Archive of SID

ابعاد حسابداری و مالیاتی اوراق (صکوک) اجاره در ایران

تاریخ دریافت: ۱۳۸۸/۵/۸ تاریخ تأیید: ۱۳۸۸/۱۰/۱۷

علی سعیدی*
ابوذر سروش**

چکیده

در حال حاضر بسیاری از شرکت‌های ایرانی به علت وضعیت اقتصادی کشور با مشکل تأمین مالی روبه‌رو هستند. از جمله مهمترین روش‌های تأمین مالی در کشورهای اسلامی استفاده از ابزارهای جدید مالی (صکوک) است. جهت انتشار این نوع از اوراق بهادار باید بُعدهای حسابداری و مالیاتی نیز مورد بررسی قرار گیرد.

مقاله حاضر با هدف بررسی بُعدهای حسابداری و مالیاتی اوراق اجاره با تأکید بر استانداردهای حسابداری و قانون مالیات‌های مستقیم ایران نگاشته شده است. از این‌رو ضمن بررسی مختصر اوراق اجاره، ارکان و انواع آن، در دو بخش به بررسی ملاحظه‌های حسابداری و مالیاتی این اوراق از دید سرمایه‌گذاران، واسط، بانی و امین پرداخته شده است. در پایان نیز مالیات سه نوع اوراق اجاره در قالب جدول‌هایی ارائه شده و سرانجام نیز پیشنهادهایی جهت انتشار استاندارد حسابداری جدید برای اوراق اجاره و اصلاح قانون مالیات‌های مستقیم ارائه شده است.

واژگان کلیدی: *اوراق اجاره، حسابداری اوراق اجاره، مالیات اوراق اجاره.*

طبقه‌بندی JEL: G19، G30.

*. استادیار دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران شمال. Email: ali_saeedi@yahoo.com
**. دانشجوی دکترای مدیریت مالی دانشگاه تهران. Email: asoroosh@gmail.com

www.SID.ir

Archive of SID

مقدمه

یکی از ابزارهای تأمین مالی که به وسیله کارشناسان مالی اسلامی پیشنهاد شده و در برخی از کشورهای اسلامی به مرحلهٔ اجرا درآمده، اوراق بهادار اجاره است. این اوراق افزون بر فراهم کردن شرایط لازم جهت تأمین مالی بنگاه‌های تولیدی و خدماتی، قابلیت خرید و فروش در بازار ثانویه را نیز دارند و می‌توانند به عنوان ابزار مالی کارامد مورد استفاده قرار گیرند. ایدهٔ انتشار اوراق اجاره برای نخستین‌بار به وسیله منذر قحف (Monzer Kahaf) در مقالهٔ معروف وی با عنوان «استفاده از اوراق اجاره عین مستأجره برای پوشش شکاف بودجه» در سال ۱۹۹۷ مطرح شد.

طراحی هر ابزار مالی نیازمند توجه به پنج بُعد اصلی شامل، بُعد اقتصادی ـ مالی، فقهی ـ حقوقی، حسابداری ـ گزارشگری مالی، مدیریت ریسک و مالیاتی است. ملاحظات حسابداری از جمله موردهایی است که پیش از انتشار اوراق اجاره باید مورد توجه قرار گیرد تا در حین انتشار اوراق، مشکلی پدید نیاید. در حالی که ملاحظات مالیاتی از جمله مهمترین موردهایی است که بر هزینه سرمایه ناشر (بانی) و بازده مورد انتظار سرمایه‌گذاران اثرگذار است. در صورتی که مالیات مربوط به انتشار اوراق اجاره به‌صورت مستقیم یا غیرمستقیم هزینه تأمین مالی بانی را افزایش دهد، مانع انتشار اوراق خواهد شد زیرا بانی می‌تواند از بازارهای موازی مانند بازار پول با هزینه‌ای کمتر تأمین کند. از این‌رو در مقاله حاضر ملاحظات حسابداری و مالیاتی اوراق اجاره مورد بررسی قرار می‌گیرد.*

هدف و روش تحقیق

هدف اصلی مقاله بررسی ملاحظات حسابداری و مالیاتی اوراق اجاره با تأکید بر استانداردهای حسابداری و قوانین مالیاتی ایران است و هدف فرعی تحقیق ارائه

*. سازمان حسابداری و حسابرسی نهادهای مالی اسلامی سازمان اسلامی متولی موضوع‌هایی مانند: حسابداری، حسابرسی و حاکمیت شرکتی در نهادها و ابزارهای مالی اسلامی است. از آنجا که هر کشور استانداردهای حسابداری خاص خود را دارد بنابراین امکان استفاده از این استانداردها به‌ویژه درباره ابزارهای مالی اسلامی برای ایران وجود ندارد و در برخی از موردها تفاوت‌هایی نیز مشاهده می‌شود.

www.SID.ir

Archive of SID

پیشنهادهایی درباره معافیت مالیاتی اوراق اجاره است. در نتیجه پژوهش حاضر به لحاظ هدف کاربردی و به لحاظ روش توصیفی ـ اکتشافی است که در آن از مطالعه‌های کتابخانه‌ای استفاده شده است.

اوراق اجاره

اوراق اجاره، اوراق بهاداری است که نشان‌دهنده مالکیت مشاع دارندگان آن، در دارایی مبنای انتشار اوراق است که اجاره داده می‌شود.* در اوراق اجاره حق استفاده از منافع دارایی یا مجموعه‌ای از دارایی‌ها، در قبال اجاره‌بها از مالک به شخص دیگری منتقل می‌شود. مدت قرارداد اجاره مشخص است و می‌توان اجاره‌بها را در ابتدای دوره، انتهای دوره، با سررسیدهای ماهانه، فصلی یا سالانه پرداخت کرد. از آنجا که اوراق اجاره، اوراق بهاداری است که بیانگر مالکیت مشاع فرد است، می‌توان آن را در بازار ثانویه و به قیمتی که به وسیله عامل‌های بازار تعیین می‌شود، معامله کرد (سروش، ۱۳۸٦: ۱٦).

برای انتشار اوراق اجاره وجود حداقل سه نهاد مالی ضرور است که عبارت هستند از بانی، واسط و امین. بانی شخص حقوقی است که اوراق اجاره با هدف تأمین مالی آن منتشر می‌شود و می‌تواند به اجاره دارایی مبنای انتشار اوراق اجاره اقدام کند. واسط شخص حقوقی است که به منظور نقل‌وانتقال دارایی از دارندگان اوراق اجاره و انتشار آن تشکیل می‌شود. امین نیز شخص حقوقی است که به نمایندگی از سرمایه‌گذاران و به منظور حفظ منافع آنان در چارچوب ضوابط اجرایی انتشار اوراق اجاره مسؤولیت نظارت بر کل فرایند عملیاتی اوراق اجاره را بر عهده دارد (سازمان بورس و اوراق بهادار، ۱۳۸٦: ۲). در ادامه ویژگی‌ها و وظیفه‌های نهادهای فعال در فرایند انتشار اوراق اجاره بررسی می‌شود.

ارکان اوراق اجاره

۱. واسط: شخص حقوقی است که به‌طور معمول اوراق بهادار را به نام خود منتشر می‌کند. شرکت‌های واسط در جایگاه وسیله‌ای جهت انتقال دارایی‌ها فعالیت می‌کنند. واسط معادل واژه شرکت به منظور خاص (Special Purpose Vehicle) است که وظیفه اصلی آن

*. بند ۱ ماده ۱ ضوابط ابزار مالی اوراق اجاره مصوب شورای عالی بورس و اوراق بهادار مورخ ۸٦/۱۱/۱.

www.SID.ir

Archive of SID

انتشار اوراق بهادار است.

شرکت‌های واسط افزون بر فرایند انتشار اوراق بهادار اسلامی در فرایند تبدیل دارایی‌ها به اوراق بهادار (Securitization) نیز مورد استفاده قرار می‌گیرند. در حقیقت این شرکت‌ها برای نخستین‌بار در فرایند تبدیل دارایی‌ها به اوراق بهادار مورد استفاده قرار گرفته‌اند. به علت جلوگیری از ریسک ورشکستگی، شرکت‌های واسط فقط می‌توانند فعالیتی خاص انجام دهند و از انجام فعالیت‌های دیگر منع شده‌اند. شخصیت حقوقی این نوع شرکت‌ها به‌طور معمول با مسؤولیت محدود یا شرکت مختلط غیرسهامی (Limited partnership) است که هدفی خاص، دقیق و از پیش تعیین شده داشته و عمر محدودی دارند. براساس اصول پذیرفته شده حسابداری (Generally Accepted Accounting Principles (GAAP)) تعدادی از استانداردهای حسابداری برای شرکت‌های واسط پدید آمده است. بخش SIC12 (Standing Interpretations Committee) از استانداردهای گزارشگری مالی بین‌المللی (International Financial Reporting Standards) مربوط به چنین مؤسسه‌هایی است (Kothari, 2006). سرمایه مورد نیاز این شرکت‌ها با توجه به قوانین و مقررات هر کشور تفاوت دارد؛ اما در صورتی که واسط برای فرایند انتشار اوراق بهادار اسلامی (صکوک) مورد استفاده قرار گیرد، سرمایه‌ای در حدود ۲۰۰ دلار خواهد داشت.* در بیشتر موردها چنین شرکت‌هایی به جز مدیر هیچ نیروی انسانی ندارند و گاهی فقط حداکثر ۲ نفر دارند (Tabreed preliminary prospectus, 2006: 67).

براساس ماده ۸ ضوابط ابزار مالی اوراق اجاره، این شرکت به وسیله امین و با مجوز سازمان بورس و اوراق بهادار تأسیس شده و فعالیت می‌کند (سازمان بورس و اوراق بهادار، ۱۳۸٦: ۲ و ۳). کاهش ریسک اعتباری، کاهش ریسک ورشکستگی و افزایش اطمینان سرمایه‌گذاران از مالکیت مشاع در دارایی از جمله مهم‌ترین علل پدید آمدن واسط هستند. در حقیقت وجود واسط سبب کاهش ریسک و افزایش شفافیت اطلاعاتی خواهد شد. در بسیاری از موردها این‌گونه شرکت‌ها فقط برای انتشار یک نوع اوراق بهادار

*. در این‌باره مقررات خاصی وجود ندارد و می‌توان جهت اطلاع از میزان سرمایه مورد نیاز به امیدنامه اوراق بهادار استناد کرد. به‌طور مثال، می‌توان به امیدنامه صکوک منتشر شده به وسیله قطر اشاره کرد (Qatar Global Sukuk Prospectus, 2003: 27).

www.SID.ir

Archive of SID

تأسیس می‌شوند و پس از پایان سررسید اوراق منحل می‌شوند (سروش و صادقی، ۱۳۸۷: ۸). در ایران پیشنهاد شده است که این نهاد مالی در قالب مؤسسه غیرتجاری غیرانتفاعی تأسیس شده و برداشت از حساب آن تحت نظارت سازمان امور مالیاتی کشور باشد. با این روش شرایط جهت معافیت مالیاتی واسط فراهم شود.

۲. امین: امین شخص حقوقی است که به نمایندگی از سرمایه‌گذاران و به منظور حفظ منافع آنان فعالیت می‌کند و مسؤولیت نظارت بر کل فرایند عملیاتی اوراق اجاره را بر عهده دارد (سازمان بورس و اوراق بهادار، ۱۳۸٦ :۱). بانک‌ها، مؤسسه‌های مالی و اعتباری غیربانکی دارای مجوز بانک مرکزی یا شرکت‌های تأمین سرمایه می‌توانند به پیشنهاد بانی با دریافت مجوز از سازمان بورس و اوراق بهادار در جایگاه امین فعالیت کنند. تمام نقل و انتقال‌های مالی مربوط به فرایند انتشار اوراق اجاره تا تسویهٔ کامل اوراق به وسیله امین یا نمایندهٔ وی صورت می‌گیرد و مسؤولیت این نقل و انتقال‌ها با امین است (همان: ۲).

۳. بانی: بانی (Originator) در حقیقت عامل اصلی انتشار اوراق اجاره است. به این معنا که بانی شخصی است که به علت نیازمندی به تأمین مالی و عدم امکان تأمین آن از بازار پول یا دیگر راه‌های ممکن، به تأمین مالی از راه اوراق اجاره اقدام می‌کند. استفاده از لفظ بانی برای این شخص حقوقی از اینجا سرچشمه گرفته است که بانی آغازگر فرایند عملیاتی انتشار اوراق اجاره است. براساس ضوابط انتشار اوراق بهادار، بانی باید در ایران به ثبت رسیده باشد، حداکثر نسبت بدهی آن ۹۰ درصد بوده و اظهارنظر مؤسسه حسابرسی معتمد سازمان بورس و اوراق بهادار، درباره آن به‌صورت اظهارنظر مردود یا عدم اظهارنظر نباشد (همان). براساس تبصره ۳ ماده ٦ همین ضوابط حداکثر نسبت بدهی برای بانک‌ها، مؤسسه‌های مالی و اعتباری که در جایگاه بانی عمل می‌کنند به وسیله بانک مرکزی تعیین می‌شود.

انواع اوراق اجاره

اوراق اجاره را می‌توان به روش‌های گوناگونی دسته‌بندی کرد. این اوراق را براساس نوع عقد می‌توان به دو دسته اوراق اجاره عادی و اوراق اجاره به شرط تملیک، و براساس

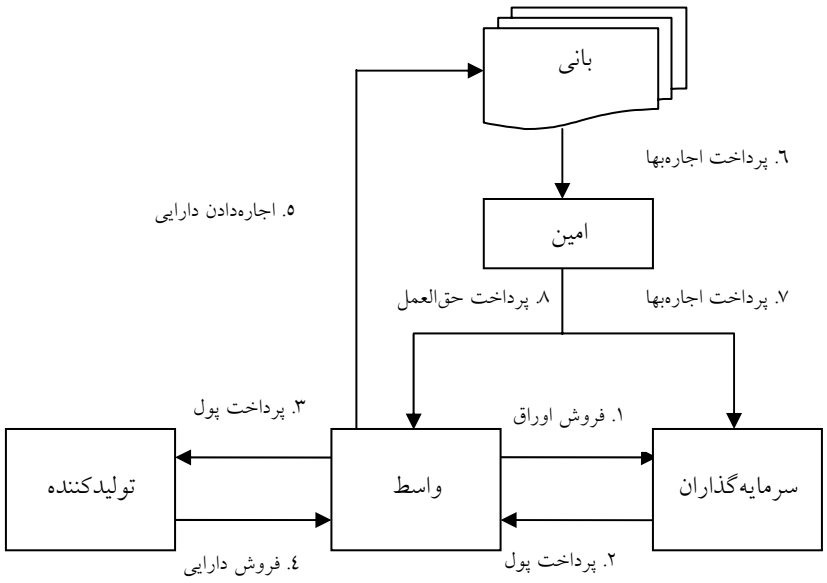
www.SID.ir

Archive of SID

بانی به دو دسته شرکت‌های عادی و مؤسسه‌های مالی (بانک‌ها و مؤسسه‌های مالی و اعتباری غیربانکی و لیزینگ‌ها) تقسیم کرد. البته هر یک از این انواع، خود دسته‌بندی‌های دیگری نیز هستند اما در تقسیم‌بندی کلی می‌توان اوراق اجاره را به سه دسته شامل اوراق اجاره تأمین دارایی، اوراق اجاره تأمین نقدینگی و اوراق اجاره رهنی تقسیم کرد.

۱. اوراق اجاره تأمین دارایی: اوراق اجاره تأمین دارایی، اوراقی است که در آن واسط دارایی‌ای را از طرف سرمایه‌گذاران از فروشنده‌ای خریداری کرده و به بانی اجاره می‌دهد. فرایند انتشار اوراق اجاره تأمین دارایی در نگاره شماره ۱ آمده است.

نگاره ۱: فرایند عملیاتی انتشار اوراق اجاره تأمین دارایی



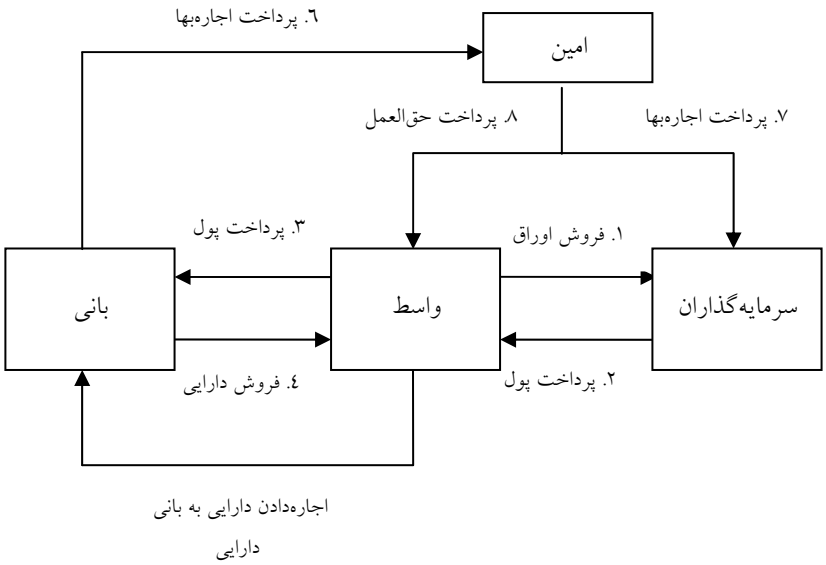
از آنجا که در این حالت، اوراق اجاره جهت به دست آوردن دارایی‌ای خاص برای بانی به وسیله واسط منتشر می‌شود بنابراین از این پس به اوراقی که طی چنین فرایندی منتشر می‌شوند اوراق اجاره تأمین دارایی گفته می‌شود.

۲. اوراق اجاره تأمین نقدینگی: در اوراق اجاره تأمین نقدینگی، بانی دارایی خود را (که در حال حاضر از آن استفاده می‌کند) به شخص دیگری (واسط) می‌فروشد و مجدد آن را اجاره می‌کند (Sale & Lease back). فرایند عملیاتی انتشار اوراق اجاره تأمین نقدینگی در نگاره شماره ۲ آمده است.

www.SID.ir

Archive of SID

نگاره ۲: فرایند عملیاتی انتشار اوراق اجاره تأمین نقدینگی



در این حالت بانی با استفاده از اوراق اجاره به تأمین نقدینگی مورد نیاز خود اقدام می‌کند. به بیان ساده می‌توان گفت بانی توانسته است با فروش موقت دارایی خود مبلغی را جهت رفع نیازهای نقدینگی خود کسب کند.

۳. اوراق اجاره رهنی: نوع سوم اوراق اجاره بیشتر مورد استفاده بانک‌ها، لیزینگ‌ها و مؤسسه‌های اعتبار دهنده است. در این نوع از اوراق، بانی (بانک) تسهیلاتی را که در قالب عقد اجاره به شرط تملیک واگذار کرده است به شخص ثالثی (واسط) می‌فروشد. بر این اساس ابتدا واسط، اوراق اجاره را منتشر می‌کند و سپس دارایی‌هایی را که بانک در قالب عقد اجاره به شرط تملیک در طی زمان به افراد گوناگونی داده است از وی خریداری می‌کند. با فروش این دارایی‌ها رابطه بانی و واسط قطع می‌شود و واسط از طرف سرمایه‌گذاران مالک دارایی‌هایی می‌شود که بانک (بانی) آنها را از پیش به‌صورت اجاره به شرط تملیک به گیرندگان تسهیلات واگذار کرده است. این نوع اوراق شبیه اوراق رهنی* است با این تفاوت که اوراق رهنی با پشتوانه عقدهای فروش اقساطی منتشر می‌شود در

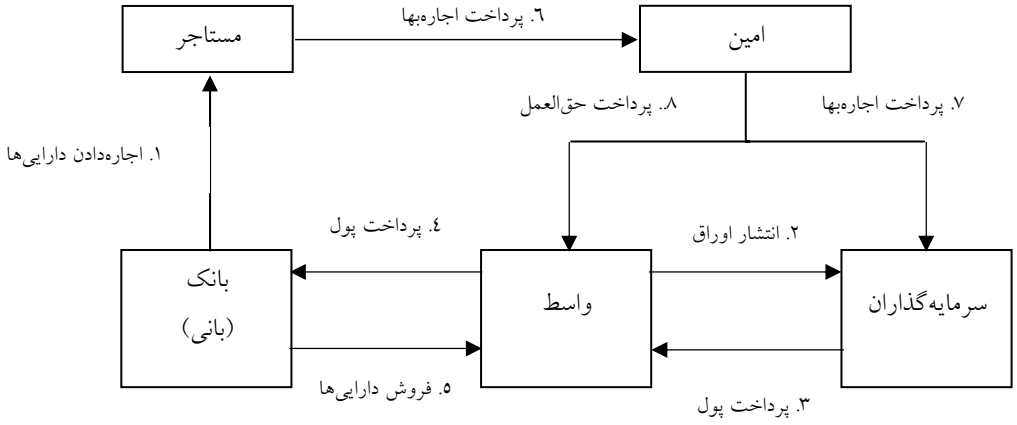
*. جهت کسب اطلاعات بیشتر درباره اوراق رهنی ر.ک: سروش، ۱۳۸۷.

www.SID.ir

Archive of SID

حالی که اوراق اجاره با پشتوانه عقود اجاره عادی و اجاره به شرط تملیک منشر می‌شود. فرایند عملیاتی این اوراق در نگاره ۳ آمده است.

نگاره ۳: فرایند عملیاتی انتشار اوراق اجاره رهنی



پیش از بررسی بُعد حسابداری اوراق اجاره بیان دو مفهوم مرتبط با این اوراق یعنی اجاره سرمایه‌ای و اجاره عملیاتی ضرور به نظر می‌رسد.

براساس استاندارد حسابداری شماره ۲۱، اجاره سرمایه‌ای اجاره‌ای است که به سبب آن تقریباً تمام مخاطره‌ها و مزیت‌های ناشی از مالکیت دارایی به مستأجر منتقل می‌شود. مالکیت دارایی سرانجام انتقال می‌یابد. براساس این استاندارد، در صورتی که اجاره، دست‌کم یکی از شرایط ذیل را داشته باشد، اجاره سرمایه‌ای خواهد بود:

۱. اجاره از نوع اجاره به شرط تملیک باشد؛

۲. اجاره کننده اختیار داشته باشد که دارایی مورد اجاره را در سررسید اجاره، به قیمتی که انتظار می‌رود به مراتب کمتر از ارزش منصفانه دارایی در آن تاریخ باشد خریداری کند؛

۳. دارایی مورد اجاره، ماهیت خاصی داشته باشد به‌گونه‌ای که فقط مستاجر (بانی) بتواند بدون انجام تغییرهای قابل ملاحظه، از آن استفاده کند (مانند خط تولید کارخانه)؛

٤. دوره اجاره دست‌کم ۷۵ درصد عمر اقتصادی* دارایی را در برگیرد، حتی اگر مالکیت

*. عمر اقتصادی عبارت است از مدت زمانی که دارایی‌ای از لحاظ اقتصادی به وسیله یک یا چند کاربر قابل استفاده باشد و عمر مفید، برابر است با مدت زمانی که انتظار می‌رود منافع اقتصادی دارایی مورد اجاره به وسیله واحد تجاری مصرف شود.

www.SID.ir

Archive of SID

دارایی سرانجام منتقل نشود؛

۵. ارزش فعلی حداقل مبالغ اجاره در آغاز اجاره حداقل برابر با ۹۰ درصد ارزش منصفانه دارایی مورد اجاره باشد.

بر این اساس، اجاره‌هایی که شرایط اجاره سرمایه‌ای را نداشته باشند، اجاره عملیاتی قلم‌داد می‌شوند (کمیته تدوین استانداردهای حسابداری، ۱۳۸۵).

حسابداری ارکان فعال در فرایند انتشار اوراق اجاره

در ادامه به بررسی صورت‌های مالی ارکان انتشار اوراق اجاره یعنی سرمایه‌گذاران، واسط و بانی می‌پردازیم.

سرمایه‌گذاران

همان‌طور که در نگاره‌های شماره ۳-۱ نشان داده شده است؛ ناشر (واسط) باید در نخستین گام اوراق بهادار را به سرمایه‌گذاران بفروشد. ناشر می‌تواند اوراق اجاره را به یک یا چند روش گوناگون به فروش رساند که عبارت هستند از:

۱. ناشر به‌صورت مستقیم خود به فروش اوراق اقدام کند؛

۲. ناشر به وسیله بانک عامل به فروش اوراق اجاره اقدام کند؛

۳. ناشر از راه شرکت تأمین سرمایه اوراق اجاره را به فروش رساند.

انتشار اوراق اجاره از راه شرکت تأمین سرمایه به دو صورت بهترین کوشش یا تعهد پذیره‌نویسی* ممکن است. روش بهترین کوشش در حقیقت همان روشی است که بانک‌های عامل در اوراق مشارکت جهت فروش اوراق مشارکت استفاده می‌کنند. در این روش بانک‌ها حداکثر کوشش خود را جهت فروش اوراق به کار می‌برند و از این راه هزینه مشخصی را از بانی دریافت می‌کنند.** اما در روش تعهد پذیره‌نویسی شرکت تأمین سرمایه، در حقیقت تعهد می‌کند که تمام اوراق، ظرف مهلت مشخصی به فروش رسد و از

*. تعهد شخص ثالث برای خرید اوراق بهاداری که ظرف مهلت پذیره‌نویسی به فروش نرسد.

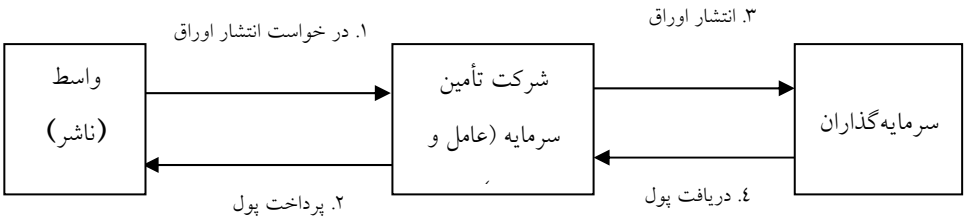
**. براساس ماده ٦ ضوابط استفاده از خدمات مشاوران عرضه اوراق بهادار، هزینه پذیره‌نویسی از این روش تا میزان نیم درصد ارزش اوراق بهادار قیمت‌گذاری شده است.

www.SID.ir

Archive of SID

این‌رو بانی مطمئن خواهد شد که تمام اوراق وی بـه فـروش مـی‌رسـد.* فراینـد عملیـاتی انتشار اوراق اجاره از راه روش تعهد پذیره‌نویسی در نگاره شماره ٤ آورده شده است.

نگاره ٤: فرایند عملیاتی انتشار اوراق اجاره از راه روش تعهد پذیره‌نویسی



بنابراین هنگام پذیره‌نویسیِ اوراق اجاره، سرمایه‌گذاران وجوه نقد خـود را پرداخـت و در ازای آن اوراق اجاره را خریداری می‌کنند. بنابراین سند حسابداری برای سرمایه‌گـذاران به‌صورت ذیل خواهد بود.

	بدهکار	بستانکار
سرمایه‌گذاری در اوراق اجاره	۱۰۰	
صندوق (وجوه نقد)		۱۰۰

بنابراین اوراق اجاره را با توجـه بـه اهمیـت آن مـی‌تـوان بـه‌صـورت سـرمایه‌گـذاری کوتاه‌مدت یا بلندمدت در سمت راست ترازنامه سرمایه‌گذاران طبقه‌بندی کرد. بـه عبـارت دیگر با خروج وجه نقد از ترازنامه، به میزان معادل آن اوراق اجـاره وارد ترازنامـه خواهـد شد.**

	پیش از خرید اوراق	بعد از خرید وراق
وجوه نقد	۱۰۰	۰
سرمایه‌گذاری کوتاه‌مدت	۰	۱۰۰
جمع کل دارایی‌ها	۱۰۰	۱۰۰

*. براساس ماده ٦ ضوابط استفاده از خدمات مشاوران عرضه اوراق بهادار، هزینـه تعهـد پـذیره‌نویـسی تـا میزان هفت درصد ارزش اوراق بهادار تعهد شده است.

**. در صورتی که قرارداد اجاره عملیاتی باشد، در پایان مـدت قـرارداد و در صـورت فـروش دارایـی بـه وسیله واسط، سود ناشی از فروش نیز آن به وسیله سرمایه‌گذار شناسایی خواهد شد.

www.SID.ir

Archive of SID

واسط و بانی

در اوراق اجاره، واسط در جایگاه ناشر اوراق عمل کرده و اوراق به نام وی منتشر می‌شود. براساس فرایندهای عملیاتی انتشار اوراق اجاره پس از پذیره‌نویسی، وجوه نقد در اختیار واسط قرار خواهد گرفت و عملیات ثبت حسابداری واسط عبارت است از:

	بدهکار	بستانکار
وجوه نقد	۱۰۰	
اوراق اجاره		۱۰۰

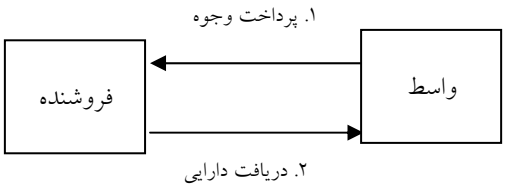
واسط پس از دریافت وجوه، آن را در بخش وجوه نقد در سمت راست ترازنامه ثبت کرده و اوراق اجاره منتشره را در سمت چپ ترازنامه ثبت می‌کند.

دارایی‌ها		بدهی و حقوق صاحبان سهام	
وجوه نقد	۱۰۰	بدهی بلندمدت	۱۰۰

موردهای پیش‌گفته در صورتی است که اوراق از نوع اجاره عادی (عملیاتی) باشد و بتوان اوراق را تا ۱۰۰ درصد ارزش دارایی منتشر کرد. در این حالت تمام مخاطره‌های مربوط به دارایی مربوط به دارندگان اوراق است.

پس از انتشار اوراق اجاره و جمع‌آوری وجوه نقد، واسط باید با پرداخت وجوه به فروشنده، دارایی را از وی خریداری کند.

نگاره ۵: فرایند انتقال وجوه از واسط به فروشنده



بنابراین ثبت حسابداری برای واسط به‌صورت ذیل خواهد بود:

www.SID.ir

Archive of SID

	بدهکار	بستانکار
دارایی ثابت	۱۰۰	
صندوق		۱۰۰

در این مرحله وجوه نقد از ترازنامه واسط خارج و به جای آن دارایی ثبت می‌شود.

	پیش از خرید دارایی	بعد از خرید دارایی
وجوه نقد	۱۰۰	۰
دارایی ثابت	۰	۱۰۰
جمع کل دارایی‌ها	۱۰۰	۱۰۰

همچنین فروشنده، فروش دارایی را به صورت درآمد عملیاتی یا غیرعملیاتی در صورت حساب سود و زیان خود ثبت می‌کند.

صورت‌حساب سود و زیان	
فروش	۱۰۰

در این‌باره باید توجه داشت که براساس بند ۵ ـ ۳ مفهوم‌های نظری گزارشگری مالی، دارایی عبارت است از حقوق نسبت به منافع اقتصادی آتی یا راه‌های دیگر دستیابی مشروع به آن منافع که در نتیجه معامله‌ها یا رویدادهای گذشته به کنترل واحد تجاری درآمده است (کمیته تدوین استانداردهای حسابداری، ۱۳۸۵: ٦٤٤). بر این اساس اگر منافع و مخاطره‌های دارایی به مالک منتقل نشده باشد، عملاً نمی‌توان آن را به‌صورت دارایی وی در صورت‌های مالی ثبت کرد. از این‌رو به‌رغم اینکه دارایی مدنظر استاندارد حسابداری شماره ۲۱، در صورتی در ترازنامه مالک ثبت خواهد شد که منافع و مخاطره‌های آن مربوط به مالک باشد، اما در اوراق اجاره، از آنجا که واسط در حقیقت فقط به‌صورت حق‌العمل کار است و مزیت‌ها و مخاطره‌های واقعی دارایی ثابت مربوط به وی است؛ بنابراین براساس این استاندارد نمی‌توان دارایی ثابت را به نام وی ثبت کرد.

این در حالی است که چون واسط ابتدا اوراق اجاره را منتشر می‌کند؛ بنابراین سرمایه‌گذاران در ترازنامه خود جای وجوه نقد را با اوراق جایگزین می‌کنند. پس عملاً نمی‌توان دارایی را در ترازنامه آنها به ثبت رسانید و در این حالت واسط متعهد به پرداخت

www.SID.ir

Archive of SID

اجاره‌بها در برابر اوراق است. از این‌رو به نظر می‌رسد باید استاندارد جدیدی جهت نشان دادن دارایی در صورت‌های مالی شرکت‌های واسط تدوین کرد که براساس آن، با وجود اینکه مزیت‌ها و مخاطره‌های دارایی ثابت مربوط به واسط نیست، اما باید در ترازنامه وی ثبت شود.

پس از پایان یافتن مرحله خرید دارایی ثابت نوبت به اجاره دادن آن می‌رسد. در این مرحله واسط پس از انعقاد قرارداد با مستاجر (بانی) دارایی ثابت را به وی اجاره می‌دهد (به غیر از اوراق اجاره رهنی که پیش از آن دارایی به وسیله بانی اجاره داده شده است). ثبت حسابداری واسط و مستاجر در این مرحله بستگی به نوع قرارداد اجاره دارد. اگر قرارداد اجاره از نوع اجاره سرمایه‌ای باشد دارایی ثابت به ترازنامه بانی افزوده می‌شود و اگر از نوع اجاره عملیاتی باشد در ترازنامه واسط باقی خواهد ماند.

اجاره عملیاتی

در صورتی‌که اجاره از نوع اجاره عملیاتی باشد، تغییری در ترازنامه بانی پدید نمی‌آید زیرا هیچ مخاطره‌ای به بانی منتقل نمی‌شود و بانی فقط اجاره‌بها را به عنوان هزینه دوره تلقی کرده و بدهکار می‌کند و صندوق را بستانکار می‌کند. به‌طور مثال، اگر اجاره‌بهای ماهانه ۱۰ واحد باشد ثبت حسابداری آن برای بانی به‌صورت ذیل خواهد بود.

	بدهکار	بستانکار
اجاره‌بها	۱۰	
صندوق (وجوه نقد)		۱۰

واسط، مخارجی مانند استهلاک که برای کسب درآمد اجاره متحمل می‌شود را به‌صورت هزینه شناسایی می‌کند. براساس استاندارد حسابداری درآمد اجاره عملیاتی به‌طور معمول به روش خط مستقیم در طول دوره اجاره شناسایی می‌شود مگر اینکه مبنای منظم دیگری معرف بهتری از الگوی زمانی کسب منافع دارایی مورد اجاره باشد.

اجاره سرمایه‌ای

در صورتی که اجاره از نوع سرمایه‌ای باشد بانی باید دارایی را به علت داشتن منافع اقتصادی بلندمدت در سرفصل دارایی‌های ثابت ثبت کند و به مبلغی معادل ارزش دارایی،

www.SID.ir

Archive of SID

خود را بدهکار کند. در صورتی که دارایی در ترازنامه بانی منعکس نشود، منابع اقتصادی و تعهدهای وی کمتر از واقع نشان داده می‌شود و به این ترتیب نسبت‌های مالی آن نیز مخدوش می‌شود. بنابراین انعکاس اجاره‌های سرمایه‌ای، از یک‌سو به عنوان دارایی و از سوی دیگر، به عنوان بدهی ضرور است.

دارایی‌ها		بدهی و حقوق صاحبان سهام	
دارایی ثابت	۱۰۰	بدهی	۱۰۰

گذشته از موضوع نوع اجاره، موضوع قابل تامل دیگر ویژگی‌های دارایی و چگونگی قیمت‌گذاری آن است. براساس ضوابط مصوب اوراق اجاره، ارزش دارایی موضوع قرارداد اجاره باید مورد تایید کارشناسان رسمی دادگستری قرار گیرد. به بیان دیگر باید دارایی به ارزش منصفانه قیمت‌گذاری شود. ارزش منصفانه براساس بند ۵ استاندارد شماره ۲۱ حسابداری، مبلغی است که خریداری مطلع و مایل و فروشنده‌ای مطلع و مایل می‌توانند در معامله‌ای حقیقی و در حقیقت عادی، دارایی را در ازای مبلغ ذکر شده با یکدیگر مبادله کنند. اهمیت این موضوع از آنجا ناشی می‌شود که قیمت‌گذاری دارایی بیشتر یا کمتر از ارزش واقعی آن سبب خواهد شد که واسط و به تبع آن سرمایه‌گذاران در جایگاه مالکان اصلی دارایی در صورت بروز مشکلاتی از محل دارایی متضرر شوند. اگر بین ارزش منصفانه و ارزش فعلی حداقل مبالغ اجاره تفاوت وجود داشته باشد، هر کدام کمتر باشد در تزارنامه منعکس می‌شود. برای محاسبه ارزش فعلی حداقل مبالغ اجاره، از نرخ ضمنی سود تضمین شده اجاره* و در صورتی که تعیین نرخ ضمنی سود تضمین شده اجاره امکان‌پذیر نباشد از نرخ فرضی استقراض برای اجاره کردن** استفاده خواهد شد.

دارایی که از این راه به بانی واگذار شده است مانند دارایی‌های دیگر مستهلک خواهد

*. نرخ ضمنی سود تضمین‌شده اجاره، نرخ تنزیلی است که در آغاز اجاره، سبب شود مجموع ارزش فعلی حداقل مبالغ اجاره و ارزش باقیمانده تضمین نشده دارایی با ارزش منصفانه دارایی مورد اجاره برابر شود.

**. نرخ فرضی استقراض برای اجاره‌کننده برابر است با نرخ سود تضمین شده‌ای که اجاره‌کننده ناگزیر می‌بود برای یک اجاره مشابه پرداخت کند یا در صورت عدم امکان تعیین آن، نرخی که اجاره‌کننده ناگزیر می‌بود در آغاز اجاره برای دریافت وامی با شرایط بازپرداخت و تضمین مشابه جهت استقراض مورد نیاز برای خرید دارایی مورد نظر متحمل شود.

www.SID.ir

Archive of SID

شد. هزینه استهلاک باید طبق استاندارد حسابداری شماره ۱۱ با عنوان «حسابداری دارایی‌های ثابت مشهود» محاسبه و شناسایی شود. اگر نسبت به تملک دارایی در پایان دوره اجاره به وسیله بانی، اطمینان معقولی وجود نداشته باشد، دارایی اجاره شده باید در طول دوره اجاره یا عمر مفید آن هر کدام کوتاه‌تر است، مستهلک شود.

مبلغ استهلاک دارایی براساس روشی منظم و یکنواخت با رویه استهلاک دیگر دارایی‌های مشابه تحت تملک بانی در طول دوره قرارداد مستهلک می‌شود. چنانکه اجاره از نوع اجاره به شرط تملیک یا اجاره عادی با حق اختیار فروش برای بانی باشد، دوره استفاده مورد انتظار معادل عمر مفید دارایی است. در غیر این صورت، دارایی طی دوره اجاره یا عمر مفید آن، هر کدام کوتاه‌تر است، مستهلک می‌شود (همان).* در مرحله آخر که در آن اجاره‌بها به واسط و سرمایه‌گذاران پرداخت می‌شود ثبت حسابداری واسط به‌صورت ذیل خواهد بود.

	بدهکار	بستانکار
صندوق	۱۰	
اجاره‌بهای دریافتنی		۵
سرمایه‌گذاران		۳
کارمزد		۲

در این حالت بخشی از وجوه نقد دریافت شده جهت بستانکار کردن اجاره‌بهای دریافتنی ثبت شده در ترازنامه واسط، بخشی دیگر جهت سرمایه‌گذاران و بخشی دیگر به‌صورت کارمزد واسط ثبت خواهد شد.

امین

به منظور کاهش ریسک استفاده واسط از دارایی، اسناد، مدارک و قراردادهای مثبِت مالکیت دارایی در اختیار امین قرار می‌گیرد. در این حالت تغییری در ترازنامه واسط یا امین صورت نخواهد گرفت. در حقیقت امین چون نقش امین سرمایه‌گذاران را برعهده دارد،

*. موردهای دیگر مربوط به حسابداری این اوراق مانند موردهای پیش‌گفته در استاندارد حسابداری شماره ۲۱ است. در این‌باره می‌توان به بندهای ۱۵، ۱۶، ۲۰، ۲۷ و ۲۹ این استاندارد اشاره کرد.

www.SID.ir

Archive of SID

سند دارایی را از واسط گرفته و در صندوق امانات خود نگهداری می‌کند

در صورتی که اجاره از نوع عملیاتی باشد چون واسط به وسیله امین تأسیس شده و دارایی موضوع قرارداد اجاره نیز در سمت راست ترازنامه واسط ثبت می‌شود؛ بنابراین دارایی امین در صورت‌های مالی تلفیقی با افزایش همراه خواهد بود. همان‌طور که پیش از این نیز بیان شد واسط فقط به‌صورت حق‌العمل کار، فعالیت می‌کند و دارایی به نام وی ثبت می‌شود؛ بنابراین این موضوع باید به‌صورت مقتضی و شفاف در گزاراش‌های تلفیقی امین ذکر شود تا باعث مخدوش شدن نسبت‌های مالی و تجزیه و تحلیل صورت‌های مالی امین نشود.

فسخ قرارداد اجاره

با وجود اینکه در حالت عادی می‌توان قرارداد اجاره را فسخ کرد اما قرارداد اجاره‌ای که در اوراق اجاره مورد استفاده قرار می‌گیرد، به‌گونه‌ای است که در آن اجاره از نوع غیرقابل فسخ است مگر در این‌باره تمهیدهای خاصی که مورد تایید سازمان بورس باشد، اندیشیده شود.* این موردها باید به‌طور شفاف در امید نامه اوراق ذکر شده باشد. توجه به این نکته ضرور است که وجود قابلیت فسخ در قرارداد اجاره سبب افزایش ریسک و به تبع آن افزایش نرخ بازده مورد انتظار سرمایه‌گذاران خواهد شد. در صورتی که قرارداد اجاره براساس مفاد امیدنامه فسخ شود، باید تمام حقوق دارندگان صکوک به آنها برگردد. این موردها را می‌توان به تفصیل در مبحث ریسک اوراق اجاره بررسی کرد.**

ملاحظه‌های مالیاتی اوراق اجاره

سرمایه‌گذاری در اوراق اجاره تابع نرخ بازده مورد انتظار سرمایه‌گذاران است. هر چه نرخ بازده اوراق بیشتر باشد، جذابیت آنها افزایش خواهد یافت. این در حالی است که در طرف مقابل نرخ بازده مورد انتظار سرمایه‌گذاران به‌صورت هزینه سرمایه بانی شمرده می‌شود. از این‌رو در صورتی که اوراق اجاره، مالیات داشته باشند، هزینه تأمین مالی بانی به علت افزایش بازده مورد انتظار سرمایه‌گذاران افزایش خواهد یافت.

*. در صورتی که بانی تمام اوراق را بازخرید کند قرارداد اجاره خود به خود فسخ خواهد شد.
**. جهت کسب اطلاعات بیشتر درباره ریسک اوراق اجاره، ر.ک: سروش و صادقی، ۱۳۸٦.

www.SID.ir

Archive of SID

در حالت کلی ارتباط اوراق اجاره با مالیات را می‌توان به ٦ بخش تقسیم کرد. در ادامه به بررسی تفصیلی این موردها می‌پردازیم و پیشنهادهایی درباره آنها ارائه می‌کنیم.

مالیات بر سود فروش دارایی به واسط (تمام انواع اوراق اجاره)

همان‌طور که در فرایند عملیاتی انتشار اوراق اجاره بیان شد، نخستین مرحله پس از جمع‌آوری وجوه نقد به وسیله واسط، خرید دارایی است. دارایی ممکن است ملک یا غیرملک (منقول یا غیرمنقول) باشد. اگر دارایی ملک باشد براساس ماده ۵۲ قانون مالیات مستقیم درآمد ناشی از واگذاری آن مشمول مالیات بر درآمد املاک است. در صورتی که دارایی ملک نباشد، فروش دارایی براساس ماده ۱۰۵ ق.م.م جزء درآمدهای شرکت شمرده شده و با نرخ ۲۵ درصد مشمول مالیات می‌شود. ارزش دارایی فروخته شده با حاصل ارزش دفتری دارایی (بهای تمام‌شده دارایی منهای ذخیره استهلاک) مقایسه می‌شود، در صورتی که ارزش دارایی فروخته شده مازاد بر ارزش دفتری باشد، سود آن مشمول مالیات با نرخ ۲۵ درصد می‌شود.

اوراق اجاره تأمین دارایی

در صورتی که اوراق از نوع اوراق اجاره تأمین دارایی باشد، فروشنده دارایی مالیات بر فروش را طبق قوانین و مقررات حاکم بر فعالیت خود پرداخت می‌کند. بنابراین در این نوع از اوراق اجاره، مالیاتی از این راه برای واسط، بانی یا سرمایه‌گذاران پدید نخواهد آمد.

اوراق اجاره تأمین نقدینگی و رهنی

در این نوع از اوراق دو نوع مالیات اصلی ممکن است وجود داشته باشد.

مالیات بر فروش

در این حالت اگر دارایی نیاز به تجدید ارزیابی نداشته باشد ممکن است یکی از دو حالت ذیل برای مالیات بر فروش رخ دهد:

۱. زمانی که دارایی کمتر از ارزش دفتری قیمت‌گذاری شده و به واسط فروخته شود (اوراق اجاره تأمین نقدینگی و اوراق اجاره رهنی). در این حالت نه‌تنها از فروشنده (بانی) مالیاتی دریافت نمی‌شود بلکه چون دارایی کمتر از ارزش دفتری به فروش رسیده است

www.SID.ir

Archive of SID

سبب پدید آمدن سپر مالیاتی (برای بانی) خواهد شد؛
۲. زمانی که دارایی بیشتر از ارزش دفتری قیمت‌گذاری شده و به فروش رسد (اجاره تأمین نقدینگی). در اوراق اجاره تأمین نقدینگی فروشنده (بانی) باید مالیات بر فروش دارایی را پرداخت کند که این موضوع یکی از نکته‌های بسیار مهم مالیاتی تلقی می‌شود.

مالیات درآمد غیرعملیاتی

در وضعیت متعارف تورمی اقتصاد ایران، ارزش بازار دارایی بیش از ارزش دفتری بوده و به همین علت درآمد غیرعملیاتی پدید می‌آورد که خود به افزایش هزینه مالیات می‌انجامد. موضوع تجدید ارزیابی نیز منتفی است، چرا که برای تجدید ارزیابی باید تمام دارایی‌ها تجدید ارزیابی شود و این موضوع چندان کار راحتی نیست. بنابراین باید مالیات درآمد غیرعملیاتی معاف شود. در عین حال به علت خرید مجدد دارایی به ارزش روز، هزینه استهلاک دارایی افزایش یافته و به کاهش هزینه مالیات می‌انجامد که برای جلوگیری از این موضوع، مازاد هزینه استهلاک ناشی از افزایش ارزش دفتری دارایی، جزو هزینه‌های قابل قبول مالیاتی نباید باشد.

مالیات بر درآمد حاصل از اجاره دارایی به مستأجر

پس از آنکه دارایی خریداری شد و در اختیار واسط قرار گرفت، مرحله دوم آغاز می‌شود. در این مرحله دارایی از راه عقد اجاره در اختیار بانی قرار خواهد گرفت. باید توجه داشت که این مرحله فقط در دو نوع از اوراق یعنی اوراق اجاره تأمین دارایی و اوراق اجاره تأمین نقدینگی وجود دارد و در اوراق اجاره رهنی به علت نوع اجاره که به شرط تملیک است و از پیش دارایی به افراد منتقل شده است، سود جدیدی شناسایی نمی‌شود که مالیات داده شود. بنابراین در ادامه به بررسی مالیات‌های مربوط به اوراق اجاره تأمین دارایی و اوراق اجاره تأمین نقدینگی می‌پردازیم.

اجاره سرمایه‌ای

تا پیش از اصلاحیه مورخ ۱۳۸۰/۱۱/۲۷ ق.م.م درباره اجاره سرمایه‌ای بحثی در این‌باره در قانون‌های مالیاتی نشده بود و چهار مشکل اساسی وجود داشت:
۱. چگونگی ثبت حسابداری و خارج شدن کالای سرمایه‌ای در دفاتر مستاجر و موجر

www.SID.ir

Archive of SID

مشکل بود زیرا به علت عدم انتقال مالکیت کالا، معامله مورد پذیرش قانون مالیات‌ها نبود؛
۲. با توجه به اینکه درباره اجاره سرمایه‌ای قرارداد و توافق به‌صورت اجاره تنظیم می‌شد کل مبلغ قرارداد اعم از قیمت تمام شده کالا و سود ناشی از آن برای موجر درآمد مشمول مالیات می‌شد؛
۳. از آنجا که مالکیت کالا منتقل نمی‌شد مستاجر مالک کالا نبود و نمی‌توانست هزینه استهلاک برای کالای مورد اجاره محاسبه و در دفاتر ثبت کند و به‌صورت هزینه قابل قبول مالیاتی منظور کند؛
٤. مستاجر تا زمان انتقال مالکیت به‌طور کلی در جایگاه مالک کالای مورد اجاره به رسیمت شناخته نمی‌شد (بیگ‌پور، ۱۳۸۵: ۷۵ و ۷٦).

در اصلاحیه مورخ ۸۰/۱۱/۲۷ قانون مالیات‌های مستقیم در تبصره ٤ ماده ۱۵۰ این قانون به صورت خلاصه برای نخستین‌بار عبارتی که در ادامه می‌آید به‌صورت تبصره‌ای به ماده ۱۵۰ الحاق شد:

«در اجاره سرمایه‌ای دارایی‌های استهلاک‌پذیر، چگونگی انعکاس هزینه‌های استهلاک در دفاتر طرفین معامله براساس استانداردهای حسابداری خواهد بود».

براساس آنچه تا کنون بیان شد قانون، حکم مالیاتی مربوط به اجاره سرمایه‌ای را بر عهده استانداردهای حسابداری قرار داده است. براساس استانداردهای حسابداری، اجاره سرمایه‌ای به‌صورت فروش دارایی تلقی می‌شود. حکم قانونی تبصره ٤ ماده ۱۵۰ ق.م.م پذیرفته است که در اجاره سرمایه‌ای حتی اگر انتقال مالکیت صورت نگیرد به پیروی از استاندارد شماره ۲۱ حسابداری، مستاجر (بانی) کالای مورد اجاره را به‌صورت دارایی در دفاتر خود ثبت و برای آن هزینه استهلاک محاسبه کند.

بنابراین دارایی که از راه اجاره سرمایه‌ای به مستاجر (بانی) واگذار شده است مانند دارایی‌های دیگر، مستهلک خواهد شد. هزینه استهلاک باید طبق استاندارد حسابداری شماره ۱۱ با عنوان «حسابداری دارایی‌های ثابت مشهود» محاسبه و شناسایی شود.

بنابراین در صورتی که اوراق اجاره از نوع اجاره سرمایه‌ای باشد واسط در جایگاه فروشنده و بانی (در اوراق اجاره تأمین دارایی و اوراق اجاره تأمین نقدینگی) در جایگاه خریدار تلقی می‌شوند.

البته در این‌باره بین استانداردهای حسابداری و مقررات مالیاتی مغایرت وجود دارد. در

www.SID.ir

Archive of SID

استاندارد شماره ۲۱ حسابداری آمده است که اگر اطمینان معقولی نسبت به امکان مالکیت کالا به اجاره کننده باشد، استهلاک براساس عمر مفید دارایی و اگر اطمینان معقولی وجود نداشته باشد، براساس عمر مفید یا مدت اجاره هر کدام کمتر است، محاسبه می‌شود. در تبصره ٤ ماده ۱۵۰ به چگونگی محاسبه استهلاک اشاره‌ای نشده و فقط گفته شده که چگونگی انعکاس استهلاک در دفاتر طرفین براساس استانداردهای حسابداری است. بنابراین در اجاره سرمایه‌ای استهلاک کالای مورد نیاز براساس جدول استهلاک موضوع ماده ۱۵۱ ق.م.م از طرف بانی محاسبه و در دفاتر ثبت می‌شود (همان: ٧٦).

میزان مالیات پرداختی در اجاره سرمایه‌ای براساس نوع دارایی متفاوت است. براساس قانون مالیات مستقیم می‌توان دارایی را به دو دسته تقسیم کرد:

ملک بودن دارایی

براساس ماده ٦٣ ق.م .م نقل‌وانتقال قطعی املاکی که به صورتی غیر از عقد بیع انجام می‌شود، مشمول مالیات نقل‌وانتقال قطعی املاک است. براساس ماده ۵۹ ق.م.م نقل‌وانتقال قطعی املاک به مأخذ ارزش معاملاتی و به نرخ ۵ درصد و همچنین انتقال حق واگذاری محل به مأخذ وجوه دریافتی مالک یا صاحب حق و به نرخ ۲ درصد در تاریخ انتقال از طرف مالکان عین یا صاحبان حق، مشمول مالیات می‌شود. بنابراین در صورتی که ملک بدون سرقفلی باشد واسط (موجر) باید مالیاتی برابر با ۵ درصد ارزش معاملاتی عرصه و اعیان (ارزش دولتی) ملک را بپردازد.* براساس حکم ماده ٧٦ ق.م.م موجر (واسط) بابت سود حاصل از انتقال (فروش) ملک و سرقفلی مشمول مالیات دیگر نمی‌شود. از آنجا که نقل‌وانتقال ملک مشمول مالیات مقطوع است و سود حاصل مشمول مالیات نیست؛ بنابراین هزینه ملک یا زیان ناشی از فروش ملک جزء هزینه‌های قابل قبول مالیاتی شناخته نمی‌شود. همچنین مخارج مرتبط و مستقیم اولیه بابت خرید دارایی حسب مورد به‌صورت قیمت تمام شده یا هزینه جاری در دفاتر بانی (مستاجر) ثبت می‌شود.

براساس بند ٤ ماده ١٤٨ ق.م.م اجاره‌بهای ماشین‌آلات و ادوات در صورتی که اجاره‌ای

*. این قیمت به‌طور معمول ۱ درصد قیمت روز دارایی خواهد بود که در بازار مورد معامله قرار می‌گیرد. این نرخ براساس دفترچه ارزش معاملاتی (عرصه و اعیان) که هر سال مورد تجدید نظر قرار می‌گیرد، تعیین می‌شود.

www.SID.ir

Archive of SID

باشد به‌صورت حساب مالیاتی قابل قبول شمرده می‌شود. بنابراین در اجاره سرمایه‌ای مستأجر (بانی) هزینه‌های مربوط به پرداخت اجاره‌بها را جزء هزینه‌های قابل قبول مالیاتی قرار می‌دهد. البته این موضوع برای سود و کارمزد پرداختی فقط به بانک‌ها، صندوق تعاون و مؤسسه‌های اعتباری غیربانکی مجاز براساس بند ۱۸ همان ماده صادق است. در این‌باره برای شرکت‌های لیزینگ نیز این مشکل همچنان باقی است (همان: ٧٦).

ملک نبودن دارایی

در صورتی که دارایی ماشین‌آلات، تجهیزات یا وسیله‌های نقلیه باشد، درآمد موجر (واسط) از تفاوت فروش نقدی پس از کسر هزینه‌های باقی مانده، به اضافه بخشی از تفاوت نقد و نسیه حاصل می‌شود. بنابراین در صورتی که قیمت فروش دارایی بیش از ارزش دفتری دارایی باشد به مابه‌التفاوت آن به میزان ۲۵ درصد مالیات بر درآمد تعلق می‌گیرد. همچنین در صورتی که قیمت فروش از ارزش دفتری آن کمتر باشد سبب پدید آمدن سپر مالیاتی برای فروشنده خواهد شد. بنابراین تمام هزینه‌های تحقق یافته براساس ماده‌های ۱۵۱ ـ ۱٤٧ ق.م.م به‌صورت هزینه قابل قبول مالیاتی برای واسط (موجر) محاسبه می‌شود. از طرف دیگر بانی نیز براساس بند ٤ ماده ١٤٨ ق.م.م تمام هزینه‌های تحقق یافته را در دفاتر خود ثبت می‌کند و به‌صورت هزینه‌های قابل قبول مالیاتی در نظر گرفته می‌شود (همان: ٧٧).

اجاره عملیاتی

براساس استاندارد حسابداری شماره ۲۱، اجاره‌هایی که در آن مخاطره‌ها و مزیت‌های مالکیت کالا منتقل نمی‌شود، اجاره عملیاتی قلمداد می‌شوند. بنابراین در اجاره عملیاتی اجاره کننده فقط حق برخورداری از منافع کالای مورد اجاره را دارد. در این حالت به دلیل عدم انتقال دارایی، برای هیچ‌یک از طرفین مالیات بر فروش وجود نخواهد داشت.

ملک بودن دارایی

براساس ماده ۵۳ ق.م.م درآمد مشمول مالیات املاکی که به اجاره واگذار می‌شود عبارت است از کل مال الاجاره، اعم از نقدی و غیرنقدی، پس از کسر ۲۵ درصد بابت هزینه‌ها، استهلاکات و تعهدهای مالک درباره مورد اجاره. بنابراین ۷۵ درصد کل اجاره دریافتی در سال بابت ملک مورد اجاره به‌صورت درآمد مشمول مالیات موجر (بانی) مأخذ

www.SID.ir

Archive of SID

محاسبه مالیات قرار می‌گیرد و ۲۵ درصد اجاره دریافتی بابت استهلاک و هزینه‌های دیگر ملک، مشمول مالیات نیست.

ملک نبودن دارایی

در این صورت اجاره‌های دریافتی پس از کسر هزینه‌های شغلی مشمول مالیات می‌شوند. واسط مطابق جدول استهلاک موضوع ماده ۱۵۱ ق.م.م باید هزینه‌های استهلاک دارایی را محاسبه و در دفاتر ثبت کند. بانی نیز مکلف است در صورتی که مورد اجاره از جمله موردهای مندرج در ماده ۱۰٤ ق.م.م باشد از اجاره پرداختی مالیات تکلیفی به نرخ ۵ درصد کسر کرده و ظرف ۳۰ روز به اداره امور مالیاتی تسلیم کند.

مالیات بر فروش دارایی در پایان دوره (اجاره عملیاتی)

در صورتی که اجاره به‌صورت عملیاتی باشد، واسط از طرف دارندگان اوراق اجاره، دارایی را از بانی پس می‌گیرد. در این حالت ممکن است دارایی دوباره اجاره داده شود که در این صورت مطابق آنچه پیش از این بیان شد، عمل خواهد شد. اما در صورتی که دارایی اجاره داده نشود واسط ملزم به فروش آن است. در این حالت باید مالیات بر فروش دارایی، مطابق مقررات کسر شود.

مالیات معاملات ثانویه اوراق (با نام و بی‌نام)

براساس ضوابط ابزار مالی اوراق اجاره مصوب دی‌ماه ۱۳۸٦ سازمان بورس و اوراق بهادار، اوراق اجاره را می‌توان به دو صورت با نام یا بی‌نام منتشر کرد و در بورس اوراق بهادار یا در بازار خارج از بورس یا خارج از این دو بازار مورد معامله قرار داد.

براساس تبصره ۱ ماده ۱٤۳، قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۸۰، از هر نقل‌وانتقال سهام و حق تقدم سهام شرکت‌ها در بورس و همچنین دیگر اوراق بهاداری که در بورس معامله می‌شوند، مالیات مقطوعی به میزان نیم درصد ارزش فروش سهام و حق تقدم سهام وصول و از این بابت وجه دیگری به عنوان مالیات بر درآمد نقل و انتقال سهام و حق تقدم سهام مطالبه نخواهد شد. ملاحظه می‌شود که قانون‌گذار پس از ذکر عبارت «مالیات مقطوعی به میزان نیم درصد ارزش فروش سهام و حق تقدم سهام» عبارت «و دیگر اوراق

www.SID.ir

Archive of SID

بهادار» را ذکر نکرده است که این موضوع سبب شده است تا در حال حاضر سازمان امور مالیاتی از معامله انواع دیگر اوراق بهادار در بورس اوراق بهادار، مالیاتی به میزان ۲۵ درصد دریافت کند. در حالی که به نظر می‌رسد منظور اصلی قانون‌گذار از آوردن عبارت «و دیگر اوراق بهادار» در ابتدای تبصره، مالیات نیم درصدی برای تمام اوراق بهادار قابل معامله در بورس بوده است. به هر حال در حال حاضر اگر غیر از سهم و حق تقدم (و اوراق مشارکت که قانون خاص دارد) ورقه دیگری معامله شود از سود دارندگان این اوراق مالیات مقطوعی به نرخ ۲۵ درصد دریافت خواهد شد. بنابراین از نقطه‌نظر مالیاتی معامله تمام انواع اوراق اجاره در بازار ثانویه مالیات خواهد داشت.

مالیات بر درآمد واسط

واسط به‌صورت شرکت سهامی خاص، با مسؤولیت محدود یا مؤسسه غیرتجاری غیرانتفاعی ثبت می‌شود. براساس ماده ۱۰۵ ق.م.م جمع درآمد شرکت‌ها و درآمد ناشی از فعالیت‌های انتفاعی اشخاص حقوقی مشمول مالیات به نرخ ۲۵ درصد خواهد بود؛ بنابراین واسط ملزم به پرداخت مالیات بر درآمد به نرخ ۲۵ درصد خواهد بود. مگر در این‌باره معافیت مالیاتی برای آن اندیشیده شود.

مالیات بر انحلال واسط

براساس ماده‌های ۱۱٤ و ۱۱۵ ق.م.م واپسین مدیر حقوقی موظف است پیش از تاریخ تشکیل مجمع عمومی یا ارکان دیگر صلاحیت‌دار اظهارنامه‌ای مالیاتی را تهیه کنند. مأخذ محاسبه مالیات ارزش دارایی شخص حقوقی است منهای بدهی‌ها و سرمایه پرداخت شده و اندوخته‌ها و مانده سودهایی که مالیات آن پیش از این پرداخت شده است. ارزش دارایی این شخص نسبت به آنچه پیش از این فروش رفته براساس بهای فروش و نسبت به بقیه براساس بهای روز انحلال تعیین می‌شود. بنابراین در صورتی که واسط منحل شود باید مالیات پرداخت کند. این مالیات از نظر ریالی مبلغ قابل توجهی نیست.

www.SID.ir

Archive of SID

مالیات ابزارهای مالی اسلامی در دیگر کشورها

با توجه به گسترش استفاده از ابزارهای مالی اسلامی، کشورهای اسلامی و غیراسلامی علاقه‌مند به استفاده از ابزارهای مالی اسلامی به پدیدساختن نظام مالیاتی خاصی جهت انتشار این اوراق اقدام کرده‌اند. پیش از بررسی مالیات ابزارهای مالی اسلامی شایان ذکر است که ملاحظه‌های مالیاتی مربوط به شرکت‌های واسط ابتدا جهت انتشار اوراق رهنی در نظام مالی متعارف مورد توجه قرار گرفته بود، سابقه‌ای طولانی دارد. با این وجود نظام مالیاتی یکسانی برای این شرکت‌ها در کشورهای گوناگون وجود ندارد. به‌طور مثال در انگلستان ابتدا موضوع مالیات از راه تطابق درآمدها و هزینه‌های واسط حل می‌شد. در این فرایند پرداخت‌های صورت گرفته به وسیله واسط فقط محدود به پرداخت اصل و سود اوراق بود (ناشی از دریافت اصل و سود وام‌های خریداری شده از بانی) که در آن سود پرداختی به‌صورت هزینه قابل قبول مالیاتی شمرده می‌شود. البته جهت گسترش این دسته از ابزارها، در سال ۲۰۰۵ مقرراتی وضع شده است که در آن نیازی به تطابق بین درآمدها و هزینه‌های واسط وجود ندارد و واسط برای مابه‌التفاوت درآمد حاصل نباید مالیاتی پرداخت کند (Kothari, 2006: 117). در حالی که کشور امریکا درآمدهای این دسته از شرکت‌ها را از مالیات معاف کرده است.

بیشترین تحقیق‌های صورت گرفته درباره مالیات ابزارهای مالی اسلامی مربوط به کشور مالزی است. تا چند سال پیش مالیات مربوط به انواع اوراق بهادار اسلامی منتشر شده در این کشور تحت قانون مالیات بر درآمد (Income Tax Act) سال ۱۹٦۷ و مقررات لیزینگ مالیات بر درآمد (Regulations Income Tax Leasing) سال ۱۹۸٦ بود. اما در سال ۲۰۰٤ دولت مالزی جهت افزایش جذابیت انتشار اوراق بهادار اسلامی رفتار مالیاتی جامع‌تری را در این‌باره اعلام داشته و مسائل مالیاتی اوراق بهادار اسلامی را به موردهای ذیل محدود کرد (Malaysia International Islamic Financial Centre, 2006)):

۱. فروش دارایی بانی به واسط و فروش دوباره همان دارایی به وسیله واسط به بانی به‌صورت فروش واقعی شمرده نمی‌شود و جزء فروش‌های مشمول مالیات بر درآمد قرار نمی‌گیرد؛

۲. اجاره به شرط تملیک دادن دارایی به وسیله واسط به بانی تحت مقررات لیزینگ مالیات بر درآمد قرار نمی‌گیرد؛

www.SID.ir

Archive of SID

۳. واسطی که با هدف تأمین پدید آمده، از پرداخت مالیات بر درآمد معاف است؛
٤. شرکت مؤسس شرکت واسط می‌تواند هزینه‌های مربوط به انتشار اوراق بهادار اسلامی به وسیله واسط را جزء هزینه‌های قابل قبول مالیاتی قرار دهد؛
۵. هزینه‌هایی که ناشر جهت انتشار اوراق بهادار اسلامی صرف می‌کند با مجوز کمیسیون اوراق بهادار تا سال ۲۰۱۰ جزء هزینه‌های قابل قبول مالیاتی شناخته می‌شود؛
٦. حق تمبر برای تمام موردهایی که جهت انتشار اوراق بهادار اسلامی ضرور است مشمول بخشودگی می‌شود؛
۷. سود اوراق بهادار اسلامی منتشر شده با مجوز کمیسیون اوراق بهادار مشمول بخشودگی مالیات می‌شود؛
۸. حق تمبر برای سرمایه‌گذاری و معاملهٔ اوراق بهادار اسلامی مشمول بخشودگی می‌شود.

از جمله کشورهای دیگری که درباره مالیات اوراق بهادار اسلامی مقرراتی را تدوین کرده‌اند، می‌توان به قطر اشاره کرد. طبق دستور امیر قطر، شرکت واسط فعال در امر انتشار اوراق بهادار اسلامی، از پرداخت هر گونه مالیات بر درآمد معاف است. همچنین اجاره‌بهای دریافتی بابت اوراق از بانی، از پرداخت هر گونه مالیات معاف بوده و ناشر و دارندگان اوراق بهادار اسلامی از پرداخت هر گونه حق تمبر نیز معاف هستند (Qatar Global Sukuk Prospectus, 2003: 51-52).

نتیجه‌گیری

در مقاله حاضر پس از بیان مدل‌های عملیاتی انتشار اوراق اجاره، بُعدهای حسابداری و سپس مالیاتی آن به اختصار مورد بررسی قرار گرفت. از آنجا که کمیته تدوین استانداردهای حسابداری، استاندارد خاصی را (شماره ۲۱) جهت ثبت و گزارشگری مالی اجاره تدوین کرده است بنابراین در ابتدا کوشش شد با کمک این استاندارد روابط حسابداری اوراق اجاره مورد بررسی قرار گیرد. با این وجود جهت ثبت دارایی ثابت برای شرکت واسط مشکل‌هایی پدید آمد که راه‌حلی برای آن ارائه شد. البته این موضوع نیازمند تدوین استاندارد جدیدی برای اوراق اجاره است. در بخش بعدی مشخص شد که قانون مالیات‌های مستقیم جهت انتشار اوراق اجاره موردهای مالیاتی متعددی دارد که عبارت هستند از:

www.SID.ir

Archive of SID

أ. اوراق اجاره تأمین دارایی: موردهای مالیاتی موثر بر انتشار اوراق اجاره تأمین دارایی را به دو دسته کلی می‌توان تقسیم کرد:

۱. مالیات بر انتشار در بازار اولیه: میزان مالیات پرداختی به وسیله واسط در جدول شماره ۱ آورده شده است. بدیهی است بانی باید میزان اجاره‌بها را به‌گونه‌ای پرداخت کندکه پس از کسر مالیات، بازده مورد توقع دارندگان اوراق را تأمین کند.

جدول ۱: مالیات اوراق اجاره تأمین دارایی

نوع اوراق	نوع اجاره		میزان مالیات (واسط)	
اوراق اجاره تأمین دارایی	اجاره سرمایه‌ای	ملک	۵ درصد ارزش معاملاتی (ارزش دولتی)	
		غیر ملک	ارزش دارایی بیش از ارزش دفتری	۲۵ درصد مابه‌التفاوت
			ارزش دارایی کمتر از ارزش دفتری	سپر مالیاتی به میزان مابه‌التفاوت
	اجاره عملیاتی	ملک	۲۵ درصد از ۷۵ درصد کل اجاره دریافتی	
		غیر ملک	۵ درصد اجاره‌بها	

۲. مالیات بر معامله ثانویه اوراق: براساس آنچه بیان شد نقل‌وانتقال اوراق اجاره در بازار ثانویه با نرخ مالیاتی ۲۵ درصد روبه‌رو است که این موضوع نقل‌وانتقال ثانویه را در وضعیت کنونی منتفی می‌کند.

ب. اوراق اجاره تأمین نقدینگی: موردهای مالیاتی موثر بر انتشار اوراق اجاره تأمین نقدینگی را به دو دسته کلی می‌توان تقسیم کرد:

۱. **مالیات بر انتشار در بازار اولیه:** میزان مالیات پرداختی به وسیله واسط و بانی در جدول شماره ۲ آورده شده است. بدیهی است بانی باید میزان اجاره‌بها را به‌گونه‌ای پرداخت کند که پس از کسر مالیات، بازده مورد توقع دارندگان اوراق را تأمین کند. همچنین باید توجه داشت که بانی باید هنگام فروش دارایی خود به واسط افزون بر پرداخت مالیات بر فروش، مالیات تجدید ارزیابی دارایی خود را نیز پرداخت کند.

۲. **مالیات بر معامله ثانویه اوراق:** براساس آنچه بیان شد نقل‌وانتقال اوراق اجاره در بازار ثانویه با نرخ مالیاتی ۲۵ درصد روبه‌رو است که این موضوع نقل‌وانتقال ثانویه را در شرایط

www.SID.ir

Archive of SID

کنونی منتفی می‌کند.

ج. اوراق اجاره رهنی: موردهای مالیاتی موثر بر انتشار اوراق اجاره رهنی را بـه دو دسـته کلی می‌توان تقسیم کرد:

۱. مالیات بر انتشار در بازار اولیه: در این نوع از اوراق بانک به‌عنوان فروشنده دارایی عمل می‌کند؛ بنابراین در صورتی که دارایی بیش از ارزش دفتری فروختـه شـود بایـد بانـک بـه مابه‌التفاوت آن به میزان ۲۵ درصد مالیات پرداخت کند.

۲. مالیات بر معامله ثانویه اوراق: براساس آنچه بیان شد نقـل‌وانتقـال اوراق اجـاره در بازار ثانویه با نرخ مالیاتی ۲۵ درصد روبه‌رو است که این موضوع نقل‌وانتقـال ثانویـه را در وضعیت کنونی منتفی می‌کند.

جدول ۲: مالیات اوراق اجاره تأمین نقدینگی

نوع اجاره	نوع دارایی	واسط		بانی (یکی از موردهای ۲ ـ ۱)			
اجاره سرمایه‌ای	ملک	۵ درصد ارزش معاملاتی (ارزش دولتی)		۱. مالیات درآمد غیرعملیاتی (۲۵ درصد)			
	غیر ملک	ارزش دارایی بیش از ارزش دفتری	۲۵ درصد مابه‌التفاوت	۲. مالیات بر فروش	ملک	۲۵ درصد مالیات بر درآمد املاک	
					غیر ملک	ارزش دارایی بیش از ارزش دفتری	۲۵ درصد مابه‌التفاوت
		ارزش دارایی کمتر از ارزش دفتری	سپر مالیاتی به میزان مابه‌التفاوت			ارزش دارایی کمتر از ارزش دفتری	سپر مالیاتی به میزان مابه‌التفاوت
اجاره عملیاتی	ملک	۲۵ درصد از ۷۵ درصد کل اجاره دریافتی					
	غیر ملک	۵ درصد اجاره‌بها					

جدول ۳: مالیات اوراق اجاره رهنی

نوع اوراق	نوع اجاره	نوع دارایی	بانی (یکی از موردهای ۲ ـ ۱)	
اوراق اجاره رهنی	اجاره سرمایه‌ای	ملک	۵ درصد ارزش معاملاتی	
		غیر ملک	ارزش دارایی بیش از ارزش دفتری	۲۵ درصد مابه‌التفاوت
			ارزش دارایی کمتر از ارزش دفتری	سپر مالیاتی به میزان مابه‌التفاوت

www.SID.ir

Archive of SID

پیشنهادها

نخستین بخش از پیشنهادها مربوط به تدوین استاندارد حسابداری جدیدی برای اوراق اجاره است. با توجه به موردهای ذکر شده در مقاله و با توجه به استاندارد حسابداری شماره ۲۱ و مفاهیم نظری گزارشگری مالی، باید استاندارد جدیدی تدوین شود تا مشکل‌های مربوط به انتشار این اوراق (به‌ویژه درباره ثبت دارایی ثابت برای واسط) مرتفع شود.

همچنین با توجه به اینکه براساس قانون مالیات‌های مستقیم فعلی، انتشار اوراق اجاره مالیات‌های گوناگونی را در پی دارد، عملاً استفاده از این ابزار جهت تأمین مالی شرکت‌ها، غیرممکن شده است. برای اصلاح وضع موجود و فراهم‌ساختن امکان استفاده از این اوراق، ماده‌های ذیل به قانونگذاران پیشنهاد شده و در صورت نهایی‌شدن آنها مانع مالیاتی این اوراق برطرف خواهد شد:

۱. نهاد واسط از پرداخت هرگونه مالیات و عوارض نقل‌وانتقال و مالیات بردرآمد آن دسته از دارایی‌هایی که تأمین مالی آن از راه انتشار اوراق بهادار به عموم صورت می‌گیرد، معاف است. وجوه حاصل از اقدام‌های تأمین مالی که از راه انتشار اوراق بهادار به وسیله این‌گونه نهادها صورت می‌گیرد، باید در حساب خاصی متمرکز شود و هرگونه برداشت از این حساب باید تحت نظارت و با تأیید سازمان بورس و اوراق بهادار انجام گیرد؛

۲. درآمد حاصل از فروش دارایی به نهاد واسط برای تأمین مالی از راه عرضهٔ عمومی اوراق بهادار معاف از مالیات بوده و به نقل‌وانتقال آن هیچ‌گونه مالیات و عوارضی تعلق نمی‌گیرد. هزینهٔ استهلاک ناشی از افزایش ارزش دارایی در خرید دوباره همان دارایی به وسیله فروشنده به هر صورت که باشد جزء هزینه‌های قابل قبول مالیاتی نخواهد بود.

www.SID.ir

Archive of SID

منابع و مآخذ

أ. فارسی و عربی

۱. بیگ‌پور، محمدعلی، ۱۳۸۵ش، «لیزینگ یا اجاره اعتباری و ارتباط آن با مقررات مالیاتی و استانداردهای حسابداری»، تهران: *مجله حسابرس*، ش۳۲.

۲. سازمان بورس و اوراق بهادار، ۱۳۸٦ش، *ضوابط ابزار مالی اوراق اجاره*، دی ۱۳۸٦.

۳. سروش، ابوذر، ۱۳۸٦ش، «بررسی صکوک اجاره»، *ماهنامه بورس*، تهران: ش ٦۵، مرداد ۱۳۸٦.

۴. سروش، ابوذر و صادقی، محسن، ۱۳۸۷ش، «مدیریت ریسک اوراق بهادار اجاره (صکوک اجاره)»، *مجله علمی پژوهشی اقتصاد اسلامی*، تهران: پژوهشگاه فرهنگ و اندیشه اسلامی، ش۲۲.

۵. کمیته تدوین استانداردهای حسابداری، ۱۳۸۵ش، *اصول و ضوابط حسابداری و حسابرسی استانداردهای حسابداری: استانداردهای شماره ۲۸ ـ ۱*، تهران: سازمان حسابرسی، دهم.

۶. *قانون مالیات‌های مستقیم*، مصوب ۱۳۸۰.

ب. انگلیسی

1. Kothari, Vinod., 2006, Securitization the financial instrument of the future, Wiley Finance.
2. Qatar Global Sukuk Prospectus, 2003.
3. Tabreed preliminary prospectus, 2006, Ajman Bank.

www.SID.ir

Archive of SID

www.SID.ir

Archive of SID

صفحه خالی

www.SID.ir