

اثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية ( IFRS16 ) في القوائم المالية لعينة من المصارف العراقية

*The effect of applying the International Financial Reporting Standard (IFRS16) on the financial statements of a sample of Iraqi banks*

أ.م.د. عماد محمد فرحان  
 جامعة واسط / كلية الادارة والاقتصاد  
 واسط , العراق  
 Dr. Emad Mohammed Farhan  
 College of Administration and  
 Economics / Wasit University  
 ,Wasit, Iraq  
[emadmoh79@gmail.com](mailto:emadmoh79@gmail.com)

الباحث:قاسم علي راضي  
 جامعة واسط / كلية الادارة والاقتصاد  
 واسط , العراق  
 Qasim Ali Radhi  
 College of Administration and  
 Economics / Wasit University  
 ,Wasit, Iraq  
[qa.qr.2021@gmail.com](mailto:qa.qr.2021@gmail.com)

**معلومات البحث:**

- تاريخ الاستلام: 13-09-2021
- تاريخ ارسال: 06- 10- 2021
- التعديلات
- تاريخ قبول: 12- 10- 2021
- النشر

**المستخلص**

يهدف البحث الى معرفة هل هناك تأثير لتطبيق المعيار الدولي للابلاغ المالي رقم 16 في القوائم المالية للمصرف و معرفة الاختلاف بين الطريقة التي يتبعها المصرف في قياس الايجارات و الطريقة التي يتبعها المعيار في القياس , و ايضا معرفة الاختلاف تصنيف المصرف للايجارات بين تشغيلية و تمويلية و تصنيف المعيار لها و ما يترتب على هذا التصنيف من معالجة عند المصرف و في المعيار و ذلك من خلال تحليل عقود ايجار المصرف العراقي للتجارة و تصنيف تلك العقود الى تشغيلية و تمويلية و معرفة الطريق التي يقىس بها المصرف عقود الايجار الخاصة به و بعد ذلك تصنيف عقود الايجار حسب المعيار و تطبيق طريقة القياس المتبعة في المعيار و هل هناك فرق في القياس ام لا. من اهم استنتاجات توصل اليها البحث وجود تأثير لتطبيق المعيار الدولي للابلاغ المالي رقم 16 في القوائم المالية للمصرف يتمثل بزيادة موجودات و مطلوبات المصرف و اهم توصية توصل اليها البحث ضرورة تطبيق المعيار من خلال اصدار توجيهات من البنك المركزي العراقي للمصارف.

**الكلمات المفتاحية :** القياس المحاسبي ، الايجار التشغيلي، الايجار التمويلي.

**Abstract**

The research aims to know the impact of the application of IFRS 16 on the accounting measurement of rent and to know the difference between the method followed by the bank in measuring rents and the method followed by the standard in measurement, and also to know the difference between the bank's classification of rents between operational and financing and the classification of the standard It and the consequences of this classification in terms of treatment by the bank and in the standard, by analyzing the lease contracts of the Trade Bank of Iraq and classifying those contracts into operational and financing and knowing the way in which the bank measures its lease contracts and then classifying the lease contracts according to The standard and the application of the measurement method used in the standard, and is there a difference in measurement or not. One of the most important conclusions reached by the researchers is the effect of applying IFRS 16 on the measurement of lease contracts in the bank. The most important recommendation reached by the researchers is to force Iraqi banks to apply IFRS 16 to lease contracts.

**Keywords:** accounting measurement , Operating lease , finance lease .

**المقدمة**

نتيجة للتطورات الاقتصادية الحاصلة في العراق ما بعد 2003, ونظرا لتزايد حجم التعاملات الدولية للعراق مع مختلف دول العالم, الامر الذي تطلب تطوير القطاع المصرفي العراقي بما يتلائم مع التطورات العالمية والتي تكون المعايير الدولية فيها هي الركن الاساسي لتوحيد عمل المحاسبين حول العالم. وعدم فسح المجال للاجتهادات الشخصية او ضغوطات الادارات على المحاسبين لاجراء معالجات معينة.

ان تطبيق بالمعايير الدولية في المصارف العراقية يؤدي الى اجراء معالجات محاسبية موحده لجميع الاحداث الاقتصادية في المصارف. كما انه يؤدي الى تخطيط سليم كونه مبني على معلومات تمثل بصدق عن المركز المالي للمصارف. اذ يبين مدى قدرة

المصارف على الالتزام بتعهداتها تجاه الغير كالزبائن او التزاماتها مع المصارف المحلية والعالمية وتجنب حدوث انهيارات في هذه المصارف.

ان القياس المحاسبي لعقود الايجار هو المقدمة للافصاح عن تلك العقود مما يتطلب من المصارف الالتزام بتطبيق المعيار الدولي للابلاغ المالي رقم 16 الذي يعكس بصدق عن حجم تلك العقود و بالتالي تأثيرها على المركز المالي للمصرف. مما ورد اعلاه فان الباحث سيستعرض الباحثان الاطار المفاهيمي للقياس وتعريفه، كما سيستعرض قياس الايجار حسب المعيار الدولي للابلاغ المالي لعقود الايجار رقم 16. في سبيل تحقيق ذلك فان الباحثان قد قسما البحث الى اربعة محاور، تناول في المحور الاول منهجية البحث والدراسات السابقة. وفي المحور الثاني تم التطرق الى الجانب النظري الذي تضمن مفهوم القياس المحاسبي وتعريفه اضافة الى انواعه و معاييرها. تناول الباحثان في المحور الثالث الجانب العملي من البحث، إذ تضمن نبذة تاريخية عن العينة و تناول التطبيق العملي للمعيار الدولي للابلاغ المالي لعقود الايجار رقم 16. كما بين البحث في المحور الرابع الاستنتاجات والتوصيات.

## المحور الاول : منهجية البحث و الدراسات السابقة

### 6. منهج البحث

#### اولا/ منهجية البحث

##### 1. مشكلة البحث

من اهم متطلبات تطبيق المعيار الدولي للابلاغ المالي رقم 16 في البيئة العراقية هي وجود تأثير على قياس الايجار في المصرف و الذي سيتضح لنا من خلال تطبيق المعيار على ايجارات المصرف بوجود تأثير لتطبيقه ام لا و هل توجد امكانية لتطبيقه في المصارف العراقية.

تتجلى مشكله البحث في التساؤل التالي :

هل يوجد تأثير لتطبيق المعيار الدولي للابلاغ المالي رقم 16 في القوائم المالية للمصرف يتمثل بزيادة موجودات و مطلوبات المصرف ؟

##### 2. فرضية البحث

وجود تأثير لتطبيق المعيار الدولي للابلاغ المالي رقم 16 في القوائم المالية للمصرف يتمثل بزيادة موجودات و مطلوبات المصرف

##### 3. اهداف البحث

أ. بيان كيفية القياس عن عقود الايجار في السجلات المحاسبية للمصرف وفقا للمعيار.

ب. معرفة التغير في الطريقة المتبعة لقياس الايجار لدى المصرف وتأثيرها في القوائم المالية بعد تطبيق المعيار.

##### 4. اهمية البحث

أ. توضيح طريقة تطبيق المعيار الدولي للابلاغ المالي لعقود الايجار رقم 16 في المصارف العراقية و الذي يعتبر بداية لتطبيق بقية معايير الابلاغ المالي .

ب. بيان تغير طريقة قياس عقود الايجار لدى المصرف بعد تطبيق المعيار عن الطريقة المتبعة قبل تطبيق المعيار.

##### 5. حدود البحث

أ. الحدود المكانية: تمثلت الحدود المكانية للبحث في المصرف العراقي للتجارة كمصرف حكومي.

ب. الحدود الزمانية: تم اختيار القوائم المالية للمصرف لعام (2019).

أعتمد الباحثان على المنهجين الاستنباطي والاستقرائي معا، عن طريق المنهج الاستنباطي تم بيان مفهوم وتعريف عقود الايجار وتصنيفها وذكر ايجابياتها وسلبياتها، اضافة الى الايجار كبديل عن الاقتراض و الايجار في البيئة العراقية كما تناول الباحث الموجودات غير الملموسة من حيث التعريف والاهمية والخصائص والانواع. فضلا عن استعراض المعيار الدولي للابلاغ المالي لعقود الايجار رقم 16.

ووفقا للمنهج الاستقرائي تم تشخيص اهم التحديات التي تواجه تطبيق معيار IFRS 16 في البيئة العراقية ومتطلبات تطبيق المعيار الدولي للابلاغ المالي رقم 16 وتأثيره على قياس عقود الايجار في المصرف.

#### ثانيا / الدراسات السابقة

##### 1. الدراسات المحلية

###### أ. ( الاسدي, 2018 )

و هي دراسة بعنوان (مواجهة تحديات تطبيق معيار الايجار IFRS 16 و تأثيره في جودة الابلاغ المالي للوحدات الاقتصادية العراقية)

###### تهدف الدراسة الى :-

بيان اهمية التاجير التمويلي كاحد مصادر التمويل و ضرورته للوحدات الاقتصادية العراقية مع بيان التحديات المفاهيمية و التطبيقية لاحلال معيار IFRS 16 بدل من معيار IAS 17 مع بيان معوقات تطبيق معيار IFRS 16 في البيئة العراقية مع تحديث نظام المحاسبي الموحد لاستيعاب التغيرات الناتجة عن تطبيق معيار IFRS 16 اضافة الى دراسة تأثير تطبيق معيار IFRS 16 في المؤشرات المالية لوحدات الاقتصادية العراقية و في جودة الابلاغ المالي من خلال تحقق الخصائص النوعية للمعلومات المحاسبية و توفير معلومات اكثر ملائمة.

###### توصلت الدراسة الى النتائج التالية:-

كل عقد ايجار في العراق يعتبر تشغيلي ، حتى لو كان تمويلي. ان الاساس في الابلاغ المالي يتمثل في المعلومات المحاسبية الواردة في الكشوفات المالية و من ضمنها المعلومات المتولدة من تطبيق معيار IFRS.

###### ب. (سعدون, 2020)

### تهدف الدراسة الى :-

بيان تأثير تبني معيار IFRS 16 على القوائم المالية مع بيان تأثير تبني معيار IFRS 16 على المعلومات المحاسبية الواردة في القوائم المالية مع بيان تأثير المعلومات المحاسبية وفق معيار IFRS 16 على قرارات المستثمرين.

### توصلت الدراسة الى النتائج التالية:-

الهدف من القوائم المالية هو تقديم معلومات غير مضلله وشفافه وهذا يتعزز بتطبيق معيار IFRS 16.

### 2. الدراسات العربية

#### أ. دراسة (محمود, 2018)

وهي دراسة بعنوان (أثر تطبيق المعيار IFRS : 16 على الإجراءات على القوائم المالية للشركات الأردنية المساهمة العامة).

#### تهدف هذه الدراسة الى:-

تهدف الدراسة إلى دراسة وقياس اثار تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16 على أداء المستأجرين المالية وفائدة المعلومة المحاسبية لأصحاب المصلحة في الشركة المستأجرة بالمقارنة مع الوضع بموجب المعيار المحاسبي رقم 17.

### توصلت الدراسة الى النتائج التالية:-

ضرورة تغيير المتطلبات الحالية لمعالجة عقود الايجار , وذلك بسبب وجود التمويل الخفي خارج الميزانية و وجود بعض التناقضات و نقاط الضعف في المعايير الحالية لمعالجة عقود الايجار و عدم كفاية متطلبات الإفصاح المحاسبي الحالي لعقود الايجار و نقص المعلومات و تعديل القوائم المالية .

#### أ. (محمد, 2020)

#### تهدف هذه الدراسة الى:-

تسبب العمل حسب المعيار المحاسبي الدولي رقم 17 في العديد من المشاكل، أهمها التمويل من خارج الميزانية، والتهرب من شروط الرسملة لعقود التاجير، وعدم صدق التمثيل لهذه العقود، وعدم القدرة على المقارنة بين البيانات المالية لمختلف الوحدات الاقتصادية العاملة في نشاط التأجير والافتقار إلى المعلومات المناسبة والموثوقة يمكن الاعتماد عليها وتساعد مستخدمي القوائم المالية على اتخاذ قرارات رشيدة.

### توصلت الدراسة الى النتائج التالية:-

ادى تطبيق المعيار IAS 17 الى العديد من المشكلات اهمها مشكلة التمويل خارج الميزانية، والتحليل على شروط رسملة عقود الايجار، وعدم التمثيل الصادق لعقود الايجار، وعدم قابلية المقارنة بين القوائم المالية للوحدات الاقتصادية المختلفة التي تتعامل في أنشطة التاجير وعدم توفير معلومات ملائمة وموثوقة تساعد مستخدمي القوائم المالية في اتخاذ قرارات رشيدة.

### 3. الاجنبية:-

#### ب. دراسة (Nicole Hjertstedt, 2018)

وهي دراسة بعنوان (وضع استراتيجيات للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16 - الإيجارات والعقارات - استكشاف استراتيجيات التنفيذ والتعاقد المتعلقة باللوائح المحاسبية الجديدة).

(Strategizing IFRS 16 – Leases and Real Estate Exploring implementation and contractual strategies relating to new accounting regulation.).

#### تهدف الدراسة الى :-

معرفة كيفية تأثير معيار IFRS 16 على المستأجرين، وكيف وضع استراتيجيات فيما يتعلق بالمساحات المؤجرة وعقود الإيجار الأرضي و ستبحث أيضًا في الاستراتيجيات المستخدمة فيما يتعلق بالشروط التعاقدية لعقود الإيجار التشغيلي للشركة و معرفة كيفية إعداد تنفيذ عقود الايجار من قبل المستأجرين.

### توصلت الدراسة الى النتائج التالية:-

تتطلب عملية التنفيذ الكثير من المستأجرين في الصناعات التي تعتمد بشكل كبير على عقود الإيجار التشغيلية كمؤسسات البيع بالتجزئة والإنتاج. يتم إجهاد المستأجرين إدارياً بسبب جرد الإيجار غير المنظم في كثير من الحالات و يستهلك الوقت ومكلف .

#### ت. (Díaz & Ramírez, 2018)

(تأثير المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16 على النسب المالية الرئيسية: نهج منهجي جديد).

(The Impact of IFRS 16 on Key Financial Ratios: A New Methodological Approach).

#### تهدف الدراسة الى :-

تهدف الدراسة الى تحليل تأثير رسملة الإيجار على النسب المالية الرئيسية التي تحدد القطاعات التي قد تكون أكثر تأثراً و عن التأثير من أجل تحليل التغييرات الرئيسية في نسب المحاسبة والمقاييس الأخرى التي سواجهها مستخدمو البيانات المالية بمجرد تطبيق معيار الإيجار الجديد .

### توصلت الدراسة الى النتائج التالية:-

سيؤثر تطبيق معيار IFRS 16 بشكل كبير على الميزانيات العامة ونسب المديونية والملاءة المالية للشركات الأوروبية المدرجة.

#### ثالثاً / اوجه التشابه بين الدراسات السابقة و الدراسات الحالية و الاضافات التي قدمتها :-

من خلال استعراض الدراسات السابقة فقد تناولت تطبيق المعيار الدولي للإبلاغ المالي رقم 16 و اثاره على المعلومات المحاسبية الناتجة من تطبيقه على الوحدات الاقتصادية و تصنيف عقود الايجار الى تشغيلية و تمويلية و

تعنى المحاسبة المالية بقياس عناصر كل من الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية وكذلك التغيرات التي تطرأ على هذه العناصر خلال فترة معينه. وتنشأ هذه العناصر من تغيرات نتيجة تحقق احداث او عمليات اوظروف ذات تأثير على اقتصاديات الوحدة المحاسبية. وينطوي القياس على تحديد القيم المتعلقة بكل عنصر من العناصر الاساسية التي تشملها القوائم المالية وكذلك على بيان اثر الاحداث والعمليات والظروف المختلفة على هذه القيم. ولاشك ان تحديد طبيعة الاحداث والعمليات والظروف وقياسها وتبويبها وتصنيفها حسب خصائصها المشتركة واثارها الاقتصادية يساعد كثيرا في تحديد وقياس ما يترتب من نتائج وتغيرات في العناصر التي تشملها القوائم المالية. واما كان نوعية التغيرات والاثار في اي عنصر من عناصر القوائم المالية ناتجة عن احداث او عمليات اوظروف قائمة فعلا وقت اجراء عملية القياس. اي انه يشترط دائما قبل ان يتم الاثبات المحاسبي ان يكون التغير في اي من عناصر القوائم المالية قد تحقق (272-270:1990, الشيرازي).

إن المفاهيم الأساسية للمحاسبة هي الموجودات والمطلوبات. لذلك، يجب أن نحاول التعرف على الموجودات والمطلوبات وقياسها بشكل مناسب، ونتيجة لذلك سوف نحصل أيضا على تدفقاتها الداخلة والخارجة بطريقة توفر معلومات ملائمة وصادقة من الناحية التمثيلية حول الإيرادات والمصروفات. فعند المحاسبة عن معاملة مبيعات، سيكون التركيز على ما إذا كانت حسابات القبض المحتملة تفي بتعريف الأصل (فائدة اقتصادية مستقبلية محتملة). سنأخذ في الاعتبار عوامل مثل ما إذا كان المستحق مدعوماً بعقد قابل للتنفيذ وما إذا كان البائع قد أدى التزاماته بما يكفي ليكون قادراً على توقع استلام التدفقات النقدية (Spiceland et.al,2013: 34).

يرى الباحث ان القياس يهدف الى توصيف الاشياء من خلال ارقام تدل عليها، فتصبح الاحداث الاقتصادية في المنشأة ذات معنى من خلال قياسها بلغة مفهومة هي لغة الارقام، وبالتالي اعطاء صورة واضحة لمستخدمي المعلومات عن المنشأة من حيث ربحيتها ومركزها المالي وتسهيل عملية المقارنة بين البيانات المالية للمنشأة لعدة سنوات بهدف اتخاذ قرارات مبنية على معلومات تمثل أنشطة المنشأة بصدق. **ثانيا / تعاريف القياس المحاسبي :-**

قياسها وفقا للمعيار و قد اختلفت هذه الدراسة بتناولها تصنيف و قياس الایجار قبل تطبيق المعيار و اختلافها بعد تطبيق المعيار في المصارف العراقية و بينت لنا قابلية تطبيق المعيار في هذه المصارف العراقية.

## المحور الثاني / الاطار المفاهيمي لقياس المحاسبي

يعتبر القياس المحاسبي أهم المراحل الرئيسية عند إعداد القوائم المالية، حيث يتم تقييم وتسجيل تلك البنود الواردة في القوائم المالية بهدف نشرها أو عرضها لمختلف مستخدمي هذه القوائم بغية اتخاذ القرار المناسب، ونظرا لأهمية القياس المحاسبي وما له من دور في جعل القوائم المالية ذات مصداقية ومعيرة عن واقع المؤسسة سعت الهيئات والمنظمات المحاسبية الدولية إلى إعداد وبلورة جملة من المعايير المحاسبية لمعالجة هذا الموضوع (عبد اللطيف،2014:7).

يستخدم المحاسبون الكلمات والأرقام لوصف مكونات البيانات المالية، كما يجب على المحاسب تحديد تأثير الأحداث الاقتصادية على الكيان. ولا يكفي مجرد تحديد حدث ما بل يلزم تأكيده في البيانات المالية. من أجل التمكن من التعرف على الاحداث، يجب على معد البيانات قياس الأثر المالي للحدث على الشركة (Porter,2018:150).

### اولا / مفهوم القياس المحاسبي

مرت نظرية القياس مثلها مثل أي نظرية أخرى بمراسل تاريخية تطورت عبرها متأثرة بالمستوى العلمي للإنسان. وبشكل عام ظهرت نظريتان للقياس المحاسبي هما النظرية الكلاسيكية والنظرية الحديثة، ويعد (Campell) المنظر الاساسي للنظرية الكلاسيكية للقياس وينسب له اول تعريف علمي محدد لعملية القياس بشكل عام والذي عرفها بما يلي "يتمثل القياس بشكل عام في قرن الأعداد بالأشياء للتعبير عن خواصها، وذلك بناء على قواعد طبيعية يتم اكتشافها اما بطريقة مباشرة او بطريقة غير مباشرة " وبقيت هذه النظرية تحكم عملية القياس الى غاية 1946، اذ اصدر Steven مؤلفا يدعو فيه الى تبني مفاهيم جديدة لعملية القياس وأضاف (Steven) بعدا رياضيا لتعريف عملية القياس فعرّفها " يتمثل القياس في المطابقة بين الخواص والعلاقات بموجب نموذج رياضي، وهكذا توسعت عملية القياس لتشمل الخواص المعنوية ومدخل القياس للعلوم الاجتماعية(2017:4، محسن).

### جدول (1) تعاريف القياس المحاسبي

ت	المصدر	التعريف
1	(2004:115, مطر)	عملية مقابلة يتم من خلالها قرن خاصية معينة هي خاصية التعدد النقدي، لشيء معين هو حدث اقتصادي يتمثل فيها بعنصر معين في مجال معين هو المشروع الاقتصادي، بعنصر اخر محدد هو وحدة النقد، وبموجب قواعد اقتران معينة هي الاحساب.
2	(2007:26, لطفی)	هو تخصيص ارقام لاشياء او احداث تاسيسا على قوع معينة.
3	(Edwards,2010:20)	تعريف جمعية المحاسبة الامريكية هو عملية تحديد وقياس وايصال المعلومات الاقتصادية للتمكين من الحكم واتخاذ القرارات الرشيدة من قبل مستخدمي المعلومات.
4	(Spiceland et.al,2013: 27)	هو عملية ربط المبالغ العددية بالعناصر.

القياس في المحاسبة هو تخصيص القيم العددية للأشياء أو الأحداث المتعلقة بالمؤسسة والتي تم الحصول عليها بطريقة تكون مناسبة للتجميع (مثل التقييم الإجمالي للأصول) أو التفصيل كما هو مطلوب لحالات محددة.	(Lal,2017:31)	5
---	---------------	---



شكل (1) مكونات القياس  
اعداد الباحثان

الاساليب غير المباشرة فتأتي بالدرجة الثانية كونها تعتمد على ارقام تأتي من مصادر هي نفسها المستخدمة في الاساليب المباشرة لكن مع معالجات رياضية للوصول الى قيمة الحدث الاقتصادي وكونها اقل موثوقية لعدم معرفة مستخدم المعلومات المالية بالطرق الرياضية المستخدمة في القياس اما القياسات التحكيمية فهي اقل انواع القياس موثوقية كونها تعتمد على الراي الشخصي الذي يكون عرضة للتحيز واحتمالية الخطأ.

#### رابعا / معايير القياس المحاسبي

لا ينص الإطار المفاهيمي على استخدام أساس قياس محدد، وينص على أن النظر في خصائص الجودة للمعلومات المالية المفيدة قد يؤدي إلى اختيار قواعد قياس مختلفة للأصول والالتزامات والإيرادات والنفقات المختلفة (Melville,2019:27- 28)

#### تشمل معايير القياس المحاسبي ما يلي :

##### 1. الملائمة

اي أن تكون البيانات والمعلومات المحاسبية ملائمة للغرض من القياس، وتكون هذه المعلومات ملائمة إذا كانت قادرة على أن تعكس صورة واضحة وصحيحة عن الشيء المراد قياسه، وما طرأ عليها من تغيرات على مدار فترة زمنية معينة، أي لا بد من وجود تكافؤ بين الأرقام الكمية المعبرة عن الأهداف المحاسبية، وبين الأحداث والعمليات التي تعبر عنها هذه الأرقام حتى يمكن الاعتماد عليها في اتخاذ قرارات رشيدة.

##### 2. الموضوعية

#### ثالثا / أنواع القياس المحاسبي

للقياس في المحاسبة أنواع مختلفة ومتعددة ويمكن توضيحها كالآتي :-

##### 1. القياسات الأساسية أو المباشرة :

تحدد فيها نتيجة القياس المحاسبي بقيمة الخاصية محل القياس دون الحاجة الى عملية الاحتساب أو علاقات رياضية بين الخواص محل القياس، ويتبع هذا الأسلوب مثلا في قياس تكلفة آلة ما وذلك من خلال ثمنها المثبت على فاتورة الشراء.

##### 2. القياسات غير المباشرة أو المشتقة :

عندما يتعذر على المحاسب قياس قيمة الاحداث الاقتصادية بطريقة مباشرة، لا بد من قياس قيمته بطريقة غير مباشرة باستخدام العلاقات الرياضية أو النماذج الكمية، إذ يعتبر الاحتساب الأساس الذي يقوم عليه هذا الأسلوب.

##### 3. القياسات التحكيمية

تشبه في إجراءاتها أساليب غير المباشرة، ولكن الفرق بينهما ينحصر في أنه توجد قواعد موضوعية تحكم أساليب القياس غير المباشر، وإن أساليب القياس التحكيمية تفتقر إليها مما يجعلها عرضة لآثار التحيز الناتج عن التقديرات أو الأحكام الشخصية (2018:59، عبدالمجيد).

يرى الباحث ان اكثر اساليب القياس موثوقية وتقدم معلومات مالية يمكن الاعتماد عليها هي اساليب القياس المباشرة كونها تعتمد على ارقام واضحة وصريحة ولا يمكن الاجتهاد في قياس الحدث الاقتصادي مع ملاحظة ان هذه الارقام يجب ان تعكس ثمنها الحقيقي دون أي مبالغة او مغالاة في ثمنها اما

لا يلزم تسجيل أي أصول أو خصوم. في الواقع، المستأجر يحصل على تمويل خارج الميزانية العمومية. واستجابة لذلك، نصت المعايير ذات العلاقة على رسملة معظم عقود الإيجار لمدة تزيد عن 12 شهراً. فاما ان تغطي عقود الإيجار إلى حد كبير كل العمر الإنتاجي للأصل المؤجر، مثل تأجير المعدات. تغطي فترة أقل من العمر الإنتاجي للأصل، مثل إيجار الأرض والمبنى. فعندها يسجل المستأجر التزاماً بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار المستقبلية، مخصومة بسعر الفائدة الذي يفرضه المؤجر على المستأجر أو، إذا لم يكن ذلك ممكناً، بسعر اقتراض المستأجر لامتلاك أصل مشابه ولفترة زمنية مماثلة. ثم يتم اطفاء هذا الالتزام. حيث تتضمن تكلفة الأصل المؤجر نفس القيمة الحالية الأولية، ويتم استهلاكها على مدى فترة الإيجار (Scott, 2015: 257).

ان مجلس المعايير المحاسبية و الرقابية في جمهورية العراق في القاعدة المحاسبية رقم 14 عن محاسبة الاستثمارات في فقراته 26, 27 و 28 ذكر الايجار من ضمن الفقرات المذكورة الا انه لم يخصص قاعدة محاسبية خاصة بالايجار يرى الباحث ان وجود قواعد قياس محاسبية موحد لاحتساب الايجارات يؤدي الى تمثيل صادق للارقام التي تمثل الايجارات وتحد من عملية الاجتهاد الشخصي او ضغوط الادارة على المحاسبين لاتباع طرق قياس ليست بالضرورة تؤدي الى تمثيل صادق ولكن تؤدي الى خدمة مصلحة الادارة في عملية القياس يؤدي الى عدم صدق المعلومات المحاسبية. ان المعيار الدولي للابلاغ المالي رقم 16 اوجد طريقة قياس موحدة للايجار في الوحدات الاقتصادية و كمؤجر و مستاجر يعتمد عليها المحاسبون لقياس الايجار دون اي اجتهاد شخصي او ضغوط عليهم .

### المحور الثالث: القياس المحاسبي وفق المعيار الدولي للابلاغ المالي رقم 16 عينة بحث

#### اولاً / نشأة المصرف

تأسس المصرف العراقي للتجارة في شهر تموز 2003 ككيان حكومي مستقل لغرض تسهيل استيراد وتصدير السلع والخدمات من وإلى العراق خدمة للاقتصاد الوطني وإعادة تأهيل البلاد بعد انتهاء العمل ببرنامج النفط مقابل الغذاء التابع للأمم المتحدة ولتلبية الحاجات الإنسانية للعراق واعداد بناء الاقتصاد العراقي واصلاح البنى التحتية ولأغراض أخرى تعود بالفائدة للشعب العراقي أخذين بنظر الاعتبار الاهمية الاقتصادية للتجارة في اعادة تنشيط الاقتصاد العراقي وتحفيزه لتحقيق نمو طويل الامد.

في شهر تشرين الثاني من عام 2003 بدأ المصرف عمله كمصرف حكومي مستقل. حيث يعد المصرف العراقي للتجارة أحد البنوك الرائدة في الشرق الأوسط في قطاع التمويل التجاري والاستثماري. حيث حقق نمواً سريعاً منذ تأسيسه ليصبح إحدى المؤسسات الرائدة والفاعلة في القطاع المصرفي. فقد قام المصرف بإنشاء شبكة واسعة من المصارف المراسلة في العالم وبناء علاقات وطيدة مع المصارف العالمية ذات السمعة الممتازة وبحسب متطلبات العملية

إن القياس المحاسبي الذي لا يلبي شرط الموضوعية لا يمكن قبول نتائجه أو الاعتماد عليه في اتخاذ القرارات، لذلك كان مفهوم الموضوعية عرضة لتفسيرات عديدة نذكر منها :-

أ. أن يكون القياس خال من التحيز الشخصي، أي الانفصال التام بين القائم بعملية القياس ونتائجه.

ب. القياس الموضوعي هو قياس قابل للتحقق بمعنى أنه يستند إلى عناصر مثبتة وأدلة صحيحة.

ت. القياس الموضوعي.

تتأثر الدرجة التي يمكن أن يوفر بها أساس القياس تمثيلاً صادقاً بدرجة عدم اليقين المعنية. على سبيل المثال، إذا لم يكن هناك سوق نشط لهذا النوع من الأصول، فإن استخدام أساس القيمة العادلة عند قياس الأصل سيوفر عادة قياساً غير مؤكد. على الرغم من أن الارتياح في القياس لا يحول بالضرورة دون استخدام أساس القياس الذي يوفر المعلومات ذات العلاقة، إلا أن حالات عدم اليقين العالية جداً قد تتطلب النظر في قواعد قياس أخرى.

3. القابلية للتحقق

يعنى بالتحقق في مجال المحاسبة المالية استناد المعلومات إلى مصدر موثوق فيه يتمثل عادة في مجموعة من المستندات والإجراءات المدونة التي يمكن الرجوع إليها للتحقق من صحة هذه المعلومات ومطابقتها للمصدر، غير أن هذا المعيار يوسع من نطاق التحقق ليعني أن تتوافر في المعلومات المحاسبية ما يلزم من صفات بحيث يجعل منها أساساً سليماً لاتخاذ القرارات، حيث يمكن اتخاذ نفس القرار استناداً إلى نفس المعلومات رغم إمكانية اختلاف الأشخاص القائمين باتخاذها، أي بصرف النظر عن الشخص الفاحص أو المستفيد من هذه المعلومات.

4. القابلية للقياس الكمي

يعني القياس الكمي تعيين اعداد للاشياء المرغوب في قياسها بحيث يمكن معرفة العلاقة بين الاشياء عن طريق المعرفة المسبقة للعلاقة بين الاعداد، نظراً لتعدد المقاييس الكمية وتنوعها، وتعدد العناصر موضوع القياس، فان هناك حاجة الى مقياس كمي عام وموحد يمكن استخدامه على كل هذه العناصر المختلفة، وتعد النقود المقياس العام والموحد للتعبير عن القيمة الاقتصادية في العصر الحديث، وهكذا فان هذا المعيار يتطلب بان تكون البيانات والمعلومات المحاسبية قابلة للقياس الكمي لانه يضيف عليها قيمة اقتصادية اكثر وضوحاً (20017:45، لايقة).

#### خامساً / قياس الايجار

يجب قياس عقود التأجير التمويلي من قبل المستأجر بالقيمة العادلة للأصل المؤجر أو بالقيمة الحالية للحد الأدنى من مدفوعات الإيجار، أيهما أقل، بموجب الفائدة الضمنية في عقد الإيجار أو معدل الاقتراض الإضافي للمستأجر عندما لا يمكن تحديد معدل الفائدة الضمني. تتمثل مشكلة محاسبة التأجير هذه في أن الشركات غالباً ما تصمم عقود الإيجار بعناية بحيث لا تكون مؤهلة كعقود إيجار تمويلي. بعد ذلك،

البالغ براس مال 3,536 مليار دينار الذي يفوق رؤوس اموال المصارف الحكومية حيث ان اعى راس مال لبقية المصارف الحكومية هو مصرف الرافدين بمبلغ 226 مليار دينار, بهذا يكون الاول من حيث راس المال. ملاحظة : جميع المبالغ مقربة الى اقرب مليون دينار

### جدول (2) بنايات المصرف المستاجرة و المملوكة

ت	النوع	العدد	النسبةئوية
1	ايجار	19	76%
2	ملك	6	24%
	المجموع	25	100%

ان عدد فروع المصرف 25 فرع وعدد البنائيات المستاجرة 19 بناية وعدد البنائيات المملوكة للمصرف 6 بنايات وبالتالي تكون نسبة الايجارات للمصرف كالتالي:

نسبة البنائيات المستاجرة = عدد البنائيات المستاجرة / العدد الكلي للبنائيات

$$25/19 =$$

$$= 76\% \text{ نسبة البنائيات المستاجرة}$$

المصرفية حيث وصل عدد المصارف المرسله الى أكثر من (428) مصرف متواجده في (108) مدينة وتغطي (95) دولة في العالم مما وفر له فرص حقيقية للتواجد عالمياً وقدرات تنافسية على توفير مختلف الخدمات المصرفية المتنوعة.

تم اختيار القوائم المالية للمصرف العراقي للتجارة كمجتمع لعينة البحث لعدة اسباب واهمها. ان الايجارات للمصرف العراقي للتجارة تمثل 76% من مجموع الابنية التي تشغلها فروع المصرف و الموضحة في الجدول ادناه. وبمعد ايجار طويلة الاجل تتراوح من (1-30) سنة, الامر الذي يتطلب بيان تأثير هذه الالتزامات طويلة الاجل على مركزه المالي. ان للمصرف تعاملات مع مصارف خارجية أكثر من (428) وبالالتزامات مالية كبيرة, وان هذه المصارف تحدد نسبة العمولات بناء على التصنيف الائتماني وحجم التعامل ومدى قدرة المصرف الايفاء بتعهداته والتزاماته. وبهذا فان المصرف يسعى لتطبيق المعايير الدولية تماشياً مع تعليمات البنك المركزي العراقي ومع التطورات الدولية في مجال المعايير المحاسبية لبيان مركزه المالي وفقاً للمعايير الدولية, وبيان ملائته المالية وقدرته على الايفاء بالتزاماته وكسب ثقة المتعاملين الخارجيين. اضافة الى حجم راس مال المصرف

### جدول (3) بنايات المصرف (المبالغ الى اقرب مليون دينار)

ت	المبنى	النوع	الايجار السنوي	مدة الايجار	نوع الايجار	رقم عقد الايجار
1	الادارة العامة	ايجار	2,500	28 سنة	تمويلي	أ/1
2	الدولية	ايجار	750	18 سنة	تمويلي	أ/2
3	الهلال الاحمر	ايجار	700	21 سنة	تمويلي	أ/3
4	مجلس النواب	ايجار	750	20 سنة	تمويلي	أ/4
5	ماجدي مول اربيل	ايجار	730	21 سنة	تمويلي	أ/5
6	الرمادي	ايجار	300	18 سنة	تمويلي	أ/6
7	تكريت	ايجار	330	18 سنة	تمويلي	أ/7
8	زيونة مول	ايجار	750	22 سنة	تمويلي	أ/8
9	مطار بغداد	ايجار	700	21 سنة	تمويلي	أ/9
10	الحلة	ايجار	400	19 سنة	تمويلي	أ/10
11	الكوت	ايجار	350	19 سنة	تمويلي	أ/11
12	العمارة	ايجار	330	19 سنة	تمويلي	أ/12
13	ماجدي مول سليمانية	ايجار	730	22 سنة	تمويلي	أ/13
14	وزارة النفط	ايجار	500	23 سنة	تمويلي	أ/14
15	بابلون مول	ايجار	720	22 سنة	تمويلي	أ/15
16	هيبة خاتون	ايجار	750	24 سنة	تمويلي	أ/16
17	السعودية	ايجار	2,500	22 سنة	تمويلي	أ/17
18	ابوظبي	ايجار	1,500	20 سنة	تمويلي	أ/18
19	نفط ميسان	ايجار	350	1 سنة	تشغيلي	أ/19
20	الفرع الرئيسي	ملك	-	-	-	-
21	فرع اربيل	ملك	-	-	-	-
22	فرع السلیمانية	ملك	-	-	-	-
23	فرع البصرة	ملك	-	-	-	-
24	فرع النجف	ملك	-	-	-	-
25	فرع كربلاء	ملك	-	-	-	-
26	فرع المسيح	ملك	-	-	-	-

اعداد الباحثان

**جدول (4) البنائيات المؤجرة للغير من قبل المصرف (المبالغ الى اقرب مليون دينار)**

رقم عقد الايجار	نوع الايجار	مدة الايجار	الايجار السنوي	المبنى
ب/1	تمويلي	20 سنة	700	مبنى رقم 1657
ب/2	تمويلي	15 سنة	500	مبنى رقم 1658
ب/3	تشغلي	1 سنة	250	مبنى رقم 6184
ب/4	تشغلي	1 سنة	300	مبنى رقم 6185

**اعداد الباحثان بالاعتماد على البيانات المالية لمصرف لعام 2019**

من الجدوال اعلاه يتبين لنا ان للمصرف فروع مستاجره, منها

فرع ايجاراتها طويل الاجل واخرى ايجاراتها قصير الاجل الا انه يحتسب جميع الاستئجارات تشغيلية. وان لدى المصرف ايبنيه مؤجره للغير بمدد طويلة الاجل واخرى بايجار قصير الاجل وتتم معالجتها على انها تشغيلية, ان

قيد اثبات مصروف الايجار:-

15,640,000,000 من ح/ مصروف الايجار	
15,640,000,000 الى ح/ النقدية	

عن دفع الايجار للمباني المستاجرة وعددها (19) مبنى.

قيد اثبات ايراد الايجار:-

1750,000,000 من ح/ النقدية	
1750,000,000 الى ح/ ايراد الايجار	

عن استلام الايجار للمباني المؤجرة وعددها (4) مبنى.

ولدينا هنا ايجارات مباني عدد (18) مبنى يمتد ايجارها لمدد تتراوح من (20-30) سنة فهي بذلك وحسب المعيار ايجار تمويلية. لدينا مبنى واحد يمتد ايجاره الى 12 شهر فهو وحسب المعيار ايجار تشغيلي.

**❖ قيمة الاصل**

يعتبر المعيار عقود الايجار التي تقل قيمة الاصل فيها عن 5,000 دولار عقود ايجار تشغيلية. ان المصرف يستاجر المباني الـ (18) وقيمة المباني فيها تزيد عن 5,000 دولار حيث ان اقل قيمة لمبنى فيها يبلغ 1,600,000,000 دينار وهو اكبر من المبلغ المعفى بموجب المعيار, ولدى المصرف ايجار لمبنى قيمته 3,500,000,000 دينار فهو من حيث قيمة الاصل ينطبق عليه المعيار الا ان مدته 12 شهر مما يجعله مستثنى حسب المعيار.

**ثانيا / تطبيق المعيار IFRS 16 على عقود ايجار المصرف**

يقوم المصرف العراقي للتجارة باستئجار ابنية الادارة العامة والفروع البالغه تسعة عشر مبنى ويمدد ايجار مختلفة لغرض ممارسة نشاطه المصرفي, ثمانية عشر منها تمتد ايجاراتها من (20-30) سنة وفرع واحد مدة ايجارة (1) سنة قابلة للتجديد, سبعة عشر مبنى يدفع ايجارها في بداية السنة ومبنيين يدفع ايجارهما في نهاية السنة. ويتم اعتبار الايجارات كلها تشغيلية.

**1. تطبيق المعيار في سجلات المصرف كمستاجر**

يتم القياس المحاسبي للايجار عن طريق القياس الاولي للالتزام الايجار والذي يساوي القيمة الحالية لدفعات الايجار في بداية السنة ومن ثم يتم القياس الاولي لاصل حق الاستخدام والذي يساوي التزام الايجار مضافا الية المبالغ النقدية المدفوعة للمؤجر اواي تكاليف اخرى مدفوعة لاتمام عملية التاجير. اما في الايجار التشغيلي فتكون دفعات الايجار النقدية مصاريف يتحملها المصرف.

عند تطبيق المعيار يجب في البداية اختبار عقود الايجار فيما اذا كانت تشغيلية ام تمويلية عن طريق :

**❖ مدة الايجار**

يعتبر المعيار عقود الايجار التي تمتد لاكثر من سنة تمويلية, اما اذا كانت تمتد لسنة واحدة فهي تشغيلية.





شكل (2) تفاصيل ايجار اعداد الباحثان

ان المصرف يستاجر ستة عشر مبنى لمدد تتراوح من (20-30) سنة تدفع ايجاراتها في بداية السنة وحسب المعيار فان جميع هذه الايجارات تعتبر تمويلية، وندرج ادناه تفاصيل قياس ايجار احد الابنية لبيان كيفية القياس.

أ. قياس التزام الايجار التمويلي المدفوع في بداية السنة

❖ قياس ايجار مبنى الادارة العامة

جدول (5) تفاصيل ايجار بناية الادارة العامة المدفوعة في بداية السنة (المبالغ الى اقرب مليون دينار)

رقم عقد الايجار	نوع الايجار	معدل الفائدة	الايجار السنوي	تاريخ دفع الايجار	المدة المتبقية من الايجار	المدة المنقضية من الايجار	مدة الايجار الكلية
أ/1	تمويلي	10%	2,500	1/1	28	2 سنة	30

يمكن ايجاد القيمة الحالية لدفعات الايجار من خلال جدول القيمة الحالية لدفعات متساوية او من خلال تطبيق معادلة القيمة الحالية وكما موضح ادناه.

حيث ان

P.V تمثل القيمة الحالية لدفعات الايجار

P يمثل دفعة الايجار السنوية

R معدل الفائدة السنوي

N عدد سنوات الايجار

القيمة الحالية للالتزام الايجاري في 1/1

ان عقد ايجار مبنى الادارة العامة وحسب المعطيات اعلاه يمتد الى (30) سنة مضى منها (2) سنة قبل تطبيق المعيار اي المدة المتبقية لعقد الايجار والتي سيتم تطبيق المعيار خلالها هي (28) سنة، وان معدل الفائدة السنوية للقروض الممنوحة من قبل المصرف تبلغ 10% اي ان المصرف يمنح قروض بمعدل فائدة 10% فيما لو استثمر مبالغ الايجارات في منح قروض لزيائنه. ان دفعات الايجار ثابتة تدفع في بداية كل سنة. يتطلب قياس التزام الايجار الاولي ايجاد القيمة الحالية لدفعات الايجار الذي يتطلب ايجاد معامل القيمة الحالية لدفعة متساوية لمدة 27 سنة وبمعدل فائدة 10%. على الرغم ان الايجار يمتد لـ 28 سنة الا انه تم احتساب القيمة الحالية لمدة 27 سنة كون دفعات الايجار تدفع في بداية السنة وليس في نهاية السنة، وبذلك لا توجد حاجة الى احتساب القيمة الحالية للسنة الاولى من تطبيق المعيار كون تم دفع الايجار الان وليس في المستقبل.

$$P.V = \frac{1 - (1 + r)^{-n}}{r} \times p$$

$$P.V = \frac{1 - (1 + 0.1)^{-27}}{0.1} \times 2,500,000,000$$

$$= 9.237223154 \times 2,500,000,000$$

$$= 23,093,000,000 \quad \text{دينار}$$

القيمة الحالية لدفعات الايجار

عند جمع القيمة الحالية للابنية لـ (16) فانه يساوي بعد التقريب 126,619,000,000 دينار والذي يمثل التزام الايجار في بداية السنة.

القيمة الحالية لدفعات الايجار تمثل التزام الايجار في بداية السنة التي يتم فيها تطبيق المعيار اي ان مبلغ التزام الايجار في 1/1/ 2019 يبلغ بعد التقريب 23,093,000,000 دينار.

لاحتساب القيمة الحالية لدفعات الايجار لفرع الرمادي نقوم باستخدام نفس المعادلة المستخدمة في احتساب القيمة الحالية لمبنى الادارة العامة. ان مدة عقد الايجار لفرع الرمادي هي 20 سنة مضى منها سنتان والمتبقي 18 سنة، وهنا يجب ان نستخرج القيمة الحالية لـ 18 سنة وليس 17 سنة كون الايجار هنا يدفع في نهاية السنة وليس في بدايتها فنحتاج الى ايجاد القيمة الحالية لدفعة الايجار للسنة الاولى لتطبيق المعيار لان الدفع لا يتم فوراً بل في نهاية السنة علماً ان معدل فائدة 10% وكما موضح في ادناه.

ب. قياس التزام الايجار التمويلي المدفوع في نهاية السنة

ان المصرف يستاجر مبنين لمدة (20) سنة يدفع ايجاريهما في نهاية السنة ووبعد اجراء الاختبار تبين وحسب المعيار فان جميع هذه الايجارات تعتبر تمويلية، وندرج ادناه تفاصيل قياس ايجار احد الابنية اما تفاصيل قياس ايجار المبنى الاخر مدرج ضمن قائمة الجداول المرفقة.

❖ قياس ايجار مبنى فرع الرمادي

جدول (6) تفاصيل ايجار بناية فرع الرمادي المدفوعة في نهاية السنة ((المبالغ الى اقرب مليون دينار))

رقم عقد الايجار	نوع الايجار	معدل الفائدة	الايجار السنوي	تاريخ دفع الايجار	المدة المتبقية من الايجار	المدة المنقضية من الايجار	مدة الايجار الكلية
أ/6	تمويلي	10%	300	12/31	18	2 سنة	20

P يمثل دفعة الايجار السنوية

احتساب القيمة الحالية للالتزام الايجار في 1 / 1

R معدل الفائدة

حيث ان

الايجار

سنوات

عدد

N

P.V تمثل القيمة الحالية لدفعات الايجار

$$P.V = \frac{1-(1+r)^{-n}}{r} \times p$$

$$P.V = \frac{1-(1+0.1)^{-18}}{0.1} \times 300,000,000$$

$$= 8.201412101 \times 750,000,000$$

$$= 2,460,423,630$$

القيمة الحالية للالتزام الايجار دينار

من تطبيق المعادلتين اعلاه وجمع الناتج يكون التزام الايجار لجميع الايجار التمويلي الـ (18) مبنى 131,786,000,000 دينار.

عند جمع القيمة الحالية للمبنيين فانه يساوي بعد التقريب 5,167,000,000 دينار والذي يمثل التزام الايجار في بداية السنة.

ت. قياس اصل حق الاستخدام للايجار التمويلي المدفوع في بداية السنة

تطبيق المعادلتين اعلاه على جميع الايجارات الخاصة بالابنية المستاجر ايجار تمويلي من قبل المصرف ولثمانية عشر بناية وبشكل منفصل لكل بناية لاختلاف مدة الايجار واختلاف الدفعة السنوية للايجار سواء كانت تدفع في بداية السنة او نهايتها وذلك لقياس التزام الايجار لكل الابنية، فعند اثبات التزام الايجار يتم جمع القيمة الحالية لكل المباني دون اضافة اي دفعات نقدية، اما الدفعات النقدية التي تدفع من قبل المستاجر ( كدفعات الايجار او اي تكاليف تدفع من قبل المستاجر لابرام عقد الايجار) في بداية السنة تضاف الى اصل حق الاستخدام في قياسية.

عند قياس اصل حق الاستخدام وحسب المعيار فانه يتكون من التزام الايجار في بداية عقد الايجار (في بداية السنة) مضافا اليه دفعات الايجار واي مبالغ مدفوعة من قبل المستاجر في بداية العقد لاتمام عملية التاجير. ان اصل حق الاستخدام للابنية (16) ناتج من جمع التزام الايجار البالغ 126,622,000,000 دينار مضافا اليه دفعة الايجار النقدي المدفوعة في بداية السنة لـ (16) مبنى البالغه 14,660,000,000 دينار فيصبح المبلغ الاجمالي لاصل حق الاستخدام لـ (16) مبنى 141,282,000,000 دينار، وكما موضح في ادناه.

جدول (7) تفاصيل اصل حق استخدام للبنىات المدفوعة في بداية السنة ((المبالغ الى اقرب مليون دينار))

ت	البنية	التزام الايجار	دفعة الايجار السنوية	اصل حق الاستخدام
1	الادارة العامة	23,093	2,500	25,593
2	الدولية	6,016	750	6,766
3	الهلال الاحمر	5,960	700	6,660
4	مجلس النواب	6,274	750	7,024

6,945	730	6,215	ماجدي مول اربيل	5
7,237	750	6,487	زيونة مول	6
6,660	700	5,960	مطار بغداد	7
3,681	400	3,281	الحلة	8
3,221	350	2,871	الكوت	9
3,037	330	2,707	العمارة	10
7,044	730	6,314	ماجدي مول سليمانية	11
4,886	500	4,386	وزارة النفط	12
6,947	720	6,227	بابلون مول	13
7,412	750	6,662	هيبة خاتون	14
24,122	2,500	21,622	السعودية	15
14,047	1,500	12,547	ابوظبي	16
141,282	14,660	126,622	المجموع	

اصل حق الاستخدام = التزام الايجار + دفعات الايجار النقدية

اصل حق الاستخدام = 14,660,000,000 + 126,622,000,000 =

= 141,282,000,000 دينار اصل حق الاستخدام لـ (16) مبنى في بداية السنة

6,945	ماجدي مول اربيل	5
2,460	الرمادي	6
2,707	تكريت	7
7,237	زيونة مول	8
6,660	مطار بغداد	9
3,681	الحلة	10
3,221	الكوت	11
3,037	العمارة	12
7,044	ماجدي مول سليمانية	13
4,886	وزارة النفط	14
6,947	بابلون مول	15
7,412	هيبة خاتون	16
24,122	السعودية	17
14,047	ابوظبي	18
146,449	المجموع	

ان اصل حق الاستخدام للمباني الـ (18) يتكون من:

اصل حق الاستخدام (16) مبنى بمبلغ 141,282,000,000 دينار

اصل حق الاستخدام للمبنيين بمبلغ 5,167,000,000 دينار  
اصل حق الاستخدام الكلي = اصل حق استخدام (16) مبنى

+ اصل حق استخدام (2) مبنى

= 5,167,000,000 + 141,282,000,000 =

= 146,449,000,000 دينار

ث. قياس اصل حق الاستخدام للايجار التمويلي المدفوع في نهاية السنة

ان التزام الايجار للمبنيين المدفوع ايجاريهما في نهاية السنة يتكون من التزام الايجار دون اضافة دفعة الايجار النقدية، كون الايجار يدفع في نهاية السنة وليس بداية السنة.

جدول (8) تفاصيل اصل حق استخدام للبنىات المدفوعة في نهاية السنة (المبالغ الى اقرب مليون دينار)

ت	البنية	التزام الايجار	اصل حق الاستخدام
1	الرمادي	2,460	2,460
2	تكريت	2,707	2,707
المجموع		5,167	5,167

اصل حق الاستخدام = التزام الايجار

اصل حق الاستخدام = 5,166,889,624 دينار اصل حق الاستخدام للمبنيين في بداية السنة

جدول (9) اصل حق الاستخدام الكلي للبنىات (المبالغ الى اقرب مليون دينار)

ت	البنية	اصل حق الاستخدام
1	الادارة العامة	25,593
2	الدولية	6,766
3	الهلال الاحمر	6,660
4	مجلس النواب	7,024

ويكون قيد اثبات التزام الايجار واصل حق الاستخدام في 1/1 كالتالي :-

146,449,000,000 من ح/ اصل حق الاستخدام	
الى المذكورين	
131,789,000,000 الى ح/ التزام الايجار	
14,660,000,000 الى ح/ النقدية	

عن اثبات اصل حق استخدام والتزام الايجار للمباني المستجرة وعددها (18) مبنى.

ولكل مبنى بشكل منفصل ثم يتم جمع مصروف فوائد التزام الايجار للابنية لـ (16) و اضافتها الى التزام الايجار في نهاية السنة كون دفع الايجار يتم في بداية السنة اللاحقة وسيتم احتساب الفائدة لاحد الابنية لتوضيح كيفية الاحتساب.

احتساب مصروف الفائدة لمبنى الادارة العامة

ج. قياس مصروف الفائدة للايجار التمويلي المدفوع في بداية السنة

في نهاية السنة يتم احتساب مصروف فوائد الايجار عن طريق ضرب التزام الايجار في نهاية السنة في معدل الفائدة التي تم احتساب التزام الايجار على اساسه والذي هو 10%

مصروف الفائدة = التزام الايجار في نهاية السنة × معدل الفائدة السنوي

$$23,093,000,000 \times 10\% =$$

$$2,309,000,000 \text{ دينار مصروف فوائد الايجار لمبنى الادارة العامة}$$

جدول (10) احتساب مصروف الفائدة (المبالغ الى اقرب مليون دينار)

الفرع	التزام الايجار	معدل الفائدة	فوائد التزام الايجار لسنة 2019
الادارة العامة	23,093	10%	2,309
الدولية	6,016	10%	602
الهلال الاحمر	5,960	10%	596
مجلس النواب	6,274	10%	627
ماجدي مول اربيل	6,215	10%	621
زيونة مول	6,487	10%	649
مطار بغداد	5,960	10%	596
الحلة	3,281	10%	328
الكويت	2,871	10%	287
العمارة	2,707	10%	271
ماجدي مول سليمانية	6,314	10%	631
وزارة النفط	4,386	10%	439
بابلون مول	6,227	10%	623
هبيبة خاتون	6,662	10%	666
السعودية	21,622	10%	2,162
ابوظبي	12,547	10%	1,255
المجموع	126,622		12,662

يتم احتساب مصروف فوائد بالنسبة للمبنيين الذين يتم دفع ايجارهما في نهاية السنة بنفس طريقة احتساب باقي الابنية. بنفس المعادلة نحتسب مصروف الفائدة لفرع الرمادي وكما في ادناه

وبتطبيق المعادلة اعلاه يتم احتساب فوائد التزام الايجار للمباني الستة عشر. ان المبلغ الاجمالي لفوائد ايجار (16) مبنى 12,662,000,000 دينار. حيث تتم اضافة مصروف فوائد الايجار في نهاية السنة الى التزام الايجار، لتدفع في بداية السنة اللاحقة.

ج. قياس مصروف الفائدة للايجار التمويلي المدفوع في نهاية السنة

مصروف الفائدة = التزام الايجار في نهاية السنة × معدل الفائدة

$$2,460,000,000 \times 10\% =$$

$$246,000,000 \text{ دينار مصروف فوائد الايجار لفرع الرمادي}$$

جدول (11) احتساب مصروف الفائدة (المبالغ الى اقرب مليون دينار)

الفرع	التزام الايجار	معدل الفائدة	فوائد التزام الايجار لسنة 2019
الرمادي	2,460	10%	246
تكريت	2,707	10%	271
المجموع	5,167		517

مصرف فوائد الايجار لـ (16) مبنى بمبلغ  
12,662,000,000 دينار مع مصرف فوائد الايجار  
للمبنيين بمبلغ 517,000,000 دينار، ويكون المجموع  
دينار 13,179,000,000

ومن جمع مصرف الفائدة للمبنيين يكون المجموع الكلي  
لفائدة الايجار للمبنيين 517,000,000 دينار. ولاتتم اضافته  
الى التزام الايجار كونه يدفع في نهاية السنة.

بناء على الاحتسابات اعلاه فان مصرف الفائدة الكلي  
لايجار (18) مبنى يتكون من :

مصرف الفائدة الكلي = مصرف الفائدة لـ (16) مبنى + مصرف الفائدة للمبنيين

= 12,662,000,000 دينار + 517,000,000 دينار

= 13,179,000,000 دينار والذي يظهر في كشف الدخل كمصرف

القيود المحاسبية لاثبات مصرف الفائدة للمبنيين لـ (18)

1. القيود المحاسبية في 12/31 لـ (16) مبنى

12,662,000,000 من ح/ مصرف الفائدة	
12,662,000,000 الى ح/ التزام الايجار	

عن اثبات مصرف الفائدة لـ (16) مبنى.

2. القيود المحاسبية في 12/31 عن تسديد الايجار للمبنيين

من مذكورين	
517,000,000 ح/ مصرف فوائد الايجار	
113,000,000 ح/ اطفاء التزام الايجار	
630,000,000 ح/ النقدية	

قيود اثبات مصرف الفائدة للمبنيين.

خ. قياس مصرف استهلاك اصل حق الاستخدام

بعد اثبات اصل حق الاستخدام للايجار يجب احتساب  
استهلاك اصل حق الاستخدام لكل مبنى على طول مدة  
الايجار وجمع الاستهلاك السنوي لـ (18) مبنى لغرض  
اثباته في كشف الدخل وذلك لاختلاف مبلغ اصل حق  
الاستخدام ومدة عقد الايجار لكل مبنى مما يؤدي الى  
اختلاف الاستهلاك لكل منها. ان الاستهلاك يشمل (18)

1. استهلاك اصل حق الاستخدام لمبنى الادارة العامة

استهلاك اصل حق الاستخدام السنوي =  $\frac{\text{اصل حق الاستخدام}}{\text{مدة الايجار}}$

استهلاك اصل حق الاستخدام السنوي =  $\frac{25,593,057,889}{28}$

= 914,000,000 دينار الاستهلاك السنوي لمنى الادارة العامة بعد التقريب

2. استهلاك اصل حق الاستخدام لمبنى فرع الرمادي

استهلاك اصل حق الاستخدام السنوي =  $\frac{2,460,423,630}{18}$

= 137,000,000 الاستهلاك السنوي لفرع الرمادي بعد التقريب

## جدول (12) استهلاك اصل حق الاستخدام للمباني المؤجرة (المبالغ الى اقرب مليون دينار)

الفرع	اصل حق الاستخدام	عدد السنوات	الاستهلاك السنوي
الادارة العامة	25,593	28	914
الدولية	6,766	18	378
الهلال الاحمر	6,660	21	317
مجلس النواب	7,024	20	351
ماجدي مول اربيل	6,945	21	331
الرمادي	2,460	18	137
تكريت	2,707	18	150
زيونة مول	7,237	22	329
مطار بغداد	6,660	21	317
الحلة	3,681	19	194
الكويت	3,221	19	170
العمارة	3,037	19	160
ماجدي مول سليمانية	7,044	22	320
وزارة النفط	4,886	23	212
بابلون مول	6,947	22	316
هيبة خاتون	7,412	24	309
السعودية	24,122	22	1,096
ابوظبي	14,047	20	702
المجموع	146,449		6,703

تطبيق المعادلة اعلاه على جميع الابنية المؤجرة ليكون المجموع الكلي للاستهلاك السنوي للابنية المؤجرة لـ (18) 6,703,000,000 دينار.

يتضح من الجدول اعلاه ان استهلاك اصل حق الاستخدام مشابه لاستهلاك باقي الاصول. حيث يتم تقسيم مبلغ اصل حق الاستخدام في بداية الاعتراف به على مدة الايجار. يتم قيد اثبات مصروف الاستهلاك لاصل حق الاستخدام لـ (18) مبنى

6,703,000,000 من ح/ مصروف الاستهلاك	
6,703,000,000 الى ح/ اصل حق استخدام	

عن اثبات مصروف استهلاك اصل حق استخدام للمباني الـ (18) المستأجرة

1/1 قيد دفع الايجار في بداية السنة اللاحقة لـ (16)

14,660,000,000 من ح/ التزام ايجار	
14,660,000,000 الى ح/ النقدية	

عن اثبات تسديد دفعة الايجار لستة عشر مبنى.

لان المجموع الكلي لاصل حق الاستخدام يتضمن المبالغ النقدية المدفوعة اضافة الى القيمة الحالية للمبالغ المؤجلة الدفع للحصول على الايجار, كما هو الحال في حالة اقتناء الاصول فلوان المنشأة اتجهت الى شراء الاصل وليس استئجاره فان قيمة الاصل تتكون من المبلغ النقدي المدفوع لمالك المبنى الذي يمثل دفعة مقدمة اضافة الى القيمة الحالية للمبلغ المتبقي على المنشأة لمالك المبنى والتي ستدفع بشكل دفعات اجله. بالتالي فان استهلاك اصل حق الاستخدام يكون لمدة (28) سنة وليس (27) سنة كما في قياس القيمة الحالية لدفعات الايجار (التزام الايجار), لان اصل حق الاستخدام اصبح اصل من ضمن اصول المنشأة بتاريخ قياسه والاعتراف فيه فيتم احتساب الاستهلاك عليه من تاريخ القياس والاعتراف باصل حق الاستخدام الذي هو تاريخ بدء عقد الايجار, كما هو الحال في اقتناء الموجود الثابت بتاريخ

من الملاحظ من قياس التزام الايجار واصل حق الاستخدام واستهلاكه انه في المباني التي يتم دفع ايجارها في بداية السنة تكون مدة احتساب الاستهلاك لا تساوي مدة احتساب القيمة الحالية لدفعات الايجار وبالتالي التزام الايجار, وذلك بسبب انه عند قياس القيمة الحالية لدفعات الايجار المدفوع في بداية السنة يتم استبعاد دفعة الايجار المدفوعة في بداية السنة كون دفعة الايجار قد تم دفعها بالفعل ولا تحتاج الى احتساب قيمة الحالية لها, وبذلك فاننا نستبعد السنة الاولى التي تم قياس القيمة الحالية (التزام الايجار) فيها, فلوان الايجار يمتد الى (28) سنة ودفعة الايجار تدفع في بداية السنة فعندها نحسب القيمة الحالية لمدة (27) سنة لقياس القيمة الحالية وليس (28) سنة كون دفعة الايجار الاولى دفعت بالفعل وليس هناك حاجة الى احتساب قيمتها الحالية, اما في اصل حق الاستخدام فيتم قياسه بعد اضافة الدفعة النقدية في بداية السنة

حيث يكون مجموعهما 139,284,000,000 دينار، ويتم في السنة اللاحقة اطفاء التزام الايجار بالدفعة الكلية للايجار. ان دفعة الايجار السنوية تتكون من جزئين، الجزء الاول مصروف فائدة الايجار والجزء المتبقي منه يتم اطفاء التزام الايجار به. وبهذا يكون المجموع الكلي لدفعة الايجار السنوية هونفسه المبلغ السنوي الذي يطفى به التزام الايجار في السنة اللاحقة.

استحوذ المنشأة عليا والاعتراف به يبدا احتساب اندثاره، فتكون مدة احتساب الاستهلاك 28 سنة التي هي مدة عقد الايجار.

**اطفاء التزام الايجار للايجار المدفوع في بداية السنة**  
في نهاية السنة يتم اضافة مصروف فائدة الايجار بمبلغ 12,662,000,000 دينار الى التزام الايجار البالغ 126,622,000,000 دينار في نهاية السنة للمباني الـ (16)،

### جدول (13) رصيد التزام الايجار و اضافة مصروف الفائدة للايجار المدفوع في بداية السنة (المبالغ الى اقرب مليون دينار)

الفرع	التزام الايجار	اطفاء التزام الايجار	الفوائد المضافة لالتزام الايجار في نهاية السنة	الرصيد في نهاية السنة
الادارة العامة	23,093	191	2,309	25,402
الدولية	6,016	148	602	6,618
الهلال الاحمر	5,960	104	596	6,556
مجلس النواب	6,274	123	627	6,901
ماجدي مول اربيل	6,215	109	621	6,836
زيونة مول	6,487	101	649	7,136
مطار بغداد	5,960	104	596	6,556
الحلة	3,281	72	328	3,609
الكوت	2,871	63	287	3,158
العمارة	2,707	59	271	2,978
ماجدي مول سليمانية	6,314	99	631	6,945
وزارة النفط	4,386	61	439	4,825
بابلون مول	6,227	97	623	6,850
هيبة خاتون	6,662	84	666	7,328
السعودية	21,622	338	2,162	23,784
ابوظبي	12,547	245	1,255	13,802
المجموع	126,622	1998	12,662	139,284

المبنيين البالغ 517,000,000 دينار اما الجزء الاخر البالغ 113,000,000 دينار فيتم اطفاء التزام الايجار به، ولا يتم اضافته الى التزام الايجار كون دفعة الايجار تدفع في نهاية السنة وليس في بداية السنة اللاحقة.

1. اطفاء التزام الايجار للايجار المدفوع في نهاية السنة

في نهاية السنة يتم دفع الايجار السنوي للبناءيتين المدفوع ايجارهما في نهاية السنة. فيتم تخفيض دفعة الايجار السنوي للمبنيين البالغة 630,000,000 دينار بمصروف فائدة

### جدول (14) رصيد التزام الايجار للايجار المدفوع في نهاية السنة (المبالغ الى اقرب مليون دينار)

الفرع	التزام الايجار	اطفاء التزام الايجار	الرصيد في نهاية السنة
الرمادي	2,460	54	2,514
تكريت	2,707	59	2,766
المجموع	5,167	113	5,280

مصروف الاستهلاك الكلي نجده يساوي 337,990,000,000 المجموع الكلي لايجار عقود الايجار قبل تطبيق المعيار. ان هذا يدل على عدم تكبد المنشأة خسائر اضافية او جنبها ارباح اضافية من تطبيق المعيار لكن الفرق يكون في توقيت الارباح وانخفاضها على طول مدة عقدة الايجار فيكون مصروف الفائدة في البداية مرتفع لكنه ينخفض مع مرور مدة عقد الايجار واقتراابه من نهايته، اما استهلاك اصل حق استخدام الايجار فيكون ثابت على طول مدة عقد الايجار.

من العرض اعلاه يتبين لنا ان الايجارات الاجمالية في حالة عدم تطبيق المعيار وعلى طول مدة عقود الايجار تبلغ 337,990,000,000 دينار.

ان مصروف الفائدة الكلي لكل عقود الايجار لـ (18) وعلى طول مدة عقود الايجار يبلغ 191,544,000,000 دينار ومصروف الاستهلاك السنوي الكلي على طول فترة الايجار ولعقود الايجار لـ (18) يبلغ 146,446,000,000 دينار ( الذي يساوي اطفاء الالتزام السنوي على طول مدة عقود الايجار لـ (18) عقد)، فعند جمع مصروف الفائدة الكلي مع

المستاجر يظهر في قائمة كشف الدخل ولا يظهر في الميزانية العامة للمنشأة. ويكون القيد كما في ادناه.

❖ الأيجار السنوي:- 350,000,000 دينار

❖ مدة الأيجار :- 12 شهر قابلة للتجديد

2. قياس الأيجار التشغيلي

❖ مبنى فرع نفط ميسان

في حالة الأيجار التشغيلي فان المعيار قد اعفى الأيجار الذي يمتد لمدة 12 شهر من تطبيق المعيار حيث يعتبر دفعات الأيجار المتفق عليها بين المؤجر والمستاجر مصروف قيد تسديد الأيجار

350,000,000 ح/ مصروف الأيجار	
350,000,000 ح/ النقدية	

تمويلها للغير من الميزانية العامة ويحل محلها حساب مدينو الأيجار والتوقف عن احتساب اندثار للمباني المشطوبة. اما في الأيجار التشغيلي فتكون دفعات الأيجار النقدية ايراد للمصرف مع استمرار الاعتراف بالموجود واحتساب اندثار له.

عن دفع ايجار بناية فرع نفط ميسان.

7. 2. تطبيق المعيار في سجلات المصرف كمؤجر

يتم القياس المحاسبي للأيجار عن طريق القياس الاولي لمدينو الأيجار والذي يساوي القيمة الحالية لدفعات الأيجار في بداية السنة ومن ثم تشطب الاصول المؤجرة ايجارا

جدول (15) تصنيف المعيار للاصول المستاجرة

المبنى	مدة الأيجار	نوع الأيجار	قيمة الاصل
مبنى رقم 1657	20 سنة	تمويلي	5,360,000,000
مبنى رقم 1658	15 سنة	تمويلي	5,250,000,000
مبنى رقم 6184	1 سنة	تشغلي	2,400,000,000
مبنى رقم 6185	1 سنة	تشغلي	1,800,000,000

اعداد الباحثان



شكل (3) ايجارات المصرف  
اعداد الباحثان

يعتبر المعيار عقود الأيجار التي تقل قيمة الاصل فيها عن 5,000 دولار عقود ايجار تشغيلية. ان المصرف يؤجر مبنيين قيمتهما تزيد قيمتها عن 5,000 دولار حيث ان اقل قيمة فيها يبلغ 5,250,000,000 دينار وهو اكبر من المبلغ المعفى بموجب المعيار. ولدى المصرف ايجار لمبنيين اقل قيمة فيهما 1,800,000,000 دينار فهما من حيث قيمة الاصل ينطبق عليه المعيار الا ان مدتهما 12 شهر مما يجعلهما مستثنين حسب المعيار.

أ. قياس مدينو الأيجار

ان المصرف يقوم بايجار مبنيين للغير وهما البناية رقم (1) والبناية رقم (2) لمدد تتراوح من (15-20) سنة وحسب المعيار فان هذه الأيجارات تعتبر تمويلية، وندرج ادناه تفاصيل قياس مدينو الأيجار.

عند تطبيق المعيار يجب في البداية اختبار عقود الأيجار فيما اذا كانت تشغيلية ام تمويلية عن طريق:

❖ مدة الأيجار

يعتبر المعيار عقود الأيجار تمويلية اذا كانت تمتد لاكثر من سنة، اما اذا كانت تمتد لسنة واحدة فهي تشغيلية.

ولدينا هنا ايجارات مباني للغير لمبنيين يمتد ايجارها لمدد تتراوح من (15-20) سنة فهي بذلك وحسب المعيار تمويلية. لدينا مبنيين مؤجرة للغير يمتد ايجارها الى 12 شهر فهما وحسب المعيار ايجار تشغيلي.

❖ قيمة الاصل



جدول (16) تفاصيل البنائيات المؤجرة للغير (المبالغ الى اقرب مليون دينار)

رقم عقد الايجار	نوع الايجار	معدل الفائدة	الايجار السنوي	تاريخ دفع الايجار	مدة الايجار الكلية
1/ب	تمويلي	10%	700	1/1	20
2/ب	تمويلي	10%	500	1/1	15

حيث ان

1. قياس مدينواالايجار لمبنى رقم (1)

P.V تمثل القيمة الحالية لدفعات الايجار

P يمثل دفعة الايجار السنوية

R معدل الفائدة

N عدد سنوات الايجار

القيمة الحالية للالتزام الايجار في 1/1

ان البنائية رقم (1) مؤجرة للغير لمدة 20 سنة بموجب اتفاق يدفع الايجار فيه في بداية السنة اي انه يجب احتساب القيمة الحالية لـ 19 سنة كون السنة الاولى تم اسلام ايجارها نقدا في بداية السنة وبالتالي ليس هناك حاجة لاحتساب القيمة الحالية لمبلغ الدفعة الاولى، ومعدل الفائدة هو 10% وهونفسه معدل الفائدة المعتمد من قبل المصرف في حال منحه قروض لزيائنه.

يمكن ايجاد القيمة الحالية لدفعات الايجار من خلال جدول القيمة الحالية لدفعات متساوية او من خلال تطبيق معادلة القيمة الحالية ومكا موضح ادناة.

$$P.V = \frac{1-(1+r)^{-n}}{r} \times p$$

$$= P.V = \frac{1-(1+0.1)^{-19}}{0.1} \times 700,000,000$$

$$= 8.364920092 \times 700,000,000$$

$$= 5,855,444,064 \text{ دينار}$$

يجب شطب المبنى من موجودات المصرف البالغ قيمته عند بداية عقد الايجار 5,360,000,000 دينار.

القيمة الحالية لدفعات الايجار

ان مبلغ مدينواالايجار للمبنى رقم (1) بعد التقريب هو 5,855,000,000 دينار. بعد احتساب قيمة مدينواالايجار

جدول (17) قيمة المبنى رقم 1 المشطوب (المبالغ الى اقرب مليون دينار)

البنائية	قيمة المبنى	الاندثار السنوي	قيمة المبنى عند بداية الايجار
بنائية رقم 1	6,700	268	5,360

القيمة الكلية للمبنى = 6,700,000,000 دينار

الاندثار السنوي = 268,000,000 دينار

ان قيمة المبنى رقم (1) عند الاستحواذ عليه كانت 6,700,000,000 دينار وعمره 25 سنة والاندثار السنوي للمبنى 268,000,000 دينار سنويا وعند ابرام عقد الايجار كان قد مضى من عمره خمس سنوات والمتبقي 20 سنة، ومدة الايجار 20 سنة.

فتكون قيمة المبنى عند ابرام عقد الايجار = 6,700,000,000 - ( 5 × 268,000,000 )

$$= 1,340,000,000 - 6,700,000,000 =$$

$$= 5,360,000,000 \text{ دينار قيمة المبنى في بداية عقد الايجار}$$

الفائدة المعتمد من قبل المصرف في حال منحه قروض لزيائنه.

يمكن ايجاد القيمة الحالية لدفعات الايجار من خلال جدول القيمة الحالية لدفعات متساوية او من خلال تطبيق معادلة القيمة الحالية وكما موضح ادناة.

حيث ان

2. قياس مدينواالايجار لمبنى رقم (2)

ان البنائية رقم (2) مؤجرة لمدة 15 سنة بموجب اتفاق يستلم الايجار فيه في بداية السنة اي انه يجب احتساب القيمة الحالية لـ 14 سنة كون السنة الاولى تم دفع ايجارها نقدا في بداية السنة وبالتالي ليس هناك حاجة لاحتساب القيمة الحالية لمبلغ الدفعة الاولى، ومعدل الفائدة هو 10% وهونفسه معدل

P.V تمثل القيمة الحالية لدفعات الايجار  
 N عدد سنوات الايجار  
 P يمثل دفعة الايجار السنوية  
 القيمة الحالية لالتزام الايجار في 1/1  
 R معدل الفائدة

$$\begin{aligned}
 P.V &= \frac{1-(1+r)^{-n}}{r} \times p \\
 &= P.V = \frac{1-(1+0.1)^{-14}}{0.1} \times 500,000,000 \\
 &= 7.366687457 \times 500,000,000 \\
 &= 3,683,343,728 \text{ دينار}
 \end{aligned}$$

القيمة الحالية لدفعات الايجار

### جدول (18) تفاصيل مدينو الايجار للبنيات المؤجرة للغير (المبالغ الى اقرب مليون دينار)

ت	البنية	مدينو الايجار قبل اضافة دفعة الايجار	دفعة الايجار السنوية	مدينو الايجار بعد اضافة دفعة الايجار
1	بنية رقم 1	5,855	700	6,555
2	بنية رقم 2	3,683	500	4,183
	المجموع	9,538	1,200	10,738

ان مبلغ مدينو الايجار للمبنى رقم (2) بعد التقريب هو 3,683,000,000 دينار. بعد احتساب قيمة مدينو الايجار  
 يجب شطب المبنى من موجودات المصرف البالغ قيمته عند بداية عقد الايجار 5,250,000,000 دينار.

### جدول (19) قيمة المبنى رقم 2 المشطوب (المبالغ الى اقرب مليون دينار)

البنية	قيمة المبنى	الاندثار السنوي	قيمة المبنى عند بداية الايجار
بنية رقم 1	6,300	350	5,250

ان قيمة المبنى رقم (2) عند الاستحواذ عليه كانت 6,300,000,000 دينار وعمره 18 سنة والاندثار السنوي للمبنى 350,000,000 دينار سنويا وعند ابرام عقد الايجار كان قد مضى من عمره 3 سنوات والمتبقي 15 سنة، ومدة الايجار 15 سنة.

$$\text{فتكون قيمة المبنى عند ابرام عقد الايجار} = 6,300,000,000 - (3 \times 350,000,000)$$

$$= 1,050,000,000 - 6,300,000,000 =$$

$$= 5,250,000,000 \text{ دينار قيمة المبنى في بداية عقد الايجار}$$

للمبنى رقم (2) 3,683,000,000 دينار ويكون مجموع القيمة الحالية للمبنيين هي 9,538,000,000 دينار.

المستلم النقدي للمبنيين هي: المبنى رقم (1) = 700,000,000 دينار سنويا

المبنى رقم (2) = 500,000,000 دينار سنويا

من خلال الاحتساب اعلاه نجد ان قيمة المباني الواجب شطبها المتكون من قيمة البنية رقم (1) في بداية عقد الايجار والبالغ 5,360,000,000 دينار وقيمة المبنى رقم (2) والبالغ 5,250,000,000 دينار في بداية عقد الايجار، وبالتالي يكون مجموعهما 10,610,000,000 دينار مجموع قيمة العقارات الواجب شطبها عند تطبيق المعيار.

وان القيمة الحالية لدفعات الايجار للمبنى رقم (1) 5,855,000,000 دينار والقيمة الحالية لدفعات الايجار

$$\text{المجموع الكلي لدفعات الايجار} = 500,000,000 + 700,000,000 =$$

$$= 1,200,000,000 \text{ دينار}$$

في 1/1

قيده اثبات المدينون

21,500,000,000 ح/ مدينو الايجار
الى المذكورين

10,610,000,000 ح/ المباني	
10,761,000,000 ح/ فوائد غير مكتسبة	
129,000,000 ح/ ارباح شطب المباني	

قيد اثبات عقود الايجار التمويلية في 1/1

الجانبا الدائن فينقسم الى ايراد فوائد الايجار على طول مدة عقد الايجار بمبلغ 10,761,212,207 دينار ويسمى ايراد فائدة غير مكتسب، وقيمة المباني المشطوبة بمبلغ 10,610,000,000 دينار، وارباح ناتجة عن شطب المباني بمبلغ 129,000,000 دينار.

نلاحظ من القيد اعلاه انه تم الاعتراف بالمبلغ الكلي للايجار وعلى طول فترة الايجار للمبنيين في حساب مدينوا الايجار في الجانب المدين، والذي يتكون من الدفعات النقدية للايجار المبني رقم (1) بمبلغ 14,000,000,000 دينار والدفعات النقدية للايجار المبني رقم (2) بمبلغ 7,500,000,000 دينار والذي يساوي 21,500,000,000 دينار. اما في

قيد استلام الدفعة السنوية للايجار في 1/1

1,200,000,000 ح/ النقدية	
1,200,000,000 ح/ مدينوا الايجار	

قيد استلام دفعة الايجار في 1/1

والذي هو 10% ولكل مبنى بشكل منفصل ثم يتم جمع ايراد فوائد الايجار للمبنيين.

ب. قياس ايراد الفائدة

في نهاية السنة يتم احتساب ايراد فوائد الايجار عن طريق ضرب رصيد القيمة الحالية لمدينوا الايجار في نهاية السنة في معدل الفائدة التي تم احتساب مدينوا الايجار على اساسه

جدول (20) احتساب ايراد الفائدة (المبالغ الى اقرب مليون دينار)

المبنى	مدينوا الايجار	معدل الفائدة	ايراد الفائدة لسنة 2019
1	5,855	10%	586
2	3,683	10%	368
المجموع	9,538		954

$$= 3,683,000,000 \text{ دينار} \times 10\%$$

$$= 368,000,000 \text{ دينار ايراد فائدة}$$

الايجار للمبنى رقم (2)

ومن خلال جمع ايراد الفوائد للمبنى رقم (1) البالغ 586,000,000 دينار والمبنى رقم (2) البالغ 3,683,000,000 دينار يكون مجموع ايراد الفوائد 954,000,000 دينار. بعدها يتم طرح ايراد الفائدة السنوي من رصيد ايراد الفائدة غير المكتسب.

12/31

1. قياس ايراد الفائدة للمبنى رقم (1)

ايراد الفائدة = مدينوا الايجار في نهاية السنة  $\times$  معدل الفائدة السنوي

$$= 5,855,000,000 \text{ دينار} \times 10\%$$

$$= 586,000,000 \text{ دينار ايراد فائدة}$$

الايجار للمبنى رقم (1)

2. قياس ايراد الفائدة للمبنى رقم (2)

ايراد الفائدة = مدينوا الايجار في نهاية السنة  $\times$  معدل الفائدة السنوي

قيد اثبات ايراد فائدة الايجار للمبنيين

954,000,000 ح/ ايراد فائدة غير مكتسب	
954,000,000 ح/ ايراد فوائد الايجار	

قيد اثبات ايراد فائدة الايجار 1/1

قيد استلام الايجار

1,200,000,000 ح/ النقدية	
1,200,000,000 ح/ مدينوا الايجار	

عن استلام دفعة الايجار السنوية

$$= 5,360,000,000 \text{ دينار}$$

$$= \text{الاندثار السنوي خلال فترة الايجار للمبنى رقم (2)} \\ = \text{الاندثار السنوي} \times \text{مدة الايجار}$$

$$= 15 \times 350,000,000 \text{ سنة}$$

$$= 5,250,000,000 \text{ دينار}$$

$$\text{المجموع الكلي للاندثارات غير المحتسبة} = \text{الاندثار السنوي} \\ \text{للمبنى رقم (1)} + \text{الاندثار السنوي للمبنى رقم (2)}$$

$$= 5,250,000,000 + 5,360,000,000 =$$

$$= 10,610,000,000 \text{ دينار}$$

$$\text{المجموع الكلي} = \text{ايراد فوائد المباني} + \text{الاندثار السنوي} \\ \text{الغير محتسب}$$

$$= 10,610,000,000 + 10,761,000,000 =$$

$$= 21,371,000,000 \text{ دينار}$$

$$\text{ارباح شطب المباني} = 129,000,000 \text{ دينار}$$

$$\text{المجموع الكلي للايجار} = \text{المجموع الكلي للايراد} + \text{ارباح} \\ \text{شطب المباني}$$

$$= 129,000,000 + 21,371,000,000 =$$

$$= 21,500,000,000 \text{ دينار}$$

من خلال الاحتساب اعلاه نجد ان الايجار الكلي قبل تطبيق المعيار البالغ 21,500,000,000 دينار مساوي للايراد الكلي بعد تطبيق المعيار والبالغ 21,500,000,000 دينار. مما يعني عدم وجود ارباح يجنيها او خسائر يتكبدها المصرف نتيجة تطبيق المعيار. الفرق يكون في توقيت الارباح حيث تكون فوائد الايجار في بداية عقد الايجار مرتفعة وتنخفض على طول فترة عقد الايجار كون يتم اطفاء رصيد المدينون على طول فترة الايجار اي يكون رصيد المدينون متناقص وبالتالي تكون الفوائد متناقصة كونها نسبة مئوية تضرب في رصيد المدينون مما يؤدي الى انخفاضها كلما انخفض رصيد المدينون بمرور مدة الايجار.

### 3. اطفاء مدينو الايجار للايجار

في نهاية السنة يتم اضافة ايراد فائدة الايجار بمبلغ 954,000,000 دينار الى مدينو الايجار البالغ 9,538,000,000 دينار في نهاية السنة للمبنيين، حيث يكون مجموعهما 10,492,000,000 دينار. ويتم في السنة اللاحقة اطفاء مدينو الايجار بالدفعة الكلية للايجار. ان دفعة الايجار السنوية تتكون من جزئين، الجزء الاول ايراد فائدة الايجار والجزء المتبقي منه يتم اطفاء مدينو الايجار به. وبهذا يكون المجموع الكلي لدفعة الايجار السنوية هونفسه المبلغ السنوي الذي يطفى به التزام الايجار في السنة اللاحقة.

كما هو الحال في قياس التزام الايجار واصل حق الاستخدام واستهلاكه انه في المباني التي يتم دفع ايجارها في بداية السنة. فعند قياس مدينو الايجار عن طريق احتساب القيمة الحالية لدفعات للايجار المستلمة في بداية السنة يتم استبعاد دفعة الايجار المستلمة في بداية السنة كون دفعة الايجار قد تم دفعها بالفعل ولا تحتاج الى احتساب قيمة حالية لها، وبذلك فاننا نستبعد السنة الاولى التي تم قياس القيمة الحالية فيها كون تم دفع الدفع نقداً، فلوان الايجار يمتد الى (20) سنة ودفعة الايجار تدفع في بداية السنة فعند احتساب القيمة الحالية نعتمد مدة (19) سنة لقياس القيمة الحالية وليس (20) سنة كون دفعة الايجار الاولى استلمت بالفعل وليس هناك حاجة الى احتساب قيمتها الحالية.

من خلال المعالجات ادانة سوف يتضح لنا فيما اذا حقق المصرف ارباح او تكبد خسائر جراء تطبيق المعيار.

الايجار قبل تطبيق المعيار للمبنيين

$$\text{المبنى رقم (1)} = 700,000,000 \times 20 = 14,000,000,000 \text{ دينار}$$

$$\text{المبنى رقم (2)} = 500,000,000 \times 15 = 7,500,000,000 \text{ دينار}$$

$$\text{ويكون المجموع الكلي للايجار} = 14,000,000,000 + 7,500,000,000$$

$$= 21,500,000,000 \text{ دينار}$$

اما الايجار بعد تطبيق المعيار يكون :

ايراد فائدة الايجار الغير مكتسب

$$\text{ايراد فائدة الايجار الكلية للمبنى رقم (1)} = 7,444,000,000 \text{ دينار}$$

$$\text{ايراد فائدة الايجار الكلية للمبنى رقم (2)} = 3,317,000,000 \text{ دينار}$$

$$\text{المجموع الكلي لايراد الفائدة} = 7,444,000,000 + 3,317,000,000$$

$$= 10,761,000,000 \text{ دينار}$$

من جراء شطب الموجود فان المصرف سوف لن يحتسب مصروف اندثار للمبنيين المؤجرين للغير وعلى طول مدة الايجار والذي يعتبر تخفيض للمصاريف وبالتالي ربح للمصرف وادانة احتساب الاندثار على طول مدة عقد الايجار.

الاندثار السنوي للمبنيين الغير محتسب طول مدة الايجار

$$\text{الاندثار السنوي خلال فترة الايجار للمبنى رقم (1)} = \text{الاندثار السنوي} \times \text{مدة الايجار}$$

$$=$$

$$20 \times 2680,000,000 \text{ سنة}$$

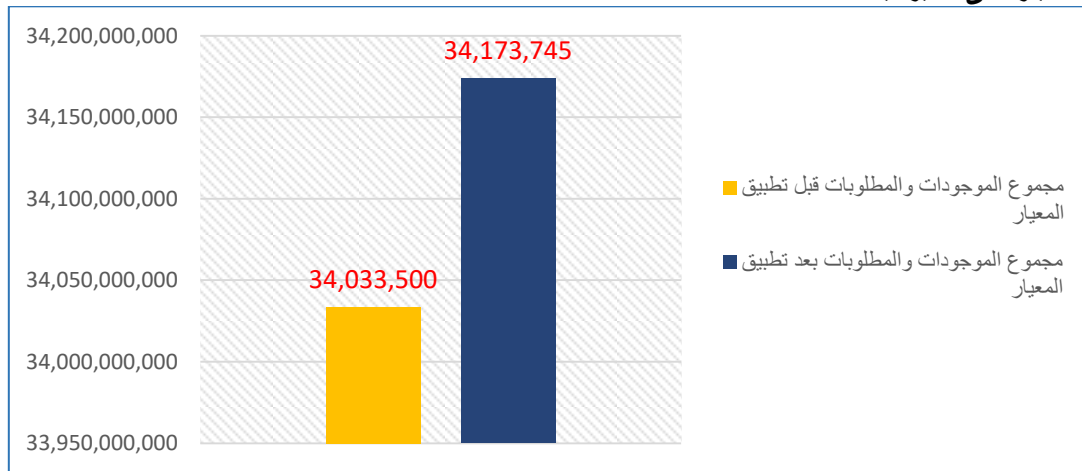
**جدول (21) رصيد مدينو الايجار في نهاية السنة (المبالغ الى اقرب مليون دينار)**

المبنى	مدينو الايجار اطفاء مدينو الايجار	ايراد الفائدة المضاف الى مدينو الايجار في نهاية السنة	الرصيد في نهاية السنة
1	5,855	114	6,441
2	3,683	132	4,051
المجموع	9,538	246	10,492

قائمة كشف الدخل ولا يظهر في الميزانية العامة للمنشأة، كما يظهر في قائمة الدخل الاندثار السنوي على المباني المؤجرة ايجارا تشغيليا. ويكون القيد كما في ادناه.

**قياس الايجار التشغيلي**  
في الايجار التشغيلي فان المعيار قد اعفى الايجار الذي يمتد لمدة 12 شهر من تطبيق المعيار حيث يعتبر دفعات الايجار المتفق عليها بين المؤجر والمستاجر ايراد للمؤجر يظهر في قيد استلام الايجار التشغيلي

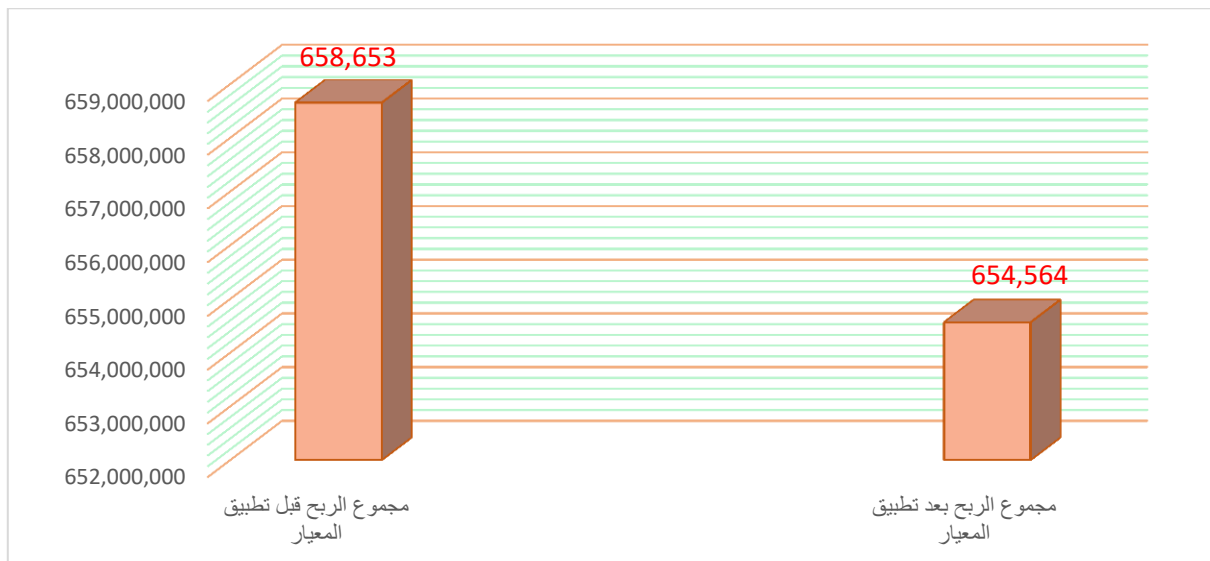
550,000,000 ح/ النقدية	
550,000,000 ح/ ايراد ايجار	

**اثر تطبيق المعيار على الميزانية العامة**

**شكل (4) التغير في الموجودات والمطلوب (المبالغ الى اقرب مليون دينار)**

اضافة اصل حق الاستخدام والتزام الايجار للابنية المستاجرة وشطب المباني واطافة مدينو الايجار للابنية المؤجرة للغير في الميزانية العمومية .

نلاحظ من المخطط اعلاه ان هناك ارتفاع في الموجودات والمطلوبات بعد تطبيق المعيار اذ كانت قبل تطبيقه 34,033,500 وبعد تطبيقه 34,173,745 وسبب ذلك

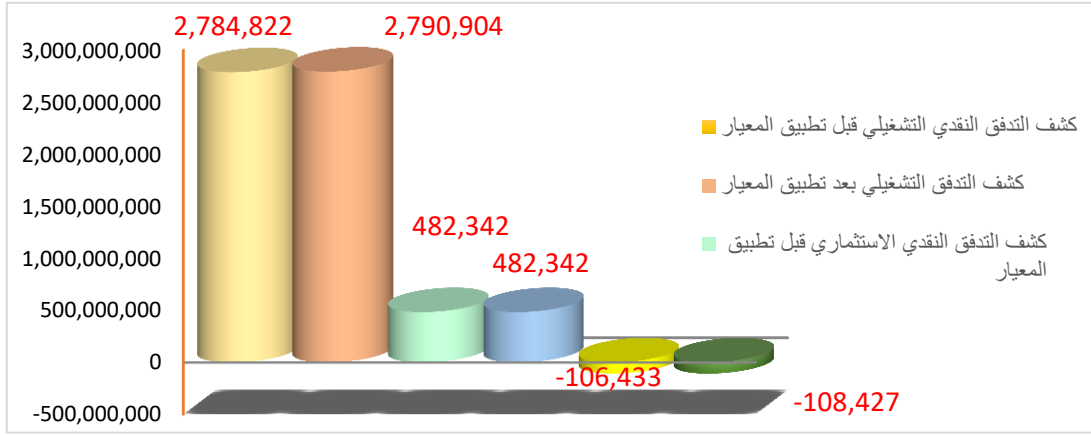
4. اثر تطبيق المعيار على كشف الدخل.


**شكل (5) التغير بالأرباح قبل وبعد تطبيق المعيار (المبالغ الى اقرب مليون دينار)**

فوائد التزام الايجار ومصروف استهلاك اصل حق الاستخدام بعد تطبيق المعيار، وكمؤجر استبعد ايراد الايجار التمويلي وازيف ايراد فوائد الايجار وشطب اندثار المباني.

نلاحظ من المخطط اعلاه انخفاض في ارباح المصرف قبل تطبيق المعيار اذ بلغت 658,653 اما بعد تطبيق المعيار فقد بلغت 654,564 كمستاجر وكمؤجر، كمستاجر استبعد مصروف الايجار قبل تطبيق المعيار واستبداله بمصروف

5. اثر تطبيق المعيار على كشف التدفق النقدي.



شكل (6) التغيير في كشف التدفق النقدي قبل وبعد تطبيق المعيار (المبالغ الى اقرب مليون دينار)

2. قلة الاهتمام بمواكبة الكوادر المحاسبية العراقية للتطورات العالمية في المعايير الدولية، وقلة تدريب المصارف العراقية لكوادرها المحاسبية على التطورات المحاسبية الحاصلة.

3. استخدم المعيار طريقة القيمة الحالية لقياس الايجار والتي تعد اكثر عدالة للتعبير عن القيمة الزمنية للنقود لفقدانها لقيمتها بمرور الزمن وانه يعتبر من القياسات المشتقة كونها تستخدم العلاقة بين دفعة الايجار ومدة عقد الايجار ومعامل القيمة الزمنية للنقود.

4. تجتمع في طريقة قياس الايجار معايير القياس المحاسبي من ملائمة اذ انها تعكس صورة واضحة عن قيمة الايجار، موضوعية من حيث عدم التحيز واسناده الى مبالغ دفعات مثبتة، القابلية للتحقق اذ يمكن الرجوع الى مبالغ الايجار وطريقة قياسها للتحقق منه، قابلية القياس الكمي اذ يمكن تعيين الدفعات النقدية الى عقود الايجار ويمكن تحديد العلاقة بينهما.

5. عدم اصدار مجلس المعايير المحاسبية والرقابية في جمهورية العراق قواعد محاسبة خاصة بالايجار و تؤدي الى توحيد عمل الحاسبين في العراق و تشجع على الدخول مجال التأجير التمويلي و تدفع على الاستثمار فيه.

6. عدم معالجة المعيار للتحسينات الكبيرة التي يجريها المستاجر على الاصل في حالة الايجار التشغيلي على الرغم من انفاق مبالغ كبيرة لاجراء هذه التحسينات و استحصال الموافقات اللازمة من الجهات المختصة لاجراء هذه التحسينات الا انه يعده تشغيليا كونه يمتد لسنة واحدة تجدد تلقائيا بالاتفاق مع المؤجر مع

اضيف الى التدفقات النقدية التشغيلية بعد تطبيق المعيار كمستاجر مصروف فوائد الايجار والتي تمثل جزء من المدفوع النقدي عن الايجار السنوي للابينة المستجرة كتدفق نقدي خارج واستهلاك اصل حق الاستخدام كتدفق نقدي داخل، وكمؤجر اضيف ايراد فوائد الايجار كتدفق نقدي داخل واستبعد مصروف اندثار الابنية كتدفق نقدي داخل. اما التدفقات النقدية التمويلية فقد اضيف اليها اطفاء التزام الايجار كتدفق نقدي خارج، واطفاء مدينوا الايجار كتدفق نقدي داخل، والذان يمثلان الجزء الثاني من المدفوع والمستلم النقدي للايجار.

يتضح مما تقدم بتحقيق فرضية ان لتطبيق المعيار تاثير على القياس في سجلات المصرف.

اذ تبين انه قبل تطبيق المعيار كان يتم احتساب دفعة الايجار كما هي وتعتبر مصروف بالكامل وعلى طول مدة الايجار اما بعد تطبيق المعيار فيتم قياس القيمة الحالية لدفعات الايجار وفق معامل القيمة الحالية لمدة الايجار وضربه في دفعة الايجار السنوية وبعدها تقسم الى مصروف فوائد الايجار الذي يضرب في رصيد التزام الايجار ولكل سنة ويدرج في قائمة كشف الدخل واطفاء التزام الايجار الذي يساوي الفرق بين دفعة الايجار السنوية وفوائد التزام الايجار ويطفى به التزام الايجار وعلى طول مدة الايجار ويدرج ضمن قائمة كشف التدفق النقدي.

## المحور الرابع: الاستنتاجات و التوصيات

### اولا/ الاستنتاجات

1. عدم تطبيق المعيار من قبل المصارف العراقية وبالتالي عدم الافصاح عن عقود الايجار في القوائم المالية للمصارف كمستاجر وكمؤجر والذي يؤدي الى معلومات غير كافية عن المصارف.

7. موزارين عبد المجيد، بربري محمد امين، 2018، "القياس المحاسبي وفق النظام المحاسبي المالي في ظل التضخم الاقتصادي"، مجلة الاكاديمية للدراسات الاجتماعية والانسانية – قسم العلوم الاقتصادية والقانونية العدد 19.

8. لايقة، رولا كاسر، 2007، "القياس والافصاح المحاسبي في القوائم المالية للمصارف ودورها في ترشيد قرارات الاستثمار"، جامعة تشرين - كلية الاقتصاد – قسم المحاسبة.

#### سادسا مصادر الانترنت :

ريم محسن، منى كامل حمد، 2018، "مشكلات القياس المحاسبي في ظل تبني معايير الإبلاغ المالي الدولية IFRS 13 انموذجا"، <https://eco.nahrainuniv.edu.iq>.

#### ثانيا: المصادر الأجنبية:-

1. Bakker, E., Rands, E., Balasubramanian, T. V., Unsworth, C., Chaudhry, A., Van der Merwe, M., & Yeung, P. (2017). *Wiley 2017 Interpretation and Application of IFRS Standards*. Wiley.

2. Edward, D. J., & Hermanson, H. H. (2010). *Accounting Principles: A Business Perspective First Global Text Edition. Financial Accounting*,

3. Porter, G. A., & Norton, C. L. (2018). *Using financial accounting information: the alternative to debits and credits*. Cengage Learning.

4. Spiceland, J. D., Sepe, J. F., Nelson, M. W., & Thomas, W. (2013). *Intermediate accounting* (Vol. 5). New York, NY: McGraw-Hill/Irwin.

5. Lal, J. (2017). *Scheme of Examination and Courses of Reading For B. Com. Course*.

6. Melville, A. (2019). *International financial reporting: A practical guide*. Pearson Education.

7. Scott, W. R., & O'Brien, P. C. (2015). *Financial accounting theory* (Vol. 3, pp. 335-360). Upper Saddle River, NJ: Prentice hall

استمراره في الايجار لاكثر من سنة مما يعني محاولة للتهرب من ادراجه في الميزانية و تخفيف الاعباء عليهم.

#### ثانيا/التوصيات

1. ضرورة توجه المصارف العراقية بتطبيق المعيار الدولي للإبلاغ المالي لعقود الايجار رقم 16 للحصول على افصاحات اكثر عن عقود الايجار والتزاماتها.

2. تهيئة وتطوير الكوادر العراقية العاملة في المجال المحاسبي على العمل وفق المعايير الدولية وتوعيتهم باهمية تطبيق هذه المعايير.

3. الاعتماد في قياس الايجار على استخدام القيمة الحالية لما تعكسه من عدالة في التعبير عن القيمة الزمنية للنقود وفق ما ينص عليه المعيار الدولي للإبلاغ المالي لعقود الايجار رقم 16.

4. توجيه المصارف بموائمة طريقة قياس الايجار مع معايير القياس المحاسبي كون طريقة القياس انعكاس لمعايير القياس المحاسبي.

5. اصدار مجلس المعايير المحاسبية والرقابية في جمهورية العراق قواعد محاسبة خاصة بالايجار لمواكبة المعايير الدولية الخاصة بالايجار.

ايجاد معالجة محاسبية للتحسينات الكبيرة في الايجارات قصيرة الاجل من قبل مجلس المعايير المحاسبية العراقية.

#### المصادر

##### أولاً: المصادر العربية:-

##### النشرات و الدوريات و المجالات:-

1. التقرير المالي السنوي للمصرف العراقي للتجارة لسنة 2019.

##### الكتب:-

1. الشيرازي، عباس مهدي، 1990، "نظرية محاسبية"، دار السلاسل – الكويت.

2. لطفي، امين السيد احمد، 2007، "نظرية محاسبية"، الدار الجامعية – مصر.

3. مطر، محمد، 2004، "التاصيل النظري للممارسات المهنية المحاسبية"، دار وائل -الاردن.

##### الرسائل و الاطاريح:-

6. عبد اللطيف، شادو، 2014، "القياس والافصاح المحاسبي في القوائم المالية وفق المعايير المحاسبية الدولية IAS/IFRS"، جامعة قاصدي مرباح – ورقلة.