

أثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) - عقود الإيجار - على نفعية المعلومات المحاسبية وقرارات اصحاب المصالح في منشأة المستأجر - دراسة تجريبية

د/ عمرو السيد زكى محمود

مدرس بقسم المحاسبة

كلية التجارة - جامعة الاسكندرية

١ - مقدمة

يعتبر التأجير أحد أساليب التمويل المألوفة في مجتمع الأعمال المعاصر. ويتم استخدامه على نطاق واسع من قبل الشركات في مختلف الصناعات، إذ يمكنها من الحصول على المعدات والممتلكات واستخدامها دون اللجوء إلى شرائها أو الاقتراض للحصول عليها. وتلجأ الكثير من الشركات إلى استئجار الأصول بدلا من شرائها خصوصا بالنسبة للأصول التي تتعرض لتطورات تقنية سريعة، مما يجعل انفاق مبالغ ضخمة لشراء هذه الأصول أمراً يبعد عن الرشد الاقتصادي. وقد تلجأ بعض الشركات لاستئجار الأصول لما تواجهه من صعوبات في الحصول على الأموال، سواء عن طريق زيادة رأسمالها أو عن طريق الاقتراض. كما أنه في بعض الأحيان يكون التأجير هو السبيل الوحيد للحصول على حق استخدام الأصول المادية التي تكون غير متاحة للشراء (Xu et al., 2017).

ومع انتشار الإيجار كأحد مصادر التمويل، نشأت مشكلة المحاسبة عن عقود الإيجار، واهتمت المنظمات المهنية بإصدار المعايير المحاسبية لتوفير إرشاد للمحاسبة عن عقود الإيجار لدى كل من المستأجرين والمؤجرين، وبصفة خاصة بسبب إمكانية اختلاف السياسات المحاسبية التي يمكن أن تتبعها الشركات لمعالجة عقود الإيجار عندما تختلف شكل بعض العقود عن مضمونها الاقتصادي، الأمر الذي يؤدي في بعض الأحيان إلى معالجات محاسبية مختلفة لمعاملات اقتصادية متشابهة. وتبعاً لذلك، بدأ كل من IASB، FASB مشروعاً مشتركاً منذ عام ٢٠٠٦ من أجل وضع معايير جديدة للمحاسبة عن عقود الإيجار. وعليه أصدر IASB المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16) بعنوان " عقود الإيجار " وذلك في يناير ٢٠١٦. كما أصدر مجلس FASB المعيار (ASU 842)،

وبالتالي بدأت حقبة جديدة من محاسبة الايجار على الأقل بالنسبة للمستأجرين. ويضع المعيار (IFRS 16) المبادئ والأسس الخاصة بالاعتراف والقياس والعرض والافصاح عن عقود الايجار لكلا الطرفين المستأجر والمؤجر، ويكون المعيار ساري المفعول للتطبيق اعتباراً من أول يناير ٢٠١٩، ويمكن للشركات اختيار التطبيق قبل هذا التاريخ ولكن بشرط أن يكون تم تطبيق (IFRS 15) " الايراد من العقود مع العملاء " .

ويقدم (IFRS 16) تغييرات جوهرية فى المتطلبات المحاسبية لمعالجة عقود الايجار، وبصفة خاصة للمستأجرين ، ويحل محل المجموعة الحالية من المعايير والتفسيرات المتعلقة بالايجار وهى معيار، المحاسبة الدولية (IAS 17) ، التفسير (SIC 15) الايجار التشغيلي والدوافع، والتفسير (SIC 27) - تقييم جوهر المعاملات المتضمنة الشكل القانوني للايجار .

ويعتمد (IFRS 16) على مدخل مختلف اختلافاً جذرياً للمحاسبة عن عقود الايجار على أساس مفهوم "حق الاستخدام"، إذ يلغى التمييز بين عقود الايجار التمويلية وعقود الايجار التشغيلية من وجهة نظر المستأجر، حيث يكون هناك نموذج محاسبي واحد لجميع عقود الايجار بالنسبة للمستأجرين ، باستثناء عقود الايجار قصيرة الأجل والأصول منخفضة القيمة، وبالتالي يتم الاعتراف بجميع عقود الايجار فى الميزانية العمومية للمستأجر والاستثناء الوحيد هو عقود الايجار قصيرة الأجل وعقود الايجار منخفضة القيمة (PWC, 2016a).

ومن المتوقع أن تؤثر متطلبات (IFRS 16) على القوائم المالية والنسب المالية الأساسية للمستأجر، حيث الاعتراف بالأصول والالتزامات المرتبطة بالإيجار فى صلب الميزانية العمومية سوف يترتب عليه زيادة إجمالي الأصول وإجمالي الالتزامات فى قائمة المركز المالي، وبالتالي التأثير على المقاييس الأساسية ومن ثم التأثير على النسب المالية، فمن المتوقع انخفاض معدل دوران الأصول وارتفاع نسبة الرفع المالي. وبالإضافة إلى ذلك، سيؤثر المعيار (IFRS 16) أيضاً على قائمة الدخل نظراً للاعتراف بمصروف اهلاك "أصل حق الاستخدام" والاعتراف بالفوائد ، وذلك بدلاً من مصروف الايجار التشغيلي، ومن ثم التأثير على الربح قبل الفائدة والضريبة والاهلاك، والربح قبل الفائدة والضريبة. كما سيؤثر المعيار الجديد على قائمة التدفقات النقدية، نظراً لأن مدفوعات الايجار والتي كانت يتم عرضها كتدفقات نقدية تشغيلية بالكامل فى المعيار السابق (IAS 17) ، سيتم تقسيمها جزء

يعكس الفائدة على التزام الايجار سيتم عرضها كتدفقات نقدية تشغيلية، بينما المدفوعات النقدية للالتزام الايجار تعرض ضمن الأنشطة التمويلية (Ozturk and Serçemeli, 2016).

وعلى الرغم من أن المعالجة المحاسبية بالنسبة للمؤجرين لم تتغير بشكل جوهري في المعيار الجديد (IFRS 16)، إلا أنه ينبغي على المؤجرين أن يكونوا على وعى ودراية بالارشادات والتوجيهات الجديدة بشأن تعريف عقد الايجار، ومعاملات البيع وإعادة التأجير، هذا بالإضافة إلى ضرورة فهم التغيرات في المعالجة المحاسبية للمستأجرين لما لها من تأثير على سلوكيات المستأجرين وسوق الايجار وطريقة المفاوضة مع عملائهم (BDO, 2017). وعلى الصعيد المحلى، تخضع المعالجة المحاسبية للتأجير التمويلي في مصر لمعيار المحاسبة المصرى رقم (٢٠). ويطبق هذا المعيار على عقود التأجير التمويلي التى تتم وفقاً لأحكام قانون التأجير التمويلي رقم (٩٥) لسنة ١٩٩٥ والمعدل بالقانون رقم (١٦) لسنة ٢٠٠١ ولائحته التنفيذية، ويختلف المعيار المصرى رقم (٢٠) اختلافاً تاماً عن المعايير الدولية، وبناء عليه فإن هناك فجوة في المعالجة المحاسبية لعقود الايجار بين المعايير المصرية والمعايير الدولية، وذلك لأن المعيار المصرى رقم (٢٠) يغلب الشكل القانونى لعقود الايجار على الجوهر الاقتصادى لعقود الايجار، مما يترتب عليه اختلاف جوهري في المعالجة المحاسبية لعقود الايجار بين المعايير المحاسبية الدولية والمعايير المصرية.

٢ - مشكلة البحث

أصدر (IASB) المعيار الدولي للتقارير المالية (IFRS 16) الذي يلغى تصنيف عقود الايجار كايجار تشغيلى أو عقود ايجار تمويلي بالنسبة للمستأجر، وبدلاً من ذلك يتم رسملة عقود الايجار التشغيلى من خلال الاعتراف بالقيمة الحالية لمدفوعات الايجار وإظهارها كأصول حق الاستخدام، والاعتراف بالالتزام المالى بمدفوعات الايجار المستقبلية، ويتطلب المعيار من الشركات إجراء فحص متعمق للتغيرات المقترحة لمتطلبات المحاسبة عن عقود الايجار، وتقييم تأثيرها على القوائم المالية و من ثم النسب المالية الخاصة بها، ونفعية ما توصله القوائم المالية من معلومات لمستخدميها، هذا إلى جانب دراسة تأثيرها على شروط المديونية، ونموذج أعمالها، والنظم والبيانات وعمليات وهيكل الرقابة الداخلية، والآثار

الضريبية وغيرها من مجالات الأعمال ذات الصلة، ودراسة تكاليف الامتثال وتطبيق المعيار الجديد.

وتأسيساً على ما سبق، تتلخص مشكلة هذا البحث في الاجابة على التساؤلات التالية:

- ما هي أسباب صدور المعيار الدولي للتقرير المالي الجديد (IFRS 16)؟
- ما هي أهداف ونطاق المعيار الدولي للتقرير المالي الجديد (IFRS 16)؟
- ما هي متطلبات المعالجة المحاسبية لعقود الايجار وفقاً للمعيار الجديد (IFRS 16)؟
- ما هي متضمنات تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16) على القوائم المالية ومؤشرات الأداء للشركات؟
- ما هي خطة العمل اللازمة لمنشآت الأعمال لتبنى المعيار الجديد (IFRS 16) ؟
- ما هي أوجه الاختلافات الرئيسية بين معيار المحاسبة الدولي (IAS 17) والمعيار الدولي للتقرير المالي الجديد (IFRS 16)؟
- ما هي منافع وتكاليف تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي الجديد (IFRS 16)؟
- هل يؤثر تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي الجديد (IFRS 16) على الأداء المالي للمستأجرين من جهة، ونفعية المعلومات المحاسبية من منظور ترشيد قرارات اصحاب المصالح من ناحية اخرى؟ وهل يوجد دليل تجريبي علي ذلك في بيئة الاعمال المصرية؟

٣ - هدف البحث

يستهدف البحث دراسة واختبار أثر تطبيق (IFRS 16) على الاداء المالي للمستأجرين، وعلي نفعية المعلومات المحاسبية لأصحاب المصالح في شركات المستأجرين، وذلك مقارنة بالوضع في ظل معيار المحاسبة الدولي (IAS 17).

٤ - أهمية ودوافع البحث

تتمثل دوافع البحث في عدة جوانب أهمها، ندرة البحوث المحاسبية في مجال تحليل أثر المعيار الجديد (IFRS 16) على القوائم المالية والنسب المالية الرئيسية للشركات ومدى تأثيره علي مدى نفعية المعلومات المحاسبية لأصحاب المصالح في شركات المستأجرين، وبالتالي فتضييق فجوة البحث المحاسبي في هذا المجال تعتبر دافعا أساسياً للبحث في هذا المجال. كما أن أحد الدوافع الأساسية للبحث هي محاولة ايجاد دليل عملي تجريبي بشأن

العلاقة بين تطبيق المعيار الجديد (IFRS 16) والاداء المالي للشركات ومدى تأثيره علي مدى نفعية المعلومات المحاسبية لأصحاب المصالح في شركات المستأجرين. من ناحية اخري تتمثل أهمية البحث الاكاديمية فى توجيه اهتمام الباحثين دراسة وتحليل المتطلبات الرئيسية للمعيار الدولي للتقارير المالية الجديد رقم (١٦) بعنوان " عقود الايجار "، وذلك من أجل التقييم المبكر للتأثير المحتمل ومتضمنات تطبيق هذا المعيار على الشركات وبصفة خاصة المستأجرين، ومقارنة تلك المتطلبات مع المعايير السابقة وبصفة خاصة معيار المحاسبة الدولي (IAS17). ودراسة التكاليف والمنافع المترتبة علي تطبيق المعيار الجديد وجدوى تطبيق المعيار في بيئة الاعمال المصرية.

كما ترجع أهمية البحث العملية إلى أنه يوجه اهتمام أصحاب المصالح ومعدي القوائم المالية ومنشآت المحاسبة والمراجعة إلى دراسة وتحليل المتطلبات الرئيسية للتطبيق العملي للمعيار الجديد ومحاولة الكشف عن تأثيره المحتمل علي الاداء المالي للشركات وبصفة خاصة المستأجرين، وذلك لتجنب اي تأثير سلبي محتمل علي اداء تلك الشركات بعد تطبيق المعيار، مما قد يوتر سلبا علي القيم السوقية لاسهم هذه الشركات. بالإضافة إلي أن البحث يوجه اهتمام المهنيين الي ضرورة الاستعداد ووضع خطة عمل من أجل تطبيق المعيار الجديد ومراجعة وتحديث نظم تكنولوجيا المعلومات وتحديث السياسات المحاسبية.

٥ - منهج البحث

تنتهج هذه الدراسة المنهج التحليلي الاختباري، حيث تم استخدام المنهج التحليلي فى تحليل المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦)، واستقراء الدراسات السابقة المرتبطة بموضوع البحث، وذلك بهدف اشتقاق فروض البحث. كما تم الاعتماد على الدراسة التجريبية بهدف اختبار فروض البحث، وذلك من خلال تقديم حالة افتراضية عن إحدى الشركات (مستأجر) لاجراء مقارنة بين الممارسة الحالية ومتطلبات المعيار الجديد بشأن معالجة عقود الايجار. كما تم الاعتماد على أسلوب الاسئلة الملحقة بالحالة التجريبية فى تجميع البيانات اللازمة لاختبار فروض البحث.

٦ - خطة البحث

سوف يستكمل البحث على النحو التالي:

- ١/٦ - طبيعة عقود الايجار.
- ٢/٦ - أسباب تغيير متطلبات المعالجة المحاسبية لعقود الايجار وصدور المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦).
- ٣/٦ - أهداف المعيار الدولي الجديد للتقارير المالية (IFRS16).
- ٤/٦ - نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية الجديد (IFRS 16).
- ٥/٦ - أساسيات الإطار الجديد لمعالجة عقود الايجار وفقاً للمعيار (IFRS 16).
- ٦/٦ - متضمنات تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية الجديد (IFRS 16) على القوائم المالية والنسب المالية الرئيسية للمستأجرين.
- ٧/٦ - منافع وتكاليف تطبيق المعيار الجديد (IFRS 16).
- ٨/٦ - خطة العمل اللازمة للشركات لتطبيق المعيار الجديد (IFRS 16).
- ٩/٦ - خلاصة الدراسة النظرية واشتقاق فروض البحث.
- ١٠/٦ - منهجية البحث.
- ١١/٦ - النتائج والتوصيات ومجالات البحث المقترحة.

١/٦ - طبيعة عقود الايجار

الايجار lease هو اتفاق تعاقدى بين طرفين المؤجر والمستأجر، يمنح فى ظله مالك الأصل (المؤجر) الحق فى استخدام أحد الأصول وذلك لفترة زمنية محددة مقابل مدفوعات ايجار دورية يطلق عليها الايجار (Goodarce, 2003).

ويعتبر الايجار التمويلى مصطلحاً يستخدم فى المعايير الدولية للتقرير المالى، ويقابله مصطلح " عقد الايجار الرأسمالى " المستخدم فى معايير المحاسبة المالية الأمريكية. ونظراً لما ينطوى عليه الايجار من مزايا عديدة، تلجأ الكثير من الشركات إلى استئجار الأصول بدلاً من اقتراض أموال من الغير لشرائها، ويلاحظ هذا الاتجاه بوضوح فى شركات الطيران والاتصالات وأجهزة الحاسب، وغيرها من الشركات التى تستخدم أصولاً تتعرض لتطورات تقنية سريعة، مما يجعل انفاق نفقات استثمارية ضخمة لشراء هذه الأصول أمراً يبعد كثيراً عن الرشد الإقتصادى. وقد تلجأ بعض المنشآت لاستئجار الأصول نتيجة لما قد تواجهه من

صعوبات فى الحصول على الأموال، سواء عن طريق زيادة رأس المال أو عن طريق الإقتراض (Masaki et al., 2015).

وهناك العديد من المزايا التى تترتب على استئجار الأصول بدلاً من شرائها والتى تجذب العملاء (المستأجرون) (e.g., Ashton, 1985; Godfrey and Warren, 1995)، ولعل أبرز هذه المزايا أن عقود الايجار تمكن المستأجر من الحصول على ما يحتاجه من أصول دون سداد أى مبالغ مقدماً، وهو بذلك يحصل على تمويل بنسبة ١٠٠% من قيمة هذه الأصول، وتكون قيمة دفعات الايجار عادة ثابتة مما يحمى المستأجر من التضخم والزيادة التى قد تحدث فى تكلفه الأموال، كما يؤدى استئجار الأصول - وبصفة خاصة تلك التى تتأثر بالتغيرات التقنية - إلى تخفيض المخاطر التى يتحملها المستأجر نتيجة لتقدم هذه الأصول، وذلك بجانب نقل المخاطر المتعلقة بقيمة الخردة للأصول فى نهاية عمرها الاقتصادي إلى المؤجر، وتتضمن عقود الايجار شروطاً مقيدة أقل حدة من تلك التى تتضمنها عقود الاقتراض لشراء أصول. وتتميز عقود الايجار بالمرونة بحيث يمكن ربط دفعات الايجار بتوقيت التدفقات النقدية التى يحققها استخدام الأصل للمستأجر، كما ترى بعض الوحدات الاقتصادية أن تكلفة الايجار تكون أقل بكثير من تكلفة المصادر الأخرى للتمويل إذا أخذنا فى الاعتبار المزايا الضريبية المترتبة على تحميل الايجار على الفترة باعتباره مصروفاً، بالإضافة إلي ما سبق، إذا كانت معاملة الايجار مؤهلة لمعالجتها كعقد ايجار تشغيلي، فإن الشركة تحصل على تمويل خارج الميزانية off-balance-sheet Financing ولا يترتب عليها ظهور التزامات فى الميزانية العمومية للشركة المستأجرة، وبالتالي لا تتأثر مؤشرات المالية، الأمر الذى قد يضيف إلى قدرتها على الاقتراض ويحسن من نسب الربحية.

بالرغم المزايا السابقة، إلا أن هناك بعض العيوب الهامة للاستئجار، تتمثل فى تكلفة الوكالة بالنسبة لعقود الايجار (Beattie et al., 1998)، حيث يترتب على عقود الايجار نقل حق استخدام الأصل من المؤجر إلى المستأجر خلال الفترة الزمنية لعقد الايجار، وينشأ عن هذا النوع من عقود الايجار علاقة وكالة، والتى ينتج عنها مشكلة تتعلق بالخطر الأخلاقي، حيث أن المستخدم (المستأجر) يسيطر على الأصل خلال فترة الايجار وليس مالك الأصل. وعندما يتنازل المؤجر عن السيطرة على الأصل المؤجر إلى المستأجر، فإنه يجب على المؤجر تحمل مخاطر أن المستأجر قد لا يبذل العناية الكافية بالأصل

المستأجر، ويرجع هذا المستوى المنخفض من العناية إلى الفصل بين الملكية والسيطرة على الأصل والذي يمثل تكلفة الوكالة الخاصة بعقود الايجار. وإذا كان المؤجر لا يتوقع استعادة السيطرة على الأصل فى نهاية فترة عقد الايجار، فإن تكلفة الوكالة لعقد الايجار تساوى صفراً، لأن المستأجر وليس المؤجر هو الذى يتحمل نتائج الأهمال، ومع ذلك إذا كان يترتب على عقد الايجار نقل الملكية بعد فترة للمؤجر فى نهاية فترة عقد الايجار، فإن تكلفة الوكالة لعقود الايجار يمكن أن تكون جوهرية. ويجب اعتبارها أحد عوامل قرار تحديد القيمة الايجارية بالنسبة للمؤجر، حيث يتوقع المؤجر بأن عقد الايجار سوف يخفض قيمة الأصل فى نهاية فترة العقد إلى قيمة أقل من القيمة فى حالة عدم وجود عقد الايجار، وكنتيجة لذلك، فإنه يجب على المؤجر أن يرفع دفعات الايجار المطلوبة لتعويض تكلفة الوكالة الخاصة بعقد الايجار.

ويعتمد مدى اعتبار تكلفة الوكالة ذات أهمية على عدد من العوامل أهمها، الطبيعة المرتبطة بالأصل الذى يتم تأجيله، إذ أن الأصول التى تتسم بالمثانة ويصعب إتلافها أو تحطيمها تنخفض تكاليف الوكالة المرتبطة بها، ومن ثم تعتبر الأفضل لأغراض التأجير، بالإضافة إلى دوافع المستأجر للحفاظ على حالة الأصل المستأجر، إذ قد يكون لدى بعض فئات المستأجرين دوافع أكثر للحفاظ على الأصل المستأجر من غيرهم، على سبيل المثال شركات الطيران، و كذلك القواعد واللوائح المرتبطة بالأصل، والتى تتطلب درجة عالية من العناية، فعلى سبيل المثال فى مجال الطيران هناك متطلبات صارمة للحفاظ على سلامة الطائرات، ومن اهم العوامل المؤثرة على اهمية تكلفة الوكالة هي شروط التفاوض بين المؤجر والمستأجر. فغالباً ما تتضمن عقود الايجار على شروط تخفف من تكاليف الوكالة، على سبيل المثال تمنع الودائع مقابل الضرر بالنسبة للشقق المستأجرة، كما تضع عقود ايجار السيارات طويله الأجل غالباً حداً معيناً لمسافات الأميال التى يمكن أن تقطعها السيارة سنوياً، بالإضافة إلى وجود حق الشراء بسعر تحفيذى Bargain purchase فى عقد الايجار، والذي يخفض أو يستبعد تكاليف الوكالة، إذ يسمح هذا الحق للمستأجر شراء الأصل بسعر أقل من القيمة السوقية المتوقعة فى نهاية عقد الايجار. كما ان طول فترة عقد الايجار يعتبر من العوامل المؤثرة على اهمية تكلفة الوكالة، فإذا كان عقد الايجار يسمح بنقل ملكية الأصل إلى المستأجر فى نهاية فترة الايجار، عندئذ لن تنشأ تكاليف الوكالة. وبالمثل إذا كانت فترة عقد الايجار تغطى بصورة جوهرية الحياة الاقتصادية الكاملة للأصل،

فإن تكاليف الوكالة سوف تكون ضئيلة للغاية، حيث أن المستأجر يتحمل تكلفة الإهمال أو اساءة استخدام الأصل، وكلما قصرت فترة عقد الايجار كلما زادت تكاليف الوكالة.

وتتحدد شروط عقد الايجار بما يتم الاتفاق عليه بين المؤجر والمستأجر. وقد تختلف هذه الشروط من عقد لآخر تبعاً لطبيعة الأصل محل التعاقد، وما يتفق عليه طرفا العقد (Fulbier et al., 2008). وتتضمن شروط عقد الايجار عادة العناصر التالية؛ فترة الايجار، وقيمة الايجار الدورى، وتكلفة تنفيذ العقد، وامكانية الغاء العقد، والقيود على المستأجر، وبدائل أو خيارات متاحة للمستأجر.

وتستغرق فترة الايجار عادة جزء من العمر الإقتصادي للأصل المؤجر، وقد تمتد هذه الفترة لتغطي العمر الإقتصادي للأصل بالكامل. ويتضمن العقد قيمة الايجار الدورى، والذي قد يكون ثابتاً خلال فترة العقد، وقد يتناقص أو يتزايد بحسب طبيعة الأصل، وما يتفق عليه طرفا العقد. ويمكن أن تتحدد قيمة الايجار فى العقد كنسبة من المبيعات التى يحققها المستأجر أو بحسب سعر الفائدة السائد فى سوق المال فى تاريخ التعاقد. وفى جميع الأحوال تتحدد قيمة الايجار بما يضمن للمؤجر استرداد تكلفة الأصل المؤجر، والحصول على عائد مناسب خلال العمر الإقتصادي للأصل (Singh, 2012).

ويقصد بتكلفة تنفيذ العقد تلك النفقات المتعلقة بصيانة الأصل والتأمين عليه، والضرائب الخاصة به خلال فترة الايجار. وقد يتفق طرفا العقد على أن يتحملها أحدهما بمفرده (المستأجر أو المؤجر)، كما قد يتم الاتفاق على أن يشارك الطرفان فى تحمل هذه التكلفة (Kostolansky and Stanko, 2011).

وقد يكون عقد الايجار غير قابل للالغاء عن طريق أى من طرفى العقد قبل انتهاء فترة الايجار. ولكن هناك حالات عديدة يتفق فيها الطرفان على امكانية إلغاء العقد قبل انقضاء فترة الايجار على أن يدفع المستأجر للمؤجر تعويضاً مالياً معيناً، وتتحدد قيمة هذا المبلغ على ضوء الفترة المتبقية من عقد الايجار (Lee et al., 2014).

وتتضمن عقود الايجار أحياناً بعض القيود التى تحد من قدرة المستأجر على الحصول على قروض طويلة الأجل، أو إبرام عقود ايجار أخرى طويلة الأجل خلال فترة العقد (Duke and Hsieh, 2006).

ومن ناحية أخرى، قد تتضمن عقود الايجار عدداً من البدائل أو الخيارات المتاحة للمستأجر عند انتهاء فترة العقد، مثل تجديد فترة العقد أو شراء الأصل فى نهاية فترة العقد بقيمته السوقية فى ذلك الوقت أو بسعر منخفض يتفق عليه الطرفان (Lim et al., 2003).

وبشأن مدى تفضيل المعالجة المحاسبية لعقد الايجار كعقد ايجار تشغيلى أو عقد ايجار تمويلي، فوفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (IAS 17) يصنف عقد الايجار كعقد ايجار تمويلي أو كعقد ايجار تشغيلى وفقاً لقاعدة عامة تتعلق بمن الذى يتحمل مخاطر ومنافع ملكية الأصل (Churyk et al., 2015). إذ يصنف عقد الايجار كعقد ايجار تمويلي إذا كان يحول بشكل جوهرى جميع المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية الأصل إلى المستأجر، بينما يصنف عقد الايجار كعقد ايجار تشغيلى إذا كان لا يحول بشكل جوهرى جميع المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية الأصل إلى المستأجر.

ويطلق على عقد الايجار التمويلي عقد ايجار رأسمالى، لأنه ينتج عن عقد الايجار قيام المستأجر برسمة أصل بقائمة المركز المالى، ولكن كان من المفترض أن يقتضى المستأجر الأموال للحصول على هذا الأصل لتمويل عملية الشراء، وبالتالي يطلق عليه "عقد ايجار تمويلي" وهو المصطلح المستخدم فى المعايير الدولية للتقرير المالى.

وبصفة عامة يفضل المستأجرون المعالجة المحاسبية لعقد الايجار كعقد ايجار تشغيلى، بينما يفضل المؤجرون المعالجة المحاسبية لعقود الايجار كعقد ايجار تمويلي (Grossman and Grossman, 2010).

بالنسبة للمستأجرين فإن تسجيل أصول والتزامات عقد الايجار تؤثر بصورة سلبية على مؤشرات (نسب) الملاءة مثل نسبة الديون إلى الأصول أو نسبة الديون إلى حقوق الملكية، وبالتالي يفضل المستأجرون معالجة عقد الايجار كعقد ايجار تشغيلى لأنه يوفر له تمويلاً من خارج قائمة المركز المالى، الأمر الذى ينتج عنه أن تكون نسب الرفع المالى أكثر ملاءمة. وبالإضافة إلى ذلك، تعتبر معالجة عقد الايجار كعقد ايجار تشغيلى أكثر ملاءمة بالنسبة لقائمة الدخل فى المدى القصير، وذلك لأن مصروف الايجار فى ظل معالجة عقد الايجار التشغيلى يكون أقل من اجمالى المصروف الناتج من الاهلاك ومصروف الفائدة فى ظل معالجة عقد الايجار التمويلي فى السنوات الأولى من عقد الايجار (Ey, 2016).

أما بالنسبة للمؤجرين، فإن العكس هو الصحيح، إذ يفضل المؤجر بصفة عامة المعالجة المحاسبية لعقد الايجار كعقد ايجار تمويلي. فعلى مستوى قائمة المركز المالي يتم تحويل بند غير نقدى (المخزون أو الأصول الرأسمالية) إلى بند نقدى (مدينو عقود الايجار)، والذي يبدو أنه أكثر سيولة. بينما على مستوى قائمة الدخل، فإنه يتم الاعتراف بأى أرباح من بيع الأصول فوراً، كما يتم خلال فترة عقد الايجار، تسجيل إيرادات الفائدة. وفى المقابل فى ظل المعالجة المحاسبية لعقد الايجار كعقد ايجار تشغيلي، يجب على المؤجر إظهار الأصل المؤجر ضمن الاصول، كما يجب أن يستهلك هذا الأصل. ويتم الاعتراف بدفعات الايجار كإيرادات عند تحققها أو اكتسابها، وفى السنوات الأولى من عقد الايجار، فإن دخل الفائدة فى ظل المعالجة كعقد ايجار تمويلي عادة ما يتجاوز إيرادات الايجار بعد طرح الاهلاك منه فى ظل المعالجة كمقدار ايجار تشغيلي (Giner and Pardo, 2016).

٢/٦ أسباب تغيير متطلبات المعالجة المحاسبية لعقود الايجار وصدور المعيار الدولي للتقرير المالى الجديد رقم (١٦)

يعتبر التأجير التمويلي أحد أساليب التمويل الحديثة الذى يجنب الشركات الكثير من معوقات أساليب التمويل التقليدى مثل الشراء عن طريق الاقتراض أو التقسيط . ومع انتشار الايجار كأحد مصادر التمويل، اهتمت المنظمات المهنية بإصدار المعايير المحاسبية لتوفير إرشادات للمعالجة المحاسبية لعقود الايجار لدى كل من المستأجرين والمؤجرين. ونشأت مشكلة المحاسبة عن عقود الايجار عندما اختلف شكل عقود الايجار عن مضمونها الاقتصادي، وامكانية معالجة معاملات متشابهة بطرق مختلفة، إذ يؤدى اختلاف بسيط فى شروط عقود الايجار إلى اختلاف كبير فى المعالجة المحاسبية، مما يترتب عليه انخفاض القابلية للمقارنة بين الشركات وأتاحة الفرصة لتنظيم المعاملات لتحقيق نتائج محاسبية معينة (Churyk et al., 2015). وواكب هذا الوضع اهتماماً متزايداً من جانب الجهات المهنية لإرساء المعايير المحاسبية وتعديل متطلبات عقود الايجار، وبالتالي كان هناك ضرورة لتغيير المتطلبات الحالية لمعالجة عقود الايجار، ويرجع ذلك لعدة أسباب أهمها ما يلى:

١/٢/٦ وجود التمويل الخفي:

تلجأ الكثير من الشركات إلى استخدام الايجار التشغيلي، وهى عقود ايجار لا يترتب عليها التزامات مالية صريحة تظهر فى صلب الميزانية العمومية ، وهذه الأساليب فى

التمويل يطلق عليها أساليب التمويل الخفى أو ترتيبات التمويل خارج الميزانية العمومية. ويوجد العديد من الدوافع التى تحفز ادارة الشركات إلي اللجوء لهذا النوع من التمويل منها زيادة المرونة المالية، وتحسين مؤشرات الربحية والرفع المالي، وتحسين الأداء المالي للشركة بوجه عام (KPMG, 2016). إلا أن هذا التمويل الخفى أو خارج الميزانية العمومية يترتب عليه اخفاء معلومات هامة تؤثر على قيمة الشركة وقرارات مستخدمى المعلومات. ومن ناحية أخرى، فإن أحد الانتقادات الرئيسية للمعيار المحاسبة الدولية (IAS 17) هو الاختلاف الكبير فى معالجة عقود الايجار لدى المستأجر بين عقود الايجار التمويلى المدرجة فى الميزانية العمومية وعقود الايجار التشغيلى خارج الميزانية العمومية، وهذا يعنى أنه يمكن الافصاح عن عقود ايجار متشابهة من منظور اقتصادى بطريقتين مختلفتين جداً، مما يترتب عليه انخفاض القابلية للمقارنة بين الشركات (Giner and Pargo, 2016). ومع تزايد أنشطة التأجير وتعقد طبيعتها، ظهرت الحاجة إلى تغيير متطلبات المعالجة المحاسبية الحالية لعقود الايجار وبصفة خاصة محاسبة المستأجرين، لضمان تحقيق شفافية التقارير المالية وحماية المستثمرين ومستخدمى القوائم المالية من الفهم الخاطئ لهذه المعلومات (Deloitte, 2016).

٢/٢/٦ وجود بعض التناقضات ونقاط الضعف فى المعايير الحالية لمعالجة عقود الايجار

أسفر الواقع العملى عن نماذج متباينة من عقود الايجار، بحيث أصبح كل عقد يتضمن شروطاً خاصة تعكس خلاصة المفاوضات التى تتم بين المؤجر والمستأجر، ومن أهم هذه الشروط تحمل المستأجر بكل أو معظم أعباء الحيازة، وفترة العقد، وخيار حق شراء الأصل فى نهاية فترة العقد، وضمان المستأجر لحد أدنى لقيمة الأصل فى نهاية فترة العقد وغيرها من الشروط، ومع تعقد طبيعة تلك العقود، أصبح هناك امكانية لإختلاف شكل بعض العقود عن مضمونها الاقتصادى، ففى بعض العمليات يكون العقد فى مظهره استئجاراً وفى جوهره شراء بالتقسيط، مما يترتب عليه مشكلة المحاسبة عن عقود الايجار - (Villiers and Mid-delberg, 20113)، هذا بالإضافة إلى امكانية اختلاف السياسات المحاسبية التى تتبعها الشركات للمحاسبة عن عقود الايجار، ولاسيما قد يوجد اختلاف بين كل من المستأجرين بعضهم البعض، وأيضاً بين كل من المستأجرين والمؤجرين، مما يترتب عليه غياب الاتساق والقابلية للمقارنة، ويؤثر ذلك على قدرة مستخدمى القوائم المالية على فهم وإدراك وتقييم

الالتزامات المترتبة على عقود الايجار، والمخاطر المرتبطة بها، مما يؤدي إلى تضليل مستخدمي القوائم المالية (Lee et al., 2014).

وظهر التناقض في المعايير الحالية لمعالجة عقود الايجار نتيجة عدم اتساق المعالجات المحاسبية لنفس العقد لدى كل من المؤجر والمستأجر، فالمؤجر يمكنه المحاسبة عن عقد ايجار طويل الأجل كما لو كان عملية بيع بالتقسيط، بينما يعالج المستأجر نفس العقد باعتباره عقد ايجار تشغيلي، ولا يعتبرها عملية شراء بالتقسيط. وعندئذ يظهر التناقض حيث يفترض المؤجر أنه باع الأصل، بينما يفترض المستأجر أنه استأجر نفس الأصل، وقد أسفر هذا التناقض عن اختفاء بعض الأصول من السجلات المحاسبية والقوائم المالية لدى كل من المؤجرين والمستأجرين (Bauman and Francis, 2009).

علاوة على ما سبق، هناك تساؤلات مستمرة خاصة بعقود الايجار تنشأ مع التغيرات في محفظة الايجار لدى الشركات، فعند تمديد أو تقصير مدة عقود الايجار، فإن أى تغيير في محفظة التأجير للشركة لا يظهر في الميزانية العمومية للشركة، إلا إذا تم تصنيف عقود الايجار كعقود ايجار تمويلي أو تم تعديل عقود الايجار التشغيلية لتصبح عقود ايجار تمويلية، وبناء عليه فإن تغيير الشركة لمحفظة الايجار وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي السابق (IAS 17) لا ينعكس في أصول والتزامات الشركة (Fito et al., 2013). وبالمثل في حالة معاملات البيع وإعادة التأجير، فعندما تتخذ الشركة قرار بيع الأصول التي تملكها وإعادة استئجارها بموجب عقد ايجار خارج الميزانية العمومية، فإن ذلك يؤدي إلى تغيير جوهرى في أصول والتزامات الشركة، وبالرغم من ذلك فإن المعالجة السابقة لعقود الايجار لم تضع ارشاداً محدداً واضحاً لهذه المعاملات (Henraat et al., 2013).

٣/٢/٦ عدم كفاية متطلبات الإفصاح المحاسبى لعقود الإيجار

عادة ما تؤدي متطلبات الإفصاح فيما يتعلق بمعالجة عقود الايجار، سواء في المعايير الدولية للقرارات المالية أو المعايير الأمريكية إلى معلومات غير كافية للمستثمرين وغيرهم من مستخدمي القوائم المالية، وذلك لفهم معاملات عقود الايجار الخاصة بالشركات، فعلى سبيل المثال، توفير معلومات عن عقود الايجار خارج الميزانية العمومية للمستأجر في شكل ايضاحات متممة للقوائم المالية لا يمثل افصاحاً كافياً، ويرجع ذلك إلى أن هذه المعلومات تعد معلومات غير كافية للمستثمرين والمحللين الماليين، مما يضطرهم إلى تقدير أصول

والتزامات الايجار استناداً إلى المعلومات المحدودة المتاحة باستخدام بعض الأساليب التي قد تنتج تقديرات تختلف على نطاق واسع وقد لا تكون دقيقة (IASB, 2016b) .

هذا بالإضافة إلى عدم وضوح المعلومات للمستثمرين والمحللين وغيرهم من مستخدمي القوائم المالية عن الرفع المالي وقاعدة أصول الشركة (Churyk et al., 2015) ، وذلك لأنه وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (IAS 17) لا يتم الإفصاح عن معظم عقود الايجار في الميزانية العمومية للمستأجر، وبناءً على ذلك لا يقدم المستأجر صورة كاملة عن الأصول التي يسيطر عليها ويستخدمها في عملياته، وبالتالي تفقد الميزانية العمومية العديد من المعلومات الهامة لأصحاب الصالح (KPMG, 2016) .

وبالتالي فقد سمحت المعالجة السابقة لعقود الايجار للشركات بالإفصاح عن عقود الايجار وفقاً لشكلها القانوني وليس جوهرها الاقتصادي، مما ترتب عليه انهيار العديد من الشركات، وزاد الاهتمام بالمخاطر المرتبطة بالإفصاح عن تلك العقود، (Woong and Joshi, 2015).

٤/٢/٦ نقص المعلومات وتعديل القوائم المالية

عند تطبيق معيار المحاسبة الدولي (IAS 17) توفر الشركات معلومات حول الإيجار خارج الميزانية العمومية في الايضاحات المتممة لقوائمها المالية، وهذه المعلومات عادة ما تكون محدودة في المحتوى والتفاصيل ، ولذلك يلجأ بعض المستثمرين والمحللين الماليين إلى استخدام هذه المعلومات لتقدير الأصول والالتزامات الناشئة عن الايجار خارج الميزانية العمومية، والبعض يحاول تقدير القيمة الحالية لمدفوعات الايجار المستقبلية، ونظراً لأن هذه المعلومات محدودة، يستخدم العديد من المستخدمين أساليب لتقدير كل من الرفع المالي ورأس المال المستثمر (IASB, 2016b) . وهذه التعديلات تتم بواسطة مستثمرين ومحللين لديهم الخبرة، ولكن هناك العديد من المستثمرين لا يقوموا بهذه التعديلات، وبالتالي يعتمدوا على المعلومات الواردة بالقوائم المالية عند اتخاذ قرارات الاستثمار، هذه بالإضافة إلى أن تقديرات الأصول والالتزامات المالية الخاصة بالايجار يمكن أن تختلف استناداً إلى المعلومات المتاحة والأساليب المستخدمة في التقدير .

ومن ناحية أخرى، عند تطبيق معيار المحاسبة الدولي (IAS 17) تفصح الشركة عن المصروفات المتعلقة بعقود الايجار خارج الميزانية العمومية ضمن المصروفات التشغيلية، وعند تقييم اداء الشركة يقوم بعض المستثمرين والمحللين بتعديل قائمة الدخل، مما يؤدي إلى

زيادة الدخل التشغيلي المفصح عنه عن طريق استبعاد الفائدة المقدرة على الايجارات خارج الميزانية العمومية من المصروفات التشغيلية، بينما يقوم بعض المستثمرين باستبعاد مصروفات الايجار بالكامل المتعلقة بعقود الايجار خارج الميزانية العمومية من الربح التشغيلي، بالاضافة إلى تعديل الاهلاك والفائدة، وذلك فى محاولة لتحسين القابلية للمقارنة بين الشركات التى تقترض لشراء الأصول والشركات التى تؤجر الأصول (Maren,2016).
 ورداً على هذه التحديات، اشترك كل من IASB ، FASB فى مشروع مشترك منذ عام ٢٠٠٦، من أجل وضع معايير جديدة للمحاسبة عن عقود الايجار. وعليه أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16) فى يناير ٢٠١٦، كما اصدر مجلس معايير المحاسبة المالية الأمريكى المعيار (842) ASU فى ٢٥ فبراير ٢٠١٦.

ويضع المعيار الجديد (IFRS 16) مبدأ أساسياً لتعريف عقد الايجار يعتمد على الحق فى استخدام الأصل، حيث عقد الايجار هو عقد ينقل حق استخدام الأصل من المؤجر إلى المستأجر لفترة من الزمن نظير مقابل، كما يعتمد المعيار الجديد على مدخل عدم التمييز بين عقود الايجار التمويلية وعقود الايجار التشغيلية من وجهة نظر المستأجر، وبدلاً من ذلك يتم التعامل مع جميع عقود الايجار بطريقة مماثلة لعقود الايجار التمويلية، وتظهر جميع عقود الايجار فى الميزانية العمومية للمستأجر، وبناء عليه يحقق المعيار الجديد (IFRS 16) الاتساق بين المستأجرين المختلفين، هذا بالاضافة إلى تحسين متطلبات الافصاح المحاسبى، وتحسين القابلية للمقارنة للقوائم المالية (Wong and Joshi,2015).

٣/٦ - أهداف المعيار الدولي الجديد للتقرير المالي (IFRS 16)

يتضمن (IFRS 16) مجموعة متسقة ومتناسكة من متطلبات المحاسبة والافصاح عن عقود الايجار، إذ يحدد هذا المعيار المبادئ المتعلقة بالاعتراف والقياس والعرض والافصاح عن عقود الايجار، وذلك من وجهة نظر كل من المستأجر والمؤجر (IASB, 2016a) والتي من شأنها أن تمد مستخدمي القوائم المالية بمعلومات شاملة عن طبيعة ومقدار وتوقيت وعدم التأكد الخاص بالتدفقات النقدية الناتجة عن عقود الايجار. ويهدف هذا المعيار إلى ضمان أن يقدم كل من المستأجرين والمؤجرين معلومات ملائمة بطريقة تعبر بصدق عن معاملات عقود الايجار، بما يساعد مستخدمي القوائم المالية على تقييم أثر عقود الايجار على المركز المالي والأداء المالي والتدفقات النقدية للشركات (Deloitte,

(2016)، ووفقاً لهذا المعيار يجب على المنشأة أن تأخذ في الحسبان أحكام وشروط عقود الايجار وكافة الحقائق والظروف المتعلقة بها عند تطبيق هذا المعيار، كما يجب على المنشأة تطبيق هذا المعيار بصورة ثابتة على عقود الايجار ذات الخصائص المتشابهة وفي الظروف المتشابهة (KPMG, 2016).

وعلى وجه التحديد، يحدد IASB أهداف المعيار الدولي للتقرير المالي الجديد (IFRS 16) على النحو التالي، إزالة التناقضات ونقاط الضعف في المتطلبات الموجودة في المعايير الحالية لعقود الايجار، وتوفير اطار شامل وأكثر تماسكا لمعالجة قضايا عقود الايجار، وتحسين القابلية للمقارنة بين القوائم المالية عبر الوحدات الاقتصادية المختلفة والصناعات وأسواق رأس المال، وتوفير المزيد من المعلومات المفيدة لمستخدمي القوائم المالية، وذلك من خلال تحسين متطلبات الإفصاح المحاسبي حول عقود الايجار لدى كل من المستأجر والمؤجر، واخيراً تبسيط اعداد القوائم المالية وسهولة فهم متطلبات معالجة عقود الايجار.

ولتحقيق هذه الأهداف، فإن المبدأ الأساسي للمعيار الدولي للتقرير المالي الجديد (IFRS 16) هو الغاء التمييز بين عقد الايجار التشغيلي وعقد الايجار التمويلي في القوائم المالية للمستأجرين، وبدلاً من ذلك يتم الاعتراف بجميع عقود الايجار طويلة الاجل ضمن الميزانية العمومية للمستأجر، وتظهر ضمن الاصول والالتزامات مما يؤثر على الاداء المالي للشركة ومركزها المالي (PWC, 2016b).

٤/٦ - نطاق المعيار الدولي للتقرير المالي الجيد IFRS 16

يجب على الشركات تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦) على جميع عقود الايجار، باستثناء ما يلي (IASB, 2016a):

- أ- عقود الايجار لاستكشاف أو استخدام المعادن والنفط والغاز الطبيعي.
- ب- عقود ايجار الأصول البيولوجية، التي تدخل ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي (IAS, 41)، الزراعة.
- ج- ترتيبات امتياز الخدمات، والتي تدخل ضمن نطاق (IFRIC12).
- د- تراخيص الملكية الفكرية التي يمنحها المؤجر ضمن نطاق المعيار للتقرير المالي (IFRIC 15).

هـ - الحقوق التي يحصل عليها المستأجر بموجب اتفاقيات الترخيص، ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي (IAS38) - الأصول غير الملموسة.

ومن ناحية أخرى، فإن نطاق المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16) يشبه معيار المحاسبة الدولي (IAS 17)، حيث يشمل جميع العقود التي تنقل الحق في استخدام أحد الأصول لفترة من الزمن نظير مقابل، وذلك باستثناء إعفاءين هما عقود الايجار قصيرة الأجل (١٢ شهر أو أقل)، وعقود الايجار للأصول منخفضة القيمة مثل الحاسبات الشخصية والأثاث المكتبي (قيمتها أقل من ٥٠٠٠ دولار)، وذلك بهدف تخفيض التعقيد عند تطبيق المعيار الجديد (BDO, 2017).

٥/٦ - أساسيات الاطار الجديد لعقود الايجار وفقا للمعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16)

وضع (IFRS 16) اطاراً شاملاً للمحاسبة عن عقود الايجار، وقدم هذا المعيار تغييرات جوهرية في المتطلبات المحاسبية لمعالجة عقود الايجار بالنسبة للمستأجرين، الا أن الارشاد المتعلق بالمؤجرين ظل دون تغيير إلى حد كبير عن معيار المحاسبة الدولي (IAS17). ويمكن تناول أساسيات الاطار الجديد للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦) على النحو التالي (IASB, 2016a):

١/٥/٦ - تحديد عقد الايجار

يجب على الشركة عند نشأة العقد تقييم ما إذا كان العقد هو عقد ايجار أم لا، ويكون العقد عقد ايجار أو ينطوي على عقد ايجار إذا أنطبق عليه تعريف عقد ايجار وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦)، حيث يعرف عقد الايجار بأنه عقد أو جزء من العقد الذي ينقل الحق في استخدام الأصل (الأصل الأساسي) لفترة من الزمن نظير مقابل (PWC, 2016a).

وتختلف عقود الايجار عن عقود الخدمة، إذ يوفر عقد الايجار للعميل (المستأجر) الحق في السيطرة على استخدام الأصل، بينما في ظل عقد الخدمة يحتفظ المورد بالسيطرة. والعديد من الشركات يكون لديها عقود تشمل على الايجار التشغيلي والخدمة على حد سواء، ولا تفصل عنصر الايجار التشغيلي وذلك لأن المحاسبة عن عقد الايجار التشغيلي وعقد الخدمة متماثلة، إذ لا يتم الاعتراف بهما في الميزانية العمومية، بينما يتم الاعتراف

بالمصروفات فى قائمة الدخل خلال فترة العقد، ولكن بموجب المعيار الجديد (IFRS16) تختلف المعالجة المحاسبية للمكونين،، لذلك يجب على المستأجر الفصل بين المكونين مكون الايجار ومكون الخدمة (IASB, 2016b).

وينص المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS16) على أن العقد يتضمن عقد ايجار اذا توافر شرطين:

أ- هناك أصل محدد.

ب- أن العقد ينقل حق السيطرة والتحكم فى استخدام الأصل المحدد إلى المستأجر لفترة من الزمن بمقابل.

ويقصد بالأصل المحدد هو أنه يمكن تحديد الأصل إما صراحة أو ضمناً، فقد يذكر فى العقد صراحة أو يمكن تحديده ضمناً إذا لم يذكر فى العقد صراحة.

ويتحقق الشرط الثانى أى للعميل (المستأجر) الحق فى السيطرة والتحكم فى استخدام الأصل المحدد، إذا كان للعميل الحق فى الحصول على جميع المنافع الاقتصادية الجوهرية من استخدام الأصل المحدد، والحق فى توجيه استخدام الأصل المحدد طوال فترة الاستخدام (Deloitte, 2016).

٦/٥/٢ - فصل مكونات العقد

غالباً ما تجمع العقود بين أنواع مختلفة من الالتزامات للمورد (المؤجر)، والتي قد تكون مزيجاً من مكون إيجاري ومكون غير إيجاري (خدمي)، أو مزيج من مكونات غير إيجارية، فعلى سبيل المثال، قد يتضمن العقد استئجار سيارة وصيانتها أو قد يتضمن العقد استئجار منطقة صناعية بما يتضمن استئجار أراضي ومباني ومعدات، وفى حالة وجود مثل هذا العقد المتعدد العناصر، يتطلب المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦) تحديد كل عنصر ايجار بصورة منفصلة استناداً إلى التوجيهات أو الارشادات المتعلقة بتعريف عقد الايجار ويتم احتسابه بشكل منفصل. ويجب على المستأجر تخصيص مقابل العقد على كل من المكون الإيجاري والمكون غير الإيجاري فى العقد، وذلك على أساس السعر التناسبي المستقل لكل منهما (BDO, 2017).

ويعد الحق فى استخدام الأصل هو عنصر ايجار منفصل إذا تم استيفاء كل من المعايير التالية:

- أ- يمكن للمستأجر أن يستفيد من استخدام الأصل اما بمفرده أو مع موارد أخرى متاحة للمستأجر بسهولة.
- ب- أن الأصل الأساسي لا يعتمد اعتماداً كبيراً على الأصول الأساسية الأخرى فى العقد، ولا مترابطة إلى حد كبير .

ويجب على المستأجر تخصيص مقابل العقد على المكونات الإيجاري والمكونات غير الإيجاري على أساس أسعار نسبية مستقلة، وفى حالة عدم توافر أسعار نسبية مستقلة يمكن ملاحظتها، فإنه يجب على المستأجر تقدير الاسعار، بينما بالنسبة للمؤجر يقوم بتخصيص المقابل وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٥) أي على أساس أسعار البيع القائمة بذاتها.

وفيما يتعلق بمدة الايجار، فإنه على غرار معيار المحاسبة الدولي (IAS 17) يحدد المعيار الجديد (١٦) فترة الايجار على أنها الفترة غير القابلة للإلغاء من عقود الايجار، بالإضافة إلى الفترات التى يغطيها خيار التمديد أو خيار الانهاء إذا كان المستأجر متأكد بشكل معقول من ممارسة خيار التمديد أو عدم ممارسة خيار انهاء العقد (PWC,2016b).

٣/٥/٦ - محاسبة المستأجر

يقدم المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦) نموذجاً محاسبياً جديداً للمستأجر، وهو من أهم التغييرات الجوهرية فى الارشادات الحالية. ووفقاً للمعيار الجديد (IFRS 16) لا يميز المستأجرون بين عقود الايجار التمويلي وعقود الايجار التشغيلي، ولكن يجب على المستأجر فى تاريخ فى تاريخ بداية عقد الايجار الاعتراف بأصل " حق الاستخدام " والتزام عقد الايجار .

أولاً : القياس الأولى لأصل حق الاستخدام

فى بداية عقد الايجار يجب على المستأجر قياس أصل " حق الاستخدام " بالتكلفة، وتتكون تكلفة أصل " حق الاستخدام " من:

(أ) مبلغ القياس الأولى لالتزام عقد الايجار .

(ب) أي دفعات عقد الايجار تمت فى أو قبل تاريخ بداية عقد الايجار مطروحاً منها أي حوافز ايجار مستلمة.

(ج) أي تكاليف مباشرة أولية يتكبدها المستأجر .

(د) تقدير التكاليف التى سيتحملها المستأجر فى تفكيك وازالة الأصل محل العقد واعادة الموقع الذى يوجد فيه الأصل إلى الحالة الأصلية أو اعادة الأصل نفسه إلى الحالة المطلوبة وفقاً لأحكام وشروط عقد الايجار .

ثانياً: القياس الأولى لالتزام عقد الايجار

يجب على المستأجر فى تاريخ بداية عقد الايجار قياس التزام عقد الايجار بالقيمة الحالية لدفعات الايجار غير المدفوعة فى ذلك التاريخ، ويجب خصم دفعات الايجار باستخدام معدل الفائدة الضمني فى عقد الايجار، إذا كان يمكن تحديد ذلك المعدل بسهولة، أما إذا كان لم يكن فى الامكان تحديد ذلك المعدل بسهولة، فيجب أن يستخدم المستأجر معدل الاقتراض الإضافي للمستأجر (KPMG, 2016).

وتتكون دفعات الايجار فى تاريخ بداية عقد الايجار المدرجة فى قياس التزام عقد الايجار من الدفعات التالية لحق استخدام الأصل محل العقد خلال مدة عقد الايجار والتي لم يتم سدادها فى تاريخ بداية عقد الايجار وتشمل:

(أ) الدفعات الثابتة ناقصاً أي حوافز ايجار مستحقة التحصيل.

(ب) دفعات الايجار المتغيرة، والتي تعتمد على مؤشر أو معدل، على سبيل المثال مؤشر أسعار المستهلك أو سعر الفائدة المرجعي أو معدل ايجار السوق، ولا يمكن للمستأجر تجنب هذه المدفوعات.

(ج) المبالغ المتوقع دفعها بموجب ضمانات القيمة المتبقية.

(د) سعر ممارسة خيار الشراء إذا كان المستأجر متأكد بشكل معقول من ممارسة هذا الخيار .

(هـ) مدفوعات الغرامات لإنهاء عقد الايجار إذا كان شروط الايجار تتضمن ممارسة المستأجر خيار انتهاء العقد.

ثالثاً: القياس اللاحق لأصل حق الاستخدام

يجب على المستأجر أن يقيس أصل " حق الاستخدام " بالتكلفة مطروحاً منها أي مجمع للإهلاك أو أي مجمع خسائر هبوط فى القيمة، ومعدلة بأي اعادة قياس لالتزام عقد الايجار.

رابعاً: القياس اللاحق لالتزام عقد الايجار

يجب على المستأجر قياس التزام عقد الايجار فى الفترات اللاحقة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي، حيث يتم الاتي:

- (أ) زيادة المبلغ الدفترى ليعكس الفائدة على التزام عقد الايجار.
- (ب) تخفيض المبلغ الدفترى ليعكس دفعات الايجار.
- (ج) اعادة قياس المبلغ الدفترى ليعكس أي اعادة تقييم أو تعديلات لعقد الايجار.

خامساً: العرض والافصاح

يجب على المستأجر عرض المعلومات التالية فى قائمة المركز المالي:

- (أ) أصول " حق الاستخدام "، ويتم الافصاح عنها بشكل منفصل عن الأصول الأخرى.
 - (ب) التزامات عقد الايجار، ويتم الافصاح عنها بشكل منفصل عن الالتزامات الأخرى.
- ويجب على المستأجر عرض مصروف الفائدة على التزام عقد الايجار فى قائمة الدخل ، وذلك بشكل مستقل عن مصروف أهلاك أصل " حق الاستخدام " .
- وبالإضافة لما سبق، يجب على المستأجر أن يفصح فى قائمة التدفقات النقدية عن ما يلى:

(أ) الدفعات النقدية للجزء المتعلق بالمبلغ الأصلي من التزام عقد الايجار ضمن الأنشطة التمويلية.

(ب) الدفعات النقدية للجزء المتعلق بالفائدة على التزام عقد الايجار إما كتدفقات نقدية تشغيلية أو كتدفقات نقدية من الأنشطة التمويلية.

(ج) دفعات الايجار قصير الأجل ودفعات الايجار للأصول منخفضة القيمة ودفعات الايجار المتغيرة.

ويتضمن المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16) هدف الافصاح الشامل، حيث يقوم المستأجر بالافصاح عن المعلومات النوعية والكمية حول عقود الايجار الخاصة بهم، والتقديرات الهامة، وتحليل تواريخ استحقاق التزامات الايجار، والافصاح عن أي معلومات

اضافية خاصة بالشركة تكون ذات صلة بتحقيق هدف الافصاح، على سبيل المثال المعلومات المتعلقة بخيار التمديد وخيار الانهاء، ومدفوعات الايجار المتغيرة وعمليات البيع واعادة التأجير (BDO, 2017).

٤/٥/٦ - محاسبة المؤجر:

لم يتضمن المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16) تغييرات جوهرية بالنسبة لمحاسبة المؤجر بالمقارنة مع معيار المحاسبة الدولي (IAS 17)، إذ يتعين على المؤجر تصنيف عقود الايجار اما اعتبارها عقد تشغيلي أو عقد ايجار تمويلي، إذ يصنف عقد الايجار على أنه عقد ايجار تمويلي، إذا كان العقد يحول بصورة جوهرية كافة المخاطر والمنافع المترتبة على ملكية الأصل محل العقد، بينما يصنف عقد الايجار باعتباره عقد ايجار تشغيلي إذا كان العقد لا يحول بصورة جوهرية كافة المخاطر والمنافع المترتبة على ملكية الأصل محل العقد. ويعتمد تصنيف عقد الايجار تشغيلي أو تمويلي على جوهر المعاملة وليس على شكل العقد (Ey, 2016).

وبالنسبة لعقد الايجار التشغيلي، يستمر المؤجر فى تسجيل الأصول المؤجرة كأصول فى قائمة المركز المالي، ويتم اثبات ايراد الايجار على أساس القسط الثابت على مدى فترة الايجار، أما بالنسبة لعقد الايجار التمويلي، يجب على المؤجر الغاء الاعتراف بالأصل الأساسي، وتسجيل مبلغ مستحق مساوى لصافى الاستثمار فى عقد الايجار مع ربح أو خسارة للبيع، ويتم ذلك بعد الاعتراف بالدخل التمويلي على أساس معدل موجود فى عقد الايجار على مدى مدة عقد الايجار.

وبصورة مشابهة لمتطلبات الافصاح الخاصة بالمستأجر، يتطلب المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16) أن يقوم المؤجر بالإفصاح الكمي والنوعي، ويشمل الافصاح عن ربح أو خسارة البيع، ودخل التمويل على صافى الاستثمار، والدخل من مدفوعات الايجار المتغيرة، وتحليل استحقاق مستحقات مدفوعات الايجار. ويتطلب المعيار (IFRS 16) أن يقوم المؤجر بالإفصاح عن معلومات نوعية اضافية حول أنشطة التأجير لديه من أجل امداد مستخدمي القوائم المالية بمعلومات لتقييم التأثير على القوائم المالية، ويشمل هذا الافصاح النوعي على الافصاح عن طبيعة أنشطة التأجير للمؤجر، وكيفية ادارة المخاطر المرتبطة بتلك الأنشطة (IASB, 2016a).

٥/٥/٦ - تعديل عقد الايجار:

لم يتضمن المعيار السابق (IAS 17) أي إرشادات عن كيفية المحاسبة عن تعديل عقد الايجار بالنسبة للمؤجر، ولتجنب التنوع في الممارسة المحاسبية وضمان الاتساق فقد تضمن المعيار الجديد (IFRS 16) القواعد الآتية:

أ- عند تعديل عقد الايجار التشغيلي، فإنه يجب أن يتم المحاسبة عنه كعقد ايجار جديد من قبل المؤجر، وأي مدفوعات ايجار مدفوعة مقدماً أو مستحقة الدفع تعتبر مدفوعات لعقد ايجار جديد (PWC, 2016b).

ب- عند تعديل عقد الايجار التمويلي، فإن المؤجر يقوم بالمحاسبة عن هذه التعديلات كعقد ايجار منفصل إذا أدى التعديل إلي زيادة نطاق عقد الايجار، وزاد مقابل عقد الايجار بمقدار يتناسب مع السعر المستقل لزيادة نطاق عقد الايجار.

٦/٥/٦ - معاملات البيع وإعادة التأجير:

يشمل عقد البيع ثم الاستئجار على قيام الشركة ببيع أحد أصولها ثم استئجار هذا الأصل من المالك الجديد، إذ يصبح المالك القديم للأصل مستأجراً له، والمشتري لهذا الأصل هو المؤجر، وتلجأ الشركات لهذا النوع من المعاملات إذا كانت تعاني من عجز في السيولة ولديها أصول ثابتة ولكنها جوهريّة، وبالتالي تلجأ هذه الشركات إلى ترتيبات عقود البيع ثم الاستئجار دون التأثير على قدرتها التشغيلية (Hodge and Ahmed, 2003).

وتتمثل المشكلة في عقد البيع ثم الاستئجار في وجود معاملتين هما معاملة البيع ومعاملة الايجار، وتتم هاتان المعاملتان كحزمة واحدة وتخصان لنفس الطرفين. وكنتيجة لذلك يمكن أن يكون سعر البيع حكماً لأنه يمكن للمشتري (المؤجر) استرداد سعر البيع من خلال الدفعات المستقبلية من البائع (المستأجر)، ونتيجة لذلك فإن أي مكاسب أو خسائر من معاملة البيع تكون حكومية بالتبعية. ووفقاً للمعيار السابق (IAS 17) تختلف المعالجة المحاسبية لعقود البيع ثم الاستئجار على ما إذا كان إعادة التأجير قد تم تصنيفه كعقد ايجار تمويلي أم عقد ايجار تشغيلي، فإذا تم تصنيف عقد الايجار كعقد ايجار تمويلي يقوم البائع (المستأجر) باستنفاد المكاسب أو الخسائر المؤجلة عن عقود البيع، ثم الاستئجار بما يتناسب مع استهلاك الأصول المستأجرة، أما إذا تم تصنيف عقد الايجار على أنه عقد

ايجار تشغيلي، فإن البائع (المستأجر) يقوم باستنفاد المكاسب أو الخسائر بنسبة دفعات الايجار.

ووفقاً للمعيار الجديد (IFRS 16) فإن العامل المحدد لمعالجة عقود البيع ثم الاستئجار هو ما إذا كان تحويل الأصل مؤهل كبيع وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٥)، حيث يجب على المنشأة تطبيق متطلبات الوفاء بالتزام الأداء وفقاً لمعيار (IFRS 15)، حيث تعتمد معالجة معاملات البيع ثم الاستئجار على ما إذا كان البيع يشكل التزام أداء وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 15) بعنوان الايراد من العقود مع العملاء، إذ أن التزام الاداء يتضمن تحويل أصل إلى المؤجر من قبل المالك السابق وهو الآن المستأجر.

١/٦/٥/٦ - المعاملات التي تشكل عملية بيع:

إذا كانت المعاملة تشكل بيع بموجب المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 15) فإنه :
أ- يجب على المستأجر (البائع) أن يعترف فقط بمبلغ أي ربح أو خسارة يتعلق بالحقوق المحولة إلى المؤجر (المشتري).

ب- يجب على المؤجر (المشتري) أن يقوم بالمحاسبة عن شراء الأصل، وبالنسبة لعقد الايجار التمويلي يطبق متطلبات المحاسبة للمؤجر وفقاً للمعيار (IFRS 16) والتي لم تتغير عن المعيار السابق (IAS 17).

وإذا كانت القيمة العادلة للمقابل من بيع الأصل لا تساوي القيمة العادلة للأصل، أو إذا لم تكن مدفوعات الايجار ليست بأسعار السوق، عندئذ يجب على المنشأة أن تقوم بأجراء التعديلات التالية لقياس متحصلات البيع بالقيمة العادلة:

- يتم معالجة أي شروط أقل من السوق كدفعة مقدمة لدفعات الايجار.
- يتم معالجة أي شروط أعلى من السوق كتمويل إضافي يقدمه المشتري المؤجر إلى البائع (المستأجر).

٢/٦/٥/٦ - المعاملات التي لا تشكل بيعاً:

في هذه الحالة فإن البائع لا ينقل الأصل ويستمر في الاعتراف به بدون تعديل، ويتم اثبات متحصلات البيع كالتزام مالي، والمحاسبة عنه بتطبيق المعيار الدولي (IFRS 9) الأدوات المالية. وفي نفس الوقت يعترف المشتري بأصل مالي يعادل متحصلات البيع.

٧/٥/٦ - اعفاءات الاعتراف والقياس:

يتضمن المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 17) إعفاءين للاعتراف والقياس، وكلا الإعفاءين اختياريًا، ولا ينطبقان إلا على المستأجرين. وإذا تم تطبيق أي من هذه الاعفاءات، يتم المحاسبة عن عقود الايجار بطريقة مشابهة لمحاسبة الايجار التشغيلي الحالي (أي يتم اثبات الدفعات على أساس القسط الثابت). وتتمثل تلك الاعفاءات فى عقود الايجار قصيرة الأجل، و تعرف عقود الايجار قصيرة الأجل على أنها عقود ايجار ذات فترة ايجار ١٢ شهر أو أقل. وعقود ايجار الاصول منخفضة القيمة، ولا يحدد المعيار مصطلح " القيمة المنخفضة "، ولكن وضع معياراً لذلك وهو مبلغ ٥٠٠٠ دولار أو أقل لهذه الأصول، ومن أمثلة الأصول ذات القيمة المنخفضة الأثاث المكتبي، الحاسبات الشخصية.

٦/٥/٨ - الانتقال وتطبيق المعيار:

يسرى المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16) على الفترات المالية التى تبدأ فى أو بعد ١ يناير ٢٠١٩، وذلك بالنسبة للمنشآت داخل الاتحاد الأوروبي، ويسمح بالتطبيق المبكر للمعيار ولكن بشرط الاقتران مع المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 15). وهذا يعنى أنه لا يسمح للشركة بتطبيق المعيار الدولي (IFRS 16) قبل تطبيق المعيار الدولي (IFRS 15) (الايراد من العقود مع العملاء).

وبعد تناول أساسيات الاطار الجديد لمعالجة عقود الايجار وفقا لمعيار (IFRS 16) يمكن تلخيص أهم الاختلافات الرئيسية بين المعيار الجديد (IFRS 16) والمعيار السابق IAS 17 على النحو التالي (PWC, 2016a).

جدول رقم (١)

مقارنة بين (IFRS 16) و (IAS 17)

وجه المقارنة	المعالجة الجديدة وفقا (IFRS 16)	المعالجة السابقة وفقا (IAS 17)
تعريف عقد الايجار	عقد أو جزء من العقد ينقل الحق فى استخدام الأصل (الأصل الأساسي) إلى العميل (المستأجر) لفترة من الزمن نظير مقابل.	عقد بموجبه يتم نقل أو تحويل المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية الأصل إلى المستأجر لفترة من الزمن نظير مقابل.
تصنيف عقد الايجار	لا يتم التمييز بين عقود الايجار التشغيلي وعقود الايجار التمويلي من وجهة نظر المستأجر، حيث يلغى تصنيف عقود الايجار للمستأجر، وبدلاً من ذلك يتم التعامل مع جميع عقود الايجار بطريقة مماثلة لعقود الايجار التمويلي، إذ يتم رسملة عقود الايجار عن طريق الاعتراف	يتم التمييز بين عقود الايجار التشغيلي وعقود الايجار التمويلي، استناداً على تحديد متى يكون عقد الايجار مشابهاً اقتصادياً لشراء الأصل، وعندما يتم تحديد أن عقد الايجار مشابه اقتصادياً لشراء الأصل يتم تصنيف عقد الايجار على أنه عقد ايجار تمويلي، إذ يحول هذا العقد بشكل جوهرى جميع المخاطر

<p>والمنافع المتعلقة بملكية الأصل إلى المستأجر، ويتم الإفصاح عنه في الميزانية العمومية. بينما يصنف عقد الايجار كعقد ايجار تشغيلي إذا كان لا يحول بشكل جوهري جميع المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية الأصل إلى المستأجر، ولا يتم ادراج هذه العقود في الميزانية العمومية ولكن تظهر في الايضاحات المتممة للقوائم المالية.</p>	<p>بالقيمة الحالية لمدفوعات الايجار، واطهارها ضمن الأصول (أصول حق الاستخدام) والاعتراف بالتزام مالي يمثل التزام المستأجر بسداد دفعات الايجار المستقبلية. والاستثناء من الاعتراف والقياس هو عقود الايجار قصيرة الأجل (١٢ شهر أو أقل) وعقود الايجار للأصول منخفضة القيمة.</p>	
<p>لا يتضمن المعيار ارشادات محددة لفصل مكونات عقد الايجار.</p>	<p>يتم فصل العنصر التأجيري عن المكون غير التأجيري (الخدمة)، إذ تختلف عقود الايجار عن عقود الخدمة. ويتم تحديد كل عنصر ايجار بصورة منفصلة استناداً إلى الارشادات الخاصة بتعريف عقد الايجار لتحديد مدى انطباق مفهوم حق استخدام الأصل على المكون أو العنصر التأجيري ويتم فصل المكون الإيجاري عن المكون غير الإيجاري، وتخصيص مقابل العقد عليهما على أساس سعر مستقل لكل منهما.</p>	<p>فصل مكونات عقد الايجار</p>
<p>لا يوجد ارشاد شامل محدد.</p>	<p>يسمح المعيار بالجمع بين العقود في حالة استيفاء معايير وشروط معينة يحددها المعيار.</p>	<p>تجميع العقود</p>
<p>لا يوجد اعفاءات للاعتراف والقياس</p>	<p>يتضمن المعيار على إعفاءين للاعتراف والقياس وكلا الإعفاءين اختياريًا ولا ينطبقان إلا على المستأجر وهما: (أ) عقود الايجار قصيرة الأجل، حيث فترة الايجار ١٢ شهر أو أقل. (ب) عقود الايجار التي يكون الأصل الأساسي منخفض القيمة مساوي أو أقل من ٥٠٠٠ دولار.</p>	<p>اعفاءات الاعتراف والقياس</p>
<p>لا يتضمن المعيار أي أرشاد عن كيفية المحاسبة عن تعديل عقد الايجار بالنسبة للمؤجر.</p>	<p>تعديل عقد الايجار بالنسبة للمؤجر تعتمد المعالجة المحاسبية على نوع التعديل، إذ يتم المحاسبة عن تعديل عقد الايجار التشغيلي باعتباره عقد ايجار جديد من قبل المؤجر، بينما يتم المحاسبة عن تعديلات عقد الايجار التمويلي كعقد ايجار منفصل إذا كان التعديل يزيد من نطاق عقد الايجار ومقابل العقد يزداد بمقدار يتناسب مع السعر المستقل لزيادة نطاق العقد.</p>	<p>تعديل عقد الايجار</p>
<p>يركز المعيار على تحديد ما إذا كان عقد الايجار مشابهاً اقتصادياً لشراء الأصل، وعندما يتم تحديد عقد الايجار على أنه كذلك، يتم تصنيف عقد الايجار كعقد ايجار تمويلي، ويتم الإفصاح عنه في الميزانية العمومية، بينما يتم تصنيف جميع عقود الايجار الأخرى</p>	<p>تظهر جميع عقود الايجار في الميزانية العمومية للمستأجر كأصل حق الاستخدام والتزامات ايجار، إذ يتم: (١) الاعتراف بأصول والتزامات الايجار في الميزانية العمومية، وتقاس مبدئياً بالقيمة الحالية لدفعات الايجار المستقبلية.</p>	<p>محاسبة المستأجر</p>

<p>كإيجار تشغيلي، ولا يتم الإفصاح عنها في الميزانية العمومية ولكن يتم الإفصاح عن مصروف الإيجار على أساس القسط الثابت في كل فترة من فترات الإيجار.</p>	<p>(٢) الاعتراف باهلاك الأصول المؤجرة، ومصروف الفائدة على التزام الإيجار. (٣) فصل المبلغ النقدي الإجمالي المدفوع إلى جزء لسداد الالتزام الإيجار ويتم الإفصاح عنه في قائمة التدفقات النقدية ضمن الأنشطة التمويلية، والجزء الأخر يمثل مصروف الفائدة، ويتم الإفصاح عنه في قائمة التدفقات النقدية ضمن الأنشطة التشغيلية أو الأنشطة التمويلية.</p>	
<p>يتعين على المؤجر تصنيف عقود الإيجار إما كعقد إيجار تمويلي أو عقد إيجار تشغيلي استناداً على ما إذا كان يتم نقل جميع منافع ومخاطر ملكية الأصل. وإذا تم تصنيف عقد الإيجار على أنه عقد إيجار تمويلي يتم إلغاء الاعتراف بالأصل، والاعتراف بمسئقات الإيجار بمبلغ يعادل صافي الاستثمار في عقد الإيجار. أما إذا تم تصنيف عقد الإيجار كعقد إيجار تشغيلي، يتم الاستمرار في الاعتراف بالأصل.</p>	<p>لم تتغير المعالجة المحاسبية للمؤجر بشكل جوهري، ولكن تم تعزيز متطلبات الإفصاح، إذ يستمر المؤجر في تصنيف عقود الإيجار إما إيجار تمويلي أو عقود إيجار تشغيلي، استناداً إلى ما إذا كان قد تم نقل جميع منافع ومخاطر الملكية للأصل الأساسي.</p>	<p>محاسبة المؤجر</p>

٦/٦- متضمنات تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي الجديد (IFRS 16)

لم يبدأ المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16) من فراغ، ولكنه جاء نتيجة محصلة للدراسات السابقة وتحليل آراء أصحاب المصالح، فهو من الشمول، إذ عالج عقود الإيجار في محاولة لتحقيق الاتساق المحاسبي والقابلية للمقارنة، ولذلك يتم رسملة عقود الإيجار لدى المستأجرين دون تمييز بين عقد الإيجار التشغيلي وعقد الإيجار التمويلي، ولكن يتم الاعتراف بجميع عقود الإيجار في قائمة المركز المالي للمستأجر ضمن الأصول والالتزامات (Sacarin, 2017). وتؤثر رسملة عقود الإيجار لدى المستأجر على القوائم المالية والمقاييس والمؤشرات الأساسية للشركات.

ويمكن تناول متضمنات تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي الجديد (IFRS 16) من خلال استعراض الدراسات السابقة التي تناولت تأثير رسملة عقود الإيجار على القوائم المالية، وفي هذا الشأن استهدفت دراسة (Imhoff et al., 1991) اختبار تأثير رسملة عقود الإيجار التشغيلي طويل الأجل على مقاييس المخاطر والأداء من خلال تطوير طريقة لرسملة عقود الإيجار التشغيلي، أطلق عليها طريقة الرسملة البنائية Constructive Capitalization، وتتطلب هذه الطريقة تقدير مقدار كل من التزامات وأصول الإيجار التي كان من الممكن الإفصاح عنها في الميزانية العمومية للمستأجر إذا تم معالجة الإيجار

التشغيلي باعتباره ايجار تمويلي من البداية. ولتقدير الديون يتم تطبيق جدول الحد الأدنى لمدفوعات الايجار التشغيلي، ثم يتم خصمها باستخدام معدل افتراضي تقديري للمنشأة، وتقدير العمر المتبقي للأصول المستأجرة، وحساب القيمة الحالية للالتزامات المتبقية للإيجار التشغيلي.

وطبقت الدراسة على شركة ماكدونالد خلال سنة ١٩٨٨، حيث تم استخدام طريقة الرسملة البنائية لحساب النسب المالية الأساسية بعد رسملة عقود الايجار التشغيلي طويل الأجل غير القابل للإلغاء. وخلصت نتائج الدراسة إلى أن رسملة عقود الايجار التشغيلي لها تأثير معنوي على مقاييس الخطر والعائد، وقد يختلف مقدار هذا التأثير بين الصناعات، إلا أن رسملة الايجار التشغيلي طويل الأجل تدعم ملاءمة المعلومات المحاسبية والقابلية للمقارنة لمقاييس الخطر والاداء للشركات، كما أشارت الدراسة ان الاستخدام المتزايد لعقود الايجار التشغيلي وقدرة الادارة على الاحتفاظ بالأصول المستأجرة وما يرتبط بها من التزامات مالية خارج الميزانية العمومية هو سبب كافي للقلق بشأن محاسبة الايجار، ووجدت الدراسة أن مديري الشركات فى الولايات المتحدة يجدوا طرقاً لتسجيل معظم عقود الايجار كترتيبات ايجار بدلاً من الشراء عن طريق اعادة هيكلة شروط عقود الايجار.

واختبرت دراسة (Wilkins and Mok, 1993) أثر رسملة عقود الايجار التشغيلي مقابل الافصاح بالإيضاحات المتممة للقوائم المالية على المخاطر المالية وأداء الشركات الاسترالية والسنغافورية باستخدام ستة مؤشرات رئيسية. وخلصت الدراسة إلى أن مديري الشركات فى مختلف البلدان استفادوا من الفرصة التى توفرها المعايير لإعادة هيكلة أو اعادة تعريف عقود الايجار التمويلي كعقود ايجار تشغيلي للتحايل على متطلبات الرسملة الالزامية، ومع ذلك، فمن خلال رسملة عقود الايجار التشغيلي، ستتحمل الشركات تكاليف اضافية، كما توصلت الدراسة إلى أن رسملة عقود الايجار لها تأثير كبير على المخاطر المالية والاداء، هذا بالإضافة إلى تأثير الرسملة على شروط المديونية والعقود الأخرى، وذلك لأن الأطراف الداخلية وكذلك الدائنين يستخدموا الأرقام المحاسبية فى تحديد شروط المديونية وتقييد حرية الشركات فى اقتراض ديون جديدة، وبالتالي سوف يختار مديرو الشركات الطريقة التى تقلل من احتمال انتهاك تلك الشروط وتدعم أو تعزز من مؤشرات الاداء المالي للشركات.

وقد اختبرت دراسة (Imhoff et al., 1993) العلاقة بين مخاطر الملكية مقاسة بالتقلبات فى أسعار الأسهم ونسبة القروض إلى حقوق الملكية. وبالتطبيق على قطاعين

أحدهما كثيف الاستخدام لعقود الإيجار التشغيلي (صناعة الطيران)، والأخر لا يستخدم عقود الإيجار التشغيلي بنفس الدرجة (قطاع التجزئة). وقد استخدمت الدراسة طريقتين للرسملة هما طريقة الرسملة البنائية وطريقة العامل المضاعف، وقد تم استخدام بيانات الشركات الأمريكية عن الفترة (١٩٨٤ - ١٩٨٩) .

وأوضحت نتائج الدراسة وجود ارتباط معنوي بين المخاطر الكلية للشركة ونسب الرفع المالي المعدلة بالإيجار التشغيلي. كما أشارت نتائج الدراسة إلى ادراك المحللين الماليين والمستثمرين في الولايات المتحدة الأمريكية لأهمية معلومات الإيجار التشغيلي المفصح عنها خارج الميزانية العمومية، ويتم أخذها في الاعتبار عند تقييم المخاطر الكلية للشركات، كما توصلت الدراسة إلى أن طريقة العامل المضاعف لها قوة تفسيرية أعلى مقارنة بطريقة الرسملة البنائية. واستكملت دراسة (Ely, 1995) الدراسة السابقة (Imhoff et al., 1993) من خلال مراعاة الاختلافات القطاعية بين الصناعات، بهدف الرقابة والسيطرة على هذه الاختلافات من خلال استخدام العديد من الصناعات، واختبار مدى ادراك المستثمرين لمعلومات الإيجار التشغيلي خارج الميزانية العمومية. وقد توصلت الدراسة إلى وجود علاقة ايجابية معنوية بين مخاطر الملكية (المكونة من مخاطر الأعمال والمخاطر المالية) ونسبة الديون إلى الملكية المعدلة بالإيجار التشغيلي.

وعلى الجانب الآخر، تناولت دراسة (Godfrey and Warren, 1995) النتائج الاقتصادية لمطالبات معيار المحاسبة الأسترالي عن عقود الإيجار رقم (١٧) برسمة الإيجار التشغيلي والاعتراف به في الميزانية العمومية. وتوصلت الدراسة إلى وجود تأثير جوهري لرسملة الإيجار التشغيلي على هيكل تمويل الشركات المستأجرة، حيث وجدت الدراسة أن الشركات الأسترالية قد خفضت من اعتمادها على الإيجار التمويلي بعد صدور المعيار، وزاد اعتمادها على التمويل بالديون والملكية، وقد أرجعت الدراسة رد فعل الشركات هذا إلى رغبة الشركات في خفض تكلفة التمويل للتخفيف من تأثير المعيار الجديد على نسب الرفع المالي للشركات.

كما استهدفت دراسة (Imhoff et al., 1997) الكشف عن كيفية تأثير رسملة عقود الإيجار التشغيلي على كل من الربح التشغيلي وصافي الربح، أي دراسة تأثير رسملة عقود الإيجار التشغيلي على قائمة الدخل، وذلك استكمالاً للدراسة السابقة (Imhoff et al., 1991) التي ركزت على تأثير الرسملة على الميزانية العمومية وافترضت عدم وجود تأثير على قائمة

الدخل، ووجدت الدراسة أنه بالنسبة لبعض الصناعات مثل شركات الطيران وتجارة التجزئة وسلاسل الفنادق أن الايجار التشغيلي يعتبر مصدراً رئيسياً للأصول الإنتاجية والتمويل المرتبط بتلك الأصول، وفي الحالات التي يزيد فيها استخدام الايجار التشغيلي غير المسجل فإن رسمة تلك العقود يكون لها تأثير كبير وهام على كل من الميزانية العمومية وقائمة الدخل، وكذلك على النسب المالية، وهذا الأثر يمكن تقديره بسهولة باستخدام الميزانية العمومية المعدلة عن سنتين متتاليتين أو أكثر، وهذه التعديلات تجعل المقاييس المالية أكثر ملاءمة من الناحية الاقتصادية لاتخاذ القرارات بالإضافة لأهميتها في تحليل قيمة الشركة.

واختبرت دراسة (Gallery and Imhoff, 1998) أثر رسمة الايجار التشغيلي للشركات الاسترالية على مخاطر الملكية، وذلك باستخدام بيانات ٨٨ شركة استرالية عن السنوات من ١٩٨٧ حتى ١٩٩٢، وبالرغم من استخدام طريقة الرسمة البنائية، إلا أن نتائج الدراسة اختلفت عن نتائج الدراسة السابقة (Imhoff et al., 1993) و (Ely, 1995)، حيث لم تجد الدراسة أي علاقة معنوية بين الإفصاح عن الايجار التشغيلي بالإيضاحات المتممة للقوائم المالية وأسعار الأسهم. وقد أرجعت الدراسة اختلاف النتائج إلى اختلاف البيئة التي تمت فيها كلا الدراستين من حيث طبيعة المشاركين في سوق المال وقدرتهم على تشغيل المعلومات.

ومن ناحية أخرى، استهدفت دراسة (Beattie et al., 1998) تقييم الأثار المترتبة على رسمة عقود الايجار التشغيلي على قرارات مستخدمي القوائم المالية والتقلبات السوقية والتدفقات النقدية للشركات. وقد تم استخدام طريقة الرسمة البنائية و ذلك باستخدام عينة مكونة من ٢٣٢ شركة انجليزية مسجلة في بورصة الأوراق المالية في المملكة المتحدة عن عام ١٩٩٤. وكشفت الدراسة أن الأصول غير المسجلة تمثل حوالي ٦% من إجمالي الأصول بينما تبلغ الالتزامات طويلة الأجل غير المسجلة حوالي ٣٩% في المتوسط من الالتزامات المسجلة. ووجدت الدراسة أن رسمة عقود الايجار التشغيلي لها تأثير معنوي على هامش الربح، والعائد على الأصول، ومعدل دوران الأصول، والرفع المالي. كما وجدت الدراسة أن أكثر القطاعات تأثراً بالرسمة هو قطاع الخدمات وأن النتائج الاقتصادية المحتملة للتغير في القواعد المحاسبية لمعالجة عقود الايجار قد تكون ضخمة، فقد تتأثر قرارات مستخدمي القوائم المالية والأسعار السوقية للأسهم والتدفقات النقدية للشركات نتيجة لمثل هذه التغيرات. وتوفر هذه الدراسة دليلاً تجريبياً على التأثير المتوقع لرسمة الايجار

التشغيلي على النسب المالية الأساسية للشركات، وضرورة تقييم النتائج الاقتصادية المحتملة لتغيير المحاسبة عن عقود الايجار.

واختبرت دراسة (Beattie et al., 2000) العلاقة بين الإفصاح عن الايجار التشغيلي بالإيضاحات المتممة بالقوائم المالية وتقييم المستثمرين لخطر الملكية في سوق المال البريطاني، وتحديد المدخل الذي يستخدمه المستثمرون في التقييم (مدخل الحياة أم مدخل تحويل منافع ومخاطر الملكية). وقد وجدت الدراسة أن التمييز بين نوعي عقود الايجار سواء الايجار التشغيلي أو الايجار التمويلي لا يرتبط في الغالب باختلاف أساسه في الخصائص المالية، بل يتعلق الأمر بالرغبة في الوفاء بمعايير التصنيف المحاسبية من أجل الحفاظ على أصول والتزامات الايجار خارج الميزانية العمومية. كما وجدت الدراسة أيضا أن الشركات ذات معدل النمو المرتفع تبدو أكثر استخداماً للتمويل بالإيجار. وأوضحت الدراسة أن المدخل المستخدم للتقييم هو مدخل الحياة التي ترتب حقوقاً.

وتناولت دراسة (Cheng and Hsieh, 2000) اختبار مدى تأثير رسملة الايجار التشغيلي على الأرباح، وما إذا كان المشاركون في السوق يدركوا هذا التأثير عند تقييم الشركات، وقد استخدمت الدراسة نموذج الأرباح أو العائد لتحديد مدى ملائمة قيمة الأرباح بعد رسملة الايجار التشغيلي مقارنة بالأرباح قبل الرسملة، ومدى انعكاس ذلك في أسعار الأسهم. وتوصلت الدراسة إلى تأثر الأرباح برسملة عقود الايجار بشكل جوهري، وأن المشاركين في السوق يستخدموا هذه المعلومات عند تقييم القيمة السوقية للشركات، وتختلف درجة ملائمة معلومات الأرباح بعد الرسملة بصورة جوهريّة، مقارنة بقبل الرسملة.

وقامت دراسة (Bennett and Bradbury, 2003) بتحليل أثر رسملة عقود الايجار التشغيلي على القوائم المالية للمستأجرين، وبالتطبيق على ٣٨ شركة مسجلة في بورصة نيوزيلاندا. وأوضحت الدراسة أن نسبة الأصول غير المسجلة إلى الالتزامات غير المسجلة بلغت ٨١% استناداً إلى افتراض أن دورة حياة الأصول المؤجرة ١٠ سنوات، ومعدل الفائدة الضمني ١٠%، وأن نصف دورة حياة الأصول تم استهلاكها. كما وجدت الدراسة أن هناك زيادة في الالتزامات حوالي ٢٢.٩%، حيث هناك تأثير جوهري لرسملة عقود الايجار التشغيلي على الالتزامات والنسب المالية، حيث زادت نسبة الرفع المالي وانخفضت نسب السيولة والربحية. وانخفاض العائد على الاصول.

ومن ناحية أخرى اختبرت دراسة (Hodge and Ahmed, 2003) الآثار المحتملة لرسملة عقود الايجار التشغيلي على مقاييس (مؤشرات) الأداء للشركات المقيدة ببورصة استراليا، وباستخدام عينة من ٤٨ اشركة استرالية خلال الفترة (١٩٩٦ - ١٩٩٧). وقد أظهرت نتائج الدراسة أن رسملة عقود الايجار التشغيلي ستؤثر بشكل كبير على إجمالي الأصول، وإجمالي الالتزامات، ونسبة تغطية الفوائد، والعائد على الأصول، ونسبة الديون إلى الأصول، ونسبة حقوق الملكية إلى الأصول. وتشير نتائج الدراسة إلى أنه من خلال رسملة عقود الايجار التشغيلي ستتأثر بعض مؤشرات الأداء الرئيسية، مما يعنى أن مقاييس مخاطر الشركات ومقاييس العائد لا يتم تقييمها بدقة في ظل المعالجة السابقة، حيث بعد الرسملة اتضح تدهور معدلات المديونية والملاءة المالية وخدمة الديون مثل نسب الرفع المالي، ونسبة حقوق الملكية إلى الأصول ونسبة تغطية الفوائد، وكذلك انخفضت نسب الربحية للشركات مقاسة بالعائد على الأصول. كما أظهرت الدراسة نتائج مختلطة بين ثلاث مجموعات من مستخدمي القوائم المالية هم المقرضين والمديرين والمساهمين، إذ يستفيد المقرضين من رسملة الايجار التشغيلي لأنها تؤدي إلى فهم كاملاً للمخاطر المالية للشركات المقترضة، وكذلك توفير كثير من الوقت والجهد اللازمين لتعديل القوائم المالية. أما بالنسبة للمديرين فقد تأثروا تأثراً سلبياً نظراً لانخفاض نسب الربحية وارتباط خطط الحوافز ومكافآتهم بها، وهو الأمر الذى يتطلب رقابة أكبر على سلوك الادارة من جانب المساهمين وبالتالي ارتفاع تكاليف الوكالة والرقابة من قبل المساهمين.

ومن ناحية أخرى، تناولت دراسة (Lim et al., 2003) تأثير رسملة الايجار التشغيلي كأحد ترتيبات التمويل خارج الميزانية العمومية على درجة التصنيف الائتماني للشركات وتكلفة اصدار ديون جديدة، وذلك من خلال اجراء مقارنة بين الالتزامات المفصح عنها خارج الميزانية العمومية بالالتزامات المفصح عنها داخل الميزانية العمومية إذا تم رسملة عقود الايجار التشغيلي، ودراسة تأثير الرسملة على نسب هيكل رأس المال. وذلك باستخدام بيانات متاحة بقاعدة بيانات الشركات الامريكية لعدد ٦٨٠٠ شركة امريكية عن الفترة من ١٩٨٠ حتى ١٩٩٩. وتوصلت الدراسة إلى ان هناك تأثير للإفصاح عن التزامات الايجار التشغيلي على درجة التصنيف الائتماني للشركات وعوائد السندات الجديدة حيث تلجأ الشركات إلى الايجار التشغيلي وعدم رسملته لتحسين درجة التصنيف الائتماني لها،

وانخفاض الفائدة على الديون المستقبلية نتيجة عدم ظهور الايجار التشغيلي فى الميزانية العمومية وقدرة الشركات على اخفاء معلومات عن مانحي الائتمان فى المستقبل.

وفى دراسة أجراها (Goodacre, 2003) لغرض الكشف عن أهمية عقود الايجار فى قطاع التجزئة فى إنجلترا، وتحديد التأثير المحتمل لرسملة عقود الايجار التشغيلي على الميزانية العمومية للمستأجرين. واتضح أن التزامات التأجير التشغيلي غير المسجلة تزيد ٣.٣ مرة عن الالتزامات المفصح عنها فى الميزانية العمومية، بينما أصول التأجير التشغيلي تعادل حوالى ٢٨% من إجمالي الأصول، وأن الافصاح عن الاهلاك المنفصل للأصول المستأجرة سوف يزيد من الأرباح التشغيلية تقريباً بنسبة ٢٣% فى حالة رسملة عقود الايجار التشغيلي، بينما ينخفض الربح بعد الضريبة بنسبة ٧%.

كما استهدفت دراسة (Lindsey, 2006) اختبار ما إذا كان الافصاح عن الايجار التشغيلي خارج القوائم المالية والاعتراف بالإيجار التمويلي داخل القوائم المالية فى ظل المعيار الأمريكي رقم (١٣) يوفر معلومات ملائمة ويمكن الاعتماد عليها لتقييم مخاطر الملكية، واختبار ما إذا كان السوق يقيم كلا النوعين من الايجار التمويلي والتشغيلي بشكل مختلف. وذلك باستخدام بيانات من قاعدة البيانات للشركات الامريكية عن الفترة من عام ٢٠٠٠ حتى ٢٠٠٣. وتوصلت نتائج الدراسة إلى وجود علاقة سلبية بين الايجار التشغيلي المرسل بشكل غير مباشر والقيمة السوقية لحقوق الملكية، وكذلك علاقة سلبية بين الايجار الرأسمالي المباشر والقيمة السوقية لحقوق الملكية. كما توصلت الدراسة إلى أن المتعاملين فى السوق يدركوا أن كلا من التزامات الايجار التشغيلي المفصح عنه خارج الميزانية والتزامات الايجار الرأسمالي المعترف بها داخل الميزانية يمثلان التزامات اقتصادية للشركة، إلا أن تقييم المتعاملين فى السوق لكل منهما يختلف بصورة جوهرية، مما يشير إلى عدم ملائمة المعلومات نتيجة لتمييز المعيار الأمريكي لعقود الايجار إلى ايجار تشغيلي وايجار رأسمالي، ولذلك طالبت الدراسة برسملة جميع عقود الايجار.

وبصورة مشابهة، تناولت دراسة (Beattie et al., 2006) كيفية ادراك واستخدام معلومات الايجار من قبل مستخدمي القوائم المالية، حيث تم تحليل اراء معدى ومستخدمي القوائم المالية، وذلك باستخدام عينة من (٤١٥) مدير مالي فى شركات بالمملكة المتحدة و (٤٠٠) مستخدم للقوائم المالية و (٧٢) محلل مالي. وقد توصلت الدراسة إلى اتفاق كل من

المعدين ومستخدمي القوائم المالية على أن الاعتراف بعقود الإيجار داخل الميزانية العمومية سيحسن من قدرة مستخدمي القوائم المالية على المقارنة بين الشركات، كما سيزيد من قدرتهم على تقدير مخاطر التمويل للمستأجرين. كما اتفق المستخدمون والمعدون على أن معايير الإيجار الحالية غير كاملة وغير متسقة، وتفتح مجالاً للتلاعب الإداري.

ومن ناحية أخرى، اختبرت دراسة (Duke and Hsieh, 2006) أثر رسمة عقود الإيجار التشغيلي على المركز المالي والنسب المالية للشركات، وذلك بالتطبيق على عينة من ست شركات أمريكية باعتبارها من أكبر الشركات المستخدمة للإيجار التشغيلي، وباستخدام نفس افتراضات دراسة (Imhoff et al., 1997) اكتشفت الدراسة أن قيمة الأصول غير المسجلة تساوي ٧٠% من قيمة الالتزامات الإيجار غير المسجلة، ونتيجة لرسمة عقود الإيجار التشغيلي تزداد نسبة الالتزامات إلى حقوق الملكية مرتين أكثر، كما سوف ينخفض العائد على الأصول.

وفي هذا السياق، استهدفت دراسة (Fulbier et al., 2008) اختبار تأثير رسمة الإيجار التشغيلي على القوائم المالية والنسبة المالية، وباستخدام عينة من (٩٠) شركة ألمانية مقيدة بالبورصة الألمانية. وتوصلت الدراسة إلى أن رسمة التزامات الإيجار التشغيلي المفصح عنها خارج الميزانية العمومية له تأثير جوهري على القوائم المالية والمقاييس المالية الرئيسية.

وبالمثل استهدفت دراسة (Durocher, 2008) اختبار تأثير انعكاس عقود الإيجار التشغيلي في الميزانية العمومية، وبالتطبيق على ١٠٠ شركة مسجلة في سوق الأوراق المالية الكندي خلال عامي ٢٠٠٢، ٢٠٠٣. وفي ظل افتراضات معنية لمعدل الفائدة، ودورة حياة الأصول المؤجرة، والعمر المتبقي، ومعدل الضريبة. أظهرت نتائج الدراسة أن الاعتراف بعقود الإيجار التشغيلي في الميزانية العمومية قد أدى إلى زيادة كبيرة في الالتزامات والأصول، ولهذا السبب ستكون هناك زيادة كبيرة في نسبة الالتزامات/الأصول، وانخفاض في نسب التداول، إلا أن تأثير رسمة عقود الإيجار التشغيلي ستكون أقل أهمية على قائمة الدخل. بالإضافة لذلك، وجدت الدراسة أن رسمة عقود الإيجار التشغيلي سيكون لها تأثيرات هامة على العائد على الأصول والعائد على حقوق الملكية، وربحية السهم.

ومن ناحية أخرى، استهدفت دراسة (بدوى وعثمان، ٢٠٠٨) تحليل المتضمنات المحاسبية لعقود التأجير الرأسمالي وموقف القانون المصري رقم (٩٥) لسنة ١٩٩٥، وذلك

بهدف الكشف عن مدى تمشى ما تضمنه من قواعد محاسبية لمعالجة عمليات الاستئجار الرأسمالي مع الاتجاهات المعاصرة لأسس هذه المعالجة. وخلصت الدراسة إلى عدم مسايمة قانون التأجير التمويلي المصري للاتجاهات المعاصرة لمحاسبة عن عقود التأجير طويلة الأجل، فقد توصلت الدراسة من استقراء نصوص هذا القانون ان القواعد المحاسبية التي أوردها لمعالجة عمليات التأجير التمويلي اعتمدت على اهتمامه بالشكل القانوني للعقد دون الأخذ بجوهره الاقتصادي، لذلك لم يتناول هذا القانون أي إشارة لرسملة هذه العقود. وقد أوصت الدراسة بضرورة اعادة صياغة مواد قانون التأجير التمويلي المصري رقم (٩٥) لسنة ١٩٩٥ للتفرقة بين مضمون ودلالة العقد بالنسبة لكل من المؤجر والمستأجر، وسرعة قيام لجنة المعايير المحاسبية بالجهاز المركزي للمحاسبات بإصدار معيار للمحاسبة عن عقود الإيجار طويلة الأجل.

ومن ناحية أخرى، استهدفت دراسة (Bauman and Francis, 2009) اختبار التغيرات المتوقعة فى المحاسبة عن عقود الإيجار وفقا للمشروع المشترك بين مجلس معايير المحاسبة الأمريكية (FASB)، ومجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) للمحاسبة عن عقود الإيجار، وتطوير نموذج جديد (معيار جديد) للاعتراف بالأصول والالتزامات الناشئة عن عقود الإيجار، ومدى تأثير هذه التغيرات المحتملة على القوائم المالية، وبالتطبيق على عينة من ٤١٠٠ شركة أمريكية مقيدة فى البورصة فى عام ٢٠٠٧، حيث قامت الدراسة باستخدام مدفوعات الإيجار التشغيلي المستقبلية. لإعادة صياغة القوائم المالية على أساس الاعتراف بالأصول والالتزامات المرتبطة بعقود الإيجار التشغيلي لتحديد التغيرات المعنوية فى عناصر القوائم المالية. وتوصلت الدراسة إلى أن رسملة عقود الإيجار التشغيلي تؤثر على قائمة الدخل، حيث وفقا للنموذج المقترح فإن مصروف الإيجار المسجل كإيجار تشغيلي سيعاد تصنيفه كمصروف اهلاك ومصروف فائدة، مما سيترتب عليه زيادة الربح قبل الفائدة والضريبة، هذا بالإضافة إلى أن الشركات التى لديها معدل تغطية الفوائد أكبر من الواحد الصحيح ستتحفض هذه النسبة بعد الرسملة. وفيما يتعلق بالأثر على الميزانية العمومية، أدت رسملة عقود الإيجار التشغيلي لزيادة إجمالي الأصول وزيادة الالتزامات وتخفيض الأرباح المحجوزة، ومن ثم سوف تتأثر نسبة الرفع المالي حيث ستزداد، وبالنسبة للأثر على قائمة التدفقات النقدية، أدت رسملة الإيجار التشغيلي إلى زيادة التدفقات النقدية

التشغيلية، حيث نسبة من مدفوعات الايجار تم تخصيصها لسداد التزام الايجار، الا أن نسبة الملاءة المالية انخفضت.

وفى نفس السياق، استهدفت دراسة (Grossman and Grossman, 2010) اختبار تأثير رسملة الايجار التشغيلي وفقا للمشروع المشترك بين (FASB) و (IASB) ، وباستخدام بيانات عن ٩١ شركة غير مالية أمريكية من أكبر ٢٠٠ شركة أمريكية لعام ٢٠٠٩. أوضحت نتائج الدراسة أن رسملة الايجار التشغيلي ترتب عليها زيادة فى كل من الالتزامات المتداولة وإجمالي الالتزامات بنسبة ١٠% على الأقل، كما ترتب على الرسملة انخفاض ملحوظ فى نسبة التداول ونسبة إجمالي الالتزامات إلى إجمالي الأصول. كما أيدت الدراسة النموذج المقترح لعقود الايجار " الحق فى الاستخدام " ، على أساس أن التمييز بين الايجار التشغيلي والايجار التمويلي هو أساس حكمي ويسبب تعقيد غير مبرر، ويسمح للشركات بهيكلة عقود الايجار لخدمة أغراض خاصة، هذا بالإضافة إلى أن تطبيق الجديد يحسن من الشفافية والاتساق والقابلية للمقارنة، الا أن هذا المعيار الجديد يخلق العديد من المشاكل للشركات أهمها زيادة الالتزامات فى الميزانية العمومية، مما يجعل هناك صعوبات للشركات فى الحصول على أي تمويل إضافي، هذا بالإضافة إلى انتهاك شروط المديونية التى تتطلب نسب مديونية محددة.

وبصورة مشابهة، استهدفت دراسة (Branswijck et al., 2011) اختبار تأثير المعيار المقترح للمشروع المشترك بين مجلس معايير المحاسبة المالية ومجلس معايير المحاسبة المالية الأمريكي لمعالجة عقود الايجار، وذلك بالتطبيق على عدد من الشركات المقيدة فى بلجيكا وهولندا ولديها أنشطة التأجير خلال عام ٢٠٠٨. وقد أشارت النتائج أن استبعاد التمييز بين عقود الايجار التمويلي وعقود الايجار التشغيلي يعد التغيير الأكثر أهمية فى المعيار المقترح، وأن رسملة عقود الايجار التشغيلي يترتب عليها تأثير سلبي على نسبة الديون إلى حقوق الملكية، والعائد على الأصول، ونسب التداول. ونفس هذه النتائج توصلت إليها دراسة (Kostolansky and Stanko, 2011) .

وبصورة مشابهة توصلت دراسة (Singh, 2012) إلى نتائج مشابهة، حيث اختبرت أثر المعيار الجديد المقترح على القوائم المالية والنسب المالية للشركات الأمريكية التى لديها أنشطة التأجير فى قطاعي المطاعم والتجزئة خلال عامي (٢٠٠٦ - ٢٠٠٨)، فقد

توصلت الدراسة أن كلا القطاعين سيتأثر بالتغيرات فى المعيار الجديد، إلا أن قطاع التجزئة أكثر تأثراً من قطاع المطاعم، وأن حجم الشركة يعد عامل مهم فى هذا التأثير.

ومن ناحية أخرى، استهدفت دراسة (Tai, 2013) اختبار الآثار المحتملة للمعيار المقترح لعقود الايجار على القوائم المالية، وبالتطبيق على شركتين لهما أنشطة فى قطاع الوجبات السريعة فى هونج كونج، وباستخدام طريقه الرسملة البنائية، أشارت نتائج الدراسة أن رسملة عقود الايجار التشغيلي تؤثر سلبياً على العائد على الأصول، ونسبة الالتزامات إلى الأصول.

وتناولت دراسة (Villiers and Middelburg, 2013) تأثير التغيير المقترح للمعيار المحاسبي الدولي رقم (١٧) على النسب المالية للشركات التى تقوم بالمشاركة فى أنشطة التأجير التشغيلي، وبالتطبيق على عينة مكونة من ٢٩ شركة مقيدة فى بورصة جوهانسبرج فى جنوب أفريقيا فقد توصلت الدراسة إلى أن المعيار الحالي للمحاسبة عن عقود الايجار التشغيلي (IAS 17) لا يوفر ارشادات كافية للإفصاح عن أنشطة التأجير للشركات، حيث يتيح الفرصة للشركات لتصنيف عقود الايجار مما يؤدي إلى التمويل خارج الميزانية العمومية، إلا أنه فى المقابل فإن المعيار المقترح الجديد يلغى تصنيف عقود الايجار مما يوفر لمستخدمي القوائم المالية صورة شاملة عن أنشطة التأجير، إلا أن رسملة عقود التأجير التشغيلي طويل الأجل لها تأثير معنوي على النسب المالية الرئيسية التى يستخدمها أصحاب المصالح لتفسير الأداء المالي للشركات، حيث زادت نسبة الالتزامات إلى حقوق الملكية، ومن ثم فمن المتوقع زيادة درجة المخاطر المرتبطة بالشركة، كما انخفض معدل تغطية الفوائد، ومن ثم زيادة درجة المخاطر المالية والتشغيلية للشركات، مما يؤدي إلى طلب المستثمرين معدل عائد أعلى لاستثماراتهم بسبب تعرضهم لمخاطر أكبر. كما توصلت الدراسة إلى أن التعديل المقترح يؤدي إلى انخفاض نسب الربحية، وله تأثير سلبى على ربحية السهم. على الجانب الآخر.

وقد استهدفت دراسة (Henraat et al., 2013) اختبار أثر رسملة الايجار التشغيلي على النسب المالية، من خلال المقارنة بين الطريقتين الأكثر استخداماً وهما طريقه العامل المضاعف، وطريقه الرسملة البنائية لتقييم أي من هذه الطرق لها مقدرة تفسيرية أعلى مقارنة بالطريقة الأخرى، حيث تعتمد الطريقة الأولى على استخدام رقم ثابت يتم ضربه فى التزام الايجار التشغيلي للشركات فى العام التالي، وذلك لحساب قيمة جميع مدفوعات الايجار

المستقبلية، بينما تعتمد الطريقة الثانية - الرسملة البنائية - على حساب القيمة الحالية لجميع مدفوعات الإيجار المستقبلية. وقد استخدمت الدراسة عينة مكونة من ٥٠ شركة هولندية، ٤٩ شركة انجليزية، ٤٤ شركة أمريكية لفترة خمس سنوات (٢٠٠٥ - ٢٠٠٩). وأوضحت نتائج الدراسة أن طريقة العامل المضاعف لرسملة الإيجار التشغيلي يترتب عليها مغالاة في تقدير التزام الإيجار التشغيلي مقارنة بطريقة الرسملة البنائية. كما توصلت الدراسة إلى ارتباط طريقة الرسملة البنائية ايجابياً ولكن ليس بصورة معنوية مع التقلب في أسعار الأسهم، بينما ارتبطت طريقه العامل المضاعف سلبياً وبصورة معنوية مع التقلب في أسعار الأسهم.

واستهدفت دراسة (Fito et al., 2013) أثر المعيار الجديد المقترح على الشركات الإسبانية، بالتطبيق على عينة مكونة من ٥٢ شركة إسبانية خلال الفترة (٢٠٠٨ - ٢٠١٠) تم حساب ثماني نسب مالية تم تقسيمها إلى نسب مرتبطة بالميزانية العمومية ونسب مرتبطة بالأداء. وقد توصلت الدراسة إلى أن رسملة الإيجار التشغيلي تؤثر بشكل معنوي على النسب المالية، ومن ثم تؤثر معنوياً على هيكل رأس المال وشروط المديونية، والمركز النسبي للشركة في السوق، كما تؤثر الرسملة تأثيراً معنوياً على نسب الأداء، وأن قطاع التجزئة والطاقة من القطاعات الأكثر تأثراً. وأيدت دراسة (Bostwick et al., 2013) النتائج السابقة.

وفيما يتعلق بأثر المعيار الجديد المقترح على شروط المديونية، فقد استهدفت دراسة (Lee at al., 2014) اختبار أثر رسملة عقود الإيجار التشغيلي على انتهاك الشركات لشروط المديونية، من خلال بحث أثر الرسملة على النسب المالية المؤثرة على انتهاك شروط المديونية، وذلك بالتطبيق على عينة من الشركات الأمريكية تكونت من ٨٣١٣ مشاهدة خلال الفترة (١٩٩٠-٢٠١١)، وتوصلت الدراسة إلى أن رسملة عقود الإيجار التشغيلي تؤدي إلى تدهور ملحوظ في النسب المالية للشركات، ومن ثم انتهكت بعض الشركات شروط المديونية، حيث تؤثر رسملة الإيجار التشغيلي سلباً على نسب التعثر المالي، كما وجدت الدراسة أن درجة التأثير السلبى تكون أكبر بالنسبة للشركات التى يكون ادائها المالي ضعيف، كما تؤثر الرسملة سلباً على نسب التداول سواء للشركات التى لم تنتهك شروط المديونية والشركات التى انتهكت شروط المديونية بالفعل، وكذلك توصلت الدراسة إلى أن رسملة الإيجار التشغيلي ترتبط سلباً مع نسب تغطية الفائدة مما يجعل

الشركات تقترب من انتهاك شروط المديونية. وقد أشارت نتائج الدراسة إلى أن رسملة عقود الايجار لا تؤدي دائماً لتدهور النسب المالية ففي بعض الحالات ستؤدي الرسملة لتحسين النسب المالية.

ومن ناحية أخرى، استهدفت دراسة (Wong and Joshi, 2015) اختبار أثر القواعد المحاسبية الجديدة المقترحة للمحاسبة عن عقود الايجار على النسب المالية في اقتصاد كبير ومتطور هو الاقتصاد الأسترالي، وذلك بالتطبيق على عينة مكونة من ١٠٧ شركة استرالية مقيدة في بورصة الأوراق المالية في عام ٢٠١٠، وباستخدام طريقة الرسملة البنائية، وقد أظهرت نتائج الدراسة زيادة معنوية في الأصول بعد تطبيق المعيار الجديد، وزيادة معنوية في الالتزامات، وانخفاض معنوي في حقوق الملكية، مما يعنى أن القوائم المالية سوف تتغير بشكل كبير عند رسملة كل عقود الايجار. إذ تؤثر الرسملة جوهرياً على عناصر الميزانية العمومية وقائمة الدخل، وكذلك على معدل العائد على الأصول ونسب الرفع المالي. كما توصلت الدراسة إلى أن مفهوم " حق الاستخدام " في معيار الايجار الجديد، وما يترتب عليه من الاعتراف بكافة الأصول والالتزامات لمعظم عقود الايجار يؤدي إلى زيادة القابلية للمقارنة بين التقارير المالية، كما تؤثر التغيرات في المحاسبة عن عقود الايجار على المركز المالي والأداء المالي للشركات التي تستخدم الايجار التشغيلي، كما يمكن أن تؤثر على عملية اتخاذ القرارات لمستخدمي القوائم المالية.

وفي نفس السياق، تناولت دراسة (Churyk et al., 2015) أبعاد اصدار معيار جديد للمحاسبة عن عقود الايجار، حيث المعالجة المحاسبية الحالية لعقود الايجار لا تعكس بصورة كاملة وعادلة الجوانب الاقتصادية للعديد من عقود الايجار. إلا أن القواعد الجديدة للمحاسبة عن عقود الايجار ستغير العديد من المقاييس المالية الأساسية التي يستخدمها المستثمرون لتقييم الشركات، ويستخدمها مانحو الائتمان لتقييم الجدارة الائتمانية، إذ أن بعض عناصر القوائم المالية سوف تتحسن مثل هامش الربح، والتدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية، والأرباح قبل الفائدة والضريبة، بينما في المقابل سوف تنخفض عدد مرات تغطية الفوائد، ومعدل العائد على الأصول في ظل القواعد الجديدة. وسوف تتأثر الشركات في قطاع الصناعات الكثيفة الاستخدام للإيجار التشغيلي مثل النقل والبنوك والاتصالات والبيع بالتجزئة، ومن ثم يجب على الشركات إعادة النظر في شروط المديونية، كما ستؤدي التغيرات في المحاسبة عن عقود الايجار إلى نشأة أصول والتزامات ضريبية مؤجلة.

وبصورة مشابهة استهدفت دراسة (Sari et al., 2016) بحث اثر تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦) علي القوائم والنسب المالية لشركات المساهمة التركية المقيدة في سوق الاوراق المالية في اسطنبول والعاملة في مجال تجارة التجزئة، باستخدام قوائم مالية عن الفترة من ٢٠١٠ حتى ٢٠١٣، وقد استخدمت الدراسة طريقة الرسملة البنائية وتوصلت إلي تطبيق المعيار الجديد سوف يؤثر بصورة معنوية علي بعض النسب المالية للشركات مثل نسبة الديون الي اجمالي الاصول ونسبة الديون الي حقوق الملكية ومعدل حقوق الملكية ومعدل دوران الاصول.

ومن ناحية أخرى، استهدفت دراسة (Maren, 2016) تحليل متطلبات معيار المحاسبة عن عقود الايجار (IFRS 16)، وتحديد تأثير هذه المتطلبات على القوائم المالية والنسب المالية، بالإضافة إلى تحديد التأثير على قيمة المنشأة. وقد خلصت الدراسة إلى أن المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦) سوف يؤدي إلى زيادة الأصول والالتزامات المالية في قائمة المركز المالي للمستأجر، وزيادة الربح قبل الفائدة والضريبة والاهلاك لدى المستأجر، وبناء عليه ستواجه الشركات التي لديها ترتيبات ايجار خارج الميزانية العمومية تغييرات جوهرية في مقاييسها المالية الرئيسية مثل نسب الرفع المالي، والعائد على الاستثمارات. بالإضافة لذلك تتوقع الدراسة أن المعيار الجديد (IFRS 16) سوف يؤثر على نتائج تقييم المنشأة وادخال مجالات جديدة عند تقييم الأعمال خاصة في عمليات الدمج والاستحواذ. وتتوقع الدراسة أن تأثير المعيار الجديد سوف يختلف باختلاف الصناعة التي تنتمي إليها الشركة، وعدد اتفاقيات التأجير التشغيلي للشركة.

وقد استهدفت دراسة (Ozturk and Serçemeli; 2016) اختبار تأثير المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16) على القوائم المالية للمستأجر والنسب المالية، وذلك بالتطبيق على شركة الطيران في تركيا عن عام ٢٠١٥، وتقدير التزامات الايجار غير المسجلة. وأوضحت نتائج الدراسة أن الاعتراف بعقود الايجار التشغيلي في الميزانية العمومية سيؤدي إلى زيادة كبيرة في الأصول والالتزامات، ومن ثم زيادة نسبة الالتزامات إلى الأصول، وانخفاض كبير في العائد على الأصول. كما خلصت الدراسة إلى تغير نسبة إجمالي الالتزامات إلى إجمالي حقوق الملكية بشكل ملحوظ في حالة رسملة عقود الايجار التشغيلي، وأرجعت الدراسة السبب في ذلك إلى وجود زيادة كبيرة في الالتزامات وانخفاض حقوق الملكية، وفي المقابل وجدت الدراسة أن نسبة إجمالي الالتزامات إلى إجمالي الأصول قد

تغيرت ولكن بصورة أقل، وذلك نظراً لزيادة كل من الالتزامات وأجمالي الأصول. وبناء عليه تشير هذه النتائج إلى تغيير المركز المالي للشركات المستأجرة التي لديها عقود ايجار غير مسجلة، وذلك عندما يتم رسملة تلك العقود، إلا أن الأثر النهائي لحجم هذا التأثير يتوقف على كثافة استخدام الشركة للإيجار التشغيلي والقطاع أو الصناعة التي تنتمي إليها.

وللمقارنة بين متطلبات معايير (FASB) ومتطلبات معايير (IASB) للمحاسبة عن عقود الايجار، فقد استهدفت دراسة (Beckman, 2016) إجراء مقارنة بين المعلومات التي تنتج بموجب المعايير الدولية، والمعايير الأمريكية، وتقدير أهمية التأثير على النسب المالية الرئيسية وتشمل العائد على الأصول، والعائد على حقوق الملكية، ونسب الديون، وعدد مرات تغطية الفوائد. وتتكون عينة الدراسة من ١٤٦ شركة أمريكية في مجال الانشاءات، ١١٠ شركة أمريكية في مجال التجزئة خلال فترة الدراسة (٢٠٠٧ - ٢٠١٣). حيث تم تقدير تأثير رسملة عقود الايجار التشغيلي على الميزانية العمومية وقائمة الدخل. وقد توصلت الدراسة إلى تحسن في معدلات الربحية الرئيسية، والعائد على الأصول، والعائد على حقوق الملكية على مدى الفترة الزمنية (٢٠٠٧ - ٢٠١٣)، في حين تدهورت معدل تغطية الفوائد بشكل كبير خاصة بالنسبة لشركات البيع بالتجزئة، كما توصلت الدراسة إلى أن التأثير على قائمة الدخل ليس كبيراً مثل التأثير على الميزانية العمومية عند رسملة الايجار التشغيلي واطهاره في القوائم المالية. ويفضل الدائنون رسملة جميع عقود الايجار من أجل تقييم أفضل لمخاطر الشركات، وهذا التقييم ذو صلة أيضاً بالمستثمرين والمحللين الماليين.

ولاختبار تأثير القواعد المحاسبية الجديدة لمعالجة عقود الايجار، وفقاً لمعيار المحاسبة الأمريكي الجديد (Topic 842) فقد استهدفت دراسة (Fafatas and Fischer, 2016) اختبار متضمنات المعيار الأمريكي الجديد على نسب الربحية، وعلى وجه التحديد نسبة الربح قبل الفائدة والضريبة على إجمالي الأصول، وذلك لتحديد أكثر الصناعات تأثراً بمتطلبات المعيار الجديد، وذلك من خلال استخدام بيانات أعلى خمسون شركة أمريكية لديها أعلى مستويات لعقود الايجار التشغيلي خلال عام ٢٠١٤. وقد خلصت الدراسة إلى أن قطاع البيع بالتجزئة هو الأكثر تأثراً برسملة عقود الايجار التشغيلي، يليه قطاع الملابس والمطاعم. وأظهرت نتائج الدراسة أن التأثير الكلي للقواعد الجديدة سيكون معنوياً، حيث سيكون هناك انخفاض ملحوظ في الربحية، ويختلف مقدار التغيير والتأثير على نطاق واسع بين الشركات اعتماداً على مقدار الايجار التشغيلي خارج الميزانية العمومية، وبالتالي القدرة

على تقييم الربحية ومخاطر الائتمان تتأثر بموجب القواعد الجديدة، ويجب على المستثمرين والمحللين الماليين والمقرضين أن يدركوا الآثار المحتملة المترتبة على المعيار الجديد على مقاييس الربحية التقليدية، إلا أن القواعد الجديدة لمعالجة عقود الايجار تساعد مستخدمي القوائم المالية على تطبيق منهج متسق عند تحليل وتقييم الشركات التي لديها قدر كبير من التزامات الايجار خارج الميزانية العمومية.

ولتقييم المعالجة المحاسبية الجديدة لعقود الايجار من منظور الشركات المتوسطة والصغيرة الحجم المستخدمة لعقود الايجار، فقد استهدفت دراسة (Bohusova and Svobada, 2016) اختبار تأثير رسملة عقود الايجار التشغيلي على القوائم المالية ومؤشرات التحليل المالي بالتطبيق على قطاع النقل في جمهورية التشيك باعتباره أحد القطاعات كثيفة الاستخدام لعقود الايجار التشغيلي، وباستخدام عينة من ثلاث شركات خلال الفترة (٢٠١٢ - ٢٠١٣). تم استخدام معدل العائد على الأصول كمؤشر على التغير في ربحية الشركات، وإجمالي الالتزامات إلى إجمالي الأصول لتقييم المخاطر المالية، ونسبة إجمالي الالتزامات إلى حقوق الملكية لتقييم طريقة تمويل الشركات. وقد توصلت الدراسة إلى وجود ارتباط بين رسملة عقود الايجار والعائد على الأصول، وكذلك وجود علاقة بين رسملة عقود الايجار ونسبة الالتزامات إلى حقوق الملكية، وقد أكدت نتائج الدراسة أن الشركات التي تستخدم الايجار التشغيلي تحسن مؤشراتها ونسبها المالية الخاصة بها مقارنة بالشركات التي تقوم بشراء الأصول الثابتة عن طريق الاقتراض، وبالتالي فإن رسملة عقود التأجير التشغيلي يؤدي إلى تدهور جميع النسب المالية للشركة، حيث ينخفض معدل العائد على الأصول، وتزداد نسب المديونية، وتزداد نسبة الالتزامات إلى حقوق الملكية، كما تؤدي الرسملة إلى تغيير في هيكل التكلفة.

ومن ناحية أخرى، استهدفت دراسة (Xu et al., 2017) اختبار تأثير رسملة عقود الايجار التشغيلي وفقا للمعيار الدولي (IFRS 16) والمعيار الأسترالي (AASB 16) على القوائم المالية والمقدرة التقويمية للمعلومات المالية، وذلك من خلال تحسين وتنقيح الطريقة غير المباشرة لرسملة الايجار التشغيلي، وباستخدام عينة مكونة من ١٦٥ شركة مدرجة في سوق راس المال الأسترالي خلال عام ٢٠١٢، وقد استخدمت الدراسة سبعة نسب مالية هي نسبة هامش الربح، العائد على الأصول، العائد على حقوق الملكية، العائد على رأس المال المستثمر، ومعدل دوران الأصول، ومعدل تغطية الفوائد، ونسبة إجمالي الديون إلى حقوق

الملكية. وقد توصلت الدراسة إلى أن مقاييس الميزانية العمومية تغيرت جوهرياً بعد رسملة عقود الايجار التشغيلي، وهذا بسبب زيادة الأصول والالتزامات بعد رسملة الايجار التشغيلي، بالإضافة لذلك فقد خلصت الدراسة أن التأثير على مقاييس قائمة الدخل كانت مختلفة بعد رسملة الايجار التشغيلي، وذلك لأن مصروف الايجار انقسم إلى جزأين مصروف الفائدة ومصروف الإهلاك، وحيث أن مصروف الفائدة المعترف به وفقاً للمعيار الجديد (AASB 16) أقل من إجمالي مصروف الايجار وفقاً للمعيار السابق (AASB 117)، لذلك فقد زاد كل من الربح قبل الفائدة والضريبة ومصروف الفائدة. كما توصلت الدراسة إلى الانخفاض المعنوي لمعدل تغطية الفوائد، وباستثناء العائد على حقوق الملكية فإن متطلبات المعيار الدولي الجديد (IFRS 16) تؤثر بشكل كبير على الأصول والالتزامات ومصروف الفوائد وجميع النسب المالية الرئيسية. كما خلصت الدراسة إلى أن مدخل " حق الاستخدام " وفقاً للمعيار (IFRS 16) يتسق مع الاطار المفاهيمي للقوائم المالية، وأن المتطلبات الجديدة لمعالجة عقود الايجار تعزز من شفافية القوائم المالية وامكانية الاعتماد والقابلية للمقارنة.

ومن خلال الاستعراض السابق للدراسات السابقة، يتضح أن المعيار الدولي للتقرير

المالي الجديد (IFRS 16) سوف يؤثر على المقاييس المالية الرئيسية للمستأجر كما يلي:

(أ) يعترف المستأجر بأصل " حق الاستخدام " في بداية عقد الايجار، وذلك بالتكلفة وفقاً للقيمة الحالية لدفعات الايجار، مما يترتب عليه زيادة قاعدة الأصول في قائمة المركز المالي، ومن ثم سوف يؤثر على معدل دوران الأصول.

(ب) الاعتراف بالتزامات الايجار في بداية عقد الايجار، وذلك بالقيمة الحالية لدفعات الايجار غير المدفوعة في ذلك التاريخ، مما يترتب عليه زيادة الالتزامات المالية للمنشأة، ومن ثم سوف يؤثر ذلك على نسب الرفع المالي.

(ج) الاعتراف بمصروف أهلاك أصل حق الاستخدام، والاعتراف بالفوائد، وذلك بدلاً من مصروف الايجار التشغيلي، ويترتب على ذلك زيادة الربح التشغيلي، وكذلك زيادة مقاييس الربح التي تستبعد الاهلاك والفوائد مثل الربح قبل الفائدة والإهلاك.

ويمكن تلخيص أثر متطلبات المعيار الجديد (IFRS 16) على النسب المالية الأساسية للمستأجر فى الجدول الآتى:

جدول (٢)

أثر متطلبات المعيار (IFRS 16) على النسب المالية الأساسية للمستأجر

التفسير	الأثر المتوقع	ما تقيسه النسبة	النسبة المالية
الزيادة نظراً للاعتراف بالتزامات الايجار، ومن ثم زيادة الالتزامات المالية.	زيادة	الملاءة المالية على المدى الطويل	الرفع المالي (الالتزامات / حقوق الملكية)
مع تطبيق المعيار (IFRS 16) من المتوقع زيادة الربح قبل الفائدة والضريبة والإهلاك، وذلك لأن مصروف الايجار تم تقسيمه إلى مصروف اهلاك ومصروف الفائدة. وكذلك هناك زيادة فى مصروف الفوائد، إلا أن الأثر النهائي يتوقف على خصائص محفظة التأجير لدى المستأجر.	يتوقف الأثر على محفظة عقود الايجار لدى المنشأة	الملاءة المالية على المدى الطويل	معدل تغطية الفوائد (الربح قبل الفائدة والضريبة والاهلاك / مصروف الفائدة)
الانخفاض نظراً لزيادة الالتزامات نتيجة الاعتراف بالتزامات الايجار، وعدم تغيير الأصول المتداولة	انخفاض	السيولة	نسبة التداول (الأصول المتداولة / الالتزامات المتداولة)
الانخفاض نظراً للاعتراف بأصل حق الاستخدام، ومن ثم زيادة قاعدة الأصول، حيث الأصول المستأجرة أصبحت جزء من إجمالي الأصول.	انخفاض	الربحية	معدل دوران الأصول (المبيعات / إجمالي الأصول)
الزيادة نظراً لأن مصروف الاهلاك وفقاً للمعيار الجديد (IFRS 16) سيكون أقل من مصروف الايجار وفقاً للمعالجة السابقة، حيث وفقاً للمعيار الجديد تم تقسيم مصروف الايجار إلى جزأين، الأول هو مصروف اهلاك حق الاستخدام، والثاني هو مصروف الفائدة على التزامات الايجار.	زيادة	الربحية	الربح قبل الفائدة والضريبة
الزيادة نظراً لاستبعاد مصروف الايجار، الذى كان يتم اعتباره مصروف تشغيلي فى المعيار السابق.	زيادة	الربحية	الربح قبل الفائدة والضريبة والاهلاك

ربحية السهم (صافي الربح بعد الضريبة) / عدد الأسهم المتداولة)	الربحية	يعد الأثر المتوقع على خصائص محفظة التأجير لدى المنشأة	وذلك نظراً لأن صافي الربح بعد الضريبة يتوقف على خصائص محفظة التأجير، هذا بالإضافة إلى الاعتبارات الضريبية.
العائد على رأس المال المستثمر	الربحية	يتوقف الأثر المتوقع على خصائص محفظة التأجير	مع تطبيق المعيار الجديد (IFRS 16) يزداد كل من الربح قبل الفائدة والضريبة، والالتزامات، ويتوقف الأثر النهائي على خصائص محفظة التأجير لدى المنشأة.
العائد على حقوق الملكية	الربحية	يتوقف الأثر المتوقع على خصائص محفظة التأجير لدى المنشأة	يترتب على تطبيق المعيار الجديد (IFRS 16) زيادة الربح بعد الضريبة، إلا أن الأثر النهائي يتوقف على خصائص محفظة التأجير لدى المنشأة.
التدفقات النقدية التشغيلية	الربحية	زيادة	الزيادة نظراً لأن جزء من مدفوعات الايجار سيتم عرضها في التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية في قائمة التدفقات النقدية، وهى مصروف الفوائد مقارنة بالمعيار السابق.

٧/٦ - منافع وتكاليف تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي الجديد (IFRS 16):

يترتب على المعالجة المحاسبية الجديدة لعقود الايجار وفقاً للمعيار الدولي الجديد (IFRS 16) منافع تتمثل في تحسين عملية اتخاذ القرارات بواسطة مستخدمى القوائم المالية، وذلك نتيجة لما ينتج عن المعيار الجديد من عرض عادل لأصول والتزامات الشركات المستأجرة، وزيادة الشفافية حول الرفع المالي للشركات ورأس المال المستثمر (IASB, 2016c).

وتتمثل منافع تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي (IFRS 16) فى الآتى:

(أ) تحسين جودة التقارير المالية:

يتطلب المعيار الجديد (IFRS16) الاعتراف بأصول والتزامات الايجار لدى المستأجر، وذلك بالنسبة لجميع عقود الايجار، مما يوفر عرضاً عادلاً للمركز المالي للشركة، وزيادة الشفافية حول الرفع المالي للشركة المستأجرة ورأس المال المستخدم. ومن المتوقع أن يتيح ذلك للمستثمرين والمحللين ومستخدمي القوائم المالية تقييم أفضل للوضع المالي والأداء المالي للشركات.

ومن ناحية أخرى، فمن المتوقع أن يتيح المعيار الجديد معلومات أكثر شفافية ودقة عن عقود الايجار لدى الشركة، مقارنة بمتطلبات المعالجة المحاسبية السابقة وفقاً لمعيار (IAS 17)، مما كان يضطر بعض المستثمرين للقيام بتعديل معلومات عقود الايجار خارج الميزانية العمومية باستخدام أساليب متنوعة أقل دقة، فى حين لا يقوم البعض الآخر من المستثمرين بذلك، ومن ثم يوفر المعيار الجديد المزيد من فرص التكافؤ لجميع المشاركين فى السوق (IASB, 2016c).

(ب) تحسين القابلية للمقارنة بين الشركات التى تستأجر الأصول والشركات التى

تقترض لشراء الأصول:

يتوقع مجلس معايير المحاسبة الدولية أن يؤدي تطبيق المعيار الجديد (IFRS16) إلى تحسين كبير فى القابلية للمقارنة للمعلومات المالية بين الشركات، ويرجع ذلك إلى ما يتطلبه المعيار الجديد من اعتراف الشركات المستأجرة بأصول والتزامات جميع عقود الايجار، حيث لا يتم التمييز بين عقود الايجار التشغيلية وعقود الايجار التمويلية، هذا بالإضافة إلى قيام الشركات المستأجرة بقياس جميع أصول والتزامات عقود الايجار بنفس الطريقة، ونتيجة لذلك سوف تعكس القوائم المالية المركز المالي الحقيقي للشركات (IASB, 2016c).

(ج) تحسين عملية اتخاذ القرارات:

يتوقع مجلس معايير المحاسبة الدولية أن يؤدي تطبيق المعيار الجديد (IFRS 16) إلى توفير مجموعة أشمل من المعلومات وافصاح كاف عن عقود الايجار مقارنة بما يوفره المعيار السابق (IAS 17). مما يوفر مزيداً من الشفافية حول عمليات الشركة ومركزها

الاقتصادي، مما يمكن كل من المستثمرين والمقرضين من اتخاذ القرارات الاستثمارية والائتمانية بصورة أفضل. ومن ناحية أخرى، من المتوقع أن يقوم المستثمرون بتحليل المعلومات المالية للشركات دون تعديل عقود الايجار خارج الميزانية العمومية، مما يوفر أساس أفضل لاتخاذ القرارات، نظراً للإفصاح عن أصول والتزامات عقود الايجار داخل الميزانية العمومية (IASB, 2016c).

ومما لاشك فيه أن تطبيق معيار التقرير المالي الدولي رقم (١٦) سوف يكون له تكاليف عند تطبيقه، ويمكن تقسيم تلك التكاليف إلى شقين، الأول تكاليف بالنسبة للمستخدمين والثاني تكاليف بالنسبة لمعدي القوائم المالية. ويمكن توضيح ذلك على النحو التالي:

(أ) التكاليف بالنسبة لمستخدمي القوائم المالية

يمكن التمييز بين نوعين من التكاليف بالنسبة لمستخدمي القوائم المالية، وهما تكاليف لمرة واحدة وتكاليف الاستمرار (EFRAG, 2015)، ويقصد بالتكاليف لمرة واحدة **One – off – costs**

التكاليف التي يتحملها مستخدمو القوائم المالية لمرة واحدة عند تطبيق المعيار الجديد، وذلك لقراءة وفهم المعيار الجديد، وذلك بغرض تأكيد أو تحديث تحليلاتهم للحصول على المعلومات. فعند تطبيق المعيار الجديد لأول مرة سيكون مستخدمو القوائم المالية في حاجة لفهم لماذا تختلف الأرقام في القوائم المالية وما الذي تعنيه. بينما **تكاليف الاستمرار Ongoing costs** هي عبارة عن التكاليف التي يضطر المستخدمون لتحملها لإعادة تأكيد تحليلاتهم لمعلومات القوائم المالية، ومن غير المرجح أن تكون تلك التكاليف كبيرة، حيث متطلبات المعيار الجديد ستؤدي إلى معلومات ملائمة ومفهومة.

(ب) التكاليف بالنسبة لمعدي القوائم المالية

يمكن التمييز بين ثلاثة أنواع من التكاليف بالنسبة لمعدي القوائم المالية، وهي التكاليف لمرة واحدة وتكاليف الالتزام، وتكاليف الاستمرار، (EFRAG, 2015)، **فالتكاليف لمرة واحدة** سوف يتحملها معدي القوائم المالية عند تطبيق المعيار الجديد، وذلك لتعريف أنفسهم بالمتطلبات الجديدة للمعيار الجديد، والتدريب على كيفية تطبيقها، ويمكن أن تشمل أيضاً هذه التكاليف الاستشارات والمشاورات مع الأطراف الأخرى، على سبيل المثال الزملاء والمراجعين. بينما **تكاليف الالتزام Compliance costs** سوف يتكبدها أغلب معدي

القوائم المالية ، حيث سوف يتحملون الأنواع التالية من التكاليف للالتزام بمتطلبات المعيار الجديد وتشمل تكاليف تنفيذ التغييرات أو تكاليف تطوير نظم وعمليات جديدة وآليات الرقابة المستخدمة لجمع البيانات، وعمل التقديرات المطلوبة وتوفير الإفصاحات المطلوبة، والأتعاب الإضافية المدفوعة للمراجعين المستقلين لمراجعة القوائم المالية في فترة التطبيق الأولى للمعيار الجديد. وأخيراً **تكاليف الاستمرار**، وهى عبارة عن تكاليف تجميع ومعالجة البيانات بشكل مستمر، وتعديلات النظام والعمليات المرتبطة به، والضوابط الداخلية التي ستكون ضرورية لضمان أن تكون المعلومات كاملة ودقيقة، وذلك بشكل مستمر.

ويمكن القول أن الانتقال إلى معيار التقرير المالي الدولي رقم (١٦) سوف يؤثر على جميع مجالات الأعمال التجارية وبدرجات متفاوتة، وهذا يتطلب من منشآت الأعمال الاهتمام ودراسة المتطلبات الجديدة للمعيار الجديد، وحل أي قضايا محاسبية محتملة في المستقبل.

٨/٦ - خطة العمل اللازمة لمنشآت الأعمال لتطبيق المعيار الجديد

يتطلب الاستعداد لتبنى المعيار الجديد من منشآت الأعمال وضع خطة عمل، ويمكن أن تتضمن خطة العمل لتطبيق المعيار الجديد الآتي (Ey, 2016):

(أ) جمع وإدارة البيانات:

يتطلب المعيار الجديد (IFRS 16) تقييم حالة إدارة بيانات عقود الايجار الحالية للشركة، وذلك لتحديد ما إذا كانت نظم وسياسات وعمليات الشركة والضوابط الرقابية القائمة تحتاج إلى تعديلات لاستيعاب التغييرات الجوهرية فى المعيار الجديد، فقد تتضمن النظم القائمة (جداول البيانات والبرمجيات) بعض معلومات عقود الايجار، إلا أنها قد لا تتضمن جميع المعلومات المطلوبة لأجراء الحسابات والتقديرات للامتثال للمعيار الجديد، وبناء على ذلك يتم جمع وإدارة البيانات المفقودة عن عقود الايجار.

(ب) مراجعة وتحديث نظم تكنولوجيا المعلومات والعمليات والرقابة:

غالباً ما تصمم نظم تكنولوجيا المعلومات المرتبطة بعقود الايجار للمساعدة فى إدارة عمليات التأجير، ومع تغير متطلبات المحاسبة عن عقود الايجار وفقاً للمعيار الجديد يتطلب الأمر مراجعة النظم الحالية للإيجار، ومدى قدرتها على الوفاء بالمتطلبات الجديدة للمعالجة المحاسبية وتلبية المتطلبات الجديدة للقياس والإفصاح.

(ج) تحديث السياسات المحاسبية:

يتطلب المعيار الجديد تطبيق بعض التقديرات والأحكام الشخصية، على سبيل المثال تقييم ما إذا كانت ترتيبات الايجار تقابل تعريف عقود الايجار فى المعيار الجديد، وكيفية فصل المكونات التأجيرية عن المكونات غير التأجيرية فى عقد الايجار إن وجدت، هذا بالإضافة إلى أن بعض الجوانب فى عقود الايجار تتطلب معالجة محاسبية مختلفة مقارنة بالمعايير السابقة مثل مدفوعات الايجار وشروط الايجار. وبناءً عليه سوف تحتاج الشركات إلى تحديث بعض سياساتها واجراءاتها، بالإضافة إلى توفير تعليم مستمر وارشادات تجاه متطلبات المعيار الجديد لضمان تطبيق سليم ودقة فى مجال الأحكام الشخصية والتقديرات.

(د) تقييم الأثر على القوائم المالية ومقاييس الأداء:

بالنسبة لأغلب المستأجرين، سوف يؤدي المعيار الجديد إلى التأثير على القوائم المالية ومقاييسها الرئيسية، حيث الاعتراف بأصول والتزامات الايجار سوف يترتب عليه التأثير على القوائم المالية للشركات ومقاييسها الرئيسية، لذلك يجب على الشركات تقييم التأثير المحتمل على قوائمها المالية ومقاييسها المالية مقارنة بالمعالجة المحاسبية السابقة، هذا بالإضافة إلى تقييم أثر ذلك على أصحاب المصالح، وبالتالي يجب على الشركات أن تتواصل مع أصحاب المصالح الداخليين والخارجيين لفهم متضمنات تطبيق المعيار الجديد على القوائم المالية.

(هـ) الاعتبارات الضريبية:

تبنى المعيار الجديد سوف يؤدي إلى وجود اعتبارات ضريبية إضافية، ويتطلب ذلك من الشركات فهم تأثير التغييرات المحاسبية الجديدة لمعالجة عقود الايجار على الوضع الضريبى.

٩/٦ - خلاصة الدراسة النظرية واشتقاق فروض البحث

اتضح من خلال استقراء وتحليل المعيار الدولي للتقرير المالي الجديد رقم (١٦) والدراسات السابقة، وجود بعض التناقضات ونقاط الضعف فى المعايير السابقة لمعالجة لعقود الايجار، بالإضافة إلى تنوع فى ممارسات معالجة عقود الايجار، ويرجع هذا إلى وجود عقود ايجار خارج الميزانية العمومية، والافصاح عن عقود الايجار وفقاً لشكلها القانوني وليس جوهرها الاقتصادي، مع إمكانية اختلاف شكل بعض العقود عن مضمونها

الاقتصادي، مما ترتب عليه عدم اتساق المعالجات المحاسبية لنفس العقد وغياب القابلية للمقارنة، مما يؤثر على قدرة مستخدمي القوائم المالية على فهم وإدراك الالتزامات المترتبة على عقود الإيجار والمخاطر المرتبطة بها، مما يؤدي إلى تضليل مستخدمي القوائم المالية. ويخلص الباحث مما سبق إلي أنفاق الدراسات السابقة علي أهمية رسمة عقود الإيجار التشغيلي وبصفة خاصة لأصحاب المصالح والمهتمين بالقوائم المالية للشركات المستأجرة ، ومن المفترض ان يكون اصحاب المصالح مدركين لأهمية هذا الامر. وعليه يمكن اشتقاق الفرض الأول للبحث كالتالي:

الفرض الأول:

"يدرك أصحاب المصالح أهمية رسمة عقود الإيجار التشغيلي"

كما يخلص الباحث إلي أنفاق الدراسات السابقة علي أن تطبيق IFRS 16 يحسن نفعية المعلومات المحاسبية لمستخدميها من خلال تأثيره الإيجابي علي الخصائص النوعية للمعلومات المحاسبية، وخاصة الملاءمة والقابلية للمقارنة. وعليه يمكن اشتقاق الفرض الثاني للبحث كالتالي:

الفرض الثاني:

"يؤثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) ايجاباً على منفعة المعلومات المحاسبية لمستخدمي القوائم المالية"

واتفقت الدراسات السابقة علي ان تحسين نفعية المعلومات المحاسبية ينعكس ايجابا علي قراراتهم وعليه يمكن اشتقاق الفرض الثالث للبحث كالتالي:

الفرض الثالث:

"يؤثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) على قرارات مستخدمي القوائم المالية"

١٠/٦ - الدراسة التجريبية

استهدفت الدراسة التجريبية اختبار مدي ادراك أصحاب المصالح ومستخدمي القوائم المالية في الشركات المستأجرة أهمية تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) ورسمة عقود الإيجار التشغيلية، كما تهدف الدراسة التجريبية اختبار أثر تطبيق المعيار على نفعية المعلومات المحاسبية وقرارات أصحاب المصالح ومستخدمي القوائم المالية في شركات

المستأجرين، وذلك مقارنة بالوضع في ظل معيار المحاسبة الدولي (IAS 17). وفى سبيل تحقيق هدف الدراسة التجريبية سوف يتم تناول كلا من، مجتمع وعينة الدراسة، أدوات وإجراءات الدراسة، متغيرات الدراسة وكيفية قياسها، ونتائج الدراسة التجريبية، وذلك على النحو التالي:

١/١٠/٦ - مجتمع وعينة الدراسة

تمشياً مع أهداف الدراسة التجريبية، فإنه تم توجيه قائمة استقصاء إلى أصحاب المصالح ومستخدمي القوائم المالية وخاصة المستثمرين والمحللين الماليين ومانحي ائتمان. وتتكون عينة الدراسة من ٦٥ مفردة تمثل قوائم الاستقصاء السليمة التي تم الحصول عليها من مستثمرين ومحللين ماليين ومانحي ائتمان بنسبة رد ٧٥%.

٢/١٠/٦ - أدوات وإجراءات الدراسة

يعتمد البحث فى جانبه التجريبي على حالة افتراضية وإجراء مقابلات شخصية مع مفردات العينة بجانب قائمة استقصاء ملحقة بالحالة قياسا على دراسة (Rulmont, 2017)، وذلك حتى يمكن شرح وتوضيح بعض النقاط التي قد تبدو غامضة بالنسبة اليهم، بالإضافة إلى ضمان الجدية عند الإجابة على الأسئلة، وللتأكد من مصداقية وثبات اجابات المفردات لقائمة الاستقصاء، تم إجراء اختبار Cronbach`s Alpha، والذي يعتبر من الاختبارات الاحصائية المهمة لتحليل بيانات قائمة الاستقصاء، ويوضح مدى مصداقية إجابات مفردات العينة على الأسئلة المقدمة لهم. وتأخذ قيمة معامل هذا الاختبار قيمةً تتراوح بين (صفر، واحد) حيث إذا كانت الإجابات بها ثبات فإن هذا المعامل يكون مساوياً واحد صحيح، أما إذا كان هذا المعامل مساوياً للصفر، فإن هذا يعنى عدم ثبات البيانات (مينكا وكورزيجا، ٢٠٠٦). وتعتبر الزيادة فى قيمة معامل الاختبار السابق معبرة عن الزيادة فى مصداقية البيانات، ومن ثم إمكانية تعميم نتائج العينة على مجتمع الدراسة.

وقد تبين أن قيمة معامل ارتباط Cronbach`s Alpha لقائمة الاستقصاء ٠.٧٥٢٩ (ملحق رقم ٣) وهى تزيد عن ٠.٧ مما يدل على الصلاحية الداخلية وكذلك إمكانية الاعتماد على ردود مفردات العينة على قائمة أسئلة الاستقصاء (Bland and Altman, 1997)

٤/١٠/٦ قياس متغيرات الدراسة:

تتمثل متغيرات الدراسة فى المتغير المستقل والذي يتمثل في تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) ، وقد تم قياس المتغير المستقل بدلالة معالجة عقود الايجار في الحالة الافتراضية مرة في ظل الوضع القائم ومرة اخري في ظل تطبيق IFRS 16. وذلك اتساقا مع الدراسات السابقة (Lim et al., 2003; Lee et al., 2014; Rulmont, 2017). بينما تتمثل المتغيرات التابعة في منفعة المعلومات المحاسبية وقد تم قياسها بمدي ملاءمة المعلومات والامانة في عرض المعلومات والدقة والموضوعية والاتساق في التطبيق والافصاح الكافي .وقد تم استخدام متوسط اجابات الاسئلة المرفقة بالحالة العملية من السؤال الخامس عشر حتي السؤال العشرين لقياس هذا المتغير، وذلك اتساقا مع الدراسات السابقة (Beckman, 2016; Xu et al., 2017 ; Rulmont, 2017).

ويتمثل المتغير التابع الثاني في عملية اتخاذ القرارات لأصحاب المصالح ولمستخدمي القوائم المالية، وقد تم قياس هذا المتغير خلال تأثير المعيار الجديد علي المركز المالي للشركات المستأجرة، والمؤشرات والنسب المالية لهذه الشركات، وقد تم استخدام متوسط اجابات الاسئلة المرفقة بالحالة العملية من السؤال الثامن حتي السؤال الرابع عشر لقياس هذا المتغير، وذلك اتساقا مع الدراسات السابقة (Churyk et al., 2015; Wong and Joshi, 2015; Rulmont, 2017)

٥/١٠/٦ اختبار فروض البحث:

خضعت بيانات الدراسة لخطة تحليل إحصائي تستهدف التحقق من صدق فروضها، وقد تم تحليل البيانات إحصائياً باستخدام كل من البرنامج الإحصائي Minitab الاصدار رقم (١٧)، والذي يوفر العديد من المؤشرات الاحصائية والاختبارات الاحصائية. ونظراً لطبيعة البيانات التي تم الحصول عليها، والتي فى غالبيتها اسئلة ترتيبية، حيث اشتملت أسئلة قائمة الاستقصاء على اجابات فى صورة أوافق تماماً وأوافق إلى حد ما ولا أوافق ولا أوافق تماماً، ولذلك فقد تم الاعتماد علي إجراء اختبار Sign-Test كاختبار مبدئي، واختبار Wilcoxon Test كاختبار تأكيدى لمتوسط استجابات مفردات العينة علي الأسئلة المرتبطة بكل فرض من فروض الدراسة، وذلك لاختبار درجة موافقة مفردات العينة.

وقد تم صياغة فروض البحث إحصائيا على النحو التالي:

$$H_0 : \mu \leq 3$$

$$H_1 : \mu > 3$$

ويعتمد رفض أو عدم رفض فرض العدم على قيمة مستوى المعنوية المشاهد (P-value)، وقد تم تحليل البيانات باستخدام مستوى معنوية (٠.٠٥) بمعنى أن الحد الأقصى لقبول احتمال الوقوع في خطأ من النوع الأول (أي احتمال رفض فرض العدم وهو صحيح ٥%) (مينكا وكورزيجا، ٢٠٠٦).

ويمكن تلخيص نتائج التحليل الإحصائي بالنسبة لفروض الدراسة كما يوضحها (الملحق ٣)، وذلك على النحو التالي:

١/٥/١٠/٦ - نتيجة اختبار الفرض الأول:

"يدرك أصحاب المصالح أهمية رسملة عقود الايجار التشغيلي"

استهدف هذا الفرض اختبار مدي ادراك اصحاب المصالح ومستخدمي القوائم المالية من مستثمرين ومحللين ماليين ومانحي ائتمان لأهمية الاعتراف بأصول والتزامات الايجار في القوائم المالية. ولاختبار هذا الفرض تم استخدام متوسط اجابات الاسئلة من الاول حتي السؤال السابع بقائمة الاستقصاء وذلك لكل مفردة من مفردات العينة، ووجد ان مستوي المعنوية المشاهد (P-value) اقل من ٠.٠٥ حيث بلغ ٠.٠٢٦، وذلك علي النحو التالي:

جدول رقم (٣)

نتائج التحليل الإحصائي لردود عينة أصحاب المصالح علي الأسئلة المتعلقة بالفرض الأول

Lower	Upper	Wilcoxon test	P-value	Median
21	39	1179.5	0.026	3.286

يتضح من الجدول السابق اتفاق آراء اغلب مفردات عينة أصحاب المصالح، حيث تبين من نتائج اختبار Wilcoxon-Test لمتوسط استجابات العينة أن مستوي المعنوية المشاهد (٠.٠٢٦) وهو أقل من ٥%. كما أن كلا الحدين لفترة الثقة للفرق بين الوسط الحسابي موجب أي في اتجاه الموافقة، وهو ما يعني رفض فرض العدم، ومن ثم قبول الفرض البديل مما يعني إدراك أصحاب المصالح لأهمية رسملة عقود الايجار التشغيلي، وتتفق هذه النتيجة مع نتائج الدراسة النظرية، وكذلك مع ما توصلت إليه الدراسات السابقة

(e.g., Gallery and Imhoff, 1998; Beattie et al., 2000; Lim et al., 2003; Lee et al., 2014)

يتضح من نتائج الاختبار الاحصائي ادراك اصحاب المصالح ومستخدمي القوائم المالية لأهمية رسمة عقود الايجار التشغيلي وبالتالي اهمية تطبيق المعيار رقم ١٦، ويمكن تفسير تلك النتيجة علي اساس ان المعالجة الحالية لعقود الايجار التشغيلي يترتب عليها انخفاض قابلية القوائم المالية للمقارنة بين الشركات وتؤثر سلبا علي شفافية القوائم المالية، ويترتب عليها تمويل خفي خارج الميزانية يؤثر سلبا علي قيمة الشركة وقرارات اصحاب المصالح ومن ثم فرسمة عقود الايجار التشغيلي توفر افصاح كافيا لأصحاب المصالح، لذلك يدرك اغلب مستخدمي القوائم المالية اهمية رسمة عقود الايجار التشغيلية.

٢/٥/١٠/٦ نتيجة اختبار الفرض الثاني:

"يؤثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) ايجاباً على منفعة المعلومات المحاسبية لمستخدمي القوائم المالية"

استهدف هذا الفرض اختبار مدي ادراك مستخدمي القوائم المالية للتأثير الايجابي الذي يحققه تطبيق المعيار الدولي الجديد (IFRS 16) علي منفعة المعلومات المحاسبية من حيث توفير معلومات ملائمة، والامانة في عرض المعلومات، وتحقيق الموضوعية والدقة في المعلومات المفصح عنها، كما انه يحسن من قابلية المعلومات للمقارنة بين الشركات، ويوفر افصاحاً اكثر شمولاً وتفصيلاً.

ولاختبار هذا الفرض تم استخدام متوسط اجابات الاسئلة من الخامس عشر حتي السؤال العشرين بقائمة الاستقصاء وذلك لكل مفردة من مفردات العينة، ووجد ان مستوي المعنوية المشاهد (P-value) اقل من ٠.٠٥ حيث بلغ ٠.٠٠٠٥، وذلك علي النحو التالي:

جدول رقم (٥)

نتائج التحليل الإحصائي لردود عينة أصحاب المصالح علي الأسئلة المتعلقة بالفرض الثالث

Lower	Upper	Wilcoxon test	P-value	Median
16	46	13485	0.005	3.5

يتضح من الجدول السابق اتفاق آراء اغلب مفردات عينة أصحاب المصالح، حيث تبين من نتائج اختبار Wilcoxon-Test لمتوسط استجابات العينة أن مستوي المعنوية المشاهد (٠.٠٠٥) وهو أقل من ٥%. كما أن كلا الحدين لفترة الثقة للفرق بين الوسط الحسابي موجب أي في اتجاه الموافقة، وهو ما يعني رفض فرض العدم، ومن ثم قبول الفرض البديل مما يعني أن تطبيق المعيار الدولي الجديد (IFRS 16) سوف يؤثر ايجابا علي منفعة المعلومات المحاسبية لمستخدمي القوائم المالية. وتتفق هذه النتيجة مع نتائج الدراسة النظرية، وكذلك مع ما توصلت إليه الدراسات السابقة (e.g. , Bennett and Bradbury, 2003; Lindsey, 2006; Beckman, 2016; Xu et al., 2017)

وتعتبر هذه النتيجة منطقية ، فالمعيار رقم ١٦ الذي الي رسملة جميع عقود الايجار ومن تم الافصاح عن عقود الايجار بكافة انواعها في صلب القوائم المالية وقد ترتب علي ذلك تأثيراً ايجابياً علي منفعة المعلومات المحاسبية من حيث توفير معلومات ملائمة، ولامانة في عرض المعلومات، وتحقيق الموضوعية والدقة في المعلومات المفصح عنها، والقابلية للمقارنة بين القوائم المالية للشركات، وتوفير افصاح أكثر شمولاً وتفصيلاً.

٦/١٠/٣- نتيجة اختبار الفرض الثالث

"يؤثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٦) على قرارات مستخدمي القوائم المالية" استهدف هذا الفرض اختبار مدي تأثير تطبيق المعيار الدولي الجديد رقم (١٦) علي تحسين عمليات اتخاذ القرارات لمستخدمي القوائم المالية، وذلك من خلال تأثير المعيار الجديد علي المركز المالي للشركات المستأجرة، حيث يتم الاعتراف بأصول والتزامات جميع عقود الايجار في القوائم المالية، مما يتيح لمستخدمي القوائم المالية تقييم افضل للوضع المالي للشركات، ومن ثم تدعيم مقدرتهم علي اتخاذ قرارات استثمارية وائتمانية بصورة افضل.

ولاختبار هذا الفرض تم استخدام متوسط اجابات الاسئلة من الثامن حتي السؤال الرابع عشر بقائمة الاستقصاء وذلك لكل مفردة من مفردات العينة، ووجد ان مستوي المعنوية المشاهد (P-value) اقل من ٠.٠٥ حيث بلغ ٠.٠٠٢، وذلك علي النحو التالي:

جدول رقم (٤)

نتائج التحليل الإحصائي لردود عينة أصحاب المصالح علي الأسئلة المتعلقة بالفرض الثاني

Lower	Upper	Wilcoxon test	P-value	Median
15	50	1523	0.002	3.417

يتضح من الجدول السابق اتفاق آراء اغلب مفردات عينة أصحاب المصالح، حيث تبين من نتائج اختبار Wilcoxon-Test لمتوسط استجابات العينة أن مستوي المعنوية المشاهد (٠.٠٠٢) وهو أقل من ٥%. كما أن كلا الحدين لفترة الثقة للفرق بين الوسط الحسابي موجب أي في اتجاه الموافقة، وهو ما يعني رفض فرض العدم، ومن ثم قبول الفرض البديل مما يعني أن تطبيق المعيار الدولي الجديد (IFRS 16) سوف يحسن عملية اتخاذ القرارات لمستخدمي القوائم المالية. وتتفق هذه النتيجة مع نتائج الدراسة النظرية، وكذلك مع ما توصلت إليه الدراسات السابقة

(e.g., Beattie et al.,2006; Cheng and Hsieh, 2000; Hodge and Ahmed, 2003; Churyk et al., 2015; Wong and Joshi, 2015)

ويري الباحث ان نتائج الفرض الثالث جاءت متسقة مع نتائج الفرض الثاني، فقد انعكست زيادة منفعة المعلومات المحاسبية التي يوفرها المعيار ١٦ في التأثير الإيجابي علي قرارات اصحاب المصالح، فقد اثر تطبيق المعيار تأثيراً جوهرياً علي اغلب النسب المالية للشركة بعد رسلة عقود الايجار التشغيلية كما هو مبين بالحالة العملية، مما كان له تأثير ايجابي علي عملية اتخاذ القرار لمستخدمي القوائم المالية واصحاب المصالح.

١١/٦ - نتائج وتوصيات البحث ومجالات البحث المقترحة

يمكن استعراض اهم النتائج التي توصل لها البحث والتوصيات ومجالات البحث المقترحة علي النحو التالي:

١/١١/٦ - نتائج البحث

يمكن بلورة أهم نتائج البحث بشقيه النظري والتجريبي على النحو التالي:

- ظهرت مشكلة المحاسبة عن عقود الايجار عندما اختلف شكل عقود الايجار عن مضمونها الاقتصادي، وامكانية معالجة معاملات متشابهة بطرق مختلفة، مما يترتب عليه انخفاض القابلية للمقارنة بين الشركات وإتاحة الفرصة لتنظيم المعاملات لتحقيق نتائج محاسبية معينة، وبالتالي كان هناك ضرورة لتغيير المتطلبات الحالية لمعالجة عقود الايجار، وذلك لعدة أسباب كان أهمها، وجود التمويل الخفي خارج الميزانية العمومية، ووجود بعض التناقضات ونقاط الضعف في المعايير الحالية لمعالجة عقود الايجار، وعدم كفاية متطلبات الإفصاح المحاسبي الحالي لعقود الايجار، ونقص المعلومات وتعديل القوائم المالية.
- ورداً على هذه التحديات، اشتراكا كل من مجلس معايير المحاسبة الدولية ومجلس معايير المحاسبة المالية الأمريكي في مشروع مشترك من أجل وضع معايير جديدة للمحاسبة عن عقود الايجار، وعليه فقد أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦) بعنوان عقود الايجار، وذلك في يناير ٢٠١٦ .
- يضع المعيار الجديد (IFRS 16) مبدأً أساسياً لتحديد عقد الايجار يعتمد على الحق في استخدام الأصل، حيث عقد الايجار هو عقد ينقل حق استخدام الأصل من المؤجر المستأجر لفترة من الزمن نظير مقابل، وقد ألغى المعيار التمييز بين عقود الايجار التمويلية وعقود الايجار التشغيلية من وجهة نظر المستأجر، وبدلاً من ذلك يتم التعامل مع جميع عقود الايجار بطريقة مماثلة لعقود الايجار التمويلية، وبناءً عليه تظهر جميع عقود الايجار في الميزانية العمومية للمستأجر.
- حدد مجلس معايير المحاسبة الدولية اهداف المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦) في إزالة التناقضات ونقاط الضعف في المتطلبات الموجودة في المعايير الحالية لعقود الايجار، وتوفير اطار شامل وأكثر تماسكاً لمعالجة قضايا عقود الايجار، وتحسين

القابلية للمقارنة بين الوحدات الاقتصادية، وتوفير المزيد من المعلومات لمستخدمي القوائم المالية، وأخيراً تبسيط عملية إعداد القوائم المالية وسهولة فهم متطلبات معالجة عقود الايجار.

- يتمثل نطاق المعيار الدول للتقرير المالي رقم (١٦) فى جميع عقود الايجار التى تنقل الحق فى استخدام أحد الأصول لفترة من الزمن نظير مقابل، ذلك باستثناء إعفاءين هما عقود قصيرة الأجل (١٢ شهر او أقل)، وعقود الايجار للأصول منخفضة القيمة (قيمتها أقل من ٥٠٠٠ دولار).
- يضع المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦) إطار شامل للمحاسبة عن عقود الايجار، ويقدم هذا المعيار تغييرات جوهرية فى المتطلبات المحاسبية لمعالجة عقود الايجار بالنسبة للمستأجرين، إلا أن الارشاد المتعلق بالمؤجرين ظل دون تغيير إلى حد كبير عن المعيار السابق (IAS 17).
- يتضمن المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦) رسمة جميع عقود الايجار لدى المستأجرين، إذ يتم الاعتراف بأصول والتزامات الايجار ضمن قائمة المركز المالي، ومن ثم فإن تطبيق المعيار الجديد له متضمنات على القوائم المالية والنسب المالية للشركات، حيث يعترف المستأجر " بأصل حق الاستخدام " فى بداية عقد الايجار، مما يترتب عليه زيادة قاعدة الأصول فى قائمة المركز المالي، ومن ثم سوف يؤثر على معدل دوران الأصول، كما يتم الاعتراف بالتزامات الايجار فى بداية عقد الايجار، مما يترتب عليه زيادة الالتزامات المالية للمنشأة، ومن ثم سوف يؤثر ذلك على نسب الرفع المالي. هذا بالإضافة إلى الاعتراف بمصروف أهلاك أصل حق الاستخدام والاعتراف بالفوائد وذلك بدلاً من مصروف الايجار التشغيلي، مما يترتب عليه زيادة الربح التشغيلي، وكذلك زيادة مقاييس الربح التى تستبعد الاهلاك والفوائد مثل الربح قبل الفائدة والإهلاك.
- يترتب على المعالجة المحاسبية الجديدة لعقود الايجار وفقاً للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦) العديد من المنافع منها تحسين جودة التقارير المالية، وتحسين القابلية للمقارنة بين الشركات التى تستأجر الأصول والشركات التى تقترض لشراء الأصول، وتحسين عملية اتخاذ القرارات، وتوفير المعلومات الملائمة وزيادة الشفافية والحد من عدم تماثل المعلومات، والمعاملة المحاسبية المتسقة للمعاملات المتشابهة اقتصادياً، هذا بالإضافة إلى تحقيق الموضوعية وزيادة ثقة مستخدمي القوائم المالية.

- وبالرغم من المنافع التي تنتج من تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦) إلا أنه من المتوقع أن يكون له بعض التكاليف منها تكاليف التطبيق والالتزام وتكاليف الاستمرار، وتشمل تكاليف تطوير نظم وعمليات جمع المعلومات عن عقود الايجار وتتبع عقود الايجار واداراتها، وتكاليف تدريب الموظفين. هذا بالإضافة إلى التكاليف التي يتحملها مستخدمو القوائم المالية، وذلك لقراءة وفهم القوائم المالية، ومن المتوقع أن تفوق المنافع طويلة الجل التكاليف المرتبطة بتطبيق المعيار الجديد، حيث يحصل المستخدمون على معلومات أكثر دقة وشفافية حول عقود الايجار، مع زيادة القابلية للمقارنة والاتساق بما يبرر التكاليف التي يمكن أن يتحملها مستخدمو القوائم المالية في بداية تطبيق المعيار.
- الانتقال إلى تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي الجديد رقم (١٦) يجعل من الضروري على منشآت الأعمال وضع خطة عمل لتطبيق المعيار الجديد تتضمن تقييم حالة ادارة بيانات عقود الايجار الحالية للشركة، ومراجعة وتحديث نظم تكنولوجيا المعلومات والعمليات والرقابة المرتبطة بعقود الايجار، وتحديث بعض السياسات، والاجراءات لتنماشى مع المعالجة المحاسبية الجديدة لعقود الايجار، وأخيراً تقييم التأثير المحتمل على القوائم ومقاييس اداء الشركة ودراسة الاعتبارات الضريبية المحتملة نتيجة تبني المعيار الجديد.
- استناداً للإطار النظري للبحث تم اشتقاق ثلاثة فروض للبحث، يتناول الفرض الأول مدى ادراك أصحاب المصالح لأهمية رسمة عقود الايجار التشغيلي. ويتناول الفرض الثاني تأثير تطبيق المعيار الدولي الجديد على منفعة المعلومات المحاسبية بالنسبة لمستخدمي القوائم المالية. وأخيراً يختبر الفرض الثالث تأثير تطبيق المعيار الجديد على قرارات مستخدمي القوائم المالية.
- لاختبار فروض البحث تم اجراء دراسة تجريبية لحالة عن احدى الشركات المستأجرة ولديها عقود ايجار تشغيلية خارج الميزانية العمومية ، وتم توضيح تأثير التغيرات فى متطلبات معالجة عقود الايجار وفقاً للمعيار الجديد (IFRS 16) على القوائم المالية والنسب المالية، ولتعزيز فهم المشاركين فى الدراسة التجريبية تم توجيه قائمة استقصاء أعدت لهذا الغرض، لتقييم مدى وفاء المعيار الدولي (IFRS 16) باحتياجات مستخدمي

القوائم المالية. وباستخدام الاختبارات الاحصائية اللا معلمية (Wilcoxon Test)، أيدت نتائج الدراسة التجريبية، واختبارات الفروض.

- فيما يتعلق بالوضع الحالي فى بيئة الممارسة المصرية، تم اصدار معيار المحاسبة المصري رقم (٢٠) المتعلق بعمليات التأجير التمويلي فى عام ٢٠٠٦، والذي لازال دون تغييرات فى النسخة المعدلة من المعايير المصرية الصادرة فى عام ٢٠١٥ ، وبالتالي يتضح وجود اختلاف واضح بين المعيار المصري رقم (٢٠) ونظيره الدولي رقم (١٦)، مما يعنى وجود فجوة نوعية فى معايير المحاسبة المصرية بشأن عقود الايجار، ويرجع ذلك إلى استناد معيار المحاسبة المصري رقم (٢٠) على القانون رقم (٩٥) لسنة ١٩٩٥، المعدل بالقانون رقم (١٦) لسنة ٢٠٠١ ولائحته التنفيذية المحددة للقواعد المحاسبية لعمليات الايجار التمويلي، دون الاستناد على الاطار المفاهيمى للمعرفة المحاسبية أو اجراء دراسات مع الجهات المهنية وأصحاب المصالح، مما يترتب عليه أن يغلب الشكل القانوني لعقد الايجار على الجوهر الاقتصادي لعقد الايجار، والخلط بين أنواع الايجار التمويلي والتشغيلي، وتقنين التمويل خارج الميزانية العمومية للشركات.

٢/١١/٦ - توصيات البحث:

استناداً إلى ما توصلت إليه الدراسة، يوصى الباحث بالآتي:

- ضرورة قيام وزارة الاستثمار بتعديل معيار المحاسبة المصري رقم (٢٠) ليتوافق مع متطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦)، وذلك من خلال اجراء دراسات مع الجهات المهنية وأصحاب المصالح لتحليل المشاكل والقضايا المرتبطة بعقود الايجار، والاستناد إلى الاطار المفاهيمى للمعرفة المحاسبية والجوهر الاقتصادي لعقود الايجار عند معالجة عقود الايجار.
- ضرورة قيام الشركات بدراسة وتحليل الآثار المحتملة ومتضمنات تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦) الجديد على مجالات الأعمال والسمات المختلفة، ونظم إدارة البيانات لديها، وذلك لوضع خطة واضحة لتطبيق المعيار الجديد، والتواصل مع أصحاب المصالح بما فى ذلك المساهمين والمستثمرين والمحللين الماليين حول تأثير المعيار الجديد على قوائمها المالية والمقاييس والنسب الأساسية لهذه الشركات.
- بالنسبة للمؤسسات الأكاديمية مثل الجامعات المصرية، هناك ضرورة لتحديث وتطوير بعض المقررات بما يضمن تدريس متطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦)،

هذا إلى جانب دور تلك المؤسسات فى اعداد برامج تدريبية للمحاسبية لصقل معرفتهم بمتطلبات المعيار الجديد وكيفية تطبيقها.

- هناك دور للمؤسسات المهنية لتطوير معرفة وثقافة أعضائها من المحاسبين بكافة الجوانب المتعلقة بتطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦)، وذلك من خلال إقامة دورات متخصصة للتدريب والتوعية فى هذا المجال.
- بالنسبة لدور مكاتب المراجعة، فيجب عليها صقل مهارات ومعرفة المراجعين العاملين لديها والتعليم المستمر والتدريب، لتطوير وتحديث معرفة أعضائها بالجديد فى المعايير الدولية للتقرير المالي، وبصفة خاصة IFRS 16.
- ضرورة قيام البورصة المصرية وهيئة سوق المال بإعداد نشرات تعليمية وثنائية للمستثمرين والمحللين الماليين وغيرهم حول المتطلبات الجديدة لمعالجة عقود الإيجار ومتطلبات الإفصاح وتأثيرها على القوائم المالية.

٣/١١/٦ - مجالات البحث المقترحة:

- هناك مجالات لبحوث مستقبلية فى مجال معالجة عقود الإيجار، منها على سبيل المثال:
- أثر تفعيل المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦) على قرارات الاستثمار وقيمة المنشأة.
 - كيفية توفيق معيار المحاسبة المصري رقم (٢٠) الخاص بالتأجير التمويلي وفقا لمتطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦).
 - الاعترافات الضريبية للتغيرات فى معالجة عقود الإيجار وفقا للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦).
 - دراسة واختبار التداخل بين المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٥) الإيرادات من العقود مع العملاء، ومتطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦) فى حالة العقود متعدد العناصر منها عقود الإيجار والتزامات الاداء.
 - أثر متطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦) على الاداء المالي للشركات الصغيرة والمتوسطة.
 - أثر تبني الشركات للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦) علي تخطيط اجراءات مراجعة حسابات الشركات المقيدة بالبورصة.

المراجع

أولاً: المراجع العربية:

- الهيئة العامة لشئون المطابع الأميرية، ٢٠٠٦، قانون التأجير التمويلي رقم (٩٥) لسنة ١٩٩٥ والمعدل بالقانون رقم (١٦) لسنة ٢٠٠١، الطبعة الثالثة، الاسكندرية
- بدوي، محمد عباس، والاميرة ابراهيم ، عثمان . ٢٠٠٨. دراسات في قضايا ومشاكل محاسبية معاصرة، المكتب الجامعي الحديث.
- مينكا، ادوار، وكورزيجا، زوريان. ٢٠٠٦. الاحصاء فى الادارة مع التطبيق على الحاسب الآلي، تعريب سرور على ابراهيم، دار المريخ للنشر.
- وزارة الاستثمار، ٢٠١٥، معايير المحاسبة المصرية، معيار المحاسبة المصري رقم (٢٠): القواعد والمعايير المحاسبية المتعلقة بالتأجير التمويلي، متاحة علي موقع http://www.asa.gov.eg/Page.aspx?id=5_489

ثانياً: المراجع الأجنبية

- Ashton, R. K. 1985. Accounting for finance leases: A field test. *Accounting and Business Research*: 233- 238.
- Bauman, M.P. and R. Francis. 2009. Significant Change in lease Accounting on the way. *Commercial Lending Review*. Sep-October: 9- 17.
- BDO. 2017. IFRS in practice- IFRS 16 Leases. available online at: www.bdo.global.
- Beattie, V., A. Goodacre, and S. Thomson. 2000. Recognition versus disclosure: An investigation of the impact on equity risk using UK operating lease disclosures. *Journal of Business Finance and Accounting* 27 (9-10): 1185 - 1224.
- _____ . 2006. International lease- accounting reform and economic Consequences: The views of UK users and preparers. *The International Journal of Accounting* 41 (1): 75-103.
- Beattie, V.; K. Edwards and A. Goodacre. 1998. The impact of Constructive operating lease capitalization on key accounting ratios. *Accounting and Business Research* . 28 (4): 233 - 253.
- Beckman, J. K. 2016. FASB and IASB diverging perspectives on the new lessee accounting. Implication for international managerial

- decision- making. **International Journal of Managerial Finance**. 12(2): 161-176.
- Bennett, B. K., and M.E. Bradbury. 2003. Capitalizing non- cancelable operating leases. *Journal of International Financial Management and Accounting* 14 (2): 101- 114.
 - Bland, J. and D. Altman. 1997. Statistics notes: Cronbach`s Alpha. *Working paper*. Available Online at: <http://www.bmj.com/cgi-content/full/314/7080/572>.
 - Bohusova, H. and P. Svobada. 2016. possible Amendment to IFRS for SMEs due to New Approach to operating lease Reporting in Full IFRS: Effect on financial Analysis Ratios in Air Cargo Transportation in Czech. *Review of Integrative Business and Economics Research*. 5(1): 139- 151.
 - Bostwick, E. D., Fahnstock, R. T., and O`keefe, w. T. 2013. Effects of lease Capitalization techniques on key measures of financial performance. *Journal of finance and Accounting*, 12: 91- 102.
 - Branswijck, D.; S. Longueville and P. Everaert. 2011. The Financial Impact of the proposed Amendments to IAS 17: Evidence from Belgium and the Netherlands. *Accounting and Management Information systems*. 10 (2): 275 - 294.
 - Cheng, C. and Hsieh, S. J. 2000. Value relevance of the earnings impact of lease Capitalization. *Advances in Accounting* (17): 31- 64.
 - Churyk, N.; A. Reinstein and G. H. Lander 2015. Leasing: reducing the game of hiding risk. *Journal of Accounting and organization change*. 11(2): 162- 174.
 - Deloitte. 2016. New IFRS 16 Leases standard- The Impact on business Valuation. available online at: <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/nl/Documents/mergers-acquisitions/delitte-nl-ma-ifrs16-impactonbusinessvaluation1.pdf>.
 - _____. Leases-A guide to IFRS 16. available online at: <https://www2.deloitte.com/content/dam/deloitte/nl/Documents/audit/sea-audit-Ifrs-16-guide.pdf>.
 - Duke, J. C. and Hsieh, S. J. 2006. Capturing the benefits of operating and synthetic leases. *The Journal of corporate Accounting and Finance*. 18(1): 45-52.

- Durocher, S. 2008. Canadian evidence on the Constructive Capitalization of operating leases. *Accounting perspective*, 7(3): 227 - 256.
- EFRAG. European Financial Reporting Advisory Group. 2015. Draft endorsement advice and effects study report on IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers. **Available Online at <http://www.efrag.org>**
- Ey. 2016. Leases: A summary of IFRS 16 and its effects. available online at: <http://www.ey.com/publication/vwluAssets/ey-leases-a-summary-of-ifrs-16/File/ey-leases-a-summary-of-ifrs-16.pdf>
- Fafatas, S. and D. Fischer. 2016. The effect of the New lease Accounting Rules on Profitability Analysis in the Retail Industry. *Journal of Accounting and finance*. 16(5): 111 - 122.
- Fito, M.; S. Moya and N. Orgaz. 2013. Considering the effects of the operating lease Capitalization on Key Financial Ratios. *Revista Espanola de financiaciony Contabilida*. 43(159): 341 - 369.
- Fulbier, R., Lirio, S., and Pferdehirt, H. 2008. Impact of lease Capitalization on financial ratios of listed German Companies. *schmalenbach Business Review*. 60 (2): 122 - 144.
- Gallery, G. and Imhoff, E. A. 1998. Disclosure versus recognition: some evidence from the Australian Capital market regarding off-balance sheet leasing: Paper presented at the University of Melbourne, Research Seminar Series. 1-24.
- Grossman, A. and S. Grossman. 2010. Capitalizing lease payments potential Effects of the FASB/ IASB plan. *The CPA Journal*, 80 (5): 6-11.
- Godfrey, J. and S. Warren. 1995. Lessee Reactions to Regulation of Accounting for Leases. *A Journal of Accounting, Finance and Business Studies*, 31(2): 201-228.
- Goodacre, A. 2003. Operating lease finance in the UK retail sector. *The international Review of Retail, Distribution and Consumer Research*, 13(1): 99-125.
- Henraat, D., G. Georgeakopoulos, P. Kalantonis and M. Rodosthenous. 2013. A Comparative Empirical study for the different Approaches of the Operational leases Capitalization. *Journal of computational optimization in Economics and Finance*. 5(1): 51-68.

- Hodge, S. and K. Ahmed. 2003. The effects of Constructive Capitalization of operating leases on Firm`s performance Indicators: Evidence from Australia. *Accounting, Accountability and Performance*. 9(2): 23- 40.
- IASB. 2003. Accounting for leases: International Accounting standard (IAS) 17 (Revised). London, U. K.: IASB.
- _____. 2008. International Accounting Standard (IAS) 17: Leases. London, U. K.: IASB.
- _____. 2016. Leases: International Financial Reporting standard (IFRS) 16, project summary and Feedback statement. London, U. K.: IASB.
- _____. 2016a. Effects analysis, IFRS 16 Leases. Available Online at <http://www.ifrs.org/current-projects/IASB-projects>.
- _____. 2016b. Fact sheet- IFRS 16 Leases. Available Online at <http://www.ifrs.org/current-projects/iasb-projects>.
- _____. 2016c. IFRS 16 Leases basis for conclusions. IFRS Foundations Department.
- Imhoff, E.A., Lipe, R.C., & Wright, D.W. 1991. Operating Leases: Impact of Constructive Capitalization. *Accounting Horizons*. 5(1): 51-63.
- Imhoff, E.A., Lipe, R.C., & Wright, D.W. 1993. The Effects of Recognition versus Disclosure on Shareholder Risk and Executive Compensation. *Journal of Accounting, Auditing & Finance*. 8(4): 335-368.
- _____. 1997. Operating leases: Income effects of constructive capitalization. *Accounting Horizons*. 11(2): 12-32.
- Kostolansky, J., and Stanko, B. 2011. The Joint FASB/IASB Leases projects: discussion and industry implications. *Journal of Business and Economics*, 9(9): 29-35.
- KPMG. 2016. IFRS 16 Leases A more transparent balance sheet. Available online at: <https://www.home.kpmg.com/content/dam/kpmg/pdf/2016>.
- Lee, B.; D.G. Paik and S.W.yoon. 2014. The effect of capitalizing operating leases on the Immediacy to Debt covenant Violations. *Journal of Accounting and Finance*. 14(6): 44- 70.
- Lim, S. C., S. C. Mann, and V. T. Mihov. 2003. Market Evaluation of off-Balance sheet financing: you can run but you can`t hide. Available online at: <http://citeseerx.ist.psu.edu/viewdoc/download?doi=10.1.1.612.9599&rep=rep1&type=pdf>.

- Lindsey, B. P. 2006. "A Value Relevance Examination of the Current Leasing Standards." University of North Carolina at Chapel Hill. Available online at: <https://cdr.lib.unc.edu/indexablecontent-/uuid:80d2bc28-6c50-44cc-875b-af77f7d68734>.
- Maren, M. van. 2016. New IFRS 16 Leases Standard. The impact business valuation. available online at :[https://www2. Deloitte.-com/ content/ dam/ Deloitte/nl/Documents/mergers-acquisiti- ons/deloitte-nl-ma-ifrs16-impactonbusinessvaluation1.pdf](https://www2.Deloitte.-com/ content/ dam/ Deloitte/nl/Documents/mergers-acquisiti- ons/deloitte-nl-ma-ifrs16-impactonbusinessvaluation1.pdf).
- Ozturk, M. and M. Serçemeli. 2016. Impact of New standard " IFRS 16 Leases " on statement of financial position and key ratios: A case study on Airline company in Turkey. *Business and Eco-nomics Research Journal*. 7(4): 143 - 157.
- PWC. 2016a. IFRS 16: The leases standard is changing- Are you Ready? available online at: <http://www.pwc.com/gx/en/services/audit-assurance/asset/ifrs-16-new-leases.pdf>
- PWC. 2016b. In-depth a look at current Financial reporting issues- IFRS 16 - a new era of lease Accounting. available online at: <http://news.pwc.ch/wp-content/uploads/2016/02/IFRS-16-in-depth.pdf>.
- Rulmont,S.2017. IFRS 16 - LEASES: implications for analysts and investors. available online at: https://lib.ugent.be/fulltxt/RUG01/002/376/702/RUG01-002376702_2017_0001_AC.pdf
- Sacarin, M. 2017. IFRS 16 "Leases" – consequences on the financial statements and financial indicators. *The Audit Financial journal*, 15(145):114:124.
- Sari, E., S., Altintas, T., and Tas, N. 2016. The effects of the IFRS 16: Constructive capitalization of operating leases in the Turkish retelling Sector. *Journal of Business, Economics and Finance*, 5(1): 138- 147.
- Singh, A. 2012. proposed lease accounting changes implications for the restaurant and retail industries. *Journal of Hospitality and Tourism Research*, 36(3): 335 - 365.

- Tai, B. Y. 2013. Constructive capitalization of operating leases in the Hong Kong fast-food industry. *International Journal of Accounting and Financial Reporting*, 3(1): 128 - 139.
- Wilkins, T. and Mok, W. M. 1993. A Comparative analysis of the effect of lease Capitalization on financial analysis and economic consequences. *pacific Accounting Review*, 5 (1): 47-64.
- Wong, K. and M. Joshi. 2015. The Impact of lease capitalization on financial statement and key Ratios: Evidence from Australia. *Australasian Accounting, Business and Finance Journal*, 9(3): 27-44.
- Villiers, R. and S. Middelberg. 2013. Determining The Impact of capitalizing Long-Term operating leases on the Financial Ratios of the Top 40 JSE-Listed companies. *International Business and Economics Research Journal*, 12(6):655-670.
- Xu, W.; R. A. Davidson and C. S. cheong. 2017. Converting Financial statements: Operating to Capitalized leases. *Pacific Accounting Review*, 29(1): 34- 54.

ملحق رقم (١)

الحالة الافتراضية

الشركة (س) شركة مساهمة مصرية مقيدة بالبورصة المصرية، وخاضعة لقانون الشركات رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١، والقانون ٩٥ لسنة ١٩٩٢ لسوق رأس المال. وترغب الشركة فى تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦) للمحاسبة عن عقود الايجار للفترة المالية التى تنتهى فى ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

وقد ارتبطت الشركة بعقد ايجار فى أول يناير ٢٠١٧ لخمس سنوات، حيث تبلغ مدفوعات الايجار السنوية ١٠٠.٠٠٠ جنيها، وفى نهاية مدة العقد سوف يتم ارجاع الآلة للمؤجر، ويبلغ العمر الاقتصادي للآلة ١٠ سنوات. وقد توافرت لديك المعلومات التالية عن الشركة:

- معدل الاقتراض (معدل الخصم) الذى تستطيع الشركة اقتراض أصل مماثل للأصل المستأجر هو ٣%.

- صافى ربح قبل الفائدة والضريبة عن السنة المنتهية فى ٣١/١٢/٢٠١٧ بلغ ١٠٠.٠٠٠ جنيها، وسعر الضريبة ٢٠%، المبيعات بلغت ٦٠٠.٠٠٠ جنيها.

- ظهرت الميزانية العمومية فى ٣١/١٢/٢٠١٧ قبل تطبيق المعيار الجديد كما يلي:

الميزانية العمومية فى ٣١/١٢/٢٠١٧

أصول قصيرة الأجل	١٠٠.٠٠٠	حقوق الملكية	٢٠٠.٠٠٠
		الالتزامات:	
أصول طويلة الأجل	٤٠٠.٠٠٠	التزامات قصيرة الأجل	١٠٠.٠٠٠
		التزامات طويلة الأجل	٢٠٠.٠٠٠
	٥٠٠.٠٠٠		٥٠٠.٠٠٠

فى ظل المعلومات السابقة:

أولاً: معالجة عقد الايجار التشغيلى فى ظل معيار المحاسبة الدولية السابق (IAS 17)

على النحو التالى:

تقوم الشركة (س) بالمحاسبة عن كافة مدفوعات الايجار باعتبارها مصروف ايجار تشغيلي يظهر مباشرة فى حساب الأرباح والخسائر، ويساوى ١٠٠.٠٠٠ اجنيها لكل سنة، ولا يوجد تأثير على الميزانية العمومية.

ثانياً: معالجة عقد الايجار التشغيلى فى ظل المعيار الدولي للتقرير المالي الجديد رقم (١٦)
(١) يجب على الشركة (س) الاعتراف بأصل "حق الاستخدام"، والتزام الايجار، وذلك بالقيمة الحالية لمدفوعات الايجار فى بداية عقد الايجار وفقاً لمعدل الاقتراض (الفائدة) الضمني، ويتم حسابها على النحو التالى:

السنة	مدفوعات الايجار	معامل الخصم	القيمة الحالية لمدفوعات الايجار
٢٠١٧	١٠٠.٠٠٠	٠.٩٧١	٩٧.٠٨٧
٢٠١٨	١٠٠.٠٠٠	٠.٩٤٣	٩٤.٢٦٠
٢٠١٩	١٠٠.٠٠٠	٠.٩١٥	٩١.٥١٤
٢٠٢٠	١٠٠.٠٠٠	٠.٨٨٨	٨٨.٨٤٩
٢٠٢١	١٠٠.٠٠٠	٠.٨٦٣	٨٦.٢٦١
الإجمالي			٤٥٧.٩٧١

ومن ثم " حق الاستخدام " (أصل) = التزام الايجار = ٤٥٧.٩٧١ اجنيها.

(٢) مصروف اهلاك أصل " حق الاستخدام " باستخدام طريقة $\frac{٤٥٧.٩٧١}{٥} = ٩١.٥٩٤$

القسط = الثابت على مدار فترة ٥ سنوات

٥ سنوات اجنيها

(٣) مدفوعات الايجار السنوية ١٠٠.٠٠٠ اجنيها، سيتم تقسيمها إلى جزأين جزء يخص

سداد التزام الايجار، وجزء يخص الفائدة، وذلك وفقاً للجدول التالى:

(٥)	(٤)	(٣)	(٢)	(١)	
التزام الايجار (رصيد آخر)	مقدار النقص فى التزام الايجار	الفائدة (١) × ٠.٠٣	مدفوعات الايجار	التزام الايجار (رصيد أول)	السنة
٣٧١.٧١٠	٨٦.٢٦١	١٣.٧٣٩	١٠٠.٠٠٠	٤٥٧.٩٧١	٢٠١٧
٢٨٢.٨٦١	٨٨.٨٤٩	١١.١٥١	١٠٠.٠٠٠	٣٧١.٧١٠	٢٠١٨
١٩١.٣٤٧	٩١.٥١٤	٨.٤٨٦	١٠٠.٠٠٠	٢٨٢.٨٦١	٢٠١٩
٩٧.٠٨٧	٩٤.٢٦٠	٥٧٤٠	١٠٠.٠٠٠	١٩١.٣٤٧	٢٠٢٠
صفر	٩٧.٠٨٧	٢٩١٣	١٠٠.٠٠٠	٩٧.٠٨٧	٢٠٢١
	٤٥٧.٩٧١	٤٢.٠٢٩	٥٠٠.٠٠٠		

(٤) تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦) سوف يؤثر على القوائم المالية للشركة

لعام ٢٠١٧ على النحو التالي:

(أ) أصل " حق الاستخدام " ٤٥٧.٩٧١

اهلاك "أصل حق الاستخدام " (٩١.٥٩٤)

الصافي ٣٦٦.٣٧٧ +

(ب) التزامات الايجار (رصيد آخر) = ٤٥٧.٩٧١ - ٨٦٢٦١ = ٣٧١٧١٠

يتم الاعتراف به واطهاره فى الميزانية العمومية للسنة المنتهية فى ٢٠١٧/١٢/٣١ ضمن الالتزامات قصيرة الأجل بمقدار ٨٨٨٤٩ جنبها والتزامات طويلة الأجل ٢٨٢٨٦١ جنبها.

(ج) يتم الاعتراف فى قائمة دخل الشركة عن السنة المنتهية فى ٢٠١٧/١٢/٣١:

مصرف اهلاك حق الاستخدام ٩١٥٩٤

مصرف الفائدة ١٣٧٣٩

الإجمالي ١٠٥٣٣٣

وبناء على ذلك تتحمل قائمة الدخل عن السنة المنتهية فى ٢٠١٧/١٢/٣١ وفقا للمعيار

السابق (IAS 17) بمصرف ايجار ١٠٠.٠٠٠ جنبها، بينما تتحمل قائمة الدخل عن السنة

المنتهية فى ٢٠١٧/١٢/٣١ وفقا للمعيار الجديد (IFRS 16) بمصرفات ١٠٥٣٣٣ جنبها،

وبالتالى بمقارنة بالمعيار القديم (IAS 17) يترتب على تطبيق المعيار الجديد (IFRS16)

زيادة المصروفات بمبلغ (١٠٥٣٣ - ١٠٠٠٠٠٠ = ٥٣٣٣)، مما يؤدي إلى نقص حقوق الملكية بمقدار ٥٣٣٣ جنيها.

وبناء عليه يترتب على تطبيق المعيار الجديد (IFRS 16) الآتي:

التغير في الأصول طويلة الأجل = + ٣٦٦.٣٧٧

التغير في إجمالي الأصول = + ٣٦٦.٣٧٧

التغير في الالتزامات قصيرة الأجل = + ٨٨٨٤٩

التغير في الالتزامات طويلة الأجل = + ٢٨٢٨٦١

التغير في إجمالي الالتزامات = + ٣٧١.٧١٠

التغير في إجمالي حقوق الملكية = - ٥٣٣٣

ومن ثم تظهر الميزانية العمومية للشركة (ص) فى ٢٠١٧/١٢/٣١ فى ظل تطبيق متطلبات المعيار الجديد (IFRS16) على النحو التالي:

الميزانية العمومية فى ٢٠١٧/١٢/٣١

١٩٤٦٦٧ حقوق الملكية (٥٣٣٣ - ٢٠٠٠٠٠٠)	١٠٠٠٠٠٠ أصول قصيرة الاجل
٦٧١٧١٠ الالتزامات	٧٦٦.٣٧٧ الأصول طويله الاجل (٩١٥٩٤ - ٤٥٧٩٧١ + ٤٠٠٠٠٠٠)
١٨٨.٨٤٩ الالتزامات قصيرة الأجل (٨٨٨٤٩ + ١٠٠٠٠٠٠)	
٤٨٢٨٦١ التزامات طويله الاجل (٢٨٢٨٦١ + ٢٠٠٠٠٠٠)	
٨٦٦.٣٧٧	٨٦٦.٣٧٧

صافى الربح قبل الفائدة والضريبة = ١٠٠٠٠٠٠ - (١٠٠٠٠٠٠ + ٩١٥٩٤) = ١٠٨٤٠٦

صافى الربح بعد الفائدة وقبل الضريبة = ١٠٨٤٠٦ - ١٣٧٣٩ = ٩٤٦٦٦

صافى الربح بعد الفائدة والضريبة = ٩٤٦٦٧ - (٩٤٦٦٧ × ٢٠%) = ٧٥٧٣٤

ثالثاً: اثر تطبيق المعيار الدولي للتقرير (IFRS 16) على النسب المالية:
يمكن المقارنة بين النسب المالية قبل وبعد تطبيق المعيار الجديد على النحو التالي:

النسب المالية	قبل تطبيق المعيار الجديد	بعد تطبيق المعيار الجديد	التغير
معدل العائد على حقوق الملكية	$\frac{80,000}{40,000}$ %٤٠	$\frac{70734}{194667}$ %٣٨.٦	- ١.٤%
معدل العائد على الأصول	$\frac{100,000}{500,000}$ %٢٠	$\frac{108406}{866377}$ %١٢.٥	- ٧.٥%
العائد على راس المال المستثمر	$\frac{100,000}{200,000 + 200,000}$ %٢٥	$\frac{108406}{282861 + 194667}$ %٢٢.٧	- ٢.٣%
معدل دوران الأصول	$\frac{600,000}{500,000}$ ١.٢	$\frac{600,000}{866,377}$ ٠.٧	- ٠.٥
معدل تغطية الفائدة	$\frac{100,000}{100,000}$ ١٠ مرة	$\frac{108406}{23739}$ ٤.٦ مرة	- ٥.٤
نسبة الديون	$\frac{300,000}{200,000}$ ١.٥	$\frac{671710}{194667}$ ٣.٤٥	+ ١.٩٥
هامش الربح	$\frac{300,000}{600,000}$ %١٧	$\frac{108406}{600,000}$ %١٨	+ ١%

ملحق رقم (٢)

قائمة الاستقصاء

الأستاذ الفاضل/

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

تحية طيبة وبعد ،،،

يقوم الباحث بإعداد بحث بعنوان " أثر تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦) - عقود الايجار - على القوائم المالية والنسب المالية للمستأجرين - دراسة تجريبية فى مصر - ويهدف هذا البحث إلى التعرف على التأثير المحتمل ومتضمنات تطبيق هذا المعيار على الاطار النظري للمعرفة المحاسبية ومنفعة المعلومات المالية وذلك من وجهة نظر مستخدمى القوائم المالية.

الرجاء التكرم بالإجابة على الأسئلة الواردة بالقائمة المرفقة وفقا للإرشادات المحددة لكل سؤال، ووفقا لقراءتك للحالة العملية السابقة.

والباحث إذ يقدر لكم تعاونكم، ويؤكد لكم أن إجاباتكم سوف تعامل بسرية تامة، وسوف تستخدم لأغراض البحث العلمي فقط.

شاكرين ومقدرين حسن تعاونكم.

وتفضلوا بقبول فائق التحية والاحترام ،،،

الباحث

د. عمرو السيد زكى محمود

مدرس بقسم المحاسبة

كلية التجارة - جامعة الاسكندرية

أولاً: بيانات شخصية

- ١- الاسم (إن رغب فى ذلك):
- ٢- الوظيفة الحالية:
- ٣- المؤهلات:
- ٤- جهة العمل (اختياري):

ثانياً: أسئلة قائمة الاستقصاء

بناء على قراءتك للحالة الافتراضية الملحقة بالقائمة، من فضلك حدد الأهمية النسبية (من وجهة نظرك) لبدائل الاجابات الخاصة لكل سؤال من الأسئلة التالية، وذلك بوضع علامة (√) فى الخانة المعبرة عن الأهمية النسبية للإجابة المعينة، حيث تتراوح الأهمية النسبية بين الدرجة ٥ (أوافق تماماً) والدرجة ١ (لا أوافق تماماً).

لا أوافق تماماً ١	لا أوافق ٢	أوافق إلى حدما ٣	أوافق ٤	أوافق تماماً ٥	
					(١) من واقع خبرتك فى مجال عملك، وفيما يتعلق بمعالجة عقود الايجار، يؤدى وجود عقود الايجار خارج الميزانية العمومية إلى انخفاض القابلية للمقارنة بين الشركات
					(٢) المعالجة الحالية لعقود الايجار التشغيلي، وما يترتب عليها من ترتيبات التمويل خارج الميزانية العمومية تخفى معلومات هامة يمكن أن تؤثر على قيمة الشركة وقرارات مستخدمي القوائم المالية.
					(٣) تؤثر المعالجة الحالية لعقود الايجار التشغيلي سلباً على شفافية التقارير المالية.
					(٤) يمكن أن تؤدى المعالجة الحالية لعقود الايجار التشغيلي إلى فهم خاطئ لمعلومات القوائم المالية.
					(٥) يمكن أن تؤدى المعالجة الحالية لعقود الايجار التشغيلي وعدم رسملتها إلى غياب الاتساق ووجود اختلافات بين المستأجرين بعضهم البعض، وأيضاً بين كل من المستأجر والمؤجر، مما يترتب عليه تضليل مستخدمي القوائم المالية.
					(٦) هناك حاجة إلى تحسين متطلبات الإفصاح عن الالتزامات المترتبة على عقود الايجار.

١ لا أوافق تماماً	٢ لا أوافق	٣ أوافق إلى حد ما	٤ أوافق	٥ أوافق تماماً	
					(٧) توفير معلومات عن عقود الايجار خارج الميزانية العمومية للمستأجر فى شكل ايضاحات متممة للقوائم المالية لا يمثل افصاحاً كافياً.
					(٨) تغيير المعالجة المحاسبية لعقود الايجار تؤثر على المركز المالي للشركات المستأجرة، ومن ثم تؤثر على عملية اتخاذ القرارات.
					(٩) من المتوقع أن يسهل المعيار الدولي للتقرير المالي الجديد رقم (١٦) عمليات تخصيص رأس المال من خلال تمكين المستثمرين والمقرضين من اتخاذ قرارات استثمارية وائتمانية بصورة أفضل.
					(١٠) الاعتراف بأصول والتزامات جميع عقود الايجار فى الميزانية العمومية للمستأجرين يتيح لمستخدمي القوائم المالية تقييم أفضل للوضع المالي والأداء المالي للشركات.
					(١١) يحسن المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦) من نفعية التقارير المالية، بما يدعم مقدره مستخدميها على اتخاذ القرارات الاقتصادية.
					(١٢) يترتب على تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦) عرضاً عادلاً لأصول والتزامات الشركات المستأجرة، مما يترتب عليه زيادة الشفافية حول الرفع المالي للشركة ورأس المال المستخدم، مما يوفر صورة عادلة للمركز المالي والأداء المالي

				للشركات بما يحسن من عملية اتخاذ القرارات.
				(١٣) يقدم المعيار الدولي (IFRS 16) مجموعة أشمل من المعلومات مقارنة بما يوفره المعيار السابق (IAS 17)، مما يوفر المزيد من الشفافية حول عمليات الشركات.
				(١٤) يحسن المعيار الدولي الجديد (IFRS 16) المعلومات المتاحة لمتخذي القرارات الاقتصادية، مع توفيره معلومات جديدة تحسن من الإفصاح والشفافية والحد من عدم تماثل المعلومات.
				(١٥) يوفر المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦) معلومات ملائمة من خلال تعزيز متطلبات الإفصاح عن عقود الأيجار.
				(١٦) يحقق المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦) الإفصاح عن جوهر العملية أو عقد الأيجار وليس الشكل القانوني للعقد، بما يوفر الأمانة في العرض.
				(١٧) الاعتراف بأصول والتزامات الأيجار وفقا لمتطلبات المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦) يوفر معلومات تتسم بالدقة والموضوعية مقارنة بالتقديرات التي يقوم بها المستثمرون والمحللون الماليون عند تطبيق المعيار السابق (IAS 17)
				(١٨) يساهم المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦) في المعاملة المحاسبية المتسقة للمعاملات المتشابهة اقتصادياً، بما يدعم ثقة مستخدمي القوائم المالية.
				(١٩) يوفر المعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦) متطلبات شاملة

					لمعالجة عقود الأيجار، يتم تطبيقها بطريقة متسقة عبر الزمن، ومن قبل مختلف المسـتأجرين والمـؤجرين والصناعات وأسواق رأس المال، مما يحسن من القابلية للمقارنة بين الشركات.
					(٢٠) توفر متطلبات الإفصاح وفقا للمعيار الدولي للتقرير المالي رقم (١٦) معلومات كمية ووصفية حول عقود الأيجار، مع توفير التفصيل الكافي، مما يساعد مستخدمي القوائم المالية على فهم أفضل لطبيعة ومقدار وتوقيت عدم التأكد المرتبط بالتدفقات النقدية لعقود الأيجار.

ملحق رقم (٣)

نتائج الاختبار الاحصائي

Item Analysis of Q1, Q2, Q3, Q4, Q5, Q6, Q7, Q8, ...

Correlation Matrix

	Q1	Q2	Q3	Q4	Q5	Q6	Q7	Q8	Q9	Q10
Q11										
Q2	0.359									
Q3	0.010	0.325								
Q4	0.284	0.742	0.318							
Q5	0.438	0.618	0.281	0.403						
Q6	0.260	0.279	0.037	0.234	0.220					
Q7	0.266	0.013	0.307	0.072	0.188	0.001				
Q8	0.057	0.202	0.535	0.215	0.115	0.205	-0.102			
Q9	0.310	0.045	0.371	0.256	0.212	-0.016	0.375	0.090		
Q10	0.173	0.084	0.021	0.090	0.079	0.283	0.050	0.224	-	
0.032										
Q11	0.031	0.198	0.145	0.244	0.060	-0.009	0.072	-0.058		
0.007	-0.161									
Q12	0.015	0.111	0.123	0.082	0.318	0.087	0.220	-0.081	-	
0.063	-0.011	0.100								
Q13	-0.059	0.140	0.421	0.313	-0.071	0.024	0.038	0.288		
0.172	-0.063	0.092								
Q14	0.140	0.156	0.254	0.073	0.400	-0.207	0.243	0.198		
0.150	0.016	-0.098								
Q15	0.036	0.474	0.549	0.358	0.442	0.024	0.270	0.146		
0.143	-0.116	0.086								
Q16	0.174	0.188	0.298	0.272	0.132	-0.093	0.126	0.188		
0.298	-0.050	0.106								
Q17	0.110	0.177	0.247	0.053	0.174	0.000	-0.042	0.325		
0.070	0.032	0.073								
Q18	0.507	0.102	0.014	0.205	0.159	0.288	0.050	0.100		
0.116	0.129	-0.064								
Q19	0.580	0.132	-0.168	0.085	-0.039	0.324	-0.094	0.037		
0.161	0.121	-0.103								

Q20 0.055 0.136 0.270 0.092 0.099 -0.162 0.066 0.331 -
0.063 0.065 -0.097

Q12 Q13 Q14 Q15 Q16 Q17 Q18 Q19
Q13 -0.131
Q14 0.250 -0.083
Q15 0.242 0.249 0.294
Q16 -0.096 0.359 0.272 0.444
Q17 0.057 -0.049 0.170 0.328 0.311
Q18 -0.071 0.173 -0.048 0.131 0.171 0.241
Q19 -0.168 0.068 -0.214 -0.260 0.035 -0.126 0.321
Q20 -0.049 -0.016 0.382 0.233 0.303 0.194 -0.017 -0.236

Cell Contents: Pearson correlation
Item and Total Statistics

Variable	Count	Mean	StDev
Q1	65	3.138	0.882
Q2	65	3.831	1.112
Q3	65	3.492	0.970
Q4	65	2.769	0.880
Q5	65	2.708	0.996
Q6	65	3.508	1.187
Q7	65	3.815	1.044
Q8	65	4.046	0.799
Q9	65	4.062	0.827
Q10	65	3.985	1.139
Q11	65	3.169	0.840
Q12	65	3.123	1.053
Q13	65	3.062	1.074
Q14	65	3.215	1.023
Q15	65	3.923	0.835
Q16	65	4.138	0.788
Q17	65	3.969	0.847
Q18	65	3.877	1.053
Q19	65	2.846	0.775
Q20	65	3.246	0.902
Total	65	69.923	8.042

Cronbach's alpha = 0.7529

Omitted Item Statistics

Omitted Variable	Adj. Total Mean	Adj. Total StDev	Item-Adj. Total Corr	Squared Multiple Corr	Cronbach's Alpha
Q1	66.785	7.586	0.4741	0.7449	0.7321
Q2	66.092	7.361	0.5651	0.8096	0.7209
Q3	66.431	7.475	0.5412	0.6930	0.7255
Q4	67.154	7.511	0.5659	0.7151	0.7255
Q5	67.215	7.453	0.5477	0.6688	0.7245
Q6	66.415	7.691	0.2246	0.3879	0.7521
Q7	66.108	7.708	0.2588	0.4522	0.7478
Q8	65.877	7.705	0.3791	0.5803	0.7395
Q9	65.862	7.746	0.3112	0.5285	0.7436
Q10	65.938	7.824	0.1209	0.2013	0.7604
Q11	66.754	7.935	0.0743	0.2480	0.7587
Q12	66.800	7.843	0.1241	0.3131	0.7586
Q13	66.862	7.750	0.2076	0.4786	0.7522
Q14	66.708	7.697	0.2780	0.4516	0.7461
Q15	66.000	7.577	0.5187	0.6549	0.7298
Q16	65.785	7.686	0.4100	0.5051	0.7376
Q17	65.954	7.765	0.2777	0.4156	0.7458
Q18	66.046	7.660	0.3028	0.4954	0.7442
Q19	67.077	7.952	0.0679	0.6562	0.7582
Q20	66.677	7.826	0.1841	0.4220	0.7523

Matrix Plot of Q1, Q2, Q3, Q4, Q5, Q6, Q7, Q8, Q9, Q10, Q11, Q12, Q13, Q14, Q15, Q16, Q17, Q1

Descriptive Statistics: importance

Variable	N	N*	Mean	SE Mean	StDev	Minimum	Q1	Median	Q3	Maximum
importance	65	0	3.1457	0.0867	0.6993	1.0000	2.8000	3.2857	3.5714	4.2857

Descriptive Statistics: Benefit of accounting information

Variable	N	N*	Mean	SE Mean	StDev	Minimum	Q1	Median	Q3
Benefit	65	0	3.318	0.105	0.847	1.000	2.917	3.500	4.000

Variable	Maximum
Benefit of accounting in	5.000

Descriptive Statistics: decision making

Variable	N	N*Mean	SE	Mean	StDev	Minimum	Q1	Median	Q3	Maximum
decision making	65	0	3.314	0.107	0.866	1.000	3.143	3.714	3.857	4.286

Sign Test for Median: importance

Sign test of median = 3.000 versus > 3.000

	N	Below	Equal	Above	P	Median
importance	65	21	5	39	0.0141	3.286

Wilcoxon Signed Rank Test: importance

Test of median = 3.000 versus median > 3.000

	N for	Wilcoxon	Estimated
	N	Test	Statistic
		P	Median
importance	65	65	1179.5
			0.026
			3.214

Sign Test for Median: decision making

Sign test of median = 3.000 versus > 3.000

	N	Below	Equal	Above	P	Median
decision making	65	15	0	50	0.0000	3.714

Wilcoxon Signed Rank Test: decision making

Test of median = 3.000 versus median > 3.000

	N for	Wilcoxon	Estimated
	N	Test	Statistic
		P	Median
decision making	65	65	1523.0
			0.002
			3.500

Sign Test for Median: Benefit of accounting information

Sign test of median = 3.000 versus > 3.000

	N	Below	Equal	Above	P	Median
Benefit of accounting information	65	16	3	46	0.0001	3.500

Wilcoxon Signed Rank Test: Benefit of accounting information

Test of median = 3.000 versus median > 3.000

	N for	Wilcoxon	Estimated
	N	Test	Statistic
		P	Median
Benefit of accounting information	65	65	1348.5
			0.005
			3.417