

دوره نهم - سال اول

شماره چاپ: ۲۶۸

تاریخ چاپ: ۱۳۹۱/۹/۱

شماره ثبت: ۱۶۵

اظهاری نظر کارشناسی درباره:

«لایحه اصلاح قانون مالیاتهای مستقیم و اصلاحات بعدی آن»

۵. پیشنهادی برای اصلاح روش تعیین ارزش

معاملاتی املاک در لایحه

کد موضوعی: ۲۲۰

شماره مسلسل: ۱۲۷۸۶-۲

مردادماه ۱۳۹۲

به نام خدا

فهرست مطالب

چکیده	۱
مقدمه	۱
۱. فاصله ارزش معاملاتی املاک از ارزش روز	۳
۲. دلیل فاصله گرفتن ارزش معاملاتی از ارزش روز	۷
۳. پیشنهاد لایحه برای اصلاح ارزش معاملاتی	۸
۴. تبعات اصلاح ارزش معاملاتی املاک متناسب با ارزش روز	۹
۵. دو سناریو جهت اصلاح لایحه پیش از تصویب	۱۷
۶. تأملی در خصوص اهمیت ارزش معاملاتی املاک	۲۰
جمع‌بندی و نتیجه‌گیری	۲۱
منابع و مأخذ	۲۵



اظهار نظر کارشناسی درباره:

«لایحه اصلاح قانون مالیاتهای مستقیم و اصلاحات بعدی آن»
۵. پیشنهادی برای اصلاح روش تعیین ارزش معاملاتی املاک در لایحه

چکیده

مبنای مالیات بر نقل و انتقال املاک، مالیات بر ارث و بسیاری از عوارض و پرداخت‌های اجباری «ارزش معاملاتی املاک» است نه ارزش روز آنها. با این حال، فاصله ارزش روز املاک از ارزش معاملاتی آن در طول زمان روز به روز بیشتر شده است که معنای آن کاهش ارزش پایه این نوع مالیات‌ها و کاهش دریافت‌های مالیاتی دولت است. در ماده (۹) لایحه پیش‌بینی شده است که ساختار کمیسیون تقویم املاک به نحوی اصلاح شود که بتواند ارزش معاملاتی ملک را متناسب با ارزش روز تعیین کند. هر چند که اصل این رویکرد قابل قبول است، ولی بدون اصلاح نرخ‌های مرتبط مالیات و عوارض، پرداخت‌های اجباری افراد ناگهان تا یکصد برابر افزایش می‌یابد. لذا در فرآیند تصویب لایحه ضرورت دارد یکی از دو اقدام زیر انجام شود:

۱. اصلاح نرخ‌های مالیاتی و غیرمالیاتی مرتبط و کاهش تدریجی آنها همزمان با افزایش ارزش معاملاتی املاک،
 ۲. در نظر گرفتن یک مقدار هدف ۱۰ درصدی برای «نسبت ارزش معاملاتی به ارزش روز املاک» و تعدیل سالانه آن متناسب با افزایش سطح عمومی قیمت‌ها.
- با توجه به دشواری اصلاح همزمان چندین قانون و آیین‌نامه مختلف، پیشنهاد این گزارش اصلاح لایحه براساس سناریوی دوم پیشنهادی است.

مقدمه

یکی از مالیات‌هایی که در ایران ذیل مالیات‌های مستقیم اخذ می‌شود مالیات بر نقل و انتقال املاک است. مطابق ماده (۵۹) قانون مالیات‌های مستقیم (از این پس قانون مالیات‌های مستقیم) از نقل و انتقال قطعی املاک در تاریخ انتقال مالیاتی به نرخ ۵ درصد اخذ می‌شود. مؤدی این مالیات مالک عین است و مأخذ آن ارزش معاملاتی املاک. علاوه بر این، از اولین نقل و انتقال قطعی

ساختمان‌های نوسازی که بیش از دو سال از تاریخ صدور گواهی پایان کار آنها نگذشته باشد، مالیات مقطوعی به نرخ ده درصد اخذ می‌شود. مأخذ این مالیات نیز ارزش معاملاتی اعیانی مورد انتقال است (ماده (۷۷) قانون مالیات‌های مستقیم).

بنابراین، در این نوع مالیات ملاک اخذ مالیات، درآمد حاصل از ملک نیست و نمی‌توان این مالیات را از نوع مالیات بر درآمد دانست. در واقع، این مالیات از نوع مالیات بر ثروت است و احکام قانونی آن با تسامح در فصل مالیات بر درآمد جای گرفته است.

در تعیین اندازه مالیات بر نقل و انتقال املاک دو مؤلفه تعیین‌کننده وجود دارد:

۱. نرخ مالیات بر نقل و انتقال،

۲. ارزش معاملاتی ملک.

از حاصل ضرب این دو مورد مالیات قابل پرداخت محاسبه می‌شود. تکلیف نرخ مالیات بر اساس قانون مشخص است، اما ارزش معاملاتی ملک محل بحث است: اول اینکه چرا بجای ارزش روز از ارزش معاملاتی به عنوان مأخذ مالیات استفاده می‌شود و دوم اینکه ارزش معاملاتی چگونه تعیین می‌شود.

زمانی که سیاستگذاران برای تعیین پایه مالیات بر نقل و انتقال املاک، بجای استفاده از ارزش روز املاک روی آوردند به استفاده از ارزش معاملاتی املاک، مسئله این بود که تعیین ارزش روز ملک بسیار دشوار بود و قیمت ملک از یک منطقه به منطقه دیگر، از یک خیابان به خیابان دیگر، و حتی از ابتدای کوچه به انتهای کوچه تفاوت می‌کرد و البته این تفاوت‌ها همچنان به قوت خود باقی است. نه تنها قیمت املاک فرق می‌کرد، بلکه قیمت واقعی ملک نیز هنگام معامله در اسناد مالکیت درج نمی‌شد. لذا مبنای روشنی برای تشخیص مالیات هنگام نقل و انتقال ملک وجود نداشت. از این رو، سیاستگذار تصمیم گرفت برای هر منطقه یک ارزش معاملاتی تعیین کند به نحوی که زیر قیمت روز منطقه باشد و در عین حال، مبنای روشنی برای اخذ مالیات بر نقل و انتقال وجود داشته باشد.

تعیین ارزش معاملاتی املاک بر عهده کمیسیون تقویم املاک قرار گرفت. مطابق ماده (۶۴) قانون

مالیات‌های مستقیم این کمیسیون متشکل از هفت عضو زیر است:^۱

- نماینده سازمان امور مالیاتی کشور،
- نماینده وزارت مسکن و شهرسازی،
- نماینده وزارت جهاد کشاورزی،
- نماینده سازمان ثبت اسناد و املاک،

۱. ترکیب کمیسیون تقویم املاک در شهرستان‌های دیگر تفاوت اندکی با ترکیب آن در تهران دارد. در متن به ترکیب کمیسیون تقویم املاک در تهران اشاره شده است.



• سه نفر معتمد محل به معرفی شورای اسلامی شهر که بصیر و مطلع در امور تقویم املاک باشند.

این کمیسیون موظف است سالی یکبار ارزش معاملاتی املاک را تعیین کند و جلسات آن حداقل با حضور ۵ عضو رسمیت می‌یابد و تصمیمات آن با چهار رأی موافق اعتبار می‌یابد. آنطور که در قسمت بعد این گزارش بیان خواهد شد ارزش معاملاتی املاک که توسط کمیسیون تقویم املاک تعیین می‌شود به تدریج از ارزش روز فاصله گرفته و نسبت آن به ارزش روز حدوداً به یکصدم تا یکصدوپنجاهم رسیده است. لذا در لایحه اصلاح قانون مالیات‌های مستقیم پیش‌بینی شده است که ارزش معاملاتی املاک متناسب با قیمت‌های متعارف روز تعیین شود. یعنی با تصویب لایحه، مأخذ مالیات بر نقل و انتقال ۱۰۰ تا ۱۵۰ برابر خواهد شد و به تبع آن مالیات پرداختی مالکان در هنگام نقل و انتقال به همین نسبت افزایش خواهد یافت. هدف از این گزارش ارزیابی ماده (۹) لایحه و ارائه پیشنهادهای جهت کاهش تبعات منفی لایحه و در عین حال، حفظ رویکرد درست آن در اصلاح ارزش معاملاتی املاک است.

در این چارچوب گزارش حاضر بدین ترتیب سازماندهی شده است. پس از مقدمه، میزان فاصله گرفتن ارزش معاملاتی از ارزش روز توصیف خواهد شد و بعد از آن دلیل احتمالی این افزایش شکاف میان قیمت روز و ارزش معاملاتی بیان می‌شود. در قسمت چهارم پیشنهاد لایحه برای اصلاح ارزش معاملاتی تشریح می‌گردد و در قسمت پنجم تبعات تصویب ماده (۹) لایحه مورد اشاره قرار می‌گیرد. در قسمت ششم گزارش دو سناریو جهت اصلاح لایحه پیشنهاد می‌گردد به نحوی که ضمن اصلاح ارزش معاملاتی تبعات منفی آن برای مؤدیان کاهش یابد. پیش از جمع‌بندی گزارش، نکاتی در خصوص اهمیت ارزش معاملاتی املاک و چشم‌انداز پیش‌رو در اصلاحات مالیاتی بیان می‌شود.

۱. فاصله ارزش معاملاتی املاک از ارزش روز

در مقدمه ادعا شد که ارزش معاملاتی املاک به مرور زمان از قیمت‌های متعارف روز فاصله گرفته است. در جدول ۱ متوسط ارزش روز، متوسط ارزش معاملاتی و نسبت ارزش معاملاتی به ارزش روز به تفکیک عرصه و اعیان گزارش شده است. همان‌طور که ملاحظه می‌شود، نسبت ارزش معاملاتی به ارزش روز عرصه در سال ۱۳۷۲ برابر ۹/۷۸ درصد بوده است. این نسبت تا سال ۱۳۷۵ (تنها طی ۳ سال) به ۴/۲۱ درصد رسیده است. در سال‌های ۱۳۷۶ تا ۱۳۷۸ این نسبت اندکی افزایش داشته و پس از آن کاهش یافته است. این نسبت در سال ۱۳۹۱ به ۰/۵۴ درصد رسیده است (نمودار ۱).

در مورد اعیان نیز این روند کاهشی قابل مشاهده است به نحوی که از ۹/۶۲ درصد در سال ۱۳۷۲ به ۳/۳۳ درصد در سال ۱۳۷۵ رسیده است. تا سال ۱۳۷۸ با افزایش نسبتاً قابل ملاحظه به حدود ۱۰/۴۴ درصد رسیده و پس از آن کاهش یافته است. این نسبت در سال ۱۳۹۱ برای اعیان حدود ۱/۷۲ درصد است (نمودار ۱).

نکته قابل تأمل دیگر این است که کمیسیون تقویم املاک موظف است ارزش معاملاتی را هر سال تعیین و اعلام کند اما با دقت در جدول ۱ ملاحظه می‌شود که ارزش معاملاتی عرصه و اعیان گاه تا ۶ سال ثابت باقی مانده است. مثلاً ارزش معاملاتی عرصه و اعیان در طول ۲۰ سال گذشته ۷ مقدار جدید به خود گرفته و بجای ۱۹ مرتبه تنها ۷ مرتبه اصلاح شده است (نمودار ۲). مخصوصاً در طول سال‌های ۱۳۸۴ تا ۱۳۹۰ ارزش معاملاتی عرصه و اعیان به ترتیب در مقدار ۱۵۱ و ۳۰۰ هزار ریال ثابت باقی مانده است. درحالی که ارزش روز آنها از ۶۰۰۰ و ۶۶۴۰ هزار ریال به ۲۱۶۸۰ و ۲۱۴۸۰ هزار ریال افزایش یافته است. طی این دوره ارزش روز عرصه و اعیان بیش از سه برابر شده در حالی که ارزش معاملاتی ثابت باقی مانده است.

با توجه به ثبات نرخ‌های مرتبط با مالیات نقل و انتقال املاک، کاهش ارزش معاملاتی طی دوره مذکور، با فرض ثبات سایر شرایط، به معنای آن است که درآمد دولت از محل مالیات بر نقل و انتقال اعیان کمتر از یک‌پنجم شده است و مالیات بر نقل و انتقال عرصه بیش از ۱۸ برابر کاهش یافته است. اگر به این موضوع نیز توجه شود که ارزش معاملاتی املاک فقط مأخذ مالیات بر نقل و انتقال املاک نیست، عمق موضوع بیشتر قابل درک خواهد بود. عوارض نوسازی، هزینه دادرسی، حق‌الثبت اسناد، هزینه تفکیک املاک و حق‌التحریر دفاتر اسناد رسمی از جمله مواردی است که بر مبنای ارزش معاملاتی املاک تعیین می‌شود (جدول ۲).

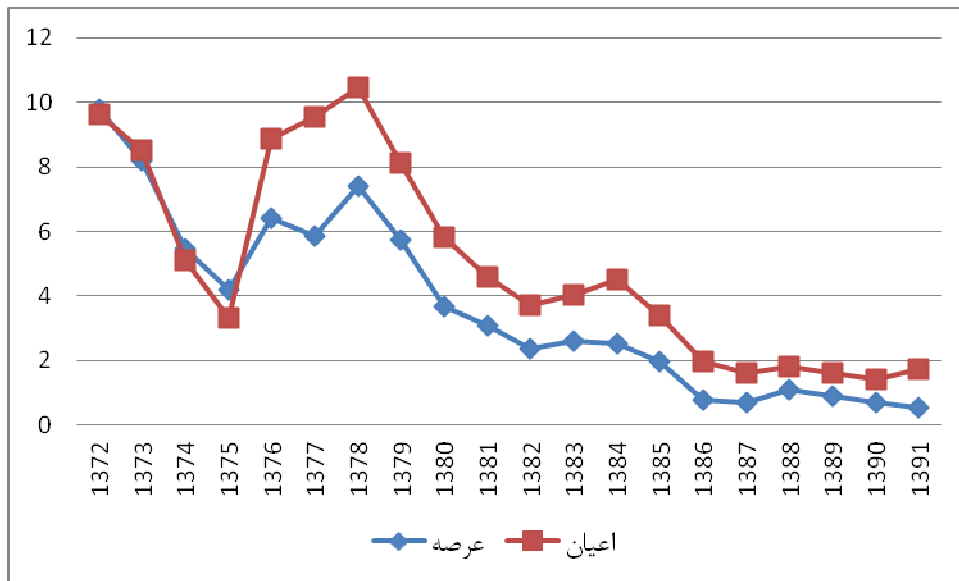


جدول ۱. متوسط ارزش معاملاتی و ارزش روز اعیان و عرصه املاک طی سالهای ۱۳۷۲-۱۳۹۱ (هزار ریال - درصد)

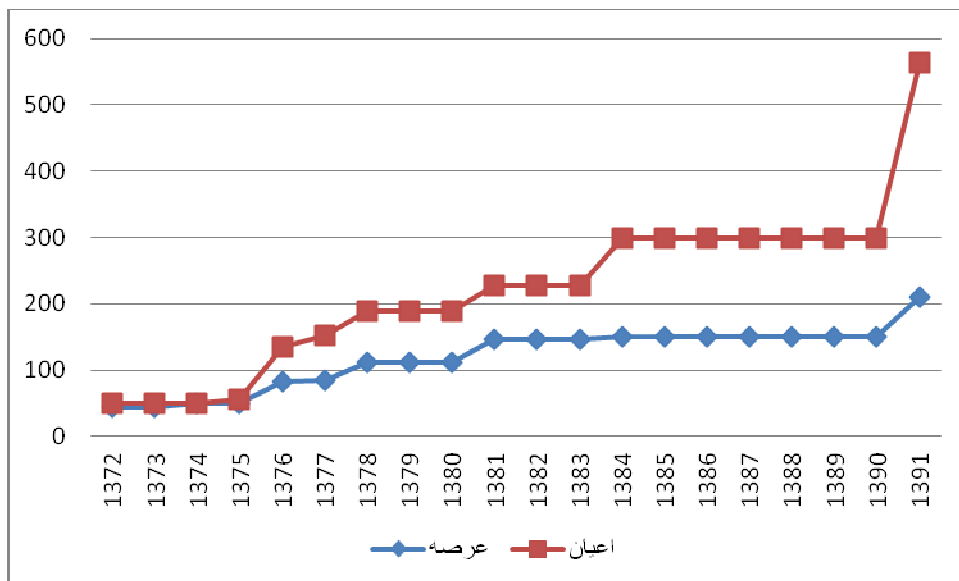
سال	عرصه			اعیان		
	متوسط ارزش روز	متوسط ارزش معاملاتی	نسبت ارزش معاملاتی به ارزش روز	متوسط ارزش روز	متوسط ارزش معاملاتی	نسبت ارزش معاملاتی به ارزش روز
۱۳۷۲	۴۶۰	۴۵	۹/۷۸	۵۳۰	۵۱	۹/۶۲
۱۳۷۳	۵۵۰	۴۵	۸/۱۸	۶۰۰	۵۱	۸/۵۰
۱۳۷۴	۹۳۰	۵۱	۵/۴۸	۱۰۰۰	۵۱	۵/۱۰
۱۳۷۵	۱۲۱۰	۵۱	۴/۲۱	۱۶۵۰	۵۵	۳/۳۳
۱۳۷۶	۱۲۹۰	۸۳	۶/۴۳	۱۵۲۰	۱۳۵	۸/۸۸
۱۳۷۷	۱۴۵۰	۸۵	۵/۸۶	۱۶۰۰	۱۵۳	۹/۵۶
۱۳۷۸	۱۵۱۰	۱۱۲	۷/۴۲	۱۸۱۰	۱۸۹	۱۰/۴۴
۱۳۷۹	۱۹۵۰	۱۱۲	۵/۷۴	۲۳۳۰	۱۸۹	۸/۱۱
۱۳۸۰	۳۰۵۰	۱۱۲	۳/۶۷	۳۲۶۰	۱۸۹	۵/۸۰
۱۳۸۱	۴۷۸۰	۱۴۷	۳/۰۸	۴۹۴۰	۲۲۷	۴/۶۰
۱۳۸۲	۶۲۱۰	۱۴۷	۲/۳۷	۶۱۰۰	۲۲۷	۳/۷۲
۱۳۸۳	۵۶۶۰	۱۴۷	۲/۶۰	۵۶۰۰	۲۲۷	۴/۰۵
۱۳۸۴	۶۰۰۰	۱۵۱	۲/۵۲	۶۶۴۰	۳۰۰	۴/۵۲
۱۳۸۵	۷۶۷۰	۱۵۱	۱/۹۷	۸۸۰۰	۳۰۰	۳/۴۱
۱۳۸۶	۱۹۱۷۰	۱۵۱	۰/۷۹	۱۵۱۰۰	۳۰۰	۱/۹۹
۱۳۸۷	۲۱۰۰۰	۱۵۱	۰/۷۲	۱۸۳۵۰	۳۰۰	۱/۶۳
۱۳۸۸	۱۳۷۰۰	۱۵۱	۱/۱۰	۱۶۴۴۰	۳۰۰	۱/۸۲
۱۳۸۹	۱۶۳۶۰	۱۵۱	۰/۹۲	۱۸۴۳۰	۳۰۰	۱/۶۳
۱۳۹۰	۲۱۶۸۰	۱۵۱	۰/۷۰	۲۱۴۸۰	۳۰۰	۱/۴۰
۱۳۹۱	۳۹۴۳۰	۲۱۱	۰/۵۴	۳۲۸۲۰	۵۶۳	۱/۷۲

مأخذ: مرکز آمار ایران، نقل شده در نامه سازمان امور مالیاتی به مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی به شماره ۲۰/۴۷۹۷ در تاریخ ۱۳۹۲/۳/۲۲.

نمودار ۱. نسبت ارزش معاملاتی به ارزش روز عرصه و اعیان املاک طی سال‌های ۱۳۷۲-۱۳۹۱



نمودار ۲. تغییرات ارزش معاملاتی عرصه و اعیان طی سال‌های ۱۳۷۲-۱۳۹۱





۲. دلیل فاصله گرفتن ارزش معاملاتی از ارزش روز

همان‌طور که ملاحظه گردید ارزش معاملاتی املاک به مرور زمان نسبت به ارزش روز کاهش یافته و طی حدود ۲۰ سال، از حدود ۱۰ درصد ارزش روز به حدود ۰/۵ درصد در مورد عرصه و به حدود ۱/۷ درصد در مورد اعیان رسیده است. طبیعی است این پرسش مطرح شود که چرا این اتفاق رخ داده و تا این حد نسبت مذکور تقلیل یافته است. آیا دولت و شهرداری و سایر نهادهای ذیربط که براساس ارزش معاملاتی مالیات، عوارض، حق‌الثبت و غیره دریافت می‌کنند در این زمینه کوتاهی کرده‌اند و زمینه محدود شدن درآمدهای خود را فراهم آورده‌اند، یا دلیل دیگری در کار بوده است.

نمودار ۲ و اطلاعات مبنای آن در جدول ۱ تا حدی به ما کمک می‌کند تا حدسی در این باره بزنیم. مطابق ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم کمیسیون تقویم املاک موظف است هر سال در ارزش معاملاتی تجدیدنظر کند، اما طی ۲۰ سال گذشته، بجای ۱۹ بار تجدیدنظر در ارزش معاملاتی، تنها ۷ بار این کار را انجام داده است. در دوره ۱۳۸۴ تا ۱۳۹۰ که قیمت روز املاک به‌طور متوسط بیش از ۳ برابر شده است ارزش معاملاتی ثابت باقی مانده است. بر این مبنا می‌توان حدس زد که کمیسیون تقویم املاک از کارآیی لازم برای تجدیدنظر در ارزش معاملاتی املاک برخوردار نیست.

در آسیب‌شناسی کمیسیون تقویم املاک این نکته به‌طور برجسته به چشم می‌خورد که ترکیب این کمیسیون و نصاب آن برای معتبر بودن جلسات و تصمیمات نقش تعیین‌کننده‌ای در ناکارآمدی کمیسیون دارد. این کمیسیون متشکل از ۷ عضو است که سه نفر از اعضای آن از معتمدان محل هستند که سررشته‌ای در تقویم املاک دارند. در صورتی که تعداد اعضای حاضر در جلسه کمتر از ۵ نفر باشد جلسه رسمیت نمی‌یابد. معنای دیگر این موضوع آن است که اگر سه نفر معتمد محل همزمان در جلسه حاضر نشوند، جلسه رسمیت پیدا نمی‌کند. با توجه به اینکه نوعاً کسانی که تخصصی در تقویم املاک دارند خود نیز ذینفع هستند و افزایش ارزش معاملاتی باعث افزایش مالیات و عوارض پرداختی ایشان می‌شود، احتمال اینکه ایشان انگیزه پیدا کنند در جلسه حاضر نشوند بالاست.

ذکر این نکته خالی از لطف نیست که دولت نیز در این موضوع می‌تواند دخیل باشد. در صورتی‌که دولت به هر دلیلی مایل باشد که مالیات و عوارض پرداختی مالکان افزایش نیابد، اعضای دولتی کمیسیون می‌توانند با عدم شرکت در جلسه مانع از رسمیت یافتن جلسه و تصمیم‌گیری درخصوص افزایش ارزش معاملاتی املاک شوند. این امکان با لحاظ این شاهد مثال تقویت می‌شود که در طول سال‌های ۱۳۸۴ تا ۱۳۹۱ ارزش معاملاتی املاک فقط یکبار در سال ۱۳۹۱ تعدیل شده است.

این موضوع بدان معنا نیست که همه اعضای کمیسیون تقویم املاک (اعم از نمایندگان دولت یا معتمدان محل) فرصت‌طلبانه رفتار می‌کنند بلکه صرفاً ناظر بر این نکته است که قانون زمینه را برای این موضوع فراهم کرده است که چه دولتی‌ها و چه معتمدان در صورتی که بخواهند، بتوانند جلوی افزایش ارزش معاملاتی املاک را بگیرند.

بنابراین، می‌توان پیش‌بینی نمود که راه مناسب برای تعدیل همزمان ارزش معاملاتی ملک با افزایش سطح عمومی قیمت‌ها، اصلاح ساختار و وظایف کمیسیون تقویم املاک باشد. در این خصوص بیشتر بحث خواهد شد.

۳. پیشنهاد لایحه برای اصلاح ارزش معاملاتی

در لایحه اصلاح قانون مالیات‌های مستقیم تأکید اصلی بر اصلاح ساختار کمیسیون تقویم املاک است. در ماده (۹) این لایحه که ناظر بر اصلاح ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم و تبصره‌های آن است تعداد اعضای کمیسیون تقویم املاک از هفت نفر به پنج نفر کاهش یافته است. تنها تغییری که در این ترکیب رخ داده این است که سه نفر معتمد محل حذف و بجای آن یک نفر از شورای اسلامی شهر (در تهران) جایگزین شده است. وظیفه این کمیسیون «تعیین ارزش معاملاتی املاک متناسب با قیمت‌های متعارف روز منطقه و نوع کاربری است».

در ضمن در ذیل این ماده تصریح شده است که «جلسات کمیسیون با حضور اکثریت اعضا رسمیت می‌یابد و تصمیمات متخذه با رأی اکثریت اعضای حاضر در جلسه معتبر است». معنای این جمله این است که اگر سه عضو در جلسه حاضر شوند جلسه رسمیت پیدا می‌کند و اگر تنها دو نفر از آنها با تغییر ارزش معاملاتی موافق باشند، تصمیم اتخاذ شده معتبر است.

به‌طور طبیعی توجه کاهش تعداد اعضای کمیسیون به ۵ نفر، «تسریع در تصمیمات کمیسیون تقویم املاک و افزایش هماهنگی میان مراجع تصمیم‌گیری مربوط در کمیسیون» است. می‌توان پیش‌بینی نمود که در این ساختار جلسات کمیسیون منظم‌تر برگزار شود و تصمیمات آن راحت‌تر اخذ گردد.

این پیشنهاد فارغ از تبعاتی که دارد حداقل دو موضوع را نادیده می‌گیرد: اول اینکه اگر مسئولان دولتی به هر دلیلی تصمیم گرفتند که ارزش معاملاتی املاک افزایش پیدا نکند آنگاه چه ضمانتی وجود خواهد داشت که منافع ملی مرتبط با این موضوع تأمین گردد و اگر آنها بنا را بر افزایش ناگهانی ارزش معاملاتی گذاشتند چه کسی مانع از آن خواهد شد. دوم اینکه غرض اصلی از حضور معتمدان محلی در کمیسیون تقویم املاک این بود که افرادی که اطلاع از تقویم املاک دارند باعث



ارتقای کیفیت تصمیمات کمیسیون شوند. شاید با حذف آنها این مهم حاصل نشود.

۴. تبعات اصلاح ارزش معاملاتی املاک متناسب با ارزش روز

با فرض اینکه ارزش معاملاتی املاک با کارشناسی لازم و متناسب با قیمت‌های روز تعیین شود آنگاه چه اتفاقی می‌افتد؟ آیا مقصود سیاستگذار درخصوص افزایش درآمد مالیاتی و عوارض حاصل می‌شود و مشکلی هم پیش نمی‌آید.

فرض کنید که قیمت هر مترمربع از یک ملک صد مترمربعی ۴۰ میلیون ریال باشد. بنابراین، قیمت این ملک حدود ۴۰۰۰ میلیون ریال خواهد بود. اگر ارزش معاملاتی ملک یک درصد ارزش روز آن باشد ارزش معاملاتی ملک حدود ۴۰ میلیون ریال (معادل قیمت یک مترمربع) خواهد بود. اگر هنگام نقل و انتقال قطعی این ملک مطابق ماده (۵۹) قانون مالیات‌های مستقیم، معادل ۵ درصد به مأخذ ارزش معاملاتی مالیات اخذ شود، مالیات پرداختی بالغ بر ۲ میلیون ریال یا ۲۰۰ هزار تومان خواهد شد.

حال اگر ارزش معاملاتی متناسب با ارزش روز اصلاح شود مالک ملکی با مشخصات فوق باید ۲۰۰ میلیون ریال یا ۲۰ میلیون تومان بابت مالیات بر نقل و انتقال پرداخت نماید. روشن است که این مالیات بسیار بازدارنده است. بنابراین، اگر واقعاً هدفگذاری آن باشد که ارزش معاملاتی ملک متناسب با ارزش روز اصلاح شود و شفافیت معاملات را در این زمینه افزایش دهد، آنگاه باید نرخ مالیات بر نقل و انتقال اصلاح شود و تا حد معقولی (حدود ۱ درصد) کاهش یابد.

نکته مهمتر این است که ارزش معاملاتی فقط مأخذ مالیات بر نقل و انتقال قطعی املاک نیست. این ارزش در تعیین:

۱. مالیات بر ارث (موضوع ماده (۳۲) قانون مالیات‌های مستقیم)،
۲. اندازه مالیات بر نقل و انتقال ساختمان‌های نوساز (موضوع ماده (۷۷) قانون مالیات‌های مستقیم)،
۳. مالیات اراضی بایر،
۴. هزینه تفکیک املاک،
۵. حق الثبت اسناد،
۶. تعیین بهای زمین مورد اختلاف،
۷. بهای واگذاری زمین‌های دولتی،
۸. حق التحریر دفاتر اسناد رسمی،

۹. هزینه دادرسی،
 ۱۰. تملک اراضی مورد نیاز دولت،
 ۱۱. هزینه آماده‌سازی اراضی،
 ۱۲. پرداخت بهای اراضی‌ای که اسناد مالکیت آنها تاکنون به نام دولت صادر نشده است،
 ۱۳. مأخذ بهای واگذاری اراضی،
 ۱۴. جریمه اضافه بنای مسکونی، تجاری، صنعتی و اداری،
 ۱۵. عوارض نوسازی، و چندین مورد دیگر، حائز اهمیت است (جدول ۲).
- بنابراین با افزایش ارزش معاملاتی ملک همزمان مأخذ پرداخت مالیات‌ها، عوارض و حقوق مختلف افزایش پیدا می‌کند. در صورتی که این نرخ‌ها با افزایش ارزش معاملاتی، به‌طور همزمان کاهش نیابد، به‌ناچار اعتراضاتی را در جامعه ایجاد خواهد نمود. لذا اصلاح ارزش معاملاتی متناسب با ارزش‌های روز حتماً باید همزمان با اصلاح ده‌ها ماده قانونی یا آیین‌نامه مختلف باشد.

**جدول ۲. انواع مالیات، عوارض و حقوقی که به مأخذ ارزش معاملاتی اخذ می‌شوند**

ردیف	مورد استفاده	مأخذ قانونی	متن قانون
۱	مالیات بر ارث	ماده (۳۲) قانون مالیات‌های مستقیم	مأخذ ارزیابی املاک اعم از عرصه و اعیان، ارزش معاملاتی ملک ... در زمان فوت [است]...
۲	مالیات بر نقل و انتقال املاک	ماده (۵۹) قانون مالیات‌های مستقیم	نقل و انتقال قطعی املاک به مأخذ ارزش معاملاتی به نرخ پنج درصد ... در تاریخ انتقال از طرف مالکان عین ... مشمول مالیات می‌باشد
۲	مالیات بر نقل و انتقال املاک نوساز	ماده (۷۷) قانون مالیات‌های مستقیم	اولین نقل و انتقال قطعی ساختمان‌های نوساز اعم از مسکونی و غیره که بیش از دو سال از تاریخ صدور گواهی پایان کار آنها نگذشته باشد، علاوه بر مالیات نقل و انتقال قطعی موضوع ماده (۵۹) این قانون مشمول مالیات مقطوع به نرخ ده درصد (۱۰٪) به مأخذ ارزش معاملاتی اعیانی مورد انتقال خواهند بود
۴	مالیات بر درآمد اتفاقی	ماده (۱۲۰) قانون مالیات‌های مستقیم	درآمد مشمول مالیات موضوع این فصل عبارت است از: صد درصد (۱۰۰٪) درآمد حاصله و در صورتی که غیرنقدی باشد، به بهای روز تحقق درآمد طبق مقررات این قانون تقویم می‌شود مگر در مورد املاکی که در اجرای مفاد ماده (۶۴) این قانون برای آنها ارزش معاملاتی تعیین شده است که در این صورت ارزش معاملاتی مأخذ محاسبه مالیات قرار خواهد گرفت
۵	مالیات اراضی بایر	ماده (۱۵) قانون ساماندهی حمایت از تولید و عرضه مسکن، مصوب ۱۳۸۷/۲/۲۵	اراضی بایر با کاربری مسکونی در محدوده شهرهایی که دولت تعیین می‌کند سالانه مشمول مالیات به نرخ دوازده درصد (۱۲٪) بر مأخذ ارزش معاملاتی می‌باشد ...
۶	هزینه تفکیک املاک	ماده (۱۵۰) «قانون اصلاح قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و قانون اشتباهات ثبتی و اسناد معارض مصوب ۱۳۳۳» تصویب شده در تاریخ ۱۳۵۱/۱۰/۱۸	ماده (۱۵۰) - هرگاه نسبت به ملکی از طرف مالک یا قائم مقام او تقاضای تفکیک شود این تقاضا به اداره ثبت ارسال می‌گردد و در تقاضانامه باید ارزش مورد تفکیک براساس ارزش معاملاتی روز تعیین شود و هزینه تفکیکی از طرف ذینفع براساس مبلغ مزبور قبلاً پرداخت گردد. مبنای وصول هزینه تفکیک ارزش معاملاتی روز خواهد بود هر چند بهای معامله بیش از ارزش معاملاتی روز باشد
۷	حق الثبت اسناد	ماده (۱۸) آیین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک کشور، مصوب سال ۱۳۱۷	ماده (۱۸) - (اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸) ملاک اخذ حق الثبت املاک قیمت منطقه‌بندی مذکور در ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۷۱/۲/۷ است. هرگاه در موقع ثبت ملک در دفتر املاک ارزش منطقه‌بندی تغییر کرده باشد بهای ملک طبق قیمت منطقه‌بندی جدید تعیین می‌گردد. در نقاطی که قیمت منطقه‌بندی تعیین نشده ملک باید ارزیابی شود. اعتبار برگ ارزیابی یک‌سال از تاریخ تنظیم است ولو اینکه بهای ملک طبق ارزیابی در دفتر املاک و سند مالکیت نوشته شده باشد

ردیف	مورد استفاده	مأخذ قانونی	متن قانون
۸	تعیین بهای زمین مورد اختلاف	ماده (۲) «قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و اصلاحات بعدی آن»، مصوب ۱۳۶۵	ماده (۲) - ماده (۱۴۸) اصلاحی - در مورد آن دسته از اراضی که در مالکیت دولت یا شهرداری‌ها باشد و تا تاریخ تصویب این قانون ساختمان یا بنایی در آن احداث شده است چنانچه متصرف فعلی احداث‌کننده بنا و ساختمان، فاقد واحد مسکونی باشد، دولت و شهرداری‌ها مکلفند عرصه را به <u>قیمت منطقه‌ای</u> (به اضافه بهای تأسیسات زیربنایی طبق تبصره «۴۶» قانون بودجه ۱۳۶۴) به صاحبان اعیان بفروشند و در صورتی که احداث‌کننده دارای واحد مسکونی دیگری باشد دولت و شهرداری‌ها می‌توانند عرصه را با نظر کارشناس رسمی دادگستری به قیمت عادلانه روز به صاحبان اعیانی بفروشند. ادارات ثبت پس از فروش عرصه نسبت به عملیات ثبتی طبق مقررات عمل خواهند نمود
۹	بهای واگذاری زمین‌های دولتی	ماده (۲۴) آیین‌نامه اجرایی قانون اصلاح مواد (۱)، (۲) و (۳) قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت مصوب ۱۳۷۱/۱/۱۹	ماده (۲۴) - (اصلاحی ۱۳۸۱/۸/۲۲) در مورد آن دسته از متقاضیان که اعیان متعلق به آنان در اراضی دولت یا شهرداری ایجاد شده است هیئت پس از رسیدگی در صورت لزوم نسبت به انتخاب کارشناس اقدام می‌نماید کارشناس منتخب موظف است طبق موارد مندرج در ماده (۱۳) آیین‌نامه اقدام نماید ماده (۱۳) - (الحاقی ۱۳۸۱/۸/۲۲) کارشناسان حسب مورد پس از ارجاع پرونده از طریق رئیس ثبت یا هیئت حل اختلاف ظرف بیست روز محل را معاینه نموده و تصرفات فعلی متقاضی را با مدارک خریداری از نظر تناسب میزان مالکیت با تصرفات دقیق، و وضعیت ثبتی ملک را با توجه به سوابق پرونده ثبتی مشخص و ضمن ترسیم نقشه، محل مورد تصرف را روی آن منعکس نمایند و حدود و ثغور، مساحت عرصه و قدمت اعیان، نوع ملک، حقوق ارتفاقی شماره فرعی و اصلی، بخش و نحوه تصرفات و ارزش عرصه و اعیان، مراتب را در دو نسخه صورت‌مجلس نموده و به امضای متقاضیان و حاضرین رسانده و صورت‌مجلس و نقشه ترسیمی را حسب مورد به رئیس ثبت و یا دبیر هیئت تسلیم نمایند
۱۰	مأخذ بهای واگذاری اراضی	مواد (۲۵) و (۲۷) آیین‌نامه اجرایی قانون زمین شهری، مصوب ۱۳۷۱/۰۳/۲۴	ماده (۲۵) - بهای تمام شده هر قطعه زمین برای امر مسکن عبارت است از: <u>قیمت منطقه‌ای</u> زمین در زمان واگذاری به‌علاوه کلیه هزینه‌های تعلق گرفته و متناسب با هر طرح طبق دستورالعمل وزارت مسکن و شهرسازی ماده (۲۷) - بهای واگذاری قطعات زمین برای احداث واحدهای انتفاعی نظیر تجاری، اداری و خدماتی صنفی برابر است با <u>قیمت منطقه‌ای</u> ، به‌علاوه هزینه‌های زیربنایی و روبنایی قطعه که از متقاضی دریافت می‌گردد...
۱۱	نحوه محاسبه و پرداخت ابنیه و اراضی که به تصرف ارتش درآمده است	قانون اصلاح قانون دعاوی اشخاص علیه دولت راجع به املاک، مصوب ۱۳۴۷/۹/۷ اصلاح تبصره «۷»	تبصره ماده (۷) - وزارت جنگ مکلف است بهای عادلانه ابنیه و اراضی را که برای ایجاد و توسعه سربازخانه‌ها و فرودگاه‌ها و میدان‌های تیر و سایر تأسیسات نظامی به تشخیص وزارت جنگ مورد احتیاج ارتش باشد یا سابقاً به تصرف ارتش درآمده باشد نقداً یا به اقساطی که از دو سال تجاوز نکند به ترتیب زیر به مالک یا مالکین آن بپردازد: ۱. قیمت عادلانه اراضی در محدوده شهرها برابر با <u>قیمت منطقه‌ای</u> و در خارج از محدوده شهرها و نقاطی که



ردیف	مورد استفاده	مأخذ قانونی	متن قانون
			قیمت منطقه‌ای نداشته باشد و همچنین در مورد اعیانی که در اراضی مورد نیاز موجود باشد تعیین قیمت با توافق انجام می‌شود... ۲. در صورتی که اراضی مورد نیاز براساس قیمت منطقه‌ای خریداری شود پنج درصد قیمت منطقه اضافه به مالک پرداخت خواهد شد و اگر مالک در همان ملک ساکن باشد علاوه بر پنج درصد فوق، ده درصد به قیمت افزوده خواهد شد و هرگاه ممر اعاشه مالک منحصر به درآمد همان ملک باشد علاوه بر پنج درصد فوق پانزده درصد دیگر اضافه بر قیمت منطقه‌ای به مالک پرداخت خواهد گردید...
۱۲	حق التحریر دفاتر اسناد رسمی	الحاق یک تبصره به ماده (۵۸) آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷/۲/۱۴ این تبصره در ۱۳۸۷/۴/۱۵ به تأیید رئیس قوه قضائیه رسیده است	ماده (۵۸) - دفاتر اسناد رسمی حق ندارند بیش از میزان مندرج در تعرفه حق التحریر وجهی اخذ نمایند و حق التحریر هم به میزان اصلی معامله اخذ می‌گردد و نسبت به متفرعات آن هیچگونه وجهی تعلق نمی‌گیرد تبصره - دفاتر اسناد رسمی مکلفند حق التحریر معاملات قطعی غیرمنقول را حسب بند «ع» ماده (۱) قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۳، براساس ارزش معاملاتی اعلام شده از طرف وزارت امور اقتصادی و دارایی محاسبه و اخذ نمایند»
۱۳	هزینه دادرسی	بند «۱۲» ماده (۳) قانون وصول برخی از درآمدها و مصرف آن در موارد معین، مصوب ۱۳۷۳/۱۲/۲۸	بند «۱۲» ماده (۳) - هزینه دادرسی به شرح زیر تعیین ... می‌گردد: الف) مرحله بدوی: دعاوی که خواسته آن تا مبلغ ده میلیون ریال تقویم شده باشد معادل ۱/۵ درصد ارزش خواسته و بیش از مبلغ ده میلیون ریال، به نسبت مازاد بر آن ۲ درصد ارزش خواسته ب) مرحله تجدیدنظر: اعتراض به حکمی که بدواً یا غیاباً صادر شده باشد سه درصد (۳٪) به نسبت ارزش محکوم‌به ج) مرحله تجدیدنظر در دیوان عالی کشور و موارد اعاده دادرسی و اعتراض ثالث بر حکم: احکامی که محکوم‌به آن تا مبلغ ده میلیون ریال باشد سه درصد ارزش محکوم و مازاد بر آن به نسبت اضافی چهار درصد ارزش محکوم‌به در دعاوی مالی غیرمنقول و خلع ید از اعیان غیرمنقول از نقطه نظر صلاحیت، ارزش خواسته همان است که خواهان در دادخواست خود تعیین می‌نماید. لکن از نظر هزینه دادرسی، باید ارزش معاملاتی املاک در هر منطقه تقویم و براساس آن هزینه دادرسی پرداخت شود
۱۴	تملك اراضی مورد نیاز دولت	تبصره «۹» ماده (۹) قانون زمین شهری، مصوب ۱۳۶۶	ماده (۹) - وزارت مسکن و شهرسازی موظف است زمین‌های مورد نیاز برای امر مسکن و خدمات عمومی را ضمن استفاده از کلیه اراضی موات و دولتی در شهرهایی که به پیوست این قانون به دلیل عدم تکافوی اراضی مذکور در این شهرها ضرورت آن حتمی است به ترتیب از زمین‌های بایر و دایر شهری تأمین نماید

ردیف	مورد استفاده	مأخذ قانونی	متن قانون
			تبصره «۹»- تقویم دولت براساس قیمت منطقه‌ای (ارزش معاملاتی) زمین بوده و بهای اعیانی‌ها در اراضی و سایر حقوق قانونی طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری براساس بهای عادلانه روز تعیین می‌گردد
۱۵	بهای واگذاری زمین به اشخاص	تبصره «۳» ماده (۱۱) قانون زمین شهری، مصوب ۱۳۶۶/۶/۲۲	ماده (۱۱)- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است براساس سیاست عمومی کشور طبق آیین‌نامه اجرایی نسبت به آماده‌سازی یا عمران و واگذاری زمین‌های خود مطابق طرح‌های مصوب قانونی اقدام کند تبصره «۳»- بهای واگذاری زمین به اشخاص نباید از قیمت‌های منطقه‌ای زمان واگذاری (ارزش‌های معاملاتی) تجاوز نماید. ولی چنانچه برای دولت بیش از قیمت منطقه‌ای تمام شده باشد به بهای تمام شده واگذار می‌گردد. نحوه وصول هزینه‌های ناشی از آماده‌سازی و عمران و تفکیک و یا سایر خدمات براساس بهره‌وری قطعات از خدمات و تأسیسات شهری محاسبه و به صورتی اخذ می‌گردد که از مجموع هزینه‌ها تجاوز ننماید
۱۶	هزینه آماده‌سازی اراضی	ماده (۸) آیین‌نامه اجرایی تبصره «۱۰» قانون برنامه اول توسعه، مصوب ۱۳۶۹/۵/۲۲ و اصلاح شده در تاریخ ۱۳۷۰/۹/۳	ماده (۸)- وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان زمین شهری) مجاز است علاوه بر بهای منطقه‌ای زمین مبالغی را که براساس هزینه‌های موضوع ماده (۷) آیین‌نامه نسبت به قطعات مسکونی قابل واگذاری تعیین می‌گردد و از (۴۰٪) قیمت منطقه‌ای اراضی کمتر و از (۸۰٪) آن بیشتر نخواهد بود از متقاضیان دریافت زمین در سراسر کشور وصول و صرفاً برای هزینه‌های ناشی از اجرای تبصره «۱۰» قانون برنامه اول به مصرف برساند
۱۷	پرداخت بهای اراضی‌ای که اسناد مالکیت آنها تاکنون صادر نشده است	ماده (۱۷) قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی، مصوب ۱۳۹۰/۹/۳۰	ماده (۱۷)- از متقاضیان موضوع این قانون به هنگام صدور سند مالکیت، علاوه بر بهای دفترچه مالکیت، تعرفه سند و معادل پنج درصد (۵٪) بر مبنای ارزش منطقه‌ای ملک و در نقاطی که ارزش منطقه‌ای معین نشده بر مبنای برگ ارزیابی که براساس قیمت منطقه‌ای املاک مشابه تعیین می‌شود، اخذ و به حساب خزانه‌داری کل کشور واریز می‌شود. تبصره «۱»- چنانچه ملک مورد تقاضا مسبوق به صدور سند مالکیت اولیه نباشد، علاوه بر مبلغ فوق باید مابه‌التفاوت هزینه ثبتی (بقایای ثبتی) متعلقه نیز طبق مقررات، اخذ و به حساب مربوط واریز گردد تبصره «۲»- سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به منظور ایجاد زیرساخت لازم و پرداخت حق‌الزحمه اعضای هیئت برای هر پرونده پنج درصد (۵٪) بر مبنای ارزش منطقه‌ای از متقاضی اخذ می‌نماید. درآمد حاصل از اجرای این تبصره به خزانه واریز و صد درصد (۱۰۰٪) آن جهت اجرای این تبصره در اختیار سازمان ثبت اسناد و املاک کشور قرار می‌گیرد
۱۸	مأخذ بهای واگذاری اراضی	ماده (۲۷) آیین‌نامه اجرایی زمین شهری، مصوب ۱۳۷۱	



ردیف	مورد استفاده	مأخذ قانونی	متن قانون
۱۹	جریمه اضافه بنای مسکونی، تجاری، صنعتی و اداری	قانون اصلاح تبصره‌های ماده (۱۰۰) قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴/۴/۱۱ تصویب شده در تاریخ ۱۳۵۸/۷/۱	<p>ماده واحده - تبصره‌های «۲» و «۳» و «۴» و «۵» و «۶» و «۷» و «۸» ماده (۱۰۰) قانون شهرداری به شرح زیر اصلاح و تبصره‌های «۹»، «۱۰» و «۱۱» به ماده مذکور الحاق می‌گردد</p> <p>تبصره «۲»- در مورد اضافه بنا زائد بر مساحت زیربنای مندرج در پروانه ساختمانی واقع در حوزه استفاده از اراضی مسکونی کمیسیون می‌تواند در صورت عدم ضرورت قلع اضافه بنا با توجه به موقعیت ملک از نظر مکانی (در بر خیابان‌های اصلی یا خیابان‌های فرعی و یا کوچه بن‌باز یا بن‌بست) رأی به أخذ جریمه‌ای که متناسب با نوع استفاده از فضای ایجاد شده و نوع ساختمان از نظر مصالح مصرفی باشد تعیین و شهرداری مکلف است براساس آن نسبت به وصول جریمه اقدام نماید (جریمه نباید از حداقل یکدوم کمتر و از سه برابر ارزش معاملاتی ساختمان برای هر مترمربع بنای اضافی بیشتر باشد)...</p> <p>تبصره «۳»- در مورد اضافه بنا زائد بر مساحت مندرج ساختمانی واقع در حوزه استفاده از اراضی تجاری و صنعتی و اداری کمیسیون می‌تواند در صورت عدم ضرورت قلع اضافه بنا با توجه به موقعیت ملک از نظر مکانی (در بر خیابان‌های اصلی یا خیابان‌های فرعی و یا کوچه بن‌باز یا بن‌بست) رأی به أخذ جریمه‌ای که متناسب با نوع استفاده از فضای ایجاد شده و نوع ساختمان از نظر مصالح مصرفی باشد تعیین و شهرداری مکلف است براساس آن نسبت به وصول جریمه اقدام نماید (جریمه نباید از حداقل دو برابر کمتر و از چهار برابر ارزش معاملاتی ساختمان برای هر مترمربع بنای اضافی ایجاد شده بیشتر باشد) ...</p> <p>تبصره «۴»- در مورد احداث بنای بدون پروانه در حوزه استفاده از اراضی مربوطه در صورتی که اصول فنی و بهداشتی و شهرسازی رعایت شده باشد کمیسیون می‌تواند با صدور رأی بر أخذ جریمه به‌ازای هر مترمربع بنای بدون مجوز یکدهم ارزش معاملاتی ساختمان یا یک‌پنجم ارزش سرقفلی ساختمان در صورتی که ساختمان ارزش دریافت سرقفلی داشته باشد هر کدام که مبلغ آن بیشتر است از ذینفع، بلا مانع بودن صدور برگ پایان ساختمان را به شهرداری اعلام نماید. اضافه بنا زائد بر تراکم مجاز براساس مفاد تبصره‌های «۲» و «۳» عمل خواهد شد</p> <p>تبصره «۵»- در مورد عدم احداث پارکینگ و یا غیرقابل استفاده بودن آن و عدم امکان اصلاح آن کمیسیون می‌تواند با توجه به موقعیت محلی و نوع استفاده از فضای پارکینگ رأی به أخذ جریمه‌ای که حداقل یک برابر و حداکثر دو برابر ارزش معاملاتی ساختمان برای هر مترمربع فضای از بین رفته پارکینگ باشد صادر نماید</p>

ردیف	مورد استفاده	مأخذ قانونی	متن قانون
۲۰	عوارض نوسازی	تبصره «۱» ماده (۲) قانون نوسازی و عمران شهری، مصوب ۱۳۴۷/۹/۷	ماده «۲»- در شهر تهران از تاریخ اول فروردین‌ماه ۱۳۴۸ و در سایر شهرها از تاریخی که وزارت کشور تعیین و اعلام کند بر کلیه اراضی و ساختمان‌ها و مستحدثات واقع در محدوده قانونی شهر عوارض خاص سالیانه به مأخذ پنج در هزار بهای آنها که طبق مقررات این قانون تعیین خواهد شد، برقرار می‌شود... تبصره «۱»- ترتیب ممیزی و تشخیص و طرز وصول عوارض مذکور و ترتیب تعیین نسبتی از قیمت ملک که در هر شهر با توجه به مقتضیات و شرایط خاص اقتصادی مأخذ دریافت عوارض قرار می‌گیرد به‌موجب آیین‌نامه‌ای که از طرف وزارت کشور تنظیم و به تصویب هیئت وزیران می‌رسد، تعیین و اجرا خواهد شد
		تصویب‌نامه شماره ۱۳۴۲۶۳/ت/۸۳۸۶هـ- هیئت وزیران در تاریخ ۱۳۹۱/۶/۱۹	بهای اراضی، ساختمان‌ها و مستحدثات برای محاسبه عوارض نوسازی در شهرداری‌های شهرهای مشمول ماده (۲) قانون نوسازی و عمران شهری در سال‌های ۱۳۹۱ و ۱۳۹۲ معادل صد درصد ارزش معاملاتی املاک ملاک عمل در سال ۱۳۹۱ موضوع ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم - مصوب ۱۳۶۶- و اصلاحیه‌های بعدی آن محاسبه می‌شود

توضیح: این جدول با استفاده از اطلاعات نامه سازمان امور مالیاتی به مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی به شماره ۲۰/۴۷۹۷ در تاریخ ۱۳۹۲/۳/۲۲، و نامه جمعی از سردفتران اسناد رسمی به مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، واصله در تاریخ ۱۳۹۱/۹/۲۶ تهیه شده است.



۵. دو سناریو جهت اصلاح لایحه پیش از تصویب

با توجه به مجموع مطالبی که تاکنون گفته شد می‌توان دو راه‌حل را برای اصلاح ارزش معاملاتی املاک مطرح نمود. راه‌حل اول این است که پیشنهاد لایحه را با این قید بپذیریم که همزمان با نزدیک شدن تدریجی ارزش معاملاتی به ارزش روز املاک نرخ‌هایی که به مأخذ ارزش معاملاتی وضع شده‌اند به تدریج کاهش یابند تا ضمن افزایش ارزش معاملاتی، فشار مالیاتی آن به صورت شوک بر مؤدیان تحمیل نگردد.

مطابق این سناریو مثلاً نرخ مالیات بر نقل و انتقال املاک طی یک بازه پنج‌ساله از پنج درصد (۵٪) به یک درصد (۱٪) کاهش می‌یابد و به‌طور همزمان ارزش معاملاتی مثلاً به ۸۰ درصد ارزش روز می‌رسد. سایر نرخ‌ها نیز به همین ترتیب باید اصلاح شود. مثلاً نرخ مالیات بر نقل و انتقال ساختمان‌های نوساز باید از ۱۰ درصد به دو درصد (۲٪) و نرخ مالیات بر اراضی بایر از ۱۲ درصد به دوونیم درصد (۲/۵٪) کاهش یابد.

بنابراین برای اجرای این سناریو باید تمام قوانین مرتبط به‌صورت همزمان اصلاح شود که کاری است بسیار دشوار. علاوه بر این، نرخ‌های مالیاتی هر قدر هم کاهش یابد، افزایش ارزش معاملاتی به قدری زیاد است که در نهایت نوعی شوک بر مؤدی وارد می‌کند. مثلاً اگر نرخ مالیات بر نقل و انتقال املاک از ۵ درصد به ۱ درصد کاهش یابد و ارزش معاملاتی از یک درصد ارزش روز به ۸۰ درصد ارزش روز برسد، مالیاتی ملکی به ارزش ۲۰۰۰ میلیون ریال از ۱ میلیون ریال به ۱۶ میلیون ریال (از ۱۰۰ هزار تومان به ۱/۶ میلیون تومان) افزایش می‌یابد.

این سناریو هر چند نسبت به پیشنهاد لایحه منطقی‌تر است، اما دو مسئله دارد:

۱. دشواری اجرای سناریو به‌لحاظ تقنینی،

۲. افزایش چندین برابری بار مالیاتی مؤدی.

سناریو دوم این است که نسبت ارزش معاملاتی به ارزش روز تعیین شود و کمیسیون تقویم املاک مکلف گردد هر سال به نحوی ارزش معاملاتی را تعیین کند که نسبت آن به ارزش روز کمتر از یک نسبت مشخص (مثلاً ۱۰ درصد) نشود. ذیل آن هم می‌توان تکلیف نمود که این نسبت به‌طور خودکار هر سال متناسب با افزایش قیمت بهای مسکن یا افزایش سطح عمومی قیمت‌ها تعدیل شود.

این سناریو چند حسن دارد: اول اینکه نیازی نیست چندین قانون به‌طور همزمان اصلاح شود و اصلاح ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم کفایت از مقصود می‌کند. دوم اینکه بار مالیاتی مؤدی به‌صورت معتدل افزایش پیدا می‌کند و سیستم دچار شوک نمی‌شود. سوم اینکه آزادی عمل کمیسیون تقویم املاک کاهش می‌یابد. این کمیسیون نمی‌تواند تشکیل جلسه ندهد یا بنابه خواست

مسئولان دولتی یا نمایندگان بخش خصوصی مانع از افزایش ارزش معاملاتی گردد. حتی اگر جلسه تشکیل نشود ارزش معاملاتی متناسب با تورم تعدیل می‌گردد و کمیسیون نمی‌تواند ترتیباتی اتخاذ کند که ارزش معاملاتی به کمتر از ۱۰ درصد ارزش روز کاهش یابد.

در جدول ۳ اثر افزایش ارزش معاملاتی شبیه‌سازی شده است. در این شبیه‌سازی فرض شده است که در یک بازه ۵ ساله، نسبت ارزش معاملاتی به ارزش روز از یک درصد به ۱۰ درصد افزایش یابد و نرخ مالیات بر نقل و انتقال املاک از پنج درصد، در ۵ مرحله به سه درصد کاهش یابد.^۱ همچنین، فرض شده است ارزش روز ملک ارزش واقعی است نه ارزش اسمی. با این فرض اثر تورم در ارزش ملک کنترل شده است.

با فروض فوق، مالک ملکی به ارزش ۲۰۰۰ میلیون ریال در سال ۱۳۹۲، باید هنگام نقل و انتقال مالیاتی معادل یک میلیون ریال بپردازد. اگر این ملک را در سال ۱۳۹۳ بخواهد انتقال دهد، باید ۱/۸۴ میلیون ریال بپردازد (با این فرض که در سال ۱۳۹۲ نسبت ارزش معاملاتی به ارزش روز به ۲ درصد افزایش یابد و نرخ مالیات بر نقل و انتقال از ۵ درصد به ۴/۶ درصد کاهش یابد). با همین شیبه، مالک این ملک در سال ۱۳۹۷ باید هنگام نقل و انتقال مالیاتی معادل ۶ میلیون ریال (۶۰۰ هزار تومان) پرداخت نماید، با این فرض که تا سال ۱۳۹۷ نسبت ارزش معاملاتی به ارزش روز به ۱۰ درصد رسیده است و نرخ مالیات بر نقل و انتقال به ۳ درصد کاهش یافته است (جدول ۳).

شبیه‌سازی انجام شده نشان می‌دهد که بدون درگیر شدن در مبحث ترکیب و ساختار کمیسیون تقویم املاک و بدون ایجاد شوک در نقل و انتقال املاک و سایر مالیات‌ها، عوارض و حقوقی که به مأخذ ارزش معاملاتی اخذ می‌گردند، می‌توان درآمدهای مالیاتی دولت را به‌طور قابل توجهی افزایش داد. برای مثال، اگر در سال ۱۳۹۲، پنج ملک به ارزش روز ۲۰۰۰، ۳۰۰۰، ۴۰۰۰، ۵۰۰۰ و ۶۰۰۰ میلیون ریال منتقل گردد، درآمد مالیاتی دولت بالغ بر ۱۰ میلیون ریال می‌شود. اگر همین املاک به ارزش واقعی مشابه در سال ۱۳۹۷ منتقل گردند، با فرض اصلاحات مورد نظر، درآمد مالیاتی دولت از این محل به ۶۰ میلیون ریال می‌رسد و ۶ برابر می‌شود (جدول ۳).

۱. می‌توان این شبیه‌سازی را بدون تعدیل نرخ مالیات بر نقل و انتقال املاک انجام داد. در نظر گرفتن این موضوع در شبیه‌سازی با این منطوق انجام شده است که می‌توان در حین اصلاح قانون مالیات‌های مستقیم، ماده (۵۹) قانون را نیز اصلاح کرد. ضمن اینکه این اصلاح دارای توجیه اقتصادی است.



جدول ۳. شبیه‌سازی تأثیر اصلاح نرخ مالیات بر نقل و انتقال همزمان با افزایش ارزش معاملاتی

۱۳۹۴				۱۳۹۳				۱۳۹۲				ارزش روز	ردیف
مالیات	نرخ مالیات	ارزش معاملاتی	نسبت ارزش به معاملاتی به ارزش روز	مالیات	نرخ مالیات	ارزش معاملاتی	نسبت ارزش به معاملاتی به ارزش روز	مالیات	نرخ مالیات	ارزش معاملاتی	نسبت ارزش به معاملاتی به ارزش روز		
۳/۳۶	%۴/۲	۸۰	%۴	۱/۸۴	%۴/۶	۴۰	%۲	۱	%۵	۲۰	%۱	۲۰۰۰	۱
۵/۰۴	%۴/۲	۱۲۰	%۴	۲/۷۶	%۴/۶	۶۰	%۲	۱/۵	%۵	۳۰	%۱	۳۰۰۰	۲
۶/۷۲	%۴/۲	۱۶۰	%۴	۳/۶۸	%۴/۶	۸۰	%۲	۲	%۵	۴۰	%۱	۴۰۰۰	۳
۸/۴	%۴/۲	۲۰۰	%۴	۴/۶	%۴/۶	۱۰۰	%۲	۲/۵	%۵	۵۰	%۱	۵۰۰۰	۴
۱۰/۰۸	%۴/۲	۲۴۰	%۴	۵/۵۲	%۴/۶	۱۲۰	%۲	۳	%۵	۶۰	%۱	۶۰۰۰	۵
۳۳/۶	درآمدهای مالیاتی دولت			۱۸/۴	درآمدهای مالیاتی دولت			%۲	۱۰	درآمدهای مالیاتی دولت			
۱۳۹۷				۱۳۹۶				۱۳۹۵				ارزش روز	ردیف
مالیات	نرخ مالیات	ارزش معاملاتی	نسبت ارزش به معاملاتی به ارزش روز	مالیات	نرخ مالیات	ارزش معاملاتی	نسبت ارزش به معاملاتی به ارزش روز	مالیات	نرخ مالیات	ارزش معاملاتی	نسبت ارزش به معاملاتی به ارزش روز		
۶	%۳	۲۰۰	%۱۰	۵/۴۴	%۳/۴	۱۶۰	%۸	۴/۵۶	%۳/۸	۱۲۰	%۶	۲۰۰۰	۱
۹	%۳	۳۰۰	%۱۰	۸/۱۶	%۳/۴	۲۴۰	%۸	۶/۸۴	%۳/۸	۱۸۰	%۶	۳۰۰۰	۲
۱۲	%۳	۴۰۰	%۱۰	۱۰/۸۸	%۳/۴	۳۲۰	%۸	۹/۱۲	%۳/۸	۲۴۰	%۶	۴۰۰۰	۳
۱۵	%۳	۵۰۰	%۱۰	۱۳/۶	%۳/۴	۴۰۰	%۸	۱۱/۴	%۳/۸	۳۰۰	%۶	۵۰۰۰	۴
۱۸	%۳	۶۰۰	%۱۰	۱۶/۳۲	%۳/۴	۴۸۰	%۸	۱۳/۶۸	%۳/۸	۳۶۰	%۶	۶۰۰۰	۵
۶۰	درآمدهای مالیاتی دولت			۵۴/۴	درآمدهای مالیاتی دولت			%۸	۴۵/۶	درآمدهای مالیاتی دولت			

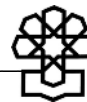
۶. تأملی در خصوص اهمیت ارزش معاملاتی املاک

مالیات بر نقل و انتقال املاک در ماده (۵۹) قانون مالیات‌های مستقیم و در فصل مالیات بر درآمد املاک از باب مالیات بر درآمد مطرح شده است. یعنی، مالیات مذکور به نوعی مالیات بر درآمد تلقی گردیده است. اما در واقع این مالیات از نوع مالیات بر ثروت است نه از نوع مالیات بر درآمد. چرا که مالیات بر درآمد مالیاتی است که بر سود یا عایدی حاصل از یک کسب و کار معین وضع می‌گردد، در حالی که مأخذ مالیات بر نقل و انتقال املاک ارزش (معاملاتی) کل دارایی مالک است نه سود حاصل از دارایی وی.

اگر بپذیریم که از نظر اقتصادی آنچه توجیه‌پذیر است مالیات بر درآمد است نه مالیات بر ثروت، آنگاه توجیه اقتصادی مالیات بر نقل و انتقال دارایی زیر سؤال می‌رود. به عبارت دیگر، اگر در صد هستیم اصلاحات مالیاتی را با منطق اقتصادی پیش ببریم آنگاه باید از دامنه مالیات بر ثروت و از جمله مالیات بر نقل و انتقال املاک بکاهیم و بجای آن انواع مالیات بر درآمد و از جمله مالیات بر عایدی سرمایه (ملک) را توسعه دهیم.

در ماده (۱۰) لایحه اصلاح قانون مالیات‌های مستقیم که ناظر بر اصلاح ماده (۷۷) قانون مالیات‌های مستقیم است، چنین جهتگیری مشاهده می‌شود. در ماده (۷۷) قانون مالیات‌های مستقیم «اولین نقل و انتقال قطعی ساختمان‌های نوساز ... مشمول مالیات مقطوع به نرخ ۱۰ درصد به مأخذ ارزش معاملاتی اعیانی مورد انتقال» است. این مالیات از نوع مالیات بر ثروت است. اما در لایحه اصلاحی این مالیات تبدیل به مالیات بر درآمد شده و پیش‌بینی شده است که «درآمد اشخاص حقیقی و حقوقی ناشی از ساخت و فروش هر نوع ساختمان حسب مورد مشمول مقررات مالیات بر درآمد» گردد. یعنی هر شخصی که از محل ساخت و فروش ساختمان سودی به دست آورد مشمول مالیات بر درآمد می‌شود و بسته به اندازه سود کسب شده بین ۱۵ تا ۲۵ درصد سود را به عنوان مالیات پرداخت می‌کند.

در صورت توسعه اطلاعات مالیاتی و حرکت به سمت اخذ مالیات از درآمد، آنگاه به تدریج ارزش معاملاتی اهمیت خود را در نظام مالیاتی از دست می‌دهد ولی شاید اهمیت خود را در تعیین حقوق دستگاه‌های حاکمیتی و عوارض دولت‌های محلی تا حدی حفظ نماید. بنابراین، بحث ارزش معاملاتی باید به عنوان یک موضوع میان‌مدت مورد توجه قرار گیرد و نظام مالیاتی خود را برای اخذ مالیات بر درآمد آماده کند.



جمع‌بندی و نتیجه‌گیری

ارزش معاملاتی املاک مبنای اخذ مالیات از نقل و انتقال املاک، مالیات بر ارث، مالیات اراضی بایر، هزینه تفکیک املاک، حق‌الثبت اسناد، تعیین بهای زمین مورد اختلاف، بهای واگذاری زمین‌های دولتی، بهای واگذاری زمین‌های دولتی، حق‌التحریر دفاتر اسناد رسمی، هزینه دادرسی، تملک اراضی مورد نیاز دولت، هزینه آماده‌سازی اراضی، پرداخت بهای اراضی‌ای که اسناد مالکیت آنها تاکنون به نام دولت صادر نشده است، مأخذ بهای واگذاری اراضی، جریمه اضافه بنای مسکونی، تجاری، صنعتی و اداری و عوارض نوسازی، است.

مطابق ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم کمیسیون تقویم املاک مکلف شده است ارزش معاملاتی املاک را هر سال تعیین و اعلام نماید. با این حال، بررسی روند ارزش معاملاتی املاک نشان می‌دهد که این ارزش گاه تا ۶ سال ثابت باقی مانده است و با توجه به شرایط تورمی و افزایش مستمر ارزش اسمی املاک نسبت ارزش معاملاتی به ارزش روز دائماً کاهش یافته و تا سال ۱۳۹۱ به حدود یک درصد کاهش یافته است.

با این آسیب‌شناسی که دلیل عدم اصلاح ارزش معاملاتی ساختار کمیسیون تقویم املاک است در لایحه پیش‌بینی شده است که این کمیسیون چابک‌تر گردد و معتمدین محل از ساختار کمیسیون‌ها حذف گردد. انتظار بر این بوده است که با این اصلاح ساختار، جلسات کمیسیون منظم‌تر برگزار گردد و به تبع آن ارزش معاملاتی املاک به ارزش روز نزدیک شود.

در این گزارش استدلال شد که اگر تدبیر مذکور مؤثر افتد ارزش معاملاتی املاک ناگهان تا صد برابر افزایش می‌یابد که نتیجه آن یکصد برابر شدن انواع مالیات‌ها، عوارض و حقوقی است که صاحبان املاک در موارد مختلف باید پرداخت نمایند که این موضوع طبیعتاً منجر به ایجاد یک شوک در بخش مسکن خواهد شد.

برای جلوگیری از وقوع این شوک می‌توان نرخ‌های مالیات، عوارض و حقوقی را که به مأخذ ارزش معاملاتی وضع شده‌اند، به‌طور هم‌زمان کاهش داد. این اصلاح اگرچه میسر است؛ اما اولاً مستلزم اصلاح حداقل ۲۰ ماده قانونی در قوانین و آیین‌نامه‌های مختلف کشور است و ثانیاً تأثیر اساسی در کاهش پرداخت‌های اجباری مؤدیان ندارد و می‌تواند اثر فوق‌الذکر را به‌همراه داشته باشد.

پیشنهاد جایگزین این است که برای «نسبت ارزش معاملاتی به ارزش روز» هدفگذاری شود مبنی بر اینکه مثلاً پس از یک مدت معین به ۱۰ درصد برسد و پس از آن هر سال به‌طور خودکار براساس افزایش سطح عمومی قیمت‌ها یا املاک تعدیل گردد. این پیشنهاد چند حسن به‌شرح ذیل دارد:

• اختیار عمل کمیسیون تقویم املاک را محدود می‌کند چراکه کمیسیون در هر حال مکلف است

نسبت مورد نظر را رعایت کند.

• نیاز به اصلاح تمام قوانین و آیین‌نامه‌های مرتبط با ارزش معاملاتی املاک نیست و بار تقنینی به شدت کاهش می‌یابد.

• از نظر اندازه پرداخت‌های اجباری فشار نامتعارف به مؤدیان وارد نمی‌گردد.

• درآمدهای دولت از محل مالیات بر نقل و انتقال املاک و سایر موارد به‌طور معناداری افزایش می‌یابد.^۱

در نهایت باید توجه داشت که این اصلاحات در میان‌مدت و تا زمانی که زمینه اخذ مالیات بر

درآمد و از جمله مالیات بر عایدی سرمایه (ملک) فراهم آید، مورد نظر است.

۱. درخصوص سناریوی اخیر این نگرانی وجود دارد که نسبت ارزش معاملاتی به ارزش روز در برخی مناطق به رقمی بسیار بالاتر از ۱۰ درصد افزایش یابد. برای رفع این نگرانی می‌توان برای نسبت ارزش معاملاتی به ارزش روز یک سقف مثلاً ۵۰ درصدی در نظر گرفت.

**جدول ۴. پیشنهاد اصلاح ماده (۹) لایحه اصلاح قانون مالیات‌های مستقیم، موضوع نحوه تعیین ارزش معاملاتی املاک**

ماده (۹) پیشنهادی	ماده (۹) لایحه: جایگزین ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم و تبصره‌های آن
<p>ماده (۶۴) - تعیین ارزش معاملاتی املاک به تفکیک عرصه و اعیان به عهده کمیسیون تقویم املاک، متشکل از پنج عضو می‌باشد که در تهران از نمایندگان سازمان امور مالیاتی کشور و وزارتخانه‌های راه و شهرسازی، جهاد کشاورزی، سازمان ثبت اسناد و املاک و شورای اسلامی شهر و در شهرستان‌ها از مدیران کل یا رؤسای ادارات امور مالیاتی، راه و شهرسازی، جهاد کشاورزی و ثبت اسناد و املاک و یا نمایندگان آنها و نماینده شورای اسلامی شهرستان تشکیل می‌شود</p> <p>در موارد تقویم املاک واقع در هر بخش و روستاهای تابعه (براساس تقسیمات کشوری) نماینده شورای بخش در جلسات کمیسیون شرکت خواهد نمود. در صورت نبودن شورای اسلامی شهر یا بخش، یک نفر که کارمند دولت نباشد به معرفی فرماندار یا بخشدار مربوط در کمیسیون شرکت خواهد نمود</p> <p>کمیسیون تقویم املاک در تهران به دعوت سازمان امور مالیاتی کشور و در شهرستان‌ها به دعوت مدیر کل یا رئیس اداره امور مالیاتی در محل سازمان مزبور یا ادارات تابعه آن تشکیل خواهد شد. جلسات کمیسیون با حضور اکثریت اعضا رسمیت می‌یابد و تصمیمات متخذه با رأی اکثریت اعضای حاضر در جلسه معتبر است</p> <p>کمیسیون تقویم املاک مکلف است هر سال یک بار ارزش معاملاتی املاک را به نحوی تعیین کند که ارزش معاملاتی املاک هیچگاه به کمتر از ۱۰ درصد متوسط ارزش روز کاهش نیابد. متوسط ارزش روز املاک براساس متوسط ارزش معاملات ثبت شده در «سامانه اطلاعات مدیریت معاملات املاک و مستغلات کشور» (بانک نقل و انتقال املاک) تعیین می‌گردد.</p> <p>تبصره «۱» - در صورتی که کمیسیون تقویم املاک در یکسال تشکیل نشود، سازمان امور مالیاتی مکلف است ارزش معاملاتی املاک را براساس شاخص بهای کالاها و خدمات مصرفی شهری سال قبل، اعلامی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، تعدیل نماید</p>	<p>ماده (۶۴) - تعیین ارزش معاملاتی املاک متناسب با قیمت‌های متعارف روز منطقه و نوع کاربری آنها به عهده کمیسیون تقویم املاک، متشکل از پنج عضو می‌باشد که در تهران از نمایندگان سازمان امور مالیاتی کشور و وزارتخانه‌های راه و شهرسازی، جهاد کشاورزی، سازمان ثبت اسناد و املاک و شورای اسلامی شهر و در شهرستان‌ها از مدیران کل یا رؤسای ادارات امور مالیاتی، راه و شهرسازی، جهاد کشاورزی و ثبت اسناد و املاک و یا نمایندگان آنها و نماینده شورای اسلامی شهرستان تشکیل و هر دو سال یک بار نسبت به تعیین ارزش معاملاتی املاک به تفکیک عرصه و اعیان اقدام خواهد نمود</p> <p>در موارد تقویم املاک واقع در هر بخش و روستاهای تابعه (براساس تقسیمات کشوری) نماینده شورای بخش در جلسات کمیسیون شرکت خواهد نمود. در صورت نبودن شورای اسلامی شهر یا بخش، یک نفر که کارمند دولت نباشد به معرفی فرماندار یا بخشدار مربوط در کمیسیون شرکت خواهد نمود</p> <p>کمیسیون تقویم املاک در تهران به دعوت سازمان امور مالیاتی کشور و در شهرستان‌ها به دعوت مدیر کل یا رئیس اداره امور مالیاتی در محل سازمان مزبور یا ادارات تابعه آن تشکیل خواهد شد. جلسات کمیسیون با حضور اکثریت اعضا رسمیت می‌یابد و تصمیمات متخذه با رأی اکثریت اعضای حاضر در جلسه معتبر است</p> <p>تبصره - در مواقعی که ارزش معاملاتی املاک مطابق مقررات این ماده تعیین نشود سازمان امور مالیاتی کشور می‌تواند مطابق شاخص بهای کالاها و خدمات مصرفی شهری سال قبل اعلامی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، اقدام به تعدیل ارزش معاملاتی املاک نماید</p>

جدول ۵. پیشنهاد اصلاح ماده (۵۹) قانون مالیات‌های مستقیم

پیشنهاد اصلاحی ماده (۵۹) قانون مالیات‌های مستقیم	ماده (۵۹) قانون مالیات‌های مستقیم
<p>نقل و انتقال قطعی املاک به مأخذ ارزش معاملاتی و به نرخ پنج درصد (۵٪) و همچنین انتقال حق واگذاری محل به مأخذ وجوه دریافتی مالک یا صاحب حق و به نرخ دو درصد (۲٪) در تاریخ انتقال از طرف مالکان عین یا صاحبان حق مشمول مالیات می‌باشد.</p> <p>نرخ مالیات بر نقل و انتقال املاک طی ۵ سال به تدریج از پنج درصد (۵٪) به سه درصد (۳٪) کاهش می‌یابد.</p>	<p>نقل و انتقال قطعی املاک به مأخذ ارزش معاملاتی و به نرخ پنج درصد (۵٪) و همچنین انتقال حق واگذاری محل به مأخذ وجوه دریافتی مالک یا صاحب حق و به نرخ دو درصد (۲٪) در تاریخ انتقال از طرف مالکان عین یا صاحبان حق مشمول مالیات می‌باشد.</p>



منابع و مأخذ

۱. «قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و اصلاحات بعدی آن»، مصوب ۱۳۶۵.
۲. «لایحه اصلاح قانون مالیات‌های مستقیم»، تقدیمی به مجلس شورای اسلامی در تاریخ ۱۳۹۱/۸/۱.
۳. آیین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک کشور، مصوب ۱۳۱۷.
۴. آیین‌نامه اجرایی زمین شهری، مصوب ۱۳۷۱.
۵. آیین‌نامه اجرایی تبصره «۱۰» قانون برنامه اول توسعه، مصوب ۱۳۶۹/۵/۲۲ و اصلاح شده در تاریخ ۱۳۷۰/۹/۳.
۶. آیین‌نامه اجرایی قانون اصلاح مواد (۱)، (۲) و (۳) قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت مصوب ۱۳۷۱/۱/۱۹.
۷. آیین‌نامه اجرایی قانون زمین شهری، مصوب ۱۳۷۱/۳/۲۴.
۸. پناهی، محمدقاسم، «قانون مالیات‌های مستقیم، مصوب ۱۳۶۶/۱۲/۳ با اصلاحات مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲۷...»، تهران، انتشارات بلاغ دانش، ۱۳۸۹.
۹. قانون نوسازی و عمران شهری، مصوب ۱۳۴۷/۹/۷.
۱۰. تصویب‌نامه شماره ۱۳۴۲۶۳/ت/۴۸۳۸۶ هـ هیئت وزیران در تاریخ ۱۳۹۱/۶/۱۹.
۱۱. الحاق یک تبصره به ماده (۵۸) آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی، مصوب ۱۳۱۷/۲/۱۴.
۱۲. قانون اصلاح تبصره‌های ماده (۱۰۰) قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴/۴/۱۱، تصویب شده در تاریخ ۱۳۵۸/۷/۱.
۱۳. قانون اصلاح «قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و قانون اشتباهات ثبتی و اسناد معارض مصوب ۱۳۳۳»، تصویب شده در تاریخ ۱۳۵۱/۱۰/۱۸.
۱۴. قانون اصلاح قانون دعاوی اشخاص علیه دولت راجع به املاک، مصوب ۱۳۴۷/۹/۷.
۱۵. قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی، مصوب ۱۳۹۰/۹/۳۰.
۱۶. قانون زمین شهری، مصوب ۱۳۶۶.
۱۷. قانون ساماندهی حمایت از تولید و عرضه مسکن، مصوب ۱۳۸۷/۰۲/۲۵.
۱۸. قانون وصول برخی از درآمدها و مصرف آن در موارد معین، مصوب ۱۳۷۳/۱۲/۲۸.
۱۹. نامه جمعی از سردفتران اسناد رسمی به مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، واصله در تاریخ ۱۳۹۱/۹/۲۶.
۲۰. نامه سازمان امور مالیاتی به مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی به شماره ۲۰/۴۷۹۷ در تاریخ ۱۳۹۲/۰۳/۲۲.



مرکز پژوهش‌ها
مجلس شورای اسلامی

شناسنامه گزارش

شماره مسلسل: ۲-۱۲۷۸۶

عنوان گزارش: اظهارنظر کارشناسی درباره: «لایحه اصلاح قانون مالیاتهای مستقیم و اصلاحات بعدی آن» ه. پیشنهادی برای اصلاح روش تعیین ارزش معاملاتی املاک در لایحه

نام دفتر: مطالعات اقتصادی (گروه بخش عمومی)

تهیه و تدوین: علی نصیری‌اقدم

مدیر مطالعه: _____

ناظر علمی: _____

متقاضی: معاونت پژوهش‌های اقتصادی

همکار: سعید توتونچی‌ملکی

همکاران خارج از مرکز: _____

اظهارنظرکننده: محمد تقی‌نژادعمران

اظهارنظرکنندگان خارج از مرکز: _____

ویراستار تخصصی: _____

ویراستار ادبی: _____

واژه‌های کلیدی:

۱. ارزش معاملاتی املاک

۲. ارزش روز

۳. مالیات بر نقل و انتقال املاک

تاریخ شروع مطالعه: ۱۳۹۱/۸/۱۶

تاریخ خاتمه مطالعه: ۱۳۹۲/۵/۲۲

تاریخ انتشار: ۱۳۹۲/۵/۲۲