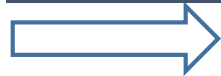


معيار المحاسبة المصري رقم (49)
عقود التآجير

نظرة عامة علي معيار 49



معييار 49



تاريخ الإصدار
ابريل 2019

تاريخ التطبيق
1 يناير 2020



القوائم المالية السنوية
31 ديسمبر 2020



التطبيق المبكر مسموح به

القوائم المالية الدورية

استثناء
عقود التأجير التمويلي وفقاً لقانون 95 الملغي
وعقود التأجير وفقاً لقانون 176 الجديد

تاريخ السريان هو
بداية الفترة المالية التي الغي
فيها قانون 95 واصدر فيها
قانون 176
(مع الاخذ في الاعتبار فترة
توفيق الأوضاع)

نموذج واحد للمستأجر للمحاسبة عن عقود التآجير

قائمة الأرباح أو الخسائر

مصروفات عقد التآجير

الاهلاك

+

الفائدة

= اجمالي مصروفات عقد التآجير المحملة

قائمة المركز المالي

الأصول

= أصل حق الانتفاع (بالأصول المؤجرة)

الالتزامات

= التزامات مدفوعات عقد الايجار

التعريف والاستثناءات



□ تعريف عقد التأجير

هو عقد، أو جزء من عقد يحول الحق في استخدام أصل (الأصل محل العقد) لفترة من الزمن بمقابل.

العقد يمثل أو يتضمن عقد تأجير إذا كان ينقل حق السيطرة علي استخدام أصل محدد لفترة من الزمن بمقابل

تحديد عقد التأجير؟

هل يوجد أصل محدد؟

نعم ↓

هل يحصل المستأجر بشكل كبير على ما يقارب جميع العوائد الاقتصادية للأصل خلال فترة التأجير؟

نعم ↓

هل المستأجر يوجه استخدام الأصل المؤجر؟

نعم ↓

العقد هو أو يتضمن على عقد تأجير

لا

لا

لا

العقد لا يتضمن عقد تأجير

هل يوجد أصل محدد؟

حقوق الاستبدال الأساسية للمؤجر علي الأصل

هل يوجد قدرة عملية للمؤجر لاستبدال الأصول طوال فترة الاستخدام؟

لا



يوجد أصل محدد

لا



نعم



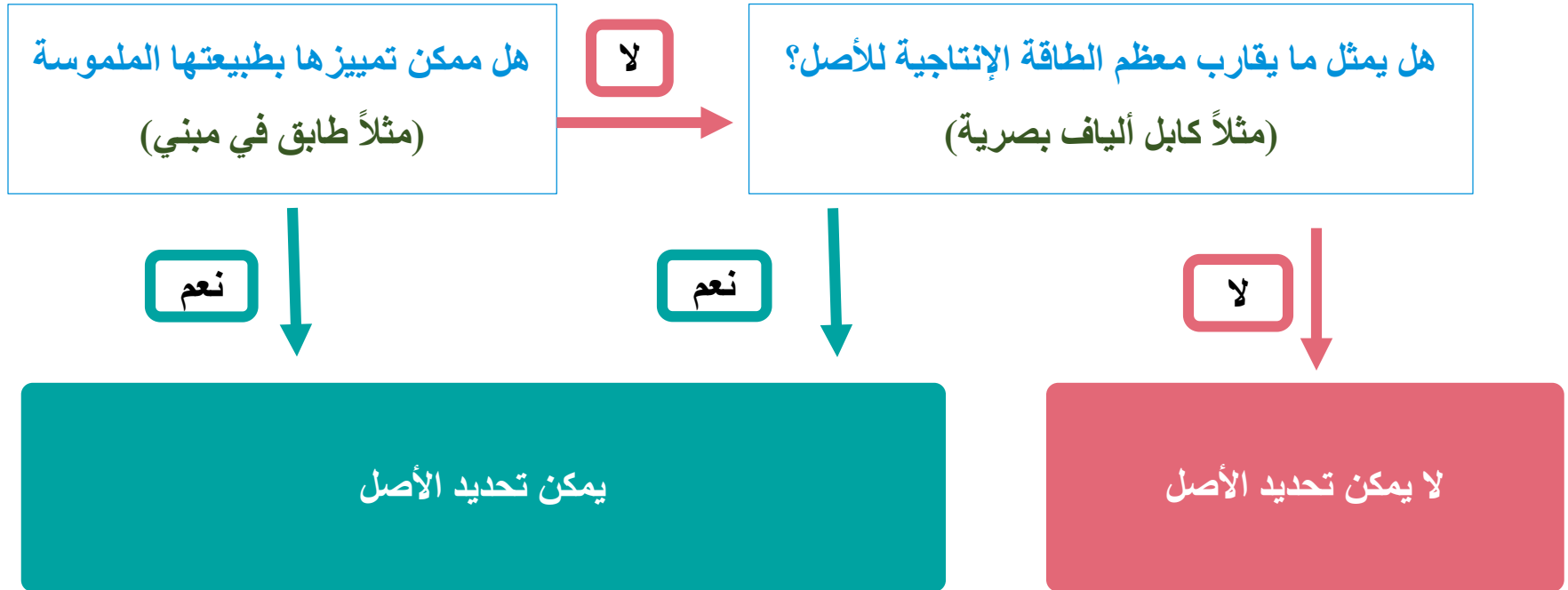
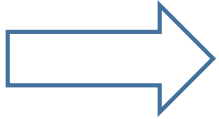
هل هناك عوائد الاقتصادية للمؤجر من ممارسة حقه في استبدال الأصل؟

نعم



لا يوجد أصل محدد

تحديد ما إذا كان استخدام جزء من الطاقة الإنتاجية لأصل تمثل أصل محدد





المنافع الاقتصادية للأصل

				
	عقد مكتب يقوم المستأجر بتأجير من الباطن 25 % من المساحة.	عقد متجر بيع بالتجزئة. الإيجار = مبلغ ثابت +20 % من الإيرادات.	عقد استئجار سيارة. تقتصر على 20,000 ميل في السنة وداخل البلد	استئجار طائرة لمدة عامين. مشاركة الوصول والاستخدام مع أطراف أخرى.

المخرجات الرئيسية للأصل	✓	✓	✓	✗
+ المنافع الأخرى للأصل	✓	n/a	n/a	n/a
= كل المنافع الاقتصادية الرئيسية للأصل	✓	✓	✓	✗

الحق في توجيه استخدام الأصل

من يتخذ القرارات الخاصة باستخدام الأصل (كيف ولأي غرض) طوال فترة الاستخدام

القرارات يجب أن تكون محددة مسبقاً

المستأجر
(العميل)

هل للمستأجر الحق في توجيه أو تشغيل الأصل طول فترة الاستخدام

هل تم تصميم الأصل بطريقة محددة مسبقاً لكيفية وغرض استخدام المستأجر

أخرى

المؤجر
(المورد)

العقد عقد تأجير أو يتضمن عقد تأجير

العقد لا يتضمن عقد تأجير

مع مراعاة حقوق الحماية للمؤجر

خيار الإعفاء من الاعتراف (للمستأجر فقط)



عقود التأجير التي يكون فيها الأصل محل العقد ذا قيمة صغيرة



عقود تأجير قصيرة الأجل

- بناء علي قيمته جديداً (حتى ولو كان الأصل المستأجر مستعمل)
- تحديده يجب أن يكون مطلق ولا يتأثر التقييم بحجم أو طبيعة أو ظروف المستأجر أو مدي حاجته اليه
- عدم ارتباطه بدرجة كبيرة بأصول أخرى

- لكل عقد تأجير علي حدي ويحدد في بداية العقد
- الثبات في التطبيق لفئات الأصول المتماثلة (طبيعة / استخدام)
- ويعاد التقييم إذا حدث تغير في شروط العقد

يتم الاعتراف بدفعات الايجار باعتبارها مصروف بالقسط الثابت علي عمر العقد أو بأي أساس منتظم آخر يعبر عن نمط منفعة الايجار

المعالجات المحاسبية لعقود التأجير



أولاً دفاتر المستأجر

دفاتر المستأجر – القياس الأولي

قياس التزام عقد التأجير



المدخلات الرئيسية



دفاتر المستأجر – القياس الأولي

مدة الايجار

المدة غير القابلة للإلغاء

+

الفترات المشمولة بخيار التجديد لمدد أخرى إذا كان المستأجر متأكد بصورة معقولة من ممارسة الخيار

+

الفترات المشمولة بخيار إنهاء عقد التأجير إذا كان المستأجر متأكد بصورة معقولة بعدم ممارسة هذا الخيار

=

مدة الايجار

دفاتر المستأجر – القياس الأولي

مدفوعات الايجار

المدفوعات الذي يتوقع
المستأجر دفعها مقابل
ضمانات القيمة

المتبقية (مثل ضمان دفع فرق
القيمة العادلة للأصل في نهاية
العقد إذا تغيرت عن مبلغ محدد)

مدفوعات الايجار
المتغيرة والتي تعتمد
علي مؤشر أو معدل
سوقي (حيث تقاس أولاً
باستخدام المؤشر أو المعدل
في تاريخ بداية العقد)

دفعات الايجار الثابتة
(أوتتضمن أي دفعات
ايجار ثابتة في جوهرها)

غرامات انتهاء عقد
الايجار (إذا كان
لمستأجر متأكد بصورة
معقولة من ممارسة
الانهاء)

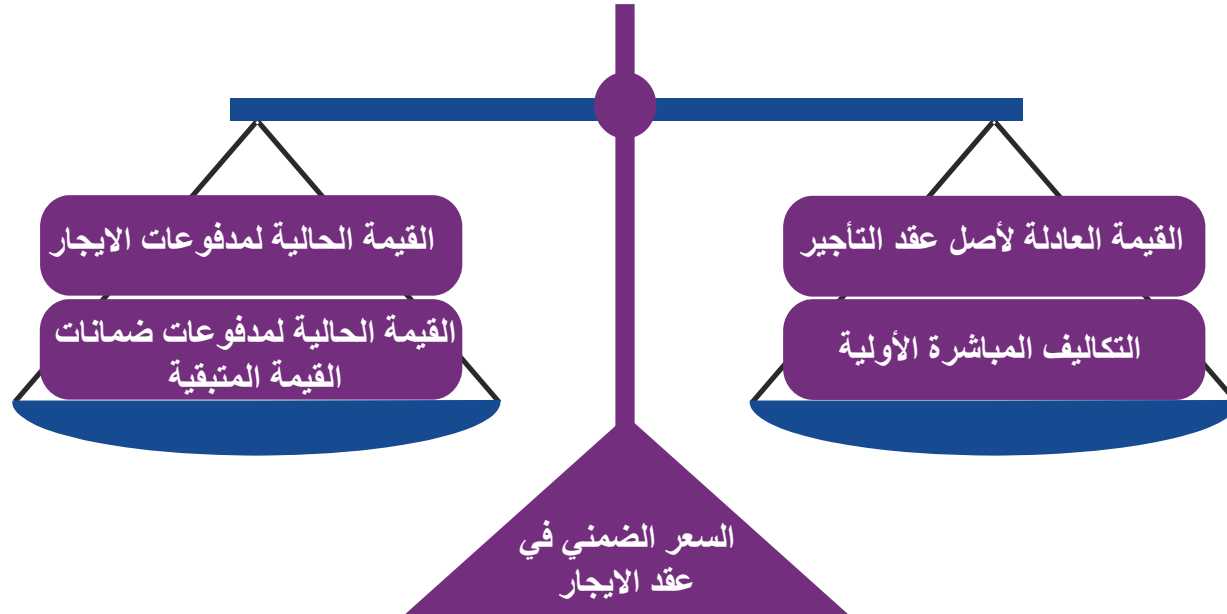
سعر ممارسة خيار
الشراء (إذا كان
المستأجر متأكد
بصورة معقولة من
ممارسة الخيار)

مدفوعات الايجار

دفاتر المستأجر – القياس الأولي

معدل الخصم

معدل الخصم الضمني في عقد الإيجار أو معدل الاقتراض الإضافي للمستأجر



دفاتر المستأجر – القياس الأولي

قياس أصل حق الانتفاع (ROU Asset)

أصل (حق الانتفاع)

=

حوافز ايجار
مستلمة

تكاليف تفكيك
وأزالة الأصل
محل العقد

دفعات عقد
التأجير
المدفوعة
مقديماً

التكاليف
الأولية
المتكبدة

مبلغ التزام
عقد التأجير

دفاتر المستأجر – القياس اللاحق

التكلفة المستهلكة باستخدام سعر الفائدة الضمني

التزامات عقد الإيجار

- تطبيق متطلبات الاهلاك الواردة في معيار المحاسبة المصري رقم (10) الأصول الثابتة وإهلاكها
- اهلاك الأصل من تاريخ بداية عقد التأجير الي نهاية العمر الإنتاجي للأصل او نهاية مدة عقد التأجير ايهما أقل (مع الاخذ في الاعتبار خيار الشراء ان وجد)
- تطبيق متطلبات معيار المحاسبة المصري رقم (31) اضمحلال قيمة الأصول

أصل حق الانتفاع
(نموذج التكلفة)

نموذج القيمة العادلة وفقا لمعيار رقم 34 «الاستثمار العقاري»
وذلك لصناديق الاستثمار العقاري فقط

أصل حق الانتفاع
(نموذج القيمة العادلة)

أثر تعديل المعيار بالقوائم المالية للمستأجر

معيار المحاسبة المصري رقم (49)

قائمة المركز المالي أصول

عرض أصول "حق الانتفاع" بشكل منفصل عن
الأصول الأخرى

التزامات

عرض التزامات عقد التأجير بشكل منفصل عن
الالتزامات الأخرى

قائمة الدخل

مصروف الإيجار (متغير نتيجة فصل الفائدة)
الإهلاك + الفائدة

معيار المحاسبة المصري رقم (20)

قائمة المركز المالي أصول

لا يسجل أصل

التزامات

يسجل التزامات الإيجار المستحق فقط

قائمة الدخل

مصروف الإيجار (قسط ثابت)

حالة عملية



مدة عقد الإيجار 5 سنوات
قيمة القسط السنوي 1000,000
يستحق في 31 ديسمبر من كل عام
لا تجديد / لا خيار معدل الخصم 7%
العمر الإنتاجي 20 عاماً
إعادة شراء

قيود اليومية

دائن	مدين	1 يناير
	4,100,197	أصول أخرى - حق الانتفاع (القيمة الحالية للأصل المؤجر لمدة 5 سنوات x 1000,000 سنوياً بمعدل خصم 7%)
4,100,197		التزامات عقد التأجير
		31 ديسمبر
	820,039	مصروف الإستهلاك
820,039		أصول أخرى - حق الانتفاع
	287,014	مصروف الفائدة
	1,107,053	اجمالي المحمل على قائمة الدخل
	712,986	التزامات عقد التأجير (سداد أصل القسط)
1,000,000		النقدية (سداد القسط + الفائدة) 712,986 + 287,014

قيود اليومية

ملخص المحاسبة عن عقد الإستئجار:						
بيان	بداية العقد	نهاية السنة الأولى	نهاية السنة الثانية	نهاية السنة الثالثة	نهاية السنة الرابعة	نهاية السنة الخامسة
الإجمالي						
مدفوعات لإيجار النقدية	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	5,000,000
مصرف الإيجار المعترف به :						
مصرف الفائدة	287,014	237,105	183,702	126,561	65,421	
مصرف الإستهلاك	820,039	820,039	820,039	820,039	820,039	
إجمالي مصرف العام	1,107,053	1,057,144	1,003,741	946,600	885,460	5,000,000
قائمة الميزانية						
أصل - حق إنتفاع	4,100,197	3,280,158	2,460,118	1,640,079	820,040	0
إلتزامات عقد التأجير	(4,100,197)	(3,387,211)	(2,624,316)	(1,808,018)	(934,579)	(0)

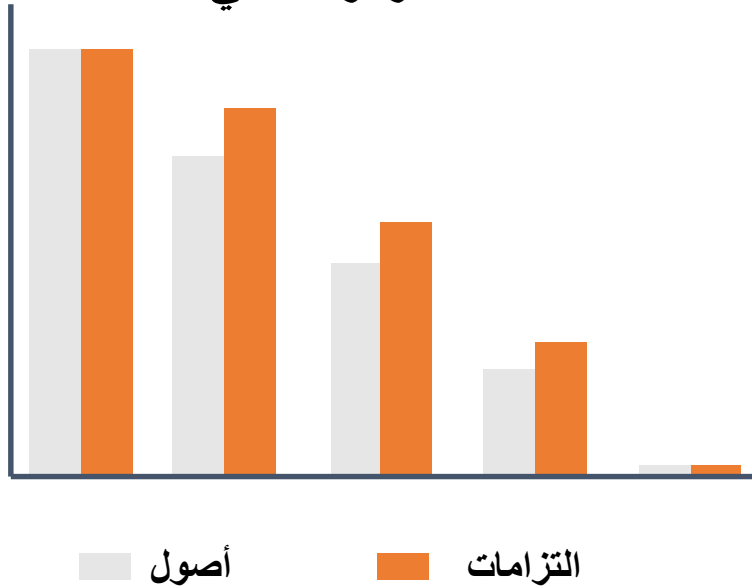
قيود اليومية

ملخص المحاسبة عن عقد الإستئجار - تابع:

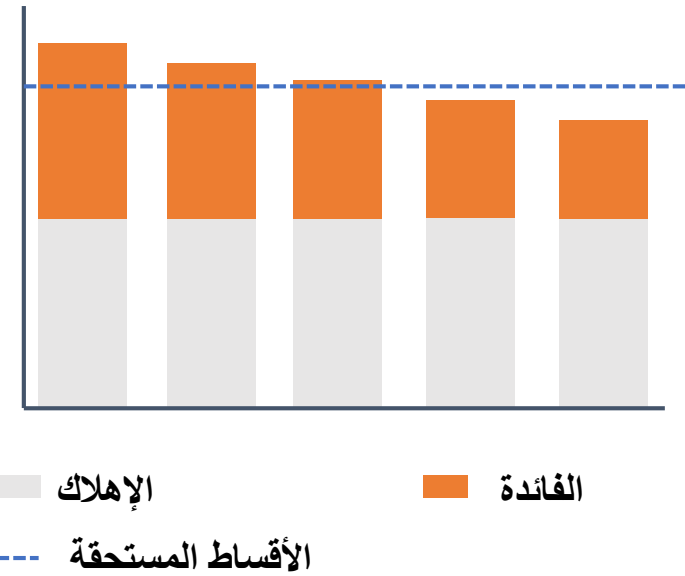
رصيد الإلتزام	سداد أصل المديونية	قسط الإيجار	رصيد الإلتزام قبل سداد القسط	مصرف الفائدة	سعر الخصم
4,100,197					7%
3,387,211	712,986	1,000,000	4,387,211	287,014	
2,624,316	762,895	1,000,000	3,624,316	237,105	
1,808,018	816,298	1,000,000	2,808,018	183,702	
934,579	873,439	1,000,000	1,934,579	126,561	
(0)	934,579	1,000,000	1,000,000	65,421	

أثر ذلك على القوائم المالية

قائمة المركز المالي



قائمة الدخل



■ بالرغم من زيادة أصول الشركة بقيمة الأصول المؤجرة إلا أن هناك زيادة في التزامات عقد الايجار

■ حتي ولو كانت أقساط الايجار ثابتة إلا أن مصروفات الايجار متغير

أثر ذلك على المؤشرات المالية

قائمة الدخل

قائمة المركز المالي

المؤشرات المالية



EBITDA

إجمالي الأصول

Gearing
(debt-to-equity ratio)



EPS
(in early years)

صافي الأصول

ثانياً دفاتر المؤجر

يجب على المؤجر تصنيف عقد التأجير

هل العقد يحول بصورة جوهرية ما يقارب كافة المخاطر والمنافع العائدة
لملكية الأصل محل العقد

لا

عقد تأجير تشغيلي

نعم

عقد تأجير تمويلي

الحالات التي تؤدي الى تصنيف العقد الي عقد تأجير تمويلي بالنسبة للمؤجر

عقد تأجير تمويلي

تحول ملكية الأصل محل العقد في نهاية مدة عقد التأجير

نعم

لا

للمستأجر الخيار لشراء الأصل محل العقد

نعم

لا

تغطي مدة عقد التأجير الجزء الأكبر من العمر الاقتصادي للأصل

نعم

لا

القيمة الحالية لدفعات الإيجار، في بداية عقد التأجير، على الأقل ما يقارب كافة القيمة العادلة للأصل محل العقد

نعم

لا

الأصل محل العقد ذو طبيعة متخصصة إلى حد أن المستأجر فقط هو من يستطيع استخدامه بدون تعديلات كبيرة

نعم

لا

المستأجر يتحمل خسائر المؤجر المرتبطة بالإلغاء

نعم

لا

يتحمل المستأجر الأرباح أو الخسائر الناتجة من تقلبات القيمة العادلة للقيمة المتبقية

نعم

لا

للمستأجر القدرة على الاستمرار في عقد التأجير لفترة ثانية بقيمة إيجارية اقل جوهريا من الإيجار بالسوق

نعم

لا

عقد تأجير تشغيلي

دفاتر المؤجر - إختبار تصنيف عقود الإيجار التي تتضمن أرض ومبنى

عندما يتضمن عقد التاجير كلا من عنصري الأرض والمباني، فإنه يجب على المؤجر تقييم تصنيف كل عنصر على أنه عقد تاجير تمويلي أو عقد تاجير تشغيلي بشكل منفصل، خاصة وأن أحد الاعتبارات الهامة هو أن الأرض عادة ليس لها عمر إنتاجي محدد.

يجب على المؤجر تخصيص دفعات الإيجار (بما في ذلك أي دفعات إجمالية في البداية) بين عنصري الأرض والمباني بما يتناسب مع القيمة العادلة المناسبة للحقوق في الأصول المؤجرة في عنصري الأرض والمباني لعقد التاجير في تاريخ نشأة عقد التاجير.

ويتم تصنيف كامل عقد التاجير على أنه عقد تاجير تمويلي عند عدم إمكانية تخصيص دفعات الإيجار بين هذين العنصرين بطريقة يمكن الاعتماد عليها، ما لم يكن من الواضح أن كلا العنصرين هما عقود إيجارات تشغيلية، وفي هذه الحالة يتم تصنيف كامل عقد التاجير على أنه عقد تاجير تشغيلي.

الاعتراف والقياس بعقد التأجير التمويلي بالنسبة للمؤجر

القياس اللاحق

الاعتراف بدخل التمويل على مدى مدة عقد التأجير، على أساس نمط يعكس معدل عائد دوري ثابت لصافي استثمار المؤجر في عقد التأجير

يستخدم معدل الفائدة الضمني في عقد التأجير لقياس صافي الاستثمار في عقد التأجير ويتم تضمين التكاليف الأولية المباشرة في القياس الأولي لصافي الاستثمار في عقد التأجير وتستهلك على مدة العقد

القياس الأولي

في تاريخ بداية عقد التأجير، يجب على المؤجر الاعتراف ضمن الأصول في قائمة المركز المالي بالقيمة الحالية لمقبوضات عقد التأجير التمويلي وعرضها على أنها مبالغ مستحقة التحصيل بمبلغ مساوٍ لصافي الاستثمار في عقد التأجير

أثبتت ربح أو خسارة البيع

ما هو صافي الاستثمار في عقد التأجير التمويلي بالنسبة للمؤجر

صافي الاستثمار ← هي الدفعات الناتجة عن حق استخدام الأصل المؤجر خلال مدة العقد والتي لم تستلم في تاريخ بداية العقد والمتمثلة في:

الدفعات الثابتة (بما فيها الدفعات الثابتة في جوهرها) ناقصاً أي حوافز ايجار مستحقة الدفع

دفعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل (يستخدم المؤشر أو المعامل في تاريخ بداية العقد)

و

ضمانات القيمة المتبقية للمؤجر

و

سعر ممارسة خيار الشراء (في حالة التأكد المعقول من ممارسة المستأجر خيار الشراء)

و

دفعات غرامات إنهاء عقد التأجير (في حالة التأكد المعقول من ممارسة المستأجر خيار إنهاء العقد)

و

التأجير التمويلي

□ قائمة المركز المالي

- استبعاد الأصل المؤجر
- الاعتراف بأصل مالي يمثل المبالغ مستحقة التحصيل من عقد التأجير (يساوى لصافي الاستثمار في عقد التأجير)

□ قائمة الدخل

- اثبات الإيرادات التمويلية على المبالغ مستحقة التحصيل طبقاً لمعدل الفائدة الضمني في عقد التأجير.

الاعتراف والقياس بعقد التأجير التشغيلي بالنسبة للمؤجر

يقوم بعرض الأصول محل العقد في قائمة المركز المالي وفقاً لطبيعة الأصل

إضافة التكاليف المباشرة الأولية للحصول على عقد تأجير تشغيلي ضمن تكلفة الأصل

احتساب الأهلاك وفقاً لمعيار المحاسبة المصري (10) ومعيار المحاسبة المصري (23) وتحملة على المصاريف

تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (31) لتحديد ما إذا كان الأصل محل العقد المؤجر إيجاراً تشغيلياً قد اضمحلت قيمته والمحاسبة عن أي خسائر اضمحلال يتم تحديدها

الاعتراف بدفعات عقد التأجير على أنها دخل بنظام القسط الثابت أو بأي أساس منتظم آخر يعبر عن نمط منفعة الأيجار.

لا يقوم المؤجر الصانع أو التاجر بالاعتراف بأي ربح للبيع عند إبرام عقد تأجير تشغيلي لأنه لا يعبر عن عملية بيع.

على المؤجر
أن

العرض في القوائم المالية للمؤجر

عقود التاجير التشغيلية

□ قائمة المركز المالي

- على المؤجر عرض الأصول محل العقد بموجب عقد التاجير التشغيلي ضمن أصوله وفقاً لطبيعة الأصل
- مضاف اليها أي تكلفة أولية مباشرة للحصول علي عقد التاجير

□ قائمة الدخل

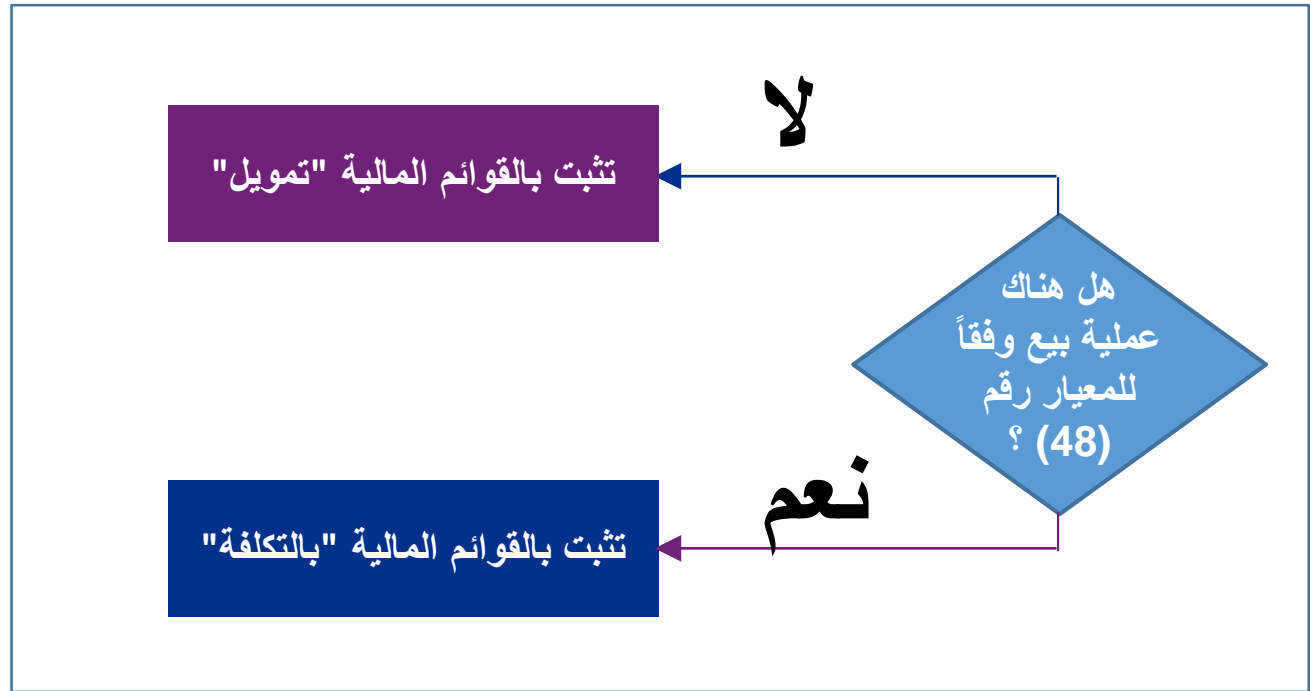
- أثبات الدخل من دفعات عقود التاجير اما بطريقة القسط الثابت أو أي أساس منتظم آخر يعبر عن تمط منعة الايجار
- تكلفة الاهلاك

معاملات البيع وإعادة الاستئجار

معاملات البيع وإعادة الإستئجار

المحاسبة عن معاملات البيع وإعادة الإستئجار

يمكن تلخيص المحاسبة عن معاملات البيع وإعادة الإستئجار وفقاً للشكل التالي:



معاملات البيع وإعادة الإستئجار

المؤشرات التالية دلالة على انها عملية بيع وبالتالي تحويل السيطرة علي الأصل:

- إذا كان للمنشأة (المستأجر البائع) حق حال في تحصيل مقابل الأصل.
- إذا كان للعميل (المؤجر المشتري) حق الملكية القانونية في الأصل.
- إذا قامت المنشأة بتحويل الحيازة المادية للأصل.
- إذا كان للعميل المخاطر والمنافع الجوهرية المتعلقة بملكية الأصل.
- قبول العميل للأصل

تحويل الأصل يمثل عملية بيع

□ إذا استوفت عملية تحويل الأصل بواسطة البائع المستأجر المتطلبات الواردة في معيار المحاسبة المصري رقم (48) للمحاسبة عنها على أنها عملية بيع للأصل:

✓ يجب على البائع المستأجر قياس أصل "حق الانتفاع" الناتج من إعادة الاستئجار بالجزء من القيمة الدفترية السابقة للأصل المتعلق بحق الانتفاع الذي تم الإبقاء عليه بواسطة البائع المستأجر. وبناءً عليه، يجب على البائع المستأجر أن يعترف فقط بمبلغ أي ربح أو خسارة متعلقة بالحقوق المحولة للمؤجر المشتري.

✓ يجب على المشتري المؤجر المحاسبة عن شراء الأصل بتطبيق المعايير المنطبقة عليه، والمحاسبة عن عقد التأجير بتطبيق متطلبات محاسبة المؤجر في هذا المعيار.

تحويل الأصل يمثل عملية بيع

□ إذا كانت القيمة العادلة لمقابل بيع الأصل لا تساوي القيمة العادلة للأصل، أو إذا كانت دفعات الإيجار ليست وفقاً لأسعار السوق، فيجب على المنشأة إجراء التعديلات الآتية لقياس متحصلات البيع بالقيمة العادلة:

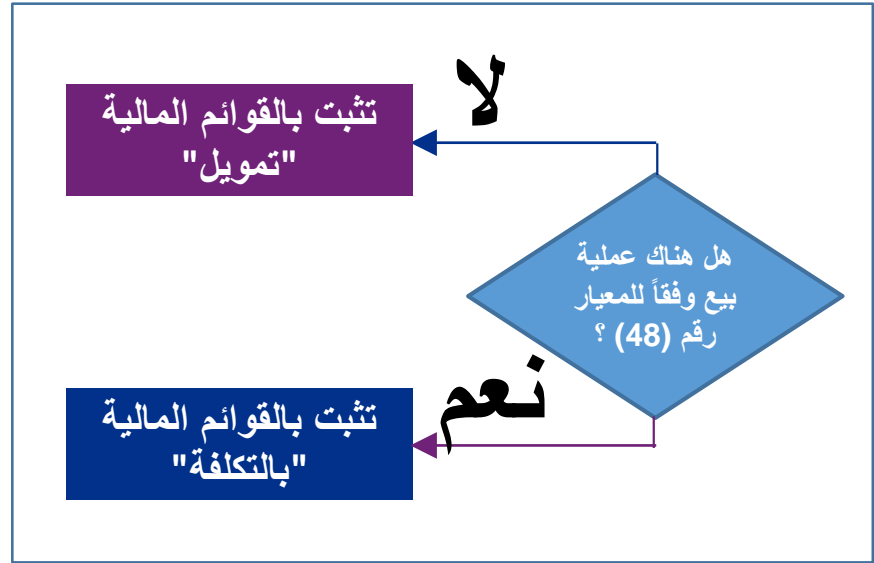
✓ يجب المحاسبة عن أي نقص عن شروط السوق بمتابفة دفعة مقدمة من دفعات الإيجار

✓ ويجب المحاسبة عن أي زيادة عن شروط السوق بمتابفة تمويل إضافي مقدم بواسطة المشتري المؤجر للبائع المستأجر.

معاملات البيع وإعادة الإستئجار

المحاسبة عن معاملات البيع وإعادة الإستئجار

يمكن تلخيص المحاسبة عن معاملات البيع وإعادة الإستئجار وفقاً للشكل التالي:



معاملات البيع وإعادة الإستئجار

المحاسبة عن معاملات البيع وإعادة الإستئجار

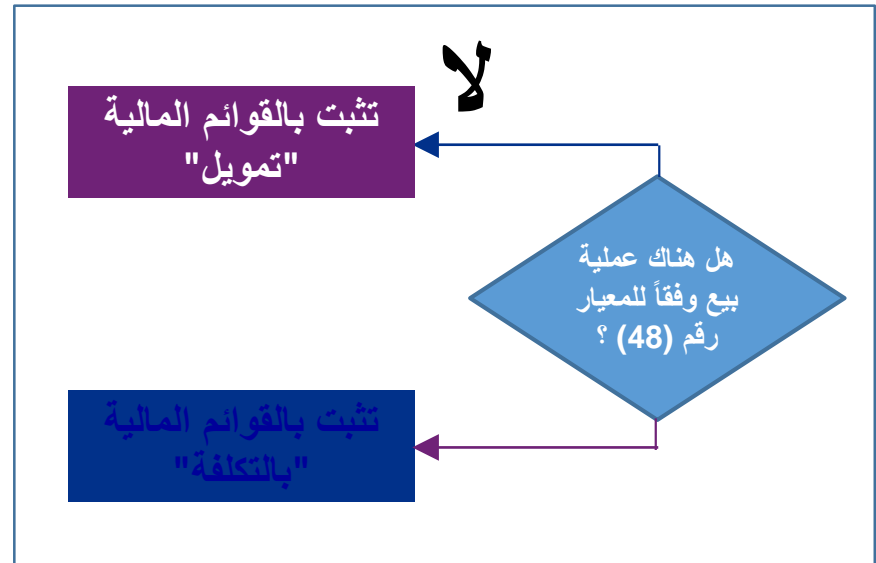
يمكن تلخيص المحاسبة عن معاملات البيع وإعادة الإستئجار وفقاً للشكل التالي:

البائع المستأجر:

- يستمر في الإعتراف بالأصل المحال.
- يقوم بالإعتراف بالمقابل المستلم من المشتري المؤجر كإلتزام مالي مساوي للمتحصلات المحالة (وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم "47")

المشتري المؤجر:

- لا يعترف بالأصل المحال.
- يقوم بالإعتراف بالمقابل المدفوع للبائع المستأجر كأصل مالي مساوي للمتحصلات المحالة (وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم "47").



معاملات البيع وإعادة الإستئجار

المحاسبة عن معاملات البيع وإعادة الإستئجار

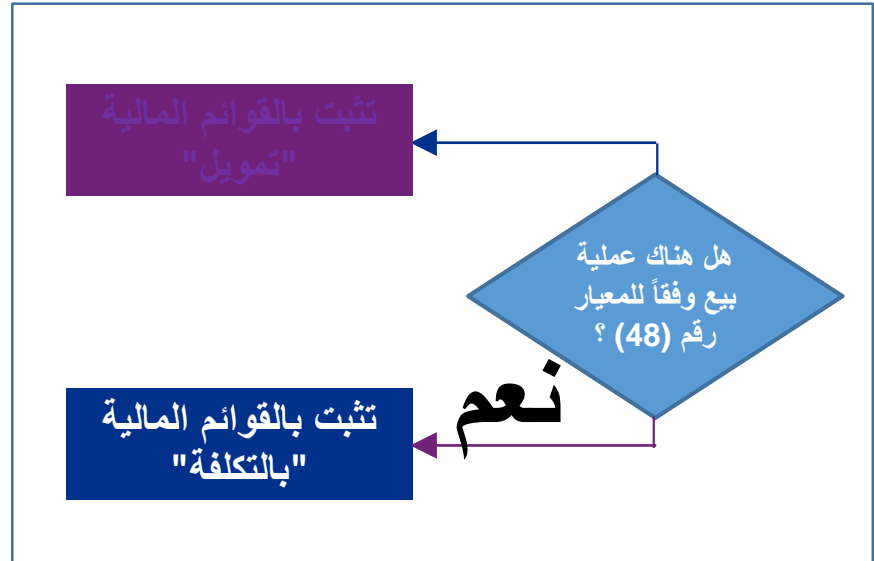
يمكن تلخيص المحاسبة عن معاملات البيع وإعادة الإستئجار وفقاً للشكل التالي:

البائع المستأجر:

- يقاس أصل "حق الإنتفاع" بجزء من القيمة الدفترية "التكلفة" يعادل النسبة التي تم الاحتفاظ بها.
- يتم الإعراف فقط بالأرباح / الخسائر المتعلقة بالحقوق المحالة للمشتري المؤجر.

المشتري المؤجر:

- يقوم بالإعتراف بالأصل المحال وفقاً للمعايير المحاسبية ذات العلاقة مع تطبيق محاسبة المؤجر على معاملة إعادة الإستئجار. يتم عمل التسويات اللازمة في حال ما إذا كان البيع ليس بالقيمة العادلة أو كانت مدفوعات الإيجار أقل من أسعار السوق.



معاملات البيع وإعادة الإستئجار

التحويل الأولي للأصل من (البائع المستأجر) لـ (مشتري المؤجر) هو عملية بيع "من منظور البائع – المستأجر":

قامت شركة (X) ببيع مبنى إدارى لشركة (Y) مقابل مبلغ 2 مليون جنيه مصري. وبلغت القيمة العادلة للمبنى في تاريخ البيع مبلغ 1.8 مليون جنيه مصري. وبلغت القيمة الدفترية مباشرة قبل عملية البيع مبلغ 1 مليون جنيه مصري.

في نفس التوقيت ، قامت شركة (X) بالدخول في تعاقد مع شركة (Y) لشراء أصل "حق إنتفاع" للمبنى لمدة 18 عام مقابل سداد مبلغ سنوي قيمته 120 ألف جنيه مصري ، يسدد بنهاية كل سنة. علماً بأن عملية تحويل المبنى الإدارى إستوفت شروط البيع وفقاً لمتطلبات المعيار المصرى رقم (48).

نظراً لأن مقابل بيع المبنى لا يمثل القيمة العادلة ، فإنه يجب على شركتى (X) و (Y) عمل تعديل للإعتراف بالمعاملة وفقاً للقيمة العادلة. على أن يتم الإعتراف بالقيمة الزائدة في سعر البيع البالغة 200 ألف جنيه مصري (2 مليون جنيه مصري – 1.8 مليون جنيه مصري) كتمويل زائد ممنوح من شركة (X) لشركة (Y).

وبلغ معدل الإقتراض الإضافى للمستأجر نسبة 4.5% سنوياً. والقيمة الحالية للمدفوعات السنوية مبلغ 1,459,200 جنيه مصري منها مبلغ 200 ألف جنيه مصري مرتبط بالتمويل الزائد (الإضافي) ، ومبلغ 1,259,200 جنيه مصري مرتبط بعقد الإيجار.



معاملات البيع وإعادة الإستئجار

في تاريخ بداية العقد، تقوم شركة (X) بإثبات قيود اليومية الآتية:

	دائن (جنيه مصري)		مدين (جنيه مصري)		
			2,000,000	قائمة الميزانية	من د/ البنك
		(1)	699,556	قائمة الميزانية	من د/ أصل "حق إنتفاع"
	1,000,000			قائمة الميزانية	إلى د/ أصول ثابتة - مباني
	1,459,200			قائمة الميزانية	إلى د/ إلتزام مالي
(2)	240,356			قائمة الدخل	إلى د/ أرباح البيع وإعادة الإستئجار

معاملات البيع وإعادة الإستئجار

(1) تقوم شركة (X) بقياس قيمة "أصل - حق إنتفاع" المحتفظ به من خلال إعادة إستئجار المبنى كنسبة من القيمة الدفترية السابقة

$$699.556 \text{ ج.م} = 1.000.000 \times \frac{1.259.200}{1.800.000} =$$

	دائن (جنيه مصري)	مدين (جنيه مصري)		
		2,000,000	قائمة الميزانية	من د/ البنك
	(1)	699,556	قائمة الميزانية	من د/ أصل "حق إنتفاع"
	1,000,000		قائمة الميزانية	إلى د/ أصول ثابتة - مبانى
	1,459,200		قائمة الميزانية	إلى د/ إلتزام مالى
(2)	240,356		قائمة الدخل	إلى د/ أرباح البيع وإعادة الإستئجار

معاملات البيع وإعادة الإستثمار

(2) تقوم شركة (X) بالإعتراف بنسبة أرباح البيع التي ترتبط فقط بالحقوق المحالة لشركة (Y).

$$240.356 \text{ ج.م} = 800.000 \times \frac{1.259.200 - 1.800.000}{1.800.000} =$$

(*) [1,800,000 (القيمة العادلة) – 1,000,000 (القيمة الدفترية)]

	مدین (جنيه مصري)	دائن (جنيه مصري)		
من د/ البنك	2,000,000		قائمة الميزانية	
من د/ أصل "حق إنتفاع"	699,556	(1)	قائمة الميزانية	
إلى د/ أصول ثابتة – مبانى		1,000,000	قائمة الميزانية	
إلى د/ إلتزام مالى		1,459,200	قائمة الميزانية	
إلى د/ أرباح البيع وإعادة الإستثمار		240,356	قائمة الدخل	(2)

أثر التحول للمعالجة المحاسبية لعقود التأجير التمويلي علي القوائم المالية للمستأجر

- اثبات الأصول محل التأجير لعقود التأجير التمويلي، المبرمة وفقاً لقانون 95 قبل الغائه، والتي لا يزال لها عمر إنتاجي هام وقيمتها مؤثرة (مثل العقارات) ضمن أصوله بالميزانية وحساب قيمتها في بداية عقد التأجير مع استبعاد أثر الإهلاك للفترات السابقة وذلك:
 1. للعقود المنتهية قبل الغاء القانون 95 والمعيار المصري رقم 20.
 2. والعقود السارية في تاريخ الغاء القانون 95 ومعيار 20، مع اثبات رصيد التزامات عقود التأجير الخاصة بها.
- الاعتراف بالفروق الناتجة عن التحول ضمن الأرباح المرحلة في بداية عام 2019 والاثـر علي قائمة الدخل لعام 2019 وعدم تعديل ارقام المقارنة بها مع تحديد الأثر الضريبي لها (الضريبة المؤجلة للفروق الناشئة عن التحول).

أثر التحول من معيار 20 الي معيار 49 (دفاتر المستأجر)

معيار المحاسبة المصري رقم (49) عقود التاجير

عقود التاجير التمويلي
أو التشغيلي

- أثبات أصول أخرى (حق انتفاع)
- أثبات التزامات عقود تاجير
- أثبات قسط استهلاك للأصل
- أثبات فوائد تمويلية

معيار المحاسبة المصري رقم (20) التاجير التمويلي

عقود التاجير التمويلي
أو التشغيلي

- مصروف ايجار علي عمر العقد (بنظام القسط
الثابت أو ...)

أثر التحول للمعالجة المحاسبية لعقود التأجير التمويلي علي القوائم المالية للمؤجر

- استبعاد الاصول الثابتة من سجلات المؤجر واثبات أصول مالية محسوبة في بداية العقد
- عدم تضخيم قائمة الدخل بمصروف اهلاك وجزء من ايراد تأجير مساوي للإهلاك.
- الاعتراف بفروق العملة في الحال لعقود التأجير التمويلي بعملات بخلاف عملة الدفاتر بدل من تأجيلها مع أقساط الايجار، والنااتجة عن ترجمة الأصل المالي (والاثر الضريبي لها).
- الاعتراف بأية فروق، في القيم الدفترية للأصول والالتزامات بدفاتر المؤجر، ناتجة عن التحول ضمن الأرباح المرحلة في بداية عام 2018 والاثر علي قائمة الدخل لعام 2018 وعدم تعديل ارقام المقارنة بها مع تحديد الأثر الضريبي لها (الضريبة المؤجلة للفروق الناشئة عن التحول - إن وجد).

أثر التحول من معيار 20 الي معيار 49 (دفاتر المؤجر)

معيار المحاسبة المصري رقم (49) عقود التاجير

عقد تأجير تمويلي

- استبعاد الأصل المؤجر
- إثبات أصل مالي
- الاعتراف بإيرادات التمويلية (سعر الفائدة الضمني)

عقد تأجير تشغيلي

- الاعتراف بدخل عقد التاجير (قسط ثابت أو..)
- إثبات اهلاك للأصول المؤجرة

معيار المحاسبة المصري رقم (20) التاجير التمويلي

عقد تأجير تمويلي

- أثبات أصول ثابتة
- قسط اهلاك
- ايراد من دخل عقد التاجير (محسوب)
- حساب تسوية عقود تأجير تمويلي (بالميزانية)

عقد تأجير تشغيلي

- الاعتراف بدخل عقد التاجير (قسط ثابت أو..)
- إثبات اهلاك للأصول المؤجرة

تاريخ السريان والقواعد الانتقالية

فقرة ج 1: **يجب** على المنشأة تطبيق هذا المعيار على الفترات المالية التي **تبدأ في أو بعد 1 يناير 2020**، ويسمح بالتطبيق المبكر إذا تم تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (48) "الايراد من العقود مع العملاء" 2019 في نفس التوقيت. إذا قامت المنشأة بالتطبيق المبكر، يجب الإفصاح عن ذلك.

فقرة ج 2: لأغراض المتطلبات الواردة في الفقرات "ج1" إلى "ج19" فإن تاريخ التطبيق الأولي هو بداية فترة التقرير السنوي التي تطبق فيها المنشأة هذا المعيار لأول مرة.

فقرة ج 2 أ: **إستثناء من** تاريخ السريان في الفقرة "ج1" وتاريخ التطبيق الأولي في الفقرة "ج2"، تسري الفقرات "ج3" إلى "ج19" ويكون تاريخ التطبيق الأولي هو بداية فترة التقرير السنوي التي تم فيها إلغاء قانون التأجير التمويلي رقم 95 لسنة 1995 - وتعديلاته - وصدور قانون تنظيم نشاطي التأجير التمويلي والتخصيم رقم 176 لسنة 2018 (مع الأخذ في الاعتبار فترة توفيق الأوضاع)، وذلك بالنسبة لكل من:

أ) عقود التأجير التي كانت تخضع لقانون 95 لسنة 1995 وكان يتم معالجتها وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (20) "القواعد والمعايير المحاسبية المتعلقة بعمليات التأجير التمويلي".

ب) عقود التأجير التمويلي التي تنشأ في ظل وتخضع لقانون تنظيم نشاطي التأجير التمويلي والتخصيم رقم 176 لسنة 2018.

يجب على كل من المستأجر والمؤجر تطبيق هذا المعيار على عقود التأجير التشغيلي في تاريخ التطبيق الأولي (بداية يناير 2020) بأثر رجعي ولا يجوز لهم إعادة عرض معلومات المقارنة، وبدلاً عن ذلك يجب الاعتراف بالأثر التراكمي للتطبيق الأولي لهذا المعيار على أنه تعديل للرصيد الافتتاحي للأرباح المرحلة في تاريخ التطبيق الأولي.

أما عقود التأجير التمويلي المبرمة وفقاً لقانون 95 أو القانون 176 وطبق عليها معيار 20، أي قبل صدور هذا المعيار، يطبق عليها المعيار من بداية يناير 2019 (وهو تاريخ التطبيق الأولي لهذه العقود)، ويكون التطبيق بأثر رجعي ولا يعاد عرض أرقام ومعلومات المقارنة بالقوائم المالية، وإنما يتم الاعتراف بالأثر التراكمي للفترات قبل 2019 كتعديل للرصيد الافتتاحي للأرباح المرحلة في بداية 2019.

حالة عملية 1: عقود البيع مع إعادة الاستئجار في دفاتر المستأجر (العقود المنتهية)

- قامت الشركة X ببيع وإعادة استئجار عقار في بداية عام 2009 بعقد ايجار لمدة 8 سنوات انتهى في نهاية عام 2016 حيث:
- كانت التكلفة الدفترية للعقار لحظة البيع 30 مليون ج ومجمع الاهلاك 6 مليون ج والعمر الإنتاجي المحدد له 25 سنة.
 - وبلغ إجمالي مدفوعات عقد الايجار (متضمنة الدفعة النقدية في بداية العقد) مبلغ 45 مليون ج وخيار الشراء مبلغ رمزي 1 ج، وبفرض عدم وجود تكلفة أولية تحملها المستأجر، وأن معدل الخصم الضمني 15%.
 - في بداية ونهاية عام 2019 يظهر العقار في الدفاتر بالقيمة الرمزية 1 ج المطلوب

عمل التسويات اللازمة في بداية ونهاية عام 2019 للتحويل الي تطبيق معيار 49 والاثر على القوائم المالية، مع الاخذ في الاعتبار أن عملية تحويل الأصل لا تمثل عملية بيع فعلي.

حل الحالة العملية 1

أولاً: حساب القيمة التي كان يجب تسجيل المبني المؤجر بها كأصل حق انتفاع في بداية العقد (بداية 2009):

وهي نفس القيمة الدفترية للمبني في ذلك التاريخ والتي هي (30 مليون ج التكلفة و 6 مليون ج مجمع الاهلاك)

ثانياً: حساب اهلاك الفترة من بداية العقد (بداية 2009) حتي بداية 2019 (10 سنوات):
 $= 30 \text{ مليون ج} \div 25 \text{ سنة} = 1.2 \text{ مليون ج} \times 10 \text{ سنوات} = 12 \text{ مليون ج}$

ثالثاً: حساب واثبات القيمة الدفترية للأصل (التكلفة ومجمع الاهلاك) في بداية عام 2019 وتأثير الأرباح المرحلة بالصافي بها في ذلك التاريخ:

30 مليون ج من ح/ أصل حق الانتفاع (مباني)
18 مليون ج الي ح/ مجمع الاهلاك (مباني) {6 + 12}
12 مليون ج الي ح الأرباح المرحلة

تابع حل الحالة العملية 1

رابعاً: حساب التزام ضريبي مؤجل لأصل حق الانتفاع في بداية عام 2019 (بالفرق بين الأساس الضريبي (صفر) والاساس المحاسبي (30 - 18 = 12) لأصل حق الانتفاع) وخصمه من الأرباح المرحلة (باستخدام سعر الضريبة المطبق في ذلك التاريخ - 22.5%):

ما يخصم مباشرة من الأرباح المرحلة = 12 مليون ج × 22.5% = 2.7 مليون ج

خامساً: حساب اهلاك عام 2019 (1.2 مليون ج) وتحميله على قائمة دخل عام 2019.

سادساً: قيد اثبات سداد قسط التأجير التمويلي الخاص ب 2019 وتخفيض رصيد الالتزام به وتحميل قائمة دخل 2019 بما يخصها من الفائدة

سابعاً: إعادة حساب الالتزام الضريبي المؤجل لأصل حق الانتفاع في نهاية عام 2019 وتحميل الفرق بخصمة من الالتزام الضريبي المؤجل وتخفيض مصروف الضريبة بقائمة دخل عام 2019 به (باستخدام سعر الضريبة المطبق - 22.5%):

ما يحمل علي قائمة دخل 2019 = 1.2 مليون ج × 22.5% = 270 الف ج (تخفيض مصروف الضريبة وتخفيض رصيد الالتزام الضريبي المؤجل)

حالة عملية 2 - عقود البيع مع إعادة الاستئجار في دفاتر المستأجر (العقود السارية)

- قامت الشركة X ببيع وإعادة استئجار عقار في بداية عام 2013 بعقد ايجار لمدة 8 سنوات تنتهي في نهاية عام 2020 حيث:
 - كانت التكلفة الدفترية للعقار لحظة البيع 30 مليون ج ومجمع الاهلاك 6 مليون ج والعمر الإنتاجي المحدد له 25 سنة.
 - بلغ إجمالي مدفوعات عقد الايجار (متضمنة الدفعة النقدية في بداية العقد) مبلغ 45 مليون ج وخيار الشراء مبلغ رمزي 1 ج، وبفرض عدم وجود تكلفة أولية تحملها المستأجر، وأن معدل الخصم الضمني 15%.
 - بلغ رصيد حساب الأرباح الرأسمالية المؤجلة في بداية 2019 مبلغ 3 مليون.
 - بلغ رصيد الالتزام المستحق عن عقد التأجير التمويلي في بداية 2019 مبلغ 11 مليون (سوف يستقطع ضريبياً عند سداه).
 - بلغ الرصيد المستحق للالتزام عقد التأجير في نهاية 2019 بقيمة آخر قسط بمبلغ 5 مليون (سوف يستقطع ضريبياً عند سداه).
- المطلوب
- عمل التسويات اللازمة في بداية ونهاية عام 2019 للتحويل الي تطبيق معيار 49 والاثر علي القوائم المالية، مع الاخذ في الاعتبار أن عملية تحويل الأصل لا تمثل عملية بيع فعلي.

حل الحالة العملية 2

أولاً: حساب القيمة التي كان يجب تسجيل المبنى المؤجر بها كأصل حق انتفاع في بداية العقد (بداية 2013):

وهي نفس القيمة الدفترية للمبنى في ذلك التاريخ والتي هي (30 مليون ج التكلفة و6 مليون ج مجمع الاهلاك)

ثانياً: حساب اهلاك الفترة من بداية العقد (بداية 2013) حتى بداية 2019 (6 سنوات):
 $30 \text{ مليون ج} \div 25 \text{ سنة} = 1.2 \text{ مليون ج} \times 6 \text{ سنوات} = 7.2 \text{ مليون ج}$

ثالثاً: حساب واثبات القيمة الدفترية للأصل (التكلفة ومجمع الاهلاك) والتزام التأجير في بداية عام 2019 واقفال رصيد الأرباح الرأسمالية المؤجلة وتأثير الأرباح المرحلة بالصافي في ذلك التاريخ:

30 مليون ج من ح/ أصل حق الانتفاع (مباني)
3 مليون ج من ح/ أرباح رأسمالية مؤجلة

13.2 مليون ج الي ح/ مجمع الاهلاك (مباني) {6 + 7.2}
11 مليون ج الي ح/ التزام التأجير التمويلي
8.8 مليون ج الي ح/ الأرباح المرحلة

تابع حل الحالة العملية 2

رابعاً: حساب التزام ضريبي مؤجل لأصل حق الانتفاع في بداية عام 2019 (بالفرق بين الأساس الضريبي (صفر) والاساس المحاسبي (30 – 13,2 = 16.8) لأصل حق الانتفاع) وخصمه من الأرباح المرحلة (باستخدام سعر الضريبة المطبق في ذلك التاريخ – 22.5%):
ما يخصم مباشرة من الأرباح المرحلة = 16.8 مليون ج × 22.5% = 3.78 مليون ج

خامساً: حساب أصل ضريبي مؤجل للالتزام عقد التأجير في بداية عام 2019 (الأساس الضريبي – الأساس المحاسبي) مخصوصاً منه رصيد الأرباح الرأسمالية المؤجلة في ذلك التاريخ وتحميل الفرق على الأرباح المرحلة، (باستخدام سعر الضريبة المطبق – 22.5%):
ما يضاف مباشرة الي الأرباح المرحلة (رصيد الالتزام في بداية 2019) = (11 – 3) × 22.5% = 1,8 مليون ج

سادساً: حساب اهلاك عام 2019 (1.2 مليون ج) وتحميله على قائمة دخل عام 2019.

سابعاً: قيد اثبات سداد قسط التأجير التمويلي الخاص ب 2019 وتخفيض رصيد الالتزام به وتحميل قائمة دخل 2019 بما يخصها من الفائدة

تابع حل الحالة العملية 2

ثامناً: إعادة حساب الالتزام الضريبي المؤجل لأصل حق الانتفاع في نهاية عام 2019 وتحميل الفرق بخصمة من الالتزام الضريبي المؤجل وتخفيض مصروف الضريبة بقائمة دخل عام 2019 به (باستخدام سعر الضريبة المطبق – 22.5%):

ما يحمل على قائمة دخل 2019 = 1.2 مليون ج × 22.5% = 270 ألف ج (تخفيض مصروف الضريبة وتخفيض رصيد الالتزام الضريبي المؤجل)

تاسعاً: إعادة حساب الأصل الضريبي المؤجل لرصيد التزام عقد التأجير في نهاية عام 2019 مخصوماً منه باقي رصيد الأرباح الرأسمالية المؤجلة (وفقاً لأساسها الضريبي) وتحميل الفرق بخصمة من الأصل الضريبي المؤجل وإدراجه ضمن مصروف الضريبة بقائمة دخل عام 2019 به (باستخدام سعر الضريبة الحالي – 22.5%):

ما يحمل على قائمة دخل 2019 نتيجة القسط المسدد خلال 2019 (مبلغ 6 مليون ج) مخصوماً منه (1.5 مليون ج) نصيب العام من استهلاك رصيد الأرباح الرأسمالية المؤجلة وفقاً للإقرار الضريبي = (6 – 1.5) × 22.5% = 1.01 مليون ج (مصرف ضريبي وتخفيض رصيد الأصل الضريبي المؤجل)

المعالجة المحاسبية للتحويل لعقود التأجير التمويلي المبرمة وفقاً للقانون 95 في دفاتر المستأجر لاقتناء أصل لأول مرة بدون عملية بيع وإعادة استأجار

تستخدم نفس المعالجة المحاسبية والقيود كما في الحالات العملية السابقة مع حساب وتحديد تكلفة الأصل المؤجر لأول مرة في بداية عقد التأجير طبقاً لبنود وشروط العقد (دفعات الأيجار المقدمة + القيمة الحالية لدفعات الأيجار التعاقدية وخيار الشراء + التكلفة الأولية لتجهيز الأصل + تكلفة الإزالة).

ثم تحديد العمر الإنتاجي له طبقاً للدراسة الفنية من المختصين بالشركة المستأجرة

المعاملة الضريبية لعقود التأجير التمويلي وفقاً لقانون التأجير والتخصيم في تاريخ التحول

المجلة الرسمية - العدد ٣٢ مكرر (ج) في ١٤ أغسطس سنة ٢٠١٨ ٢٧

وفي حالة عدم الالتزام بأحكام الفقرة السابقة ، يلغى الترخيص بممارسة النشاط ، وتلتزم الشركات بتصفية محفظة التمويل أو إحالتها إلى جهة أخرى مرخص لها بممارسة النشاط وفق أحكام القانون المرافق ، خلال فترة يحددها مجلس إدارة الهيئة العامة للرقابة المالية .

وتطبق على العقود المبرمة قبل تاريخ العمل بهذا القانون ذات الأحكام والقواعد المقررة ضريبياً وقت إبرامها ، وذلك إلى حين انتهاء مدتها .

(المادة الرابعة)



Thank you