

معيار المحاسبة المصرى رقم (٢٠) ٢٠١٥  
القواعد و المعايير المحاسبية  
المتعلقة بعمليات التأجير التمويلى

معيار المحاسبة المصرى رقم (٢٠) ٢٠١٥  
القواعد والمعايير المحاسبية المتعلقة بعمليات التأجير التاموى

المحتويات

فقرات

٣-١

نطاق المعيار

٤

تعريفات

٨-٥

المعالجة المحاسبية فى القوائم المالية للمؤجر

٩

التأجير من قبل المصنعين أو الموزعين

١٠

الإفصاح فى القوائم المالية للمؤجر

١٣-١١

المعالجة المحاسبية فى القوائم المالية للمستأجر

١٤

الإفصاح فى القوائم المالية للمستأجر

١٦-١٥

البيع مع إعادة الاستئجار

ملحق

مثال توضيحي

## معيار المحاسبة المصرى رقم (٢٠) ٢٠١٥

### القواعد و المعايير المحاسبية

### المتعلقة بعمليات التأجير التمويلى

#### نطاق المعيار

- ١- يطبق هذا المعيار عن عقود التأجير التمويلى على العقود التى تبرم وفقاً لأحكام قانون التأجير التمويلى رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ وتعديلاته ولائحته التنفيذية.
- ٢- يلتزم بما ورد فى هذا المعيار كل من كان طرفاً فى عقد التأجير التمويلى المسجل فى السجل المعد لذلك بالجهة الإدارية المختصة ( مصلحة الشركات ) و كانت شروط العقد تعطى للمستأجر الحق فى شراء المال المؤجر فى التاريخ و بالمبلغ المحدد فى العقد و كانت مدة العقد تمثل ٧٥% على الأقل من العمر الإنتاجى الأسمى للمال المؤجر أو كانت القيمة الحالية لإجمالى القيمة التعاقدية عند نشأة العقد تمثل ٩٠% على الأقل من قيمة المال المؤجر .
- ٣- لا يغطى هذا المعيار أنواع عقود التأجير التالية :
  - (أ) ملغاة.
  - (ب) اتفاقيات التأجير الخاصة بالكشف عن أو استخدام الموارد الطبيعية مثل البترول و الغاز و الغابات و المعادن و حقوق التعدين الأخرى.
  - (ج) الاتفاقيات التى يلتزم فيها المستأجر بشراء المال المؤجر فى نهاية مدة التأجير ( والذى يعتبر بيعاً مؤجلاً بالتقسيت )
  - (د) عقود التأجير التى لا تتعلق بمال لازم لمباشرة نشاط إنتاجى خدمى أو سلعى للمستأجر .

#### ٤- تعريفات

- القيمة الإيجارية :** هى القيمة المتفق عليها فى العقد ، التى يلتزم المستأجر بأدائها إلى المؤجر مقابل الحق فى استخدام الأصل المؤجر تأجيراً تمويلياً .
- ثمن الشراء :** هو الثمن المحدد فى العقد لإنتقال ملكية الأصل إلى المستأجر فى نهاية مدة التأجير .
- إجمالى القيمة التعاقدية :** هو إجمالى القيمة الإيجارية مضافاً إليها ثمن الشراء .
- معدل العائد الناتج من العقد الإيجارى :** هو معدل الفائدة الذى يستخدمه المؤجر لحساب القيمة الإيجارية و ثمن الشراء وهو الذى يجعل القيمة الحالية لإجمالى القيمة التعاقدية تساوى قيمة المال المؤجر عند بدء سريان العقد .

#### المعالجة المحاسبية فى القوائم المالية للمؤجر

- ٥- يدرج المال المؤجر كأصول ثابتة مؤجرة بدفاتر المؤجر بالتكلفة الدفترية لاقتنائه و يتم إجراء الإهلاكات على تلك الأصول وفقاً لعمرها الإنتاجى المقدر حسبما جرى عليه العمل عادة وفقاً للعرف و طبيعة المال الذى يجرى إهلاكه .

- ٦- تسجل إيرادات عقود التأجير التمويلي على أساس معدل العائد الناتج من عقد الإيجار مضافاً إليه مبلغاً يعادل قسط الإهلاك الدورى و يجب الفرق بالزيادة أو بالنقص حسب الأحوال بين الإيراد المثبت بهذه الطريقة و القيمة الإيجارية المستحقة عن نفس الفترة المحاسبية فى حساب مستقل مدين أو دائن يتم تسوية رصيده مع صافى القيمة الدفترية للمال المؤجر عن إنتهاء العقد .
- ٧- يتم تحميل قائمة الدخل للمؤجر بتكلفة الصيانة و التأمين و كافة المصروفات اللازمة للحفاظ على الأصل إلا إذا تم التعاقد على أن يتحملها المستأجر .
- ٨- إذا شك المؤجر فى تحصيل دفعات الإيجار ينبغى عليه تكوين المخصصات اللازمة لمواجهة الديون المشكوك فى تحصيلها .

### التأجير من قبل المصنعين أو الموزعين

- ٩- إذا كان المؤجر هو المصنع أو الموزع للمال المؤجر ، تدرج أرباح أو خسائر البيع فى حساب النتيجة عن الفترة للمصنعين أو الموزعين وفقاً للسياسة المتبعة عادة فى البيع للغير .

### الإفصاح فى القوائم المالية للمؤجر

- ١٠- فى نهاية كل فترة مالية يجب الإفصاح فى القوائم المالية للمؤجر عما يلى :
  - (أ) السياسات المحاسبية المتبعة للتعرف على إيرادات التأجير .
  - (ب) سياسات الإهلاك المتبعة الخاصة بالأصول المؤجرة و نسبة الإهلاك المطبقة .
  - (ج) بيان بتكلفة الأصول المؤجرة و الحركة عليها و مجمع إهلاكها و الحركة عليه و أرصدها فى نهاية الفترة .
  - (د) الأرباح و الخسائر الناجمة عن عمليات إنتقال ملكية الأصول المؤجرة إلى المستأجرين خلال الفترة المالية .
  - (هـ) أية مبالغ مدبنة أو دائنة تنتج تطبيقاً للفقرة "٦" من هذا المعيار .

### المعالجة المحاسبية فى القوائم المالية للمستأجر

- ١١- تدرج القيمة الإيجارية المستحقة عن عقود التأجير التمويلي كمصروف فى قائمة الدخل الخاصة بالمستأجر خلال كل فترة مالية .
- ١٢- يدرج ما يتكبده المستأجر من مصاريف صيانة و إصلاح الأموال المؤجرة - بما يتفق مع الأغراض التى أعدت لها و وفقاً للتعليمات التى يسلمه إليه المؤجر بشأن الأسس الفنية الواجب مراعاتها سواء كانت مقررة بواسطته أو بواسطة المورد أو المقاول - بقائمة الدخل الخاصة بالمستأجر خلال كل فترة مالية .

١٣- إذا قام المستأجر فى نهاية العقد بإستخدام حق شراء المال المستأجر يثبت هذا المال كأصل ثابت بالقيمة المدفوعة لممارسة حق شراء المال والمتفق عليها طبقاً للعقد و يتم إهلاكه على مدار العمر الإنتاجى المتبقى المقدر له وفقاً للطرق و المعدلات التى يتبعها المستأجر للأصول المماثلة.

### الإفصاح فى القوائم المالية للمستأجر

١٤- يجب أن يتم الإفصاح فى القوائم المالية للمستأجر عما يلى :

(أ) بيان الأصول المستأجرة على أن يتضمن ما يلى :

- إجمالى القيمة التعاقدية لكل أصل مع تحليلها إلى إجمالى القيمة الإيجارية و ثمن الشراء

- العمر الإنتاجى للأصول المستأجرة.

- القيمة الإيجارية السنوية.

(ب) تفاصيل مصاريف صيانة و الإصلاح الأموال المؤجرة .

(ج) يجب تحليل التزامات الاستئجار التمولي حسب تواريخ استحقاقها بحيث يتم إيضاح ما يستحق

سداده خلال السنوات المالية الخمس التالية كل على حدة ، و إجمالى ما يستحق سداده خلال

السنوات بعد السنة الخامسة .

(د) الإفصاح عن أية شروط مالية هامة تستلزمها عقود الاستئجار مثل الالتزامات المحتملة عن

تجديد تلك العقود أو استخدام حق اختيار شراء الأصل و دفعات الاستئجار الاحتمالية

### البيع مع إعادة الاستئجار

١٥- قد يقوم المؤجر بتأجير مال إلى مستأجر و يكون هذا المال قد آلت ملكيته إلى المؤجر من المستأجر

بموجب عقد يتوقف نفاذه على إبرام عقد تأجير تمويلي و فى هذه الحالة يجب أن يقوم المستأجر

كبائع بتأجيل أية أرباح أو خسائر تنتج عن الفرق بين ثمن البيع و صافى القيمة الدفترية للأصل فى

دفايره و يتم إستهلاك هذا الفرق على مدار مدة عقد التأجير .

١٦- بعد عملية البيع وبدء سريان التأجير التمولي يطبق المؤجر ما ورد فى الفقرات من "٥" إلى "١٠" و

يطبق المستأجر ما ورد بالفقرات من "١١" إلى "١٤".

## ملحق مثال توضيحي

- لا يعتبر هذا المثال جزءاً من المعيار ولكنه أرفق بالمعيار ليكون بمثابة إرشاد عن كيفية تطبيقه.
- فى أول يناير ١٩٩٧ قام المؤجر بتأجير أصل قيمته ١ ٠٠٠ ٠٠٠ جنيه بعقد تأجير تمويلى لمدة ست سنوات مقابل قيمة إيجارية قدرها ٨٣٨ ٢١٩ جنيه سنوياً و يحق للمستأجر فى نهاية مدة العقد شراء الأصل بمبلغ ١٠٠ ٠٠٠ جنيه.
- وكان العمر الإنتاجى المقدر للأصل عشر سنوات و كان معدل الفائدة الذى يرغب المؤجر فى استخدامه فى هذا التعاقد يبلغ ١٥% سنوياً و الذى بتطبيقه ينتج عائد سنوى خلال فترة العقد كالاتى:-

بالجنيه	
١١٧ ٠٢٥	١٩٩٧
١٠١ ٦٠٣	١٩٩٨
٨٣ ٨٦٧	١٩٩٩
٦٣ ٤٧٢	٢٠٠٠
٤٠ ٠١٧	٢٠٠١
١٣ ٠٤٤	٢٠٠٢

- فى تطبيق الفقرة "٦" من المعيار يكون الإيراد الذى يثبتته المؤجر سنوياً بإستخدام المعدل المذكور عالىة كالاتى :

الإيراد المكتسب جنيه	قسط الإهلاك جنيه	مبلغ الفائدة جنيه	
٢١٧ ٠٢٥	١٠٠ ٠٠٠	١١٧ ٠٢٥	١٩٩٧
٢٠١ ٦٠٣	١٠٠ ٠٠٠	١٠١ ٦٠٣	١٩٩٨
١٨٣ ٨٦٧	١٠٠ ٠٠٠	٨٣ ٨٦٧	١٩٩٩
١٦٣ ٤٧٢	١٠٠ ٠٠٠	٦٣ ٤٧٢	٢٠٠٠
١٤٠ ٠١٧	١٠٠ ٠٠٠	٤٠ ٠١٧	٢٠٠١
١١٣ ٠٤٤	١٠٠ ٠٠٠	١٣ ٠٤٤	٢٠٠٢

- و يكون حساب تحت التسوية هو الفرق بين الإيراد المكتسب و القيمة الإيجارية و يظهر كالتالى :

الفرق (حساب تحت التسوية)	الإيراد المكتسب	القيمة الإيجارية	
جنيه	جنيه	جنيه	
٢ ٨١٣	٢١٧ ٠٢٥	٢١٩ ٨٣٨	١٩٩٧
١٨ ٢٣٥	٢٠١ ٦٠٣	٢١٩ ٨٣٨	١٩٩٨
٣٥ ٩٧١	١٨٣ ٨٦٧	٢١٩ ٨٣٨	١٩٩٩
٥٦ ٣٦٦	١٦٣ ٤٧٢	٢١٩ ٨٣٨	٢٠٠٠
٧٩ ٨٢١	١٤٠ ٠١٧	٢١٩ ٨٣٨	٢٠٠١
<u>١٠٦ ٧٩٤</u>	<u>١١٣ ٠٤٤</u>	<u>٢١٩ ٨٣٨</u>	<u>٢٠٠٢</u>
<u>٣٠٠ ٠٠٠</u>			

- وحيث إن قيمة الأصل الدفترية فى نهاية مدة العقد ستصبح ٤٠٠ ٠٠٠ جنيه و بفرض إختيار المستأجر شراء الأصل فإنه سيقوم بسداد مبلغ ١٠٠ ٠٠٠ جنيه ثمناً لهذا الأصل و يتم استخدام مبلغ ٣٠٠ ٠٠٠ جنيه رصيد حساب تحت التسوية فى إقفال حساب الأصل لدى المؤجر .

- و إذا استعرضنا قيود اليومية اللازمة لتطبيق هذا تكون كالتالى :

سنة ١٩٩٧	
من الأصول الثابتة المؤجرة	١٠٠٠ ٠٠٠
إلى المورد	١٠٠٠ ٠٠٠
من البنك إلى مذكورين	٢١٩ ٨٣٨
الإيرادات	٢١٧ ٠٢٥
تسوية عقود تأجير	٢ ٨١٣
من أ.خ إهلاك	١٠٠ ٠٠٠
إلى مجمع الإهلاك	١٠٠ ٠٠٠

سنة ١٩٩٨	
من البنك إلى مذكورين	٢١٩ ٨٣٨
الإيرادات	٢٠١ ٦٠٣
تسوية عقود تأجير	١٨ ٢٣٥
من أ.خ إهلاك	١٠٠ ٠٠٠
إلى مجمع الإهلاك	١٠٠ ٠٠٠

<u>و هكذا حتى عام ٢٠٠٢</u>	
من البنك إلى مذكورين	٢١٩ ٨٣٨
الإيرادات	١١٣ ٠٤٤
تسوية عقود تأجير	١٠٦ ٧٩٤
من أ. خ إهلاك	١٠٠ ٠٠٠
إلى مجمع الإهلاك	١٠٠ ٠٠٠
من مذكورين	
البنك	١٠٠ ٠٠٠
مجمع الإهلاك	٦٠٠ ٠٠٠
تسوية عقود تأجير	٣٠٠ ٠٠٠
إلى الأصول الثابتة المؤجرة	١ ٠٠٠ ٠٠٠

- و بفرض عدم اختيار المستأجر شراء الأصل فى تاريخ نهاية عقد التأجير يقوم المؤجر بدراسة مدى إمكانية الإستفادة من هذا الأصل و إذا تبين أنه لن يمكن الإستفادة منه و أن قيمته التخريدية تبلغ ٤٠ ٠٠٠ جنيه مثلاً يجرى القيد التالى :

<u>من مذكورين</u>	
مجمع الإهلاك	٦٠٠ ٠٠٠
تسوية عقود التأجير	٣٠٠ ٠٠٠
خسائر أصول ثابتة مؤجرة	٦٠ ٠٠٠
أصول ثابتة	٤٠ ٠٠٠
إلى الأصول الثابتة المؤجرة	١ ٠٠٠ ٠٠٠