



سبقت‌گانی

بخشنامه

جهت اطلاع مدیران عامل محترم بانک‌های دولتی، غیردولتی، شرکت دولتی پست بانک، مؤسسات اعتباری غیربانکی و بانک مشترک ایران - ونزوئلا ارسال می‌شود

با سلام؛

احتراماً، به استحضار می‌رساند در راستای تقویت شمول مالی و ایجاد تنوع در روش‌های تأمین مالی و عملیات بانکی، الگوی عملیاتی جدیدی در خصوص امکان استفاده اشخاص حقیقی و حقوقی از روش «فروش و اجاره مجدد دارایی‌های اشخاص» به عنوان یکی از راه‌های تأمین مالی، با هدف استفاده حداکثری از ظرفیت‌های قانونی موجود، تسهیل دسترسی آحاد جامعه به تسهیلات شبکه بانکی کشور و جلوگیری از شکل‌گیری معاملات صوری در تسهیلات اعطایی، در شورای فقهی بانک مرکزی مورد تصویب قرار گرفت. متعاقباً، تهیه ضوابط مربوط در دستور کار بانک مرکزی قرار گرفت و ضوابط مورد اشاره تحت عنوان «دستورالعمل اجرایی فروش و اجاره مجدد دارایی‌ها» در جلسه مورخ ۱۴۰۳/۸/۲ کمیسیون مقررات و نظارت مؤسسات اعتباری بانک مرکزی تصویب گردید.

مطابق با مفاد دستورالعمل مزبور، اشخاصی که مالک دارایی‌های منقول یا غیرمنقول هستند، می‌توانند با صرف‌نظر نمودن از مالکیت خود بر روی دارایی‌ها و به صورت موقت، دارایی خود را مطابق شرایط مندرج در دستورالعمل مذکور به بانک یا مؤسسه اعتباری غیربانکی فروخته و هم‌زمان از طریق اجاره به شرط تملیک از دارایی خود در مدت قرارداد (تسهیلات) استفاده نمایند. تسهیلات اعطایی در قالب این روش می‌تواند برای رفع نیازهای متعدد اشخاص از جمله خرید کالاها و خدمات و پرداخت دیون و بدهی‌ها استفاده شود و متناسب با نوع دارایی، مطابق زمان‌های مندرج در ماده (۹) دستورالعمل، بازپرداخت گردد. خاطر نشان می‌گردد، مؤسسات اعتباری مکلفند در اعطای تسهیلات اجاره به شرط تملیک موضوع این دستورالعمل، از «فرم یکنواخت اجاره به شرط تملیک» مصوب جلسه مورخ ۱۳۹۴/۱۱/۱۳ شورای پول و اعتبار ابلاغی طی بخشنامه شماره ۹۴/۳۴۷۱۷۲ مورخ ۱۳۹۴/۱۱/۲۷ استفاده نمایند.

لذا، ضمن ایفاد نسخه‌ای از دستورالعمل مزبور به شرح پیوست، خواهشمند است دستور فرمایند مراتب به قید تسریع و با لحاظ مفاد بخشنامه شماره ۹۶/۱۴۹۱۵۳ مورخ ۱۳۹۶/۵/۱۶، به تمامی واحدهای ذی ربط آن بانک/مؤسسه اعتباری غیربانکی ابلاغ گردد. دد. ۶۶۴۲۷۴۳/ف

رئیس مرکز تنظیم‌گری
مدیریت کل تنظیم مقررات

حسین صدقی
۳۲۱۵-۰۹

حجت اسماعیل زاده
۳۲۵۱-۰۱



بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

مدیریت کل تنظیم مقررات

اداره مطالعات و مقررات بانکی

دستورالعمل اجرایی فروش و اجاره مجدد دارایی‌ها

پاییز ۱۴۰۳

«بسمه تعالی»

«دستورالعمل اجرایی فروش و اجاره مجدد دارایی‌ها»

به استناد مفاد تبصره ذیل ماده (۳) «قانون عملیات بانکی بدون ربا (بهره)» و اصلاحات پس از آن و در راستای اجرای مفاد ماده (۳) «قانون بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران» و تحقق شمولیت مالی و به منظور تبیین نحوه اعطای تسهیلات در قالب قرارداد فروش و اجاره مجدد دارایی‌ها، «دستورالعمل اجرایی فروش و اجاره مجدد دارایی‌ها» که از این پس به اختصار «دستورالعمل» نامیده می‌شود، تدوین می‌گردد.

فصل اول: تعاریف و کلیات

ماده ۱- در این دستورالعمل عبارات ذیل در معانی مشروح به کار می‌روند:

۱-۱- بانک مرکزی: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران؛

۲-۱- مؤسسه اعتباری: بانک یا مؤسسه اعتباری غیربانکی که به موجب قانون یا با مجوز بانک مرکزی تأسیس شده و تحت نظارت بانک مرکزی می‌باشد؛

۳-۱- قرارداد فروش و اجاره مجدد دارایی: قراردادی است که به موجب آن بدو مؤسسه اعتباری نسبت به خرید نقدی دارایی مشتری اقدام نموده و سپس آن را در قالب عقد اجاره به شرط تملیک به وی واگذار می‌نماید؛

۴-۱- مشتری: شخص حقیقی و حقوقی متقاضی دریافت تسهیلات در قالب قرارداد فروش و اجاره مجدد دارایی‌ها از مؤسسه اعتباری می‌باشد؛

۵-۱- دارایی: اموال منقول و غیرمنقول دارای اسناد رسمی و معتبر مالکیت.

ماده ۲- مؤسسه اعتباری می‌تواند به منظور فراهم کردن منابع مالی مورد نیاز مشتری و بنا به درخواست کتبی وی، نسبت به انعقاد قرارداد فروش و اجاره مجدد دارایی با وی اقدام نماید.

فصل دوم: حداقل الزامات ناظر بر قرارداد فروش و اجاره مجدد دارایی

ماده ۳- مؤسسه اعتباری می‌تواند دارایی مشتری را طی قراردادی که حداقل شامل؛ اطلاعات کامل دارایی طبق درخواست کتبی مشتری، عمر مفید دارایی طبق درخواست کتبی مشتری، مبلغ خرید نقدی دارایی، تاریخ خرید و اطلاعات کامل هویتی مشتری (فروشنده دارایی) می‌باشد، خریداری و سپس بر اساس عقد اجاره به شرط تملیک به وی واگذار نمایند.

ماده ۴- مؤسسه اعتباری مکلف است در خصوص دارایی‌های دارای سند رسمی مالکیت، از انتقال سند دارایی مزبور به نام مؤسسه اعتباری در زمان خرید نقدی دارایی از مشتری، اطمینان حاصل نماید.

ماده ۵- چنانچه مشتری شخص حقیقی باشد، مؤسسه اعتباری می‌تواند بنا به درخواست کتبی مشتری، صرفاً زمین، واحد مسکونی و یا وسایط نقلیه وی را به صورت نقد خریداری و در قالب عقد اجاره به شرط تملیک به وی واگذار نماید.

ماده ۶- مؤسسه اعتباری در اعطای تسهیلات اجاره به شرط تملیک موضوع ماده (۵) این دستورالعمل، سی درصد ارزش اموال منقول و غیرمنقول را به عنوان پیش‌دریافت نقداً از مشتریان دریافت نماید.

ماده ۷- چنانچه مشتری شخص حقوقی و یا شخص حقیقی دارای کسب و کار (صاحبان مشاغل) باشد، مؤسسه اعتباری می‌تواند بنا به درخواست کتبی مشتری، دارایی وی به استثنای زمین را به صورت نقد خریداری و در قالب عقد اجاره به شرط تملیک به وی واگذار نماید.

ماده ۸- مؤسسه اعتباری موظف به اعتبارسنجی دقیق مشتری وفق ضوابط ابلاغی بانک مرکزی است، به نحوی که اعتبارسنجی به عمل آمده مبین میزان توان و ظرفیت اعتباری وی باشد. مؤسسه اعتباری مجاز به اعطای تسهیلات اجاره به شرط تملیک بیش از ظرفیت اعتباری مشتری نمی‌باشد.

ماده ۹- مدت زمان بازپرداخت تسهیلات اجاره به شرط تملیک موضوع این دستورالعمل به شرح زیر تعیین می‌گردد:

۹-۱- تسهیلات اعطایی بابت مسکن و زمین شخص حقیقی (فاقد کسب و کار)، حداکثر به مدت ده سال؛

۹-۲- تسهیلات اعطایی بابت وسایط نقلیه شخص حقیقی، حداکثر به مدت پنج سال؛

۹-۳- تسهیلات اعطایی بابت دارایی شخص حقوقی و حقیقی دارای کسب و کار، حداکثر به مدت پنج سال.

تبصره- مؤسسه اعتباری مکلف است در اعطای تسهیلات اجاره به شرط تملیک از «فرم یکنواخت قرارداد اجاره به شرط تملیک» ابلاغی بانک مرکزی استفاده نماید.

فصل سوم: سایر موارد

ماده ۱۰- سایر موارد ناظر بر عقد اجاره به شرط تملیک، تابع «دستورالعمل اجرایی عقد اجاره به شرط تملیک» می‌باشد.

ماده ۱۱- مؤسسه اعتباری مکلف است در اعطای تسهیلات اجاره به شرط تملیک، تمامی قوانین، آیین‌نامه‌ها و دستورالعمل‌های مربوط، از جمله ضوابط مبارزه با پولشویی و تأمین مالی تروریسم را رعایت نماید.

ماده ۱۲- مؤسسه اعتباری مکلف است در قرارداد اجاره به شرط تملیک قید نمایند که قرارداد مذکور بر اساس توافق طرفین در حکم اسناد رسمی و لازم‌الاجرا بوده و تابع مفاد آیین‌نامه اجرای اسناد رسمی می‌باشد.

تبصره- معاملات که طبق قوانین و مقررات موضوعه در مورد وثایق دریافتی باید در دفاتر اسناد رسمی انجام شود، کماکان طبق تشریفات مربوط انجام خواهد شد.

ماده ۱۳- تخطی از مفاد این دستورالعمل موجب اعمال مجازات‌های مقرر در قانون بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و سایر قوانین و مقررات ذی‌ربط می‌شود.

«دستورالعمل اجرایی فروش و اجاره مجدد دارایی‌ها» در (۱۳) ماده و (۲) تبصره در چهل و سومین جلسه مورخ ۱۴۰۳/۸/۲ کمیسیون مقررات و نظارت مؤسسات اعتباری بانک مرکزی به تصویب رسید و شش ماه پس از تاریخ ابلاغ، لازم‌الاجراء می‌باشد.