

## چالش‌های قرار داد لیزینگ در حقوق و فقه امامیه و مذاهب اربعه

علیرضا پاینده نجف آبادی<sup>۱</sup>، نرگس پورشاهی آقچه کند<sup>۲</sup>، محمد موسائی<sup>۳</sup>

<sup>۱</sup> دانشجوی کارشناسی ارشد رشته حقوق گرایش مالی اقتصادی موسسه عالی غیرانتفاعی خاتم

<sup>۲</sup> فارغ التحصیل کارشناسی ارشد حقوق جزا و جرم شناسی موسسه عالی غیرانتفاعی رشدیه تبریز

<sup>۳</sup> فارغ التحصیل کارشناسی ارشد حقوق جزا و جرم شناسی دانشگاه آزاد اسلامی واحد اسلامشهر

### چکیده

بررسی چالش‌های قرار داد لیزینگ در حقوق و فقه امامیه و مذاهب اربعه موضوع این پژوهش است که هدف از آن تبیین وضعیت فقهی حقوقی لیزینگ از دیدگاه علما است. براساس یافته‌ها دیدگاه مذهب موارد افتراق این عقود با عقود مشروع و در نتیجه عدم تطابق آن‌ها با موازین شرعی بسیار زیاد است. با توجه به جدید و نو بودن لیزینگ تحقیقات اندکی در باب آن صورت گرفته، اما به طور پراکنده مطالبی در منابع مختلف در این باب به نگارش درآمده است. هیچ کدام از پژوهش‌های ذکر شده به مساله فقهی حقوقی لیزینگ از دیدگاه فریقین نپرداخته‌اند. باتوجه به اینکه کشور ما از مذاهب مختلف تشکیل شده است بررسی این موضوع در همه فریقین حائز اهمیت است. در اصطلاح فقهی اجاره به شرط تملیک لیزینگ به معنای تملیک منفعت عین به عوض معلوم در مدت معلوم این عقد که از عقود لازم است. دارای طرق مشروعیت متفاوتی مثل قرآن، سنت و همچنین دارای ارکانی است که به نظر تمام فقیهان این‌ها هستند صیغه، متعاقبین، عین مستاجر، منفعت و اجرت که همه این‌ها دارای شرایط خاص خود هستند. همچنین اجاره به انواع مختلف مثل اجاره اعیان و اجاره ذمه تقسیم می‌شود. همچنین عقد اجاره به شرط تملیک یکی از شقوق بحث اجاره هست. البته این عقد شاکله‌اش از خارج کشور وارد نظام حقوقی ما شد، ولی فقهای امامیه بر صحت تأییداتی داشته‌اند. عقد اجاره دارای خیاراتی مثل خیار عیب، تبعض صغفه، شرط، تدلیس، غبن و عیب است که همانند بیع نافذ در این عقد می‌باشد.

**واژه‌های کلیدی:** لیزینگ، اجاره به شرط تملیک، لیزینگ، فقه، حقوق، فریقین

**مقدمه**

در دنیای امروز علی‌الخصوص کشورهای توسعه یافته کمتر مشاهده می‌شود که افراد جامعه برای تهیه اقلام ضروری و قیمتی نقدینگی خود را مستهلک کنند. بلکه ترجیح می‌دهند بخشی از درآمدهای ماهیانه خود را برای نیازهای خود صرف کنند و به این صورت بتوانند تمامی نیازهای خود و خانواده شان را بصورت مستمر برطرف نمایند. برای دستیابی به چنین ایده‌الی می‌بایست چندین گزینه در کنار هم قرار گیرد که برای مصرف کنندگان ایجاد انگیزه نماید و مناسب‌ترین روشی که می‌تواند ضمن پاسخگویی به نیاز افراد امنیت ایشان را دربرداشته باشد، گزینه استفاده از لیزینگ است. وظیفه شرکت‌های لیزینگ در اختیار قراردادن تسهیلات جهت تامین نیازهای افراد جامعه است که این بزرگترین عاملی است که می‌تواند چرخه اقتصادی جامعه را به حرکت دربیآورد. صنعت لیزینگ به‌عنوان یک شیوه اعتباری امروزه در تمام عرصه‌ها رسوخ کرده و توان مالی موسسات حقوقی و اشخاص حقیقی را برای سرمایه‌گذاری فزونی بخشیده که گستره آن شامل کالاها و لوازم مصرفی شخصی، تجهیزات کارخانه‌ای، تجهیزات پزشکی، صنعت حمل‌ونقل زمینی، هوایی و دریایی، تجهیزات و ماشین‌های راه‌سازی، ماشین‌آلات کشاورزی، صنعت راه‌آهن و مترو، پروژه‌های بزرگ و سیستم‌های مدرن آبیاری، تجهیزات فرآوری مواد غذایی، ساخت و ساز پروژه‌های بزرگ صنعتی و غیره است. پدیده لیزینگ به پدیده است، که از دنیای غرب وارد شده و باید با فرهنگ و قواعد اسلامی هماهنگی داشته باشد و بررسی و تطبیق آن با دیدگاه فریقین حائز اهمیت می‌باشد. در پژوهش حاضر ابتدا به تعریف مبانی و مفاهیم لیزینگ پرداخته ایم و در فصول بعدی ماهیت حقوقی فقهی قرارداد های لیزینگ را مورد تحلیل قرار داده و همچنین آثار فقهی و دیدگاه علمای فریقین در پیرامون لیزینگ مورد تحلیل قرار داده شده است. باشد که این پژوهش برای خوانندگان مفید و موثر واقع شود.

**چالش‌های فقهی قرارداد 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 شرکت های لیزینگ در ایران کمتر از ۰/۱٪ است. برخی از موانع توسعه لیزینگ عبارت اند از فقدان قانون و مقررات، مشکلات تأمین منابع مالی، نرخ های سود بالا، نرخ مالیات بالا، بوروکراسی شدید، مشکلات حقوقی-قضایی، ناکافی بودن دانش فنی، عدم آشنایی مردم، ایجاد جو نامناسب، کنترل ها و محدودیت های ارزی، مشکلات گمرکی و اقتصاد دولتی (خعلتبری، ف ۱۳۷۱ ص ۱۰). در سطح جهان لیزینگ انواع مختلف دارد که بسیاری از انواع آن در شرع اسلام پذیرفته نیست. این در حالی است که عقد اجاره به شرط تملیک در فقه اسلام پذیرفته شده است. طبق ماده ۵۷ آیین‌نامه قانون عملیات بانکی بدون ربا، اجاره به شرط تملیک، عقد اجاره‌ای است که در آن شرط شود مستاجر در پایان مدت اجاره و در صورت عمل به شرط مندرج در قرارداد، عین مستاجر را مالک شود. در فقه اسلامی شرط نتیجه هبه، صلح و بیع در قرارداد اجاره، صحیح نیست و از این منظر به قراردادهای لیزینگ با شرط نتیجه ایراد وارد است. بنابراین در این نوع قراردادها باید شرط شود که پس از پایان مدت اجاره و عمل کردن مستاجر به مفاد قرارداد، شرکت لیزینگ مال را به تملک او درآورد نه اینکه مال به خودی خود به ملکیت او درآید. اولین مورد چالش را می‌توان همان عدم تطابق قرارداد لیزینگ با قواعد فقهی به شمار آورد.

### ربوی بودن تسهیلات لیزینگ

اکثر قریب به اتفاق مراجع عظام تقلید قانون جریمه تأخیر تأدیه و دیرکرد اقساط در بانکداری بدون ربای ایران را مجاز ندانسته و آن را حرام می‌دانند؛ با این حال می‌توان سه روش جایگزین که با فقه شیعه منطبق باشد را پیشنهاد داد. مسأله نکول و عدم بازپرداخت مطالبات توسط بخشی از مشتریان بانک‌ها همواره به عنوان یک مشکل جدی در نهادهای مالی سراسر جهان مطرح است. در ایران نیز در حال حاضر گفته می‌شود که حجم مطالبات بانکی به بیش از ۱۰۰ هزار میلیارد تومان رسیده که رقم بسیار بزرگی است و با توجه به اینکه بانک‌ها علاوه بر اخذ جریمه از دیرکرد در بازپرداخت اقساط، سود این جریمه را هم محاسبه می‌کنند، این رقم دائماً در حال افزایش است. از سوی دیگر نیز اگر مشتریان بانک‌ها به تعهدات خود نسبت به پرداخت بدهی ایجاد شده از محل بیع اقساطی تسهیلات بانکی (مراجعه و یا لیزینگ) اجاره به شرط تملیک (در سررسید اهمیتی ندهند بانک‌ها متضرر می‌شوند. چنانچه مشتریان بانک‌ها، اصل سرمایه و سهم سود این نهادهای مالی را در روش‌های مشارکتی) از قبیل عدم تحویل کالاهای خود بر اساس قراردادهای سلف و استصناع در زمان مقرر «یا» عدم واریز وجوه به حساب بانک در عقد سلف که وکیل بانک در فروش کالا شمرده می‌شوند در موعد مقرر بازنگردانند، زیان‌های جبران‌ناپذیری را به نظام بانکی و در نتیجه کل اقتصاد تحمیل می‌کنند. اگرچه در نظام بانکداری ایران برای جلوگیری از مطالبات معوق از راهکار «دریافت جریمه تأخیر به عنوان وجه التزام عدم تأخیر تأدیه (جریمه دیرکرد بازپرداخت تسهیلات)» استفاده می‌شود، اما در عین حال شاهد افزایش و گسترش حجم مطالبات معوق، با وجود اخذ جریمه تأخیر بوده ایم. از سوی دیگر مجاز بودن یا نبودن اخذ جریمه دیرکرد از نظر موازین شریعت شفافیت چندانی ندارد. به همین دلیل نهادهای مالی اسلامی متعهد به یافتن راه‌حلی جهت رفع مشکلات شرعی اخذ جریمه دیرکرد، نکول و یا تأخیر تأدیه هستند. اشکالات فقهی وجه التزام بانکی به حدی است که برخی مراجع عظام تقلید به صورت صریح آن را مصداق ربای جاهلی و حرام می‌دانند. بر این اساس پیدا کردن راهکاری که در عین کارآمدی از منظر شریعت مورد توافق فقهی همه یا اکثر مراجع باشد ضروری است. یکی از جایگزین‌های روش موجود، «جریمه دیرکرد بر مبنای تعزیر مالی» است. با استناد به مبنای فقهی تعزیر مالی، می‌توان مشتریان متخلفی را که با وجود تمکن مالی در پرداخت به موقع بدهی خویش ممانعه می‌کنند، مجازات کرد. در راهکار دوم پیشنهاد می‌شود بانک‌ها و مؤسسات مالی تسهیلات را با نرخ سود بالا به متقاضیان اعطا کنند ولی در مقابل مقرر کنند که در صورت بازپرداخت به موقع بدهی و اقساط در سررسید معین شده، نرخ سود تسهیلات از عدد ابتدای قرارداد کمتر خواهد شد. راهکار سوم، مصالحه است. به این صورت که بانک با توجه به میزان تسهیلات، سررسید تسهیلات، سود بانک و مدت زمان تأخیر احتمالی (حداکثر تأخیری که بعد از آن بانک اقدام قضایی می‌کند) حداکثر وجه التزام احتمالی که به هر تسهیلاتیتعلق می‌گیرد را محاسبه می‌کند. سپس قبل از اعطای تسهیلات با متقاضی بر روی مبلغ وجه التزام مصالحه می‌کند. گاهی در فروش اقساطی، مشتری نسبت به پرداخت بدهی یا در ادای اقساط در موعد مقرر تأخیر می‌ورزد، در این صورت نمی‌توان وی را به پرداخت مبلغی بیشتر - اعم از این که قبلاً شرط شده و یا نشده باشد - ملزم نمود؛ زیرا این مورد از ربای حرام است. در قرآن کریم آمده است: [وَأِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ (بقره: ۲۸۰)؛ و اگر بدهکاری تنگ‌دست بود، پس باید تا حصول توانگری مهلت یابد. بنابراین طلبکار به بدهکار تهی‌دست تا زمان برطرف شدن فقر مالی مهلت دهد تا بتواند بدهی‌اش را بپردازد. برای طلبکار جایز نیست بابت اعطای فرصت، با افزودن بر مقدار وام، پول بیشتری وصول کند. البته سهل‌انگاری و تعلل در پرداخت دیون از سوی بدهکار در صورت توانگری، گناه بزرگی است؛ چنان‌که رسول اکرم صلی‌الله‌علیه‌وسلم، فرمودند: مَطْلُ الْغَنِيِّ ظُلْمٌ تأخیر بدهکار ثروتمند در پرداخت بدهی ستم بزرگی است (صحیح بخاری: ۲۴۰۰).

### عدم وجود عقد خارج لازم

در بند ۷-۱۹ قرارداد اجاره، به شرط تملیک آمده است: مستأجر ضمن عقد خارج لازم، به موجب اختیار داده است که در صورت عدم پرداخت اقساط اجاره، با به هر دلیل دیگری که این قرارداد منفسخ گردد و انفساخ، موجبات توقیف مورد اجاره را فراهم نماید، نسبت به فروش مال الاجاره، پس از طی تشریفات قانونی اقدام نماید و از محل وجوه حاصله، دیون خود را مستهلک کند.

۹۰ درصد از افرادی که از ایشان سؤال شده بود، معتقد بودند: چون عقد اجاره به شرط تملیک و نیز فروش اقساطی لازم هستند، اصلاً نیازی به ذکر این بند در این قرارداد نیست.

موضوع نظرسنجی: وجود عقد خارج لازم در ضمن عقد اجاره یا بیع ضرورتی ندارد

در اینجا این سؤال مطرح است که کدام عقد خارج لازمی صورت گرفته و در ضمن آن، به موجب اجازه داده شده که مال الاجاره را بفروشد. ظاهر مسئله درست است، اما معمولاً هیچ عقدی در خارج صورت نمی گیرد. با این حال، مشتری (مستأجر) در صورت اقامه دعوا، می تواند ادعای موجر را مخدوش کند و منکر وجود چنین عقدی شود. اما در اینجا، لازم به یادآوری است که این شرط، شرط انجام کاری در ضمن عقد خارج لازم، معمولاً در عقود جایز استفاده می شود. وقتی عقدی جایز باشد، به طبع آن شروط ضمن آن نیز جایز خواهد بود. بنابراین، در این شرایط از عقد خارج لازم استفاده می شود تا بتوان این شرط را لازم نمود. اما عقد اجاره به شرط تملیک و نیز فروش اقساطی، چون لازم هستند، نیازی نیست که این شرط در ضمن آن قرار داده شود، بلکه چون لازم هستند، شروط ضمن آن نیز لازم الاجرا هستند. اما اگر بنا به مصالحی، این قید مد نظر قانونگذار باشد، گاهی طرفین بر مطلب مورد نظر مصالحه می کنند که این صلح، در ضمن قرارداد قید می شود. همین بند، که حاکی از صلح طرفین است، خود عقدی محسوب می شود که متفاوت و جدای از قرارداد اصلی، که این بند در ضمن آن آمده است، می باشد و نیازی به انجام عقدی در عالم واقع نمی باشد. اما اگر در ضمن قرارداد، به این مصالحه نیز توجهی نشده باشد، و عقد خارج لازم مورد توجه قانون گذار بوده باشد، این شرط نافذ نخواهد بود. همچنین، در بند ۸-۵ قرارداد فروش اقساطی، یکی از شرکت های لیزینگ این گونه آمده است: مستند به بند سوم از ماده ۲۳۴ قانون مدنی، ضمن عقد خارج لازم خریدار شرط و تعهد نمود که در طول مدت این قرارداد مورد معامله را با نظارت و تأیید فروشنده مورد استفاده قانونی و شرعی قرارداده و تا تسویه کامل بدهی ناشی از مفاد این قرارداد، از انتقال آن به اشخاص ثالث... خودداری نماید. و در صورت تخلف، خریدار فروشنده می تواند با استناد به مواد ۲۳۷ و ۳۹۵ قانون مدنی، نسبت به فسخ قرارداد و یا اجبار خریدار به انجام تعهدات اقدام نماید. مشاهده می شود که در این بند از قرارداد، این مسئله ذکر شده است. اما هیچ عقد خارج لازمی منعقد نشده است که در ضمن آن، شرط عدم انتقال کالا به دیگری شده باشد. همچنین در قرارداد، هیچ بندی مبنی بر مصالحه وجود ندارد. بنابراین، به دلیل اینکه این قید در قرارداد بیان شده است و این بیان، حاکی از توجه قانونگذار به وجود این شرط است، مشتری می تواند این کار را انتقال کالا به شخص ثالث انجام دهد و در صورت اقامه دعوی علیه او، مشتری می تواند منکر وجود چنین عقدی شود. بنابراین، مسئولان شرکت های لیزینگ، باید توجه کنند که اگر چه این مسئله صورت صحیحی دارد، اما در واقع این اتفاق در این قراردادها نیافتاده است. این شرط کان لم یکن خواهد بود.

### چالش های حقوقی لیزینگ

صنعت لیزینگ در ایران با چالش هایی روبرو روست. تعارض احتمالی قوانین یا لیزینگ، فقدان قانون و مقررات مستقل، مشکلات تامین منابع مالی، نرخ های سود بالا، نرخ مالیات بالا، بوروکراسی شدید، نارسایی های قضایی، ناکافی بودن دانش فنی، عدم آشنایی مردم با آن، از جمله چالش های صنعت لیزینگ در ایران است.

### بررسی تعارض های احتمالی قوانین با لیزینگ

موضوع تعارض قوانین در قرار دادها زمانی مطرح می شود که یک عنصر خارجی در قرارداد وجود داشته باشد. بنابراین در یک دعوی مربوط به یک قرارداد داخلی که بین اتباع یک کشور معتقد می شود و محل انعقاد و اجرای آن قرارداد همان کشور است، آشکار است که مسأله تعارض قوانین در دادگاههای این کشور وود نخواهد داشت، بلکه قواعد قراردادهای سیستم حقوقی همان کشور بر چنین قراردادی اعمال خواهند گردید. اما چنانچه یکی از عناصر قرارداد خارجی باشد مسائل متعددی مطرح خواهند شد که قانون کشور خاصی باید آن ها را حل نماید. به عنوان مثال در یک قرارداد بین المللی که معمولاً طرفین آن از دو یا چند کشور مختلف می باشند و موضوع مبادله آن نیز باید از یک کشور به کشور دیگر حمل و تحویل شود، حداقل دو سیستم حقوقی مطرح می گردد. در خصوص این قرارداد، چنانچه اختلافی بین طرفین واقع شود این سؤال مطرح می شود که کدام قانون (سیستم حقوقی) بر مسأله متنازع فیه حاکم خواهد بود. قانون حاکم یا قابل اعمال در هر مورد توسط قاعده مربوطه تعارض قوانین (قاعده حل تعارض) مشخص خواهد شد. مجموعه این قواعد در هر سیستم حقوقی قواعد تعارض قوانین مربوط به قراردادهای آن سیستم را تشکیل می دهد. بنابراین، قواعد تعارض قوانین یک سیستم حقوقی در مورد قراردادهای شامل آن دسته از قواعد قانون ملی یک کشور است که دادگاهها (به خصوص دادگاههای همان کشور) آن ها را به کار می برند تا دعوی را که در آن عنصر خارجی وجود دارد حل و فصل نمایند. این قواعد مشخص خواهند کرد که دادگاه ها- که باید به طور معمول قواعد اساسی یا ذاتی قانون ملی را بر دعوی اعمال نمایند، در چه صورت قواعد قانونی کشور خارجی را بر دعوی مورد بحث اعمال خواهند نمود. پس، این قانون ممکن است قانون کشور مقر دادگاه و قانون (سیستم حقوقی) کشور خارجی باشد. لذا دادگاههای یک کشور تنها بنا به تویز قواعد تعارض قانون ملی، ممکن است قانون خارجی را بر دعوی مطروحه اعمال نمایند. در قراردادهای چهارموضوع عمده مطرح می باشند که اختلافات قراردادی نیز کلاً از همین موضوعات ناشی می شوند. آن ها عبارتند از:

۱. تعهدات قراردادی؛
۲. تشکیل و اعتبار قرارداد؛
۳. شکل قرارداد؛
۴. اهلیت و وضعیت طرفین قرارداد.

معمولاً در سیستم تعارض قوانین کشورها در بخش مربوط به قراردادهای، قواعد خاصی (هرچند محدود و ابتدایی) برای هر یک از این موضوعات در نظر گرفته شده است. مسأله ای که قواعد تعارض در خصوص این موضوعات حل می کنند، دراصل تعیین قانون حاکم بر این موضوعات است، لذا از این جهت این قواعد به قواعد حل تعارض موسومند. همان گونه که آمد، قواعد تعارض قوانین بخشی از قانون ملی یا سیستم حقوقی مقر دادگاه می باشند و لذا می توانند همانند سیستم های حقوقی متنوع باشند. یعنی همان گونه که قواعد اساسی یا ذاتی قانونی مربوط به قرارداد کشورهای مختلف متفاوت و متغیر است، قواعد تعارض

قوانین مربوط به قرار دادها نیز می‌تواند از یک کشور به کشور دیگر یا از یک مقر دادگاه به مقر دادگاه دیگر در تغییر باشد. در نتیجه هیچ گونه اطمینانی نمی‌توان داشت که قواعد تعارض سیستم‌های مختلف در خصوص موضوع مشخصی از قرارداد به نتیجه واحد و یکسانی برسند.

### چالش ریسک اعتباری مرتبط با اعتبار سنجی و تضامین مشتریان

که موجب نکول و عدم دسترسی به دارایی مورد وثیقه و لیزینگ شده است. فقدان ساختار امتیاز دهی مشتریان، فقدان ضمانت اجرایی وصول مطالبات، جریمه های غیر کافی، بخشودگی جرائم و مخازرات 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 جریمه های دیر کرد، از عدم پرداخت به موقع اقساط سود می‌برند. به این خاطر سود اوری شرکت های بلیزینگ کاهش و ریسک اعتباری آنها افزایش یافته است. صنعت لیزینگ با ریسک های 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.

### فقدان زیر ساخت های حقوقی و قانونی

مقررات ناظر بر تأسیس، فعالیت و اداره شرکت‌های لیزینگ هنوز تدوین نشده و همین خلاء قانونی باعث شده تا بانک مرکزی از تأسیس شرکت‌های جدید جلوگیری کند. این در حالی است که آیین‌نامه قانون بازار غیرمتشکل پولی نیز گره‌گشا خواهد بود. در این میان، تعریف دقیقی از روابط و حقوق طرفین قرارداد لیزینگ وجود ندارد و هر شرکت بنا به صلاحدید خود قراردادی را تنظیم می‌کند که اگرچه اینگونه توافقات خصوصی از دید قانون مدنی معتبر است، ولی ممکن است در آنها حقوق مستأجر رعایت نشود و در بلندمدت موجب افزایش نارضایتی مشتریان گردد. این صنعت فاقد یک قانون مستقل و جامع و آئین نامه ها، استانداردها و دستورالعمل های مرتبط با امور اعتباری، حقوقی، قضایی، حسابداری، مالیاتی، گمرکی، ارزی و بین المللی است. مقررات ناظر بر تأسیس، فعالیت و اداره شرکت های 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 پیش بینی نکرده است. نبود دستورالعمل در مورد نحوه ثبت رویدادهای مالی در شرکت های لیزینگ باعث شده که مقامات مالیاتی برخوردهای یکسانی با شرکت ها 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 شرکت های لیزینگ از معافیت های 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 شعبه ها شرکت لیزینگ را موسسه مالی و اعتباری می‌دانند و برخی نمی‌دانند. از نظر برخی شعبه ها 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 شرکت

های لیزینگ که حتی دارای مجوز بانک مرکزی بوده و مطابق قانون تنظیم بازار غیرمتشکل پولی به عنوان مؤسسه اعتباری شناخته می شوند، عمدتاً مورد قبول ممیزین دارایی قرار نمی گیرد.

چالش دیگر، ریست 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، جریمه های غیرکافی، بخشودگی جرائم و مخاطرات اخلاقی به نکول دامن می زند. همچنین از آنجا که دریافت تسهیلات مجدد از شرکت های لیزینگ، شرایط سختی دارد، گیرندگان تسهیلات نسبت به بازپرداخت تسهیلات دریافت اقدام نمی کنند و با وجود جریمه های دیرکرد، از عدم پرداخت به موقع اقساط سود می برند. به این خاطر، سودآوری شرکت های لیزینگ کاهش و ریسک اعتباری آن ها افزایش یافته است. صنعت لیزینگ با ریسک های 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 غیرمجاز است که به عنوان رقیب شرکت های مجاز عمل می کنند

علاوه بر این که به دلیل فعالیت های غیرحرفه ای، بازار لیزینگ را خراب و اعتبار آن ها را از بین می برند (همان، ۱۸) چالش دیگر، هزینه بالای بهره برای مشتریان است در شرایطی که حاشیه سود شرکت های لیزینگ حتی بدون لحاظ کردن ریسک اعتباری اندک است. بهای تمام شده پول در شرکت های لیزینگ بیش از نرخ مصوب بوده و در نتیجه شرکت ها مجبور به انتقال بهای تمام شده به روش های مختلف به مشتریان هستند. از سوی دیگر دسترسی آن ها به بازار بدهی، تسهیل نشده و عمده منابع مالی آن ها تسهیلات بانک هایی است که در قالب صندوق های سرمایه گذاری به سپرده گذاران خود نرخ های بالا پرداخت می کنند و با مشکلاتی چون انجماد درصد بالایی از منابع مواجه اند و در نتیجه، نرخ تسهیلات را بالا می برند. این موضوع سبب عدم توان رقابتی لیزینگ ها در مقایسه با لیزینگ های وابسته به بانک ها به دلیل دسترسی به منابع مالی و در مقایسه با لیزینگ های خودروسازان به دلیل دسترسی به خودروسازان شده است.

### محدودیت های قانونی

چالش دیگر محدودیت های قانونی است. به دلیل محدودیت های قانونی، شرکت های لیزینگ از فعالیت در بخش مسکن که ریسک پایین تری نسبت به خودرو دارد و حوزه تجهیزات مرتبط با کسب و کارها و فعالیت های صنعتی و معدنی منع می شوند و نمیتوانند علاوه بر عاملیت منابع بانک ها، عاملیت صندوق های سپرده، صندوق های بورسی، صندوق های دو جانبه، صندوق هایی با سود ثابت، منابع بیمه ها و صندوق های بازنشستگی را بر عهده بگیرند. به طور مثال: بیمه های عمر بایستی منابع خود را فقط در سپرده های بانکی و اوراق و سهام نگهداری کنند. لیزینگ بین المللی که مستلزم نقل و انتقال ارز است نیز با محدودیت هایی جدی همراه است. همچنین وقتی سرکوب مالی در نظام بانکی رخ داد و سقف سود برای بانک ها مشخص شد، آنها به سمت عقود مشارکتی رفتند در حالیکه شرکت های لیزینگ نمی توانستند از این عقود استفاده کنند. عقود مشارکتی ۲۸ درصد و عقود مبادله ای ۱۴ درصد بود که برای شرکت های لیزینگ صرفه اقتصادی نداشت.

### ۱- مقررات بانکی

لیزینگ بین المللی مستلزم نقل و انتقال ارز می باشد، اما مقررات بانکی موجود، محدودیت های جدی برای آن ایجاد کرده است. بانک مرکزی و بانک های تجاری آشنایی چندانی با لیزینگ بین المللی، لیزینگ اتکایی و قراردادهای ساخت، اجاره و

واگذاری (BLT) ندارند. اخیراً پروژه‌هایی برای تحصیل ماشین‌آلات کارخانه‌های سیمان در قالب BLT شروع شده که به دلیل مشکلات سیستم بانکی، پیشرفت آن کند بوده و چشم‌انداز روشنی برای آن دیده نمی‌شود. چالش دیگر، محدودیت‌های قانونی است. به دلیل محدودیت‌های قانونی، شرکت‌های لیزینگ از فعالیت در بخش مسکن که ریسک پایین تری 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. (بدری، ۱۳۸۴، ۱)

## ۲- مشکلات تأمین منابع مالی

شرکت‌های لیزینگ عملیات اعتباری انجام می‌دهند و توسعه فعالیت آنها مستلزم تأمین منابع مالی جدید است. اگرچه عقد خرید دین، فروش اقساط دریافتی اجاره، انتشار اوراق سرمایه‌گذاری اجاره‌ای و استفاده از منابع مالی بین‌المللی می‌تواند راهگشا باشد، ولی مقررات و نحوه عملکرد فعلی، این فرصت‌ها را از شرکت‌های لیزینگ گرفته و باعث شده تا شرکت‌های لیزینگ مستقل رشد چندانی نداشته باشند. راهکار اصلی رفع مشکلات یادشده، ایجاد تشکل منسجمی از شرکت‌های لیزینگ برای ارتباط گسترده با مقامات تصمیم‌گیر و تصمیم‌ساز، مشارکت فعال در فرآیند تدوین قوانین و مقررات مرتبط و نیز تدوین استراتژی برای توسعه صنعت لیزینگ و در نهایت، فرهنگ‌سازی عمومی می‌باشد (بدری، ۱۳۸۴، ۱)

## ۳- مالیات

در حوزه لیزینگ غیرمنقول، مالیات مانع اصلی می‌باشد. در لیزینگ غیرمنقول تجاری، ایجاد سرقفلی به عنوان یک حق مالی و مشکلات مالیاتی آن، بسیار جدی و محدودکننده است. هزینه‌های مالی قراردادهای اجاره سرمایه‌ای جزو هزینه‌های قابل قبول مالیاتی نمی‌باشند، هرچند در تجدید نظر اخیر قانون مالیات‌ها مورخ ۲۷ بهمن‌ماه ۱۳۸۰، مشکل هزینه استهلاک دارایی‌های اجاره‌ای حل گردیده است. 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. 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 حساب‌سازان و ممیزین دارایی به وجود آورده است. عدم آشنایی کافی تولیدکنندگان و مصرف‌کنندگان با صنعت لیزینگ: فرهنگ‌سازی و آشنایی صنایع مختلف و مردم با دامنه کاربرد و مزایای لیزینگ به عنوان روشی مؤثر در تأمین منابع مالی و ابزاری در جهت



رفاه اجتماعی که منطبق با قوانین بانکداری بدون ربا بوده و ریشه‌های فقهی و اسلامی دارد، می‌تواند در انتخاب این گزینه توسط تولیدکنندگان و مصرف‌کنندگان مؤثر باشد. یکنواختی روش‌های خدمات لیزینگ در کشور: طراحی لیزینگ‌های منعطف برای پاسخگویی به گروه‌های مختلف استفاده‌کننده از خدمات لیزینگ می‌تواند در ایجاد جاذبه برای استفاده از این صنعت مؤثر باشد. تنوع در درصدهای متغیر پیش‌پرداخت، دوره بازپرداخت اقساط، چگونگی پرداخت اقساط (دفترچه اقساط، پرداخت الکترونیکی و...)، نحوه تقسیط (ثابت، پلکانی و...)، نو و دست دوم بودن کالا و غیره می‌توانند در طراحی لیزینگ منعطف لحاظ گردند (موسویان، ع. ۱۳۹۴)

#### ۴- گران بودن خدمات لیزینگ

اگرچه نرخ خدمات لیزینگ در اغلب کشورها از نرخ‌های متعارف بازار پایین‌تر است، ولی در صورت کاهش نرخ سود (بهره) تسهیلات بانکی، امکان جذب منابع توسط شرکت‌های لیزینگ افزایش خواهد یافت. به موازات، با کاهش یا معافیت مالیاتی، امکان کاهش نرخ خدمات لیزینگ‌ها وجود دارد.

برخی چالش‌های دیگر این صنعت عبارتند از:

فقدان مطالعات بنیادی و تدارک‌ساز و کارهای 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

چالش‌های لیزینگ مسکن

بازار مسکن پس از رونق سال‌های ۱۳۹۰ و ۱۳۹۱، از اواسط سال ۱۳۹۲ وارد دوره رکود شد. 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 فالیت‌های سفته‌بازانه، لیزینگ‌های مسکن یکی از ابزارهای تأمین مالی برای سفته‌بازان به شمار می‌رود؛ 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 ۲۱ درصد و دوره بازپرداختشان پنج ساله است و با توجه به این که اکثر مردم از تسهیلات دریافتی، سود پایین و دوره بازپرداخت بالا را انتظار دارند، از این تسهیلات استقبال نمی‌کنند. چالش دیگر وجود ۳۰۰ شرکت غیر مجاز است که به عنوان رقیب شرکت‌های مجاز عمل می‌کنند. علاوه بر این که به دلیل فعالیت‌های غیر حرفه‌ای، بازاتر 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 شرکت های لیزینگ بیش از نرخ مصوب بوده و در نتیجه شرکت ها مجبور به انتقال بهای تمام شده به روش های مختلف به مشتریان هستند. از سوی دیگر دسترسی آنها به بازار بدهی، تسهیل نشده و عمده منابع مالی آنها تسهیلات بانک هایی است که در قالب صندوق های سرمایه گذاری به سپرده گذاران خود نرخ های بالا پرداخت میکنند. و با مشکلاتی چون انجماد درصد بالایی از منابع مواجه اند و در نتیجه، نرخ تسهیلات را بالا می برند. این موضوع سبب عدم توان رقابتی لیزینگ ها در مقایسه با لیزینگ های وابسته به بانک ها به دلیل دسترسی به منابع مالی و در مقایسه با لیزینگ های خودرو سازان به دلیل دسترسی به خودروسازان شده است. برخی چالش های دیگر این صنعت عبارتند از: فقدان مطالعات بنیادی و تدارکات ساز و کارهای سیستمی در مورد صنعت لیزینگ و بومی سازی آن در کشور، فقدان حمایت ها و هدایت های متولیان نظام پولی و اقتصادی، عدم اقتباس دانش فنی از کشورهای پیشرفته و عدم تعامل با انجمن ها و فدراسیون های بین المللی، عدم نیاز سنجی، عدم تعیین خاستگاه و مأموریت، عدم فرهنگ سازی، بستر سازی و آموزش لیزینگ (امامی، سیدحسین ۱۳۶۸، حقوق مدنی، تهران).

### نتیجه گیری

لیزینگ مصدر واژه انگلیسی «Lease» به معنای اجاره دادن است. اما فرهنگستان زبان و ادب فارسی واژه «واسپاری» را برای آن انتخاب کرده است. در عرف شرکت های لیزینگ به این نوع معاملات اجاره اعتباری هم می گویند. لیزینگ از سال های خیلی دور در اروپا رواج داشته است اما حدود چهل سال پیش برای نخستین بار وارد ایران شد. اولین شرکت لیزینگ در سال ۱۳۵۴ در کشور ما ثبت شد. اما فعالیت این شرکت ها از دهه ۸۰ به اوج خود رسید و در سال ۱۳۸۳ با تصویب «قانون تنظیم بازار غیر متشکل پولی» اوضاع شرکت های لیزینگ هم سر و سامان بیشتری گرفت. از آن سال به بعد در اثر گسترش فرهنگ لیزینگ و استقبال مردم، رشد قابل توجهی یافته و انتظار است در سال های آتی حجم قابل توجهی از معاملات اعتباری را به خود اختصاص دهند.

### ماهیت حقوقی

در کشور و فقه فریقین لیزینگ بیشتر در قالب قرارداد اجاره به شرط تملیک انجام می شود. در کشور ما بر اساس این قرارداد تا مدتی معین طبق قرارداد اجاره عمل می شود؛ به این ترتیب که تنها مالکیت منافع در اختیار مستاجر است و مالکیت اصلی در صورت پایان یافتن اقساط به او انتقال می یابد. در هنگام عقد قرارداد لیزینگ باید مدت زمان قرارداد مانند اینکه سه ماهه باشد یا شش ماهه یا یک ساله. مبلغ دقیق، تعداد اقساط اجاره و نحوه تعیین و محاسبه اصل و فرع قیمت باقیمانده مشخص شود.

لیزینگ عملیاتی با وجود اینکه بیشتر افراد واژه لیزینگ را برای خرید خودرو به کار می برند، اما لیزینگ انواع مختلف دارد که بیشتر در شرکت های بزرگ مانند تولیدکنندگان کالاهای مصرفی و نیز شرکت های بزرگی که عملیات عمرانی انجام می دهند یا شرکت های معدنی که برای انجام پروژه های خود از طریق این نوع قراردادها ماشین آلات مورد نیاز خود را اجاره یا تملیک می کنند، مورد استفاده قرار می گیرد. یکی از قدیمی ترین و کاربردی ترین انواع قرارداد لیزینگ، لیزینگ عملیاتی یا بهره برداری است که بر اساس آن، حق بهره برداری از مورد اجاره، برای مدت معینی به مستاجر داده می شود. این نوع قرارداد درست مانند

قرارداد اجاره است و پس از انقضای مدت قرارداد، مورد اجاره به موجر بازگردانده می‌شود. نکته قابل توجه در این نوع قرارداد این است که تمام هزینه‌های تعمیر و نگهداری از مورد اجاره بر عهده موجر است.

لیزینگ سرمایه‌ای یا اجاره اعتباری، همان قرارداد اجاره به شرط تملیک است قرارداد پیشنهادی برای شرکت‌های لیزینگ براساس قرارداد اجاره به شرط تملیک به صورت قرارداد پایه و قرارداد صلح است. اجاره به شرط تملیک، قرارداد اجاره‌ای است که در آن شرط می‌شود مستأجر در پایان مدت اجاره در صورت عمل به شرایط مندرج در قرارداد، عین مستأجره، مال موضوع اجاره را مالک شود. این قرارداد از اقسام قراردادهای اعتباری، و هدف آن تسهیل تهیه کالا برای استفاده‌کننده همراه با وثیقه‌گذاشتن مالکیت آن است. یعنی از یک طرف مستأجر امکان استفاده از کالا را می‌یابد و بعد از مدت‌زمان مشخصی مالک آن می‌شود و از طرف دیگر مؤجر وثیقه معتبر و کافی برای اطمینان از وصول اجاره‌بهاهای خود دارد؛ چون تا پرداخت واپسین اجاره بها، کالا در مالکیت مؤجر است. با این تفاوت که در قرارداد لیزینگ شرط اختیار خرید وجود دارد. این نوع عملیات لیزینگ یکی از مورد قبول‌ترین شیوه‌هاست که به دلیل پیش‌بینی امکان تملیک مورد اجاره توسط مستأجر، بیشتر مبادلات اعتباری، از این نوع است. شرکت‌های لیزینگ همه اموال منقول و غیر منقول را از طریق این نوع معاملات به فروش می‌رسانند. اموالی که شامل انواع وسایل نقلیه سواری، سبک، سنگین و کار مانند ماشین‌آلات راهسازی، معدنی و ساختمانی، ساختمان و ابنیه، تجهیزات پزشکی و بیمارستانی، تجهیزات صنعتی، لوازم خانگی، وسایل و ابزار کار اداری و صنعتی، ماشین‌آلات صنعتی و تولیدی، هواپیما، کشتی و شناورهای دریایی، تجهیزات کامپیوتری شامل سخت‌افزار و نرم‌افزار می‌شود. بر این اساس، نکاتی به صورت نتیجه‌گیری و پیشنهادها ارائه می‌شود.

۱- هدف از این تحقیق، بررسی موضوع خاصی از فعالیت‌های شرکت‌های لیزینگ یعنی بررسی فقهی و حقوقی معاملات این شرکت‌ها در تعامل با مشتریان است و بررسی ابعاد دیگر چون نقش اقتصادی شرکت‌ها در بازار پول و سرمایه و تولید و شیوه‌های تجهیز منابع مالی شرکت‌های لیزینگ به مطالعات دیگری نیاز دارد.

۲- هدف این تحقیق دفاع از عملکرد شرکت‌های لیزینگ نیست؛ چون افزون بر ابهام‌های حقوقی از جهت نرخ‌های سود نیز می‌تواند مورد نقد قرار گیرند. به نظر می‌رسد شرکت‌های لیزینگ، با استفاده از مزیت قدرت چانه زنی در تعامل با تولیدکنندگان باید به جایی برسند که قیمت نهایی محصول واگذار شده از طریق لیزینگ برای مشتری در مقایسه با قیمت نقدی آن، حداکثر در حد نرخ سود تسهیلات بانکی تفاوت داشته باشد. این در حالی است که در شرکت‌های لیزینگ ایران، نرخ سود چند درصد بالاتر از سود تسهیلات است. طبق آماره‌های منشره، نرخ سود شرکت‌های لیزینگ در دنیا حدود ۳ درصد است، یعنی پایین‌تر از نرخ سود به وسیله تسهیلات بانکی دنیا قرار دارد.

۳- روش معاملاتی فعلی شرکت‌های لیزینگ و شیوه محاسباتی آن‌ها به گونه‌ای است که در مقابل وضعیت‌های گوناگون و متنوع مشتریان انعطاف لازم را ندارد و این مانع بزرگی در مقابل گسترش شرکت‌های لیزینگ است. به نظر می‌رسد با انتخاب ترکیبی از قرارداد اجاره به شرط تملیک به صورت قرداد پایه و قرارداد صلح (ضع و تعجل) به صورت قرارداد معتبر و انتخاب شیوه محاسباتی متناسب با انعطاف لازم را بدست آورد.

۴- به منظور جلوگیری از سو استفاده افراد فرصت طلب و پیشگیری از تکرار جریان شرکت‌های مضاربه‌ای، لازم است بانک مرکزی، هیات دولت و مجلس شورای اسلامی چارچوب قانونی فعالیت شرکت‌های لیزینگ را تهیه و تصویب کنند. گذشته از کم و کاستی‌ها و ایراداتی که به قراردادهای لیزینگ وارد می‌شود، این نوع خرید و فروش فواید و آثار زیادی دارد. لیزینگ هم می‌تواند نیازهای مالی و پولی متقاضیان کالا را تامین کند و هم فراهم‌کننده ابزار تولید انبوه در اقتصاد خرد و کلان

خواهد بود. در شرایطی که قدرت خرید مردم کم است، می‌توانند با استفاده از امکانات شرکت‌های لیزینگ، بدون اینکه فشار زیادی را از نظر مالی متحمل شوند، خرید کنند و مهمتر از همه چیز در طول پرداخت، از کالای مورد نظر استفاده کنند. از طرف دیگر معاملات لیزینگی می‌تواند برای تولیدکنندگان هم مفید باشد چرا که از این طریق حتی در شرایط رکود هم امکان فروش کالاهای تولید یا خریداری شده آنها فراهم است و به بیان دیگر برای آنها بازاریابی می‌شود. همچنین این دسته از معاملات تقاضا را افزایش می‌دهد و به دنبال آن تولید و عرضه هم بالاتر می‌رود و این امر به رونق اقتصادی کشور کمک خواهد کرد. به طور کلی تحولات وسیعی که معاملات لیزینگ در روند تولید و عرضه و تقاضا، طی نیم قرن اخیر رخ داده، موجب شده است تا دست‌اندرکاران سیاست‌های اقتصادی در سراسر جهان، به فکر تأسیس شرکت‌هایی بیفتند که مبنای کارشان بر روی معاملات اعتباری است.

در سطح جهان لیزینگ انواع مختلف دارد که بسیاری از انواع آن در شرع اسلام پذیرفته نیست. این در حالی است که عقد اجاره به شرط تملیک در فقه اسلام پذیرفته شده است. طبق ماده ۵۷ آیین‌نامه قانون عملیات بانکی بدون ربا، اجاره به شرط تملیک، عقد اجاره‌ای است که در آن شرط شود مستاجر در پایان مدت اجاره و در صورت عمل به شرط مندرج در قرارداد، عین مستاجر را مالک شود. در فقه اسلامی شرط نتیجه هبه، صلح و بیع در قرارداد اجاره، صحیح نیست و از این منظر به قراردادهای لیزینگ با شرط نتیجه ایراد وارد است. بنابراین در این نوع قراردادها باید شرط شود که پس از پایان مدت اجاره و عمل کردن مستاجر به مفاد قرارداد، شرکت لیزینگ مال را به تملک او درآورد نه اینکه مال به خودی خود به ملکیت او درآید. در فقه فریقین اختلافات در جزییات قراردادهای لیزینگ وجود دارد اما همگان اجاره به شرط تملیک را به عنوان قرارداد لیزینگ قبول دارند و در برخی جزییات باهم اختلاف نظر و دیدگاه‌های متفاوتی دارند و تنها اجاره به شرط تملیک به شرط اجرای تمام موارد فقهی و عدم شبهه در این قراردادها و شفاف و صریح بودن و عدم مخالفت این قرار داد با موارد شرعی می‌باشد.

چالش‌های مختلفی در صنعت لیزینگ وجود دارد که به دو دسته فقهی و حقوقی تقسیم می‌شوند:

مطابق نمودن کامل قرارداد لیزینگ با فقه در فریقین، ربوی بودن تسهیلات لیزینگ، عدم وجود عقد خارج لازم و از چالش‌های حقوقی لیزینگ می‌توان به موارد زیر اشاره نمود:

تعارض‌های احتمالی قوانین با لیزینگ

چالش ریسک اعتباری مرتبط با اعتبار سنجی و تضامین مشتریان

فقدان زیرساخت‌های حقوقی و قانونی

محدودیت‌های قانونی: مقررات بانکی، مشکلات تأمین منابع مالی، مالیات، گران بودن خدمات لیزینگ،

## منابع

### [۱] مقاله‌ها

۱- شرکت لیزینگ صنعت و معدن، مجموعه مقالات و سخنرانی‌های اولین همایش صنعت لیزینگ، انتشارات سنجش، آبان ۱۳۸۴.

شوکانی، محمدبن علی؛ نیل الأوطار؛ بیروت، دار احیاء التراث

۲- آملی دیوا، ح.، صنعت لیزینگ: مزایا و مخاطرات. مجموعه مقالات و سخنرانی های اولین همایش صنعت لیزینگ، انتشارات سنجش، آبان ۱۳۸۴.

۳- صالح نیا، ا.، بررسی فقهی و حقوق عقد اجاره به شرط تملیک با تأکید بر قراردادهای لیزینگ، پایان نامه کارشناسی ارشد، تهران، دانشگاه خوارزمی، ۱۳۹۱ش.

۴- ماهنامه اقتصاد ایران. شماره ۸۴.

## [۲] کتاب های فارسی

۵- ابنماجه قزوینی، ابو عبدالله محمد بن زید؛ سنن ابنماجه؛ ج اول، بیروت: دارالمعرفه، ۱۴۱۵هـ/ ۱۹۹۶م.

۶- ابنقمامه، عبدالله بن احمد؛ المغنی؛ بیروت: دارالکتب العربی، ۱۴۰۳هـ/ ۱۹۸۳م.

۷- اسلامی پناه، ع.، عباسیان، ر.، ماهیت حقوقی اجاره به شرط تملیک، حقوق (دانشکده حقوق و علوم سیاسی)، ۱۳۸۸ش.

۸- امامی، س. ح.، ۱۳۹۹ ق، حقوق مدنی، تهران، اسلامیه، ۱۳۹۹ق.

۹- بدری، ا.، مدیریت ریسک در صنعت لیزینگ، مجموعه مقالات و سخنرانی های اولین همایش صنعت لیزینگ، انتشارات سنجش، آبان ۱۳۸۴.

۱۰- بخاری، محمد بن اسماعیل؛ صحیح البخاری؛ ج اول، بیروت: دارالکتب العلمیه، ۱۴۱۲هـ/ ۱۹۹۲م.

۱۱- ترمذی، محمد بن عیسی؛ جامع الترمذی؛ ج اول، بیروت: دارالفکر، ۱۴۲۲هـ/ ۲۰۰۲م.

۱۲- جواهری، ح.، بحوث فی الفقه المعاصر، قم، مجمع الذخائر الاسلامیه، ۲۰۱۲.

۱۳- حلی، ح.، تذکره الفقهاء، قم، مؤسسه آل البيت، ۱۴۱۴ق.

۱۴- خلعتبری، ف.، مجموعه مفاهیم پولی و بانکی و بینالمللی، تهران، شباویز، ۱۳۷۱ش.

۱۵- خدابخشی، ع.، استقلال و پیوند حقوق مدنی و کیفری، تهران، فکرسازان، ۱۳۸۴ش.

۱۶- خوئی، س. ا.، التنقیح فی شرح المکاسب، قم، مؤسسه احیاء آثار الامام خوئی، ۱۴۰۹ق.

۱۷- خوارزمی، جلالالدین؛ الکفایه شرح الهدایه علی هامش فتح القدر؛ بیروت: داراحیاء التراث، ۱۴۰۶هـ/ ۱۹۸۶م.

۱۸- رحمانی، ع.، چشم انداز صنعت لیزینگ در ایران.

۱۹- رحیم لوی بنیس، ع.، جایگاه بانکداری اسلامی و صنعت لیزینگ در توسعه اقتصادی، مهربان نشر، تهران، ۱۳۹۲

۲۰- صنعت لیزینگ در ایران و جهان، اتاق بازرگانی و صنایع و معادن ایران، ۱۳۸۳.

۲۱- طاهری، ح.، حقوق مدنی، قم، جامعه مدرسین، ۱۴۱۸ق.

۲۲- کوثر، ش.، لیزینگ در اقتصاد (باید ها و نبایدها)، انتشارات امیر کبیر، ۱۳۸۵ش.

۲۳- کاتوزیان، ن.، حقوق مدنی دوره عقود معین، تهران، ۱۳۸۳ش.

۲۴- گراهام بانوک، ر.، دیویس، ا.، فرهنگ واژگان اقتصادی، ترجمه مهدی تقوی، تهران، انتشارات بازتاب، ۱۳۹۱ش.

۲۵- گلریز، ح.، فرهنگ توصیفی اصطلاحات پول، بانکداری و مالیه بینالمللی، تهران، فرهنگ معاصر، ۱۳۸۰ش.

۲۶- عثمانی، محمد تقی؛ بحوث فی قضا یا فقهیه معاصره؛ ج دوم، بیروت: دارالقلم، ۱۴۲۴هـ/ ۲۰۰۳م.

۲۷- فرهنگ، م.، فرهنگ بزرگ علوم اقتصادی، تهران، نشر البرز، ۱۳۷۱ش.

۲۸- مالک بنانس؛ المدونه الکبری؛ بیروت: داراحیاء التراث العربی.

۲۹- مدیریت تحقیق و توسعه، لیزینگ صنعت و معدن، مروری بر صنعت لیزینگ، انتشارات سنجش، فروردین ۱۳۸۴.

- ۳۰- موسویان، ع.، رضازاده، ح. فقه معاملات بانکی، قم، انتشارات زمزم هدایت، ۱۳۹۴ ش.
- ۳۱- نظریور، م.، بانکداری بدون ربا از نظریه تا تجربه، قم، دانشگاه مفید، ۱۳۹۳ ش.
- ۳۲- جریمه تأخیر تادیه (فتاوی مراجع تقلید، قوانین بانکی)، تهران، انتشارات جنگل، ۱۳۸۹ ش.
- ۳۳- قراردادهای لیزینگ و انطباق آنها با عقود اسلامی، حقوق اسلامی، ۱۳۸۵ ش.
- ۳۴- بررسی فقهی حقوقی معاملات شرکت های لیزینگ، اقتصاد اسلامی، ۱۳۸۵ ش.
- ۳۵- موسوی بجنوردی، س ح.، القواعد الفقهیه، قم، الهادی، ۱۴۱۹ ق.
- ۳۶- محقق حلی، ن.، شرائع الإسلام فی مسائل الحلال و الحرام، چ دوم، قم، انتشارات اسماعیلیان، ۱۴۰۸ ق.
- ۳۷- مریدی، س.، نوروزی، ع. فرهنگ اقتصادی، تهران، انتشارات نگاه، ۱۳۷۳ ش.
- ۳۸- مرغینانی، علیبنابیکر؛ الهدایة شرح بدایة المبتدی؛ چ دوم، کراچی: مکتبه البشری، ۱۴۲۹هـ/۲۰۰۸م.
- ۳۹- مسیح زاده، ا.، بررسی لیزینگ سنتی در مقایسه با قوانین و مقررات اسلامی و استانداردهای مالی، تهران، علم و دانش، ۱۳۸۹ ش.
- ۴۰- مکارم شیرازی، ن.، رساله توضیح المسائل، قم، انتشارات امام علی بن ابی طالب، ۱۴۲۹ ق.
- ۴۱- واقدی، محمدبنعمر؛ المغازی؛ چ دوم، تهران: مرکز نشر دانشگاهی، ۱۳۶۹.
- ۴۲- قرآن مجید
- ۴۳- آئین نامه فصل سوم، قانون عملیات بانکی بدون ربا بخش اجاره به شرط تملیک.
- ۴۴- الاشقر، محمدسلیمان، بدل الخلو (کنگره فقه اسلامی جده).
- ۴۵- الاصبی، ابوعبدالله، مالک ابن انس (۱۷۹ق) المدرنه اکبری، بغداد، مکتبه المنی، ۱۴۱۳ ق.
- ۴۶- الافریقوی المصری، ابوالفضل جمال الدین محمد بن مکرم ابن منظور، لسان العرب، چاپ الدار المصریه، للتالیف و الترجمه ۱۴۲۰ ق.
- ۴۷- ابن ادريس حلی، محمد (۵۹۸ق) السرائر الحاوی لتحریر الفتاوی، قم، موسسه نشر اسلامی، ۱۴۱۰ ق.
- ۴۸- ابن ابی شیبه، عبدالله (۲۳۵)، الکتاب المصنف فی الاحادیث و الآثار، به کوشش مختار احمد ندوی، بمبئی، ۱۴۰۰ ق.
- ۴۹- ابن بابویه، محمد (۳۸۱ق)، المقنع، قم، موسسه امام هادی، ۱۴۱۵ ق.
- ۵۰- ابن براج، عبدالعزیز (۴۸۱ق)، المهذب، قم، موسسه نشر اسلامی، ۱۴۰۶ ق.
- ۵۱- ابن برکه، عبدالله، الجامع، به کوشش عیسی یحیی بارونی، عمان وزاره القوت القوامی و الثقافه.
- ۵۲- ابن تیمه، احمد، (۷۴۱ق)، القوانین فی الشرع الاسلامی، قاهر، ۱۳۸۵ ق.
- ۵۳- ابن جزی، محمد (۷۴۱ق) القوانین الفقهیه، مطبعه النهضه بفارس بیروت، ۱۴۰۹ ق.
- ۵۴- ابن جلاب، عبیدالله (۳۷۸ق) التفریع، به کوشش عیسی یحیی بارونی، عمان وزاره القوت القوامی و الثقافه.
- ۵۵- ابن حزم، علی (۴۵۶ق)، الاحکام فی اصول الاحکام، بیروت، ۱۴۰۵ ق.
- ۵۶- همو، المحلی، بیروت، دارالآفاق الجدیده.
- ۵۷- ابن حمزه، محمد (۶ق)، الوسیله الی نیل الفضیله، به کوشش محمد خسون، قم، کتابخانه آیت الله العظمی مرعشی نجفی، ۱۴۵۸ ق.
- ۵۸- آخوند قزوینی، ملاعلی، صیغ العقود، تهران، ۱۲۸۹ ض.

- ۵۹- ابن رشد محمد، (۵۲۰ق) البیان و التحصیل، به کوشش سعید احمد اعراب، بیروت، ۱۴۰۸ق.
- ۶۰- همو، المقدمات الممهّدات، به کوشش سعید احمد اعراب، بیروت، ۱۴۰۸ق.
- ۶۱- همو، بدایه المجتهد و نهایه المقتصد، بیروت ۱۴۰۶ق.
- ۶۲- ابن رجب، عبدالرحمان، (۷۹۵ق)، القواعد فی الفقه الاسلامی، بیروت، دارالمعرفه.
- ۶۳- ابن رحال، حسن، (۱۱۴۰) كشف التناع عن تضمین الصناع، به کوشش محمد ابوالاجفان، تونس، ۱۹۸۶م.
- ۶۴- ابن زکریا، احمد بن فارس (۳۹۵ق) معجم المقاییس اللغه به کوشش عبدالسلام هارون، بیروت دارالفکر.
- ۶۵- ابن زهره، حمزه (۵۸۵ق)، غنیه الفروع، چاپ شده ضمن سلسله الینا بیع الفقهیه، ج ۱۳، بیروت، ۱۴۲۰ق.
- ۶۶- ابن عابدین، محمد امین، ردالمختار (حاشیه ابن عابدین)، بیروت، دارالکتب العلمیه.
- ۶۷- ابن عبدالبر، یوسف، (۴۶۳ق) التمهید لمافی الموطأ من المعانی و الاساتید، به کوشش محمد فلاح و دیگران، ۱۴۰۵ق.
- ۶۸- ابن عربی، محمد (۵۴۳ق)، احکام القرآن، به کوشش علی محمد بجاوی، بیروت، ۱۴۰۸ق.
- ۶۹- همو، عارضه الاحوذی بشرح صحیح الترمذی، به کوشش هشام سمیر بخاری، بیروت، ۱۴۱۵ق.
- ۷۰- ابن قاسم، عبدالرحمان، المدونه اکبری، قاهره، ۱۳۲۳ق.
- ۷۱- ابن قدامه مقدسی، عبدالله، (۴۲۰ق) المغنی، چاپ دارالمنار ۱۴۰۶ق.
- ۷۲- همو المقنع چاپ المطبعه السلفیه ۱۴۰۶ق.
- ۷۳- ابن مرتضی، احمد (۸۴۰ق)، البحر الزخار الجامع لمذاهب علماء المصار، به کوشش عبدالله جرافی، بیروت، ۱۳۹۴ق.

### [۳] قوانین

۷۴- قانون آیین دادرسی مدنی مصوب ۱۳۷۹

۷۵- قانون تجارت مصوب ۱۳۱۱

۷۶- قانون مدنی مصوب ۱۳۰۷

### [۴] سایت ها

77- <http://imlco.ir>

78- w.leaseurope.org