مجلة الميادين الاقتصادية
المجلد 07، العدد 01، 2024، الصفحات: (91/112)
P-ISSN: 2716-7615 E-ISSN: 2716-8565

المعالجة المحاسبية للإجارة الموصوفة في الذمة المنتهية بالتمليك كألية مساهمة في تمويل قطاع السكن في الجزائر-دراسة حالة السكن الترقوي العمومي LPP والمطورPromotionnel لدى بنك البركة الجزائري

Accounting treatment of Leasing that is described in the disclosure ending as a contribution mechanism in financing housing sector in Algeria - a case study of the LPP and Developer housing at Algerian Baraka Bank -

فروخي وافية *
جامعة خميس مليانة، الجزائر
wafia.ferroukhi@univ-dbkm.dz

تاريخ الاستلام: 2024/07/20 تاريخ القبول: 2024/12/08 تاريخ النشر: 2024/12/31

مستخلص:

هدفنا من خلال هذه الورقة البحثية الى تسليط الضوء على مساهمة بنك البركة الجزائري في حل مشكل السكن في الجزائر بصيغتي الترقوي العمومي LPP والمطورPromotionnel وهذا من خلال تكريس صيغة الاجارة الموصوفة في الذمة المنتهية بالتمليك باعتبارها تمويل رأسمالي يقع على شيء معين او شيء موصوف في الذمة، وتوصلنا من خلال بحثنا هذا الى أن بنك البركة الجزائري يعتمد بشكل كبير في معالجته المحاسبية في تمويل السكن الترقوي العمومي وكذا المطور بمنتج الإجارة المنتهية بالتمليك على ما ينص عليه المعيار المحاسبي المالي الإسلامي AAOUFI 08 ، كما توصلنا من خلال الاحصائيات المستمدة من البنك ان الإجارة تتصدر مقارنة بالصيغ الإسلامية الأخرى أكبر قيمة تمويلات بحوالي 60000 مليون دج مول بها بنك البركة الجزائري قطاع السكن الترقوي العمومي والمطور سنة 2022.

كلمات مفتاحية: الإجارة الموصوفة في الذمة المنتهية بالتمليك؛ المعالجة المحاسبية لعقد الإجارة المنتهية بالتمليك؛ تمويل السكن الترقوي العمومي LPP والمطورPromotionnel.

Abstract:

Our aim through this research paper is highlighting on the contribution of Algerian Baraka Bank in solving the housing problem in Algeria in two formulas: LPP and developer by devoting the formula of leasing described in the disclosure ending as capital financing located on a specific thing or something described in the trust. we came up in this study that Albaraka Algerian bank rely on Accounting treatment of houssing financial about leasing described in the diclosure ending providing to islamic Financial Accounting Standard 08 AAOUFI, and we also found through the statistics derived from the bank that leasing is the largest financing value compared to other Islamic formulas, at about 60,000 million DZD Al Baraka Bank financed the LPP and Developed housing sector in 2022

Keywords: the leasing described in the disclosure term ending; the accounting treatment of the leasing contract ending by ownership; LPP and Developer financing.

JEL Classification Codes : G24; M41.

* المؤلف المراسل.

مقدمة:

يعتبر التمويل بالإجارة من التمويلات المهمة في النظام المالي التقليدي لقلة درجة المخاطرة ولأهميته الاقتصادية والاجتماعية ولذلك نجد هذه الصيغة مقننة ومؤطرة في النظام التقليدي لأغلبية الدول وهي ما تعرف بالاعتماد الإيجاري في النظام الجزائري ، ومع تبني الصيرفة الإسلامية من خلال قانون النقد والقرض 90-10 الذي فتح المجال للقطاع الخاص والأجنبي لإنشاء البنوك منها البنوك الاسلامية في الجزائر بدأت أول تجربة إسلامية في مجال الصيرفة الإسلامية الجزائرية من خلال بنك البركة الجزائري الذي عمل على تقديم منتجات إسلامية ساهم من خلالها في حل مشاكل إقتصادية وإجتماعية أهمها مشكل السكن من خلال تمويل السكن الترقوي العمومي LPP لطالبه وكذا السكن المطور(Promotionnel) للمؤسسات المرقية (Promoteur) أو لطالب السكن إذ اقدم بنك الجزائر على اصدار نظام 20-02 المتعلق بتحديد العمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الاسلامية وقواعد ممارستها من طرف البنوك والمؤسسات المالية.

إن التمويل العقاري للمنشآت تحت الإنجاز له أهمية بالغة، حيث بدأ الاهتمام بها كثيرا خاصة بعد الازمة المالية العالمية لسنة 2008، التي بدأت بعدها المؤسسات المالية تبحث عن صيغ تلبي لها حاجة التمويل قبل الإنشاء وإتمام العقار، مع ضمان أن تكون هذه الصيغة لفترات طويلة لقابلية الصيغة للتغيير في قيمة العقد طول الفترة، وبنك البركة الجزائري من البنوك التي اعتمدت صيغة الإجارة الموصوفة في الذمة المنتهية بالتمليك بشكل خاص في قطاع السكن وهذا لحل المشكل من خلال التمويل بصيغة إسلامية خالية من الشبهات الربوية والتي يطالب بها كل مكتتبي السكن، وجاءت معايير المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية لضبط العمل المحاسبي وتوحيده حيث قدمت المعالجة المحاسبية لكل صيغة مع ضرورة تقيد المصارف الإسلامية بها، وهنا تبدأ إشكالية بحثنا:

هل تتطابق المعالجة المحاسبية التي يطبقها بنك البركة الجزائري في صيغة الاجارة الموصوفة في الذمة المنتهية بالتمليك مع ما ينص عليه المعيار08 من معايير المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية AAOUFI؟

الأسئلة الفرعية:

من خلال الإشكالية العامة ارتأينا طرح الأسئلة التالية التي تكون بداية للبحث والتي نذكر منها:

- ما مدى توافق بنك البركة الجزائري في المعالجة المحاسبية لعقود الاجارة المنتهية بالتمليك مع ما تنص عليه المعايير الاسلامية؟
- هل يخضع التمويل بالإجارة الموصوفة بالذمة إلى الرسم على القيمة المضافة؟
- هل حظي قطاع السكن في الجزائر بنصيب من التمويل بمنتجات المصارف الإسلامية؟

الفرضيات:

من أجل الإجابة على الإشكالية العامة والأسئلة الفرعية ارتأينا طرح الفرضيات التالية:

- **الفرضية الأولى:** يوجد توافق كبير بين التسجيل المحاسبي لصيغة الاجارة المنتهية بالتمليك المعمول به في بنك البركة الجزائري وما ينص عليه المعيار المحاسبي الإسلامي 08.
- **الفرضية الثانية:** يخضع التمويل بالإجارة المنتهية بالتمليك للضريبة على القيمة المضافة بنسبة 19٪.
- **الفرضية الثالثة:** للإجارة دور كبير في حل مشكل السكن لسهولة التعامل بالصيغة وموافقتها مع الشريعة الإسلامية.

أهداف الدراسة:

تتمثل أهداف الدراسة في:

- التعرف على صيغة الاجارة المنتهية بالتمليك وصيغها المركبة.
- بيان آلية التسجيل المحاسبي للإجارة حسب المعيار الإسلامي 08 ومقارنة ما هو معمول به في البنك البركة الجزائري.

أهمية الدراسة:

تتركز أهمية الدراسة في كونها تعود بالفائدة الى الجهات التالية:

- المؤسسات المصرفية الإسلامية في تطبيق عقود الاجارة المنتهية بالتمليك في مجال السكن وبالتالي تكون تساهم بذلك في حل اختناق والعجز المالي الموجه للسكن.
- مؤسسات البحث العلمي أهمها الجامعات والكليات والمعاهد والمدارس.
- المهتمون بتطوير العمل المصرفي الإسلامي في الجزائر.

خطة البحث:

بقصد الإلمام بكل جوانب البحث قمت بالتطرق الى النقاط التالية:

1/ الإجارة البسيطة والموصوفة في الذمة المنتهية بالتمليك.

2/ المعالجة المحاسبية للإجارة المنتهية للتمليك وفق معايير المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية AAOUFI.

3/ الإجارة الموصوفة في الذمة المنتهية بالتمليك كآلية التمويل العقاري في الجزائر.

4/ دراسة حالة تمويل بنك البركة الجزائري لمشروع السكن المطور (Promotionnel).

5/ دراسة حالة تمويل بنك البركة الجزائري لسكن ترقوي عمومي LPP.

1/ الإجارة البسيطة والموصوفة في الذمة المنتهية بالتمليك

تعد الإجارة من عقود التمويل المعاصرة التي ظهر التعامل بها حديثا والتي عرفت كالآتي:

1.1/ تعريف الاجارة المنتهية بالتمليك (التمويلية)

عرفت هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية الاجارة المنتهية بالتمليك على أنها " اجارة يقترن بها الوعد بتمليك الأصل المؤجر إلى المستأجر في نهاية مدة الاجارة او في اثنائها" (AAOUFI، 2017، صفحة 270)

عرفت الاجارة المنتهية بالتمليك على أنها: "عقد بين طرفين يؤجر فيها المؤجر أصلا معينا الى المستأجر مقابل أجرة معينة قد تزيد من اجرة المثل يدفعها المستأجر خلال مدة محددة، تنتقل بعدها ملكية الأصل للمستأجر بعد سداده لأخر قسط بعقد جديد" (الاسطل، 2013-2014، صفحة 16)

هي إجارة يقترن بها الوعد بتمليك العين المؤجر الى المستأجر في نهاية مدة الاجارة أو في أثنائها (المنصوري، 2019، صفحة 756)، وأن كان العقار او السلعة محل العقد موصوفا من قبل المستأجر فيسمى العقد بالإجارة المنتهية بالتمليك الموصوفة في الذمة. (AAOUFI, 2017, p. 153)

وعليه يمكن أن نستنتج النقاط التالية الواجب توافرها في عقد الاجارة:

- توفر طرفين يؤجر أحدهما للآخر سلعة، أصل مقابل اجرة معينة يدفعها المستأجر للمؤجر على أقساط خلال فترة معينة.
- الوعد بالتمليك في نهاية العقد.

2.1/ تعريف الإجارة الموصوفة في الذمة المنتهية بالتمليك

عرفتها معايير المحاسبة والمراجعة الاسلامية "هي التي يلتزم فيها المؤجر بتقديم منفعة يتم وصفها التام سواء كان محلها منفعة عين كإيجار سيارة موصوفة او منفعة شخص كالتعليم وليس شرطا ان يكون المؤجر مالكا للمنفعة عند العقد بل تضاف للمستقبل ليكون على تملكها للتنفيذ". (AAOUFI، 2017، صفحة 134)

عرفها بنك البركة على أنها عقد يقوم من خلاله البنك بتمويل زبون: (ALBARAKA, 2020, p. 03)

- من أجل التمتع بعقار محدد دون ان يكون البنك مالكه عند إبرام العقد مع زبونه.
- خدمة مع الأخذ بعين الاعتبار مصاريف الدراسة دون أن يكون البنك مالك للخدمة.

3.1/ الفرق بين الإجارة المنتهية بالتمليك والمنتهية بالتمليك الموصوفة في الذمة

إذا نظرنا في تفاصيل عقد الاجارة المنتهية بالتمليك وجدنا تشابها في كل شيء بينه وبين عقد الاجارة المنتهية بالتمليك الموصوفة في الذمة إلا انه يوجد فرق وحيد وهو ان الاجارة الموصوفة في الذمة لا يكون فيها العقار (سكن، مبنى) أو الأصل (المعدات الآلات المركبات....) معينان بذاتهما انما تطلب بمواصفات تفصيلية ويقوم بناء عليها المصرف بالتعاقد مع مقاول أو مع مصنع في حال كان المطلوب معدات أو الآلات...حسب المواصفات

المطلوبة ليقوم البنك بعدها بتأجير العقار أو الأصل للعميل مع الوعد بالبيع أو الهبة في نهاية العقد لتصير ملكية العقار أو الأصل للمستأجر (المنصوري، 2019، صفحة 765). وعليه نستنتج أن الإجارة الموصوفة في الذمة تختلف عن الإجارة البسيطة كون العقار محل التمويل غير معين عند التمويل بل موصوف فقط.

2/ المعالجة المحاسبية للإجارة المنتهية للتمليك وفق معايير المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية AAOUFI

قدمت هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية من خلال المعيار08 المعالجة المحاسبية للإجارة المنتهية بالتمليك عندما يكون البنك مؤجرا وفق الحالات التالية:

❖ **الحالة الأولى: الاجارة المنتهية بالتمليك عن طريق الهبة**

تسجل الأصول التي تم تملكها من قبل المصرف الإسلامي بغرض الاجارة المنتهية بالتمليك على أنها هبة بالقيمة التاريخية وينطبق عليها ما ينطبق على الاجارة التشغيلية من حيث معاملة التكاليف المباشرة للتعاقد وايرادات الاجارة ومصاريف الصيانة. وتسجل خطوات الاجارة محاسبيا كالاتي: (العزعزي، 2012، صفحة 108)

أ- عند شراء الأصل

مدين	دائن	
xxxx		من ح/ أصول مقتناة بهدف الاجارة
	xxxx	إلى ح/ وسيلة دفع

تثبت الأصول المؤجرة تحت بند " أصول مؤجرة منتهية بالتمليك" وتقاس بالقيمة الدفترية

ب- عند التأجير

مدين	دائن	
xxxx		من ح/ أصول مؤجرة منتهية بالتمليك
	xxxx	إلى ح/ أصول مقتناة بهدف الاجارة

تستهلك هذه الأصول حسب سياسة المؤجر مع اعتبار قيمة النفاية صفرا عند تحديد قسط الاستهلاك

ت- استهلاك الأصل المؤجر

مدين	دائن	
xxxx		من ح/ مصاريف استهلاك أصول مؤجرة منتهية بالتمليك
	xxxx	إلى ح/ مخصص استهلاك أصول مؤجرة منتهية بالتمليك

يحمل مصاريف الاستهلاك على أرباح الجهة الممولة للأصل

مدين	دائن	
xxxx		من ح/ أرباح الاستثمار او أرباح او خسائر البنك
	xxxx	الى ح/ مصاريف استهلاك أصول مؤجرة منتهية بالتمليك

توزع إيرادات الاجارة على الفترات المالية التي يشملها العقد

مدين	دائن	قبض قسط الايجار مقدما
xxxx		من ح/ الصندوق او الحساب الجاري للعميل (المستأجر)
	xxxx	إلى ح/ أرباح الاستثمار/اجارة
		إلى ح/ أرباح الاستثمار المقبوضة مقدما

تكاليف التعاقد والصيانات

مدين	دائن	دفع تكاليف التعاقد ذات الأهمية النسبية
xxxx		من ح/ مصاريف الاجارة
	xxxx	إلى ح/ صندوق او الحساب الجاري للعميل
		اطفاء تكاليف التعاقد دوريا
xxxx		ح/ مصاريف الاجارة
	xxxx	إلى ح / مصاريف الاجارة
		تكاليف الصيانة ذات الأهمية النسبية
xxxxx		ح/ مصاريف صيانة الاجارة
	xxxx	إلى ح/ مخصص صيانة الاجارة

تقيد مصاريف الفعلية على حساب المخصص المذكور

مدين	دائن	
xxxx		من ح/ مخصص صيانة الاجارة
	xxxx	إلى ح/ حساب الجاري للعميل

في نهاية مدة الايجار تنتقل ملكية الأصل بالهبة للمستأجر إذا التزم بتسديد جميع المترتب عليه فيتم اقفال الاجارة. عند نقل ملكية الأصل

مدين	دائن	البيان
xxxx		من ح/ مخصص الاستهلاك
	xxxx	إلى ح/ أصول مؤجرة منتهية بالتمليك

❖ **الحالة الثانية: تأجير المنتهي بالتمليك عن طريق بيع بثمن رمزي او غير رمزي محدد في العقد**

عالج المعيار 08 من خلال المواد من 30-38 بهذا الخصوص ما يلي: (سمحان و موسى عمر مبارك، 2009، صفحة 266)

- تسجل الموجودات المقتناة بهدف التأجير بالقيمة التاريخية.
- تعالج الإيرادات والمصروفات بنفس طريقة التأجير المنتهي بالهبة.
- تستهلك هذه الموجودات حسب سياسة المؤجر مع اعتبار قيمة النفاية = ثمن البيع المتفق عليه عند تحديد قسط الاستهلاك.
- في نهاية مدة الاجارة: إذا أتم المستأجر الاقساط ودفع ثمن المتفق عليه في نهاية العقد تنتقل ملكية الأصل وتقفل حسابات الاجارة.
- أما إذا قرر المستأجر عدم شراء الأصل في النهاية:

✓ **حالة عدم الالتزام بالوعد:** تثبت المجودات بالقيمة النقدية المتوقع تحقيقها فاذا قلت هذه القيمة عن صافي القيمة الدفترية يعترف بالفرق خسارة في نفس الفترة المالية.

مدين	دائن	البيان
xxxx		من ح/ أرباح الاجارة
		من ح/ موجودات مقتناة بهدف التأجير
		من ح/ مخصص الاستهلاك
	xxxx	إلى ح/ موجودات مؤجرة منتهية بالتمليك

✓ **حالة الالتزام بالوعد:** يثبت الفرق بين القيمة الدفترية والمتوقع تحقيقها ذمما على المستأجر

مدين	دائن	
xxxx		من ح/ ذمم المستأجر
		من ح/ موجودات مقتناة بهدف التأجير
		من ح/ مخصص الاستهلاك
	xxxx	إلى ح/ موجودات مؤجرة منتهية بالتمليك

❖ **الحالة الثالثة: عن طريق البيع قبل انتهاء المدة بثمن يعادل باقي أقساط الاجارة**

عالج المعيار 08 من خلال المواد من 39-44 بهذا الخصوص ما يلي:

❖ تسجل الموجودات المقتناة بهدف التأجير بالقيمة التاريخية كما تعالج الإيرادات والمصروفات بنفس الطرق السابقة.

❖ يتم الاعتراف بالربح والخسارة الناجم عن الفرق بين ثمن البيع وصافي القيمة الدفترية من خلال التسجيل المحاسبي التالي: (سمحان و موسى عمر مبارك، 2009، صفحة 270)

✓ **إذا كان ثمن البيع > صافي القيمة الدفترية للأصل المؤجر** يتم تسجيل القيد المحاسبي التالي:

مدين	دائن	
xxxx		من ح / الصندوق
		ح/ مخصص الاستهلاك
	xxxx	إلى ح/ أرباح الاجارة
		ح/ موجودات مؤجرة منتهية بالتمليك

✓ **إذا كان ثمن البيع< صافي القيمة الدفترية نسجل القيد التالي:**

مدين	دائن	
xxxx		من ح / الصندوق
		ح/ مخصص الاستهلاك
		ح/ أرباح الاجارة
	xxxx	إلى ح/ موجودات مؤجرة منتهية بالتمليك

❖ **الحالة الرابعة: التأجير المنتهي بالتمليك عن طريق البيع التدريجي**

عالج المعيار 8 في فقراته 45-52 ما يلي:

- تسجل الأصول بالقيمة التاريخية وتعالج تكاليف التعاقد كما هو الحال في الحالات السابقة.
- تثبت إيرادات الاجارة في الفترة التي تستحق فيها مع مراعاة تناقصها بنسبة تناقص حصة المؤجر كالآتي:

✓ حصة المؤجر من إيرادات الاجارة تحسب وفق العلاقة التالية: (طلحي، 2017، صفحة 335)

$$\text{حصة المؤجر من إيرادات الاجارة} = \frac{\text{قيمة مساهمة المؤجر لحظة تحقق الايراد}}{\text{قيم الأصل المتفق عليها عند البيع}} \times \text{إيراد الاجارة}$$

✓ مصروفات إصلاح الأصول المؤجرة يتحملها المؤجر حسب حصص الملكية بنفس نسب توزيع الإيرادات كما هو الحال في المعادلة السابقة.

✓ تثبت قيمة الحصة المبيعة حسما من الموجودات المؤجرة في هذا النوع من الاجارة مع الاعتراف بالربح والخسارة الناجم عن الفرق بين ثمن البيع والقيمة الدفترية للحصة المبيعة.

في نهاية الفترة المالية:

- تستهلك هذه الموجودات حسب سياسة المؤجر مع حسم ثمن الحصص المبيعة عند تحديد قسط الاستهلاك.
- إذا امتنع العميل عن شراء الحصص المتبقية تعالج هذه المسالة كسابقتها في حالة الالتزام او عدم الإلتزام بالوعد.

3/ الاجارة الموصوفة في الذمة المنتهية بالتمليك كآلية التمويل العقاري في الجزائر

تعد كل من صيغة المرابحة والاجارة من أدوات التمويل الإسلامي للسكن في الجزائر حيث عرفت المادة 08 من نظام بنك الجزائر 20-2 والمادة 24 من التعليمة 2020-03 الاجارة على أنها " عقد إيجار يضع من خلاله البنك أو المؤسسة المالية، المسمى " المؤجر"، تحت تصرف الزبون المسمى " المستأجر"، وعلى أساس الإيجار، سلعة منقولة أو غير منقولة، يملكها البنك أو المؤسسة المالية، لفترة محددة مقابل تسديد إيجار يتم تحديده في العقد"، إن الإجارة هي عقد إجارة وتخضع -في إطار الصيرفة - إلى نص خاص وهو الأمر رقم 96-09 المؤرخ في 10 جانفي سنة 1996 الذي يتعلق بالاعتماد الإيجاري" (الجريدة، 1996، صفحة 26). حيث نص الأمر رقم 96-09 المؤرخ في 10 جانفي سنة 1996، الذي يتعلق بالاعتماد الإيجاري، في المادة 2 منه، على أن عمليات الاعتماد الإيجاري تعتبر عمليات قرض، لكونها تشكل طريق تمويل.

نصت المادة 32 من تعليمية بنك الجزائر رقم 2020-03 على أن الإجارة يمكن أن تكون على نوعين: (بنك، 2020، صفحة 55)

- **إجارة تشغيلية:** تتمثل في إيجار عادي لا يؤدي إلى امتلاك السلع المستأجرة من قبل المستأجر.
- **اجارة منتهية التمليك:** عندما يمنح البنك أو المؤسسة المالية الزبون إمكانية امتلاك السلع المستأجرة، عند انقضاء المدة المتفق عليها مسبقا في العقد.

عرف بنك البركة الجزائري الاجارة الموصوفة في الذمة على أنها صيغة تمويل للمشاريع السكنية للترقية العقارية وللسكنات في طور الإنجاز وهي صيغة مخصصة للعقار في طور الإنجاز ويكون التمويل على أساس المواصفات المتفق عليها ويقوم البنك بإنجاز المشروع او السكن على أساس عقد المقاولة التي يقوم البنك بإدارة المشروع. يمكن أن يتدخل في صيغة الاجارة الموصوفة في الذمة المستعملة من طرف البنوك الإسلامية ثلاثة أطراف إلى جانب البنك، صاحب المشروع والمقاول في إطار استصناع مزدوج. (سكفالي، 2021-2022، صفحة 83)

1.3/ أنواع التمويل الاجارة الموصوفة في الذمة المنتهية لدى بنك البركة

1- الاجارة الموصوفة في الذمة للسكن: يمكن لبنك البركة التمويل وفق طريقتين وهما:

– إجارة السكن وهو مخصص لأصحاب المهنة من اجل بناء عقارات بصيغة المطور (promotion immobilier) او التوسيعات.

– كراء أو بيع العقارات

2- الاجارة الموصوفة في الذمة خدمة: يمول بها البنك:

– الدراسات الجامعية في الخارج.

– الدورات التدريبية.

– العلاج

– سفر للعمل او سياحة.

2.3/ الجانب المحاسبي لصيغة الاجارة الموصوفة في الذمة منتهية بالتمليك لدى بنك البركة

تناول المعيار المحاسبي المالي الإسلامي 08 المعالجة المحاسبية للإجارة حيث تبنى بنك البركة أساسياته مع تكييفها بما يتلاءم وبيئة العمل.

1.2.3/ مدونة الحسابات الخاصة بالإجارة الموصوفة في الذمة المنتهية بالتمليك

209407: إجارة موصوفة في الذمة -تجزئة-

209409: إجارة موصوفة في الذمة – خدمة-

209455: إجارة موصوفة في الذمة -شراكة-

209456: إجارة موصوفة في الذمة -البناء العقاري-

2.2.3/ التسجيل المحاسبي لعملية التمويل بالإجارة الموصوفة في الذمة

1. عمولة الدراسة

مدين	دائن	البيان	المبالغ	
209404		زبائن		
	702970	عمولة دراسة الملف		
	341116	TVA		

2. تسجيل عملية الاستثمار

مدين	دائن	البيان	المبالغ	
209777-0-0		المبلغ الإجمالي للاجارة		
	261901-0-0	المبلغ الإجمالي للتمويل		

3. تسجيل دفع الزبون للأقساط

مدين	دائن	البيان	المبالغ	
261202-197-0-0		مبلغ التمويل الاجارة		
	209404	زبائن		

4/ دراسة حالة تمويل بنك البركة الجزائري لمشروع السكن المطور (Promotionnel)

اعتمد بنك البركة الجزائري على صيغة الاجارة الموصوفة في الذمة لتمويل طلب المرقي العقاري EURL DZ nani من أجل شراء قطعة لإقامة مجمع سكني مطور (residence promotionnel). معلومات حول عقد الاجارة:

- البنك الممول: بنك البركة الجزائري (وكالة شراقة الجزائر العاصمة).
- المستفيد: مؤسسة EURL DZ nani.
- سنة بداية العقد: 2015.
- فترة العقد: غير محددة، كون البنك يمول مؤسسة عقارية وليس زبون، وحسب الاتفاق المبرم فان المؤسسة تدفع مستحقات البنك بمجرد بيع الشقق.
- مبلغ التمويل:
  - ارض بقيمة 108 000 000 دج.
  - اشغال البناء.
- مؤسسة البناء: EURL DZ nani
- نسبة الأرباح: 10٪ من فاتورة تسديد البنك للأشغال.

بتاريخ 2015/10/08 بدأت عملية التمويل حيث يوضح لنا الجدول التالي أهم الأحداث:

الجدول 1: تمويلات البنك

المبلغ	(٪مساهمة البنك/العميل)	الوضعية/الفاتورة	التاريخ
108 000 000	قيمة التمويل الاجمالية		08/10/2015
23 005 559			08/10/2015
5 398 842	بنك ٪45.8	اول وضعية : فاتورة سددها الزبون	24/03/2019
	زبون ٪54.2		24/03/2019
7 104 600	بنك ٪46	ثاني وضعية : فاتورة سددها الزبون	03/04/2019
	زبون ٪54		03/04/2019
7 931 716.68	بنك ٪100	ثالث وضعية : فاتورة سددها البنك	08/04/2019
77 062 723.42	بنك ٪100	رابع وضعية : فاتورة سددها البنك	09/04/2019
109 289 566.38	بنك ٪100	خامس وضعية : فاتورة سددها البنك	28/11/2019
15 269 783.04	بنك ٪100	سادس وضعية : فاتورة سددها البنك	16/04/2020
85 766 000	بنك ٪100	سابع وضعية : فاتورة سددها البنك	04/09/2020
2 550 641.89	بنك ٪100	ثامن وضعية : فاتورة سددها البنك	15/06/2021
82 125 369.33	بنك ٪100	تاسع وضعية : فاتورة سددها البنك	22/08/2021
5 478 632.01	بنك ٪100	عاشروضعية : فاتورة سددها البنك	10/11/2021
62 214 569.77	بنك ٪100	حادي عشروضعية : فاتورة سددها البنك	21/04/2022
35 987 365.22	بنك ٪100	ثاني عشروضعية : فاتورة سددها البنك	03/09/2022
6 357 159.99	بنك ٪100	ثالث عشروضعية : فاتورة سددها البنك	16/12/2023
18 741 852.41	بنك ٪100	رابع عشروضعية : فاتورة سددها البنك	09/03/2023

المصدر: من اعداد الباحثة بالاعتماد على معطيات البنك

المرحلة الأولى: مصاريف دراسة وادارة الملف

يفرض البنك عمولة بنسبة 1٪ من قيمة التمويل لتغطية مصاريف دراسته وإدارته الملفات وعليه تم تسجيل العمولة كالاتي:

مدين	دائن	08/10/2015 عمولة دراسة الملف	المبلغ	المبلغ
209454		اجارة موصوفة في الذمة للزبون EURL DZ nani	1 177 200	
	702907	إيرادات عمولة التمويل		1 080 000
	341116	الرسم على القيمة المضافةTVA		97 200

المرحلة الثانية: شراء الأرض

قام البنك بتقديم مبلغ التمويل (000 000 108 دج) في حساب الزبون EURL DZ nani من أجل شراء قطعة الأرض وبذلك قام المحاسب بالتسجيل التالي:

مدين	دائن	08/10/2015 تسجيل تمويل شراء الارض	المبلغ	المبلغ
209454	261901	الاجارة الموصوفة في الذمة للزبون EURL DZ nani شيك	108 000 000	108 000 000

المرحلة الثالثة: دفع الزبون لتسبيق

يملك المرقي العقاري مبلغ 559 005 23 دج في حسابه وعليه تم اعتبار المبلغ ايجار مسبق وادخاله في حساب الاجارة الموصوفة بالذمة للزبون EURL DZ nani فقام المحاسب بالتسجيل المحاسبي التالي:

مدين	دائن	08/10/2015 ترصيد المبلغ 23 005 559 DA	المبلغ	المبلغ
220111	209454	الزبون EURL DZ nani الاجارة الموصوفة بالذمة للزبون EURL DZ nani	23 005 559	23 005 559

من خلال هذا التسبيق الذي يملكه الزبون في حسابه أصبح مبلغ الاجارة الواجب دفعه من طرف الزبون ما عدى فواتير الاشغال يقدر بـ:

108 000 000 - 23 005 559 = 84 994 441 دج

المرحلة الرابعة: تسديد البنك لفواتير الاشغال

في كل مرة يتقدم الزبون بنسبة معينة في الاشغال يقدم فاتورة الحالة (situation) التي تدفعها له البنك كون المرقي العقاري نفسه مؤسسة البناء، وبحسب **الجدول 01** فان الفاتورة الأولى بتاريخ 2019/03/24 كان للزبون مساهمة تصل الى 54٪ بما قيمته 172.36 926 2دج والتي كانت في حسابه وعليه اعتبر المبلغ جزء من الفاتورة التي دفعها البنك. سجل المحاسب التالي:

1.4 تسبيق الزبون

مدين	دائن	24/03/2019 ترصيد حساب زبون بمبلغ 2 926 172.36 DA	المبلغ	المبلغ
220111		الزبون EURL DZ nani	2 926 172.36	
	209454	الاجارة الموصوفة بالذمة للزبون EURL DZ nani		2 926 172.36

2.4 تسديد البنك للفاتورة 1

في كل مرة يقوم البنك بتسديد فاتورة أشغال مقدمة من طرق الزبون يسجل المحاسب التالي:

مدين	دائن	24/03/2019	المبلغ	المبلغ
261901		شيك	5 398 842	
340105		TVA Idjara	485 895.78	
	261901	شيك		485 895.78
	209454	الاجارة الموصوفة بالذمة للزبون EURL DZ nani		5 398 842

المرحلة الخامسة: تسديد الزبون للدفعة الاولى من الاجارة

في حالة تمويل بنك البركة الجزائري للسكن المطور بصيغة الاجارة الموصوفة في الذمة المنتهية بالتمليك فان البنك وضع شروط أساسية للزبون من اجل التسديد وتتمثل في:

- تبدأ عملية التسديد بعد الانتهاء من الاشغال تماما.
- عند بيع المرقي لأي شقة يتم تسديد نصيب البنك لتنتقل ملكيه العقار إلى المرقي العقاري ثم إلى صاحبه مباشرة.

بدأ الزبون Eurl DZ nani بتسديد اول دفعة بتاريخ 2023/06/29 دون أن تكون هناك عملية بيع. لاكن في حالة بيع الزبون للشقة تكون هناك دراسة وتقويم للمبلغ الذي يدفعه الزبون للبنك لتتم عملية التنازل الجزئي أو الكلي لحصة البنك بالشيوع في الشقة المباعة.

في هذه الحالة بدأ الزبون بالتسديد دون بيع أي شقة حيث تمثل المبلغ الإجمالي المدفوع في:

الدفعة الاولى= المبلغ المدفوع+ هامش الربح+ TVA على الربح

= 3 490 462.58 +349 046.26 +31414.16= 3 870 923 دج

مدين	دائن	2023/06/29	المبلغ	المبلغ
209784		دين الاجارة السكن المطور	3 490 462.58	
702089		إيرادات اجارة سكن المطور	3 870 923	
220111		هامش الربح	349 046.26	
220111		مدفوعات الاجارة السكن المطور	3 870 923	
341116		TVA الربح	31 414.16	
	220111	TVA الربح		31 414.16
	702189	إيرادات اجارة السكن المطور		3 490 462.58
	209454	المدفوعات الاجمالية		8 090 892.26

4/ دراسة حالة تمويل بنك البركة الجزائري لسكن ترقوي عمومي LPP

فيما يخص السكن الترقوي العمومي **LPP** قام بنك البركة الجزائري باستحداث صيغة لتمويل هذا النوع من السكن والمتمثلة في **عقد المشاركة في الملك** والتي اعتمدها سنة 2020. يعد عقد المشاركة في الملك صيغة مركبة من عقدين، العقد الأول هو المشاركة في تملك السكن مقرون بالعقد الثاني الاجارة المنتهية بالتمليك لحصة البنك في العقار حيث ترجع أسباب استحداث هذه الصيغة الجديدة الى:

- عدم توفر المؤسسة الوطنية للترقية العقارية على عقود الملكية.
- السكن محل التمويل قيد الإنجاز.

تعريف عقد المشاركة في الملك: هو صيغة يقوم من خلالها البنك بناء على طلب المتعامل الزبون بمشاركته في شراء أو تملك عقار فيكون لكل منهما حصة شائعة في ملكيته وعلى أساسه يقوم المصرف بإيجار هذه الحصة إلى المتعامل إجارة منتهية بالتمليك (bank, 2020). وعليه تترجم هذه الصيغة بالعقدين التاليين:

- **عقد المشاركة في تملك السكن**

يقوم البنك في هذه الصيغة بمشاركة العميل طالب التمويل بتملك العقار محل التمويل وتكون الحصص حسب إتفاق الطرفين من حيث الملائمة المالية والشروط المتفق عليها، ويصبح العقد قائم على الشيوع بحصص مشاعة.

- **عقد الاجارة الموصوفة في الذمة المنتهية بالتمليك**

بعد تملك البنك للسكن الترقوي العمومي عن طريق عقد المشاركة في الملك يتفق البنك على تأجير حصته للعميل ليصبح مالكا للمنفعة الكاملة للسكن ومن خلال عقد الاجارة المنتهية بالتمليك يتفق المؤجر على تمليك حصته على الشيوع للمستأجر عن طريق الاجارة المنتهية بالتمليك ليتملكها في نهاية العقد حسب جدول الأقساط.

1.4/ دراسة تطبيقية لحالة التمويل بعقد المشاركة في الملك

تقدم زبون بنك البركة الجزائري لطلب التمويل بصيغة الاجارة المنتهية بالتمليك لسكن ترقوي العمومي LPP بعد موافقة المؤسسة الوطنية للترقية العقارية ENPI على ملف الزبون واستفادته من السكن. تتمثل معلومات دفتر شروط في:

قيمة السكن عند البنك: 12 860 910.50دج

الراتب الشهري الصافي: 283 614دج

مدة الاجارة المنتهية بالتمليك لحصة البنك بالشيوع: 240 شهرا أي 20 سنة.

نسبة ربح البنك: 4٪

دفع القسط: شهريا.

يمول البنك العقار في حدود نسبة **90**٪ وتعتبر النسبة المتبقية **10**٪ بمثابة دفعة مسبقة في الاجارة المنتهية بالتمليك على الشيوع في شركة الملك. وبالتالي حصة البنك في العقار **11 574 819.45** دج وحصة الزبون **1 286 091.05** دج دفعها الزبون عند المؤسسة الوطنية للترقية العقارية.

ذمم عقد الاجارة= حصة البنك في العقار+ هامش الربح (4٪ من حصة البنك)

= 11 574 819.45 + 462 992.78= **12 037 812.23 دج**

القسط الشهري= 12 037 812.23 /240 شهرا= **50 157.55 دج**

الربح الشهري: 240/462992.78 شهر=**1929.14 دج**

التوقيع على عقد الاجارة المنتهية بالتمليك وتسجيله في مصلحة الضرائب بتاريخ:**2021/04/18** بداية دفع الأقساط **2021/09/01.**

- **جدول الأقساط الشهرية**

قام البنك بإعداد جدول الأقساط الخاص بالزبون والظاهر كالاتي:

جدول 02: أقساط الاجارة الشهرية من سبتمبر 2021 الى ماي 2023

الشهر	مبلغ الاجارة	القسط الشهري	الربح الشهري	مجموع الاقساط	القيمة المتبقية
سبتمبر 2021	12 037 812.23	50 157.55	**1929.14**	50 157.55	**11 987 654.68**
أكتوبر 2021	11 987 654.68	50 157.55	**1929.14**	100 315.1	**11 937 497.13**
نوفمبر 2021	11 937 497.13	50 157.55	**1929.14**	150 472.65	**11 887 339.58**
ديسمبر 2021	11 887 339.58	50 157.55	**1929.14**	200 630.2	**11 837 182.03**
جانفي 2022	11 837 182.03	50 157.55	**1929.14**	250 787.75	**11 787 024.48**
.....	.....	50 157.55	**1929.14**	.....	.....
.....	.....	50 157.55	**1929.14**	.....	.....
ماي 2023	11 034 661.23	50 157.55	**1929.14**	1 053 308.55	**10 984 503.68**

المصدر: من اعداد الباحثة بالاعتماد على معطيات البنك الى غاية ماي 2023

تبقى الأقساط الشهرية ثابتة خلال فترة التمويل الى غاية سبتمبر 2041.

- **التسجيلات المحاسبية**

في إطار عملية التمويل قام المحاسب بالتسجيلات المحاسبية لكل عملية قام بها البنك كالاتي:

1/ دفع قيمة الترخيص والتامين

قدرت قيمة الترخيص والتامين بالتمويل بصيغة الاجارة المنتهية بالملك بقيمة سنوية 12 776.58 دج وعليه أصدر البنك شيك بقيمة اجمالية تقدر بـ 255 531.6 دج (12776.58× 20 سنة) حيث يعتبر هذا المبلغ جزء من قيمة السكن.

مدين	دائن	عمولة الترخيص والتامين	المبلغ	المبلغ
209454		اجارة موصوفة في الذمة للزبون	278 529.44	
	702907	إيرادات عمولة التمويل		255 531.6
	341116	الرسم على القيمة المضافةTVA		22 997.84

2/ دفع حصة البنك في المشاركة

أصدر البنك شيك بقيمة 11 574 819.45 دج مبلغ حصة البنك في السكن للمؤسسة العمومية للترقية العقارية ليصبح بذلك العقار ملك للبنك ويبقى التعامل بين البنك والزبون فقط.

مدين	دائن	دفع البنك حصته	المبلغ	المبلغ
209454		الاجارة الموصوفة في الذمة للزبون EURL DZ nani	11 574 819.45	
	261901	شيك		11 574 819.45

3/ **دفع الزبون للقسط الشهري**

في بداية كل شهر إبتداء من شهر سبتمبر 2021 بدأ الزبون بدفع الأقساط الشهرية بقيمة 157.55 50دج/شهر حيث يقوم المحاسب بالتسجيل التالي في بداية كل شهر.

مدين	دائن	2021/09/02	المبلغ	المبلغ
702089		القسط الشهري	48 228.41	
220111		الربح الشهري	1929.14	
209700		ايرادات شهرية (شامل الرسوم)	50 157.55	
	220111	الربح الشهري		1929.14
	702189	القسط الشهري		48 228.41
	209454	الايرادات الاجمالية الشهرية		50 157.55

تمثل قيمة 228.41 48دج القسط الشهري خارج الربح 819.45 574 11/240 شهر.

الخاتمة:

ختاما لبحثنا الذي حاولنا من خلاله ابراز المعالجة المحاسبية التي يعتمدها بنك البركة الجزائري في التمويل بالسكن الترقوي العمومي والمطور، الذي أصبح حاجة وطلب لحل مشكل التمويل بصيغة إسلامية خالية من الشبهات الربوية التي يناشد بها اغلبية المكتتبين في مختلف الصيغ السكنية حيث يتكفل البنك بالاقتناء النهائي للسكن من الدولة ويعيد الاكتتاب مع الزبون الذي يقتني السكن بأقساط شهرية ووفق هامش ربح 10٪ و4٪ لكل من السكن المطور والترقوي على التوالي. وأهم ما خلصت اليه دراستنا:

نتائج اختبار الفرضيات:

– من خلال دراسة التسجيل المحاسبي للإجارة وفق المعيار المحاسبي المالي الإسلامي 08 وكذا الدراسة التطبيقية لملف LPP و Promotionnel تبين وجود نسبة كبيرة للتوافق بين ما ينص عليه المعيار الإسلامي 08 وما هو معمول به في بنك البركة الجزائري ويظهر ذلك جليا كون المعيار يوجب قياس موجودات الاجارة المنتهية بالتمليك بالقيمة الدفترية وهذا ما هو معمول به في بنك البركة الجزائري، إضافة الى ان من شروط التعاقد ان تكاليف دراسة الملف يتحملها المستأجر وهو معمول به في بنك البركة الجزائري وعليه نكون قد اكدنا صحة **الفرضية الأولى.**

– بالنسبة للرسم على القيمة المضافة (TVA) على الخدمات التي يقدمها البنك بما فيها التمويل بالإجارة المنتهية بالتمليك فهي خاضعة للرسم المخفض 9٪ ومن هنا نقول ان **الفرضية الثانية** خاطئة، علما أن بنك البركة الجزائري لديه حساب خاص بـ TVA ففي حالة السكن الترقوي والمطور فان البنك هو من يملك الأصل وبالتالي دفع الرسم على القيمة المضافة يكن من طرف البنك.

– تعتبر الاجارة المنتهية بالتمليك من الصيغ التي لها دور كبير في حل مشكل تمويل السكن الترقوي العمومي والمطور في الجزائر اذ تعتبر أداة مركبة والتي أصبحت مع الوقت الية فعالة في تمويل السكن مما يعرفه قطاع السكن من ضوابط وشروط تضعها الهيئة المشرفة، حيث أظهرت الاحصائيات المقدمة من طرف البنك خلال الفترة 2018-ماي 2023 ان قيمة التمويلات بصيغة الاجارة تراوحت بين 60000 مليون دج و 67000 مليون دج خلال هذه الفترة وكانت كلها موجهة لقطاع السكن وبذلك نكون قد أثبتنا صحة **الفرضية الثالثة** كون الاجارة لها دور كبير في تمويل طالبي السكن.

نتائج الدراسة:

– يعتمد بنك البركة الجزائري على نفس التسجيل المحاسبي في حالة تمويل السكن المطور او الترقوي كون الصيغتين يتم تمويلهما بعقد الاجارة الموصوفة في الذمة المنتهية بالتمليك.

– في الواقع ان صيغة الاجارة الموصوفة في الذمة فيها الكثير من الخصائص التي تحتم علينا كباحثين في الاقتصاد الإسلامي الكشف عنها والاستفادة منها في ضوء مقاصد الشريعة الإسلامية والمتطلبات الاقتصادية.

– بما أن السكن المطور والترقوي يكون العقار فيه غير معين محل طلب التمويل وعليه سخر بنك البركة الجزائري الاجارة الموصوفة بالذمة المنتهية بالتمليك (صيغة مركبة) لتمويل هذا النوعين من السكنات، أما إذا كان العقار معين فيتم اعتماد الاجارة المنتهية بالتمليك كصيغة بسيطة.

– عند دفع شركة eurl dz nani للرسم على القيمة المضافة يدخل الى حساب خاص بـ TVA وبالتالي يكون الحساب دائن وعند دفع البنك للرسم يسحب من حساب TVA ويكون مدين في هذه الحالة وعليه مبلغ الرسم لا يدخل في حساب الاستثمار ولا يمول منه.

التوصيات:

– تسهيل عمليات تملك السكنات الترقوية للبنوك والمؤسسات المالية في إطار تمويل السكن الترقوي لتفادي العقود المركبة كالعقد الذي استحدثه بنك البركة الجزائري لتمويل سكنات LPP وهذا راجع الى ان الصناعة المالية الاسلامية حديثة الظهور في الجزائر.

– لابد على بنك البركة الجزائري من تكثيف الرقابة على فواتير المطورين العقاريين فقط تم اكتشاف عند الاطلاع على فواتير المرقي العقاري EURL DZ nani انه تم التلاعب بمعدل الرسم على القيمة المضافة TVA

المعمول به حيث احتسب المرقي الرسم على كل فاتورة اشغال بنسبة 19٪ الا ان المعدل المعمول به هو 9٪ وعليه تم اكتشاف اختلاس المرقي العقاري لأموال البنك بنسبة 10٪ في كل فاتورة من خلال التلاعب بمعدل الرسم.

المراجع والمصادر:

ابراهيم علي المنصوري. (2019). تطبيقات الاجارة المنتهية بالتمليك والموصوفة في الذمة في المصارف الاسلامية بدولة الامارات العربية المتحدة دراسة فقهية نقدية. مجلة جامعة الشارقة، 16(2).

احمد محمد عبد السلام الاسطل. (2013-2014). مدى تطبيق معيار المحاسبة المالي 08 (الاجارة والاجارة المنتهية بالتمليك) في المصارف الاسلامية العاملة في فلسطين. فلسطين: الجامعة الاسلامية.

الجزائر بنك. (02 افريل, 2020). نظام بنك الجزائر 20-02. المادة 32 التعليمة 20-03. الجزائر.

الرسمية الجريدة. (14 جانفي, 1996). امر 96-09. الاعتماد الايجاري. الجزائر.

بنك البركة الاسلامي ALBARAKA. (2020). تمويل الاجارة الموصوفة في الذمة. ALBARAKA BANK.

حسين محمد سمحان، و موسى عمر مبارك. (2009). محاسبة المصارف الاسلامية في ضوء المعايير الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للبنوك الاسلامية. الاردن: دار الميسرة.

خديجة الكبرى سكفالي. (2021-2022). الاجارة المنتهية بالتمليك في البنوك الاسلامية ودورها في تمويل السكن الترقوي في الجزائر. مذكرة ماستر. كلية العلوم الاقتصادية، الجزائر.

سماح طلحي. (2017). اليات تطبيق محاسبة الاجارة المنتهية بالتمليك في البنوك الاسلامية وفقا للمعايير الاسلامية مقارنة بالمعايير الدولية. الاتجاهات الحديثة في المحاسبة، ام البواقي.

شهاب احمد سعيد العزعزي. (2012). النظام المحاسبي للبنوك الاسلامية. الاردن: دار النفائس.

محمد اشرف. (2015). التمويل المصرفي الاسلامي الاساس الفكري والتطبيقي (المجلد الطبعة الاولى). مصر: دار السلام.

محمود الوادي. (2016). مصارف الاسلامية الاسس النظرية والفكرية. دار الميسرة.

هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات الماليةالاسلامية AAOUFI. (2017). المعايير الشرعية. البحرين: نسخة الكترونية.

Reference:

Ibrahim Ali Al-Mansouri. (2019). **Applications of Ijarah that described in the disclosure in Islamic banks in the United Arab Emirates**, a critical jurisprudential study. Sharjah University Journal, 16(2).

Ahmed Mohammed Abdul Salam Al-Astal. (2013-2014). **The extent of application of Financial Accounting Standard 08 (Ijarah and Ijarah ending with ownership) in Islamic banks operating in Palestine.** Palestine: Islamic University.

Algeria Bank. (April 2, 2020). **Bank of Algeria System 20-02. Article 32 Instruction 20-03**. Algeria.

Official Algerian journal. (January 14, 1996). **Order 96-09. Leasing Credit.** Algeria.26.

Albaraka Islamic Bank ALBARAKA. (2020). **Financing Ijarah described in the disclosure ending**. ALBARAKA BANK.

Hussein Mohammed Samhan, Musa Omar Mubarak. (2009). **Accounting for Islamic banks in light of the standards issued by the Accounting and Auditing Organization for Islamic Banks**. Jordan: Dar Al-Maysarah.

Khadija Al-Kubra Skfali. (2021-2022). **Ijarah ending with ownership in Islamic banks and its role in financing upscale housing in Algeria.** Master's thesis. Faculty of Economics, Algeria.

Samah Talhi. (2017). **Mechanisms for applying accounting for Ijarah ending with ownership in Islamic banks according to Islamic standards compared to international standards. Modern trends in** accounting. oum Al-Bwaki. Algeria.

chihab Ahmed Said Al-Azaazi. (2012). **The accounting system for Islamic banks.** Jordan: Dar Al-Nafaes.

Mohamed Ashraf. (2015). **Islamic banking financing, the intellectual and applied basis**, first edition volume. Egypt: Dar Al-Salam.

Mahmoud Al-Wadi. (2016). **Islamic Banks Theoretical and Intellectual Foundations**. Dar Al-Maisarah.

Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions AAOUFI. (2017). **islamic Standards**. Bahrain: Electronic Version.