

اجاره و سرقفلی

از

دیدگاه

اسلام

تلخیص و تنظیم:

جها نگیر رضائی

اجاره

اجاره قرار دادی است برای استفاده و بهره برداری از منافع املاک در مدت تعیین شده در برابر مقدار پول معینی که عوض آن داده میشود.

کرایه دهنده را "موجر" و کرایه کننده را "مستاجر" و پول کرایه را "مال الاجاره" و چیزی را که کرایه شده "عین مستاجر" یا "موضوع اجاره" می نامند. (۱)

"اجاره" از طریق عقد قرار داد بین طرفین لازم الاجراء میگردد. عقد قرار داد اجاره بصورت شفاهی و کتبی هر دو به یک اعتبار میباشد. در واقع، پیشنها دیکطرف و قبول طرف دیگر که نشانه رضایت اوست، در مورد ملک منفعت چیزی یا انجام کار توسط شخصی در ازای مال الاجاره را قرار داد اجاره گویند. قرار داد اجاره را جز با موافقت طرفین و با شرط در قرار داد نمیتوان فسخ نمود.

"تمام شرایطی که در خریدار و فروشنده است مانند بلوغ، خرد قصد، اختیار، عدم ممنوعیت از تصرف در مال و مانند آن در کرایه دهنده و کرایه کننده نیز معتبر است." (۲)

موضوع اجاره یا عین مستاجر میتواند املاک، خانه، لباس، کالا، باغ، ماشین، حیوان و نظایر آن باشد تابع شرایطی

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 بهره برداری باشد ، نه مانند کرایه دادن زمین بی آب برای کشت و ورزی
- 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 بهره برداری 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 مسافرتی 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 عمل می آید ، 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 موجریا 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 مورداً 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 کارکارگر 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 بیسران 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 - داراییهای خالص شرکت فرعی در تاریخ تملک -
 ب - قیمت تمام شده سرمایه‌گذاری در شرکت تابع در تاریخ سرمایه
 گذاری". در صورتیکه داراییهای خالص (ارزش ویژه) فوق‌الذکر
 ارزیابی شده، کمتر از قیمت تمام شده سرمایه‌گذاری در شرکت تابع
 باشد، ما به التفاوت بعنوان سرقتی ناشی از تلفیق تلقی میگردد" (۶)
 در بحث فقهی سرقتی باید توجه داشت که صرفاً "بدلیل اجاره
 کردن، برای مستاجر حق خاصی ایجاد نمی‌شود که موجر نتواند
 عین مستاجر را در اختیار بگیرد.

"اجاره کردن املاک، خواه مغازه یا خانه و یا غیره موجب پیدایش
 حقی 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
 حقی 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 کند،
 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
 سرقتی که از بابت اجاره دادن این مکان اخذ میگردد نیز جاری است.
 از طرف دیگر ملاحظه میگردد "سرقتی" 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 سرقتی بگیرد".
 چنانچه اجاره دهنده در ضمن قرارداد اجاره شرط کند که تا مادامی

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

انجمن حسابداران خبره ۱۶ 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 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 حسابدارقانون

در مقابل مدیریت بیش از پیش آشکار می گردد چه از نظر قانون مالیاتهای مستقیم (که به نظر قدری غیر عادلانه می باشد) آن مقدار از ذخیره هائی که عدم وضع آنها از درآمد شرکت، از نظر قانون 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 قانون مالیاتهای مستقیم بعنوان سود تقسیم نشده تلقی و بر اساس نرخهای تصاعدی مشمول مالیات می شود، از جمله این ذخیره ها، علاوه بر ۲/۵ در هزار سهم اتاق بازرگانی و ذخیره مالیات اندوخته قانونی و سود تقسیم نشده، می توان از ذخیره مطالبات مشکوک الوصول، ذخیره بازر خرید خدمت کارکنان، ذخیره نایابی 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 قانون مالیاتهای مستقیم که هم اکنون در کمیسیونهای مجلس شورای اسلامی در دست بررسی است، داده خواهد شد.