

حسابداری عملیات بانکی بدون بهره

اجاره به شرط تملیک

-۴-

نوشته غلامرضا سلامی

مقدمه

طبق ماده ۱۵ قانون عملیات بانکی بدون ربا، "بانکها می توانند به منظور ایجاد تسهیلات لازم در گسترش امر مسکن یا هماهنگی وزارت مسکن و شهرسازی، واحدهای مسکونی ارزان قیمت به منظور فروش اقساطی و یا اجاره به شرط تملیک احداث نمایند" و به موجب ماده ۱۲ قانون مذکور "بانکها می توانند، به منظور ایجاد تسهیلات لازم جهت گسترش امور خدماتی، کشاورزی، صنعتی و معدنی، اموال منقول و غیرمنقول را بنا به درخواست مشتری و تعهد او مبنی بر انجام اجاره به شرط تملیک و استفاده خود، خریداری و به صورت اجاره به شرط تملیک به مشتری واگذار نمایند.

بنابراین بطوریکه ملاحظه می شود بانکها مجاز نیستند به استثنای احداث ساختمانهای ارزان قیمت (از طریق سرمایه گذاری مستقیم) مبادرت به خرید یا ایجاد اموال غیرمنقول و منقول به منظور اجاره به شرط تملیک، بنمایند مگر منحصرًا "به درخواست مشتری و تعهد او مبنی بر انجام اجاره بشرط تملیک، و یا بطوریکه امروزه در عمل مشاهده میشود انتخاب یا احداث مال مورد معامله توسط مشتری صورت می گیرد و در این صورت در واقع بانکها به عنوان یکی از طرق اعطای اعتبار با توافق مشتری از عقد اجاره به شرط تملیک استفاده می نمایند.

اجاره به شرط تملیک طبق ماده ۵۷ آئین نامه فصل سوم قانون عملیات بانکی بدون ربا بدین صورت تعریف می شود " اجاره به شرط تملیک عقد اجاره ایست که در آن شرط شود مستاجر در پایان مدت اجاره در صورت عمل به شرایط مندرج در قرارداد، عین مستاجره را مالک گردد".

معاملات اجاره بشرط تملیک برای اموالی که عمر مفید آن کمتر از دو سال باشد ممنوع بوده و مدت اجاره بشرط تملک نمی تواند بیشتر از عمر مفید دارایی باشد. با توجه به اینکه مالکیت مال مورد معامله قبل از انجام تعهدات مستاجر بهوی منتقل نمی گردد لذا در قرارداد اجاره به شرط تملیک شرایط محکمی جهت حفظ و حراست مال و نحوه استفاده از آن به مشتری تحمیل می گردد و چنانچه در عمل وثایق اضافی نیز از مشتری اخذ شده و نرخ سود بانک نیز بالا باشد، در این صورت مشتریان ترجیح می دهند که برای تملیک مال مورد نظر از عقد فروش اقساطی که شرایط سهل تری نسبت به عقد مورد بحث دارد، استفاده نمایند.

سابقه اجاره بشرط تملیک در کشورهای صنعتی بخصوص آمریکا زیاد است و شرکت های زیادی به این امر مبادرت می کنند لکن از آنجا که این شرکتها عمده منابع مالی خود را از بانکها تامین می نمایند و علاوه بر بهره بانکی سود نسبتاً زیادی نیز برای خود منظور می دارند لذا تفاوت قیمت خرید نقدی و قیمت نهایی معامله اجاره بشرط تملیک بسیار زیاد بوده و بهمین دلیل در حال حاضر به استثنای مشتریان کم اعتبار کسان دیگری زربار این نوع معاملات نمی روند، مگر آنکه هنوز تصمیم قطعی خود را نسبت به تملیک مال مورد اجاره نگرفته باشند که در این صورت ضمن عقد اجاره شرایط خاصی را برای ابتیاع مال مورد اجاره تنظیم می نمایند. بهر صورت برخلاف قانون بانکداری عملیات بدون ربا معمولاً در اینگونه کشورها اجباری جهت ابتیاع مال مورد اجاره وجود ندارد. به عبارت دیگر اینگونه معاملات در این کشورها اجاره با اختیار خرید تلقی می گردد.

عملیات حسابداری

۱ - در موقع انعقاد قرارداد و اخذ وثیقه (در صورت ضرورت) اسناد حسابداری انتظامی به شرحی که قبلاً بیان شد، در دفاتر ثبت می گردد.

۲ - طبق مقررات مورد عمل بانکها، حداقل معادل ۲۰ درصد قیمت دارائی بعنوان پیش دریافت از مشتری اخذ می شود که برای این منظور سند زیر صادر می گردد:

بستانکار

بدهکار

حساب صندوق یا جاری مشتری

حساب پیش دریافت - اجاره بشرط تملک

xxxxxx

xxxxxx

۳ - در موقع خرید مال مورد اجاره سند حسابداری زیر صادر می شود:

بستانکار

بدهکار

xxxxxx

حساب اموال - اجاره بشرط تملیک

xxxxxx

حساب صندوق یا بستانکاران

برخلاف معاملات فروش اقساطی حساب اموال تا انجام تعهدات مشتری و انتقال مال به مشتری در دفاتر بانک باقی می ماند .

۴ - پس از انعقاد قرارداد و تحویل مال به مستاجر سند حسابداری زیر صادر میگردد

بدهکار	بستانکار
حساب تسهیلات اعطایی - اجاره بشرط	
تملیک	
×××	

حساب وجوه استیجاری سالهای آینده
 رقم مندرج در سند فوق معادل ارزش خریداری دارایی به اضافه سود تضمین شده بانک برای مدت کل اجاره می باشد .

نحوه محاسبه سود تضمین شده بانک منعاقبا " توضیح داده شده است .

۵ - در زمان دریافت اقساط اجاره از مشتری سند زیر صادر می شود :

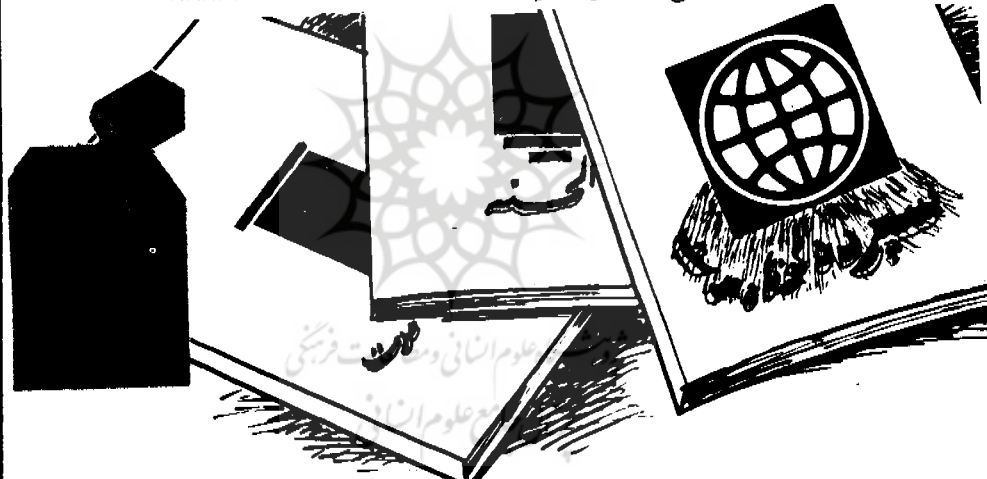
بدهکار	بستانکار
حساب پیش دریافت - اجاره بشرط تملیک	
×××××	

حساب صندوق یا حساب جاری مشتری

×××××

حساب تسهیلات اعطایی - اجاره بشرط تملیک

×××××



همانگونه که ملاحظه می شود در عملیات حسابداری اجاره به شرط تملیک برخلاف عملیات فروش اقساطی پیش دریافت یکجاستهک نمی گردد بلکه به تناسب تعداد اقساط در هر قسط مستهلک می گردد . بنابراین هر قسط اجاره شامل حصه ای از پیش دریافت و اصل و فرع اعتبار اعطایی می باشد .

۶ - چنانچه اقساط اجاره بموقع وصول نگیرد ، معادل اقساط اجاره از حساب تسهیلات اعطایی خارج و به حسابی تحت عنوان حساب مطالبات سررسید گذشته یا مطالبات معوق اجاره بشرط تملیک منتقل می شود و بعد از دریافت مانند سند فوق (با این تفاوت که بجای حساب تسهیلات اعطایی حساب مطالبات معوق بستانکاری می شود) عمل شده و جریمه متعلقه مستقیماً " به حساب درآمد بانک منظور می شود .

۷ - در پایان سال به منظور مشخص ساختن درآمد دوره مربوط و تعدیل حساب وجوه استیجاری سالهای آینده سند زیر صادر می گردد :

بستانکار

بدهکار

حساب وجوه استیجاری سالهای آینده -

xxxxxx

اجاره بشرط تملیک

xxxxxx

حساب وجوه استهلاکی - اجاره بشرط تملیک

x xxx

حساب درآمد - اجاره بشرط تملیک

همانگونه که ملاحظه می شود در پایان هر سال حساب وجوه استیجاری سالهای آینده که شامل قیمت تمام شده دارایی خریداری شده به اضافه سود بانک می باشد به نسبت زمانی مستهک گردیده و در مقابل سهم سود سال جاری به حساب سود و زیان همان سال منظور شده و حسابی تحت عنوان " وجوه استهلاکی " نیز ایجاد می شود . بدیهی است که در پایان قرارداد مانده حساب وجوه استهلاکی معادل حساب اموال قرارداد مربوط شده و در مقابل آن پایای می گردد .

نحوه محاسبه سود سالیانه و سود کل بانک متعاقبا " بیان می شود .

۸ - چنانچه قبل از پایان قرارداد مستاجر اقدام به واریز اقساط اجاره باقی مانده بنماید تخفیف قابل برگشت به مشتری محاسبه (نحوه محاسبه در بندهای بعد توضیح داده شده است) علاوه بر اسناد مندرج در بندهای ۵ و ۷ فوق سند زیر نیز صادر می گردد .

بستانکار

بدهکار

حساب تخفیف اعطایی - اجاره بشرط

xxxxxx

تملیک

xxxxxx

حساب تسهیلات اعطایی - اجاره بشرط تملیک

۹ - در پایان قرارداد و انجام تعهدات مستاجر، حساب وجوه استیجاری که در ابتدای قرارداد باندازه مبلغ خرید دارائی و سود کل بانک بستانکار گردیده بود طبق اسناد مندرج در بند ۷ که در پایان هر سال و پایان قرارداد صادر شده است بطور کلی مستهک می گردد و همچنین حساب تسهیلات اعطایی - اجاره بشرط تملیک و حساب

پیش دریافت نیز با اسناد مندرج در بند ۵ که در موقع واریز هر قسط اجاره صادر گردیده مستهک می شود . بنابراین تنها حسابهای باقیمانده ناشی از قرارداد اجاره بشرط تملیک حساب اموال - اجاره بشرط تملیک و حساب وجوه استهلاکی - اجاره بشرط تملیک و حسابهای انتظامی مربوط می باشد که با صدور سند در مقابل یکدیگر پایای می شوند .

انعکاس مانده ها در ترازنامه

در پایان هر سال از آنجائی که طبق قانون و قرارداد اموال مورد اجاره هنوز در مالکیت بانک قرار دارد بنابراین لازم است مانده حساب اموال در ترازنامه بانک منعکس گردد و از طرف دیگر وجوه پرداختی مستاجر از بابت بهای دارایی که تحت حساب وجوه استهلاکی اجاره بشرط تملیک نگاهداری می شود باید از مانده حساب اموال کسر گردد .

شرح	ریال	ریال
اموال - اجاره بشرط تملیک	xxxxxx	
کسر میشود وجوه استهلاکی	xxxxxx	

xxxxxx

از طرف دیگر می باید تعهدات بانک در مقابل مستاجر از بابت پیش دریافت مستهلک شده در طرف بدهیهای ترازنامه نشان داده شود .

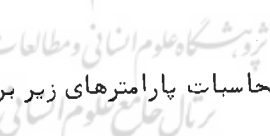
از آنجائیکه مانده حساب وجوه استیجاری سالهای آینده - اجاره بشرط تملیک همواره مغادله مجموع ماندههای مطالبات معوق - اجاره بشرط تملیک و تسهیلات اعطایی - اجاره بشرط تملیک می باشد بنابراین به نظر می رسد بهتر باشد ماندههای فوق به صورت زیر در طرف داراییهای ترازنامه منعکس گردند :

شرح	ریال	ریال	ریال
تسهیلات اعطایی - اجاره بشرط تملیک	xxxxxx		
مطالبات معوق - اجاره بشرط تملیک	xxxxxx		
کسر می شود		xxxxxx	
وجوه استیجاری سالهای آینده -			xxxxxx
اجاره بشرط تملیک			xxxxxx

در حال حاضر نگارنده از نحوه انعکاس ماندههای حسابهای اجاره بشرط تملیک در ترازنامه بانکها اطلاعی در دست ندارد لکن طبق دستورالعمل موقت بانک مرکزی خالص مانده حساب اموال - اجاره بشرط تملیک می باید تحت عنوان تسهیلات اعطایی - اجاره بشرط تملیک در ترازنامه نشان داده شده و نمایش فوق به صورت جداگانه در یادداشتهای ضمیمه ترازنامه ارائه شود .

محاسبات

برای آسانتر شدن درک محاسبات پارامترهای زیر برای عوامل اجاره بشرط تملیک در نظر گرفته شده است .



- =C قیمت تمام شده مال مورد اجاره
- =P پیش دریافت اخذ شده از مشتری
- =I مبلغ هر قسط
- =r نرخ سود سالیانه
- =N تعداد کل اقساط اجاره
- =N' تعداد اقساط در یک سال کامل
- =R سود کل بانک
- =A مبلغ کل مال الاجاره
- =M تعداد اقساط باقیمانده (بدون قسط پرداختی)

$=K$ = تعداد اقساط در ابتدای سال

$=L$ = تعداد اقساط در انتهای سال

$=R_1$ = درآمد هر قسط

$=R_2$ = درآمد هر سال

$=d$ = تخفیف پرداخت قبل از موعد

۱ - برای محاسبه سود کل بانک از فرمول زیر استفاده می شود :

$$R = (C-P) \times r \times \frac{N+1}{2N}$$

$$A = C + R$$

$$I = \frac{A}{N}$$

۲ - کل مبلغ مال الاجاره

۳ - مبلغ هر قسط

۴ - درآمد هر قسط از طریق فرمول زیر بدست می آید

$$R_1 = R \times \frac{2(M+1)}{N(N+1)}$$

۵ - درآمد هر سال از طریق فرمول زیر بدست می آید

$$R_2 = R \times \frac{K(K+1) - L(L+1)}{N(N+1)}$$

۶ - و بالاخره تخفیف پرداخت قبل از موعد با استفاده از فرمول زیر بدست می آید

$$D = R \times \frac{M(M+1)}{N(N+1)}$$

توضیح: بانگها بجای استفاده از فرمولهای فوق از جداولی که برای یک ریال و برای زمانهای مختلف قبلا " محاسبه شده است استفاده می نمایند.

ماخذ:

۱ - قانون و آئین نامه های عملیات بانگی بدون ربا

۲ - دستورالعملهای بانک مرکزی در زمینه عملیات بانگی بدون ربا

۳ - دستورالعملهای بانک تجارت در زمینه عملیات بانگی بدون ربا

