

## قرار وزاري رقم (76) لسنة 2020م.

صادر بتاريخ 11/05/2020م.

الموافق 18 رمضان 1441هـ.

### في شأن المعايير المحاسبية الخاصة بنظام التأجير التمويلي

يلغى

القرار الوزاري رقم 175/2019 تاريخ 25/07/2019م.

وزير المالية

- بعد الاطلاع على الدستور،

- وعلى القانون الاتحادي رقم (1) لسنة 1972، في شأن اختصاصات الوزارات وصلاحيات الوزراء، وتعديلاته،

- وعلى القانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1975، في شأن السجل التجاري،

- وعلى القانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985، بإصدار قانون المعاملات المدنية، وتعديلاته،

- وعلى القانون الاتحادي رقم (6) لسنة 1985، في شأن المصارف والمؤسسات المالية والشركات الاستثمارية الإسلامية،

- وعلى القانون الاتحادي رقم (10) لسنة 1992، بإصدار قانون الإثبات في المعاملات المدنية والتجارية، وتعديلاته،

- وعلى القانون الاتحادي رقم (11) لسنة 1992، بإصدار قانون الإجراءات المدنية، وتعديلاته،

- وعلى القانون الاتحادي رقم (35) لسنة 1992، بإصدار قانون الإجراءات الجزائية، وتعديلاته،

- وعلى القانون الاتحادي رقم (18) لسنة 1993، بإصدار قانون المعاملات التجارية،

- وعلى القانون الاتحادي رقم (2) لسنة 2015، بشأن الشركات التجارية، وتعديلاته،

- وعلى القانون الاتحادي رقم (8) لسنة 2018 في شأن التأجير التمويلي،

- وعلى القانون الاتحادي رقم 26 لسنة 2019<sup>1</sup> بشأن المالية العامة،

- وعلى المرسوم بقانون اتحادي رقم (9) لسنة 2016 بشأن الإفلاس، وتعديلاته،

- وعلى المرسوم بقانون اتحادي رقم (10) لسنة 2018 في شأن المقاصلة على أساس الصافي،

- وعلى المرسوم بقانون اتحادي رقم (14) لسنة 2018 في شأن المصرف المركزي وتنظيم المنشآت والأنشطة المالية،

- وعلى المرسوم بقانون اتحادي رقم (19) لسنة 2019 بشأن الإعسار،

- وعلى القرار الوزاري رقم (175) لسنة 2019 في شأن تطبيق المعايير المحاسبية الخاصة بنظام التأجير التمويلي،

- وبناءً على مقتضيات المصلحة العامة.

قرر:

### الباب الأول

#### التعريفات ونطاق التطبيق

##### المادة الأولى - التعريفات

يكون للكلمات والعبارات التالية حيثما وردت في هذا القرار المخصصة لها أدناه ما لم يدل سياق النص على غير ذلك:

القانون:	القانون الاتحادي رقم (8) لسنة 2018 في شأن التأجير التمويلي.
----------	---

<sup>1</sup> ورد في النص المنصور في الجريدة الرسمية عبارة "القانون الاتحادي رقم 26 لسنة 2019 والأصح أن تكون" المرسوم بقانون اتحادي رقم 26 لسنة 2019 "استناداً للجريدة الرسمية رقم 662 ملحق ص: 9، فاقتضى التحويل.

عقد التأجير التمويلي الذي يتم تنظيمه وإبرامه وفقاً لأحكام القانون.	<b>عقد التأجير:</b>
وزير المالية.	<b>الوزير:</b>
كل مال منقول أو عقار مما يتحقق الانتفاع به باستعماله مع بقاء عينه، ويكون محلاً لعقد التأجير التمويلي، ويشمل ذلك الوحدات العقارية المفروزة على الخارطة التي يجوز أن تكون محلاً للتصرفات القانونية وفقاً لأحكام التشريعات السارية.	<b>العين المؤجرة:</b>
الشخص المعنوي المرخص له بمزاولة نشاط التأجير التمويلي وفقاً لأحكام القانون والتشريعات المعمول بها.	<b>المؤجر:</b>
الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي ينتفع بالعين المؤجرة وفقاً لأحكام عقد التأجير.	<b>المستأجر:</b>
الشروط المتفق عليها بين المؤجر والمستأجر في عقد التأجير، (والتي قد تختلف من عقد لأخر) وتعتبر المرجع الأساسي للفصل في المنازعات، ومدخلات لاحتساب تأثيرها على البيانات المالية للطرفين.	<b>شروط العقد:</b>
المبلغ الذي يتلزم المستأجر بدفعه لقاء حيازته للعين المؤجرة شاملًا كامل المصارييف الازمة لجعل العين المؤجرة جاهزة للاستخدام، وسواء أكانت الحيازة عن طريق الشراء أو الإئتمان.	<b>القيمة العادلة للعين المؤجرة:</b>
ناتج معدل الفائدة الدوري الثابت على الرصيد المتبقى من التزام عقد التأجير.	<b>مبلغ الفائدة:</b>
معدل الفائدة الذي يترتب عليه تساوي القيمة الحالية لدفعتات الإيجار والقيمة المتبقية غير المضمونة من جهة، مع إجمالي القيمة العادلة للأصل محل العقد، وأى تكاليف مباشرة أولية للمؤجر من جهة أخرى.	<b>معدل الفائدة الضمني في عقد التأجير:</b>
ما يمثل حق المستأجر لاستخدام العين المؤجرة خلال مدة عقد التأجير يتم تصنيف حق الانتفاع كأصل ضمن بيان المركز المالى للمستأجر.	<b>حق الانتفاع:</b>
معدل الفائدة الذي يجب أن يدفعه المستأجر للحصول على تمويل بمدة مماثلة وبينس الضمانات، على أصلٍ يساوي قيمة حق الانتفاع ضمن بيئة اقتصادية مماثلة.	<b>معدل الاقراض الإضافي:</b>
التزام المستأجر عن عقد التأجير وهو القيمة الحالية لدفعتات الإيجار غير المدفوعة.	<b>التزام عقد التأجير:</b>
الفترة التي يتوقع أن تكون خلالها العين المؤجرة صالحة للاستخدام.	<b>العمر الافتراضي:</b>
إجمالي: أ- دفعات الإيجار واجبة التحصيل للمؤجر بموجب عقد التأجير. ب- أى قيمة متبقية غير مضمونة تستحق للمؤجر.	<b>إجمالي الاستثمار في عقد الإيجار:</b>
الضمان الذي يقدم للمؤجر بواسطة طرف ثالث، بقيمة (أو جزء من قيمة) العين المؤجرة في نهاية عقد التأجير بمبلغ محدد.	<b>ضمان القيمة المتبقية:</b>
الجزء من القيمة المتبقية للعين المؤجرة وغير المضمون تحقيقها بواسطة المؤجر.	<b>القيمة المتبقية غير المضمنة:</b>
يقصد بالمخزون أي مما يلي: أ- الأصول المتداولة التي تكون على شكل مواد أو لوازم يتم استخدامها خلال عملية الإنتاج، أو يتم استخدامها أو توزيعها أثناء تقديم الخدمات. ب- الأصول المحافظ بها للبيع أو للتوزيع خلال سياق العمليات الاعتيادي، أو	<b>المخزون:</b>

جـ- الأصول قيد الإنتاج بعرض البيع أو التوزيع.	
الطرف الذي قام بنقل ملكية (بيع) العين المؤجرة إلى طرف آخر، ثم قام باستئجارها مجدداً من المشتري ضمن معاملات البيع وإعادة الاستئجار.	البائع:
الطرف الذي قام بشراء العين المؤجرة من طرف آخر (البائع)، ثم قام بتأجيرها مجدداً له ضمن معاملات البيع وإعادة الاستئجار.	المشتري:
الشركة المسجلة وفقاً لأحكام القوانين النافذة في دولة الإمارات العربية المتحدة.	الشركة:

## المادة 2 - نطاق التطبيق

طبق المعايير الواردة في هذا القرار على عقود التأجير التي تبرم وفقاً لأحكام القانون وتشتمل أطرافها على شركات تقوم بإصدار بيانات وتقارير مالية دورية وتقوم بمسك الدفاتر المحاسبية وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

يستثنى من نطاق التطبيق كافة الأفراد أو الأشخاص الذين يكونون طرف في عقود التأجير والذين لا يقومون بمسك الدفاتر المحاسبية. كما يستثنى من هذا القرار الجهات والهيئات الاتحادية في الدولة إضافة إلى الشركات المستثناة بموجب قوانين خاصة.

يعتبر نطاق التطبيق على الشركات واجباً عندما تتوافر فيها أي من الشروط التالية منفردة أو مجتمعة:

- أـ- أن يؤدي عقد التأجير إلى نقل ملكية العين المؤجرة للمستأجر في نهاية مدة عقد التأجير.

- بـ- أن يكون للمستأجر خيار شراء العين المؤجرة بسعر من المتوقع أن يكون أقل بدرجة كافية عن القيمة العادلة للعين المؤجرة في التاريخ الذي يصبح فيه خيار الشراء قابلاً للتنفيذ بحسب شروط عقد التأجير، حيث يكون ذلك دلالة على أن المستأجر سيقوم بممارسة حقه في شراء العين المؤجرة بصورة مؤكدة.

- جـ- أن تكون مدة عقد التأجير مساوية لجزء الأكبر من العمر الافتراضي للعين المؤجرة حتى وإن لم يتم نقل ملكية العين المؤجرة للمستأجر عند نهاية مدة عقد التأجير.

- دـ- أن تبلغ القيمة الحالية لدفعات الإيجار عند نشأة عقد التأجير، ما يقارب في مجموعها على الأقل للقيمة العادلة للعين المؤجرة.

- هـ- أن تكون العين المؤجرة ذات طبيعة متخصصة إلى الحد الذي يمكن المستأجر فقط من استخدامها دون الحاجة لتعديلات كبيرة عليها.

## الباب الثاني

### التسجيل المحاسبي لعقود التأجير في البيانات المالية للمؤجر

## المادة 3 - القياس الأولى والقياس اللاحق \*

أولاً: القياس الأولى:

1- بعرض التسجيل المحاسبي، يجب على المؤجر تسجيل الأصول المحفظ بها بموجب عقد التأجير في تاريخ بداية العقد، وأن يعرضها في قائمة المركز المالي ضمن البيانات المالية على أنها مبالغ واجبة التحصيل بمبلغ مساوٍ لصافي الاستثمار في عقد التأجير.

2- بعرض التسجيل المحاسبي، يجب على المؤجر استخدام معدل الفائدة الضمني في عقد التأجير لقياس صافي الاستثمار في عقد التأجير، وفي حالة وجود عقد تأجير من الباطن وتعد تحديد معدل الفائدة الضمني، فيمكن للمؤجر من الباطن استخدام معدل الخصم المستخدم في عقد التأجير الرئيسي (بعد تعديله بأي تكاليف أولية مباشرة مرتبطة بعقد التأجير من الباطن) وذلك لقياس صافي الاستثمار في عقد التأجير من الباطن.

3- بعرض التسجيل المحاسبي، وتماشياً مع متطلبات المعايير المحاسبية الدولية، وفي حالة تكبد المؤجر تكاليف أولية مباشرة مثل العمولات والرسوم القانونية والتكاليف الأولية المباشرة للتفاوض ولترتيب عقد التأجير، فيتم تضمينها في القياس المبدئي لعقد التأجير، وبالتالي يتم خفض عائدات الإيجار المعترف بها على مدى فترة

- الإيجار. ويتم تعريف معدل الفائدة الضمني في عقد التأجير بطريقة تؤدي إلى إدراج التكاليف الأولية المباشرة تلقائياً في صافي الاستثمار في عقد التأجير وذلك بدون الحاجة لإضافة كل منها بشكل منفصل.
- 4- بغضون التسجيل المحاسبي، يتم القياس الأولى لدفعات الإيجار المدرجة في صافي الاستثمار في عقد التأجير من تاريخ بداية عقد التأجير، والتي تكون من الدفعات التالية:
- أ- الدفعات الثابتة مخصوصاً منها أي حواجز إيجار واجبة الدفع.
  - ب- دفعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل، والتي يتم قياسها مبدئياً باستخدام مؤشر أو معدل كما في تاريخ بداية عقد التأجير.
  - ج- أي ضمانات قيمة متبقية مقدمة للمؤجر بواسطة المستأجر أو طرف ذو علاقة بالمستأجر أو طرف ثالث له القدرة المالية للوفاء بالالتزامات بموجب الضمان.
  - د- السعر المحدد لممارسة خيار الشراء إذا كان المستأجر متأكداً بصورة معقولة من ممارسة هذا الخيار.
  - هـ- دفعات قيمة التعويض الناتج عن إنهاء عقد التأجير، إذا كانت مدة الإيجار تعكس ممارسة المستأجر خيار إنهاء عقد التأجير.
- 5- بغضون التسجيل المحاسبي، على المؤجر الذي يعمل في أي من مجالات الصناعة أو التجارة تسجيل أي مكسب أو خسارة ناتج عن عقد التأجير، ويتم احتساب المكسب أو الخسارة الناتج عن عقد التأجير من خلال تحديد الفرق بين كلٍ مما يلي:
- أ- الإيراد على أساس القيمة العادلة للعين المؤجرة أو القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات الإيجار المستحقة للمؤجر والتي تحتسب بمعدل الفائدة الضمني في عقد التأجير، أيهما أقل.
  - ب- تكلفة العين المؤجرة مخصوصاً منها القيمة المتبقية غير المضمونة عند نهاية العمر الافتراضي.
- ثانياً: القياس اللاحق:
- 1- يقوم المؤجر بالاعتراف بالإيراد المالي بطريقة تعكس معدل عائد دوري ثابت مترب على صافي الاستثمار المسجل كأصل.
  - 2- على المؤجر أن يقوم بتوزيع الإيراد المالي على طول مدة عقد التأجير وفق أسس نظامية ومنطقية، ويعتمد توزيع الإيراد هذا على طريقة تعكس العائد على صافي استثمار المؤجر الدوري الثابت بالنسبة لعقد التأجير. وبالنسبة لدفعات الإيجار المتعلقة بالفترة المحاسبية (باستثناء تكاليف الخدمات)، فتتم على حساب إجمالي الاستثمار في عقد التأجير وذلك لتخفيف كل من المبلغ الأصلي والإيراد المالي غير المتحقق.
  - 3- يتم مراجعة قيمة العين المؤجرة عند انتهاء العمر الافتراضي بحسب ما تم تقديره، والتي تستخدم لحساب إجمالي استثمار المؤجر في عقد التأجير بشكل منتظم. في حال وجود انخفاض في القيمة المتبقية غير المضمونة بحسب ما تم تقديره، فيجب مراجعة توزيع الإيراد على مدة عقد التأجير ويقيد أي انخفاض في المبالغ المستحقة مباشرة.

## المادة 4- تعديلات عقد التأجير

- 1- بغضون التسجيل المحاسبي، يجب على المؤجر اعتبار أي تعديلات تتم على عقد التأجير (الغاء أو تمديد العقد) على أنها عقد تأجير منفصل، ويسجل محاسبياً على أنه عقد منفصل في الحالات التالية:
- أ- إذا كان التعديل يزيد من نطاق عقد التأجير بإضافة حق انتفاع عين مؤجرة واحدة أو أكثر محل عقد التأجير، و
  - ب- كان هناك زيادة في قيمة عقد التأجير تتناسب مع السعر المحدد للزيادة في نطاق عقد التأجير.
  - 2- بالنسبة لتعديل عقد التأجير الذي لم يتم المحاسبة عليه على أنه عقد تأجير منفصل محاسبياً، يجب على المؤجر الرجوع لمعايير إعداد التقارير المالية المتعلقة بالأدوات المالية لإظهار هذا العقد ضمن البيانات المالية.
  - 3- على الرغم مما ورد في هذه المادة، لغایات الفصل في النزاعات التي قد تنتج عن تعديلات على عقد التأجير، يتم الرجوع إلى شروط العقد لاحتساب المستحق لصالح أي من الأطراف.

## الباب الثالث

---

## **موجب عقد التأجير كالالتزام في البيانات المالية تسجيل حق الانتفاع من الأصل المستأجر للمستأجر**

### **المادة 5 - التسجيل**

يجب على المستأجر في تاريخ بداية عقد التأجير تسجيل كلٍ من حق الانتفاع والالتزامات الناتجة عن عقد التأجير ضمن بيان المركز المالي في بياناته المالية.

### **المادة 6 - قياس حق الانتفاع**

#### **أولاً: القياس الأولى:**

- 1- بعرض التسجيل المحاسبي، يجب على المستأجر قياس حق الانتفاع الذي سيسجل محاسبياً ضمن قائمة المركز المالي في البيانات المالية بالتكلفة ابتداءً من تاريخ عقد التأجير.
- 2- يجب أن تكون تكلفة حق الانتفاع من التالي:
  - أ- مبلغ القياس الأولى للالتزام عقد التأجير كما هو مبين في البند (1) من المادة (8).
  - ب- أي دفعات تخص عقد التأجير تمت خلال أو قبل تاريخ بدء عقد التأجير مخصوصاً منها أي حواجز إيجار مستلمة.
  - ج- أي تكاليف مباشرة أولية متکبدة بواسطة المستأجر.
- 3- بعرض التسجيل المحاسبي، يتم تقدير التكاليف التي سيتکبدها المستأجر في إزالة أي محدثات أو منشآت أو تعديلات أحدثها المستأجر على المأجور و إعادة موقع العين المؤجرة إلى الحالة الأصلية التي كانت عليها قبل التعاقد أو إعادة العين المؤجرة نفسها إلى الحالة المطلوبة وفقاً لأحكام وشروط عقد التأجير، وتحمل المستأجر التكاليف المشار إليها، سواءً في تاريخ بدء عقد التأجير أو كنتيجة لاستخدام العين المؤجرة خلال فترة معينة، ويُشتَّتِي من التكاليف التي يتحملها المستأجر التكاليف اللازمة لانتاج المخزون.
- 4- بعرض التسجيل المحاسبي واعداد التقارير المالية، يجب على المستأجر تسجيل التكاليف المبينة في البند (3) من هذه المادة على أنها جزء من تكلفة حق الانتفاع عندما يقوم بتحمل التكاليف الواردة في البند (2) من هذه المادة.

#### **ثانياً: القياس اللاحق:**

يجب على المستأجر بعد تاريخ بدء عقد التأجير، قياس حق الانتفاع بتطبيق نموذج التكلفة ما لم يطبق أيًّا من نماذج القياس المبينة في المادة (8) من هذا القرار.

### **المادة 7 - نموذج التكلفة**

- 1- على المستأجر أن يقوم بقياس حق الانتفاع بحساب التكلفة:
  - أ- مخصوصاً منها المجموع التراكمي لقيمة الاستهلاك والخسائر للعين المؤجرة.
  - ب- معدلة بإعادة قياس التزام عقد التأجير كما هو محدد في الفقرة (ج) من البند (1) من القياس اللاحق الوارد في المادة (7) من هذا القرار.
- 2- بعرض التسجيل المحاسبي، على المستأجر تطبيق متطلبات الاستهلاك التي تتناسب مع مدة العقد - الاستفادة من الأصل المستأجر - بما يتوافق مع متطلبات المعايير الدولية بهدف اعداد التقارير المالية في استهلاك حق الانتفاع مع مراعاة المتطلبات الواردة في البند (3) من هذه المادة.
- 3- إذا كان عقد التأجير ينص على نقل ملكية العين المؤجرة إلى المستأجر في نهاية مدة عقد التأجير أو إذا كانت تكلفة حق الانتفاع تدل على أنَّ المستأجر سوف يمارس خيار الشراء، فيجب على المستأجر استهلاك حق الانتفاع من تاريخ بداية عقد التأجير وحتى نهاية العمر الافتراضي للعين المؤجرة. وفيما عدا ذلك يجب على المستأجر استهلاك حق الانتفاع من تاريخ بدء عقد التأجير إلى نهاية العمر الافتراضي لحق الانتفاع أو نهاية مدة عقد التأجير أيهما أولاً.
- 4- بعرض التسجيل المحاسبي، يجب على المستأجر الرجوع للبنود المنقولة إليها في العقد وذلك لقياس وجود انخفاض في قيمة الأصول بعد تطبيق هذه البنود مع متطلبات المعايير الدولية لتحديد ما إذا كان حق الانتفاع قد

انخفضت قيمته، وللتحاسب عن أي خسائر تم تحديدها ناتجة عن الانخفاض في قيمة حق الانتفاع وذلك بهدف اعداد التقارير المالية.

## المادة 8 - القياس المحاسبي للالتزام عقد التأجير

أولاً: القياس الأولي:

- 1- بفرض التسجيل المحاسبي، يقوم المستأجر في تاريخ بدء عقد التأجير بقياس التزام عقد التأجير بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار غير المدفوعة في ذلك التاريخ، على أن يتم خصم دفعات الإيجار باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد التأجير، إذا كان يمكن تحديد ذلك المعدل بسهولة، وفي حال تعذر ذلك، فيجب على المستأجر استخدام معدل الاقتراض الإضافي لخصم دفعات الإيجار.
- 2- تتكون دفعات الإيجار في تاريخ بدء عقد التأجير التي لم يتم سدادها في تاريخ بدء عقد التأجير، من الدفعات التالية، والتي تدرج في قياس التزام عقد التأجير لحق انتفاع العين المؤجرة خلال مدة عقد التأجير:
  - أ- دفعات ثابتة مخصوصاً منها أي حواجز إيجار واجبة التحصيل.
  - ب- دفعات متغيرة تعتمد على مؤشر أو معدل ما، يتم قياسها أولياً باستخدام المؤشر أو المعدل، في تاريخ بدء عقد التأجير كما هو مبين في البند (3) من هذه المادة.
  - ج- مبالغ يتوقع دفعها بواسطة المستأجر بموجب ضمانات القيمة المتبقية.
- د- السعر المحدد لممارسة خيار الشراء إذا كان المستأجر متأكداً من ممارسة هذا الخيار بصورة معقولة.
- هـ- دفعات قيمة الغرامات لإنها عقد التأجير إذا كانت مدة عقد التأجير تعكس ممارسة المستأجر لخيار إنهاء العقد.
- 3- تتضمن الدفعات المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل ما كما هي مبينة في الفقرة (ب) من البند (2) من هذه المادة- على سبيل المثال وليس الحصر - الدفعات المرتبطة بمؤشر سعر المستهلك، أو بمعدل فائدة أو الدفعات التي يتم تعديلاً عليها لتعكس التغيرات في معدلات التأجير السائدة في السوق.  
ثانياً: القياس اللاحق:
  - 1- على المستأجر أن يقوم بقياس التزام عقد التأجير بعد تاريخ بدايته وفق ما يلي:
    - أ- زيادة المبلغ الدفتري ليعكس الفائدة على التزام عقد التأجير.
    - ب- تخفيض المبلغ الدفتري ليعكس دفعات الإيجار.
  - ج- إعادة قياس المبلغ الدفتري ليعكس أي إعادة تقييم أو تعديلات لعقد التأجير أو ليعكس الإيجار الثابتة المعدلة.
  - 2- يجب أن تكون الفائدة على التزام عقد التأجير لكل الفترات خلال مدة عقد التأجير. حيث يكون معدل الفائدة الدوري هو معدل الخصم المبين في البند (1) من مطلع هذه المادة أو معدل الخصم المعدل المبين في البندين (3) و(5) من المادة (10) أو في الفقرة (ج) من البند (2) من المادة (11) من هذا القرار، بحسب مقتضى الحال.
  - 3- يجب على المستأجر بعد تاريخ بدء عقد التأجير أن يثبت في بيان المركز المالي في البيانات المالية كلٍ من التكاليف الآتية:
    - أ- الفائدة على التزام عقد التأجير.
- ب- دفعات عقد التأجير المتغيرة غير المدرجة في قياس التزام عقد التأجير، وذلك في الفترة التي وقع فيها الحدث أو الطرف الذي أدى إلى تلك الدفعات ما لم تكن التكاليف قد تم إدراجها في المبلغ الدفتري لعين مؤجرة أخرى بتطبيق معايير أخرى منطبقه عليها.

## المادة 9 - نماذج القياس الأخرى

- 1- بفرض التسجيل المحاسبي، عند تطبيق المستأجر لنموذج القيمة العادلة وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية بشأن العقارات الاستثمارية على عقاراته الاستثمارية، يجب عليه تطبيق نموذج القيمة العادلة على حقوق الانتفاع والتي تستوفي تعريف العقار الاستثماري في المعايير الدولية لإعداد للتقارير المالية.

2- بعرض التسجيل المحاسبي، إذا كان حق الانتفاع ذو علاقة بفئة من الممتلكات والآلات والمعدات التي يطبق فيها المستأجر نموذج إعادة التقييم في المعايير الدولية وإعداد التقارير المالية، فيمكن للمستأجر اختيار تطبيق نموذج إعادة التقييم على جميع حقوق الانتفاع والتي تكون ذات علاقة بتلك الفئة من الممتلكات والآلات والمعدات.

## المادة 10 - إعادة تقييم التزام عقد التأجير

1- بعرض التسجيل المحاسبي، يجب على المستأجر (بعد تاريخ بدء عقد التأجير) تطبيق البندين (2) و(3) من هذه المادة، لإعادة قياس التزام عقد التأجير ليعكس تغيرات دفعات الإيجار، ويجب على المستأجر تسجيل مبلغ إعادة قياس التزام عقد التأجير كتعديل في قيمة حق الانتفاع. وفي حالة إذا كان المبلغ الدفترى لحق الانتفاع تم تخفيضه إلى الصفر وكان هناك تخفيضاً إضافياً في قياس التزام عقد التأجير، فيجب على المستأجر تسجيل أي مبالغ متبقة من إعادة القياس في بيان الأداء المالي.

2- بعرض التسجيل المحاسبي، يجب على المستأجر إعادة قياس التزام عقد التأجير بخصم دفعات الإيجار المعدلة باستخدام معدل الخصم بعد التعديل، في أي من الحالات الآتية:

أ- إذا كان هناك تغير في مدة عقد التأجير، فيجب على المستأجر تحديد دفعات الإيجار المعدلة على أساس مدة عقد التأجير المعدلة، أو

ب- إذا كان هناك تغير في تقييم خيار شراء العين المؤجرة، فيجب على المستأجر تحديد دفعات الإيجار المعدلة لعكس التغير في المبالغ وأجوبة الدفع بموجب خيار الشراء.

3- بعرض التسجيل المحاسبي، يجب على المستأجر عند تطبيقه للبند (2) من هذه المادة، تحديد معدل الخصم بعد التعديل بحيث يكون هو معدل الفائدة الضمني في عقد التأجير لمدة العقد المتبقية إذا أمكن تحديد هذا المعدل بسهولة، أو معدل الاقتران الإضافي للمستأجر في تاريخ إعادة التقييم، في حال تuder تحديد معدل الفائدة الضمني في عقد التأجير.

4- بعرض التسجيل المحاسبي، يجب على المستأجر إعادة قياس التزام عقد التأجير بخصم دفعات الإيجار المعدلة باستخدام معدل الخصم دون تعديل في الحالات الآتية:

أ- في حالة وجود تغير في المبالغ التي يتوقع أن تكون واجبة الدفع بموجب ضمان القيمة المتبقية، فيجب على المستأجر تحديد دفعات الإيجار المعدلة لعكس التغير في المبالغ التي يتوقع أن تكون واجبة الدفع بموجب ضمان القيمة المتبقية.

ب- في حالة وجود تغير في دفعات الإيجار المستقبلية ناتجاً من تغير في أي من المؤشرات أو معدلات الخصم المستخدمة لتحديد تلك الدفعات، على سبيل المثال في حالة وجود تغير معدلات التأجير السوقية، فيجب على المستأجر إعادة قياس التزام عقد التأجير ليعكس دفعات الإيجار المعدلة تلك فقط عندما يكون هناك تغير في التدفقات النقية (أي عندما يطبق التعديل على دفعات الإيجار) ويجب على المستأجر تحديد دفعات عقد التأجير المعدلة لمدة عقد التأجير المتبقية على أساس الدفعات التعاقدية المعدلة.

5- بعرض التسجيل المحاسبي، يجب على المستأجر عند تطبيق البند (4) من هذه المادة، استخدام معدل الخصم دون تعديل، إلا إذا كان التعديل في دفعات الإيجار ناتج عن معدلات الفائدة المتغيرة، وفي هذه الحالة يجب على المستأجر استخدام معدل الخصم بعد التعديل.

## المادة 11 - تعديلات عقد التأجير

1- بعرض التسجيل المحاسبي، يجب على المستأجر اعتبار تعديلات عقد التأجير على أنها عقد تأجير منفصل محاسبياً، في الحالات التالية:

أ- إذا كان التعديل يزيد من نطاق عقد التأجير بإضافة حق انتفاع عين مؤجرة واحدة أو أكثر في عقد التأجير، و

ب- كان هناك زيادة في قيمة عقد التأجير تتناسب مع السعر المحدد للزيادة في نطاق عقد التأجير.

2- بالنسبة لتعديل عقد التأجير الذي لم يتم المحاسبة عليه على أنه عقد تأجير منفصل محاسبياً، فيجب على المستأجر في تاريخ سريان تعديل عقد التأجير القيام بالآتي:

أ- تحديد قيمة الإيجار في عقد التأجير المعدل.

ب- تحديد مدة عقد التأجير لعقد التأجير المعدل.

جـ- إعادة قياس التزام عقد التأجير بخصم دفعات الإيجار المعدلة وذلك باستخدام معدل الخصم بعد التعديل. ويتم تحديد معدل الخصم بعد التعديل على أنه معدل الفائدة الضمني في عقد التأجير للمرة المتبقية من عقد التأجير إذا كان يمكن تحديد ذلك المعدل بسهولة، أو معدل الاقتراض الإضافي للمستأجر في تاريخ سريان التعديل في حال عدم التمكن من تحديد معدل الفائدة الضمني في عقد التأجير بسهولة.

3- في حال تعديل عقد التأجير الذي لم يتم المحاسبة عنه على أنه عقد تأجير منفصل محاسبياً، فيجب على المستأجر المحاسبة عن إعادة قياس التزام عقد التأجير بما يلي:

أـ- تخفيض المبلغ الدفترى لحق الانتفاع ليعكس الإنتهاء الجزئي أو الكلى لعقد التأجير والتي تتعلق بتخفيض نطاق عقد التأجير. ويجب على المستأجر تسجيل أي مكاسب أو خسائر متعلقة بالإنتهاء الجزئي أو الكلى لعقد التأجير في بيان الأداء المالي.

بـ- إجراء تعديلات على حق الانتفاع لكافة تعديلات عقود التأجير الأخرى.

#### الباب الرابع

#### معاملات البيع وإعادة الاستئجار

### المادة 12 - تطبيق المتطلبات

في حالة قيام البائع بنقل ملكية العين المؤجرة للمشتري ثم أعاد استئجارها من المشتري، فيجب على كل من البائع والمشتري اعداد عمليات المحاسبة عن عقد البيع وعقد التأجير من خلال تطبيق المادة (13) من هذا القرار.

### المادة 13 - تحديد المعاملات المحاسبية

بغرض التسجيل المحاسبي، يجب على كل من البائع والمشتري تطبيق متطلبات معيار الإيرادات من العقود مع العملاء ضمن المعايير الدولية المحاسبية وذلك بهدف إعداد التقارير المالية وذلك لتحديد ما إذا كان نقل العين المؤجرة يتم المحاسبة عنه على أنه عملية بيع، وبحسب ما يلي:

1- إذا استوفت عملية نقل العين المؤجرة بواسطة البائع المتطلبات الواردة في معيار الإيرادات من العقود مع العملاء للمحاسبة عنها على أنها عملية بيع للعين المؤجرة ففي هذه الحالة يتم ما يلي:

أـ- على البائع القيام بقياس حق الانتفاع الناتج من إعادة الاستئجار ومقارنته بالقيمة الدفترية للعين المؤجرة، مع الأخذ بالاعتبار عدم المقارنة مع القيمة الدفترية التي تخص الجزء الذي تم الاحتفاظ به من العين المؤجرة من قبل البائع (إن وجد). ونتيجةً لذلك، يجب على البائع أن يثبت فقط مبلغ أي مكسب أو خسارة متعلق بالحقوق المباعة للمشتري.

بـ- على المشتري المحاسبة عن شراء العين المؤجرة بتطبيق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ذات العلاقة بطبيعة العين المؤجرة.

2- إذا لم تستوفي عملية نقل العين المؤجرة من قبل البائع متطلبات معيار الإيرادات من العقود مع العملاء ضمن المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للمحاسبة عنه باعتباره عملية بيع للعين المؤجرة ففي هذه الحالة يتم ما يلي:

أـ- على البائع الاستمرار في تسجيل العين المؤجرة التي تم بيعها محاسبياً، ويجب عليه إثبات التزام مالي يساوي عوائد نقل الملكية ويتم المحاسبة عليه بالرجوع للمعيار المتعلق بالأدوات المالية ضمن المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

بـ- لا يجوز للمشتري تسجيل العين المؤجرة التي تم نقلها محاسبياً ضمن قائمة مركزه المالي، ويجب عليه إثبات أصل مالي يساوي عوائد نقل الملكية والمحاسبة عليه بالرجوع للمعيار المتعلق بالأدوات المالية ضمن المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

#### الباب الخامس

#### إفصاح المالي في البيانات المالية

### المادة 14 - إفصاح المؤجر

- 1- وفقاً لمتطلبات المعايير المحاسبية ودوريه الإبلاغ (شهري، ربع سنوي، نصف سنوي أو سنوي)، يجب على المؤجر أن يقوم بالإفصاح ضمن البيانات المالية عن الأمور التالية:
- أ- الربح أو الخسارة الناتجة عن المعاملات ضمن عقود التأجير، ودخل التمويل على صافي الاستثمار في عقد التأجير، والدخل المتعلق بدفعات الإيجار المتغيرة غير المدرجة في قياس صافي الاستثمار في عقد التأجير.
  - ب- استراتيجية إدارة المخاطر لحقوق الانتفاع التي يحتفظ بها في العين المؤجرة بما في ذلك أي وسيلة لتقليل هذه المخاطر، ويمكن أن تشمل هذه الوسائل على سبيل المثال ليس الحصر، اتفاقيات إعادة الشراء أو ضمانات القيمة المتبقية أو دفعات الإيجار المتغيرة الناتجة عن استخدام يتجاوز حدوداً معينة.
  - ج- أية معلومات نوعية وكمية إضافية حول أنشطة التأجير، على أن تتضمن هذه المعلومات الإضافية، على سبيل المثال ليس الحصر، المعلومات التي تساعد من يستخدم القوائم المالية على تقييم ما يلي:
    - 1- طبيعة أنشطة عقود الإيجار الخاصة بالمؤجر.
    - 2- كيفية إدارة المؤجر للمخاطر المرتبطة بأي حقوق يحتفظ بها في العين المؤجرة.
    - 3- على المؤجر تحليل استحقاق دفعات الإيجار الواجبة التحصيل بطريقة تبين دفعات الإيجار غير المخصومة التي سيتم استلامها سنوياً وبعد أدنى لكل سنة من السنوات الخمس الأولى وإجمالي المبالغ للسنوات المتبقية، بحيث يقوم المؤجر أيضاً بمطابقة دفعات الإيجار غير المخصومة مع صافي الاستثمار في عقد التأجير، على أن تتضمن المطابقة، دخل التمويل غير المحقق المتعلق بدفعات الإيجار الواجبة التحصيل وأي قيمة متبقية غير مضمونة مخصومة.

## المادة 15 - إفصاح المستأجر

- 1- وفقاً لمتطلبات المعايير المحاسبية ودوريه الإبلاغ (شهري، ربع سنوي، نصف سنوي او سنوي)، يجب على المستأجر الإفصاح عن المبالغ التالية خلال فترة اعداد التقرير:
- أ- مصروف الاستهلاك لحقوق الانتفاع حسب فئة العين المؤجرة.
  - ب- مصروف الفائدة على التزامات عقد التأجير.
  - ج- المصروف المتعلق بعقود التأجير قصيرة الأجل، باستثناء عقود التأجير التي تكون مدة الإيجار فيها شهراً واحداً أو أقل.
  - د- المصروف المتعلق بعقود تأجير عين مؤجرة منخفضة القيمة، باستثناء المصروفات المتعلقة بعقود التأجير قصيرة الأجل لعين مؤجرة منخفضة القيمة مدرجة في الفقرة (ج) من البند (1) من هذه المادة.
  - هـ- المصروف المتعلق بدفعات الإيجار المتغيرة غير المدرجة في قياس التزامات عقد التأجير.
  - و- الدخل من الإيجار من الباطن لحقوق الانتفاع.
  - ز- إجمالي التدفق النقدي الخارج لعقود التأجير.
  - حـ- الإضافات على حقوق الانتفاع.
  - طـ- المكاسب أو الخسائر الناتجة من معاملات البيع وإعادة الاستئجار.
  - يـ- المبلغ الدفتري لحقوق الانتفاع في نهاية فترة التقرير حسب فئة العين المؤجرة.
  - كـ- مبالغ تعهدات عقود التأجير قصيرة الأجل.
- 2- يجب على المستأجر عند إعداد التقارير المالية الإفصاح عن معلومات نوعية وكمية إضافية حول أنشطته في مجال التأجير، قد تتضمن هذه المعلومات الإضافية، على سبيل المثال ليس الحصر، المعلومات التي تساعد من يستخدم القوائم المالية لتقييم كل مما يلي:
- أ- طبيعة أنشطة عقود التأجير الخاصة بالمستأجر.
  - ب- التدفقات النقدية الخارجية التي يتحمل أن يتعرض لها المستأجر مستقبلاً والتي لم يتم عكسها في قياس التزامات عقود التأجير. بما يتضمن التدفقات النقدية الخارجية الناتجة عن:
    - 1- دفعات الإيجار المتغيرة.
    - 2- خيارات التمديد والإنهاء.

3- ضمانات القيمة المتبقية.

4- عقود التأجير التي لم تبدأ بعد والتي تعهد بها المستأجر.

5- القيود والتعهدات التي يفرضها عقد التأجير.

6- معاملات البيع وإعادة الاستئجار.

## الباب السادس

### الأحكام الانتقالية والختامية

#### المادة 16 - المعاملات المحاسبية في حالات التصفية أو الإفلاس أو الاعسار

- 1- بغضون التسجيل المحاسبي، في حالات تصفية أو إشهار إفلاس المؤجر، يقوم المستأجر بالرجوع لما يلي:
  - أ- متطلبات المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية المتعلقة بالهبوط في قيمة الأصول للمحاسبة عن حق الانتفاع،
    - ب- متطلبات المعيار لإعداد التقارير المالية المتعلقة بالأدوات المالية للمحاسبة عن التزام عقد الإيجار.
  - 2- بغضون التسجيل المحاسبي في حالات تصفية أو إشهار إفلاس أو اعسار المستأجر، يقوم المؤجر بالرجوع لمتطلبات المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية المتعلقة بالأدوات المالية، للمحاسبة عن الأصل المتعلق بالمبالغ الواجبة التحصيل.

#### المادة 17 - الفصل في المنازعات

على الرغم مما ورد في هذا القرار، تعتبر شروط واحكام عقد التأجير المبرم بين الطرفين المرجع الأساسي للفصل في أي نزاعات قد تنشأ عن عقد التأجير.

#### المادة 18 - الإلغاءات

يلغى القرار الوزاري رقم 175 لسنة 2019 في شأن تطبيق المعايير المحاسبية الخاصة بنظام التأجير التمويلي، كما يلغى كل حكم أو قرار مخالف لأحكام هذا القرار اعتباراً من تاريخ نفاذة.

#### المادة 19 - النشر والنفاذ

يعمل بهذا القرار من اليوم التالي لتاريخ نشره في الجريدة الرسمية، ويطبق على ما لم يكن قد فصل فيه من الدعاوى بحكم قطعي قبل تاريخ العمل به.

صدر بتاريخ: 18/رمضان/1441هـ

الموافق: 2020/05/11م

حمدان بن راشد آل مكتوم

نائب حاكم دبي وزير المالية

نشر هذا القرار الوزاري في، عدد الجريدة الرسمية رقم 681 ص 23.