

الرئيس الأسد يصدر مرسوماً تشريعياً خاصاً بترخيص شركات التأجير التمويلي

أصدر الرئيس السوري بشار الأسد 2010/10/3 المرسوم التشريعي رقم 88 للعام 2010 الخاص بترخيص شركات التأجير التمويلي وينص المرسوم على تأسيس شركات التأجير التمويلي وشركات الإجارة الإسلامية بشكل شركات مساهمة وفق أحكام هذا المرسوم.

ويشتمل المرسوم على الأحكام العامة لعقود التأجير التمويلي والمواد الناظمة المحددة لعمليات ترخيص شركات التأجير التمويلي واليات المعالجة الضريبية والمحاسبية المتعلقة بها والقواعد القانونية المحددة لحقوق وواجبات المؤجر والمستأجر والعقوبات المترتبة في حالات مخالفة القوانين.

وفيما يلي نص المرسوم التشريعي، وفقاً للوكالة السورية للأخبار "سانا":

رئيس الجمهورية

بناء على أحكام الدستور.. يرسم ما يلي:

الباب الأول

أحكام أساسية وتعريف

المادة 1

يقصد بالتعابير الآتية في مجال تطبيق هذا المرسوم التشريعي ما يلي:

الوزير: وزير الاقتصاد والتجارة.

الوزارة: وزارة الاقتصاد والتجارة.

المجلس: مجلس النقد والتسليف.

المصرف: مصرف سورية المركزي

الهيئة: الهيئة العامة للإشراف على التمويل العقاري.

العقد: عقد التمويل بطريقة **الإيجار** أو **الإجارة المنتهية بالتملك** المنظم وفق أحكام هذا المرسوم التشريعي.

المؤجر: شركة **التأجير** التمويلي أو شركة **الإجارة** الإسلامية المرخصة والمسجلة وفق أحكام هذا المرسوم التشريعي أو أي جهة عامة أو خاصة يسمح لها قانونها بممارسة التأجير التمويلي أو الإجارة المنتهية بالتملك.

المستأجر: هو الشخص الذي يضع المؤجر بتصرفه أو بتصرف مشروعه مالا طبقا لشروط العقد.

المورد: هو من يلتزم بتوريد المال موضوع العقد.

Comment [a1]: تتطلب شرح

المقاول: من يتم التعاقد معه لإقامة منشآت تكون موضوعا للعقد.

المال المأجور: كل مال مادي **منقول** أو **عقار** يكون موضوعا للعقد.

Comment [a2]: لم يحد محل العقار في العقار فقط

الإجارة الإسلامية: أعمال الإجارة القائمة على غير أساس الفائدة في مجال تمويل **حيازة وتأجير** الأموال المأجورة بما يتفق مع أحكام الشريعة الإسلامية ومبادئها.

السجل: السجل المنظم وفق أحكام هذا القانون الذي يعتمده الوزير وتسجل فيه العقود المبرمة.

التوريق: هو إصدار أوراق مالية قابلة للتداول مقابل أصول تملكها الشركة المرخصة على شكل مجموعة من الديون المتجانسة والمضمونة.

الباب الثاني

القسم الأول

ترخيص شركة التأجير التمويلي

المادة 2

تؤسس شركات التأجير التمويلي وشركات الإجارة الإسلامية بشكل شركات **مساهمة** وفق أحكام هذا المرسوم التشريعي:

فقط دون محدودة المسؤولية: [a3] Comment

(أ) يكون الحد الأدنى لرأسمال شركات **التأجير التمويلي** **500 مليون** **ليرة سورية** ولشركات **الإجارة الإسلامية** **750 مليون** **ليرة سورية** ويجوز بقرار من مجلس الوزراء تعديل هذا الحد بناء على اقتراح مجلس النقد والتسليف.

(ب) تكون أسهم الشركة اسمية وقابلة للتداول ومملوكة لمواطني الجمهورية العربية السورية ومن في حكمهم سواء كانوا أشخاصاً طبيعيين أم اعتباريين وتقبل مساهمات الأشخاص الطبيعيين الاعتباريين من العرب والأجانب على ألا تتجاوز نسبة مساهمتهم **60** بالمئة من رأسمال الشركة ولا يجوز لأي شخص طبيعي أن يمتلك أكثر من 5 بالمئة من رأسمال الشركة كما لا يجوز لأي شخص اعتباري أن يمتلك أكثر من 40 بالمئة من رأسمال الشركة مع ضرورة اخذ موافقة مسبقة من المصرف على أي حصة للشخص الاعتباري.

بقية التشريعات نسبة 49 حكد: [a4] Comment
اعلى وفي ق33 الخاص بالمحاسبين القانوني نسبة
35 كحد ادنى 49 كحد اعلى

لا يجوز أن يمتلك الشخص الطبيعي وزوجاته وأولاده القصر أكثر من 5 بالمئة من رأسمال الشركة.

(ج) تخضع شركات التأجير التمويلي وشركات الإجارة الإسلامية لأحكام قانون الشركات رقم 3 لعام 2008 وتعديلاته وقانون التجارة رقم 33 لعام 2007 وتعديلاته في كل ما لم يرد عليه نص في هذا المرسوم التشريعي.

المادة 3

(أ) تخضع شركات التأجير التمويلي وشركات الإجارة الإسلامية للترخيص المسبق من المصرف قبل المباشرة بالعمل.

(ب) يمنح المصرف الترخيص وفق الشروط التي يضعها المجلس.

المادة 4

يقوم المصرف بالرقابة والإشراف على شركات التأجير التمويلي وشركات الإجارة الإسلامية وعلى فروع شركات التأجير الأجنبية العاملة في سورية وفقاً للقواعد والأصول التي يضعها المجلس.

المادة 5

على شركات التأجير التمويلي وشركات الإجارة الإسلامية أن تتقيد بالتدابير والتعليمات التي يصدرها المصرف وبالإجراءات التي يفرضها.

المادة 6

(أ) بالإضافة إلى **ترخيص المصرف** تخضع شركات التأجير التمويلي أو الإجارة المنتهية بالتمليك التي تكون غايته التمويل العقاري للترخيص من قبل الهيئة وللتسجيل لديها وتخضع لإشرافها.

(ب) يخضع نشاط التمويل العقاري الذي تمارسه شركات التأجير التمويلي وشركات الإجارة الإسلامية لرقابة الهيئة وللتدابير والتعليمات التي تصدرها والإجراءات التي تفرضها.

المادة 7

ينشر المصرف في الجريدة الرسمية لائحة بأسماء شركات التأجير التمويلي وشركات الإجارة الإسلامية العاملة في الجمهورية العربية السورية وذلك خلال الربع الأول من كل عام.

المادة 8

(أ) يجوز للشركات العاملة بموجب هذا المرسوم التشريعي أن تمويل عملياتها بالاقتراض من المصارف العاملة في القطر أو من خارج القطر حسب الشروط والأوضاع التي يحددها المصرف.

(ب) يجوز لشركات التأجير التمويلي وشركات الإجارة الإسلامية إصدار سندات قرض أو صكوك إسلامية بضمانة أصولها وفق الأوضاع والشروط التي تحددها هيئة الأوراق والأسواق المالية والمصرف والهيئة فيما يتعلق بنشاط التمويل العقاري.

المادة 9

يضع المجلس الأسس والقواعد والضوابط التي تنظم عمل شركات الإجارة الإسلامية بما يتلاءم وأحكام الفقه الإسلامي.

المادة 10

(أ) يجوز للمصارف العاملة المساهمة في شركات التأجير التمويلي وشركات الإجارة الإسلامية وفق أحكام هذا المرسوم التشريعي والشروط التي يضعها المجلس.

(ب) يجوز لشركات التأجير التمويلي غير السورية إحداث فروع لها في سورية لممارسة أعمال التأجير التمويلي بترخيص من المصرف.

(ج) يضع المجلس الشروط اللازمة لمنح الترخيص على أن تكون هذه الشروط مكافئة في حدها الأدنى لشروط الترخيص للشركات السورية.

(د) تخضع فروع الشركات الأجنبية لرقابة المصرف والهيئة وتسجل هذه الفروع وفق الأحكام الناظمة لتسجيل فروع الشركات الأجنبية لدى وزارة الاقتصاد والتجارة وينحصر عملها بعمليات التأجير التمويلي

ضمن أراضي الجمهورية العربية السورية.

المادة 11

(أ) يحق للمساهمين من غير العرب السوريين أو من في حكمهم في الشركات المقيدة في السجل والذين سدّدوا قيمة مساهماتهم بالعملة الأجنبية إعادة تحويل حصيلة التصرف بحصصهم في هذه الشركات وكذلك تحويل أرباحهم السنوية من هذه المساهمات إلى الخارج **وعملة** قابلة للتحويل بعد إثبات أحقيتهم بهذه المبالغ من خلال بيانات مالية نظامية مدققة ومصدقة وموافق عليها من قبل المصرف.

Comment [a5]: لم يحدد المدة كما فعل في قانون الاستثمار رقم 8 بعد 6 أشهر من ورودها

(ب) يحق لفروع الشركات الأجنبية المرخصة في سورية حسب أحكام هذا المرسوم التشريعي تحويل الأرباح الصافية إلى الخارج وعملة قابلة للتحويل.

المادة 12

يضع المؤسسون مشروع النظام الأساسي للشركة بما يتفق وطبيعة عملها وصيغة تكوينها وبما ينسجم مع نموذج النظام الأساسي للشركات الذي يعده المصرف ويجوز أن يحدد في هذا النظام جنسية أعضاء مجلس الإدارة ورئيسه وعددهم وأعمارهم ومكافآتهم وتعويضاتهم وأصول انتخابهم ونسبة تمثيل غير السوريين في مجلس الإدارة بما يتفق ونسبة مساهمتهم في رأس المال وتحديد آلية العمل في المجلس وكذلك تحديد رأس المال وقيمة السهم وذلك دون التقيد بأحكام القوانين والأنظمة النافذة ولاسيما قانون التجارة رقم 33 لعام 2007 وقانون الشركات رقم 3 لعام 2008 وتعديلاته ويصدر هذا النظام بقرار من الوزير بناء على اقتراح من المجلس.

القسم الثاني

المعالجة الضريبية والمحاسبية

Formatted: Font color: Red

المادة 13

(أ) تخضع شركات التأجير التمويلي التي تؤسس وفق أحكام هذا المرسوم التشريعي وعملياتها لقواعد ومعايير المحاسبة الدولية.

(ب) تخضع شركات الإجارة الإسلامية التي تؤسس وفق أحكام هذا المرسوم التشريعي لمعايير المحاسبة الإسلامية الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية.

المادة 14

يجب أن يكون مدقق حسابات الشركة القانوني معتمدا من قبل المصرف ويخضع لأحكام قانون تنظيم مهنة تدقيق الحسابات.

المادة 15

Comment [a6]: فقط هذا التصنيف يأخذ في المجال المالي والضريبي

مع مراعاة معايير المحاسبة الإسلامية بالنسبة لشركات الإجارة يصنف العقد لغايات البيانات المالية والمحاسبية والضريبية بمثابة عقد تملك بالنسبة للمستأجر وبمثابة عقد تمويل بالنسبة للمؤجر.

المادة 16

(أ) تستحق الرسوم الجمركية- طبقا للأنظمة المعمول بها على ما يتم استيراده من معدات وغيرها بقصد التأجير وفقا لأحكام هذا المرسوم التشريعي ويعامل المؤجر بالنسبة للرسوم الجمركية المقررة على تلك المعدات بذات المعاملة المقررة قانونا بالنسبة للمستأجر وذلك طوال مدة التأجير على أن يتولى المستأجر العلاقة مع الجهات المعنية.

(ب) وفي حالة فسخ العقد أو إبطاله أو بانتهاء مدته دون أن يستعمل المستأجر حقه في الشراء فتستحق هذه الرسوم على المؤجر بما يتناسب مع العمر المتبقي للمأجور وتحسب على ألا تتجاوز 20 بالمئة من الرسوم الجمركية المستحقة عن كل سنة من السنوات الخمس الأولى من عمر المأجور.

المادة 17

استثناء من أحكام قانون الجمارك رقم 38 لعام 2006 وتعديلاته **تزد الرسوم الجمركية** التي سددت عما تم **استيراده من أموال** بقصد تأجيرها وفقا لأحكام هذا المرسوم التشريعي **إذا أعيد تصديرها** وذلك بعد **حسم 20 بالمئة عن كل سنة انقضت من تاريخ تخليصها وتحسب كسور السنة سنة كاملة.**

المادة 18

(أ) يستوفى رسم الطابع المنصوص عليه في القانون رقم 44 لعام 2005 وتعديلاته **ولمرة واحدة فقط عن العقد المبرم بين المؤجر والمستأجر دون غيره** من العقود المبرمة في مجال تنفيذ العقد (مثل عقد التوريد وعقد التأمين وعقد النقل أو المقاوله) وبغض النظر عن عدد المتعاقدين أو عدد العقود.

(ب) تستوفى رسوم التسجيل العقاري وفق أحكام قانون رسوم التوثيق والشهر والقيود في السجل العقاري (أو التجاري) **رقم 429 لعام 1948** وتعديلاته مرة واحدة عند تسجيل ملكية المأجور باسم المؤجر وتحسب الرسوم على أساس القيمة المالية القطعية المقدرة والمدونة في سجلات الدوائر المالية وبغض النظر عن أي قيمة أخرى منكرة في العقد ويعفى تسجيل ملكية العقار باسم المستأجر عند انتهاء العقد من رسوم التسجيل.

(ج) تستوفى ضريبة الدخل على البيوع العقارية وفق أحكام القانون 41 لعام 2005 وتعديلاته مرة واحدة عند انتقال الملكية من **المالك الأساسي إلى المؤجر**. أو عند توثيق **عقد التأجير التمويلي** إذا كان العقار باسم المؤجر عند توقيع العقد **ويعفى تسجيل الملكية باسم المستأجر إذا انتهى العقد بالتملك.**

(د) يتحمل المستأجر **ضريبة ريع العقارات من تاريخ استلامه للمأجور.**

هام [a7]: Comment

القسم الثالث

العقوبات

المادة 19

يحظر على أي شخص غير مرخص بموجب أحكام هذا المرسوم التشريعي أو لا يسمح له قانونه باستخدام عبارة (التأجير التمويلي) أو مرادفات لها في عنوانه أن يزاول عمليات التأجير التمويلي ويعاقب بغرامة لا تقل عن مئة ألف ليرة سورية ولا تزيد على مليون ليرة سورية كل من يخالف هذا الحظر ويعتبر العقد وما نجم عنه باطلا.

المادة 20

إذا خالفت الشركة التعليمات الصادرة عن المصرف أو المجلس يحق للمصرف أن يطبق أحد الجزاءات التالية:

(أ) التنبيه.

(ب) تعيين مراقب من قبل المصرف وعلى نفقة الشركة.

(ج) إلغاء الترخيص.

المادة 21

(أ) تشطب الشركة من السجل في أي من الحالات التالية:

1- إذا لم تبدأ الشركة بممارسة عملها فعليا خلال سنة من تاريخ تسجيلها في السجل.

2- إذا انقطعت الشركة عن ممارسة أعمالها فعليا لمدة تزيد على سنة واحدة.

3- إذا كانت الشركة متعثرة ماليا أو إداريا ولم تعمد إلى تصحيح وضعها وفقا لتوصيات المصرف خلال

ستة أشهر من تاريخ التوصيات.

ماهي التوصيات لم يجدها على
عكس المشرع اللبناني م 17 ق 160 ع 1999

هام راجع مقارن لبنان: Comment [a9]

4- إذا أعلن إفلاس الشركة أو وضعت قيد التصفية.

(ب) يقضي شطب الشركة من السجل حلها وتصفيته أو دمجها مع شركة أخرى وفقا للقوانين المرعية وعليها خلال متابعة أعمالها في مرحلة التصفية أن تضيف إلى اسمها عبارة (تحت التصفية).

الباب الثالث

عقد التأجير التمويلي

القسم الأول

أحكام عامة

المادة 22

(أ) يعتبر تأجيرا تمويليا كل عقد تمويلي يلتزم بموجبه المؤجر المرخص وفق أحكام هذا المرسوم التشريعي بتأجير مال مأجور **بختاره ويحدده المستأجر** مقابل بدل يدفعه المستأجر له طيلة مدة العقد **ويتحمل المستأجر المخاطر التي يتعرض لها المأجور طيلة مدة العقد.**

Comment [a10]: شرط أساسي

(ب) **يشترط في العقد توافر إحدى الحالات التالية على الأقل:**

Comment [a11]: فلم يشترط المشرع تملك المستأجر للعقار وإنما يجوز ان يشترط على شرط واحد فقط

1- التزام المؤجر بنقل ملكية المأجور إلى المستأجر عند انتهاء مدة العقد لقاء بدلات الإيجار المسددة من قبل المستأجر ويجوز أن يشترط العقد دفع **مبالغ إضافية لبدلات الإيجار عند نقل الملكية.**

2- ألا تقل مدة عقد التأجير عن **ثلاثة أرباع العمر الاقتصادي التقديري للانتفاع بالمأجور.**

Comment [a12]: من يوضحها ما معنى العمر الاقتصادي

3- أن تكون القيمة الحالية لمجموع بدلات الإيجار المنفق عليها بتاريخ إبرام العقد **تسعين بالمئة من القيمة السوقية للمأجور عند التعاقد.**

المادة 23

يجب أن يكون العقد خطيا وموثقا لدى **الكاتب بالعدل** وأن يتضمن على الأقل البيانات التالية:

(أ) الاسم الكامل والعنوان لكل من أطراف العقد.

(ب) موضوع العقد ومدته وبدل الإيجار المتفق عليه وغير ذلك من الشروط التي يتفق عليها أطراف العقد.

(ج) التزامات وحقوق أطراف العقد.

المادة 24

(أ) تكون عقود التأجير التمويلي **ثنائية الأطراف** بين المؤجر والمستأجر أو **ثلاثية الأطراف** بين المؤجر والمستأجر والمورد أو المقاول (بعقد واحد أو عقدين متلازمين).

(ب) يقوم **المستأجر** قبل إبرام العقد بالتفاوض مباشرة (أو من خلال **الممول**) بموجب تفويض خطي صادر له من **المستأجر** مع المورد أو **المقاول** بشأن مواصفات المال اللازم لنشاطه أو طريقة صنعه أو إنشائه.

Comment [a13]: مستأجر هو من يختار ويخل في مفاوضات مع المورد أو المقاول والمؤجر هو من يشتري شركة حسب نوعها

Comment [a14]: شركة حسب نوعها

(ج) تكون شروط **المورد** في اتفاقية التوريد واجبة **الإداء للمستأجر** كما لو كان المستأجر طرفا في الاتفاقية وكما لو كان المال المأجور سيتم توريده إلى المستأجر مباشرة ولا يجوز تعديل شروط عقد التوريد ومواصفات المال المأجور دون موافقة المؤجر.

Comment [a15]: وبالتالي يصبح له احقية تقاضي المورد فزوا لانه طرفا في العقد بقوة القانون وفق اشتراط لمصلحة الغير قانون مدني سوري

(د) يعتبر **المأجور** مقبولا من قبل المستأجر بتوجيه **إخطار** من المستأجر إلى المؤجر بتطابق المأجور مع اتفاقية التأجير أو بعد **مضي فترة معقولة** بعد **استلام** المستأجر للمأجور **تكفي لمعاينة المستأجر** للمأجور.

Comment [a16]: هنا غير دقيقة

Comment [a17]: عند عام إرسال !إخطار

(هـ) للمستأجر الحق في مطالبة **المورد** بالتعويض عن الخسائر التي تنجم عن عدم **مطابقة** المأجور للمواصفات المطلوبة من قبله **ولا يكون المؤجر مسؤولا عن أي مطالبة متعلقة بمواصفات حدها**

Comment [a18]: وليس شركة التمثيل

Comment [a19]: هذا شرط طبيعي للمستأجر

المستأجر.

Comment [a20]: هذا الامر طبيعي

