

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِيْمِ

□ بنوك مجموعة الوطن

بالتعاون مع

□ أكاديمية السودان للعلوم المصرفية والمالية

مركز البحوث والنشر والاستشارات

ندوة بعنوان

تطبيقات عقد الإجارة في المصارف الإسلامية

إعداد:

د. طه الطيب أحمد

مدير عام بنك الاستثمار المالي

مارس 2011 م

عقد الإجارة

(1) تعريف الإجارة:

عرف الفقهاء الإجارة بأنها (تمليك منفعة بعوض) وأضاف بعضهم (التأقيت)، أي معلومية المدة. وفي قانون المعاملات المدنية (1984م):

الإجارة تملك المؤجر / منفعة مقصودة من الشئ المؤجر لمدة معينة لقاء مقابل معلوم للمستأجر.

(2) أركان الإجارة (عند الجمهور):

الصيغة: الإيجاب والقبول.

العاقدان: مؤجر (صاحب العين) ومستأجر (المنفع).

معقود عليه (البدلين): الأجرة والمنفعة.

(3) الضمان:

نستنتج من الشريحة السابقة أن الضمان في عقد الإجارة يقع على المنفعة دون العين لأن محل عقد الإجارة هو المنفعة.

(4) إضافة الإجارة:

- إنفق جمهور الفقهاء على إضافة عقد الإجارة إلى المستقبل.

- نتج عن هذه القاعدة الإجارة الموصوفة في الذمة.

- وهي تأجير أعيان غير موجودة في يوم العقد (المخططات العقارية).

(5) الإجارة والإقتناء (المنتهية بالتمليك):

- عقد الإجارة والإقتناء أدخلته مجموعة البركة ودار المال الإسلامي.

- وهو عقد إجارة بكل أركانه علاوة على وعد ملزم من المؤجر (مالك العين) بنقل ملكية العين إلى المستأجر بالهبة أو البيع.

- هذه هي الصيغة الأكثر شيوعاً في تطبيقات المصارف خاصة في دول الخليج العربي.

- وهي الصيغة التي برزت فيها بعض الاختلافات الفقهية والتطبيقية.

(6) عقد الليسينغ (Leasing Contract)

* نوعان:

* تشغيلي (Operating Lease)

* تمويلي (Finance Lease)

- العقد التشغيلي هو الأقرب لأحكام الإجارة لأن محل العقد هو المنفعة.

- ولا تشوبه عليه بيعتين في بيعه.

استخدام عقد الإجارة

1. تمويل الأفراد .Retail Banking

- تمويل المنازل Mortgages
- تمويل الخدمات Service Ijarah
- تمويل السيارات Vehicle Finance

2. تمويل الشركات Corporate Banking

- تمويل المعدات Equipment Ijarah
- تمويل المشاريع Project Finance
- البيع ثم التأجير Sale Leaseback
- تصكيك الموجودات Corporate Ijarah Sukuk

3. التمويل السيادي :Government Banking

- تصكيك الموجودات Sovereign Ijarah Sukuk
- البيع ثم التأجير Sale Leaseback

إجارة المنازل Mortgages

(1) إجارة المنازل:

التعريف:

إجارة المنازل في ممارسة المصادر الإسلامية تعرف على أنها تملك المصرف للعقارات المؤجر ومن ثم تأجيره للزبون بعد إجارة مع الوعود الملزم بالبيع خلال فترة العقد او في نهايته. أما وعد الزبون الملزم بالشراء فهو في حالة التعثر.

(2) أما في القانون الانجليزي فإن ال Mortgage يعرف على أنه:

“ A mortgage is a CHARGE over land providing a service by which a loan of money may be secured upon an estate or interest in the borrower’s land. If the loan is not repaid in accordance with the contract of loan, the lender’s security may be realized thorough a forced sale of the land, the loan money being recouped from the proceeds”

(3) صورها:

- تمويل المنازل الجاهزة بصيغة الإجارة المنتهية بالتمليك.
- تمويل المنازل تحت التشبيد بصيغة الإجارة الموصوفة المنتهية بالتمليك. هذه هي الصورة الأكثر شيوعاً.

(4) الإجارة الموصوفة:

- هو عقد إجارة يتأخر فيه تسليم العين المؤجرة لفترة قد تطول (1-5 سنوات) وهي فترة إكمال المشروع.

- لا تختلف الوثائق القانونية في شئ غير الالتزام بتسليم العين في تاريخ محدد.

(5) الإشكاليات في الإجارة الموصوفة:

- الأجرة المقدمة Advance Rent ومعالجتها الفقهية والمحاسبية.
- ضمان تسليم العين المؤجرة في التاريخ المحدد لتمكن المستأجر من المنفعة.
- نقلت بعض المصروفات الضمان لطرف ثالث (المطور).
- هبوط قيمة العقار الذي مستوى أدني من إجمالي التزام المستأجر وتسمى Negative Equity.

(6) العقود (بين المصرف والمطور العقاري):

- يتعاقد المصرف مع المطور العقاري بعقد شراء حال في حالة العقارات الجاهزة.
- في حالة العقارات تحت التشيد يكون بين المصرف والمطور إتفاقية تسمى U.O.M صنفها الفقهاء على انها عقد إستصناع.
- قد يكون عقد الشراء قد أبرم بين المطور العقاري والزبون مسبقاً ودفع هذا الزبون مبلغاً صغيراً يسمى Down Payment.
- في هذه الحالة يطلب البنك من عميله التنازل عن هذا العقد ويواصل البنك تسديد قيمة العقار للمطور العقاري وفق شروط الـ U.O.M.

(7) العقود (بين الزبون والبنك):

يشتمل التوثيق القانوني للإجارة على وثائق عديدة منها:

- الوعد بالتأجير Promise to lease

- عقد الإجارة Ijarah contract

- ملحقات عقد الإجارة:

* إشعار بالأجرة للفترة الأولى.

* جدول بمبالغ وتواریخ تسديد الأجرة الثابتة.

* تعهد بالشراء (في حالة التعثر) Purchase undertaking

* تعهد بالبيع Sale undertaking

- عقد وكالة لخدمات (صيانة/تأمين) Service Agency Agreement

(8) منتجات مشتقة:

إشتقت بعض المصارف منتجات من منتج إجارة المنازل هي:

* إعادة التمويل .Ijarah Refinancing

* شراء المعاملات .Ijarah Buyout

(9) إعادة التمويل :Ijarah Refinancing

- يحدث هذا عندما ترتفع قيمة العقار المؤجر خلال فترة الإجارة.

- يطلب الزبون من البنك إعادة تمويل العقار فيتم تقييم العقار وتقع الإجارة الجديدة على القيمة الحالية.

- يستطيع الزبون بذلك تحصيل مبلغ نقدى يساوى الفرق بين القيمة الحالية وما تبقى من تكلفة العقار الأساسية في دفاتر البنك

- كيّفها الفقهاء على أنها بيع منفعة يملكونها المستأجر.

(10) شراء المعاملات :Ijarah Buyout

- قد يطلب الزبون صاحب عقد الإجارة التحول من مصرف لآخر لأى سبب كان.

- إذا وافق البنك الأول يتم بيع المعاملة بسعر يساوى مجموع (الرصيد القائم + الأجرة المستحقة + غرامة) (Outstanding Balance + Accrued Rent + Penalty)

- يبرم المصرف المشتري عقد إجارة جديد مع الزبون القادم حسب الأجرة والمدة المتفق عليها.

- قد يكون العقد موضوع الشراء معاملة تمويل ربوية Conventional Mortgage بهدف تحويلها لمعاملة شرعية.

(11) الضمانات:

- العقار باسم البنك الممول لكن هذا لا يكفي.

- التأمين التكافلي على حياة الزبون ويتتحمل هو التكلفة.

- أي ضمانات أخرى (طرف ثالث / جهة العمل).

- رهن - وديعة مصرافية.

(12) المسائل الإئتمانية :Credit Issues

- يتطلب منتج إجارة المنازل الكثير من الشروط الإئتمانية لإدارة المخاطر، منها على سبيل المثال:

* مقدار الدخل وإستقراره.

* العمر

* المهنة.

* الحالة الصحية.

* القطاع الذي يعمل به المتقدم.

* نسبة خدمة الدين D.S.R.

* نسبة مساهمة الزبون في تكلفة العقار (Down payment)

.F.T.V لتحديد

* موقع العقار ومن هو المطور؟

إجارة الخدمات

Service Ijarah

(1) تعريفها:

إجارة الخدمات هي تطبيق عقد الإجارة لتمكين الأفراد من الخدمات المختلفة وتسديد قيمتها لاحقاً حسب شروط العقد. تشمل هذه الخدمات على التعليم والعلاج والسفر والزواج وال عمرة والحج.

(2) التكيف الشرعي:

- يوقع البنك عقداً M.O.U مع الجهة مقدمة الخدمة على أنه سوف يموّل عملائه المصدق عليهم بتسديد فاتورة خدمتهم نقداً.

- تجييز إدارة البنك المعاملة المقدمة وترد على الجهة مقدمة الخدمة بالتصديق على التكلفة وفقاً M.O.U.

- يوقع الزبون عقد الإجارة ويوجهه البنك إلى مقر مقدم الخدمة.

- إختلف الفقهاء حول نص في عقد الإجارة ينقل بموجبه البنك ضمان جودة الخدمة للجهة التي تقدمها.

(3) بعض خصائصها:

- للتمويل قصير ومتوسط المدى (1-4 سنوات).

- تُسَعِّر المعاملات عادة بطريقة الهامش الثابت Fixed Rate

- تُحْسَب الأجرة المتغيرة بتطبيقها على الرصيد المنتافق.

- في بعض البنوك تُسَعِّر إجارة الخدمات كما تُسَعِّر المراقبة.

- الضمانات - تحويل الراتب / طرف ثالث.

طرق تسعير الإجارة

Pricing

: Pricing (1) التسعير

- يمتاز عقد الإجارة بالمرونة الالزمة في تسعير المعاملات.
- التسعير المتغير Variable Pricing هو النهج المتبّع في معظم المعاملات.
- إنحصرت طريقة التسعير الثابت Fixed Rate Pricing في بعض عمليات تمويل الأفراد مثل إجارة الخدمات وتمويل السيارات.
- أجرة الفترة الأولى محددة بمبلغ مقطوع في كل المعاملات.

: Variable Rate Pricing (2) التسعير المتغير

- تتكون الأجرة في هذه الحالة من جزئين أو ثلاثة أجزاء كالتالي:
 - * الأجرة الثابتة .Fixed Rent
 - * الأجرة المتغيرة .Variable Rent
 - * الأجرة الإضافية .Supplementary Rent
- الأجرة الإضافية (Supplementary) مختلف فيها شرعاً.
- البنوك التي تعمل بها تستخدمها لتغطية تكلفة الصيانة والتأمين.

:Pricing Index (4) المؤشر

- لتحديد الأجرة المتغيرة يستخدم مؤشراً متفقاً عليه في العقد.
- يستخدم مؤشر LIBOR في حال التمويل بالدولار.
- يستخدم المؤشر المحلي مثلاً (EIBOR- SiBOR) في حال التمويل بالعملة المحلية.
- يضاف هامش للمؤشر عادة باعتبار أن المؤشر يمثل تكلفة الموارد كالتالي (، LIBOR+1% ، EIBOR+3%

:Pricing Index (4) المؤشر

- يختلف المؤشر بإختلاف الفترة المتفق عليها لتسديد الأجرة.
 - على سبيل المثال:

للعميل الذي يدفع كل 3 أشهر 3 Months LibOR	للعميل الذي يدفع كل 6 شهور 6 Months LibOR	للعميل الذي يدفع كل سنة 1 Year LibOR
-------------------------------------------	-------------------------------------------	--------------------------------------
- جوَّز بعض الفقهاء تغيير الهامش المضاف للمؤشر خلال فترة الإجارة باتفاق الطرفين.

المسائل المحاسبية

(1) إثبات الموجودات:

* المعيار الدولي:

- الليسنغ التشغيلي: تثبت الموجودات كما ثبتت الموجودات الثابتة ويتم إهلاكها.
- الليسنغ التمويلي: تثبت بصفتها مدينين (Receivables) ويتناقص الرصيد بالأقساط التي تسدد.

* معيار AAOIFI:

- تثبت موجودات الإجارة (تشغيلية أم منتهية بالتمليك) كما ثبتت الموجودات الثابتة ويتم إهلاكها.

(2) إثبات وقياس الإيرادات:

* المعيار الدولي:

- تثبت الفوائد بصفتها إيرادات لعمليات الليسنغ حسب مبدأ الإستحقاق.

* معيار AAOIFI:

- تثبت الأجرة بصفتها إيراداً لعمليات الإجارة حسب مبدأ الإستحقاق.
- تقابلها مصروفات (إهلاك، صيانة، تأمين) حسب مبدأ الإستحقاق.

الإجارة المنتهية بالتمليك Vs. الليسنغ التمويلي

- الفرق جوهري في موضوع قياس وإثبات الموجودات.
- الفرق كبير أيضاً فيما يتعلق بالقياس في قائمة الدخل.