

عقود الإيجار في ضوء التشريعات والمعايير المحاسبية (دراسة مرجعية)

دينا كمال عبد السلام

قسم المحاسبة، كلية التجارة، جامعة كفر الشيخ، كفر الشيخ، مصر

Article History

Received 22 July 2024 , Accepted 23 August 2024

الملخص:

استهدفت الدراسة إجراء مقارنة بين الإصدارات المختلفة للمعايير المحاسبية الدولية والمصرية ذات الصلة بعقود الإيجار، للوقوف على جوانب وفلسفة التطوير الذي لحق بها، وكذلك التعرف على التطور في الإصدارات التشريعية ذات الصلة بعقود الإيجار، ومدى التوافق بين كلاً من إصدارات المعايير المحاسبية والتشريعات في البيئة المصرية. ولتحقيق هذا الهدف تم تناول معيار المحاسبة الدولي (IAS:17) ومقابلة المصري رقم (٢٠) ومعيار التقرير المالي الدولي (IFRS 16) ومقابلة المصري المستحدث رقم (٤٩)، كذلك تم تناول القانون ٩٥ لسنة ١٩٩٥ والمعدل بالقانون ١٦ لسنة ٢٠٠١، وكذلك القانون ١٧٦ لسنة ٢٠١٨ الخاص بالتأجير التمويلي والتخصيم. ومن خلال عرض وتحليل الدراسات السابقة ذات الصلة بعقود التأجير التمويلي تبين أنه نتيجة للانتقادات التي تم توجيهها لمعيار المحاسبة الدولي (IAS:17) ومقابلة المصري رقم (٢٠)، ووجود توجه عالمي لتبني معيار التقرير المالي الدولي (IFRS16)، فقد صدر المعيار المصري رقم (٤٩) الذي يعد بمثابة ترجمة حرفية لمعيار التقرير المالي الدولي (IFRS16)، وذلك بعد إلغاء القانون ٩٥ لسنة ١٩٩٥ والذي كان يحول دون تبني هذا المعيار المستحدث لما يحتويه من نصوص تتناقض معه وإصدار القانون ١٧٦ لسنة ٢٠١٨. وانتهت الدراسة إلى أن تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) له تأثير إيجابي على دلالة القوائم المالية ويحسن من شفافية تلك القوائم، ويبدى من فجوة عدم تماثل المعلومات، كما أن تضمين آثار عقود الإيجار في القوائم المالية ينعكس على المؤشرات المالية الرئيسية للشركات ويجعلها أكثر تعبيراً عن الواقع الاقتصادي لأداء الشركات، وبالتالي ينعكس ذلك على دقة تنبؤات المحللين الماليين.

الكلمات الاسترشادية: عقود الإيجار ، معايير المحاسبة الدولية ، معايير المحاسبة المصرية ، معيار التقرير المالي الدولي .

ABSTRACT

The study aimed to conduct a comparison between the various versions of international and Egyptian accounting standards related to Leases, to determine the aspects and philosophy of the development that occurred in them, as well as identifying the development in legislative issuances related to Leases, and the extent of compatibility between both issuances of accounting standards and legislation in the Egyptian environment. To achieve this goal, the International Accounting Standard (IAS: 17) and its counterpart, the Egyptian Accounting Standard No. (20), and the International Financial Reporting Standard (IFRS 16) and its counterpart, the new Egyptian Accounting Standard No. (49), were discussed. Law No. 95 of 1995, amended by Law No. 16 of 2001, was also discussed. As well as Law No. 176 of 2018 regarding financial leasing and factoring. Through the analysis of previous studies related to financial leasing contracts, it was found that as a result of the criticisms directed at the International Accounting Standard (IAS: 17) and its Egyptian counterpart No. (20), and the existence of a global trend to adopt the International Financial Reporting Standard (IFRS 16), the Egyptian Accounting Standard No. (49) was issued, which is considered a translation of the International Financial Reporting Standard (IFRS16), after the repeal of Law No. 95 of 1995, which prevented the adoption of this new standard due to the texts it contains that contradict it, and the issuance of Law No. 176 of 2018. The study concluded that the application of September 2024, Vol 1, No1.

Egyptian Accounting Standard No. (49) has a positive impact on the significance of the financial statements, improves the transparency of those statements, and closes the information asymmetry gap. Also, including the effects of Leases in the financial statements is reflected in the main financial indicators of corporate and makes them express more about the economic reality of corporate performance, and thus this is reflected in the accuracy of financial analysts' predictions.

Keywords: Leases, International Accounting Standards, Egyptian Accounting Standards, International Financial Reporting Standard.

أولاً: المقدمة:

تعتبر عقود الإيجار من الوسائل التمويلية التي تستخدمها الشركات كبديل للاقتراض من أجل الحصول على أصولها لاستخدامها في عملياتها الإنتاجية، وعادة ما تلجأ الشركات إلى استئجار الأصول بدلاً من شرائها لعدم توافر السيولة المطلوبة، أو لرغبة تلك الشركات في الاحتفاظ بالسيولة النقدية، لاستخدامها في استغلال الفرص الاستثمارية الأخرى، والتي يتوقع أن تحقق عوائد تفوق تكلفة عملية استئجار الأصول المطلوب استغلالها في النشاط.

والجدير بالإشارة أن المحاسبة عن عقود الإيجار كانت تستند إلى معيار المحاسبة الدولي (IAS:17) ومقابلة المصري رقم (٢٠) والذي نص في فقرته الأولى على أن يطبق هذا المعيار على العقود التي تبرم وفقاً لأحكام قانون التأجير التمويلي رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ ولائحته التنفيذية، حيث فرق هذا المعيار بين عقد الإيجار التمويلي والتشغيلي وفقاً لشروط وضوابط تحكم تلك التفرقة، إلا أنه في الآونة الأخيرة ظهر العديد من الانتقادات حول تلك المعالجات المحاسبية التي تستند إلى هذا المعيار، والتي تتمثل في أن العديد من عقود الإيجار يتم تصنيفها على أنها عقود تشغيلية وبالتالي لا تظهر ضمن قائمة المركز المالي للشركات سواء في جانب الأصول أو الإلتزام مما يفقد تلك القائمة قدرتها على التعبير عن حقيقة المراكز المالية لتلك الشركات، حيث قدرت هيئة سوق الأوراق المالية في الولايات المتحدة الأمريكية (SEC) Securities and Exchange Commission أن حجم التزامات عقود الإيجار التي لا تظهر ضمن ميزانيات الشركات المساهمة العامة في الولايات المتحدة الأمريكية تقدر بمبلغ ١,٢٥ ترليون دولار، وبالتالي يمكن القول بأن الممارسات المحاسبية الحالية المتعلقة بعقود الإيجار والتي تستند لمعيار المحاسبة الدولي (IAS:17) تؤدي إلى عدم تمكن المستثمرين وغيرهم من أصحاب المصالح من الحصول على صورة واضحة حول حجم أصول الشركة المستأجرة والالتزامات المالية المترتبة على عقود الإيجار وبالتحديد بالنسبة لقطاع النقل الجوي، وقطاع التجزئة والنقل البري والبحري والسياحة باعتبارها من أكثر القطاعات اعتماداً على الأصول المستأجرة.

وفي ضوء العديد من الانتقادات الموجهة لمعيار المحاسبة الدولي (IAS:17) أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية معيار التقرير المالي الدولي (IFRS:16) المتعلق بالإيجارات، في يناير عام ٢٠١٦، على أن يتم البدء في تطبيق المعيار اعتباراً من يناير عام ٢٠١٩، وسمح للشركات بالتطبيق المبكر لهذا المعيار بشرط قيام تلك الشركات بتطبيق معيار التقرير المالي الدولي (IFRS:15) الخاص بإيرادات العقود مع العملاء، ويعد معيار التقرير المالي الدولي

(IFRS:16) أحد ثمار التعاون المشترك بين كلاً من مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) ومجلس معايير المحاسبة الأمريكية (FASB) في اطار مشروع التقارب بين معايير التقارير المالية الدولية والأمريكية.

ووفقاً لمعيار التقرير المالي الدولي (IFRS:16) تم التعامل مع عقود الإيجار جميعها على أنها عقود تأجير تمويلي باستثناء حالتين هما: عقود الإيجار للأصول ذات القيمة غير الهامة نسبياً، وعقود الإيجار التي تقل مدتها عن اثني عشر شهراً، حيث سمح المعيار بالتعامل مع هاتين الحالتين على أنها عقود إيجار تشغيلي، وبذلك أصبح هناك نموذج موحد للمحاسبة عن عقود الإيجار في دفاتر المستأجرين، يقوم على الاعتراف بالأصول المستأجرة في جانب الأصول غير المتداولة الأخرى تحت مسمى حق استخدام أصول، وكذلك يتم الاعتراف بالالتزام المترتب على هذه العقود كجزء من الالتزامات في قائمة المركز المالي، وفيما يتعلق بالمعالجة المحاسبية في دفاتر المؤجر، يتضح عدم حدوث أي تغيير يذكر في تلك المعالجة المحاسبية عما ورد في معيار المحاسبة الدولي (IAS:17) الخاص بعقود الإيجار.

والجدير بالإشارة أن تبنى تطبيق معيار التقرير المالي الدولي (IFRS:16) قد أحدث تغييرات جوهرية حول تعريف عقد الإيجار، كذلك امتدت تلك التغييرات الجوهرية إلى الاعتراف ، والقياس ، والعرض ، والافصاح عن المعلومات المرتبطة بتلك العقود، بهدف زيادة مستوى شفافية التقارير المالية و دعم متخذي القرار في اتخاذ القرارات المناسبة سواء كانت قرارات استثمارية أو تمويلية بناء على معلومات موضوعية و قابلة للمقارنة بدلاً من الاعتماد على التقديرات الشخصية في حساب الالتزامات المرتبطة بعقود الإيجار غير المدرجة بقوائم المراكز المالية للشركات، كما كان الحال في ظل تطبيق معيار المحاسبة الدولي (IAS:17) .

ولم تكن البيئة المصرية بمعزل عن هذا التطور في الإصدارات المحاسبية المرتبطة بعقود الإيجار، فقد استجابت لتلك التغييرات على مستوى المعايير المحاسبية وكذلك التشريعات القانونية ذات الصلة بعقود الإيجار، فعلى مستوى المعايير المحاسبية المصرية أصدر وزير الاستثمار والتعاون الدولي القرار رقم ٦٩ لسنة ٢٠١٩ الخاص بتعديل أحكام معايير المحاسبة المصرية والذي بموجبية تم إحلال معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) والخاص بعقود الإيجار، تنفيذاً لقانون التأجير التمويلي والتخصيم رقم ١٧٦ لسنة ٢٠١٨_ الذي ألغى القانون ٩٥ لسنة ١٩٩٥ - ليحل محل معيار المحاسبة المصري رقم (٢٠) التأجير التمويلي بهدف تطبيق منهجية نموذجية موحدة على المعالجة المحاسبية في دفاتر المستأجرين.

وبناء على ما تقدم تسعى الباحثة من خلال تلك الدراسة المرجعية إلى تناول التطور في مجال إصدار المعايير المحاسبية الدولية والمحلية ذات الصلة بالمحاسبة عن عقود الإيجار، وكذلك التشريعات ذات الصلة ومدى توافرها مع تلك التغييرات في البيئة المصرية.

ثانياً: تساؤلات الدراسة :

- في ضوء العرض السابق للتطور في الإصدارات المحاسبية الدولية ذات الصلة بعقود الإيجار واتساقاً مع الغرض من هذه الدراسة ، تسعى الباحثة إلى الإجابة عن التساؤلات التالية:
- ماهي أهم أوجه الاختلاف بين معيار التقرير المالي الدولي (IFRS:16) ومعيار المحاسبة الدولي (IAS:17)؟
 - ما مدى التطور في معايير المحاسبة عن عقود الإيجار في ظل التحول في التشريعات ذات الصلة في البيئة المصرية؟

ثالثاً: أهمية الدراسة:

تتمثل الأهمية العلمية للدراسة في توضيح فجوة البحوث في هذا المجال خاصة في ظل ندرة البحوث في البيئة العربية التي تناولت تلك القضية البحثية، نتيجة الحدائة النسبية في تطبيق معيار التقرير المالي الدولي (IFRS:16)، فضلاً عن ذلك تتمثل الأهمية العلمية للدراسة في التعرف على متطلبات تطبيق معيار التقرير المالي الدولي (IFRS:16) ومقابلة المصري رقم (٤٩) مقارنة بتلك المتطلبات في ظل معيار المحاسبة الدولي (IAS:17) ومقابلة المصري رقم (٢٠)، كذلك مدى التوافق بين التشريعات والإصدارات المختلفة لتلك المعايير في البيئة المصرية.

وتتمثل الأهمية العملية للدراسة في توجيه اهتمام المحاسبين إلى جوانب التطوير المطلوبة في الأنظمة المحاسبية سواء اليدوية أو الإلكترونية، والتي يجب الاهتمام بها كخطوة أولية واستباقية لتطبيق معيار التقرير المالي الدولي (IFRS:16) ومقابلة المصري رقم (٤٩).

رابعاً : هدف الدراسة:

يتمثل الهدف من الدراسة في إجراء دراسة مقارنة بين الإصدارات المختلفة للمعايير المحاسبية الدولية والمصرية ذات الصلة بعقود الإيجار، للوقوف على جوانب وفلسفة التطوير الذي لحق بها، كذلك التعرف على التطور في الإصدارات التشريعية ذات الصلة بعقود الإيجارات، ومدى التوافق بين كلاً من إصدارات المعايير المحاسبية والتشريعات في البيئة المصرية.

خامساً: منهج الدراسة:

سوف تعتمد الباحثة على المنهج المقارن في التعرف على أوجه الشبة والاختلاف بين المعالجات المحاسبية لعقود الإيجار وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية والمصرية، وكذلك المقارنة بين التشريعات ذات الصلة في البيئة المصرية، حيث يعتمد المنهج المقارن على دراسة الظاهرة و يبرز أوجه الشبة والاختلاف فيما بين ظاهرتين أو أكثر ضمن فترات زمنية مختلفة (المحمودي، ٢٠١٩).

وعلى الرغم من أن المنهج المقارن هو منهج مستقل بحد ذاته ولكن معظم الدراسات المقارنة لا يمكن أن تتم دون الاعتماد على مناهج أخرى مساندة مثل المنهج التحليلي أو التاريخي (المحمودي، ٢٠١٩). لذلك سوف

تعتمد الباحثة على المنهج التاريخي بالإضافة إلى المنهج المقارن، من خلال استعراض الدراسات السابقة ذات الصلة بموضوع الدراسة للوقوف على التطور البحثي في مجال المحاسبة عن عقود الإيجار، حيث أن المنهج التاريخي يصف الأحداث التي وقعت في الماضي وصفاً كيفياً ويتناول رصد عناصرها وتحليلها ومناقشتها وتفسيرها، والاستناد على ذلك الوصف في استيعاب الواقع الحالي، وتوقع اتجاهاتها المستقبلية القريبة والبعيدة (المحمودي، ٢٠١٩).

المحور الأول الدراسات السابقة

أظهرت بعض الدراسات السابقة العديد من المشاكل المحاسبية المرتبطة بعقود الإيجار والتي من أبرزها إمكانية المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار المتشابهة في جوهرها باستخدام معالجات محاسبية متباينة، مما يفقد القوائم المالية قابليتها للمقارنة، فالتعامل مع عقود الإيجار التمويلي على أنها عقود إيجار تشغيلي يؤدي إلى ظهور ما يعرف بالتمويل من بنود خارج الميزانية (Off-Balance Sheet (OBS) وهذا يمثل أحد القضايا التي تؤثر بشكل سلبي على جودة المحتوى الإعلامي للقوائم المالية، لذا فقد تناولت الدراسات العربية والأجنبية الإصدارات المهنية المختلفة التي تحكم المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار خلال العقد الماضي وأثرها على جودة المحتوى المعلوماتي للقوائم المالية، ويمكن استعراض أهم تلك الدراسات على النحو التالي:

أولاً: الدراسات العربية:

تناولت دراسة (عبد البديع، ٢٠٠٨) نشاط التأجير التمويلي ومدى انتشار هذا النشاط في البيئة المصرية، وقامت الدراسة بتحليل عقود الإيجار التمويلي من وجهة نظر المستأجر والمؤجر، في ضوء القانون المصري رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥، والمعيار المحاسبي المصري رقم (٢٠) وأوضحت الدراسة أوجه اختلاف المعالجة المحاسبية السائدة في البيئة المصرية مع معايير المحاسبة الدولية من خلال تحليل الممارسات السائدة لدى بعض المنشآت العاملة في بيئة الأعمال المصرية، وتوصلت الدراسة إلى وجود تباين بين المعالجة المحاسبية السائدة في مصر وما هو سائد عربياً وعالمياً، حيث يوجد قصور بالقانون المصري رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥، وكذلك المعيار المصري رقم (٢٠) في تقديم معالجة محاسبية سليمة لعمليات التأجير التمويلي في مصر، وأوصت الدراسة بضرورة إلزام المنشآت المؤجرة بتوفير المعلومات اللازمة المتعلقة بعملائها المستأجرين لقطاع المؤسسات المصرفية حتى يتسنى لها أخذ هذه المعلومات في الحسبان عند تقييم مستويات الضمان الائتماني للمنشآت المستأجرة.

وفي ذات السياق استهدفت دراسة (حسن، ٢٠١٤) مناقشة موقف المراجع الخارجي من المعالجة المحاسبية لعمليات التأجير التمويلي وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٢٠) حيث تناولت قواعد المحاسبة عن عمليات التأجير التمويلي الواردة بمعيار المحاسبة المصري رقم (٢٠) مقارنة بقواعد المحاسبة الواردة بمعيار المحاسبة الدولي (IAS:17) من خلال دراسة ميدانية على مكاتب المحاسبة والمراجعة في جمهورية مصر العربية، لمعرفة موقف

المراجع الخارجى من المعالجة المحاسبية لعمليات التأجير التمويلي وفقاً لمعيار المحاسبة المصرى رقم (٢٠)، وتوصلت الدراسة إلى أن معيار المحاسبة المصرى رقم (٢٠) رغم توافقه مع القانون المصرى رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ والمعدل بالقانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ لا يقدم معالجة محاسبية سليمة تتفق مع الإطار الفكرى للمحاسبة المالية، مما يستلزم قيام المراجع الخارجى بإصدار تقرير مراجعة متحفظ عند مراجعة التقارير المالية للشركة المستأجرة.

بينما استهدفت دراسة (رجب، ٢٠١٥) اختبار مدى تباين مصداقية المعالجات المحاسبية المختلفة لدى المؤجر في تعبيرها عن جوهر نشاط التأجير، من خلال دراسة تجريبية مقارنة للمعالجات المحاسبية المطبقة حالياً (وفقاً للمعايير المحاسبية الدولية والأمريكية والمصرية) والمعالجات المحاسبية المقترحة (وفقاً للمسودتين التوضيحيين (IASB ED/2013/6, IASB ED/2010/9) وتم اختبار فروض الدراسة وجاءت النتائج بصفة عامة مؤيدة لهذا التباين في مستوى مصداقية المعالجات المحاسبية المطبقة والمقترحة، وقد تم قياس المصداقية من خلال خصائصها الثلاثة الفرعية والتمثلة في الاكتمال والحياد والخلو من الأخطاء، ومدى تعبير تلك المعالجات عن جوهر عقد التأجير التمويلي، وأخيراً من خلال إبداء رأي مراقب الحسابات حول مدى تعبير المعالجات المحاسبية بصدق وعدالة عن عقد التأجير التمويلي، وترجع أهمية البحث إلى مساهمته في تقديم مقياساً لخاصية التعبير الصادق عن المعلومات المحاسبية اعتماداً على الاطار المفاهيمي المشترك (IASB, 2008)، هذا إلى جانب أن السعي نحو تطوير المعالجة المحاسبية لعقود التأجير لحل المشاكل المرتبطة بالمستأجرين، يجعل من الإبقاء على النماذج المحاسبية القائمة للمؤجرين أمراً لا يتسق مع تكامل المعالجة المحاسبية عن تلك العقود.

في حين استهدفت دراسة (كريمه، ٢٠١٦) تحليل معيار التقرير المالى الدولى (IFRS16) مقارنة بمعيار المحاسبة الدولى (IAS:17) وانتهت الدراسة إلى العديد من النتائج يتمثل أبرزها في أن رزمة عقود التأجير واطهارها في قائمة المركز المالى للمستأجر يعد ميزة أساسية لمعيار التقرير المالى الدولى (IFRS16)، كما يساهم المعيار في حل مشكلة التمويل خارج الميزانية وهى من أكثر المشكلات المترتبة على عقود التأجير التمويلي، فضلاً عما سبق أوضحت النتائج أن معيار التقرير المالى الدولى (IFRS16) يسهم بشكل كبير في تحسين المصداقية وزيادة مستوى شفافية المعلومات الواردة بالقوائم المالية، وينهى الخلاف في المعالجات بين المعايير المحاسبية المختلفة سواء الأمريكية أو الدولية.

بينما استهدفت دراسة (عوض، ٢٠١٧) إجراء دراسة استكشافية لتقييم أثر تطوير المعالجة المحاسبية للعقود الإيجارية في اطار معيار المحاسبة الدولى للتقارير المالية (IFRS16) والمعيار الأمريكى (ASC Topic 842) (على جودة التقارير المالية في البيئة المصرية، من خلال تناول مفهوم الإيجار ومبررات التطوير في متطلبات الاعتراف والقياس والإفصاح عن عقود التأجير التشغيلي في المعايير الدولية والأمريكية والمصرية، حيث أدت الاختلافات في الإفصاح عن الإيجار التشغيلي خارج قائمة المركز المالى إلى صعوبة تقييم أداء الشركات من قبل المستثمرين وأصحاب المصالح المختلفة نتيجة عدم الاتساق والضعف في متطلبات الإفصاح عن الإيجار التشغيلي والنتائج من تطبيق

المعيار المحاسبة الدولي (IAS 17) وضعف إرشادات المحاسبة عن الإيجار التشغيلي في المعايير الأمريكية كذلك نقص إرشادات المحاسبة عن الإيجار التشغيلي في المعايير المصرية حيث أنها تحتاج إلى التطوير والتعديل. وتناولت الدراسة أيضاً تحليل العلاقة بين متطلبات المعالجة المحاسبية عن الإيجار وفقاً لمعيار التقرير المالي الدولي (IFRS16) والإرشاد الأمريكي (ASC Topic 842) وتحسين جودة المحتوى الإعلامي للتقارير المالية، وقد انتهت الدراسة إلى وجود اتفاق بين الأراء حول مبررات تطوير المعايير المحاسبية لتحسين متطلبات المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار، كما أثبتت الدراسة أنه لا توجد اختلافات ذات دلالة إحصائية بين أراء عينة الدراسة حول الأثر الإيجابي للمعالجة المحاسبية لعقود الإيجار من خلال معيار التقرير المالي الدولي (IFRS16) والإرشاد الأمريكي (ASC topic 842) في تحسين المحتوى الإعلامي للتقارير المالية، كما اتضح أيضاً أنه لا توجد اختلافات ذات دلالة إحصائية بين أراء عينة الدراسة حول الآثار الإيجابية المتوقعة من تطبيق معيار التقرير المالي الدولي (IFRS16) على جودة التقارير المالية لشركات التأجير التمويلي المسجلة في البورصة المصرية، كما توصلت الدراسة الاستكشافية إلى وجود العديد من مبررات تطوير المعايير المحاسبية الدولية والأمريكية والمصرية للمعالجة المحاسبية للإيجار التشغيلي، وأن تطبيق معيار التقرير المالي الدولي (IFRS16) يؤثر إيجابياً على المحتوى الإعلامي للتقارير المالية لشركات التأجير التمويلي المسجلة في البورصة المصرية والتي حازت على توافق عينة الدراسة وفقاً لنتائج التحليل الإحصائي.

وقد أشارت دراسة (عبد العال، ٢٠١٩) إلى أن عقود الإيجار تعد من أهم مجالات الاقتصاد القومي الآخذة في التزايد خلال الخمس سنوات الأخيرة ، وليس ذلك على المستوى المحلي فقط بل على المستوى الدولي أيضاً، وقد فطنت الجهات المهنية الواضعة للمعايير المحاسبية إلى ذلك مبكراً وأصدرت العديد من النشرات والمعايير المحاسبية لوضع معالجة محاسبية لتلك العقود، وقد حاولت تلك المنظمات تعديل وتطوير تلك المعايير بما يتواءم مع التغيرات في البيئة الاقتصادية والتشريعية ، إلا أن تلك المعايير المحاسبية وخاصة الأخيرة منها قد اتسمت بالقصور في معالجة قضية عقود الإيجار وتسببت في انخراط الشركات نحو الحصول على تمويل خارج الميزانية من خلال عقود الإيجار بسبب المعالجات الواردة في تلك المعايير المحاسبية ، وهو ما دعا كل من مجلس معايير المحاسبة الدولي IASB، ومجلس معايير المحاسبة المالية الأمريكي FASB نحو إصدار معايير جديدة لعقود الإيجار في ظل المشروع المشترك فيما بينهما ، إلا أن تلك المعايير قد اتسمت أيضاً بالقصور وقد تم انتقادها كثيراً سواء وهي في مراحل إعدادها أو بعد إصدارها.

ونظراً للقصور الحالي في المعيار المحاسبي المصري رقم (٢٠) ولمواكبة التطور الدولي في مجال معايير المحاسبة عن عقود الإيجار في مصر، فقد تم إصدار مسودة لمعيار محاسبي مصري جديد يحمل رقم (٤٩) والذي يمثل ترجمة لمعيار إعداد التقرير المالي الدولي (IFRS16)، لذا فقد تطلب الأمر تقييم المعالجة المحاسبية الواردة في المعيار الدولي الجديد وتطوير جوانب القصور به من خلال مقترحات للتطوير يتم اختبار فاعليتها من خلال

دراسة ميدانية على الفئات ذات الاهتمام بمجال الدراسة لاستخدامها في تطوير مسودة المعيار المصري قبل إصداره في صورته النهائية.

وقد أظهرت نتائج الدراسة الميدانية وجود قصور في معيار التقرير المالي الدولي (IFRS16) في إظهار الجوهر الاقتصادي لعقود الإيجار وفي الحد من التمويل خارج الميزانية، نتيجة السماح بمعالجة بعض العقود الإيجارية على أنها عقود تشغيلية في حال إذا كانت مدتها اقل من اثني عشر شهراً، أو ذات قيمة منخفضة، حيث انتهت الدراسة إلى أن هذه الاستثناءات تعيد فتح المجال لتلاعب الإدارة في تصنيف عقود الإيجار، وهو الأمر الذي حاول معيار التقرير المالي الدولي (IFRS16) التغلب عليه، حيث أنه كان يمثل الانتقاد الرئيسي الموجه لمعيار المحاسبة الدولي (IAS:17).

وقد استهدفت دراسة (مامش وآخرون، ٢٠١٨) تحليل آراء المهنيين من المحاسبين في الجزائر حول أثر تطبيق معيار التقرير المالي الدولي (IFRS 16) على خاصية ملاءمة المعلومات المحاسبية في بيئة الأعمال الجزائرية، وانتهت الدراسة إلى أن تطبيق معيار التقرير المالي الدولي (IFRS 16) ليس له تأثير على خاصية ملاءمة المعلومات المحاسبية في بيئة الأعمال الجزائرية، وأن تحقق التحسين في خاصية ملاءمة المعلومات المحاسبية من خلال تطبيق معيار التقرير المالي الدولي (IFRS 16) يرتبط ببعض العوامل التي تعتبر محددات أساسية وهي: جودة المراجعة الخارجية، والتدريب من جانب الهيئات المهنية للمحاسبين، ومستوى الوعي المالي من جانب المستخدمين للقوائم المالية، وأخيراً الخصائص الاقتصادية للدولة.

وقد أوضحت دراسة (محمود، ٢٠١٨) الاهتمام المتزايد من المنظمات المهنية بإصدار المعايير المحاسبية لتوفير إرشاد للمحاسبة عن عقود الإيجار لدى كل من المستأجرين والمؤجرين، وبصفة خاصة بسبب إمكانية اختلاف السياسات المحاسبية التي يمكن أن تتبعها الشركات لمعالجة عقود الإيجار عندما اختلف الشكل القانوني لبعض العقود عن مضمونها الاقتصادي، الأمر الذي يؤدي في بعض الأحيان إلى معالجات محاسبية مختلفة لمعاملات اقتصادية متشابهة. وتبعاً لذلك، بدأ كل من IASB، FASB مشروعاً مشتركاً منذ عام ٢٠٠٦ من أجل وضع معايير جديدة للمحاسبة عن عقود الإيجار، وعليه أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية، المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16) بعنوان " عقود الإيجار " في يناير ٢٠١٦. ويضع المعيار (IFRS 16) المبادئ والأسس الخاصة بالاعتراف والقياس والعرض والافصاح عن عقود الإيجار لكلا الطرفين المستأجر والمؤجر، ويقدم معيار التقرير المالي الدولي (IFRS16) تغييرات جوهرية في المتطلبات المحاسبية لمعالجة عقود الإيجار، وبصفة خاصة للمستأجرين، ويعتمد معيار التقرير المالي الدولي (IFRS16) على مدخل مختلف اختلافاً جذرياً للمحاسبة عن عقود الإيجار على أساس مفهوم " حق الاستخدام"، إذ يلغي التمييز بين عقود الإيجار التمويلية وعقود الإيجار التشغيلية من وجهة نظر المستأجر، حيث يكون هناك نموذج محاسبي واحد لجميع عقود الإيجار بالنسبة للمستأجرين، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل والأصول منخفضة القيمة، وبالتالي يتم الاعتراف بجميع عقود الإيجار في الميزانية العمومية للمستأجر والاستثناء الوحيد هو عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار منخفضة القيمة .

وانتهت الدراسة إلى أن تطبيق معيار التقرير المالي الدولي (IFRS 16) سوف يكون ذو أثر جوهري على القوائم المالية والنسب المالية الأساسية للمستأجر، حيث أن الإعتراف بالأصول والإلتزامات المرتبطة بالإيجار في صلب الميزانية العمومية سوف يترتب عليه زيادة إجمالي الأصول وإجمالي الإلتزامات، وبالتالي التأثير على المقاييس الأساسية ومن ثم التأثير على النسب المالية، فمن المتوقع انخفاض معدل دوران الأصول وارتفاع نسبة الرفع المالي، وبالإضافة إلى ذلك سيؤثر معيار التقرير المالي الدولي (IFRS16) أيضا على قائمة الدخل نظراً للاعتراف بمصروف إهلاك "أصل حق الاستخدام" والاعتراف بالفوائد، وذلك بدلاً من مصروف الإيجار التشغيلي، ومن ثم التأثير على الربح قبل الفائدة والضريبة والإهلاك، كما سيؤثر المعيار الجديد على قائمة التدفقات النقدية، نظراً لأن مدفوعات الإيجار والتي كانت يتم عرضها كتدفقات نقدية تشغيلية بالكامل في معيار المحاسبة الدولي (IAS 17)، سيتم تقسيمها إلى جزء يعكس الفائدة على التزام الإيجار يتم عرضه كتدفقات نقدية تشغيلية، بينما الجزء الآخر والذي يمثل المدفوعات النقدية لالتزام الإيجار يعرض ضمن التدفقات النقدية التمويلية، وعلى الرغم من أن المعالجة المحاسبية بالنسبة للمؤجرين لم تتغير بشكل جوهري في معيار التقرير المالي الدولي (IFRS16)، إلا أنه ينبغي على المؤجرين أن يكونوا على وعي ودراية بالإرشادات والتوجيهات الجديدة بشأن تعريف عقد الإيجار، ومعاملات البيع وإعادة التأجير، هذا بالإضافة إلى ضرورة فهم التغيرات في المعالجة المحاسبية للمستأجرين لما لها من تأثير على سلوكيات المستأجرين وسوق الإيجار وطريقة المفاوضة مع عملائهم .

وقد استهدفت دراسة (الشافعي، ٢٠١٩) إجراء دراسة مقارنة بين الأثر الضريبي لمعيار المحاسبة المصريين رقمي (٢٠) و (٤٩) والقوانين المنظمة لنشاط التأجير التمويلي، لبيان أثر تغير القوانين المنظمة والتحول من تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٢٠) إلى معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) على وعاء ضريبة الدخل لكل من المؤجر والمستأجر، وتوصلت الدراسة إلى أن هذا التغيير لن يؤثر على وعاء ضريبة الدخل لدى المؤجر، ولكن سوف يكون له تأثير جوهري على وعاء ضريبة الدخل لدى المستأجر، وأوصت الدراسة بضرورة تشكيل لجنة متخصصة بمصلحة الضرائب لدراسة الآثار الضريبية للتعديلات في معايير المحاسبة ذات الصلة بعقود الإيجار، ووضع نموذج محاسبي ضريبي للمحاسبة الضريبية عن أنشطة التأجير التمويلي.

وأخيراً استهدفت دراسة (نصير، ٢٠٢٠) بيان الأثر والعائد من نشاط التأجير التمويلي انطلاقاً من تطبيق القانون رقم ١٧٦ لسنة ٢٠١٨ واتساقه مع معيار المحاسبة المصري رقم ٤٩ لسنة ٢٠١٩ الخاص بعقود الإيجار بأسلوبه الجديد والذي يساهم في دعم وتمويل المشروعات الاقتصادية ودفعها نحو زيادة الأعمال. حيث توصلت الدراسة إلى أن التأجير التمويلي طبقاً للمعيار المحاسبي المصري الجديد رقم (٤٩) يمثل البديل التمويلي الأفضل، لما يحققه من مزايا للمستأجر تضعه في مصاف مشروعات ريادة الأعمال علي المستوى العام.

ثانياً: الدراسات الاجنبية

استهدفت دراسة (Imhoff et al., 1997) اختبار تأثير رسملة عقود الإيجار التشغيلي طويل الأجل على كل من الربح التشغيلي وصافي الربح، ووجدت الدراسة أنه بالنسبة لبعض الصناعات مثل شركات الطيران وتجارة التجزئة

وسلاسل الفنادق أن الإيجار التشغيلي يعتبر مصدراً رئيسياً للأصول الإنتاجية، والتمويل المرتبط بتلك الأصول، وفي الحالات التي يزيد فيها تصنيف عقود الإيجار كعقود إيجار تشغيلية، غير مسجلة في الدفاتر المحاسبية، فإن التحول إلى رسملة تلك العقود يكون لها تأثير كبير وهام على كل من الميزانية العمومية وقائمة الدخل، وكذلك النسب المالية، وهذا الأثر يمكن تقديره بسهولة باستخدام الميزانية العمومية المعدلة عن سنتين متتاليتين أو أكثر، وهذه التعديلات تجعل المقاييس المالية أكثر ملاءمة من الناحية الاقتصادية لاتخاذ القرارات بالإضافة لأهميتها في تحليل قيمة الشركة.

وقد قامت دراسة (Bennett & Bradbury, 2003) بتحليل أثر رسملة عقود الإيجار التشغيلي على القوائم المالية للمستأجرين، بالتطبيق على ٣٨ شركة مسجلة في بورصة نيوزيلاندا. وأوضحت الدراسة أن نسبة الأصول غير المسجلة إلى الالتزامات غير المسجلة بلغت ٨١٪ واستناداً إلى افتراض أن دورة حياة الأصول المؤجرة ١٠ سنوات، ومعدل الفائدة الضمني ١٠٪ وأن نصف دورة حياة الأصول تم استهلاكها. كما وجدت الدراسة أن هناك زيادة في الالتزامات حوالي ٢٢,٩٪ حيث وجد تأثير جوهري لرسملة عقود الإيجار التشغيلي على الالتزامات والنسب المالية، حيث زادت نسبة الرفع المالي وانخفضت نسبة السيولة والربحية، وانخفض العائد على الأصول.

كما استهدفت دراسة (Lindsey, 2009) اختبار ما إذا كان الإفصاح عن الإيجار التشغيلي خارج القوائم المالية والاعتراف بالإيجار التمويلي داخل القوائم المالية في ظل المعيار الأمريكي رقم (١٣) يوفر معلومات ملاءمة ويمكن الاعتماد عليها لتقييم مخاطر الملكية، واختبار ما إذا كان السوق يقيم كلا النوعين من الإيجار التمويلي والتشغيلي بشكل مختلف، وتوصلت الدراسة إلى وجود علاقة سلبية بين الإيجار التشغيلي المرسل بشكل غير مباشر والقيمة السوقية لحقوق الملكية، وكذلك علاقة سلبية بين الإيجار الرأسمالي المباشر والقيمة السوقية لحقوق الملكية، كذلك توصلت الدراسة إلى أن المتعاملين في السوق يدركوا أن كلا من التزامات الإيجار التشغيلي المفصح عنها خارج الميزانية والتزامات الإيجار الرأسمالي المعترف بها داخل الميزانية يمثلان التزامات اقتصادية للشركة، إلا أن تقييم المتعاملين في السوق لكل منهما يختلف بصورة جوهريّة، مما يشير إلى عدم ملاءمة المعلومات نتيجة لتصنيف المعيار الأمريكي لعقود الإيجار إلى إيجار تشغيلي وإيجار رأسمالي، لذا توصي الدراسة برسملة جميع عقود الإيجار.

وفي سياق دراسة اتجاهات التطوير في معايير المحاسبة عن عقود الإيجار استهدفت دراسة (Gross et al., 2014) التعرف على الآثار المحتملة لتحديث معايير المحاسبة التي اقترحتها مجلس معايير المحاسبة الأمريكي (FASB) المتعلقة بعقود الإيجار في إطار التفسير المحاسبي رقم (٤٨) للمعيار الأمريكي ASC 740، للتحقق من كيفية تأثير هذه التحديثات على الخيارات المحاسبية للشركات، وقرارات الاستثمار، ومتطلبات الدين، وتحليل النسب المالية الرئيسية. وانتهت الدراسة إلى أن هذه التحديثات في المعايير المحاسبية الأمريكية قد يكون لها تأثير اقتصادي كبير وغير مباشر على الشركات، وتتمثل تلك الآثار في إمكانية انتهاك الشركات لتعهدات الديون، وتشويه المعلومات المالية الرئيسية التي يستخدمها المستثمرون والمقرضون، وقد تؤثر المعايير المحاسبية الجديدة أيضًا بشكل مباشر على حساب مكافآت وحوافز الموظفين التي تستخدم الأرباح كأساس لاحتسابها، كما أن استثناء عقود

التأجير التي تقل مدتها عن اثني عشر شهر من تطبيق المعيار والسماح بالتعامل معها كعقود ايجار تشغيلي قد يدفع الادارة إلى التحايل على شروط العقود الإيجارية لتجنب التعامل معها كعقود تأجير تمويلي.

في حين استهدفت دراسة (Wong & Joshi, 2015) اختبار أثر القواعد المحاسبية الجديدة المقترحة للمحاسبة عن عقود الإيجار على النسب المالية في اقتصاد كبير ومتطور هو الاقتصاد الاسترالي، وقد أظهرت النتائج زيادة معنوية في الأصول بعد تطبيق المعيار الجديد، وزيادة معنوية في الالتزامات، وانخفاض معنوي في حقوق الملكية، مما يعني أن القوائم المالية سوف تتغير بشكل كبير عند رسمة كل عقود الإيجار، كذلك تؤثر المعالجة المحاسبية وفقاً للقواعد الجديدة على قائمة الدخل وعلى معدل العائد على الأصول ونسب الرفع المالي، فضلاً عما سبق أن مفهوم حق الاستخدام الذي ظهر كأصل في المعيار الجديد يؤدي إلى زيادة قابلية القوائم المالية للمقارنة.

وقد استهدفت دراسة (Kusano et al., 2016) التعرف على العواقب الاقتصادية للتغيرات في معيار المحاسبة عن عقود الإيجار في اليابان، وما إذا كان هناك تأثير جوهري لتلك التغيرات على سلوك الشركات في اختيار المعالجة المحاسبية، وقد صنفت الدراسة معالجة عقود الإيجار إلى معالجتين الأولى وهي المعالجة الأساسية والتي تعترف بجميع عقود الإيجار التمويلي بأثر راجعي والناشئة قبل صدور المعيار طالما كانت تتضمن نقل الملكية للمستأجر، والمعالجة الثانية وهي معالجة استثنائية لاتعترف بالإيجارات التمويلية التي لا تنقل الملكية إلى المستأجر قبل اعتماد معيار (SFAS13)، وانتهت الدراسة إلى أن الشركات التي لديها حافز لأبرام عقود ديون ستختار المعالجة الاستثنائية لتجنب الآثار السلبية لرسمة عقود الإيجار التمويلي على عقود الديون، وأن الشركات التي ستختار المعالجة الاستثنائية ستقوم بتحويل عقود الإيجار من عقود تمويلية إلى عقود تشغيلية وتتفق تلك النتائج مع ما توصلت إليه دراسة (Öztürk, 2016).

بالإضافة إلى ما سبق استهدفت دراسة (Xu et al., 2017) اختبار تأثير رسمة عقود الإيجار التشغيلي وفقاً لمعيار التقرير المالي الدولي (IFRS16) والمعيار الإسترالي (AASB:16) على القوائم المالية والمقدرة التنبؤية للمعلومات المالية، وتوصلت الدراسة إلى أن المقاييس المعتمدة على قائمة المركز المالي قد تغيرت بشكل جوهري بعد رسمة عقود الإيجار التشغيلي، وذلك بسبب زيادة الأصول والالتزامات، وأن التأثير على المقاييس المعتمدة على قائمة الدخل كانت مختلفة بعد رسمة الإيجار التشغيلي، وذلك لأن مصروف الإيجار انقسم إلى جزئين هما مصروف الفائدة ومقابل سداد الالتزام، فضلاً عما سبق توصلت الدراسة إلى أن معيار التقرير المالي الدولي الجديد يتسق مع الإطار المفاهيمي للتقارير المالية وأن متطلبات المعيار تعزز من شفافية القوائم المالية وامكانية الاعتماد عليها وقابليتها للمقارنة، وتتوافق تلك النتائج مع ما توصلت اليه دراسة (Druzhilovskaya & Druzhilovskaya, 2020).

ومن خلال الاستعراض للدراسات السابقة يتضح للباحثة مايلي:

- هناك دراسات تعرضت بالتحليل النقدي للمرحلة السابقة لصدور معيار التقرير المالي الدولي (IFRS16)، حيث انصب اهتمام تلك الدراسات على تحليل الأثر المباشر لتبني معيار المحاسبة الدولي (IAS:17) على

المحتوى المعلوماتي للقوائم المالية ودلالة التقارير المالية، كذلك الأثر غير المباشر والتمثل في الأثر على المؤشرات المالية الرئيسية، وانتهت تلك الدراسات إلى أن هناك تأثير سلبي لتبني معيار المحاسبة الدولي (IAS:17) على المحتوى المعلوماتي للقوائم المالية ودلالة التقارير المالية، وارجعت الدراسات ذلك التأثير السلبي إلى عدم ظهور العديد من الأصول المؤجرة وكذلك الالتزامات المرتبطة بها في قوائم المركز المالي للشركات، نتيجة للتعامل مع عقود الإيجار على أنها عقود إيجار تشغيلي وفقاً للشكل القانوني لتلك العقود والذي يمكن أن يختلف عن الجوهر الاقتصادي، كذلك انتهت تلك الدراسات إلى أن التعامل مع عقود الإيجار التمويلي كعقود إيجار تشغيلي يشويه المعلومات المحاسبية الأمر الذي ينعكس على نتائج المؤشرات المالية التي يستخدمها المحللون الماليون في التنبؤ بأداء الشركات (عبد البديع، ٢٠٠٨؛ حسن، ٢٠١٤)، (Bennett & Bradbury, 2003; Imhoff et al., 1997; Lindsey, 2009).

– هناك دراسات تناولت الآثار المباشرة وغير المباشرة في اعقاب صدور معيار التقرير المالي الدولي (IFRS16) وأيدت تلك الدراسات تبني تطبيق هذا المعيار وبررت ذلك بأن تطبيق هذا المعيار يحقق تأثير إيجابي على شفافية المعلومات المحاسبية ودقة التنبؤ بالأداء المالي للشركات (كريمه، ٢٠١٦؛ عوض، ٢٠١٧، محمود، ٢٠١٨، الشافعي ٢٠١٩، نصير ٢٠٢٠)، (Druzhilovskaya & Druzhilovskaya, 2020; Wong & , (Joshi, 2015).

– دراسات تنتقد تطبيق معيار التقرير المالي الدولي (IFRS16) وتمثل الانتقاد الرئيسي في سماح المعيار ببعض الاستثناءات من تطبيق المعيار، والسماح بمعالجة بعض العقود كعقود إيجار تشغيلي دون وجود ضوابط واضحة للتأكد من تحقق هذه الاستثناءات، مما يعيد فتح باب التلاعب أمام إدارة الشركة في تصنيف عقود الإيجار بما يتوافق مع مصالحها الخاصة (مامش، ٢٠١٨، عبد العال، ٢٠١٩)، (Gross et al., 2014; Kusano et al., 2016; Öztürk, 2016). ورغم أن الباحث يتفق إلى حد كبير مع تلك الانتقادات إلا أن وضع الضوابط الخاصة باستخدام تلك الاستثناءات من وجهة نظر الباحث ليس محلها معيار المحاسبة عن الإيجارات، ولكن هذا الدور يجب أن تلعبه القوانين المنظمة للتأجير التمويلي وكذلك القرارات التي تصدرها الجهات المنظمة لأسواق المال.

المحور الثاني

دراسة مقارنة لمعيار التقرير المالي الدولي (IFRS16) ومعيار المحاسبة الدولي (IAS:17)

يعد التحول من معيار المحاسبة الدولي (IAS:17) إلى معيار التقرير المالي الدولي (IFRS16) شاهداً على ديناميكية المعيار المحاسبية وتغيرها بما يتفق مع نتائج الممارسة العملية لمهنة المحاسبة لتلبية احتياجات مستخدمي التقارير المالية، والحاجة الدائمة إلى معلومات أكثر شفافية تعكس الأداء الاقتصادي الحقيقي لمنشآت الاعمال، ومن هذا المنطلق سوف يعرض الباحث من خلال الجدول رقم (1) أهم ملامح الاختلاف بين معيار المحاسبة الدولي (IAS:17) ومعيار التقرير المالي الدولي (IFRS16).

الجدول رقم (1)

معيار المحاسبة الدولي (IAS:17)	معيار التقرير المالي الدولي (IFRS 16)	وجه المقارنة
اتفاقية ينقل بموجبها المؤجر إلى المستأجر مقابل دفعات إيجارية أو سلسلة من الدفعات، الحق في استخدام الأصل لفترة زمنية متفق عليها.	عقد أو جزء من العقد ينقل الحق في استخدام الأصل (الأصل الأساسي) إلى العميل (المستأجر) لفترة من الزمن نظير مقابل.	تعريف عقد الإيجار
يميز هذا المعيار بين نوعين من عقود الإيجار بناء على جوهر المعاملة وليس الشكل القانوني للعقد، حيث صنف تلك العقود إلى عقود الإيجار التشغيلي وعقود الإيجار التمويلي، وتصنيف عقود الإيجار وفقاً لهذا المعيار مبني على أساس مدى تحمل المؤجر أو المستأجر المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية الأصل المستأجر، وتشمل المخاطر احتمالات الخسائر من الطاقة العاطلة أو التقنية القديمة ومن التغيرات في العائد بسبب الظروف الاقتصادية المتغيرة، ويمكن أن تتمثل المنافع في الأرباح المتوقعة من العمليات على مدى العمر الاقتصادي للأصل أو الحصول على كسب من زيادة قيمة الأصل أو	لا يوجد تمييز بين عقود الإيجار التمويلية والتشغيلية لدى المستأجر، ويتم التعامل مع جميع عقود الإيجار في دفاتر المستأجر بطريقة مماثلة لعقود التأجير التمويلي، إذ يتم رسملة عقود الإيجار عن طريق الإعراف بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار واطهارها ضمن الأصول بمسمى جديد وهو حق استخدام أصول، والاعتراف بالتزام مالي يمثل التزام المستأجر بسداد دفعات مستقبلية مقابل حق استخدام الأصول المستأجرة.	تصنيف عقد الإيجار

<p>تحقيق قيمة متبقية، ويصنف عقد الإيجار على أنه عقد إيجار تمويلي إذا كان يحول بشكل جوهري جميع المخاطر والمنافع المتعلقة بالأصل، ويصنف عقد الإيجار على أنه عقد تشغيلي إذا كان لا يحول بشكل جوهري جميع المخاطر والمنافع المتعلقة بالأصل.</p>		
<p>لا يوجد إعفاءات من تطبيق المعيار</p>	<p>تضمن المعيار إعفاءين من الاعتراف والقياس وفقاً لمتطلبات المعيار وكلاهما اختياري ولا ينطبق إلا على المستأجر وتمثلت تلك الإعفاءات في: عقود الإيجار قصيرة الأجل (١٢ شهر فأقل)، وعقود الإيجار منخفضة القيمة.</p>	<p>الإعفاءات من تطبيق المعيار</p>
<p>لا يوجد إرشاد شامل ومحدد لذلك</p>	<p>يسمح المعيار بتجميع العقود في حالة استيفاء معايير وشروط معينة حددها المعيار</p>	<p>تجميع العقود</p>
<p>لا يتضمن المعيار أى إرشاد عن كيفية المحاسبة عن تعديل عقد الإيجار بالنسبة للمؤجر.</p>	<p>تعديل عقد الإيجار لدى المؤجر تعتمد المعالجة المحاسبية على نوع التعديل، إذ يتم المحاسبة عن تعديل عقد الإيجار التشغيلي باعتباره عقد إيجار جديد من قبل المؤجر، بينما تتم المحاسبة عن تعديلات عقد الإيجار التمويلي كعقد إيجار منفصل إذا كان التعديل يزيد من نطاق عقد الإيجار وبسعر مستقل يتناسب مع الزيادة في نطاق العقد.</p>	<p>تعديل عقد الإيجار</p>
<p>يركز المعيار على التفرقة بين عقد الإيجار التمويلي والتشغيلي ويحكمه في ذلك الجوهر الاقتصادي لعقد الإيجار، وبناء على هذه التفرقة يتم رسملة عقد الإيجار التمويلي ويعترف به في الميزانية العمومية، ولكن في حال التعامل مع عقد الإيجار على أنه عقد تشغيلي، لا يظهر في الميزانية العمومية، ولكن يظهر الإيجار بالكامل كمصروف في قائمة الدخل ويعد تدفق نقدي تشغيلي بالكامل.</p>	<p>تظهر جميع عقود الإيجار في الميزانية العمومية للمستأجر كحق استخدام أصل في جانب الأصول، وجانب الالتزامات تحت مسمى التزامات إيجار، ففي بداية عقد الإيجار يتم الاعتراف بالأصل المستأجر بقيمة التكلفة التي تتوافق مع مجموع مايلي: القيمة الأولية لالتزام عقد الإيجار في تاريخ بداية العقد، وتقييم الالتزامات المرتبطة بالعقد على أساس القيمة الحالية للمدفوعات المتبقية للمؤجر ويضاف إليها أى مبالغ مدفوعة للمؤجر قبل بداية العقد، ويخصم أى مبالغ أو حوافز تلقها المستأجر من المؤجر لحث المستأجر على التعاقد؛ ويضاف</p>	<p>المحاسبة عن عقود الإيجار في المنشآت المستأجرة</p>

	<p>التكاليف المباشرة الأولية التي يتحملها المستأجر؛ وكذلك التكاليف ذات الصلة بتجهيز الأصل للعمل مثل: نقل الأصل، تهيئة الموقع للأصل... الخ، ويتطلب الاعتراف اللاحق للأصل وفقاً لنموذج التكلفة الاعتراف بإهلاك الأصل على مدار فترة الإيجار، أما الاعتراف اللاحق بالالتزام: يتم تقييمه على أساس اطفاء التكلفة بسعر الفائدة الفعلي كما في معيار المحاسبة الدولي (IAS:17)، يضاف إلى ما سبق ان المبلغ النقدي الإجمالي المدفوع مقابل حق استخدام الاصل يتم الاعتراف بالجزء الخاص بفائدة على العقد كمصروف في قائمة الدخل ويعد تدفق نقدي تشغيلي، أما الجزء الباقي من هذا المقابل يعد سداداً للالتزام الإيجار ويمثل تدفق نقدي تمويلي.</p>	
<p>يتعين على المؤجر تصنيف عقود الإيجار كعقد إيجار تمويلي أو تشغيلي، استناداً على ما إذا كان عقد الإيجار يحول بشكل جوهري جميع المخاطر والمنافع المتعلقة بالملكية للأصل إلى المستأجر. وفي حالة تصنيف العقد كإيجار تمويلي يتم إلغاء الاعتراف بالأصل في دفاتر المؤجر ويتم الاعتراف بمستحقات الإيجار بمبلغ يعادل صافي الاستثمار في عقد الإيجار، أما إذا تم تصنيف العقد كإيجار تشغيلي يظل الأصل المؤجر معترف به في الميزانية العمومية للمؤجر ويتم الاعتراف بالإهلاك السنوي لهذا الأصل.</p>	<p>لم تتغير المعالجة المحاسبية عن المعيار الدولي (IAS:17) ولكن تم تعزيز متطلبات الإفصاح لتوفير مزيد من الشفافية حول طبيعة عقود الإيجار.</p>	<p>المحاسبة عن عقود الإيجار في المنشآت المؤجرة</p>

المحور الثالث

تطور معايير المحاسبة المصرية في ضوء التشريعات المنظمة لعقود الإيجار

تزايد اهتمام الجهات التشريعية في مصر بنشاط التأجير التمويلي منذ أكثر من ربع قرن، وتمثل ذلك الاهتمام في إصدار القانون ٩٥ لسنة ١٩٩٥ الخاص بالتأجير التمويلي لتنظيم العلاقات التعاقدية ذات الصلة بهذا النشاط، والذي تضمن خمسة أبواب منظمة لتلك العلاقات، وهي على النحو التالي، الباب الأول: تناول الأحكام العامة لعقود التأجير التمويلي، الباب الثاني: تناول الأحكام المنظمة لعقد التأجير التمويلي، الباب الثالث: تناول الأحكام المرتبطة بانقضاء عقد التأجير التمويلي، الباب الرابع: تضمن القواعد المحاسبية والمعاملة الضريبية لعقود التأجير التمويلي، وأخيراً الباب الخامس: وتضمن الجزاءات التي يتم توقيعها في حال مخالفة أحكام هذا القانون.

و من استقراء مواد القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ خاصة المواد التي تضمنها الباب الرابع، يتضح أن المادة رقم (٢٣) قد نصت على أن " تخضع عمليات التأجير التمويلي للقواعد والمعايير المحاسبية التي يصدرها الوزير المختص بالاتفاق مع وزير المالية"، كما أن المادة رقم (٢٤) تنص على أن " يكون للمؤجر الحق في استهلاك قيمة الأموال المؤجرة حسبما يجرى عليه العمل عادة، وفقاً للعرف وطبيعة المال الذي يجرى إهلاكه، وذلك دون النظر إلى مدة عقد التأجير المتعلقة بهذا المال، ويجوز للمؤجر بالإضافة إلى الإهلاك المشار إليه أن يخصم جميع التكاليف المعده لمواجهة الخسائر أو الديون المشكوك فيها من أرباحه الخاضعة للضريبة وفقاً للقانون"، ويتضح أيضاً أن المواد أرقام (٢٥، ٢٦، ٢٧، ٢٨، ٢٩) تناولت بعض النصوص ذات الأثر على الوعاء الضريبي.

ونتيجة التعارض بين تطبيق أحكام القانون السابق الإشارة إليه والقوانين الأخرى ذات الصلة، صدر القانون رقم ١٦ لسنة ٢٠٠١ بشأن تعديل بعض أحكام القانون ٩٥ لسنة ١٩٩٥ والذي عدل المادة رقم (٢٤) ليصبح نصها: "يكون للمؤجر الحق في إهلاك قيمة الأموال المؤجرة حسبما يجرى عليه العمل عادة، وفقاً للعرف وطبيعة المال الذي يجرى إهلاكه، وذلك دون النظر إلى مدة عقد التأجير المتعلق بذلك المال. ويجوز للمؤجر - بالإضافة إلى الإهلاك المشار إليه وجميع التكاليف واجبة الخصم من ناتج العمليات - أن يخصم من أرباحه الخاضعة للضريبة المخصصات المعدة لمواجهة خسائر أو أعباء مالية معينة مؤكدة الحدوث وغير محددة المقدار بشرط أن تقيد هذه المخصصات بحسابات الشركة وأن تستخدم في الغرض الذي تم تكوينها من أجله، فإذا استخدمت في غير ذلك أو انتفى الغرض منها، تعين إدراجها في إيرادات الشركة في أول سنة مالية تالية، وفي جميع الأحوال لا يجوز أن تزيد جملة هذه المخصصات على (٥٪) من الربح الصافي للشركة"، كذلك اضافة هذا التعديل إلى القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ المشار إليه مادة جديدة برقم ٢٩ مكرراً، نصها الآتي: "مادة ٢٩ مكرراً: يحدد الوزير المختص بقرار منه المعايير المالية التي يلتزم باتباعها المؤجر، وعلى الأخص: - الحد الأقصى لقيمة تعاملاته مع مستأجر واحد. - قواعد الموازنة بين أصوله وخصومه. - الحد الأقصى لنسبة الديون إلى حقوق الملكية".

وتستنتج الباحثة من العرض السابق أن قانون التأجير التمويلي رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ ظهر في غيبه من وجود معايير محاسبية مصرية تنظم المعالجة المحاسبية لعقود التأجير التمويلي، حيث أن أول إصدار لمعايير المحاسبة المصرية كانت بالقرار الوزاري رقم ٥٠٣ لسنة ١٩٩٧، لذلك اقحم المشرع نفسه في تنظيم بعض المعالجات المحاسبية من خلال الباب الرابع من القانون المشار إليه، وكان هذا أمراً مقبولاً في حينه، ولكنه بصدر نسخة معايير المحاسبة المصرية بالقرار الوزاري رقم ١١٠ لسنة ٢٠١٥ -والتي أعلن في حينه أن الهدف من إصدارها التوافق مع معايير المحاسبة الدولية - والتي تضمنت المعيار المصري رقم (٢٠) الخاص بعقود الإيجار التمويلي، لم يعد هناك مبرر منطقي في أن يتناول المشرع المعالجات المحاسبية لتلك العقود، حيث اثبت الواقع العملي ذلك من خلال وجود تباين في المعالجات المحاسبية بين القانون المشار إليه سابقاً والمعيار المصري رقم (٢٠) والذي يعد ترجمة لمعيار المحاسبة الدولي (IAS:17)، وهذا يعد أمراً طبيعياً لاختلاف منظور المشرع عن الجهات المهنية المصدرة للمعايير المحاسبية، فالمشرع دائماً ما ينظر إلى تلك العقود من منظور الجوهر القانوني للعقد، أما المعايير يتم بناءها للتعبير عن الجوهر الاقتصادي لتلك العقود.

وانطلاقاً مما سبق ايقن المشرع المصري دوره الحقيقي في تنظيم عقود الإيجار، فصدر القانون ١٧٦ لسنة ٢٠١٨ : قانون التأجير التمويلي والتخصيم، والذي نص في مادة الأولى على " الغاء القانون ٩٥ لسنة ١٩٩٥ بشأن التأجير التمويلي والغاء قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٤٤٦ لسنة ٢٠٠٣ بشأن الضوابط والأحكام الخاصة بنشاط التخصيم وكل حكم يخالف أحكام القانون المرفق"، ويلاحظ على هذا القانون أنه لم يتناول أى جوانب محاسبية خاصة بعقود التأجير على عكس القانون السابق ٩٥ لسنة ١٩٩٥، واكتفى القانون ١٧٦ لسنة ٢٠١٨ بالإشارة في مادته رقم (٢٤) إلى أنه يجب أن تتم المعالجة المحاسبية وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية، والجدير بالذكر أن معيار المحاسبة المطبق حال صدور القانون كان هو المعيار المحاسبى المصري رقم (٢٠) الذى يعد ترجمة لمعيار المحاسبة الدولي (IAS:17)، رغم الانتقادات العديدة التي وجهت لهذا المعيار فقد استمر العمل به حتى صدور قرار وزير الاستثمار رقم ٦٩ لسنة ٢٠١٩ الذى بموجبه تم تحديث نسخة المعايير المصرية والتي تضمنت معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩) والذي يعد ترجمة لمعيار التقرير المالي الدولي (IFRS16) والذي حل محل المعيار المصري رقم (٢٠).

والجدير بالذكر أن تاريخ التطبيق الأولي لمعيار المحاسبة المصري (٤٩) قد حسم بصدر الكتاب الدورى رقم ٧ لسنة ٢٠١٩ من قبل نائب رئيس الهيئة العامة للرقابة المالية، والذي حدد تاريخ تطبيق المعيار على عقود التأجير التمويلي في موعد غايته ٣٠ سبتمبر ٢٠١٩، وبالتالي تم اعتبار بداية فترة التقرير السنوى للتطبيق الأولي لهذا المعيار هي ١ يناير ٢٠١٩ (مع الأخذ في الاعتبار أن التطبيق المبكر مسموح به)، غير أن هيئة الرقابة المالية أعلنت، عن تأجيل تطبيق ثلاثة معايير محاسبية مصرية مستحدثة، للعام المالي المقرر أن يبدأ في الأول من يناير ٢٠٢١، وذلك بمقتضى قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٨٧١- الصادر مؤخراً-بتأجيل تطبيق معايير المحاسبة المصرية أرقام

(٤٧)، (٤٨)، (٤٩) على القوائم المالية والتي كان من المقرر صدورها خلال عام ٢٠٢٠ وأعاق تطبيقها الآثار التي صاحبت جائحة فيروس كورونا المستجد.

وفي ضوء التعاون المشترك بين الهيئة العامة للرقابة المالية وجمعية المحاسبين والمراجعين المصرية تم تقديم دليل يتضمن إرشادات تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٤٩)، وأهم ما تناوله الدليل تفسير الفقرات (ج٢) (ج٥، ج٦، ج٧، ج١٤) ذات الصلة بالأحكام الانتقالية الخاصة بعقود التأجير التي كانت تخضع للقانون ٩٥ لسنة ١٩٩٥، وكان يتم معالجتها وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٢٠)، وكذلك عقود التأجير التمويلي التي ما زالت قائمة ونشأت في ظل القانون ١٧٦ لسنة ٢٠١٨ وكان يتم معالجتها وفقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم (٢٠). حيث يستنتج من الفقرات (ج٥، ج٦، ج٧) من المعيار المصري رقم (٤٩) أنه يجب على المستأجر تطبيق هذا المعيار على عقود التأجير التي يكون فيها هو المستأجر مع الاعتراف بالأثر التراكمي للتطبيق الأولي للمعيار-الناتج عن التحول من تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٢٠) إلى المعيار رقم (٤٩) - ولا يجوز له إعادة عرض معلومات المقارنة وبدلاً عن ذلك يجب على المستأجر الاعتراف بالأثر التراكمي للتطبيق الأولي لهذا المعيار على أنه تعديل للربح الافتتاحي للأرباح المرحلة في تاريخ التطبيق الأولي.

ويستنتج من الفقرة (ج١٤) من المعيار المحاسبي المصري رقم (٤٩) أنه يجب على المؤجر تطبيق هذا المعيار على عقود التأجير التمويلي وفقاً لهذا المعيار، مع الاعتراف بالأثر التراكمي لهذا التطبيق الأولي للمعيار، وقد تضمن دليل إرشادات التطبيق الصادر عن هيئة الرقابة المالية بيان لكيفية التعامل مع عقود الإيجار في حالة الانتقال من تطبيق المعيار المحاسبة المصري (٢٠) إلى المعيار الجديد رقم (٤٩) مروراً بتشريعات مختلفة تنظم عقود التأجير التمويلي، فعقود التأجير التمويلي السارية في بداية التطبيق والخاضعة للقانون ٩٥ لسنة ١٩٩٥ والقانون ١٧٦ لسنة ٢٠١٨ وتم معالجتها طبقاً للمعيار رقم (٢٠)، يجب على المستأجر في تاريخ التطبيق الأولي الإلتزام بما يلي:

- الاعتراف بالالتزام بعقود التأجير ويتم قياس ذلك الإلتزام بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار المتبقية مخصصة باستخدام معدل الاقتراض الإضافي للمستأجر في تاريخ التطبيق (كما ورد بالفقرة ٢٧ من المعيار رقم ٤٩).
- الاعتراف بأصل حق الانتفاع كما لو كان المعيار تم تطبيقه من تاريخ بداية العقد مخصصاً باستخدام معدل الاقتراض الإضافي للمستأجر في تاريخ التطبيق، حيث تمثل القيمة الدفترية لأصل حق الانتفاع في تاريخ التطبيق قيمة الأصل المحتسبة في بداية العقد مخصصاً منه اهلاك الفترة حتى تاريخ التطبيق و أي إضمحلال قد ينشأ في القيمة، ويجب على المنشأة تعديل الأرباح المحتجزة في بداية التطبيق بالفرق بين أصل حق الانتفاع والتزام عقد التأجير، كما يتم الرجوع إلى الفقرة ٢٤ من المعيار رقم (٤٩) للتعرف على مكونات أصل حق الانتفاع.

الخلاصة والنتائج :

تناولت الباحثة دراسة المعايير المحاسبية ذات الصلة بعقود الإيجار والمتمثلة في معيار المحاسبة الدولي (IAS:17) ومقابلة المصري رقم (٢٠) ومعيار التقرير المالي الدولي (IFRS 16) ومقابلة المصري المستحدث رقم (٤٩) ، كذلك التشريعات المصرية ذات الصلة بالتأجير التمويلي وأبرزها القانون ٩٥ لسنة ١٩٩٥ والمعدل بالقانون ١٦ لسنة ٢٠٠١ ، وكذلك القانون ١٧٦ لسنة ٢٠١٨ الخاص بالتأجير التمويلي والتخصيم ومن خلال عرض وتحليل الدراسات السابقة ذات الصلة بعقود التأجير التمويلي يتضح للباحثة مايلي:

- هناك العديد من الانتقادات التي تم توجيهها لمعيار المحاسبة الدولي (IAS:17) ومقابلة المصري رقم (٢٠)، تتمثل أهمها في أن عدم اظهار الأصول المؤجرة والالتزامات المرتبطة بها في الميزانية العمومية للشركات أدى إلى وجود ما يسمى بالتمويل من بنود خارج الميزانية، مما أفقد القوائم المالية للشركات المستأجرة للأصول قابليتها للمقارنة مع القوائم المالية لشركات أخرى تتبع سياسات مختلفة لتمويل عمليات الحصول على الأصول، يضاف إلى ذلك أن عدم الافصاح عن الأصول والالتزامات المرتبطة بعقود التأجير يؤدي إلى زيادة فجوة عدم تماثل المعلومات، حيث أن هناك أصول والتزامات ناتجة عن عقود الإيجار تعلمها الإدارة ولا يعلم حجمها أو أثرها مستخدمى التقارير المالية.
- هناك توجه عالمي لتبني معيار التقرير المالي الدولي (IFRS16) ، وأنه في جمهورية مصر العربية تم تبني هذا المعيار، حيث صدر المعيار المصري رقم (٤٩) الذى هو ترجمة حرفيه لمعيار التقرير المالي الدولي (IFRS16) ، ولعل ما شجع على ذلك وجود تمهيد تشريعى سابق لتبني هذا المعيار، تمثل في الغاء القانون ٩٥ لسنة ١٩٩٥ والذى كان يعوق دون تبني هذا المعيار المستحدث لما يحتويه من نصوص تتناقض مع محتوى المعيار المحاسبى رقم (٤٩) وإصدار القانون ١٧٦ لسنة ٢٠١٨.
- بصدور المعيار المصري الجديد (٤٩) والاستعداد لتطبيقه اعتبارا من يناير ٢٠٢١، يترتب على ذلك العديد من الآثار على مستوى الاعتراف والقياس والعرض والافصاح في جميع القوائم المالية ويمكن عرض تلك الآثار على النحو التالى:

(أ) الأثر على قائمة المركز المالي بالنسبة للمؤجر والمستأجر:

- بالنسبة للمؤجر المعالجة المحاسبية لم تتغير كثيراً.

-بالنسبة للمستأجر تم إدراج أصل جديد بشكل منفصل تحت مسمى أصول حق انتفاع، وإدراج التزامات عقد التأجير بشكل منفصل عن الالتزامات الأخرى، وهي بنود مستحدثة في قائمة المركز المالي، كان يتم تجاهل اظهارها في صلب قائمة المركز المالي في ظل تطبيق معيار المحاسبة المصري رقم (٢٠).

(ب) الأثر على قائمة الدخل:

بالنسبة للمستأجر: يتم الاعتراف بالإهلاك للأصول المستأجرة وكذلك الإضمحلال، بالإضافة إلى الفوائد الناتجة عن الالتزامات الإيجارية والمصروفات الأخرى الناتجة عن عقد الإيجار.

(ج) الأثر على قائمة التدفقات النقدية :

يؤدي تبني تطبيق المعيار (٤٩) الإيجارات، إلى العديد من الآثار على بنود قائمة التدفقات النقدية، حيث أن مبلغ الإيجار في ظل تطبيق المعيار المصري رقم (٢٠) كان يصنف بالكامل كتدفق نقدي تشغيلي، ولكن في ظل تطبيق المعيار المصري الجديد رقم (٤٩) فإن المدفوعات مقابل حق الانتفاع من الأصل تقسم إلى جزئين ، الأول : يتمثل في الفوائد عن التزامات عقد الإيجار ويتم تصنيفها ضمن التدفقات النقدية التشغيلية، والثاني : يتمثل في سداد جزء من أصل الالتزام الإيجاري وهذا الجزء يتم تصنيفه ضمن التدفقات النقدية التمويلية.

- وبناء على ما تقدم ترى الباحثة أن تطبيق المعيار المصري رقم (٤٩) يحقق أثراً إيجابياً على دلالة القوائم المالية ويحسن من شفافية تلك القوائم، ويبدى من فجوة عدم تماثل المعلومات، فضلاً عما سبق فإن تضمين آثار عقود الإيجار في القوائم المالية ينعكس على المؤشرات المالية الرئيسية للشركات ويجعلها أكثر تعبيراً عن الواقع الاقتصادي لأداء الشركات، وبالتالي ينعكس ذلك على دقة تنبؤات المحللين الماليين.

قائمة المراجع: أولاً: المراجع العربية :

- الشافعي، ياسر زكريا سيد احمد (٢٠١٩). " الاثر الضريبي لتطبيق معيار المحاسبة المصري للتأجير التمويلي: دراسة مقارنة"، *مجلة البحوث المحاسبية، كلية التجارة، جامعة طنطا، المجلد السادس، العدد الثاني، الصيف- الخريف.*
- المحمودى، محمد سرحان على (٢٠١٩). " مناهج البحث العلمى"، دار الكتب، صناء الطبعة الثالثة.
- الهيئة العامة للرقابة المالية، دليل تطبيق معيار ٤٩ عقود الإيجار، أكتوبر، ٢٠١٩.
- حسن، حنان جابر (٢٠١٤). "موقف المراجع الخارجي من الممارسات المحاسبية الجارية لنشاط التأجير التمويلي في جمهورية مصر العربية: دراسة ميدانية"، *الفكر المحاسبى، جامعة عين شمس - كلية التجارة - قسم المحاسبة والمراجعة، المجلد ١٨، العدد الرابع.*
- رجب، نشوى شاکر على (٢٠١٥) " اختبار مدى تباين مستوى مصداقيات المعالجات المحاسبية لعقد التأجير التمويلي لدى المؤجر: دراسة تجريبية " ، *مجلة البحوث المحاسبية، كلية التجارة، جامعة طنطا، المجلد الثاني، العدد الثاني.*
- عبد البديع، اشرف محمد (٢٠٠٨). " تقييم الممارسة المحاسبية الجارية لنشاط التأجير التمويلي في البيئة المصرية في ضوء معايير المحاسبة المصرية والدولية"، *المجلة العلمية، كلية التجارة، جامعة اسيوط، العدد ٤٤.*
- عبد الحكيم ، منى (٢٠١٨). " معيار التقارير المالية الدولية IFRS16 التأجير التمويلي وتأثيراته الضريبية، المؤتمر العلمى السنوى لقسم المحاسبة، الاتجاهات الحديثة في المحاسبة في ظل معايير التقارير المالية الدولية الحديثة وتأثيراتها الضريبية، *مجلة الفكر المحاسبى، جامعة عين شمس - كلية التجارة - قسم المحاسبة والمراجعة، عدد خاص.*
- عبدالعال، إيهاب إبراهيم حامد (٢٠١٩). " تقييم وتطوير المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار في ظل المعايير المصرية و الدولية"، *مجلة البحوث المحاسبية، كلية التجارة، جامعة طنطا، المجلد ٦، العدد ١، الشتاء و الربيع.*
- عوض، امال محمد محمد (٢٠١٧). " تقييم اثر تطوير معالجة المعايير المحاسبية للعقود الإيجارية على تحسين جودة التقارير المالية: دراسة استكشافية في البيئة المصرية"، *الفكر المحاسبى، جامعة عين شمس - كلية التجارة - قسم المحاسبة والمراجعة، المجلد ٢١، العدد الأول.*
- القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٥ فى شأن التأجير التمويلي، الجريدة الرسمية - العدد ٢٢ (مكرر)، ٢ / ٦ / ١٩٩٥.
- القانون ١٦ لسنة ٢٠٠١ بشأن تعديل بعض احكام قانون التأجير التمويلي لسنة ١٩٩٥، <http://sub.eastlaws.com/GeneralSearch/Home/ArticlesTDDetails?MasterID=5616>
- قانون رقم ١٧٦ لسنة ٢٠١٨ ، بإصدار قانون تنظيم التأجير التمويلي والتخصيم، الجريدة الرسمية، العدد ٣٢ مكرر(ج)، ١٤ اغسطس ٢٠١٨.
- قرار وزير الاستثمار رقم ٦٩ لسنة ٢٠١٩ بتعديل معايير المحاسبة المصرية السابق إصدارها بالقرار ١١٠ لسنة ٢٠١٥، الوقائع المصرية، ملحق الجريدة الرسمية، العدد ٨١ (تابع أ) ، ٧ ابريل، ٢٠١٩.

- كريمه، دينا عبدالعليم (٢٠١٦). " تقييم المعالجات المحاسبية لعقود الإيجار والمشاكل المترتبة عليها في ضوء المعايير المحاسبية "، *الفكر المحاسبي*، جامعة عين شمس - كلية التجارة - قسم المحاسبة والمراجعة، المجلد ٢٠، العدد الثالث.
- مامشي، يوسف واخرون (٢٠١٨). " أثر تطبيق معيار التقرير المالي الدولي (IFRS 16) على ملاءمة المعلومات المحاسبية في بيئة الاعمال الجزائرية : دراسة ميدانية"، *مجلة العلوم الادارية والاقتصادية*، جامعة القصيم، كلية الاقتصاد والادارة، المملكة العربية السعودية، المجلد الثاني، العدد الأول، سبتمبر.
- محمود، عمرو السيد ذكي (٢٠١٨). " أثر تطبيق المعيار الدولي التقارير المالية رقم (١٦) عقود الإيجار- على نفعية المعلومات المحاسبية وقرارات اصحاب المصالح في منشأة المستأجر- دراسة تجريبية"، *مجلة الاسكندرية للبحوث المحاسبية*، كلية التجارة، جامعة الاسكندرية، المجلد الثاني، العدد الثاني، ديسمبر.
- معايير المحاسبة المصرية، قرار وزير الاستثمار رقم ١١٠ لسنة ٢٠١٥ بتعديل معايير المحاسبة المصرية.
- معايير المحاسبة المصرية، الصادرة بقرار وزير الاقتصاد رقم ٥٠٣ لسنة ١٩٩٧ .
- نصير، مبروك محمد السيد (٢٠٢٠). " استخدام عقود الإيجار طبقاً لمعيار المحاسبة المصري رقم ٤٩ كأحد مصادر تمويل المشروعات لتحقيق ريادة الاعمال"، *المجلة العلمية للتجارة والتمويل*، كلية التجارة، جامعة طنطا، المجلد ٤٠، عدد خاص (مؤتمر الكلية)، ٢٠٢٠ - الجزء الأول.

ثانياً: المراجع الانجليزية:

1. Bennett, B. K., & Bradbury, M. E. (2003). "Capitalizing Non-Cancelable Operating Leases", *Journal of International Financial Management and Accounting*.
<https://doi.org/10.1111/1467-646X.00091>.
2. Druzhilovskaya, T. Y., & Druzhilovskaya, E. S. (2020). "Lease: Problematic Aspects of Accounting and Reporting Information Formation", *Accounting. Analysis. Auditing*.
<https://doi.org/10.26794/2408-9303-2020-7-2-30-39>.
3. Gross, A. D., Huston, G. R., & Huston, J. M. (2014). "The Path of Lease Resistance: How Changes to Lease Accounting Treatment May Impact Your Business.", *Business Horizons*. <https://doi.org/10.1016/j.bushor.2014.06.006>.
4. IFRS 16- Leases, <https://www.iasplus.com/en/standards/ifrs/ifrs-16>.
5. International Accounting Standard , IAS: 17, Accounting for Leases, <https://www.iasplus.com/en/standards/ias/ias17>.
6. Imhoff, E. A., Lipe, R. C., & Wright, D. W. (1997). "Operating Leases: Income Effects of Constructive Capitalization.", *Accounting Horizons*, Vol.11, No.2.

7. Kusano, M., Sakuma, Y., & Tsunogaya, N. (2016). "Economic Consequences of Changes in the Lease Accounting Standard: Evidence from Japan", *Journal of Contemporary Accounting and Economics*. <https://doi.org/10.1016/j.jcae.2016.02.005>.
8. Lindsey, B. P. (2009). "A Value Relevance Examination in the Current Leasing Standard", Dissertation paper, University of North Carolina.
9. Öztürk, M. (2016). "Impact of New Standard "IFRS 16 Leases" on Statement of Financial Position and Key Ratios: A Case Study on an Airline Company in Turkey", *Business and Economics Research Journal*. <https://doi.org/10.20409/berj.2016422344>.
10. Wong, K., & Joshi, M. (2015). "The Impact of Lease Capitalisation on Financial Statements and Key Ratios: Evidence from Australia", *Australasian Accounting, Business and Finance Journal*. <https://doi.org/10.14453/aabfj.v9i3.3>.
11. Xu, W., Davidson, R. A., & Cheong, C. S. (2017). "Converting Financial Statements: Operating to Capitalised Leases", *Pacific Accounting Review*. <https://doi.org/10.1108/par-01-2016-0003>.