

المحاضرة السابعة: القرض الايجاري

1- مفهوم القرض الايجاري

2- مزايا القرض الايجاري من وجهة نظر المستأجر

3- تكلفة القرض الايجاري

1- **مفهوم القرض الايجاري:** يسمى أيضا بقرض الايجار التمويلي أو التأجير التمويلي، وهو عقد يربط بين طرفين: المؤجر الذي يملك الاصول الرأسمالية وعادة ما تكون مؤسسة تمويلية مثل بنك تجاري أو شركة تأجير متخصصة HOLDING ، والمستأجر الذي يستخدم هذه الاصول مقابل دفع ايجار متفق عليه كل فترة زمنية عادة ما تكون سنة.

بموجب العقد التأجيري يحتفظ المؤجر بملكية الاصول المؤجرة خلال العقد في حين يكون للمستأجر الحق في اختيار أحد البدائل التالية في نهاية العقد:

- اعادة الاصول الى المؤجر

- تجديد عقد الايجار لفترة زمنية أخرى مقابل شروط يتفق عليها الطرفان.

- شراء الاصول مقابل مبلغ محدد يتفق عليه الطرفان.

2- مزايا القرض الايجاري من وجهة نظر المستأجر: يوفر القرض الايجاري للمستأجر مزايا عديدة نذكر منها:

- **الوفر الضريبي:** تعتبر دفعات الايجار من بين المصاريف التي تخصم قبل حساب الربح الاجمالي مما يوفر للمؤسسة وفورات جبائية.

- **ثبات الايجار:** يؤدي ذلك الى عدم تأثر المستأجر بتغير الظروف الاقتصادية أو اسعار الفائدة.

- **المحافظة على رأس المال:** عوض دفع مبالغ كبيرة من أجل شراء الاصول يمكن استأجارها ودفع مبالغ أقل بكثير، وبالتالي فان هذا النوع من مصادر التمويل يصلح بدرجة كبيرة للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة والجديدة التي لا تملك رؤوس أموال كبيرة.

- **زيادة القدرة على الاقتراض:** تعتبر القروض الايجاري من مصادر التمويل المخفية لذا يعتبر كثير من البنوك أن ديون المؤسسة تتمثل في القروض السندية والمصرفية فقط.

- يعتبر القرض الايجاري من أنسب مصادر التمويل المستعملة في حالة الاستثمار الظرفي أو المؤقت.

3- **تكلفة القرض الايجاري:** تتمثل هذه التكلفة في معدل التحيين الذي يحقق التعادل بين القيمة الحالية لاقتناء الاصل المستأجر - التدفقات الداخلة من القرض الايجاري - ومجموع الدفعات الايجارية المحينة بما فيها قيمة التنازل اذا كانت هناك امكانية لرفع خيار الشراء عند ابرام العقد - التدفقات النقدية الخارجة من القرض الايجاري -

وبالتالي يمكن استخراج تكلفة القرض الايجاري من خلال المعادلة التالية:

$$c = l_t * \left(\frac{1-(1+r)^{-n}}{r} \right) * (1+r) + R * (1+r)^{-n} \dots\dots(1)$$

حيث:

r: تكلفة القرض الايجاري قبل الضريبة

LT: دفعة الايجار السنوي

R: مبلغ التنازل في حالة رفع خيار الشراء

n: مدة العقد

C: قيمة اقتناء المبلغ المستأجر: وهي القيمة التي تسجل بها الاصول في الدفاتر المحاسبية للمؤسسة المستأجرة في حساب التثبيات المادية وهذه القيمة حسب النظام المالي والمحاسبي الجديد SCF : هي أصغر قيمة بين القيمة العادلة للأصول المستأجرة (القيمة السوقية) VM ، ومجموع الدفعات الايجارية ومبلغ التنازل المحينين VL، أي:

$$VM = C \text{ اذا كان } VM < VL$$

$$VL = C \text{ اذا كان } VL < VM$$

ويمكن حساب VL كما يلي:

$$VL = l_t * \left(\frac{1-(1+i)^{-n}}{i} \right) * (1+i) + R * (1+i)^{-n} \dots\dots\dots (2)$$

حيث:

VL: مجموع الدفعات الايجارية ومبلغ التنازل المحينين

i: معدل الفائدة الضمني الذي يتضمنه عقد الايجار التمويلي.

بما أن مصاريف القرض الايجاري تسجل محاسبيا ضمن المصاريف المالية فهو كغيره من الديون يوفر للمؤسسة وفورات

جبائية وتكون تكلفته النهائية بعد الضريبة مساوية لـ: تكلفة القرض الايجاري بعد الضريبة = $r * (1 - IBS)$

ملاحظة: من خلال المعادلة 2 يمكن استنتاج أنه في حالة $VL = C$: فان تكلفة القرض الايجاري قبل الضريبة هي نفسها

i معدل الفائدة الضمني الذي يتضمنه العقد .

مثال: أرادت مؤسسة انتاج أدوية اقتناء شاحنة لتوزيع وتبريد البضائع فاتصلت بشركة متخصصة في كراء معدات النقل من

أجل عقد ايجار تمويلي يتضمن المعلومات التالية: الاقسط الايجارية السنوية بقيمة 450000 ون تدفع في نهاية السنة لمدة

3 سنوات، معدل الفائدة الضمني 5% ، امكانية رفع خيار الشراء في نهاية العقد بمبلغ تنازل يقدر بـ: 200000 ون، القيمة

العادلة لهذا الصنف من الشاحنات تقدر بـ: 1600000 ون ،

المطلوب: اذا علمت ان معدل الضريبة يقدر بـ: 19%، أحسب تكلفة القرض الايجاري.