

بررسی ملاحظات حسابداری و مالیاتی اوراق اجاره در ایران^۱

دکتر علی سعیدی^۲

ابوذر سروش^۳

چکیده

در حال حاضر بسیاری از شرکت‌های ایرانی به دلیل شرایط اقتصادی کشور با مشکل تأمین مالی مواجه 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 ملاحظات حسابداری و مالیاتی نیز مورد بررسی قرار گیرد.

33

این مقاله با هدف بررسی ملاحظات حسابداری و مالیاتی اوراق اجاره با تاکید بر استانداردهای حسابداری و قانون مالیات‌های مستقیم ایران نگاشته شده است. از این رو ضمن بررسی مختصر اوراق اجاره، ارکان و انواع آن، در دو بخش به بررسی ملاحظات حسابداری و مالیاتی این اوراق از دید سرمایه‌گذاران، واسطه، بانی و امین پرداخته شده است. در پایان نیز مالیات سه نوع اوراق اجاره در قالب جداگانه ارائه شده و در نهایت نیز پیشنهاداتی جهت انتشار استاندارد حسابداری جدید برای اوراق اجاره و اصلاح قانون مالیات‌های مستقیم ارائه گردیده است.

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

JEL: G19, G30

۱ بدین وسیله از راهنمایی‌های آقایان دکتر قاسم بولو و مرحوم دکتر محمدعلی بیگ‌پور تشکر و قدردانی می‌شود.

۲ استادیار گروه حسابداری دانشکده مدیریت و علوم اجتماعی دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران شمال

۳ دانشجوی دکتری مدیریت مالی دانشگاه تهران

چاپ شده در مجله علمی پژوهشی اقتصاد اسلامی شماره ۳۳، سال ۱۳۸۸.

۱. مقدمه و طرح مسئله

یکی از ابزارهای تأمین مالی که توسط کارشناسان مالی اسلامی پیشنهاد شده و در برخی از کشورهای اسلامی نیز به مرحله اجرا درآمده اوراق بهادار اجاره است. این اوراق علاوه بر فراهم نمودن 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 کارآمد مورد استفاده کشورهای اسلامی قرار گیرند. ایده انتشار اوراق اجاره برای نخستین بار توسط منذر قحف (Monzer kahaf) در مقاله معروف وی با عنوان «استفاده از اوراق اجاره عین مستاجر» برای پوشش شکاف بودجه^۱ در سال ۱۹۹۷ مطرح شد.

طراحی هر ابزار مالی نیازمند توجه به پنج بعد اصلی شامل بعد اقتصادی - مالی، فقهی - حقوقی، حسابداری - گزارشگری مالی، مدیریت ریسک و مالیاتی می‌باشد. ملاحظات حسابداری از جمله مواردی است که قبل از انتشار اوراق اجاره باید مورد توجه قرار گیرد تا در حین انتشار اوراق، مشکلی ایجاد نگردد. در حالی که ملاحظات مالیاتی از جمله مهمترین مواردی است که بر هزینه سرمایه ناشر (بانی) و بازده مورد انتظار سرمایه‌گذاران تاثیر گذار است. در صورتی که مالیات مربوط به انتشار اوراق اجاره به صورت مستقیم یا غیر مستقیم هزینه تأمین مالی بانی را افزایش دهد سبب عدم انتشار اوراق خواهد شد زیرا بانی می‌تواند از بازارهای موازی مانند بازار پول با هزینه‌ای کمتر تأمین کند^۱. از این رو در این مقاله ملاحظات حسابداری و مالیاتی اوراق اجاره مورد بررسی قرار می‌گیرد.

^۱ سازمان حسابداری و حسابرسی نهادهای مالی اسلامی سازمان اسلامی متولی موضوعاتی چون حسابداری، حسابرسی و حاکمیت شرکتی در نهادها و ابزارهای مالی اسلامی است. از آنجا که هر کشور استانداردهای حسابداری خاص خود را دارد لذا عملاً امکان استفاده از این استانداردها خصوصاً در زمینه ابزارهای مالی اسلامی برای ایران وجود ندارد و در برخی از موارد تفاوت‌های نیز مشاهده می‌شود.

۲. بیان هدف و روش تحقیق

هدف اصلی مقاله بررسی ملاحظات حسابداری و مالیاتی اوراق اجاره با تاکید بر استانداردهای حسابداری و قوانین مالیاتی حاکم بر ایران می‌باشد. همچنین هدف فرعی تحقیق ارائه پیشنهاداتی در زمینه معافیت مالیاتی اوراق اجاره است. پژوهش حاضر به لحاظ هدف کاربردی و به لحاظ روش توصیفی-اکتشافی است که در آن از مطالعات کتابخانه‌ای استفاده شده است.

۳. اوراق اجاره

اوراق اجاره اوراق بهاداری است که نشان دهنده مالکیت مشاع دارندگان آن، در دارایی مبنای انتشار اوراق است که اجاره داده می‌شود.^۱ در اوراق اجاره حق استفاده از منافع یک دارایی یا مجموعه‌ای از دارایی‌ها، در قبال اجاره بها از مالک به شخص دیگری منتقل می‌شود. مدت قرارداد اجاره مشخص است و می‌توان اجاره بها 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 توسط عوامل بازار تعیین می‌شود، معامله کرد (سروش، ۱۳۸۶: ۱۶).

برای انتشار اوراق اجاره وجود حداقل سه نهاد مالی ضروری می‌باشد که عبارتند از بانی، واسط و امین. بانی شخص حقوقی است که اوراق اجاره با هدف تأمین مالی آن منتشر می‌شود و می‌تواند اقدام به اجاره دارایی مبنای انتشار اوراق اجاره نماید. واسط شخص حقوقی است که صرفاً به منظور نقل و انتقال 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 مسئولیت نظارت بر کل فرآیند عملیاتی اوراق اجاره را بر عهده دارد (سازمان بورس و اوراق بهادار، ۱۳۸۶: ۲).

^۱ بند ۱ ماده ۱ ضوابط ابزار مالی اوراق اجاره مصوب شورای عالی بورس و اوراق بهادار مورخ ۸۶/۱۱/۱

ادامه ویژگی‌ها و وظایف نهادهای فعال در فرآیند انتشار اوراق اجاره مورد بررسی قرار می‌گیرد.

۳-۱. ارکان اوراق اجاره

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

شرکت‌های واسط به جز در فرآیند انتشار اوراق بهادار اسلامی در فرآیند تبدیل دارایی‌ها به اوراق بهادار (Securitization) نیز مورد استفاده قرار می‌گیرند. در واقع این شرکت‌ها برای نخستین بار در فرآیند تبدیل دارایی‌ها به اوراق بهادار مورد استفاده قرار گرفته‌اند. این فرآیند که در حال حاضر بیشتر با عنوان نوعی تامین مالی ساختار یافته (Structured Finance) از آن یاد می‌شود تاریخچه‌ای ۲۰۰ ساله در کشورهای دانمارک و آلمان دارد. شکل جدید آن نیز از دهه ۱۹۳۰ در ایالات متحده آمریکا جهت تامین مالی مسکن و فروش وام‌های رهنی ایجاد شده است. شرکت‌های واسط برای نخستین بار در آمریکا جهت تسهیل در فرآیند تبدیل دارایی‌های بانکی (دیون) به اوراق رهنی ایجاد شده‌اند. به دلیل جلوگیری از ریسک ورشکستگی، شرکت‌های واسط تنها می‌توانند یک فعالیت خاص انجام دهند و از انجام سایر فعالیت‌ها منع شده‌اند. شخصیت حقوقی این نوع شرکت‌ها معمولاً با مسئولیت محدود و یا شرکت مختلط غیر سهامی (Limited partnership) است که دارای یک هدف خاص، دقیق و از پیش تعیین شده بوده و دارای عمر محدودی می‌باشند. شرکت‌های واسط در انگلستان به عنوان یک شرکت یتیم (بدون سرپرست) (Orphan companies) که سهام آن در دست یک تراست خیریه (Charitable trust) است تشکیل می‌شوند تا هیچ ارتباطی با بانی نداشته باشند. بر اساس اصول پذیرفته شده حسابداری (Generally Accepted Accounting Principles (GAAP)) تعدادی از

استانداردهای حسابداری برای شرکت‌های واسط به وجود آمده است. بخش ۱۲ SIC (Standing Interpretations Committee) از استانداردهای گزارشگری مالی بین‌المللی (International Financial Reporting Standards) مربوط به چنین موسساتی می‌باشد (Kothari, 2006). سرمایه مورد نیاز این شرکت‌ها با توجه به قوانین و مقررات هر کشور تفاوت دارد؛ لیکن در صورتی که واسط برای فرآیند انتشار اوراق بهادار اسلامی (صکوک) مورد استفاده قرار گیرد سرمایه‌ای در حدود ۲۰۰ دلار خواهد داشت^۱. در بیشتر موارد چنین شرکت‌هایی به جز مدیر هیچ نیروی انسانی ندارند و در برخی موارد تنها دارای حداکثر ۲ نفر هستند. در صورتی که شرکت دارای نیروی انسانی نباشد فعالیت‌های آن بر اساس قراردادهای خاصی برون سپاری می‌شود (Tabreed preliminary prospectus, 2006: 67).

37

بر اساس ماده ۸ ضوابط ابزار مالی اوراق اجاره، این شرکت توسط امین و با مجوز سازمان بورس و اوراق بهادار تاسیس شده و فعالیت می‌نماید (سازمان بورس و اوراق بهادار، ۱۳۸۶: ۲ و ۳). کاهش ریسک اعتباری، کاهش ریسک ورشکستگی و افزایش اطمینان سرمایه‌گذاران از مالکیت مشاع در دارایی از جمله مهم‌ترین دلایل ایجاد واسط می‌باشند. در واقع وجود واسط سبب کاهش ریسک و افزایش شفافیت اطلاعاتی خواهد شد. در بسیاری از موارد این گونه شرکت‌ها تنها برای انتشار یک نوع اوراق بهادار تاسیس 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 موسسه غیرتجاری غیر انتفاعی تاسیس شده و برداشت از حساب آن تحت نظارت سازمان امور مالیاتی کشور باشد. بدین طریق شرایط جهت معافیت مالیاتی واسط فراهم شود.

^۱ در این زمینه مقررات خاصی وجود ندارد و می‌توان جهت اطلاع از میزان سرمایه مورد نیاز به امیدنامه اوراق بهادار استناد کرد به عنوان مثال می‌توان به امیدنامه صکوک منتشر شده توسط قطر اشاره کرد (Qatar Global Sukuk Prospectus, 2003: 27).

۲. **امین:** امین شخص حقوقی است که به نمایندگی از سرمایه‌گذاران و به منظور حفظ منافع آنان فعالیت می‌نماید و مسئولیت نظارت بر کل فرآیند عملیاتی اوراق اجاره را بر عهده دارد (سازمان بورس و اوراق بهادار، ۱۳۸۶: ۱). بانک‌ها، مؤسسات 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 به عنوان امین فعالیت نمایند. همچنین تمامی نقل و انتقالات مالی مربوط به فرآیند انتشار اوراق اجاره تا تسویه کامل اوراق توسط امین یا نماینده وی صورت می‌گیرد و مسئولیت این نقل و انتقالات با امین است (سازمان بورس و اوراق بهادار، ۱۳۸۶: ۲).

۳. **بانی:** بانی (Originator) در حقیقت عامل اصلی انتشار اوراق اجاره است. بدین معنا که بانی شخصی است که به دلیل نیازمندی به تأمین مالی و عدم امکان تأمین آن از بازار پول یا سایر طرق ممکن، اقدام به تأمین مالی از طریق اوراق اجاره می‌نماید. استفاده از لفظ بانی برای این شخص حقوقی از این جا نشأت گرفته است که بانی آغازگر فرآیند عملیاتی انتشار اوراق اجاره است. بر اساس ضوابط انتشار اوراق بهادار بانی باید در ایران به ثبت رسیده باشد، حداکثر نسبت بدهی آن ۹۰ درصد بوده و اظهار نظر موسسه حسابرسی معتمد سازمان بورس و اوراق بهادار، در مورد آن به صورت اظهار نظر مردود یا عدم اظهار نظر نباشد (سازمان بورس و اوراق بهادار، ۱۳۸۶: ۲). بر اساس تبصره ۳ ماده ۶ همین ضوابط حداکثر نسبت بدهی برای بانک‌ها، مؤسسات مالی و اعتباری که به عنوان بانی عمل می‌کنند توسط بانک مرکزی تعیین می‌شود.

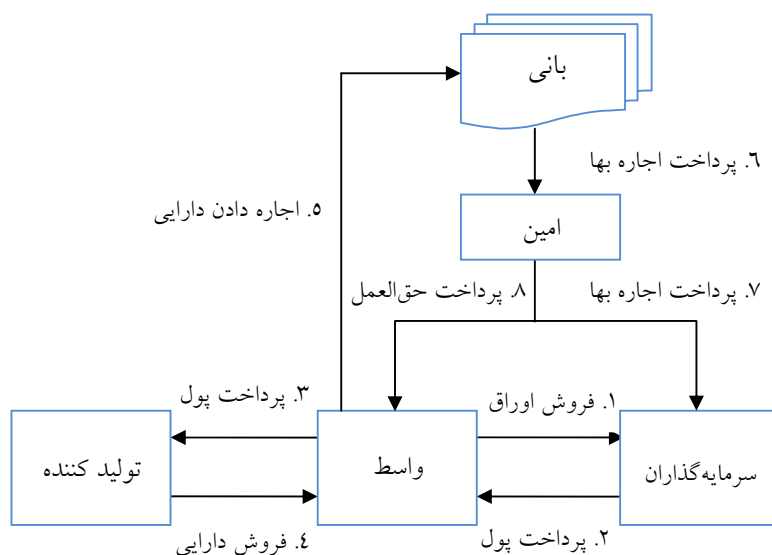
۲-۳. انواع اوراق اجاره

اوراق اجاره را می‌توان به روش‌های مختلفی دسته‌بندی کرد. این اوراق را بر اساس نوع عقد می‌توان به دو دسته اوراق اجاره عادی و اوراق اجاره به شرط تملیک و بر اساس بانی به دو دسته شرکت‌های عادی و مؤسسات مالی (بانک‌ها و مؤسسات مالی و اعتباری غیر بانکی و لیزینگ‌ها) تقسیم نمود. البته هر یک از این انواع، خود دارای دسته‌بندی‌های

دیگری نیز هستند ولی در یک تقسیم‌بندی کلی می‌توان اوراق اجاره را به سه دسته شامل اوراق اجاره تأمین دارایی، اوراق اجاره تأمین نقدینگی و اوراق اجاره رهنی تقسیم نمود.

۱. اوراق اجاره تأمین دارایی: اوراق اجاره تأمین دارایی، اوراقی است که در آن واسط یک دارایی را از طرف سرمایه‌گذاران از فروشنده‌ای خریداری نموده و به بانی اجاره می‌دهد. فرایند عملیاتی انتشار اوراق اجاره تأمین دارایی در نگاره شماره ۱ آورده شده است.

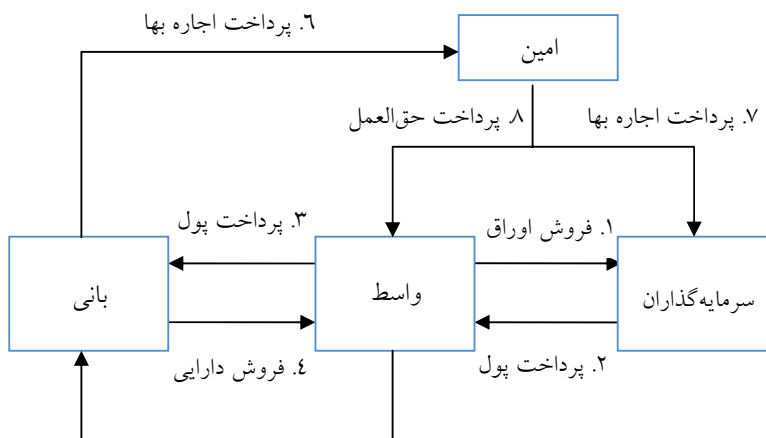
نگاره ۱: فرآیند عملیاتی انتشار اوراق اجاره تأمین دارایی



از آنجا که در این حالت، اوراق اجاره جهت به دست آوردن یک دارایی خاص برای بانی توسط واسط منتشر می‌شود لذا 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 مجدداً آنرا اجاره می‌نماید (Sale and Lease back). فرایند عملیاتی انتشار اوراق اجاره تأمین نقدینگی در نگاره شماره ۲ آورده شده است.

نگاره ۲: فرآیند عملیاتی انتشار اوراق اجاره تأمین نقدینگی



اجاره دادن دارایی از طرف

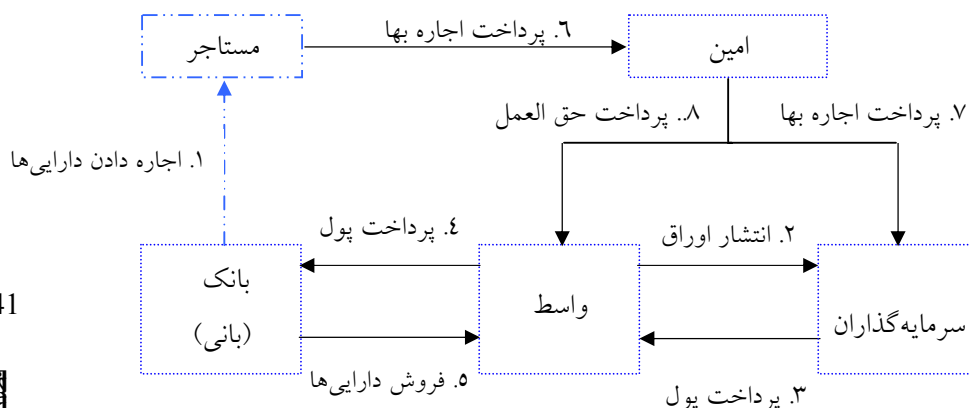
سرمایه‌گذاران به بانی

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

۳. **اوراق اجاره رهنی:** نوع سوم اوراق اجاره بیشتر مورد استفاده بانک‌ها، لیزینگ‌ها و موسسات اعتبار دهنده می‌باشد. در این نوع از اوراق، بانی (بانک) تسهیلاتی که در قالب عقد اجاره به شرط تملیک واگذار نموده است را به شخص ثالثی (واسط) می‌فروشد. بر این اساس ابتدا واسط، اوراق اجاره را منتشر می‌نماید و سپس دارایی‌هایی که بانک در قالب عقد اجاره به شرط تملیک در طی زمان به افراد مختلفی داده است را از وی خریداری می‌نماید. با فروش این دارایی‌ها رابطه بانی و واسط قطع می‌شود و واسط از طرف سرمایه‌گذاران مالک دارایی‌هایی می‌شود که بانک (بانی) آن‌ها را قبلاً به صورت اجاره به شرط تملیک به گیرندگان تسهیلات واگذار نموده است. این نوع اوراق شبیه

اوراق رهنی^۱ است با این تفاوت که اوراق رهنی با پشتوانه عقود فروش اقساطی منتشر می‌شود در حالی که اوراق اجاره با پشتوانه عقود اجاره عادی و اجاره به شرط تملیک منتشر می‌شود. فرآیند عملیاتی این اوراق در نگاره ۳ آورده شده است.

نگاره ۳: فرآیند عملیاتی انتشار اوراق اجاره رهنی



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

بر اساس استاندارد حسابداری شماره ۲۱، اجاره سرمایه‌ای عبارت است از اجاره‌ای که به موجب آن تقریباً تمام مخاطرات و مزایای ناشی از مالکیت دارایی به مستاجر منتقل می‌شود. مالکیت دارایی می‌تواند نهایتاً انتقال یابد. بر اساس این استاندارد، در صورتی که اجاره حداقل یکی از شرایط زیر را داشته باشد، به عنوان اجاره سرمایه‌ای طبقه‌بندی می‌شود:

۱. اجاره از نوع اجاره به شرط تملیک باشد،

^۱ جهت کسب اطلاعات بیشتر در خصوص اوراق رهنی می‌توانید به این منبع مراجعه فرمایید: سروش، ابودر، اوراق مشارکت رهنی ابزاری نوین در تامین مالی بانک‌ها، مجله علمی پژوهشی اقتصاد اسلامی، شماره ۲۹.

۲. اجاره کننده اختیار داشته باشد که دارایی مورد اجاره را در تاریخ اعمال اختیار خرید به قیمتی که انتظار می‌رود به مراتب کمتر از ارزش منصفانه دارایی در آن تاریخ باشد خریداری کند و در آغاز اجاره، انتظار معقولی وجود داشته باشد که اجاره کننده از این اختیار استفاده خواهد کرد،

۳. دارایی مورد اجاره دارای ماهیت خاصی باشد به گونه‌ای که تنها مستاجر [بانی] بتواند بدون انجام تغییرات قابل ملاحظه، از آن استفاده کند [مانند خط تولید یک کارخانه]،

۴. دوره اجاره حداقل ۷۵ درصد عمر اقتصادی^۱ دارایی را در برگیرد، حتی اگر مالکیت دارایی نهایتاً منتقل نشود، و

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).

۴. حسابداری ارکان فعال در فرایند انتشار اوراق اجاره

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

^۱ عمر اقتصادی عبارت است از مدت زمانی که یک دارایی از لحاظ اقتصادی توسط یک یا چند کاربر قابل استفاده باشد. در حالی که عمر مفید برابر است با مدت زمانی که انتظار می‌رود منافع اقتصادی دارایی مورد اجاره توسط واحد تجاری مصرف شود. این دوره از ابتدای دوره اجاره شروع می‌شود و متأثر از محدودیت‌های زمانی مندرج در قرارداد اجاره نیست.

۴-۱. سرمایه‌گذاران

همانطور که در نگاره‌های شماره ۱ تا ۳ نشان داده شده است؛ ناشر (واسط) باید در اولین گام اوراق بهادار را به سرمایه‌گذاران بفروشد. ناشر می‌تواند اوراق اجاره را به یک یا چند روش مختلف به فروش رساند که عبارتند از:

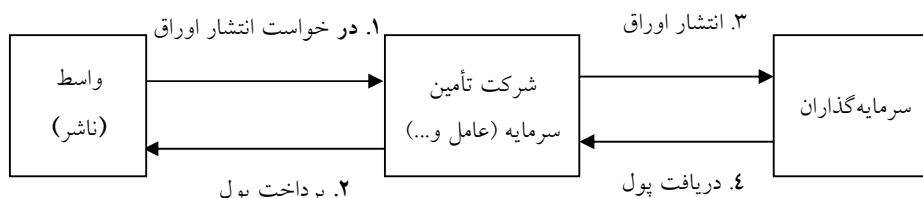
۱. ناشر به صورت مستقیم خود اقدام به فروش اوراق نماید.
۲. ناشر از طریق یک بانک عامل اقدام به فروش اوراق اجاره نماید (همانند رویه‌ای که اوراق مشارکت کنونی طی می‌کنند).
۳. ناشر از طریق شرکت تأمین سرمایه اوراق اجاره را به فروش رساند. انتشار اوراق اجاره از طریق شرکت تأمین سرمایه به دو صورت بهترین تلاش و یا تعهد پذیره-نویسی^۱ ممکن است. روش بهترین تلاش در حقیقت همان روشی است که بانک‌های عامل در اوراق مشارکت جهت فروش اوراق مشارکت استفاده می‌کنند. در این روش بانک‌ها حداکثر تلاش خود را جهت فروش اوراق به کار می‌برند و از این طریق هزینه مشخصی را از بانی دریافت می‌کنند^۲. اما در روش تعهد پذیره نویسی شرکت تأمین سرمایه در حقیقت تعهد می‌کند که تمامی اوراق ظرف مهلت مشخصی به فروش رسد و از این رو بانی مطمئن خواهد شد که تمامی اوراق وی به فروش می-رسد^۳. فرآیند عملیاتی انتشار اوراق اجاره از طریق روش تعهد پذیره‌نویسی در نگاره شماره ۴ آورده شده است.

^۱ تعهد شخص ثالث برای خرید اوراق بهاداری که ظرف مهلت پذیره‌نویسی به فروش نرسد.

^۲ بر اساس ماده ۶ ضوابط استفاده از خدمات مشاوران عرضه اوراق بهادار، هزینه پذیره‌نویسی از این روش تا میزان نیم درصد ارزش اوراق بهادار قیمت‌گذاری شده است.

^۳ بر اساس ماده ۶ ضوابط استفاده از خدمات مشاوران عرضه اوراق بهادار، هزینه تعهد پذیره‌نویسی تا میزان هفت درصد ارزش اوراق بهادار تعهد شده است.

نگاره ۴: فرآیند عملیاتی انتشار اوراق اجاره از طریق روش تعهد پذیره‌نویسی



بنابراین هنگام پذیره‌نویسی اوراق اجاره، سرمایه‌گذاران وجوه نقد خود را پرداخت و در ازای آن اوراق اجاره را خریداری می‌نمایند. بنابراین سند حسابداری برای سرمایه‌گذاران به صورت زیر خواهد بود.

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

بنابراین اوراق اجاره را با توجه به اهمیت آن می‌توان به عنوان سرمایه‌گذاری کوتاه مدت یا بلند مدت در سمت راست ترازنامه سرمایه‌گذاران طبقه‌بندی نمود. به عبارت دیگر با خروج وجه نقد از ترازنامه، به میزان معادل آن اوراق اجاره وارد ترازنامه خواهد شد.^۱

بعد از خرید وراق	قبل از خرید اوراق	
۰	۱۰۰	وجوه نقد
۱۰۰	۰	سرمایه‌گذاری کوتاه مدت
۱۰۰	۱۰۰	جمع کل دارایی‌ها

^۱ در صورتی که قرارداد اجاره عملیاتی باشد، در پایان مدت قرارداد و در صورت فروش دارایی توسط واسط، سود ناشی از فروش نیز آن توسط سرمایه‌گذار شناسایی خواهد شد.

۴-۲. واسط و بانی

در فرآیند انتشار اوراق اجاره، واسط به عنوان ناشر اوراق عمل کرده و اوراق به نام وی منتشر خواهد شد. بر اساس فرآیندهای عملیاتی انتشار اوراق اجاره پس از پذیره‌نویسی، وجوه نقد در اختیار واسط قرار خواهد گرفت. بنابراین عملیات ثبت حسابداری واسط عبارت است از:

	بدهکار	بستانکار
وجوه نقد	۱۰۰	
اوراق اجاره		۱۰۰

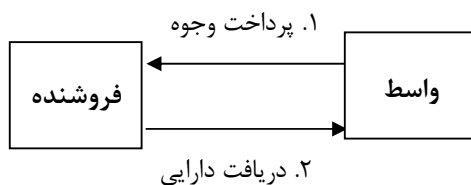
در این صورت واسط پس از دریافت وجوه، آنرا در بخش وجوه نقد در سمت راست ترازنامه ثبت نموده و در سمت چپ ترازنامه و در قسمت بدهی نیز اوراق اجاره منتشره شده را ثبت می‌نماید.

دارایی‌ها	بدهی و حقوق صاحبان سهام
وجوه نقد	بدهی بلند مدت
۱۰۰	۱۰۰

موارد فوق در صورتی است که اوراق از نوع اجاره عادی (عملیاتی) باشد و بتوان اوراق را تا ۱۰۰ درصد ارزش دارایی منتشر نمود. در این حالت تمامی مخاطرات مربوط به دارایی مربوط به دارندگان اوراق است. به عبارت دیگر در صورتی که اوراق از نوع اجاره عملیاتی (عادی) باشد چون دارندگان اوراق، مالک حقیقی اوراق شناخته می‌شوند بنابراین تمامی مخاطرات دارایی به سرمایه‌گذاران منتقل می‌شود.

پس از انتشار اوراق اجاره و جمع‌آوری وجوه نقد، واسط باید با پرداخت وجوه به فروشنده (در اوراق اجاره تأمین نقدنگی، فروشنده دارایی همان بانی است) دارایی را از وی خریداری نماید.

نگاره ۵: فرآیند انتقال وجوه از واسط به فروشنده



بنابراین ثبت حسابداری برای واسط به صورت زیر خواهد بود:

بستانکار	بدهکار	
	۱۰۰	دارایی ثابت
۱۰۰		صندوق

46

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

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

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

صورت حساب سود و زیان	
۱۰۰	فروش

در این زمینه باید توجه داشت که بر اساس بند ۵-۳ مفاهیم نظری گزارشگری مالی، دارایی عبارت است از حقوق نسبت به منافع اقتصادی آتی یا سایر راه‌های دستیابی مشروع به آن منافع که در نتیجه معاملات یا سایر رویدادهای گذشته به کنترل واحد تجاری درآمده است (کمیته تدوین استانداردهای حسابداری، ۱۳۸۵: ۶۴۴). بر این اساس اگر منافع و مخاطرات دارایی به مالک منتقل نشده باشد عملاً نمی‌توان آنرا به عنوان دارایی وی در صورت‌های مالی ثبت کرد. از این رو علیرغم اینکه دارایی مد نظر استاندارد حسابداری شماره ۲۱، در صورتی در ترازنامه مالک ثبت خواهد شد که منافع و مخاطرات آن مربوط به مالک باشد، لیکن در اوراق اجاره، از آنجا که واسط در حقیقت تنها به عنوان حق‌العامل‌کار است و مزایا و مخاطرات واقعی دارایی ثابت مربوط به وی می‌باشد لذا بر اساس این استاندارد نمی‌توان دارایی ثابت را به نام وی ثبت کرد.

این در حالی است که چون واسط ابتدا اوراق اجاره را منتشر می‌نماید لذا سرمایه‌گذاران در ترازنامه خود جای وجوه نقد را با اوراق جایگزین می‌نمایند، لذا عملاً نمی‌توان دارایی را در ترازنامه آن‌ها به ثبت رسانید (در این حالت واسط متعهد به پرداخت اجاره بها در قبال اوراق می‌باشد). از این رو به نظر می‌رسد باید استاندارد جدیدی جهت نشان دادن دارایی در صورت‌های مالی شرکت‌های واسط تدوین نمود که بر اساس آن، با وجود اینکه مزایا و مخاطرات دارایی ثابت مربوط به واسط نیست، لیکن باید در ترازنامه وی ثبت گردد.

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

۴-۲-۱. اجاره عملیاتی

در صورتی که اجاره از نوع اجاره عملیاتی باشد، تغییری در ترازنامه بانوی ایجاد نمی‌شود زیرا هیچ مخاطره‌ای به بانوی منتقل نمی‌شود و بانوی تنها اجاره بها را به عنوان هزینه دوره تلقی نموده و بدهکار می‌نماید و صندوق را بستانکار می‌کند. به عنوان مثال اگر اجاره بهای ماهانه ۱۰ واحد باشد ثبت حسابداری آن برای بانوی به صورت زیر خواهد بود.

بستانکار	بدهکار	
	۱۰	اجاره بها
۱۰		صندوق (وجه نقد)

48

واسط، مخارجی از قبیل استهلاک که برای کسب درآمد اجاره متحمل می‌شود را به عنوان هزینه شناسایی می‌کند. بر اساس استاندارد حسابداری درآمد اجاره عملیاتی معمولاً 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.

۴-۲-۲. اجاره سرمایه‌ای

در صورتی که اجاره از نوع سرمایه‌ای باشد بانوی باید دارایی را به علت داشتن منافع اقتصادی بلندمدت در سرفصل دارایی‌های ثابت ثبت نماید و به مبلغی معادل ارزش دارایی، خود را بدهکار نماید. در صورتی که دارایی در ترازنامه بانوی منعکس نشود، منابع اقتصادی و تعهدات وی کمتر از واقع نشان داده می‌شود و بدین ترتیب نسبت‌های مالی آن نیز مخدوش می‌شود. بنابراین انعکاس اجاره‌های سرمایه‌ای، از یک سو به عنوان دارایی و از سوی دیگر به عنوان بدهی ضروری است.

	بدهی و حقوق صاحبان سهام		دارایی‌ها
۱۰۰	بدهی	۱۰۰	دارایی ثابت

گذشته از موضوع نوع اجاره، موضوع قابل تامل دیگر ویژگی‌های دارایی و نحوه قیمت-گذاری آن می‌باشد. بر اساس 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 بر اساس بند ۵ استاندارد شماره ۲۱ حسابداری مبلغی است که خریداری مطلع و مایل و فروشنده‌ای مطلع و مایل می‌توانند در معامله‌ای حقیقی و در شرایط عادی، یک دارایی را در ازای مبلغ مزبور 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 به عنوان 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 ترازنامه منعکس می‌شود. برای محاسبه ارزش فعلی حداقل مبالغ اجاره، از نرخ ضمنی سود تضمین شده اجاره^۱ و در صورتی که تعیین نرخ ضمنی سود تضمین شده اجاره امکان‌پذیر نباشد از نرخ فرضی استقراض برای اجاره کردن^۲ استفاده خواهد شد.

دارایی که از این طریق به بانی واگذار شده است همانند سایر دارایی‌ها مستهلک خواهد شد. هزینه استهلاک باید طبق استاندارد حسابداری شماره ۱۱ با عنوان "حسابداری

^۱ نرخ ضمنی سود تضمین شده اجاره عبارت است از نرخ تنزیلی 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.

^۲ 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.

دارایی‌های ثابت مشهود^۱ محاسبه و شناسایی شود. اگر نسبت به تملک دارایی در پایان دوره اجاره توسط 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 سایر دارایی‌های مشابه تحت تملک بانی در طول دوره قرارداد مستهلک می‌شود. چنانچه 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 اینصورت، دارایی طی دوره اجاره یا عمر مفید آن، هر کدام کوتاه‌تر است، مستهلک می‌شود (کمیت‌ه تدوین استانداردهای حسابداری، ۱۳۸۵).^۱

50

در مرحله آخر که در آن اجاره بها به واسطه و سرمایه‌گذاران پرداخت می‌شود ثبت حسابداری واسطه به صورت زیر خواهد بود.

بستانکار	بدهکار	
	۱۰	صندوق
۵		اجاره بهای دریافتنی
۳		سرمایه‌گذاران
۲		کارمزد

در این حالت بخشی از وجوه نقد دریافت شده جهت بستانکار نمودن اجاره بهای دریافتنی ثبت شده در ترازنامه واسطه، بخشی دیگر جهت سرمایه‌گذاران و بخشی دیگر به عنوان کارمزد واسطه ثبت خواهد شد.

^۱ سایر موارد مربوط به حسابداری این اوراق همانند موارد مذکور در استاندارد حسابداری شماره ۲۱ است. در این زمینه می‌توان به بندهای ۱۵، ۱۶، ۲۰، ۲۷ و ۲۹ این استاندارد اشاره کرد.

۴-۳. امین

به منظور کاهش ریسک استفاده واسط از دارایی^۱، اسناد، مدارک و قراردادهای مثبت 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 بر عهده دارد سند دارایی را از واسط گرفته و در صندوق امانات خود نگهداری می‌نماید.

در صورتی که اجاره از نوع عملیاتی باشد چون واسط توسط امین تاسیس 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 قبلاً نیز بیان شد واسط تنها به عنوان حق العمل کار، فعالیت می‌نماید و لذا دارایی ثابت به نام وی ثبت می‌شود؛ بنابراین این موضوع باید حتماً به نحو مقتضی و به صورت کاملاً شفاف در گزارشات تلفیقی امین ذکر شود تا موجب مخدوش شدن نسبت‌های مالی و تجزیه و تحلیل صورت‌های مالی امین نشود.

۴-۴. فسخ قرارداد اجاره

با وجود اینکه در حالت عادی می‌توان قرارداد اجاره را فسخ نمود ولی قرارداد اجاره‌ای که در اوراق اجاره مورد استفاده قرار می‌گیرد به گونه‌ای است که در آن اجاره از نوع غیر قابل فسخ است مگر در این زمینه تمهیدات خاصی که مورد تایید سازمان بورس باشد اندیشیده شود.^۲ این موارد باید به صورت کاملاً شفاف در امید نامه اوراق ذکر شده باشد. توجه به این نکته ضروری 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

^۱ جهت کسب اطلاعات بیشتر در مورد ریسک اوراق اجاره می‌توانید به این منبع مراجعه نمایید: سروش، ابوذر و صادقی، محسن، روش‌های پوشش ریسک‌های اوراق اجاره (صکوک اجاره)، مجله علمی پژوهشی اقتصاد اسلامی، شماره ۲۲.

^۲ در صورتی که بانی تمامی اوراق را بازخرید نماید قرارداد اجاره خود به خود فسخ خواهد شد.

اجاره بر اساس مفاد امیدنامه فسخ شود باید تمامی حقوق دارندگان صکوک به آنها برگشت داده شود. این موارد را می‌توان به تفصیل در مبحث ریسک اوراق اجاره مورد بررسی قرار داد.

۵. ملاحظات مالیاتی اوراق اجاره

سرمایه‌گذاری در اوراق اجاره تابع نرخ بازده مورد انتظار سرمایه‌گذاران است. هرچه نرخ بازده اوراق بیشتر باشد جذابیت آنها افزایش خواهد یافت. این در حالی است که در طرف مقابل نرخ بازده مورد انتظار سرمایه‌گذاران به عنوان هزینه سرمایه بانی محسوب می‌شود. به عبارت دیگر در صورتی که به هر دلیل بازده مورد انتظار سرمایه‌گذاران با افزایش همراه باشد هزینه سرمایه بانی افزایش خواهد یافت. از این رو در صورتی که جهت انتشار اوراق بهادار اجاره مالیات وجود داشته باشد هزینه تأمین مالی بانی به دلیل افزایش بازده مورد انتظار سرمایه‌گذاران افزایش خواهد یافت.

از این رو جهت بررسی ملاحظات مالیاتی اوراق اجاره و ارائه پیشنهاداتی در این زمینه در ادامه مالیات اوراق اجاره بررسی می‌شود. در حالت کلی ارتباط اوراق اجاره با مالیات را می‌توان به ۶ بخش تقسیم کرد. در ادامه به بررسی تفصیلی هر یک از این موارد می‌پردازیم.

۵-۱. مالیات بر سود فروش دارایی به واسطه (اوراق اجاره تأمین‌داری، تأمین نقدینگی و رهنی)

همانطور که در فرآیند عملیاتی انتشار اوراق اجاره بیان شد اولین مرحله پس از جمع‌آوری وجوه نقد توسط واسطه، خرید دارایی است. دارایی ممکن است ملک یا غیر ملک (منقول یا غیر منقول) باشد اگر دارایی ملک باشد بر اساس ماده ۵۲ قانون مالیات مستقیم درآمد ناشی از واگذاری آن مشمول مالیات بر درآمد املاک می‌باشد. در صورتی که دارایی ملک نباشد فروش دارایی بر اساس ماده ۱۰۵ ق.م.م.ج جزء درآمدهای شرکت محسوب شده و با نرخ ۲۵ درصد مشمول مالیات می‌شود. ارزش دارایی فروخته شده با حاصل ارزش دفتری

دارایی (بهای تمام شده 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.

۱-۱-۵ 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 می‌نماید. بنابراین در این نوع از اوراق اجاره، مالیاتی از این طریق برای واسط، بانی و یا سرمایه‌گذاران ایجاد نخواهد شد.

۲-۱-۵ اوراق اجاره تأمین نقدینگی و رهنی: در این نوع از اوراق دو نوع مالیات اصلی ممکن است وجود داشته باشد.

53

۱-۲-۱-۵ مالیات بر فروش. در این حالت اگر دارایی نیاز به تجدید ارزیابی نداشته باشد ممکن است یکی از دو حالت زیر 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 نه تنها از فروشنده (بانی) مالیاتی اخذ نمی‌گردد بلکه چون دارایی کمتر از ارزش دفتری به فروش رسیده است سبب ایجاد 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 نماید که این موضوع یکی از نکات بسیار مهم مالیاتی تلقی می‌شود.

۲-۵-۱-۵ مالیات درآمد غیرعملیاتی. در شرایط متعارف تورمی اقتصاد ایران، ارزش بازار دارایی بیش از ارزش دفتری بوده و به همین علت درآمد غیرعملیاتی ایجاد می‌کند که خود منجر به افزایش هزینه مالیات می‌شود. موضوع تجدید ارزیابی نیز منتفی است، چرا که برای تجدید ارزیابی باید تمامی دارایی‌ها تجدید ارزیابی شود و این موضوع چندان کار راحتی نیست. لذا باید مالیات درآمد غیر عملیاتی معاف شود. در عین حال به علت خرید

مجدد دارایی به ارزش روز، هزینه استهلاک دارایی افزایش یافته و منجر به کاهش هزینه مالیات می‌شود که برای جلوگیری از این موضوع، مازاد هزینه استهلاک ناشی از افزایش ارزش دفتری دارایی، جزء هزینه‌های قابل قبول مالیاتی نباید باشد.

۵-۲. مالیات بر درآمد حاصل از اجاره دارایی به مستاجر

پس از آنکه دارایی خریداری شد و در اختیار واسط قرار گرفت مرحله دوم آغاز می‌شود. در این مرحله دارایی از طریق عقد اجاره در اختیار بانی قرار خواهد گرفت. باید توجه داشت که این مرحله تنها در دو نوع از اوراق یعنی اوراق اجاره تأمین دارایی و اوراق اجاره تأمین نقدینگی وجود دارد و در اوراق اجاره رهنی بدلیل نوع اجاره که به شرط تملیک است و قبلاً 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.

۵-۲-۱. اجاره سرمایه‌ای

در حالت کلی عقد اجاره را به دو صورت اجاره عملیاتی و اجاره سرمایه‌ای می‌توان منعقد نمود. بنابراین باید موضوعات مالیاتی مربوط به هر یک از این عقود به تفکیک مورد بررسی قرار گیرد. تا قبل از اصلاحیه مورخ ۱۳۸۰/۱۱/۲۷ ق.م.م در خصوص اجاره سرمایه‌ای بحثی در این زمینه در قوانین مالیاتی نشده بود. در این رابطه چهار مشکل اساسی وجود داشت:

۱. نحوه ثبت حسابداری و خارج شدن کالای سرمایه‌ای در دفاتر مستاجر و موجر با مشکل مواجه بود زیرا به علت عدم انتقال مالکیت کالا، معامله مورد پذیرش قانون مالیات‌ها نبود.
۲. با توجه به اینکه در مورد اجاره سرمایه‌ای قرارداد و توافق به صورت 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 به عنوان هزینه قابل قبول مالیاتی منظور نماید.

۴. مستاجر تا زمان انتقال مالکیت به طور کلی به عنوان مالک کالای مورد اجاره به رسمیت شناخته نمی‌شد (بیگ‌پور، ۱۳۸۵: ۷۵ و ۷۶).

در اصلاحیه مورخ ۸۰/۱۱/۲۷ قانون مالیات‌های مستقیم در تبصره ۴ ماده ۱۵۰ این قانون به صورت خلاصه برای اولین بار عبارتی که در ادامه می‌آید به عنوان تبصره‌ای به ماده ۱۵۰ الحاق شد:

"در اجاره سرمایه‌ای دارایی‌های استهلاک‌پذیر، نحوه انعکاس هزینه -

های استهلاک در دفاتر طرفین معامله بر اساس استانداردهای

حسابداری خواهد بود."

بر اساس آنچه تا کنون بیان شد قانون، حکم مالیاتی مربوط به اجاره سرمایه‌ای را بر عهده استانداردهای حسابداری قرار داده است. بر اساس استانداردهای حسابداری، اجاره سرمایه‌ای به عنوان فروش یک دارایی تلقی می‌شود. حکم قانونی تبصره ۴ 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 به عنوان دارایی در دفاتر خود ثبت و برای آن هزینه استهلاک محاسبه کند.

بنابراین دارایی که از طریق اجاره سرمایه‌ای به مستاجر (بانی) واگذار شده است همانند سایر دارایی‌ها 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 واسطه به عنوان فروشنده و بانی (در اوراق اجاره تأمین دارایی و اوراق اجاره تأمین نقدینگی) به عنوان خریدار تلقی می‌شوند.

البته در این رابطه بین استانداردهای حسابداری و مقررات مالیاتی مغایرت وجود دارد. در استاندارد شماره ۲۱ حسابداری آمده است که اگر اطمینان معقولی نسبت به امکان مالکیت کالا به اجاره کننده باشد، استهلاک بر اساس عمر مفید دارایی و اگر اطمینان معقولی وجود نداشته باشد بر اساس عمر مفید یا مدت اجاره هر کدام کمتر است، محاسبه می‌شود. در تبصره ۴ ماده ۱۵۰ به نحوه محاسبه استهلاک اشاره‌ای نشده و فقط گفته شده که نحوه انعکاس استهلاک در دفاتر طرفین بر اساس استانداردهای حسابداری است. بنابراین در اجاره سرمایه‌ای استهلاک کالای مورد نیاز بر اساس جدول استهلاک موضوع ماده ۱۵۱ ق.م.م از طرف بانی محاسبه و در دفاتر ثبت می‌شود (بیگ‌پور، ۱۳۸۵: ۷۶).

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

۱-۲-۵-۱-۱-۲-۵ دارایی ملک باشد:

بر اساس ماده ۶۳ ق.م.م نقل و انتقال قطعی املاکی که به صورتی غیر از عقد بیع انجام می‌شود مشمول مالیات نقل و انتقال قطعی املاک می‌باشد. بر اساس ماده ۵۹ ق.م.م نقل و انتقال قطعی املاک به ماخذ ارزش معاملاتی و به نرخ ۵ درصد و همچنین انتقال حق واگذاری محل به ماخذ 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^۱. بر اساس حکم ماده ۷۶ ق.م.م موجر (واسط) بابت سود حاصل از انتقال (فروش) ملک و سرقفلی مشمول مالیات دیگر نمی‌شود. از آنجا که نقل و انتقال ملک مشمول مالیات مقطوع است و سود حاصل مشمول مالیات نیست بنابراین هزینه ملک و یا زیان ناشی از فروش ملک جزء هزینه‌های قابل قبول

^۱ این قیمت معمولاً ۱ درصد قیمت روز دارایی خواهد بود که در بازار مورد معامله قرار می‌گیرد. این نرخ بر اساس دفترچه ارزش معاملاتی (عرصه و اعیان) که هر سال مورد تجدید نظر قرار می‌گیرد تعیین می‌شود.

مالیاتی شناخته نمی‌شود. همچنین مخارج مرتبط و مستقیم اولیه بابت خرید دارایی حسب مورد به عنوان قیمت تمام شده یا هزینه جاری در دفاتر بانی (مستاجر) ثبت می‌شود. بر اساس بند ۴ ماده ۱۴۸ ق.م.م اجاره بهای ماشین آلات و ادوات در صورتی که اجاری باشد به عنوان حساب مالیاتی قابل قبول محسوب می‌شود. بنابراین در اجاره سرمایه‌ای مستاجر (بانی) هزینه‌های مربوط به پرداخت اجاره بها را جزء هزینه‌های قابل قبول مالیاتی قرار می‌دهد. البته این موضوع برای سود و کارمزد پرداختی فقط به بانک‌ها، صندوق تعاون و موسسات اعتباری غیر بانکی مجاز بر اساس بند ۱۸ همان ماده صادق است. در این رابطه برای شرکت‌های لیزینگ نیز این مشکل همچنان باقی است (بیگ‌پور، ۱۳۸۵: ۷۶).

۲-۱-۲-۵ دارایی ملک نباشد:

در صورتی که دارایی ماشین آلات، تجهیزات و یا وسائط 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 ایجاد سپر مالیاتی برای فروشنده خواهد شد. بنابراین تمامی هزینه‌های تحقق یافته بر اساس مواد ۱۴۷ تا ۱۵۱ ق.م.م به عنوان هزینه قابل قبول مالیاتی برای واسط (موجر) محاسبه می‌شود. از طرف دیگر بانی نیز بر اساس بند ۴ ماده ۱۴۸ ق.م.م کلیه هزینه‌های تحقق یافته را در دفاتر خود ثبت می‌کند و به عنوان هزینه‌های قابل قبول مالیاتی در نظر گرفته می‌شود (بیگ‌پور، ۱۳۸۵: ۷۷).

۲-۲-۵. اجاره عملیاتی

بر اساس استاندارد حسابداری شماره ۲۱، اجاره‌هایی که در آن مخاطرات و مزایای مالکیت کالا منتقل نمی‌شود اجاره عملیاتی قلمداد می‌شوند. بنابراین در اجاره عملیاتی اجاره کننده تنها حق برخورداری از منافع کالای مورد اجاره را دارد. در این حالت به دلیلی عدم انتقال دارایی، برای هیچ یک از طرفین مالیات بر فروش وجود نخواهد داشت.

۵-۲-۱-۲-۱ دارایی ملک باشد:

بر اساس ماده ۵۳ ق.م.م در آمد مشمول مالیات املاکی که به اجاره واگذار می‌گردد عبارت است از کل مال الاجاره، اعم از نقدی و غیر نقدی، پس از کسر ۲۵ درصد بابت هزینه‌ها و استهلاکات و تعهدات مالک نسبت به مورد اجاره. بنابراین ۷۵ درصد کل اجاره دریافتی در سال بابت ملک مورد اجاره به عنوان درآمد مشمول مالیات موجر (بانی) ماخذ محاسبه مالیات قرار می‌گیرد. از آنجا که تنها ۷۵ درصد اجاره دریافتی بابت ملک مورد اجاره مشمول مالیات است و ۲۵ درصد اجاره دریافتی بابت استهلاک و سایر هزینه‌های ملک مشمول مالیات نیست. بنابراین هزینه‌های استهلاک و سایر هزینه‌های ملک مورد اجاره، هزینه قابل قبول شناخته نمی‌شود. بر اساس تبصره ۹ ماده ۵۳ ق.م.م موجر (بانی) باید از اجاره بهای پرداختی، مالیات تکلیفی را کسر نموده و ظرف مدت ۱۰ روز پرداخت نماید.

۵-۲-۲-۲-۱ ملک نباشد:

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 نماید. بانی نیز مکلف است در صورتی که مورد اجاره از جمله موارد مندرج در ماده ۱۰۴ ق.م.م باشد از اجاره پرداختی مالیات تکلیفی به نرخ ۵ درصد کسر نموده و ظرف ۳۰ روز به اداره امور مالیاتی تسلیم نماید. مالیات‌هایی که بانی در اجاره عملیاتی از واسط کسر و به اداره امور مالیاتی پرداخت می‌نماید به عنوان پیش‌پرداخت مالیات موجر (واسط) از مجموع مالیات عملکرد او کسر می‌شود.

۵-۳. مالیات بر فروش دارایی در پایان دوره (اجاره عملیاتی)

در صورتی که اجاره به صورت عملیاتی باشد واسط از طرف دارندگان اوراق اجاره، دارایی را از بانی پس می‌گیرد. در این حالت ممکن است دارایی مجدداً اجاره داده شود که در این

صورت مطابق آنچه قبلاً 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.

۵-۴. مالیات معاملات ثانویه اوراق (با نام و بی نام)

بر اساس ضوابط ابزار مالی اوراق اجاره مصوب دیماه ۱۳۸۶ سازمان بورس و اوراق بهادار، اوراق اجاره را می‌توان به دو صورت با نام یا بی نام منتشر نمود. هر دو نوع از این اوراق را می‌توان در بورس اوراق بهادار^۱ و یا در بازار خارج از بورس یا خارج از این دو بازار مورد معامله قرار داد^۲.

بر اساس تبصره ۱ ماده ۱۴۳، قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۸۰، از هر نقل و انتقال سهام و حق تقدم سهام شرکت‌ها در بورس و همچنین سایر 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 سایر اوراق بهادار را ذکر نکرده است که این موضوع سبب شده است تا در حال حاضر سازمان امور مالیاتی از معامله سایر انواع اوراق بهادار در بورس اوراق بهادار، مالیاتی به میزان ۲۵ درصد اخذ نماید. در حالی که به نظر می‌رسد منظور اصلی قانون‌گذار از آوردن عبارت «و سایر اوراق بهادار» در ابتدای تبصره، مالیات نیم درصدی برای تمامی اوراق بهادار قابل معامله در بورس بوده است. به هر حال در حال حاضر اگر غیر از سهم و حق تقدم (و اوراق

^۱ خرید و فروش اوراق اجاره بی نام در بورس اوراق بهادار دارای پیچیدگی‌های فزاینده‌تری می‌باشد لیکن با این وجود امری ممکن می‌باشد.

^۲ در عمل دارندگان اوراق بی نام به پرداخت هزینه‌های کارگزاری تمایلی ندارند. لذا کلیه اوراق اجاره که دارای معاملات ثانویه هستند باید بانام باشند. البته در ابتدا می‌توانند هر دو شکل را داشته باشند.

مشارکت که دارای قانون خاص است) ورقه دیگری معامله شود از سود دارندگان این اوراق مالیات مقطوعی به نرخ ۲۵ درصد اخذ خواهد شد. بنابراین از نقطه نظر مالیاتی معامله تمامی انواع اوراق اجاره در بازار ثانویه مالیات خواهد داشت.

۵-۵. مالیات بر درآمد واسط

واسط به صورت شرکت سهامی خاص، با مسئولیت محدود و یا موسسه غیر تجاری غیر انتفاعی ثبت می‌شود. بر اساس ماده ۱۰۵ ق.م.م جمع درآمد شرکت‌ها و درآمد ناشی از فعالیت‌های انتفاعی اشخاص حقوقی مشمول مالیات به نرخ ۲۵ درصد خواهد بود و لذا واسط ملزم به پرداخت مالیات بر درآمد به نرخ ۲۵ درصد خواهد بود. مگر در این زمینه معافیت مالیاتی برای آن اندیشیده شود.

۵-۶. مالیات بر انحلال واسط

بر اساس مواد ۱۱۴ و ۱۱۵ ق.م.م آخرین مدیر حقوقی موظف است قبل از تاریخ تشکیل مجمع عمومی یا سایر ارکان صلاحیتدار اظهارنامه‌ای مالیاتی را تهیه نمایند. ماخذ محاسبه مالیات ارزش دارایی شخص حقوقی است منهای بدهی‌ها و سرمایه پرداخت شده و اندوخته‌ها و مانده سودهایی که مالیات آن قبلاً پرداخت گردیده است. ارزش دارایی این شخص نسبت به آنچه قبلاً فروش رفته بر اساس بهای فروش و نسبت به بقیه بر اساس بهای روز انحلال تعیین می‌شود. بنابراین در صورتی که واسط منحل شود باید مالیات پرداخت نماید؛ این مالیات از نظر ریالی مبلغ قابل توجهی نیست.

۶. مالیات ابزارهای مالی اسلامی در سایر کشورها

با توجه به گسترش استفاده از ابزارهای مالی اسلامی، کشورهای اسلامی و غیر اسلامی علاقه‌مند به استفاده از ابزارهای مالی اسلامی اقدام به ایجاد نظام مالیاتی خاصی جهت انتشار این اوراق نموده‌اند. قبل از بررسی مالیات ابزارهای مالی اسلامی لازم به ذکر است

که ملاحظات 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 مختلف وجود ندارد. به عنوان مثال در انگلستان ابتدا موضوع مالیات از طریق تطابق درآمدها و هزینه‌های واسط حل می‌شد. در این فرآیند پرداخت‌های صورت گرفته توسط واسط تنها محدود به پرداخت اصل و سود اوراق بود (ناشی از دریافت اصل و سود وام‌های خریداری شده از بانی) که در آن سود پرداختی به عنوان هزینه قابل قبول مالیاتی محسوب 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 نماید (Kothari, 2006: 117). در حالی که کشور آمریکا درآمدهای این دسته از شرکت‌ها را معاف از مالیات نموده است.

بیشترین تحقیقات صورت گرفته در زمینه مالیات ابزارهای مالی اسلامی مربوط به کشور مالزی است. تا چند سال قبل مالیات مربوط به انواع اوراق بهادار اسلامی منتشر شده در این کشور تحت قانون مالیات بر درآمد (Income Tax Act) سال ۱۹۶۷ و مقررات لیزینگ مالیات بر درآمد (Regulations Income Tax Leasing) سال ۱۹۸۶ بود. ولی در سال ۲۰۰۴ دولت مالزی جهت افزایش جذابیت انتشار اوراق بهادار اسلامی رفتار مالیاتی جامع‌تری را در این زمینه اعلام داشته و مسائل مالیاتی اوراق بهادار اسلامی را به موارد زیر محدود کرده است (Malaysia International Islamic Financial Centre, 2006):

- ۱ فروش دارایی بانی به واسط و فروش مجدد همان دارایی توسط واسط به بانی به عنوان فروش واقعی محسوب نمی‌شود و جزء فروش‌های مشمول مالیات بر درآمد قرار نمی‌گیرد.
- ۲ اجاره به شرط تملیک دادن دارایی توسط واسط به بانی تحت مقررات لیزینگ مالیات بر درآمد قرار نمی‌گیرد.

۳ واسطی که با هدف تأمین مالی اسلامی ایجاد شده است از پرداخت مالیات بر درآمد معاف است.

۴ شرکت موسس شرکت واسط (جهت انتشار اوراق بهادار اسلامی) می‌تواند هزینه‌های مربوط به انتشار اوراق بهادار اسلامی صورت گرفته توسط 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.

۶ حق تمبر برای تمامی مواردی که جهت انتشار اوراق بهادار اسلامی ضروری 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 معامله اوراق بهادار اسلامی مشمول بخشودگی می‌شود. از جمله کشورهای دیگری که در زمینه مالیات اوراق بهادار اسلامی مقرراتی را تدوین نموده‌اند 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 اجاره بهای 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, P51-52).

۷. نتیجه‌گیری:

در مقاله حاضر پس از بیان مدل‌های عملیاتی انتشار اوراق اجاره، ابعاد حسابداری و سپس مالیاتی آن به اختصار مورد بررسی قرار گرفته است. از آنجا که کمیته تدوین استانداردهای حسابداری، استاندارد خاصی را (شماره ۲۱) جهت ثبت و گزارشگری مالی اجاره تدوین نموده است لذا در ابتدا سعی شد با کمک این استاندارد روابط حسابداری اوراق اجاره

مورد بررسی قرار گیرد. با این وجود جهت ثبت دارایی ثابت برای شرکت واسط مشکلاتی ایجاد شد که راه‌حلی برای آن ارائه گردید. البته این موضوع نیازمند تدوین استاندارد جدیدی برای اوراق اجاره می‌باشد.

در بخش بعدی مشخص شد که قانون مالیات‌های مستقیم جهت انتشار اوراق اجاره موارد مالیاتی متعددی دارد که عبارتند از:

الف. اوراق اجاره تأمین دارایی. موارد مالیاتی موثر بر انتشار اوراق اجاره تأمین دارایی را به دو دسته کلی می‌توان تقسیم نمود:

۱. مالیات بر انتشار در بازار اولیه. میزان مالیات پرداختی توسط واسط در جدول شماره ۱ آورده شده است. بدیهی است بانی باید میزان اجاره بها را به‌گونه‌ای پرداخت نماید که پس از کسر مالیات، بازده مورد توقع دارندگان اوراق را تأمین نماید.

جدول شماره ۱: مالیات اوراق اجاره تأمین دارایی

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

۲. مالیات بر معامله ثانویه اوراق. بر اساس آنچه بیان شد نقل و انتقال اوراق اجاره در بازار ثانویه با نرخ مالیاتی ۲۵ درصد مواجه است که این موضوع نقل و انتقال ثانویه را در شرایط کنونی منتفی می‌نماید.

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

۱. مالیات بر انتشار در بازار اولیه. میزان مالیات پرداختی توسط واسط و بانی در جدول شماره ۲ آورده شده است. بدیهی است بانی باید میزان اجاره بها را به گونه‌ای پرداخت نماید که پس از کسر مالیات، بازده مورد توقع دارندگان اوراق را تأمین نماید. همچنین باید توجه داشت که بانی باید هنگام فروش دارایی خود به واسط علاوه بر پرداخت مالیات بر فروش، مالیات تجدید ارزیابی دارایی خود را نیز پرداخت نماید.

۲. مالیات بر معامله ثانویه اوراق. بر اساس آنچه بیان شد نقل و انتقال اوراق اجاره در بازار ثانویه با نرخ مالیاتی ۲۵ درصد مواجه است که این موضوع نقل و انتقال ثانویه را در شرایط کنونی متفی می‌نماید.

64

ج. اوراق اجاره رهنی. موارد مالیاتی موثر بر انتشار اوراق اجاره رهنی را به دو دسته کلی می‌توان تقسیم نمود:

۱. مالیات بر انتشار در بازار اولیه. در این نوع از اوراق بانک به عنوان فروشنده دارایی عمل می‌نماید و بنابراین در صورتی که دارایی بیش از ارزش دفتری فروخته شود باید بانک به مابه‌التفاوت آن به میزان ۲۵ درصد مالیات پرداخت نماید.

۲. مالیات بر معامله ثانویه اوراق. بر اساس آنچه بیان شد نقل و انتقال اوراق اجاره در بازار ثانویه با نرخ مالیاتی ۲۵ درصد مواجه است که این موضوع نقل و انتقال ثانویه را در شرایط کنونی متفی می‌نماید.

جدول شماره ۲: مالیات اوراق اجاره تأمین نقدینگی

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

جدول شماره ۳: مالیات اوراق اجاره رهنی

بانوی (یکی از موارد ۱ و ۲)		نوع دارایی	نوع اجاره	نوع اوراق
۵ درصد ارزش معاملاتی		ملک	اجاره سرمایه‌ای	اوراق اجاره رهنی
۲۵ درصد مابه- التفاوت	ارزش دارایی بیش از ارزش دفتری	غیر ملک		
سپهر مالیاتی به میزان مابه‌التفاوت	ارزش دارایی کمتر از ارزش دفتری			

۸. پیشنهادات

نخستین بخش از پیشنهادات مربوط به تدوین استاندارد حسابداری جدیدی برای اوراق اجاره می‌باشد. لذا باید با توجه به موارد ذکر شده در مقاله و با توجه به استاندارد حسابداری شماره ۲۱ و مفاهیم نظری گزارشگری مالی، استاندارد جدیدی تدوین گردد که مشکلات مربوط به انتشار این اوراق (خصوصاً در زمینه ثبت دارایی ثابت برای واسط) مرتفع گردد.

همچنین با توجه به این که بر اساس قانون مالیات‌های مستقیم فعلی، انتشار اوراق اجاره مالیات‌های مختلفی را در پی دارد، عملاً استفاده از این ابزار جهت تامین مالی شرکت‌ها، غیرممکن شده است. برای اصلاح وضع موجود و ایجاد امکان استفاده از این اوراق، مواد زیر به قانونگذاران پیشنهاد شده و در صورت نهایی شدن آن‌ها مانع مالیاتی این اوراق برطرف خواهد شد.

۱. نهاد واسط از پرداخت هرگونه مالیات و عوارض نقل و انتقال و مالیات بردرآمد آن دسته از دارایی‌هایی که تأمین مالی آن از طریق انتشار اوراق بهادار به عموم صورت می‌گیرد معاف است. وجوه حاصل از اقدامات تأمین مالی که از طریق انتشار اوراق بهادار توسط این گونه 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 طریق عرضه عمومی اوراق بهادار معاف از مالیات بوده و به نقل و انتقال آن هیچ‌گونه مالیات و عوارضی تعلق

نمی‌گیرد. هزینه استهلاک ناشی از افزایش ارزش دارایی در خرید مجدد همان دارایی توسط فروشنده به هر نحوی که باشد جزء هزینه‌های قابل قبول مالیاتی نخواهد بود.

۹. منابع و مأخذ:

۱. بیگ پور، محمد علی، ۱۳۸۵ش، لیزینگ یا اجاره اعتباری و ارتباط آن با مقررات مالیاتی و استانداردهای حسابداری، تهران: مجله حسابرس، شماره ۳۲.
۲. سازمان بورس و اوراق بهادار، ۱۳۸۶ش، ضوابط ابزار مالی اوراق اجاره، دی.
۳. سروش، ابوذر، ۱۳۸۶ش، بررسی صکوک اجاره. تهران: ماهنامه بورس، شماره ۶۵، مرداد.
۴. سروش، ابوذر و صادقی، محسن، ۱۳۸۷ش، مدیریت ریسک اوراق بهادار اجاره (صکوک اجاره)، قم: مجله علمی پژوهشی اقتصاد اسلامی، شماره ۲۲.
۵. کمیته تدوین استانداردهای حسابداری، ۱۳۸۵ش، اصول و ضوابط حسابداری و حسابرسی استانداردهای حسابداری: استانداردهای شماره ۱ تا ۲۸، تهران: سازمان حسابرسی، چاپ دهم.
۶. قانون مالیات‌های مستقیم، مصوب ۱۳۸۰.

67

7. Kothari, Vinod., 2006, Securitization the financial instrument of the future, Wiley Finance.
8. Qatar Global Sukuk Prospectus, 2003.
9. Tabreed preliminary prospectus, 2006, Ajman Bank.

Accounting and Tax consideration of Ijarah Sukuk in Iran

Ali Saeidi
Aboozar Soroush

Abstract

Today, many Iranian firms have fund raising problem because of economic conditions. Issuing new financial instruments (Sukuk) is one of the most famous methods in Islamic countries. For issuing this kind of securities, one should survey accounting and tax consideration.

These article aims to consider these two aspects with emphasis of Accounting Standards (AS) and Direct Tax Law (DTL) in Iran. In addition to concise survey of Ijarah Sukuk, its organs and types, accounting and taxes considerations from the point of view of investors, SPV, originator and trustee are discussed in two parts. Then taxes on three types of Ijarah Sukuk are shown in tables. At the end, some suggestions are presented in order to issue new accounting standard for Ijarah Sukuk and modify DTL.

68 *Keywords: Ijarah Sukuk, Ijarah Sukuk accounting, Ijarah Sukuk taxation*
JEL :G19 ،G30