

الاستحقاق المحاسبي
Accrual Accounting



دليل مفاهيم ومعايير المحاسبة للقطاع العام في المملكة العربية السعودية

معييار المحاسبة للقطاع العام 13 "عقود الإيجار"

وزارة المالية
Ministry of Finance



السجل التاريخي لمعيير المحاسبة للقطاع العام

صدر معيير المحاسبة للقطاع العام 13، عقود الإيجار في 2022م.

دليل مفاهيم ومعايير المحاسبة للقطاع العام في المملكة العربية السعودية
 معيار المحاسبة للقطاع العام 13 "عقود الإيجار"
 إصدار 2023م

13

English Version of Copyright Statement	Arabic Version of Copyright Statement
<p>This [Leases] of the International Public Sector Accounting Standards Board (IPSASB) published by the International Federation of Accountants in [May 2022] in the English language, has been translated into Arabic in [February2024], and is reproduced with the permission of IFAC. The process for translating the [Leases] was considered by IFAC and the translation was conducted in accordance with "Policy Statement—Policy for Translating Publications of the International Federation of Accountants." The approved text of International Public Sector Accounting Standards is that published by IFAC in the English language. IFAC assumes no responsibility for the accuracy and completeness of the translation or for actions that may ensue as a result thereof.</p>	<p>إن هذا المعيار [عقود الإيجار] الصادر عن مجلس معايير المحاسبة الدولية للقطاع العام (IPSASB) المنشور من قبل الاتحاد الدولي للمحاسبين (IFAC) في [مايو2022] باللغة الإنجليزية، قد تُرجم إلى اللغة العربية في [فبراير2024]، وأُعيد إخراجها بإذن من الاتحاد الدولي للمحاسبين. نظر الاتحاد الدولي للمحاسبين في عملية ترجمة [عقود الإيجار] وأُجريت الترجمة وفقاً لـ "سياسة ترجمة منشورات الاتحاد الدولي للمحاسبين". النص المعتمد لمعايير المحاسبة الدولية للقطاع العام هو ذلك المنشور من الاتحاد الدولي للمحاسبين باللغة الإنجليزية. لا يتحمل الاتحاد الدولي للمحاسبين أية مسؤولية عن دقة الترجمة واكتمالها أو عن أي تصرفات قد تترتب عليها.</p>
<p>English language text of [Leases] © [insert year] by the International Federation of Accountants (IFAC). All rights reserved.</p>	<p>النص الإنجليزي لـ [Leases] حقوق تأليفه ونشره [2022] للاتحاد الدولي للمحاسبين. جميع الحقوق محفوظة.</p>
<p>Arabic text of [عقود الإيجار] © [2023] by the International Federation of Accountants (IFAC). All rights reserved.</p>	<p>النص العربي لـ [عقود الإيجار] حقوق تأليفه ونشره [2023] للاتحاد الدولي للمحاسبين. جميع الحقوق محفوظة.</p>
<p>Original title: [Leases:] ISBN: [978-1-60815-491-3]</p>	<p>العنوان الأصلي: [IPSAS Leases].</p>
<p>"International Federation of Accountants", "International Public Sector Accounting Standards Board", "International Public Sector Accounting Standards", "Recommended Practice Guidelines", "IFAC", "IPSASB", "IPSAS", "RPG" and their respective logos are trademarks or registered trademarks of the International Federation of Accountants (IFAC).</p>	<p>ردمك 3-491-60815-1-978 إن الأسماء "الاتحاد الدولي للمحاسبين" و"مجلس معايير المحاسبة الدولية للقطاع العام" و"معايير المحاسبة الدولية للقطاع العام" و"إرشادات الممارسات الموصى بها" والاختصارات "IFAC" و"IPSASB" و"RPG" والشعارات الخاصة بكل منها هي علامات تجارية أو علامات تجارية مسجلة للاتحاد الدولي للمحاسبين.</p>

دليل مفاهيم ومعايير المحاسبة للقطاع العام في المملكة العربية السعودية
معيير المحاسبة للقطاع العام 13 " عقود الإيجار"
إصدار 2023م

13

الفهرس

الفقرة	الموضوع
	تقديم
1	الهدف
7-2	النطاق
11-8	تعريفات
9	التغيرات فى دفعات الإيجار بين نشأة عقد الإيجار وبدء أجل عقد الإيجار
10	عقود الشراء التأجيري
11	معدل فائدة الاقتراض الإضافى
24-12	تصنيف عقود الإيجار
27-25	عقود الإيجار والعقود الأخرى
44-28	عقود الإيجار فى القوائم المالية للمستأجرين
41-28	عقود الإيجار التمويلى
44-42	عقود الإيجار التشغيلى
69-45	عقود الإيجار فى القوائم المالية للمؤجر
61-45	عقود الإيجار التمويلى
61-50	الإثبات الأولى
69-62	عقود الإيجار التشغيلى
78-70	معاملات البيع وإعادة الاستئجار
84-79	أحكام انتقالية
86-85	تاريخ السريان
87	سحب معيار المحاسبة للقطاع العام 13 (2001)

تقديم

ورد معيار المحاسبة للقطاع العام 13، *عقود الإيجار* في الفقرات 1-87. وتتساوى جميع الفقرات في قوة النفاذ. ويجب أن يُقرأ معيار المحاسبة للقطاع العام 13 في سياق هدفه، وتقديم *دليل مفاهيم ومعايير المحاسبة للقطاع العام*، وإطار *مفاهيم التقارير المالية ذات الغرض العام لجهات القطاع العام*. ويوفر معيار المحاسبة للقطاع العام 3، *السياسات المحاسبية، والتغيرات في التقديرات المحاسبية، والأخطاء* أساساً لاختيار وتطبيق السياسات المحاسبية في حال عدم وجود إرشادات صريحة.

روعي عند إعداد معيار المحاسبة للقطاع العام 13 أن يكون متوافقاً مع معيار المحاسبة الدولي للقطاع العام 13 (طبعة 2022)، وأُبيّي على تسلسل وأرقام فقرات المعيار كما وردت في معيار المحاسبة الدولي للقطاع العام وذلك لسهولة المقارنة والتحديث مستقبلاً، وقد تم إيضاح الاختلافات عن معيار المحاسبة الدولي للقطاع العام في الدراسة المرفقة بالمعيار.

تنطبق معايير المحاسبة للقطاع العام على البنود ذات الأهمية النسبية.

الهدف

1. الهدف من هذا المعيار هو أن يحدد للمستأجرين والمؤجرين السياسات المحاسبية المناسبة والإفصاحات المناسبة التي يجب تطبيقها فيما يتعلق بعقود الإيجار التمويلي والتشغيلي.

النطاق

2. يجب على الجهة التي تعد وتعرض القوائم المالية على أساس الاستحقاق المحاسبي أن تطبق هذا المعيار في المحاسبة عن جميع عقود الإيجار بخلاف:
أ. عقود الإيجار لأغراض استكشاف أو استخدام المعادن، والنفط، والغاز الطبيعي، والموارد غير المتجددة المشابهة؛ و
ب. اتفاقيات منح التراخيص لبنود مثل أفلام الصور المتحركة، وتسجيلات الفيديو، والمسرحيات، والمخطوطات وبراءات الاختراع وحقوق التأليف والنشر.
مع ذلك، لا يجوز تطبيق هذا المعيار على أنه أساس قياس لما يلي:
أ. العقارات المحتفظ بها من قبل المستأجرين والتي يُحاسب عنها على أنها عقارات استثمارية (انظر معيار المحاسبة للقطاع العام 16، *العقارات الاستثمارية*)؛ أو
ب. العقارات الاستثمارية المقدمة من قبل مؤجرين بموجب عقود إيجار تشغيلي (انظر معيار المحاسبة للقطاع العام 16)؛ أو
ج. الأصول البيولوجية التي تقع ضمن نطاق معيار المحاسبة للقطاع العام 27، *الزراعة* والمحتفظ بها من قبل مستأجرين بموجب عقود إيجار تمويلي؛ أو
د. الأصول البيولوجية التي تقع ضمن نطاق معيار المحاسبة للقطاع العام 27 والمقدمة من قبل مؤجرين بموجب عقود إيجار تشغيلي.

3. [حذفت].

4. [حذفت].

5. ينطبق هذا المعيار على الاتفاقيات التي يترتب عليها تحويل الحق في استخدام أصول، حتى وإن تضمنت أن يقوم المؤجر بتقديم خدمات هامة بخصوص تشغيل أو صيانة هذه الأصول. ولا ينطبق هذا المعيار على الاتفاقيات التي تعد عقود خدمات ولا يترتب عليها تحويل الحق في استخدام أصول من قبل أحد طرفي العقد إلى الطرف الآخر. قد تدخل جهات القطاع العام في ترتيبات معقدة لتقديم خدمات قد تتضمن أو لا تتضمن عقود إيجار للأصول. نوقشت هذه الترتيبات في الفقرات 25-27.

6. لا ينطبق هذا المعيار على (أ) اتفاقيات الإيجار المبرمة لاستكشاف أو استخدام الموارد الطبيعية مثل النفط، والغاز، وأشجار الخشب، والمعادن، وحقوق تعدين أخرى، و(ب) اتفاقيات منح التراخيص لبنود مثل أفلام الصور المتحركة، وتسجيلات الفيديو، والمخطوطات، والمسرحيات، وبراءات الاختراع، وحقوق التأليف والنشر. ويعود سبب ذلك إلى أن هذه الأنواع من الاتفاقيات قد تثير مسائل محاسبية معقدة ولا بد من تناولها بشكل منفصل.

7. لا ينطبق هذا المعيار على العقارات الاستثمارية. حيث تُقاس العقارات الاستثمارية من قبل المؤجر والمستأجر وفقاً لأحكام معيار المحاسبة للقطاع العام 16.

تعريفات

8.

تستخدم المصطلحات التالية في هذا المعيار بالمعنى المحدد قرين كل منها:

بدء أجل عقد الإيجار هو التاريخ الذي يحق للمستأجر اعتباراً منه ممارسة حقه باستخدام الأصل المؤجر. وهو التاريخ الذي يتم فيه الإثبات الأولي لعقد الإيجار (أي إثبات الأصول أو الالتزامات أو الإيرادات أو المصروفات الناتجة عن الإيجار، حسب ما يكون مناسباً).

الإيجار الشرطي هو ذلك الجزء من دفعات الإيجار الذي يكون مبلغه غير ثابت بل يتوقف مبلغه على المبلغ المستقبلي لعامل يتغير بخلاف التغير مع مرور الوقت (مثل نسبة مئوية من المبيعات المستقبلية ومقدار الاستعمال المستقبلي ومؤشرات الأسعار المستقبلية وأسعار الفائدة المستقبلية في السوق).

العمر الاقتصادي هو إما:

أ. الفترة التي يتوقع أن يقدم الأصل خلالها منافع اقتصادية أو خدمات ممكنة لمستخدم واحد أو أكثر؛ أو

ب. عدد وحدات الإنتاج أو الوحدات المماثلة التي يتوقع الحصول عليها من الأصل من قبل مستخدم واحد أو أكثر.

عقد الإيجار التمويلي هو عقد إيجار يحول بشكل جوهري جميع المخاطر والمنافع المرتبطة بملكية الأصل المؤجر إلى المستأجر. وفي النهاية قد يُنقل أو لا يُنقل سند الملكية النظامي للأصل موضوع العقد.

إجمالي الاستثمار في عقد الإيجار هو مجموع:

أ. الحد الأدنى لدفعات عقد الإيجار التي تستحق للمؤجر بموجب عقد إيجار تمويلي؛ و
ب. أي قيمة متبقية غير مضمونة تستحق للمؤجر.

القيمة المتبقية المضمونة:

أ. بالنسبة للمستأجر، هي ذلك الجزء من القيمة المتبقية المضمون من قبل المستأجر أو من قبل طرف ذي علاقة بالمستأجر (مع كون مبلغ الضمان هو الحد الأقصى للمبلغ الذي يمكن، في أي حال، أن يصبح مستحق الدفع)؛ و

ب. بالنسبة للمؤجر، هي ذلك الجزء من القيمة المتبقية المضمون من قبل المستأجر أو من قبل طرف ثالث ليس له علاقة بالمؤجر تتوفر لديه القدرة المالية على الوفاء بالواجبات بموجب الضمان.

نشأة عقد الإيجار هو تاريخ اتفاقية الإيجار أو التاريخ الذي يرتبط فيه طرفا العقد بالأحكام الرئيسية لعقد الإيجار، أيهما أسبق. وكما في هذا التاريخ:

أ. يصنف عقد الإيجار إما على أنه عقد إيجار تشغيلي أو عقد إيجار تمويلي؛ و

ب. في حالة عقد الإيجار التمويلي، تُحدّد المبالغ التي تُثبت عند بدء أجل عقد الإيجار.

التكاليف المباشرة الأولية هي التكاليف الإضافية التي تعزى مباشرة إلى التفاوض بشأن عقد الإيجار والترتيب له، فيما عدا أن تكون مثل هذه التكاليف قد تم تكبدها من قبل المصنعين المؤجرين أو التجار المؤجرين.

سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار هو معدل الخصم الذي، عند نشأة عقد الإيجار، يجعل إجمالي القيمة الحالية لكل من:

أ. الحد الأدنى لدفعات عقد الإيجار؛ و
ب. القيمة المتبقية غير المضمونة؛
مساوياً لحاصل جمع: (1) القيمة العادلة للأصل المؤجر و(2) أية تكاليف مباشرة أولية تكبدها المؤجر.
عقد الإيجار هو اتفاقية ينقل المؤجر بموجبها للمستأجر الحق في استخدام أصل لفترة زمنية متفق عليها مقابل دفعة أو سلسلة من الدفعات.

أجل عقد الإيجار هو الفترة غير القابلة للإلغاء التي تعاقدها المستأجر عليها لاستئجار الأصل بالإضافة إلى أي آجال إضافية يكون للمستأجر الخيار في استمرار استئجار الأصل خلالها، بدفعة إضافية أو بدونها، عندما يكون مؤكداً - بشكل معقول - عند نشأة عقد الإيجار أن المستأجر سوف يمارس الخيار.

سعر فائدة الاقتراض الإضافي للمستأجر هو سعر الفائدة الذي كان سيتعين على المستأجر دفعه على عقد إيجار مماثل، أو - إذا لم يكن ذلك السعر قابل للتحديد - هو السعر الذي كان المستأجر سيتكبده، عند نشأة عقد الإيجار، لاقتراض الأموال اللازمة لشراء الأصل على مدى أجل مماثل وبضمان مماثل.

الحد الأدنى لدفعات عقد الإيجار هي الدفعات التي يلتزم أو يمكن أن يلتزم المستأجر بأدائها على عقد الإيجار باستثناء الإيجار الشرطي وتكاليف الخدمات و(في حالة انطباق ذلك) الضرائب التي تدفع من قبل المؤجر ويعوّض عنها، بالإضافة إلى:
أ. بالنسبة للمستأجر، أية مبالغ مضمونة من قبل المستأجر أو من قبل طرف ذي علاقة بالمستأجر؛ أو

ب. بالنسبة للمؤجر، أي قيمة متبقية مضمونة للمؤجر من قبل أي من:

- (1) المستأجر؛ أو
- (2) طرف ذي علاقة بالمستأجر؛ أو
- (3) طرف ثالث مستقل ليس له علاقة بالمؤجر قادر مالياً على الوفاء بالواجبات بموجب الضمان.

ومع ذلك، إذا كان للمستأجر حق خيار شراء الأصل بسعر يتوقع أن يكون أقل من القيمة العادلة في التاريخ الذي يكون فيه حق الخيار قابلاً للممارسة، وذلك بشكل كافٍ يجعل من المؤكد بشكل معقول، عند نشأة عقد الإيجار، أنه سيُمارَس حق الخيار المذكور، فيكون الحد الأدنى لدفعات الإيجار في هذه الحالة هو الحد الأدنى لدفعات الإيجار التي يستحق سدادها على مدى أجل عقد الإيجار حتى التاريخ المتوقع لممارسة حق خيار الشراء مضافاً إليه الدفعة المطلوبة لممارسة الحق المذكور.

صافي الاستثمار في عقد الإيجار هو إجمالي الاستثمار في عقد الإيجار مخصوماً بسعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار

عقد إيجار غير قابل للإلغاء هو عقد يمكن إلغاؤه فقط:

- أ. عند حدوث أمر طارئ بعيد الاحتمال؛ أو
- ب. بإذن من المؤجر؛ أو
- ج. إذا أبرم المستأجر مع ذات المؤجر عقد جديد لاستئجار ذات الأصل أو أصل معادل له؛ أو

د. عند دفع المستأجر مبلغ إضافي بحيث، عند نشأة عقد الإيجار، يعد استمرار عقد الإيجار مؤكداً بشكل معقول.

عقد الإيجار التشغيلي هو عقد إيجار بخلاف عقد الإيجار التمويلي.

إيراد تمويل غير مكتسب هو الفرق بين:

أ. إجمالي الاستثمار في عقد الإيجار؛ و

ب. صافي الاستثمار في عقد الإيجار.

القيمة المتبقية غير المضمونة هي ذلك الجزء من القيمة المتبقية من الأصل المؤجر والذي يكون تحقيقه من قبل المؤجر غير مؤكد أو يكون تحقيقه مضموناً فقط من قبل طرف ذي علاقة بالمؤجر.

العمر الإنتاجي هو الفترة المتبقية المقدرة، من بدء أجل عقد الإيجار- دون تقييدها بأجل عقد الإيجار، والتي يتوقع أن تستهلك الجهة على مداها المنافع الاقتصادية أو الخدمات المتوقعة التي ينطوي عليها الأصل المؤجر.

وفي هذا المعيار، تُستخدم المصطلحات المعرّفة في معايير المحاسبة للقطاع العام الأخرى بالمعنى نفسه الذي وردت به في تلك المعايير، كما عُرضت هذه المصطلحات في قائمة **المصطلحات المعرفة** الواردة في نهاية دليل مفاهيم ومعايير المحاسبة للقطاع العام.

التغيرات في دفعات الإيجار بين نشأة عقد الإيجار وبدء أجل عقد الإيجار

9. قد تتضمن اتفاقية عقد إيجار أو ارتباط بعقد إيجار بندياً لتعديل دفعات الإيجار (أ) مقابل التغيرات في تكلفة إنشاء أو اقتناء العقار المؤجر، أو (ب) مقابل التغيرات في بعض القياسات الأخرى للكلفة أو القيمة، مثل المستويات العامة للأسعار، أو في تكاليف المؤجر لتمويل عقد الإيجار، خلال الفترة ما بين نشأة عقد الإيجار وبدء أجل عقد الإيجار. إذا كان الأمر كذلك، ولأغراض هذا المعيار فإنه يجب افتراض أن أثر أي من مثل هذه التغيرات قد حدث عند نشأة عقد الإيجار.

عقود الشراء التأجيري

10. يشمل تعريف عقد الإيجار عقود استئجار أصل والتي تتضمن بندياً يمنح المستأجر خياراً لاكتساب سند الملكية النظامي للأصل عند الوفاء بالشروط المتفق عليها. وتعرف هذه العقود في بعض الأحيان بأنها عقود الشراء التأجيري.

معدل فائدة الاقتراض الإضافي

11. عندما تحصل الجهة على قروض مضمونة من قبل الحكومة، فإن تحديد معدل فائدة الاقتراض الإضافي للمستأجر يعكس وجود أي ضمان حكومي وأية رسوم ذات علاقة. ومن الطبيعي أن يؤدي هذا إلى استخدام سعر فائدة أقل على الاقتراض الإضافي.

تصنيف عقود الإيجار

12. يستند تصنيف عقود الإيجار المطبق في هذا المعيار إلى مدى تحمل المؤجر أو المستأجر للمخاطر والمنافع المرتبطة بملكية أصل مؤجر. وتتضمن المخاطر إمكانية تكبد خسائر نتيجة الطاقة العاطلة أو التقادم التقني، أو تغييرات القيمة بسبب تغير الأوضاع الاقتصادية. يمكن أن تتمثل المنافع في توقع خدمات محتملة أو عملية مربحة متوقعة على مدى العمر الاقتصادي للأصل، وتحقيق مكسب من ازدياد القيمة أو تحقق القيمة المتبقية.

13. يصنف عقد الإيجار على أنه عقد إيجار تمويلي إذا كان يحول - بشكل جوهري - جميع المخاطر والمنافع المرتبطة بالملكية. ويصنف عقد الإيجار على أنه عقد إيجار تشغيلي إذا كان لا يحول - بشكل جوهري - جميع المخاطر والمنافع المرتبطة بالملكية.
14. نظراً لأن المعاملة بين المؤجر والمستأجر تكون مبنية على اتفاق بينهما، فإنه من الملائم استخدام تعريفات متسقة. وقد يؤدي تطبيق هذه التعريفات في ظل الظروف المختلفة للمؤجر والمستأجر إلى تصنيف عقود الإيجار نفسها بشكل مختلف لدى كل منهما. على سبيل المثال، قد يكون هذا هو الحال عندما يستفيد المؤجر من ضمان القيمة المتبقية المقدم من طرف ليست له علاقة بالمستأجر.
15. يعتمد تصنيف عقد الإيجار إلى عقد إيجار تمويلي أو تشغيلي على جوهر المعاملة وليس على شكل العقد. على الرغم من أن الأمثلة أدناه هي أمثلة على الحالات التي تؤدي عادة منفردة أو مجتمعة إلى تصنيف العقد على أنه عقد إيجار تمويلي، فإنه ليس بالضرورة أن يستوفي العقد جميع هذه الضوابط لكي يصنف على أنه عقد إيجار تمويلي:
- أ. يحول عقد الإيجار ملكية الأصل للمستأجر في نهاية أجل عقد الإيجار؛ و
- ب. يكون للمستأجر حق شراء الأصل بسعر يتوقع أن يكون أقل بقدر كاف من القيمة العادلة في التاريخ الذي يكون الخيار فيه قابلاً للممارسة، وذلك عندما يكون من المؤكد بدرجة معقولة، عند نشأة عقد الإيجار، أنه سوف يُمارَس هذا الحق؛ و
- ج. يغطي أجل عقد الإيجار الجزء الرئيس من العمر الاقتصادي للأصل، حتى وإن لم يُحوّل سند الملكية النظامي؛ و
- د. عند نشأة عقد الإيجار، تبلغ القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات عقد الإيجار على الأقل كامل مبلغ القيمة العادلة للأصل للمؤجر؛ و
- هـ. عندما تكون الأصول المؤجرة ذات طبيعة متخصصة بحيث لا يمكن استخدامها إلا من قبل المستأجر دون القيام بتعديلات رئيسة؛ و
- و. عندما لا يمكن إطلال الأصول المؤجرة بغيرها من الأصول بسهولة.
16. فيما يلي مؤشرات أخرى قد تؤدي منفردة أو مجتمعة إلى تصنيف عقد الإيجار على أنه عقد إيجار تمويلي:
- أ. إذا كان المستأجر يستطيع إلغاء عقد الإيجار، وكان المستأجر يتحمل خسائر المؤجر المترتبة على الإلغاء؛ و
- ب. عندما تتحقق للمستأجر المكاسب أو الخسائر الناتجة عن التقلبات في القيمة العادلة للقيمة المتبقية (على سبيل المثال تكون على شكل تخفيض للإيجار يساوي معظم متحصلات البيع في نهاية عقد الإيجار)؛ و
- ج. عندما يكون المستأجر قادراً على الاستمرار في عقد الإيجار لفترة ثانوية مقابل إيجار أقل كثيراً من قيمة الإيجار السائدة في السوق.
17. لا تعتبر الأمثلة والمؤشرات الواردة في الفقرتين 15 و 16 شاملة. إذا كان واضحاً من خلال خصائص أخرى أن عقد الإيجار لا يحول بشكل جوهري كل المخاطر والمنافع المرتبطة بالملكية، يصنف عقد الإيجار على أنه عقد إيجار تشغيلي. على سبيل المثال، قد يكون الحال كذلك إذا (أ) حولت ملكية الأصل في نهاية عقد الإيجار مقابل دفعة متغيرة مساوية لقيمتها العادلة في ذلك الوقت، أو (ب) في حال وجود إيجارات شرطية ينتج عنها ألا تحول للمستأجر كل هذه المخاطر والمنافع بشكل جوهري.

18. يُصنّف عقد الإيجار عند نشأته. إذا اتفق المستأجر والمؤجر في أي وقت من الأوقات على تغيير أحكام عقد الإيجار بخلاف تجديد عقد الإيجار، بطريقة كان سينتج عنها تغيير تصنيف عقد الإيجار بموجب الضوابط الواردة في الفقرات 12-17 إذا كانت الشروط التي غيرت سارية المفعول عند نشأة عقد الإيجار، تعتبر الاتفاقية المعدلة هي اتفاقية جديدة على مدى الفترة التي تغطيها. مع ذلك، فإن التغييرات في التقديرات (على سبيل المثال، التغييرات في تقديرات العمر الاقتصادي أو القيمة المتبقية للعقار المؤجر) أو التغييرات في الظروف (مثل، عدم وفاء المستأجر بالتزاماته)، لا تنشئ تصنيفاً جديداً لعقد الإيجار للأغراض المحاسبية.
19. [حذفت].
20. [حذفت].
20. عندما يتضمن عقد الإيجار كلاً من عنصري الأرض والمباني، تقوم الجهة بتصنيف كل عنصر على أنه عقد إيجار تمويلي أو تشغيلي بشكل منفصل وفقاً للفقرات 12-18. وعند تحديد ما إذا كان عنصر الأرض هو عقد إيجار تمويلي أو تشغيلي، فإن أحد الاعتبارات الهامة هو أنه يكون للأرض عادة عمر اقتصادي غير محدد.
21. عندما تقتضي الضرورة لأغراض تصنيف ومحاسبة عن عقد إيجار أرض ومبانٍ، يُخصّص الحد الأدنى لدفعات عقد الإيجار (بما في ذلك أي دفعات مقطوعة مدفوعة مقدّماً) بين عنصري أرض والمباني بالتناسب مع القيم العادلة للحصص المؤجرة في عنصر أرض وعنصر المباني من عقد الإيجار عند نشأة عقد الإيجار. إذا كان من غير الممكن تخصيص دفعات الإيجار بموثوقية¹ بين هذين العنصرين، يُصنّف مجمل عقد الإيجار على أنه عقد إيجار تمويلي، ما لم يكن من الواضح أن كلا العنصرين يعتبران عقدي إيجار تشغيلي، وفي هذه الحالة يُصنّف مجمل عقد الإيجار على أنه عقد إيجار تشغيلي.
22. فيما يتعلق بعقد إيجار الأرض والمباني الذي يكون فيه المبلغ الذي سيُثبت أولياً لعنصر الأرض، وفق الفقرة 28، مبلغاً غير هام نسبياً، فإنه يمكن معالجة الأرض والمباني على أنها وحدة واحدة لغرض تصنيف عقد الإيجار، ويمكن تصنيفه على أنه عقد إيجار تمويلي أو تشغيلي وفقاً للفقرات 12-18. وفي هذه الحالة، يعتبر العمر الاقتصادي للمباني هو العمر الاقتصادي للأصل المؤجر ككل.
23. إن القياس المنفصل لعنصري الأرض والمباني غير مطلوب عندما تُصنّف حصة المستأجر في الأرض والمباني على أنها عقار استثماري وفق معيار المحاسبة للقطاع العام 16، ويُطبق نموذج القيمة العادلة. ويتطلب المعيار عمليات حسابية تفصيلية لهذا التقييم فقط إذا كان تصنيف أي من العنصرين أو كلاهما غير مؤكد.
24. وفقاً لمعيار المحاسبة للقطاع العام 16، من الممكن أن يصنف المستأجر حصة عقارية محتفظاً بها بموجب عقد إيجار تشغيلي كعقار استثماري. في هذه الحالة تتم المحاسبة عن الحصة العقارية كما لو كانت عقد إيجار تمويلي، وبالإضافة إلى ذلك، يُستخدم نموذج القيمة العادلة للأصل المثبت. يجب أن يستمر المستأجر في المحاسبة عن عقد الإيجار على أنه عقد إيجار

1 المعلومات الموثوقة تكون خالية من الخطأ والتحيز ذي الأهمية النسبية، ويمكن الاعتماد عليها من قبل المستخدمين لتعبير بأمانة عما تصرح أنها تعبر عنه أو ما يمكن أن يتوقع بشكل معقول أنها تعبر عنه. وتناقش الفقرة 16 من أساس الاستنتاجات المرافق لمعيار المحاسبة للقطاع العام 1 المدخل الانتقالي لتوضيح الموثوقية.

تمويلي، حتى إذا أدى حدث لاحق إلى تغيير طبيعة الحصة العقارية للمستأجر بحيث لم تعد مصنفة على أنها عقار استثماري. سيكون الحال كذلك إذا قام المستأجر مثلاً:
أ. بشغل العقار، الذي يتحول عندئذ إلى عقار يشغله المالك بتكلفة مفترضة مساوية لقيمتها العادلة في تاريخ تغيير الاستخدام؛ أو
ب. منح عقد إيجار من الباطن يحول بشكل جوهري، جميع المخاطر والمنافع المرتبطة بملكية الحصة إلى طرف ثالث غير ذي علاقة. ويحاسب عن عقد الإيجار من الباطن من قبل المستأجر على أنه عقد إيجار تمويلي للطرف الثالث، على الرغم من أنه يمكن للطرف الثالث المحاسبة عنه على أنه عقد إيجار تشغيلي.

عقود الإيجار والعقود الأخرى:

25. قد يتكون العقد من اتفاقية لتأجير أصل. بالرغم من ذلك، من الممكن أن يشكل عقد الإيجار عنصراً واحداً من مجموعة أوسع من الاتفاقيات مع جهات القطاع الخاص لإنشاء، و/أو امتلاك، و/أو تشغيل، و/أو تحويل الأصول. غالباً ما تدخل جهات القطاع العام في مثل هذه الاتفاقيات، بالتحديد فيما يتعلق بأصول مادية أو أصول بنية تحتية طويلة الأجل. قد تتضمن الاتفاقيات الأخرى قيام إحدى جهات القطاع العام باستئجار بنية تحتية من القطاع الخاص. تستطيع الجهة تحديد ما إذا كان الترتيب هو ترتيب امتياز لتقديم خدمة كما هو معرف في معيار المحاسبة للقطاع العام 32، *ترتيبات امتياز تقديم الخدمات: المانع*.
26. عندما لا يلبي ترتيب ما شروط الإثبات لأصل امتياز لتقديم الخدمات العامة وفقاً لمعيار المحاسبة للقطاع العام 32 ويحتوي الترتيب على عقد إيجار تشغيلي أو عقد إيجار تمويلي قابل للتحديد كما هما مُعرفان في هذا المعيار، يجب تطبيق أحكام هذا المعيار للمحاسبة عن المكون الخاص بعقد الإيجار في ذلك الترتيب.
27. قد تدخل جهات القطاع العام أيضاً في مجموعة من الاتفاقيات لتقديم السلع و/أو الخدمات، التي تتضمن بالضرورة استخدام أصول مخصصة. قد لا يكون من الواضح في بعض هذه الاتفاقيات، ما إذا كان قد نشأ ترتيب امتياز لتقديم الخدمات كما هو معرف في معيار المحاسبة للقطاع العام 32 أو نشأ عقد إيجار، كما هو معرف في هذا المعيار. في هذه الحالات، يُمارس الحكم المهني، وإذا كان قد نشأ عقد إيجار يتم تطبيق هذا المعيار؛ أما إذا لم ينشأ عقد إيجار، تقوم الجهات بالمحاسبة عن تلك الاتفاقيات بتطبيق أحكام معايير المحاسبة للقطاع العام الأخرى ذات الصلة، أو معايير المحاسبة الدولية و/أو الوطنية الأخرى ذات الصلة في حالة عدم وجود معايير محاسبة للقطاع العام تنطبق عليها.

عقود الإيجار في القوائم المالية للمستأجرين

عقود الإيجار التمويلي

28. عند بدء أجل عقد الإيجار، يجب على المستأجرين إثبات الأصول المقتناة بموجب عقود الإيجار التمويلي على أنها أصول، وإثبات الواجبات المرتبطة بعقد الإيجار على أنها التزامات في قائمة المركز المالي. يجب أن تثبت الأصول والالتزامات بمبالغ مساوية للقيمة العادلة للعقار المؤجر أو، إذا كانت أقل، بمبالغ مساوية للقيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات عقد الإيجار، والتي يُحدّد كل منهما عند نشأة عقد الإيجار. عند احتساب القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات عقد الإيجار يكون سعر الخصم الذي يتعين استخدامه هو سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار، إذا كان

- من العملي تحديده؛ أما إذا لم يكن تحديده ممكناً من الناحية العملية، فيجب استخدام سعر فائدة الاقتراض الإضافي للمستأجر.
29. تتم المحاسبة عن المعاملات والأحداث الأخرى وعرضها وفق جوهرها وواقعها المالي، وليس وفق شكلها النظامي فقط. ومع أن الشكل النظامي لعقد الإيجار هو ألا ينقل إلى المستأجر سند الملكية النظامي للأصل المؤجر، فإنه في حالة عقود الإيجار التمويلي يكون جوهر العقد وواقعه المالي هما حصول المستأجر على المنافع الاقتصادية والخدمات المتوقعة من استخدام الأصل المؤجر للجزء الأكبر من عمره الاقتصادي مقابل الدخول في واجب بدفع مبلغ نظير ذلك الحق يقارب، عند نشأة عقد الإيجار، القيمة العادلة للأصل وأعباء التمويل ذات العلاقة.
30. إذا لم تعكس القوائم المالية للمستأجر معاملات عقود الإيجار هذه، فإن أصول والتزامات الجهة تكون أقل من قيمتها الحقيقية، ومن ثم تحريف النسب المالية. ولذلك، فإنه من المناسب أن يُثبت عقد الإيجار التمويلي في القوائم المالية للمستأجر على أنه أصل، وأنه واجب بتسديد دفعات الإيجار المستقبلية. وعند بدء أجل عقد الإيجار، يُثبت الأصل والالتزام بدفعات الإيجار المستقبلية في القوائم المالية بالمبالغ نفسها، باستثناء أي تكاليف مباشرة أولية تكبدها المستأجر وتمت إضافتها للمبلغ المثبت على أنه أصل.
31. ليس من المناسب بالنسبة للالتزامات المتعلقة بالأصول المستأجرة أن تعرض في القوائم المالية مخصومة من الأصول المستأجرة.
32. إذا كان التمييز بين الالتزامات المتداولة وغير المتداولة يتم عند عرض الالتزامات في صلب قائمة المركز المالي، فلا بد من استخدام التمييز نفسه للالتزامات المتعلقة بعقد الإيجار.
33. غالباً ما يتم تكبد تكاليف مباشرة أولية ناشئة عن أنشطة تأجير محددة كما في حالة التفاوض وتأمين ترتيبات التأجير. وتُضمّن التكاليف التي تنسب مباشرة للأنشطة المنفذة من قبل المستأجر في عقد إيجار تمويلي على أنه جزء من المبلغ المثبت على أنه أصل بموجب هذا العقد.
34. يجب تقسيم الحد الأدنى لدفعات عقد الإيجار إلى أعباء تمويل وانخفاض في الالتزامات القائمة. يجب أن تخصص أعباء التمويل على كل فترة خلال أجل عقد الإيجار بحيث يترتب على ذلك سعر فائدة دوري ثابت على الرصيد المتبقي من الالتزامات. يجب إثبات الإيجارات الشرطية على أنها مصروفات في الفترة التي يتم تكبدها فيها.
35. من الناحية العملية، عند تخصيص أعباء التمويل على فترات خلال أجل عقد الإيجار، من الممكن أن يستخدم المستأجر نوعاً من أنواع التقريب لتبسيط العملية الحسابية.
36. ينتج عن عقد الإيجار التمويلي في كل فترة محاسبية مصروف استهلاك للأصول القابلة للاستهلاك بالإضافة إلى مصروف تمويلي. يجب أن تكون سياسة الاستهلاك للأصول القابلة للاستهلاك متنسقة مع سياسة استهلاك الأصول المملوكة القابلة للاستهلاك، ويجب احتساب الاستهلاك الذي يُثبت وفقاً لما يقضي به معيار المحاسبة للقطاع العام 17، العقارات، والآلات، والمعدات، ومعيار المحاسبة للقطاع العام 31، الأصول غير الملموسة، بحسب ما يكون مناسباً. وإذا لم يكن من المؤكد بدرجة معقولة أن تنتقل الملكية للمستأجر

- عند انتهاء أجل عقد الإيجار، فلا بد من استهلاك الأصل بشكل كامل على مدى أجل عقد الإيجار أو عمره الإنتاجي، أيهما أقصر.
37. يخص المبلغ القابل للاستهلاك من أصل مؤجر على أساس منتظم لكل فترة محاسبية خلال الفترة التي يتوقع فيها الاستخدام، بحيث تتسق مع سياسة الاستهلاك التي يطبقها المستأجر للأصول المملوكة القابلة للاستهلاك. إذا كان من المؤكد بدرجة معقولة أن تنتقل الملكية للمستأجر عند انتهاء أجل عقد الإيجار، تعد فترة الاستخدام المتوقع هي العمر الإنتاجي للأصل؛ وخلافاً لذلك يستهلك الأصل على مدى أجل عقد الإيجار أو عمره الإنتاجي، أيهما أقصر.
38. نادراً ما يكون مجموع مصروف الاستهلاك للأصل ومصروف التمويل للفترة مساوياً لدفعات الإيجار المستحقة عن الفترة، ولذلك فإنه من غير الملائم إثبات دفعات الإيجار المستحقة ببساطة كمصروف. عليه، فمن غير المحتمل أن تكون قيمة كل من الأصل والالتزامات المتعلقة به متساوية بعد بدء أجل عقد الإيجار.
39. لتحديد ما إذا كان قد حدث هبوط في قيمة الأصل المؤجر، على الجهة أن تطبق اختبار الهبوط في القيمة الوارد في معيار المحاسبة للقطاع العام 21، *الهبوط في قيمة الأصول غير المولدة للنقد*، ومعيار المحاسبة للقطاع العام 26، *الهبوط في قيمة الأصول المولدة للنقد*.
40. يجب على المستأجرين الإفصاح عما يلي لعقود الإيجار التمويلي:
- أ. صافي القيمة الدفترية لكل فئة من الأصول في تاريخ القوائم المالية؛ و
- ب. مطابقة بين مجموع الحد الأدنى لدفعات عقد الإيجار المستقبلية في تاريخ القوائم المالية، وقيمتها الحالية؛ و
- ج. إضافة إلى ذلك، على الجهة الإفصاح عن مجموع الحد الأدنى لدفعات عقد الإيجار المستقبلية في تاريخ القوائم المالية وقيمتها الحالية، لكل فترة من الفترات التالية: و
- (1) ما لا يتجاوز سنة واحدة؛ و
- (2) أكثر من سنة واحدة ولا يتجاوز خمس سنوات؛ و
- (3) أكثر من خمس سنوات؛
- د. الإيجارات الشرطية التي تُثبت على أنها مصروف في الفترة؛ و
- هـ. مجموع الحد الأدنى لدفعات الإيجار المستقبلية التي يتوقع استلامها بموجب عقود إيجار من الباطن غير قابلة للإلغاء بتاريخ القوائم المالية؛ و
- و. وصف عام لترتيبات الإيجار ذات الأهمية النسبية لدى المستأجر بما في ذلك، ولكن ليس على سبيل الحصر:
- (1) الأساس الذي يعتمد عليه في تحديد الإيجارات الشرطية المستحقة الدفع؛ و
- (2) وجود خيارات التجديد أو خيارات الشراء وشروطها وشروط تحمل تكاليف إضافية؛ و
- (3) القيود المفروضة بموجب ترتيبات الإيجار، كتلك المتعلقة بالعائد من الفائض، والعائد من المساهمات الرأسمالية، وتوزيعات الأرباح، أو التوزيعات المماثلة، والدين الإضافي، والتأجير الإضافي.
41. بالإضافة إلى ذلك، تُطبق على مبالغ الأصول المؤجرة بموجب عقود الإيجار التمويلي التي يُحاسب عنها من قبل المستأجر على أنها عمليات اقتناء للأصول، متطلبات الإفصاح التي طبقتها الجهة وفقاً لمعيار المحاسبة للقطاع العام 16، ومعيار المحاسبة للقطاع العام 17، ومعيار المحاسبة للقطاع العام 21، *الهبوط في قيمة الأصول غير المولدة للنقد*، ومعيار

المحاسبة للقطاع العام 26، الهبوط في قيمة الأصول المولدة للنقد، ومعيير المحاسبة للقطاع العام 31.

عقود الإيجار التشغيلي

42. يجب أن تثبت دفعات الإيجار بموجب عقد الإيجار التشغيلي على أنها مصروف على أساس القسط الثابت على مدى أجل عقد الإيجار، إلا إذا أتبع أساس منتظم آخر يمثل النمط الزمني لتحقيق المنفعة للمستخدم.

43. بالنسبة لعقود الإيجار التشغيلي، تثبت دفعات الإيجار (باستثناء تكاليف الخدمات كالتأمين والصيانة) على أنها مصروف على أساس القسط الثابت، إلا إذا أتبع أساس منتظم آخر يمثل النمط الزمني لتحقيق المنفعة للمستخدم، حتى إذا لم تكن الدفعات على ذلك الأساس.

44. يجب على المستأجرين الإفصاح عما يلي لعقود الإيجار التشغيلي:
أ. مجموع الحد الأدنى لدفعات عقد الإيجار المستقبلية بموجب عقود إيجار تشغيلي غير قابلة للإلغاء لكل فترة من الفترات التالية:

(1) ما لا يتجاوز سنة واحدة؛ و

(2) أكثر من سنة واحدة ولا يتجاوز خمس سنوات؛ و

(3) أكثر من خمس سنوات؛ و

ب. مجموع الحد الأدنى لدفعات الإيجار المستقبلية التي يتوقع استلامها بموجب عقود إيجار من الباطن غير قابلة للإلغاء بتاريخ القوائم المالية؛ و

ج. دفعات عقود الإيجار والإيجار من الباطن المثبتة على أنها مصروف في الفترة، مع مبالغ منفصلة للحد الأدنى لدفعات عقد الإيجار، والإيجارات الشرطية، ودفعات الإيجار من الباطن؛ و

د. وصف عام لترتيبات التأجير الهامة الخاصة بالمستأجر بما في ذلك، ولكن ليس على سبيل الحصر:

(1) الأساس الذي يعتمد عليه في تحديد دفعات الإيجار الشرطية؛ و

(2) وجود خيارات التجديد أو خيارات الشراء وشروطها، وشروط تحمل تكاليف إضافية؛ و

(3) القيود المفروضة بموجب ترتيبات الإيجار، كتلك المتعلقة بالعائد من الفائض، والعائد من المساهمات الرأسمالية، وتوزيعات الأرباح، أو التوزيعات المماثلة، والدين الإضافي والتأجير الإضافي.

عقود الإيجار في القوائم المالية للمؤجر

عقود الإيجار التمويلي

45. يصف هذا المعيار معالجة إيراد التمويل المكتسب بموجب عقود الإيجار التمويلي. ويستخدم مصطلح "المصنع المؤجر أو التاجر المؤجر" في هذا المعيار للإشارة إلى جميع جهات القطاع العام التي تصنع أو تتاجر بالأصول والتي تعمل كمؤجر أيضاً لهذه الأصول بغض النظر عن حجم أنشطتها التأجيرية، والتجارية، والتصنيعية. كما يصف المعيار بالنسبة للجهة التي تكون "مصنع مؤجر أو تاجر مؤجر" كيفية معالجة المكاسب والخسائر الناتجة عن تحويل الأصول.

46. قد توقع جهات القطاع العام على عقود إيجار تمويلي بصفتها المؤجر تحت ظروف مختلفة. قد تتاجر بعض جهات القطاع العام بالأصول بشكل منتظم، فعلى سبيل المثال، قد تنشئ الحكومات جهات لأغراض خاصة تكون مسؤولة عن الشراء المركزي للأصول والإمدادات لكل

الجهات الأخرى. وقد توفر مركزية وظيفة الشراء فرصة أكبر للحصول على خصومات تجارية أو شروط إيجابية لصالح الجهة. في بعض الدول، قد تقوم جهة الشراء المركزية بشراء بنود نيابة عن جهات أخرى، بحيث تنفذ جميع المعاملات باسم هذه الجهات الأخرى. وفي دول أخرى، قد تشتري جهة الشراء المركزية البنود باسمها وقد تتضمن مهام مثل هذه الجهة المركزية ما يلي:

- أ. شراء الأصول والمؤن؛ و/أو
- ب. تحويل الأصول عن طريق بيعها أو تأجيرها بموجب عقود إيجار تمويلية؛ و/أو
- ج. إدارة محفظة أصول، مثل أسطول المركبات، لاستخدامها من قبل جهات أخرى وجعل هذه الأصول متاحة لاستئجارها بموجب عقود إيجار قصيرة الأجل أو طويلة الأجل أو لشرائها.

47. وقد تدخل جهات أخرى من القطاع العام في معاملات إيجار على نطاق أضيق ولفترات زمنية أقل تكراراً. على وجه الخصوص، في بعض الدول لم تعد جهات القطاع العام التي كانت عادة تملك وتشغل أصول بنية تحتية كالطرق، والآبار، ومعامل معالجة المياه، تسعى بشكل تلقائي إلى الملكية الكاملة وتحمل المسؤولية التشغيلية لهذه الأصول. قد تحول جهات القطاع العام أصول البنية التحتية الحالية إلى جهات القطاع الخاص عن طريق البيع أو التأجير بموجب عقود إيجار تمويلي. إلى جانب ذلك، قد تقوم جهات القطاع العام بإنشاء أصول مادية طويلة الأجل وأصول البنية التحتية بموجب شراكة مع جهات قطاع خاص، بحيث تتحمل جهات القطاع الخاص مسؤولية الأصول عن طريق الشراء الفوري أو بموجب عقد تأجير تمويلي بمجرد إكمال هذه الأصول. في بعض الحالات، تنص الترتيبات على فترة سيطرة من قبل القطاع الخاص قبل نقل سند الملكية النظامي والسيطرة على الأصول من قبل القطاع العام - فعلى سبيل المثال، قد تقوم حكومة محلية² ببناء مستشفى وتؤجر المرفق لشركة من القطاع الخاص لمدة عشرين عاماً بحيث يعود المرفق بعد هذه الفترة ليصبح تحت سيطرة القطاع العام.

48. يجب على المؤجرين إثبات دفعات الإيجار المستحقة بموجب عقد إيجار تمويلي على أنها أصول في قوائم المركز المالي الخاصة بهم، كما يتوجب عليهم عرض هذه الأصول على أنها ذمة مدينة بمبلغ يساوي صافي الاستثمار في عقد الإيجار.

49. بموجب عقد الإيجار التمويلي، تحول بشكل جوهري جميع المخاطر والمنافع المرتبطة بالملكية النظامية من المؤجر. ولذلك تعالج دفعات الإيجار المستحقة للمؤجر على أنها تسديد للمبلغ الأصلي والإيراد التمويلي لتعويض المؤجر عن استثماره وخدماته.

² إن معايير المحاسبة الدولية للقطاع العام صممت بحيث تخاطب جميع الدول ولا تخاطب دولة واحدة بعينها، وهيكل الحكومة في المملكة مركزي.

الإثبات الأولى

50. غالباً ما يتم تكبد تكاليف مباشرة أولية من قبل المؤجرين، وهي تتضمن مبالغ مثل العمولات، وأتعاب المحاماة، والتكاليف الداخلية الإضافية التي تنسب مباشرة إلى التفاوض على وترتيب عقد الإيجار. وتُستثنى من هذه التكاليف المصروفات غير المباشرة العامة، مثل تلك المتكبدة من قبل فريق البيع والتسويق. وفيما يخص عقود الإيجار التمويلي بخلاف تلك التي تتضمن المصنّعين المؤجرين أو التجار المؤجرين، تُضمّن التكاليف المباشرة الأولية في القياس الأولي للإيجار التمويلي المستحق، وتقلل من مبلغ الإيراد المثبت على مدى أجل عقد الإيجار. ويُحدّد سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار بطريقة تجعل الإيجار التمويلي المستحق يتضمن التكاليف المباشرة الأولية تلقائياً؛ من ثم فليست هناك حاجة إلى إضافتها بشكل منفصل. تُستثنى التكاليف المتكبدة من قبل المصنّعين المؤجرين أو التجار المؤجرين فيما يخص التفاوض وترتيب عقد الإيجار من تعريف التكاليف المباشرة الأولية. كنتيجة لذلك، تستبعد تلك التكاليف من صافي الاستثمار في عقد الإيجار، وتُثبت كمصروف عند إثبات المكسب أو الخسارة من البيع، والتي تكون في عقد الإيجار التمويلي عادة عند بدء أجل عقد الإيجار.
51. يجب أن يُثبت إيراد التمويل بنمط يعكس سعر عائد دوري ثابت على صافي استثمار المؤجر بعقد الإيجار التمويلي.
52. يهدف المؤجر إلى تخصيص إيراد التمويل على مدى أجل العقد على أساس منتظم ومنطقي. ويتوقف تخصيص الإيراد هذا على نمط يعكس عائداً دورياً ثابتاً على صافي استثمار المؤجر بعقد الإيجار التمويلي. أما دفعات الإيجار المتعلقة بالفترة المحاسبية، مع استبعاد تكاليف الخدمات، فتتم على حساب إجمالي الاستثمار في عقد الإيجار وذلك لتخفيض كل من المبلغ الأصلي وإيراد التمويل غير المكتسب.
53. تُراجع القيم المقدرة غير المضمونة المتبقية التي تستخدم لحساب إجمالي استثمار المؤجر في عقد الإيجار بشكل منتظم. وإذا كان هناك انخفاض في القيمة المقدرة غير المضمونة المتبقية، يُعدّل تخصيص الإيراد على مدى أجل عقد الإيجار، ويثبت أي انخفاض في المبالغ المستحقة فوراً.
54. يجب على المصنّعين المؤجرين أو التجار المؤجرين إثبات المكاسب أو الخسائر الناتجة عن بيع الأصول خلال الفترة، وفقاً للسياسة المتبعة من قبل الجهة بالنسبة للمبيعات الفورية.
55. إذا استخدمت معدلات فائدة غير حقيقية منخفضة، تُثبت أي مكاسب أو خسائر ناتجة عن بيع الأصول كما لو كان سعر الفائدة السائد في السوق مُطبّقاً. يجب إثبات التكاليف المتكبدة من قبل المصنّعين المؤجرين أو التجار المؤجرين للتفاوض على عقد الإيجار وترتيبه كمصروف عند إثبات المكسب أو الخسارة.
56. قد تقدم جهات القطاع العام التي تصنع الأصول أو تتاجر بها للمشتريين المحتملين الخيار لشراء الأصل أو استئجاره. ينشأ عن عقد الإيجار التمويلي لأصل ما والذي يرمه مصنع مؤجر أو تاجر مؤجر الأنواع التالية من الإيرادات:
- أ. المكسب أو الخسارة بما يعادل المكسب أو الخسارة الناتجة عن بيع مباشر للأصل المؤجر، بسعر البيع العادي، بما يعكس أي خصومات تجارية أو خصومات على الكمية مطبقة؛ و
- ب. إيراد التمويل على مدى أجل عقد الإيجار.

57. إن إيرادات المبيعات المثبت عند بدء أجل عقد الإيجار التمويلي من قبل مصنع مؤجر أو تاجر مؤجر هو القيمة العادلة للأصل، أو هو القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات عقد الإيجار المستحقة للمؤجر، والتي تحتسب بسعر فائدة تجاري، أيهما أقل. أما تكلفة بيع أصل أثبت عند بدء أجل عقد الإيجار فهي التكلفة، أو القيمة الدفترية إذا كانت مختلفة، للعقار المؤجر، مطروحاً منها القيمة الحالية للقيمة غير المضمونة المتبقية. ويكون الفرق بين إيرادات المبيعات وتكلفة المبيعات هو المكسب أو الخسارة الناتجة عن البيع والتي أثبتت وفق السياسة المتبعة من قبل الجهة فيما يتعلق بالبيع المباشر للأصول.

58. قد يعرض المصنعون المؤجرون أو التجار المؤجرون على العملاء في بعض الأحيان أسعار فائدة أقل من أسعار الإقراض العادية. قد ينتج عن استخدام مثل هذه الأسعار زيادة في مجموع إيرادات المعاملة الذي يُثبت في وقت البيع. إذا استُخدمت أسعار فائدة منخفضة بشكل غير حقيقي، فإنه يجب إثبات الإيراد كمكاسب أو خسارة ناتجة عن البيع كما لو كان السعر المطبق هو سعر الإقراض العادي للجهة الخاص بهذا النوع من المعاملات.

59. تثبت التكاليف المباشرة الأولية على أنها مصروف عند بدء أجل عقد الإيجار لأنها ترتبط بشكل أساسي بتحقيق المصنع المؤجر أو التاجر المؤجر لمكسب أو خسارة نتيجة البيع.

60. يجب على المؤجرين الإفصاح عما يلي لعقود الإيجار التمويلي:
أ. مطابقة بين مجموع إجمالي الاستثمار في عقد الإيجار بتاريخ القوائم المالية، والقيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات عقد الإيجار المستحقة في تاريخ القوائم المالية. إضافة إلى ذلك، يجب على الجهة الإفصاح عن مجموع إجمالي الاستثمار في عقد الإيجار والقيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات عقد الإيجار المستحقة في تاريخ القوائم المالية لكل فترة من الفترات التالية:

(1) ما لا يتجاوز سنة واحدة؛ و

(2) أكثر من سنة واحدة ولا يتجاوز خمس سنوات؛ و

(3) أكثر من خمس سنوات؛ و

ب. إيرادات التمويل غير المكتسب؛ و

ج. القيم غير المضمونة المتبقية المستحقة لصالح المؤجر؛ و

د. المخصص المتراكم للحد الأدنى لدفعات عقد الإيجار المستحقة وغير القابلة للتحويل؛
و

هـ. الإيجارات الشريطية المثبتة في قائمة الأداء المالي؛ و

و. وصف عام لترتيبات الإيجار ذات الأهمية النسبية لدى المؤجر.

61. من المفيد غالباً الإفصاح عن إجمالي الاستثمار مطروحاً منه الإيراد غير المكتسب في الأعمال الجديدة المضافة خلال الفترة المحاسبية، كمؤشر على نمو الأنشطة التأجيرية، وذلك بعد خصم مبالغ عقود الإيجار الملغاة.

عقود الإيجار التشغيلي

62. يجب على المؤجرين عرض الأصول الخاضعة لعقود إيجار تشغيلي في قوائم المركز المالي الخاصة بهم وفق طبيعة كل أصل من هذه الأصول.

63. يجب إثبات إيرادات الإيجار بموجب عقود الإيجار التشغيلي على أنه إيراد على أساس قسط ثابت على مدى أجل عقد الإيجار، إلا إذا تم اتباع أساس منتظم آخر يعبر عن النمط الزمني الذي

تتناقص به المنفعة الناتجة عن الأصل المؤجر.

64. التكاليف، بما في ذلك تكاليف الاستهلاك، التي يتم تكبدها في سبيل اكتساب إيراد الإيجار يتم إثباتها كمصروف. إيراد الإيجار (باستثناء المقبوضات المستحقة عن الخدمات المقدمة، كالتأمين والصيانة) يتم إثباته على أساس القسط الثابت على مدى أجل عقد الإيجار، حتى وإن لم تكن المقبوضات على هذا الأساس، ما لم يتم اتباع أساس منتظم آخر يمثل النمط الزمني الذي تتناقص فيه المنفعة من الأصل المؤجر.

65. يجب إضافة التكاليف المباشرة الأولية التي يتكبدها المؤجرون للتفاوض على عقد الإيجار التشغيلي وترتيبه إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر، ويجب إثباتها على أنها مصروف على مدى أجل عقد الإيجار على الأساس نفسه الذي يتم به إثبات إيراد عقد الإيجار.

66. يجب أن تكون سياسة الاستهلاك للأصول المؤجرة القابلة للاستهلاك متسقة مع السياسة العادية التي يتبعها المؤجر في استهلاك أصول مماثلة، ويجب احتساب الاستهلاك وفقاً لمعيار المحاسبة للقطاع العام 17 أو معيار المحاسبة للقطاع العام 31، أيهما ينطبق.

67. لكي تحدد الجهة ما إذا كان قد حدث هبوط في قيمة الأصل المؤجر، تطبق الجهة اختبارات الهبوط في القيمة ذات الصلة وفقاً لمعيار المحاسبة للقطاع العام 21، الهبوط في قيمة الأصول غير المولدة للنقد أو معيار المحاسبة للقطاع العام 26، الهبوط في قيمة الأصول المولدة للنقد، أيهما ينطبق.

68. لا يثبت المصنّع المؤجر أو التاجر المؤجر أي مكسب من البيع عند الدخول في عقد إيجار تشغيلي لأن ذلك لا يعادل عملية بيع.

69. يجب على المؤجرين الإفصاح عما يلي لعقود الإيجار التشغيلي:
أ. مجموع الحد الأدنى لدفعات عقد الإيجار المستقبلية بموجب عقد إيجار تشغيلي غير قابل للإلغاء وذلك للفترات التالية:

- (1) ما لا يتجاوز سنة واحدة؛ و
 - (2) أكثر من سنة واحدة ولا يتجاوز خمس سنوات؛ و
 - (3) أكثر من خمس سنوات؛ و
- ب. إجمالي الإيجارات الشترطية المثبتة في قائمة الأداء المالي؛ و
ج. وصف عام لترتيبات التأجير الهامة لدى المؤجر.

معاملات البيع وإعادة الاستئجار

70. تتضمن معاملة البيع وإعادة الاستئجار بيع أصل معين من قبل البائع وإعادة استئجار الأصل نفسه. عادة ما تكون دفعات الإيجار مترابطة مع سعر البيع، لأنه يُتفاوض عليها على أنها مجموعة. وتعتمد المعالجة المحاسبية لعملية البيع وإعادة الاستئجار على نوع عقد الإيجار.

71. إذا نتج عن معاملة البيع وإعادة الاستئجار عقد إيجار تمويلي، لا يجوز إثبات أي زيادة في متحصلات البيع على القيمة الدفترية فوراً كإيراد للبائع المستأجر، وإنما تؤجل وتستنفد على مدى أجل عقد الإيجار.

72. إذا كان عقد إعادة الاستئجار هو عقد إيجار تمويلي، تكون المعاملة عبارة عن وسيلة يقدم من خلالها المؤجر التمويل للمستأجر، ويعتبر الأصل ضماناً. لهذا، فإنه من غير الملائم اعتبار الزيادة

في متحصلات البيع على القيمة الدفترية كإيراد، إنما تؤجل هذه الزيادة وتستنفد على مدى أجل عقد الإيجار.

73. إذا نتج عن معاملة البيع وإعادة الاستئجار عقد إيجار تشغيلي، وكان من الواضح أن المعاملة تمت بالقيمة العادلة، فإنه يجب إثبات أي مكسب أو خسارة فوراً. إذا كان سعر البيع أقل من القيمة العادلة، يجب إثبات أي مكسب أو خسارة فوراً إلا، إذا عُوِّضت الخسارة عبر دفعات الإيجار المستقبلية بأقل من سعر السوق، فإن هذا المكسب والخسارة يؤجل ويستنفد بالتناسب مع دفعات الإيجار على مدى الفترة التي يتوقع استخدام الأصل خلالها. أما إذا كان سعر البيع أعلى من القيمة العادلة، فيجب تأجيل هذه الزيادة عن القيمة العادلة واستنفادها على مدى الفترة التي يتوقع استخدام الأصل خلالها.

74. إذا كان عقد إعادة الاستئجار هو عقد إيجار تشغيلي، وكانت دفعات الإيجار وسعر البيع حسب القيمة العادلة، فهذه معاملة بيع عادية ويجب إثبات أي مكسب أو خسارة فوراً.

75. بالنسبة لعقود الإيجار التشغيلي، إذا كانت القيمة العادلة في وقت معاملة البيع وإعادة الاستئجار أقل من القيمة الدفترية للأصل، يجب إثبات خسارة مساوية لقيمة الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة العادلة فوراً.

76. بالنسبة لعقود الإيجار التمويلي، فإن مثل هذا التعديل ليس ضرورياً إلا إذا (أ) قد كان هناك هبوط في القيمة، و(ب) يُتطلب إثبات ذلك الهبوط وفقاً لمعيار المحاسبة للقطاع العام 21، *الهبوط في قيمة الأصول غير المولدة للنقد* أو معيار المحاسبة للقطاع العام 26، *الهبوط في قيمة الأصول المولدة للنقد*، أيهما ينطبق.

77. تنطبق متطلبات الإفصاح للمستأجر والمؤجر بشكل متساوٍ على معاملات البيع وإعادة الاستئجار. ويؤدي وصف الالتزامات لترتيبات التأجير ذات الأهمية النسبية إلى الإفصاح عن شروط فريدة أو غير عادية في الاتفاقية أو شروط عملية البيع وإعادة الاستئجار.

78. قد يُتطلب الإفصاح عن معاملات البيع وإعادة الاستئجار بشكل منفصل وفقاً لمعيار المحاسبة للقطاع العام 1.

أحكام انتقالية

79. [حذفت].

80. [حذفت].

81. يُشجع على تطبيق هذا المعيار بأثر رجعي من قبل الجهات التي قد طبقت أساس الاستحقاق المحاسبي بالفعل والتي تنوي الالتزام بمعايير المحاسبة للقطاع العام كما تصدر ولكنه لا يُتطلب ذلك. إذا لم يُطبق المعيار بأثر رجعي، يُعتبر رصيد أي عقد إيجار تمويلي موجود من السابق أنه قد حدد بالشكل المناسب من قبل المؤجر، ويجب المحاسبة عنه بعد ذلك وفقاً لأحكام هذا المعيار.

82. قد يكون للجهات التي قد طبقت أساس الاستحقاق المحاسبي بالفعل، والتي تنوي الالتزام بمعايير المحاسبة للقطاع العام كما تصدر، عقود إيجار تمويلية موجودة من السابق وأثبتت على أنها أصول والتزامات في قائمة المركز المالي، ويُشجع على تطبيق هذا المعيار بأثر رجعي

على عقود الإيجار التمويلي الموجودة. قد يؤدي التطبيق بأثر رجعي إلى إعادة تقييم الأصول والالتزامات. حيث يُتطلب إعادة تقييم مثل هذه الأصول والالتزامات فقط عندما يطبق المعيار بأثر رجعي.

83. [حذفت هذه الفقرة من معيار المحاسبة للقطاع العام 13].

84. [حذفت].

84أ. [حذفت هذه الفقرة من معيار المحاسبة للقطاع العام 13].

تاريخ السريان

85. يجب على الجهة أن تطبق هذا المعيار على القوائم المالية السنوية التي تغطي فترات تبدأ في 31 ديسمبر 2022 أو بعد ذلك التاريخ. ويشجع على التطبيق الأبعد. إذا طبقت الجهة هذا المعيار على فترة تبدأ قبل 31 ديسمبر 2022، يجب أن تفصح عن تلك الحقيقة.

85أ. [حذفت هذه الفقرة من معيار المحاسبة للقطاع العام 13]

85ب. [حذفت هذه الفقرة من معيار المحاسبة للقطاع العام 13].

85ج. [حذفت هذه الفقرة من معيار المحاسبة للقطاع العام 13].

85د. [حذفت هذه الفقرة من معيار المحاسبة للقطاع العام 13].

85هـ. [حذفت هذه الفقرة من معيار المحاسبة للقطاع العام 13].

85و. [حذفت هذه الفقرة من معيار المحاسبة للقطاع العام 13].

86. عندما تطبق الجهة معايير المحاسبة للقطاع العام المبنية على أساس الاستحقاق، حسبما هي مُعرَّفة في معيار المحاسبة للقطاع العام 33، *تطبيق معايير المحاسبة للقطاع العام المبنية على أساس الاستحقاق لأول مرة*، لأغراض التقرير المالي بعد تاريخ سريان هذا المعيار، فإن هذا المعيار ينطبق على القوائم المالية السنوية للجهة التي تغطي فترات تبدأ في تاريخ تطبيق معايير المحاسبة للقطاع العام أو بعد ذلك التاريخ.

سحب معيار المحاسبة للقطاع العام 13 (2001)

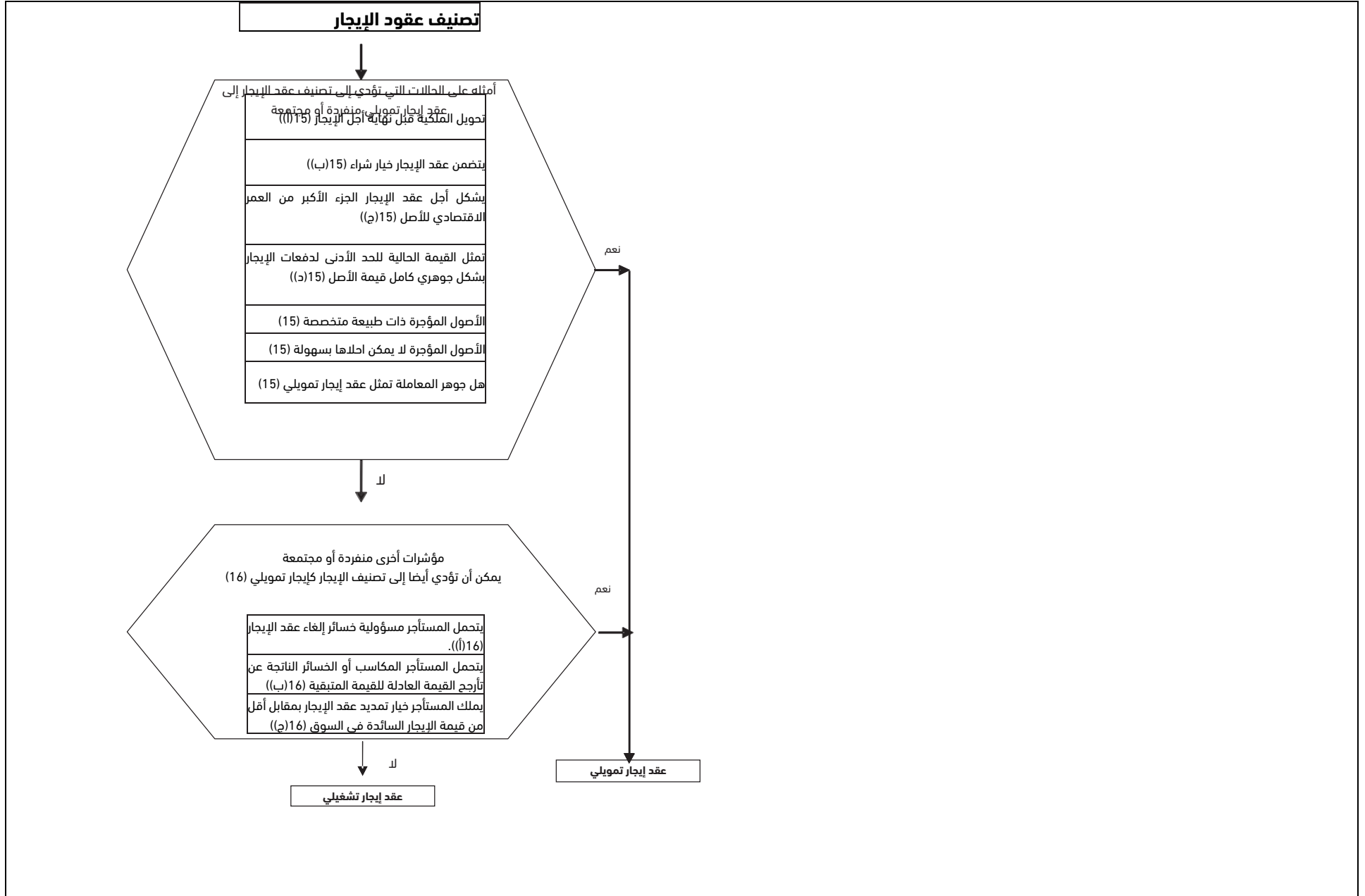
87. [حذفت هذه الفقرة من معيار المحاسبة للقطاع العام 13].

دليل مفاهيم ومعايير المحاسبة للقطاع العام في المملكة العربية السعودية
دراسة معيار المحاسبة للقطاع العام 13 "عقود الإيجار"
إصدار 2023م

إرشادات التنفيذ

إرشادات التنفيذ
ترافق هذه الإرشادات معيار المحاسبة للقطاع العام 13 ، ولكنها لا تشكل جزءًا منه.
تصنيف عقود الإيجار
1. إن الهدف من الشكل الوارد في الصفحة التالية هو المساعدة في تصنيف عقد الإيجار سواء كان عقد إيجار تمويلي أو تشغيلي. فعقد الإيجار التمويلي هو العقد الذي تحول بموجبه بشكل جوهري جميع المخاطر والمنافع المرتبطة بملكية أصل معين. أما عقد الإيجار التشغيلي فهو أي عقد بخلاف عقد الإيجار التمويلي.
2. لا تحتوي الأمثلة المذكورة في هذا الشكل بالضرورة على جميع الظروف المحتملة التي يمكن بوجودها تصنيف العقد على أنه عقد إيجار تمويلي، ولا يجب بالضرورة تصنيف عقد الإيجار على أنه عقد إيجار تمويلي بموجب المسار المتبع في هذا الشكل. ويعتمد تصنيف عقد الإيجار على أنه عقد إيجار تمويلي أو تشغيلي على جوهر العملية وليس على شكل العقد (الفقرة 15).
3. تشير الأرقام الموضوعة داخل أقواس في الشكل، إلى أرقام الفقرات في هذا المعيار.

دليل مفاهيم ومعايير المحاسبة للقطاع العام في المملكة العربية السعودية
دراسة معيار المحاسبة للقطاع العام 13 "عقود الإيجار"
إصدار 2023م



دليل مفاهيم ومعايير المحاسبة للقطاع العام في المملكة العربية السعودية
دراسة معيار المحاسبة للقطاع العام 13 "عقود الإيجار"
إصدار 2023م

إرشادات التنفيذ

المحاسبة عن عقود الإيجار التمويلى من قبل المؤجر

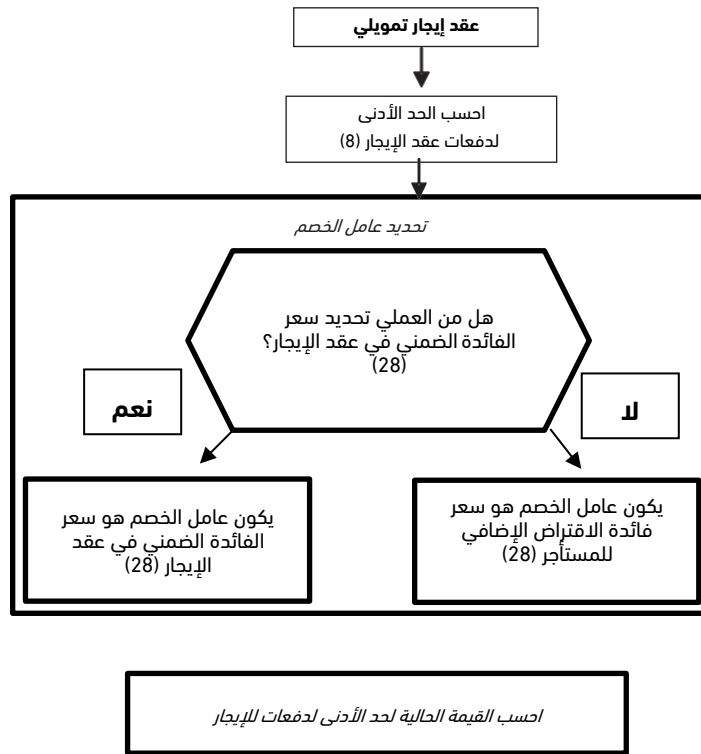
4. تشير الأرقام الموضوعة بين قوسين فى الشكل إلى أرقام فقرات فى المعيار

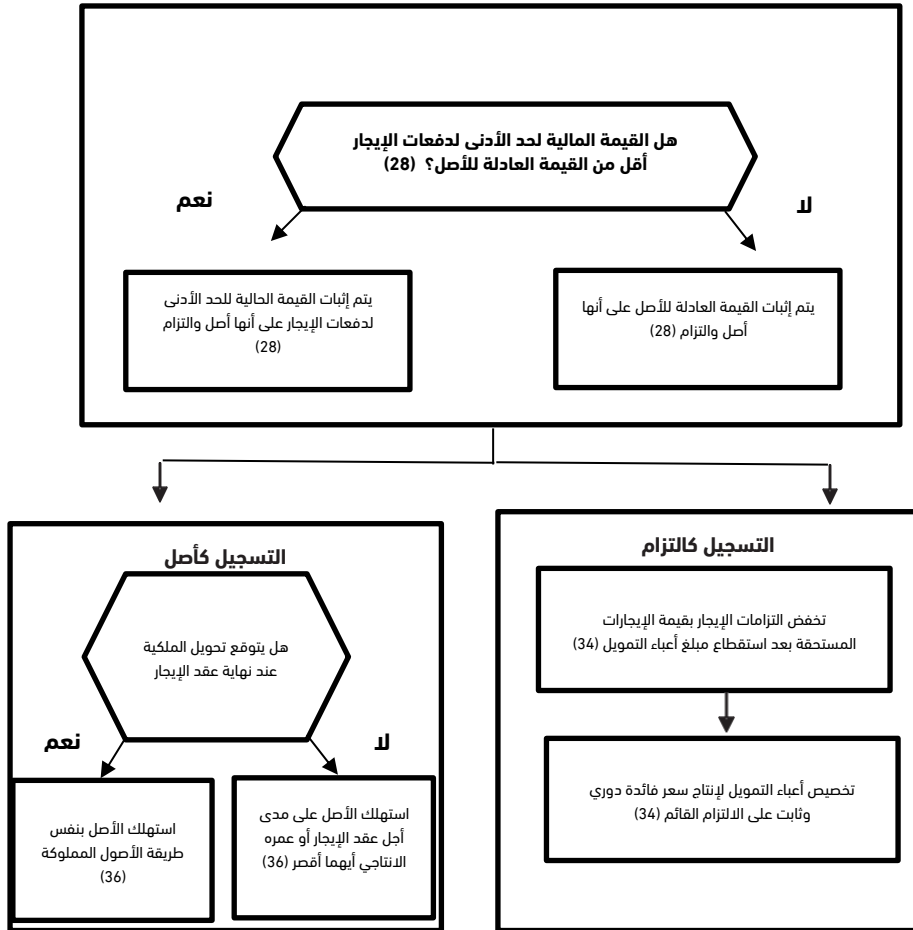
دليل مفاهيم ومعايير المحاسبة للقطاع العام في المملكة العربية السعودية
دراسة معيار المحاسبة للقطاع العام 13 "عقود الإيجار"
إصدار 2023م

إرشادات التنفيذ

المحاسبة عن عقود الإيجار التمويلى من قبل المستأجر

5. تشير الأرقام الموضوعة بين قوسين فى الشكل إلى أرقام فقرات فى المعيار





دليل مفاهيم ومعايير المحاسبة للقطاع العام في المملكة العربية السعودية
دراسة معيار المحاسبة للقطاع العام 13 "عقود الإيجار"
إصدار 2023م

إرشادات التنفيذ

معاملات البيع وإعادة الاستئجار التي ينتج عنها عقود إيجار تشغيلي:

6. قد ينشأ عن معاملة البيع وإعادة الاستئجار التي ينتج عنها عقد إيجار تشغيلي مكسب أو خسارة، يعتمد تحديدهما وطريقة معالجتهما على القيمة الدفترية، والقيمة العادلة، وسعر البيع للأصل المؤجر. ويبين الجدول التالي متطلبات هذا المعيار في ظروف مختلفة.

سعر البيع المثبت بالقيمة العادلة (65)	القيمة الدفترية مساوية للقيمة العادلة	القيمة الدفترية أقل من القيمة العادلة	القيمة الدفترية أعلى من القيمة العادلة
مكسب	لا مكسب	إثبات المكسب فوراً	لا مكسب
خسارة	لا خسارة	لا خسارة	إثبات الخسارة فوراً

دليل مفاهيم ومعايير المحاسبة للقطاع العام في المملكة العربية السعودية
دراسة معيار المحاسبة للقطاع العام 13 "عقود الإيجار"
إصدار 2023م

إرشادات التنفيذ

سعر البيع أقل من القيمة العادلة (65) مكسب	القيمة الدفترية مساوية للقيمة العادلة لا مكسب	القيمة الدفترية أقل من القيمة العادلة إثبات المكسب فوراً	القيمة الدفترية أعلى من القيمة العادلة لا مكسب (ملاحظة 1)
لا تعوض الخسارة من الدفعات المستقبلية للإيجار بأقل من سعر السوق	إثبات الخسارة فوراً	إثبات الخسارة فوراً	(ملاحظته 1)
تعوض الخسارة من الدفعات المستقبلية للإيجار بأقل من سعر السوق	تأجيل الخسارة واستنفادها	تأجيل الخسارة واستنفادها	(ملاحظته 1)

سعر البيع أعلى من القيمة العادلة (65) مكسب	القيمة الدفترية مساوية للقيمة العادلة	القيمة الدفترية أقل من القيمة العادلة	القيمة الدفترية أعلى من القيمة العادلة
مكسب	تأجيل المكسب واستنفاده	تأجيل المكسب واستنفاده (ملاحظته 2)	تأجيل المكسب واستنفاده (ملاحظته 3)
خسارة	لا خسارة	لا خسارة	(ملاحظة 1)

ملاحظة 1: تمثل هذه الأجزاء من الجدول الظروف التي يفترض تناولها إن وقعت بموجب الفقرة 75 من هذا المعيار. وتتطلب الفقرة 75 تخفيض القيمة الدفترية للأصل إلى القيمة العادلة إذا كان خاضعاً لعقد بيع وإعادة الاستئجار.

ملاحظة 2: في حال كان سعر البيع أعلى من القيمة العادلة، يجب تأجيل الزيادة على القيمة العادلة واستنفادها على مدى الفترة التي يتوقع استخدام الأصل خلالها (فقرة 73).

ملاحظة 3: المكسب هو الفرق بين القيمة العادلة وسعر البيع عندما تكون القيمة الدفترية قد تم تخفيضها إلى القيمة العادلة وفقاً للفقرة 75.

دليل مفاهيم ومعايير المحاسبة للقطاع العام في المملكة العربية السعودية
دراسة معيار المحاسبة للقطاع العام 13 "عقود الإيجار"
إصدار 2023م

إرشادات التنفيذ

حساب سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار التمويلي:

7. يتطلب هذا المعيار (الفقرة 28) من مستأجري الأصول المقتناة بموجب عقود إيجار تمويلي أن يقوموا باحتساب سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار، كلما كان ذلك عملياً. تتطلب الفقرة 34 من المستأجرين تخصيص دفعات الإيجار بشكل متناسب بين أعباء التمويل والانخفاض في الالتزام القائم، باستخدام سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار. تحدد العديد من اتفاقيات الإيجار سعر الفائدة الضمني بوضوح، في حين لا يتوفر ذلك في بعض منها. فإذا لم تحدد اتفاقية الإيجار سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار سيحتاج المستأجر إلى حساب هذا السعر، باستخدام معادلة القيمة الحالية. يمكنه الاستعانة بالآلات الحاسبة المالية والجداول التي تصبب سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار بشكل مباشر. أما إذا لم تتوفر هذه الوسائل، فتستطيع الجهة استعمال معادلة القيمة الحالية لحساب هذا السعر يدوياً. ويوضح هذا الإرشاد فيما يلي طريقتين متعارف عليهما لاحتساب سعر الفائدة وهما: طريقة التجربة والخطأ، وطريقة تقدير القيمة البيئية (أي الواقعة بين قيم محددة). ويذكر أن كلتا الطريقتين يستخدم معادلة القيمة الحالية لاشتقاق سعر الفائدة.

دليل مفاهيم ومعايير المحاسبة للقطاع العام في المملكة العربية السعودية
دراسة معيار المحاسبة للقطاع العام 13 "عقود الإيجار"
إصدار 2023م

8. يتوفر الكثير من مشتقات معادلات القيمة الحالية في كتب المحاسبة والتمويل، وتحسب القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات عقد الإيجار عن طريق المعادلة التالية:

$$ق.ح (ج.أ.د.إ) = \frac{س}{\epsilon} + \frac{ص}{\epsilon^{(1+\epsilon)ك}} - 1 \left[\frac{1}{\epsilon^{(1+\epsilon)ك}} \right]$$

حيث تكون:

ق.ح = القيمة الحالية

ج.أ.د.إ = الحد الأدنى لدفعات الإيجار

س = القيمة المتبقية المضمونة

ص = الدفعة الدورية المنتظمة

ع = سعر الفائدة الضمني الدوري في عقد الإيجار ويعبر عنه بكسر عشري

ك = عدد الفترات في أجل عقد الإيجار

مثال

دخلت الوزارة س في اتفاقية اقتناء سيارة على أساس عقد إيجار تمويلي. بحيث تكون القيمة العادلة للسيارة عند نشأة عقد الإيجار 25,000 ريال سعودي؛ وتبلغ دفعات الإيجار السنوية المستحقة ومتأخرة الدفع 5,429 ريال سعودي؛ أما أجل العقد فهي أربع سنوات؛ والقيمة المتبقية المضمونة هي 10,000 ريال سعودي؛ ولا تنص اتفاقية الإيجار على أية خدمات أخرى باستثناء توريد السيارة. وتكون الوزارة س مسؤولة عن كل تكاليف تشغيل السيارة، متضمناً ذلك التأمين، والوقود، والصيانة. كما أن اتفاقية الإيجار هذه لا تحدد سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار. يبلغ سعر فائدة الاقتراض الإضافي للوزارة 7% سنوياً. وتعلن العديد من المؤسسات المالية عن قروض مؤمنة بالسيارات بأسعار تتراوح ما بين 7,5% و10%.

دليل مفاهيم ومعايير المحاسبة للقطاع العام في المملكة العربية السعودية
دراسة معيار المحاسبة للقطاع العام 13 "عقود الإيجار"
إصدار 2023م

إرشادات التنفيذ	
<i>طريقة التجربة والخطأ:</i>	
9. يكون الحساب عبارة عن عملية تكرارية - مما يعني أنه يجب على المستأجر أن يقوم "بأفضل تخمين" حول سعر الفائدة وأن يحسب القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار ويقارن النتيجة مع القيمة العادلة للأصل المؤجر عند نشأة عقد الإيجار. إذا كانت النتيجة أقل من القيمة العادلة، فهذا يعني أن سعر الفائدة الذي تم اختياره كان عاليًا جدًا؛ أما إذا كانت النتيجة أكبر من القيمة العادلة، فمعناه أن سعر الفائدة كان منخفضًا جدًا. ويكون سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار هو السعر المستخدم عندما تكون القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات عقد الإيجار مساوية للقيمة العادلة للأصل المؤجر عند نشأة عقد الإيجار.	
10. قد تبدأ الوزارة س حساباتها باستعمال أفضل تقدير- مثل سعر فائدة اقتراضها الإضافي البالغ 7% سنويًا، والذي يعد منخفضًا جدًا. وتستخدم عندها أعلى سعر ممكن - حيث تقدم على سبيل المثال سعرًا يبلغ 10% سنويًا للقروض المؤمنة بالسيارة، والذي سيكون عاليًا جدًا. وبعد إجراء عدد من عمليات الحساب ستصل إلى السعر الصحيح وهو 8,5% سنويًا.	
11. ولحساب سعر الفائدة، تستخدم الوزارة معادلة القيمة الحالية (الحد الأدنى لدفعات الإيجار) المبينة أعلاه، حيث يكون: س = 10,000 ك = 4 ع = سعر الفائدة السنوي بالكسر العشري ص = 5,429 المحصلة ق.ح (ج.أ.د.إ) = 25,000	
12. وبسعر الاقتراض الإضافي للوزارة س الذي يبلغ 7% (0.07) سنويًا (الأرقام مقربة) كالتالي:	
$ق.ح(ج.أ.د.إ) = \frac{10,000}{4(0,07+1)} + \frac{5,429}{0,07} [1 - \frac{1}{4(0,07+1)}]$	
7,629+18,390= 26,019=	
13. ونظرًا لأن ق.ح (ج.أ.د.إ) الناتجة عن استعمال سعر الاقتراض الإضافي هي أكبر من القيمة العادلة للأصل المؤجر، يكون السعر الضمني في عقد الإيجار أكبر. ويجب على الوزارة إجراء حسابات على أسعار أخرى لتحديد السعر الفعلي (الأرقام مقربة) كما يلي:	
ق.ح (ج.أ.د.إ) بسعر 7,5% = 25,673	سعر الفائدة منخفض جدًا
ق.ح (ج.أ.د.إ) بسعر 10% = 24,040	سعر الفائدة مرتفع جدًا
ق.ح (ج.أ.د.إ) بسعر 9% = 24,674	سعر الفائدة مرتفع جدًا
ق.ح (ج.أ.د.إ) بسعر 8% = 25,333	سعر الفائدة منخفض جدًا
ق.ح (ج.أ.د.إ) بسعر 8,5% = 25,000	سعر فائدة صحيح
14. تقوم الوزارة الآن باستخدام سعر الفائدة البالغ 8,5% لتوزيع دفعات الإيجار بشكل متناسب بين أعباء التمويل والتناقص في التزام الإيجار، كما هو مبين في الجدول أدناه.	
<i>طريقة تقدير القيمة البيئية:</i>	
15. يتطلب حساب سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار من قبل المستأجر أن يقوم أولاً بحساب القيمة الحالية باستخدام سعر فائدة مرتفع جدًا، وآخر منخفض جدًا. وتستخدم الفروقات (بالقيمة المطلقة) بين النتائج التي حُصل عليها والقيمة الحالية الفعلية الصافية لتقدير سعر الفائدة الصحيح. باستخدام البيانات المتوفرة أعلاه إلى جانب نتائج القيم 7% و10%. يمكن تقدير السعر الفعلي من بين قيم محددة (الأرقام مدورة) كما يلي:	

دليل مفاهيم ومعايير المحاسبة للقطاع العام في المملكة العربية السعودية
دراسة معيار المحاسبة للقطاع العام 13 "عقود الإيجار"
إصدار 2023م

إرشادات التنفيذ

ق.ح بسعر 7% = 26,019، بفرق = 1,019 (أي 26,019 - 25,000)
ق.ح بسعر 10% = 24,040، بفرق = 960 (أي 24,040 - 25,000)

$$\begin{aligned} & \text{ق.ح بسعر 7\%} + \frac{1,019}{(1,019 + 960)} \times 10\% = \text{ق.ح بسعر 7\%} \\ & (0,5 * 3\%) + 7\% = \\ & 1,5\% + 7\% = \\ & 8,5\% = \end{aligned}$$

16. الآن تستخدم الوزارة س سعر الفائدة البالغ 8,5% لإثبات عقد الإيجار في دفاتها وتخصص دفعات الإيجار بشكل متناسب بين أعباء التمويل والتناقص في الالتزام الإيجار كما هو مبين في الجدول أدناه.
قسمة دفعة الإيجار (تم تقريب الأرقام)

السنة 4	السنة 3	السنة 2	السنة 1	السنة 0	
14,221	18,110	21,696	25,000	25,000	القيمة الافتتاحية لالتزام الإيجار
1,209	1,539	1,844	2,125	-	مصروف فائدة
*14,221	3,890	3,585	3,304	-	النقص في التزام الإيجار
-	14,221	18,110	21,696	25,000	التزام الإيجار عند الإقفال

*متضمنة تسديد القيمة المتبقية المضمونة.