

به نام خدا

اظهار نظر کارشناسی درباره:

«طرح الحاق یک تبصره به ماده (۶۴) قانون مالیاتهای مستقیم مصوب ۱۳۶۶ و اصلاحات بعدی آن»

الف) براساس ماده (۲۳) قانون مالیاتهای مستقیم مصوب ۱۳۴۵، مالیات نقل و انتقال بر مبنای ارزش معاملاتی و یا مبلغی که در سند به عنوان ثمن معامله ذکر می‌گردد (هر کدام بیشتر بود) گرفته می‌شود. از این ماده معلوم می‌شود ارزش معاملاتی همان ثمن معامله بوده است. فروشندگان املاک براساس همین ماده معمولاً ثمن معامله را کمتر از ارزش معاملاتی ذکر می‌کردند تا مالیات کمتری بپردازند. این ماده در مورد معاملات دولتی که باید ثمن معامله همان قدر که هست در سند ذکر شود کاربرد داشت.

برای کاهش تفاوت میان ثمن معامله و ارزش معاملاتی در تبصره ذیل ماده (۲۳) قانون مذکور ضمن تعیین ترکیب کمیسیون تقویم املاک وظایف کمیسیون مذکور بر شمرده شده است. از میان آنها می‌توان به موارد زیر اشاره کرد:

وظایف کمیسیون تقویم املاک:

۱. تعیین ارزش معاملاتی اراضی در هر سال براساس برآورد ارزش متوسط شش‌ماهه اخیر،

۲. تقویم بهای ساختمان براساس نوع مصالح و مشخصات بنا و موقعیت محل.

مقایسه ارزش معاملاتی املاک نسبت به قیمت‌های روز در سال‌های (۱۳۵۶-۱۳۶۲) نشان می‌دهد کمیسیون تقویم املاک در مقایسه با وضعیت امروز به وظایف محوله بیشتر توجه داشته به نحوی که نسبت ارزش معاملاتی به ارزش روز در آن سال‌ها حدود یک‌چهارم بوده است.

ب) در بازنگری قانون مالیاتهای مستقیم مصوب ۱۳۶۶، کمیسیون تقویم املاک با ترکیب دیگر و با صراحت لهجه بیشتر در ماده (۶۴) مورد تأکید قرار گرفت. وظیفه این کمیسیون همچنان‌که در بندهای «الف»، «ب» و «ج» ذکر شده است عبارت است از: تعیین قیمت اراضی شهری، قیمت اراضی کشاورزی و روستایی و قیمت ساختمان‌های احداث شده بر آنها با توجه به موقعیت جغرافیایی، وضعیت حقوقی، خدمات شهری یا روستایی، تراکم جمعیت، موقعیت تجاری، صنعتی، مسکونی یا آموزشی، دسترسی به مراکز خرید، کیفیت شوارع و معابر، انواع مالکیت و ...

ج) متأسفانه این کمیسیون یا اساساً به موقع تشکیل نشده است و یا اگر تشکیل شده است به وظایفی که قانونگذار مد نظر داشته است، عمل نکرده است. حاصل آنکه با قیمتگذاری کمیسیون تقویم املاک، نسبت ارزش معاملاتی به قیمت‌های روز اکنون در حدود یک‌سی‌ام ارزش واقعی املاک و اراضی است.

د) اکنون برای عده کثیری از جمله نمایندگان محترم امضاکننده طرح مذکور این شبهه پیش آمده است که وظیفه کمیسیون تقویم املاک همین کار است که انجام می‌دهند. فی الواقع ایشان معترض هستند که کمیسیون‌های تقویم املاک در شهرهای مختلف قیمت‌های متفاوتی را اعلام کرده‌اند. در جایی قیمت را یک‌سی‌ام قیمت روز اعلام کرده‌اند و در جایی دیگر یک‌بیستم و در جایی دیگر یک‌صدم ارزش واقعی املاک. از این‌رو امضاکنندگان طرح درصدد هستند که همه جا ارزشگذاری بر مبنای یک‌صدم ارزش واقعی زمین و ۲ درصد ارزش واقعی اعیانی منظور گردد.

نظریه کارشناسی: اولاً با توضیحاتی که در بندهای «الف»، «ب» و «ج» داده شد که ارزش معاملاتی همان ارزش روز املاک است و لازم است به جای الحاق تبصره به ماده (۶۴) نمایندگان محترم در پی اجرای ماده (۶۴) باشند. در همین راستا در بند «۲» مصوبه شماره ۶۳۱۸۹/ت/۴۲۶۸۷ هیئت دولت مورخ ۱۳۸۸/۲/۲۷ مقرر شده است که کمیسیون تقویم املاک ارزش معاملاتی املاک را به صورت پلکانی تا سال ۱۳۹۱ به صددرصد قیمت روز برساند.

از سوی دیگر الحاق تبصره پیشنهادی به ماده (۶۴) نه تنها به دلیلی که ذیلاً گفته خواهد شد مشکلی را حل نمی‌کند، بلکه همچنان که در عبارت بعدی خواهد آمد مضرات فراوانی را نیز در پی خواهد داشت.

علت ناکارآمدی الحاق تبصره آن است که مادام که نظارتی بر تعیین ارزش واقعی املاک وجود ندارد و کمیسیون‌های تقویم املاک به طور دلخواه ارزش معاملاتی املاک را تعیین می‌کنند نمی‌توان راه را بر بی‌عدالتی (که انگیزه طراحان و امضاکنندگان طرح است) بست و اطمینان داشت که با الحاق تبصره رفع تبعیض و بی‌عدالتی می‌شود. وقتی ارزش واقعی ملک قرار است توسط کمیسیون‌های متعددی که فکر یکسانی ندارند، تقویم شود چه تضمینی وجود دارد که قیمت‌های تعیین شده در همه نقاط کشور از درجه صحت یکسانی برخوردار باشند. چه تضمینی وجود دارد که مثلاً در شهر A قیمت‌ها ۸۰ درصد ارزش واقعی و در شهر B ۹۰ درصد و در شهر C ۶۵ درصد ارزش واقعی تعیین نشوند. وقتی ارزشگذاری تابعی از نظرات کمیسیون تقویم املاک با ترکیب اعضا و دیدگاه‌های متفاوت باشد تعیین درصدی ثابت از این قیمت‌ها چه تفاوتی با وضعیت فعلی خواهد داشت؟

به علاوه ارزش معاملاتی مذکور در ماده (۵۹) که تعیین آن به عهده کمیسیون تقویم املاک ماده (۶۴) گذاشته شده است کاربردهای فراوانی در نهادهای مختلف کشور از جمله موارد زیر دارد:

۱. مالیات نقل و انتقال املاک - مالیات اجاره املاک، مالیات درآمدهای اتفاقی، مالیات برارث،
۲. عوارض نوسازی در شهرداری‌ها (هیئت وزیران ۸۱/۱۱/۲۰)،
۳. جرائم ماده (۱۰۰) در شهرداری‌ها،
۴. هزینه حق‌الثبت در دفاتر اسناد رسمی،
۵. تعیین میزان اجاره املاک در آیین‌نامه عملیات اجرایی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مصوب ۸۷/۶/۱۱،
۶. نحوه تعیین مالیات اراضی بایر در قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷/۲/۲۵،
۷. واگذاری اراضی ورزشی به متقاضیان، قانون برنامه چهارم توسعه مصوب ۱۳۸۳/۶/۱۱،
۸. عوارض معاملات سهام موضوع تبصره «۶۴» قانون بودجه ۱۳۷۴،
۹. هزینه دادرسی در دعاوی مالی غیرمنقول،
۱۰. حقوق ناشی از عقود اجاره به شرط تملیک با بانک‌ها (قانون اصلاح مواردی از قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۷۱/۲/۷)،
۱۱. قانون واگذاری زمین‌های بایر و دایر مصوب ۱۳۶۷/۵/۱۵،
۱۲. قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶/۶/۲۲،
۱۳. قانون معاملات زمین ۱۳۵۴/۲/۲۸،
۱۴. آیین‌نامه تعدیل و تثبیت اجاره بها مصوب ۱۳۵۴/۹/۱۰،
۱۵. قانون متمم قانون ثبت اسناد و املاک کشور (۱۳۵۴/۴/۹)،
۱۶. قانون دعاوی اشخاص علیه دولت (۱۳۵۳/۵/۱)،
۱۷. بهای اراضی موضوع ماده (۴) قانون نوسازی و عمران شهری.

چنانچه کمیسیون تقویم املاک کار خود را به درستی انجام دهد، نیت قانونگذار از اخذ عوارض بر موارد مذکور در فوق برآورده خواهد شد و عوارض دریافتی حکومت از فعالیت‌های فوق کفاف هزینه‌های آن را خواهد داد. در غیر این صورت چنانچه بنا به پیشنهاد نمایندگان محترم یک الی دو درصد ارزش معاملاتی ملاک دریافت هزینه‌های فوق باشد، بسیاری از نهادها ابزار مالی خود را برای اداره امور از دست خواهند داد و بنابراین توصیه می‌شود راه‌حلی برای به‌روز کردن تدریجی قیمت‌ها که وظیفه اصلی کمیسیون تقویم املاک است و در مصوبه شماره ۶۳۱۸۹/ت/۴۲۶۸۷ هیئت دولت مورخ ۱۳۸۸/۳/۲۴ بر آن تأکید شده است و نیز راهکاری برای نظارت بر کار کمیسیون تقویم املاک ارائه شود تا گام‌های مؤثری در جهت به اجرا درآوردن تدریجی قانون فوق‌الذکر برداشته شود.