

Abstract 8

Interdisciplinary Researches in Jurisprudence, Vol.5, No.2, Spring & Summer 2017, Serial. 10

Legal and Jurisprudential and Economic Analysis of Leasing and Its Pathology in Iran's Economy

*Mohammad Zaman Rostami **

*Seïed Abolghasem Naghibi ***

*Mohammad Hadi Rostami ****

Date of Received: 2016/11/29

Date of Accepted: 2017/04/07

Leasing facilitates the sales of goods for producers and Speeds up the Allocating financial resources of investors and owners of resources (like banks or credit institutions) in the money and capital market. Leasing increase the purchasing power of consumers. by leasing (because of creating real and guaranteed demands) producer can plan and make good decisions for their financial resources so finally they can reduce the prices. In Iran, leasing is as hire-purchase it means that you sign a contract whit the producer that you will pay the price in instalment way in a period of time whereas that produced will be given to you and you can use it during the contract time. At the end of the time if you paid all the price and you where loyal toward the contract you own that produced but you should pay some money because of some role that you accept it in the contract(for depreciation and shelf life of that produced) as the sale price or remained of price or value of writeoffs. There is no consensus between jurists in the nature of leasing. Someone's considered it as renting with this condition that the ownership of rented goods transfer to the tenant. Others considered it as a sale contract because of the seller and customer goal. Major of leasing contracts lead to combination of sales and renting contracts. Unreality and Instrumental usage of it in banking system make it away from its main goals and chief duty.

In this article we study some ways of using leasing in legal aspect and our goal is to show leasing as a useful way for economically development. We assume that we don't use leasing because of some problems.

Keywords: Leasing, Hire-purchase, Islamic contracts, Formal contracts.

* Assistant Professor of the Department of Economy at Qom University (responsible author) - mzrostami1962@gmail.com

** Associated Professor of the Department of Fiqh and Private Law at Shahid Motahhary University - da.naghibi@yahoo.com

*** PhD Student of Fiqh and Private Law at Shahid Motahhary University - h.rostami123@yahoo.com

تحلیل حقوقی، فقهی و اقتصادی لیزینگ و آسیب‌شناسی آن در اقتصاد ایران

تاریخ دریافت: ۹۵/۰۹/۰۹

تاریخ پذیرش: ۹۶/۰۱/۱۸

محمدزمان رستمی*

سید ابوالقاسم نقیبی**

محمدهادی رستمی***

چکیده

لیزینگ از روش‌های تسهیل‌کننده فروش برای تولیدکنندگان و تسریع‌کننده تخصیص منابع مالی سرمایه‌گذاران و صاحبان منابع از جمله بانک‌ها یا مؤسسات اعتباری در بازار پول و سرمایه است. لیزینگ ضمن افزایش قدرت خرید مصرف‌کنندگان، تقاضای تضمین‌شده برای تولیدکنندگان ایجاد می‌نماید و تولیدکننده با بهره‌جویی از این امکان، با برنامه‌ریزی مناسب و استمرار تولید، قیمت تمام‌شده را تعدیل می‌کند. در ایران، لیزینگ در چارچوب اجاره به شرط تملیک منعقد می‌شود که حق استفاده از دارایی برای مدت معینی در قبال اخذ تضامین به مستأجر واگذار می‌شود و پس از انجام تعهدات و پرداخت اقساط در پایان مدت قرارداد، دارایی به تملک مستأجر در می‌آید و او می‌باید مبلغی را که در ابتدای دوره با توجه به استهلاک و عمر مفید کالا به عنوان قیمت فروش یا باقی‌مانده یا ارزش اسقاطی مورد اجاره تعیین گردیده به موجر بپردازد. از دیدگاه فقهی در ماهیت لیزینگ اتفاق نظر وجود ندارد. برخی آن را اجاره دانسته که تملیک عین مستأجر به مستأجر در ضمن آن شرط شده و برخی آن را به اعتبار قصد و اراده واقعی متعاملین در تملیک عین، بیع شمرده‌اند. غالب

* استادیار گروه اقتصاد دانشگاه قم - نویسنده مسئول

mzrostami1962@gmail.com

** دانشیار فقه و حقوق خصوصی دانشگاه شهید مطهری

da.naghibi@yahoo.com

*** دانشجوی دکتری فقه و حقوق خصوصی دانشگاه شهید مطهری

h.rostami123@yahoo.com

قراردادهای لیزینگ به مجموعه‌ای از بیع و اجاره می‌انجامد. صورت‌سازی و استفاده ابزاری، این عقد را از اهداف و وظایف اصلی دور ساخته است. این تحقیق با هدف بررسی نقش لیزینگ در شکوفایی اقتصاد کشور، برخی شیوه‌های آن را از نظر حقوقی و اجرایی بررسی می‌کند. فرضیه این است که این نهاد به علت چالش‌های عمدتاً اجرایی، نمی‌تواند نقش شکوفاسازی را ایفا کند.

واژگان کلیدی

لیزینگ، اجاره به شرط تملیک، عقود اسلامی.

مقدمه

لیزینگ دارای سابقه چند هزار ساله است. مردم از هزاران سال پیش به نوعی اجاره‌داری ساده زمین، گاو، آب و تجهیزات کشاورزی می‌پرداخته‌اند. با پیشرفت اقتصاد اجاره‌داری، کالاهایی مانند کشتی‌های تجاری مرسوم گردید. در اروپای قرون میانه، لیزینگ زمین و مستغلات با توجه به قوانین سخت‌گیرانه زمین‌داری و محدودیت‌های شدید خصوصی‌سازی، رونق چشمگیری یافت و به سرعت به آمریکا منتقل شد. در قرن نوزده، موارد متعددی از لیزینگ کارخانجات و واگن‌های راه‌آهن و اجاره واگن به معدن داران زغال و فلزات به چشم می‌خورد. در اوایل قرن بیستم، لیزینگ ماشین‌آلات تولید یک محصول خاص مانند کفش و تلفن در انگلستان و آمریکا گسترش یافت. در نیمه دوم قرن بیستم، این صنعت به ژاپن رسید و سپس به آفریقا، آمریکای لاتین و آسیا اشاعه یافت. شرکت مالی بین‌المللی IFC وابسته به بانک جهانی که با هدف تشویق سرمایه‌گذاری و رونق اقتصادی در کشورهای جهان سوم تأسیس گردید کوشش‌های بسیاری برای توسعه لیزینگ در کشورهای در حال توسعه به عمل آورد. امروزه ایالات متحده نیمی از مبادلات جهانی لیزینگ را به خود اختصاص داده و پس از آن ژاپن، آلمان، فرانسه و انگلستان بزرگ‌ترین سهم از بازار لیزینگ جهان را در اختیار دارند. نخستین شرکت لیزینگ در ایران در سال ۱۳۵۴ با مشارکت فرانسوی‌ها

تأسیس شد و فعالیت خود را در زمینه اعطای تسهیلات اعتباری اجاره ماشین‌آلات و تجهیزات صنعتی آغاز کرد. دو سال بعد با مشارکت فرانسوی‌ها، شرکت آریالیزینگ متولد شد که بعدها به لیزینگ صنعت و معدن تغییر نام داد و سهام هر دو در حال حاضر در بورس تهران پذیرفته شده است. در سال ۱۳۷۳ اولین شرکت بخش خصوصی با سرمایه‌گذاری ۱۰۰٪ به نام پارس لیزینگ، عملیات خود را آغاز نمود و طی یک دهه بیش از ۲۵۰ شرکت لیزینگ شکل گرفت. طی سال‌های ۱۳۸۵ تا ۱۳۸۸ فعالیت این شرکت‌ها کنترل و از ثبت و تأسیس شرکت‌های جدید جلوگیری به عمل آمد. پس از آن شرکت‌های لیزینگ و برخی بانک‌ها و مؤسسات مالی در زمینه‌های فروش به روش اجاره به شرط تملیک انواع خودرو، کامیون، لوازم منزل، تجهیزات پیشرفته دریایی، تجهیزات بیمارستانی، مسکن و کامپیوتر اجازه فعالیت یافتند. اکنون ۳۳ شرکت مجاز و بیش از ۳۰۰ شرکت غیرمجاز در حال فعالیت هستند که موجب افزایش پرونده‌های محاکم قضایی به دلایل متعدد از جمله تخلف در تحویل به موقع، کلاه‌برداری، متواری شدن مدیران و در نهایت متضرر شدن هزاران نفر شده‌اند.

این تحقیق به دنبال جواب به این سؤالات است: آیا آنچه به عنوان لیزینگ در غرب موجب شکوفایی شده است در ایران نیز می‌تواند آن نقش را ایفا کنند؟ آیا لیزینگ از نظر ماهیت حقوقی فاقد مشکل شرعی است؟ آیا اجرای لیزینگ در کشور با چالش‌هایی همراه است؟

فرضیه‌های تحقیق عبارت‌اند از این‌که لیزینگ در ایران نمی‌تواند نقش شکوفا کنندگی را ایفا کند، برخی شیوه‌های لیزینگ از نظر ماهیت حقوقی دچار مشکل‌اند و اجرای لیزینگ در کشور با چالش‌هایی همراه است.

در خصوص پیشینه مطلب باید گفت که در این باب، مطالعات بسیاری انجام گرفته است که از مهم‌ترین آن‌ها می‌توان به موارد زیر اشاره کرد: موسویان (۱۳۸۵) معاملات شرکت‌های لیزینگ را از منظر فقهی و حقوقی بررسی کرده است؛ صادقی و دیگران

(۱۳۸۷) رابطه میزان لیزینگ، بدهی‌ها و هزینه‌های نمایندگی در بخش‌های مختلف اقتصاد را بررسی کرده‌اند؛ فلاح و دیگران (۱۳۸۹) مدل اعتبارسنجی و پیش‌بینی ریسک اعتباری مشتریان تسهیلات لیزینگ را طراحی کرده‌اند؛ حق‌خواه (۱۳۸۶) مدلی برای سنجش رضایتمندی مشتریان و عوامل مؤثر بر آن در صنعت لیزینگ را تدوین کرده است؛ بیگ پور (۱۳۸۵) ارتباط لیزینگ با مقررات مالیاتی و استانداردهای حسابداری را تفسیر کرده است؛ سرلک (۱۳۸۶) ابعاد کیفیت خدمات در صنعت لیزینگ خودرو را مورد مطالعه موردی قرار داده است؛ جمشیدی (۱۳۸۹) امکان معافیت مالیات بر ارزش افزوده در عملیات لیزینگ را مورد بررسی قرار داده است؛ گلستانی (۱۳۸۹) اوراق صکوک اجاره را به‌عنوان ابزاری برای تأمین مالی شرکت‌های لیزینگ معرفی کرده است؛ ساورایی (۱۳۹۴) ماهیت حقوقی لیزینگ اعتباری را مورد بررسی تطبیقی قرار داده است و احمدی (۱۳۹۵) عوامل مؤثر بر چابک‌سازی در شرکت لیزینگ شهر را بررسی کرده است.

۱. عملیات لیزینگ

“Lease” به معنای اجاره دادن و کرایه کردن است و ویژگی اصلی آن این است که حق مالکیت مورد اجاره در دست موجر و حق استفاده از آن در اختیار مستأجر قرار دارد. در ایران لیزینگ در چارچوب قرارداد اجاره به شرط تملیک منعقد می‌شود و حق استفاده از دارایی برای مدت معینی به اجاره‌گیرنده واگذار و در پایان مدت قرارداد، مالکیت آن به وی منتقل می‌شود.

شرکت لیزینگ به اتکای اعتبار تجاری و سرمایه خود، پس از تأمین پشتوانه‌ها (تضمین لازم) در قالب یکی از عقود اسلامی، از بانک تأمین مالی کرده و در سررسید، اقساط آن را می‌پردازد^۱ و آنگاه قرارداد خرید کالا با فروشندگان منعقد می‌نماید و سپس پس از اعتبارسنجی و احراز شرایط اعتباری اشخاص حقیقی و حقوقی، با آنان قرارداد اجاره

به شرط تملیک منعقد و مطالبات خود را طی اقساط اخذ می‌کند. با بیمه اعتباری و استفاده از امکان پوشش مخاطرات ناشی از عدم بازپرداخت اقساط، مطالبات مشکوک-الوصول به بیمه‌گران منتقل می‌گردد. به دلیل گستردگی دامنه لیزینگ و نوآوری‌ها و تکنیک‌های عملیاتی گوناگون، این صنعت در زمینه‌های مختلفی کاربرد یافته است. به طور کلی، عملیات لیزینگ به دو نوع عملیاتی و سرمایه‌ای طبقه‌بندی می‌شود.

در لیزینگ عملیاتی، وسایل و تجهیزات توسط لیزکنندگان (اجاره‌کنندگان) تنها به منظور استفاده از آن‌ها اجاره می‌شود، بدون این‌که هدف کسب مالکیت آن‌ها در میان باشد. در لیزینگ عملیاتی، مدت زمان مورد توافق کوتاه‌تر از عمر مفید محصول است و این امکان وجود دارد که تجهیزات و وسایل یادشده، یک‌بار و یا بیشتر به اجاره‌کنندگان متفاوت اجاره داده شوند. در لیزینگ عملیاتی، ارزش خالص فعلی مجموع اجاره‌بها از قیمت جاری تجهیزات کمتر است. در پایان مدت قرارداد، اجاره‌کننده می‌تواند تجهیزات را به اجاره دهنده بازگرداند، قرارداد را تجدید و یا از تجهیزاتی با مدل بالاتر استفاده کند. در لیزینگ عملیاتی، هزینه‌هایی همچون نگهداری، تعمیر و بیمه توسط اجاره دهنده پرداخت خواهد شد که قسمتی از آن‌ها می‌تواند در اجاره‌بها گنجانده و به صورت پرداخت‌های ماهانه منعکس شود. اجاره دهنده قیمت پایه فروش و یا اجاره دوباره کالا را با توجه به میزان فرسودگی تکنیکی تجهیزات در پایان دوره تخمین می‌زند و اجاره‌بها را بر اساس آن تعیین می‌کند. لیزینگ عملیاتی معمولاً در بازارهایی به کار می‌رود که در آن‌ها فرآیند توسعه تکمیل شده است و اجاره دهندگان در زمینه معاملات گروه ویژه‌ای از تجهیزات، تخصص پیدا کرده‌اند. لیزینگ عملیاتی برای تأمین مالی تجهیزات واجد تغییرات تکنولوژیکی سریع، خودروهایی تجاری با عمر مفید کوتاه، تجهیزات کارخانه‌ای، ماشین‌آلات معادن و یا وسایل حمل‌ونقل هوایی به‌طور گسترده به کار گرفته می‌شود.

لیزینگ مالی یا لیزینگ سرمایه، به اجاره‌کننده حق استفاده از تجهیزات را می‌دهد و در پایان مدت قرارداد، مالکیت تجهیزات را با قیمتی از پیش تعیین شده به اجاره‌کننده منتقل می‌کند. مدت زمان قرارداد در لیزینگ مالی دربرگیرنده بخش اعظم عمر مفید تجهیزات می‌شود و قراردادهای به لحاظ ماهیتی قابل فسخ نیستند. حتی اگر اجاره‌کننده خواهان استفاده از تجهیزات در خلال زمان مورد توافق نباشد می‌بایست اجاره‌بهای لیزینگ از پیش تعیین شده را بپردازد. در لیزینگ مالی، اجاره‌کننده مدل و سایر مشخصات تجهیزات را تعیین می‌کند و با عرضه‌کننده بر سر قیمت، مدت زمان پرداخت و شرایط تحویل به مذاکره می‌پردازد. در لیزینگ مالی، ارزش فعلی خالص مجموع اجاره‌بهای پرداختی بزرگ‌تر از قیمت تجهیزات است.

این نوع لیزینگ دارای زیرشاخه‌های زیر است:

الف) لیزینگ یا اجاره اعتباری کمک‌فروش: بر اساس این روش که بین شرکت لیزینگ و شرکت تولیدکننده منعقد می‌گردد، تولیدکننده موافقت خود را جهت واگذاری بخشی از کالاهای تولیدی خود به صورت نقد و اقساط اعلام می‌نماید تا چرخه تولید خود را بهبود و میزان فروش خود را افزایش دهد. شرکت لیزینگ نیز محصولات را در چارچوب قراردادهای اجاره اعتباری به متقاضیان واگذار می‌نماید.

ب) لیزینگ اهرمی یا اجاره اعتباری سه‌جانبه: در این روش که به طور عمده برای اجاره کالاهایی با قیمت بسیار بالا همانند کشتی، هواپیما، ماهواره، تأسیسات عظیم نفتی و... به کار گرفته می‌شود، شرکت لیزینگ با استفاده از تسهیلات بانکی یا مؤسسات دیگر مالی، منابع لازم برای اجاره اهرمی را تأمین می‌نماید و ارقام مورد تقاضا را در چارچوب قراردادهای ویژه به متقاضیان واگذار می‌کند. این شیوه از عملیات لیزینگ، به صورت سه‌جانبه منعقد و مبادله می‌گردد.

ج) لیزینگ خرید و اجاره مجدد: بر اساس این روش، متقاضی به منظور تأمین نقدینگی مورد نیاز، ماشین‌آلات یا تجهیزات متعلق به خود را به شرکت لیزینگ می‌فروشد و

مجدداً همان کالا را در قالب قرارداد اجاره اعتباری، از شرکت لیزینگ اجاره می‌نماید. بدین ترتیب، ضمن تأمین نقدینگی مورد نیاز متقاضی، در پایان قرارداد، مالکیت مورد اجاره دوباره به فروشنده آن تعلق خواهد یافت.

د) روش لیزینگ برون‌مرزی: بر اساس این روش، اجاره دهنده و اجاره‌کننده مقیم دو کشور مختلف می‌باشند. این نوع لیزینگ معمولاً بخش عمده‌ای از جریان انتقال کالاهای سرمایه‌ای از کشورهای صنعتی به کشورهای در حال توسعه را پوشش می‌دهد.

۲. بررسی فقهی قراردادهای لیزینگ

برای اعتبار سنجی قرارداد لیزینگ، می‌توان آن را به عنوان عقدی از عقود شناخته شده مانند بیع یا اجاره مورد ارزیابی قرار داد یا آن را قراردادی مستحدث انگاشت و با قواعد عمومی حاکم بر معاملات، نسبت به سنجش اعتبار آن مبادرت نمود و یا در قالب شروط ضمن عقد مورد بررسی قرار داد.

۲-۱. قرارداد لیزینگ به عنوان عقدی از عقود شناخته‌شده

از این منظر، قرارداد لیزینگ با توجه به ویژگی‌های آن با یکی از دو عقد بیع یا اجاره قابل سنجش است.

۲-۱-۱. قرارداد لیزینگ و عقد بیع

یکی از ملاک‌های ماهیت‌شناسی هر قرارداد، قصد واقعی متعاملین است. فقیهان از این ملاک با گزاره کلی و قاعده فقهی «العقود تابعه للقصد» یاد کرده‌اند زیرا عقد به معنای عهد مؤکد است و عهد مؤکد از امور قلبی به شمار می‌آید (بجنوردی، ۱۴۱۹، ج ۳، ص ۱۱۶). عناوین معاملات و معاوضات تنها با قصد و اراده تحقق پیدا می‌کنند، به عنوان نمونه زمانی که موجب، تملیک مال خود را به عوض مالی از اعیان قصد کند، بیع محقق می‌گردد و اگر تملیک مال را بدون عوض قصد کند، این تملیک مجانی بوده و

هبه منعقد می‌گردد (بجنوردی، ۱۴۱۹، ج ۳، ص ۱۱۷). با امعان نظر در قصد و اراده متعاقدين، در برخی از موارد لیزینگ درمی‌یابیم که قصد و اراده واقعی آنان بیع است، یعنی متعاملین قصد انتقال مالکیت را دارند ولی اثر آن‌که مالکیت مبیع است با پرداخت آخرین قسط محقق می‌گردد. در حقیقت، منتقل‌الیه، خود را از زمان انعقاد قرارداد لیزینگ، مالک می‌داند و پول را بابت اقساط ثمن می‌پردازد. حال چنانکه معاملین قرارداد لیزینگ، قصد بیع را با لفظ بیع انشاء کنند، در عالم اعتبار همان معنای مقصود یعنی بیع محقق می‌شود ولی چنانکه بیع را قصد و اراده کرده ولی با لفظ اجاره انشاء کنند، نه بیع محقق می‌شود نه اجاره (بجنوردی، ۱۴۱۹، ج ۷، ص ۶۲)، زیرا آنچه در عالم ثبوت قصد شده در عالم اعتبار و اثبات تحقق نیافته و آنچه با لفظ اجاره در عالم اثبات بروز دارد، قصد نشده است (ما قصد لم یقع و ما وقع لم یقصد).

۲-۱-۲. قرارداد لیزینگ و عقد اجاره

چنانکه قرارداد لیزینگ با لفظ اجاره انشاء شود عرف و عقلا آن را اجاره به شمار می‌آورند و آثار اجاره را بر آن بار می‌کنند و قصد تملیک عین از ناحیه متعاملین لیزینگ را باید امری فرعی تلقی کرد که به صورت شرط ضمن عقد، لزوم وفا پیدا می‌کند. از این رو، مجمع فقه اسلامی در سؤالی که بانک اسلامی از این مجمع نموده جواب داده است: این عقد همان عقد اجاره است که در ضمن آن شرط شده که موجر باید عین مستأجره را بعد از پرداخت تمام اقساط اجرت، به مستأجر هبه نماید (موسویان، ۱۳۸۵، ص ۵۷). بنابراین، در فرض مذکور، قرارداد لیزینگ عقد اجاره است که مشروط به تملیک عین مستأجره به مستأجر می‌باشد؛ یعنی در ضمن عقد اجاره شرط می‌شود که با پرداخت آخرین قسط، مستأجر (مشروط له)، مالک عین مستأجره شود. این تملیک می‌تواند به صورت بیع یا هبه یا صلح صورت پذیرد.

۲-۱-۳. قرارداد لیزینگ، مجموعه‌ای از دو عقد

قرارداد لیزینگ را می‌توان قراردادی مرکب از عقد اجاره و دیگر عقود مانند بیع به شمار آورد که با عقد اجاره، مستأجر حق تصرف در منافع را پیدا می‌کند و با عقد بیع، مالکیت عین مستأجره به مشتری منتقل می‌گردد. فقهای امامیه امکان اجتماع دو عقد در یک قرارداد را مطرح نموده و آن را صحیح دانسته‌اند. علامه حلی می‌نویسد: «یجوز أن یجمع بین شیئین مختلفین فما زاد کبیع و سلف أو إجاره و بیع أو نکاح و بیع و إجاره». صاحب مفتاح الکرامه پس از نقل این عبارت می‌نویسد: «لا محذور فی صحه ذلك عندنا» (حسینی عاملی، ۱۴۱۹، ج ۴، ص ۷۵۲). برخی پا را فراتر نهاده و برخی عقود دارای ماهیت مستقل را مرکب از چند عقد به شمار آورده‌اند، چنانکه صاحب جواهر، مضاربه را عقد مستقل مرکب از وکالت، شرکت و امانت دانسته است (نجفی، ۱۳۶۳، ج ۲۶، ص ۳۳۶). بنابراین، قرارداد لیزینگ می‌تواند به صورت عقد اجاره مشروط به تملیک منعقد شود که پس از پرداخت اقساط، موجر عین مستأجره را به تملیک مستأجر درمی‌آورد، یا به صورت عقد اجاره با شرط اختیار خرید مستأجر صورت پذیرد. از دیدگاه فقه اسلامی، این نوع لیزینگ در دو قالب فقهی قابل اجرا است: اول اینکه در ضمن قرارداد اجاره، شرط خرید تدریجی و منظم بخش‌هایی از کالا را بگنجانند و دوم این‌که قرارداد فروش تدریجی و اقساطی کالا با مشتری منعقد کنند، به این معنا که شرکت لیزینگ با استفاده از منابع خود و پیش‌پرداخت مشتری، کالا را خریداری می‌کند و در نتیجه، کالا به صورت مشترک، مال شرکت و مشتری می‌شود و سپس، جهت بهره‌برداری در اختیار مشتری گذارده شده و با او شرط می‌کند که به صورت تدریجی، هر ماه بخشی از کالا را به قیمت معین خریداری کند (موسویان، ۱۳۸۵، ص ۶۳). شرط مذکور از مصادیق شرط فعل بوده و تحت عموم «المؤمنون عند شروطهم» قرار گرفته و در نتیجه، صحیح و لازم الوفاء می‌باشد. این قرارداد لیزینگ، اجاره به شرط تملیک محسوب نمی‌شود، بلکه اجاره به شرط خرید توسط مشتری به

شمار می‌آید. بدیهی است با خرید هر جزئی از عین مستأجره از ناحیه مشتری، وی مالک آن جزء از عین می‌شود و مالکیت او از اولین پرداخت، شروع و تدریجاً به اجزاء دیگر تعمیم می‌یابد، در حالی که در اجاره به شرط تملیک، پس از پرداخت آخرین قسط، عین به مالکیت مستأجر در می‌آید.

۲-۲. اعتبارسنجی فقهی انعقاد قرارداد لیزینگ به صورت اجاره به شرط تملیک

اجاره به شرط تملیک عبارت است از تهیه و واگذاری اموال منقول و غیرمنقول توسط موجر و مالک به بانک از طریق انعقاد قرارداد اجاره برای مدت معین، مشروط بر این‌که مستأجر در صورت عمل به شرایط مندرج در متن قرارداد، مالک اموال منقول یا غیرمنقول مورد اجاره، در پایان مدت اجاره گردد (موسویان، ۱۳۸۵، ص ۵۶). اجاره به شرط تملیک در حقیقت، عقد اجاره‌ای است که به واسطه شرط تملیک ضمن آن، مجموعه‌ای از دو عقد را تشکیل می‌دهد. ممکن است اجاره به شرط تملیک به نحو شرط نتیجه منعقد گردد یعنی مستأجر با پرداخت اقساط، خود به خود مالک عین مستأجره شود و نیازی به انجام عمل حقوقی دیگری نباشد. همچنین ممکن است این عقد به نحو شرط فعل منعقد شود که در این صورت، پرداخت اقساط به خودی خود برای مالکیت مستأجر بر عین مستأجره کافی نیست بلکه مستأجر به جهت شرطی که در ضمن قرارداد درج شده، استحقاق تملک پیدا می‌کند و موجر، عین مستأجره را با عمل حقوقی دیگری مانند بیع به تملیک مستأجر در می‌آورد. شرط تملیک در ضمن عقد اجاره، اگر به نحو شرط نتیجه درج گردد با اشکال روبرو است زیرا شرط تملیک نیازمند یکی از اسباب تملک است که در فرض شرط نتیجه، چنین سبب تملکی وجود ندارد. ولی اگر شرط تملیک در ضمن عقد اجاره، به نحو شرط فعل درج گردد، با چنین اشکالی روبرو نیست و مشمول عموم ادله وفای به شرط شده، صحیح و معتبر است. اغلب مراجع تقلید، شرط نتیجه را باطل و حرام و شرط فعل را صحیح دانسته‌اند

زیرا در شرط نتیجه، انشاء قصد تملیک، معلق است. متن سؤال از مراجع به شرح ذیل است: «ملکی به صورت مشاع خریداری و سپس یکی از شرکاء سهم خود را به شریک دیگر اجاره به شرط تملیک می‌دهد، به طوری که بعد از پرداخت تمامی اقساط (که طبعاً بیش از پولی است که شریک برای آن سهم داده بود)، به ملکیت مستأجر در می‌آید. بفرمایید آیا می‌توان این کار را که در بانک‌ها یا شرکت‌ها و بعضاً به وسیله اشخاص حقیقی صورت می‌گیرد راهی شرعی برای تخلص از ربای قرضی دانست؟ یکی از ایشان چنین پاسخ داده‌اند: اگر مقصود آن است که تملیک به نحو شرط نتیجه باشد، به این معنا که پس از پایان یافتن مدت اجاره، خود به خود به ملکیت مشتری و مستأجر درآید، صحت آن مشکل است، لکن اگر مقصود این باشد که ملک را اجاره دهد مشروط بر آن‌که در پایان مدت اجاره، مالک هبه کند یا صلح کند یا به مبلغ بسیار ناچیز به تملک مستأجر درآورد، این کار صحیح است و شرط، اشکالی ندارد و فرقی بین افراد حقیقی و حقوقی نیست» (مرکز تحقیقات فقهی قوه قضائیه، ۱۳۸۱، ص ۲۷-۲۹).

مجمع فقه اسلامی وابسته به سازمان کنفرانس اسلامی در نشست پنجم خود در ۱۴۰۹ ق در کویت، اجاره به شرط تملیک به صورت شرط نتیجه را مورد اشکال دانست و فروش اقساطی با دریافت تضمین کافی و اجاره دارای شرط خیار خرید را به عنوان جایگزین پیشنهاد کرد (مجمع فقه اسلامی، ۱۴۱۸، ص ۳۲ و ۱۰۵). شاید در پاسخ بتوان گفت که انشاء عقد، امری اعتباری است نه فیزیکی و هرگونه می‌تواند اعتبار شود چنانکه اکثر فقهای متأخر، عقد معلق را به صورت تعلیق در منشأ قبول کرده‌اند (انصاری، ۱۳۷۵، ص ۱۰۰؛ نائینی، ۱۳۸۳، ج ۱، ص ۱۱۳).

۳. بررسی حقوقی ماهیت لیزینگ

با توجه به این‌که لیزینگ در ایران بر اساس اجاره به شرط تملیک شکل می‌گیرد ماهیت این عقد بررسی می‌شود.

مهد قرارداد اجاره به شرط تملیک، حقوق کامن‌لا است. مزایای این نهاد نسبت به فروش اقساطی و بیع معلق باعث شد که کشورهای دارای نظام حقوقی رومی ژرمنی نیز این نهاد را بپذیرند. فروش اقساطی، متضمن مالکیت فوری خریدار بلافاصله پس از عقد است و اگر خریدار پس از پرداخت چند قسط ورشکسته شود، فروشنده به کالای فروخته شده و به قیمت آن دسترسی نخواهد داشت. اما در اجاره به شرط تملیک، مالک به منظور تضمین پرداخت‌ها، مالکیت کالا را تا آخرین پرداخت حفظ می‌کند. کشورهای اسلامی این نهاد را با اندک تغییر در ساختار حقوقی خود وارد کردند. این عقد پس از انقلاب به نظام حقوقی کشور وارد شد. شناخت ماهیت عقد مذکور، تأثیر زیادی در احکام مترتب بر آن دارد. اگر عقد مزبور اجاره باشد تابع احکام اجاره است و اگر بیع باشد تابع احکام بیع خواهد بود.

به موجب ماده یک آیین‌نامه اجاره به شرط تملیک مصوب شورای پول و اعتبار، اجاره به شرط تملیک، عقد اجاره‌ای است که در آن شرط شده است مستأجر در پایان مدت اجاره، کالا را در صورت عمل به شرایط قرارداد مالک شود. ماده ۵۷ آیین‌نامه قانون عملیات بانکی بدون ربا، این قرارداد را اجاره فرض می‌کند. برخی حقوق‌دانان در این زمینه می‌نویسند: قرارداد اجاره به شرط تملیک در تمامی صورت‌ها و انواعش از ماهیت اجاره بیرون نیست و تملیک، در قصد انشای دو طرف قرارداد، حالت فرعی پیدا کرده است هرچند امکان دارد در انگیزه دو طرف، هدف اصلی بوده باشد. بنابراین، تملیک، شرط ضمن عقد است (عیسائی تفرشی و وحدتی شبیری، ۱۳۸۰، ص ۱۲۴). اما به نظر می‌رسد در برخی انواع این قرارداد یعنی اجاره به شرط تملیک، تملیک در قصد انشای مستأجر یا هر دو طرف، حالت اصلی دارد.^۲ ماهیت اجاره، مالکیت منافع در مقابل اجاره‌بها است و مستأجر می‌داند مالک منافع است نه کالا؛ و پولی که می‌پردازد اجاره‌بها است نه قسط؛ اما در اجاره به شرط تملیک، مستأجر خود را مالک می‌شمرد و پول را بابت قسط می‌پردازد نه اجاره‌بها.^۳ به این خاطر، برخی حقوق‌دانان اجاره به شرط

تملیک را بیع دانسته و گفته‌اند که عقد اجاره تنها یک عقد صوری و ظاهری است که طرفین برای پنهان داشتن عقد بیع و دریافت قیمت، تحت عنوان مال‌الاجاره منعقد کرده‌اند (جعفری لنگرودی، ۱۳۵۷، ج ۱، ص ۵۰؛ کاتوزیان، ۱۳۸۱، ج ۱، ص ۲۹۲).^۴ دلیل ایشان این است که عقد، تابع قصد است. در اجاره به شرط تملیک، طرفین قصد انتقال مالکیت را دارند ولی این انتقال را به تعویق می‌اندازند.

کنوانسیون وحدت قوانین در مورد قراردادهای بین‌المللی اجاره به شرط تملیک نیز مقررات عقد اجاره را بر آن بار می‌کند. بند ۴ ماده ۱۲ می‌گوید: اگر اعتبارگیرنده، قرارداد اجاره به شرط تملیک را فسخ نماید، می‌تواند تمام اجاره‌های پرداختی و دیگر مبالغ پرداختی به عنوان پیش‌پرداخت را پس بگیرد؛ البته مبلغی معادل انتفاعی که به طور معقول از مال برده شده، کسر می‌شود. پس دادن پول‌های پرداختی پس از فسخ دلالت دارد که بابت انتفاع و به عنوان اجاره‌بها نبوده است. ظاهر امر این است که قرارداد، در آغاز کار، تملیک است اما مشروط به این است که طرفین آن را به هم نزنند یا شرایط آن رعایت شود و در صورت فسخ، بر اساس عقد اجاره با آن رفتار می‌شود. برخی این عقد را ترکیبی از اجاره و بیع می‌دانند. مشتری از منافع کالا استفاده می‌کند و بابت آن اجاره‌بها می‌پردازد. در پایان مدت اجاره، مالک موظف است کالا را در قبال مبلغی بفروشد. در پاسخ به این دیدگاه گفته می‌شود که اگر از ترکیب اجاره و بیع یک نهاد حقوقی مستقل پدید آید نمی‌توان آن را مشمول احکام ویژه اجاره یا بیع دانست (کاتوزیان، ۱۳۸۱، ج ۱، ص ۷۸-۸۰)؛ چونان که عقد مضاربه که از ترکیب وکالت، شرکت، امانت و ... ایجاد شده یک ماهیت مستقل دارد (نجفی، ۱۳۶۳، ج ۲۶، ص ۳۳۶-۳۳۸).

برخی این عقد را ترکیبی از اجاره و تملیک مجانی می‌دانند. اگر انتقال کالا مجانی باشد اجاره به شرط تملیک، ترکیبی از اجاره و شرط تملیک می‌شود. در اینجا تملیک خود به خود انجام می‌شود (شرط نتیجه) یا مالک این کار را انجام دهد (شرط فعل). قانون

عملیات بانکی بدون ربا، نوع قرارداد اجاره به شرط تملیک را از جهت شرط نتیجه یا شرط فعل بیان نکرده است.^۹

برخی حقوق‌دانان ماهیت اجاره به شرط تملیک را بیع معلق دانسته‌اند. در این عقد، قیمت به صورت اقساطی داده می‌شود اما انشاء بیع، معلق به پرداخت آخرین قسط است. مجموع این قرارداد، یک انشاء است (که انشاء بیع در انتها، جزئی از آن است) و کسی نمی‌تواند آن را زایل سازد. یک قرارداد انشاء شده است و حقی که برای خریدار ایجاد می‌شود مقدم بر حقی است که برای طلبکار ایجاد می‌شود. طلبکار نسبت به پولی که به او پرداخت می‌شود حق پیدا می‌کند اما حق او نسبت به خانه متوقف می‌ماند تا تکلیف در انتها معلوم شود. در مورد بیع معلق گفته می‌شود که عقد معلق تا زمان پیدایش و حصول معلق‌علیه اثری ندارد و هرگاه معلق‌علیه موجود نشود مانند آن است که عقدی واقع نشده است (امامی، ۱۳۶۸، ج ۱، ص ۱۶۶). نمائات و منافع نیز از هنگام پیدایش معلق‌علیه تعلق می‌گیرد نه از تاریخ عقد و حصول معلق‌علیه اثر قهقرایی ندارد (جعفری لنگرودی، ۱۳۵۷، ص ۳۰-۲۷).

با آن‌که اجاره به شرط تملیک، سابقه‌ای در فقه ندارد، از باب ضرورت یا مصلحت به عنوان یکی از عقود بانکداری اسلامی مطرح شد. این عقد در کشورهای پیشرفته تأثیر به‌سزایی در رشد تولید داشته است اما در نظام بانکداری ایران، همان نقش را ایفا نکرد. یک فرضیه این است که این عقد، نه به صورت واقعی بلکه به شکل صوری در نظام بانکداری اجرا می‌شود و از اهداف و وظایف خود دور افتاده است. معامله صوری، معامله‌ای است که طرفین، قصد جدی برای به وجود آوردن آثار حقوقی آن معامله را ندارند (جعفری لنگرودی، ۱۳۵۷، ج ۱، ص ۹۸۰). در این صورت، عمل حقوقی به وجود نمی‌آید و انشاء محقق نمی‌شود. در حوزه بانکداری گاهی قراردادها به شکل صوری در چارچوب یکی از عقود شرعی قرار می‌گیرد تا نیاز متقاضیان وجوه برآورده شود. در این میان، کارمندان بانک و متقاضیان حساسیتی از خود نشان نمی‌دهند

که پرداخت و اخذ وجوه دقیقاً منطبق با آن عقد باشد. در فروش اقساطی و اجاره به شرط تملیک، بانک باید کالای مورد نیاز مشتری را به صورت نقد بخرد و سپس به صورت نسیه اقساطی به مشتری بفروشد یا کالا را به او اجاره دهد و در پایان به ملکیت او درآورد. گاهی بانک مشتری را در خرید نقد کالا برای بانک وکیل می‌کند. گاهی مشتری به جای این‌که کالایی را بخرد با پرداخت وجهی، فاکتور صوری از مراکز فروش تهیه کرده و آن را به بانک ارائه می‌دهد و بانک هم موضوع آن فاکتور را که وجود خارجی ندارد به مشتری می‌فروشد؛ یعنی در ظاهر، معامله صورت گرفته ولی در واقع، قصد طرفین بر خلاف مفاد قرارداد است. در برخی قراردادهای اجاره به شرط تملیک، ملکی در اختیار بانک نیست تا اجاره دهد. در این‌گونه معاملات، به دلیل فقدان قصد انشاء که شرط صحت معاملات است، حکم به بطلان می‌شود. در این موارد، قرارداد صوری میان بانک و متقاضی وجوه منعقد می‌شود و وجه نقد (وام) در ازای پرداخت اصل، به اضافه درصدی مشخص به متقاضی پرداخت می‌شود (نظرپور، ۱۳۹۳، ص ۲۳). این مسئله طی یک مثال بیان می‌شود. اگر احمد به منصور صد میلیون قرض دهد با این شرط که منصور صد و بیست میلیون به صورت اقساطی به او بپردازد ربا است. اما منصور می‌تواند زمینش را به احمد به صد میلیون بفروشد و سپس همان زمین را از او اجاره به شرط تملیک کند به این نحو که پس از پرداخت اجاره‌بها به میزان صد و بیست میلیون از سوی منصور به احمد، احمد زمین را به ملکیت منصور درآورد. این معامله اگر به صورت واقعی و جدی انجام پذیرد صحیح است (موسویان، ۱۳۸۹، ص ۱۷۱). آشکار است که این دو قصد واقعی برای انتقال ندارند زیرا اگر منصور، زمین را اجاره نکند احمد راضی نمی‌شود و اگر احمد، زمین را اجاره ندهد منصور راضی نخواهد شد. یونس شیبانی به امام صادق(ع) عرض کرد مردی کالایی را می‌فروشد و خریدار اطمینان دارد فروشنده، آن را دوباره از او خواهد خرید. امام(ع) فرمود اگر خریدار، آن کالا را نخرد آیا فروشنده آن را باز می‌گرداند؟ یونس عرض کرد آری.

امام(ع) از آن نهی فرمود (حر عاملی، ۱۴۰۹، ج ۱۸، ص ۴۲). از نظر آیت‌الله مکارم، کسی که برای فرار از ربا، خانه‌اش را بیع به شرط می‌کند در حالی که یک ده هزارم، قصد فروش آن را ندارد، قصد جدی برای معامله ندارد (موسویان، ۱۳۸۹، ص ۱۷۲). یک معیار برای تشخیص حیل‌های غیر مجاز، فقدان قصد جدی برای معامله است، اما گاهی با وجود قصد جدی برای معامله، عرف تفاوتی بین ربا و آن نمی‌بیند. در این صورت نیز معامله ربوی است (موسویان، ۱۳۸۹، ص ۱۸۴-۱۸۵). آنچه به عنوان لیزینگ مجدد انجام می‌شود این‌گونه است. در این روش، بنگاه‌های اقتصادی ماشین‌آلات کارخانه و تجهیزات خط تولید را به شرکت‌های لیزینگ می‌فروشند و این شرکت‌ها همان تجهیزات را به آن بنگاه‌ها اجاره می‌دهند و از این طریق به تأمین مالی بنگاه‌های اقتصادی کمک می‌کنند.

از مجموع مباحث فقهی و حقوقی نتیجه گرفته می‌شود که بسیاری از قراردادهای لیزینگ که به صورت اجاره به شرط تملیک منعقد می‌گردد مشروع می‌باشد ولی فروش به شرط اجاره مجدد، با اشکالاتی روبرو است.

در ساختار کنونی، عقود اسلامی به عنوان ابزاری برای انجام شیوه‌های سنتی عمل می‌کند. این عقود تنها موجب پیچیده شدن فرآیند و کاهش کارایی است. استفاده ابزاری از این عقود از جمله عقد اجاره به شرط تملیک، موجب کاهش صداقت و افزایش دروغ در مناسبات مالی و بانکی شده است.

۴. امتیازات صنعت لیزینگ

برخی امتیازات صنعت لیزینگ عبارت‌اند از تخصص، سرعت عمل، تمرکز فعالیت، انعطاف‌پذیری، محدودیت‌های اعتباری، جلوگیری از استفاده‌های بی‌رویه از اعتبارات، بازاریابی، اعتبار تجاری.

امتیاز دیگر، حل مشکلات تضمین و وثیقه اعتبارگیرندگان است. با تفکیک مالکیت از حق استفاده از دارایی، امکان عقد قراردادهای لیزینگ جهت واگذاری منافع دارایی در قبال دریافت اقساط اجاره فراهم شد.

شرکت‌های تولیدی و صنعتی به منظور حفظ یا افزایش سهم بازار فروش خود درصدد جلب مشتریان جدید و تبدیل تقاضای بالقوه به بالفعل هستند. از آنجا که مشوق‌های مالی جهت خرید نسبت به تخفیف در قیمت فروش مؤثرتر است این شرکت‌ها به دنبال فراهم کردن تسهیلات مالی برای مشتریان بودند و لیزینگ را مناسب‌ترین ابزار برای این منظور یافتند. لیزینگ، تأمین‌کننده نیازهای مالی و پولی مشتریان و فراهم‌کننده شرایط مساعد برای برنامه‌ریزی تولید و فروش انبوه است. لیزینگ، موجب کاهش فشار نقدینگی و برخورداری از امکانات آینده در حال است. لیزینگ، موجب افزایش تقاضا، افزایش تولید، افزایش اشتغال، تعادل قیمت‌ها و رونق اقتصادی است. لیزینگ، موجب سرعت گردش نقدینگی و توجه به ارزش اعتباری اشخاص در معاملات تجاری است. لیزینگ، تأثیر به سزا بر توسعه فعالیت بخش‌های تجاری و خدماتی در بازار پول و سرمایه دارد.

هزینه اجاره به لحاظ مالیاتی، هزینه قابل قبول است و شرکت‌ها می‌توانند در قالب قراردادهای لیزینگ، در سال‌های اولیه بهره‌برداری، هزینه‌های بیشتری نسبت به حالت خرید دارایی و استهلاک آن در حساب‌ها منظور کنند و از صرفه‌جویی مالیاتی برخوردار شوند. همچنین تعهدات قرارداد اجاره در دفاتر مستأجر ثبت نمی‌شود و از این طریق، ظرفیت استقراض مستأجر افزایش می‌یابد. موضوع مالکیت، اجاره و استرداد مورد اجاره در صورت عدم ایفای تعهدات از سوی مستأجر، فروش یا اجاره مجدد آن به مستأجر جدید، اجاره اعتباری برون‌مرزی و لیزینگ به روش اهرمی، روش‌های پیچیده‌ای هستند که شرکت لیزینگ با تکیه بر تجارب و تخصص‌های مالی و اقتصادی خود از عهده آن‌ها برمی‌آید. استهلاک دارائی تنها در دفاتر مالک ثبت می‌شود و مستأجر

از این بابت مسئولیت قانونی ندارد. شرکت لیزینگ در طول مدت اجاره از مستأجر وثیقه‌ای مطالبه نمی‌کند و مستأجر در مواردی که وثیقه با ارزشی ندارد، از دریافت کالا محروم نمی‌شود. ارجحیت اجاره دارایی نسبت به خرید آن این است که اجاره دارایی، ریسک کمتری نسبت به مالکیت آن در بر دارد. با استفاده از لیزینگ می‌توان منابع نقدی جاری که برای خرید کالای مورد اجاره مورد نیاز بود را برای انجام سایر امور اختصاص داد. بدین ترتیب، در حالی که خطوط اعتباری موجود برای مستأجر حفظ می‌شود، خط اعتباری جدیدی نیز به او ارائه می‌شود.

از آنجا که بخش عمده‌ای از بهای ماشین‌آلات و تجهیزات مورد نیاز متقاضیان از طریق لیزینگ قابل تأمین است، با آزاد شدن منابع مالی و نقدینگی، متقاضیان می‌توانند از آنها برای رفع سایر نیازهای مالی خود استفاده به عمل آورند.

لیزینگ می‌تواند شرایط لازم کار برای متخصصان یا افرادی که توانایی انجام کار دارند ولی از امکانات و تجهیزات لازم برخوردار نیستند را فراهم کند. دانش فنی و تخصص در شرکت‌های لیزینگ، نسبت به سایر مؤسسات اعتباری بالاتر است.

تأمین مالی به روش لیزینگ به دلیل عدم تزریق مستقیم وجوه به بازار و پیشگیری و بازدارندگی این روش از ورود مستقیم منابعی که به صورت تسهیلات واگذار می‌شود، دارای خاصیت ضد تورمی است.

۵. چالش‌های صنعت لیزینگ

حدود ۲۰۰ سال است که صنعت لیزینگ در دنیا آغاز به کار کرده و توانسته به عنوان یک روش تأمین مالی، حدود ۲٪ از تولید ناخالص کشورهای را به خود اختصاص دهد در حالی که فروش شرکت‌های لیزینگ در ایران کمتر از ۰/۱٪ است. برخی از موانع توسعه لیزینگ عبارت‌اند از فقدان قانون و مقررات، مشکلات تأمین منابع مالی، نرخ‌های سود بالا، نرخ مالیات بالا، بوروکراسی شدید، مشکلات حقوقی و قضایی،

ناکافی بودن دانش فنی، عدم آشنایی مردم، ایجاد جو نامناسب، کنترل‌ها و محدودیت‌های ارزی، مشکلات گمرکی و اقتصاد دولتی.

این صنعت فاقد یک قانون مستقل و جامع و آئین‌نامه‌ها، استانداردها و دستورالعمل‌های مرتبط با امور اعتباری، حقوقی، قضایی، حسابداری، مالیاتی، گمرکی، ارزی و بین‌المللی است. مقررات ناظر بر تأسیس، فعالیت و اداره شرکت‌های لیزینگ تدوین نشده و تعریف دقیقی از روابط و حقوق طرفین وجود ندارد و هر شرکت بنا بر صلاحدید خود، قراردادی تنظیم می‌کند. قانون بازار غیرمتشکل پولی، جایگاه لازم و کافی را برای لیزینگ پیش‌بینی نکرده است. نبود دستورالعمل در مورد نحوه ثبت رویدادهای مالی در شرکت‌های لیزینگ باعث شده که مقامات مالیاتی برخوردهای یکسانی با شرکت‌ها نداشته باشند و مالیات دو شرکت مشابه با وضعیت یکسان به دلیل بکارگیری دو روش مختلف در ثبت رویداد مالی با اختلاف تعیین شود. همچنین اختلاف نظر و بلا تکلیفی در مورد شمول یا عدم شمول شرکت‌های لیزینگ از معافیت‌های بند ۱۱ ماده ۱۲ قانون مالیات بر ارزش افزوده، منجر به اخذ مالیات مضاعف از مشتریان می‌گردد. فقدان قانون منسجم موجب تعارضات حقوقی و ثبتی در مراجع قضایی و ادارات ثبت و دفاتر اسناد رسمی و نیز موجب عدم وحدت رویه قضایی شده است. سه پرونده با یک قرارداد یکسان در سه شعبه مختلف، سه رأی مختلف دریافت می‌کنند. برخی شعبه‌ها شرکت لیزینگ را موسسه مالی و اعتباری می‌دانند و برخی نمی‌دانند. از نظر برخی شعبه‌ها لیزینگ بانک محسوب نمی‌شود و نمی‌تواند سود دریافت کند یا اجرائیه صادر کند. این عدم وحدت رویه در اداره مالیاتی نیز موجود است. به عنوان مثال، هزینه مالی (سود و کارمزد پرداختی) مشتریان لیزینگ بابت اخذ تسهیلات از شرکت‌های لیزینگ که حتی دارای مجوز بانک مرکزی بوده و مطابق قانون تنظیم بازار غیر متشکل پولی به عنوان مؤسسه اعتباری شناخته می‌شوند، عمدتاً مورد قبول ممیزین دارایی قرار نمی‌گیرد.

چالش دیگر، ریسک اعتباری مرتبط با اعتبارسنجی و تضامین مشتریان است که موجب نکول و عدم دسترسی به دارایی مورد وثیقه و لیزینگ شده است. فقدان ساختار امتیازدهی مشتریان، فقدان ضمانت اجرایی وصول مطالبات، جریمه‌های غیر کافی، بخشودگی جرائم و مخاطرات اخلاقی به نکول دامن می‌زند. همچنین از آنجا که دریافت تسهیلات مجدد از شرکت‌های لیزینگ، شرایط سختی دارد، گیرندگان تسهیلات نسبت به بازپرداخت تسهیلات دریافت اقدام نمی‌کنند و با وجود جریمه‌های دیرکرد، از عدم پرداخت به موقع اقساط سود می‌برند. به این خاطر، سودآوری شرکت‌های لیزینگ کاهش و ریسک اعتباری آن‌ها افزایش یافته است. صنعت لیزینگ با ریسک‌های دیگری مانند ریسک اعتباری، ریسک معاملاتی یا عملیاتی، ریسک رعایت یا قانونی، ریسک شهرت، ریسک نرخ سود، ریسک نقدینگی، ریسک بازار یا قیمت، ریسک نرخ ارز و ریسک استراتژیک مواجه است. ریسک دیگر، وجود ۳۰۰ شرکت غیر مجاز است که به عنوان رقیب شرکت‌های مجاز عمل می‌کنند علاوه بر این که به دلیل فعالیت‌های غیر حرفه‌ای، بازار لیزینگ را خراب و اعتبار آن‌ها را از بین می‌برند.

چالش دیگر، هزینه بالای بهره برای مشتریان است در شرایطی که حاشیه سود شرکت‌های لیزینگ حتی بدون لحاظ کردن ریسک اعتباری اندک است. بهای تمام شده پول در شرکت‌های لیزینگ بیش از نرخ مصوب بوده و در نتیجه شرکت‌ها مجبور به انتقال بهای تمام شده به روش‌های مختلف به مشتریان هستند. از سوی دیگر دسترسی آن‌ها به بازار بدهی، تسهیل نشده و عمده منابع مالی آن‌ها تسهیلات بانکی است که در قالب صندوق‌های سرمایه‌گذاری به سپرده‌گذاران خود نرخ‌های بالا پرداخت می‌کنند و با مشکلاتی چون انجماد درصد بالایی از منابع مواجه‌اند و در نتیجه، نرخ تسهیلات را بالا می‌برند. این موضوع سبب عدم توان رقابتی لیزینگ‌ها در مقایسه با لیزینگ‌های وابسته به بانک‌ها به دلیل دسترسی به منابع مالی و در مقایسه با لیزینگ‌های خودروسازان به دلیل دسترسی به خودروسازان شده است.

چالش دیگر، محدودیت‌های قانونی است. به دلیل محدودیت‌های قانونی، شرکت‌های لیزینگ از فعالیت در بخش مسکن که ریسک پایین‌تری نسبت به خودرو دارد و حوزه تجهیزات و ماشین‌آلات مرتبط با کسب و کارها و فعالیت‌های صنعتی و معدنی منع می‌شوند و نمی‌توانند علاوه بر عاملیت منابع بانک‌ها، عاملیت صندوق‌های سپرده، صندوق‌های بورسی، صندوق‌های دوجانبه، صندوق‌های با سود ثابت، منابع بیمه‌ها و صندوق‌های بازنشستگی را بر عهده بگیرند. به طور مثال، بیمه‌های عمر می‌باید منابع خود را فقط در سپرده‌های بانکی و اوراق و سهام نگهداری کنند. لیزینگ بین‌المللی که مستلزم نقل و انتقال ارز است نیز با محدودیت جدی همراه است. همچنین وقتی سرکوب مالی در نظام بانکی رخ داد و سقف سود برای بانک‌ها مشخص شد، آن‌ها به سمت عقود مشارکتی رفتند در حالی که شرکت‌های لیزینگ نمی‌توانستند از این عقود استفاده کنند. عقود مشارکتی ۲۸ درصد و عقود مبادله‌ای ۱۴ درصد بود که برای شرکت‌های لیزینگ صرفه اقتصادی نداشت.

چالش دیگر، مالیات است. بانک مرکزی شرکت‌های لیزینگ را مصداق شرکت‌های واسطه‌گری مالی تلقی کرده اما این موضوع در متن قانون مالیات بر ارزش افزوده دیده نشده است. سازمان امور مالیاتی، شرکت‌های لیزینگ را شرکت‌های بازرگانی محسوب می‌کند و اگر خرید و فروش خود را ثبت نکنند دفاترشان را رد و مشمول مالیات علی‌الرأس می‌سازد. مالیات بر عملکرد و مالیات بر ارزش افزوده، خدمات لیزینگ را گران‌تر از بانک‌ها می‌سازد. در لیزینگ غیرمنقول تجاری، ایجاد سرقفلی به عنوان یک حق مالی است و مشکلات مالیاتی آن، جدی و محدودکننده می‌باشد. هزینه‌های مالی قراردادهای اجاره سرمایه‌ای جزو هزینه‌های قابل قبول مالیاتی نیست. عدم پیش‌بینی و قبول هزینه مطالبات مشکوک‌الوصول در دستورالعمل لیزینگ، تعارضاتی را بین حسابرسان و ممیزین دارایی به وجود آورده است.

برخی چالش‌های دیگر این صنعت عبارت‌اند از: فقدان مطالعات بنیادی و تدارک سازوکارهای سیستمی در مورد صنعت لیزینگ و بومی‌سازی آن در کشور، فقدان حمایت‌ها و هدایت‌های متولیان نظام پولی و اقتصادی، عدم اقتباس دانش فنی از کشورهای پیشرفته و عدم تعامل با انجمن‌ها و فدراسیون‌های بین‌المللی، عدم نیازسنجی، عدم تعیین خاستگاه و مأموریت، عدم فرهنگ‌سازی، بسترسازی و آموزش لیزینگ.

۶. چالش‌های لیزینگ مسکن

بازار مسکن پس از رونق سال‌های ۱۳۹۰ و ۱۳۹۱، از اواسط سال ۱۳۹۲ وارد دوره رکود شد.^۶ با توجه به تجربه جهانی، لیزینگ مسکن می‌تواند به رونق این بازار بینجامد. جهت تسهیل در شرایط واگذاری، اعطای تسهیلات و تأمین مالی شرکت‌ها می‌توان از روش‌های لیزینگ عملیاتی، لیزینگ عاملیت، لیزینگ سندیکایی، لیزینگ اهرمی، لیزینگ مشارکتی و ... بهره برد.

اما این بازار نیز با چالش‌هایی روبرو است. اولاً بازار هدف لیزینگ مسکن، اقشار پردرآمد است؛ ثانیاً میزان مسکن برای این اقشار بیش از نیازشان است؛ ثالثاً زمانی که فعالیت‌های سفته‌بازی در بخش مسکن زیاد نیست، استقبال از لیزینگ مسکن زیاد نخواهد بود؛ رابعاً در صورت رونق فعالیت‌های سفته‌بازانه، لیزینگ‌های مسکن یکی از ابزارهای تأمین مالی برای سفته‌بازان به شمار می‌روند؛ خامساً در صورت شیب صعودی بازار، فعالیت لیزینگ‌های مسکن به فعالیت‌های سوداگری و افزایش قیمت در بخش مسکن کمک خواهد کرد زیرا نرخ بهره بالاتر ارائه می‌دهند و سریع‌تر تأمین مالی می‌کنند و سادساً سود تسهیلاتی که شرکت‌های لیزینگ ارائه می‌دهند ۲۱ درصد و دوره بازپرداختشان پنج‌ساله است و با توجه به این‌که اکثر مردم از تسهیلات دریافتی، سود پایین و دوره بازپرداخت بالا را انتظار دارند، از این تسهیلات استقبال نمی‌کنند.

جمع‌بندی

- ۱- لیزینگ از روش‌های تسهیل‌کننده فروش برای تولیدکنندگان و تسریع‌کننده تخصیص منابع مالی سرمایه‌گذاران و صاحبان منابع مالی اعم از بانک‌ها یا مؤسسات اعتباری در بازار پول و سرمایه است.
- ۲- لیزینگ قدرت خرید مصرف‌کنندگان را افزایش می‌دهد و تقاضای تضمین‌شده را برای تولیدکنندگان فراهم می‌آورد.
- ۳- در حقوق کنونی حاکم بر ایران، لیزینگ در چارچوب اجاره به شرط تملیک منعقد می‌شود که حق استفاده از دارایی برای مدت معینی در قبال اخذ تضامین به مستأجر واگذار می‌گردد و پس از انجام تعهدات و پرداخت اقساط در پایان مدت قرارداد، دارایی به تملک مستأجر در می‌آید.
- ۴- اگرچه فقیهان در زمینه ماهیت‌شناسی لیزینگ اختلاف نظر دارند، برخی آن را اجاره و بعضی دیگر به اعتبار اراده واقعی متعاملین در تملیک عین، بیع دانسته‌اند ولی غالب قراردادهای لیزینگ به مجموعه‌ای از بیع و اجاره می‌انجامد.
- ۵- صنعت لیزینگ در ایران با چالش‌هایی روبروست. فقدان قانون و مقررات مستقل، مشکلات تأمین منابع مالی، نرخ‌های سود بالا، نرخ مالیات بالا، بوروکراسی شدید، نارسایی‌های قضایی، ناکافی بودن دانش فنی، عدم آشنایی مردم با آن، از جمله چالش‌های صنعت لیزینگ در ایران است.

یادداشت‌ها

۱. شرکت‌های لیزینگ معمولاً از نوع شرکت‌های سهامی خاص یا عام هستند که بخش مهمی از منابع خود را از طریق سرمایه اولیه سهام‌داران خاص یا فروش اوراق سهام عام تأمین می‌کنند. در مواردی که نرخ تسهیلات بانکی مساوی یا کمتر از نرخ سود معاملات لیزینگ باشد، شرکت‌های لیزینگ از تسهیلات بانکی استفاده می‌کنند. در برخی کشورها شرکت‌های

لیزینگ همانند بانک‌ها و شرکت‌های سرمایه‌گذاری، مجاز به افتتاح سپرده مدت‌دار هستند. گاهی بنگاه‌های تولیدی، محصولات خود را در اختیار شرکت‌های لیزینگ قرار می‌دهند. این شیوه در کشورهای پیشرفته بسیار گسترده است.

۲. حالت اصلی در جایی که مالک حق فروش کالا و مستأجر حق خرید کالا را در پایان معامله داشته باشند، اجاره است؛ اما در جایی که مالک ملزم به تملیک کالا است، تملیک است.

۳. پاسخ دیگر این است که در اجاره، در صورت ورشکستگی مالک، طلبکاران، کالا را از دست مستأجر خارج می‌کنند، اما در این قرارداد، این امر برای طلبکاران میسر نیست. همچنین اجاره می‌تواند تا آخرین لحظه‌ای که مال، قابل بهره‌برداری است ادامه یابد، اما عقد اجاره به شرط تملیک باید کوتاه‌تر باشد و مال بعد از پایان مدت، قابلیت استفاده را داشته باشد.

۴. در موردی که مالی به مدت طولانی در برابر اقساط معین در اختیار دیگری گذارده می‌شود و در پایان پرداخت اقساط خود به خود به ملکیت متصرف در می‌آید، آنچه واقع شده است بیع است؛ ولی در فرضی که سبب انتقال به وجود نیامده است و نیاز به تراضی دوباره یا تصمیم یکی از دو طرف دارد، اجاره است (کاتوزیان، ۱۳۷۷، ص ۲۹۲).

۵. آنچه در بانک‌ها انجام می‌گیرد مانند شرط نتیجه است، زیرا بانک‌ها یا افراد موجر، مجبور به انتقال هستند. با وجود حق تملک مستأجر، برابر ماده ۲۳۷ ق.م. در صورت استنکاف موجر از انتقال مال، از طریق مراجع قانونی الزام موجر به انتقال قطعی عین مستأجره قابل درخواست می‌باشد. در این حالت، شرط فعل مانند شرط نتیجه است.

۶. دلایل این رکود عبارت‌اند از: رکود اقتصاد به دلیل تحریم و کاهش صادرات و قیمت نفت، بالا بودن نرخ سود واقعی و به تبع آن کاهش توان و تمایل خانوار (به دلیل بالا بودن هزینه فرصت پول و هزینه تأمین مالی)، به تعویق انداختن تقاضا توسط خانوار، وقوع شوک در بازار ارز و افزایش تورم و به تبع آن افزایش هزینه‌های ساخت و ساز، رونق وافر و عرضه قابل توجه مسکن در سال‌های ۱۳۹۰ و ۱۳۹۱، عدم امکان فروش این واحدها به دلیل افزایش قیمت، عدم تطابق الگوی عرضه و تقاضای مسکن (ساخت واحدهای مسکونی لوکس و با مساحت بالا و وجود تقاضا برای واحدهای مسکونی کوچک به دلیل عدم تمکن مالی خانوارها) و نبود انگیزه سرمایه‌گذاری در ساخت و ساز مسکن به دلیل پیش‌بینی ثبات قیمت.

کتاب‌نامه

قرآن کریم

- احمدی، سید محمدمهدی و امیرعلی، اله‌وردی (۱۳۹۵)، «بررسی عوامل مؤثر بر چابک‌سازی در شرکت لیزینگ شهر»، مطالعات کارآفرینی، ش ۳.
- امامی، سید حسن (۱۳۶۸)، حقوق مدنی، تهران: کتابفروشی اسلامیه.
- انصاری، مرتضی (۱۳۷۵)، المکاسب، تهران: مؤسسه نظر اسلامی.
- بیگ‌پور، محمدعلی (۱۳۸۵)، «تفسیر مالیاتی: لیزینگ یا اجاره اعتباری و ارتباط آن با مقررات مالیاتی و استانداردهای حسابداری»، حسابرس، ش ۳۲.
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۵۷)، دائره‌المعارف حقوق مدنی و تجارت، تهران: بنیاد راستاد.
- جمشیدی، سعید (۱۳۸۹)، «حسابدار و قانون: بررسی امکان معافیت مالیات بر ارزش افزوده در عملیات لیزینگ»، حسابدار، ش ۲۲۰.
- حر عاملی، محمد بن حسن (۱۴۰۹)، تفصیل وسائل الشیعه‌ الی تحصیل مسائل الشریعه، قم: مؤسسه آل‌البیت علیهم‌السلام.
- حسینی عاملی، محمدجواد بن محمد (۱۴۱۹ق)، مفتاح‌الکرامه فی شرح قواعد العلامه، قم: دفتر انتشارات اسلامی.
- حق‌خواه، اعظم (۱۳۸۶)، «تدوین و طراحی مدلی برای سنجش رضایتمندی مشتریان و عوامل مؤثر بر آن در صنعت لیزینگ: مطالعه موردی شرکت بهمن لیزینگ»، تازه‌های اقتصاد، ش ۱۱۵.
- ساورایی، پرویز و پیرمرادی، علی (۱۳۹۴)، «شناخت لیزینگ اعتباری و بررسی تطبیقی تعریف و ماهیت حقوقی آن»، تحقیقات حقوقی، شماره ۷۰.
- صادقی شریف، سید جلال و امیری، محراب (۱۳۸۷)، «بررسی رابطه میزان لیزینگ، بدهی‌ها و هزینه‌های نمایندگی در بخش‌های مختلف اقتصادی کشور»، تحقیقات مالی، ش ۲۵.

- عیسایی تفرشی، محمد و وحدتی شبیری، حسن (۱۳۸۰)، «ماهیت حقوقی، احکام و آثار قرارداد اجاره به شرط تملیک»، ماهنامه دانشور، ش ۳۶.
- فلاح شمس، میرفیض و مهدوی‌راد، حمید (۱۳۸۹)، «طراحی مدل اعتبارسنجی و پیش‌بینی ریسک اعتباری مشتریان تسهیلات لیزینگ (مورد مطالعه: شرکت لیزینگ ایران خودرو)»، مهندسی مالی و مدیریت اوراق بهادار، ش ۲.
- کاتوزیان، امیرناصر (۱۳۶۴)، قواعد عمومی قراردادها، تهران: بهنشر.
- کاتوزیان، امیرناصر (۱۳۸۱)، عقود معین، تهران: شرکت سهامی انتشار.
- گلستانی، مهدی (۱۳۸۹)، «اوراق صکوک اجاره ابزاری نوین برای تأمین مالی شرکت‌های لیزینگ»، مجله اقتصادی، ش ۹ و ۱۰.
- مجمع فقه اسلامی (۱۴۱۸)، مصوبه‌ها و توصیه‌ها تا پایان نهمین نشست، قم: مجمع فقه اهل بیت علیهم‌السلام.
- مرکز تحقیقات فقهی قوه قضائیه (۱۳۸۱)، مجموعه آراء فقهی قضایی، قم: معاونت آموزش و تحقیقات.
- موسوی بجنوردی، محمدحسن (۱۴۱۹)، القواعد الفقهیه، قم: الهادی.
- موسویان، سیدعباس (۱۳۸۵)، «بررسی فقهی و حقوقی معاملات شرکت‌های لیزینگ»، مجله اقتصاد اسلامی، ش ۲۲.
- نائینی، محمدحسین (۱۳۷۳)، منیة الطالب فی حاشیة المکاسب، تهران: المکتبۃ المحمدیة.
- نجفی، محمدحسن (۱۳۶۳)، جواهر الکلام فی شرح شرائع الإسلام، تهران: دار الکتب الإسلامیة.
- نظرپور، محمدنقی و یوسفی شیخ رباط، محمدرضا (۱۳۹۳)، «شاخص‌های صوری شدن معاملات در عملکرد بانکداری بدون ربا در ایران»، فصلنامه پژوهش‌های اقتصادی، ش ۳.