

اجاره و سرقفلی

از

دیدگاه

اسلام

تلخیص و تنظیم :

جهانگیر رضائی

اجاره

))

اجاره قراردادى است براى استفاده و بهره بردارى از منافع املاك در مدت تعيين شده در برابر مقدار پول معينى كه عوض آن داده ميشود .

كرايه دهنده را "موجر" و كرايه كننده را "مستاجر" و پول كرايه را "مال الاجاره" و چيزى را كه كرايه شده "عين مستاجره" يا "موضوع اجاره" مى نامند. (۱)

"اجاره" از طريق عقد قرارداد بين طرفين لازم الاجراء ميگردد. عقد قرارداد اجاره بصورت شفا هي و كتبي هر دو به يك اعتبار ميباشد. در واقع ، پيشنها ديكطرف و قبول طرف ديگر كه نشانهء رضايت اوست، در مورد تملك منفعت چيزى يا انجام كار توسط شخصى در ازاي مال الاجاره را قرارداد اجاره گويند. قرارداد اجاره را جز با موافقت طرفين و با شرط در قرارداد نمیتوان فسخ نمود .

"تمام شرايطى كه در خريد و فروشنده است مانند بلوغ ، خرد قصد ، اختيار ، عدم ممنوعيت از تصرف در مال و مانند آن در كرايه دهنده و كرايه كننده نيز معتبر است ." (۲)

موضوع اجاره يا عين مستاجره ميتواند املاك ، خانه ، لباس ، كالا ، باغ ، ماشين ، حيوان و نظاير آن باشد تابع شرايطى

است بشرح ذیل :

۱- موضوع اجاره باید معین باشد نه اینکه گفته شود یکی از دو خانه .

۲- چیزی که کرایه میشود باید با مشاهده یا ذکر صفات و خصوصیات آن مشخص گردد .

۳- تسلیم آن به کرایه کننده مقدور باشد .

۴- استفاده از آن موجب از بین رفتن اصل آن نباشد مانند کرایه نان برای خوردن یا شمع و هیزم برای سوختن .

۵- قابل بهره‌برداری باشد ، نه مانند کرایه دادن زمین بی آب برای کشاورزی

۶- کرایه دهنده باید خود مالک موضوع اجاره یا مالک منافع آن باشد بنا بر این کرایه دادن مال دیگری بدون اجاره صاحبش صحیح نیست .

۷- استفاده کرایه کننده از آن ملک جایز باشد . (۳)

همانطور که اشاره شد "منافع" نیز میتواند موضوع اجاره باشد در مورد منافع ملک شرایط ذیل وجود دارد :

۱- منافع ملک مورد اجاره باید مباح باشد ، بنا بر این اجاره مغازه برای فروش مشروبات الکلی صحیح نیست .

۲- مالکیت داشته و عقلا در برابرش پول خرج نمایند .

۳- در صورتیکه ملک یا شخصی دارای منافع گوناگون باشد نوع بهره‌برداری معین گردد ، مثلاً "باید معین شود که کرایه ماشین برای استفاده شخصی و رفت و آمد در شهر است یا برای مسافرت به خارج از شهر و یا برای مسافرکشی و یا برای باربری است ؟ البته میتوان برای استفاده از تمام منافع آن مورد اجاره قرار گیرد .

۴- مشخص کردن مقدار منافع یا بوسیله زمان ، مانند کرایه یکسال خانه و یا به مقدار کار مانند تعیین چند دست لباس .

۵- اجاره زمین برای گندم و جو آنچه که از آن دو بعمل می‌آید ، در برابر مقدار از همان محصول صحیح نیست . (۴)

برخی مسائل در ارتباط با اجاره مطرح گردیده که حضرت امام خمینی در صفحه ۵۸۰ جلد اول تحریر الوسیله پاسخ فرموده اند:

"۱- با خرید و فروش ملک، اجاره باطل نمیشود.

۲- با مرگ یکی از موجر یا مستاجر اجاره از بین نمی رود.

۳- اگر ولی کودکی، مال کودک را با رعایت مصلحت طی مدت اجاره دهد و قبل از انقضای مدت کودک به سن رشد و بلوغ برسد، میتواند قرارداد اجاره را نسبت به مقدار باقیمانده فسخ نماید.

۴- در صورتیکه عیب سابقه داری در ملک مورد اجاره پیدا شود که موجب نقصی در بهره برداری از آن گردد، مستاجر میتواند اجاره را فسخ نماید.

۵- تسلیم منافع با تسلیم ملک و تسلیم کار با اتمام آنست. بنابراین قبل از اتمام کار سزاوار نیست که مطالبه اجرت کرد و بعد از اتمام کار با تسلیم ملک نباید در پرداخت دستمزد یا کرایه تاخیر کرد.

۶- اگر مستاجر ملک را دریافت داشت ولی تا پایان مدت اجاره با اختیار خود از آن استفاده نکرد، کرایه ملک همچنان بر عهده او بوده و باید بپردازد.

۷- چنانچه اجاره دهنده در قرارداد حق استفاده را در شخص مستاجر منحصر نکند مستاجر میتواند آنرا با مبلغ کمتر، مساوی یا بیشتر به دیگری اجاره دهد البته این حکم در غیر اجاره خانه، مغازه و کارگاه راکر است، و در این سه مورد نمیتواند با گرفتن پول بیشتر ملک را به دیگری اجاره دهد مگر اینکه با تعمیر یا رنگ آمیزی و غیره، چیزی بـسـر آن افزوده باشد." (۵)

سرقفلی

سرقفلی یکی از اقلام ستون داراییهای ترازنامه شرکتها می باشد و اصطلاحاً "پرداختی است بابت اعتبار و موقعیت "محل"، همچنین در گروه شرکتها بهنگام تهیه صورتهای مالی تلفیقی مرضوعی بنام "سرقفلی ناشی از تلفیق حسابها" بوجود می آید که

برای تعیین مبلغ آن باید مقایسه‌ای بشرح ذیل انجام شود:
 "الف - دارائیه‌ای خالص شرکت فرعی در تاریخ تملک ———
 ب - قیمت تمام شده سرمایه‌گذاری در شرکت تابع در تاریخ سرمایه
 گذاری". "در صورتیکه دارائیه‌ای خالص (ارزش ویژه) فوق‌الذکر
 ارزیابی شده، کمتر از قیمت تمام شده سرمایه‌گذاری در شرکت تابع
 باشد، ما به التفات بعنوان سرقفلی ناشی از تلفیق تلقی میگردد" (۶)
 در بحث فقهی سرقفلی باید توجه داشت که صرفاً "بدلیل اجاره
 کردن، برای مستاجر حق خاصی ایجاد نمی‌شود که موجر نتواند
 عین مستاجره را در اختیار بگیرد.

"اجاره کردن املاک، خواه مغازه یا خانه و یا غیره موجب پیدایش
 حق برای مستاجر نمیشود بطوریکه اجاره دهنده نتواند بعد از تمام
 شدن مدت اجاره وی را بیرون کند، همچنین طولانی شدن مدت اجاره
 و تجارت مستاجر با وجهه و اعتبار و قدرت تجاری وی موجب پیدایش
 حق برای مستاجر نمیشود، بلکه با پایان گرفتن مدت و تاریخ
 اجاره باید محل را تخلیه و به صاحبش تحویل دهد. و چنانچه بدون
 رضایت مالک همچنان در محل بماند غاصب و عاصی محسوب میشود" (۷)
 با توجه به مطلب فوق مشخص میشود که از تاریخ پایان قرارداد
 اجاره در صورتیکه موجر خواستار تخلیه باشد و مستاجر امتناع نکند،
 مکان غصبی است و اگر مستاجر محل را به دیگری اجاره دهد هم اجاره
 باطل است و هم کرایه؛ دریافتی حرام است. این حکم در مورد
 سرقفلی که از بابت اجاره دادن این مکان اخذ میگردد نیز جاری است.
 از طرف دیگر ملاحظه میگردد "سقفلی" فی نفسه به وجود نمی‌آید و
 پدید آمدنش موکول به شرایط و ضوابطی است: "اگر کسی محلی را
 برای تجارت بمدتی طولانی مانند ۲ سال اجاره کند و اجاره داشته
 باشد که آن را به دیگری اجاره دهد، و در اثناء این مدت اجاره بها
 ترقی کند میتواند آن را بهمان مقداری که اجاره کرده به دیگری اجاره
 دهد و مقداری بر حسب توافق طرفین بعنوان سرقفلی بگیرد".
 چنانچه اجاره دهنده در ضمن قرارداد اجاره شرط کند که تا مادامی

(۶) - حسابهای تلفیقی گروه شرکتها - بهرام غیائی - ناشر

انجمن حسابداران خبره ایران صفحه ۲۱

(۷) - رساله نوین امام خمینی جلد ۲ صفحه ۱۷۳-۱۷۴

که مستاجر در آن ملک است مبلغ اجاره بها را زیاد نکنند و حق بیرون کردن وی را نداشته باشد مستاجر میتواند از اجاره دهنده و یا شخص دیگری مقداری بعنوان سرقفلی در برابر اسقاط حقش یا تخلیه محل دریافت دارد.

همچنین اگر مستاجر ضمن قرارداد شرط کرده باشد که اجاره دهنده حق اجاره دادن آنرا به دیگری نداشته باشد مستاجر میتواند برای گذشتن از این حق یا برای تخلیه مقداری بعنوان سرقفلی بگیرد. مالک میتواند برای اجاره دادن، مقداری بعنوان از مستاجر بگیرد همچنانکه مستاجر در صورت داشتن حق واگذاری به غیر می تواند در اثناء مدت اجاره ملک را به شخص سومی اجاره دهد و از وی سرقفلی بگیرد. (۸)

(۸) - رساله نوین جلد ۲ صفحه ۱۷۴

بقیه حسابدار و قاننون

در مقابل مدیریت بیش از پیش آشکار می گردد چه از نظر قاننون مالیاتهای مستقیم (که به نظر قدری غیر عادلانه می باشد) آن مقدار از ذخیره هائی که عدم وضع آنها از درآمد شرکت، از نظر قاننون تجارت از یکطرف و ضوابط پذیرفته شده حسابداری از طرف دیگر موجب ارائه غیر واقعی صورتهای مالی می شود، بمحض عدم تطابق با ضوابط مقرر در قاننون مالیاتهای مستقیم بعنوان سود تقسیم نشده تلقی و بر اساس نرخهای تماعدی مشمول مالیات می شود، از جمله این ذخیره ها، علاوه بر ۳/۵ در هزار سهم اتاق بازرگانی و ذخیره مالیات اندوخته قانونی و سود تقسیم نشده، می توان از ذخیره مطالبات مشکوک الوصول، ذخیره باز خرید خدمت کارکنان، ذخیره نابایبی مواد و سایر ذخایر نام برد که جالب توجه است هر چه میزان این ذخیره ها افزایش یابد می باید ذخیره مالیاتی را افزایش داد و هر چه ذخیره مالیاتی افزایش می یابد باز هم می باید ذخیره مالیاتی را افزایش داد! پاسخ این معضل انشاء الله در قاننون مالیاتهای مستقیم که هم اکنون در کمیسیونهای مجلس شورای اسلامی در دست بررسی است، داده خواهد شد.