

مالکیت اقتصادی و آثار آن بر صورتهای مالی

مرتضی شاپورگان

هدف باشد، اما مناسبات اقتصادی جدید و نهادهای حقوقی نوینی^۵ که متناسب با نیازهای این مناسبات یا به عرصه وجود گذاشته، و وارد حیات اقتصادی - تجاری جامعه شده موجب گردیده است که مالکیت اقتصادی مبنای ثبت رویدادهای مالی شناخته شود و دستیابی به یکی از مهمترین وظایف صورتهای مالی، یعنی ارائه تصویری واقعی، درست و روشن از وضع مالی بنگاه فقط با اجرای این اصل امکانپذیر گردد.

برپایه این اصل کلیه داراییهایی که در اختیار و تصرف بنگاه است و بنگاه حق همه گونه استفاده از مزایا و منافع آنها را به طور مستمر و با پذیرش تمام هزینه‌ها و

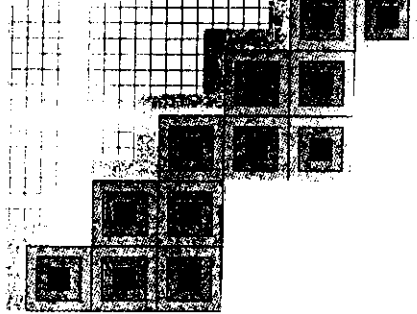
در ثبت و انعکاس دارایی بنگاهها مطرح ساخته است که به آن مالکیت اقتصادی می‌گویند. براساس این اصل، که در ادبیات حسابداری به آن اصل رجحان محتوا بر شکل^۴ نیز می‌گویند، تنها شکل و رابطه حقوقی صاحبان موسسه بر داراییها برای انعکاس آنها در صورتهای مالی کافی نیست بلکه آنچه مهم و تعیین کننده است، محتوای آن روابط و تعلق اقتصادی آنها به صاحبان موسسه است که معیار اصلی در ثبت داراییها به شمار می‌رود. همان‌طور که می‌دانیم یکی از هدفهای مهم صورتهای مالی انعکاس واقعی و صحیح داراییها و بدهیهای هر بنگاه است. هرچند در گذشته اعمال معیار مالکیت حقوقی در تهیه و تنظیم حسابها می‌توانست پاسخگوی این

دارایی هر موسسه کلیه ارقام، اعم از اموال مادی و غیر مادی متعلق به موسسه است و صاحبان موسسه بر آن حق مالکیت دارند.

منظور از حق مالکیت نخست حق قانونی یا حقوقی است که به موجب آن هر مالکی نسبت به مایملک خود حق همه گونه تصرف و انتفاع را داراست.^۲

از ویژگیهای حق مالکیت حقوقی مطلق بودن، انحصاری بودن و دایمی بودن آن است،^۳ یعنی مالک می‌تواند همیشه و در هر زمان هر نوع دخل و تصرفی را در اموال خود اعمال و از هرگونه تجاوز دیگران ممانعت کند.

اما شرایط جدید اقتصادی و پیشرفت و تنوع معاملات و فعالیتها، ملاک جدیدی را



که با توجه به نوع آنها عملیات آنها متفاوت است. برای روشن شدن موضوع در زیر به شرح هریک از آنها پرداخته می شود و نحوه عملیات حسابداری آنها را براساس اصل مالکیت اقتصادی بیان می کنیم.

۱-۱- اجاره عملیاتی^۹

قرارداد اجاره عملیاتی در واقع از نوع قراردادهای اجاره معمولی است که براساس مقررات قانونی و شرایط متعارف و مرسوم بین اجاره دهنده (تولید کننده و یا توزیع کننده اموال سرمایه‌ای) و اجاره کننده (استفاده کننده از آن اموال) منعقد می شود. در اجاره عملیاتی مدت قرارداد کوتاه و معمولاً یکسال است و قرارداد قابل فسخ است. در این نوع قراردادهای تعمیر و نگاهداری به عهده اجاره دهنده و پذیرش کلیه مخاطرات از جمله کهنگی، و از بین رفتن دارایی به حساب اوست. از آن جا که کلیه مخاطرات به عهده اجاره دهنده است بنابراین اجاره دهنده در عین این که مالک حقوقی است، مالک اقتصادی نیز می باشد. از این رو دارایی مورد اجاره در ترازنامه، و مال الاجاره و هزینه استهلاک آن در حساب سود و زیان اجاره دهنده ثبت می شود، و اجاره کننده فقط اجاره‌های پرداختی را زیر عنوان هزینه اجاره در حساب سود و زیان خود منعکس می سازد.

۱-۲- اجاره مالی^{۱۰}

در اجاره مالی قراردادی برای مدت طولانی و معین که به آن مدت اصلی اجاره گفته می شود، منعقد می گردد. در این مدت، قرارداد فسخ شدنی است و مدت اصلی حداکثر برابر طول عمر مفید دارایی است، اما معمولاً از نصف آن بیشتر است. برخلاف اجاره عملیاتی، در اجاره مالی کلیه مخاطرات به عهده اجاره کننده است و

آنها با اشخاص ثالث در گزارش و یا یادداشت‌های همراه ترازنامه، در صورتهای مالی ثبت شوند تا این صورتهای بتوانند تصویر درست و روشنی از وضعیت داراییها و بدهیهای بنگاه ارائه کنند.

اینک با توجه به آنچه گفته شد در زیر به شرح نهادهایی که مالکیت اقتصادی، ویژگی آنها در ثبت عملیات حسابداری است، می پردازیم.

۱-۱- اجاره^۸

بسیاری از بنگاههای اقتصادی ترجیح می دهند که به جای خرید کالاهای سرمایه‌ای مورد نیاز خود آنها را اجاره کنند. البته این روش جدیدی نیست بلکه سابقه اولیه آن به سال ۱۸۷۷ بازمی گردد. در این سال شرکت تلفن بل در آمریکا برای اولین بار تعدادی از دستگاههای خود را از این طریق تهیه کرد. بعدها بویژه از اوایل قرن بیستم این روش بتدریج در آمریکا و سپس از پایان جنگ جهانی دوم در اروپا متداول شد.

امروزه این روش، یعنی اجاره داراییهای سرمایه‌ای به جای خرید آنها، تقریباً کلیه کالاهای سرمایه‌ای از ماشینهای تحریر، دستگاههای کامپیوتری، وسایل حمل و نقل و... تا پیچیدهترین دستگاهها و ماشین آلات را در زمینه‌های تولید، توزیع و سایر فعالیتها در بر گرفته است. این روش در واقع نوعی وسیله تامین مالی محسوب می شود که بر پایه آن بنگاه اجاره کننده از تسهیلات اعتباری بنگاه اجاره دهنده، که می تواند تولیدکننده یا موسسه بازرگانی باشد استفاده و از این طریق نیازهای مالی و سرمایه‌ای خود را تامین کند.

قرارداد اجاره بر حسب نوع تعهدات و مدت می تواند اشکال مختلفی داشته باشد

مخاطرات دارد، باید در صورتهای مالی بنگاه منعکس شود هرچند که بنگاه هنوز از نظر حقوقی مالک شناخته نشده باشد. از این رو می توان گفت که مالکیت اقتصادی حق بهره برداری و استفاده کامل، دایم و یا نزدیک به همیشه از اموال و منابعی است که با پذیرش کلیه هزینه‌ها و مخاطرات در اختیار و تصرف بنگاه قرار دارد. مالک

در ثبت داراییها در صورتهای مالی، بین اقلامی که تاجر بر آنها مالکیت حقوقی - اقتصادی اعمال می کند و اقلامی که بر آنها حق مالکیت اقتصادی دارد، تفاوتی وجود ندارد.

اقتصادی دارای حق بهره برداری است، افزایش قیمتها سود می برد و مخاطرات کاهش قیمتها و زیان را می پذیرد.^۶ بنابراین معیار تعلق دارایی به یک بنگاه و انعکاس آن در ترازنامه در وهله اول رابطه‌ای اقتصادی است و از این رو نه فقط اموالی که در مالکیت حقوقی - اقتصادی بنگاه است در صورتهای مالی منعکس می شوند بلکه داراییهایی هم که در مالکیت اشخاص ثالث قرار دارد، اما بنگاه می تواند با پذیرش کلیه هزینه‌ها و مخاطرات، از آنها مانند اموال خود بهره برداری کند بخشی از منابع بنگاه شمرده می شوند.

براین مبنای، در ثبت داراییها در صورتهای مالی، بین اقلامی که تاجر بر آنها مالکیت حقوقی - اقتصادی اعمال می کند و اقلامی که بر آنها حق مالکیت اقتصادی دارد، تفاوتی وجود ندارد.^۷ از این رو این گونه اقلام نیز باید، ضمن افشای رابطه حقوقی

مستاجر باید کلیه هزینه‌های بیمه، تعمیر و نگهداری و سایر هزینه‌های مربوط را بپردازد و خطر از بین رفتن، کهنگی و از مد افتادگی آن را که در اثر پیشرفت فنی به وجود می‌آید قبول کند.

با توجه به این که در این نوع قرارداد کلیه مزایا و مخاطرات مالکیت به عهده اجاره‌کننده است، مالکیت اقتصادی از آن اجاره‌کننده بوده و براساس اصل رجحان

شرایط جدید اقتصادی و پیشرفت و تنوع معاملات و فعالیتها، ملاک جدیدی را در ثبت وانعکاس دارایی بنگاهها مطرح ساخته است که به آن مالکیت اقتصادی می‌گویند.

محتوا بر شکل باید دارایی مورد اجاره در ترازنامه، و هزینه‌های استهلاک آن در حساب سود و زیان اجاره‌کننده ثبت شود. در قرارداد اجاره مالی، اجاره دهنده تنها مالک حقوقی شناخته می‌شود و اجاره‌های دریافتی با کاهش تعهدات اجاره‌کننده در حقیقت سهمی از بهای تمام شده دارایی را تشکیل می‌دهد. با ثبت دارایی در ترازنامه اجاره‌کننده که به بهای تمام شده و یا به ارزش فعلی اقساط پرداختی آن در تاریخ قرارداد اضافه می‌شود، تعهدات مربوط نیز وارد می‌شود.^{۱۱}

در این نوع قراردادهای پرداخت اقساط اجاره هزینه‌ای ایجاد نمی‌کند بلکه فقط تعهدات اجاره‌کننده و مطالبات اجاره دهنده را کاهش می‌دهد. آنچه در قراردادهای اجاره‌های مالی مهم است شرط توافق شده پس از پایان مدت اصلی اجاره است که می‌تواند به یکی از اشکال زیر^{۱۲} باشد:

- ۱- قرارداد اجاره بدون حق خرید،
- ۲- قرارداد اجاره با حق خرید،
- ۳- قرارداد اجاره با حق تمدید مدت،
- ۴- قرارداد اجاره خاص.

۱- ۲- ۱- قرارداد اجاره بدون حق خرید^{۱۳} در این نوع قرارداد وضع دارایی بعد از پایان مدت اجاره پیشبینی و توافقی در این مورد نشده است. در این حالت برای این که اجاره‌کننده مالک اقتصادی شناخته شود و دارایی مورد اجاره در ترازنامه او ثبت شود، باید انتظار رود که دارایی مربوط بعد از پایان مدت اصلی باز هم برای زمانی که تقریباً برابر بقیه عمر مفید دارایی است، در اختیار و مورد استفاده اجاره‌کننده قرار می‌گیرد.^{۱۴}

براساس آرای هیئت تدوین استانداردهای حسابداری مالی نیز، چنانچه مدت اجاره حداقل برابر ۷۵ درصد عمر مفید دارایی، و یا ارزش فعلی مبالغ اجاره بها در مدت قرارداد حداقل ۹۰ درصد ارزش متعارف دارایی مورد اجاره باشد، می‌توان مزایا و مخاطرات مالکیت را متعلق به اجاره‌کننده دانست و دارایی مورد اجاره را در ترازنامه اجاره‌کننده ثبت کرد.^{۱۵} بنابراین با توجه به آنچه گفته شد، چنانچه در قرارداد اجاره حق خرید دارایی مورد اجاره پس از پایان مدت اصلی پیشبینی نشده باشد، با احراز شرایط بالا، اجاره‌کننده مالک اقتصادی شناخته شده و دارایی مورد اجاره در ترازنامه وی ثبت می‌گردد.

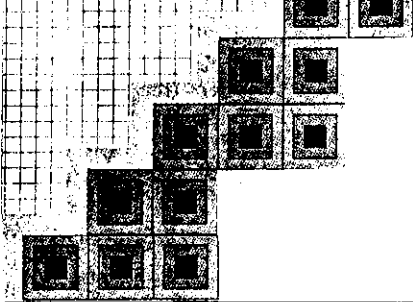
۱- ۲- ۱- قرارداد اجاره با حق خرید^{۱۶} در قرارداد اجاره با حق خرید که به آن اجاره به شرط تملیک نیز می‌گویند،^{۱۷} شرط می‌شود که اجاره‌کننده پس از پایان مدت اصلی و پرداخت آخرین قسط اجاره

بها مالک مورد اجاره شود.^{۱۸} براساس اصول پذیرفته شده حسابداری، در صورتی که اجاره‌کننده در این نوع قراردادهای حق خرید دارایی مورد اجاره را به بهایی کمتر از ارزش متعارف داشته باشد، لازم است دارایی مربوط را در ترازنامه خود ثبت کند.^{۱۹} بنابراین در چنین حالتی، هرچند مالکیت حقوقی تا پایان مدت اصلی و پرداخت آخرین قسط اجاره هنوز به اجاره‌کننده منتقل نشده است، با حصول مالکیت اقتصادی و انتقال مزایا و مخاطرات مال استیجاری، دارایی مورد اجاره در شماراموال وی محسوب و در ترازنامه او منعکس می‌شود.

۱- ۲- ۳- قرارداد اجاره با حق تمدید^{۲۰} در این نوع قرارداد در پایان مدت اصلی حقیقی برای تمدید مدت اجاره برای اجاره‌کننده شرط می‌شود. بنابراین برای مستاجر این حق شناخته می‌شود که بتواند برای مدتی که تقریباً برابر با بقیه عمر مفید دارایی است قرارداد را تمدید کند.

برای این که قراردادی اجاره مالی تلقی شود و مالکیت اقتصادی اجاره‌کننده بر دارایی حاصل شود لازم است که مدت کل اجاره تفاوت چندانی با عمر مفید دارایی نداشته باشد. از این رو آنچه در تشخیص مالکیت اقتصادی مهم است، مدت کل اجاره و نسبت آن با عمر مفید دارایی است.^{۲۱} فقط در صورتی که مدت اجاره اصلی و مدت الحاقی تفاوت چشمگیری با عمر مفید دارایی نداشته باشد، می‌توان با فرض حصول مالکیت اقتصادی، دارایی مورد اجاره را در ترازنامه اجاره‌کننده ثبت کرد.^{۲۲}

۱- ۲- ۴- قرارداد اجاره خاص^{۲۳} در این نوع قرارداد ماشین‌آلات و



تشکیل آن تابع ضوابط عمومی قراردادهاست. در این نوع قرارداد وامگیرنده حق مالکیت بر دارایی خود را به عنوان تضمین وامی که دریافت کرده است، به وام دهنده منتقل می‌کند تا چنانچه در موعد مقرر نتواند بدهی خود را پرداخت کند، طلبکار بتواند با استفاده از حق مالکیت خود، مطالبات خود را از آن محل تامین کند.

ویژگی مهمی که این نوع قرارداد را از قرارداد رهن متمایز می‌کند این است که در "انتقال مالکیت برای تضمین دین" دارایی مورد وثیقه در تصرف وامگیرنده باقی می‌ماند و او می‌تواند همچنان به استفاده و بهره‌برداری از آن بپردازد، در صورتی که عقد رهن مستلزم انتقال دارایی از رهن (بدهکار) به مرتهن (طلبکار) است و بدون تصرف مال از طرف مرتهن عقد رهن صورت قانونی پیدا نمی‌کند.^{۲۹}

انتقال مالکیت به منظور تضمین دین نسبت به قرارداد رهن این مزیت را دارد که بنگاه گیرنده وام می‌تواند بدون این که از منابع خود صرف نظر کرده و آنها را از فرایند تولید خارج کند، به فعالیتهای تولیدی خود ادامه دهد و از درآمدهای آن بدهیهای خود را بپردازد. وثیقه‌ای که به طلبکار واگذار می‌گردد تنها حق مالکیت بر اموال و ماشین‌آلات مورد بهره‌برداری است، تا در صورتی که وامگیرنده قادر به پرداخت بدهیهای خود نباشد، وام‌دهنده بتواند به استناد حق مالکیت خود مطالبات خود را استیفا کند.

بنابراین در این نوع قرارداد، حق مالکیت حقوقی و اقتصادی دارای وضعیتی دوگانه است، از یک طرف مالکیت حقوقی متعلق به وام‌دهنده است و از سوی دیگر مالکیت اقتصادی از آن وام‌گیرنده می‌باشد. و این امر ایجاب می‌کند که داراییهای مورد وثیقه در ترازنامه^{۳۰}، و هزینه‌های استهلاک و سایر

جنبه در آن است، بسیار طبیعی است که فرض شود با انعقاد قرارداد و تحویل کالا، خریدار کلیه حقوق اقتصادی و یا به دیگر سخن، کلیه مزایا و مخاطرات ناشی از حق مالکیت را که در صورت فروش قطعی تحصیل می‌گردد، به دست می‌آورد.

بنابراین با انعقاد قرارداد خرید با شرط حفظ حق مالکیت، محتوای آن که همان مالکیت اقتصادی بر کالای مورد معامله است، به دست می‌آید، و فقط شکل آن که مالکیت حقوقی است مشروط به پرداخت آخرین قسط می‌شود.

از این رو در همان زمان که قرارداد بسته و کالا تحویل می‌شود، کلیه مزایا و مخاطرات آن نیز به خریدار منتقل می‌شود و خریدار می‌تواند هرگونه دخل و تصرف را در آن به عمل آورده و در صورت لزوم آن را به فروش برساند.

با حصول مالکیت اقتصادی، کالای خریداری شده باید در دفاتر خریدار ثبت شود^{۳۱} و در دفاتر فروشنده فقط مطالبات و وجوه دریافتی منعکس می‌شود.

در صورتی که خریدار نتواند به موقع تعهدات خود را انجام دهد، فروشنده می‌تواند با استفاده از حق مالکیت خود نسبت به استرداد کالای فروخته شده اقدام کند. در این حالت مالکیت اقتصادی خریدار نیز دوباره به فروشنده منتقل شده و در انطباق با مالکیت حقوقی، کالای مورد معامله از حسابهای خریدار برگشت و بار دیگر در دفاتر فروشنده ثبت می‌شود.

۳ - انتقال مالکیت برای تضمین دین^{۳۲}

یکی از وسایلی که در مناسبات جدید اقتصادی برای تضمین تعهدات به کار می‌رود، انتقال حق مالکیت است. این نهاد حقوقی در قانون مدنی ایران نیامده است و

تجهیزات مورد اجاره بیشتر در استفاده خاص اجاره‌کننده قرار گرفته و در حوزه فعالیت اختصاصی و بهره‌برداری او قرار می‌گیرد. در نتیجه بعد از پایان مدت اصلی انتظار می‌رود که باز هم دارایی مورد اجاره فقط از سوی مستاجر استفاده شود.

بنابراین در صورتی که قرارداد اجاره حالت خاص داشته باشد، در هر حال دارایی مربوط باید در ترازنامه اجاره‌کننده ثبت گردد.^{۳۳}

۲ - فروش کالا با حفظ حق مالکیت^{۳۴}

مناسبات نوین اقتصادی گونه جدیدی از فروش کالاها را به وجود آورده است که به آن "فروش کالا با حفظ حق مالکیت" گفته می‌شود. در این شکل از فروش که نوعی بیع اعتباری یا اقساطی به شمار می‌رود، با عمل فروش، مالکیت کالا به خریدار منتقل نمی‌شود، بلکه در قرارداد فروش شرط می‌شود که مالکیت کالا تا زمانی که آخرین قسط پرداخت نشده است از آن فروشنده باقی بماند.

فروش کالا با حفظ حق مالکیت یا ذخیره مالکیت^{۳۵} در واقع یکی از روشهای تامین مالی خارجی بنگاهها محسوب می‌شود که براساس آن خریدار به جای این که بدهای کالا را یکباره و به‌طور کامل بپردازد، آن را به اقساط پرداخت می‌کند تا از این راه نیازهای مالی و سرمایه‌ای خود را تامین کند. اما در برابر مزایایی که از این طریق به دست می‌آورد، موافقت می‌کند که فروشنده حق مالکیت بر کالا را به عنوان تضمین طلب خود تا پرداخت آخرین قسط حفظ کند تا در صورت پرداخت نکردن بدهای کالا، فروشنده بتواند به استناد حق مالکیت خود کالا را استرداد کند.

از آن جا که هدف از خرید کالا بهره‌برداری کامل و دخل و تصرف همه

هزینه‌های مربوط به آن در حساب سود و زیان وامگیرنده ثبت شود.

در قرارداد رهن که خود یکی از وسایل تضمین دین به شمار می‌رود، برخلاف انتقال حق مالکیت برای تضمین دین، مالکیت حقوقی بر مالکیت اقتصادی منطبق است.

لازمه عقد رهن انتقال و تصرف مال مورد وثیقه از جانب وامدهنده (مرتحن) است و وامگیرنده (راهن) مالک حقوقی باقی می‌ماند. از طرف دیگر، از آن جا که وامدهنده حق استفاده و بهره‌برداری از مال مورد وثیقه را ندارد و کلیه هزینه‌های حفظ و نگهداری، بیمه و سایر هزینه‌های مربوط به عهده وامگیرنده^{۳۱} است، مالکیت اقتصادی دارایی مورد وثیقه نیز از آن او می‌باشد. بنابراین در عقد رهن بدهکار هم مالک حقوقی و هم مالک اقتصادی است و طلبکار فقط در صورتی که بدهکار قادر به پرداخت دین خود نباشد، می‌تواند از وثیقه برای تامین طلب خود استفاده کند. بنابراین در قرارداد رهن، با توجه به این که مالک حقوقی و اقتصادی یکی است و مالکیت بر مال مورد وثیقه از آن بدهکار است، دارایی در ترازنامه، و هزینه‌های استهلاک آن در حساب سود و زیان وامگیرنده ثبت می‌شود و در ترازنامه وامدهنده فقط مطالبات وی از راهن ثبت می‌گردد.

برای جبران نارسایی اقتصادی عقد رهن که در آن امکان بهره‌برداری وام‌گیرنده از مال مورد وثیقه وجود ندارد، رویه حقوقی عقد دیگری را متمم عقد رهن قراردادده است، بدین ترتیب که پس از این که دارایی در اختیار وامدهنده قرار گرفت، وامگیرنده به وکالت از طرف وامدهنده دارایی را تصرف کرده و بهره‌برداری از آن را ادامه می‌دهد^{۳۲}. در این حالت نیز مالکیت حقوقی و اقتصادی در وامگیرنده متمرکز است و در

نتیجه دارایی مورد وثیقه همچنان در ترازنامه وامگیرنده ثبت می‌گردد.

۴ - حق العمل کاری

در بسیاری موارد، شخص خود معامله نمی‌کند و طرف معامله قرار نمی‌گیرد، بلکه کس دیگری به جای او وارد داد و ستد می‌شود و براساس حق نمایندگی^{۳۳}، قرارداد را به نفع او منعقد و اجرا می‌کند. در انعقاد این قراردادها، که با حق وکالت صورت می‌گیرد، نماینده خود طرف قرارداد با اشخاص ثالث واقع شده و در جهت خواسته‌ها و منافع آمر تعهداتی را قبول و یا مزایایی را کسب می‌کند.

در قرارداد اجاره با حق خرید که به آن اجاره به شرط تملیک نیز می‌گویند، شرط می‌شود که اجاره‌کننده پس از پایان مدت اصلی و پرداخت آخرین قسط اجاره بها مالک مورد اجاره شود.

کاری و وکالت تعیین می‌گردد. اما آنچه عامل را در فعالیت‌های تجاری وارد می‌سازد و او را در داد و ستد مشارکت می‌دهد، رابطه حقوقی خارجی است که براساس آن عامل با انعقاد قرارداد به نام خود، اما به حساب آمر وارد معاملات با اشخاص ثالث می‌شود. و از آن جا که به نام خود معامله می‌کند کسانی که با او وارد قرارداد و داد و ستد می‌شوند فقط او را می‌شناسند و اجرای تعهدات و شرایط قرارداد را از او می‌خواهند.

یکی از اقسام مهم قراردادهای حق‌العمل کاری که آثار ویژه‌ای در عملیات حسابداری ایجاد می‌کند، انجام فعالیت‌های حق‌العمل کاری در زمینه خرید و فروش کالا است که به آن حق‌العمل کاری خرید و حق‌العمل کاری فروش می‌گویند. از آن جا که رابطه حقوقی و تجاری آمر و عامل در حق‌العمل کاری خرید و فروش باهم متفاوت است، لازم است که هریک از آنها جداگانه مورد بحث قرار گیرد و عملیات حسابداری آنها در دفاتر و صورتهای مالی به تفکیک بررسی شود.

۴-۱ - حق العمل کاری خرید

در حق‌العمل کاری خرید، عامل به طور مستقل وارد معامله با دیگران می‌شود و به خرید کالاهای موضوع قرارداد می‌پردازد. از آن جا که به نام خود خرید می‌کند، در بستن و اجرای قرارداد آمر نقشی ندارد و در تشریفات معامله بین عامل و طرف قرارداد شرکت نمی‌کند. رابطه عامل و طرف قرارداد رابطه‌ای خارجی است که بر پایه عقد بیع حاصل می‌شود. عامل متعهد می‌شود که بهای کالا را بپردازد و فروشنده تعهد می‌کند کالا را به خریدار (حق‌العمل کار) تملیک کرده و آن را در موعد مقرر تحویل دهد. در این نوع قرارداد فروشنده فقط عامل را به

یکی از اشکال مهم این نوع قراردادها در مناسبات تجاری حق‌العمل کاری است. به موجب ماده ۳۵۷ قانون تجارت "حق‌العمل کار کسی است که به اسم خود ولی به حساب دیگری (آمر) معاملات را کرده و در مقابل حق‌العملی را دریافت می‌دارد."

این نوع قرارداد در حقیقت حاوی دو رابطه حقوقی است که به آن رابطه داخلی و رابطه خارجی می‌گویند^{۳۴}. رابطه داخلی در واقع ارتباط حقوقی است که براساس عقد وکالت بین آمر (موکل) و حق‌العمل کار (عامل یا وکیل) برقرار می‌شود^{۳۵} و حقوق و وظایف آنها بر پایه مقررات حق‌العمل



عنوان طرف قرارداد می شناسد و بهای کالا را از او مطالبه می کند و کالا را فقط به او تملیک کرده و تحویل می دهد.

از آن جا که عامل به نام خود معامله می کند، با خرید کالا مالکیت از فروشنده به عامل منتقل می گردد و در این لحظه حق العمل کار مالک حقوقی کالا می شود.

با انتقال مالکیت حقوقی به حق العمل کار، رابطه داخلی آمر و عامل فعال می شود و مالکیت حقوقی خود به خود از عامل به آمر منتقل می گردد و به دنبال آن عامل موظف می شود که کالای خریداری شده را به آمر تحویل دهد^{۳۶}، و تا زمانی که تحویل کالا صورت نگرفته باشد عامل فقط به عنوان امین مسئول حفظ و نگهداری آن بوده و کالا نزد او امانت مالکانه است^{۳۷}.

از سوی دیگر معاملات عامل به حساب آمر انجام می شود، این یعنی که نتایج آن اعم از نفع و ضرر متوجه اوست^{۳۸}. به این دلیل است که آمر باید کلیه مخارجی را که عامل برای انجام معامله و نفع وی متحمل شده، و نیز تمام هزینه هایی را که در این راه پرداخت کرده است، به او بپردازد^{۳۹}.

بنابراین با انتقال مالکیت حقوقی از فروشنده به عامل، و از عامل به آمر، مالکیت اقتصادی از فروشنده به آمر منتقل، و از این تاریخ وحدت مالکیت حقوقی و اقتصادی در آمر برقرار می شود.

برای تعیین ثبت عملیات حسابداری در دفتر و صورتهای مالی لازم است که مالک اقتصادی کالا در فرایند معامله شناسایی شود. همان طور که بیان شد انتقال مخاطرات و مزایای حق مالکیت - که شرط ضروری حصول مالکیت اقتصادی است - با خرید کالا و تحویل آن به حق العمل کار به آمر منتقل می گردد، زیرا حق العمل کار به حساب آمر معامله می کند و کلیه مخاطرات و نفع و ضرر ناشی از خرید در لحظه انجام

معامله به آمر انتقال می یابد.

از این رو با انجام معامله لازم است که کالای خریداری شده در حسابهای آمر ثبت و موجودی آن در پایان سال در ترازنامه او منعکس شود.

حق العمل کار به نام خود معامله می کند و از این رو در لحظه انجام معامله مالکیت حقوقی را بر مورد معامله به دست می آورد. از آن جا که مالکیت حقوقی ملاک ثبت عملیات حسابداری نیست و مالکیت اقتصادی متعلق به آمر است، پس حق العمل کار نباید کالای خریداری شده را در حسابهای خود ثبت کند، بلکه فقط بتواند به ثبت آماری آن اقدام کند.

۴-۲- حق العمل کاری فروش

در حق العمل کاری فروش، آمر کالایی را به حق العمل کار می دهد تا آن را به نام خود و به حساب او بفروشد. همان طور که گفته شد این عمل متکی به دو رابطه حقوقی داخلی و خارجی است. رابطه داخلی که همان عقد وکالت است ارتباط بین آمر و عامل را تعیین می کند و رابطه خارجی بیانگر ارتباط بین عامل با اشخاص ثالث است که قرارداد فروش را در بر می گیرد.

در ابتدای آمر، آمر مالک حقوقی و اقتصادی کالا است و با واگذاری آن به عامل هیچ تغییری در این رابطه حاصل نمی شود، زیرا حق العمل کار فقط نماینده و امین اوست، و فقط حافظ و نگهدارنده کالا برای فروش محسوب می شود. تمام هزینه هایی که در این مرحله، عامل پرداخت می کند به حساب اوست، و پذیرش کلیه مخاطرات احتمالی نیز به عهده او می باشد.

از آن جا که عامل به نام خود معامله می کند، از نظر خریدار، مالکیت از حق العمل کار به او منتقل می شود. اما در حقیقت مالکیت براساس رابطه داخلی که

بین عامل و آمر برقرار است، از آمر به خریدار منتقل می شود.

از سوی دیگر از آن جا که عامل به حساب آمر کالا را می فروشد، کلیه نفع و ضرر داد و ستد متعلق به آمر است و عامل موظف است کلیه وجوه دریافتی را، حتی اگر بیش از مبلغ تعیین شده از طرف آمر باشد، به او مسترد کند^{۴۰}.

بنابراین مالکیت اقتصادی نیز مستقیماً از آمر به خریدار منتقل می شود و عامل در این فرایند در هیچ لحظه ای مالکیت حقوقی و اقتصادی را بر کالا به دست نمی آورد و یا از دست نمی دهد. از این رو کالای فروخته شده فقط در حسابهای آمر ثبت می گردد و حق العمل کار تنها می تواند به ثبت آماری آن در دفاتر و حسابهای خود اقدام کند.

توضیحات

1- Business ownership

۲- قانون مدنی ماده ۳۰

۳- کاتوزیان، ناصر. دوره مقدماتی حقوق مدنی، جلد اول، تهران ۱۳۴۴، صفحه ۹۵۶ به بعد.

4- Substance over form

۵- مانند اجاره به شرط تملیک، فروش با شرط حفظ مالکیت، انتقال مالکیت برای تضمین دین

6- Adler - Duering - Schmalz, Rechnungslegung und Pruefung der Unternehmungen, 4 Bde., 5, Aufl. 1992, zu Prag. 246 HGB, Tz 145

۷- نظریه ۱/۷۳ انجمن حسابداران خیره آلمان، فصل ۲، بند ۴.

8- Leasing

9- Operating-Leasing

10- Finance -Leasing

۱۱- نظریه ۱/۷۳ انجمن...، فصل ۵.

- در مورد نحوه محاسبه نگاه کنید به کتاب:

راهنمای به کارگیری اصول بدیفرته نشده حسابداری، چاپ اول، انتشارات مرکز تحقیقات تخصصی حسابداری و حسابرسی سازمان حسابرسی، نشریه ۸۹، تهران ۱۳۷۱، صفحه ۶.

- براساس آرای دیوان عالی مالیاتی آلمان در کلیه اشکال قراردادهای اجاره مالی، چنانچه مدت



اصلی اجاره کمتر از ۴۰ درصد یا بیش از ۹۰ درصد عمر مفید دارایی باشد، دارایی مورد اجاره باید در ترازنامه اجاره کننده ثبت شود.

Daeumler, K.D., Betriebliche Finanzwirtschaft, 2.Aufl., Berlin 1983, S.204ff

۱۲- همان منبع.

13- Lease-contract without buying option

۱۴- نظریه ۷۳ / ۱/ انجمن... فصل ۲، بند ۴

۱۵- راهنمای به کارگیری اصول پذیرفته شده حسابداری ... صفحه ۱.

- براساس آرای دیوان عالی مالیاتی آلمان، چنانچه در قرارداد اجاره بدون حق خرید، مدت اصلی اجاره بیشتر از ۴۰ درصد و کمتر از ۹۰ درصد عمر مفید دارایی باشد، مورد اجاره در مالکیت حقوقی - اقتصادی اجاره دهنده است و در ترازنامه او ثبت می گردد.

Daeumler, K.D., ..., S. 207

16- Lease-contract with buying option

۱۷- اجاره به شرط تملیک اولین بار در آیین نامه مصوب ۲۶ آبان ۱۳۶۱ شورای پول و اعتبار عنوان و سپس در قانون عملیات بانکی بدون ربا مصوب ۸ شهریور ماه ۱۳۶۲ و آیین نامه و دستورکار اجرایی آن به طور مشروح ذکر گردید. در ماده ۱۲ این قانون آمده است: "بانکها می توانند به منظور ایجاد تسهیلات لازم جهت گسترش امور خدماتی، کشاورزی، صنعتی و معدنی، اموال منقول و غیر منقول 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".

- برای مطالعه حقوقی در این زمینه نگاه کنید به کتاب:

کاتوزیان، ناصر. حقوق مدنی - دوره عقود معین ۱، معاملات معوض - عقود تملیکی، چاپ چهارم، تهران ۱۳۷۱، صفحه ۷۶ به بعد

۱۸- در برخی مواد بند ۱۰ آیین نامه تسهیلات اعطایی بانکی مصوب ۶۲/۶/۸ مربوط به اجاره به شرط تملیک آمده است:

"ماده ۵۷- اجاره به شرط تملیک عقد اجاره ای است که در آن شرط شود مستاجر در پایان مدت اجاره و در صورت عمل به شرایط مندرج در قرارداد، عین مستاجره را مالک گردد."

"ماده ۶۱- مدت اجاره به شرط تملیک نباید از طول عمر مفید اموال موضوع ماده ۵۹ و ۶۰ (اموال

منقول و غیر منقول، واحدهای مسکونی احداث شده) تجاوز نماید. لذا محاسبه طول عمر مفید و تاریخ شروع بهره برداری به تشخیص بانک خواهد بود.

تبصره - معاملات اجاره به شرط تملیک اموالی که طول عمر مفید آنها کمتر از دو سال باشد برای بانکها ممنوع است."

"ماده ۶۴- در فرار داد اجاره به شرط تملیک باید شرط شود که در پایان مدت اجاره و پس از پرداخت آخرین قسط مال الاجاره، در صورتی که کلیه تعهدات مستاجر طبق قرارداد انجام شده باشد، عین مستاجره در مالکیت مستاجر درآید."

۱۹- راهنمای به کارگیری اصول پذیرفته شده حسابداری مالی ... همان صفحه.

- براساس آرای دیوان عالی مالیاتی آلمان، در قرارداد اجاره با حق خرید، در حالتی که مدت اصلی بین ۴۰ درصد و ۹۰ درصد عمر مفید دارایی باشد، چنانچه بهای خرید کمتر از ارزش دفتری باشد، دارایی در ترازنامه اجاره کننده، و در صورتی که بیش از ارزش دفتری باشد در ترازنامه اجاره دهنده ثبت می گردد.

Daeumler, K. D., ..., S. 204

20- Lesaser renewal option.

۲۱- راهنمای به کارگیری اصول پذیرفته شده حسابداری مالی. صفحه ۲، بند ۳.

۲۲- براساس آرای دیوان عالی مالیاتی آلمان، در قرارداد اجاره با حق تمدید مدت، چنانچه مبالغ اجاره الحاقی کمتر از هزینه استهلاکی باشد که از مانده ارزش دفتری و بقیه عمر مفید دارایی به دست می آید، لازم است که دارایی مورد اجاره در ترازنامه اجاره کننده ثبت شود، در غیر این صورت، یعنی در حالتی که مبالغ اجاره الحاقی برابر یا بیشتر از هزینه استهلاک باشد، دارایی مربوط در ترازنامه اجاره دهنده منعکس می گردد.

23- Special-lease

۲۴- نظریه ۷۳ / ۱/ انجمن... بند ۳.

25- Retention of title

- در قانون مدنی ایران این نوع معامله ذکر نشده است، اما به موجب ماده ۴۵۵ قانون مدنی آلمان "اگر فروشنده مال منقولی مالکیت را تا پرداخت بهای خرید برای خود حفظ کند، فرض می شود که انتقال مالکیت به شرط تعلیقی پرداخت کامل بهای خرید صورت می گیرد، و چنانچه خریدار در پرداخت تاخیر کند فروشنده حق دارد از قرارداد رجوع کند."

۲۶- برای مطالعه حقوقی در این زمینه نگاه کنید به کتاب:

کاتوزیان، ناصر. حقوق مدنی - عقود معین ۱، ... صفحه ۳۱۵ به بعد.

۲۷- به موجب جمله ۲ بند ۱ ماده ۲۴۶ قانون تجارت آلمان:

"اقلام دارایی که به شرط حفظ حق مالکیت خریداری می شوند... باید در ترازنامه تضمین کننده ثبت شود."

28- Letter of lien, field warehousing

۲۹- برابر جزء ۱ ماده ۷۷۱ قانون مدنی ایران "رهن عقدی است که به موجب آن مدیون مائی را برای وثیقه به داین می دهد."

۳۰- برابر جزء ۲ بند ۱ ماده ۲۴۶ قانون تجارت آلمان:

"اقلام دارایی که با حفظ حق مالکیت خریداری می گردند، یا به اشخاص ثالث برای تعهدات خود یا دیگران به رهن داده می شوند، یا به نحو دیگر به عنوان تضمین منتقل می شوند، باید در ترازنامه تضمین دهنده ثبت شوند."

۳۱- جعفری لنگرودی، محمد جعفر. حقوق مدنی - رهن و صلح، چاپ دوم، تهران ۱۳۷۰، صفحه ۱۰۵ به بعد.

۳۲- امامی، سید حسن. حقوق مدنی، جلد دوم، چاپ دوم، تهران ۱۳۴۰، صفحه ۳۳۵.

- معاملات با حق استرداد ماده ۲۳ قانون ثبت در واقع نوعی معامله رهنی تلقی می شود: کاتوزیان، ناصر. حقوق مدنی - دوره عقود معین ۱، ... صفحه ۳۳۰. طلبکار با داشتن حق مالکیت بر وثیقه می تواند با تشریفات کمتر و با سرعت بیشتر از طریق فروش وثیقه مطالبات خود را تامین کند.

۳۳- کاتوزیان، ناصر. حقوق مدنی - قواعد عمومی قراردادها، جلد دوم، چاپ دوم، تهران ۱۳۷۱، صفحه ۵۰ به بعد.

۳۴- امامی، سید حسن. حقوق مدنی، جلد اول، چاپ سوم، تهران ۱۳۴۰، صفحه ۲۶۲، و همچنین: Koenigs, F. Handelsrecht I, S. 60 ff.

۳۵- کاتوزیان، ناصر، حقوق مدنی - قواعد عمومی قراردادها، ... صفحه ۵۴.

۳۶- ماده ۶۶۸ قانون مدنی.

۳۷- امامی، سید حسن. حقوق مدنی جلد دوم، ... صفحه ۲۲۵.

۳۸- اعظمی زنگنه، عبدالحمید. حقوق بازرگانی، چاپ سوم، تهران ۱۳۴۶، صفحه ۲۹۸.

۳۹- ماده ۳۶۸ قانون تجارت

۴۰- ماده ۳۶۵ قانون تجارت