

محاسبة حوافز الإيجار الممنوحة في إطار التخفيف من تداعيات وباء كورونا(كوفيد-19)

عبد القادر قادري *

تاريخ الوصول: 01.06.2020 تاريخ القبول: 2020/07/07 / تاريخ النشر: 2020/07/18

المؤلف المراسل: abdelkader.kadri@ univ-mosta.dz

ملخص

تهدف هذه الدراسة إلى تسليط الضوء على أهم الآثار الاقتصادية لوباء كورونا (كوفيد-19) على قطاع المؤسسات الاقتصادية، وطريقة المعالجة المحاسبية لحوافز التأجير الممنوحة لها في إطار المساعدات لتجاوز فترة شح التدفقات النقدية الداخلة، حيث اعتمدت هذه الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي مع الاكتفاء بالقيود المحاسبية في الجانب التطبيقي، كما توصلت الدراسة إلى عدة نتائج من أهمها أن المعالجة المحاسبية السليمة تستلزم توزيع الإعفاءات الممنوحة بالتساوي على طول فترة الإيجار المتبقية. كلمات مفتاحية: حوافز؛ إيجار؛ مؤجر؛ مستأجر؛ محاسبة.

تصنيف جال: M41.

COMPTABILISATION DES INCITATIONS LOCATIVES ACCORDEES DANS LE CONTEXTE DE L'ATTENUATION DES CONSEQUENCES DE LA PANDEMIE DE COVID 19

RÉSUMÉ:

Cette étude vise à mettre en évidence les effets économiques les plus importants de l'épidémie de Corona (COVID-19) sur le secteur des institutions économiques, et la méthode de traitement comptable des incitations à la location qui leur sont accordées dans le cadre des

* أستاذ محاضر، جامعة مستغانم، abdelkader.kadri@univ-mosta.dz، الجزائر

aides destinées à pallier le manque de liquidités. L'étude était basée sur l'approche analytique descriptive, l'étude a également abouti à plusieurs résultats, le plus important que le traitement comptable approprié exige que les exemptions accordées soient réparties également sur le reste de la période de location

MOTS CLÉS : Incitations; Location; bailleur; preneur; comptabilité.

JEL CLASSIFICATION: M41.

ACCOUNTING FOR RENT INCENTIVES GRANTED IN THE CONTEXT OF MITIGATING THE CONSEQUENCES OF THE CORONA PANDEMIC

ABSTRACT:

This study purports to highlighting the most important economic effects of the Corona pandemic (Covid-19) on the economic enterprise segment and the accounting method of the leasing incentives granted to it in the context of the aids to overcome the period of shortage of the cash inflows, in that this study relied on the descriptive analytical approach, as this study has concluded several results, the most important that the proper accounting treatment requires that the exemptions granted be distributed equally along the remaining lease period.

KEY WORDS : Incentives; Leases; lessee; lessor; accounting.

JEL CLASSIFICATION : M41.

مقدمة

يواجه العالم ظروف استثنائية غير مسبوقه شملت كافة الجوانب الاقتصادية والاجتماعية بسبب وباء كورونا والمعروف علميا بـ كوفيد-19، وهو سلالة مستجدة من الفيروسات التي تنتقل عبر البشر عن طريق العدوى، مما ساهم في تفشي الوباء من مصدر نشوءه في الصين إلى كافة بلدان العالم نتيجة التطور الذي شهده العالم في تكنولوجيا الاتصال والمواصلات،

وبعد أن أعلنت منظمة الصحة العالمية وباء كورونا كحالة صحية طارئة ذات طابع دولي، سارعت معظم الدول إلى غلق حدودها أمام تنقل الأشخاص سواء جويًا أو بريًا أو حتى بحريًا، وهذا ما أثر على الجهات السياحية عبر مختلف العالم، مما أثر على المؤسسات الناشطة في القطاع السياحي والتي تمثل المؤسسات الصغيرة جزء هام.

ولم يشمل التأثير فقط المؤسسات الناشطة في القطاع السياحي بل تجاوزه إلى كافة الأنشطة الأخرى فيما عدا تلك التي لها صلة بالمجال الطبي والوقائي والغذائي، وذلك نتيجة اجراءات الحجر الصحي الموصى بها من قبل منظمة الصحة العالمية والتي سارعت الدول إلى تطبيقها منذ شهر مارس الذي بلغ فيه الوباء ذروته، حيث أغلقت المؤسسات الاقتصادية وخاصة الصغيرة منها سواء اجباريا أو طوعيا، فأغلقت المقاهي والمطاعم وشركات النقل ومحلات الملابس، الأجهزة الإلكترونية ومواد البناء...إلخ، كما توقفت شركات الطيران والسكك الحديدية ومحولات الفنادق إلى دور حجر صحي. أمام هذا الوضع توقفت التدفقات النقدية الداخلة في معظم المؤسسات الاقتصادية، مما أوجد صعوبة في تغطية نفقاتها وخاصة الثابتة منها، فلجأت معظمها إلى تسريح العمال واتلاف المخزون نتيجة نقص الطلب، حيث يتوقع أن تنفذ الدول والمؤسسات الدولية خطط انقاذ اقتصادية لم يسبق لها مثيل من أجل إعادة الانتعاش لكافة القطاعات الاقتصادية المتضررة، وعلى المستوى الجزئي بادرت بعض الجهات المتعاملة مع تلك المؤسسات إلى اتخاذ اجراءات من شأنها التخفيف على تلك المؤسسات وزيادة قدرتها على الصمود أما الإفلاس الذي له آثار وخيمة على الاقتصاد ككل، فقامت مصالح الضرائب بتمديد آجال دفع الضريبة كما قامت بعض البنوك بإعادة جدولة الديون، وبما أن المؤسسات الاقتصادية خاصة الصغيرة منها تعتمد بشكل كبير على التأجير لمزاولة أنشطتها، بادر المـؤجرون بإعفاء تلك المؤسسات من دفع أقساط الإيجار طيلة فترة الأزمة كتحفيز لها من

أجل تقوية قدرتها على التكيف مع الوضع الصعب الذي تمر به، حيث ينشأ عن هذه الحوافر إجراءات محاسبية تختلف عن تلك المعمول بها في حالة ثبات دفعات الإيجار.

من خلال ما سبق يمكن طرح الإشكالية:

كيف يتم معالجة حوافر الإيجار الممنوحة في إطار التخفيف من تداعيات وباء كورونا في دفاتر كل من المؤجرين والمستأجرين؟

أهمية البحث:

- تأثر الأزمات الاقتصادية على القوائم المالية كونها تعكس النشاط الاقتصادي للمؤسسة؛
- تعتمد أكثر من 90% من المؤسسات الاقتصادية في بعض الاقتصاديات على التأجير؛
- تستمد محاسبة عقود الإيجار أهميتها من أهميتها في معايير المحاسبة الدولية أو المحلية حيث يخصص لمحاسبة التأجير باب مخصص لها؛
- يعتبر البحث له أهمية كبيرة كونه يعالج موضوع عقود الإيجار الذي يعتبر من بين المعالجات المحاسبية المتجددة في الجزائر التي تضمنها النظام المحاسبي المالي؛
- تعتبر نفقات التأجير من أهم التكاليف الثابتة التي يصعب التخفيض منها؛
- تشكل نفقات التأجير نفقات هامة التي تخصص لها المؤسسات الاقتصادية جزء هام من تدفقاتها النقدية الداخلة للالتزام بها.

أهداف البحث

- إبراز أثر وباء كورونا على نشاط المؤسسات الاقتصادية بمختلف أنواعها؛
- الوقوف على مدى قدرة المؤسسة الاقتصادية على الصمود في ظل الأزمات في حالة غياب أي تحفيزات؛
- عرض أهم المتطلبات المحاسبية المتعلقة بعقود الإيجار؛

- الوقوف على مدى استجابة المعايير والإجراءات المحاسبية لمعالجة النشاطات الاقتصادية غير العادية الخاصة بالتأجير؛
- تحديد الفروقات بين المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار من خلال عرض الإجراءات المحاسبية المتبعة في وجود حوافز وفي غيابها.

منهجية البحث

تعتمد هذه الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي من خلال عرض كافة المعلومات النوعية والكمية التي تمكننا من الوقوف على وضع المؤسسة الاقتصادية وعملية التأجير في ظل الأزمة الوبائية الحالية، بالإضافة إلى دراسة وتحليل كل التفاعلات والعلاقات الهامة في هذه الدراسة.

1- انخفاض السيولة النقدية كأحد تداعيات كوفيد-19 على المؤسسات الاقتصادية (المؤسسات الصغيرة كنموذج)

1.1- الإحتياجات النقدية وأهميتها في المؤسسة الاقتصادية الصغيرة

1.1.1. تعريف أيام المخزون النقدي الاحتياطي

هي عدد الأيام الذي تستطيع فيه مؤسسة ما دفع مستحقاتها بالسيولة النقدية المتوفرة لديها، مثل الرواتب أو المشتريات أو تسديد القروض (Taylor, 2020) من دون تدفق سيولة نقدية جديدة إلى حساباتها، على سبيل المثال في شكل عائدات أو تخفيضات ضريبية أو تحويلات من مدخرات المستثمرين أو المالكين الخاصة (Taylor, 2020)، ويتم حساب هذه الأيام عبر احتساب معدل مخزونها النقدي اليومي مقارنة بمصرفها النقدي اليومي. (Farrell & Wheat, 2016, p. 6).

2.1.1. أهمية الاحتياطات النقدية في المؤسسة الاقتصادية الصغيرة:

الأرصدة النقدية التي تحتفظ بها مؤسسة ما توفر احتياطي لتغطية النقص أو العجز غير المتوقع في الإيرادات أو الزيادات في النفقات، ويمكن أن يوفر الحصول على الاقتراض أو الموارد الأخرى بعض الحماية، ولكن معظم المؤسسات الصغيرة لديها قدرة محدودة على الحصول على التمويل، ومع ذلك، الأرصدة النقدية بدون جدولة أو نطاق لها قيمة محدودة كقياس للقدرة على الصمود. (Farrell & Wheat, 2016, p. 14)

2.1- قياس مدى قدرة المؤسسات الاقتصادية على الصمود بدون سيولة نقدية

أدى الانتشار المتسارع لوباء كورونا في كافة دول العالم إلى قيام هذه الأخيرة باتخاذ تدابير وقائية للحد من تفشي الوباء بشكل أوسع وزيادة قدرتها على حصر الوباء، حيث يعتبر الحجر الصحي أساس تلك التدابير حيث شمل ذلك توقيف كافة الأنشطة الاقتصادية ماعدا الضرورية منها، وهذا ما أثر على حجم التدفقات النقدية الواردة لمعظم المؤسسات الاقتصادية، وبما أن المؤسسات الصغيرة تشكل الجزء الأكبر من النسيج الاقتصادي للدول فإنها تعتبر المتضرر الرئيسي.

وفيما يلي الشكل رقم رقم 1 يوضح كم تستطيع المؤسسات الصغيرة الصمود دون تدفقات نقدية واردة.



Source: Farrell, D., & Wheat, C. (2016). CASH IS KING: FLOWS, BALANCES, AND BUFFER DAYS. JPMorgan Chase & Co. p. 6.

من خلال الشكل رقم 1 نلاحظ أنّ معظم الشركات الصغيرة تعمل بمخزون نقدي يقل عن شهر واحد، وعلى وجه التحديد، فإن نصف الشركات الصغيرة تحتفظ بمتوسط مستوى رصيد نقدي يومي يبلغ 27 يوماً أو أقل من الاحتياطي النقدي، فضلاً عن ذلك فإن 25% من المؤسسات الصغيرة بشكل خاص تبدي ضعفاً في قدرتها على الصمود، حيث تحتفظ باحتياطيات تبلغ 13 يوماً أو أقل من الاحتياطي النقدي، وعلى النقيض من ذلك، تبدو أعلى 25% من الشركات أكثر قدرة على الصمود، حيث تحتفظ باحتياطيات تبلغ 62 يوماً من الإحتياطي النقدي أو أكثر. (Farrell & Wheat, 2016, p. 14)

وتختلف عدد أيام الاحتياطي النقدي بشكل كبير حسب طبيعة النشاط، كما هو موضح في الشكل 1، حيث يحتفظ مالكو المطاعم بشكل خاص بأرصدة منخفضة مقارنة بتدفقاتهم العادية نحو الخارج، حيث يحتفظ المطعم في المتوسط بـ 16 يوماً من الإحتياطي النقدي، وفي المقابل، تحتفظ المؤسسات الصغيرة في قطاع العقارات في المتوسط بـ 47 يوماً من الإحتياطي النقدي. (Farrell & Wheat, 2016, p. 14)

ومن خلال كل ما سبق وفي ظل عدم القدرة على التنبؤ بفترة ركود الأنشطة الاقتصادية نتيجة تداعيات وباء كورونا فإن المؤسسة الاقتصادية في حاجة إلى تحفيز حتى تستطيع الصمود لأطول فترة ممكنة، ومن الممكن أن تساهم الإعفاءات الممنوحة من قبل المؤجرين في زيادة قدرة المؤسسات المستأجرة على البقاء والاستمرار إلى حين تعافي النشاط الاقتصادي.

2- مفاهيم ومتطلبات أساسية في محاسبة عقود الإيجار

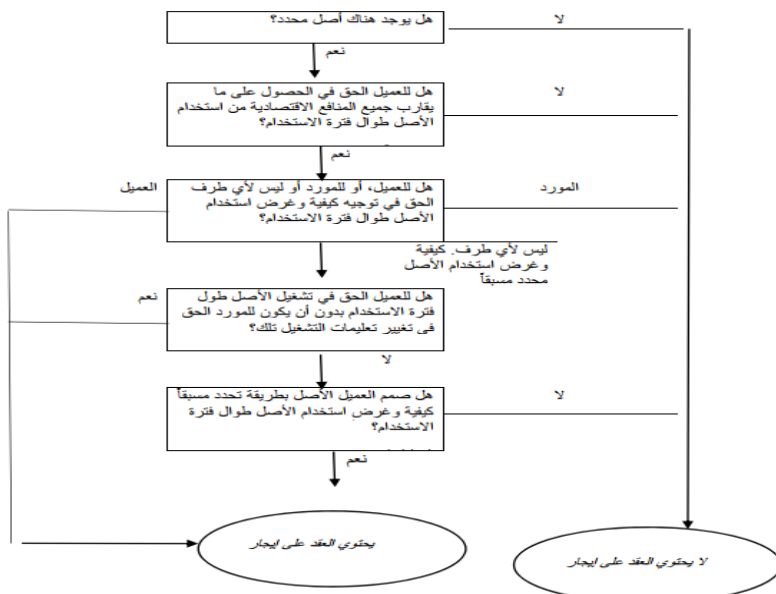
1.2- تحديد عقد الإيجار:

العقد هو اتفاق بين طرفين أو أكثر تنشأ منه حقوق والتزامات واجبة النفاذ (THE EUROPEAN COMMISSION, 2017, p. 18)، كما يعرف عقد الإيجار بأنه عقد "ينقل الحق في التحكم في استخدام أصل محدد لفترة من الوقت في مقابل

عوض"، وينطبق هذا التعريف على كل من المستأجرين والمؤجرين. (HM Treasury, 2019, p. 8)

حيث أنه يجب على المؤسسة عند نشأة العقد تقييم ما إذا كان العقد عقد إيجار أو ينطوي على عقد إيجار، ويكون العقد عقد إيجار أو ينطوي على عقد إيجار إذا كان العقد ينقل حق السيطرة على استخدام أصل محدد لفترة من الزمن مقابل عوض (Australian Accounting Standards Board(AASB), 2019, p. 7)، ويوضح الشكل رقم 2 إرشادات بشأن تقييم ما إذا كان العقد عقد إيجار أو ينطوي على عقد إيجار من خلال الإجابة على السؤال هل يتضمن عقد ما عقد إيجار؟

الشكل رقم 2: تحديد عقد الإيجار



المصدر: مجلس معايير المحاسبة الدولية. (2018). (IASB)المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الدولية. (ترجمة الجمع العربي للمحاسبين

القانونيين) مؤسسة لجنة معايير المحاسبة الدولية. IASCF، ص 627.

من خلال الشكل 2 يمكن توضيح النقاط التالية: (قادري، مدى كفاية متطلبات النظام المحاسبي المالي في تحديد وتصنيف عقود الإيجار تمهيدا للمعالجة المحاسبية، 2020، صفحة 4)

- حق المورد في استبدال الأصل لا يكفي لاعتبار الأصل غير محدد إلا إذا كان المورد لديه القدرة على تنفيذ حق الاستبدال والمورد يستفيد اقتصاديا من ممارسة حقه في استبدال الأصل؛
- كل أصل قابل للاستبدال من قبل المورد هو أصل غير محدد وبالتالي العقد ليس بعقد إيجار، إلا إذا كان الاستبدال بغرض الإصلاح والصيانة، أو بغرض حماية الأصل أو حماية الموظفين، أو إذا كان الأصل معطل أو لا يشتغل بصفة مناسبة، أو بغرض الالتزام بالقوانين واللوائح.
- الإجابة بنعم على السؤال الثاني من الشكل رقم 1 أعلاه، يعني أن يكون للعميل الحق في الحصول على ما يقارب كل المنافع الاقتصادية من استخدام الأصل خلال فترة الاستخدام، أما المنافع الاقتصادية الغير المستفاد منها من قبل العميل بغرض الإصلاح والصيانة، أو بغرض حماية الأصل أو حماية الموظفين، أو إذا كان الأصل معطل أو لا يشتغل بصفة مناسبة، أو بغرض الالتزام بالقوانين واللوائح؛
- (1) في حالة وجود أصل محدد، (2) ويوجد للعميل الحق في الحصول على ما يقارب كل المنافع الاقتصادية من استخدام الأصل خلال فترة الاستخدام، لا يكفي لاعتبار العقد بمثابة عقد إيجار حيث يجب أن: (3) يكون للعميل الحق في توجيه كيفية وغرض استخدام الأصل خلال فترة الاستخدام، أي لا يحق للمورد أو لأي طرف ثالث التحكم في توجيه كيفية وغرض استخدام الأصل خلال فترة الاستخدام إلا إذا كان ذلك التدخل بغرض الإصلاح و الصيانة، أو بغرض حماية الأصل أو

- حماية الموظفين، أو إذا كان الأصل معطل أو لا يشتغل بصفة مناسبة، أو بغرض الالتزام بالقوانين واللوائح؛
- إذا كانت الإجابة على أي سؤال من الأسئلة (1، 2، 5) في الشكل أعلاه بـ لا، فإن العقد لا يعتبر عقد إيجار حتى لو كانت الإجابة على باقي الأسئلة بـ نعم.
 - إذا كان للمورد الحق في توجيه كيفية وغرض استخدام الأصل خلال فترة الاستخدام، فإن العقد لا يعتبر عقد إيجار حتى لو كانت الإجابة على باقي الأسئلة السابقة بـ نعم
 - يجب على المؤسسة تقييم ما إذا كان العقد ينطوي على عقد إيجار لكل مكون عقد إيجار منفصل ممكن.

1.2- تصنيف عقود الإيجار:

1.1.2. أنواع عقود الإيجار:

يعتمد النظام المحاسبي المالي (SCF) في تقسيم عقود الإيجار على مبدأ الملكية الاقتصادية، ويقصد بالملكية الاقتصادية لأصل ما كافة المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية الأصل، وتمثل المخاطر المتعلقة بالملكية لأصل ما، احتمالات حدوث خسائر هبوط الطاقة الإنتاجية أو التقادم التكنولوجي والتغيرات في العائد الناتجة من تغير الظروف الاقتصادية، أما المنافع الخاصة بملكية الأصل فتشمل العائد المتوقع من العمليات المربحة على مدى العمر الاقتصادي لأصل وما يتوقع من كسب من ارتفاع القيمة أو القيمة المتبقية عند التخلص في النهاية من الأصل (حماد، 2006، صفحة 119، 120)

وتنقسم عقود الإيجار وفقاً لمبدأ الملكية الاقتصادية إلى نوعين أساسيين:

أ. عقد الإيجار التمويلي:

هو عقد ينقل بشكل جوهري كافة المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية أصل، وقد يتم أو لا يتم تحويل حق الملكية في نهاية الأمر (GREUNING, 2006, p. 136)، ويعتبر الأصل ضمن أصول المستأجر. (حميدات و النخالة، منهاج خبير المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS Expert)، 2014، صفحة 616)

وينقسم عقد الإيجار التمويلي بالنسبة للمؤجر بدوره إلى نوعين من عقود الإيجار:

- عقد إيجار تمويلي مباشر
- عقد إيجار تمويلي بواسطة المنتج أو التاجر

أ-1 عقد إيجار تمويلي مباشر:

هو عقد إيجار تمويلي يهدف من وراءه المؤجر إلى تحقيق نوع واحد من الإيراد يتمثل في إيراد التمويل (الفوائد) على مدى مدة عقد الإيجار.

أ-2. عقد إيجار تمويلي بواسطة المنتج أو التاجر:

ينشأ عن عقد إيجار تمويلي لأصل من قبل منتج أو تاجر مؤجر نوعان من الإيراد (مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB)، 2010، صفحة 1172):

- الربح أو الخسارة المعادلة للربح أو الخسارة الناتجين من بيع مباشر للأصل المؤجر بأسعار البيع العادية، مما يعكس أي خصم على الكمية أو خصم تجاري.
- إيراد التمويل (الفوائد) على مدى مدة عقد الإيجار.

أ-3. البيع مع إعادة الاستئجار:

يشير إلى عملية التأجير التمويلي التي يقوم فيها المستأجر بدوري البائع والمستأجر، حيث يقوم ببيع الأصول الإنتاجية موضوع العقد إلى المشتري - المؤجر، ثم يستأجرها منه

لفترة معينة من الزمن وتحت شروط معينة، و عقد البيع في هذه الحالة يتوقف نفاذه على إبرام عقد التأجير التمويلي، وينشط هذا النوع من التأجير في الحالات التي يعاني فيها البائع - المستأجر من مشكلات في التدفقات النقدية. (رجب، 2007، صفحة 15)

ب. عقد الإيجار التشغيلي:

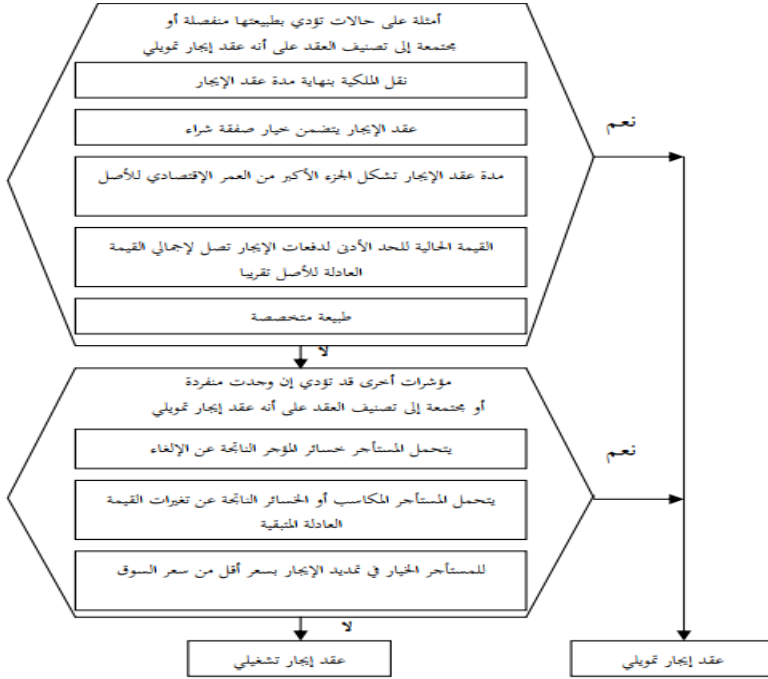
هو عقد إيجار ماعدا عقد الإيجار التمويلي (GREUNING, 2006, p. 137)، فهو عقد إيجار لا يحول بصورة جوهرية ما يقارب كافة المخاطر والمنافع العائدة للملكية الأصل محل العقد (ElGamal و Saber، لا يوجد سنة النشر، صفحة 224)، ويظهر الأصل بموجب هذا العقد في دفاتر المؤجر. (حميدات و النخالة، منهاج خبير المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS Expert)، 2014، صفحة 616)

2.1.2. تصنيف عقد إيجار كعقد إيجار تمويلي أو كعقد إيجار تشغيلي بالنسبة للمؤجر:

وفق مبدأ الملكية الاقتصادية، تصنيف عقود الإيجار مبني على أساس مدى تحمل المؤجر أو المستأجر المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية الأصل المستأجر، وتتضمن المخاطر الحسائر المحتملة من الطاقة العاطلة، التقادم التكنولوجي، والتغيرات في العائد المتوقعة من التغيرات في الظروف الاقتصادية، أما المنافع فتتضمن التوقع لعمليات مربحة طوال العمر الإقتصادي للأصل، والمكسب من زيادة القيمة أو تحقيق قيمة متبقية (GREUNING, 2006, pp. 136, 137).

يصنف عقد الإيجار على أنه عقد إيجار تمويلي إذا كان يحول بشكل جوهري جميع المخاطر والمنافع المتعلقة بالملكية، وفيما يلي أمثلة على الحالات التي تؤدي عادة منفردة أو مجتمعة إلى تصنيف عقد الإيجار على أنه عقد تمويلي من خلال الشكل رقم 3:

الشكل 03: تصنيف عقود الإيجار



المصدر: الإتحاد الدولي للمحاسبين (IFAC)، إصدارات معايير المحاسبة الدولية في القطاع العام، ترجمة جمعية الجمع العربي للمحاسبين القانونيين، عمان: الجمع العربي للمحاسبين القانونيين (بإذن من الإتحاد الدولي للمحاسبين)، 2008، ص 363.

من خلال الشكل رقم 3 يعتبر عقد إيجار ما على أنه عقد تمويلي في الحالات التالية:

- ينص العقد على نقل ملكية الأصل إلى المستأجر في نهاية مدة عقد الإيجار (Anne Le Manh, 2005, p. 9)
- عندما يكون للمستأجر أو المقترض حق شراء الأصل بسعر يتوقع أن يكون أقل إلى حد كاف من القيمة العادلة للأصل في التاريخ الذي يمكن فيه ممارسة حق الخيار، بحيث يكون من المؤكد بشكل معقول عند بدء عقد الإيجار أن المستأجر سيمارس هذا الحق (قادري، 2017، صفحة 130) .

- عندما تكون مدة عقد الإيجار تغطي الجزء الرئيسي من العمر الاقتصادي للأصل حتى وإن لم يتم تحويل حق الملكية (قادري، 2017، صفحة 130).
- إذا كانت الأصول المؤجرة ذات طبيعة خاصة بحيث يمكن للمستأجر فقط استخدامها بدون إجراء تعديلات رئيسية (PricewaterhouseCoopers, 1999, p. 23).
- إذا بلغت عند بدء عقد الإيجار، القيمة الحالية للحد الأدنى من دفعات الإيجار تعادل بشكل جوهري القيمة العادلة للأصل المؤجر (Deloitte, 2008, p. 58).
- والمقصود بالحد الأدنى لدفعات عقد الإيجار: المبالغ التي يدفعها المستأجر أو قد يُطلب منه دفعها طيلة مدة عقد الإيجار، باستثناء تكاليف الخدمات والضرائب التي سيقوم المؤجر بدفعها واستردادها (مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB)، 2010، صفحة 1163) بالإضافة إلى ما يلي:
 - بالنسبة للمستأجر (مؤسسة المعايير الدولية للتقرير المالي، 2017، صفحة 620):
 - دفعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل؛
 - أية مبالغ مضمونة من قبله أو من قبل طرف مرتبط به،
 - دفعات غرامات لإنهاء عقد الإيجار إذا كانت مدة عقد الإيجار تعكس ممارسة المستأجر خيار إنهاء عقد الإيجار،
 - سعر ممارسة خيار الشراء إذا كان المستأجر متأكدا بشكل معقول من ممارسة هذا الخيار
 - بالنسبة للمؤجر، أي مبلغ للقيمة المتبقية مضمون له من قبل أي من:
 - المستأجر؛
 - طرف مرتبط بالمستأجر؛ أو
 - طرف ثالث مستقل قادر ماليا على الوفاء بهذا الضمان.

كما نشير أيضا إلى الحالات الإضافية التالية والتي يمكن في حال توفر أي منها اعتبار العقد تمويلي :

- إذا تضمن العقد إعطاء المستأجر حق إلغاء العقد وكان العقد يتضمن تحمل المستأجر للخسائر التي قد تصيب المؤجر نتيجة الإلغاء (حميدات و خدش، 2013، صفحة 331)؛

- إذا كان المستأجر يتحمل الخسائر الناجمة عن التغير في القيمة العادلة للأصل المستأجر أي وجود (القيمة المتبقية المضمونة) وبالتالي يتحمل المستأجر قيمة أي انخفاض في قيمة الأصل المستأجر عن القيمة المتبقية المتفق عليها بين المؤجر والمستأجر عند إنتهاء العقد (حميدات و خدش، 2013، صفحة 331)؛

- وجود حق إعادة الإستئجار التحفيزي :إذا كان يمكن للمستأجر إعادة إستئجار الأصل لفترة ثانية بعد إنتهاء فترة العقد الأولى وبقية إستئجار تقل بشكل كبير عن سعر الإستئجار في السوق (قادري، 2017، صفحة 130).

3- المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار

1.3- المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار التشغيلي في غياب الحوافز

1.1.3.1. محاسبة عقود الإيجار التشغيلي لدى المستأجر:

يجب الإعتراف بدفعات الإيجار بموجب عقد الإيجار التشغيلي(باستثناء تكاليف الخدمات مثل التأمين والصيانة) كمصروف على أساس القسط الثابت على مدى مدة عقد الإيجار، حتى ولو لم تكن الدفعات على نفس ذلك الأساس، إلا إذا كان هناك أساس آخر منتظم يمثل النمط الزمني لمنفعة المستخدم. (المجمع العربي للمحاسبين القانونيين، 2002، صفحة 21)

دفاتر المستأجر

دائن	مدین	البيان	
	xx	من /ح/ الإيجارات	613
xx		إلى /ح/ الصندوق	53
إثبات المصاريف الدورية لإستئجار أصل			

2.1.3. محاسبة عقود الإيجار التشغيلي لدى المؤجر

ينشأ عن عقد الإيجار التشغيلي إيراد إيجار وكذلك التكاليف التي تحملها المؤجر لاكتساب إيراد الإيجار

يتم إثبات دخل الإيجار (باستثناء المتحصلات مقابل الخدمات المقدمة مثل التأمين والصيانة) ضمن قائمة الدخل على أساس القسط الثابت على مدى أجل عقد الإيجار حتى ولو لم تكن المتحصلات على مثل هذا الأساس، ما لم يكن هناك أساس منتظم أكثر تعبيراً عن النمط الزمني الذي تتناقص به منفعة الاستخدام المشتقة من الأصل المؤجر. (مؤسسة المعايير الدولية للتقرير المالي، 2017، صفحة 1188)

دفاتر المؤجر

دائن	مدین	البيان	
	xx	من /ح/ الصندوق	53
xx		إلى /ح/ تقديم الخدمات الأخرى(الإيجار)	706
إثبات الإيرادات الدورية لتأجير أصل			

ملاحظة: يتم تسجيل قيود الإهلاك السنوي بالنسبة للمؤجر.

2.3- المعالجة المحاسبية لعقود الإيجار التشغيلي في وجود الحوافز

1.2.3. محاسبة حوافز الإيجار التشغيلي لدى المستأجر

في عقود الإيجار التشغيلية يتم الاعتراف بدفعات الإيجار (باستثناء تكاليف الخدمات مثل التأمين والصيانة (المجمع العربي للمحاسبين القانونيين، 2002، صفحة 21))

بموجب عقود الإيجار التشغيلية كمصروف على أساس القسط الثابت خلال مدة العقد ما لم يوجد أساس آخر أكثر تمثيلاً لنمط منافع المستخدم، حتى لو اتبعت الدفعات نمطاً مختلفاً، ومن المهم الاعتراف بأثر الحوافز في عقود الإيجار التشغيلية، فعادة ما تتخذ الحوافز للدخول في عقود الإيجار التشغيلية شكل دفعات مقدّمة أو فترات لا يوجد فيها إيجارات وما شابه ذلك، وينبغي الاعتراف بهذه الحوافز بشكل مناسب خلال مدة العقد منذ بدايته، لذلك لا تعني الفترة التي لا يوجد فيها إيجار بأن المستأجر يتجنب تضمين تكلفة إيجار في قائمة الدخل الخاص به، إذ ينبغي أن يقسم الإيجار لكامل عقد الإيجار خلال كامل المدة مما ينتج عنه تكلفة سنوية مخفضة. (Mirza, J. Holt, & Orrell, 2018, p. 96)

فغالبا ما يمنح المؤجرون إعفاء من دفع قيمة الإيجار للدورة أو عدة دورات متتالية كحافز للمستأجر، حيث تكون دورة دفعة الإيجار إما سنوية أو شهرية حسب عقد الإيجار، ويتم معالجة ذلك الإعفاء بافتراض أن الدفعات تسدد في نهاية الدورة وفقاً لما يلي:

- تحديد مصروف الإيجار السنوي الواجب الاعتراف به من قبل المستأجر،
- تحديد مصروف الإيجار الدوري الواجب الاعتراف به لدى المستأجر،
- إجمالي مصاريف عقد الإيجار = مدة عقد الإيجار المتبقية الغير متضمنة حوافز × قيمة الدفعة الدورية،
- مصروف الإيجار الدوري الواجب الاعتراف به = إجمالي مصاريف عقد الإيجار / مدة عقد الإيجار المتبقية

القبيود المحاسبية لدى المستأجر في نهاية الدورة المالية المتضمنة حوافز :

دائن	مدین	البيان	
	¹ xx	من ح/ الإيجارات	613
xx		إلى ح/ الأعباء الأخرى الواجب دفعها (الإيجار)	468
		الإعتراف بمصروف الإيجار المستحق الدفع والخصوم المستحقة بموجب عقد إيجار تشغيلي	

القبيود المحاسبية لدى المستأجر في نهاية الدورة غير متضمنة حوافز

دائن	مدین	البيان	
	² xx	من ح/ الإيجارات	613
	³ x	ح/ الأعباء الأخرى الواجب دفعها (الإيجار)	468
⁴ xxx		إلى ح/ الصندوق	53
		الإعتراف بمصروف الإيجار الدوري وتسوية الخصوم المستحقة بموجب عقد إيجار تشغيلي	

كل دورة يجب أن تحمل بعبئ إيجار متساوي والإعفاء يتم توزيعه على سنوات العقد بالتساوي.

1.2.3. محاسبة حوافز الإيجار التشغيلي لدى المؤجر:

ينشأ عن عقد الإيجار التشغيلي إيراد إيجار وكذلك التكاليف التي تحملها المؤجر لاكتساب إيراد الإيجار

يجب على المؤجر إثبات دفعات عقود الإيجار من عقود الإيجار التشغيلية (باستثناء المقبوضات مقابل الخدمات المقدمة مثل التأمين والصيانة) (المجمع العربي للمحاسبين القانونيين، 2002، صفحة 22)) على أنها دخل إما بطريقة القسط الثابت أو أي أساس

¹ مصروف الإيجار الدوري الواجب الإعتراف به

² مصروف الإيجار الدوري الواجب الإعتراف به

³ تمثل الفرق بين قيمة الدفعة العادية قبل الإعفاء و مصروف الإيجار الدوري الواجب الإعتراف به

⁴ قيمة الدفعة العادية قبل الإعفاء

منتظم آخر، ويجب على المؤجر تطبيق أساس منتظم آخر إذا كان ذلك الأساس أكثر تعبير عن النمط الذي تتناقض فيه الفوائد من استخدام الأصل محل العقد. (مؤسسة المعايير الدولية للتقرير المالي، 2017، صفحة 616)، وكما ذكر سابقاً، ينبغي أن تؤخذ أية حوافز في الاعتبار (Mirza, J. Holt, & Orrell, 2018, p. 98) ، حيث يعترف المؤجر بالحوافز الممنوحة للمستأجر على مدار فترة عقد الإيجار حيث يؤدي الإعفاء إلى تخفيض إيراد الإيجار للفترات الأخرى وبنفس المعالجة لدى المستأجر. (حميدات و خدش، المحاسبة، 2013، صفحة 333)

بالنسبة للمؤجر

إيراد الإيجار السنوي لدى المؤجر يبلغ:

- إجمالي إيراد عقد الإيجار = مدة عقد الإيجار المتبقية الغير متضمنة حوافز × قيمة الدفعة الدورية
- إيراد الإيجار الدوري الواجب الاعتراف به = إجمالي إيراد عقد الإيجار / مدة عقد الإيجار المتبقية

القيد المحاسبية لدى المؤجر في نهاية الدورة المتضمنة حوافز

البيان	مدن	دائن
468 / المنتجات الأخرى المطلوب استلامها (الإيجار)	⁵ xx	
706 إلى / تقديم الخدمات الأخرى (الإيجار)		xx
إثبات إيراد الإيجار المستحق القبض بموجب عقد إيجار تشغيلي		

⁵ إيراد الإيجار الدوري الواجب الاعتراف به

القيود المحاسبية لدى المؤجر في نهاية الدورة غير متضمنة حوافز:

البيان	مدين	دائن
53	ح/ الصندوق	6xxx
706	إلى ح/ تقديم الخدمات الأخرى (الإيجار)	7xx
468	ح/المنتجات الأخرى المطلوب استلامها	8x
إثبات إيراد الإيجار للدورة وتسوية الإيرادات المستحقة القبض بموجب عقد إيجار تشغيلي		

كل دورة يجب أن تحمل بإيراد إيجار متساوي والإعفاء يتم توزيعه على سنوات العقد بالتساوي.

ملاحظة: لم يتم تسجيل قيود الإهلاك السنوي بالنسبة للمؤجر لغياب أي تأثير.

خاتمة

يتوقع أن يتأثر قطاع المؤسسات الاقتصادية بشكل كبير من تداعيات وباء كورونا المستجد الذي ساهم في تجميد التدفقات النقدية الداخلة لأغلب المؤسسات وخاصة الصغيرة منها، حيث تشير الدراسات إلى أن هذه الأخيرة لديها متوسط 27 يوم من الاحتياطي النقدي للصمود أمام ذلك الجمود في النشاط الاقتصادي بسبب اجراءات الحجر الصحي والغلق الشبه الكامل لمختلف الأنشطة الاقتصادية، إن ما سبق ذكره سوف ينعكس بشكل جذري على اعداد القوائم المالية للمؤسسات الاقتصادية، كونها مرآة لنشاط المؤسسة، ومن أهم تلك النشاطات في ظل الظروف الصعبة التي تمر بها أغلب مؤسسات الاقتصادية أنشطة الدعم التي تستهدفها من أجل ضمان البقاء لفترة أطول أمام الشح الكبير في التدفقات النقدية الداخلة مقارنة بالتدفقات الخارجة وخاصة الثابتة منها، حيث تقوم المؤسسات بتخفيف تلك التكاليف ومنها المتعلقة بالتأجير عن

⁶ قيمة الدفعة العادية قبل الإعفاء

⁷ إيراد الإيجار الدوري الواجب الاعتراف به

⁸ تمثل الفرق بين قيمة الدفعة العادية قبل الإعفاء و إيراد الإيجار الدوري الواجب الاعتراف به

طريق الحصول على إعفاءات أو تأجيل دفع تلك التكاليف إلى ما بعد عملية الانتعاش، حيث تعتبر مصداقية المعلومات المالية مطلوبة وخاصة في ظل الظروف الصعبة التي يمر بها الاقتصاد العالمي، لذا وجب معالجة مثل تلك الإعفاءات بالطرق المحاسبية المناسبة لإنتاج معلومات صادقة، فالمعايير المحاسبية تضمنت اجراءات محاسبية خاصة بمعالجة حوافز التأجير، والتي تنص على وجوب توزيع تلك الإعفاءات بالتساوي طوال مدة عقد الإيجار المتبقية في إطار عقود الإيجار التشغيلية أو قصيرة الأجل، وبالتالي سوف تتحمل المؤسسة المستأجرة تكاليف وهمية طوال فترة الإعفاء دون خروج تدفقات نقدية حقيقية، حيث يعتبر هذا الإجراء معمول به وفقا للمعايير المحاسبية الدولية والتي تمثل المصدر الأساسي لنظام المحاسبي المالي الجزائري.

وفي الأخير تمكنا من خلال هذه الدراسة بالخروج بمجموعة من النتائج التالية:

النتائج

- إن نصف المؤسسات الصغيرة لديها احتياطي نقدي أقل من شهر واحد؛
- تمثل نفقات الإيجار جزء هام من تكاليف المؤسسات الاقتصادية وخاصة الصغيرة التي تعتمد على الإيجار في ظل شح موارد التمويل الأخرى؛
- هناك اختلاف كبير في متوسط أيام الاحتياطي النقدي عبر مختلف النشاطات، حيث أن :
- متوسط المطاعم الصغيرة تحتفظ بـ 16 يوم من المخزون النقدي على سبيل الاحتياط؛
- يحتفظ متوسط المؤسسات الصغيرة في قطاع العقارات بـ 47 يوم احتياطي نقدي.

- تختلف أيام الإحتياطي النقدي داخل نفس النشاط، فعلى سبيل المثال فإن 25% من المطاعم لديها احتياطي يكفي لـ 9 أيام فقط، بينما تحتفظ 75% من المطاعم بـ 31 يوم من الإحتياطي النقدي؛
- الأزمة الإقتصادية التي يمر بها العالم بسبب وباء كورونا سوف تنعكس بشكل جوهري على القوائم المالية للمؤسسات الإقتصادية مما يستدعي معالجة تلك التأثيرات بالطريقة السليمة لضمان الحفاظ القوائم المالية مصداقيتها؛
- تضمنت عقود الإيجار التشغيلية ضمن معايير المحاسبة اجراءات خاصة بمعالجة حوافز التأجير الممنوحة من قبل المؤجرين؛
- الإجراءات المحاسبية لمعالجة حوافز التأجير ليس لها تأثير على التدفقات النقدية الحقيقية الخارجة للمؤسسات الإقتصادية مما يجعلها مناسبة في ظل الأزمة الحالية؛
- تشتق محاسبة حوافز الإيجار على مبدئ محاسبي أساسي يتمثل في مقابلة التكاليف بالإيرادات أو الخسائر؛
- تساهم الإجراءات المحاسبية لمعالجة حوافز الإيجار في زيادة مصداقية وموثوقية القوائم المالية التي تعتبر أساس المعلومات التي يستند عليها متخذي القرار؛
- هناك العديد من التعديلات على معايير المحاسبة الوطنية والدولية المتوقع حدوثها استجابة لتداعيات كوفيد-19 على الأحداث الإقتصادية للمؤسسة، ولعل موضوع تعديل المعيار الدولي للتقرير المالي رقم 16 "عقود الإيجار" استجابة لتأثيرات كوفيد 19 من أهمها، كما يعتبر ركيزة لأبحاث مستقبلية.

المراجع

- حميدات ج.، و النخالة إ.، (2014). منهاج خبير المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (*IFRS Expert*). عمان، الأردن: المجمع الدولي العربي للمحاسبين القانونيين.
- حميدات ج.، و خداهش ح.، (2013). المحاسبة. عمان: المجمع العربي للمحاسبين القانونيين.
- رجب ح.، (2007). المحاسبة عن عقود التأجير التمويلي. القاهرة: دار العلوم للنشر والتوزيع.
- صابر م.، و الجمال س.، (2018). ملخص في المعايير الدولية للتقرير المالي IFRS. عبد العال حماد ط.، (2006). موسوعة شرح معايير التقارير المالية الدولية ومقارنتها مع المعايير الأمريكية والبريطانية والعربية والخليجية والمصرية. الإسكندرية: الدار الجامعية.
- قادري ع. ق.، (2020). مدى كفاية متطلبات النظام المحاسبي المالي في تحديد وتصنيف عقود الإيجار تمهيدا للمعالجة المحاسبية. مجلة دراسات متقدمة في المالية والمحاسبة.
- قادري ع. ق.، (31 ديسمبر، 2017). المعالجة المحاسبية لقروض اقتناء السيارات وفقا لمعايير المحاسبة الدولية دراسة حالة بنك البركة الجزائري. مجلة الإدارة والتنمية للبحوث والدراسات، 6 (12).
- مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB). (2010). المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الدولية (المجلد 1). (ترجمة المجمع العربي للمحاسبين القانونيين، المترجمون) مؤسسة لجنة معايير المحاسبة الدولية IASCF .
- المجمع العربي للمحاسبين القانونيين (2002). معيار المحاسبة الدولي 17 عقود الإيجار. نشرة المجمع العربي للمحاسبين القانونيين .

مؤسسة المعايير الدولية للتقرير المالي. (2017). معايير التقرير المالي الدولية. (ترجمة

الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، المترجمون) الرياض: SOCPA.

Anne Le Manh, C. M. (2005). *Normes comptables internationales IAS/IFRS*. Vanves: foucher.

Australian Accounting Standards Board(AASB). (2019). Compiled AASB Standard,Leases. AUSTRALIA: AASB.

Deloitte .(2008 .IFRS in your pocket .deloitte.

Farrell D., & Wheat C., (2016). *cash is king: flows, balances, and buffer days*. JPMorgan Chase & Co.

Greuning H. V., (2006). *International financial reporting standards, A practical guide* (fourth edition ed.). Washington: THE WORLD BANK.

HM Treasury. (2019). *IFRS 16 Leases Application guidance*. London: Crown.

Mirza A. A., J., Holt G., & Orrell M., (2018). *Wiley IFRS Workbook and Guide*. New Jersey: John Wiley & Sons.

PricewaterhouseCoopers. (1999). *International Accounting Standards Pocket Guide*. PricewaterhouseCoopers.

Taylor K., (2020, 3 20). *Half of small businesses only have a large enough cash buffer to allow them to stay in business for 27 days, if they stopped bringing in money*. Retrieved 5 25, 2020, from Business Insider: <https://www.businessinsider.fr/us/how-long-companies-can-survive-without-bringing-in-money-2020-3>

The European Commission. (2017). Commission regulation (EU) 2017/1986 of 31 October 2017 amending Regulation (EC) No 1126/2008 adopting certain international accounting standards in accordance with Regulation (EC) No 1606/2002 of the European Parliament and of the EU: (EC).