

عقد الإجارة المنتهية بالتمليك في الشريعة الإسلامية (أهميته - مزاياه - آثاره الاقتصادية)

د. أحمد أسعد المسعودي

عضو هيئة التدريس/ قسم القانون الخاص كلية القانون- جامعة طرابلس

Almasoudiahmad81@gmail.com

الملخص

استهدفت الدراسة التركيز على بيان عقد الإجارة المنتهية بالتمليك من حيث : الماهية وأهم الخصائص، والضوابط، والمزايا، والآثار الاقتصادية، وتوصلت الدراسة إلى أن الإجارة المنتهية بالتمليك من العقود المعاصرة التي ظهر التعامل بها حديثاً، نتيجة احتياج طالب التمويل لسلفة لا يملك ثمنها حالياً، كما أنها وسيلة آمنة للضمان، والأمان الذي يتحقق للبايع، كما أنها تحقق للمستأجرين الاستفادة منه دون الحاجة إلى تجميد رؤوس الأموال في حال وجودها.

وتوصل الباحث إلى عدد من النتائج أهمها أن الإجارة المنتهية بالتمليك صيغة متطورة عن البيع بالتقسيط، إلا أنها تختلف عن البيع بالتقسيط في أن نقل الملكية يتم بعد انتهاء عقد الإجارة، وأن الإجارة المنتهية بالتمليك من الصيغ الهامة لزيادة التنمية الاقتصادية.

أما بالنسبة لخطة البحث، فقد تم تقسيمه إلى خمسة مباحث، في المبحث الأول تم تعريف الإجارة وأنواعها، والإجارة المنتهية بالتمليك، والمبحث الثاني فقد تم تخصيصه لمبحث التأجير التمويلي المنتهي بالتمليك في المصارف الإسلامية، ومزاياه، والمبحث الثالث فقد أفردته حول ضوابط عقد الإجارة المنتهية بالتمليك، والمبحث الرابع عن المزايا الاقتصادية المرجوة من عقد الإجارة المنتهية بالتمليك، وصولاً إلى المبحث الخامس حيث تم التطرق إلى الآثار الاقتصادية لعقد التأجير التمويلي المنتهي بالتمليك ثم إلى أهم النتائج .

استلمت الورقة بتاريخ 2023/10/5
وقبلت بتاريخ 2023/11/24
ونشرت بتاريخ 2024/03/12

Abstract

The purpose of the study was to focus on the statement of the expired lease contract in terms of: The study found that the expired lease was one of the newly emerging contemporary contracts, as a result of the applicant's need for a commodity that was not currently affordable, as well as a secure means of security for the vendor, and provided tenants with the benefit of it without having to freeze capital if it existed.

The researcher has made several significant findings, with the most noteworthy being the efficacy of the expired lease as an enhanced method for installment sales. However, it should be noted that the expired lease differs from traditional installment sales in that the transfer of ownership occurs subsequent to the expiration of the lease agreement. Additionally, the expired lease, when coupled with ownership, emerges as a crucial formula for fostering economic development.

Regarding the search plan, it was organized into five investigations. The initial study focused on the definition and categorization of leases, specifically those that lead to ownership. The second investigation delved into the examination of financial leasing that leads to ownership within Islamic banks, along with its associated benefits. Lastly, the third investigation specifically highlighted the regulatory measures pertaining to lease contracts that result in ownership. The fourth investigation examines the economic advantages of lease contracts that culminate in ownership. The study analyzed the overall economic repercussions of the termination of financial lease contracts resulting in ownership, focusing on the fifth investigation. Subsequently, the most significant findings are presented.

مقدمة

في ظل التطور الاقتصادي العالمي شهدت صيغ التمويل الإسلامي تنوعاً كبيراً، مما أدى إلى سرعة وسهولة انتقال الأموال، بين فئات المدخرين وفئات المستثمرين في قنوات متنوعة، وتزايد الطلب على تمويل الخدمات في التجارة، والصناعة، والاستثمار، بحيث أصبحت من الوسائل المنافسة لصيغ التمويل الأخرى، نظراً لما تقدمه من تسهيلات للحصول على أنواع متعددة من الأصول العقارية وغيرها .

ويعد عقد الإجارة المنتهية بالتملك من أحدث صيغ التمويل في الشريعة الإسلامية التي حظيت بوفرة من النصوص الشرعية في كل جوانبها، وهي صيغة استثمارية معاصرة وجديدة تتلاءم مع التطور الاقتصادي في العالم لما فيها من تنوع في التمويل الاستثماري ؛ لتلبية حاجات الناس والمستثمرين والأفراد الراغبين في التملك وغير القادرين على الشراء مباشرة وقد حظي ولقيت بانتشار واسع في مجال التعاملات الاقتصادية مما جعل بيان مزايا هو آثاره الاقتصادية مهمة .

فالإجارة تتيح للمستأجر الاستفادة من منافع العين المستأجرة، دون الحاجة إلى تقديم الضمانات مثل الرهن والكفالة، إضافة إلى أن المستأجر يستغني بها عن تكاليف شراء الأصول مثل المباني، والمعدات الهندسية، بينما تتيح الإجارة للبايع الاحتفاظ بملكية العين المؤجرة.

إن الفائدة الحقيقية في عقد الإجارة هي أن الأصول الرأسمالية التي يحتاج إليها العملاء مثل الروافع الضخمة، والأجهزة، أو الآلات ذات التكلفة المرتفعة، وغيرها قد تكون تكلفتها أكبر بكثير مما يحتمله رجال الأعمال، فيمكن للمصرف بما لديه من أموال أن يوفر تلك الأصول ويؤجرها إلى رجال الأعمال مقابل أجره عن الأصل يتفق عليها، وخلال فترة زمنية يحددها عقد الإجارة، وبذلك يتحصل المستأجر على منفعة الأصل مقابل تكلفة محددة تكون في مقدوره عادة.

وبلا شك أن صيغة الإجارة المنتهية بالتملك تحقق العديد من المزايا للمستأجرين حيث توفر لهم جزءاً كبيراً من السيولة النقدية التي يمكن توجيهها إلى التشغيل دون اللجوء إلى الاقتراض لشراء وتملك هذه الأصول ، كما أن تكلفة الإجارة تحمل على حساب الأرباح والخسائر، وبالتالي فهي تدخل ضمن الوعاء الخاضع للضريبة .

مشكلة البحث :

تعد الإجارة المنتهية بالتملك من العقود الحديثة، ولها خصائص، وضوابط، ومزايا، وأثاراً اقتصادية على أطراف العقد (المؤجر والمستأجر)، والمجتمع إضافة إلى الأهمية الاقتصادية على مستوى الاقتصاد بشكل عام، لذا فإن هذا البحث سيجاول الإجابة على الأسئلة الآتية :

■ ماهية عقد الإجارة المنتهية بالتملك؟

■ ما خصائص وضوابط الإجارة المنتهية بالتملك ؟

■ ما هي الآثار الاقتصادية لعقد الإجارة المنتهية بالتملك؟

وللإجابة على إشكالية البحث اعتمد الباحث على المنهج الوصفي من خلال جمع المراجع التي تناولت موضوع الإجارة، الإجارة المنتهية بالتملك. أما عن محتوى البحث، فهو يتكون من مقدمة، وخمسة مباحث، وخاتمة ، حيث جاء تقسيمه كالآتي :

المقدمة .

- المبحث الأول : تعريف الإجارة وأنواعها، والإجارة المنتهية بالتملك.

المطلب الأول : تعريف الإجارة .

المطلب الثاني : تعريف الإجارة المنتهية بالتملك.

- المبحث الثاني : تعريف التأجير التمويلي المنتهية بالتملك في المصارف الإسلامية .

- المطلب الأول : تعريف التأجير التمويلي المنتهي بالتمليك .
- المطلب الثاني : خصائص عقد الإجارة، والإجارة المنتهية بالتمليك .
- المبحث الثالث : ضوابط عقد الإجارة المنتهية بالتمليك .
- المبحث الرابع : المزايا الاقتصادية المرجوة من عقد الإجارة المنتهية بالتمليك .
- المطلب الأول : بالنسبة للمستأجر .
- المطلب الثاني : بالنسبة للمؤجر .
- المبحث الخامس : الآثار الاقتصادية لعقد التأجير التمويلي المنتهي بالتمليك .
- المطلب الأول : بالنسبة للاقتصاد الوطني .
- المطلب الثاني : بالنسبة للقطاع التجاري، والمجتمع .
- الخاتمة .

المبحث الأول : تعريف الإجارة وأنواعها والإجارة المنتهية بالتملك.

المطلب الأول : تعريف الإجارة .

يقصد بالإجارة : (بيع منفعة معلومة بعوض معلوم المنافع بعوض) (1)، أي تمكين طرف آخر غير مالك الأصل من الانتفاع به مقابل أجره معينة، وقد عرف العرب التأجير قبل بعثة النبي (صلى الله عليه وسلم) وأثناءها وفي العصور التي تلتها. وفي العصر الحالي ظهر مفهوم الإجارة الحديثة التي تؤدي دوراً تمويلياً مهماً، وتشكل قناة رئيسة لتشغيل الأموال، حيث ظهرت في خمسينيات القرن الماضي في بريطانيا، وتوسعت حتى شملت كل البلدان المتقدمة، وباتت تستخدم لتمويل الكثير من الأصول الإنتاجية، ويعود انتشار التأجير بسرعة كبيرة إلى ارتفاع وتيرة التغيير التقني في الدول الصناعية، بحيث أن الشركات والمصانع باتت تحتاج لتغيير الآلات، والمعدات التي تستخدمها مرات عديدة، وذلك من خلال استئجار تلك الأصول مقابل أقساط تأجير تتناسب مع مقدرة الطرف المستأجر.

المطلب الثاني : تعريف الإجارة المنتهية بالتملك.

لقد عرفت الإجارة المنتهية بالتملك بتعريفات مختلفة من أبرزها ما يلي :

هي : " تملك منفعة من عين معلومة مدة معلومة، يتبعه تملك العين على صفة مخصوصة بعوض معلوم " (2) .

فقولنا : (تملك منفعة من عين معلومة مدة معلومة) هذا هو الإجارة.

وقولنا : (يتبعه تملك العين على صفة مخصوصة بعوض معلوم) هذا هو البيع .

ثانياً : تعريف الإجارة المنتهية بالتملك عند القانونيين :

- عرفها الدكتور توفيق فرج بأنها : "عقد يصفه المتعاقدان بأنه إيجار ، ويتفقان على أن يقوم المستأجر في هذه الحالة بدفع أجره لمدة معينة ينقلب العقد بعدها بيعاً ، وتعتبر الأجرة التي دفعت على أقساط ثمناً للبيع " (3).
- وعرفها الدكتور جاك الحكيم بأنها : "عقد إيجار مقرون بوعد بالبيع ، يقوم بموجبه أحد المتعاقدين بإيجار شيء إلى آخر لمدة معينة يكون للمستأجر عند انقضائها خيار شرائها بسعر معين " (4).
- وعرفها السنهوري بأنها : " أن يصف المتعاقدان عقداً بأنه إيجار ويتفقان على أن يقوم المستأجر في هذه الحالة بدفع أجره معينة ينقلب العقد بعدها بيعاً، وتعتبر الأجرة التي دفعت على أقساط ثمناً للبيع " (5).

(1) محمد أمين بن عمر ابن عابدين، حاشية رد المحتار على الدر المختار، مصر، مطبعة مصطفى الحلبي، ط3، 1984م ، الجزء الخامس، ص 20 .

(2) خالد بن عبد الله بن براك الحافي، الإجارة المنتهية بالتملك في ضوء الفقه الإسلامي، الطبعة الثانية 1421هـ، ص 60 .

(3) توفيق حسن فرج ، عقد البيع والمقايضة، الناشر مؤسسة الثقافة الجامعية ، الطبعة الأولى، 1985م، ص43.

(4) جاك الحكيم، العقود الشائعة والمسماة ، الناشر دار الفكر في لبنان ، الطبعة الأولى 1970م، ص219 .

(5) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، (177/1) دار النهضة العربية القاهرة- 1981م .

المبحث الثاني : تعريف التأجير التمويلي المنتهي بالتمليك في المصارف الإسلامية :
المطلب الأول : تعريف التأجير التمويلي المنتهي بالتمليك .

هي الصيغة السائدة في المصارف الإسلامية ، ويقصد بها شراء المنشآت والمعدات الكبيرة، مثل تلك التي تحتاجها شركات المقاولات من قبل المصرف والقيام بتأجيرها للشركاء أو العملاء، مع وعد منهم بشراء تلك المنشآت أو المعدات، مقابل أقساط دورية، ويحسب مقدار القسط بحيث يتم بانتهاء مدة التعاقد سداد ثمن الشراء الأصلي، وتحقيق عائد مناسب للمصرف، فتؤول ملكية المعدات أو المنشآت إلى المستأجر، بعد أن يكون المصرف قد استرد، من خلال الأقساط، رأس المال إضافة إلى عائد يتفق عليه. (1)

وبذلك يكون التأجير التمويلي وسيلة تجمع بين صيغة البيع وصيغة التأجير، حيث تكون العلاقة بين البائع – المؤجر من جهة والمشتري- المستأجر من جهة أخرى، خلال فترة العقد، محكومة بقواعد الإجارة، إلى حين إتمام المشتري سداد الإقساط، فتؤول ملكية السلعة نهائياً إلى المشتري ويصبح له كامل الحقوق عليها، بعد أن كان له حق الحيازة والانتفاع بها فقط .

وإذا حدثت أسباب معينة تؤدي إلى فسخ العقد، يكون من حق البائع – المؤجر الاحتفاظ بملكية السلعة، ويكون المشتري قد انتفع بالسلعة في مقابل القيمة الإيجارية التي دفعها . (2)

ويأخذ أسلوب التمويل الإيجاري في المصارف الإسلامية ثلاثة أوجه: (3)

أولاً: التأجير المنتهي بالتمليك: (4)

حيث يقوم المصرف الإسلامي بتملك أصل إنتاجي معين، ثم يؤجره إلى طرف آخر، مقابل دفعات إيجارية تكون في مجموعها أكبر من كلفة شراء الأصل (حتى يحقق المصرف هامش ربح)، ويكون في العقد ما ينص على حق المستأجر بأن يمتلك الأصل بعد فترة زمنية محددة، وقد يكون نقل الملكية في عقد مستقل عن عقد الإيجار .

ثانياً : التأجير التمويلي (5):

يتضمن هذا الوجه من أوجه الإجارة، قيام المصرف الإسلامي بتأجير الأصل الذي يملكه إلى طرف آخر لمدة تقارب العمر الإنتاجي للأصل، بحيث تبقى الملكية القانونية للأصل بيد المصرف، وحرية التصرف بيد المستأجر، وله حق شراء الأصل بعد انتهاء مدة الإيجار، كما تكون مصاريف الصيانة والتأمين على المستأجر طيلة مدة الاستئجار، وهذه العملية تعد نوعاً من الوساطة المالية المصرفية، إلا أنها ليست انتمائاً نقدياً مباشراً، وإنما هي انتماء عيني، لأن العميل يحصل من المصرف على أصل إنتاجي، بدل أن يأخذ الأموال لشرائه.

(1) راضي البدر، اقتصاديات عقود المشاركة في الأرباح: المفاهيم والقضايا النظرية، بحث مقدم إلى : (ندوة خطة الاستثمار في البنوك الإسلامية- الجوانب التطبيقية والقضايا والمشكلات)، تنظيم المجمع الملكي لبحوث الحضارة الإسلامية بالتعاون مع البنك الإسلامي للتنمية، عمان، 1407هـ/1987م، ص76 .

(2) مجلس الفكر الإسلامي بباكستان، إلغاء الفائدة من الاقتصاد، ترجمة : عبد العليم السيد منسي، مراجعة : د. حسين عمر إبراهيم ، د. رفيق المصري، المركز العالمي لأبحاث الاقتصاد الإسلامي، جامعة الملك عبد العزيز، جدة، 1404هـ/1984م، ص 105 .

(3) رفيق المصري، "مشاركة الأصول الثابتة في الناتج (الربح)"، مجلة أبحاث الاقتصاد الإسلامي، المجلد الثالث، العدد الأول، جدة، 1985م، ص 3.

(4) محمود صوان، أساسيات العمل المصرفي الإسلامي، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر، عمان، 2001م، ص 169-170.

(5) محمد عثمان شبيب، المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي، الطبعة الرابعة، دار النفائس، عمان الأردن، 2001 م ، ص 328-327 .

ثالثاً : التأجير التشغيلي : (1)

يتم هذا الشكل من التأجير بأن يقوم المصرف الإسلامي بتأجير الأصول التي يمتلكها إلى جهات تحتاج استخدامها، دون أن يرتبط ذلك بعمرها الإنتاجي، وقد تكون فترات التأجير قصيرة، ولأطراف متعددة، ويحمل المصرف نفقات الصيانة والتأمين والضرائب المتعلقة بالأصل، كما يكون للمستأجر حق إلغاء عقد الإجارة قبل انتهاء مدتها (عكس الحال في التأجير التمويلي).

الإجراءات العملية للتمويل بالإجارة المنتهية بالتملك:

على الصعيد العملي وفي تطبيقات المصارف الإسلامية عموماً، تتبع الإجارة المنتهية بالتملك الخطوات الآتية:(2)

- يتقدم المتعامل للمصرف بطلب استئجار أصل معين يحدد فيه المواصفات ومدة التأجير.
- يقوم المصرف بدراسة الطلب في ضوء معايير التمويل والاستثمار المعمول بها، وعند الموافقة يشتري المصرف الأصل الموصوف من طرف العميل، وقد يستدعي العميل عند الشراء الأصل لاختياره على أساس أنه ذو خبرة بما يريد، وأن الأصل يؤول إليه في نهاية مدة التأجير، وهكذا يصبح الأصل في ملكية المصرف.
- عند موافقة المصرف على طلب التمويل يُبلِّغ العميل بذلك مُبيناً شروط التمويل وتفاصيل الموافقة، منها مدة الإيجار التي وافقه عليها المصرف وقيمة القسط الإيجاري.
- يوقع عقد الإيجار بين المصرف، والعميل وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية المتفق عليها .
- يتم توقيع وعد بالتملك من طرف المصرف للعميل للأصل بعد نهاية مدة التأجير وتوثيقه.
- يتنازل المصرف عن الأصل للعميل حسب الشروط المتفق عليها.

(1) يوسف كمال ، المصرفية الإسلامية، الأزمة والمخرج، الطبعة الثانية، دار النشر للجامعات المصرية، القاهرة، مصر، 1996م، ص 78 .

(2) محمود حسين الوادي، حسين محمد سمحان، المصارف الإسلامية الأسس النظرية والتطبيقات العملية، دار المسيرة، الأردن، الطبعة الثانية، 2008م، ص211 .

المطلب الثاني : خصائص عقد الإجارة، والإجارة المنتهية بالتمليك .

يتميز عقد الإجارة بجملة من الخصائص هي :

- عقد الإجارة عقد رضائي لا يتقيد بشكل معين.
- أنه من عقود المعاوضة والعوضان فيه هما: الأجرة من المستأجر – والمنفعة من المؤجر.
- أنه عقد مؤقت فتحديد المدة عنصر جوهري فيه، ولا يقصد بها الاستمرار في عقد الإجارة ، وإنما الهدف منها تملك المستأجر العين المؤجرة بعد مدة الإيجار مباشرة، وهو يشبه بيع التقسيط إلا أنه عقد في صورة متطورة .
- أن هناك ارتباطاً وثيقاً بين المدة، والأجرة فالمدة هي مقياس الانتفاع بالشيء المؤجر والأجرة مقابل الانتفاع، والمدة من وسائل معلومية المنفعة(1) .
- أن هذا الإيجار عقد ملزم للجانبين ومن ثم ينشئ التزامات في جانب كل من المؤجر والمستأجر.
- الإجارة نوع من البيع يرد على منافع الأشياء لا ذواتها أو أعيانها فتميز عقد الإيجار عن البيع المطلق أو العادي، وعن بقية أنواع البيوع كالسلم والصراف، وغيرهما من أنواع البيوع التي خصت بأسماء تميزها عن غيرها من أنواع البيوع ، (2)ومن ثم لا يلتبس عقد الإيجار بعقد البيع الذي يقع على الشيء ذاته.
- عقد الإجارة من وسائل تضامن رأس المال، ويمثله المؤجر، والعمل ويمثله المستأجر، ومما يساعد على قيام هذا التضامن التشريع المناسب مع حالة البلد الاقتصادية فيعمل التشريع على جعل مصالح الطرفين متوافقة، ومن هنا قيل بحق إن عقد الإجارة من أكثر العقود تداولاً، وفوق ذلك يجعل عقد الإجارة المؤجر، والمستأجر في اتصال دائم طوال مدة الإيجار مما يستدعي الدقة في وضع القواعد التي تضبط هذه العلاقة، وتبين حقوق كل من الطرفين وواجباته.
- تتطلب الإجارة المنتهية بالتمليك إطفاء كاملاً لقيمة الأصل أو جزء منها خلال فترة العقد، ولذلك تسمى بالإجارة الرأسمالية، أي أن مجموع دفعات الإجارة المتعاقد عليها ستغطي كامل تكلفة الأصل أو جزء منها، وتحقق للمؤجر عائداً مناسباً على رأسماله المستثمر؛ (3)

(1) علي حيدر، شرح مجلة الأحكام العدلية، المجلد (405)، (1/373).

(2) الإمام الشافعي أبو عبد الله محمد ابن إدريس، الأم. ، بيروت: دار المعارف (25/4)المغني. ابن قدامه، عبد الله بن أحمد المقدسي، (322/8)8/322 مطبوعة مكتبة القاهرة بتحقيق د. طه محمد المزين .

(3) سالم عبد الله حلس، محمد أحمد الأسطل ، مدى تطبيق معيار المحاسبة المالي الإجارة والإجارة المنتهية بالتمليك في المصارف الإسلامية العاملة في فلسطين ، مجلة الجامعة الإسلامية للدراسات الاقتصادية والإدارية ، 2016م ، ص 5 .

المبحث الثالث : ضوابط عقد الإجارة المنتهية بالتملك (1).

أولاً : ضوابط عامة منها :

- تأخذ أحكام الإجارة في مرحلة التأجير، وأحكام البيع عند نقل الملكية .
- يجب الفصل بين عقد الإجارة، وعقد البيع بشكل تام وحقيقي، ولا يصح الربط بينهما بوعد أو شرط أو تعليق أحدهما على الآخر أو يكون أحدهما سائر للآخر.
- تحدد مدة الإجارة عند التعاقد ، وتبدأ من تاريخ توقيع العقد ، أو تاريخ لاحق يتفق عليه عند التعاقد.
- لمالك المنفعة تأجيرها لفترات متلاحقة لأشخاص مختلفين بشرط ألا يشترك عقدان في فترة واحدة، وإذا وقعت الإجارة في المستقبل بدون تحديد موعد استيفاء كل منهم، فإنه يتم تخصيص الموعد لكل منهم بحسب ما يتفق عليه، وهو ما يسمى بالمهاياة الزمانية.
- للمؤجر طلب الضمانات الكافية، واتخاذ ما يلزم من إجراءات لضمان حصوله على حقوقه من المستأجر .
- عند تأجير أصل سبق استئجاره من مالكه، لا يتأثر العقد الثاني بما يطرأ على العقد الأول من تغيير، وفي حالة فسخ العقد الأول فللمالك الرجوع على المستأجر الثاني بالأجرة .
- للمؤجر الحق في الاطمئنان على الأصل المؤجر، والاطلاع على سلامته وصيانتته .
- للمؤجر توكيل المستأجر باستلام الأصل المؤجر نيابة عنه من المالك الأصلي، على أن يقدم ما يفيد استلامه مطابقاً للشروط، والمواصفات المتفق عليها .
- إذا سبق عقد الإجارة عقد بيع أو توريد أو غيرها فيجب الفصل بين هذه العقود، وبين عقد الإجارة فصلاً تاماً .

ثانياً : ضوابط نقل الملكية .

- إذا اتفق المصرف مع العميل على تملك الأصل المؤجر، يجب الفصل بين عقدي الإجارة والتملك فصلاً، ويكون البيع تدريجياً، أو بسعر يتفق عليه عند إبرام عقد البيع، كما يمكن أن يتم التملك بهبة مشروطة بتمام السداد .
- يأخذ العقد أحكام الإجارة في مرحلة التأجير، وأحكام البيع عند نقل الملكية .
- تنتقل كامل الملكية للمستأجر بعد انتهاء المدة المحددة في العقد إذا كانت الإجارة منتهية بالتملك سواء بشكل تدريجي أو دفعة واحدة حسب الاتفاق بين الطرفين ويكون بعقد جديد ومنفصل عن عقد الإجارة .
- في حالة القائمة على بيع تدريجي يقسم الأصل محل العقد إلى حصص، يحدد العقد قيمة كل حصة وقسطها ومدة كل قسط، وتنتقل ملكية كل حصة إلى المشتري بتوقيع عقد منفصل .
- يدفع الطرف المشغل للأصل أجرة الاستخدام للطرف الآخر بما يتناسب مع حصة كل طرف .
- يجوز رهن حصة العميل لصالح المصرف أو المؤسسة كضمان لسداد الأقساط المستحقة عليه .
- في حالة الإجارة القائمة على بيع الأصل للمستأجر عند نهاية عقد الإجارة، يتفق الطرفان على سعر البيع عند التعاقد الجديد، ويتم البيع بموجب عقد منفصل عن عقد الإجارة بشكل تام .
- في حالة الإجارة القائمة على هبة الأصل إلى العميل بعد نهاية مدة الإجارة، يتم التملك وفقاً لإحدى طريقتين:
- وعد المؤجر المستأجر عند توقيع عقد الإجارة بهبته الأصل المؤجر في حالة وفائه بدفع الأقساط في أجالها، ولا تنتقل ملكية الأصل للمؤجر للمستأجر إلا بعقد هبة جديد عند سداد آخر قسط .
- إبرام عقد هبة مشروطة عند توقيع عقد الإجارة، وتنتقل ملكية الأصل للمؤجر عند سداد آخر قسط دون حاجة لإبرام عقد بيع أو هبة جديد .

(1) المعيار المصرفي رقم (10) الإصدار (1) المنظم لعملية الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك الصادر عن مصرف ليبيا المركزي، 2016م ص 5،6

المبحث الرابع : المزايا الاقتصادية المرجوة من عقد الإجارة المنتهية بالتملك .

تستخدم صيغة التأجير التمويلي لتحقيق عدة مزايا بخاصة للمصارف الإسلامية أهمها : (1)

- يوفر هذا الأسلوب للمصرف الإسلامي أفقاً واسعاً لتشغيل جزء كبير من أمواله، وبمعدلات مخاطر منخفضة، لأن التدفقات النقدية تكون ذات درجة تأكد أعلى من تلك المتعلقة بالمشاركة والمضاربة.
 - يتمتع المؤجر (المصرف الإسلامي) بمزايا ضريبية عن طريق خصم قسط الاستهلاك من قيمة الأصل المؤجر لتحديد مقدار الربح الخاضع للضريبة.
 - يوفر أسلوب الإجارة مصدر تمويل مهم للشركات، والأفراد للحصول على المعدات، والأجهزة والعقارات سواءً لاستغلالها لفترة من الزمن أو تملكها مقابل قيامهم بدفع أقساط إيجار تتناسب مع قدراتهم المالية، ودون أن تزيد العبء على رأس المال العامل لتلك الشركات.
 - يمكن استخدام الإجارة المنتهية بالتملك في تمويل مشاريع البنية التحتية التي تقيمها الدولة كالمستشفيات، والسدود، والمدارس، وغيرها من المشاريع .
- فالمزايا التي يمتلكها عقد الإجارة المنتهية بالتملك، يجعله من صيغ التمويل البارزة لدى المؤسسات المالية الإسلامية، وهذه المزايا لا تختص بطرف المؤجر فقط وإنما تشمل جانب المستأجر، بل تفيد المجتمع ككل من خلال اقتصاده الوطني، لذلك سيتم تناول أهم المزايا التي يكتنفها عقد الإجارة المنتهية بالتملك لدى كل طرف من الأطراف ذات العلاقة .
- فالهدف من عمليات التأجير هو تشغيل الأموال، والحصول على الأجر والغلة من خلال تمكين المستأجر من المنفعة عبر الزمن، ويحقق كل من المؤجر والمستأجر مزايا عدة من خلال عقود الإيجار يمكن تلخيصها في مطلبين على النحو الآتي :

(1) أحمد العجلوني، آثار العولمة المالية على المصارف الإسلامية الأردنية والاستراتيجيات المقترحة لمواجهةها، رسالة دكتوراه غير منشورة، جامعة عمان العربية للدراسات العليا، عمان/ الأردن، 2004م ، ص 66-67 .

المطلب الأول : بالنسبة للمستأجر :

- المركز المالي : الاستفادة من الأصول الرأسمالية في نشاطه دون الحاجة إلى تخصيص جزء من سيولته لشرائها، مما يتيح له فرصة أوسع في توظيف أمواله واستخدامها في تحقيق مقصوده، فهي كما يقال تمويل من خارج الميزانية، وتظهر أهمية ذلك بشكل بارز كلما كبر ثمن هذه الأصول وكلما غلبت حالة الكساد. (1)

- التضخم : تعد صيغة التأجير التمويلي حماية من آثار التضخم، ويبدو ذلك جليا كلما كانت مدة الإجارة طويلة وكانت الأجرة محددة وشاعت حالة التضخم.
- نسبة التغطية : تتيح له التمويل بنسبة 100% حيث لا يتحمل عادة بأية نسبة من قيمة الأصول، عكس ما هو عليه الحال في العديد من أدوات التمويل الأخرى (2) .
- الإمكانيات : تحقيق إمكانية التوسع في مشروعه، وسرعة الحصول على المعدات المطلوبة والمتطورة دون الاضطرار إلى التوسع في عدد الملاك أو طرح أسهم جديدة، وما قد ينجم عن ذلك من مشكلات (3) .

- المزايا الضريبية : الاستفادة من ميزات ضريبية، حيث إن الأجرة تخصم من الأرباح قبل فرض الضريبة عليها، عكس ما لو كانت حصة مشاركة فهي توزع للربح وليست عبئاً عليه، ومن ثم فلا يستفيد من تخفيض الضرائب، مما يجعل التمويل بهذه الأداة غالباً أقل كلفة من غيره، خاصة وأن المؤجر، نظراً لما يتمتع به من ميزات ضريبية فإنه يعرض معداته بسعر منخفض.
- المشروع : تهيئ للمشروع فرصة جيدة لبرمجة نفقاته في المستقبل، والتعرف عليها سلفاً ، مع عدم تحميله لمشكلات الاستهلاك والمخصصات.
- بديل حديث : يعد التأجير التمويلي أداة مغايرة لغيرها من الأدوات التمويلية، ما يتيح لطالب التمويل الحصول على احتياجاته تحت أفضل الشروط .

- السيوولة : وذلك باستئجار الأصل، والاستغناء عن شرائه سوف يساعدها على تجنب إنفاق مبالغ باهظة، وتوفير السيوولة، وبالتالي توجيه هذه السيوولة إلى رأس مال العامل.
- المخاطر: الحد من تقادم مخاطر الأصول لأن مالك الأصل (المؤجر) هو الذي يتحمل المخاطر، لذلك قد تفضل المنشآت استئجار الأصول بدلاً من شرائها (4).

(1) حسين محمد سمحان، أسس العمليات المصرفية الإسلامية ، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، الأردن ، الطبعة الأولى، 2013م ، ص283-284 .

(2) نبال عبد القادر فريجات، الجوانب التطبيقية لصيغتي الإجارة المنتهية بالتمليك والتأجير التمويلي ، رسالة دكتوراه، عمان، جامعة العلوم الإسلامية العالمية، 2016م ، ص41 .

(3) بسام أحمد حمدان، التزام المؤجر بضمان التعرض والاستحقاق في عقد التأجير التمويلي، ط1، عمان، دار قنديل، 2010م، ص49 .

(4) عبدالستار أبو غدة، المصرفية الإسلامية خصائصها والياتها، وتطويرها، ورقة عمل لبحث مقدم للمؤتمر الأول للمصارف الإسلامية، والمؤسسات الإسلامية، سورية، 2006م، ص106 .

المطلب الثاني : بالنسبة للمؤجر .

تعد عقود الإجارة المنتهية بالتملك من العقود ذات المخاطرة المنخفضة نسبياً بالنسبة للمؤجر، حيث يضمن فيها الائتمان الممنوح من خلال تملكه للعين المؤجرة طوال فترة العقد، بالإضافة إلى مزايا أخرى تظهر في أهم النقاط الآتية :

- العائد المالي : تحقيق عائد مالي مناسب للمؤجر لاستثمار أمواله الفائضة، حيث يحقق عوائد مجزية مع احتفاظه بملكية المال المؤجر، الأمر الذي يشكل ضماناً كافية للمؤجر لاستيراد أمواله في حالة عجز المستأجر عن دفع الأجرة، مع حق المؤجر بالاحتفاظ بجميع المبالغ المدفوعة له عن فترة الإجارة التي استغل فيها المأجور، بالإضافة إلى الاستفادة من بعض الإعفاءات المتعلقة بالأموال المؤجرة(1) .

- فرص التوظيف:تتيح له فرصة توظيف ماله مع عدم التعرض لقيود الائتمان الداخلي.

- الضمان: وجود ضمان قوى، عكس ما لو تم التمويل من خلال البيع الآجل أو المنجم ، حيث إن الأصل المؤجر مازال على ملكيته، ومن ثم يستطيع استرداده عند الحاجة دون قدرة المستأجر على التصرف فيه، أو مشاركة الغرماء له عند إفلاس المستأجر .

- التدفق النقدي: يوفر للمؤجر تدفق نقدي مستمر طوال فترة التعاقد . (2)

- الضرائب: الاستفادة من بعض الميزات الضريبية التي يوفرها له الكثير من القوانين السائدة.
- الإيرادات: تتيح له إمكانية تخطيط إيراداته المستقبلية، وفي بعض صور التأجير يضمن المؤجر استمرارية التأجير إلى نهاية العمر الإنتاجي للأصل، وكذلك تحميل المستأجر ببعض الضمانات والمخاطر.

- استرداد العين : في حال عدم وفاء المستأجر بالتزاماته يكون بشكل مباشر، وتلقائي دونما حاجة من المؤجر إلى استصدار حكم من المحكمة للتنفيذ على الضمانات بل إنه يسترد العين مباشرة أو بالأحرى لا تخرج العين المؤجرة عن ملكه أصلاً . (3)

- الاستحقاق : بمقدور المصرف مؤجراً بيع استحقاقه في عقود الإجارة إلى طرف ثالث، لأن ما يملكه المصرف في عقد الإجارة عبارة عن أصول حقيقة وليست ديوناً، كما هو الحال في المرابحة، وهذا يتيح للمصرف فرصة تمويل مشروعات معينة عن طريق الإجارة المنتهية بالتملك من أكثر الصيغ المصرفية المناسبة لتكوين الصناديق الاستثمارية .(4)

- الشراكة : يمكن التمويل بهذا الأسلوب المؤسسات الإسلامية من الاشتراك مع المؤسسات المالية التقليدية في تقديم التمويل المطلوب، في تقديم تمويل لتأجير طائرات لشركات الطيران وغيرها، مما يحقق للمؤسسات المالية مجالاً أرحب وفرصاً أوسع للاستفادة من خبرات الغير.
- ملكية الأصل : في بعض حالات تكون مخرجا جيداً لتوظيف الأموال دون التفريط في ملكيتها مثل أموال الوقف، وبعض الأموال الحكومية .

(1) بسام أحمد حمدان، مرجع سابق، ص 49 .

(2) محمد عبد العزيز حسن زيد، الإجارة بين الفقه الإسلامي والتطبيق المعاصر، ط 1، القاهرة، المعهد العالمي للفكر الإسلامي . 1996 م، ص 33 .

(3) منذر قحف، الإجارة المنتهية بالتملك وصكوك الأعيان المؤجرة، بحث منشور مقدم لمجمع الفقه الإسلامي في الدورة الثانية عشرة المنعقدة في الرياض ، 1997م، ص 3 .

(4)شيرين محمد سالم أبو قعنونة،الهندسة المالية الإسلامية، عمان: دار النفائس. ط1، 2016م، ص 103 .

المبحث الخامس: الآثار الاقتصادية لعقد التأجير التمويلي المنتهي بالتمليك: (1)

لا شك أن للإجارة المنتهية بالتمليك أهمية اقتصادية كبيرة، لما تؤديه من خدمات متنوعة للاقتصاد، بسبب ارتباطها الوثيق بالنشاطات الاقتصادية، من زراعة، وصناعة، والنشاطات الاقتصادية الأخرى مثل: القطاعات الخدمية، وقطاع النقل... الخ، وتتجلى أهمية هذه الصيغة إذا تم تفعيلها في المصارف الإسلامية، بحيث تنعكس ميزاتها على المستأجر، والمؤجر، والاقتصاد، ويمكن توضيح ذلك كما يلي: (2)

المطلب الأول: بالنسبة للاقتصاد الوطني.

تعد عقود الإجارة المنتهية بالتمليك من العقود المالية التي يهدف أصحاب المشاريع الممولين فيها إلى إنشاء مشاريع إنتاجية جديدة أو تطوير مشاريع قائمة، وتحقيق جدوى اقتصادية، الأمر الذي سيكون حافزاً، ودافعاً لتحريك عجلة الاقتصاد قدماً إلى الإمام، وبالتالي زيادة حجم الإنتاج حقيقية، فالآثار الاقتصادية لعقود الإجارة المنتهية بالتمليك للاقتصاد الوطني تظهر في أهم النقاط الآتية:

- تسهم بفاعلية في توظيف ما لدى المجتمع من موارد وطاقات وخبرات، ومن ثم فهي تخفف من البطالة وتوسع قاعدة الاستثمارات.

- تسهم في إقامة المشروعات دون تباطؤ كبير في انتظار الحصول على التمويل اللازم، ومن ثم عدم التعرض للتضخم والارتفاع المستمر في أسعار المعدات، كما أنه يتيح للمشروعات الوطنية فرصة الاستفادة من المعدات الحديثة.

- كما يعمل على المزيد من تراكم رؤوس الأموال، فلو أرادت الدولة شراء معدات ضخمة تحتاج إلى سيولة عالية، ولا تستطيع دفع الثمن، فبدلاً من لجوئها إلى الاقتراض الربوي، فإنها تستطيع اللجوء إلى المؤسسات والمصارف الإسلامية والتعاقد معها على شراء المعدات ومن ثم تأجيرها للدولة، وهذه تعد تجربة رائدة إن طبقت لما لها من آثار ضخمة وحماية الدولة من المعاملات الربوية، والفوائد المثقلة للكاهل.

- لا يتسبب في إرهاب الميزان التجاري للدولة إذا ما كان القائم بالتمويل شركة أجنبية، حيث لا يضطر المستثمر الوطني إلى شراء هذه المعدات من الخارج.

- عدم الحاجة إلى أموال خارجية أجنبية من أجل تمويل المشاريع التي تكون ملحة لذلك البلد، وأفضل مثال على ذلك، بلد من البلدان لديها احتياطات هائلة من النفط، وما شابه من ثروات باطنية، وكما نعلم أن استخراج تلك الثروات تحتاج إلى معدات رأسمالية عالية التكلفة، فلو اجتمعت رؤوس الأموال من داخل البلدان على شكل مؤسسات إسلامية تمويلية.

(1) عقل فليح خلف، البنوك الإسلامية، جدارا للكتاب العالمي، ط1، 2006 م، ص366.

(2) مكرم محمد صلاح الدين مبيض، الإجارة، والإجارة المنتهية بالتمليك، وفق المعيار المحاسبي (8) بالمقارنة مع المعيار المحاسبي الدولي(17)، رسالة ماجستير، جامعة دمشق، سوريا، 2010م، ص33.

- تؤدي إلى ازدياد حجم المنافسة بين مصادر التمويل المختلفة في الاقتصاد، فوجود عدة مصادر للتمويل كالاقتراض، والشراء بالتقسيط، والإجارة يجعل المنافسة بينها كبيرة، الأمر الذي غالباً ما يؤدي إلى انخفاض تكلفة هذه المصادر كقوائد القروض، ودفعات الإجارة (1).
- تعد الإجارة المنتهية بالتمليك من الوسائل الفعالة التي يمكن الرجوع إليها لتنفيذ سياسة الحكومة المتعلقة بالإصلاح الاقتصادي، وذلك عن طريق مساعدة شركات قطاع الأعمال للقيام بعمليات الإحلال، والتجديد لأصولها، وخطوط إنتاجها بأحدث أساليب التكنولوجيا دون تحميل ميزانياتها تكاليف اقتناء هذه الأصول والخطوط الإنتاجية حتى تكون أكثر قدرة على المنافسة داخلياً وخارجياً (2).
- الاستقلال الاقتصادي، والسياسي للبلدان التي تحتاج إلى تمويلات رأسمالية، وعقد الإجارة المنتهية بالتمليك واحد من العقود الإسلامية التي تضمن استثماراً جيداً تؤدي إلى استقلالية البلد عن غيره، ويكون ناتج هذه الاستثمارات من أرباح، وعائدات من نصيب البلد ذاته .
- أن هذا النوع من التمويل الذي يعتمد على عقد الإجارة المنتهية بالتمليك هو بديل من مجموعة البدائل الشرعية التي تقف بوجه التمويل الربوي، وهذه أهم فائدة نرجوها من وسائل التمويل الحديثة التي لا تتناقض مع الشريعة السمحاء .
- هناك فائدة أخرى نرجوها أيضاً من هذا العقد ، التفكير لإيجاد تكتلات مالية ضخمة تضمن تجميع رؤوس الأموال في بوتقة واحدة، وتوجيهها في خدمة الاستثمارات المفيدة .
- إيجاد فرص عمل جديدة، والتخفيف من البطالة بسبب وجود فرص عمل جديدة، تطلبها الأسواق، وذلك بسبب اتساع الاستثمارات .
- إمكانية دعم المشاريع الصغيرة والمتوسطة ، وخاصة منها الصناعية التي تحتاج إلى معدات وآلات إنتاجية، ومثال ذلك : ما ظهر في بعض البلدان ظاهرة تأجير الآت الخياطة لفترة محددة، وفي النهاية تؤول ملكية هذه الآلات إلى المستأجر، وهكذا استطاع الفقير من العمل من غير أن يملك رأس مال ، فقط عليه دفع قسط صغير ومن خلال إنتاجه يستطيع أن يوفي ثمنها، ومن ثم يصبح صاحب الآلة، فهذا العقد بعد تكيفه الشرعي يصبح جائزاً، ويحقق الفائدة المرجوة منها .
- التشجيع على تحديث الأصول الرأسمالية، وعمليات الإحلال والتجديد للمشروعات القائمة، وإقامة مشروعات وصناعات متقدمة أكثر إنتاجية، مما يساعد على مواكبة التطورات التكنولوجية، ورفع الكفاءة الإنتاجية، وخفض التكاليف، والمساهمة في فتح أسواق جديدة داخلية محلية وخارجية عالمية (3).
- مساعدة القطاع الزراعي من خلال الاستفادة من تلك المزايا، وذلك من خلال حصولهم على معدات زراعية حديثة من جرارات، وحصادات متطورة ، وتوول الملكية في النهاية لهم، وهذا يؤدي إلى تطور القطاع الزراعي (4).

(1) عبد الرحمن ماجد عبد الباقي، القياس والإصلاح المحاسبي لعقود التأجير التمويلية، وإمكانية تطبيقها في المصرف التجاري السوري، رسالة ماجستير، جامعة حلب - كلية الاقتصاد، سوريا، 2005م، ص13 .

(2) أحمد محمد عبد السلام الأسطل ، مدى تطبيق معيار المحاسبة المالي (8) (الإجارة، والإجارة المنتهية بالتمليك) في المصارف الإسلامية العاملة في فلسطين رسالة ماجستير، الجامعة الإسلامية ، غزة، 2014م، ص24 .

(3) فخري الدين الفقي، صناعة التأجير التمويلي مع دراسة تحليلية للسوق المصري، سلسلة رسائل البنك الصناعي، العدد (20) ، 2000م، ص23 .

(4) بسام أحمد حمدان، مرجع سابق ، ص 46 .

المطلب الثاني : بالنسبة للقطاع التجاري، والمجتمع (1) .

أولاً : أما بالنسبة للقطاع التجاري، فهناك فائدة عظيمة تخدم هذا القطاع ، وذلك من خلال تأجير السفن وناقلات البضائع، وغيرها من المعدات التي من شأنها أن تخدم هذا المجال ، وهذا لا يفيد فقط تأمين المعدات فقط فبعد سداد قيمة المعدات التجارية ، سيصبح لدينا أسطولاً تجارياً دون الحاجة إلى الدول الغربية التي تسيطر بأساطيلها على العالم وخصوصاً النقل الدولي ، وجميعنا يعلم أن دول العالم الثالث تعتمد على أساطيل غيرها من الدول لتأمين البضائع المستوردة من الدول الأخرى .

ثانياً : بالنسبة للمجتمع: فائدة تتجلى أثرها على المجتمع ، وهي تحقيق العدالة في التعامل، وذلك من خلال توزيع المخاطر بين المتعاملين بهذا العقد، على عكس نظام الاقتراض الربوي الذي يمزج بالمخاطر جميعها على عاتق العميل مما يؤدي إلى عدم الاستقرار الاقتصادي في التعامل الربوي، أما باستخدام هذا العقد يؤدي إلى الاستقرار الاقتصادي، والسبب هو أن الطبيعة الإنتاجية لهذا العقد وتتجلى أثره من خلال :

أولاً : أن العقد في بدايته عقد إجارة فلو أن المستأجر رأى نفسه في مرحلة معينة من الإيجار لا يستطيع أن يكمل هذا العقد، فإن المؤجر يقطع عليه فقط أجرة المدة التي قطعها ، وقد يحمله مصاريف أخرى، ولكن لا تكون ذات ضرر كبير على المستأجر، فهنا نرى أن المستأجر استطاع أن يخرج من العقد بأقل الخسائر الممكنة .

وكذلك الأمر بالنسبة للمؤجر فإنه يأخذ أجرة المدة السابقة، والمصاريف التي يحملها للمستأجر ، وفي النهاية يبقى لديه العين الأصلية (المؤجرة) فلو أراد بيعها فإنه سيخسر جزء من ثمنها ، وهذا لن يعرضه بشكل فعلي إلى خسارة كبيرة .

ثانياً : في مرحلة بعد انتهاء عقد الإجارة، وقبل عقد البيع فلو أراد المستأجر بعدم شراء العين ، فإن ذلك لا يتحمل أي من المتعاقدين أية خسارة، بل على العكس قد يكون هذا التصرف لصالح المؤجر لأن البيع سيكون بسعر رمزي .

- دفع عجلة التنمية الاقتصادية، ذلك أن التأجير التمويلي لا يتطلب التمويل الكامل بنسبة 100% لتشغيل أصول رأسمالية تمثل إنتاجيتها إضافات للناتج القومي، حيث تتسم طبيعة هذا التأجير بطول الأجل وتوفر إمكانات لتحفيز وتحريك الصناعات الإنتاجية مما يدفع ببرامج التنمية .

(1) محمد عبد العزيز زيد، بحث الإجارة بين الفقه الإسلامي والتطبيق المعاصر، المعهد العالمي الفكر الإسلامي، القاهرة، 1996 م، ص3 .

- الحد من آثار موجات التضخم في الدولة على تكلفة عمليات التوسع أو المشروعات الجديدة، فالتأجير التمويلي يقضي على فترات الانتظار التي تحتاج إليها المنشأة لتكوين احتياطات أو طرح أسهم جديدة أو تعديل هيكل رأس المال، مما يؤدي إلى ارتفاع تكلفة التوسع المزمع إجراؤه عما لو تم التعاقد على الأصول اللازمة لذلك التوسع دون انتظار، وذلك عن طريق التأجير التمويلي، إذ أصبح من سمات هذا العصر في ظل التضخم أن أسعار اليوم أقل من أسعار الغد، وبالتالي يمكن اعتبار التأجير التمويلي كعامل ثابت للاستثمارات خلال الأزمات الاقتصادية الكساد الاقتصادي، وحقيقة أن الإجارة ليست معتمدة على الضمانات مما يعني أن قدرأ كبيراً من الاستقرار متاصل فيها لاحتواء الضغوط التضخمية في الاقتصاد .
 - تخفيف العبء على ميزان المدفوعات في حالة التأجير التمويلي الدولي، إذ تقتصر التحويلات للخارج على القيمة الإيجارية فقط، بينما يتم تحويل كامل قيمة الأصل الرأسمالي للخارج في حالة الشراء عن طريق الاستيراد .
 - تساعد الإجارة المنتهية بالتملك المشروعات الاقتصادية في الحصول على المعدات وآلات الحديثة والمتطورة تكنولوجيا، وهذا يؤدي إلى تحسين نوعية الإنتاج ، ورفع الطاقة الإنتاجية ، خاصة القطاعات الأساسية مثل الزراعة التي تستخدم معدات وآلات قد تكون بدائية في بعض الحالات .
 - تسهم الإجارة المنتهية بالتملك في حالة أن الشركة مالكة الأصل، شركة أجنبية، لذا فإن أثر ذلك سيكون إيجابياً على ميزان المدفوعات، حيث يقتصر التحويل للخارج على الدفعات الإيجارية، على مدى فترة استخدام الأصل، وعلى العكس من ذلك لو تم استيراد المعدات من الخارج ، وتم تحويل ثمنها مرة واحدة عند الشراء بما يشكل ضغوطاً على ميزان المدفوعات .
 - تساعد الإجارة المنتهية بالتملك على إنشاء المزيد من المشروعات الإنتاجية، أو تحسين القائم منها، وهذا بدوره له أثر على زيادة التنمية الاقتصادية، إضافة إلى زيادة فرص العمل في المجتمع، وهذه وظيفة اقتصادية هامة (1) .
- وبلا شك أن تفعيل الإجارة المنتهية بالتملك في المصارف الإسلامية، يؤدي دوراً مهماً للاقتصاد والمجتمع، إضافة إلى انتفاع المصارف نفسها نتيجة لذلك، تستطيع المصارف توسيع خدماتها لتشمل نشاطات عديدة، وواسعة ومتنوعة، منها التأجير للقطاعات الصناعية، والزراعية ... الخ وفق الضوابط الشرعية، خاصة إذا كانت هذه القطاعات لا تملك الأموال الكافية لشراء ما تحتاجه من أصول (معدات ، عقارات ، آلات ... الخ) .
- كما أن المصارف الإسلامية يمكنها القيام بالكثير من الأعمال بصفتها أجير مشترك، تعمل لخدمة المتعاملين معها مقابل أجر معلوم، وفي هذه الحالة تعتبر المصارف الإسلامية ضامنة لما تحت يدها من أعمال في حالات الإجارة، والتي يمكن أن تتوسع بها لأنها لا تتطلب استخدام أموال طائلة، ومثال ذلك تحصيل الشيكات، وحفظ الأشياء الثمينة ... الخ، وبذلك فهي تقدم خدمة للمجتمع، والاقتصاد .

الخاتمة

- يعد عقد الإجارة المنتهية بالتملك من أكثر العقود انتشاراً في العقود المالية الإسلامية المعاصرة، حيث يعد هذا العقد من أكثر أنواع التمويل مرونة لأنه يساعد في تسهيل وتيسير امتلاك أصول عقارية، وتوفير مستلزمات المكاتب، والمصانع، والإنشاء بسرعة فائقة دون الحاجة إلى دفع مبالغ طائلة لشراء أصول جديدة .
- أن عقد الإيجار المنتهي بالتملك من المعاملات المالية المعاصرة ومن أهم وسائل تملك السلع، ويفضل كثير من أرباب السلع الغالية أن يتعاملوا بها مع المشتريين لما في ذلك من تسهيل بيعها مع ضمان حقوقهم المالية .
- الإجارة تتيح للمستأجر الاستفادة من منافع العين المستأجرة، دون الحاجة إلى تقديم الضمانات مثل الرهن والكفالة، إضافة إلى أن المستأجر يستغني بها عن تكاليف شراء الأصول مثل المباني، والمعدات الهندسية، بينما تتيح الإجارة للبائع الاحتفاظ بملكية العين المؤجرة .
- إن عقد الإجارة المنتهية بالتملك هو امتداد لبيع التقسيط بصورة تأجير ينتهي بالتملك مع احتفاظ البائع بالملكية، أي لا تنتقل الملكية إلا إذا تم سداد جميع الأقساط
- انتشر التعامل بعقد الإجارة المنتهية بالتملك، لما فيه من ميزات لكلا العاقدين المؤجر، والمستأجر .
- عقد الإجارة بالتملك هو عبارة عن عقدين مشروعين على انفصال، عقد الإجارة وعقد البيع.
- يمثل عقد الإجارة المنتهية بالتملك استثمار للطاقات البشرية في المهارات، والأمور الحرفية التي يجيدها البعض ويحتاج أن يمول ضرورياته من نتاج جهده.

قائمة المراجع

- أحمد العجلوني، آثار العولمة المالية على المصارف الإسلامية الأردنية، والاستراتيجيات المقترحة لمواجهتها، رسالة دكتوراه غير منشورة، جامعة عمان العربية للدراسات العليا، عمان/ الأردن، 2004م.
- أحمد محمد عبد السلام الأسطل ، مدى تطبيق معيار المحاسبة المالي (8) (الإجارة، والإجارة المنتهية بالتملك) في المصارف الإسلامية العاملة في فلسطين رسالة ماجستير، الجامعة الإسلامية، غزة، 2014م
- بسام أحمد حمدان، التزام المؤجر بضمان التعرض والاستحقاق في عقد التأجير التمويلي، ط1، عمان / الأردن، دار قنديل، 2010م .
- توفيق حسن فرج، عقد البيع والمقايضة، مؤسسة الثقافة الجامعية، الطبعة الأولى، 1985م.
- حسين محمد سمحان، أسس العمليات المصرفية الإسلامية، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، الأردن، الطبعة الأولى، 2013م .
- جاك الحكيم، العقود الشائعة والمسماة، الناشر دار الفكر في لبنان، الطبعة الأولى، 1970م .
- خالد بن عبد الله بن براك الحافي، الإجارة المنتهية بالتملك في ضوء الفقه الإسلامي، الطبعة الثانية، 1421هـ.
- راضي البدور، اقتصاديات عقود المشاركة في الأرباح: المفاهيم والقضايا النظرية، بحث مقدم إلى(ندوة خطة الاستثمار في البنوك الإسلامية-الجوانب التطبيقية والقضايا والمشكلات)، تنظيم المجمع الملكي لبحوث الحضارة الإسلامية بالتعاون مع البنك الإسلامي للتنمية، عمان، 1407هـ/1987م .
- رفيق المصري، "مشاركة الأصول الثابتة في الناتج (الربح)، مجلة أبحاث الاقتصاد الإسلامي، المجلد الثالث، العدد الأول، جدة، 1985م .
- عبد الرحمن ماجد عبد الباقي، القياس والإصلاح المحاسبي لعقود التأجير التمويلية، وإمكانية تطبيقها في المصرف التجاري السوري، رسالة ماجستير، جامعة حلب - كلية الاقتصاد، سوريا، 2005م .
- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، (177/1)، دار النهضة العربية القاهرة- 1981م .
- عبد الستار أبو غدة ، المصرفية الإسلامية خصائصها والياتها، وتطويرها، ورقة عمل مقدمة للمؤتمر الأول للمصارف الإسلامية، والمؤسسات الإسلامية، سورية، 2006م.
- عقل فليح خلف، البنوك الإسلامية، جدارا للكتاب العالمي، ط1، 2006 م .
- علي حيدر، شرح مجلة الأحكام العدلية، المجلد (405)، (1/373) .
- سالم عبد الله حلس، محمد أحمد الأسطل، مدى تطبيق معيار المحاسبة المالي الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك في المصارف الإسلامية العاملة في فلسطين، مجلة الجامعة الإسلامية للدراسات الاقتصادية والإدارية، 2016م .
- شيرين محمد سالم أبو قعنونة، الهندسة المالية الإسلامية، عمان: دار النفائس. ط1، 2016م .
- الشافعي أبو عبد الله محمد ابن إدريس، الأم ، بيروت: دار المعارف (25/4)المغني، ابن قدامه، عبد الله بن أحمد المقدسي، (322/8)، 8/322، طبعة مكتبة القاهرة بتحقيق د. طه محمد المزين .

- محمد أمين بن عمر ابن عابدين، حاشية رد المحتار على الدر المختار، مصر، مطبعة مصطفى الحلبي، ط3، 1984م، الجزء الخامس.
- محمد عبد العزيز حسن زيد، الإجارة بين الفقه الإسلامي والتطبيق المعاصر، ط 1، القاهرة، المعهد العالمي للفكر الإسلامي 1996 م .
- محمد عثمان شبير، المعاملات المالية المعاصرة في الفقه الإسلامي، الطبعة الرابعة، دار النفائس، عمان الأردن، 2001 م.
- محمود صوان، أساسيات العمل المصرفي الإسلامي، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر، عمان، 2001 م .
- محمود حسين الوادي، حسين محمد سمحان، المصارف الإسلامية الأسس النظرية والتطبيقات العملية، دار المسيرة، الأردن، الطبعة الثانية، 2008م .
- المعيار المصرفي رقم (10) الإصدار (1) المنظم لعملية الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك الصادر عن مصرف ليبيا المركزي، 2016 م .
- مجلس الفكر الإسلامي بباكستان، إلغاء الفائدة من الاقتصاد، ترجمة : عبد العليم السيد منسي، مراجعة : حسين عمر إبراهيم ، رفيق المصري، المركز العالمي لأبحاث الاقتصاد الإسلامي، جامعة الملك عبد العزيز، جدة، 1404هـ/1984م .
- مكرم محمد صلاح الدين مبيض، الإجارة، والإجارة المنتهية بالتملك، وفق المعيار المحاسبي (8) بالمقارنة مع المعيار المحاسبي الدولي (17) ، رسالة ماجستير، جامعة دمشق، سوريا، 2010م.
- منذر قحف، الإجارة المنتهية بالتملك، و صكوك الأعيان المؤجرة، بحث منشور مقدم لمجمع الفقه الإسلامي في الدورة الثانية عشرة المنعقدة في الرياض ، 1997 م .
- نبال عبد القادر فريحات، الجوانب التطبيقية لصيغتي الإجارة المنتهية بالتملك، والتأجير التمويلي ، رسالة دكتوراه، عمان، جامعة العلوم الإسلامية العالمية، 2016 م .
- يوسف كمال، المصرفية الإسلامية: الأزمة والمخرج، دار النشر للجامعات المصرية، القاهرة، الطبعة الثانية، 1996م.