

اظهار نظر کارشناسی درباره:

« طرح معافیت مسکن مهر » از مالیات ماده (۱۰۴) قانون مالیات‌های مستقیم

مشخصات طرح

دوره نهم - سال اول

شماره ثبت:

۱۸۶

شماره چاپ:

۳۴۱

تاریخ چاپ:

۱۳۹۱/۱۰/۱۰

نام دفاتر:

مطالعات اقتصادی

مطالعات زیربنایی

مشخصات گزارش

شماره مسلسل:

۲۲۰۱۲۷۶۷

تاریخ انتشار:

۱۳۹۱/۱۰/۳۰

الف) بیان مسئله

دولت‌های نهم و دهم در پاسخ به تقاضای روزافزون مسکن در جامعه و همچنین عرضه مسکن ارزان قیمت برای اقشار ضعیف و متوسط اقدام به راه‌اندازی پروژه مسکن مهر از ابتدای دولت نهم کرد. دولت با اجرای این سیاست به دنبال این بود تا در کنار کاهش حداکثری قیمت مسکن از طریق عرضه مسکن ارزان قیمت به متقاضیان مسکن مهر و همچنین ارائه مشوق‌ها و حمایت‌هایی در سایر حوزه‌ها به تحقق این امر کمک کند. یکی از این مشوق‌ها همواره بحث معافیت‌های مالیاتی برای مسکن مهر در کشور بوده است که در این راستا و براساس تصویبنامه مورخ ۱۳۹۰/۸/۲۸ وزرای کارگروه مسکن، قراردادهای منعقد شده مسکن مهر اعم از سه‌جانبه و چهارجانبه (تعاونی‌های مسکن) مشمول موضوع ماده (۶۹) قانون مالیات‌های مستقیم قرار گرفته‌اند و تا تاریخ ۱۳۹۰/۱۱/۲۷ (ده سال پس از اصلاحیه قانون مالیات‌های مستقیم) از مالیات موضوع ماده (۵۹) قانون یاد شده معاف هستند.

یکی دیگر از مالیات‌های متعلق مسکن مهر، مالیات موضوع ماده (۱۰۴) قانون مالیات‌های مستقیم است که به صورت علی‌الحساب و به میزان ۳ درصد می‌باشد. در ابتدای کار رویه به این صورت بود که پیمانکاران مسکن مهر ۳ درصد مالیات را کسر کرده و به ادارات مالیات پرداخت می‌کردند، اما دولت با انعقاد توافقنامه‌هایی در درون دولت قراردادهای سه‌جانبه و چهارجانبه (با حضور تعاونی‌ها) را به دلیل اینکه سازندگان خود به عنوان مالک هستند را از مالیات ماده (۱۰۴) معاف کردند.

به دلیل تفاوت برداشت در برخی استان‌ها و همچنین عدم آگاهی متقاضیان از شرایط و معافیت مالیاتی قراردادهای سه‌جانبه و چهارجانبه مسکن مهر شماری از این پروژه‌ها مشمول مالیات ماده (۱۰۴) قانون مالیات‌های مستقیم قرار گرفته‌اند که موجب تحمیل هزینه‌های اضافی مالیاتی به این پروژه‌ها شده است. از این رو و با انگیزه کاهش هزینه‌های ساخت مسکن مهر و حمایت از ورود عرضه‌کنندگان و سازندگان بیشتر به این صنعت جمعی از نمایندگان ماده واحده‌ای را به ترتیب زیر برای معافیت مسکن مهر از هرگونه مالیات به مجلس شورای اسلامی ارائه کرده‌اند.

ماده واحده - احداث مسکن مهر از مالیات‌های مقرر در ماده (۱۰۴) قانون مالیات‌های مستقیم معاف است.

تبصره - هیچ‌گونه مالیاتی به انتقال دست اول مسکن مهر به صاحبان آنها تعلق نمی‌گیرد.

در ادامه به بررسی این ماده واحده و تبصره ذیل آن پرداخته شده است.

## ب) اظهار نظر کارشناسی

مالیات موضوع ماده (۱۰۴) قانون مالیات‌های مستقیم نوعی مالیات «علی الحساب» است. به این معنا که پس از تعیین مالیات عملکرد به حساب مالیات پرداختی سازنده منظور می‌شود، لذا معافیت از ماده (۱۰۴) به معنای آن است که مالیات تکلیفی گرفته نمی‌شود.

در این خصوص دولت محترم و سازمان امور مالیاتی در قالب بخشنامه‌ها و دستورالعمل‌های متعدد چارچوبی را مشخص نموده است که بر آن اساس سازندگان مسکن مهر می‌توانند از شمول مالیات‌های ماده (۱۰۴) قانون معاف شوند. در قراردادهای سه‌جانبه مسکن مهر سازندگان به‌عنوان مالک محسوب شده و از پرداخت مالیات معاف می‌شوند. در این نوع قراردادها وزارت مسکن، بانک و سازنده مسکن مهر تشکیل‌دهنده این سه ضلع هستند که از پرداخت مالیات ماده (۱۰۴) معاف هستند.

اما در قراردادهای چهارجانبه به‌علت آنکه سازنده در قالب پیمانکار وارد بازی می‌شود پیمانکار مشمول ماده (۱۰۴) خواهد بود. در اینجا دولت یک استثنا قائل شده و گفته است که اگر ضلع چهارم یک تعاونی مسکن باشد که با دارایی‌های خود یا بانک اقدام به ساخت مسکن مهر نماید و سپس نسبت به واگذاری پروژه به افراد تحت پوشش تعاونی اقدام نماید از پرداخت مالیات موضوع ماده (۱۰۴) قانون مالیات‌های مستقیم معاف می‌گردد.

تا اینجای کار شفاف و روشن است اما اگر همین تعاونی برای ساخت مسکن با یک پیمانکار قرارداد ببندد این پیمانکار مشمول مالیات موضوع ماده (۱۰۴) خواهد بود، لذا ملاحظه می‌شود که بسیاری از این تعاونی‌ها که برای ساخت مسکن با پیمانکار دیگری قرارداد بسته‌اند مجبور به پرداخت مالیات تکلیفی ماده (۱۰۴) هستند که خودبه‌خود هزینه‌های تمام شده را بالا می‌برد. از این رو به نظر می‌رسد باید با اصلاح قانون یا تنظیم توافقنامه‌هایی در داخل دولت نسبت به حل این مشکل اقدام شود.

## ج) جمع‌بندی و پیشنهاد

با توجه به مطالب فوق جمع‌بندی زیر از بررسی طرح به‌ترتیب زیر ارائه می‌شود:

۱. طرح ارائه شده توسط نمایندگان مغایر با اصل هفتادوپنجم قانون اساسی می‌باشد، زیرا با دادن معافیت‌های جدید درآمدهای دولت را کاهش خواهد داد بر این اساس مرکز پیشنهاد رد این طرح را دارد.

۲. در صورت اصرار بر تصویب این طرح از آنجا که مفاد این طرح مغایر با تبصره «۱» ماده (۱۱۷) قانون برنامه پنجم توسعه می‌باشد، لذا نیازمند کسب دوسوم آرای نمایندگان است.

۳. چون مالیات موضوع ماده (۱۰۴) قانون مالیات‌های مستقیم مالیات تکلیفی و علی‌الحساب است لذا این مشکل به راحتی می‌تواند توسط توافق داخلی دولت و یا دقت بیشتر در تنظیم قراردادهای مسکن مهر رفع شود. به‌عبارت دیگر بهتر است این مشکل از طریق توافق داخلی در دولت و بین وزارت مسکن و سازمان امور مالیاتی حل شود.

۴. از آنجا که لایحه مالیات‌های مستقیم به مجلس شورای اسلامی ارائه شده است پیشنهاد می‌شود برای تنقیح قوانین و کاهش موازی‌کاری، این پیشنهاد در قالب اصلاحیه قانون مالیات‌های مستقیم، در زمان بحث در مورد لایحه مطرح گردد. ضمن اینکه در برخی از مواد این لایحه احکامی برای سامان دادن موضوع مسکن و املاک در نظر گرفته شده است که تا حدودی می‌تواند مشکلات مطرح شده را برطرف کند.