

المحور الرابع : محاسبة عقود الإيجار التمويلية

التمهيد:

لقد ورد في المعجم الخاص بالنظام المحاسبي المالي ثلاث مفاهيم متعلقة بالإيجار التمويلي، ألا وهي الإيجار (العقد) و الإيجار البسيط إضافة للإيجار-التمويل و التي نورد تعاريفها في التالي:

✓ **الإيجار(عقد):** عقد يتنازل المؤجر بموجبه للمستأجر، لمدة محددة، عن حق استعمال أصول في مقابل دفع أو سلسلة من الدفعات.

✓ **الإيجار-التمويل :** عقد إيجار يترتب عليه تحويل المخاطر والمنافع المتصلة بملكية الأصول بصفة شبه كلية الى المستأجر، ويمكن أن يتم تحويل الملكية عند نهاية العقد أو قد لا يتم.

✓ **الإيجار البسيط:** كل عقد إيجار غير عقد الإيجار-التمويل.

1. عقد الإيجار التمويلي في النظام المحاسبي المالي SCF:

مثلما تمت الإشارة إليه في تمهيد هذا الفصل يجب التمييز بين الإيجار(عقد)، الإيجار- تمويل، والإيجار البسيط.

فعقود الإيجار- التمويل تعرف حسب المادة 1,135 من مدونة سير الحسابات الخاصة ب (ن م م) بأنه عبارة عن اتفاق يتنازل بموجبه المؤجر للمستأجر لمدة محددة، عن حق استعمال أصل مقابل دفع واحد أو دفعات عديدة.

وإيجار التمويل هو عقد إيجار تترتب عليه عملية تحويل شبه كلي لمخاطر ومنافع ذات صلة بملكية أصل إلى مستأجر، مقرون بتحويل الملكية عند انتهاء مدة العقد أو عدم تحويلها.

بينما يقصد بعقد الإيجار البسيط كل عقد إيجار آخر غير عقد إيجار التمويل وتصنيف عقد إيجار كعقد إيجار تمويل أو عقد إيجار بسيط أمر يتوقف على واقع المعاملة التجارية (الصفقة) بدلا من شكل العقد (مبدأ تغليب الواقع الإقتصادي على الشكل القانوني).

أوصيغته. والأمثلة عن الوضعية التي من المفروض أن تؤدي إلى تصنيف عقد إيجار كعقد إيجار تمويل تتمثل فيما يلي:

- ملكية الأصل محولة إلى المستأجر بعد انقضاء مدة الإيجار؛
- عقد الإيجار يمنح المستأجر خيار شراء الأصل بسعر يقل بصورة كافية عن قيمته الحقيقية في التاريخ الذي يمكن فيه ممارسة حق الخيار، حتى يكون هناك يقين معقول باستعمال هذا الحق في التاريخ الذي يمكن فيه تحقيق هذا الخيار؛
- مدة الإيجار تغطي الجزء الأكبر من مدة الحياة الاقتصادية للأصل ذاته إذا ما لم يكن هناك تحويل للملكية؛
- في بداية عقد الإيجار قيمة المدفوعات الدنيا المحينة بمقتضى هذا الإيجار ترتفع على الأقل إلى شبه كامل القيمة الحقيقية للأصل المؤجر؛
- الأصول المستأجرة ذات طبيعة خاصة ولا يستعملها إلا المستأجر دون أن يدخل عليها تعديلات كبيرة؛
- عقود إيجار الأراضي التي لا تؤدي إلى نقل الملكية إلى المستأجر بعد مدة الإيجار، لا يمكن أن تشكل عقود إيجار تمويل، و المدفوعات الأصلية التي يحتمل القيام بها بمقتضى هذه العقود تمثل إيجارات مسبقة (أعباء مدرجة في الحسابات مسبقاً تهلك على مدى عقد الإيجار طبقاً للمنافع المكتسبة).

2. إدراج عقود إيجار-التمويل في محاسبة المتعاقدين:

لقد حددت المادة 2.135 من مدونة سير الحسابات الخاصة ب (ن م م) كيفية الإدراج في الحسابات كل أصل يكون محل عقد إيجار تمويل في تاريخ دخول العقد حيز التنفيذ مع احترام مبدأ تغليب الواقع الاقتصادي على الجانب القانوني.

- عند المستأجر:
 - يدرج الملك المؤجر أو الأصل المستأجر في حسابات أصول الميزانية بقيمته الحقيقية أو بالقيمة المحينة للمدفوعات الدنيا بمقتضى الإيجار إذا كانت هذه القيمة الأخيرة أقل ثمناً.
 - يدرج الزام دفع الإيجارات المستقبلية في الحسابات بنفس مبلغ الخصوم في الميزانية.
- عند المؤجر غير الصانع أو غير الموزع للملك المؤجر:

إن الدين المتشكل من الحسابات الدائنة على عقود إيجار التمويل، وفي مقابل الديون الناتجة عن اقتناء هذا الملك (تكلفة الاقتناء) التي تشتمل أيضا على المصاريف الأولية المباشرة المرتبطة بالتفاوض على العقد و وضعه موضع تنفيذ.

➤ عند المؤجر الصانع أو الموزع للملك المستأجر:

يدرج الدين ضمن الحسابات بالمبلغ الذي يساوي القيمة الحقيقية للملك طبقا للمبادئ التي يعتمدها الكيان بالنسبة لمبيعاته النافذة (الإثبات المتزامن للدين والبيع)، وعليه فإن الخسائر أو الأرباح الناتجة عن المبيعات تدرج في حسابات نتيجة السنة المالية، لكن إذا كانت نسب فائدة عقد الإيجار متدنية بصورة اصطناعية، فإن الربح الناتج عن البيع يجب أن يكون محدودا بما كان يقف عنده لو كان الإيجار مبرما على أساس نسبة الفائدة المعمول بها في السوق، تثبت المصاريف الأصلية المباشرة التي التزم بها المؤجر من أجل التفاوض على العقد و وضعه موضع التنفيذ كأعباء في تاريخ إبرام العقد.

ملاحظة:

حسب المادة 3.135 من مدونة سير حسابات (ن م م) تدرج الإيجارات خلال مدة العقد في الحسابات لدى المؤجر كما لدى المستأجر كليهما بالتمييز بين:

- الفوائد المالية المحددة على أساس صيغة تترجم نسبة مردود دوري ثابت للاستثمار الصافي.
- تسديد المستحقات الرئيسية.

يكون الأصل المستأجر موضع اهتلاك في حسابات المستأجر حسب القواعد العامة التي تخص التثبيات، وإذا لم يكن هناك يقين معقول بأن يعدو المستأجر مالكا للأصل عند نهاية عقد الإيجار، فإن الأصل يجب أن يهتك كليا على أقصر مدة لهذا العقد ومدته النفعية.

4.135 - يدرج في الحسابات عقد التنازل المقترن بعقد إيجار- تمويل كما لو كان الأمر لا يعني إلا معاملة تجارية واحدة، وكل فائض كمنتوجات التنازل بالمقارنة إلى القيمة المحاسبية لدى المستأجر، لا يسجل كمنتوجات في تاريخ إبرام العقدين بل يوزع على مدى مدة عقد الإيجار.

3. مزايا وعيوب عقد الإيجار التمويلي:

لعقد إيجار - تمويل عدة مزايا و عيوب نذكر منها التالي:

6. 1 مزايا عقد الإيجار التمويلي:

أولا بالنسبة للمستأجر:

عقد إيجار التمويل يكفل العديد من المزايا بالنسبة للمستأجر المتمثل بصفة أساسية في المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، من بينها على وجه الخصوص التمويل الكامل لاستثماراته دون أن يتكلف بأي نفقات سابقة على حيازة الأموال المؤجرة، هذه الميزة من شأنها تشجيع المستثمرين المبتدئين (الشباب) الذين لا تتوفر لديهم إمكانيات مالية كبيرة من الحصول على معدات أو آلات أو عقارات لازمة للقيام بمختلف الأنشطة الإنتاجية، فالعقد الإيجار التمويلي يتميز عن غيره من وسائل التمويل الأخرى، فالقروض البنكية التقليدية أو الشراء بالأجل مثلا يشترط للحصول عليها أن يقدم المتعامل الاقتصادي ضمانات عينية أو شخصية فضلا عن سداد دفعات مالية مقدمة من المعدات المشتراة بالتقسيط كما يلاحظ أن هذه الوسائل لا تمول الاستثمارات بنسبة عالية.

ثانيا بالنسبة للمؤجر:

إن المؤسسات المؤجرة تتمثل في البنوك والمؤسسات المالية وشركات الاعتماد الإيجاري المصرحة قانونيا الذين يمولون المشروعات الاقتصادية من خلاله وتستفيد المؤسسات المختصة في هذا المجال من عدة فوائد وامتيازات تتمثل في الحقوق والأولويات التي حولها لها القانون وهي كالآتي :

- الفائدة الأساسية التي تحظى بهما المؤسسات المؤجرة هي حق الملكية التي تعتبر ضمانا لها وتأمينا حقيقي للاستثمار المؤجر هذا ما يميزها عن المؤسسات القرض الأخرى بحيث تستطيع استيفاء حقوقها كاملة من المستأجر، خاصة حالة إفلاسه إن كان تاجرا أو إعاره إن كان يمارس مهنة غير تجارية .

- الحرص الحر على صيانة وتأمين الاستثمار التي تكون في عاتق المستأجر وهذا خوفا من تعرضه إلى مخاطر السوق كحالة عدم خيار الشراء من هذا الأخير وبالتالي يستفيد المؤجر من صيانة وتأمين التجهيز لأنه بمثابة ضمان استرجاع بحالة جيدة.

- عندما يقرر المستأجر شراء التثبيت في نهاية مدة العقد يتحمل هذا الأخير الحفاظ القيمة بفعل التقادم بالإضافة إلى تحمله المخاطر التكنولوجية، وهذا على عكس المؤجر الذي يحول هذه المخاطر.

2.6 عيوب عقد الإيجار التمويلي:

أولا. بالنسبة للمؤجر: على الرغم من وجود ضمان قوي للمؤجر يضمن له حق استرجاع الاستثمار والمتمثل في الملكية القانونية لهذا الأخير إلا انه معرض للصعوبات ومخاطر تحدد سير عملياته وحياد مؤسسته إزاء هذه المخاطر تعتبر عيوب بالنسبة للمؤجر وهي كالاتي:

- في حالة إفلاس المستأجر أثناء الإيجار من حق المؤجر استرجاع تثبيته وبيعه في السوق فالمبلغ الرأس المال المتبقي والغير مهتك من طرف الأقساط الايجارية يكون حتما اقل من القيمة السوقية للاستثمار فهنا يواجه المؤجر خطرا مقابل انخفاض قيمة رأس المال المتبقي.

- عند نهاية مدة العقد وإرجاع المستأجر الأصل المؤجر يجب أن تكون القيمة المتبقية المالية تساوى القيمة السوقية وهذا تفاديا لتحمل الخسارة من طرف المؤجر وإلا فهو يواجه خطر القيمة المتبقية.

ثانيا بالنسبة للمستأجر:

لما يلجأ المستأجر إلى عملية القرض الايجاري فهو يخضع إلى أعباء وتكاليف مالية هائلة وابرز هذه العيوب ما يلي:

- التكلفة المرتفعة التي تشكل عائقا كبيرا وعاملا أكثر سلبية بالنسبة للمستأجر فمبلغ الأقساط الايجارية التي يدفعها هذا الأخير تتضمن كل من:

- تكلفة رأس المال المستثمر

- مكافئة الخدمة المقدمة المتمثلة في سرعة التمويل الكامل.
- اهتلاك الاستثمار مقارنة مع مؤسسات القرض الايجاري تتحمل مصاريف إضافية ناتجة عن العلاقة الثلاثية ("المورد" المستأجر "المؤجر").

7. المعالجة المحاسبية لعقد الإيجار التمويلي وفقا لنظام المحاسبي المالي

7. 1 مفاهيم ومصطلحات تتعلق بعقد الإيجار التمويلي:

➤ **معدل الفائدة الضمني:** هو سعر الخصم (معدل التحيين) عند بدء عقد الإيجار الذي يجعل مجموع القيمة الإجمالية للدفعات الدنيا للإيجار والقيمة المتبقية غير المضمونة مساويا للقيمة العادلة للأصل المؤجر.

➤ **معدل الاقتراض الهامشي:** هو معدل الذي يمكن أن يدفعه المستأجر في عقد إيجار مشابه، أو انه السعر الذي كان سيتحمله المستأجر عند بدأ عقد الإيجار لغرض اقتراض المال من أجل شراء الأصل على مدى فترة مماثلة وبنفس الضمان.

➤ **الإيجار المحتمل المشروط:** هو ذلك من دفعات الإيجار غير المحددة المبلغ ولكنه مبنى على عدة عوامل باستثناء مجرد مرور الوقت، مثال: النسبة المئوية للمبيعات مقدار الاستعمال، مؤشرات السعر، أسعار الفائدة في السوق.

➤ **الحد الأدنى لدفعات الإيجار:** هي المبالغ التي يدفعها المستأجر طيلة مدة العقد الإيجار، باستثناء بدل الإيجار المحتمل المشروط وتكاليف الخدمات والضرائب التي سيقوم المؤجر بدفها واستردادها بالإضافة إلى ما يلي:

- بالنسبة للمستأجر: أية مبالغ مضمونة من قبله أو من قبل طرف مرتبط به.

- بالنسبة للمؤجر: أي مبلغ للقيمة المتبقية المضمونة له من قبل أي من:

✓ المستأجر.

✓ طرف مرتبط بالمستأجر.

✓ طرف ثالث مستقل وقادر ماليا على الوفاء.

غير انه إذا كان الأصل بسعر يتوقع أن يكون اقل بدرجة كافية من القيمة العادلة للأصل في التاريخ الذي يمكن فيه ممارسة هذا الخيار، أي عند بدء عقد الإيجار فان الحد الأدنى من دفعات الإيجار يشمل الحد الأدنى من المبالغ المستحقة الدفع طيلة مدة عقد الإيجار بالإضافة إلى دفعات المطلوبة للممارسة حق خيار الشراء.

➤ القيمة المتبقية المضمونة:

- بالنسبة للمستأجر: ذلك الجزء من القيمة المتبقية المضمونة من قبل المستأجر أو من قبل طرف له علاقة بالمستأجر (قيمة الضمان هي الحد الأعلى من المبلغ الذي يمكن في أي حال أن يصبح مستحق الدفع).
- بالنسبة للمؤجر: ذلك الجزء من القيمة المتبقية المضمونة من قبل المستأجر أو من قبل طرف ثالث ليس له علاقة بالمؤجر والذي هو قادر ماليا على الوفاء بالالتزامات بموجب الضمان .

➤ القيمة المتبقية غير المضمونة:

- هي ذلك الجزء من قيمة الأصل المؤجر والذي لا يضمن المؤجر تحقيقه أو مضمونة فقد من قبل طرف له علاقة بالمؤجر.
- القيمة السوقية للأصل المستأجر: ويسمى القيمة العادلة أيضا ويمثل القيمة البيعية للأصل المستأجر في سوق حرة بين المؤجر والمستأجر دون ضغط من أحدهما على الآخر وتعتبر القيمة السوقية نفسها القيمة الباقية المقدرة للأصل المؤجر.
- خيار حق الشراء: وهو حق من حقوق المستأجر بموجب عقد التأجير يمنح المستأجر حق شراء الأصل في نهاية العقد بسعر يكون منخفضا عن القيمة السوقية المتوقعة للأصل.

8. 2 المعالجة المحاسبية لعقد الإيجار التمويلي في القوائم المالية للمستأجر:

- يدرج الملك المؤجر الأصل المستأجر في حسابات أصول الميزانية بقيمته الحقيقية (العادلة) أو بالقيمة المحينة للمدفوعات الدنيا بمقتضى الإيجار إذا كانت هذه القيمة الأخيرة أقل ثمنا.
- يدرج إلزام دفع الإيجارات المستقبلية في الحسابات بنفس مبلغ الخصوم للميزانية.

- في المقابل الخصوم من الميزانية بالتحديد من حسابات الاقراضات والديون المماثلة.
- يراعي وجود مصاريف في بداية العقد وكيفية إدراجها في تكلفة الأصل .

أولاً: دخول الملك تحت مراقبة المستأجر:

لما يدخل الملك تحت مراقبة المستأجر يسجل هذا الملك:

XXXX	XXXX	التاريخ xx/xx/ن	ح/ التثبيات	2XX
XXXX		ح/ الديون المترتبة على عقد الإيجار- تمويل	167	
		دخول التثبيات تحت مراقبة المستأجر		

وبتاريخ تسديد المستحقات الدورية حسب نص العقد يسجل المستأجر مدفوعات الإقساط السنوية مع التفرقة بين الدين وفوائد الدين في مقابل الحسابات المالية. مع الإشارة إلى انه في دفع القسط الأول في بداية الدورة لا يترتب عليه تسجيل فوائد (الأعباء المالية)¹.

ثانياً: تسديد مستحقات دورية:

		التاريخ xx/xx/ن	ح/ الديون المترتبة على عقد الإيجار- تمويل	167
	X		ح/ أعباء مالية	66
X+Y	Y		ح/ الديون المترتبة على عقد الإيجار- تمويل	53 أو 512
			دفع دفعة الإيجار	

ثالثاً: تحميل الإهلاكات:

يكون الأصل المستأجر موضع اهتلاك في حسابات المستأجر حسب القواعد العامة التي تخص التثبيات في حالة تملك المؤسسة للأصل وإذا لم يكن هناك يقين معقول بان يغدو المستأجر مالكا للأصل عند نهاية عقد الايجاري فإن الأصل يجب إن يهتك كلية على اقصر مدة لهذا العقد ومدته مثلما تم الإشارة إليه أعلاه .

تسجيل الاهتلاك على أساس حالات رفع خيارات شراء الأصل في نهاية التعاقد:

¹الخضر علاوي نظام المحاسبي المالي سير الحسابات و تطبيقها الجزائر دار النشر الأوراق الزرقاء العالمية 2012 صفحة 195

✓ إذا قررت المؤسسة رفع خيار امتلاك الأصل (القبول بمبلغ التنازل) بنهاية العقد فإن الأصل يهتك على أساس مدته النفعية وتحسب أقساط الإهلاكات على أساس مبلغ اقتناء الأصل.

✓ وفي الحالة الأخرى أي بقرار المؤسسة عدم رفع الخيار امتلاك الأصل بنهاية العقد الأصل يهتك على أساس مدة التعاقد (المدة المحددة لعقد الإيجار)².

✓ وقد تتم مراجعة شروط التعاقد بما فيها معاملات الفائدة الضمنية المطبقة (حيث تختلف المعالجة المحاسبية على أساس هاته النقطة باختلاف نص العقد)

		التاريخ 12/31/ن		
X	X	ح/ الديون المترتبة على عقد الإيجار- تمويل	28	68
		ح/ إهلاك تثبيبات		
		قسط إهلاك سنوي للتثبيت المؤجر		

رابعا: رفع أو عدم رفع خيار الشراء عند انقضاء العقد:

- إذا قرر المستأجر الاحتفاظ بالتثبيت: كان عليه أن يدفع لذلك استحقاقا أخيرا يوافق تعاقديا رفع خيار الشراء فإن مبلغ هذا الاستحقاق الأخير يجب أن يوافق رصيد حساب الديون عن عقد الإيجار ويأتي تسديد هذا الاستحقاق لتصفية هذا الحساب الخاص بالديون. التسجيل في اليومية يكون كما يلي:

		التاريخ xx/xx/ن		
X+Y	X	ح/ الديون المترتبة على عقد الإيجار- تمويل	53 أو 512	167
	Y	ح/ أعباء مالية		66
		ح/ الديون المترتبة على عقد الإيجار- تمويل		
		دفع دفعة الإيجار الأخيرة مع خيار الشراء		

- رفع خيار الشراء الإيجار-تمويل :

إذا لم يرفع المستأجر خيار الشراء: فإن التثبيت يعود إلى المؤجر ويتم إخراجه من أصول المستأجر حيث إن هذا الخروج عديم القيمة ينبغي ألا ينجر عنه فائض قيمة أو ناقص قيمة في الحسابات المستأجر لأن مدة اهتلاك التثبيت تكون هي نفسها مدة الإيجار وفي الحالة تتم

التصفية الحساب الديون ح/167 المطابقة باعتماد على الجانب الدائن للحساب
الاسترجاعات عن الخسائر القيمة والتموينات ح/78.

	X	التاريخ xx/xx/xx ن (نهاية العقد) ح/ الديون المترتبة على عقد الإيجار- تمويل	167
X		ح/ح/الاسترجاعات عن الخسائر القيم و التموينات رفع (رفض) خيار الشراء عند نهاية العقد	78

8. 3 المعالجة المحاسبية لعقد الإيجار التمويلي في القوائم المالية للمؤجر:

يتم بموجب عقد الإيجار التمويلي نقل بشكل جوهري جميع المخاطر والمنافع المتعلقة بالملكية القانونية من قبل المؤجر وهكذا فإن دفعة الإيجار المستحقة القبض تعامل من قبل المؤجر على أنها سداد للمبلغ الأصلي ودخل تمويلي لتعويض ومكافأة المؤجر عن استثماره وخدماته .

تظهر مبالغ الأملاك الموضوعة لدى المؤجر في الأصول ضمن حسابات دائنة التثبيتات المالية بالنسبة إلى الجزء الذي تفوق مدته عاما واحدا في الحساب 274 القروض والحسابات الدائنة المترتبة على عقد إيجار تمويل وليس في حسابات التثبيتات العينية حتى ولو احتفظ المؤجر بملكية الملك على الصعيد القانوني، ويساوي مبلغ الحسابات الدائنة مبلغ التثبيت المبين في عقد الإيجار وهذا المبلغ موافقا من الناحية العملية للقيمة الحقيقية للملك الممنوح كإيجار التمويل .

أولاً: التسجيل المحاسبي عند المؤجر غير الصانع أو غير الموزع للملك المؤجر :

المؤجر غير الصانع وغير الموزع للملك المستأجر يقتني الأملاك لغرض تأجيرها للغير حيث يدرجها بصفتها قروض وديون دائنة ممنوحة للغير بتاريخ اقتنائها كما يضيف بتاريخ التعاقد إلى مبلغ العقد التكاليف المباشرة المرتبطة بالتفاوض وإنشاء العقد. يعمل المؤجر غير الصانع وغير الموزع للملك على تسجيل عائدات الديون الدائنة بالإضافة إلى استرجاع المبالغ الرئيسية من القرض. عند اقتناء في إطار منح الملك في إطار عقود إيجار تمويل.

XXXX	XXXX	التاريخ xx/xx/xx ن (إقتناء تثبيت) ح/القروض و الديون الدائنة المترتبة على عقد إيجار التمويل ح/البنك أو الصندوق أو مورد تثبيبات إقتناء تثبيت بغرض تأجير بالتمويل	512 أو 53 أو 404	274
------	------	---	---------------------	-----

وعند تحصيل الدفعات من المستأجر يسجل المؤجر في حساباته بالتميز بين استرجاع المبلغ الأصلي من القرض وإيرادات الديون.

- التسجيل المحاسبي:

XXXX	XXXX	التاريخ xx/xx/xx ن (إقتناء تثبيت) ح/البنك أو الصندوق ح/القروض و الديون الدائنة المترتبة على عقد إيجار التمويل	274	512
XXXX		ح/عائدات الحسابات الدائنة تحصيل دفعة قرض إيجار - بالتمويل	763	

- في نهاية مدة العقد إذا قرر المستأجر رفع خيار الشراء يسجل المؤجر الدفعة الأخيرة المحصلة من القرض بنفس الشكل السابق من أجل الترصيد النهائي لمبلغ القرض. وفي الحالة الأخرى إذا قرر المستأجر عدم رفع خيار الشراء فهذا يعني استرجاع المؤجر للأصل موضوع الإيجار بمبلغ خيار رفع مبلغ التنازل المحدد في العقد. التسجيل المحاسبي:

XXXX	XXXX	التاريخ xx/xx/xx ن (نهاية مدة العقد) ح/التثبيبات ح/القروض و الديون الدائنة المترتبة على عقد إيجار التمويل رفع (رفض) خيار تنفيذ عقد إيجار - بالتمويل	274	2XX
------	------	--	-----	-----

ثانيا: التسجيل المحاسبي عند المؤجر أو الصانع أو الموزع للملك المستأجر :

هذا النوع من العقود يوفر للمؤجر نوعين من العوائد :

- الربح أو الخسارة الناجمين عن بيع منتج بسيط.

- مالي عن مدة حياة الإيجار .

فالبيع يدرج في الحسابات حسب القواعد المألوفة للمؤسسة بالنسبة لعملية تنازل حيث يسجل حسب

الشكل التالي:

الإخراج من المصانع:

XXXX	XXXX	ح/ الإنتاج المخزن أو المنتقص من المخزون	72
XXXX		ح / مخزونات المنتجات	35

مؤجر موزع:

XXXX	XXXX	ح/ مشتريات البضائع	600
XXXX		ح / مخزونات البضائع	30

إثبات عملية التمويل:

	X	ح/ القروض و الديون الدائنة المترتبة على عقد الإيجار تمويل	274
Y		ح/ المبيعات البضائع والمنتجات المصنعة	70
X		ح / الدولة ، الرسوم على رقم الأعمال	445

غير أنه إذا كانت نسبة الفائدة المترتبة على عقد الإيجار أقل بصورة محسوسة من النسب المعمول بها في السوق فإن الربح المنجز عن عملية البيع سيكون مقصورا على الربح الذي يمكن الحصول عليه لو تمت الفاتورة بسعر الفائدة التجارية.

وفي هذه الحالة فإن المبلغ والدين الدائن يدرج في الحسابات بمبلغ القيم المحينة بسعر الفائدة التجارية للمدفوعات الدنيا المنصوص عليها في العقد مزيدا عليه عند الاقتضاء القيمة المتبقية للملك في نهاية العقد (أي القيمة المحينة لعملية إعادة الشراء عند انتهاء الإيجار المنصوص في العقد ومن ناحية أخرى وخلافا للقواعد المطبقة على إيجارات التمويلات التي يمنحها مؤجر غير صانع وغير موزع فإن التكاليف المباشرة الأصلية التي يتحملها المؤجر الصانع أو الموزع من أجل التفويض و إبرام العقد (العمولات ، الأتعاب) تثبت كأعباء في تاريخ إبرام العقد دون إمكانية تمديدها على مدى مدة الإيجار وبالتالي إننا نعتبر هذه التكاليف مرتبطة بتحقيق الصانع أو الموزع ربحا على المبيعات.

وعند تحصيل الدفعات من المستأجر يسجل المؤجر في حساباته بالتمييز بين استرجاع المبلغ الأصلي من القرض وإيرادات الديون.

التسجيل المحاسبي:

	X+Y	ح/ البنك أو الصندوق	512/53
X		ح/ القروض و الديون الدائنة المترتبة على عقد الإيجار تمويل	274
Y		ح/ عائدات الحسابات الدائنة	763

في نهاية مدة التعاقد إذا قرر المستأجر رفع خيار الشراء يسجل الدفعة الأخيرة من القرض بنفس الشكل السابق من أجل الترصيد لمبلغ القرض.

وفي الحالة الأخرى إذا قرر المستأجر عدم رفع خيار الشراء فهذا يعني استرجاع المؤجر للأصل موضوع الإيجار بمبلغ رفع خيار الشراء (مبلغ التنازل المحدد في العقد)

	Y	ح/ مخزونات	30
Y		ح/ القروض و الديون الدائنة المترتبة على عقد الإيجار تمويل	274

توجيه للاستعمال الشخصي:

	X	ح/ التثبيتات	2.....
X		ح// القروض وح. دائنة المترتبة على عقد لإيجار التمويل	274

ملاحظة: فيما إذا لم يقرر المستأجر رفع خيار الشراء فإن الأصل موضوع الإيجار يبقى من بين أملاك المؤجر غير المنتج وغير الموزع حيث يقوم هذا الأخير بتسجيله من ضمن تثبيته بمبلغ رفع خيار الشراء.