

بسم الله العدل وبهاده الحق

ثمرة من ثمرات دورات

شبكة المحامين العرب

التأجير التمويلي بين الواقع والمأمول

حيث أقامت شبكة المحامين العرب دورة بعنوان التأجير التمويلي والرهن العقاري ضمن نشاط من انشطتها المتنوعة وهو نشاط التدريب والتثقيف والذي قام به مركز التدريب بشبكة المحامين العرب بالتعاون مع جامعة عين شمس للتعرف على ماهية الايجار التمويلي ، كظاهرة مالية شاعت وانتشرت في الكثير من دول العالم

*****المفهوم:**

هو تمويل عملية تجهيز المشروعات بالمعدات والاصول الرأسمالية سواء عند إنشائها أو عند احلالها وتجديدها (فهو يعتبر أحد أنواع أعمال الوساطة المالية وفيه لا يكون المؤجر منتجاً للأصل وإنما تتمثل وظيفته في تقديم التمويل لشراء الأصل من المنتج لحسابه وباسمه ثم يؤجره إلى

المستأجر) وقبل التأجير التمويلي كانت تمويل عن طريق الاسهم والاقتراض ولكن إزاء الصعوبات التي قد تكتنف التمويل من المصدرين سالف الذكر فقد ابتدع الفكر التمويلي والفكر القانوني طريقة أخرى مستحدثة لتدبير التمويل عن غير طريق التمليك أو الاقتراض وهو "Financial Leasing" طريق التأجير التمويلي للأصول وحين ظهور "financial leasing" التأجير التمويلي الذي تميز بتوفير ما تحتاجه المشروعات من تجهيزات رأسمالية دون دفع كامل قيمة تلك التجهيزات أو حتى دفعة مقدمة بل كل ما في الأمر مبلغ دورى هو الإيجار

وهو من الأدوات الحديثة الهامة لتمويل التجهيزات الرأسمالية للمشروعات ولهذه الأهمية ولتوافر الضرورة تم ادخال نشاط التأجير التمويلي لمصر وصدر به القانون ٩٥ لسنة ١٩٩٥ ولائحته التنفيذية بموجب القرار رقم ٨٤٦ لسنة ١٩٩٥

****ويعد التأجير التمويلي هو ذروة التطوير القانوني للصيغ الاقتصادية والتمويلية التي تحقق للمشروع الحصول على المعدات والأصول الرأسمالية اللازمة له، دون أن يضطر إلى أداء أمل القيمة أو التكلفة اللازمة لذلك أو حتى دفعة مقدمة أبيرة وإنما يقتصر الأمر على أدائه قيمة الأجرة المستحقة عن آل فترة زمنية، مع الحفاظ في ذات الوقت على أمل الضمانات اللازمة لمؤجر تلك المعدات إيجارا تمويليا، عن طريق الاعتراف له بحق الملكية على تلك المعدات، بحيث يمكنه استردادها إذا امتنع المستأجر عن أداء الأجرة، ولا تدخل في تفليسه المستأجر إذا توقف عن الدفع**

— ويكون للمستأجر في بعض الأنظمة القانونية عند انتهاء مدة الإيجار الحق في اختيار شراء المعدة على أن يدفع مبلغا يؤخذ في الاعتبار عند تحديده مبالغ الأجرة التي تم الوفاء بها خلال مدة الإيجار

— وهذا المؤجر التمويلي لا يعدو أن يكون وسيطاً مالياً يتولى تمويل شراء الأصل

الرأسمالي الذي يحدده المستأجر ويتفق على مواصفاته مع المورد،
وتتولى شراء التاجير التمويلي

— بوصفها الوسيط المالي — أداء الثمن إلى المورد، على أن يتسلم
المستأجر ذلك الأصل ليستعمله في مشروعه الإنتاجي طوال مدة الإيجار

****فعلية الإيجار التمويلي بالتمثيل عبارة عن أن بعض الشركات تلجأ إلى تمويل احتياجاتها من الأصول الثابتة ، خاصة من الآلات والمعدات غالية الثمن عن طريق تأجير هذه الأصول . وطبقاً لهذا النوع من التمويل ، يتعهد المستأجر بدفع أقساط (دفعات) دورية للمؤجر في مقابل استخدام هذه الأصول محل التأجير وتتيح عملية الإيجار هذه للجهة المستأجرة فرصة بقاء الأصل تحت تصرفها ، ودون أن يصاحب ذلك تملك لهذا الأصل . وهناك تشابه بين الإيجار المالي والاقتراض من زوايا عديدة ، ولكن المفهوم الأول يمتاز عن المفهوم الثاني من ناحية أن المؤجر يكون في وضع أفضل من وضع الدائن ، خاصة عندما تواجه الجهة المستأجرة عقبات مالية . فإذا لم يستطع المستأجر سداد التزامات الإيجار ، فإن المؤجر يتمتع بحق قانوني أقوى (من حق الدائن في حالة القرض) لإسترداد أصله المؤجر ، فهو لا يزال المالك القانوني لهذا الأصل . أما الدائن (ولو كان دينه مضموناً) فيتحمل نفقات وتأخيراً في استرداده للأصول التي قام بتمويلها في حالة عدم استطاعة الجهة المقترضة لسداد الدين عند الاستحقاق ، ولذلك كلما كانت درجة المخاطرة المالية المحيطة بالجهة الراغبة في الحصول على التمويل مرتفعة ، كلما كان من الأفضل للممول أن يصيغ مع هذه الجهة إتفاقية إيجار تمويلي ، بدلاً من منحها قرضاً مالياً.**

***من حيث التعريف : [1]

نشاط تمويلي لشراء معدات أو أصول رأسمالية بغرض التأجير على أن يكون المؤجر شركة تأجير تمويلي ومواصفات المعدات بناء على طلب المستأجر ويتحدد المورد بالاتفاق بين المؤجر و المستأجر ويتم ذلك بعقد غير قابل للإلغاء على دفعات ايجارية تغطي الأموال المدفوعة في الأصل خلال فترة الإيجار + تكلفة الأموال + هامش ربح ولا يتحمل المؤجر تكاليف صيانة أو اصلاح أو تأمين وقد يتفق على شراء المستأجر للأصل أو لا يتفق

*** من حيث الخصائص :

هو عقد ثلاثي أطراف للعقد على الأقل ويتحرر عنه ثلاث عقود على الأقل ويترتب عليه ثلاث خيارات أمام الأصل في نهاية المدة وهذا العقد لا يتجدد العقد ضمناً لا يتحمل المؤجر تكاليف صيانة أو اصلاح أو تأمين وايضاً هذا العقد غير قابل للإلغاء

المزايا : - للمستأجر :

من أهم الأسباب التي تحدد بالشركات التي تستأجر المعدات إلى الالتجاء لهذا النوع من التمويل ما يأتي: [2]

١ - يمكنها من حيازة الأصول الرأسمالية اللازمة لنشاطها دون حاجة إلى تجميد جزء كبير من أموالها إذا هي قامت بشرائها مما يتيح لها سيولة أكبر تستخدمها في أوجه أخرى.

٢ - عدم تأثر الشركات التي تلجأ إليه بعوامل التضخم قصيرة الأجل حيث يتم الاتفاق بشروط محددة ثابتة لمدة طويلة.

٣ - طبيعة هذا النوع من التمويل تعطي نوعاً من التسهيلات لا تتأثر بالعوامل المتغيرة لأنواع التسهيلات الأخرى وعليه فإنه يقال أن التأكد من التدفقات النقدية الداخلية للمشروع يزيل أي قلق من نتائج تغير العوامل المؤثرة في أنواع التسهيلات الأخرى.

4- يقدم التأجير التمويلي تمويلاً كاملاً لقيمة الأصول الرأسمالية من آلات ومعدات أي بنسبة 100% وهو ما لا يتوافر عادة في أي من أساليب التمويل الأخرى، وبذلك تتحقق للمستأجر

ميزتان:

الأولى: سرعة الحصول على الأصول المطلوبة للتشغيل.

والثانية: تخفيف الأعباء على الموارد المالية للعمليات المستأجر، وتوفيرها للاستخدامات الأخرى

بالمنشأة مما يعنى إمكان تحقيق المزيد من الاستثمارات.

٥- تقديم تمويل ذي تكلفة مناسبة، تقل في حالات كثيرة عن تكلفة أساليب التمويل الأخرى وذلك نظرا لوجود مزايا يتمتع بها المؤجر تؤدي إلى تخفيض تكلفة التمويل، ومن ثم تخفيض قيمة الإيجار الذي يتحمله المستأجر.

٦- باستخدام أسلوب التمويل بالتأجير التمويلي يصبح العميل المستأجر في غنى عن الالتجاء إلى أساليب التباطؤ في استهلاك الأصول الرأسمالية التي تلجأ إليها بعض المنشآت أحيانا لضمان أن تكون إجمالي الاستهلاكات أقل من الأرباح المحققة بما يسمح باستفادتها من خصمها من الأرباح الخاضعة للضريبة وخاصة خلال السنوات الأولى للمشروعات حيث يمكن أن تفوق الاستهلاكات الأرباح المحققة، وبالطبع في ظل استئجار العميل للأصول الرأسمالية تنتقل مهمة حساب استهلاكها إلى المالك وهو المؤجر والذي تكون دائما أرباحه، بارتفاع معدلاتها قادرة) بل محتاجة (لاستيعاب مبالغ هذه الاستهلاكات. فالمشاركة بين مؤجر ذي أرباح مرتفعة ومستأجر في مرحلة التنمية ذي ربحية أقل يتحقق للطرفين امتياز ضريبي يستطيعان اقتسامه.

٧- تحسين صورة الميزانية المنشورة للعميل، وتحسين النسب التحليلية المستخرجة من أرقامها حيث لا تظهر الأصول المؤجرة في جانب الأصول رغم وجودها في التشغيل، كما لا يظهر المقابل لقيمتها في جانب الخصوم (كالتزامات)، بل يظهر إيجار تلك الأصول في حساب الأرباح والخسائر كمصروف، مقابل ما يتحقق من إنتاجية تلك الأصول.

٨- يعتبر التأجير التمويلي بديلا جيدا في حالات التوسعات الجديدة أو الإضافات الرأسمالية عن طرح المنشأة لأسهم جديدة أو البحث عن شركاء جدد وما يكتنف ذلك من صعوبات ومصروفات مختلفة.

٩- إن استخدام التأجير التمويلي يظهر المستأجر في وضع أفضل بالنسبة
لإمكانيات الاقتراض

١٠- لا يحتاج الى ضمانات أخرى من المستأجر

١١- الاستفادة من خصومات شركة التأجير التمويلي لدى الموردين

١٢- تعتبر القيمة الإيجارية المستحقة خلال سنة المحاسبة من التكاليف
الواجبة الخصم من أرباح المستأجر الخاضعة للضريبة

للمؤجر :

- التمتع بالربحية و الضمان

- تدفق نقدي مستقر

- لا يلتزم بتكلفة صيانة أو اصلاح أو تأمين

- مزايا ضريبية

- امكانية بيع الأصل في نهاية المدة

للمورد :

- تنشيط المبيعات

- نقل عبء التمويل

- ميزة تنافسية

للاقتصاد القومي :

- الحد من آثار موجات التضخم على تكلفة التوسعات أو المشروعات الجديدة

- دفع عجلة التنمية

- سرعة تنفيذ المشروعات

- التعجيل بإقامة المشروعات المتقدمة و ضمان استمرار هذا التقدم

- أسلوب جديد من أساليب التمويل
- تخفيف العبء على ميزان المدفوعات
- ايجاد مفاهيم جديدة بالتركيز على المعدات
- تحسين أساليب التمويل من خلال تفعيل المنافسة بينها
- خلق المزيد من فرص العمل
- إتاحة قنوات جديدة لتوظيف المدخرات
- الاسهام في رفع الانتاجية ، و كفاءة الانتاج