پژوهش‌نامه اسلامی حقوق/ سال هفتم / شماره دهم/ ۸۱-۹۴

جایگاه حقوقی ـ فقهی لیزینگ مالی در راستای تسهیل دسترسی به مسکن در طرح جوانی جمعیت

عذرا سادات حسینی،[۱] تقوی کنانی[۲]

چکیده

پژوهش حاضر با هدف بررسی مبانی فقهی و حقوقی قراردادهای لیزینگ و تبیین نقش آن در تسهیل تأمین مالی و دسترسی به مسکن و طرح‌های عمرانی، به‌ویژه طرح جوانی مسکن در نظام حقوقی ایران، انجام شد. این پژوهش با روش توصیفی ـ تحلیلی و بر پایه مطالعات کتابخانه‌ای انجام شده است و منابع مورد بررسی شامل کتاب‌ها، مقالات علمی، قوانین و مقررات مرتبط با قراردادهای لیزینگ و نیز متون فقهی و حقوقی است. بازه زمانی منابع بررسی‌شده، شامل آثار و پژوهش‌های منتشرشده تا زمان انجام تحقیق بوده است. یافته‌های پژوهش نشان می‌دهد که قرارداد لیزینگ، به عنوان نوعی قرارداد اجاره همراه با امکان انتقال مالکیت، از پشتوانه‌های فقهی و حقوقی قابل قبولی برخوردار است. مشروعیت این قرارداد بر اصول و قواعدی همچون صحت معاملات، لزوم قراردادها، آزادی اراده طرفین، عدالت معاوضی و پذیرش عرف در معاملات استوار است. همچنین، لیزینگ می‌تواند با فراهم‌کردن امکان استفاده از کالاها و دارایی‌های سرمایه‌ای، بدون نیاز به پرداخت یک‌جای بهای آنها، نقش مؤثری در توسعه فعالیت‌های اقتصادی و اجرای طرح‌های عمرانی ایفا کند. نتایج پژوهش بیانگر آن است که برخلاف ظرفیت‌های قابل توجه لیزینگ در تأمین مالی، چالش‌های حقوقی و اجرایی متعددی نیز در مسیر گسترش آن وجود دارد. ازاین‌رو، شناسایی موانع موجود و ارائه راهکارهای مناسب برای رفع آنها می‌تواند زمینه توسعه و بهره‌گیری مؤثرتر از قراردادهای لیزینگ را در بخش‌های مختلف اقتصادی، به‌ویژه حوزه مسکن و عمران، فراهم کند.

کلیدواژه‌ها: لیزینگ، فقه، حقوق، طرح جوانی جمعیت، مسکن در ایران، توسعه مسکن در ایران.

---

۱. دانش‌پژوه کارشناسی معارف و حقوق، از کشور افغانستان، مجتمع آموزش عالی بنت‌الهدی، جامعه المصطفی العالمیه، قم، ایران.

۲. استادیار گروه حقوق، مجتمع آموزش عالی بنت‌الهدی، جامعه المصطفی العالمیه، قم، ایران.

۱. مقدمه

جمعیت ایران در سال‌های اخیر رو به افزایش بوده و مسکن، به‌عنوان یکی از اساسی‌ترین نیازهای انسانی، نقشی محوری در تأمین رفاه اجتماعی، ایجاد ثبات اقتصادی و ارتقای کیفیت زندگی افراد ایفا می‌کند. در جامعه ایرانی، علاوه بر تأمین نیاز مادی، «مالکیت مسکن» نمادی از استقلال فردی و جایگاه اجتماعی تلقی می‌شود. با این حال، در سال‌های اخیر، افزایش چشمگیر و مداوم قیمت مسکن، شکاف عمیقی میان درآمد خانوارها و هزینه تمام‌شده دستیابی به مسکن ایجاد کرده است. این روند، قدرت خرید طبقات متوسط و به‌ویژه اقشار کم‌درآمد و جوانان را به‌شدت کاهش داده و خانه‌دارشدن را برای بخش قابل توجهی از جامعه به رؤیایی دست‌نیافتنی تبدیل کرده است. بنابراین، برای حل این معضل، دولت طرح جوانی جمعیت را در حوزه مسکن مطرح کرد.

سابقه لیزینگ در جهان، به‌صورت سنتی، به چند هزار سال قبل برمی‌گردد، ولی به‌صورت رسمی و مدون، از آمریکا در سال ۱۹۵۰ آغاز شده و از سال ۱۹۶۰ رشد قابل توجهی داشته است. در ایران، تنها دو شرکت در سال ۱۳۵۴ به نام شرکت لیزینگ آریا که بعدها به صنعت و معدن تغییر نام یافت، شرکت لیزینگ خود را ثبت کرده‌اند. دولت با اجرای طرح‌هایی نظیر «جوانی مسکن» و «مسکن ملی»، تلاش کرده است تا با ارائه راهکارهایی چون تسهیلات بانکی و حمایت‌های دولتی، روند خانه‌دارشدن را تسریع و شاخص‌های جمعیتی را بهبود بخشد. با این حال، ناکارآمدی نظام‌های سنتی تأمین مالی، از جمله محدودیت منابع بانکی، نرخ‌های سود بالا و پیچیدگی‌های اداری، نتوانسته است به‌طور کامل پاسخگوی نیاز روزافزون جامعه برای دسترسی به مسکن باشد.

در مواجهه با محدودیت‌های نظام سنتی تأمین مالی مسکن، لیزینگ مالی مسکن رویکردی نوین و کارآمد به‌شمار می‌رود. برخلاف وام‌های بانکی که فقط ابزاری برای تأمین بخشی از هزینه خرید هستند، لیزینگ مالی فرایندی است که در آن، تأمین‌کننده مالی، یعنی شرکت لیزینگ، ملک مورد نظر را خریداری کرده و سپس آن را به متقاضی، یعنی مصرف‌کننده، در قالب

قراردادی بلندمدت و با اقساط مشخص واگذار می‌کند. این سازوکار، ضمن کاهش فشار اولیه مالی بر خانوارها از طریق کاهش مبلغ پیش‌پرداخت و ایجاد انعطاف در پرداخت اقساط، امکان انتقال تدریجی مالکیت را فراهم می‌کند.

بررسی‌های فقهی و حقوقی نشان می‌دهد ساختار لیزینگ مالی، به‌طور کلی با اصول کلی عقود در نظام حقوقی ایران، به‌ویژه بیع اقساطی و اجاره به شرط تملیک، همخوانی دارد و قابلیت انطباق و مشروعیت‌بخشی را داراست؛ به شرطی که شرایط مالکیت موجر به‌نحوی نباشد که شائبه ربا پیش بیاید که به تفصیل به آن خواهیم پرداخت. بااین‌حال، پیچیدگی‌های اجرایی، نیاز به نهادهای نظارتی مستقل و خلأهای قانونی مشخص، موانعی برای توسعه فراگیر این صنعت در حوزه مسکن به‌شمار می‌روند. پژوهش حاضر به این پرسش اساسی پاسخ می‌دهد که چگونه می‌توان با تکیه بر مبانی فقهی و حقوقی و با رفع چالش‌های اجرایی، از ظرفیت لیزینگ مالی برای تسهیل دسترسی به مالکیت مسکن در چارچوب طرح‌های حمایتی دولت بهره برد. پیشرفت این طرح، به‌ویژه برای اقشار آسیب‌پذیر و رفاه خانوارها و تحقق اهداف کلان توسعه جمعیتی، مانند طرح جوانی جمعیت، تأثیر مستقیم دارد.

ارائه چارچوبی عملیاتی برای لیزینگ مسکن می‌تواند به فعال‌سازی منابع مالی غیردولتی، کاهش اتکا به نظام بانکی و افزایش بهره‌وری در بازار مسکن منجر شود. برای رسیدن به این اهداف، ظرفیت‌های لیزینگ به‌عنوان راهکاری مؤثر برای تسهیل دسترسی، نیازمند تبیین است. به این منظور، ابتدا جایگاه لیزینگ مالی در مقایسه با سایر روش‌های تأمین مالی مسکن بررسی می‌شود، سپس چالش‌ها و موانع اجرایی پیش‌روی توسعه لیزینگ در حوزه مسکن بررسی شده و راهکارهایی عملیاتی برای ارتقای کارآمدی لیزینگ مالی در طرح حمایتی مسکن ارائه می‌گردد.

۲. مفهوم شناسی

۲– ۱. مفهوم‌شناسی طرح مسکن

طرح مسکن جوانی یکی از برنامه‌های دولت جمهوری اسلامی ایران در زمینه سیاست‌های حمایت از ازدواج و فرزندآوری است. این طرح با هدف تسهیل تأمین مسکن برای خانواده‌های

جوان و دارای فرزند طراحی شده است تا با کاهش فشار اقتصادی ناشی از خرید یا ساخت مسکن، جوانان بتوانند زندگی مستقل خود را آغاز کنند. از اهداف اصلی این طرح، کمک به ازدواج جوانان، فرزندآوری، کاهش سن ازدواج و افزایش ساخت‌وساز عنوان شده است. (توکلی،۱۳۹۳، ص۱۳)

۲– ۲. لیزینگ

لیزینگ از واژه IEASE به‌معنای اجاره دادن و اجاره اعتباری آمده است و در اصطلاح، تعریف مشخص و دقیقی از آن در نظام حقوقی ایران وجود ندارد. در تعریفی، به نوع خاصی از قرارداد اجاره گفته می‌شود که بین دو یا چند شخص، اعم از حقوقی یا خصوصی، منعقد می‌شود و اغلب در انتهای قرارداد، عین مستأجره به تملک مستأجر درمی‌آید. (شاهرخ فر، ۱۴۰۲، ص ۵۵۳) در تعریفی دیگر، لیزینگ عبارتند از: عمل حقوقی کاملاً تخصصی مبتنی بر روش اجاره که در آن، قرارداد با توافق میان دو نفر یا بیشتر، اعم از اشخاص حقیقی یا حقوقی، به‌منظور بهره‌برداری از عین یا منفعت کالای سرمایه‌ای یا مصرفی بادوام که از قابلیت اجاره برخوردار باشد، منعقد می‌شود. بنابراین این روش، مبتنی بر مجموعه‌ای از مبادلات اقتصادی، شامل خرید، اجاره و در نهایت فروش (تملیک) است (شاهرخ فر، ۱۴۰۲، ص ۵۵۵).

تعریف دقیق از لیزینگ مشخص می‌کند که لیزینگ جزو کدام دسته از عقود است و تشتت آرا و پراکندگی تعاریف باعث ایجاد اختلاف‌نظر می‌شود. در ماده ۱ از فصل اول دستورالعمل تدوین‌شده از سوی بانک مرکزی، درباره اصطلاحات ذکرشده، عملیات لیزینگ این‌گونه تعریف شده است: «خرید اموال منقول و غیر منقول توسط شرکت لیزینگ و انتقال و واگذرای آنها به متقاضیان از طریق روش‌های مختلف عقد اجاره و یا فروش قسطی است». (سلیمانی فخر، ۱۳۹۵، ص۵)

۳. طبقه‌بندی انواع لیزینگ

الف) لیزینگ عملیاتی یا ساده (operational leasing): ساده‌ترین روش لیزینگ، روشی است که در آن، شرکت لیزینگ کالای بادوامی را براساس قرارداد اجاره ساده و به قصد بهره‌برداری و

انتفاع از منافع کالا، در اختیار متقاضی/مستأجر قرار می‌دهد و مستأجر متعهد می‌شود افزون بر پرداخت اجاره‌بهای ماهانه، کالای مورد اجاره را در پایان قرارداد به شرکت/موجر مسترد کند. (اصغری اق مشهدی، ۱۳۹۱، ص۳)

ب) لیزینگ فروش و اجاره مجدد: گاهی واحدهای اقتصادی، به‌منظور تأمین نقدینگی مورد نیاز، کالای سرمایه‌ای خود را به شرکت‌های لیزینگ می‌فروشند و سپس همان کالا را در قالب قرارداد لیزینگ مالی دریافت می‌کنند. به این ترتیب، واحدهای اقتصادی ضمن تأمین نقدینگی مورد نیاز، در پایان قرارداد کالای سرمایه‌ای را نیز تملک می‌کنند که به این کار، لیزینگ فروش و اجاره مجدد می‌گویند. (اصغری اق مشهدی، ۱۳۹۱، ص۳)

ج) لیزینگ مالی (financial leasing): رایج‌ترین نوع لیزینگ و مشابه قرارداد اجاره به شرط آمریکا در قانون بانکداری بدون ربا است.

د) لیزینگ به شرط خرید: شبیه لیزینگ مالی است و برای تأمین مالی خرید تجهیزات به‌کار می‌رود. از این روش، اغلب برای اقلام کوچک، مانند چرخ خیاطی، یخچال و... استفاده می‌شود. در هر بار پرداخت اجاره‌بها، بخشی از مالکیت به مستأجر منتقل می‌شود و با پرداخت قسط آخر، مستأجر مالک کامل تجهیزات می‌شود. (موسویان، ۱۳۸۵، ص۶۸)

۴. جایگاه فقهی لیزینگ

شرکت‌های لیزینگ در ایران از دو عقد اجاره به شرط تملیک و فروش اقساطی استفاده می‌کنند. در شرکت‌های لیزینگ، کالایی در ازای پرداخت اقساط توسط مستأجر در اختیار او قرار می‌گیرد و مالکیت کالا زمانی به‌طور کامل انتقال می‌یابد که این اقساط به پایان برسد یا اگر شرایط دیگری بین خودشان مقرر شده باشد، آن شرایط تحقق یابد. این قرارداد با قرارداد اجاره به شرط تملیک منطبق است. قانون عملیات بانکی بدون ربا، قرارداد اجاره به شرط تملیک را چنین تعریف می‌کند: «اجاره به شرط تملیک عقدی است که در آن شرط می‌شود مستأجر در پایان مدت اجاره و در صورت عمل به شرایط مندرج در قرارداد عین مستأجره را مالک می‌شود». در مورد ماهیت قرارداد اجاره به شرط تملیک، دو دیدگاه وجود دارد: برخی آن را از قبیل اجاره و برخی آن را عقد

مستقل می‌دانند. طرفداران دیدگاه اول، این عقد را از نظر تحلیلی، عقد اجاره‌ای می‌دانند که با وعده بیع همراه است. (حیدری‌منش، ۱۳۹۷، ص ۴۱)

در نظرسنجی که از علمای فقه و حقوق صورت گرفت، هفتاد درصد از ایشان قائل بودند که این عقد ماهیت اجاره دارد. آنچه در اجاره به شرط تملیک مورد نظر متعاملین است، تملیک منافع است و شرط تملیک عین نیز تعهد تبعی و فرعی مندرج در عقد است. (حیدری منش، ۱۳۹۷، ص۴۲) لیزینگ مالی باید در قالب قرارداد اجاره به شرط تملیک باشد؛ لیزینگ مالی را می‌توان یکی از مصادیق اجاره به شرط تملیک دانست و متن قرارداد را براساس آن طراحی کرد. در مورد ماهیت حقوقی و فقهی اجاره به شرط تملیک، همان‌طورکه گفته شد، اتفاق نظر وجود دارد؛ البته مقصود در آن باید شرط فعل باشد و شرط نتیجه در آن اشکال دارد. در قرارداد اجاره به شرط نتیجه تملیک، مستأجر با پرداخت اقساط، در انتهای قرارداد خودبه‌خود عین مستأجره را مالک می‌شود و نیازی نیست موجر کاری انجام دهد، اما در قرارداد اجاره به شرط فعل تملیک، پرداخت اقساط به‌خودی‌خود کافی نیست و مستأجر با پرداخت اقساط، به مقتضای شرطی که در قرارداد آمده است، استحقاق تملک می‌یابد و موجر عین مستأجره را در مقابل مبلغی که در ابتدای قرارداد تعیین شده یا در قبال قیمت روز کالای مستهلک و یا به‌صورت مجانی، به تملیک مستأجر درمی‌آورد (موسویان، ۱۳۸۵، ص۷۶).

۵. جایگاه قانونی لیزینگ

در لیزینگ مالی، از نظر قانونی، مانعی وجود ندارد. بانک مرکزی به شرکت‌های لیزینگ غیربانکی مجوز داده است تا وارد حوزه مسکن شوند و تا سقف ۷۰ درصد ارزش ملک را تأمین مالی کنند. این فعالیت‌ها تحت نظارت بانک مرکزی و طبق دستورالعمل‌های اجرایی مشخص انجام می‌شود. در قراردادهای اجاره به شرط تملیک، مالکیت با شرکت است؛ در صورت عدم پرداخت طولانی‌مدت، شرکت حق فسخ قرارداد و تخلیه ملک را دارد، هرچند این فرایند زمان‌بر است. همان‌طور که گفته شد، چنانچه این قرارداد از نوع اجاره به شرط تملیک باشد، با شرط فعل می‌تواند در قالب ماده ۱۲ قانون عملیات بانکی بدون ربا و ماده ۵۷ آیین‌نامه اجرایی قانون قرار گیرد. (موسویان، ۱۳۸۵، ص۷۶)

همچنین، براساس اصل صحت قراردادها، همه قراردادهای به‌کارگرفته‌شده در شرکت‌های لیزینگ، تا زمانی که مخالف یکی از اصول و ضوابط عمومی قراردادها نباشد، محکوم به صحت خواهد بود و شارع به عقد فاسد ترتیب اثر نمی‌دهد (دژدار، ۱۴۰۱، ص۱۸).

در مورد اعتبارات صنعت لیزینگ و تأمین مالی آن باید گفت نظام مالی ایران بانک‌محور است. بهتر است تأمین مالی‌های بزرگ را بورس، تأمین مالی‌های متوسط را بانک و تأمین مالی‌های کوچک را لیزینگ انجام دهد. سهم اعتبارات بانک‌ها نزدیک ۵ درصد است. بند ۲ ماده ۴۳ قانون اساسی، تأمین شرایط و امکانات کار برای کسانی را که وسیله کار ندارند، اما قابلیت کار دارند، تکلیف کرده است. بند یک ماده قانون عملیات بانکی بدون ربا نیز بیان می‌کند که استقرار نظام پولی و اعتباری باید بر مبنای حق و عدل باشد، اما لیزینگ برای اینکه بتواند تأمین مالی انجام دهد، باید سرمایه‌گذاری‌های کوچک بانکی را بر عهده بگیرد و بانک از این فعالیت‌ها فاصله بگیرد تا به‌نوعی تقسیم وظایف صورت گیرد. بنابراین، می‌توان برای اقشار ضعیف جامعه که استطاعت مالی ندارند، زمینه دستیابی به خرید مسکن را فراهم کرد و به نیازهای آنها پاسخ داد. لیزینگ موجب افزایش رضایتمندی اقشار جامعه می‌شود، قدرت خرید متقاضی را افزایش می‌دهد و با افزایش تولید و بالارفتن عرضه، رونق اقتصادی ایجاد می‌کند. در نتیجه، قیمت‌ها کاهش می‌یابد و مردم می‌توانند بدون پرداخت هزینه‌های گزاف برای خرید مسکن، با اندکی پیش‌پرداخت و پس از مدتی صاحب ملک شوند. با اهتمام به صنعت لیزینگ، بازار عرضه و تقاضا با هم ادغام می‌شوند؛ این امر رونق اقتصادی، اشتغال‌زایی و کاهش تورم را در پی دارد. سهامداران می‌توانند برای این صنعت تأمین مالی کنند؛ زیرا این صنعت کم‌ریسک است و سرعت عمل لیزینگ از بانک بیشتر است. (کلهر، ۱۳۹۳، ص۳)

۶. مزایای استفاده از لیزینگ مسکن و تفاوت آن با بانک

هر قرارداد لیزینگ دارای سه رکن اصلی است:

ـ موجر (شرکت لیزینگ): شرکتی است که سرمایه دارد، ملک را می‌خرد و تا پایان پرداخت اقساط، مالک قانونی آن است.

ـ مستأجر (متقاضی): فردی است که ملک را انتخاب می‌کند، در آن ساکن مـی‌شـود و اقسـاط را می‌پردازد.

ـ مورد اجاره (ملک): آپارتمان یا ملکی است که موضوع قرارداد را تشکیل می‌دهد.

وقتی شخصی ملکی را با وام بانکی می‌خرد، سند به نام اوست و فقـط در رهـن بانـک قـرار دارد. اما در لیزینگ، فرد تا زمان پرداخت آخرین قسط، هیچ‌گونه مالکیتی نـدارد و فقـط مسـتأجر به‌شمار می‌آید. شرکت لیزینگ مالک اولیه است و این مالکیت به‌عنوان تضمین بازپرداخت اقساط نزد شرکت باقی می‌ماند. وام‌های بانکی، مانند وام مسکن جوانان یا اوراق، اغلب نرخ‌های مصوب و پایین‌تری دارند؛ زیرا بانک‌ها به منابع ارزان‌تری دسترسی دارند، اما شرکت‌های لیزینگ، منـابع مالی را با هزینه بیشتری تأمین می‌کنند؛ زیرا قیمت تمام‌شده منابع برای آنها بالاست و گاهی بـه بالای ۴۰ درصد می‌رسد. به همین دلیل، نـرخ سـود لیزینـگ‌هـا اغلـب بـالاتر از بانـک‌هاسـت؛ درحالی‌که از نرخ‌های رسمی مانند ۲۱ درصد یا ۲۶ درصد است، در عمل و با احتساب کارمزدهـا، هزینه نهایی برای خریدار بیشتر از وام بانکی تمام می‌شود. در این شرایط، مزیت اصـلی لیزینـگ مشخص می‌شود؛ وام‌های بانکی در حال حاضر شاید تنها حـدود ۱۲ تـا ۲۰ درصـد قیمـت یـک آپارتمان معمولی را پوشش دهند، اما شرکت‌های لیزینگ مجازند تا ۷۰ درصـد ارزش ملـک و در برخی شرایط تا ۸۰ درصد آن را به‌صورت تسهیلات تأمین کنند. این امر به معنای قدرت خریدی معادل ۳ تا ۴ برابر وام‌های بانکی است. همچنین سیستم بانکی اغلب درگیر فرایندهای طـولانی سپرده‌گذاری و نوبت‌دهی است؛ در مقابل، شرکت‌های لیزینگ، به‌شرط داشتن منـابع، چابـک‌تـر عمل می‌کنند. اگر شرکتی منابع داشته باشد، فرایند ارزیابی ملک و پرداخـت وجـه بـه فروشـنده بسیار سریع‌تر از بانک انجام می‌شود و این امر برای کسانی که عجله دارند، یـک مزیـت بـزرگ به‌شمار می‌آید.

مزیت لیزینگ، اهرم مالی قدرتمند آن است؛ افراد با پوشش‌دهی تا ۷۰ درصـد قیمـت ملـک، می‌توانند با داشتن تنها ۳۰ تا ۵۰ درصد قیمت خانه، صاحب‌خانه شوند و مابقی مبلـغ را در آینـده بپردازند. این موضوع به‌ویژه در شرایط تورمی، به افراد کمک می‌کند تا قیمـت خانـه را در زمـان

خرید تثبیت کنند و از افزایش قیمت‌ها در آینده جا نمانند. اگر تورم مسکن سالانه ۴۰ یا ۵۰ درصد باشد، افراد سود کرده‌اند؛ زیرا خانه‌ای را خریده‌اند که قیمت آن افزایش یافته است، اما بدهی آنها ثابت مانده است. (حیدری، ۱۳۹۸، ص ۸۸)

۷. مسئله ربا در صنعت لیزینگ

در قرارداد لیزینگ، بحثی باعنوان بهره مطرح نمی‌شود؛ برای مثال، اجاره‌دهنده، دستگاه‌ها و تجهیزات را در اختیار مستأجر قرار می‌دهد و در مقابل، اجاره‌بهای آنها را دریافت می‌کند. این اجاره‌بها به‌صورت عادلانه از دو بخش تشکیل می‌شود: بخش نخست، قسمتی از قیمت تمام‌شده مورد اجاره است و بخش دوم، درصدی است که بابت مخارج اجرایی و تأمین سود منصفانه برای شرکت موجر در نظر گرفته می‌شود.

ربا تنها در دو نوع معامله واقع می‌شود که امام خمینی‌ؒ در *تحریرالوسیله* موضوع آن را مطرح کرده‌اند. ایشان می‌فرماید: «ربا بر دو قسم است: ۱ربا در معاملات و ربا در قرض. ربا در معاملات، در معاملات موزون و مکیل است؛ یعنی وقتی که ثمن و مثمن (جنس و عوض) هر دو یک جنس باشند. که این نوع ربا از محل بحث ما خارج است. اما ربای قرضی آنجایی شکل می‌گیرد که شرط اضافه و اضافات را به هرگونه باشد قرض‌دهنده مطرح بکند و قرض‌گیرنده قبول کند و عمل به آن شرط کنند، آنگاه داخل ربای حرام شده‌اند». ربا، اعم از آنکه پرداخت یا دریافت شود، علاوه بر حرمت شرعی، آثار سوئی بر روابط اقتصادی و تجاری دارد و موجب اختلال در روابط مالی افراد یک جامعه سالم می‌شود. ازاین‌رو، برای سالم‌سازی فضای اقتصادی جامعه، ضروری است که دریافت و پرداخت هرگونه ربا یا انجام معاملات ربوی ممنوع باشد.

آنچه از نظر شرعی حرام است، آن است که کسی به دیگری قرض دهد و شرط سود کند، اما اگر قرضی در میان نباشد و فروش همراه با سود باشد، مانعی ندارد. به این مسئله مرابحه گفته می‌شود؛ یعنی فرد کالایی را به‌صورت نقدی خریداری می‌کند و آن را به‌صورت غیرنقدی، همراه با نرخ سود مورد توافق، می‌فروشد. حتی اگر معامله به‌صورت نقدی باشد، برای مثال، کسی خانه‌ای را به قیمت ۱۰۰ میلیون تومان خریداری کند و آن را به قیمت ۱۱۰ میلیون تومان

به‌صورت نقدی بفروشد، در این میان ۱۰ میلیون تومان، یا به‌عبارت دیگر، با نرخ سود ۱۰ درصد، سود کرده است. این مسئله اشکالی ندارد. همچنین، اگر فروش به‌صورت اقساطی باشد، یعنی فروشنده کالایی را به قیمت ۱۰۰ میلیون تومان بخرد و به قیمت ۱۲۰ میلیون تومان به‌صورت اقساطی بفروشد، قطعاً در فروش مرابحه‌ای و فروش اقساطی، نرخ سودی در نظر گرفته می‌شود که این نرخ، ربا به‌شمار نمی‌رود. با وحدت ملاک از معاملات و فروض فوق‌الاشعار، می‌توان نتیجه گرفت که قراردادهایی که در شرکت‌های لیزینگ منعقد می‌شوند، ربوی نیستند. از سوی دیگر، در معاملات شرکت‌های لیزینگ، مدت و مبلغ قرارداد تعیین شده و مورد معامله نیز با ذکر تمام اوصاف آن مشخص است و طرفین معامله نیز مشخص هستند. بنابراین، معاملات آنها ربوی نیستند و قراردادهای شرکت‌های لیزینگ با شرایط صحت مقرر در ماده ۱۹۰ قانون مدنی منطبق است. (شاهرخ‌فر، ۱۴۰۲، ص۵۵۸)

این مدل قرارداد فاقد انتقال مالکیت مشروط (تملیک) است، بنابراین نه از حیث تعهدی و نه از حیث تعلیقی، مشمول عنوان ربوی نمی‌شود. در نظام حقوق ایران، قرارداد اجاره در قانون مدنی تابع مواد مربوط به اجاره، از ماده ۴۶۶ قانون مدنی به بعد است و مشمول قواعد عمومی قراردادها، از ماده ۱۹۰ به بعد، می‌باشد. بنابراین، افزودن مبلغ اضافی به اجاره‌بها به‌مثابه شرطی مستقل که مبنای آن ارتباطی با استفاده از دارایی نداشته باشد، می‌تواند محل ابهام باشد، اما لیزینگ عملیاتی چنین شرطی ندارد. در حقوق قراردادی، لیزینگ عملیاتی یک عقد اجاره است که در آن موجر لیزینگی متعهد می‌شود دارایی را در مقابل اجاره‌بها در اختیار مستأجر قرار دهد تا برای مدت معین از آن بهره‌مند شود. این عقد در زمره عقود معوض است و روابط طرفین تابع اصل لزوم و تعهدات قراردادی است. این مدل قرارداد فاقد انتقال مالکیت مشروط (تملیک) است و لذا نه از حیث تعهدی و نه از حیث تعلیقی، مشمول عنوان ربوی نمی‌شود. با رعایت دقت در تنظیم اجاره‌بها، اعلام شفاف شروط و هدایت فقهی ـ حقوقی مناسب، می‌توان مشروعیت عقلی و شرعی لیزینگ عملیاتی را به اثبات رساند.

۸. آثار لیزینگ بر مسکن

رسالت لیزینگ، تأمین مالی مؤسسات کوچک است؛ زیرا همین شرکت‌های کوچک در توسعه اقتصادی هر کشور نقش مهمی ایفا می‌کنند. همان‌طور که گفته شد، بسیاری از شرکت‌ها قادر نیستند از تسهیلات بانکی استفاده کنند؛ بنابراین، به شرکت‌های لیزینگ مراجعه می‌کنند. این فعالیت‌ها باعث ایجاد فضای رقابتی با بانک‌ها می‌شود و در نتیجه، بانک‌ها کیفیت خدمات خود را ارتقا می‌دهند. شرکت‌های لیزینگ برای توسعه ابزارهای مالی خود و تأمین سرمایه، به دنبال ابزارهای مالی جدید هستند. از سوی دیگر، فعالیت این شرکت‌ها موجب گسترش سرمایه‌گذاری، رونق اقتصادی و افزایش رفاه اجتماعی می‌شود و از همه مهم‌تر، اگر این تسهیلات به‌راحتی در اختیار اقشار کم‌درآمد جامعه قرار گیرد، می‌تواند به تحقق اهداف طرح جوانی جمعیت کمک کند.

۹. چالش های لیزینگ مسکن

در قانون، تعریف مشخصی از لیزینگ وجود ندارد و در این زمینه خلأ قانونی وجود دارد. در آیین‌نامه‌های مربوط به شرکت‌هایی که تسهیلات ارائه می‌دهند نیز، لیزینگ به‌عنوان مؤسسه اعتباری تعریف نشده است. قانون مالیاتی بیان می‌کند که بانک‌ها و مؤسسات اعتباری دارای مجوز از بانک مرکزی مشمول قانون می‌شوند. بانک مرکزی لیزینگ را به‌مثابه مؤسسه مالی و اعتباری شناسایی کرده است، اما سازمان امور مالیاتی آن را تأیید نکرده است. ازاین‌رو، این شرکت‌ها باید مالیات بر ارزش افزوده پرداخت کنند و هزینه‌های مالی مشتری‌های حقوقی آنها که تسهیلات دریافت می‌کنند، پذیرفته نشده است. (کلهر، ۱۳۹۳، ص۲) در لیزینگ، چون سند به نام شرکت است، اگر امکان پرداخت اقساط وجود نداشته باشد، شرکت می‌تواند با سهولت بیشتری قرارداد را فسخ کند و ملک را بازپس گیرد. البته در مورد املاک مسکونی که خانواده در آن ساکن است، تخلیه ملک با چالش‌های قانونی همراه است؛ اما به هر حال، خطر از دست دادن خانه جدی است و این موضوع نوعی ریسک حقوقی در این صنعت به‌شمار می‌رود.

یکی از مشکلات شرکت‌های لیزینگ ناشی از بیع مرابحه است. این شرکت‌ها اغلب در قالب این نوع بیع فعالیت می‌کنند. مرابحه شرایطی دارد که شرکت‌های لیزینگی برخی از آنها، از جمله

آگاه کردن مشتری از قیمت پرداختی شرکت لیزینگ به تولیدکننده، را رعایت نمی‌کنند و این مسئله موجب حرمت و در برخی موارد، اشکال در اصل معامله می‌شود. همچنین، برخی از شرکت‌های لیزینگ به دلیل اینکه هم در قیمت‌گذاری و هم در مبالغ دریافتی از مشتری به‌صورت شفاف عمل نمی‌کنند، مرتکب غبن و فریب در معامله می‌شوند. (حیدری منش ۱۳۹۷، ص۱۲) از دیگر چالش‌های این صنعت، منع بانک‌ها و تمامی مؤسسات اعتباری از ارائه تسهیلات برای بخش مسکن است. این مسئله به دلیل شوکی است که در سال ۱۳۸۶ به بازار مسکن در ایران وارد شد. در آن زمان، جهش بی‌سابقه قیمت مسکن، ۸۷ درصد رشد قیمت را به دنبال داشت و رشد قیمت زمین نیز ۱۱۵ درصد بود. رئیس‌جمهور وقت، بانک‌های خصوصی را عامل این مشکل دانستند و ارائه تسهیلات مسکن از سوی بانک‌ها و لیزینگ‌ها را نیز محدود کردند. در واقع، عملیات لیزینگ بخشی از عملیات بانکی است و تحت نظارت بانک مرکزی انجام می‌شود؛ شرکت‌های لیزینگ نمی‌توانند از منابع ناشی از سپرده‌گذاری استفاده کنند و اجازه دریافت پیش‌پرداخت را نیز ندارند.

مسئله اصلی در لیزینگ مسکن، مبلغ اقساط است. وقتی قرار است ۷۰ درصد قیمت یک خانه طی پنج سال تسویه شود، با سود ۲۱ درصد یا بیشتر، مبلغ قسط از درآمد ماهانه بسیاری از خانوارها بیشتر می‌شود. یکی از چالش‌های بزرگ شرکت‌های لیزینگ، دشواری قانونی در تخلیه مستأجری است که اقساط خود را پرداخت نکرده است. این مسئله باعث می‌شود شرکت‌ها تمایل کمتری به ارائه لیزینگ مسکن، در مقایسه با خودرو، داشته باشند. وقتی تورم بالا باشد، شرکت لیزینگ باید منابع مالی را با هزینه بیشتری تأمین کند. پرداخت تسهیلات با نرخ دستوری ۲۱ درصد، درحالی‌که هزینه تأمین منابع ۴۰ درصد است، توجیه اقتصادی ندارد. همچنین شرکت‌های لیزینگ بانک نیستند که سپرده‌های مردم را جمع‌آوری کنند؛ آنها سرمایه محدودی دارند و نمی‌توانند تسهیلات ۱۰ یا ۲۰ ساله ارائه دهند. لیزینگ مسکن، با توانایی پوشش بخش قابل‌توجهی از قیمت خانه تا ۷۰ درصد، در عمل می‌تواند یکی از مهم‌ترین ابزارهای خرید اعتباری در دسترس باشد، اما این ابزار به دلیل نرخ سود بالا و اقساط سنگین، به ابزاری برای انبوه‌سازان برای فروش واحدهای لوکس یا برای متقاضیان دارای درآمد بالا محدود شده است.

۱۰. پیشنهادات کاربردی

الف) برای رفع ابهامات حقوقی و فقهی، پیشنهاد می‌شود شرکت‌های لیزینگی در متن قرارداد خود درج کنند که اجاره‌بها مبتنی بر استهلاک، هزینه نگهداری، بیمه، مالیات و بازده مشروع سرمایه تعیین شده و هیچ شرط مستقلی مانند سود پول در فرض وجود نداشته باشد.

ب) برای کاهش ریسک در معاملات لیزینگ مسکن، پیشنهاد می‌شود برای پرداخت اقساط، ضمانت کافی در نظر گرفته شود.

ج) برای جلوگیری از انحصار خرید مسکن در اقشار متوسط رو به بالا، پیشنهاد می‌شود پیش‌پرداخت خرید مسکن به‌گونه‌ای تعیین شود که برای موجر و مستأجر معقول و به‌صرفه باشد.

د) برای توسعه عملیات لیزینگ مسکن، پیشنهاد می‌شود شرکت‌های لیزینگ از طریق ابزارهای نوین فرابورس و با انتشار انواع اوراق بهادار اسلامی و مرابحه و با نرخ‌های نزدیک به نرخ تورم، اقدام به تأمین مالی خود کنند و با سود مناسبی به توسعه عملیات لیزینگ مسکن بپردازند. (توکلی، ۱۳۹۳، ص۴)

هـ) برای رونق اقتصادی، اشتغال‌زایی و کاهش تورم، پیشنهاد می‌شود بانک‌ها تقسیم وظایف انجام دهند و معاملات کوچک‌تر را به بخش لیزینگ منتقل کنند.

و) برای تأمین مالی شرکت‌های لیزینگ، پیشنهاد می‌شود سرمایه‌داران به سرمایه‌گذاری در این بخش تشویق شوند.

۱۱. نتیجه‌گیری

با کاهش قدرت خرید مردم و افزایش تورم، اکثر اقشار کم‌درآمد جامعه نمی‌توانند مالک مسکن شوند. ازاین‌رو، در این زمینه طرح‌هایی برای گسترش و جوانی جمعیت مطرح شده است که از جمله آنها می‌توان به طرح مسکن ملی اشاره کرد. برای جلوگیری از ناکامی این طرح، لیزینگ می‌تواند در این زمینه ورود کند. لیزینگ مسکن نوعی اجاره به شرط تملیک است که در آن شرکت‌های اعتباری بخش زیادی از قیمت ملک را تأمین می‌کنند. در طول قرارداد، متقاضی تنها مستأجر است و مالکیت قانونی پس از پرداخت کامل اقساط به او منتقل می‌شود. از میان انواع

لیزینگ، لیزینگ مالی گزینه مناسبی برای تحقق طرح مسکن جوانی به‌شمار می‌رود. همچنین، قراردادهای لیزینگ از لحاظ فقهی و حقوقی مشروعیت دارند. با توجه به چالش‌های فراروی لیزینگ مسکن، به‌نظر می‌رسد این صنعت در مسیر پیشرفت قرار دارد. تسهیلات و اعتبارسنجی لیزینگ بسیار بهتر از بانک است و افراد با پرداخت مبلغی اندک می‌توانند پس از مدتی صاحب مسکن شوند.

منابع

۱. اصغری آق‌مشهدی، فخرالدین.، و کاویار، حسین (۱۳۹۱). بررسی معاملات شرکت‌های لیزینگ در حقوق ایران. *مطالعات حقوق خصوصی*، -(۷)، ۱-۲۰.

۲. توکلی، علیرضا (۱۳۹۳). لیزینگ مسکن و بازار اوراق حق تقدم تسهیلات. *نشریه بازار و سرمایه*، -(۵۱ و ۵۲)، ۱۲-۱۶.

۳. حیدری، شهلا (۱۳۹۸). لیزینگ بسترساز تأمین مالی با نرخ معقول. *نشریه بازار و سرمایه*، -(۱۰۹)، ۱۲۰-۱۲۲.

۴. حیدری‌منش، سیدقاسم (۱۳۹۷). بررسی فقهی قوانین و عملکرد شرکت‌های لیزینگ. *نشریه معرفت*، -(۲۵۳)، ۳۹-۵۰.

۵. دژدار، محمدمهدی.، و آذر، عادل (۱۴۰۱). طراحی الگوی تجهیز و تخصیص منابع شرکت‌های لیزینگ ایران در چهارچوب فقه امامیه. *نشریه تحقیقات مالی اسلامی*، -(۲۲)، ۵۵۷- ۵۹۵.

۶. شاهرخ‌فر، رقیه (۱۴۰۲). مداقه‌ای بر بنیان لیزینگ در سیستم حقوقی ایران. *نشریه مطالعات علوم سیاسی، حقوق و فقه*، ۹(۳)، ۵۵۲- ۵۶۵.

۷. کلهر، حسن (۱۳۹۳). تأمین مالی در لیزینگ ایران. *نشریه نامه اتاق بازرگانی*، -(۹۳)،۵۴-۵۸.

۸. موسویان، سیدعباس (۱۳۸۵). قراردادهای لیزینگ و انطباق آنها با عقود اسلامی. *نشریه اسلامی*، -(۱۰)، ۶۳-۸۴.

۹. نوری بروجردی، پیمان.، و محفوظی، غلامرضا (۱۳۸۷). ریسک اعتباری در صنعت لیزینگ. *نشریه مالی دانش مالی تحلیل اوراق بهادار (مطالعات مالی)*، صص ۷۵-۱۰۱.