



مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر

قسم : المالية والمحاسبة

تخصص : محاسبة ومراجعة

عنوان المذكرة:

دراسة مقارنة المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار التمويلي وفق النظام المحاسبي المالي

SCF ومعيار المحاسبي الدولي IAS 17

-دراسة حالة مؤسسة الديوان الترقية والتسيير العقاري OPGI-البويرة-

تحت إشراف الاستاذ :

- مدات جمال

إعداد الطالبين :

- عطوي حفيظة

- قاسي سكورة

نوقشت أمام اللجنة المكونة من الاساتذة :

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
أ. حميدي عبد الرزاق	أستاذ محاضر	رئيسا
أ. مدات جمال	أستاذ مساعد	مشرفا
د. يجياوي أحمد	أستاذ محاضر	ممتحنا

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

السَّلَامُ عَلَيْكُمْ وَرَحْمَةُ اللَّهِ وَبَرَكَاتُهُ

إهداء

"بسم الله الرحمن الرحيم والصلاة والسلام على أشرف المرسلين"

اهدي ثمرة جهدي

إلى من جرع الكأس فارحاً ليستقيني قطرة حبه، إلى من طلبت أنامله ليقدّم

لنا لحظة سعادة، إلى من حصد الأشواق عن دربي ليمهد لي طريق العلم

أبي الغالي

إلى من أعطاني الحب والعنان إلى رمز الوفاء وبلسم الشفاء إلى نبض قلبي

أمي الحبيبة

إلى من حبهم يجري في عروقي وسندي في هذه الحياة إخوتي وأخواتي

نسيمة، محمد أمين، عبد الحميد، نجاة، شهرزاد، سيد علي

إلى أحلى أطفال بنظري ورمز البسمة والفرح والحب أبناء أختي

عماد الدين، بسمة، هبة

إلى كل عائلتي صغيرها وكبيرها وإلى كل زملائي وزميلاتي وخاصة رحيل،

أسماء، ساجد

إلى من كانت نصفي الثاني طيلة مسيرتي الدراسية صديقتي وأختي "أمولة"

إلى من شاركتني هذه المذكرة وكانت نعم الصديقة "حفيفة"

والى كل أساتذتي وطلاب وطالبات 2 ماستر محاسبة

سكورة

إهداء

بسم الخالق العلي، بسم رسوله الكريم .

جميل أن يسعى الإنسان إلى النجاح فتحصل عليه، ولكن الأجل

أن نتذكر من السبب فيه .

اهدي ثمرة عملي إلى :رمزي الوفاء وفيض السخاء وجود العطاء عند البلاء .

إلى من جعل الجنة تحت أقدامها ،إلى منبع الحنان "أمي الحبيبة "

إلى من نطق لساني باسمه ، إلى من رباني علي الفضيلة والأخلاق وتحمل عبء الحياة

كي أعيش سعيدة واصل إلى ما أنا فيه "أبي الغالي " حفظه الله .

إلى شمعة دربي ونور حياتي أخي العزيز عيسى .

إلى زوجي العزيز سدي في الحياة بوعلام .

إلى عائلته .

إلى اخز ما املك أخواتي وإخوتي :لخضر ،مراد،فريد،كمال ،

ليلي،فريدة ،سيليا .

إلى أزواجهم وزوجاتهم ،إلى كل الصديقات :سارة ،مريم ،فاطمة،بشرى.

إلى توأم الروح وصديقتي الغالية حنان .

إلى كل من يتصفح هذه المذكرة.

حفيظة .

شكر وعرفان

قبل كل شيء، نشكر الله عز وجل على إعطائنا القدرة والشجاعة
والإرادة للوصول إلى هذا المستوى وعلى إتمام هذا البحث،
كما نتقدم بآيات الشكر وخالص التقدير والعرفان للأستاذ المحترم "مداد جمال"
على إرشاداته القيمة، وتوضيحاته التي إفادتنا طول البحث .
إلى جميع الأساتذة الكرام والذين كان لهم الفضل في الوصول إلى هذا المستوى .
وأتقدم بالشكر الجزيل إلى مدير مؤسسة
ديوان الترقية والتسيير العقاري ومسؤول قسم المالية والمحاسبة
وأعزانه لمساعدتهم لنا وعلى المعلومات المقدمة.



الصفحة	المحتويات
	الإهداء
	الشكر
I	فهرس المحتويات
II	قائمة الجداول
III	قائمة الأشكال
د-١	مقدمة عامة
1	الفصل الأول: مدخل إلى التمويل، النظام المحاسبي ومعايير المحاسبة الدولية
2	تمهيد
3	المبحث الأول: التأصيل النظري لماهية التمويل
4-3	المطلب الأول: مفاهيم أساسية عن التمويل
7-4	المطلب الثاني: وظائف ومخاطر التمويل
11-7	المطلب الثالث: أنواع التمويل ومصادره
12	المبحث الثاني: مفاهيم عامة حول النظام المحاسبي المالي
14-12	المطلب الأول: مفهوم ومبادئ النظام المحاسبي المالي
17-14	المطلب الثاني: بنية النظام المحاسبي المالي وإطاره القانوني
19-17	المطلب الثالث: أهمية النظام المحاسبي ومجال تطبيقه
20-19	المطلب الرابع: مميزات وأهداف النظام المحاسبي المالي
21	المبحث الثالث: عموميات حول معايير المحاسبة الدولية
24-21	المطلب الأول: تعريف معايير المحاسبة الدولية وأهم خصائصها
28-24	المطلب الثاني: أهمية وأهداف معايير المحاسبة الدولية ومحددات تطبيقها
37-28	المطلب الثالث: تصنيفات معايير المحاسبة الدولية وأهم مزاياها وعيوبها
39	الفصل الثاني: الإطار النظري لعقد الإيجار التمويلي وفق SCF و IAS17
40	تمهيد
41	المبحث الأول: مدخل إلى عقد الإيجار
43-41	المطلب الأول: مفهوم عقد الإيجار والتزاماته
50-43	المطلب الثاني: الشروط والأركان التي يتضمنها عقد الإيجار

55-52	المطلب الثالث: خصائص وأنواع عقد الإيجار
56	المبحث الثاني: ماهية عقد الإيجار التمويلي
58-56	المطلب الأول: تعريف عقد الإيجار التمويلي
60-58	المطلب الثاني: الأطراف التعاقدية لعقد الإيجار التمويلي ومراحلها
64-61	المطلب الثالث: مزايا وعيوب عقد الإيجار التمويلي
71-65	المطلب الرابع: الإطار القانوني والتنظيمي لممارسة التأجير في الجزائر
72	المبحث الثالث: أوجه التشابه والاختلاف بين المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار التمويلي من منظور النظام المحاسبي المالي والمعايير المحاسبية الدولية
78-72	المطلب الأول: مقارنة النظام المحاسبي المالي بمعايير المحاسبة الدولية
79-78	المطلب الثاني: المقارنة بين النظام المحاسبي المالي SCF والمعيار المحاسبي IAS17
80-79	المطلب الثالث: المقارنة بين المعيار المحاسبي الدولي IAS17 و IFRS16
82	الفصل الثالث: دراسة تطبيقية لدى مؤسسة الديوان والتسيير العقاري
83	تمهيد
84	المبحث الأول: بطاقة فنية حول ديوان الترقية والتسيير العقاري
85-84	المطلب الأول: تعريف ونشأة ديوان والتسيير العقاري
87-85	المطلب الثاني: مجال نشاط ديوان الترقية العقارية ومهامه وأهدافه
96- 87	المطلب الثالث: دراسة الهيكل التنظيمي لديوان الترقية والتسيير العقاري
97	المبحث الثاني: المعالجة المحاسبية لعقد الإيجار التمويلي وفق النظام المحاسبي المالي
100-97	المطلب الأول: المعالجة المحاسبية لعقد الإيجار التمويلي وفق النظام المحاسبي المالي
-100	المطلب الثاني: التسجيل المحاسبي لعقد الإيجار التمويلي وفق المعيار المحاسبي الدولي
104	IAS17
-105	المطلب الثالث: المعالجة المحاسبية لعقد الإيجار التمويلي
116	
	خاتمة
	قائمة المراجع
	الملاحق

قائمة الجداول

قائمة الجداول

الصفحة	عنوان الجدول	رقم الجدول
29	المعايير المتعلقة بوظيفة العرض	01
31-30	المعايير المتعلقة بوظيفة الإفصاح	02
33-32	المعايير المتعلقة بوظيفة القياس	03
34	المعايير التي لم يتم تصنيفها حسب الوظائف المحاسبية	04
35	تصنيفات المعايير حسب عناصر القوائم المالية	05
55-54	المقارنة بين عقد الإيجار البسيط وعقد الإيجار التمويلي	06
75-72	المقارنة بين النظام المحاسبي المالي SCF والمعايير IAS من جانب الإطار المفاهيمي	07
75	المقارنة بين النظام المحاسبي المالي SCF والمعايير IAS من جانب عرض القوائم المالية	08
108	جدول إهلاك القرض	09

قائمة الأشكال

قائمة الأشكال

الصفحة	عنوان الشكل	رقم الشكل
08	مصادر التمويل الذاتي	01
09	مصادر التمويل الخارجي	02
55-54	مصطلحات عقد الإيجار	03
59	أطراف عقد الإيجار التمويلي	04
94	فروع ديوان الترقية والتسيير العقاري	05
95	إدارات صناديق تحصيل الإيجارات	06
96	الهيكل التنظيمي لمؤسسة ديوان الترقية والتسيير العقاري	07



المقدمة:

إمداد المؤسسة بالأموال اللازمة لإنشائها أو توسيعها يعتبر من أعقد المشكلات التي تواجهها التنمية الاقتصادية ، وإن الكيفية أو الطريقة التي تحصل بها المؤسسة على ماتحتاجه للقيام بنشاطها هي أول ما يفكر فيه المسير، ويقدر ما يكون العائد أو الربح الذي يعتبر هدف أي نشاط اقتصادي كبير يكون التفكير فيه كبير، لذلك تبحث المؤسسة على عدة مصادر لتغطية تكاليف شراء أصولها سواء من مصادر تمويل ذاتية أو غير ذاتية.

ونظرا لتطور الاقتصاد ودخول المؤسسات في السوق العالمي وزيادة حجم المؤسسات و تزايد رؤوس أموالها لم تعد تتوافق مع الطريقة التقليدية للتمويل، لذلك اتخذت طرق حديثة كالتمويل التأجيري الذي يعتبر طريقة متطورة اتخذتها المؤسسة لتقليل من عبئ التكاليف وذلك من خلال توفير الوسائل المختلفة دون الحاجة إلى شرائها مع التمتع بكل الحق في استعمال الأصل وبكل حرية، وفي ظل التطور الذي يشهده الاقتصاد العالمي أدى إلى ظهور شركات متعددة الجنسيات التي ألزمت العالم على وضع مبادئ وحسابات مشتركة لتسيير الأموال التي تسعى لتحقيق الربح والتوجه نحو الاستثمار وتوظيف الأموال وهذا ما أدى إلى وضع نظام محاسبي مالي الذي ساهم في إنتاج الوظائف المالية، حيث أن الهدف الأساسي من النظام المحاسبي المالي إنتاج تقارير دقيقة في الوقت المناسب مما ساعد متخذي القرار على اتخاذ قرارات رشيدة، وذلك من خلال تجميع البيانات المحاسبية وتعديلها وتخزينها ومعالجتها واسترجاعها مما يؤدي إلى توصيلها إلى المستخدمين في الوقت والمكان المناسب ، حيث أصبح إجباري التطبيق، وكل المؤسسات الخاضعة للقانون التجاري، مما أدى إلى تزايد المعاملات التجارية بين الشركات، تطور الشركات الدولية، تزايد العديد من الاستثمارات بين الدول الأجنبية، وهذا أدى إلى ظهور مشاكل العملات الأجنبية وسعر تبادلها وهذا لم يتطرق له النظام المحاسبي المالي مما أستوجب هذا الأخير أن يستند على معايير المحاسبة الدولية لأن المحاسبة تهدف إلى تحديد وقياس الأحداث المالية للمؤسسة وإيصال نتائج القياس إلى مستخدمي القوائم المالية، الأمر الذي يستلزم وجود قواعد محددة يتم القياس بموجبها وتوحيد التقارير المالية وهي التي تناولتها معايير المحاسبة الدولية.

ولقد جاء المعيار المحاسبي الدولي **ias17** سنة **1982** من أجل وضع أساسيات المحاسبة المناسبة لعمليات التأجير سواء بالنسبة للمؤجر والمستأجر ، وشهد عدة تعديلات كانت تهدف إلى تبيين الإفصاحات اللازمة لمختلف أنواع ومعاملات التأجير كما تناول التمييز بين كل من الإيجارات التمويلية والإيجارات التشغيلية وكذلك الاعتراف والقياس للأصول والالتزامات الناتجة سنتي **1997** و**2003** ، بالإضافة إلى أن هذا المعيار ينطبق على

جميع الاتفاقيات التأجيرية والتي يخول فيها المؤجر حق استخدام الأصل للمستأجر مقابل ما يدفعه له دفعة واحدة أو سلسلة المدفوعات لفترة زمنية متفق عليها.

ويتعلق المعيار المحاسبي الدولي بعنصر من عناصر القوائم المالية أو بنوع من أنواع العمليات أو الأحداث أو الظروف التي تؤثر على المركز المالي للمؤسسة ونتائج أعماله.

إشكالية الدراسة:

من خلال ما درسنا يمكن طرح الإشكالية التالية:

فيما تبرز أهم الاختلافات بين النظام المحاسبي المالي (SCf) والمعيار المحاسبي الدولي (ISA17) وأثره على المعالجة المحاسبية لعقد الإيجار التمويلي؟

ومن اجل تبسيط الإشكالية الرئيسية يمكن طرح الأسئلة الفرعية التالية:

- لماذا تم اللجوء إلى تبني المعايير المحاسبية الدولية في ما كان النظام المحاسبي المالي ساري المفعول؟

- ما المقصود بعقد الإيجار التمويلي وما أهم المميزات التي تميزه عن العقود الأخرى؟

- ما هي طرق المعالجة المحاسبية لعقد الإيجار التمويلي وفق النظام المحاسبي المالي والمعيار المحاسبي الدولي IAS17؟

فرضيات الدراسة:

في ضوء ما تم طرحه من تساؤلات حول موضوع البحث وأملا في تحقيق أهدافه، يمكن تحديد مجموعة من

الفرضيات التي يسعى الباحث لاختبارها وهي على النحو التالي:

- يلعب النظام المحاسبي المالي دورا هاما في الاقتصاد الجزائري وذلك من خلال تبنيه معظم الشركات والمؤسسات، إلا وأنه تم التطرق إلى المعايير المحاسبية الدولية وذلك من أجل توحيد التقارير المالية ووجوب قواعد محددة يتم القياس بموجبها.

- الإيجار التمويلي تقنية تتميز بعدة مميزات التي تجعلها تتناسب مع الاحتياجات التمويلية ودوره في دعم وتمويل المؤسسات وتوفير أموالها الخاصة.

- غياب الممارسة والكفاءة العلمية أدى إلى محدودية تطبيق المعيار الدولي **IAS 17** حيث يعتبر كجوهر المشكلة.

أسباب اختيار الموضوع:

هناك عدة أسباب دفعتنا إلى البحث في هذا الموضوع أهمها:

* الأسباب الذاتية:

-رغبة الباحثين في هذا النوع من المواضيع واعتباره في إطار التخصص.

- يعتبر المعيار المحاسبي الدولي **IAS17** من المواضيع الجديدة ولم يتطرق إليها الكثير.

* الأسباب الموضوعية:

- أهمية الموضوع وخاصة في ظل التطورات الاقتصادية ومحاولة الدول لتبني الموضوع.

-تقديم النظام المحاسبي المالي وتعريف المعيار المحاسبي الدولي **ias17**.

- تبين كيفية المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار التمويلي للنظام المحاسبي المالي ومعياري المحاسبي الدولي.

أهداف الدراسة:

بالإضافة إلى الإجابة عن التساؤل الرئيسي في الإشكالية فإن الدراسة تهدف إلى:

-الإيجار التمويلي يعمل على ضمان حقوق المؤجر من خلال الحفاظ بملكية الأصل المؤجر.

-التعرف على أهم الاختلافات بين النظام المحاسبي المالي ومعياري المحاسبي الدولي.

- إبراز أهمية اعتماد المؤسسة على تطبيق النظام المحاسبي المالي.

صعوبات الدراسة:

لقد صادفتنا بعض الصعوبات من خلال هذا الموضوع نذكر البعض منها.

-رفض بعض المؤسسات طلب إجراء التريص.

- صعوبة المناقشة مع المؤطر أثناء التريص باللغة العربية، وذلك لاعتمادهم على لغات أجنبية.

- عدم تطبيق المؤسسة المستقبلة لعقد الإيجار التمويلي.

المنهج المتبع:

تم الاعتماد على منهجين أساسين لمعالجة هذا الموضوع، يتمثلان في المنهج الوصفي وذلك من خلال الفصل الأول والثاني والمتمثل في دراسة التمويل، النظام المحاسبي المالي، المعايير المحاسبية الدولية وعقود الإيجار التمويلي كما تم الاعتماد عليه في الفصل الثالث وذلك في التقديم العام للمؤسسة.

بالإضافة إلى المنهج التحليلي من أجل الدراسة التطبيقية للمعالجة المحاسبية لعقود الإيجار التمويلي وفق النظامين.

تقسيمات البحث:

من أجل معالجة الإشكالية قمنا بصياغة مقدمة عامة تشمل كل جوانب الموضوع كما قسم البحث إلى ثلاثة فصول:

يتناول الفصل الأول ثلاثة مباحث حيث يتناول المبحث الأول ماهية التمويل، والمبحث الثاني تناول النظام المالي المحاسبي، أما المبحث الثالث فتطرقنا إلى المعايير المحاسبية الدولية.

في الفصل الثاني يتم عرض الإطار النظري لعقد الإيجار التمويلي وفق النظام المحاسبي الدولي والمعياري المحاسبي الدولي **ias17** وذلك من خلال ثلاثة مباحث حيث يتناول المبحث الأول مدخل لعقد الإيجار، أما المبحث الثاني عقد الإيجار التمويلي، أما المبحث الثالث فيتضمن أوجه التشابه والاختلاف بين المعالجة المحاسبية لعقد الإيجار التمويلي من منظور النظام المحاسبي المالي والمعياري الدولي رقم **ias17**.

أما الفصل الثالث والأخير فقد تضمن الدراسة الميدانية من خلال ثلاثة مباحث فالمبحث الأول تناولنا لمحة عن المؤسسة المستقبلة، والمبحث الثاني المعالجة المحاسبية لعقد الإيجار التمويلي بطريقة نظرية، أما المبحث الثالث يحتوي على المعالجة المحاسبية لعقد الإيجار التمويلي لكن بطريقة تطبيقية.

وتم اختتام هاذه الدراسة بحاتمة عامة حول الموضوع

الفصل الأول:

مدخل إلى التمويل والنظام المحاسبي
المالي، معايير المحاسبة الدولية

تمهيد:

تعتبر المؤسسة الاقتصادية أهم ركيزة لتطور اقتصاد أي بلد، ولضمان استمرارية وتوسيع هذه المؤسسات وجب البحث على السبل والطرق لتحقيق هذه الغاية، ومن أهم الوظائف التي تلجأ إليها المؤسسة من أجل الإنشاء والتطور هي وظيفة التمويل، الذي يعتبر من بين التقنيات الحديثة المستوحاة بدرجة كبيرة من التقنيات القديمة، بحيث يتميز التمويل بأهمية كبيرة ونظراً لهذه الأهمية قمنا باستعراض أهم عناصره من خلال المبحث الأول والمتمثلة في مفهومه، أنواعه، والمصادر المناسبة لكل نوع والمخاطر التي قد تواجه المؤسسة أثناء عملية التمويل، ونظراً لتطور واتساع العلاقات بين مختلف المؤسسات في العالم أصبح من الضروري وضع نظام مشترك والمتمثل في النظام المحاسبي المالي الذي يسمح بتوحيد المعالجات المحاسبية وتنظيم وتطوير المحاسبة، مما دفعنا لدراسة من خلال المبحث الثاني والذي تناولنا فيه مفهوم ومبادئ النظام المحاسبي المالي بنيته وإطاره القانوني، أهميته ومجال تطبيقه، مميزاته وأهم أهدافه، ونظراً اتساع هذه المؤسسات أصبح من ضروري دخولها إلى الأسواق المالية لجذب الاستثمارات، وهذا ما استدعى ظهور معايير المحاسبة الدولية التي وحدت المبادئ وسهلت عمليات المقارنة، ولذلك قمنا بدراستها من خلال مبحثنا الثالث الذي تناولنا فيه التعريف وأهم الخصائص، والأهداف التي أعد من أجلها كما تطرقنا أيضاً إلى مجالات تطبيقها والصعوبات التي واجهتها، وأهم مزاياها وعيوبها.

المبحث الأول: التأصيل النظري لماهية التمويل

يعتبر التمويل من أهم الاهتمامات التي تواجه الأعوان الاقتصاديين، فالكامل يحاول أن يجد الأسلوب التمويلي الملائم واحتياجاتها، وذلك من خلال توفير مختلف الموارد المالية ولهذا سنتطرق في هذا المبحث إلى مفهوم التمويل وأهميته، وظائفه ومخاطره، أنواعه ومصادره.

المطلب الأول: مفاهيم أساسية عن التمويل

في هذا المطلب سنتطرق إلى مفهوم التمويل وهو مبين في الفرع الأول كما سنتطرق إلى أهميته في الفرع الثاني

الفرع الأول: تعريف التمويل

يمكن توضيح معنى التمويل من خلال التعارف التالية:

يعرف على انه عملية تجارية تختص بكل ما يحدث في الشركة من العمليات المالية الهامة، والتي تتصل مباشرة بالنقدية ويشتمل على الأعمال التي يقوم بها المدير المالي والمسئول بالحصول على الأموال وإدارتها للاستخدامات في الشركة ويعتبر التمويل جزءا مكملا لعمل الإدارة المالية بدلا من اعتباره اختصاصا استشاريا يهتم بعمليات الحصول على الأموال.

كما يعرف على أنه مجموعة من الإجراءات التي تختص بالحصول على الأموال وإدارتها للاستخدامات في الشركة¹.

ويعرف على انه توفير المبالغ النقدية اللازمة لإنشاء مشروع أو تطويره سواء كان خاص أو عام، كما يعرف على انه الحصول على الأموال بغرض استخدامها لتشغيل أو تطوير المشروع².

ومن خلال التعاريف السابقة نستخلص إن التمويل هي تلك الوظيفة الإدارية في المؤسسة التي تعمل على البحث والمفاضلة، وكيفية الحصول على الأموال اللازمة من مختلف المصادر المتاحة بغرض تلبية حاجياتها.

¹ موفق عدنان عبد الجبار الحميري، أساسيات التمويل والاستثمار في صناعة السياحة، دار الوراق لنشر والتوزيع، 2010، ص 35.

² يوسف حسين يوسف، التمويل في المؤسسة الاقتصادية، دار التعليم الجامعي لنشر والتوزيع، مصر، 2012، ص 17.

الفرع الثاني: أهمية التمويل

تظهر أهمية التمويل من خلال العناصر التالية:

- يقوم بتحرير الموارد المالية المجمدة سواء داخل المؤسسة أو خارجها.
- يساعد على إنجاز مشاريع معطلة وأخرى جديدة والتي تزيد من الخلل الوطني.
- يساهم في تحقيق أهداف المؤسسة من أجل اقتناء أو استبدال المعدات.
- يعتبر كوسيلة سريعة تقوم باستخدامها المؤسسة للخروج من حالة العجز المالي.
- تسهل انتقال الفوائض النقدية والقدرة الشرائية من الوحدات الاقتصادية ذات الفائض إلى الوحدات الاقتصادية ذات العجز.

- المحافظة على سيولة المؤسسة وحمايتها من خطر الإفلاس والتصفية.

ولعل من أبرز العناصر الدالة على أهمية التمويل كونها توفر المبالغ النقدية اللازمة للوحدات ذات العجز في أوقات حاجاتها وكذا تحقيق الرفاهية للمجتمع وتحقيق النمو الاقتصادي والاجتماعي للبلد بما يساهم في تحقيق التنمية الشاملة¹.

المطلب الثاني: وظائف ومخاطر التمويل

سنتناول في هذا المطلب كلا من الوظائف والمخاطر على الترتيب.

الفرع الأول: وظائف التمويل

إن لتمويل وظائف مختلفة يمكن الإلمام بها فيما يلي:

1. التخطيط المالي: وهو نوع من أنواع التخطيط يركز على الأموال. فهو يساعد على الإعداد للمستقبل حيث أن تقدير المبيعات والمصاريف التشغيلية الرأسمالية، حيث توجه تفكير المدير المالي نحو المتطلبات المالية في المستقبل، حيث يقوم بتخطيط الاحتياجات المالية للمنشأة سواء كانت هذه الاحتياجات قصيرة أو طويلة أو متوسطة، ويجب الأخذ بعين الاعتبار صعوبة التنبؤ بالمستقبل، وبأن نخططه تقوم على المعلومات غير كاملة أو غير أكيدة، وهذا لا يعني استبعاد التخطيط جانبا بل يتطلب ضرورة وضع الخطط التي تتمتع بمرونة كافية تجعلها قادرة على التماشي مع الظروف غير المتوقعة².

¹ رابع خوفي ورقية حماني، المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، بدون دار نشر، مصر، سنة 2008، ص 96.

² موفق عدنان عبد الجبار الحميري، مرجع سابق الذكر، ص 36.

2. الرقابة المالية: تتألف من تقييم أداء المنشأة بمقارنته بالخطط الموضوعية لغرض اكتشاف الانحرافات وتصحيح انحراف الأداء وتعديل الخطط نفسها ثم متابعة التصحيح للتأكد من تنفيذه. وعند القيام بالتخطيط المالي يجب القيام بتصميم نظام رقابة مالي حيث تمكنه من مراجعة التنفيذ الفعلي مع الخطط الموضوعية، وبواسطة تقارير الأداء حيث يمكن اكتشاف الانحرافات ويستلزم هذا الاكتشاف البحث عن أسباب حدوث هذه الانحرافات.

3. الحصول على الأموال: إن التخطيط المالي يلي التدفقات النقدية الداخلة والخارجة خلال الفترة التي تشملها الخطة ويبين مقدار الأموال التي تحتاجها المنشأة ومواعيد حاجة هذه الأموال، ولتغطية هذه الحاجة يلجئ المدير المالي إلى مصادر خارجية للحصول على هذه الأموال، وعليه البحث على الأموال المناسبة والتي تكون بشروط مناسبة وتكلفة قليلة.

4. استثمار الأموال: بعد قيام المدير بإعداد الخطط المالية والحصول على الأموال من مصادرها عليه أن يتأكد من أن هذه الأموال تستخدم بحكمة وتستخدم استخداما اقتصاديا داخل المنشأة، كما أن عليه أن يتأكد من أن هذا الاستخدام يؤدي إلى الحصول على عائد أكبر للمنشأة، وذلك من استثمار الأموال في الأصول المختلفة، ومن المهم جدا أن تتمكن المنشأة بمرور الوقت في الحصول على أموالها التي استثمرتها مسبقا فهي تحتاج غلى هذه الأموال لسداد التزاماتها.

5. مقابلة المشاكل الخاصة: إن الوظائف الأربعة السابقة هي وظائف دورية ودائمة للإدارة المالية والمدير المالي ولكن قد تواجه المدير المالي من وقت لآخر مشاكل مالية ذات طابع خاص وغير متكرر وقد لا تحدث خلال حياة المشروع، وهذه المشاكل تتعلق بالتقويم المنشأة كاملة أو تقييم جزء من أصولها ويتم ذلك عادة عند تجميع مشروعين أو أكثر في مشروع واحد.

ومن خلال هذه الوظائف نستنتج أن الوظيفة المالية في المشروع هي أهم الوظائف، حيث إن الموارد المالية هي اختصاص الإدارة المالية¹.

¹ المرجع السابق، ص 37.

الفرع الثاني: مخاطر التمويل

قد تتعرض المؤسسات أثناء عملية التمويل إلى عدة مخاطر تكون سببا في توقيفها أو تعطيلها أو في زيادة النفقات والتي لم تتوقعها المؤسسة من قبل، وتكمن هذه المخاطر فيما يلي:

1. المخاطر العامة: وتمثل فيما يلي:

- مخاطر سوء الإدارة (الخطر التسويقي): إن لهذه المخاطر آثار سلبية على نتائج أعمال المؤسسة وبالخصوص على العائد والاستثمار، فأخذ قرارات خاطئة نتيجة معلومات غير مكتملة أو غير دقيقة يؤثر على أرباح المؤسسة، حيث يجب إن تسعى الإدارة إلى تحقيق الفعالية الإدارية.
- مخاطر سياسية: هذا النوع من المخاطر تندرج تحته الحروب والنزاعات الداخلية والتأميم الابتزاز والتصفية وغيرها من صور المخاطر التي ترتبط بالدول.
- المخاطر القانونية: ترتبط هذه المخاطر بعدم وضع العقود المالية موضع التنفيذ أي أنها ترتبط بالنظام الأساسي والتشريعات والأوامر الرقابية التي تحكم الالتزامات بالعقود والصفقات، وقد تنشأ كذلك بسبب عدم الالتزام بالضرائب والقوانين أو بالتعديلات المستمرة في القوانين.
- الأوضاع الاقتصادية: تكتسي أهمية خاصة في الحالات التي تعطي فيها الحكومة قروض تمويلية للمشروعات دون ضمان، لذلك لا بد من الاطمئنان إلى مقومات الأداء الاقتصادي الجيد، حيث توفر الإمكانيات الفنية والتكنولوجية.

2. مخاطر الأعمال: تتمثل في العناصر التالية:

- مخاطر سعر الفائدة: إن ارتفاع أو انخفاض أسعار الفائدة لها تأثير معاكس أسعار الأوراق المالية والاستثمارات الأخرى، فالارتفاع في سعر الفائدة يؤدي إلى انخفاض الأسهم والسندات.
- مخاطر انخفاض القوة الشرائية: وتعني احتمال تغير العائد المتوقع نتيجة الارتفاع في معدلات التضخم، فلو ارتفعت معدلات التضخم فإن القوة الشرائية تنخفض لنفس الكمية من النقود بعد سنة أو سنتين وكذلك القيمة الحقيقية لعوائد الاستثمار تنخفض مما يؤدي إلى انخفاض المعدل الحقيقي للعوائد¹.

¹ حسين حسين شحاتة، تأمين مخاطر رجال الأعمال، دار الكلمة للنشر والتوزيع، المنصورة، مصر، 2000، ص 82-83.

- مخاطر السوق: ترتبط بالمبيعات فبالرغم من وجود أسواق وشبه اختفاء معوقات دخولها فإن أسعار هذه الأسواق دائما في صعود وهبوط ولا يستقر على مستوى محدد، وهذا التذبذب في الأسعار يحمل في طياته مخاطر غير محددة المصدر.
- مخاطر الصناعة: ويقصد بها تلك المخاطر التي تتعلق بصناعة معينة والناجحة على ظروف خاصة، مثل عدم توافر المورد الخام الذي يجب توفره وبكميات كافية لضمان استمرارية المؤسسات¹.

المطلب الثالث: أنواع التمويل ومصادره:

من خلال هذا المطلب سندرس أنواع التمويل في الفرع الأول ومصادره في الفصل الثاني.

الفرع الأول: أنواع التمويل

يتكون التمويل من نوعين وهما:

1. التمويل الذاتي (الداخلي):

يعرف على انه تحقيق الاستثمار بفضل الموارد الداخلية للمؤسسة وعادة ما تكون متمثلة في الأرباح المحققة.

ويعرف كذلك على انه إعادة استثمار الفائض المالي كله وبعضه في أعمال المؤسسة وبذلك تتفادى هذه الأخيرة زيادة رأسمالها سواء من أصحابها أو من الغير ن وهذا لأغراض التوسيع في المؤسسة وما يترتب عن ذلك من مشاكل ومصاريف تثقل كاهل المؤسسة.

2 التمويل الخارجي:

ويعرف على انه كافة الأموال التي يتم الحصول عليها من مصادر خارجية فالإدارة تحصل على هذه الأموال بشروط وإجراءات لا بد من معرفتها وفقا للأوضاع والشروط التي يحددها السوق المالي².

¹ حسين حسين شحاتة، تأمين مخاطر رجال الأعمال، دار الكلمة للنشر والتوزيع، المنصورة، مصر، 2000، ص ص 82-83.

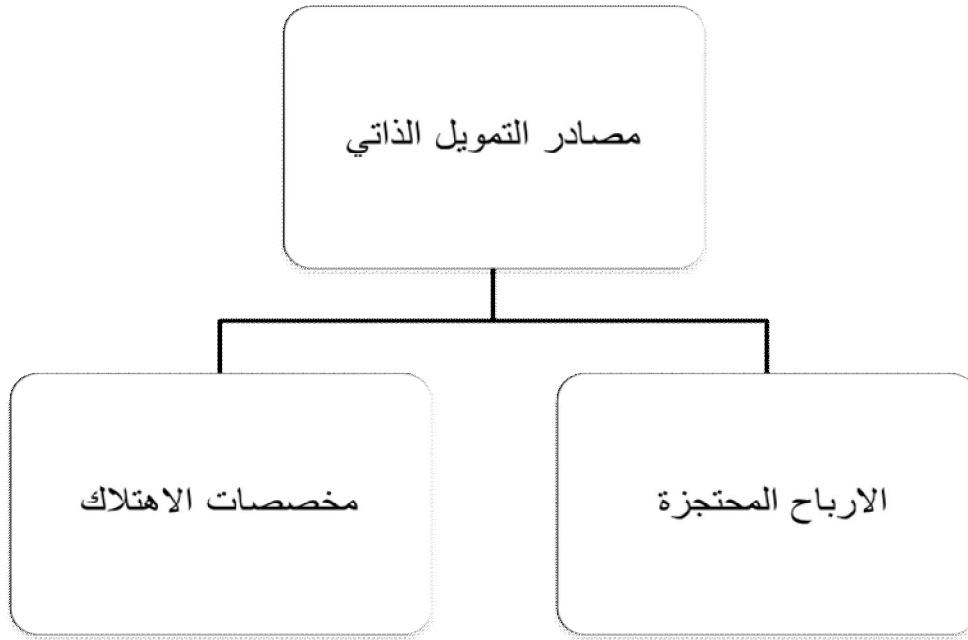
² مبروك باصور، الإدارة المالية، المركز الجامعي يحي فارس للنشر والتوزيع، المدية، الجزائر، 2010، ص 70.

الفرع الثاني: مصادر التمويل:

• مصادر التمويل الداخلي:

- تتجلى مصادر هذا النوع في مكونين أساسيين وهما موضحين في الشكل التالي:

الشكل رقم (1): مصادر التمويل الذاتي



الأرباح المحتجزة: وهي عبارة عن ذلك الجزء من الفائض القابل للتوزيع والذي حققته الشركة من ممارسة نشاطها في السنة الجارية أو السنوات السابقة، وتمثل هذه الأرباح أحد مصادر التمويل الذاتي للمؤسسة، فالمؤسسة بدلا من توزيع كل الفائض المحقق على المساهمين حيث تقوم بتجنيد جزء من ذلك الفائض في عدة حسابات مستقلة يطلق عليها اسم الاحتياطي، كما تتمثل أيضا في الأرباح غير الموزعة.

مخصصات الإهلاك المقتطعة سنويا: يمكن القول على الإهلاك بأنه طريقة من طرق التمويل وذلك من خلال حجز جزء من الأرباح يعادل ذلك النقص المتأتي من الإهلاك بحيث يبقى رأس المال ثابت بالقيمة الأصلية لعدم توزيع أرباح وهمية، وكذلك يخصص الإهلاك لمواجهة الخسائر الواقعية¹.

¹ عبد العزيز النجار، أساسيات الإدارة المالية، المكتب العربي للنشر والتوزيع، الإسكندرية، مصر، 2007، ص 471.

• مصادر التمويل الخارجي:

- وهي تصنف وتختلف من حيث مدة التمويل وهي موضحة في الشكل التالي:¹

الشكل رقم (2): مصادر التمويل طويل الأجل

مصادر التمويل الخارجي

طويل الأجل

متوسط الأجل

قصير الأجل

اقتراض طويل الأجل

حقوق الملكية

قروض مصرفية

الائتمان المصرفي

الائتمان التجاري

قروض طويلة الأجل

أسهم عادية

أسهم ممتازة

السندات

الأرباح المحتجزة

المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على الوثائق السابقة.

¹ المرجع السابق ص 471.

مصادر التمويل قصير الأجل: هو أحد أنواع أو مصادر التمويل الخارجي ويمثل التمويل الذي يستخدم لتمويل العمليات التجارية في المشروع، ويرتبط بتحقيق أهداف المشروع في السيولة والربحية، ويعتبر هذا النوع من التمويل مشكلة مستمرة للمشاريع التي تعتمد في تسيير فعاليتها وأنشطتها وعليه فهي دائمة البحث عن مصادره وتتكون عادة من المشاريع الصغيرة أو المتوسطة الحجم، لان المؤسسات الكبيرة ذات نسبة عالية من الأصول الثابتة لا تعاني من مشكلة التمويل قصيرة الأجل. وتمثل مصادر التمويل الرئيسية للتمويل القصير الأجل فيما يلي:

* الائتمان التجاري: هو الائتمان القصير الأجل الذي يمنحه المورد للمشتري عندما يقوم الأخير بشراء البضائع بغرض إعادة بيعها أي أن الائتمان التجاري يمكن الشركة من شراء وتديبر احتياجاتها من المواد الأولية والمستلزمات السلعية من شركة أخرى.

* الائتمان المصرفي: يتمثل في القروض المختلفة التي يقدمها البنك لعملائه من المؤسسات أي إن البنوك تقوم بتزويد المؤسسة بما تحتاج إليه من أموال لتمويل عملياتها الجارية.

مصادر التمويل متوسط الأجل: يستخدم هذا النوع لتمويل الحاجات الدائمة للمشروع، كما يكون لتغطية أصول الثابتة أو لتمويل مشروعات تحت التنفيذ والتي تستغرق عددا من السنوات، لذا فان المتفق عليه هو اعتماد فترة التمويل من سنة إلى خمس سنوات في هذا النوع من التمويل، حيث يتم سداد قيمة القرض من خلال التدفقات النقدية التي تتولد خلال هذا العدد من السنوات، ويتمثل التمويل متوسط الأجل في:

* القروض المصرفية متوسطة الأجل: تلعب البنوك دور مهم في التمويل متوسط الأجل فبعد إن كان دور البنوك يقتصر على التمويل القصيرة الأجل لاعتبارات السيولة، ظهرت دعوى جديدة لضرورة اشتراك البنوك التجارية في التمويل متوسط الأجل ن ومن أهم ما يميز القرض المصرفي متوسط الأجل هو انه يستحق بعد أكثر من سنة وعادة ما يسدد على مدار عدد من السنوات بصورة منتظمة ويطلق عليه الأقساط، وتكون هذه القروض أساس موجه لتمويل الاستثمار.

مصادر التمويل طويل الأجل:

* حقوق الملكية: تعرف بأنها حقوق المساهمين في المؤسسة، أو هي أموال المشروع وتتكون من الأسهم العادية والأرباح المحتجزة والأسهم الممتازة¹.

¹ المرجع السابق، ص 472-475.

- الأسهم العادية: هي الأسهم التي لا تحقق لصاحبها أي حقوق مميزة سواء في مقدار الأرباح أو نصيب الأسهم من أصول الشركة عند التصفية.

- الأسهم الممتازة: تعد ضمن بنود حقوق ملكية المشروع إلى أنها تختلف عن الأسهم العادية في الحصول على الأرباح، كما لها الأولوية في السداد في حالة التصفية.

- الأرباح المحتجزة: هو مصدر من مصادر التمويل الذاتي (الداخلي) وقد تطرقنا له في النوع السابق لكنه يعتبر مصدر من مصادر التمويل الخارجي الطويل الأجل.

* اقتراض طويل المدى: هو الاقتراض الذي تمتد مدته من سبع إلى عشرون سنة وينقسم إلى فرعين:

- القروض طويلة الأجل: وهي قروض تلجأ إليها المؤسسات من أجل الاستثمار في المشاريع الكبيرة والتي لا يمكن تمويلها لوحدها وكذلك نظراً لمدة الاستثمار وفترات الانتظار الطويلة، قبل البدء في الحصول على العوائد من تلك الاستثمارات.

- السندات: هو عبارة عن صك تصدره المؤسسة، وهو يمثل بذلك عقد أو اتفاق بين المؤسسة (المقترض) وبمقتضى هذا الاتفاق يقترض الثاني مبلغاً معيناً للطرف الأول الذي يتعهد برد أصل المبلغ وفوائد متفق عليه في تواريخ محدد فهو بذلك عبارة عن وثيقة تثبت الاقتراض لقاء فوائد تدفع سنوياً، كما يمكن القول على أنه مستند مديونية تصدره المؤسسة، ويعطى لحامله الحق في الحصول على أصل المبلغ وعل عائد دوري يتمثل في نسبة مئوية من القيمة الاسمية¹.

¹ المرجع السابق، ص ص 485-493.

المبحث الثاني: مفاهيم عامة حول النظام المحاسبي المالي

يعتبر النظام المحاسبي المالي ضرورة حتمية للمؤسسات الاقتصادية بصفة عامة والبورصة بصفة خاصة حيث انه جاء في إطار الاستجابة الإستراتيجية توحيد القواعد المحاسبية على المستوى العالمي ومن خلال هذا المبحث سنتطرق إلى أهم العناصر المتعلقة به من مفهوم ومميزات، والمبادئ والبنية والإطار القانوني ومجال تطبيقه.

المطلب الأول: مفهوم ومبادئ النظام المحاسبي المالي

سنتناول في هذا المطلب عنصرين مهمين المتمثلين في مفهوم النظام المحاسبي المالي وأهم مبادئه.

الفرع الأول: مفهوم النظام المحاسبي المالي

عرف القانون 07-11 المؤرخ ب 25 نوفمبر 2007 النظام المحاسبي المالي على انه نظام لتنظيم المعلومة المالية حيث يسمح بتخزين المعطيات القاعدية وتصنيفها، تقسيمها، تسجيلها، وعرض الكشوف التي تعكس صورة صادقة عن الوضعية المالية وممتلكات الكيان، ونجاعته ووضعية الخزينة في نهاية السنة المالية¹.

كما عرف على انه ذلك الأسلوب المنظم، أو مجموعة الإجراءات المنظمة التي يتبعها المحاسب في تسجيل وتبويب عمليات المؤسسة، من واقع المستندات المؤيدة لها، في الدفاتر والتسجيلات المحاسبية، لغرض بيان نتيجة نشاط المؤسسة من ربح أو خسارة والوقوف على حقيقة مركزها المالي في نهاية فترة مالية معينة، بالإضافة إلى ذلك فهو يعتبر وسيلة لتحقيق إجراءات الرقابة الكافية على كافة عناصر أصول وخصوم الشركة.

ويتضمن النظام المحاسبي المالي إطار تصوريا للمحاسبة المالية معايير المحاسبة ومدونة الحسابات، يسمح بإعداد القوائم المالية على أساس مبادئ المحاسبة العامة المعترف بها عامة، كما يؤدي إلى ترقية التعليم المحاسبي بشكل عام ويعزز من مسار اندماج الجزائر في الاقتصاد العالمي ويساعد على إنشاء سوق مالية تضمن سيولة ورؤوس الأموال وتمويل المؤسسات من خلال تشجيع الاستثمارات بعد إعطاء معلومات مطلوبة سهلة القراءة من المحللين الماليين².

¹ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، قانون 11/07، المؤرخ بتاريخ 2007/11/25، المتعلق بالنظام المحاسبي المالي الجريدة الرسمية، العدد 74، المادة رقم 03، ص 03.

² كتوش عاشور، المحاسبة العامة (أصول ومبادئ وآليات سير الحسابات وفقا للنظام المالي المحاسبي SCF، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2010 ص 22.

يعتبر النظام المحاسبي المالي إجباري التطبيق على كل نشاط اقتصادي وعلى كل شخص طبيعي أو معنوي منتج أو سلعة أو خدمات تجارية أو غير تجارية يمارسون نشاطهم بصفة مستمرة، كما يطبق على كل المؤسسات الخاضعة للقانون التجاري الجزائري¹.

الفرع الثاني: المبادئ المحاسبية للنظام المحاسبي المالي

يحتوي النظام المحاسبي المالي على عدة مبادئ محاسبية مبينة في النقاط التالية:

- استمرارية النشاط: يجب إعداد القوائم المالية بافتراض أن المؤسسة مستمرة وستبقى عاملة في المستقبل، وعليه يفترض أنه ليس لدى المؤسسة النية أو الحاجة للتصفية أو تقليص حجم عملياتها بشكل عام.
- الدورة المحاسبية: يعني تقسيم حياة المؤسسة إلى دورات (فترات) زمنية متساوية بحيث عادة ما تكون الدورة المحاسبية سنة حيث تبدأ في 1/1/1 وتنتهي في 31/12 من نفس السنة كما يمكن للمؤسسة أن تضع تاريخ إدخال دورتها المحاسبية مخالفة ل تاريخ 31/12 إذا كان نشاطاتها مقيدة بدورة استغلال مختلفة للسنة المدنية.
- استقلالية الدورات: إن تحديد نتيجة كل دورة محاسبية تكون مستقلة عن الدورة السابقة واللاحقة لها حيث يساعد هذا المبدأ على تحمل الأحداث والعمليات الخاصة بهذه الدورة فقط.
- قاعدة كيان الوحدة الاقتصادية: تعتبر المؤسسة كوحدة اقتصادية مستقلة ومنفصلة عن ملاكها أي لها شخصية معنوية مستقلة عن مالكي المشروع.
- قاعدة الوحدة النقدية: أي تسجيل العمليات المعبر عنها بالنقود كما تسجل العمليات التي لا يمكن التعبير عنها بالنقود في القوائم المالية وخاصة الملاحق إذ لها تأثير مالي على الصورة العامة.
- مبدأ الأهمية النسبية: أي أن تكون المعلومة المقدمة ذات معنى أي ذات أهمية لأن غيابها عن القوائم المالية له تأثير في قرارات المتخذة من طرف المستفيدين من هذه القوائم، كما يقصد بها أيضا إمكانية مخالفة وعدم تطبيق معايير المحاسبة عند معالجة العناصر التي ليس لها أهمية كبيرة.
- مبدأ ثبات الطرق: أي الثبات في تطبيق نفس القواعد والإجراءات الخاصة بتقييم عناصر القوائم المالية وتلك الخاصة بعرض المعلومات في القوائم المالية من دورة لأخرى، وذلك بغرض انسجام المعلومات المحاسبية وقابليتها للمقارنة على مر الدورات المتعاقبة (المتتالية)، ولا يمكن تغيير الطرق المحاسبية المطبقة من طرف المؤسسة إلا في الحالتين التاليتين²:

¹ علاوي لخضر، المحاسبة المعمقة، بدون دار نشر، بدون سنة نشر، ص 10.

² كتوش عاشور، مرجع سابق الذكر، ص ص 58-59.

- تغيير في التشريع المحاسبي.
- إذا كان التغيير يترتب عنه تحسين في نوعية جودة المعلومة المحاسبي.
- مبدأ الحيطة والحذر: يقصد به الالتزام بدرجة من الحذر في إعداد التقديرات في ظل عدم التأكد بحيث ستؤدي هذه التقديرات إلى تضخم والإفراط في قيمة الأصول والإرادات أو تقليل قيمة الخصوم والتكاليف، ويترتب عنها قاعدتين أساسيتين:
- تسجيل الخسائر المحتملة بمجرد توقعها حتى وإن لم تتحقق بعد - تأجيل تسجيل الأرباح المحتملة حتى تتحقق فعلا.
- مبدأ عدم المقاصة: أي لا يسمح بإجراء المقاصة بين عناصر الأصول وعناصر الخصوم في الميزانية، أو بين عناصر الإيرادات والتكاليف في جدول حساب النتائج، إلا إذا كانت هذه المقاصة مفروضة أو مسموح بها من طرف التنظيم المحاسبي (القانون المحاسبي).
- مبدأ التكلفة التاريخية: بحيث أن تسجل عناصر الأصول والخصوم في المحاسبة وعرضها في القوائم المالية بقيمة الحصول عليها، أي على أساس قيمتها في تاريخ تسجيلها محاسبيا لأول مرة دون الأخذ بعين الاعتبار آثار تغيرات الأسعار أو تطور القدرة الشرائية لنقود.
- مبدأ عدم المساس بالميزانية الافتتاحية: أي يجب أن تكون الميزانية الافتتاحية لدورة معينة هي نفسها الميزانية الختامية للدورة السابقة لها.
- الصورة الصادقة: بحيث أنه يجب على القوائم المالية إعطاء صورة صادقة حول الوضعية المالية للمؤسسة (المركز المالي) ويقصد بالصورة الصادقة وجود درجة عالية من التطابق والتوافق بين المعلومات والعمليات والأحداث المراد تمثيلها (التعبير عنها)
- تغليب الحقيقة الاقتصادية (الجوهرية) على المظهر (الشكل) القانوني: أي ينبغي تسجيل العمليات والأحداث الأخرى في المحاسبة وعرضها في القوائم المالية طبقا لجوهرها (طبيعتها) وحقيقتها المالية والاقتصادية وليس طبقا لشكلها القانوني فقط¹.

المطلب الثاني: بنية النظام المحاسبي المالي وإطاره القانوني

في هذا المطلب سنبين بنية النظام المحاسبي المالي والإطار القانوني له من خلال فرعين

¹ المرجع السابق، ص 59.

الفرع الأول: بنية النظام المحاسبي المالي

يتكون من قسمين وهما:

1- القوائم المالية:

* مفهوم القوائم المالية: هي مجموعة كاملة وغير منفصلة من وثائق المحاسبة المالية والتي تمكن من تقديم صورة صادقة عن الوضعية المالية للمؤسسة عند تاريخ إغلاق الحسابات ومن أهم مصادر المعلومات المالية التي تعتمد عليها كل الأطراف ذات الصلة بالمؤسسة مثل المستثمرين والمقرضين، والمحللين الماليين في عملية اتخاذ القرارات.

* مكونات القوائم المالية: وهي محددة بموجب القانون 11/07 المؤرخ في 2007/11/25 على أنها تحتوي على:

- الميزانية: وهي قائمة تحدد بصفة منفصلة عناصر الأصول وعناصر الخصوم، تبرز عرض الأصول والخصوم داخل الميزانية والفصل بين العناصر الجارية وغير الجارية.

- حساب النتائج: يمثل وضعية ملخصة للأعباء والمنتجات المحققة من طرف الكيان خلال السنة المالية ولا يأخذ بعين الاعتبار تاريخ التحصيل أو الدفع، ويظهر النتيجة الصافية للسنة المالية بإجراء عملية الطرح.

- جدول سيولة الخزينة: يقوم هذا الجدول بتقديم قاعدة مستعملي الكشوف المالية لتقييم قدرة الكيان، على توليد سيولة الخزينة وما يعادلها، وكذا معلومات حول استعمال هذه السيولة.

- جدول تغير الأموال الخاصة: يشكل هذا الجدول تحليلاً للحركات التي أثرت في الفصول المشتركة لرؤوس الأموال الخاصة بالكيان خلال السنة المالية.

- الملحق: وهي عبارة عن وثيقة تشمل كل المعلومات الهامة والمفيدة لفهم العمليات الواردة في الكشوف المالية.

2- قائمة الحسابات:

طبقاً للمادة 09 من القانون رقم 11/07 المؤرخ في 2007/11/25 فإن مدونة الحسابات هي مجموعة من الحسابات المجمعة في فئات متجانسة وتسمى أصنافاً¹.

¹ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الجريدة الرسمية، المؤرخة في 22 جمادى الأولى 1429هـ، الموافق لـ 28 ماي 2008م، المادة 31-36، ص 15.

الفرع الثاني: الإطار القانوني لنظام المحاسبي المالي

نجاح تطبيق النظام المحاسبي المالي يرتبط بمجموع الإجراءات والشروط التي يجب التقيد بها لتحقيق الأهداف المرجوة من النظام المحاسبي الجديد، وفيما يلي سيتم عرض النصوص القانونية التي صاحبت صدور النظام المالي:

1. القانون رقم 11/07 بتاريخ 2007/11/25 المتضمن للنظام المحاسبي المالي:

اشتمل القانون على سبعة فصول احتوت الكثير من المفاهيم الجديد، تضمن الأول مرة موضوع تجمع الحسابات ومصطلح الإطار التصوري للمحاسبة، كما تعرض لمبدأ المحاسبة المبسطة للكيانات والقوائم المالية التي يجب عرضها، وتضمن هذا القانون عشر إحالات تتعلق بالمواد رقم (40،36،30،24،22،9،8،7،5)، وقد تم تأجيل تطبيق النظام المالي إلى غاية 2010/1/1 بعدما كان مقررا تطبيقه مع بداية 2009، وهذا حسب ما ورد في القانون المالية التكميلي ل سنة 2008 في مادته رقم 62، كما لم يبرر بعد أسباب هذا التأجيل.

2. المرسوم التنفيذي رقم 156/08 المؤرخ بتاريخ 2008/05/26 المتضمن تطبيق أحكام القانون 11/07 المتضمن للنظام المحاسبي المالي:

تضمن هذا المرسوم على 44 مادة، تضمنت المادة الأولى من هذا المرسوم كيفية تطبيق المواد (40،36،30،25،24،22،9،8،7،5) من القانون 11/07، كما تضمن العديد من المواضيع المتعلقة بمحاسبة الكيانات، وتناول هذا المرسوم بعض المبادئ الأساسية المتبناة كمبدأ للأهمية النسبية، ومبدأ تغليب الواقع الاقتصادي على المظهر القانوني.

- تضمن أيضا تحديد المنتجات والأعباء ورقم الأعباء والنتيجة، وفي الأخير تضمن الإطار العام لمعايير المحاسبة المتعلقة بالأصول والخصوم وقواعد التقييم والمحاسبة، كما اشترك هذا المرسوم مع القانون المتضمن للنظام المحاسبي المالي على ستة عشر إحالة.

3. المرسوم التنفيذي 110/09 المؤرخ ب تاريخ 2009/04/07 المحدد لشروط وكيفية مسك المحاسبة بواسطة أنظمة الإعلام الآلي¹:

¹ بوسبعين تسعد يت، أثر التطبيق النظام المحاسبي المالي على النظام الجبائي الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، تخصص محاسبة، قسم العلوم التجارية، المدرسة العليا، الجزائر، سنة 2009 - 2010، ص 79.

جاء المرسوم على ستة عشر مادة تضمنت الإجراءات التنظيمية لمسك المحاسبة بواسطة برامج الإعلام الآلي وكذا الشروط الواجب توافرها في هذه البرامج.

4. القرار المؤرخ في 2008/07/26 المحدد لقواعد تقييم المحاسبة والكشوف المالية وعرضها وكذلك مدونة الحسابات وقواعد سيرها:

يعتبر من أكثر الوثائق شمولية حيث يتضمن أربعة عناصر تتعلق ب:

- تقييم الأصول والخصوم والأعباء والمنتجات وإدراجها في الحسابات.
- عرض الكشوف المالية.
- وضع مدونة الحسابات وسيرها.

- وضع المحاسبة المبسطة المطبقة على المؤسسات الصغيرة، ويحتوي كذلك على 99 مصطلح محاسبي مع الشرح

5. القرار المؤرخ في 2008/07/26 المحدد لسقف رقم الأعمال وعدد المستخدمين والأنشطة المطبقة على البيانات الصغيرة بغرض مسك محاسبة مالية مبسطة:

حيث يحدد هذا القرار الأسقف بالنسبة للنشاط التجاري والإنتاجي والحرفي والخدمي والنشاطات الأخرى

6. التعليم رقم 02 الصادر بتاريخ 2009/10/29 حول أول تطبيق للنظام المحاسبي المالي:

تؤكد هذه التعليم أن بدء تطبيق النظام المحاسبي سيكون مع بداية 2010، وتتضمن عامة حول الانتقال بحيث يجب أن يتم إعداد وعرض القوائم المالية لسنة 2010 وكأن الكيانات أوقفت حساباتها استناداً للنظام المحاسبي المالي وبالنتيجة، فإن هذا النظام يطبق بأثر رجعي، كما أرفقت بملحق يتضمن الحسابات حسب المخطط المحاسبي الوطني وما يقابلها في النظام الجديد، وأكدت في المقابل على ضرورة إبلاغ المجلس الوطني بأية صعوبات تتعلق بالانتقال من أجل معالجتها¹.

¹ المرجع السابق، ص 80.

المطلب الثالث: أهمية النظام المحاسبي المالي ومجال تطبيقه

سنتناول من خلال هذا المطلب التعريف بأهمية النظام المحاسبي ومجالات تطبيقه

الفرع الأول: أهمية النظام المحاسبي المالي

تكمن أهمية النظام المالي فيما يلي:

- يسمح بتوفير المعلومة مالية مفصلة ودقيقة تعكس صورة صادقة للوضعية المالية للمؤسسة.
- يساهم في تحسين تسيير المؤسسة من خلال فهم أفضل للمعلومات التي تشكل أساسا لاتخاذ القرار وتحسين اتصالها مع مختلف الأطراف المهتمة بالمعلومة المالية.
- توضيح المبادئ المحاسبية الواجب مراعاتها عند التسجيل المحاسبي والتقييم، وكذا إعداد القوائم المالية.
- يسهل عملية مراقبة الحسابات التي تتركز على مبادئ محددة بوضوح.
- يشجع الاستثمار الأجنبي المباشر نظرا لاستجابة احتياجات المستثمرين الأجانب لاسيما في مجالات المحاسبة المالية
- يعتمد على القيمة العادلة في تقييم أصول المؤسسة بالإضافة إلى التكلفة التاريخية المعتمدة في المخطط المحاسبي الوطني مما يسمح بتوفير معلومات مالية تعكس الواقع الحقيقي للمؤسسة
- استحداث قوائم مالية جديدة تتمثل في قائمة سيولة الخزينة وتغير الأموال الخاصة بالإضافة إلى جدول حسابات النتائج حسب الوظيفة¹.

الفرع الثاني: مجال تطبيق النظام المحاسبي المالي

حسب المواد 2،3،4،5 من القانون رقم 11/07 الصادر بتاريخ 25 نوفمبر 2007 جاء فيه تطبيق أحكام هذا القانون على كل شخص طبيعي أو معنوي ملزم بموجب نص قانوني أو تنظيمي بمسك المالية، مع مراعاة الأحكام الخاصة بها. * تطبق أحكام هذا القانون على كل شخص طبيعي أو معنوي ملزم بموجب نص قانوني أو تنظيمي بمسك المحاسبة مع مراعاة الأحكام القانونية².

¹ بن بلغيت المدني، إشكالية التوحيد المحاسبي، مجلة الباحث، العدد الأول، مجلة تصدر عن الحقوق والعلوم الاقتصادية، ورقة، ص 57.

² الجريدة الرسمية المؤرخة في 2007/11/25، مرجع سابق الذكر، ص 3.

* المحاسبة المالية نظام لتنظيم المعلومة المالية يسمح بتخزين معطيات قاعدية عديدة وتصنيفها، وتنظيمها وتسجيلها وعرض كشوف تعكس صورة صادقة عن الوضعية المالية للمؤسسة وممتلكاتها، ونجاعتها.

* تلتزم الكيانات الآتية بمسك المحاسبة المالية:

- الشركات الخاضعة لأحكام القانون التجاري
- التعاونيات.

- الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين المنتجين للسلع والخدمات التجارية وغير التجارية.

- كل الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين لذلك، بموجب نص قانوني أو تنظيمي.

* تمكين المؤسسات الصغيرة التي لا يتعدى رقم أعمالها وعدد مستخدميها ونشاطها الحد المعين أن تمسك المحاسبة بالطريقة البسيطة¹.

المطلب الرابع: مميزات وأهداف النظام المحاسبي المالي

سنتناول من خلال هذا المطلب إلى أهم مميزات النظام المحاسبي المالي المحاسبي والأهداف الذي وضع من أجلها:

الفرع الأول: مميزات النظام المحاسبي المالي

يميز النظام المالي المحاسبي بمجموعة من المميزات وهي:

- اعتماد الحل الدولي الذي يقرب تطبيق النظام المحاسبي المالي للتطبيق العالمي، والذي يسمح مع قاعدة تصويرية ومبادئ أكثر تكيف مع الاقتصاد الجديد وإنتاج معلومة مفصلة.

- إيضاح المبادئ والقواعد التي يجب أن تسيّر التطبيق المحاسبي لاسيما تقييم المعلومات وإعداد الكشوف المالية لها.

- يحدد مخاطر التدخل الإداري والإداري بالمعالجة اليدوية في القواعد، وكذا تسهيل فحص الحسابات.

- التكفل باحتياجات المستثمرين الذين يملكون معلومات مالية عن المؤسسات على حد سواء، تكون منسقة قابلة للقراءة وتسمح بالمقارنة واتخاذ القرار.

- إمكانية المؤسسات الصغيرة على تطبيق نظام معلومات قائمة على محاسبة مبسطة.

- إمكانية معرفة مدى حسن أداء المؤسسة من خلال جدول حسابات النتائج.

- التعرف على وضعية الخزينة، والتي تكون إما ايجابية أو سلبية².

¹ المرجع السابق، ص 3.

² كتوش عاشور، مرجع سابق، ط2، ص ص 54-55.

- احتوائه على نصوص صريحة وواضحة لمبادئ وقواعد التسجيل، وطرق التقييم وإعداد القوائم.
- يوفر معلومات مالية واضحة ومتوافقة قابلة للمقارنة وأخذ القرار، وهذا حاجة المساهمين خاصة الحاليين أو المستقبليين¹.

الفرع الثاني: أهداف النظام المحاسبي المالي

- يهدف النظام المحاسبي المالي إلى تحديد القواعد المشتركة لحفظ وجمع وإعداد وتقديم البيانات المالية من الشركات والمنظمات الخاضعة لمسك الدفاتر وذلك من أجل:
- تقديم صورة دقيقة على الوضع المالي والأداء والتغيرات في المركز المالي، ونظرا للالتزامات القانونية التي يجب ان تمثل هذه الكيانات، ونظرا لتنظيمها وحجمها وطبيعة نشاطها.
- السماح للمقارنة الموثق بها لنفس المؤسسة في فترات مختلفة وطنيا ودوليا وبين مؤسسة أخرى.
- المساهمة في فهم أفضل لعملية صنع القرار وإدارة المخاطر لجميع المشاركين في السوق بما في ذلك السلطات العامة.
- نشر ما يكفي من المعلومات الموثوقة والمنافسة النزيهة والشفافية، مما يساعد على تشجيع المستثمرين من خلال ضمان المتابعة الكافية لأموالهم.
- المساهمة في النمو والربحية للمؤسسة من خلال معرفة أفضل للمحاسبة.
- معرفة أفضل الآليات الاقتصادية التي تحدد نوعية وفاعلية إدارته.
- المساهمة في تطوير الإحصائيات الاقتصادية والحسابات والقطاع الخاص على مستوى الوطني من المعلومات الهامة الموثوقة والسريعة.
- الشركات المتعددة الجنسيات سوف تستفيد وتزيد الاتساع من خلال توحيد الإجراءات المحاسبية.
- إن النظام المحاسبي المالي ينسجم تماما مع الأدوات الحالية التي عادة ما تكون بتكلفة منخفضة جدا وإعداد البيانات المالية².

¹ بن ربيع حنيفة، الواضح في المحاسبة المالية وفق المعايير الدولية، الجزء الأول، الطبعة الثانية، منشورات كليك للنشر، 2015، ص26.

² درواسي مسعود، مقارنة النظام المحاسبي المالي بالمعايير الدولية للمحاسبة، كلية العلوم الاقتصادية وعلو التسيير، جامعة سعد دحلب، البلدة، ص 13 14.

المبحث الثالث: عموميات حول معايير المحاسبة الدولية

إن تطور التبادلات التجارية بين الشركات متعددة الجنسيات في مختلف الدول، وان الاختلاف الموجود عند إجراء المقارنات وتقييم أداء هذه الشركات وفروعها المختلفة في تلك الدول ما أدى إلى ضرورة تلقي دول العالم لقبول تبني معايير المحاسبة الدولية ومن خلال هذا المبحث سنتطرق إلى أهم مفاهيم حولها المتمثلة في الماهية ومجال التطبيق والنواقص التي تتخلله وأهم الانتقادات الموجهة إليه.

المطلب الأول: تعريف معايير المحاسبة الدولية وأهم خصائصها

يتمحور مضمون هذا المطلب بالتعريف بالمعايير المحاسبة الدولية وأهم الخصائص التي تحتويها.

الفرع الأول: تعريف معايير المحاسبة الدولية، وأهم مصطلحات معيار المحاسبي الدولي 17:ias

1-تعريف معايير المحاسبة الدولية:

تعرف معايير المحاسبة الدولية على أنها أداة من أدوات القياس التي تستخدم في مجال الإفصاح والقياس والتقييم المحاسبي، وهي تحظى بقبول عام لمعظم الأطراف المستخدمة والمستفيدة من القوائم المالية. كما يمكن القول على معايير المحاسبة الدولية عموماً على أنها نشاطات منظمة تحمل في طياتها حلول ممكنة وفعالية لتطبيق على الأسئلة والمشاكل المطروحة من قبل تخص العلوم بصفة عامة¹.

كما تعرف أيضاً على أنها عبارة عن نماذج وإرشادات عامة تهدف إلى توجيه وترشيد الممارسة العملية في مجال المحاسبة والتدقيق أو مراجعة الحسابات، وتعمل على إيجاد آلية معينة لتطوير علم المحاسبة².

2-أهم مصطلحات معيار المحاسبي الدولي 17:ias

لقد جاء معيار المحاسبي الدولي رقم 17 ليميز بين نوعين من الإيجارات، إيجار تمويلي، وإيجار تشغيلي، ولقد جاء الهدف من المعيار وصف السياسات المحاسبية الملائمة والإفصاح الملائم لكل من المؤجر والمستأجر الإيجارات التمويلية والتشغيلية³.

¹ الجوازي جميلة، مطبوعة ملخصة لمعايير المحاسبة الدولية، موجهة لطلبة السنة الثالثة مالية ومحاسبة وطلبة الماستر محاسبة، ص 1-2.

² عبير الصفدي الطوال، التأجير التمويلي مستقبل صناعة التمويل، الطبعة الأولى، دار المناهج لنشر والتوزيع، ص 116.

³ djelloul bour 'contabilite financiere' les editions du sahel ,P24,2014.

أولاً: الهدف من المعيار

الهدف من المعيار المحاسبي هو تحديد المعالجة المحاسبية والإفصاح الملائم لعقود الإيجار لدى كل من المؤجر والمستأجر.

ثانياً: نطاق المعيار

يغطي المعيار جميع عقود التأجير باستثناء اتفاقيات التأجير المتعلقة بالموارد الطبيعية والبتروك والمناجم، كما لا يغطي المعيار العقود المتعلقة بترخيص استعمال الأفلام وأشرطة الفيديو والمخطوطات وبراءة الاختراع وحقوق التأليف وما شابه ذلك.

كما لا ينطبق المعيار على القياس من قبل:

- 1- مستأجرو العقارات الاستثمارية المؤجرة بموجب عقود إيجار تشغيلية (وفق معيار المحاسبة الدولي 40).
- 2- مؤجرو العقارات الاستثمارية المؤجرة بموجب عقود إيجار تشغيلية (وفق معيار المحاسبة الدولي 40).
- 3- مستأجر الأصول البيولوجية المؤجرة بموجب عقود إيجار تشغيلية (حسب معيار 41).
- 4- الأصول البيولوجية المستأجرة من قبل المستأجر بموجب عقد تأجير تمويلي (تم تغطيتها في معيار المحاسبي الدولي رقم 41).¹

ثالثاً: الإفصاح

يبين معيار المحاسبي الدولي 17ias المعلومات التي يجب على المؤجر والمستأجر الإفصاح بها، وذلك فيما تنص عليه الفقرات 57، 58، 59 يمكن تلخيصها فيما يلي:

1. المستأجر:

- الإفصاح عن القيمة الأصول التي تخضع لعقود الإيجار التمويلي في بند مستقل عن الأصول طويلة الأجل، وذلك جنب مع المجمعات الاستهلاك الخاصة لهذه الأصول كما يجب الإفصاح عن جانب المطلوبات وفي بند مستقل أيضاً عن قيمة الالتزامات التي تترتب على هذه العقود مع تمييز منها ما هو متداول عن غير متداول.
- الإفصاح عن قيمة الحد الأدنى للدفعات الإيجارية لعقود الإيجار التمويلية وغير القابلة للإلغاء والتي تزيد مدتها عن السنة.

- يجب الإفصاح عن أية قيود مهمة تفرض على المستأجر وينص عليها في عقود الإيجار.²

¹ المرجع السابق، ص 25.

² رزاق محمد، مدى توافق النظام المحاسبي المالي مع معايير المحاسبة الدولية في معالجة عقود التأجير التمويلي، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل

شهادة الماجستير، تخصص محاسبة، قسم علوم التسيير، جامعة بومرداس، 2015/2014، ص 34

أما معايير المحاسبة الأمريكية فتتوسع بشكل أكبر من معايير المحاسبة الدولية في متطلبات الإفصاح عن عقود الإيجار.

- الإفصاح في الملاحظات المرفقة بالبيانات المالية عن:

شروط تجديد العقد أو خيارات الشراء بسعر مخفض والغرامات إن وجدت.

أسس تحديد الدفعات الدورية للإيجار والمشروطة بتحقيق أحداث مستقبلية.

- الإفصاح عن إجمالي قيمة دفعات الإيجار المتوقع تحصيلها من عقود الإيجار من الباطن غير القابلة للإلغاء.

- الإفصاح عن قيمة الإيجارات المدفوعة لعقود الإيجار التشغيلية في بند مستقل بقائمة الدخل.

2. المؤجر:

تلتزم الفقرات 60،61،62 من المعيار الدولي رقم 17 المؤجر بالإفصاح عن المعلومات الرئيسية التالية بخصوص عقد

الإيجار، وذلك بتاريخ إعداد الميزانية.

- القيمة الإجمالية للإيراد غير المحقق منها، والقيمة الإجمالية المتبقية غير المضمونة للأصول المؤجرة.

- الأساس المستخدم في توزيع الإيراد المحقق من عقود الإيجار بين الفترات المحاسبية، وذلك بهدف الوصول إلى معدل

عائد متوازن على الاستثمار في تلك العقود.

- الإفصاح عن القيمة الإجمالية في حال استخدام أساس واحد للتوزيع، لكل صنف على حده من الأصول المؤجرة فيها

بالإضافة إلى القيمة الإجمالية للاستهلاك المتراكم لكل صنف في الميزانية العمومية.

أما بالنسبة لعقود الإيجار فيجب الإفصاح عما يلي:

- الإفصاح عن تكلفة كل أصل مؤجر، بعقد إيجار تشغيلي، وكذلك القيمة المدرجة لها في الميزانية، وقيمة الاستهلاك

المتراكم لكل منها.

- الإفصاح عن القيمة الإجمالية للإيجارات المتوقعة من العقود غير قابلة للإلغاء.

- وكذلك الإفصاح عن القيمة الإجمالية للإيجارات المشروطة أي المرهونة تحصيلها بتحقيق شرط أو شروط معينة، والتي

احتسبت ضمن دخل الفترة المحاسبية¹.

¹ المرجع السابق 35.

الفرع الثاني: خصائص معايير المحاسبة الدولية

تتجلى خصائصها في النقاط التالية:

- الاتساق المنطقي: أي انه يجب على المعايير أن تكون متسقة منطقيا من الناحية الداخلية والخارجية مع المفاهيم والمبادئ والأهداف.
- الملائمة: إن معايير المحاسبة تعد من أهم أدوات التطبيق العلمي، لذا يجب مراعاة كافة الظروف البيئية المحيطة عند إعدادها، بحيث تكون ملائمة لواقع التطبيق العلمي، ولهذا يجب الملائمة بين متطلبات الفكر ومتطلبات التطبيق.
- المرونة: يجب أن تكون المعايير ذات مرونة، بحيث تكون عملية إعدادها مستمرة وقابلة لتجديد والإضافة من وقت إلى آخر، وذلك نظرا لعدم ثبات الظروف البيئية وتغيرها.
- الواقعية: أي يجب أن تكون المعايير نابعة من الواقع وتلاءم مع الظروف البيئية المحيطة بها، كما تكون ملائمة بين متطلبات الفكر ومتطلبات الواقع.
- المفهومة: يجب أن تكون المعايير مفهومة من قبل المستخدمين، ويتم ذلك عن طريق أخذ رأي الجهات المستفيدة عند إعدادها.
- الانسجام مع أهداف المحاسبة المالية: بحيث يتم صياغتها في ضوء أهداف المحاسبة المالية من توفر معلومات مفيدة لمتخذ القرارات¹.

المطلب الثاني: أهمية وأهداف معايير المحاسبة الدولية ومحددات تطبيق

نتناول في هذا المبحث أهمية وأهداف المعايير كما تطرقنا إلى محددات تطبيقها.

الفرع(1): أهمية تطبيق معايير المحاسبة الدولية

تكمن أهمية المعايير في الدور التي تلعبه في تحقيق التوافق المحاسبي الدولي في سبيل الحصول على كشوف مالية تتضمن معلومات محاسبية تتصف بالثبات والموثوقية وتساعد في اتخاذ القرارات رشيدة من قبل المستخدمين²:

¹ عقاري مصطفى، المعالجة المحاسبية للأدوات المالية في ظل المعايير المحاسبية الدولية، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماجستير، تخصص دراسات مالية ومحاسبة معمقة، قسم العلوم التجارية، سنة 2010/2011، ص 54.

² حواس صلاح، أطروحة دكتورا بعنوان بعنوان التوجه الجديد نحو معايير الإبلاغ المالي، قسم علوم التسيير، جامعة الجزائر، سنة 2007/2008، ص 58.

- تسهل عملية المقارنة عن طريق توحيد الأسس التي تعد بموجب تلك الكشوف، لان عملية اتخاذ القرار تتطلب المقارنة بين مجموعة من البدائل ذات أسس موحدة.
 - تقليل تكلفة معالجة المعلومة المحاسبية من خلال توحيد الطرق المتبعة لإعداد الكشوف المالية.
 - مساعدة المستخدمين على فهم المعلومة المحاسبية.
 - جذب الاستثمارات بين الدول المختلفة والتي أصبحت تقوم على نفس المبادئ.
 - تعمل على توحيد حسابات الفروع وجعل القرارات المتخذة في الشركات المتعددة الجنسيات أكثر دقة وتساعد على مقارنة التقارير المالية بين مختلف الدول.
 - توفير إمكانية تسجيل الشركات في الأسواق المالية الخارجية، ودون إعداد كشوف بطريقة مختلفة وإنما يتم وفق أسس موحدة¹.
- ومن خلال هذا المطلب يمكننا التطرق إلى أهمية تطبيق هذه المعايير في الجزائر التي وجب عليها تبنيتها نظرا لتحولات الاقتصادية التي تشهدها من الدخول إلى الاقتصاد المفتوح وذلك من خلال النقاط التالية:
- تشجيع الاستثمارات بكافة أشكالها، حيث أن التوجه نحو تطبيق معايير المحاسبة الدولية من شأنه طمأنت المستثمرين المحليين والاجنبيين من خلال الاعتماد عليها، في إعداد القوائم المالية الختامية.
 - فتح المجال للاستثمار في المجال المالي، حيث أصبح بالإمكان للقطاع الخاص من البنوك والمؤسسات بتأمين التعامل وأرباحية مع مؤسسات أجنبية أخرى، من خلال تطبيقها لهذه المعايير، ما يحفز على تشجيع الاستثمار في هذا المجال أكثر فأكثر.
 - سهولة إجراء التحليل المالي في الشركات، حيث يلقي الحل المالي في الجزائر صعوبات كبيرة بسبب إعداد القوائم المالية حسب المخطط المحاسبي الوطني الذي يتميز بقصور الرؤية المحاسبية، التي لا تخدم أهداف التحليل المالي ولا تمكنه من إجراء المقارنات الزمنية والمكانية المناسبة لاعتماده مبدأ التكلفة التاريخية².

¹ المرجع السابق، ص 59.

² بوسعين تسعد يت، مرجع سابق الذكر، ص 74.

- سهولة الاندماج في الاقتصاد العالمي، إن توقيع اتفاق الشراكة مع الاتحاد الأوربي وتوقيع انضمام الجزائر للمنظمة العالمية للتجارة سينجر عنه فتح مناطق تبادل، وكذا تكون للمؤسسات الجزائرية علاقات مع نظيرتها الأجنبية، ما يجعل مطلب تطبيق المعايير أمرا ضروريا لتوحيد المرجعية وتوضيح قراءة المعلومة والقوائم المالية لمستعملها.
- إعداد القوائم المالية الختامية وفق أسس واضحة، الكثير من المشاكل المحاسبية المطروحة حديثا لا يجد لها حلول في إطار المخطط المحاسبي الوطني، بينما تناولت معايير المحاسبة الدولية هذه المشاكل، وتوضيح كيفية التعامل معها محاسبيا كما هو الحال عند التعامل بقرض الإيجار.
- تطوير بورصة الجزائر، بمعنى تطور عدد الشركات المساهمة ونمو حجمها، وسعيها لتطوير نشاطها في الجزائر وخارجها يتطلب من السلطات المعنية تنشيط بورصة الأوراق المالية كبديل ثان للتمويل الخارجي، ولا يمكن ان تعرف هذه السوق حيوية إلا إذا كانت الشركات مقيدة فيها تطبيق معايير المحاسبة الدولية، لضمان المستوى اللازم من الإفصاح والشفافية للمستثمرين الحاليين¹.

الفرع الثاني: أهداف ومحددات تطبيق معايير المحاسبة الدولية

تطرقنا من خلال هذا الفرع إلى إظهار أهداف تطبيق المعايير وأهم المحددات المتحكمة في تطبيقه

أولا: أهداف معايير المحاسبة الدولية

للمعايير الدولية مجموعة من الأهداف نلخصها فيما يلي:

- إعداد ونشر المعايير يتم الاسترشاد بها بعد إعداد وتجهيز القوائم المالية بما يحقق المصلحة العامة.
- العمل على تحسين والتنسيق بين الأنظمة والقواعد والإجراءات المرتبطة بإعداد وعرض القوائم المالية.
- توفير الوقت والجهد أثناء إعداد القوائم المالية، من خلال توحيد الإجراءات المحاسبية معا.
- تدعيم عمليات التبادل النقدي الدولي، مما يساهم في زيادة كفاءة الأسواق المالية.
- التأكد من القوائم المالية المنشورة قد أعدت وعرضت بما يتفق مع معايير المحاسبة والإفصاح عن ذلك.
- إقناع الحكومة والشركات والجهات المهنية بوضع معايير المحاسبة بالالتزام بمعايير المحاسبة الدولية².

¹ المرجع السابق، ص 75.

² حواس صلاح، مرجع سابق الذكر، ص 60.

- إقناع الهيئات الرسمية المشرفة على الأسواق المالية والمنظمات التجارية والصناعية بضرورة التزام الوحدات الخاضعة لإشرافها أو التابعة لها بتطبيق معايير المحاسبة الدولية.
- إقناع مراجعي الحسابات الخارجية بالتحقيق من مدى قيام الشركات بإتباع معايير المحاسبة الدولية عند إعداد وتحضير القوائم والبيانات المالية.
- العمل على اكتساب الدعم الدولي لقبول وتطبيق معايير المحاسبة الدولية.
- ضمان درجة عالية من الثقة والشفافية تأمين إمكانية مقارنة المعلومات المالية (في زمان ومكان) فليس هناك أي مقارنة ممكنة إذا كانت المعايير المحاسبية غير متطابقة، فهي ضرورية للمقارنة خصوصاً بالنسبة للمستثمرين في الأسواق المالية¹.

ثانياً: محددات تطبيق معايير المحاسبة الدولية

- لقد تأثرت معايير المحاسبة إلى حد كبير بوجهتين الأمريكي والبريطاني مما أدى إلى وجود بعض المحددات التي تقيد تطبيقها، ويمكن إدراجها فيما يلي:
- عدم إمكانية تطبيق معايير المحاسبة الدولية بالكامل على مستوى دول العالم لاختلاف البيئة والثقافة التي تم أخذها بعين الاعتبار عند وضع المعايير.
- الإبقاء على الكثير من البدائل المحاسبية، حيث تنص الكثير من المعايير على وجود بديل مرجعي أو بديل آخر وخاصة تلك البدائل التي ترتبط بمعالجة البيانات المحاسبية والتي تؤدي إلى نتائج مختلفة مثل أساليب تقييم المخزون في المعايير.
- يتطلب تطبيق بعض المعايير تعديلاً لقوانين الدولة المطبقة وبالتالي فهي تمس بذلك الجانب السياسي المتعلق بوضع وتعديل القوانين، أضف إلى ذلك أنه لا يمكن في بعض الأحيان إمكانية استيعاب القوانين للتعديلات التي تتم على المعايير لاختلاف الإجراءات السائدة: كما هو الحال بالنسبة للمعيار 12 المتعلق بضرائب الدخل فهي في نظر بعض الدول على أنها مسألة محلية.
- إن معايير المحاسبة الدولية دائمة التغير وذلك بسبب التفسيرات التي تصدر على لجنة التفسيرات، حيث أن التغيرات في المعايير عادة ما تكون بعد تطبيقها وهي تتولد نتيجة التطور المستمر في البيئة الاقتصادية، مما يؤدي كثرة التغير إلى صعوبة التكيف مع المعايير².

¹ المرجع السابق، ص 60.

² خالد جمال جعارات، معايير التقارير المالية، دار إثراء للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2000، ص ص 27-29.

- اختلاف مستوى التعليم بين الدول المطبقة للمعايير ففي حين لا يكون الأمر صعباً للمطبقين في الدول المتقدمة لفهم المعايير، نجد أن الأمر ليس بالسهل بالنسبة للدول النامية، أضف إلى ذلك اعتبارات اللغة والجهود المبذولة للترجمة إلى اللغات الأخرى حيث كون لغة صدورها هي الإنجليزية
- الضغوط السياسية التي تمارس على مجلس معايير المحاسبة الدولية في وضع المعايير وتعديلها، فلا يمكن أن تبقى مهنة المحاسبة بمعزل عن التطورات والضغوطات السياسية، حيث أن المعايير الأمريكية ما تزال مطبقة في الدول التابعة للمعسكر الأمريكي، وكذلك الحال بالنسبة للمعايير البريطانية التي لا تزال تطبق في دول الكومنولث التي تتبع التاج البريطاني ولعل التدخل السياسي أحياناً له ما يبرزه مثل القانون الأمريكي الذي صدر عقب انهيار شركة أنون وكل ذلك يرمي التوجه نحو تأسيس معايير المحاسبة الدولية.
- تعدد التعاريف لذات المفهوم في المعايير مثل تعريف القيمة العادلة حيث ورد لها أكثر من تعريف في أكثر من معيار وهو: 26،32،39،36،40 وتعدد التعاريف يضع المسؤولين أمام حقيقة عدم ظهور معايير المحاسبة الدولية بالزبي الموحد المتوقع أمام المستخدمين.
- ذكر البعض على أن المعايير تشكل أحياناً عباً حيث يفترض بالوحدات الاقتصادية، أن تستجيب لكافة الضغوطات المحلية والاجتماعية والسياسية والاقتصادية، ومن صعوبة الالتزام بالمعايير ومتطلبات دولية إضافية أكثر تعقيداً، وتتطلب تكلفة لتنفيذها، وذلك يبرز على أرض الوجود لاختلاف المتطلبات الدولية والمتطلبات المحلية وعدم إمكانية.
- تحديد الأولويات أمام الكم الهائل من المعلومات والمتطلبات التي تتعلق بتنفيذ المعايير

المطلب الثالث: تصنيفات معايير المحاسبة الدولية وأهم عيوبها ومزاياها

حاولنا جاهدين من خلال هذا المبحث إلى تصنيفات المعايير وأهم المزايا والعيوب التي تحتويها.

الفرع الأول: تصنيفات معايير المحاسبة:

حتى وقت قريب كان ينظر للوظائف المحاسبة على أنها تقتصر على وظيفتين وهما القياس والإفصاح إلا أن المعايير أضافت وظيفة ثالثة وهي العرض ومن هنا يتضح أن هناك ثلاث وظائف يمكن تصنيف المعايير من خلال:

* تصنيف المعايير حسب الوظيفة المحاسبية¹:

¹ أحمد محمد أبو الشماله، معايير المحاسبة الدولية والإبلاغ المالي، مكتبة الجماع العربي للنشر والتوزيع، عمان، سنة 2010 ص 31.

1. معايير متعلقة بوظيفة العرض:

ويقصد بالعرض أي مكان سوف يتم العرض عن المعلومات المالية فعلى سبيل المثال هل سوف يتم عرضه في صلب الميزانية أو في الإيضاحات المكملة ثم هل يتم عرض الأصول المتداولة أو الأصول الثابتة وغيرها من الأسئلة، كما تمتد وظيفة العرض إلى أي أسلوب من الأساليب التي يمكن بها عرض البيانات المالية، وهذه هي المعايير التي تختص بوظيفة العرض:

الجدول رقم (01): المعايير المتعلقة بوظيفة العرض.

رقم المعيار	نوع المعيار	اسم المعيار	مضمون المعيار
1	IAS	عرض القوائم المالية	يتضمن بيان أساس عرض القوائم المالية من اجل ضمان إمكانية المقارنة.
8	IAS	السياسة المحاسبية، التغيرات في التقديرات المحاسبية، الأخطاء	يتضمن طريقة عرض الربح أو الخسارة من الأنشطة العادية، كما يتضمن محاسبة التغيرات.
32	IAS	الأدوات المالية	يتضمن طريقة تحديد المعلومات الواجب إتباعها لعرض الأدوات المالية في الميزانية
1	IFRS	تطبيق معايير تقارير المالية الدولية لأول مرة	يتضمن إعداد القوائم المالية بدون تحفظات.

المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على الوثائق السابقة.

2. معايير متعلق بالإفصاح: ويقصد بالإفصاح الكشف والإظهار عن النتائج المحاسبية في القوائم المالية، فالحاسب عليه إن يقدم معلومات كافية لترشيد مستخدمي القوائم المالية في اتخاذ ما يبدو لهم من قرارات، ويتطلب الإفصاح المفاضلة بين امرين متعارضين من اجل تحديد نوعية وكمية المعلومات المفصح عنها، وهذه هي المعايير التي تختص بوظيفة الإفصاح¹:

¹ المرجع السابق، ص 31، 65.

الجدول رقم (2): المعايير المتعلقة بوظيفة الإفصاح.

رقم المعيار	نوع المعيار	اسم المعيار	مضمون المعيار
7	IAS	قائمة التدفق النقدي	يتضمن بعض مصطلحات المستخدمة، مثل: النقدية، التدفقات النقدية.
10	IAS	الأحداث اللاحقة بعد تاريخ الميزانية	يتضمن تحديد الأمر الطارئ، و طريقة عرض المعالجة المحاسبية للأحداث اللاحقة ومستوى الإفصاح المطلوب منها.
14	IAS	التقارير القطاعية	يتضمن معلومات مختلفة حول مختلف أنواع المنتجات والخدمات التي تنتجها المؤسسة، ومختلف المناطق التي تعمل بها.
15	IAS	المعلومات التي تعكس تأثير التغيرات في الأسعار	يتضمن المعالجة المحاسبية لتغيرات الأسعار على المتدخلين الأساسيين
24	IAS	الإفصاح عن الأطراف ذو العلاقة	يتضمن إظهار الأطراف ذو العلاقة في حالة كون أحد الأطراف قادر على التحكم بالطرف الأخر.
27	IAS	القوائم المالية الموحدة	يتضمن طريقة عرض والإفصاح عن القوائم المالية الموحدة وإجراءات التوحيد.
29	IAS	الاقتصاديات ذات المعدلات تضخم عالية	يتضمن على الشروط التي تطبق في القوائم المالية سواء على أساس التكلفة التاريخية أو غيرها.
31	IAS	الحصص في المشاريع المشتركة	يتضمن تعريفات حول المحاسبة عن الحصص في المشاريع المشتركة، وكذلك التعريف بأشكال المشاريع المشتركة.

33	IAS	ححص الأسهم من الأرباح	يتضمن على المبادئ التي تحديد وتعرض حصة الأسهم من الأرباح.
34	IAS	القوائم المالية المرحلية (الفترة)	يتضمن الحد الأدنى من محتويات التقرير المالي المرحلي، وبيان مبادئ الاعتراف والقياس في البيانات المالية الكاملة والمختصرة.
5	IFRS	الأصول غير المتداولة المحازة بغرض البيع والعمليات غير المستمرة	يتضمن على كل الأصول المتداولة المحازة بغرض البيع.
7	IFRS	الأدوات المالية-الإفصاح	تناول الإفصاح عن الأدوات المالية كالإفصاح عن كل مجموعة من الأدوات المالية على حدا.
8	IFRS	القطاعات العملية	يتضمن على إلزام المؤسسة بنشر المعلومات المالية الخاصة بالقطاعات التي ستقدمها.

المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على الوثائق السابقة.

3. معايير متعلقة بوظيفة القياس:

ويقصد بالقياس التعبير والملاحظة الكمية للأشياء، كما عرفه مجمع المحاسبين الأمريكيين على انه عملية تحدد الأرقام للظواهر الاقتصادية المتعلقة بالماضي أو الحاضر أو المستقبل لوحدة تنظيمية معينة، وهذه هي المعايير التي تختص بوظيفة القياس:¹

¹ - المرجع السابق، ص 125.

الجدول رقم(03): المعايير المتعلقة بوظيفة القياس

رقم المعيار	نوع المعيار	اسم المعيار	مضمون المعيار
2	IAS	المخزون	يتضمن المعالجة المحاسبية للمخزون وفقا لمدخل التكلفة التاريخية.
11	IAS	عقود الإنشاء	يتضمن المعالجة المحاسبية للإيرادات والتكاليف المتعلقة بعقود النشاء.
12	IAS	الضرائب على الدخل	يتضمن المعالجة المحاسبية لضرائب الدخل التي تضم جميع الضرائب المحلية والأجنبية المفروضة على الأرباح الخاضعة للضريبة.
16	IAS	الممتلكات والمعدات	يتضمن المعالجة المحاسبية للأصول المادية، والاعتراف بها كما يحدد النفقات اللاحقة المتعلقة به.
17	IAS	التأجير	يتضمن تعريف عقد الإيجار وأنواعه، ويوضح كذلك شروط كل نوع وطرق معالجتها.
18	IAS	الإيراد	يتضمن تعريفا للإيراد كما يهتم بقياس الإيراد وبيع البضائع وتأدية الخدمات والإيرادات الأخرى.
19	IAS	منافع الموظفين	يتضمن الإفصاح عن منافع الموظفين كما يتضمن مجموعة من المصطلحات ذات العلاقة.
20	IAS	محاسبة المنح الحكومية والإفصاح عن المساعدات الحكومية	يتضمن التعريف بالمنح الحكومية والمساعدات الحكومية بأشكالها المختلفة وشروط الإفصاح والاعتراف بها.

يتضمن تصنيف العملات الأجنبية والتغيرات في أسعار الصرف ومعالجتها.	تأثير التغير في أسعار صرف العملات الأجنبية	IAS	21
يتضمن المعالجة المحاسبية لتكاليف الإقراض كما يتعرف بها على أنها مصروف.	تكلفة الإقراض	IAS	22
يتضمن عرض طريقة احتساب القيمة الحالية لمنافع التقاعد.	المحاسبة والتقارير عن خطط التقاعد	IAS	26
يتضمن التعريف بالمنشآت الزميلة والاعتراف بها.	الاستثمارات في الشركات الشقيقة (الزميلة)	IAS	28
يتضمن المعالجة المحاسبية للانخفاض في قيمة الموجودات والإفصاح عنها.	التخفيضات في الأصول	IAS	36
يتضمن مقاييس الاعتراف وأسس الاعتراف المحاسبي على المخصصات والمطلوبات.	المخصصات والالتزامات العرضية (المحتملة)	IAS	37
يتضمن عرض المعالجة المحاسبية للموجودات غير الملموسة التي لم تتم معالجتها في معيار آخر	الأصول الغير ملموسة	IAS	38
يتضمن إكمال أحكام المعيار 32 وذلك من اجل تحديد مبادئ الاعتراف والقياس والإفصاح عن الإدارة المالية.	الأدوات المالية (الاعتراف والقياس)	IAS	39
يتضمن المعالجة المحاسبية للممتلكات الاستثمارية ومتطلبات الإفصاح عنها.	الموجودات الاستثمارية	IAS	40
يتضمن المعالجة المحاسبية وعرض البيانات المالية المتعلقة بالنشاط الزراعي والإفصاح المتعلق به.	الزراعة	IAS	41
يتضمن إصدار الأسهم أو الحقوق على الأسهم عوضاً من السلع والخدمات، ومقتضيات الإفصاح عنها.	الدفع على أساس الأسهم	IFRS	2

المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على الوثائق السابقة.

أما بالنسبة للمعايير التالية فلم يتم تصنيفها لأنها لا ترتبط بوظيفة واحد بل تتعدى إلى وظيفتين أو أكثر.

الجدول رقم (04): المعايير التي لم تصنف حسب الوظائف المالية.

رقم المعيار	نوع المعيار	اسم المعيار	مضمون المعيار
3	IFRS	اندماج الأعمال	يتضمن هذا المعيار طريقة شراء دون طريقة تجميع المصالح وضرورة تقييم الأصول بالقيمة العادلة
4	IFRS	عقود التأمين	يتضمن كل المعلومات حول التأمين دون الأصول الأخرى
6	IFRS	استكشاف وتقييم الموارد الطبيعية	تناول استكشاف وتقييم الأصول الخاصة بالنفط والثروات المعدنية الأخرى

المصدر: من إعداد الطالبتين بالاعتماد على الوثائق.

* تصنيف المعايير حسب عناصر القوائم المالية:

الجدول رقم(05): تصنيفات المعايير حسب القوائم المالية.

موضوع التصنيف	نوع ورقم المعيار
المعايير المتعلقة بالكشوف المالية	المعيار المحاسبي 01IAS
	المعيار المحاسبي 02IAS
المعايير المتعلقة بالأصول والخصوم	المعيار المحاسبي 07IAS
	المعيار المحاسبي 16IAS
	المعيار المحاسبي 17IAS
	المعيار المحاسبي 36IAS
	المعيار المحاسبي 37IAS
	المعيار المحاسبي 38IAS
	المعيار المحاسبي 40IAS
	المعيار المحاسبي 41IAS
	المعيار المحاسبي 05IFAS
	المعيار المحاسبي 11IAS
المعايير المتعلقة بالأعباء والإيرادات	المعيار المحاسبي 18IAS
	المعيار المحاسبي 20IAS
	المعيار المحاسبي 21IAS
	المعيار المحاسبي 23IAS
	المعيار المحاسبي 08IAS
المعايير المتعلقة بقوائم التقييم	المعيار المحاسبي 10IAS
	المعيار المحاسبي 03IFAS

المصدر: لخضر علاوي، معايير المحاسبة الدولية، بدون دار النشر، ص390.

الفرع الثاني: مزايا وعيوب معايير المحاسبة الدولية

أولاً: المزايا

يرى العديد من الباحثين والمهتمين إن استعمال معايير المحاسبة الدولية يضمن الحصول على عدة مزايا يمكن تلخيصها فيما يلي:

- تعتبر معايير المحاسبة الدولية كمرتكزات يتم الاعتماد عليها في إعداد القوائم المالية، وإكسابها صفة الموضوعية، وذلك بإعطاء إطار متكامل معترف به دولياً وذو جودة عالية، والحد من الاختلافات على المستوى الدولي في هذا المجال.

- تسمح معايير المحاسبة الدولية بتقديم الواقع الاقتصادي عن تعاملات المؤسسة وإعطاء صورة دقيقة عنها وفق نظرية اقتصادية ومالية، وليس وفق نظرية قانونية، فالبعد الدولي لهذه المعايير لا يتيح لها مراعاة الخصائص التي تميز الأنظمة.

القانونية لكل دولة، لذلك فهي تفضل تحليل الحقيقة الاقتصادية للتعهدات بهدف تقديم صورة كاملة وملائمة للمزايا والأخطار التي تواجهها المؤسسة وهو ما يؤدي في بعض الأحيان إلى تجاوز الشكل القانوني للصفحة، كما تعمل على الابتعاد عن تقييم الأصول القائم والتقرب من الحقيقة الاقتصادية عن طريق استخدام مفهوم القيمة العادلة والقيمة الحالية.

- لقد أدى تبني المعايير المحاسبة الدولية إلى تغيير نظرة الكثير من الدول والهيئات المحاسبية، حيث اتجه الاهتمام إلى جانب صياغة المعايير والضوابط المنظمة لأهم المعالجات المحاسبية إلى تحديد أهداف المحاسبة والقوائم المالية والخصائص النوعية للمعلومات الواردة فيها، كما تحول الاهتمام من مجرد اعتبارها نظام معلومات متكامل يعمل على تحديد وقياس الأحداث المالية للمؤسسة وإيصال النتائج إلى مستخدمي القوائم المالية لمساعدتهم على اتخاذ القرارات المناسبة.

- تخدم معايير المحاسبة الدولية بصفة خاصة حاجات المستثمرين، وذلك بتوفير معلومات مفهومة وملائمة لهم، وهذا ما يضمن نجاعة اتخاذ القرارات الاستثمارية ويشجع على تدفق رؤوس الأموال بين الدول.

- يشكل تبني معايير المحاسبة الدولية فرصة لتحسين التنظيم الداخلي للمؤسسة من خلال إعادة النظر في الإجراءات الداخلية لتسيير المحاسبي والضريبي، وكذلك إعادة النظر في الهيكل التنظيمي للمؤسسة¹.

¹ بولجنيب عادل، دور المعايير المحاسبية الدولية في تحسين جودة المعلومة المالية، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير، تخصص إدارة مالية، قسم علوم التسيير، قسنطينة، 2014/2013، ص ص 42-43.

ثانيا: العيوب

- إن معايير المحاسبة الدولية تحتوي على كثير من الثغرات والقصور التي تجعلها عاجزة في أحيان كثيرة عن معالجة نقاط جوهرية وهامة في الأنظار الملتزمة بتطبيقها مما جعلها عرضة الكثير من الانتقادات التي يمكن توضيحها كما يلي:
- من أهم الانتقادات التي توجه للمعايير المحاسبة الدولية كثرة الخيارات والبدائل التي تنطوي عليها فيما يخص قواعد القياس والإفصاح، الأمر الذي يحد من دورها في تقريب الممارسات المحاسبية بين الدول، كما قد يشكل فرصة للمسيرين بالتلاعب في القوائم المالية عن طريق اختيار السياسات التي تسمح لهم بإظهار النتائج التي يريدونها.
 - إن معايير المحاسبة الدولية غير قادرة على الإلمام بجميع القضايا التي تهم المستخدمين، وهذا راجع إلى اختلاف الاحتياجات هؤلاء المستخدمين تبعاً لاختلاف بيئاتهم، فالمعايير المحاسبة الدولية لا تعطي إلا المواضيع ذات الطابع الدولي والتي تهم معظم الدول، دون النظر للقضايا الخاصة المتعلقة بدولة معينة أو مجموعة من الدول.
 - تتميز معايير المحاسبة الدولية بكونها مبادئ عامة وليست قواعد تفصيلية، مما قد يترك مجالاً واسعاً لتأويلها، وبالتالي يمكن إن تلجأ مؤسستان في نفس البلد أو نفس القطاع إلى معالجتين محاسبتين مختلفتين لنفس العملية.
 - إن المعايير المحاسبة الدولية تهتم بتوفير معلومات عن الوضعية المالية، ونتيجة أعمال المؤسسات المسعرة في البورصة بهدف مساعدة المستثمرين والدائنين على اتخاذ القرار.
 - توجيه العديد من الانتقادات لمفهوم القيمة العادلة التي تعتمد عليه المعايير المحاسبة الدولية في تقسيم العديد من عناصر الأصول والخصوم، حيث يعاب على القيمة العادلة فكرة إدخال تنبؤات مستقبلية لإعداد القوائم المالية باعتبارها تقوم على
 - مبدأ تحسين التدفقات النقدية والمستقبلية المتوقعة من ذلك الأصول والخصوم، كما تؤدي إلى تأثير نتائج المؤسسة بالأحداث الخارجية (تقلبات الأسعار ومعدلات الفائدة) أكثر من تأثيرها بقراراتها الداخلية وتؤدي أيضاً إلى تقلب كثير في نتائج المؤسسة من سنة إلى أخرى نتيجة تقلب في قيم الأصول والخصوم.
 - إدخال مبدأ تدني قيمة الأصول الذي ينص على القيام باختبار تدني القيمة عند وجود مؤشر داخلي أو خارجي يدل على انخفاض القيمة القابلة للتحويل لأصل ما عن القيمة المحاسبية، هذا الأمر يتطلب نظام معلومات فعال ويستهلك جهداً وتكلفة كبيرة لتتبع قيم أصول المؤسسة وإجراء هذه الاختبارات¹.

¹ المرجع السابق، ص 44-45.

خلاصة الفصل:

من خلال بحثنا هذا توصلنا إلى أن الجانب التمويلي يحتل مكانة مرموقة من بين المجالات التي أولت الدول لها اهتماما كبيرا من خلال وضع آليات متعددة وإدخال طرق وأنماط تمويلية متخصصة ومناسبة لطبيعة حاجة المؤسسة من أجل إنشائها أو تطويرها، حيث أدى توسع التعاملات بين مؤسسات العالم إلى مشاكل نظرا للاختلاف القواعد المحاسبية المطبقة في هذه الشركات مما أدى إلى تبني النظام المحاسبي المالي حيث يعتبر منتشر التطبيق لأنه يقوم بتنظيم المحاسبة من خلال مدونة الحسابات وغيرها، لكن ورغم هذا اتجهت الدول إلى تبني المعايير المحاسبية اعتقادا منهم أشمل وأكثر سهولة ومفهومه لكن هذا ينحصر على الدول المتقدمة عكس الدول النامية وخصوصا الجزائر التي باءت محاولاتها بالفشل لأسباب عديدة أهمها اختلاف قوانينها مع المعايير وتكلفتها، لأن المعايير في بعض الدول اعتبرت عبأ، ومن هنا نستطيع استخلاص أن النظام المحاسبي المالي نطاق تطبيقه أوسع من المعايير التي إلى حد الآن لا تزال قيد الدراسة والتعديل وخصوصا الجزائر لأن معظم شركاتها لا تزال تطبق النظام المحاسبي المالي في شركاتها.

الفصل الثاني:

الإطار النظري لعقد الإيجار التمويلي

وفق النظام SCF و المعيار *ias17*

تمهيد:

يعتبر التأجير التمويلي تقنية جديدة مستوحاة بدرجة كبيرة من تقنيات قديمة، ويتميز بخصائص كثيرة تميزه عن القروض الأخرى ، حيث سيكون هذا الفصل مخصصا للدراسة النظرية لعقود الإيجار بصفة عامة وعقد الإيجار التمويلي بصفة خاصة حيث تناولنا في المبحث الأول موضوع عقد الإيجار الذي قمنا بإظهار مفهومه وخصائصه وأهم المزايا التي يقدمها لكل من المؤجر والمستأجر كما تطرقنا إلى الشروط والأركان التي يتضمنها ، كما قمنا بذكر أنواعه والذي يعتبر عقد الإيجار أحد منها ، وهذا ما تناولناه من خلال المبحث الثاني والذي تضمن أهم العناصر المتعلقة به من تعريف ومزايا، الإطار القانوني و التنظيمي ، وهذا من جانبي النظام المحاسبي المالي والمعايير كما قمنا في المبحث الثالث والأخير بتقديم مقارنة شاملة بين كل من النظام المحاسبي المالي ومعايير المحاسبة الدولية، النظام المحاسبي المالي والمعيار الدولي IAS17، وبين المعيارين الدوليين المتعلقين بالإيجار IAS17 و IFRS16.

المبحث الأول: مدخل إلى عقد الإيجار:

تزداد أهمية عقد الإيجار في عصرنا الحاضر نظرا للمزايا العديدة التي توفرها لطرفيها المستأجر والمؤجر من خلال هذا المبحث سنتطرق لأهم العناصر المتعلقة به حيث أننا نتطرقنا في المطلب الأول إلى المفهوم والمزايا، والمطلب الثاني تمحور حول الشروط والأركان التي يتضمنها، أما المطلب الثالث فتطرقنا إلى خصائص وأنواع عقود الإيجار.

المطلب الأول: مفهوم عقد الإيجار والتزاماته:

سنتطرق في هذا المطلب لعدة تعريفات لعقد الإيجار وأهم الالتزامات لكلا الطرفين:

الفرع الأول: مفهوم عقد الإيجار

يعرف عقد الإيجار على أنه اتفاق يعطي للمستأجر حق الانتفاع بالأصل المؤجر لفترة زمنية محددة مقابل مبلغ من المال يتم تسديده عادة في شكل دفعات سنوية تدفع في مواعيد محددة حسب شروط العقد¹.

كما يعرف أيضا على أنه عقد يحدد بين طرفين مؤجر ومستأجر يلتزم الأول بجعل الآخر منتفعا من شيء معين لمدة محددة مقابل ثمن المنفعة وتسمى أجرة.

يعتبر عقد الإيجار عقد رضائي يتم بمجرد التراضي بين طرفين، فلا يشترط تعاقد أي إجراء شكلي، وقد يبرم عقد الإيجار في شكل عربي أو رسمي، وقد ينعقد كتابة أو شفاهية، ولا ينعقد إلا بتراضي الطرفين في شكل معين كورقة رسمية أو عرفية².

كما عرف أيضا حسب المعيار IAS17 على أنه اتفاق يقدم المؤجر إلى المستأجر بموجبه حق استخدام أصل لفترة زمنية محددة بموجب العقد مقابل دفعة أو عدة دفعات، ومن أهم العناصر التي تضمنها مفهوم عقد الإيجار من خلال هذا المعيار ما يلي:

* بدء عقد الإيجار: وهو تاريخ اتفاقية العقد بالأحكام الرئيسية، وفي هذا التاريخ يتم تصنيف عقد الإيجار كعقد تشغيلي أو تمويلي، وتحدد كذلك قيمة الأصل للمستأجر وله الحق في ممارسة حقه بعد هذا التاريخ³.

¹ محمد مطر، المحاسبة المتقدمة حالات تطبيقية عملية في المشاكل المحاسبية المعاصرة، دار وائل للنشر، الطبعة الثالثة، 2010، ص 363.

² رمضان أبو السعود، العقود المسماة عقود الإيجار الأحكام العامة، دار وائل للنشر، 1999، ص ص 15، 18.

³ محمد أبو نصار وجمعة حميدات، معايير المحاسبة والإبلاغ المالي، دار وائل للنشر، عمان، الأردن، 2008، ص ص 281-287.

*مدة عقد الإيجار: وهي الفترة التي تعاقد فيها المستأجر والمؤجر لاستئجار الأصل والتأكد بأن المستأجر سيمارس هذا الحق عند بداية عقد الإيجار، حيث تعتبر هذه الفترة غير قابلة للإلغاء.

* العمر الإنتاجي للأصل المؤجر: الفترة المتبقية المقدرة للأصل منذ بدء مدة عقد الإيجار بدون التقيد بمدة العقد التي يتوقع من خلالها أن تستهلك المنشأة المنفعة الاقتصادية الكامنة في الأصل.

* عقد الإيجار غير قابل للإلغاء: هو عقد قابل للإلغاء إلا في الحالات التالية:

- بإذن من المؤجر.

- حدوث أمر طارئ بعيد الاحتمال

وعرف عقد الإيجار حسب SCF: عرفت المادة من 1/135 من (نظام المحاسبي المالي) عقود الإيجار كالتالي:

هو عبارة عن اتفاق يتنازل بموجبه المؤجر (المالك القانوني للأصل المؤجر) للمستأجر لمدة محددة، عن استعمال أصل مقابل دفعة (نقدية) واحدة أو عدة دفعات¹.

الفرع الثاني: التزامات عقود الإيجار

يترتب عن عقود الإيجار التزامات متعددة بالنسبة للمؤجر والمستأجر تتمثل في:

• التزامات المستأجر:

1. يتعهد المستأجر أن يقوم على نفقته، بدراسة تقنية لتنصيب محطة الاتصالات بالراديو حسب القواعد والنظم السارية في الجزائر.

وبطلب من المؤجر، يسلم المستأجر له هذه الدراسة في أقرب الآجال.

2. يلتزم المستأجر باكتتاب تأمين يغطي الأضرار التي تتسبب فيها أجهزته نشاطاته.

3. عند انتهاء العقد الحالي، يلتزم المستأجر بسحب جميع الأجهزة التي تم تنصيبها ويعيد المحلات إلى حالتها السابقة، على نفقته الخاصة، لهذا الغرض تتم معاينة الأماكن من طرف الطرفين قبل انطلاق الأشغال وبعد الانتهاء منها وعند كل تغيير لمحطة الاتصالات بالراديو².

¹ عبد الرحمان عطية، المحاسبة المعمقة وفق النظام المحاسبي المالي، بدون دار النشر، ص 174.

² الملحق رقم 01.

4. يلتزم المستأجر بمغادرة الأمكنة بانتهاء الآجال المحددة في العقد دون الحاجة إلى توجيه تنبيه بالإخلاء ودون الحق في المطالبة بأي تعويض عن عدم التجديد أو أشغال التحسين المنجزة من طرفه أو أي شكل من التعويضات
5. يلتزم المستأجر بإجراء كل الترميمات والإصلاحات للامكان المؤجرة بدون حاجة إلى تبليغه بذلك، في حالة التبليغ يقوم بالأشغال المطلوبة خلال 20 يوم تحت طائلة إجراء الأشغال من طرف المؤجر وبنفقة المستأجر.
6. يلتزم المستأجر بتركيب المحطة بأجهزة غير مضرّة للصحة العمومية وتحت مسؤولية المباشرة كما انه يقدم لمصالح المؤجر الشهادات الكافية لضمان صحة المواطنين.

• التزامات المؤجر:

1. يلتزم المؤجر بإبقاء الأماكن المؤجرة بموجب هذا العقد، وما يحيط بها خالية من أي شيء من شأنه أن تعيق حرية الدخول إلى المحطة أو يعيق حسن سيرها واستغلالها.
2. عند قيام المؤجر بأشغال صيانة الأماكن، أو تغييرها، أو ترميمها، لها تأثير مباشر أو غير مباشر على المدخل إلى المحطة أو على أمنها وسلامتها، يجب على المؤجر إخبار المستأجر في آجال 3 أشهر على الأقل قبل بداية الأشغال، ويقدم له دراسة تقنية للأشغال للموافقة عليها.
- يجب على المستأجر أن يبلغ قبوله أو رفضه على الأكثر 60 يوما بعد استلام الدراسة، في حالة عدم القبول: يقدم المستأجر دراسة تقنية جديدة تأخذ بعين الاعتبار ملاحظات المستأجر.
3. يلتزم المؤجر بالتعاون مع المستأجر للحصول على مختلف الرخص الإدارية المتعلقة بتنصيب واستغلال المحطة¹.

المطلب الثاني: الشروط التي يتضمنها عقد الإيجار وأركانه

الفرع الأول: الشروط التي يتضمنها عقد الإيجار

تحدد شروط العقد الإيجاري وفقا لرغبة طرفيه الأساسيين للمؤجر والمستأجر، وبناء على الشروط تتحدد طبيعة المعالجة المحاسبية لهذا العقد بدفاتر كل من المستأجر والمؤجر.

1. نوع أصل المستأجر.
2. مدة العقد، والتي تتطلب أو لا تتطابق مع العمر الإنتاجي أو الاقتصادي للأصل المؤجر².

¹ الملحق رقم 01.

² محمد مطر، مرجع سابق الذكر، ص 365.

3. مقابل الإيجار، ممثلاً بقيمة الدفعة الدورية ومواعيد دفعه أو كذلك شكل الدفعة أي هل هي متساوية أو متزايدة أو متناقصة.
4. نفقات تنفيذ العقد وقد ينص العقد على تحميلها للمستأجر أو المؤجر أو لكليهما معاً، لكن الغالب هو تحميلها للمستأجر الذي يسددها كعجز من الدفعة الإيجارية الدورية.
5. القيمة العادلة المقدرة للأصل بتاريخ العقد، والتي يتوقف عليها تحديد مقابل للإيجار السنوي وتمثل عادة بالسعر السوقي السائد للأصل بذلك التاريخ.
6. القيمة العادلة المقدرة للأصل في نهاية العقد أو ما يعرف بالقيمة المتبقية التي تمثل قيمة الأصل بتاريخ انتهاء العقد.
7. قابلية أو عدم قابلية العقد للإلغاء، إذ توضح شروط العقد مدى السماح للمستأجر بفسخ العقد قبل انتهائه وفي هذه الحالة توضح قيمة الغرامة التي ستترتب عليه لصالح المؤجر.
8. شروط جباية أخرى قد يتضمنها العقد بناء لرغبة المؤجر مثل: وضع قيود تحد من قدرة المستأجر على الاقتراض من مصادر أخرى، أو على إبرام عقود إيجار أخرى.
9. شروط الخيار بشراء الأصل المؤجر بسعر منخفض.
10. شروط تجديد العقد، وذلك متى كان العمر الإنتاجي للأصل المؤجر، يتجاوز مدة العقد¹.

الفرع الثاني: أركان عقد الإيجار

لكي ينعقد عقد الإيجار صحيحاً ومرتباً بجميع آثاره القانونية، يجب أن تتوفر أركانه كباقي العقود وهي: الرضا، المحل، السبب، بالإضافة إلى أركانه الشكلية، والتي تعتبر من المستجدات التي استخدمها المشرع الجزائري في التعديل الجديد².

¹ المرجع السابق، ص 365.

² زروقي خديجة، التزامات المستأجر في إيجار العقارات والمنقولات، مذكرة لنيل درجة الماجستير، تخصص قانون الأعمال المقارن، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران، 2013/2014، ص 8.

أولاً: التراضي في عقد الإيجار

يجب أن يتراضى الطرفان بأن يتبادلا التعبير عن إرادتهما، وأن تتطابق هاتين الإرادتين تطابقاً تاماً حول المسائل الأساسية في العقد، كما يجب أن تكون إرادة كل من المؤجر والمستأجر حرة غير معيبة بعيب من عيوب الإرادة التي تجعلها غير سليمة بالإضافة إلى وجوب توفر الأهلية وهي لازمة لإبرام هذا العقد بالنسبة لكلي طرفي عقد الإيجار، حيث أنه لا ينفرد بقواعد خاصة وإنما يتم الرجوع إلى القواعد العامة لضبط هذه المسائل، غير أنه يختص بمسائل أخرى والتي تتمثل في:

(1) الحق في الإيجار: ويتمثل في

- الإيجار الصادر من المالك.
- الإيجار الصادر ممن له حق الانتفاع أو حق الاستعمال أو حق السكن.
- الإيجار الصادر عن النائب.

(2) الحق في الاستئجار:

الأصل أن يكون لكل شخص بإمكانه تنفيذ الالتزامات التي يربتها عقد الإيجار في أن يكون مستأجراً، لكن لا يمكن الأخذ بهذه القاعدة على إطلاقها، لأن هناك أشخاص مستبعدين من هذه القاعدة وهناك ما يجعلهم غير قادرين على إبرام عقد الإيجار، فلا يجوز لشخص أن يتعاقد مع نفسه، إذا كانت أحكام أخرى من القانون تجيز ذلك أو أن أعراف التجارة أو دواعيها تقتضي مثل هذا التصرف وتجهيزه¹.

(3) الأهلية في التعاقد:

- أهلية المؤجر: الإيجار عمل من أعمال الإدارة لا من عمل التصرف فيكفي أن يكون المؤجر متوفراً على أهلية الإدارة دون أهلية التصرف، لأنه يقتضي خروج العين المؤجرة من يد المؤجر وانتقالها إلى المستأجر، فيجب على المؤجر أن يبلغ من الرشد الذي اشترطه المشرع لإبرام التصرفات القانونية والمحددة بـ 19 سنة كاملة، أما من كان مميزاً ولم يبلغ الشد فإن إيجاره².

¹ المرجع السابق، ص ص 8-9.

² المرجع السابق، ص 15.

-أهلية المستأجر: يجب أن يكون المستأجر بالغ سن الرشد، فإذا كان ناقص الأهلية لصغره في السن أو كان سفيه أو ذا غفلة، فلا يصح استأجره ويكون قابل للاستغلال لمصلحته إلا إذا أجاز الوالي، أو الوصف أو المقدم أو الكافل حينها يكون تصرفه صحيحا.

قابل للإبطال المصلحة، حيث تكون تصرفاته نافذة في حقه وباطلة إذا كانت ضارة به وتتوقف على إجازة الوالي أو الوصي، ورغم ذلك فإنه إذا ابرم ناقص الأهلية أي دون 19 سنة إيجارا وكان قد أذن له إدارة أمواله، فإن إيجاره يكون صحيحا مرتبا لجميع آثاره القانونية شريطة ألا تتجاوز مدته ثلاثة سنوات على اعتباره أن عقد الإيجار من أعمال الإدارة.

ثانيا: محل عقد الإيجار

إن موضوع عقد الإيجار هو المنفعة حيث يتحقق تسليمها بتسلم محلها لأن محل هذا العقد هو الحق الوارد على العين المؤجرة وليس على ذات العين، ويأخذ المحل في الإيجار طابع مزدوج، فهو بالنسبة للمؤجر منفعة، وتقاس المنفعة والمدة على أساس مدة زمنية يسرى فيها عقد الإيجار ويدخل في تكوين محل العقد الشيء المؤجر ومدة الإيجار وسعره، وهذا الأخير سنترك معالجته إلى حينها، كما أننا سنتطرق إلى المحل في القانون المدني وكذا في القوانين الخاصة.

- الشيء المؤجر:

الإيجار يرد على العقارات والمنقولات، كما يرد على الحق سواء كان الحق عيني شخصي، كما يستوي أن يكون محل الإيجار شيء مادي أو معنوي، فيجب أن تتوفر في العين المؤجرة الشروط التي يجب أن تتوفر في محل العقود الأخرى وهي الشروط التي نصت عليها القواعد العامة، وعليه يجب أن تكون العين المؤجرة موجودة أو على الأقل قابلة للوجود، معينة أو قابلة لتعيين ومشروعة، غير أن عقد الإيجار ينفرد بشرط آخر يتمثل في عدم قابلية الشيء المؤجر للاستهلاك، لأن المستأجر يلتزم برد الشيء بعينه عند الانتهاء من الإيجار كالأراضي والسيارات والآلات، أما الأشياء التي تهتك بمجرد الاستعمال فلا تصلح أن تكون محل للإيجار¹.

¹ المرجع السابق، ص ص 16-18.

- المدة في عقد الإيجار:

تعتبر المدة عنصر جوهري في عقد الإيجار، فالزمن يعتبر مقياس تقاس به وحدات الزمن، و به تقدر المنفعة التي يمكن من خلالها تحدد على ضوءها الأجرة المستحقة بالنظر إلى مدة المنفعة بها، وللمدة خاصيتين تتمثل في الاستمرارية والتعاقب وبهذا يتحقق انتفاع المستأجر بالأصل، حيث تكون واحدة في عقد الإيجار غير متعددة، أما بخصوص بدأ مدة الإيجار فإنها تكون من التاريخ المتضمن في العقد، أما الحد الأدنى للإيجار فالمشرع الجزائري لم يضع قيوداً على حرية المتعاقدين في الإنفاق مهما قلت، وأيضاً لم يعمل على تحديد الحد الأقصى لمدة الإيجار بل هو متروك لإرادة الطرفين، غير أنه وتطبيقاً للقواعد العامة لا يجوز أن يكون الإيجار مؤبد، حيث رغم أن المشرع لم يحدد الحد الأدنى أو الأقصى لمدة الإيجار إلا أنه إذا كان الشيء المؤجر ملك لقاصر فلا يجوز أن تزيد مدته عن (ثلاث سنوات) يرد إلى هذه المدة ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك، أما في حالة عقد الإيجار المكتوب المدة فيه تخضع هذه الأخيرة إلى إرادة الطرفين ويتفقان على مدة معينة وانتهاء المدة المتفق عليها ينتهي العقد.

ثالثاً: السبب

يعرف السبب في العقود بأنه العنصر المعنوي الذي يسمح بمعرفة الهدف الذي من أجله يؤدي المتعاقد التزامه، فلا جديد يذكر يضاف إلى ما جاءت به القواعد العامة، حيث يعتبر السبب بالنسبة للمؤجر إشباع حاجة معينة أو بالنسبة إلى المستأجر الانتفاع بالعين المؤجرة، وبالتالي يجب أن يكون الباعث من الإيجار مشروعاً غير مخالف للنظام العام والآداب العامة وإلا كان العقد باطل.

رابعاً: الشكلية

كان عقد الإيجار في القانون القديم لم يشترط الكتابة لإبرامه حيث جعلها أمر نسبي فقد تكون مشروطة في بعض القوانين الخاصة بالإيجارات المتعلقة بالنشاط العقاري، ولكن هذا لا يمنع أن يكون عقد الإيجار كتابي وذلك ليسهل إثباته¹.

¹ المرجع السابق، ص 19-21.

وستتطرق إلى الشكلية بنوع من تفصيل لديوان الترقية والتسيير العقاري ملحق(02):

ويتضمن ما يلي:

• المادة(1): موضوع العقد

حسب المرسوم التنفيذي رقم 142/08 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري وطبقا للأحكام المبينة في هذا العقد للمستأجر الذي يقبل المحل المخصص للسكن المبين في المادة 3 أدناه مقابل دفع قيمة الإيجار والأعباء الإيجارية المتعلقة به.

• المادة(2): مدة العقد

يرم العقد لمدة 3 سنوات قابلة للتجديد ويسرى مفعوله ابتداء من تاريخ إمضائه.

• المادة(3): مكونات السكن

ملك المؤجر سكن مساحته م²، غرفة-مطبخ-حمام كائن ب.....، العمارة.....، رقم.....، بلدية.... دائرة.....، ولاية..... .

• المادة(4): تخصيص السكن المؤجر

يستعمل السكن موضوع هذا العقد للإسكان فقط، وعليه لا يمكن للمستأجر ممارسته، أي تجارة فيه ولا يخصص لأي نشاط آخر.

• المادة(5): تسليم السكن

يلتزم المؤجر بتسليم السكن المؤجر وملحقاته إن وجدت في حالة حسنة للإسكان والمعدات والتجهيزات المرتبطة بها في حالة اشتغال حسنة للمستأجر.

• المادة(6): الإصلاحات

يتعهد المؤجر بالقيام على عاتقه جميع الإصلاحات الضرورية، باستثناء الإصلاحات التي تقع على عاتق المستأجر¹.

¹ الملحق رقم: 02.

• المادة(7): الصيانة

يلتزم المؤجر بالتكفل بصيانة الأجزاء المشتركة للعمارة مقابل دفع الأعباء الإيجارية من طرف المستأجر.

• المادة(8): استغلال السكن

يتعهد المؤجر بعدم التعرض لحقوق المستأجر في الانتفاع بالأماكن المؤجرة.

• المادة(9): مبلغ الضمان

على المستأجر قبل استغلال السكن المؤجر له أن يدفع مبلغ الضمان أي يحدد مبلغه الوزير المكلف بالسكن، ويكون مقابل تسليم وصل.

• المادة(10) : قيمة الإيجار

يمنح هذا الإيجار مقابل مبلغ إيجار يرمز له بالأحرف والأرقام ومنه تستخرج الأعباء الإدارية، وعندما لا يدفع المستأجر مبلغ الإيجار لمدة ستة أشهر متتالية، وبعد ثلاثة إنذارات بدون جدوى، يمكن للمؤجر فسخ عقد الإيجار دون التعرض للمتابعات القضائية التي ترفع ضده.

• المادة(11): قواعد مراجعة مبلغ الإيجار

يكون مبلغ الإيجار قابل للمراجعة لكل سنة في حالة التعديل الكلي أو الجزئي للمعايير التي اعتمدت كقاعدة لحساب مبلغ الإيجار والأعباء الإيجارية المتصلة بها.

تبلغ مراجعة عقد الإيجار بواسطة رسالة مضمنة مع وصل استلام، ولا يترتب على هذه المراجعة أي تغيير في شكل العقد.

• المادة(12): الإيجار من الباطن

يلتزم المستأجر بشكل المسكن موضوع هذا العقد بصفة شخصية ومستمرة، وعدم إيجاره من الباطن كلياً أو جزئياً أو ترك تشغيله من طرف الغير ولو بصفة مؤقتة¹.

¹ الملحق رقم: 02.

• المادة(13): المسؤولية

على المستأجر لكي لا يتحمل المسؤولية في حالة وقوع حادث إبلاغ الهيئة المؤجرة كتابيا او بدون أجل عن كل حادث يستدعي التصليحات التي تقع على نفقة الهيئة المؤجرة.

• المادة(14): تجديد عقد الإيجار

يمكن تجديد عقد الإيجار بصفة ضمنية حسب الشروط نفسها التي تنص عليها المرسوم التنفيذي رقم 142/08 المؤرخ في 5 جمادى الأولى عام 1429 الموافق لـ 11 مايو سنة 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري.

• المادة(15): فسخ عقد الإيجار

في حالة عدم احترام المستأجر لإحدى التزاماته كما هي مبنية في أحكام المرسوم التنفيذي المذكور سابقا، الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، يمكن فسخ العقد بقوة القانون مع تنظيم المستأجر غير أنه يمكن أن يطلب الفسخ المسبق للعقد¹.

المطلب الثالث: خصائص وأنواع عقود الإيجار

ينفرد عقد الإيجار من غيره من العقود، وعلى الرغم من أنه يشترك في جملة مع العقود الأخرى، كما اننا سنتطرق لأنواعه والتي تعتبر الركيزة الأساسية التي يقوم عليها وذلك بتعريفها من جانب النظام المحاسبي وجانب المعايير وتحديد معيار IAS17.

الفرع الأول: خصائص عقد الإيجار

1. عقد رضائي:

يعتبر عقد الإيجار عقد رضائي يتم بمجرد التراضي بين طرفين، ولا ينعقد العقد إلا بتراضي الطرفين في شكل معين كورقة رسمية أو عرفية².

¹ الملحق رقم 02.

² رمضان أبو السعود، مرجع سابق الذكر، ص 20.

2. عقد ملزم للجانبين:

يعتبر عقد الإيجار ملزم للجانبين لأنه يولد الالتزامات متقابلة تقع على كل أطرافه، فالمؤجر دائن للمستأجر بأنه يمكنه الانتفاع بالعين المؤجرة انتفاعا كاملا، وينتج عن هذا الوصف أن الالتزامات أحد طرفيه تعود سببا للالتزامات الطرف الآخر، وإذا ما امتنع أحدها عن تنفيذ التزامه جاز لطرف الآخر أن يمتنع هو أيضا عن تنفيذ التزامه، كما سيكون له الحق في طلب الفسخ ليتحلل من الالتزام الذي عليه قبل الطرف الآخر.

3. عقد من عقود المعارضة:

يعتبر عقد الإيجار من عقود المعاوضة وذلك لان كل طرف فيه يأخذ مقابل لما يعطيه، إذ يحصل فيه المؤجر على أجره مقابل حصول المستأجر على منفعة العين المؤجر ولا يمتنع وصفه عقد معاوضة بأنه انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة هوانتفاع مؤقت حيث يقوم بردها إلى المستأجر عند انتهاء مدة الإيجار.

4. عقد من عقود المدة:

يعتبر من عقود المدة لأنه يرتبط تنفيذه بمدة معينة، وهي عنصر جوهري وهي المتمثلة في الزمان، فمنفعة الشيء المؤجر لا تمنح للمستأجر إلا في أجل معين، وذلك على خلاف عقد البيع الذي تنتقل فيه ملكية الشيء نهائيا إلى المشتري.

5. يرد على منفعة الشيء دون الملكية:

يعتبر من العقود التي ترد على منفعة الشيء دون ملكيته بخلاف عقد البيع، فالمستأجر لا يمتلك الشيء المؤجر، وإنما ينتفع به مدة محددة يعود بعدها الشيء إلى المؤجر.

6. عقد من عقود الإدارة:

يعد هذا العقد من أعمال الإدارة بالنسبة للمؤجر لا من أعمال التصرف، فلا يترتب على التأجير خروج الشيء المؤجر من ذمة المؤجر إلى ذمة المستأجر، وإنما الحاصل إن المؤجر يترك غيره ينتفع بالشيء لمدة معينة، ولذلك لا يشترط في المؤجر لكي يكون له الحق في إبرام عقد الإيجار أن تكون له أهلية التصرف وإنما يكفي هنا أهلية الإدارة¹.

¹ المرجع السابق، ص ص 20-21.

الفرع الثاني: أنواع عقود الإيجار

يتوقف تصنيف عقد الإيجار على أساس نوع الشروط التي يتضمنها العقد، لهذا سنتطرق إلى تصنيف عقد الإيجار حسب النظام المحاسبي المال ي SCF والمعيار المحاسبي IAS17.

أولاً: عقد الإيجار حسب النظام المحاسبي المالي:

1. عقد الإيجار البسيط: وهو كل عقد إيجار غير عقد إيجار تمويلي وبالتالي هو عقد الذي يمنح بموجبه من المؤجر إلى المستأجر حق استخدام أصل معين لفترة زمنية معينة مع الاحتفاظ المؤجر بملكية الأصل وبالتالي لا تشتغل كافة المنافع والمخاطر المتعلقة بالأصل للمستأجر «ومن مميزاته ما يلي:

- إمكانية إلغاء العقد من قبل أطرافه في أي وقت فالمستأجر له حرية إلغاء العقد في حال انتهاء الغاية المقصودة من الاستئجار أي في حال تقادم المأجور مثلاً.

- مدة العقد تكون قصيرة نوعاً ما، فهي لا تمتد إلى نهاية العمر الافتراضي للمأجور.

- يعتبر التأجير على أنه نظام تأجيري أكثر ما هو تمويلي.

- لا ينتهي بالتسليم إنما يتم استئجاره لهدف معين، وعند الانتهاء من تحقيق هذا الهدف يتم إعادة المأجور للمؤجر.

- يعتبر خارج بنود الميزانية وهذا بدوره يؤدي إلى تحسين البيانات المالية للمستأجر.

- تعتبر أقساطه في الضريبة مصروفاً، مما يتيح للعميل أن يخصمه من الدخل الخاضع لضريبة¹.

2. عقد إيجار تمويلي: هو عقد إيجار تترتب عليه عملية تحويل شبه كلي للمخاطر والمنافع المتصلة بملكية الأصول وبصفة شبه كلية إلى المستأجر، ويمكن أن تتم تحويل الملكية عند نهاية العقد أو لا يتم (إلى المستأجر) ومن المخاطر التي تحول من المؤجر إلى المستأجر بموجب عقد الإيجار التمويلي نذكر التقادم التقني للأصلين وتقلبات أسعاره في السوق وانخفاض طاقته الإنتاجية.... أما بالنسبة للمنافع نذكر: نواتج استخدام الأصل، فائض القيمة الناتج عن عملية التنازل.... الخ².

¹ عبد الرحمن عطية، مرجع سابق الذكر، ص 174.

² عبير الصفدي الطوال، التأجير التمويلي، دار المناهج لنشر والتوزيع، 2014، ص 26.

إن جوهر عقد الإيجار التمويلي يتمثل في أن المستأجر سيتحفظ بالأصل خلال الفترة الأساسية، وخلال هذه الفترة فالمستأجر هو إذن مالك فعلي للأصل محل العقد، أما الإيجار فهو مجرد أسلوب تمويل لعملية شراء الأصل.

ثانياً: تصنيف عقد الإيجار حسب المعيار الدولي IAS17

صنف هذا المعيار عقد الإيجار إلى عقود مسماة رأسمالية (تمويلية) وعقود مسماة تشغيلية

1. **عقد إيجار بسيط (تشغيلي):** هي عقود الإيجارات التي لا تشمل الإيجارات التمويلية، وتتضمن المبادئ المحاسبية المتعارف عليها ضرورة اتساق المعالجة المحاسبية للعقد الإيجاري بدفاتر كل من المستأجر والمؤجر إلا في حالة استثنائية جدا.

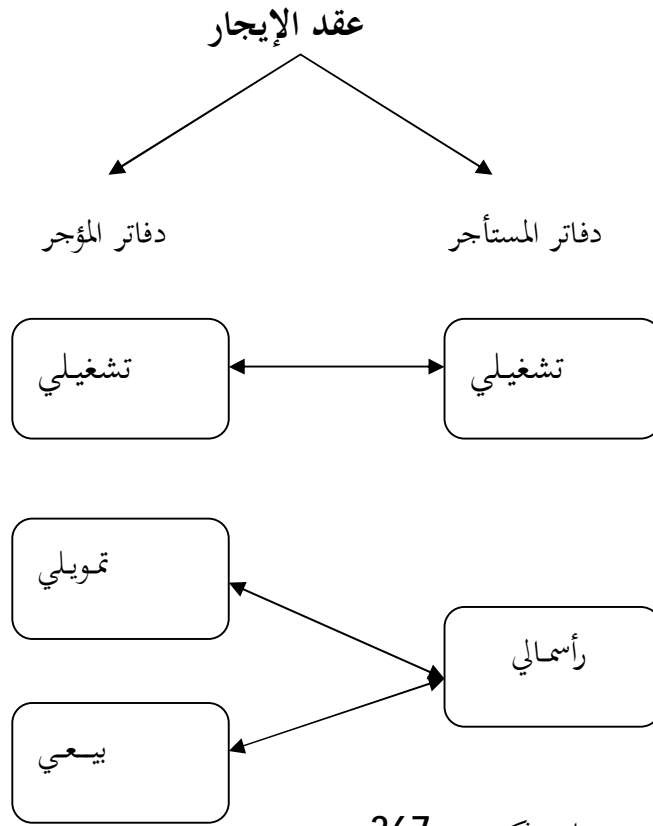
2. **عقد إيجار تمويلي (رأسمالي):** وقد حدده المعيار أنه إذا تضمن عقد الإيجار نقل معظم المخاطر والمنافع المرتبطة بالأصل للمستأجر فإنه يعتبر عقد تمويلي، وخلاف ذلك يعتبر تشغيلي.

ومن هنا يتضح أن عقد الإيجار التشغيلي بدفاتر المستأجر سيعامل كذلك في دفاتر المؤجر، وبأن عقد الإيجار الرأسمالي بدفاتر المستأجر سيعالج كذلك بدفاتر المؤجر مع مراعاة فروق التسمية إذ يطلق على العقد الرأسمالي بدفاتر المؤجر إما مصطلح عقد تمويلي مباشر أو عقد بيعي حسب الظروف¹.

وذلك حسب ما هو موضح في الشكل التالي:

¹ محمد أبو نصار وجمعة حميدات، مرجع سابق الذكر، ص 282.

الشكل رقم (3): مصطلحات عقود الإيجار عند التسجيل



المصدر: محمد مطر، مرجع سابق ذكره، ص 367.

الفرع (3): الفرق بين عقد الإيجار التمويلي وعقد الإيجار البسيط

الجدول رقم (05): المقارنة بين العقدين التمويلي والبسيط

معيار المقارنة	الإيجار التمويلي	الإيجار التشغيلي
مدة العقد	طويلة تصل إلى ما يقارب العمر الافتراضي للأصل.	قصيرة لا تتجاوز الفترة التي يحتاج فيها المستأجر للأصل لأداء العمل المحدد، تجدد سنويا.
الصيانة والتأمين	المستأجر هو الذي يحمل تكاليف الصيانة وإصلاح الأصل، وكذا تكاليف التأمين خلال فترة التعاقد.	المؤجر هو الذي يتحمل تكاليف الصيانة والإصلاح وتكاليف التأمين خلال فترة التعاقد.
مسؤولية تقادم الأصل	يتحمل المستأجر مسؤولية عدم صلاحية الأصل سواء بالهلاك أو التقادم	يتحمل المؤجر مسؤولية عدم صلاحية الأصل سواء بالهلاك أو التقادم

<p>العلاقة بينهما تتم بالسهولة ولا تثير مشاكل قانونية وذلك لقصر فترة التأجير.</p>	<p>تكون العلاقة بينهما معقدة ومتشابكة ولذلك تحتاج إلى قانون ينظم هذه العلاقة ويحافظ على حقوق كل طرف فيها بسبب طول فترة التعاقد والأهلية لقيمة العقد.</p>	<p>العلاقة بين المؤجر والمستأجر</p>
<p>لا يجوز للمستأجر ملكية أو شراء الأصل المؤجر في نهاية مدة العقد، بل يرد محل التأجير إلى المؤجر.</p>	<p>يكون للمستأجر حرية الاختيار بين ثلاث بدائل في نهاية مدة العقد.</p>	<p>مالا لملكية</p>
<p>يجوز إلغاء عقد الإيجار من قبل المستأجر خلال المدة المتفق عليها في العقد، وفي هذه الحالة يلتزم المستأجر بسداد الإيجار عن فترة استغلال الأصل مع تطبيق ماقد يكون متفقا في مثل هذه الحالات.</p>	<p>لا يجوز إلغاء عقد الإيجار خلال المدة المتفق عليها في العقد من قبل أحد طرفي العقد ولكن لابد من اتفاق الطرفين.</p>	<p>إلغاء التعاقد</p>

المصدر: معراج هواري وأحاج سعيد عمر، التمويل التأجيري للمفاهيم والأسس، دار كنوز للمعرفة العلمية للنشر والتوزيع، 2013، ص ص 93-94.

المبحث الثاني: ماهية عقد الإيجار التمويلي

المطلب الأول: تعريف عقد الإيجار التمويلي

لقد تعددت المفاهيم الخاصة بتعريف الإيجار التمويلي، فهناك من يركز على الجوانب القانونية والبعض يركز على الجوانب الاقتصادية والمالية، كما نجد مفاهيم محددة وأخرى واسعة، إلا أن مجملها تشمل خصائص الإيجار التمويلي واعتباره مصدرا من مصادر تمويل الأصول.

● تعريف القانون الجزائري:

عملية تجارية ومالية يتم تحقيقها من قبل البنوك والمؤسسات المالية أو شركة تأجير مؤهلة قانونا، مع المتعاملين الاقتصاديين الجزائريين أو الأجانب، أشخاص طبيعيين كانوا معنويين تكون قائمة على عقد الإيجار، يمكن أن يتضمن أو لا يتضمن حق الخيار بالشراء لصالح المستأجر، وتتعلق فقط بأصول منقولة أو غير منقولة¹.

● التعريف الاقتصادي:

هو عملية تحويل لكل مخاطر والعوائد المرتبطة، بملكية أصل ما بغض النظر إذا ما كانت الملكية القانونية سوف تنقل في النهاية للمستأجر أملا².

● الشريعة الإسلامية:

هو اتفاق ما بين البنك والمتعامل أي صيغة عقد على تملك المتعامل الأصل بضمن يدفع على أقساط لمدة طويلة بضمن رمزي أو عن طريق الهبة بعد قيام بدفع جميع أقساط الأجرة في مواعيدها³.

● حسب تعريف جمعية تأجير المعدات في المملكة المتحدة:

التأجير هو عقد يبرم بين المؤجر والمستأجر لاستئجار أصل معين يختار بواسطة المستأجر من المصنع أو المورد لهذا الأصل، ويحتفظ المؤجر بملكية الأصل المستأجر ويقوم المستأجر بحيازة هذا الأصل واستعماله مقابل أجرة⁴.

¹ المرجع السابق، ص 62.

² هني أفان جريوتينج، معايير التقارير المالية الدولية، الدار الدولية للاستثمارات التعاقدية للنشر والتوزيع، مصر، ص 222.

³ عبير الصفدي الطوال، مرجع سابق الذكر، ص 67.

⁴ عبد الهادي سويبي، النقود والبنوك مع دراسة تطبيقية خاصة، بدون دار نشر، القاهرة، مصر، 1998، ص ص 237-238.

• المفهوم اللاتيني:

لقد عرف المشرع الفرنسي في المادة الأولى في فقرتها الأولى من قانون رقم 66-4555 الصادرة بتاريخ 2 جويلية 1966 المتعلق بالمؤسسات الممارسة لعقد الإيجار التمويلي بقوله: "عمليات تأجير المعدات ووسائل العمل المشتراة بغرض هذا التأجير من طرف المؤسسات التي تبقى مالكة لها، هذه العمليات مهما كانت طبيعتها تحول للمستأجر إمكانية تملك كل الأموال المؤجر أو بعضها مقابل الوفاء بضمن متفق عليه، يأخذ بعين الاعتبار على الأقل جزئيا الأقساط المودعة على سبيل التأجير" ثم قام بعد سنة بتسمية هذه المادة بموجب اللائحة التنظيمية رقم 837-67 المؤرخ في 28 سبتمبر 1967 والمتعلقة بعمليات التأجير التمويلي والشركات العقارية للتجارة والصناعة التي جاء فيها:

-عمليات إيجار المعدات ووسائل المشتراة بغرض هذا التأجير.

-العمليات التي بموجبها تقوم المؤسسات بتأجير أصول عقارية للاستعمال المهني، مشتراة من طرفها أو بنية حسابها.

-عمليات تأجير المحل التجاري أو الشركة أو أحد العناصر المعنوية للمحل أو الشركة التي تتضمن وعدا من المالك بالبيع في مقابل يتفق عليه مع الأخذ بعين الاعتبار عند تقديره ولو بصفة جزئية الدفعات التأجيرية التي سددت، ما لم يكن سبق للمستأجر تملك لمتجر أو الشركة من قبل.

• حسب معيار IAS 17:

يصنف عقد التأجير على انه تمويل إذا تضمن عقد التأجير نقل معظم المخاطر والمنافع المرتبطة بالأصل للمستأجر، وعدا عن ذلك يعتبر عقد التأجير تشغيلي، علما بان تصنيف العقد إلى تشغيلي أو تمويلي يتم في بداية تنفيذ العقد، ويجب توافر هذه الشروط لكي يعتبر العقد عقدا تمويلي:

- إذا تضمن العقد انتقال الأصل المؤجر في نهاية مدة العقد.

- إذا تضمن العقد خيار شراء تحفيزي .

- أن تكون مدة العقد تغطي الجزء الرئيسي من العمر الإنتاجي المتبقي للأصل عند توقيع العقد¹.

¹ محمد أبو ناصر وجمعة حميدات، مرجع سابق الذكر، ص 282.

- إذا كانت القيمة الحالية للحد الأدنى للدفعات التي سيدفعها المستأجر للمؤجر خلال مدة العقد تعطى خلال توقيع العقد على الأقل تمثل القيمة العادلة للأصل المستأجر.

- إذا كان الأصل المستأجر ذا طبيعة خاصة بحيث لا يمكن استخدامه بدون إجراء تعديلات جوهرية عليه إلا من قبل المستأجر¹.

- إن المستأجر قد يكون مخولاً بإلغاء عقد الإيجار، وبذلك فإن الخسائر التي يتحملها المؤجر بسبب الإلغاء تكون بسبب المستأجر.

- يستفيد المستأجر من المكاسب أو يتحمل الخسائر الناتجة عن تقلبات القيمة العادلة المتبقية (مثل وسائل خصم دفعات الإيجار).

- للمستأجر القدرة على الاستمرار لفترة ثانية بإعادة استئجار الأصل بإيجار يقل عن معدل الإيجار السنوي².

● حسب النظام المحاسبي المالي:

يعتبر الإيجار التمويلي انه عبارة عن اتفاق بتنازل بموجبه المؤجر للمستأجر لمدة محدد، عن حق استعمال الأصل مقابل دفعة واحدة أو دفعات عديدة حيث تم اعتماد معالجة محاسبية جديدة لعقود الإيجار حيث أصبحت تعالج من خلال الميزانية بعد ما مكان يتم تسجيلها من خلال جدول حسابات النتائج³.

من التعريفات السابقة نستنتج أن عقد الإيجار التمويلي هو اتفاق يقدم المؤجر بموجبه إلى المستأجر حق استخدام أصل لفترة زمنية لا تقل عن 75٪ مقابل دفعة أو عدة دفعات، وهو أكثر العقود شيوعاً بين الأشخاص لان معظمهم يكون مستأجراً أو مؤجراً.

المطلب الثاني: الأطراف التعاقدية لعقد الإيجار التمويلي ومراحله

سنتناول من خلال هذا المطلب إلى الأطراف المتعاقدة في عقد الإيجار وذلك من خلال الفرع الأول كما

سننتظر من خلال الفرع الثاني إلى المراحل التي يمر بها عقد الإيجار⁴.

¹ المرجع السابق، ص 282.

² خالد جمال جعارات، معايير التقارير المالية الدولية IAS 2007 وIFRS، دار إثراء للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2008، ص 495.

³ عبد الرحيم عطية، مرجع سابق الذكر، ص 175.

⁴ بريان كويل، تأجير فن وإدارة، ترجمة خالد العامري، دار الفاروق للاستشارات الثقافية، القاهرة، مصر، 2008، ص 9.

الفرع الأول: الأطراف التعاقدية لعقد الإيجار التمويلي

نلاحظ أن هناك علاقة تعاقدية بين أطراف الإيجار التمويلي ثلاثية وهي على النحو الآتي:

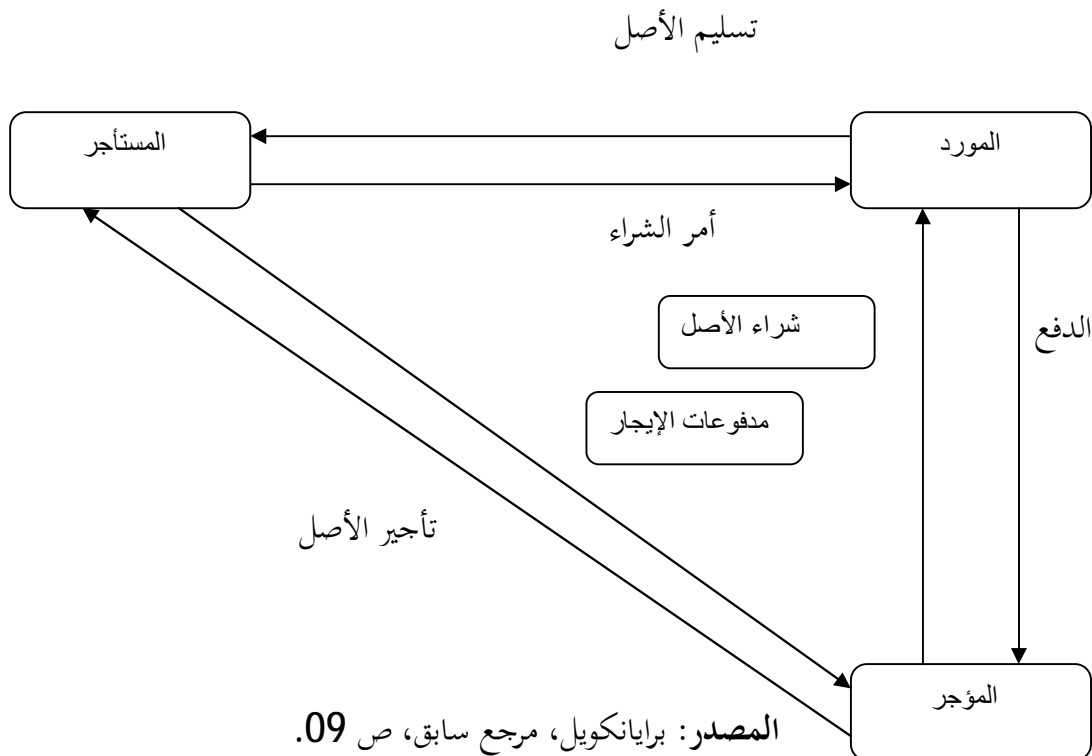
-**المؤجر:** الذي يملك الأصل الرأسمالي، بمعنى آخر تعتبر الشركة للإيجار التمويلي التي تقبل بتمويل العملية والتي تتميز بالملكية القانونية للأصل موضوع العقد، هذه الشركة تقوم بنشاط مالي متخصص بما أن المستأجر هو الذي يتحمل كل الالتزامات التقنية المتعلقة بالأصل.

-**المستأجر:** هو الذي يقوم بتشغيل واستخدام هذا الأصل الرأسمالي، مقابل تسديد دفعات إيجارية منفق عليها مع وجود خيار شراء هذا الأصل عند نهاية مدة الإيجار، ويعتبر أيضا الطرف الذي يتفاوض مع المورد لاقتناء الأصل ويحدد خصائصه وصفاته.

-**المورد:** وهو المقاول أو المنتج أو الموزع للأصول المؤجرة، حيث يقوم تسليمها للمؤجر وفقا للمعايير والشروط المتفق عليها بينه وبين المستأجر.

والشكل التالي يوضح العلاقة التعاقدية بين الأطراف:

الشكل 04: أطراف عقد الإيجار التمويلي



الفرع الثاني: مراحل عملية الإيجار التمويلي

تمر عملية الإيجار بثلاث مراحل أساسية تتمثل فيما يلي:

* المرحلة الأولى: انجاز عملية شراء الأصل

حيث يقوم المؤجر (شركة الإيجار التمويلي) بشراء الأصل المراد تأجيره من المورد ليؤجره إلى المستأجر، ثم يتم إبرام عقد الشراء بين المورد والمؤجر، ويقوم المؤجر بعدة عمليات أي مراحل كتقديم طلب الحصول على أصل وفقا لعقد الإيجار التمويلي، تقديم القوائم المالية الخاصة بالمستأجر المستقبلي، تقديم مختلف الوثائق الأخرى، وضع مبلغ مالي في حساب بنكي يمثل ضمان أول قسط، إمضاء العقد.

* المرحلة الثانية: تأجير الأصل

يسلم المؤجر الأصل للمستأجر بعد إمضاء عقد التأجير بين المؤجر والمستأجر حيث يلتزم هذا الأخير، بمهمة تأمين وصيانة الأصل المؤجر، حيث يتعهد المستأجر بدفع الأقساط وفقا للعقد الذي يربطه بالمؤجر في التواريخ المتفق عليها، وغالبا ما تكون الأقساط شهرية.

* المرحلة الثالثة: انقضاء عملية الإيجار التمويلي

هي مرحلة انقضاء مدة العقد، وتعرف كذلك بمرحلة الخيار لان المستأجر يجد نفسه أمام خيارات ثلاثة:

1. رفع خيار الشراء المنصوص عليه في العقد مقابل دفع القيمة المالية المتبقية للمؤجر، وتمثل عادة ما بين 1% إلى 7% من سعر الشراء، وبالتالي اكتساب الأصل والتمتع بالملكية التامة.

2. طلب تجديد عقد الإيجار التمويلي من طرف المستأجر مع الشركة لمدة أخرى والتفاوض على شروط جديدة تأخذ في الاعتبار تقادم الأصل المؤجر.

3. إرجاع الأصل إلى المؤجر (شركة الإيجار التمويلي) وإنهاء عملية التأجير (الإيجار)¹.

¹ المرجع السابق، ص ص 10-11.

المطلب الثالث: مزايا عقد الإيجار التمويلي وعيوبه

من خلال هذا المبحث سنتطرق إلى أهم المزايا التي يقدمها لأطرافه وأهم العيوب التي يرتبها عليهم

الفرع الأول: مزايا عقد الإيجار التمويلي

1. بالنسبة للمستأجر

- يقدم التأجير التمويلي نسبة تمويل عالية تصل لغاية 100% من قيمة الأصل المراد استئجاره، وبهذا يكون قد ساهم وبشكل كبير جدا في تخفيض الأعباء المالية على المستأجر كونه لن يكلف عناء توفير مبالغ مالية كدفعة مقدمة من قيمة الأصل المطلوب.

- يتم شمول أقساط التأجير على مصاريف التأمين والصيانة وأية مصاريف أخرى.

- عوائد التأجير مناسبة ومنافسة مع أساليب الاقتراض والتمويل الأخرى.

- يبقى المستأجر حائزا للأصل ومنتفعا به طيلة مدة العقد، دون الحاجة لشراؤه مع إمكانية امتلاكه أن يرغب في ذلك.

- يقوم المستأجر منفردا باختيار مصدر الشراء والأصل المراد تمويله، وبالمواصفات والتفصيل التي يرغب بها، بدون تدخل من قبيل المؤجر، وهذا يتيح للمستأجر فرصة التفاوض مع المورد لشراء أفضل الأصول وبأفضل الأسعار.

- أقساط التأجير ملائمة مع التدفق النقدي الناتج عن استخدام الأصل المؤجر، حيث يتم ربط حجم الائتمان بالعائد.

- توفير المال على المستأجر، بما أن شركات التأجير تقدم تمويلًا يصل إلى 100 من الأصل المراد استئجاره، وتدفع التكلفة الكاملة للأصل المؤجر مقدما فإن هذا الأمر يسمح للمستأجر بتوفير السيولة النقدية لاستخدامها في مجالات أخرى.

- توفير الوقت على المستأجر، إذ أن معاملات التأجير التمويلي تتسم عادة بالسرعة في الانجاز مقارنة مع معاملات الإقراض الأخرى، خاصة أن الأصل المراد تمويله يكون الضمان الرئيسي في التمويل. -تفادي مشاكل تقادم الأصول المراد تمويلها، إذ يمكن للمستأجر استبدال الأصول القديمة كالألات بمعدات أخرى حديثة، وذلك عن طريق التأجير التمويلي ودون الحاجة إلى شرائها¹.

¹ عبير الصفدي، مرجع سابق الذكر، ص ص 40-41.

- إمكانية الاستفادة من المزايا الضريبية على النحو التالي:

* يتم خصم العائد التأجيري من الدخل الخاضع لضريبة.

* يتم خصم القيمة التأجيرية من الأرباح وذلك باعتبارها جزءاً من المصاريف.

* بما أن المؤجر هو من يقوم بشراء الأصل فبالتالي هو من يقوم بدفع ضريبة المبيعات كاملة ودفعة واحدة.

* حساب الضريبة من صافي الربح وبما أن الاستهلاك يخفض من صافي الربح بالتالي يتم تخفيض قيمة الضريبة التي يلتزم بدفعها المستأجر.

2. بالنسبة للمؤجر:

- توفير ضمان جديد للمؤجر بما أن الأصول المؤجرة تبقى ملكاً للمؤجر طيلة مدة العقد، فإن هذا الأمر يدر عائد مناسباً لأموال المؤجر المستثمرة، خاصة وأن نشاط المؤجر الرئيسي هو التأجير التمويلي.

- في حال إفلاس المستأجر فإنه يحق للمؤجر استرداد الأصول المؤجرة خاصة وأن أملاك المستأجر تبقى مسجلة باسم المؤجر.

- إمكانية تأجير الأصل أكثر من مرة حسب عمره الزمني مع إمكانية بيعه.

- توزيع مخاطر الاستثمار لاسيما وأن هناك تنوع في تأجير الأصول.

- إمكانية استخدام الحماية الضريبية بما أن المؤجل هو المملك القانون للأصل المؤجر وبالتالي يتم خصم إهلاكات الأصل المؤجر من الدخل الخاضع للضريبة.

- إمكانية إحالة حقوق المؤجر بموجب عقد التأجير إلى مؤجر آخر ما لم ينص على العقد على غير ذلك.

- عدم رجوع المستأجر على المؤجر فيما يخص ضمان جودة الأصل المؤجر، إذ أن صلاحيته الأصل المجر وضمن جودته وعدم وجود أية عيوب أو نواقص به تكون من مسؤولية المورد، ومنه لا يحق للمستأجر الرجوع على المؤجر في حال حصول أي عيب أو تلف أو أية مشاكل آخر بالأصل المؤجر¹.

¹ المرجع السابق، ص ص 42-45.

3- بالنسبة للمورد:

هناك العديد من المزايا التي يوفرها التأجير التمويلي للموردين كأطراف في عملية التأجير منها:

- يستخدم الإيجار التمويل كوسيلة تسويقية، لتنمية مبيعات التجهيزات الرأسمالية التي تنتجها الشركات، خاصة إذا كانت تقوم مباشرة بالتأجير التمويلي لعملائها.
- يؤمن للمورد خطر عدم التسديد، لأن المجر يقوم بالدفع الفوري لقيمتها الأصل المباع.
- يحفز على أسلوب إنشاء شركات التأجير بين الموردين والمؤسسات المصرفية، أو تابعة للمورد فقط ليقوم بدور المؤجر، ليحصل على جميع مزايا المؤجر التي تسبق ذكرها.
- بما أن الدفع يكون فوري ضمن المورد له فرصة إعادة أمواله واستثمارها.
- يعتبر التأجير وسيلة لتحسين ونمو مبيعات المورد، وبالتالي الرفع من رقم أعماله، وهذا يحقق أسواق ومنافع جديدة¹.

بالنسبة للاقتصاد الوطني:

فلا تقف مزايا الإيجار التمويلي على أطرافه فحسب، وإنما تنعكس على الاقتصاد الوطني، عن طريق ما يلي:

- دفع عجلة التنمية الاقتصادية؛ لأن الإيجار التمويلي يوفر تمويلاً كاملاً بنسبة 100٪ لتشغيل أصول رأسمالية تمثل إنتاجيتها إضافات للناتج القومي، مما يدفع برامج التنمية عن طريق زيادة عدد المشروعات الإنتاجية مما يؤدي إلى زيادة فرص عمل جديدة.
- تحسين ميزان المدفوعات للدولة من خارج الحدود (المؤجر أجنبياً)، حيث يقلل من حجم التدفقات النقدية إلى الخارج بالنقد الأجنبي، لأن الدفعات تقتصر على الأجرة الدورية فقط.
- الإيجار التمويلي يساهم في زيادة المنافسة بين مصادر التمويل المختلفة من جهة وشركات التمويل من جهة أخرى، مما يؤدي إلى انخفاض تكلفة المشروعات².

¹ معراج هوارى وأحاج سعيد عمر، مرجع سابق الذكر، ص 100.

² بسام هلال مسلم القلاب، التأجير التمويلي، دار الراجحة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، ص 33-34.

- يقلل من آثار التضخم على تكلفة عمليات التوسعية، أو إنشاء مشروعات جديدة وبالتالي يمكن اعتباره كعامل منشط للاستثمارات خلال الأزمات والكساد الاقتصادي.

- يعتبر إضافة جديدة إلى أساليب التمويل التقليدية، مما يوفر للمؤسسة فرص ومرونة أكبر عند اتخاذ قرار الاستثمار.

- إشباع بعض الرغبات والمويل ذات الطابع الاجتماعي لمجموعات معينة: إن المستثمرين والذين يرغبون في توظيف مدخراتهم عن طريق أسلوب المشاركة بدلا من أسلوب سعر الفائدة¹.

الفرع الثاني: عيوب الإيجار التمويلي

بما أن التأجير التمويلي له مزايا فله عيوب كذلك ومن سلبيات ما يلي:

- القيمة العالية أحيانا لدفعات التأجير لكونها تغطي كل من إهلاك الأصل، تكلفة المال المستثمر، مكافئة الخدمة المقدمة والإخطار المحتملة.

- أن المؤسسة ملزمة بدفع أقساط التأجير إلى نهاية فترة عقد التأجير التمويلي، ولو لم تستغل المعدات والأصول المؤجرة لعدم توافقها مع عملياتها الإنتاجية أو لأي سبب آخر.

- بالنسبة لعلاقة شركة التمويل بزبائنها لا تكون لها ضمانات أو سيولة فورية وبالتالي تخولها عملية البيع.

- قد تؤثر دفعات التأجير الدورية على السيولة النقدية للمؤسسة الاقتصادية، خاصة إذا كانت نسبة الأصول المؤجرة مرتفعة بالنسبة للأصول الرأسمالية للمؤسسة.

- يعتبر منفذا للمؤسسات التي أنقلتها الديون، لأنه يكشف عن حقيقة الذمة المالية للمؤسسة الاقتصادية أمام المحلل المالي عند تحليل ميزانية المؤسسة والنسب المالية لها².

¹ المرجع السابق، ص 34.

² معراج الهواري وأحاج سعيد عمر، مرجع سابق الذكر، ص 103.

المطلب الرابع: الإطار القانوني والتنظيمي لممارسة التأجير في الجزائر

الفرع الأول: تأسيس شركات التأجير التمويلي وشروط اعتمادها في الجزائر

يرجع اعتماد تأسيس شركة الإيجار التمويلي في الجزائر إلى مجلس النقد والقرض حسب النظام رقم 96-06 المؤرخ في 17 صفر الموافق ل 1417 هـ 3 جويلية 1996، بالإضافة إلى قانون النقد والقرض رقم 90-10 والأمر رقم 96-09 المتعلقة بالاعتماد الإيجاري، حيث يمارس الإيجار التمويلي في الجزائر أربع شركات وهي:

* الشركة الجزائرية للإيجار المالي للمنقولات وهي أول شركة جزائرية يرخص لها نشاط في مجال التأجير التمويلي برأس مال يقدر بـ 500 مليون دينار جزائري ويرتكز نشاط الشركة في القطاع الفلاحي.

* الشركة المالية للاستثمار والمساهمة والتوظيف في 04 افريل 2000م برأس مال قدره 5 مليون دينار، وقد حصلت على الاعتماد في بنك الجزائر بتاريخ 09 جانفي 2001م، فانطلقت في ممارسة نشاطها المخصص على أكثر من 70٪ للإيجار التمويلي.

* الشركة العربية للإيجار المالي: هي شركة ذات أسهم تم اعتمادها بالجزائر في 2001/10/10 برأس مال قدره 807 مليون دينار جزائري، 10 ملايين دولار أمريكي موزعة بين المساهمين.

* الشركة المغربية للإيجار: مؤسسة مالية متخصصة في الإيجار التمويلي معتمدة من طرف مجلس النقد والقرض بتاريخ 2005/10/18 رأسمالها الاجتماعي يساوي 1.3 مليار دينار جزائري، موزعة على المساهمين.

ولابد أن تخضع هذه الشركات للشروط الآتية:

- يمكن لشركات الاعتماد الإيجاري على غرار البنوك والمؤسسات المالية، القيام بعمليات الاعتماد الإيجاري كما هو منصوص عليه في التشريع المعمول به.

- شركة الاعتماد الإيجاري تؤسس على شكل أسهم "شركة المساهمة" طبقا للتشريع المعمول به في الجزائر¹.

¹ المرجع السابق، ص 148.

- يجب ألا يكون مؤسسو شركة الاعتماد الإيجاري أو مسيروها أو ممثلون موضوع أي منقوص عليه في المادة رقم 120 من القانون رقم 90-10 المتعلق بالنقد والقرض، كما عليهم مراعاة الشروط التي يجب أن تتوفر في مؤسسي البنوك والمؤسسات المالية ومسيروها وممثليها.

- تقدم طلبات التأسيس إلى مجلس النقد والقرض مرفقا بملف يحدد مضمونه بتعليمه من بنك الجزائر.

- الحد الأدنى للرأس المال الاجتماعي يستلزم على الشركة اكتتابه بـ 100 مليون دينار جزائري، دون أن يقل المبلغ المكتتب عن 50٪ من الموال الخاصة.

- يجب خضوع عمليات شركات الاعتماد الإيجاري للإشهار.

- منح الترخيص والاعتماد بمزاولة نشاط الإيجار التمويلي للشركة، بمقرر من محافظ بنك الجزائر في أجل أقصاه شهران من إيداع الملف.

- النشر في الجريدة الرسمية والذي يتضمن: الاسم التجاري للشركة، عنوان المقر الاجتماعي للشركة، ألقاب وأسماء أهم مسيريها، مبلغ رأس مال وتوزيعه بين المساهمين.

- باعتبار أن عمليات الإيجار التمويلي مالية وتجارية، فعلى شركات الاعتماد الإيجاري أن تأخذ في الحسبان قواعد الحيطة والحذر حتى تستعمل هذه الطريقة التمويلية وفقا لأهدافها المنشودة.

- إنشاء شركات اعتماد إيجاري من طرف الشخصيات المعنوية، مع اشتراط أن تكون مؤهلة قانونا ومعمدة صراحة من طرف البنك المركزي، أما القانون المصرفي فقد سمح للأشخاص المعنويين والطبيعيين بتكوين شركات الاعتماد الإيجاري فاشترط في الحالتين القيد في سجل المأجورين فقط.

الامتيازات الممنوحة لشركات التأجير التمويلي والمنشآت المستأجرة في الجزائر

يعتبر المناخ الاستثماري وتشجيع رأس المال الوطني (المحلي) والأجنبي والمساهمة في مشاريع التنمية الاقتصادية إحدى الركائز الأساسية لمواصلة الإصلاح الاقتصادي بالجزائر، من أجل تحقيق مستويات مرتفعة من الرفاهية الاقتصادية والإنتاجية¹.

¹ المرجع السابق، ص 123.

وقد بذلت الجزائر جهوداً معتبرة لتهيئة البيئة المناسبة للاستثمار من خلال إصدار عدة قوانين وتشريعات، وإنشاء هيئات مكلفة بتطوير ودعم الاستثمار وترقيته، كما تنص على أنه كلما قام الاستثمار بتقديم فائدة للاقتصاد الوطني، عظمت أهمية المزايا المقدمة له وهي منظمة على ثلاثة أساليب وهي كالتالي:

1. التنظيم العام:

يخص مشاريع الاستثمار المحصورة خارج المناطق الواجب النهوض بها مزاياها تشمل:

- مرحلة تركيب المشروع تستفيد شركة الإيجار التمويلي والمنشأة المستأجرة من:
 - إعفاء من الرسم على القيمة المضافة على السلع والخدمات غير المستبعدة.
 - إعفاء من الرسوم الجمركية على السلع المستوردة غير المستبعدة.
 - إعفاء من رسوم نقل الاقْتناء العقاري.
 - إعفاء من رسوم نقل العقاري.
- مرحلة الاستغلال تستفيد شركة الإيجار التمويلي والمنشأة المستأجرة من:
 - إعفاء لمدة 3 سنوات من الضريبة على أرباح المؤسسات IBS.
 - إعفاء لمدة 3 سنوات من الرسم على النشاطات المهنية TAP.

2. التنظيم الخاص:

بالمناطق الواجب النهوض بها (الاستثنائية):

- مرحلة بداية المشروع تستفيد الشركة والمنشأة المستأجرة من:
 - إعفاء من الرسم على القيمة المضافة على السلع والخدمات.
 - إعفاء من الرسوم الجمركية على التجهيزات المستوردة.
 - إعفاء من رسوم نقل الاقْتناء العقاري.

- إمكانية اخذ الحكومة على عاتقها بشكل جزئي أو كلي النفقات الخاصة بأعمال البنية التحتية اللازمة لتحقيق الاستثمار¹.

¹ المرجع السابق، ص 124-125.

• مرحلة الاستغلال تستفيد شركة الإيجار التمويلي والمنشأة من:

-إعفاء لمدة 10 سنوات من الضريبة على أرباح المؤسسات.

-إعفاء لمدة 10 سنوات من الرسم النشاطات المهنية.

-إعفاء لمدة 10 سنوات من الرسم العقاري.

-إمكانية التمييز بمزايا أخرى (تأجيل الخسائر ومدة الاهتلاك).

3. التنظيم المتعلق:

يتعلق بمواثيق الاستثمار ويخص مشاريع الاستثمارات لشركة الإيجار التمويلي أو المنشأة المستأجرة التي تقدم فائدة

استثنائية للاقتصاد الوطني وتستفيد من مزايا التالية:

• مرحلة بداية المشروع: خلال 5 سنوات على الأكثر

-إعفاء من الرسوم والضرائب والاقطاعات الضريبية الأخرى على كل السلع والخدمات المستوردة من الخارج أو المشتراة محليا.

-إعفاء من الرسم الخاص بنقل الاقتناء العقاري والإشهار الشرعي القانوني.

-إعفاء من رسوم التسجيل.

-إعفاء من الرسم العقاري.

• مرحلة الاستغلال (10 سنوات أو أكثر).

-إعفاء من الضريبة على أرباح المؤسسات.

-إعفاء من الرسم على النشاطات المهنية.

بالإضافة إلى هذه المزايا المجلس الوطني للاستثمار يتطلب تقديم تسهيلات أخرى ومزايا إضافية للاستثمارات المحققة في القطاعات التي تقدم فائدة استثنائية للاقتصاد الوطني¹.

¹ المرجع السابق، ص 126.

الفرع الثاني: الجوانب الضريبية والمحاسبية للإيجار التمويلي في الجزائر

* الجوانب الضريبية:

نص قانون المالية لسنة 1997 وقانون 2000 على الإجراءات الجبائية الخاصة بعمليات التأجير التمويلي أهمها:

- اعتبار المؤجر من الناحية الضريبية في الإيجار التمويلي مالكا للأصول المؤجرة وبالتالي له الحق في ممارسة الإهلاك عليها.

- استفادة المؤجر من الحق في خصم قيمة دفعات الإيجار المسددة، من الأرباح الخاضعة للضريبة.

- إضافة الأرباح الناتجة عن تقلبات سعر الصرف في عمليات عند آخر السنة المالية للإيرادات الخاضعة للضريبة على الربح.

- إعفاء عمليات شراء العقارات من قبل شركات التأجير والمؤسسات المالية في إطار عقود الاعتماد الإيجاري من الرسم على الإشهار العقاري.

- السماح لشركات التأجير (المؤجر) باستعمال أسلوب الإهلاك الخطي أو التنازلي للأصول الثانية لفترة متساوية لمدة الإيجار.

- عدم إدراج الجزء المرتبط بتسديد أصل رأس المال التأجير التمويلي ضمن وعاء الضريبة على رقم الأعمال.

- السماح للمؤسسة الاقتصادية توسيع الاستفادة من الامتيازات الضريبية والجمركية المتعلقة بترقية الاستثمار.

وتكون الإجراءات الجبائية لعمليات الإيجار التمويلي على الشكل التالي:

- تسجيل الأصول الرأسمالية أو العقارية المؤجرة في جانب أصول الميزانية.

- مدة إهلاك الأصل تكون موافقة مع فترة التأجير.

- تصل حقوق التسجيل إلى 5 بالنسبة للأصول العقارية.

- اعتبار أقساط الإيجار المدفوعة، تكاليف استغلال مخفضة من الربح الخاضع للضريبة¹.

¹ المرجع السابق، ص 151-152.

وقد نص قانون المالية في نهاية سنة 2018 على الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة TVA حسب المادة 31 من الأمر رقم 02/08 إلى غاية 07/20 الخاص ببيع التثبيتات منها:

- المواد والمعدات المنتجة في الجزائر، ضرورة الري الموفرة للمياه وتستخدم في مجال الفلاحي.
- الأدوات والمعدات المنتجة في الجزائر لإنتاج وتخزين الزيتون.
- غرف التبريد.

- دفع الرسم على القيمة المضافة TVA على أقساط الإيجار المدفوعة بمعدل 19٪ بالنسبة للمستأجر، أما بالنسبة للشركة (المؤجر) فأقساط الإيجار المقبوضة بمعدل 19٪¹.

الجوانب المحاسبية للإيجار التمويلي في الجزائر:

أدى الإشكال حول كيفية تسجيل عمليات الإيجار التمويلي في الميزانية، إلى إصدار العديد من القواعد المحاسبية مثل FASB13 في الولايات المتحدة الأمريكية، والمعيار المحاسبي الدولي رقم 17 الذي يبين المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار التمويلي، سنتطرق له لاحقا في الفصل الثالث وكيفية التعامل معه.

أما في الجزائر فإن المخطط المحاسبي الوطني PCN الصادر سنة 1980م، لا يتضمن مبادئ خاصة وقواعد بالتأجير التمويلي، لكن مع الإصلاحات الاقتصادية في الجزائر رافقها إعداد النظام محاسبي يتماشى مع المعايير المحاسبية الدولية، صدر في الجريدة الرسمية رقم 74 نوفمبر 2007.

تكون المعالجة المحاسبية لعمليات الإيجار التمويلي بالنسبة للمؤسسة (المستأجرة) وفق ما يلي:

- في بداية مدة عقد الإيجار التمويلي يقر المستأجر بأصل معين والتزام معين.
- تحديد القيمة الحالية يعتمد على معدل الخصم المناسب والذي يكون ضمنا في عقد الإيجار التمويلي.
- أقساط الإيجار يجب أن تقسم إلى تكلفة التمويل وإلى تسديد الالتزام المعلق.
- لا بد من استهلاك الأصل المؤجر حسب عمره الإنتاجي أو مدة العقد حيث يؤخذ أيهما أقل².

¹ DJELLOUL BOUBIR ، P20.

² معراج هواري، مرجع سابق الذكر، ص153.

أما المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار التمويلي بالنسبة للمؤجرين وشركات التأجير تكون كالتالي:

- عند بداية مدة عقد الإيجار التمويلي يسجل في ميزانيته الأصل المعين حقوق عقد الإيجار التمويلي.

- يجب تحليل أقساط الإيجار إلى تكلفة تمويل (إيراد، قواعد دائمة) وتخفيض الذمم المالية.

- في حالة تحمل شركة التأجير (المؤجر) تكاليف مباشرة كالرسوم والعمولات فإنه يتم تسجيلها في الحال أو توزيعها على مدى عمر العقد¹.

¹ المرجع سابق، ص 153.

المبحث الثالث: أوجه التشابه والاختلاف بين المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار التمويلي من منظور النظام المحاسبي المالي SCF والمعايير المحاسبية الدولية. IAS17

سنحاول من خلال هذا المبحث إجراء بعض المقارنات المتعلقة بعملية الإيجار التمويلي، من خلال المقارنة بين النظام المحاسبي المالي ومعايير المحاسبة الدولية، ومدى تطابقهما وذلك من حيث الإطار المفاهيمي وطرق عرض وقياس عناصر القوائم المالية، والمقارنة من جانب عرض وتقسيم بنود القوائم المالية.

المطلب الأول: مقارنة النظام المحاسبي المالي بمعايير المحاسبة الدولية

الفرع الأول: المقارنة من جانب الإطار المفاهيمي.

سنحاول مقارنة أهم المبادئ المحاسبية، وذلك من خلال الجدول التالي:

الجدول رقم(06): المقارنة بين النظام المحاسبي المالي والمعايير المحاسبة الدولية من جانب الإطار المفاهيمي.

الإطار التصوري حسب النظام المحاسبي SCF	الإطار الفكري حسب المعايير الدولية IAS/IFRS
1- مبدأ الأهمية النسبية	
لقد حددت المادة 11 من المرسوم 156/08 مبدأ الأهمية النسبية وربطته بمدى تأثير المعلومات المالية على حكم مستعملها اتجاه الكيان، وبالتالي العناصر قليلة الأهمية لا تطبق عليها المعايير المحاسبية.	تعتبر المعلومات هامة نسبياً إذا كان تعريفها أو حذفها يكون له تأثير على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون لهذه البيانات المالية، وبالتالي هي الحد القاطع أو النقطة الفاصلة لكي تكون المعلومات دفعة واحدة
2- مبدأ استقلالية السنوات	
وفقاً لهذا المبدأ تكون نتيجة كل سنة مالية مستقلة عن السنة التي تسبقها وعن السنة التي تليها، ولذلك يتم ربط لسنة المالية المقبلة، إذا كانت صلة مباشرة ومرجحة مع وضعية قائمة عند تاريخ إقفال حسابات السنة المالية ويكون معلومين هذا التاريخ وتاريخ الموافقة على	يتم إثبات العمليات والإحداث بالدفاتر المحاسبية للمؤسسة والتقارير عنها بالبيانات الملية للفترة التي تخصها، أي استقلالية السنوات المالية

<p>حسابات هذه السنة، ولا يتم إجراء أية تسوية إذا طرأ أحداث بعد تاريخ إقفال السنة المالية، وكان لا يؤثر على وضعية الأصول أو الخصوم الخاصة بالفترة السابقة للموافقة على الحسابات، ويجب إن تكون الأحداث المؤثرة على القرارات مستعملة الكشوف المالية موضوع إعلان.</p>	
<p>3- مبدأ الحيطة والحذر</p>	
<p>أشارت المادة 14 من المرسوم التنفيذي 165/08 على أنه يجب أن تستجيب المحاسبة لمبدأ الحيطة الذي يؤدي إلى تقدير معقول للوقائع في ظروف الشك قصد تفادي خطر تحول شكوك موجودة إلى المستقبل من شأنها أن تنقل بالديون ممتلكات الكيان ونتائجه.</p>	<p>حسب المعيار IAS37 يعتبر مبدأ الحيطة والحذر بمثابة ممارسة سلطة تقديرية للتوصل إلى تقديرات في ظروف عدم التأكد، بحيث لا يكون هناك مبالغة في تقدير قيم الموجودات أو الدخل (الإيرادات)، أو تفريط في تقدير قيم المطلوبات أو المصروفات، ومع ذلك يجب مراعاة الأسس التي تؤدي إلى تطبيق أساس التحفظ على سبيل المثال على خلق احتياطات سرية أو مخصصات بأكثر مما يجب والتخفيض المعتمد للمطلوبات والمصروفات.</p>
<p>4- مبدأ الثبات (ديمومة الطرق المحاسبية)</p>	
<p>يقتض انسجام المعلومات المحاسبية وقابليتها للمقارنة خلال الفترات المتعاقبة دوران تطبيق القواعد والطرق المتعلقة بتقييم العناصر وعرض المعلومات. ويرر الاستثناء عن مبدأ الديمومة بالبحث عن معلومة أفضل أو تغيير في التنظيم.</p>	<p>حتى تكون المعلومات المالية قابلة للمقارنة خلال الفترات المتعاقبة يجب أن تتميز بثبات طرق وقواعد العرض من سنة إلى أخرى، ويمكن الخروج عن هذا المبدأ في حالة البحث عن معلومة أفضل لمستعملي البيانات المالية، شريطة أن تبقى الطرق المحاسبية على الفترات السابقة (بأثر رجعي) للالتزام بعملية المقارنة للمعلومات المالية بالإشارة إلى ذلك في الجداول الملحققة، المعيار (IAS8).</p>

5- مبدأ التكلفة التاريخية	
<p>يتم تسجيل العمليات المالية في السجلات على أساس التكلفة الفعلية لهذه العمليات وقت حدوثها، وعلى أساس قيمتها عند معاينتها دون الأخذ في الحسبان آثار تغيرات السعر أو تطور القدرة الشرائية للعملة، باستثناء الأصول والخصوم البيولوجية والأدوات المالية فتقيم بقيمتها الحقيقية.</p>	<p>يعتبر أساس التكلفة التاريخية هو الأساس الأكثر شيوعاً في الاستخدام من جانب المؤسسات لغرض إعداد البيانات المالية، وعادة ما يتم دمج هذا الأساس مع أسس القياس الأخرى، فمثلاً يظهر المخزون عادةً بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل، كما يمكن ظهار الأصول المالية بالقيمة العادلة.</p>
6- مبدأ المطابقة بين الميزانية الافتتاحية والميزانية الختامية	
<p>حسب المادة 17 من المرسوم 165/08، يجب أن تكون الميزانية الافتتاحية للسنة المالية الحالية مطابقة لميزانية إقفال السنة المالي السابقة.</p> <p>ويتماشى ذلك مع ما جاء في المادة 19 من القانون 11/07 يجب القيام بإجراء قفل موجه إلى تجسيد التسلسل الزمني وضمن عدم المساس بالتسجيلات.</p>	<p>لم يرد نص يتطابق مع هذا المبدأ.</p>
7- مبدأ أسبقية الواقع المالي والاقتصادي على الشكل القانوني	
<p>حسب هذا المبدأ تقيد العمليات وتعرض ضمن الكشف المالية طبقاً لطبيعتها وواقعها المالي والاقتصادي، دون التمسك فقط بمظهرها القانوني (المادة 180 من المرسوم التنفيذي 165/08)</p>	<p>يعرف هذا المبدأ بتغليب الجوهر على الشكل، فلكي تمثل المعلومات بصدق العمليات وغيرها عن الأحداث التي تمثلها، فإنه من ضروري المحاسبة عن تلك العمليات والأحداث طبقاً لجوهرها وواقعها الاقتصادي وليس فقط لشكلها القانوني.</p>
8- مبدأ عدم المقاصة	
<p>لا يمكن إجراء مقاصة بين عنصر من الأصول وعنصر من</p>	<p>يجب عدم إجراء المقاصة بين الموجودات والمطلوبات، إلا:</p>

<p>الخصوم، أو عنصر من الأعباء وعنصر من المنتجات (الإيرادات).</p> <p>الاستثناءات: تتم هذه المقاصة على أسس قانونية او تعاقدية (مادة 5 من القانون 11/07).</p>	<p>-إذا كانت المقاصة مطلوبة وتعكس جوهر العملية أو الحدث</p> <p>-مسموح بها من قبل معيار محاسبي آخر.</p>
--	--

المصدر: مسعود الدرواسي وضيف الله محمد الهادي، مقارنة النظام المحاسبي المالي SCF بالمعايير الدولية للمحاسبة IAS/IFRS مداخله مقدمة ضمن فعاليات المنتدى الدولي، في كلية علوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة البليدة، 2014/2013 ص ص 11-12.

من خلال الجدول نلاحظ إن المبادئ التي تبناها النظام المحاسبي المالي متوافقة إلى حد كبير مع المعايير المحاسبية الدولية، وما جاء من اختلاف يرجع إلى اختلاف في بعض المصطلحات الناتج عن تبني المرجعية في إعداد وصياغة النظام المحاسبي المالي الجزائري الجديد.

الفرع الثاني: المقارنة من جانب عرض وتقييم بنود القوائم المالي

أولاً: المقارنة من جانب عرض القوائم المالية

الجدول رقم (07): المقارنة من جانب عرض القوائم المالية

الكشوف المالية حسب النظام المحاسبي المالي SCF	القوائم المالية حسب المعايير الدولية IAS/IFRS
الميزانية	قائمة المركز المالي
حساب النتائج	قائمة الدخل أو (صافي الربح أو الخسارة)
جدول سيولة الخزينة	قائمة التدفقات النقدية
جدول تغير الأموال الخاصة	قائمة التغير في حقوق الملكية
الملحق	الإيضاحات بالجدول الإضافية

المصدر: مسعود الدرواسي وضيف الله محمود الهادي، المرجع السابق، ص 13.

توضيح بعض الحالات الخاصة بعرض القوائم المالية من خلال النقاط التالية:

1. الميزانية: فالمعايير الدولية لم تفرض شكلا إجباريا لقائمة المركز المالي، ولكنها حددت كحد أدنى للفصول التي يجب أن تعرض في بند الأصول والخصوم، وترتب الأصول حسب درجة سيولتها، والخصوم حسب الاستحقاق، بالإضافة إلى مبدأ السنوية في التفرقة بين العناصر المتداولة وغير المتداولة، أما النظام المحاسبي فيقدم الميزانية في شكل جدول مع عرض الأصول والخصوم من خلال الفصل بين عناصر الأصول الجارية وعناصر غير الجارية، وهي نفس الطريقة المعتمدة في المعايير.

2. جدول النتائج: حسب النظام يتم عرضه حسب الطبيعة مع إمكانية تقديم بيانات ملحقه توضح طبيعة الأعباء وخاصة مخصصات الإهلاك والمصارف الخاصة بالعاملين في حالة حساب النتائج المدججة، كما يسمح بظهور البنود غير العادية في حساب النتائج، وهو نفس العرض الوارد في المعايير (المعيار رقم 1)، ولكن هذا الأخير ألغى مفهوم البنود غير العادية عند عرض قائمة الدخل.

3. جدول سيولة الخزينة: تصنف التدفقات النقدية إلى تدفقات نقدية من الأنشطة التشغيلية والتمويلية والاستثمارية، كما أوصى النظام بعرض جدول السيولة بطريقتين المباشرة وغير المباشرة، وهي نفس الطريقة المعتمدة في المعايير (المعيار رقم 07).

4. جدول تغيير الأموال الخاصة: حسب النظام يشكل الجدول تحليلا للحركات التي أثرت في الفصول المشكلة لرؤوس الأموال الخاصة بالكيان خلال السنة المالية، وهذا ما تطرق له المعايير (المعيار رقم 1)

5. الملحق: ويشمل على كل المعلومات الهامة والمفيدة لفهم العمليات الواردة في الكشوف المالية، إضافة إلى الإشارة إلى الامتثال الكامل للمعايير دون تحديد المعايير الدولية صراحة، وعلى العموم يقدم النظام المحاسبي المالي نماذج قاعدية للكشوف المالية، بحيث تكييفها مع كل كيان قصد توفير معلومات مالية تستجيب لمقتضيات التنظيم.

ثانيا: المقارنة من جانب تقييم بعض لبنود القوائم المالي

1. التثبيتات العينية والمعنوية: نلاحظ أنها تدرج بتكلفة المنسوبة إليها، ثم تقييم لاحقا بـ: التكلفة منقوصا منها الإهلاكات ومجموع خسائر القيمة أو بالقيمة الحقيقية في تاريخ اللاحقة، وهذا ما يتوافق مع المعايير (IAS16.38) غير أن SCF لم يتطرق إلى تفصيل حالات اقتناء الأصل التي ذكرت في معايير المحاسبة¹.

¹ المرجع السابق، ص 14.

2. التثبيتات المالية: تدرج لتكلفتها التاريخية، أما لاحقاً فتقيم بالقيمة الحقيقية بالنسبة لسندات والحسابات الدائنة حيث تقيم بالسعر المتوسط للشهر الأخير، وهذا ما لم تنطبق له المعايير (المعيار 39) وبالتكلفة المهتلكة بالنسبة للتوظيفات المالية والقروض والحسابات الدائنة، ومما سبق نلاحظ أن هناك تشابه بين المعايير والنظام في قياس الأصول المالية ولاكن هذا لا يخلو من وجود بعض الاختلافات وأهمها:

- أصناف الأصول المالية في المعايير (المعيار 39) أكثر وضوحاً من النظام المحاسبي.

- النظام المحاسبي يشترط استخدام السعر المتوسط الشهر الأخير من السنة المالية عند القياس اللاحق للأصول المتاحة بينما المعايير لم تشر ذلك.

- شرح متطلبات القياس بالقيمة العادلة وفق المعايير أكثر وضوحاً من النظام المحاسبي المالي.

3. المخزونات: تدرج في الحسابات بتكلفة الشراء أو الإنتاج، ثم تقيم لاحقاً بتكلفتها أو بقيمة الإنجاز الصافية (القيمة القابلة للتحويل) أيهما أقل، مع استعمال **fifo** أو التكلفة المتوسطة المرجحة، ومن خلال هذا البند نلاحظ أن هناك توافق بين النظام والمعايير (المعيار 2).

4. مؤونات المخاطر والأعباء: في هذا العنصر نلاحظ أن **SCF** تطرق إلى نفس المعالجة في **IAS (المعيار 37)**، وبالتالي هناك توافق بين النظامين.

5. القروض والخصوم المالية الأخرى: حيث تدرج القروض بالقيمة الحقيقية ثم تعالج لاحقاً وفق التكلفة المهتلكة، كما تدرج تكاليف القروض في الحسابات كأعباء مالية للسنة المالية المترتبة فيها إلا إذا أدمجت في كلفة الأصل طبقاً للمعالجة المحاسبية المرخص بها في المعايير (المعيار رقم 23)، أما الخصوم المالية الأخرى فهي مدرجة في **SCF** بنفس التقييم المذكور في المعايير (المعيار رقم 39).

6. الإعانات والأعباء والمنتجات المالية: بالنسبة للإعانات نلاحظ أن **SCF** ركز على إدراج الإعانات كمنتجات وهذا ما يتوافق مع المعايير (معيار 20) أما الأعباء والمنتجات (الإرادات) فنلاحظ أن **SCF** تطرق إلى الأعباء والمنتجات المالية فقط دون التطرق إلى الأعباء والمنتجات الناتجة عن بيع السلع أو تقديم الخدمات¹.

¹ المرجع السابق، ص 14-15.

مما سبق نستنتج أن هناك توافق بين ما جاء في المعايير الدولية وما جاء في النظام المحاسبي المالي في كثير من البنود، مع وجود بعض الاختلافات في بعض طرق التقييم، وعدم ذكر بعض العناصر ضمن النظام المحاسبي المالي على خلاف ما ذكر في المعايير، كما أن هناك اختلاف في المصطلحات المستخدمة وذلك راجع إلى المصادر التي أخذ منها النظام المحاسبي المالي¹.

المطلب الثاني: المقارنة بين المعيار IAS17 وSCF:

اتضح لنا من خلال دراسة المعيار IAS17 الصادر عن IASB وما جاء به النظام المحاسبي المالي أهم نقاط التوافق والاختلاف التالية:

1. نقاط التوافق:

- احترام مبدأ تغليب الواقع الاقتصادي على الجانب القانوني عند المعالجة المحاسبية لعقد الإيجار
- احترام معايير التفرقة بين عقد الإيجار التمويلي وعقد الإيجار التشغيلي حسب ما جاء به المعيار
- الالتزام بإظهار عمليات الإيجار الخاصة بعقد الإيجار التمويلي في الميزانية العمومية للمستأجر، كأجل بالقيمة العادلة أو القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار أيهما اقل في تاريخ بدء العقد، وإدراج التزام ودفع الإيجارات المستقبلية في الحسابات بنفس مبلغ الخصوم، فالميزانية بحيث عدم إظهار هذه العمليات في الموارد الاقتصادية والالتزامات للمنشأة ستكون قد ظهرت بأقل من حقيقتها وبذلك نشوء النسب المالية.
- عدم شرح صراحة إلى مدة التأجير بل اكتفى كلاهما بالتعليق على إن المدة تغطي مجمل مدة الحياة الاقتصادية.
- عدم الإشارة صراحة إلى القيمة الحالية لدفعات التأجيرية واكتفى فقط بالقول إنها قريبة من القيمة السوقية للأجل.
- تحديد قيمة الرملة على إنها اقل قيمة من القيمة الدنيا لدفعات التأجيرية والقيمة السوقية.
- تصنيفها للعقود على أنها تأجير تمويلي وتأجير تشغيلي².

¹ المرجع السابق، ص 15.

² ميموني إيمان وأحمد بوشنة رفيق، أهمية تعديل المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار عند المستأجر للنظام المحاسبي المالي، جامعة عبد الحميد بن بديس، ص ص 143-144.

- لم يتطرق إلى تحديد طريقة لمبلغ الفوائد بل اكتفيا بتوزيع تكلفة التمويل على مدة التأجير¹.

2. نقاط الاختلاف:

لا توجد اختلافات كثيرة لان كل من النظامين استمدت مبادئها من نفس المراجع في معالجة عقود التأجير

- لم يتطرق النظام المحاسبي المالي نطاق تطبيق محاسبة عقود الإيجار.

- المعيار IAS17 لم يعالج المعالجة المحاسبية المتعلقة بعقد الإيجار في نهاية المدة عكس SCF.

- لم يتطرق النظام المحاسبي المالي لأي من متطلبات العرض والاعتراف لعمليات الاعتماد الإيجاري.

المطلب الثالث: الفرق بين المعيار المحاسبي الدولي IAS17 وIFRS16.

أكبر تغير يتضمن في محاسبة العقود الإيجار التمويلي في المعيار الجديد عند محاسبة المستأجر، حيث تم إلغاء تصنيف عقد الإيجار التمويلي ونص على نموذج محاسبة واحد لعقد الإيجار المستأجر من خلال اعتراف المستأجر بالأصل في عقد الإيجار التشغيلي، والذي يسجل خارج الميزانية، و الالتزامات المقابلة لها في قوائمه المالية، بالإضافة إلى تكاليف مباشرة أولية يتضمنها، ويجوز إهلاك الأصول خلال فترة الإيجار وهذا مشابه للمعالجة المحاسبية لعقد الإيجار التمويلي في IAS17، كما جاء بمعايير قياسية جديدة فيما يتعلق بالفصل بين عقد إيجار أو عقد خدمة، وهذا ما لم يتطرق إليه المعيار IAS17، أي بالنسبة لهذا الخير لا يهم إذا كان عقد إيجار تشغيلي أو عقد خدمات باعتبارهما كمصروفات بسيطة في الربح أو الخسارة، مع الإشارة إلى أن عقود الإيجار جاء بها IAS17 سيستمر العمل بها تحت المعيار IFRS16 باستثناء عقود الإيجار التالية:

- قصيرة الأجل أي عقد لمدة اقل من 12 شهر.

- عقود إيجار الأصول ذات قيمة منخفضة (مثل عقد إيجار كومبيوتر شخصي).

ويتم التسجيل حسب المعيار الجديد كمايلي²:

¹ المرجع السابق، ص 90.

² ميموني إيمان، مرجع سابق الذكر، ص ص 145-146.

- الاعتراف والقياس الأولي للأصل: في بداية عقد الإيجار يتم الاعتراف بالأصل المستأجر بقيمة التكلفة التي تتوافق مع مجموع ما يلي:

• القيمة الأولية للدين: أن عقد الإيجار يقدم الالتزامات المرتبطة بالعقد على أساس القيمة الحالية للمدفوعات المتبقية للمؤجر أي:

- دفع مبالغ ثابتة.

- المدفوعات المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أي معدل.

- المدفوعات على المستأجر بموجب ضمان القيمة المتبقية.

- المدفوعات التي تدفع في حالة ممارسة خيار إنهاء العقد.

• المبلغ المدفوع للمؤجر قبل الشروع في العقد بالإضافة إلى خصم المدفوعات المتلقاة من المؤجر إلى المستأجر على العقد.

• التكاليف المباشرة الأولية التي يتحملها المستأجر.

• تكاليف خاصة بالأصل مثلاً: نقل الأصل.

• الاعتراف اللاحق للأصل: بعد الاعتراف الأولي يتم تقييم وفقاً لنموذج التكلفة الذي ينطوي على الاعتراف بالإهلاك.

• الاعتراف اللاحق للدين: يتم تقديمه على أساس إطفاء بسعر الفائدة الفعلي كما هو IAS17¹.

¹ المرجع السابق، ص 147.

خلاصة الفصل:

تمركزت دراستنا في هذا الفصل على المعرفة الدقيقة لعقود الإيجار وإظهار نوعيه الأول والمتمثل في عقد الإيجار البسيط والذي تناولناه لكن بطريقة سطحية بينما تم تسليط الضوء على نوعه الثاني المتمثل في عقد الإيجار التمويلي، والذي حظي باهتمام متزايد في الآونة الأخيرة وفي معظم دول العالم خاصة في الولايات المتحدة والاتحاد الأوروبي وذلك من أجل المزايا الذي يقدمها لطرفيه، حيث يعتبر عقد الإيجار التمويلي من التقنيات الحديثة لتمويل بحيث أنه يشكل استجابة لطلب لم تتم تلبية في وسائل التمويل القديمة، وخصوصا في عصرنا الحالي حيث أدى توسع المشروعات وتنوع أوجه نشاطها إلى حاجتها المتزايدة إلى مصادر تمويلية أكثر مرونة وهذا ما لم يستطع عقد البسيط مواكبه، وهذا من خلال دراستنا للمقارنة بين العقدين.

حيث توصلنا أيضا إلى أن عقد الإيجار التمويلي تناوله النظام المحاسبي المالي SCF والمعيار المحاسبي IAS17 مع وجود اختلاف طفيف بينهما وذلك من خلال عرض المقارنة بين النظام المحاسبي والمعايير من ناحية عقد الإيجار التمويلي.

الفصل الثالث:

دراسة تطبيقية لدى مؤسسة ديوان

الترقية والتسيير العقاري

تمهيد:

يمثل هذا الفصل جوهرة الدراسة حيث اشتمل على الدراسة الميدانية لموضوع عقد الإيجار بصفة عامة وعقد الإيجار التمويلي بصفة خاصة، حيث تطرقنا من خلال المبحث الأول إلى إعطاء نظرة عامة وشاملة على المؤسسة المستقبلية والمتمثلة في مؤسسة ديوان الترقية والتسيير العقاري المتخصصة في إيجار السكنات والمباني إلى الأشخاص الطبيعية والمعنوية وذلك من خلال مفهومها ونشأتها، وظائفها ومجال عملها وأخيرا دراسة هيكله التنظيمي والتعريف بفروعها وأماكن تحصيل إيجاراتها، كما تناول هذا الفصل من خلال مبحثه الثاني بإظهار المعالجة المحاسبية لعقد الإيجار البسيط والتمويلي والتعريف بأهم المراحل التي يمر بها عقد الإيجار التمويلي في المعالجة بدفاتر المستأجر والمؤجر أما المبحث الثالث فتناول كل ما تنوله المبحث الثاني لاكن بطريقة تطبيقية وذلك بالاعتماد على الملاحق المقدمة من المؤسسة والتدعيم بمثال تطبيقي وذلك من أجل تسهيل تسجيل عقد الإيجار التمويلي من وجهة نظر النظام المحاسبي المالي ووجهة نظر معايير المحاسبة الدولية وذلك لكل من دفاتر المؤجر والمستأجر.

المبحث الأول: بطاقة فنية حول ديوان الترقية والتسيير العقاري

المطلب الأول: تعريف ونشأة ديوان الترقية والتسيير العقاري

الفرع الأول: تعريف ديوان والترقية العقارية

- يمكن تعريف ديوان الترقية والتسيير العقاري حسب النصوص القانونية الحالية على أنها مؤسسة اقتصادية تملك رأس مالها الدولة مع استقلالها المالي والتسييري، يتحدد نشاطها بصفة عامة في ترقية وتسيير العقار على مستوى القطر الوطني، تخضع علاقاتها مع الغير إلى القانون العام، يطلق عليها بالمؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري.

الفرع الثاني: النشأة

تعود فكرة نشأة ديوان الترقية والتسيير العقاري إلى عام 1974 اثر الرسوم رقم 74 / 124 إلى 154/75 بتاريخ 1974/07/12 حيث نص على إنشاء مقر الولاية ذاتها وهذه الولايات هي ادرار، الاغواط، أم ابواقي، بسكرة، باتنة، بشار، البليدة، البويرة، تمنراست، تبسة، تيارت، تيزيزو، الجزائر، الجلفة، جيجل، سعيدة، سطيف، سكيكدة، عنابة، قلمة، قسنطينة، المدية، مستغانم، مسيلة، معسكر، قلمة، وهران.

ولكن تأسيس ديوان الترقية والتسيير العقاري بالبويرة كان طبقا للامر 76/93 الصادر في 23 أكتوبر 976 المثبت

لشروط تأسيس المنظمات وسير وكالات الترقية والتسيير العقاري بالولاية للمرسوم رقم 76/143 الصادر في 23 أكتوبر 1976، وتم تغيير الطبعة الثانية ل OPGI لولاية البويرة طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 91 الصادر في 1991/05/12 وقد نص هذا الأخير على المواد التالية:

- المادة(01): إن ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية البويرة نصب كمنشأة عمومية ذات طبيعة صناعية وتجارية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلالية المالية، وتمارس وظائفها على مستوى الولاية تحت وصاية وزارة السكن والعمران.

- المادة(2): المقر الاجتماعي لديوان الترقية والتسيير العقاري يحدد في مقر الولاية.

- المادة(3): ديوان الترقية والتسيير العقاري يتصرف في ممتلكات حقوق وواجبات الغرفة العمومية للسكن بكراء معتدل التواجد على مستوى الولاية¹.

¹ وثائق مقدمة من ديوان الترقية والتسيير العقاري

إن ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية البويرة مسير من طرف المدير العام ويدار عن طريقة مجلس الإدارة المكون من:

* ممثل لوزير السكن والعمران (DOC) رئيسا

* مدير السكن والتجهيزات الاجتماعية لولاية البويرة (DLEP) عضوا

* مدير التهيئة التخطيط على مستوى ولاية البويرة (DPAT) عضوا

* مدير تنظيم الشؤون العامة (DRAG) عضوا

* أمين خزينة البويرة عضوا

بالإضافة للممثلي عمال الديوان لولاية البويرة.

مقر الديوان:

يقع الديوان لولاية البويرة في حي 1100 مسكن، حيث تبلغ مساحته الاجمالية 464000م²، الذي يحتوي على الطابق السفلي و 5 طوابق تتوزع عليها مختلف المديريات، كما تحتوي على 5 قاعات للاجتماعات وقاعة للمحاضرات وقاعة للأرشيف و 6 محلات للنشاطات الحرة، كما يحتوي على صندوق المؤسسة الذي يبلغ 206.24م.

المطلب الثاني: مجال نشاط ديوان الترقية العقارية ومهامه وأهدافه

* مجال نشاط الديوان:

يتحدد نشاط الديوان حسب المرسوم التشريعي رقم 93/03 المؤرخ في 1993/03/01 واستنادا للمادة 01 يقوم بالترقية العقارية كل شخص معنوي أو طبيعي يتمتع بالأهلية القانونية وتمثل نشاطاتها فيما يلي:
-ترقية البناءات.

-الإنابة عن أي متعامل في الإشراف على المشاريع المسندة.

- عملية تأدية الخدمات قصد ضمان الأملاك العقارية وإعادة الاعتبار إليها وصيانتها¹.

¹ وثائق مقدمة من ديوان الترقية والتسيير العقاري.

- عملية التسيير العقاري للأماكن المسندة والتي تشمل:

1. تأجير السكنات والمحلات ذات الاستعمال المهني والحرفي او المتنازل عنه.
2. تحصيل مبالغ الإيجار والأعباء المرتبطة بالإيجار وكذلك مقابل التنازل على الأملاك العقارية التي تسييرها.
3. المحافظة على العمارات وملحقاتها قصد الإبقاء عليها بالاستمرار في حالة صالحة للسكن.
4. إعداد جرد للعمارات المكونة للحظيرة العقارية التي تسييرها وضبط ومراقبة وضعية النظام القانوني، والشقق والمحلات الكائنة بهذه العمارات.
5. تنظيم جميع العمليات التي تهدف للاستعمالات الأمثل للمجتمعات العقارية التي تسييرها وتنسق ذلك.
6. ضمان تسيير جميع الأملاك التي ألحقت بها أو سوف تلحق بها حسب شروط خاصة في إطار ومحدودية قواعد تسيير الممتلكات العقارية.

* مهام الديوان:

تمت إعادة تنظيم مهام ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية البويرة طبقا للقرار الوزاري رقم 0512 الصادر في 2005/04/25 المعدل والمتمم للقرار الوزاري الصادر في 1988/10/19 الحامل لمخطط والمهام التي أوكلت لديوان وهي تتمثل فيما يلي:

- تلبية حاجات السكن للولاية، تحمل المسؤولية الكاملة في نوعية البناءات المراقبة بالإضافة إلى اختيار الأرض المناسبة لذلك.

- مراقبة أشغال ما بعد البناء وتهيئة الظروف اللازمة للسكن الاجتماعي.

- إنجاز أعمال الترميم والإصلاح اللازم للسكنات المبنية من طرف الوكالة ذاتها كما يراعي الديوان الكلفة المحددة من طرف وزير التخطيط والتجهيز ووزير السكن والتهيئة العمرانية لكل نوع من السكنات عند إجراء العقود كما إن الديوان مكلف بمتابعة برنامجها المخطط من حيث¹:

¹ وثائق مقدمة من ديوان الترقية والتسيير العقاري.

- إتمام البناءات حسب المخطط سواء كانت سكنات أو محلات تجارية تحت السكنات.
- التكفل بجمع الإيجار والأعباء.
- المحافظة على البنايات والمحيط والصيانة.
- المتابعة القضائية لكل تعدي على بناية من طرف أصحاب السكنات الهاربة من دفع الكراء.
- التنظيم والتنسيق لكل الأعمال الموجهة لحسن استعمال مجموعة البنايات التي تسييرها.

*أهداف الديوان:

تنص المادة:06 من المرسوم السابق على أن الوكالة مكلفة في إطار الإقليمية بإنجاز مجموع العمليات المتعلقة بتسيير برامج السكن، كذلك البنايات للاستعمال أو التي هدفها الأساسي الإسكان الخاص بالدولة، أي تستفيد بإنجاز مسابقة مالية للدولة، لهذا الغرض فإن الديوان يهدف إلى:

- كراء السكنات أو المحلات للاستعمال المهني والتجاري أو الحرفي.
- تغطية الكراء والأحياء التي تعود إليها.
- الحفاظ على البيانات واستقلاليتها.
- إنشاء التدبير اليومي لجرد البيانات أين تضمن تسيير مراقبة الوضعية القانونية لإجراء السكنات الموجودة في تلك البيانات.

المطلب الثالث: دراسة الهيكل التنظيمي لديوان الترقية والتسيير العقاري

تكمن ركيزة نجاح أي مؤسسة في مدى حسن اختيار للهيكل التنظيمي الذي يوافق نشاطها ويحقق أهدافها ولهذا خرج ديوان الترقية والتسيير العقاري بالبويرة على تنظيم نشاطه وتوزيع مهامه وفق المخطط الذي يتشكل من مجموعة من الخلايا والدوائر الرئيسية وفق ما يلي¹:

¹ وثائق مقدمة من ديوان الترقية والتسيير العقاري.

أولاً: الخلايا

1. خلية الأمن الداخلي: وتتم هذه الخلية بـ:

- إعداد مخطط الأمن والسهر على تطبيقه وتنفيذه منذ مصادقة المدير العام عليه.
- تنسيق ومراقبة نشاطات أعوان الأمن العاملين بالديوان.
- السهر على مراقبة السير الجيد لنظام الأمن الداخلي بالديوان.
- تسخير كل الوسائل التي تسمح بالمحافظة على ممتلكات الديوان.

2. خلية المراجعة الداخلية: وتقوم هذه الخلية بالمهام التالية:

- السهر على التنفيذ الجيد للطرق والقواعد والإجراءات للتكفل بالمهام المتعلقة بكل فرع من فروع الديوان.
- تحليل وتقييم النشاط الإداري والمالي للديوان ومتابعة التطبيق الجيد للتشريعات واللوائح.
- تقييم أداء الديوان واقتراح الإصلاحات إذا لزم الأمر وذلك بغية تحسين أدائها.

3. خلية التنظيم ونظام المعلومات والاتصال: وهي مكلفة بـ:

- تصميم سياسة معلومات عامة داخل الديوان.
- السهر على استثمار إمكانيات الإعلام الآلي.
- ضمان الاستخدام العقلاني لوسائل المعلومات وصيانتها.

4. خلية المنازعات والشؤون القانونية: وهي مكلفة بـ:

- السهر على تنفيذ الإجراءات الخاصة بالتشريع والمتعلقة بمصلحة الديوان.
- السهر على تنفيذ القرار وإصدار الأحكام لصالح الديوان¹.

¹ وثائق مقدمة من ديوان الترقية والتسيير العقاري.

ثانيا: الدوائر

1) دائرة الموارد البشرية والوسائل العامة:

تعني هذه الدائرة بكل ما يتعلق بالإمكانيات والوسائل الضرورية الخاصة بالتقسيمات الموجودة بالديوان كما تهتم بالتنسيق ومراقبة النشاطات المرتبطة بتسيير الدارة الاحترافية المتعلقة بمستخدمي الديوان، وتتكون هذه الدائرة من مصلحتين:

● مصلحة تسيير الموارد البشرية:

وتسهر على احترام قواعد التوظيف وتنفيذ القرارات المتعلقة بالنهوض والترقية ومتابعة الحياة الوظيفية للموظفين ودفع الأجور وتنقسم بدورها إلى:

- خلية التوظيف والتدريب (التكوين):

وتهتم بكل ما يخص توظيف الأفراد وتدريبهم، كما تهتم بالتمهين والتربص ويشرف عليها رئيس الخلية ومسيري التوظيف والتدريب وتقوم بالمهام التالية:

• تحضر مخطط التدريب بالتنسيق مع مختلف رؤساء الدوائر ودراسة احتياجات الديوان من حيث التدريب والعمل على الاتصال مع مختلف مراكز التدريب.

• تدريب العمال وهذا بعد القيام بدراسة الاحتياجات التدريبية مع مختلف الدوائر واخذ ميزانية التدريب بعين الاعتبار.

• متابعة المتدربين داخل المؤسسة والإشراف على مذكرة نهاية التربص.

- خلية الأجور والشؤون الاجتماعية:

دورها تحرير دفع الرواتب وتهتم بالعطل المرضية وحوادث العمل بالتنسيق مع مصلحة الضمان الاجتماعي، كما تقوم بمراقبة الحضور من أجل الانضباط في العمل.¹

¹ وثائق مقدمة من ديوان الترقية والتسيير العقاري.

- مصلحة الوسائل العامة: تتمثل مهمتها عموماً في:
 - تسيير الموارد المادية الخاصة بمحظيرة الديوان.
 - إنشاء وسائل القياس الكمي لتوقعات الدورية للديوان.
 - مسك دفاتر وقوائم الجرد.
 - ضمان صيانة المرافق المادية للديوان.
 - تخطي جميع الموارد المادية للديوان، وكذلك عقود التأمين.

(2) دائرة المحاسبة والمالية:

تتم هذه الدائرة بضمان جميع العمليات المالية والمحاسبية الخاصة بالديوان، وتحديد الميزانية اللازمة لتنفيذ المهام التي تصطلح بها الوكالة لرصد تنفيذ وضمان السيطرة عليها، كما تهتم بضمان وصيانة وتحديث مكتب المحاسبة وتوحيد جميع القيود المحاسبية وتتمثل هذه الدائرة في:

- **مصلحة المحاسبة:** وتتمحور مهامها في:
 - إعداد الموازنة التقديرية ومراقبة تنفيذها.
 - مسك الدفاتر المحاسبية وفقاً للقواعد المعمول بها لدى الديوان واستكمالها وتحديثها.
 - إعداد الوثائق المالية والمحاسبة المتعلقة بنشاط الديوان.
 - إعداد قوائم الجرد وحساب قيمة الإهلاك الخاصة بهم.
 - ضمان رقابة مجموع العمليات المتعلقة بالتحصيل من عملاء الديوان¹.

¹ وثائق مقدمة من ديوان الترقية والتسيير العقاري.

- **مصلحة المالية:** وتهتم هذه المصلحة بـ:
 - ضمان المتابعة المنتظمة لواقع الخزينة والحركات المالية، وكذلك متابعة تنفيذ المعاملات الضريبية الديوان.
 - إعداد حالات التقارب البنكي.
 - مراقبة العمليات المتعلقة بالتسيير المالي للحسابات.

- **مصلحة الاستثمارات:** وتهتم هذه المصلحة بـ:

- إعداد ومتابعة برامج الاستثمارات السنوية.
- تسخير كل الوسائل والإجراءات لتنفيذ برامج الاستثمار.

- **مصلحة التحصيل:** وتقوم بالعمليات التالية.

- تحصيل الإيجارات ونواتج التنازل.
- متابعة ومراقبة حالة التحصيل المتأتية من الوحدات ذات العلاقة.
- تنفيذ جميع الإجراءات التنظيمية لضمان استرداد عائدات الإيجار والبيع.
- إعداد الفوارق المتعلقة بالتحصيل إخضاعها للمدرية العامة شهريا.

(3) دائرة التحكم في إنجاز المشاريع:

تقوم هذه الدائرة بإعداد وتنفيذ الإجراءات لبرامج استثمار المساكن الاجتماعية، كما أنها تقوم بالتنسيق والتسيير ومتابعة المشاريع، وهي بدورها تنقسم إلى:

- **مصلحة الأسعار والأسواق:** وتهتم هذه المصلحة بـ:
 - وضع الإجراءات التشريعية والتنظيمية المتعلقة باتفاقيات تنفيذ المشاريع.
 - تنفيذ الإجراءات التي تسبق بداية إنجاز المشاريع وفقا للتنظيم المعمول به¹.

¹ وثائق مقدمة من ديوان الترقية والتسيير العقاري.

- تحليل العروض والتفاوض في حدود الخطة المالية.
- السهر على التغطية المالية للبرامج والقيام بإعادة التقييم في حالة الاقتضاء.
- **مصلحة الدراسات والبرمجة: وتسهر على:**
 - متابعة الدراسات والبرمجة لبرامج الديوان.
 - الالتزام بالاتفاقيات المتعلقة بالدراسات والمراقبة التقنية للمشاريع.
 - جمع المعلومات ذات الطبع الإداري والتقنية المتعلق بالبرامج.
- **مصلحة تسيير الصفقات: وتقوم بـ:**
 - ضمان تنسيق ومتابعة عمليات تنفيذ البرامج الاجتماعية.
 - متابعة وتقييم مدى تقديم المشاريع.
- (4) دائرة التسيير وصيانة الممتلكات: وتتكون من:**
 - **مصلحة استغلال الممتلكات: وتهتم بـ:**
 - إضفاء الطابع الرسمي على العقود اتفاقيات الاستئجار والمباني غير السكنية ورصد ملفات المستأجرين.
 - المسك اليومي لملفات المستأجرين.
 - **مصلحة التنازل: وتهتم بالمهام التالية:**
 - ضمان المتابعة بالنسبة للعمليات المتعلقة بالتنازل
 - تمثيل الديوان على مستوى مجالس الدائرة في إطار التنازل عن الممتلكات الثابتة.
- **مصلحة الصيانة والمحافظة على الممتلكات: وتتمثل مهامها في:**
 - الحفاظ على النظافة وصيانة الممتلكات¹.

¹ وثائق مقدمة من ديوان الترقية والتسيير العقاري.

• تنظيم ومراقبة ورصد جميع أعمال الصيانة بالمطابقة مع الجدول الزمن.

• القيام بعمليات واسعة للإصلاح وإعادة تأهيل الأراضي والممتلكات.

5) دائرة التنمية والترقية العقارية والأراضي:

وتتمثل مهامها مجملًا في وضع وتنفيذ سياسة التنمية العقارية للأراضي، كما تقوم بتنسيق ومتابعة مشاريع الإسكان، وتطوير الأراضي من خلال اقتنائها، وذلك من أجل تشكيل محفظة أراضي وتتألف من:

• مصلحة الترقية العقارية:

• تطوير أنشطة الترقية العقارية.

• القيام بالدراسات التكنوقتصادية المتعلقة بجدول المعاملات العقارية.

• مصلحة التجارة:

• تنفيذ الإجراءات لشراء الأراضي بغرض تشكيل محفظة الأراضي.

• الاتصال مع شركاء الديوان فيما يتعلق بجيابة الأراضي.

• إنهاء عملية البيع المتعلقة بالسكنات.

وحدة الصيانة وتقديم المنتجات: وتقدم خدمات مستقلة ماليًا متكفلة بما يلي:

- ترخيص، كهرباء، زجاج، تهيئات مختلفة.

- الاستيلاء على ثقل الأحجام والتعويضات وفقًا لدفاتر صيانة البيانات.

- العمل المستخدم بطلب من مصلحة صيانة الممتلكات.

ومن خلال دراستنا لديوان الترقية والتسيير العقاري سنبين لكم أهم فروع ديوان البويرة وإدارات تحصيل الإيجارات وهما

موضحين في الشكلين التالي¹:

¹ وثائق مقدمة من ديوان الترقية والتسيير العقاري.

الشكل رقم(05): فروع ديوان الترقية والتسيير العقاري

فرع البويرة

فرع عين بسام

فرع امشدالة

فرع سور الغزلان

فرع بشلول

فرع الأخرضية

المصدر: وثيقة داخلية مقدمة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري

الشكل رقم(06): إدارات صناديق تحصيل الإيجارات.

البويرة 140

قادرية

عين بسام

الشرفة

برج أخريس

ديرة

الهاشمية

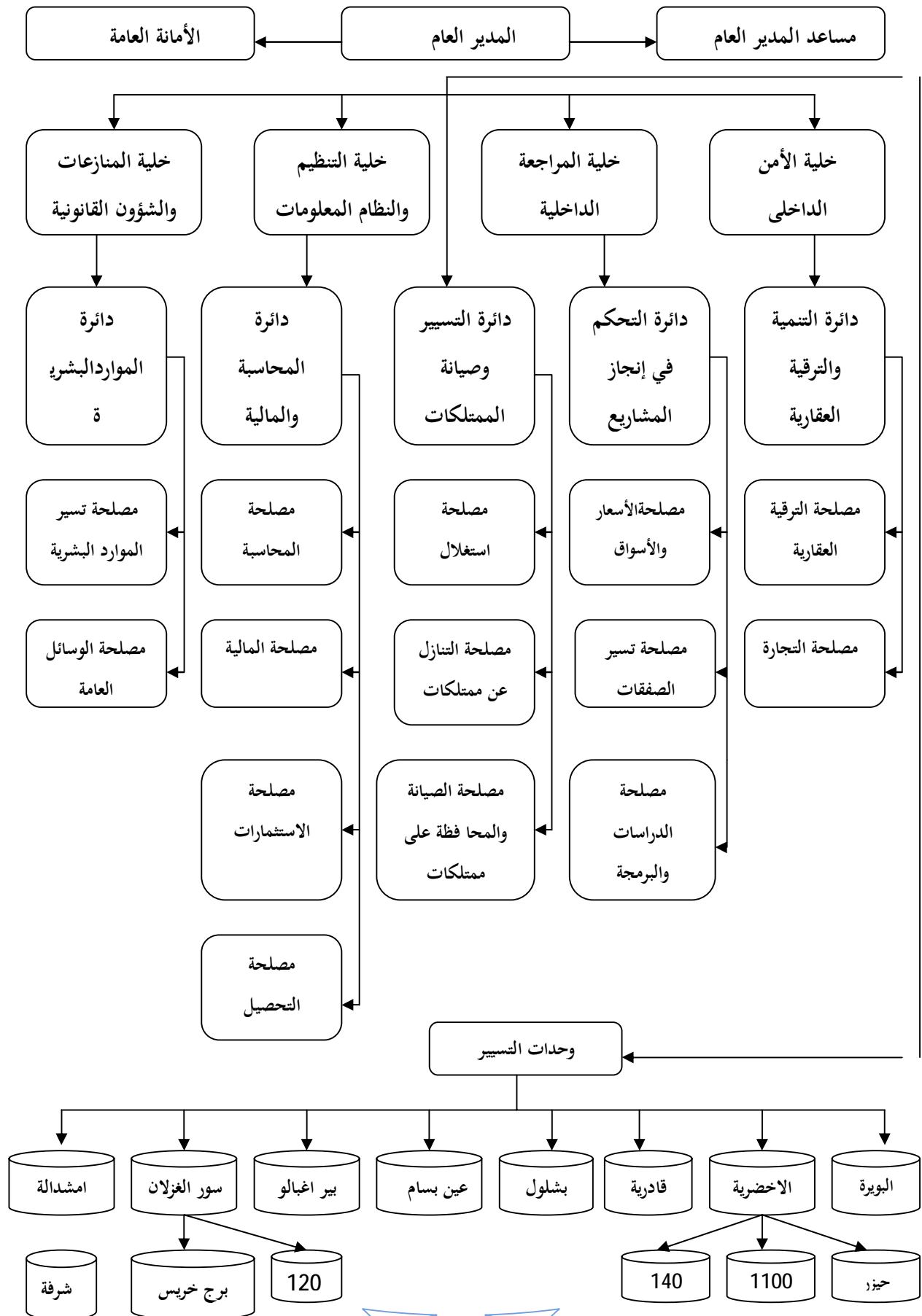
بئر اغبالو

أهل لقصر

الأخضرية

المصدر: وثيقة مقدمة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري.

الشكل رقم (07): الهيكل التنظيمي لديوان الترقية والتسيير العقاري



المبحث الثاني: المعالجة المحاسبية لعقد الإيجار التمويلي وفق SCF و المعيار IAS17

بعد أن تم التطرق في الفصل الثاني إلى مختلف التعاريف والأنواع الخاصة بعقود الإيجار التمويلي سنتطرق في هذا الفصل الأخير إلى المعالجة المحاسبية له وفق النظامين SCF و IAS17.

المطلب الأول: المعالجة المحاسبية لعقد الإيجار التمويلي وفق النظام المحاسبي المالي

سنتطرق في هذا المبحث إلى التسجيل المحاسبي لعقد الإيجار التمويلي وفق النظام المحاسبي بالنسبة للمؤجر والمستأجر.

الفرع الأول: بالنسبة للمؤجر

أولاً: حالة التنازل عن الأصل للمؤجر:

في حالة ما إذا قرر المستأجر الاحتفاظ بالأصل، ودفع مبلغ الاستحقاق الأخير الموافق برفع خيار الشراء، فإن هذا الدفع يجب أن يوافق لدى المؤجر رصيد حساب الدين للأصل المعني وتكون المعالجة المحاسبية كالتالي:

1. إثبات عقد الإيجار:

مدين	دائن	البيان	مدين	دائن
274		ح/ قروض وحقوق الإيجار التمويلي	XXXX	
	2xx	ح/ الأصل المؤجر		Xxxx

2. تحصيل الدفعات: N/12/31

مدين	دائن	البيان	مدين	دائن
512		ح/ البنك	XXXX	
	274	ح/ قروض عقد الإيجار التمويلي		XXXX
	762	ح/ عائدات الأصول		XXXX

¹رزاق محمد، مرجع سابق الذكر، ص 89.

الدفعة الثانية:

مدین	دائن	البيان	مدین	دائن
512		/ح/ البنك	XXXX	
	274	/ح/ قروض عقد الإيجار التمويلي	XXXX	
	762	/ح/ عائدات الأصول	XXXX	

ويبقى نفس القيد حتى انتهاء الدفعات

3. مرحلة التنازل عن الأصل:

* قيد التنازل على الأصل:

مدین	دائن	البيان	مدین	دائن
274		/ح/ قروض عقد الإيجار التمويلي	القيمة العادلة	
	700 أو 701	/ح/ مبيعات البضاعة	القيمة العادلة	
		إبرام عقد إيجار تمويلي		

مدین	دائن	البيان	مدین	دائن
724		/ح/ قروض عقد الإيجار التمويلي	تكلفة الإنتاج أو الشراء	
	30 أو 355	/ح/ المخزونات من البضائع، المنتجات المصنعة	تكلفة الإنتاج أو الشراء	
		تسليم الأصل المؤجر		

* قيد التحصيل:

مدین	دائن	البيان	مدین	دائن
5xx		/ح/ النقديات	XXXX	
	274	/ح/ قروض عقد الإيجار التمويلي	Xxxx	

1

ثانيا: حالة عدم التنازل على الأصل

عندما لا يرغب المؤجر بالتنازل عن الأصل في نهاية العقد، وبعد تحصيل كل حقوقه بإثبات قيد إدخال الأصل المؤجر إلى المؤسسة ويكون القيد كما يلي، أي عكس قيد التنازل عن الأصل

* قيد استرجاع الأصل المؤجر:

مدين	دائن	البيان	مدين	دائن
2xx		ح/ الأصل المؤجر		
	274	ح/ قروض وحقوق الإيجار التمويلي	Xxxx	

الفرع الثاني: بالنسبة للمستأجر

أولا: حالة الحفاظ على الأصل عند نهاية الإيجار

1. تسديد قسط الديون المترتبة عن عقد الإيجار التمويلي:

يظهر الأصل المستأجر بأقل مبلغ بين القيمة الحقيقية والقيمة الحالية للمدفوعات الأقل المنصوص عنها في العقد، وتحدد القيمة المالية بالمعدل الضمني للعقد، أو معدل الفائدة والذي يقبل به المستأجر، ويقوم هذا الأخير بتسديد قسط الديون المترتبة على عقد الإيجار التمويلي والفائدة المترتبة على ذلك، ويكون العقد كما يلي:

* قيد إثبات الأصل المؤجر

مدين	دائن	البيان	مدين	دائن
2xx		ح/ الأصل المستأجر		
	167	ح/ الديون المترتبة على عقود الإيجار التمويلي	Xxxx	

1

* قيد التسديد

دائن	مدين	البيــــــــــــــــان	دائن	مدين
	XXXX	ح/ الديون المترتبة على عقود الإيجار		167
	XXXX	ح/ مصاريف مالية أخرى		668
Xxxx		ح/ النقديــــــــــــــــات	5xx	

2. إثبات قسط الإهلاك للأصل المستأجر عند نهاية كل دورة

دائن	مدين	البيــــــــــــــــان	دائن	مدين
	XXXX	ح/ مخصصات الإهلاك		681
Xxxx		ح/ إهلاك كالتشبيــــــــــــــــتات العينية	281	

3. تسديد الدفعات التأجيرية

دائن	مدين	البيــــــــــــــــان	دائن	مدين
	XXXX	ح/ الديون المترتبة عن عقد الإيجار التمويلي		167
	XXXX	ح/ أعباء الفوائد		661
Xxxx		ح/ البنك	512	

ثانيا: حالة عدم الاحتفاظ بالأصل

دائن	مدين	البيــــــــــــــــان	دائن	مدين
	XXXX	ح/ النقديــــــــــــــــات		5xx
Xxxx		ح/ قروض وحقوق الإيجار التمويلي	274	

1

المطلب الثاني: التسجيل المحاسبي لعقد الإيجار التمويلي وفق المعيار المحاسبي IAS17:

يقوم المستأجر وفق المعيار المحاسبي رقم 17 بإثبات الأصل المستأجر بدفاته وذلك بالقيمة العادلة للحد الأدنى للدفعات التي ستدفع للمؤجر أو القيمة العادلة أيهما أقل، ويتم إيجاد القيمة الحالية للدفعات باستخدام معدل فائدة الاقتراض الضمني لعقد الإيجار التمويلي إذا أمكن ذلك، أما المؤجر فيثبت العملية، بمثابة بيع الأصل للمؤجر وبالتالي يقوم بإقفال حساب الأصل في دفاته ويثبت العملية بجعل ذمم عقود الإيجار مدينة وحساب الأصل دائنا.

بالإضافة إلى المستأجر يقوم بإهلاك الأصل سنويا في دفاته في حين لا يثبت المؤجر عملية الإهلاك، وفي حالة عدم وجود تأكيد لدى المستأجر بإهلاك الأصل في نهاية مدة عقد التأجير فيتم إهلاك الأصل على مدار العمر الإنتاجي المتبقي للأصل أو مدة العقد أيهما أقصر، أما الدفعات التي يدفعها المستأجر إلى المؤجر فيتم توزيع قيمتها في دفاتر المستأجر بين مصروف الفائدة وتخفيض الالتزامات، حيث يعتبر جزء منها مصروف فائدة والباقي تسدد لقيمة الالتزام المثبت عند الاستئجار، وبنفس الأسلوب يقوم المؤجر بتوزيع الدفعات التي يمتلكها من المستأجر بين إيراد الفوائد و الجزء الباقي يخفض به ذمم مدينة عقود تأجير.

الفرع الأول: بالنسبة للمستأجر

1. قيد إثبات عملية الاستئجار N/1/1:

تنص المادة (08) من المعيار الدولي IAS17 على ما يلي بشأن إثبات عقد الإيجار الرأسمالي التمويلي بدفاتر المستأجر.

" تسجل الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقود الإيجار طويلة الأجل في تاريخ الاستئجار بصافي القيمة العادلة للأصل المستأجر أو بالقيمة الحالية للحد الأدنى من الدفعات الإيجارية إذا كانت أقل منها، حيث يتم إثبات العقد على النحو التالي:

	من ح/ أصول مستأجرة	XXXX	
	إلى ح/ التزامات عن عقود الاستئجار		XXXX

¹ محمد أبو ناصر، ص 281.

كما يتم إثبات الدفعة الأولى في عقد الإيجار كالتالي:

	من حـ / التزامات عقود الاستئجار	XXXX	
	إلى حـ / النقدية		XXXX

2. إثبات مصروف الفائدة المدينة عن عقد الإيجار:

تشكل الفائدة المدينة التي سيدفعها المستأجر عن عقد الإيجار التمويلي جزء من الالتزامات التي يرتبها عليه هذا العقد، حيث أن الدفعة السنوية التي تسدد في بداية كل عام تتكون من ثلاثة عناصر رئيسية وهي:

- المصروفات الأولية المباشرة لتنفيذ العقد التي تتحملها نيابة عن المؤجر والمضمنة في الدفعة الإيجارية السنوية.

- الفائدة المستحقة عن القرض (عقد الإيجار).

- الجزء أو القسط المسدد من أصل القرض.

حيث أن مصروف الذي يخص عام n سيدفع ضمن الدورة الثانية $n+1$ التي تسدد في $n/1/1$ لذا تسجل هذه الفائدة بال قيد التالي:

n/12/31	من حـ / مصروف الفائدة		XXXX
	إلى حـ / فوائد مستحقة	XXXX	

بالإضافة إلى قسط استهلاك الأصل المستأجر حسب طريقة القسط الثابت بالقيد المحاسبي التالي:

n/12/31	من حـ / مصروفات الاستهلاك (أصول مستأجرة)		XXXX
	إلى حـ / مجمع الاستهلاك (أصول مستأجرة)	XXXX	

1

3. إثبات تسديد الدفعة الثانية: n+1/1

n+1/01/01	من حـ / مصروفات تنفيذ العقد		Xxxx
	حـ / فوائد مستحقة	Xxxx	
	إلى حـ / التزامات عن عقود الإيجار	Xxxx	
	حـ / النقدية	Xxxx	

4. حالة إعادة الأصل إلى المؤجر في نهاية العقد:

في هذه الحالة يتم إعادة الأصل إلى المؤجر دون تحميل المستأجر أية مبالغ إضافية يتم إثبات القيد التالي:

n/01/01	من حـ / التزامات عقود الإيجار		Xxxx
	حـ / مصروف الفائدة		Xxxx
	إلى حـ / مجمع اهتلاك الأصل المستأجر	Xxxx	
	حـ / الأصل المستأجر	Xxxx	

الفرع الثاني: بالنسبة للمؤجر

بالإضافة إلى الشروط المطلوبة في عقد الإيجار بدفاتر المستأجر والتي سبق وأن اشرنا إليها يجب توفر شرط إضافي بالنسبة للمؤجر ويتمثل هذا الشرط بضرورة أن لا يترتب عليه أي ربح أو خسارة بالنسبة للمؤجر أي بمعنى آخر يجب أن تتعادل القيمة العادلة المقدرة للأصل المؤجر بتاريخ العقد في العقد الإيجاري مع تكلفة التاريخية للأصل، أو مع القيمة الدفترية بذلك التاريخ، وإذا لم تتحقق ذلك فيعتبر عقد إيجار بيعي ويعامل عقد الإيجار التمويلي بدفاتر المؤجر كما لو أن المؤجر أقرض المؤجر للمستأجر ما يحتاجه من أموال كي يستأجر الأخير منه الأصل المؤجر¹:

¹ المرجع السابق، ص 295.

1. إثبات عقد الإيجار:

يتم إثبات القيد كالتالي:

N/01/01	من حـ / ذمم مدينة لعقود الإيجار إلى حـ / الأصل المؤجر	Xxxx	Xxxx
---------	--	------	------

2. قيد إثبات دفعات الاستئجار :

وهي على النحو التالي:

	من حـ / النقدية إلى حـ / إيراد الفوائد	Xxxx	Xxxx
--	---	------	------

3. قيد استلام الدفعة الثانية

وتسجل كالتالي:

	من حـ / النقدية إلى حـ / إيراد الفائدة إلى حـ / ذمم عقود التأجير	Xxxx xxxx xxxx	Xxxx xxxx
--	--	----------------------	--------------

4. قيد استرجاع الأصل المؤجر في نهاية العقد:

N/12/31	من حـ / الآلات إلى حـ / إيراد الفائدة حـ / ذمم عقود التأجير	Xxxx xxxx xxxx	Xxxx
---------	---	----------------------	------

بالنسبة للمستأجر:

مدین	دائن	البيان	مدین	دائن
613		الإيجارات	528000	
445		الرسم على القيمة المضافة	100320	
	401	الموردون		628320

نأخذ معطيات المثال السابق(الملحق03) وبافتراض أن المؤسسة ديوان الترقية والتسيير العقاري متخصصة في نوع عقد الإيجار التمويلي يكون التسجيل لإبرام العقد كالتالي:

-في تاريخ 2018/01/02 أبرمت مؤسسة ديوان الترقية والتسيير العقاري عقد إيجار تمويلي مع مؤسسة اتصالات الجزائر كما ينص العقد على يلي:

المبالغ	البيان
628320	مبلغ العملية
200000	خيار الشراء في نهاية المدة
30%	المساهمة الفردية
209440	قيمة الدفعة الأولى خارج الرسم
44000	قيمة الدفعة الواحدة
3 سنوات	المدة
2000000	القيمة العادلة الحقيقية
12	عدد الدفعات في السنة
36	عدد الدفعات الإجمالي
/	عدد الإيجارات
8%	معدل الاستحداث (معدل الفائدة الضمني)
19%	الرسم على القيمة المضافة

المطلوب:

- تحديد تكلفة اقتناء التثبيت.
- تحديد ما إذا كانت المؤسسة تفضل شراء الأصل في نهاية المدة.
- تسجيل العمليات المحاسبية الضرورية.

الحل: حساب القيمة المحينة للدفعات الدنيا بمقتضى عقد الإيجار:

$$1 - \frac{(1.08)^{-3}}{0.08} + 200000(1.08)^{-3} = 628320$$

$$= 1619241.57 + 158766.44$$

$$= 1778008.01$$

مبلغ اقتناء الأصل يمثل 1778008.01 دج اقل مبلغ بين 2000000 دج و 1778008.01 دج

ومنة خيار الشراء الأصل في نهاية المدة:

من خلال النظام المحاسبي المالي، حيث انه إذا قررت المؤسسة رفع خيار الشراء فان الأصل يهتك على

ومنه:

الأقساط السنوية الإهلاك = مبلغ اقتناء الأصل / العمر الإنتاجي للأصل

$$1778008.01 / 5 = 35560.60$$

قيمة اقتناء الأصل بانتهاء مدة العقد:

$$-(35560.60 * 3) 1778008.01$$

$$= 1778008.01 - 1066804.8$$

$$= 711203.21$$

بالمقارنة بين خيار الشراء والقيمة المحاسبية الأصل بانتهاء مدة العقد حيث 711203.21 دج وهذا مشجع عن الشراء عن خيار الشراء.

جدول رقم 09: الجدول الرئيسي لاهتلاك القرض.

التاريخ	الاستحقاق (1)	الفوائد (2)	مبلغ الدين (3)	الحق الباقي لتسديد (4)
2018/1/1	-	-	2-1=3	3-(4)=4
2018/12/31	628320	142240.64	486079.35	1291928.65
2019/12/31	628320	103354.29	524965.70	766962.94
2020/12/31	628320	61357.03	566962.96	~ 200000~

أولاً: بالنسبة للنظام المحاسبي المالي SCF

* تسجيل القيود اللازمة بالنسبة للمؤجر:

إثبات عقد الإيجار:

يعتبر هنا المؤجر غير الصانع أو غير الموزع.

2018/01/02

مدین	دائن	البيانات	مدین	دائن
274	404	القروض والديون الدائنة المترتبة عن عقد الإيجار التمويلي موردو التثبيتات إبرام عقد الإيجار التمويلي	2000000	2000000

دفعة تحصيل الدين تتوزع إلى جزئين هما كتابي:

دائن	مدين	البيان	دائن	مدين
209440	209440	البنك القروض والديون المترتبة عن عقد الإيجار التمويلي تحصيل الدفعة الأولى فورا	274	512

تحصيل الدفعات التأجيلية:

تحصيل الدفعة الأولى:

2018/12/31

دائن	مدين	البيان	دائن	مدين
486079.35	628320	البنك القروض والديون الدائنة المترتبة على عقد الإيجار التمويلي	274	512
142240.64		عائدات الأصول المالية تحصيل الدفعة الأولى	762	

تحصيل الدفعة الثانية:

2019/12/31

دائن	مدين	البيان	دائن	مدين
524965.70	628320	البنك القروض والديون الدائنة المترتبة على عقد الإيجار التمويلي	274	512
103354.29		عائدات الأصول المالية تحصيل الدفعة الثانية	762	

تحصيل الدفعة الأخيرة:

2020/12/31

الدائن	مدين	البيان	دائن	مدين
	628320	البنك		512
566962.96		القروض والديون الدائنة المترتبة على عقد الإيجار التمويلي	274	
61357.03		تحصيل الدفعة الثالثة	788	

أما في حالة التنازل المؤجر على العقد في نهاية المدة يكون الصانع أو الموزع للملك المستأجر، ويسجل القيد كما يلي:

2020/12/31

دائن	مدين	البيان	دائن	مدين
	2000000	القروض والديون الدائنة على عقد الإيجار التمويلي		274
2000000		مبيعات من البضائع	700	
		قيد التنازل على الأصل		

دائن	مدين	البيان	دائن	مدين
	1778008.01	تغيير المخزون من المنتجات		724
1778008.01		المخزونات من البضائع	30	
		قيد خروج الأصل		

* حالة إعادة إدخال الأصل إلى المؤسسة:

يتم إعادة الأصل للمؤسسة بالقيمة المتبقية.

القيمة المتبقية = قيمة الأصل - قيمة المحاسبية الصافية في نهاية العقد.

القيمة المتبقية = 711203.21 - 1778008.01 = 1066804.8

مدین	دائن	البيان	مدین	دائن
21x	274	التشبيات العينية القروض والديون الدائنة المترتبة على عقد ايجار- التمويل	166804.8	166804.8

بالنسبة للمستأجر:

قيد إثبات الأصل

مدین	دائن	البيان	مدین	دائن
21x	167	التشبيات العينية الديون المترتبة على عقد الإيجار التمويلي إثبات الأصل المستأجر	1778008.01	1778008.21

تسديد الدفعة فورا

مدین	دائن	البيان	مدین	دائن
167	512	الديون المترتبة على عقد الإيجار التمويلي البنك تسديد الدفعة	209440	209440

إثبات قسط إهلاك الأصل

2018/12/31

مدین	دائن	البيان	مدین	دائن
681	281	مخصصات الإهلاك و التموينات وحسائر القيمة إهلاك التثبيتات العينية قسط إهلاك الدورة	355601.60	355601.60

تسديد الدفعات:

2018/12/31

مدین	دائن	البيان	مدین	دائن
661	512	أعباء الفوائد الديون المترتبة عن عقود الإيجار البنك تسديد الدفعة الأولى	142240.64 486079.35	628320

2019/12/31

مدین	دائن	البيان	مدین	دائن
661	512	أعباء الفوائد الديون المترتبة عن عقود الإيجار البنك تسديد الدفعة الثانية	103354.29 524965.70	628230

تسديد الدفعة الأخيرة مع رفع خيار الشراء:

مدین	دائن	البيان	مدین	دائن
661		أعباء الفوائد	85925.92	
167		الديون المترتبة عن عقود الإيجار	10744074.07	
	512	البنك		1159999.99
		تسديد الدفعة الثالثة		

ثانيا: التسجيل المحاسبي لعقد الإيجار التمويلي وفق المعيار المحاسبي الدولي ias17.

نفس معطيات المثال السابق المأخوذ في التسجيل المحاسبي وفق النظام المحاسبي الدولي، سوف نقوم بتسجيل عقد الإيجار التمويلي وفق المعيار المحاسبي الدولي

القيود اللازمة لدى المستأجر:

قيد إثبات عملية الاستئجار

2018/01/02	من ح/الأصل المستأجر	628230	628230
	إلى ح/التزامات عقود الاستئجار		

قيد إثبات الدفعة الأولى فورا:

2018/01/02	من ح/التزامات عقود المستأجرة	209440	209440
	إلى ح/النقدية		

تسديد الدفعات:

تسديد الدفعة الأولى:

2018/12/31	من ح/التزامات عقود الإيجار	486079.35	486079.35
	ح/ مصروف الفائدة	142240.64	142240.64
	إلى ح/ النقدية	628320	628320

تسديد الدفعة الثانية:

2019/12/31	من ح/ منح التزامات عقود استئجار	628320	524965.70
	ح/ مصروف الفائدة		103354.29
	إلى ح/ النقدية		

تسديد الدفعة الثالثة: -

2020/12/31	من ح/ منح التزامات عقود استئجار	628320	566962.96
	ح/ مصروف الفائدة		61357.03
	إلى ح/ النقدية		

قيد مصروف الإهلاك السنوي

2020/12/31	من ح/ مصروف إهلاك المستأجرة	355601.60	355601.60
	إلى ح/ مجمع إهلاك أجرة المستأجرة		

في حالة إعادة الأجهزة المستأجرة إلى المؤجر .

في هذه الحالة نسجل القيد التالي :

2020/12/31	من ح/ التزامات عقود الإيجار	1778008.01	566962.96
	ح/ مصروف الفائدة		61357.03
	ح/ مجمع إهلاك الأجهزة المستأجرة		1149688.01
	إلى ح/ أجهزة مستأجرة		

بالنسبة للمؤجر:

قيد إثبات تأجير التجهيزات التقنية

2018/01/02	من ح/ ذمم عقود تأجيرية إلى ح/ الأجهزة	1778008.01	1778008.01
------------	--	------------	------------

قيد استلام الدفعة الأولى:

2018/12/31	من ح/ النقدية		628320
	إلى ح/ إيراد الفائدة	142240.64	
	ح/ ذمم عقود التأجير	486079.35	

استلام الدفعة الثانية:

2019/12/31	من ح/ النقدية		628320
	إلى ح/ إيراد الفائدة	103354.29	
	ح/ ذمم عقود الايجار	61357.07	

قيد إثبات استرجاع الأجهزة من المستأجر في نهاية مدة العقد:

يتم استرجاع الأجهزة دون أن يتحمل المستأجر أية مبالغ إضافية، ويثبت المؤجر قيد استرجاع على النحو التالي:

2002/12/31	من ح/ الأجهزة		628230
	إلى ح/ إيراد الفائدة	61357.03	
	ح/ ذمم عقود التأجير	566962.96	

المقارنة:

بعد أن تم التطرق إلى معالجة عقد الإيجار التمويلي وفقا للنظام المحاسبي المالي ومعياري المحاسبي الدولي اتضح لنا المعالجة بين النظامين لا تختلف في المضمون، وإنما بعض الاختلافات في الشكل، ولهذا يتبين لنا وجود توافق كبير في المعالجة لعقد الإيجار التمويلي حيث يعود السبب إلى تضمن المبادئ من نفس المرجع ونفس الفلسفة المحاسبية، فبعد إن تم تبني الجزائر للنظام المحاسبي المالي ابتداء من سنة 2010 قد استوحيت مبادئه الخاصة لمعالجة عقد الإيجار التمويلي بصفة كلية من مبادئ المعيار المحاسبي الدولي رقم 17. حيث تم توضيح أهم نقاط التشابه والتباين بين النظامين سابقا.

* أما أهم الاختلافات تبرز في التسجيل المحاسبي بالنسبة للمؤجر والمستأجر.

- إثبات لأصل بدفاتر المستأجر بقيمة اقتناء العادلة للحد الأدنى للدفعات التي ستدفع للمؤجر أو القيمة العادلة للأصل أيهما اقل حسب IAS17 وحسب SCF تسجل بالقيمة العادلة حقيقية.

- تحسب القيمة الحالية للدفعات باستخدام معدل الفائدة الضمني أو معدل فائدة الاقتراض الإضافي حسب IAS17، أما بالنسبة SCF فتتم بمعدل الفائدة الضمني أو بمعدل الفائدة الذي يقبل به المستأجر وهو معدل الاستدانة الهامشية.

- الدفعات التي يقوم المستأجر بدفعها للمستأجر إلى المؤجر توزع بين مصروف الفائدة وتخفيض الالتزامات أما حسب النظام المحاسبي فيوزعها على أعباء الفوائد والديون المترتبة عن عقود الإيجار.

- أما المؤجر فيقوم بإثبات عملية الإيجار بجعل ذمم مدينة عقود التأجير وحساب الأصل دائنا، أما حسب SC فحساب الأصل يكون مدين، أي ضمن التثبيات المالية مما يجعل حسابات موردو التثبيات أو حسابات الخزينة دائنا.

- يقوم المستأجر بحساب مصروف استهلاك الأصل المستأجر يتضمن السياسة التي يتبعها الأصل المملوكة القابلة للإستهلاك، أما حسب IAS17 يقوم المستأجر باهلاك الأصل سنويا في دفاتره في حين لا يثبت المؤجر عملية الاهلاك.

- حسب SCF مؤجر التجهيزات يظل معتبرا مالكا لها ويحسب إهلاكها أعباء الحصول على النتيجة الخاضعة للضريبة

- لم يتطرق النظام المحاسبي المالي لأي من متطلبات العرض والإفصاح لعمليات الاعتماد الإيجاري.

خلاصة الفصل:

من خلال دراستنا لهذا الفصل اتضح لنا أن مؤسسة ديوان الترقية والتسيير العقاري تركزت علي عقد الإيجار البسيط وفق النظام المحاسبي المالي وغير متبنيه لعقد الإيجار التمويلي بصفة عامة أي لم تتبناه ولم تتبنى معالجته من وجهة نظر النظام المحاسبي ولا من جهة المعايير المحاسبية الدولية وذلك لأنها مؤسسة عامة وهي تعمل من أجل التقليل من مشكلة السكن والمحلات الخ وتقوم بعملية الكراء بمبالغ جد منخفضة، كما تهدف لتحقيق أرباح اجتماعية لا أرباح مالية، كما توصلنا من خلال المبحثين الأخيرين أن المعالجة المحاسبية لعقد الإيجار التمويلي بالنسبة لنظام المحاسبي المالي لاختلف كثيرا عن المعالجة بالنسبة للمعايير فالاختلاف يكمن فقط في الشكل المتبع من أجل إظهار المعالجة في الدفاتر.



الخاتمة:

من خلال دراستنا لهذا الموضوع المتمثل في المقارنة بين النظام المحاسبي المالي و المعيار المحاسبي الدولي **ias17** لمعالجة عقد الإيجار التمويلي، والذي تطرقنا لهم من خلال الإشكالية الرئيسية وهذا بعد دراسة الجانب النظري والتطبيقي، وذلك من خلال المعالجة المحاسبية لعقد الإيجار التمويلي بالاعتماد علي النظام المحاسبي المالي والمعيار المحاسبي الدولي الخاص بعقود الإيجار **ias17** ، وفي نهاية البحث وبعد معالجة الإشكالية من خلال الفرضيات الأساسية، واستعمال أدوات الدراسة وهذا مبين من خلال فصلين نظريين وفصل تطبيقي يمكن عرض نتائج الدراسة والاقتراحات والتوصيات المقدمة وأفاق الدراسة كما يلي :

الإجابة على الفرضيات:

من خلال هذه الدراسة توصلنا إلى الإجابة عن الفرضيات المقدمة في مقدمة الدراسة

-يلعب النظام المحاسبي المالي دورا هاما في الاقتصاد العالمي وذلك من خلال تبنيه معظم الشركات والمؤسسات، إلا وأنه تم التطرق إلى المعايير المحاسبية الدولية وذلك من أجل توحيد التقارير المالية ووجوب قواعد محددة يتم القياس بموجبها حيث تم تبني المعايير من مختلف دول العالم لا كمن معظمها كانت محاولتهم فاشلة مما أدى إلى العودة لتطبيق النظام المحاسبي المالي أو تطبيق المعايير بطريقة النظام المحاسبي المالي وهذا ما يثبت صحة الفرضية الأولى.

-الإيجار التمويلي تقنية تتميز بعدة مميزات التي تجعلها تناسب مع الاحتياجات التمويلية ودوره في دعم تمويل المؤسسات وتوفير أمواله الخاصة فهو يقوم بإتاحة الأصول اللازمة للمؤسسة دون الحاجة إلى شرائها مما يؤدي إلى تخفيض التكاليف وهذا ما يثبت صحة الفرضية الثانية.

- غياب الممارسة والكفاءة العلمية أدى إلى محدودية تطبيق المعيار الدولي **IAS17** حيث يعتبر كجوهر المشكلة في المؤسسة من بينها مؤسسة الترقية والتسيير العقاري التي رغم أهميتها البالغة لم تستطع مواكبة المعايير وخاصة المعيار **IAS17** الذي يعتبر ضمن مجال عملها وهذا ما يثبت صحة الفرضية الثالثة.

النتائج المستخلصة من الدراسة:

من خلال الدراسة النظرية والتطبيقية التي قمنا بها توصلنا إلى النتائج التالية:

- يعتبر التمويل عملية تجارية يحافظ على سيولة المؤسسة وحمايتها من خطر الإفلاس والتصفية.
- معظم المؤسسات الجزائرية لا تزالوا تتماشى مع مبادئ وقواعد النظام المحاسبي المالي.
- اتضح لنا أن مؤسسة ديوان الترقية والتسيير العقاري متحركة في معالجة عقد الإيجار البسيط حسب ما يتماشى مع النظام المحاسبي المالي ومبادئه.
- عقد الإيجار البسيط يتميز في معالجته بالسهولة والبساطة.
- لم تتطرق المؤسسة إلى معالجة عقد الإيجار التمويلي مما أدى إلى صعوبة البحث.
- يعتبر عقد الإيجار التمويلي هو ذلك العقد الذي يحول المستأجر الاستفادة من المزايا الاقتصادية مقابل قيام المستأجر بدفع سلسلة من الدفعات الدورية ويتميز هذا العقد عن غيره من العقود الأخرى.
- المعايير المحاسبية الدولية أصبحت لها مكانة، وأهمية كبيرة في المؤسسات الدول المتطورة عكس الدول النامية.
- تضمن النظام المحاسبي المالي والمعياري الدولي لعقد الإيجار التمويلي نفس الشروط ونفس الفلسفة القائم منها.

الاقتراحات:

يمكن تقديم التوصيات التي من شأنها أن تخدم هذا الموضوع.

- ضرورة توفير التمويل وتنويعه.
- لا بد من تفعيل دور الهيئات المختصة في تحسين تطبيق النظام المحاسبي المالي من اجل مواكبة التطورات التي تشهدها معايير المحاسبة الدولية.
- ضرورة تكوين إطارات على جميع الجوانب المرتبطة بعقود الإيجار التمويلي.
- على السلطات الجزائرية الأخذ بمعايير المحاسبة الدولية.

-تكييف القانون المحاسبي الجزائري مع معايير المحاسبية الدولية التي هي في تطور مستمر ودائم مع الأخذ بعين الاعتبار خصوصيات البيئة الاقتصادية والمحاسبة في الجزائر.

-ضرورة تشجيع الشركات على تطبيق المعايير المحاسبية الدولية.

-إعادة النظر في برامج تدريس مادة المحاسبة في مختلف الأطوار التعليمية وبالخصوص الجامعة حتتلاءم المنظومة التربوية مع متطلبات سوق العمل.

أفاق البحث:

حاولنا خلال دراستنا لهذا البحث الإمام لجميع الجوانب، ولكن صادفتنا بعض المواضيع التي تحتاج إلى دراسة معمقة والتي من الممكن أن تكون موضوع البحوث والدراسات اللاحقة والتي يمكن تلخيصها في النقاط التالية:

-الدراسة التحليلية لعقد الإيجار التمويلي.

-أثر المعالجة المحاسبية لعقد الإيجار التمويلي على القوائم المالية.

وفي الأخير نتمنى أن نكون توفقنا إلى حد ما في الإحاطة بجوانب الموضوع من خلال الجانب النظري والتطبيقي ونترك المجال مفتوح أمام الطلبة والباحثين للتوسع وإثراء هذا الموضوع بشكل أكثر دقة لأنه يعتبر من المواضيع الهامة .

" فإن أصبنا فمن الله وحده وإن أخطأنا فمن أنفسنا ومن الشيطان "



1. أبو السعود رمضان، العقود المسماة (عقود الإيجار الأحكام العامة، دار المطبوعات الجامعية لنشر والتوزيع، سنة 1999.
2. أبو شمالة أحمد محمد، معايير التقارير الدولية والإبلاغ المالي، مكتبة الجماع العربي للنشر والتوزيع.
3. أبو نصار محمد و جمعة حميدات، معايير المحاسبة والإبلاغ المالي الدولية، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2008.
4. أقان هيني جريوتنج، معايير التقارير المالية الدولية، دار الدولية للاستشارات الثقافية لنشر والتوزيع، مصر.
5. باصور مبروك، الإدارة المالية، المركز الجامعي يحي فارس لنشر والتوزيع، المدية، الجزائر، 2010.
6. بريان كويل، تأجير فن وإدارة ترجمة خالد العامري، دار الفاروق للاستشارات الثقافية، القاهرة، مصر، 2008.
7. بسام هلال مسلم القلاب، التأجير التمويلي، دار الراية للنشر والتوزيع، عمان، الأردن.
8. بن ربيع حنيفة، الواضح في المحاسبة المالية وفق المعايير الدولية، الجزء الاول، الطبعة الثانية، منشورات كليك لنشر والتوزيع، 2015.
9. جعارات خالد جمال، معايير التقارير المالية، دار إثراء لنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2000.
10. حوفي رابع و رقية حماني، المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، ايتراك لنشر والتوزيع، مصر، 2008.
11. رمضان أبو السعود، العقود المسماة عقود الإيجار الأحكام العامة، دار وائل لنشر، 1999.
12. سويبي عبد الهادي، النقود والبنوك مع دراسة تطبيقية خاصة، بدون دار نشر، القاهرة، سنة 1998
13. صفدي الطوال عيبر، التأجير التمويلي مستقبل صناعة التمويل، دار المناهج لنشر والتوزيع.
14. عطية عبد الرحمان، المحاسبة وفق النظام المحاسبي المالي، بدون دار نشر.
15. علاوي لخضر، معايير المحاسبة الدولية، بدون دار نشر.

16. كتوش عاشور، المحاسبة العامة (أصول، مبادئ وأليات سير الحسابات وفقا للنظام المالي المحاسبي)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2010.
17. مطر محمد، المحاسبة المتقدمة حالات تطبيقية عملية في المشاكل المحاسبية المعاصرة، الطبعة الثالثة، دار وائل لنشر، 2010.
18. معراج هواري و أحاج سعيد عمر، التمويل التجاري المفاهيم والأسس، دار الكنوز للمعرفة العلمية لنشر والتوزيع، 2013.
19. موفق عدنان عبد الجبار الحميري، أساسيات التمويل والاستثمار في صناعة السياحة، دار الوراق لنشر والتوزيع، سنة 2010.
20. النجار عبد العزيز، أساسيات الإدارة المالية، المكتب العربي للنشر والتوزيع، الإسكندرية، مصر، 2007.
21. يوسف حسين يوسف، التمويل في المؤسسة الاقتصادية، دار التعليم الجامعي لنشر والتوزيع، مصر، سنة 2012 .
22. Djelloul Boubir, Comptabilité financière, Les editions du sahel, 2014 .

ثانيا: المذكرات

1. بوسبعين تسعديت، اثر التطبيق النظام المحاسبي المالي على النظام الجبائي الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، تخصص محاسبة ، قسم العلوم التجارية، المدرسة العليا ، الجزائر ، سنة 2009 -2010.
2. بولجنيب عادل، دور المعايير المحاسبية الدولية في تحسين جودة المعلومة المالية، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير، تخصص ادارة مالية، قسم علوم التسيير، قسنطينة، 2013/2014.
3. حواس صلاح، اطروحة دكتورا بعنوان التوجه الجديد نحو معايير الابلاغ المالي، قسم علوم التسيير، جامعة الجزائر، سنة 2007/2008

4. رزاق محمد، مدى توافق النظام المحاسبي المالي مع معايير المحاسبة الدولية في معالجة عقود التأجير التمويلي، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير، تخصص محاسبة، قسم علوم التسيير، جامعة بو مرداس، 2015/2014.

5. زروقي خديجة، التزامات المستأجر في إيجار العقارات والمنقولات، مذكرة لنيل درجة الماجستير، تخصص قانون الأعمال المقارن، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران، 2014/2013.

6. عقاري مصطفى، المعالجة المحاسبية للأدوات المالية في ظل المعايير المحاسبة الدولية، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماجستير، تخصص دراسات مالية ومحاسبة معمقة، قسم العلوم التجارية، سنة 2011/2010

7. ميموني إيمان وأحمد بوشنة رفيق، أهمية تعديل المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار عند المستأجر للنظام المحاسبي المالي، جامعة عبد الحميد بن باديس.

ثالثا: الملتقيات

1. مسعود الدرواسي وضيف الله محمد الهادي، مقارنة النظام المحاسبي المالي SCF بالمعايير الدولية للمحاسبة IAS/IFRS مداخله مقدمة ضمن فعاليات الملتقى الدولي، في كلية علوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة البليدة، 2014-2013.


المطبوعات والمجلات:

1. الجوازي جميلة، مطبوعة ملخصة لمعايير المحاسبة الدولية، موجهة لطلبة السنة الثالثة مالية ومحاسبة وطلبة الماستر محاسبة.

2. بن بلغيت المدني، إشكالية التوحيد المحاسبي، مجلة الباحث، العدد الأول، مجلة تصدر عن الحقوق والعلوم الاقتصادية، ورقلة.

المراسيم القانونية:

1. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، قانون 11/07، المؤرخ بتاريخ 2007/11/25، المتعلق بالنظام المحاسبي المالي الجريدة الرسمية، العدد 74، المادة رقم 03.



قائمة الملاحق

عقد إيجار مبدد

تسوية

رقم التسجيل : /

بين

الهيئة المؤجرة - ديوان الترقية و التسيير العقاري بالبويرة - التي تتصرف لحساب الدولة

ممثلة من طرف المدير العام السيد: مراد زوايدية المدعو المؤجر، من جهة،

و

السيد / السيدة / الأنسة :

المولود (ة) بتاريخ :

المقيم (ة) بـ:

المدعو المستأجر، من جهة أخرى،

يتفقان على ما يأتي :

المادة الأولى : موضوع العقد

يؤجر المؤجر وفق الشروط المعينة في المرسوم التنفيذي رقم 142-08 المؤرخ في 5 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 11 مايو سنة 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري و طبقا للأحكام المبينة في هذا العقد للمستأجر الذي يقبل المحل المخصص للسكن المبين في المادة 3 أدناه مقابل دفع قيمة الإيجار و الأعباء الإيجارية المتعلقة به .

المادة 9 : مبلغ الضمان

على المستأجر قبل استغلال السكن المؤجر له أن يدفع مبلغ الضمان الذي يحدد مبلغه الوزير المكلف بالسكن ، قدره: دج ويكون مقابل تسليم وصل .

يرد هذا الضمان إلى المستأجر عند إخلاء الأماكن بعد خصم مصاريف التصاريح إن كانت ومبلغ الإيجار و الأعباء الإيجارية المتعلقة به التي لم يدفعها .

المادة 10 : قيمة الإيجار

يمنح هذا الإيجار مقابل مبلغ إيجار (بالأحرف و الأرقام منه دج كإيجار رئيسي و دج تمثل الأعباء الإيجارية .

مع احتمال بعد تطبيق بتخفيض في مبلغ الإيجار الرئيسي الممنوح للمجاهدين وذوي الحقوق يصبح مبلغ الإيجار دج .
يحسب شهريا المبلغ الإجمالي للمستحقات الإيجارية المتكونة من قيمة الإيجار الرئيسي ، الأعباء والرسوم القانونية طبقا للوصل النموذجي المصادق عليه بقرار من الوزير المكلف بالسكن .

يستوجب دفع مبلغ الإيجار في اليوم الخامس (05) من الشهر الموالي كآخر أجل .

تضاف إلى المبالغ غير المدفوعة بعد شهرين من تاريخ إستحقاقها نسبة 5 % على كل شهر تأخير .

عندما لا يدفع المستأجر مبالغ الإيجار سنة (6) أشهر متتالية و بعد ثلاثة (3) إعدارات بقيت بدون جدوى ، يحتفظ المؤجر بحق فسخ عقد الإيجار دون المساس بالمتابعات القضائية التي ترفع ضده من أجل تحصيل المبالغ غير المدفوعة و طرده .
يكون الدفع إما نقدا لدى المؤجر أو بصك لحساب هذا الأخير .

المادة 11: قواعد مراجعة مبلغ الإيجار

يكون مبلغ الإيجار قابلا للمراجعة كل سنة في حالة التعديل الكلي أو الجزئي للمعايير التي إعتمدت كقاعدة لحساب مبلغ الإيجار و الأعباء الإيجارية المتصلة بها.

وتكون الأحكام الجديدة واجبة التطبيق على هذا العقد و يبدأ سريانها ابتداء من تاريخ صدور مقرر التعديل .

تبلغ كل مراجعة لمبلغ الإيجار للمستأجر بواسطة رسالة مضمنة مع وصل إستلام . ولا يترتب على هذه المراجعة أي تغيير شكلي لعقد الإيجار .

المادة 12 : الإيجار من الباطن

يلتزم المستأجر بشغل المسكن موضوع هذا العقد بصفة شخصية و مستمرة، و بعدم إيجاره من الباطن كلياً أو جزئياً أو ترك شغله من طرف الغير ولو بصفة مؤقتة .

المادة 13: المسؤولية

على المستأجر لكي لا يتحمل المسؤولية في حالة حادث ، إبلاغ الهيئة المؤجرة كتابياً و دون أجل عن كل حادث يستدعي التصليحات التي تقع على نفقة الهيئة المؤجرة .

المادة 14 : تجديد عقد الإيجار

يمكن تجديد عقد الإيجار بصفة ضمنية حسب الشروط نفسها التي ينص عليها المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 5 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 11 مايو سنة 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري.

المادة 15 : فسخ عقد الإيجار

في حالة عدم احترام المستأجر لأحدى التزاماته كما هي مبينة في أحكام المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 5 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 11 مايو سنة 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري ، وفي دفتر الشروط المرفق بالملحق الثاني لنفس المرسوم ، يمكن فسخ العقد بقوة القانون مع تظلم المستأجر غير انه يمكن المستأجر أن يطلب الفسخ المسبق للعقد .

في كلتا الحالتين يسترجع السكن و يعاد منحه من جديد وفق أحكام المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه.

حرر بـ في

إمضاء و ختم الهيئة المؤجرة

إمضاء المستأجر السيد(ة)
الاسم و اللقب باللاتينية

(قرئ و صودق عليه)

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME ET LA VILLE

OFFICE DE PROMOTION ET DE GESTION IMMOBILIERE DE BOUIRA

FACTURE N° 002/DGMP/OPGI/2019

Article d'imposition : 10014948011

Code D'activité : 09218

Matricule Fiscale : 0 993 1001 02066 46

R.C : 10000283389 B09

Tel : 026.73.64.00 - 026.73.64.25

N.I.S : 0 993 1001 02066 46

N.I.F : 0 993 1001 02066 46

DOIT : ALGERIE TELECOM - MOBILIS

NIF : 000 316 096 228 742

NIS : 000 316 280 557 544

AI : 162 170 100 02

RC : 03 B 0962287

Periode du 01/01/2019 AU 31/12/2019

C I T E S	PRIX UNITAIRE (En H.T)	NBRE MOIS	MONTANT (En H.T)
1100 Logts (10 308)	44 000,00	12	528 000,00
TOTAL H.T			528 000,00
T V A 19 %			100 320,00
TOTAL T.T.C			628 320,00

Arrêté la présente facture à la somme de :

SIX CENT VINGT HUIT MILLE TROIS CENT VINGT DINARS.

Payable par virement au compte Trésor de la wilaya de Bouira N° 008 10001 110000042223,
ouvert au nom de l'OPGI de BOUIRA,

Bouira, le :.....

LE CHEF DE DEPARTEMENT GESTION
ET MAINTENANCE DU "PATRIMOINE"

رئيس دائرة التسيير والصيانة
المستعجلات
مستقبلية
رورة

وزارة السكن والعمران والمدينة
دائرة تسيير وصيانة
المستعجلات
ديوان البلدية والتسيير العقاري بالولاية
6