

# واقع الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك في لبنان

## د. سمير الشاعر

أستاذ وباحث جامعي

عضو مجلس أمناء صندوق الزكاة في لبنان

عضو لجنة المعايير الشرعية (الأيوبي AAOIFI)

مدير التدقيق الشرعي في بيت التمويل العربي (مصرف إسلامي)

## تعميم أساسي رقم 99

الإجارة التشغيلية والإجارة المنتهية بالتملك التي تقوم بها المصارف الإسلامية.

### المادة الثانية:

تكون الإجارة تشغيلية عندما لا تنتهي بتملك المستأجر للموجودات المؤجرة.  
وتكون منتهية بالتملك، عندما تتضمن خياراً للمستأجر بتملك المأجور.

### المادة السادسة:

يحظر على المصارف الإسلامية، قبل الحصول على موافقة مصرف لبنان المسبقة، القيام بعمليات إجارة بنوعيتها وبصفتها مؤجراً على الأموال غير المنقولة.

يعلق مصرف لبنان موافقته على قيام المصرف المعني بهذه العمليات على التزام هذا الأخير بالأحكام القانونية والنظامية النافذة لا سيما لجهة تقيده بالنسب المفروضة على استثماراته في الممتلكات الثابتة.

# في قانون إنشاء المصارف الإسلامية في لبنان رقم 575

## المادة الثانية:

يخضع تأسيس المصارف الإسلامية كما يخضع إنشاء أي فرع لمصرف إسلامي **أجنبي** في لبنان لترخيص من المجلس المركزي لمصرف لبنان.

## المادة الخامسة:

إضافة إلى الحقوق العينية العقارية التي يجوز للمصارف اكتسابها واستثناء لأحكام القانون المنفذ بالمرسوم رقم ١١٦١٤، تاريخ ١/٤/١٩٦٩ وتعديلاته، (اكتساب غير اللبنانيين الحقوق العينية العقارية في لبنان) **يجوز** للمصارف الإسلامية أن تكتسب الحقوق العينية العقارية **حصراً لإقامة مشاريع استثمارية**. يتم الاكتساب بموجب ترخيص مسبق من **المجلس المركزي لمصرف لبنان** الذي عليه أن يتحقق من جدية المشروع وان يحدد في ترخيصه مدة انجاز المشروع شريطة أن لا تتعدى مدة اكتساب هذه الحقوق خمسة وعشرين عاماً غير قابلة للتجديد **وضمن حدود المساحات القصوى الجائز تملكها في كل محافظة لغير اللبنانيين**.

**لا يصبح الترخيص نافذاً إلا بعد موافقة مجلس الوزراء.**

## يلزم المصرف الإسلامي بعد الاقتناء بهدف التأجير المنتهي بالتمليك

- التسجيل في الدفاتر واحتساب الإهلاك 2% سنوياً (وأثر ذلك على حصة الأرباح)
- تقيده بالنسب المفروضة على استثماراته في الممتلكات الثابتة.
- التسجيل في الدوائر العقارية (6% تقريباً) وآخر عند تملك المستأجر للعقار
- تلبية الرغبة في الفترة الطويلة للإجارة من قبل العملاء (لغاية 30 سنة).
- تحديد الآلية المقاس عليها لتغيير قيمة الأجرة في عقد الإجارة.
- تحديد نسبة المعامل المتخذة في تقييم الإجارة والمتراوحة بين 5-10% من قيمة العقار، وهو الأمر الخيالي في لبنان.
- مواجهة مخاطر تراجع العملاء عن الاستمرار في العقد ومأزق إعادة التأجير أو التخلص من العقار (خلال ستة أشهر) وفق شروط مصرف لبنان.
- بكلفة تأمين العقار إلزامياً بشروط مصرف لبنان.
- بديل تثبيت الأرباح لفترة طويلة مرفوض عند الفنيين.

بإختصار المصارف الإسلامية في لبنان  
لم تطبق الإجارة المنتهية بالتمليك بعد  
والإختراق.....

# الاختراق المقترح لإطلاق الإجارة المنتهية بالتمليك

1. الاحتساب مساومة والانعقاد إجارة شرعاً.
2. تأمين موارد مالية طويلة الأجل منخفضة الكلفة لتغطية مشكلة تفاوت الآجال.
3. إتاحة الفرصة للمصارف الإسلامية بممارسة هذا النشاط عبر شركات مملوكة للمصرف معفاة من بعض المتطلبات المصرفية.

□ تجاوز موضوع الموافقات (مصرف لبنان ومجلس الوزراء)

4. تسجيل العقار باسم العميل منذ البداية:

المزايا:

- تجنب الاستهلاك
- تجنب تكرار تسجيل العقار
- تخفيض كلفة الإجارة وأقساطها
- تجاوز موضوع النسب المفروضة على الاستثمار

العقبات:

- الترتيب الشرعي القانوني والضمانة (رهن العقار)

# محاولة عملية، وفق برنامج احتساب بمحددات مختلفة

## Housing Plan ijara.xls ■

- البرنامج المعروف خطوة تمهيدية تم عام 2008 بالتعاون مع فريق بيت التمويل العربي وعامتهم حضور بيننا وغياب المنسقة والمنفذة الأساسية.