

ملخص محاضرة حول معيار التقرير المالي الدولي IFRS16 "عقود الإيجار" Leases

مقدمة

عقد الإيجار هو عبارة عن اتفاق بين طرفين هما المؤجر والمستأجر، ويعطي هذا العقد الحق للمستأجر باستخدام أصل مملوك من قبل المؤجر مثل مباني أو معدات أو غيرها لفترة يتم تحديدها في العقد، مقابل أن يدفع المستأجر إلى المؤجر دفعات، نقدية في الغالب، يتم الاتفاق على قيمتها وتاريخ تسديدها.

وقد انتشرت عقود التأجير في السنوات الأخيرة بشكل كبير في معظم دول العالم وذلك للمزايا العديدة التي توفرها للمستأجر والمؤجر مقارنة مع تملك الأصل.

يعتبر معيار التقرير المالي الدولي رقم IFRS16 من أحدث المعايير والمهمة والذي يتناول متطلبات الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح المتعلقة بعقود الإيجار لدى المستأجرين والمؤجرين. وجاء هذا المعيار كمشروع مشترك بين مجلس معايير المحاسبة الدولية IASB ومجلس معايير المحاسبة المالية الأمريكية FASB وقد أحدث هذا المعيار تحول كبير في المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار التشغيلية لدى المستأجرين حيث يتم بموجب هذا المعيار رسملة كافة عقود الإيجار كأصول والاعتراف بالتزامات مقابلها، مع استثناءات محدودة وتشمل هذه الاستثناءات عقود الإيجار قصيرة الأجل التي تبلغ مدتها سنة واحدة فأقل وعقود الإيجار للأصول المستأجرة ذات القيمة المتدنية. وقد أنهى هذا المعيار الجدل الطويل في الفكر المحاسبي حول إخفاء القوائم المالية لعقود الإيجار التشغيلي وإخفاء الالتزامات المتعلقة بتلك العقود.

ويحل هذا المعيار محل كل مما يلي:

- معيار المحاسبة الدولي رقم (17) عقود الإيجار.

- التفسير رقم (4) IFRIC4 الترتيبات التي تتضمن التأجير .
- التفسير رقم (15) SIC-15 عقود الإيجار التشغيلي -الحوافز -.
- التفسير رقم (27) SIC-27 تقييم جوهر العملية التي تتضمن شكل قانوني لعقد الإيجار .

ويبدأ سريان مفعول هذا المعيار اعتبارا من 2019/1/1.

هدف المعيار Objective

يهدف هذا المعيار الى وضع مبادئ الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح لعقود الإيجار، وبشكل يؤدي لي تقييم معلومات ملائمة وتمثل بصدق عمليات التأجير لدى كل من المستأجرين و المؤجرين. كذلك زيادة الشفافية في البيانات المالية وتحسين المقارنة بين الشركات التي تستأجر الأصول وبين الشركات التي تقوم بالاقتراض لشراء الأصول.

نطاق المعيار scope

يتم تطبيق معيار التقرير المالي رقم (16) على كافة عمليات التأجير (عقود الإيجار) بما في ذلك عقود الإيجار لأصل حق الاستخدام من الباطن، باستثناء ما يلي:

1. عقود الإيجار الاستكشاف أو استخدام المعادن والنفط والغاز الطبيعي وما يشابهها من الموارد غير المتجددة.
2. عقود تأجير الأصول البيولوجية المحتفظ بها من قبل المستأجر (معيار 41).
3. ترتيبات خدمات الامتياز (انظر التفسير رقم 12 IFRIC).
4. تراخيص الملكية الفكرية الممنوحة من المؤجر (انظر معيار IFRS15) "الإيراد من العقود مع العملاء.

5. الحقوق المحتفظ بها بواسطة المستأجر بموجب اتفاقيات ترخيص ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولية رقم 38 "الأصول غير الملموسة. مثل الأفلام السينمائية وتسجيلات الفيديو والمسرحيات و المخطوطات وحقوق النشر.

ويجوز للمستأجر تطبيق هذا المعيار IFRS16. لعقود استئجار الأصول غير الملموسة بإستثناء المذكورة في البند (5) السابق.

4. التعريفات

عقد الإيجار

هو عقد أو جزء من عقد ينقل الحق في استخدام أصل (لأصل محل العقد) لفترة من الزمن في مقابل عوض ما.

أصل (حق الاستخدام)

هو الأصل الذي يمثل حق المستأجر باستخدام الأصل محل العقد لمدة عقد الإيجار.

عقد الإيجار التمويلي

هو عقد يتم من خلاله نقل كافة المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية الأصل بشكل جوهري، وقد تنتقل أو لا تنتقل الملكية عند انتهاء العقد للمستأجر، (يتم تصنيف عقد الإيجار الى تمويلي أو تشغيلي لدى المؤجر).

عقد الإيجار التشغيلي

هو عقد الإيجار الذي لا ينقل كافة المنافع والمخاطر المتعلقة بالأصل للمستأجر، ويظهر الأصل بموجب هذا العقد في دفاتر المؤجر، أي أنه يشمل أي عقد إيجار غير تمويلي.

إجمالي الاستثمارات في عقد الإيجار هو إجمالي

أ -دفعات الإيجار المستحقة التحصيل للمؤجر بموجب عقد إيجار تمويلي.

ب-أي قيمة متبقية غير مضمونة تستحق للمؤجر.

صافي الاستثمار في عقد الإيجار

هو إجمالي الاستثمار في عقد الإيجار مخصوما بمعدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار.

عقد الإيجار قصير الأجل

هو عقد إيجار تبلغ مدته 12 شهرا أو أقل في تاريخ بدايته، عقد الإيجار الذي يتضمن خيار الشراء لا يعتبر عقد إيجار قصير الأجل.

عقد الإيجار بالباطن

هو عملية تتضمن إعادة تأجير الأصل محل العقد بواسطة المستأجر (مؤجر وسيط) لطرف ثالث ويستمر عقد الإيجار (الرئيسي) بين المؤجر الرئيسي والمستأجر ساري المفعول.

سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار

هو سعر الفائدة المستخدم في عملية خصم التدفقات النقدية عند بدء عقد الإيجار والذي يجعل القيمة الإجمالية (الحد الأدنى لدفعات عقد الإيجار + القيمة المتبقية غير المضمونة) مساوية (للقيمة العادلة للأصل المؤجر + تكاليف أولية مباشرة للمؤجر).

العمر الإنتاجي (النافع)

الفترة التي يكون فيها الأصل متاحا للاستخدام من قبل منشأة ما، أو عدد من وحدات الإنتاج أو ما يشابهها يتوقع أن تحصل عليها المنشأة من أصل معين.

القيمة المتبقية المضمونة

هو الضمان الذي يقدم للمؤجر بواسطة طرف ليس له علاقة بالمؤجر بان قيمة (أو جزء من قيمة) الأصل محل العقد في نهاية عقد الإيجار ستكون كحد أدنى مبلغا محددًا.

القيمة المتبقية غير المضمونة

هو جزء من القيمة المتبقية من الأصل المؤجر (يتم تقديره عند بدأ الإيجار) والذي يكون تحقيقه بالنسبة للمؤجر غير مؤكد أو يكون مضمونا من قبل طرف له علاقة بالمؤجر.