

# لیزینگ یا اجاره اعتباری

## ارتباط آن با مقررات مالیاتی

## استانداردهای حسابداری

محمدعلی بیگ پور

### انواع روشها و عملیات لیزینگ

#### ۱- لیزینگ عملیاتی

در این نوع لیزینگ قرارداد یا توافقی بین اجاره دهنده و اجاره کننده به قصد برخورداری از حق انتفاع کالای مورد اجاره منعقد می شود. لیزینگ عملیاتی مثل اجاره معمولی است با این تفاوت که ممکن است قرارداد یا توافق حق خرید کالای مورد اجاره در پایان مدت اجاره به مستاجر داده شود.

موضوع و مباحث مربوط به لیزینگ یا اجاره سرمایه ای به سه بخش عمده به شرح زیر طبقه بندی می شود:

- ۱- تعریف لیزینگ، سابقه لیزینگ در ایران و روشهای عملیاتی لیزینگ،
- ۲- نگاه استانداردهای حسابداری به صنعت لیزینگ،
- ۳- ارتباط قانون و مقررات مالیاتی با فعالیتهای لیزینگ (اجاره سرمایه ای).

### تعریف لیزینگ سرمایه ای یا اجاره اعتباری

لیزینگ سرمایه ای در حقیقت همان فروش اقساطی است با این تفاوت که در فروش اقساطی ابتدا مالکیت کالای مورد اجاره به خریدار منتقل و سپس اقساط آن وصول می شود، اما در لیزینگ سرمایه ای ابتدا اقساط وصول و در پایان آخرین قسط مالکیت منتقل می شود؛ و اگر مستاجر (اجاره کننده) نتواند اقساط را در مهلت مقرر بپردازد، اجاره دهنده کالای مورد اجاره را تصرف می کند. ضمناً در این نوع لیزینگ ریسک سرمایه گذاری به حداقل می رسد.

زیرمجموعه های لیزینگ سرمایه ای یا اجاره اعتباری عبارتند از:

#### روش لیزینگ اجاره اعتباری کمک فروش

در این روش بین شرکت لیزینگ (موجر) و شرکت تولیدکننده

لیزینگ عبارت است از یک رشته فعالیتهای اعتباری تخصصی مبتنی بر روش اجاره که در آن نوعی قرارداد یا توافق میان طرفین «اجاره دهنده و اجاره کننده» اعم از شخص حقیقی یا حقوقی به منظور بهره برداری و استفاده از عین یا منفعت کالای سرمایه ای یا مصرفی بادوام که از قابلیت اجاره برخوردار باشد، منعقد می شود.

لیزینگ که تا قبل از سال ۱۳۵۴ در ایران ناشناخته بود. در سال ۱۳۵۴ با تاسیس شرکت لیزینگ ایران و در سال ۱۳۵۶ با تاسیس شرکت لیزینگ صنعت و معدن شکل گرفت و تا قبل از سال ۱۳۸۰ توسعه چندانی نداشت. اما از سال ۱۳۸۰ این صنعت توسعه پیدا کرد به طوری که در حال حاضر بیشتر از ۱۶۰ شرکت در این صنعت فعالیت دارند.

توافق می شود که تولیدکننده کالای تولیدی خود را در اختیار شرکت لیزینگ قرار دهد تا شرکت لیزینگ تولیدات را در چارچوب قراردادهای اجاره اعتباری به متقاضیان واگذار کند. این نوع عملیات در شرکتهای خودروسازی و شرکتهای تولیدی معمول است.

### روش لیزینگ اهرمی یا اجاره اعتباری سه جانبه

این روش دراصل جهت اجاره کالاهایی باقیمت زیاد مثل کشتی، هواپیما، ماهواره، تاسیسات عظیم نفتی و گازی و تجهیزات به کار گرفته می شود. شرکت لیزینگ با استفاده از تسهیلات بانکی یا موسسات اعتباری بین المللی منابع لازم برای اجاره اهرمی را تامین می کند و با استفاده از این منابع کالای مورد نیاز را در چارچوب قراردادهای اجاره اعتباری به متقاضیان واگذار می نماید.

### روش لیزینگ خرید و اجاره مجدد

بر اساس این روش متقاضی به منظور تامین نقدینگی مورد نیاز، ماشین آلات و یا تجهیزات و ساختمان متعلق به خود را به شرکت لیزینگ می فروشد و مجدداً همان کالا را در قالب قرارداد اجاره اعتباری در اختیار می گیرد. به این ترتیب ضمن تامین نقدینگی مورد نیاز، در پایان مدت قرارداد مجدداً کالای مورد اجاره را به خود اختصاص می دهد.

وامهای رهنی و یا مشارکت مدنی و فروش اقساطی که بانکها با مالکان زمین جهت ساخت بنا و یا بساز و بفروشها، موسسات، و کارخانه ها دارند، بر اساس این روش شکل گرفته است.

### روش لیزینگ برون مرزی

در این روش اجاره دهنده و اجاره کننده مقیم دو کشور مختلف هستند. در این نوع لیزینگ معمولاً بخش عمده ای از جریان انتقال کالای سرمایه ای از کشورهای صنعتی به کشورهای در حال توسعه پوشش داده می شود (مثل قراردادهای فاینانس).

## لیزینگ یا اجاره اعتباری و استانداردهای حسابداری

لازم است قبل از بیان ارتباط مقررات مالیاتی با لیزینگ، به جهت تاکید قانون مالیاتهای مستقیم بر استانداردهای حسابداری در رابطه با اجاره سرمایه ای، ابتدا به این موضوع بپردازیم. استاندارد شماره ۲۱ حسابداری اجاره اعتباری را به سرمایه ای و عملیاتی تقسیم کرده است.

## اجاره سرمایه ای

در اجاره سرمایه ای تقریباً تمام مخاطرات و مزایای مالکیت کالا از طرف اجاره دهنده به اجاره کننده منتقل می شود.

بنابراین با توجه به مفهوم این استاندارد اجاره دهنده، فروشنده، و اجاره کننده، خریدار تلقی می شود و در این زمینه مستاجر (اجاره کننده) به عنوان صاحب کالا هزینه استهلاک کالای مورد اجاره را محاسبه و در دفاتر خود ثبت می کند.

در خصوص محاسبه هزینه استهلاک نیز رهنمود استاندارد ۲۱ حسابداری چنین است: "اگر اطمینان معقولی وجود داشته باشد که مالکیت کالا در پایان پرداخت اقساط به اجاره کننده منتقل می شود، استهلاک بر اساس عمر مفید دارایی و در غیر این صورت بر اساس عمر مفید یا مدت اجاره، هر کدام کمتر باشد، محاسبه می شود."

## اجاره عملیاتی

در اجاره عملیاتی مخاطرات و مزایای مالکیت کالا منتقل نمی شود. بنابراین در اجاره عملیاتی اجاره کننده تنها حق برخورداری از منافع کالای مورد اجاره را دارد.

## لیزینگ یا اجاره اعتباری از نگاه قانون و مقررات مالیاتی

تا قبل از اصلاحیه مورخ ۱۳۸۰/۱۷/۲۷ قانون مالیاتهای مستقیم، در خصوص اجاره سرمایه ای بحثی در قوانین مالیاتی نشده بود. در این رابطه چهار مشکل اساسی وجود داشت:

۱- نحوه ثبت حسابداری و خارج شدن کالای سرمایه ای در دفاتر مستاجر و موجر؛ زیرا به علت عدم انتقال مالکیت کالا، معامله مورد پذیرش قانون مالیاتها نبود.

۲- با توجه به اینکه در خصوص اجاره سرمایه ای قرارداد و توافق به صورت اجاره تنظیم می شد کل مبلغ قرارداد اعم از قیمت تمام شده کالا و سود ناشی از آن برای اجاره دهنده درآمد اجاره تلقی و مشمول مالیات می شد.

۳- چون مالکیت کالا منتقل نمی شد مستاجر مالک کالا نبود و نمی توانست 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 نمی شد.

در اصلاحیه مورخ ۸۰/۱۷۲۷ قانون مالیاتهای مستقیم در تبصره ۴ ماده ۱۵۰ این قانون به طور خلاصه و غیر شفاف برای اولین بار عبارتی که در ادامه می آید به عنوان تبصره ای به ماده ۱۵۰ الحاق شد: "در اجاره سرمایه ای داراییهای استهلاک پذیر، نحوه انعکاس هزینه های استهلاک در دفاتر طرفین معامله بر اساس استانداردهای حسابداری خواهد بود."

حکم قانونی این تبصره پذیرفته است که در اجاره سرمایه ای ولو اینکه انتقال مالکیت صورت نگیرد به پیروی از استاندارد شماره ۲۱ حسابداری مستاجر کالای مورد اجاره را به عنوان دارایی در دفاتر خود ثبت و برای آن هزینه استهلاک محاسبه کند. در این مورد ارتباط صنعت لیزینگ با مالیات را می توان به سه بخش طبقه بندی کرد:

۱- مالیات بر درآمد حاصل از فعالیت لیزینگ،

۲- هزینه های قانونی و قابل قبول صنعت لیزینگ که خود به سه بخش زیر تقسیم می شود:

الف- هزینه استهلاک کالای مورد اجاره،

ب- هزینه های مستقیم اولیه و جاری فعالیت لیزینگ،

ج- هزینه های تامین مالی (تفاوت نقد و نسیه)،

۳- مالیاتهای تکلیفی مربوط به فعالیت لیزینگ.

## مالیات بر درآمد حاصل از فعالیت لیزینگ سرمایه ای

در صورتی که کالای سرمایه ای ملک باشد:

• اگر ملک بدون حق واگذاری (سرقفلی) باشد، مالیات اجاره دهنده برابر است با ۵ درصد ارزش معاملاتی عرصه و اعیان ملک. • در صورتی که ملک دارای حق واگذاری (سرقفلی) باشد مالیات اجاره دهنده برابر است با ۵ درصد ارزش معاملاتی عرصه و اعیان ملک و ۲ درصد ارزش روز سرقفلی.

• در صورتی که اجاره دهنده بساز و بفروش باشد و از تاریخ صدور پایان کار دو سال نگذشته باشد باید علاوه بر مالیاتهای فوق، ۱۰ درصد ارزش معاملاتی اعیانی ملک را به عنوان مالیات بساز و بفروش پرداخت کند، یا به عبارت دیگر اگر اجاره دهنده بساز و بفروش باشد، باید ۱۵ درصد ارزش معاملاتی اعیانی و ۵ درصد ارزش معاملاتی عرصه را به عنوان مالیات بپردازد.

• مطابق حکم ماده ۷۶ قانون مالیاتهای مستقیم، اجاره دهنده بابت سود حاصل از فروش ملک و سرقفلی مشمول مالیات دیگری نیست. • چون نقل و انتقال ملک و سرقفلی مشمول مالیات مقطوع است و سود حاصل مشمول مالیات نیست، بنابراین هزینه ملک و یا زیان ناشی از فروش ملک جزء هزینه های قابل قبول مالیاتی شناخته نمی شود.

• در لیزینگ سرمایه ای چون مخاطرات و مزایای مربوط به مالکیت کالا به اجاره کننده منتقل می شود به استناد حکم تبصره ۴ ماده ۱۵۰، مستاجر در حکم مالک بوده و پس از ثبت کالا در دفاتر به عنوان دارایی، هزینه استهلاک را محاسبه می کند. در این رابطه بین استانداردهای حسابداری و مقررات مالیاتی مغایرت وجود دارد. قبلاً گفته شد در استاندارد شماره ۲۱ حسابداری آمده است که اگر اطمینان معقولی نسبت به انتقال 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 می شود. در تبصره ۴ ماده ۱۵۰ به نحوه محاسبه استهلاک اشاره نشده است، فقط گفته شده که نحوه انعکاس استهلاک در دفاتر طرفین بر اساس استانداردهای حسابداری است. بنابراین در اجاره سرمایه ای استهلاک کالای مورد اجاره بر اساس جدول استهلاک موضوع ماده ۱۵۱ قانون مالیاتهای مستقیم از طرف اجاره کننده محاسبه و در دفاتر ثبت می شود.

• در اجاره سرمایه ای مخارج مرتبط و مستقیم اولیه بابت خرید کالا، حسب مورد به عنوان قیمت تمام شده یا هزینه جاری در دفاتر اجاره کننده ثبت می شود.

• در اجاره سرمایه ای، مستاجر هزینه های مربوط به تامین یا تسهیلات مالی (بهره) را حسب مورد به قیمت تمام شده یا حساب سود و زیان منظور می کند. در این رابطه باید توجه داشت که به استناد بند ۱۸ ماده ۱۴۸ قانون مالیاتهای مستقیم سود و کارمزد پرداختی فقط به بانکها، صندوق تعاون و موسسات اعتباری غیر بانکی مجاز قابل قبول است و در این رابطه برای شرکتهای لیزینگ این مشکل همچنان باقی است.

**در صورتی که اجاره سرمایه ای ملک نباشد (مثل ماشین آلات، تجهیزات، تاسیسات و وسائط نقلیه):**

• در این صورت در آمد اجاره دهنده از تفاوت فروش نقدی پس از کسر هزینه های باقیمانده، به اضافه بخشی از تفاوت نقد و

نسیه حاصل می شود.

• در این حالت کلیه هزینه های تحقق یافته منطبق با مواد ۱۴۷ تا ۱۵۱ قانون مالیاتهای مستقیم به عنوان هزینه قابل قبول اجاره دهنده است.

• اگر اجاره دهنده دارای دفاتر قانونی نباشد درآمد مشمول مالیات از طریق علی الراس تعیین می شود.

• اجاره کننده نیز کلیه هزینه های تحقق یافته را در دفاتر خود ثبت می کند.

همان طور که قبلاً گفته شد هزینه های تسهیلات و تامین مالی به شرط آن که فقط به سه موسسه به شرح پیشگفته پرداخت شده باشد قابل قبول است.

## مالیات بردرآمد حاصل از لیزینگ عملیاتی

### در صورتی که اجاره عملیاتی ملک باشد:

• ۷۵ درصد کل اجاره دریافتی در سال بابت ملک مورد اجاره به عنوان درآمد مشمول مالیات اجاره دهنده ماخذ محاسبه مالیات قرار می گیرد.

• اگر ملک برای مقاصد مسکونی به اجاره واگذار شود وزیربنای مفید آن در تهران تا ۱۵۰ مترمربع و در شهرستانها تا ۲۰۰ مترمربع باشد به استناد تبصره ۱۱ ماده ۵۳ مشمول مالیات بردرآمد اجاره نیست و اگر بیشتر از مترآژ بالا باشد، مازاد مشمول مالیات است.

• در صورتی که ملک با هر مترآژی برای منظور تجاری یا اداری واگذار شود مشمول مالیات است.

• چون ۷۵ درصد اجاره دریافتی بابت ملک مورد اجاره مشمول مالیات است و ۲۵ درصد اجاره دریافتی بابت استهلاک و سایر هزینه ملک مشمول مالیات نیست بنابراین هزینه های استهلاک و سایر هزینه های ملک مورد اجاره، هزینه قابل قبول شناخته نمی شود.

• مستاجر به موجب تبصره ۹ ماده ۵۳ در صورتی که شخص حقوقی باشد از مال الاجاره های پرداختی باید مالیات تکلیفی کسر و ظرف مدت ۱۰ روز از تاریخ پرداخت اجاره محل، به اداره امور مالیاتی بپردازد در غیر این صورت علاوه بر مالیات مشمول ۲۰ درصد جریمه نسبت به مالیات متعلقه خواهد بود.

### در صورتی که اجاره عملیاتی ملک نباشد:

• اجاره های دریافتی پس از کسر هزینه های شغلی مشمول مالیات است.

## لیزینگ عبارت است

از یک رشته فعالیت های اعتباری تخصصی

مبتنی بر روش اجاره

که در آن نوعی قرارداد یا توافق

میان طرفین «اجاره دهنده و اجاره کننده»

اعم از شخص حقیقی یا حقوقی

به منظور بهره برداری و استفاده از عین یا منفعت

کالای سرمایه ای یا مصرفی بادوام

که از قابلیت اجاره برخوردار باشد

منعقد می شود



• اجاره دهنده مطابق جدول استهلاک موضوع ماده ۱۵۱ قانون مالیاتهای هزینه استهلاک کالای مورد اجاره را محاسبه و در دفاتر ثبت می کند.

• مستاجر مکلف است در صورتی که مورد اجاره از جمله موارد مندرج در ماده ۱۰۴ قانون مالیاتهای مستقیم باشد از اجاره پرداختی مالیات تکلیفی به نرخ ۵ درصد کسر و ظرف ۳۰ روز به اداره امور مالیاتی بپردازد. در غیر این صورت علاوه بر مالیات تکلیفی ۲۰ درصد مالیات نیز به عنوان جریمه باید پرداخت کند. ضمناً در صورتی که قراردادی یا توافقنامه ای در این زمینه منعقد شود باید ظرف همان مدت (۳۰ روز) یک نسخه از قرارداد یا توافقنامه به اداره امور مالیاتی مربوط تسلیم شود؛ در غیر این صورت ادرصد کل مبلغ قرارداد بابت عدم ارسال قرارداد از این بابت جریمه وصول خواهد شد.

مالیاتی که اجاره کننده در لیزینگ عملیاتی از اجاره دهنده کسر و به اداره امور مالیاتی پرداخت می کند به عنوان پیش پرداخت مالیات اجاره دهنده از مجموع مالیات عملکرد او کسر می شود.

