكن في الإمكان تحديد ذلك المعدل بسهولة فيجب أن يستخدم المستأجر سعر الفائدة على الاقتراض الإضافي للمستأجر.</p> <p>تتكون دفعات الإيجار في تاريخ بداية عقد التأجير والمدرجة في قياس التزام عقد التأجير، من الدفعات التالية لحق استخدام الأصل محل العقد خلال مدة عقد التأجير والتي لم يتم سدادها في تاريخ بداية عقد التأجير:</p> <p>(أ) دفعات ثابتة (تشمل دفعات ثابتة في جوهرها كما هو مبين في الفقرة "ب" ٤٢ " ) ناقصاً أي حوافز إيجار مستحقة التحصيل.</p> <p>و(ب) دفعات عقد تأجير متغيرة تعتمد على مؤشر أو معدل، ويتم قياسها أولاً باستخدام المؤشر أو</p>	
--	--	--



	<p>"(المعدل في تاريخ بداية عقد التأجير (كما هو مبين في الفقرة " ٢٨ و(ج) مبلغ يتوقع دفعها بواسطة المستأجر بموجب ضمانات القيمة المتبقية. و(د) سعر ممارسة خيار الشراء إذا كان المستأجر متأكدا من ممارسة هذا الخيار بصورة معقولة ( "وتم تقييمه أذا في الاعتبار العوامل المبينة في الفقرات "ب ٣٧ " إلى "ب ٤٠ و(هـ) دفعات الغرامات لإنهاء عقد التأجير إذا كانت مدة عقد التأجير تعكس ممارسة المستأجر خيار إنهاء عقد التأجير.</p>		
--	---	--	--





(ب) عقود التأجير التمويلي السارية في بداية التطبيق والخاضعة لقانون ٩٥ لسنة ١٩٩٥ وقانون ١٧٦ لسنة ٢٠١٨ وتم معالجتها طبقاً للمعيار رقم (٢٠)

في تاريخ التطبيق الأولى (١ يناير ٢٠١٩) يجب على المستأجر:

- ١- الإقرار بالتزام عقود التأجير ويتم قياس ذلك الإلتزام بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار المتبقية، مخصومة باستخدام معدل الإقتراض الإضافي للمستأجر في تاريخ التطبيق. يرجى الرجوع لفقرة ٢٧ من معيار رقم ٤٩ للتعرف على مكونات دفعات الإيجار.
  - ٢- الإقرار بأصل حق الانتفاع كما لو كان المعيار تم تطبيقه من تاريخ بداية العقد، مخصوماً باستخدام معدل الإقتراض الإضافي للمستأجر في تاريخ التطبيق، حيث تمثل القيمة الدفترية لأصل حق الانتفاع في تاريخ التطبيق قيمة الأصل المحتسبة في بداية العقد مخصوماً منه إهلاك الفترة حتى تاريخ التطبيق وأي اضمحلال قد ينشأ في القيمة.
- ويجب على المنشأة تعديل الأرباح المحتجزة في ١ يناير ٢٠١٩ (تاريخ التطبيق الأولى) بالفرق بين أصل حق الانتفاع والتزام عقد التأجير، كما يتم الرجوع إلى فقرة 24 من معيار ٤٩ للتعرف على مكونات أصل حق الانتفاع.
- ٣- تطبيق متطلبات معيار ٣١ "اضمحلال الأصول" على أصل حق الانتفاع إلا في حالة تطبيق الإعفاء الوارد في معيار ٤٩.
  - ٤- تطبيق متطلبات الإهلاك الواردة في معيار المحاسبة المصري رقم ١٠ "الأصول الثابتة واهلاكاتها" في استهلاك أصل حق الانتفاع.
  - ٥- الأثر الضريبي (الضريبة المؤجلة) لكل من أصل والتزام عقد التأجير التمويلي في بداية التطبيق وتعديل الأرباح المحتجزة بها.



كما يجب على المستأجر لاحقا الاعتراف بالآتي فى قائمة الأرباح والخسائر:

- الفائدة على التزام عقد التأجير
- دفعات عقد التأجير المتغيرة غير المدرجة فى قياس التزام عقد التأجير، وذلك فى الفترة التى وقع فيها الحدث أو الظرف الذى أدى الى تلك الدفعات.
- إهلاك أصل حق الإنتفاع
- الإضمحلال المرتبط بأصل حق الانتفاع (ان وجد).
- أثر التغير فى الأصل والالتزام الضريبي المؤجل المعترف به فى بداية التطبيق.



## مثال عملي:

نستعرض في المثال التالي خطوات الإنتقال للمعيار الجديد حيث سيتم اثبات أصول حق الإنتفاع والتزامات عقد التأجير للمرة الأولى في تاريخ التطبيق الأولي، وذلك لأن القوائم المالية للمستأجر المعدة وفقا لمعيار (٢٠) المستبدل لم تكن تتضمن تلك البنود، وبالتوافق مع القواعد الانتقالية الواردة بالمعيار (٤٩).

فيما يلي مثال يوضح كيفية معالجة العقود القائمة والخاضعة للقانون ٩٥ ومازالت سارية:

## مثال مبسط لتطبيق القواعد الانتقالية المشار اليها اعلاه

### حقائق

- يقوم المستأجر بسداد مبلغ ١٠ ٠٠٠ جنية مصرى منذ بداية عقد التأجير مقابل استأجار أصل محدد (خط انتاج).
- مدة الايجار عشرة سنوات بداية من ١ يناير ٢٠١٦ والتي تم المحاسبة عنها فيما سبق طبقا لمعيار المحاسبة المصرى رقم ٢٠
- العمر الانتاجي لأصل حق الانتفاع (الخط الإنتاجي) ١٥ سنة وسيتم اهلاكه بطريقة القسط الثابت.
- معدل الخصم المستخدم فى بداية العقد هو ٧%
- معدل الخصم المستخدم فى تاريخ التطبيق والذي تم اعتباره ١ يناير ٢٠١٩ هو ١٠%
- قيمة خيار حق الشراء للمستأجر فى نهاية عقد التأجير مبلغ رمزي (١ جنية)
- نهاية السنة المالية للشركة ٣١ ديسمبر
- يفترض هذا المثال عدم وجود أرصدة أخرى (مدفوعات مقدمة، مستحقات، تكاليف إضافية) يجب تضمينها بأصل حق الإنتفاع

يتم حساب التزامات الايجار بالقيمة الحالية لاقساط الايجار المتبقية مخصومة باستخدام معدل الاقراض فى تاريخ التطبيق والذي تم اعتباره ١٠% فى هذا المثال المبسط

## الحل

### حساب التزامات الإيجار في تاريخ بداية التطبيق (١ يناير ٢٠١٩)

السنة	معدل الخصم المستخدم		
	الرصيد	مدفوعات الإيجار	10%
2016			
2017			
2018			
<b>2019</b>	<b>48,684</b>	(10,000)	<b>43,552</b>
2020	43,552	(10,000)	37,907
2021	37,907	(10,000)	31,698
2022	31,698	(10,000)	24,868
2023	24,868	(10,000)	17,355
2024	17,355	(10,000)	9,090
2025	9,090	(10,000)	-



### حساب أصل حق الانتفاع فى تاريخ بداية التطبيق

يتم قياس واثبات أصل حق الانتفاع (الخط الإنتاجي) كما لو كان المعيار مطبق من بداية العقد (بالقيمة الحالية لمدفوعات العقد واية تكاليف أولية أو مصاريف أخرى -إن وجد-) ويتم اهلاك الأصل بطريقة القسط الثابت علي مدار عمره الإنتاجي (١٥ سنة) للوصول إلى القيمة فى تاريخ بداية التطبيق (١ يناير ٢٠١٩).

السنة	الرصيد الافتتاحي	اهلاك حق الانتفاع	الرصيد المرحل
2016	61,446	(4,096)	57,350
2017	57,350	(4,096)	53,254
2018	53,254	(4,096)	49,158
<b>2019</b>	<b>49,158</b>	(4,096)	45,062
2020	45,062	(4,096)	40,966
2021	40,966	(4,096)	36,870
2022	36,870	(4,096)	32,774
2023	32,774	(4,096)	28,678
2024	28,678	(4,096)	24,582
2025	24,582	(4,096)	20,486
2026	20,486	(4,096)	16,390
2027	16,390	(4,096)	12,294
2028	12,294	(4,096)	8,198
2029	8,198	(4,096)	4,102
2030	4,102	(4,102)	-





يترتب على تطبيق المعيار ظهور البنود التالية ضمن القوائم المالية في تاريخ بداية التطبيق (١ يناير ٢٠١٩):

الارقام المعدلة لعام ٢٠١٨	الأول من يناير ٢٠١٩	السنة
لا يوجد	49,158	أصل حق الانتفاع (بالصافي بعد الاهلاك)
لا يوجد	48,684	التزامات عقد الإيجار
لا يوجد	11,061	التزام ضريبي مؤجل لأصل حق الانتفاع
لا يوجد	10,954	أصل ضريبي مؤجل لالتزام عقد التأجير
لا يوجد	367	تسويات حقوق الملكية في الاول من يناير

يتم تعديل الأرباح المرحلة في تاريخ التطبيق بمبلغ ٣٦٧ ويوضح الجدول التالي المصروفات المسجلة بعد التطبيق الأولى

### التأثير على قائمة الدخل:

السنة	الاهلاك	مصرفوف الفائدة	ضريبة الدخل (أثر الضريبة المؤجلة)	المجموع
2019	(4,096)	(4.868)	(233)	(9,197)
2020	(4,096)	(4,355)	(349)	(8,800)
2021	(4,096)	(3,791)	(475)	(8,362)
2022	(4,096)	(3,170)	(615)	(7,881)
2023	(4,096)	(2,487)	(769)	(7,352)
2024	(4,096)	(1,735)	(938)	(6,769)
2025	(4,096)	(910)	(1,124)	(6,130)
2026	(4,096)	-	922	(3,174)
2027	(4,096)	-	922	(3,174)
2028	(4,096)	-	922	(3,174)
2029	(4,096)	-	922	(3,174)
2030	(4,102)	-	923	(3,179)
المجموع	(49,158)	(21,316)	108	(70,366)

ج- عقود التأجير التمويلي المنتهية في بداية التطبيق، ولا يزال الأصل محل العقد له عمر انتاجي، والخاضعة لقانون ٩٥ لسنة ١٩٩٥ وقانون ١٧٦ لسنة ٢٠١٨ وتم معالجتها طبقاً للمعيار رقم (٢٠)

١- الاعتراف بأصل حق الانتفاع كما لو كان المعيار تم تطبيقه من تاريخ بداية العقد، مخصصاً باستخدام معدل الاقتراض الإضافي للمستأجر في تاريخ التطبيق، حيث تمثل القيمة الدفترية لأصل حق الانتفاع في تاريخ التطبيق قيمة الأصل المحتسبة في بداية العقد مخصصاً منه إهلاك الفترة حتى تاريخ التطبيق وأي اضمحلال قد ينشأ في القيمة. ويجب على المنشأة تعديل الأرباح المحتجزة في ١ يناير ٢٠١٩ (تاريخ التطبيق الأولي) بصافي قيمة أصل حق الانتفاع، كما يتم الرجوع إلى فقرة 24 من معيار ٤٩ للتعرف على مكونات أصل حق الانتفاع.



٢- تطبيق متطلبات معيار ٣١ "اضمحلال الأصول" على أصل حق الانتفاع إلا في حالة تطبيق الإعفاء الوارد في معيار ٤٩.

٣- تطبيق متطلبات الإهلاك الواردة في معيار المحاسبة المصري رقم ١٠ "الأصول الثابتة واهلاكاتها" في استهلاك أصل حق الانتفاع".

٤- الأثر الضريبي (الضريبة المؤجلة) لصافي القيمة الدفترية لأصل حق الانتفاع في بداية التطبيق وتعديل الأرباح المحتجزة بها.

كما يجب على المستأجر لاحقاً الاعتراف بالآتي في قائمة الأرباح والخسائر:

- إهلاك أصل حق الانتفاع
- الاضمحلال المرتبط بأصل حق الانتفاع (ان وجد).
- أثر التغيير في الالتزام الضريبي المؤجل المعترف به في بداية التطبيق والخاص بأصل حق الانتفاع.

• يمكن هنا الاسترشاد بالحالة العملية السابقة مع الأخذ في الحسبان أن التزامات عقد التأجير التمويلي تم سدادها بالكامل قبل تاريخ التطبيق الأولي نظراً لانتهاء العقد وانتقال الأصل الي المستأجر في نهاية العقد.



## ٨- معاملات البيع وإعادة الاستئجار

١- معاملات البيع وإعادة الاستئجار هي المعاملات التي يقوم فيها طرف ما ببيع أصل مملوك له لمشتري ثم استئجاره من نفس المشتري في عملية واحدة مرتبطة يتوقف فيها عملية البيع على عملية إعادة الاستئجار. وفي تلك الاحوال يجب على البائع/المستأجر أن يقوم بتقييم ما إذا كانت عملية البيع تمثل عملية بيع فعلية ويجب الاعتراف بإيراد عنها أم انها تمثل عملية اقتراض مضمونة بأصل. ويجب ملاحظة أن تسجيل عملية البيع لدى الجهات الحكومية المختصة أو الحصول على توكيل بتسجيل البيع لا يعد دليل كافي لأغراض هذا التقييم.

٢- يتم تحديد المحاسبة عن معاملات البيع وإعادة الاستئجار بناءً على ما إذا كانت عملية البيع تمثل عملية بيع فعلية طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم ٤٨. يجب على المنشأة تطبيق المتطلبات اللازمة لتحديد متى يتم استيفاء التزام الأداء في معيار المحاسبة المصري رقم ٤٨ لتحديد ما إذا كان تحويل الأصل يتم المحاسبة عنه على أنها عملية بيع لهذا الأصل.

٣- إذا كان تحويل الأصل لم ينتج عنه إنتقال السيطرة للمشتري وبالتالي لم يتم الاعتراف به كعملية بيع طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم ٤٨، ففي هذه الحالة:

- أ- لا يقوم البائع/المستأجر بإلغاء إدراج أو استبعاد الأصل من دفاتره.
- ب- يقوم بتسجيل النقدية المستلمة كالتزام (قرض بضمان الأصل).
- ج- لا يقوم المشتري/المؤجر بإدراج الأصل بدفاتره.
- د- ويقوم بالاعتراف بالنقدية المدفوعة كأصول مالية مضمونة.



وتنطبق المعالجة المحاسبية أعلاه على المعاملات التي تمت بعد ١ يناير ٢٠١٩ طبقا للقانون رقم ١٧٦ لعام ٢٠١٨.

#### مثال

قامت المنشأة أ ببيع مبنى متبقى من عمرة الانتاجى ٣٠ سنة إلى شركة تأجير تمويلي بقيمة عادلة بلغت ١٠٠ مليون جنية مصرى. وطبقا للعقد تقوم باستئجاره خلال العشرة سنوات التالية بإيجار سنوى ٥ مليون جنية مصري سنويا، وبنهاية السنة العاشرة يحق للمنشأة أ شراء المبنى مقابل ٧٠ مليون جنية مصرى.

هل يمكن تصنيف هذه المعاملة على أنها بيع مع إعادة الاستئجار؟  
الاجابة

أساس الاستنتاج - إذا كان لدى منشأة التزام أو خيار بإعادة شراء الأصل، ففي هذه الحالة فإن المشتري الأول لم يحصل على السيطرة على الأصل وذلك لان قدرة المشتري على استخدام والحصول على المنافع المتبقية من الأصل مقيدة.

الرأى - وفي هذه الحالة فإن خيار شراء المنشأة أ للمبنى تعنى أن المعاملة لا تمثل عملية بيع طبقا لمعيار المحاسبة المصرى رقم ٤٨، وبالتالي فإن هذه المعاملة ليست بيع مع إعادة الاستئجار.





٤- ولتطبيق المبدأ أعلاه على المعاملات التي تم إبرامها قبل ١ يناير ٢٠١٩ وهو تاريخ تطبيق معيار الإيجار الجديد (معيار المحاسبة المصري رقم ٤٩) في الحالات التي تم فيها تحويل الأصل ولم ينتج عنه إنتقال السيطرة للمشتري وبالتالي لم يتم الاعتراف به كعملية بيع طبقا لمعيار المحاسبة المصري رقم ٤٨، يقوم البائع/المستأجر بالاتي:

أ- إلغاء قيد البيع الذي تم تسجيله سابقا طبقا لمعيار المحاسبة المصري رقم ٢٠ وإلغاء أي ربح أو خسارة قد تم سابقا الاعتراف بها سواء كان على دفعة واحدة أو تم رسملته واستهلاكه على الفترة من تاريخ البيع حتى ١ يناير ٢٠١٩.

ب- الاعتراف بمصروف الإهلاك عن الفترة من تاريخ البيع حتى ١ يناير ٢٠١٩ طبقا للمعدلات المطبقة قبل عملية البيع كما لو كانت عملية البيع لم تتم أو تقيد سابقا بالدفاتر.

ج- إعادة إدراج التكلفة ومجمع الإهلاك للأصل المباع سابقا والذي لا تنطبق عليه شروط البيع طبقا لمعيار المحاسبة المصري رقم ٤٨، بالدفاتر كما لو كان لم يتم حذفه من الدفاتر.

د- إدراج التزامات تأجير تمويلى يتم حسابها بالقيمة الحالية للتدفقات النقدية التعاقدية المستقبلية (الدفعات الواجب سدادها بعد ١ يناير ٢٠١٩) مخصومة بمعدل العائد الفعلي الذي يمكن الحصول عليه لمعاملة شبيهة بتاريخ الاقتراض.

هـ- اثبات التزام ضريبي مؤجل مقابل الاعتراف بصافي القيمة الدفترية للأصل محل العقد، وكذلك أصل ضريبي مؤجل مقابل الاعتراف بالتزام عقد التأجير التمويلى، وذلك كله في تاريخ بداية التطبيق (١ يناير ٢٠١٩).

و- تعديل الأرباح أو الخسائر المرحلة فى ١ يناير ٢٠١٩ بالآتي:

- أرباح البيع المعترف بها سابقا - كتسوية مدينة على نتائج الأعمال المرحلة (أ - أعلاه)
- مصروفات الإهلاك عن الفترة من تاريخ البيع حتى ١ يناير ٢٠١٩ - كتسوية مدينة على نتائج الأعمال المرحلة (ب - أعلاه)
- تسوية الأرباح أو الخسائر المرحلة فى ١ يناير ٢٠١٩ بالفرق بين قيمة الأصل والالتزام الذي تم إدراجه طبقاً للخطوات (ج ، د أعلاه) والتسويات الناتجة عن تسوية أرباح البيع ومصروفات الإهلاك طبقا للخطوات (أ و ب أعلاه).





- الفرق بين قيم الالتزام والأصل الضريبي المؤجل المثبتة في تاريخ بداية التطبيق طبقاً للخطوة (ه) أعلاه.

٥- أما إذا حصل المشتري/المؤجر على السيطرة على الأصل، ففي هذه الحالة يقوم البائع/المستأجر بقياس حق الاستغلال النابع من عملية إعادة الاستئجار كجزء من القيمة الدفترية السابقة للأصل والتي تمثل حق الاستغلال الذي تم الاحتفاظ به. ويتم حساب الربح أو الخسارة التي يعترف بها البائع/المستأجر بدفاترة بالجزء من الربح أو الخسارة المتعلقة بالحقوق التي تم تحويلها إلى المشتري/المؤجر.

٦- أي فرق بين القيمة العادلة ومقابل البيع يتم الاعتراف بها إما كمدفوعات إيجار مقدمة (إذا كان سعر البيع أقل من قيمه العادلة) أو تمويل إضافي (إذا كان سعر البيع أعلى من قيمه العادلة). وينطبق نفس المبدأ إذا كان قيمة الإيجار مختلفة عن المعدلات السوقية.





### حالة عملية ١: عقود البيع مع إعادة الاستئجار في دفاتر المستأجر (العقود المنتهية)

قامت الشركة X ببيع وإعادة استئجار عقار في بداية عام ٢٠٠٩ بعقد ايجار لمدة ٨ سنوات انتهى في نهاية عام ٢٠١٦ حيث:

- كانت التكلفة الدفترية للعقار لحظة البيع ٣٠ مليون ج ومجمع الاهلاك ٦ مليون ج والعمر الإنتاجي المحدد له ٢٥ سنة.
- وبلغ إجمالي مدفوعات عقد الايجار (متضمنة الدفعة النقدية في بداية العقد) مبلغ ٤٥ مليون ج وخيار الشراء مبلغ رمزي ١ ج، وبفرض عدم وجود تكلفة أولية تحملها المستأجر، وأن معدل الخصم الضمني ١٥%.
- في بداية ونهاية عام ٢٠١٩ يظهر العقار في الدفاتر بالقيمة الرمزية ١ ج

### المطلوب

- عمل التسويات اللازمة في بداية ونهاية عام ٢٠١٩ للتحويل الي تطبيق معيار ٤٩ والاثر على القوائم المالية، مع الاخذ في الاعتبار أن عملية تحويل الأصل لا تمثل عملية بيع فعلي.

### حل الحالة العملية ١

أولاً: حساب القيمة التي كان يجب تسجيل المبني المؤجر بها كأصل حق انتفاع في بداية العقد (بداية ٢٠٠٩):

**وهي نفس القيمة الدفترية للمبني في ذلك التاريخ والتي هي (٣٠ مليون ج التكلفة و ٦ مليون ج مجمع الاهلاك)**

ثانياً: حساب اهلاك الفترة من بداية العقد (بداية ٢٠٠٩) حتي بداية ٢٠١٩ (١٠ سنوات):  
 **$30 \text{ مليون ج} \div 25 \text{ سنة} = 1,2 \text{ مليون ج} \times 10 \text{ سنوات} = 12 \text{ مليون ج}$**

ثالثاً: حساب واثبات القيمة الدفترية للأصل (التكلفة ومجمع الاهلاك) في بداية عام ٢٠١٩ وتأثير الأرباح المرحلة بالصافي بها في ذلك التاريخ:

**٣٠ مليون ج** من ح/ أصل حق الانتفاع (مباني)  
**١٨ مليون ج** الي ح/ مجمع الاهلاك (مباني) { ٦ + ١٢ }  
**١٢ مليون ج** الي ح الأرباح المرحلة





رابعاً: حساب التزام ضريبي مؤجل لأصل حق الانتفاع في بداية عام ٢٠١٩ (بالفرق بين الأساس الضريبي (صفر) والاساس المحاسبي (٣٠ - ١٨ = ١٢) لأصل حق الانتفاع) وخصمه من الأرباح المرحلة (باستخدام سعر الضريبة المطبق في ذلك التاريخ - ٢٢,٥%):  
**ما يخصم مباشرة من الأرباح المرحلة = ١٢ مليون ج × ٢٢,٥% = ٢,٧ مليون ج**

خامساً: حساب اهلاك عام ٢٠١٩ (١,٢ مليون ج) وتحميله على قائمة دخل عام ٢٠١٩.

سادساً: قيد اثبات سداد قسط التأجير التمويلي الخاص ب ٢٠١٩ وتخفيض رصيد الالتزام به وتحميل قائمة دخل ٢٠١٩ بما يخصها من الفائدة

سابعاً: إعادة حساب الالتزام الضريبي المؤجل لأصل حق الانتفاع في نهاية عام ٢٠١٩ وتحميل الفرق بخصمة من الالتزام الضريبي المؤجل وتخفيض مصروف الضريبة بقائمة دخل عام ٢٠١٩ به (باستخدام سعر الضريبة المطبق - ٢٢,٥%):

**ما يحمل علي قائمة دخل ٢٠١٩ = ١,٢ مليون ج × ٢٢,٥% = ٢٧٠ الف ج (تخفيض مصروف الضريبة وتخفيض رصيد الالتزام الضريبي المؤجل)**



## حالة عملية ٢: عقود البيع مع إعادة الاستئجار في دفاتر المستأجر (العقود السارية)

قامت الشركة X ببيع وإعادة استئجار عقار في بداية عام ٢٠١٣ بعقد ايجار لمدة ٨ سنوات تنتهي في نهاية عام ٢٠٢٠ حيث:

- كانت التكلفة الدفترية للعقار لحظة البيع ٣٠ مليون ج ومجمع الاهلاك ٦ مليون ج والعمر الإنتاجي المحدد له ٢٥ سنة.
- بلغ إجمالي مدفوعات عقد الايجار (متضمنة الدفعة النقدية في بداية العقد) مبلغ ٤٥ مليون ج وخيار الشراء مبلغ رمزي ١ ج، وبفرض عدم وجود تكلفة أوليه تحملها المستأجر، وأن معدل الخصم الضمني ١٥%.
- بلغ رصيد حساب الأرباح الرأسمالية المؤجلة في بداية ٢٠١٩ مبلغ ٣ مليون.
- بلغ رصيد الالتزام المستحق عن عقد التأجير التمويلي في بداية ٢٠١٩ مبلغ ١١ مليون (سوف يستقطع ضريبياً عند سداده).
- بلغ الرصيد المستحق للالتزام عن عقد التأجير في نهاية ٢٠١٩ بقيمة آخر قسط بمبلغ ٥ مليون (سوف يستقطع ضريبياً عند سداده).

### المطلوب

- عمل التسويات اللازمة في بداية ونهاية عام ٢٠١٩ للتحويل الي تطبيق معيار ٤٩ والاثار علي القوائم المالية، مع الاخذ في الاعتبار أن عملية تحويل الأصل لا تمثل عملية بيع فعلي.

### حل الحالة العملية ٢

أولاً: حساب القيمة التي كان يجب تسجيل المبني المؤجر بها كأصل حق انتفاع في بداية العقد (بداية ٢٠١٣):

**وهي نفس القيمة الدفترية للمبني في ذلك التاريخ والتي هي (٣٠ مليون ج التكلفة و ٦ مليون ج مجمع الاهلاك)**

ثانياً: حساب اهلاك الفترة من بداية العقد (بداية ٢٠١٣) حتى بداية ٢٠١٩ (٦ سنوات):

$$= ٣٠ \text{ مليون ج} \div ٢٥ \text{ سنة} = ١,٢ \text{ مليون ج} \times ٦ \text{ سنوات} = ٧,٢ \text{ مليون ج}$$





ثالثاً: حساب واثبات القيمة الدفترية للأصل (التكلفة ومجمع الاهلاك) والتزام التأجير في بداية عام ٢٠١٩ واقفال رصيد الأرباح الرأسمالية المؤجلة وتأثير الأرباح المرحلة بالصافي في ذلك التاريخ:

٣٠ مليون ج	من ح/ أصل حق الانتفاع (مباني)
٣ مليون ج	من ح/ أرباح رأسمالية مؤجلة
١٣,٢ مليون ج	الي ح/ مجمع الاهلاك (مباني) { ٦ + ٧,٢ }
١١ مليون ج	الي ح/ التزام التأجير التمويلي
٨,٨ مليون ج	الي ح/ الأرباح المرحلة

رابعاً: حساب التزام ضريبي مؤجل لأصل حق الانتفاع في بداية عام ٢٠١٩ (بالفرق بين الأساس الضريبي (صفر) والاساس المحاسبي (٣٠ - ١٣,٢ = ١٦,٨) لأصل حق الانتفاع) وخصمه من الأرباح المرحلة (باستخدام سعر الضريبة المطبق في ذلك التاريخ - ٢٢,٥%) :  
ما يخصم مباشرة من الأرباح المرحلة = ١٦,٨ مليون ج  $\times$  ٢٢,٥% = ٣,٧٨ مليون ج

خامساً: حساب أصل ضريبي مؤجل لالتزام عقد التأجير في بداية عام ٢٠١٩ (الأساس الضريبي - الأساس المحاسبي) مخصوماً منه رصيد الأرباح الرأسمالية المؤجلة في ذلك التاريخ وتحميل الفرق على الأرباح المرحلة، (باستخدام سعر الضريبة المطبق - ٢٢,٥%) :  
ما يضاف مباشرة الي الأرباح المرحلة (رصيد الالتزام في بداية ٢٠١٩) = (١١ - ٣)  $\times$  ٢٢,٥% = ١,٨ مليون ج



سادساً: حساب اهلاك عام ٢٠١٩ (١,٢ مليون ج) وتحميلة على قائمة دخل عام ٢٠١٩.

سابعاً: قيد اثبات سداد قسط التأجير التمويلي الخاص ب ٢٠١٩ وتخفيض رصيد الالتزام به وتحميل قائمة دخل ٢٠١٩ بما يخصها من الفائدة

ثامناً: إعادة حساب الالتزام الضريبي المؤجل لأصل حق الانتفاع في نهاية عام ٢٠١٩ وتحميل الفرق بخصمة من الالتزام الضريبي المؤجل وتخفيض مصروف الضريبة بقائمة دخل عام ٢٠١٩ به (باستخدام سعر الضريبة المطبق - ٢٢,٥%):

**ما يحمل على قائمة دخل ٢٠١٩ = ١,٢ مليون ج × ٢٢,٥% = ٢٧٠ ألف ج (تخفيض مصروف الضريبة وتخفيض رصيد الالتزام الضريبي المؤجل)**

تاسعاً: إعادة حساب الأصل الضريبي المؤجل لرصيد التزام عقد التأجير في نهاية عام ٢٠١٩ مخصوماً منه باقي رصيد الأرباح الرأسمالية المؤجلة (وفقاً لأساسها الضريبي) وتحميل الفرق بخصمة من الأصل الضريبي المؤجل وادراجه ضمن مصروف الضريبة بقائمة دخل عام ٢٠١٩ به (باستخدام سعر الضريبة الحالي - ٢٢,٥%):

**ما يحمل على قائمة دخل ٢٠١٩ نتيجة القسط المسدد خلال ٢٠١٩ (مبلغ ٦ مليون ج) مخصوماً منه (١,٥ مليون ج) نصيب العام من استهلاك رصيد الأرباح الرأسمالية المؤجلة وفقاً للإقرار الضريبي = (٦ - ١,٥) × ٢٢,٥% = ١,٠١ مليون ج (مصروف ضريبي وتخفيض رصيد الأصل الضريبي المؤجل)**

#### ٩- إرشادات إضافية

#### معدل الاقتراض الإضافي للمستأجر

- هو معدل الفائدة الذي يجب أن يدفعه المستأجر لكي يقتراض التمويل اللازم على مدى مدة مماثلة وبنفس الضمانات للحصول على أصل بنفس قيمة "حق الانتفاع" في بيئة اقتصادية مماثلة.
- عند تحديد معدل الاقتراض الإضافي ، يأخذ المستأجر بعين الاعتبار القروض ذات المدة والضمان المماثلين لحق استخدام الأصل وليس الأصل الأساسي ، على سبيل المثال في حالة تأجير الممتلكات لمدة خمس سنوات ، ينظر المستأجر في قروض ذات مدة مماثلة لأصل حق الاستخدام لمدة خمس سنوات ، وليس العقار نفسه ، والذي قد يكون له عمر أطول بكثير.





- يمكن استخدام المعدلات التي يمكن ملاحظتها ، مثل العائد على الممتلكات كنقطة بداية لتحديد معدل الاقتراض الإضافي ، لكن يلزم النظر في التعديلات لأصل ذي قيمة مماثلة لأصل حق الاستخدام.

### معدل الفائدة الضمني للمؤجر

- هو معدل الفائدة الذي يتسبب في أن تتساوى القيمة الحالية لكل من دفعات الإيجار والقيمة المتبقية غير المضمونة مع إجمالي القيمة العادلة للأصل محل العقد وأي تكاليف مباشرة أولية للمؤجر

