



پیش از دستور ۲: پیگیری اجرای مصوبات مربوط به شصت و چهارمین نشست کمیته ماده ۱۲ مورخ ۹۷/۰۷/۰۹ با موضوع: "بررسی مشکلات ناشی از اجرای ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۹۴"	
مقرر گردید:	
۱- معاونت حقوقی ریاست جمهوری با کسب نظر از سازمان امور مالیاتی و ذینفعان بخش خصوصی از جمله کانون سراسری انبوه سازان مسکن و ساختمان ایران، مشکلات ناشی از ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم و تبصره (۳) آن را به منظور اعلام ضریب کاهنده سال مبنا (سال ۹۵) از سوی هیأت وزیران، ارائه ضرایب کاهنده متفاوت در نواحی مختلف توسط هیأت وزیران، بررسی و نتیجه آن را به کمیته ماده ۱۲ اعلام نماید.	مصوبات
۲- دبیرخانه کمیته ماده ۱۲ از اداره قوانین مجلس شورای اسلامی استفسار نماید که عوارض و وجوه تبصره (۳) ماده (۶۴) قانون مالیات مستقیم مصوب ۹۴، شامل چه مواردی می‌باشد و آیا ماده (۶۴) نیازمند اصلاح است یا خیر.	
۱- مصوبات کمیته نامه شماره ۱۰/۱/۷۹۵۵/ص مورخ ۹۷/۰۷/۲۱ به اعضای محترم کمیته ارسال گردید.	اقدامات
۲- نامه شماره ۱۰/۱/۷۹۵۹/ص مورخ ۹۷/۰۷/۲۱ دبیرخانه خطاب به معاونت حقوقی ریاست جمهوری جهت درخواست اجرای بند اول مصوبه کمیته ارسال گردید.	
۳- نامه شماره ۱۰/۱/۸۶۸۹/ص مورخ ۹۷/۰۸/۰۵ دبیرخانه خطاب به آقای دلخوش اباتری (نماینده مجلس و رئیس کمیته) جهت درخواست اجرای بند دوم مصوبه کمیته در خصوص استفسار از مجلس ارسال گردید.	
۴- جلسه معاونت حقوقی ریاست جمهوری به منظور اجرای بند اول مصوبه کمیته در تاریخ ۹۷/۰۸/۰۷ در محل معاونت حقوقی برگزار گردید.	
۵- نامه پیگیری اعلام نظر معاونت حقوقی ریاست جمهور به شماره ۱۰/۱/۳۸۶/ص مورخ ۹۸/۱/۳۱ به معاونت حقوقی ارسال شده است.	
۶- پیرو نامه دبیرخانه کمیته ماده ۱۲، در تاریخ ۹۸/۰۴/۱۷ جلسه ای در معاونت حقوقی ریاست جمهوری با حضور کارشناسان دبیرخانه کمیته برگزار گردید.	
۷- نامه پاسخ استفسار از اداره قوانین مجلس شورای اسلامی خطاب به کمیته ماده ۱۲ در تیرماه ۹۸ دریافت گردید.	
۸- نامه پاسخ معاونت حقوقی ریاست جمهوری خطاب به دبیرخانه کمیته ماده ۱۲ در تیر ماه ۹۸ دریافت گردید.	
۱. حکم تبصره (۳) ماده (۶۴) ق.م.م صرفاً شامل مواردی است که مطابق قوانین و مقررات دیگر، ارزش معاملاتی مبنای محاسبه سایر عوارض و وجوه قرار می‌گیرند؛ بنابراین شامل مأخذهای محاسبه مالیات مقرر در قانون مالیات‌های مستقیم نیست.	پاسخ معاونت حقوقی ریاست جمهوری (پیوست شماره ۱)
۲. مادام که براساس نظر رئیس قوه قضائیه، ارزش معاملاتی املاک مبنای دریافت حق التحریر دفاتر اسناد رسمی است، تبعیت از مصوبات هیأت وزیران در اجرای تبصره ۳ ماده ۶۴ ق.م.م.موجه و مطابق قاعده است.	
۳. از نظر حقوقی منعی در ارائه ضرایب کاهنده متفاوت در نواحی مختلف وجود ندارد ولی این امر نیازمند ارتباط تنگاتنگ کمیسیون تقویم املاک با وزارت امور اقتصادی و دارایی است تا وزارت امور اقتصادی و دارایی جدول ضرایب کاهنده کل کشور را که در آن به ازای هر منطقه، ضرایب متفاوت ارائه شده است، جهت تصویب به هیأت وزیران تقدیم نماید، لیکن راه حل منطقی تر این است که کمیسیون های تقویم املاک، ارزش معاملاتی در هر منطقه را به نحو دقیق	



تر و بدون اختلاف فاحش با حداقل و حداکثر قیمت املاک تعیین کنند که برای تحقق باید بلوک ها را کوچکتر و متجانس تر تعریف نمایند. ۴. اعلام ضریب کاهنده سال مبنا (سال ۹۵) امکان پذیر نمی باشد زیرا در صورت اعمال آن، استرداد وجوه دریافتی از سوی دولت به پرداخت کنندگان این وجوه متضمن صرف وقت و هزینه بسیار زیادی خواهد بود و عملاً امکان پذیر نیست. ۵. جهت جبران افزایش بی رویه ایجاد شده در عوارض و وجوهی که مأخذ محاسبه آن ارزش معاملاتی املاک است، وزارت امور اقتصادی و دارایی، پس از انجام مطالعات اقتصادی همه جانبه در سال ۹۸، ضریب کاهنده را در جهت کاهش عوارض مرتبط با این ماده به نحو دقیق و منطبق با شرایط اقتصادی موجود تعیین نماید.	
۱. برخی از مواردی که بر مبنای ارزش معاملاتی املاک محاسبه می شوند: محاسبه تفکیک املاک، وصول جرائم ماده ۱۰۰ قانون شهرداری ها، پرداخت بهای اراضی و ابنیه مورد نیاز وزارت دفاع، دریافت سهم شهرداری ها از افزایش ارزش حاصله در املاک، واگذاری معوض و خرید و فروش زمین های واگذاری به دولت، محکوم به موضوع ماده ۲ قانون متمم قانون ثبت، تعیین بهای اراضی کشت موقت، تقویم اراضی ماده ۹ قانون زمین شهری، وصول حق ثبت، وصول هزینه دادرسی، وصول مالیات سالانه اراضی بایر با کاربری مسکونی، تعیین قیمت اراضی واگذاری ماده ۹۹ قانون برنامه ششم ۲. حکم تبصره (۳) ماده (۶۴) ق.م.م صرفاً شامل مواردی است که مطابق قوانین و مقررات دیگر، ارزش معاملاتی مبنای محاسبه سایر عوارض و وجوه قرار می گیرند؛ بنابراین شامل مأخذهای محاسبه مالیات مقرر در قانون مالیات های مستقیم نیست. ۳. اگرچه در ماده ۵۴ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران حق التحریر دفاتر اسناد رسمی بر مبنای ارزش معاملاتی ملک مقرر نشده است؛ لیکن با توجه به اینکه در تعرفه حق التحریر در دفاتر اسناد رسمی مصوب ۹۰/۰۵/۱۰ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، حق التحریر اسناد غیر منقول بر مبنای ارزش معاملاتی ملک تعیین شده است؛ تعرفه مذکور مشمول حکم تبصره (۳) ماده (۶۴) قانون مالیات های مستقیم می باشد و لذا رعایت حکم این تبصره در تعیین و محاسبه نصابهای مربوط به حق التحریر بر اسناد غیر منقول توسط مرجع تصویب کننده الزامی است.	پاسخ اداره قوانین مجلس شورای اسلامی (پیوست شماره ۲)

شماره ۱
پیوست شماره ۱

شماره ۵۰۸۱۸
تاریخ ۹۸/۰۹/۰۹
پیوست

جمهوری اسلامی ایران
ریاست جمهوری
برقعی

معاون حقوقی رئیس جمهور

جناب آقای دکتر شافعی
رئیس محترم اتاق بازرگانی، صنایع و معادن ایران و دبیر کمیته ماده ۱۲ برنامه های دائمی توسعه کشور

با سلام و احترام؛

پیرو نامه شماره ۹۶۲۶۵ مورخ ۱۳۹۷/۷/۲۲ آن مرجع محترم در اجرای مصوبه شصت و چهارمین نشست کمیته ماده (۱۲) احکام دائمی توسعه کشور، مورخ ۱۳۹۷/۷/۹ درخصوص مشکلات ناشی از ماده (۶۴) قانون مالیات های مستقیم و تبصره (۳) آن، معاونت حقوقی به دعوت از وزارت امور اقتصادی و دارایی، وزارت راه و شهرسازی، شهرداری، سازمان ثبت، سازمان امور مالیاتی کشور و ذینفعان بخش خصوصی اقدام نمود و پس از کسب نظرات دستگاهها و مراجع مربوط و پیرو مطالعات و بررسیهای انجام شده در معاونت، به ترتیب ذیل اعلام نظر می نماید:

۱- مفهوم عبارت «سایر وجوه و عوارض» در تبصره (۳) ماده (۶۴) قانون مالیات های مستقیم با عنایت به تصریح صدر ماده؛ «در مواردی که ارزش معاملاتی موضوع این ماده مطابق دیگر قوانین و مقررات، مأخذ محاسبه سایر عوارض و وجوه قرار می گیرد» و با توجه به عموم و اطلاق ماده، شامل تمامی وجوه و عوارضی است که در کلیه قوانین و مقررات دیگر به غیر از قانون مالیات های مستقیم، به ارزش معاملاتی موضوع این ماده ارجاع داده اند.

لذا مواردی که در متن قانون مالیات های مستقیم، ارزش معاملاتی املاک، مطابق ماده (۶۴) مأخذ محاسبه مالیات قرار می گیرد، از جمله مواد (۵۹) و (۷۷) این قانون؛ از نظر حقوقی با توجه به منطوق صریح تبصره (۳) این ماده، صددرصد ارزش معاملاتی املاک باید مبنای محاسبه مالیات قرار گیرد و امکان دخالت دادن ضرایب کاهنده موضوع تبصره (۳) وجود ندارد. بنابراین از بُعد حقوقی، عبارت ماده قانونی و تبصره (۳) آن، از جهت خارج کردن «قانون مالیات های مستقیم» از حوزه عمل ضریب کاهنده مندرج در آن کاملاً صریح است و نیازی به استفسار ندارد.

۲- محاسبه حق تحریر و حق ثبت دفاتر اسناد رسمی

حق تحریر دفاتر اسناد رسمی بنابر احکام مندرج در مواد (۵۰) و (۵۴) قانون دفاتر اسناد رسمی و ماده (۵۸) آیین نامه این قانون و تعرفه حق التحریر دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۹۰/۵/۱۰ و حق ثبت اسناد بر طبق بند «ع»

شماره ۸۱۸۸...
تاریخ ۹۰۰۶۰۴۹...
پیوست



معاون حقوقی رئیس جمهور

ریاست جمهوری

ماده (۱) قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۳، دو مورد از مواردی است که «ارزش معاملاتی املاک» مورد اشاره در تبصره (۲) ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم مأخذ محاسبه حقوق و عوارض قرار می‌گیرد. بنابراین با عنایت به نص صریح تبصره (۲) ماده (۶۴) قانون مذکور بر شمول آن نسبت به مواردی که ارزش معاملاتی موضوع این ماده مطابق دیگر قوانین و مقررات، مأخذ محاسبه سایر عوارض و وجوه قرار می‌گیرد، مادام که بر مبنای نظر رئیس قوه قضائیه، «ارزش معاملاتی» مبنای دریافت حق تحریردفاتر اسناد رسمی است، تبعیت آن از مصوبات هیأت وزیران در اجرای این تبصره، و اعمال ضریب کاهنده موجه و مطابق قاعده است.

۳- ارائه ضرایب کاهنده متفاوت در نواحی مختلف توسط هیأت وزیران

از نظر حقوقی منعی در ارائه ضرایب کاهنده متفاوت در نواحی مختلف وجود ندارد. با این وجود لازم است وزارت امور اقتصادی و دارایی در راستای پیشنهاد ضرایب کاهنده با ارتباط تنگاتنگ با کمیسیون‌های تقویم املاک کل کشور از آن‌ها بخواهد که با توجه به وضعیت منطقه خود به تفکیک ضرایب کاهنده را به وزارت امور اقتصادی و دارایی اعلام کنند و این وزارتخانه جدول ضرایب کاهنده کل کشور را که در آن به ازای هر منطقه، ضرایب متفاوت ارائه شده است، جهت تصویب به هیأت وزیران تقدیم نماید. باید عنایت داشت که با وجود فقدان منع قانونی در تصویب ضرایب کاهنده متفاوت، راه حل منطقی‌تر این است که کمیسیون‌های تقویم املاک، ضمن ارائه ضریب کاهنده یکسان در سطح کشور، تلاش خود را بر تعیین دقیق‌تر و منصفانه‌تر ارزش معاملاتی املاک با توجه دقیق به شاخص‌های موجود در بندهای «الف» و «ب» ماده (۶۴) از قبیل قدمت و ... معطوف دارند تا به این نحو ارزش معاملاتی املاک در هر منطقه به نحوی دقیق‌تر و بدون اختلاف فاحش با حداقل و حداکثر قیمت املاک در آن منطقه تعیین شود. برای تحقق این هدف لازم است کمیسیون‌های تقویم املاک، بلوک‌ها را کوچک‌تر و متجانس‌تر تعریف نمایند.

اتخاذ این رویکرد، هدف از وضع این ماده را که ساده‌سازی اعلام قیمت رسمی املاک (در عین واقعی شدن تدریجی قیمت منطقه‌ای) است، بهتر از تعیین ضرایب کاهنده متفاوت، تأمین نموده و از تشنج در نظرات و اعمال سلاقی در این حوزه جلوگیری خواهد کرد.

شماره ۸۱۸...
تاریخ ۲۹...
پشت



معاون حقوقی رئیس جمهور

ریاست جمهوری

ماده (۱) قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۳، دو مورد از مواردی است که «ارزش معاملاتی املاک» مورد اشاره در تبصره (۳) ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم مأخذ محاسبه حقوق و عوارض قرار می‌گیرد. بنابراین با عنایت به نص صریح تبصره (۳) ماده (۶۴) قانون مذکور بر شمول آن نسبت به مواردی که ارزش معاملاتی موضوع این ماده مطابق دیگر قوانین و مقررات، مأخذ محاسبه سایر عوارض و وجوه قرار می‌گیرد، مادام که بر مبنای نظر رئیس قوه قضاییه، «ارزش معاملاتی» مبنای دریافت حق تحریردفاتر اسناد رسمی است، تبعیت آن از مصوبات هیأت وزیران در اجرای این تبصره، و اعمال ضریب کاهنده موجه و مطابق قاعده است.

۳- ارائه ضرایب کاهنده متفاوت در نواحی مختلف توسط هیأت وزیران

از نظر حقوقی منعی در ارائه ضرایب کاهنده متفاوت در نواحی مختلف وجود ندارد. با این وجود لازم است وزارت امور اقتصادی و دارایی در راستای پیشنهاد ضرایب کاهنده با ارتباط تنگاتنگ با کمیسیون‌های تقویم املاک کل کشور از آن‌ها بخواهد که با توجه به وضعیت منطقه خود به تفکیک ضرایب کاهنده را به وزارت امور اقتصادی و دارایی اعلام کنند و این وزارتخانه جدول ضرایب کاهنده کل کشور را که در آن به ازای هر منطقه، ضرایب متفاوت ارائه شده است، جهت تصویب به هیأت وزیران تقدیم نماید. باید عنایت داشت که با وجود فقدان منع قانونی در تصویب ضرایب کاهنده متفاوت، راه حل منطقی‌تر این است که کمیسیون‌های تقویم املاک، ضمن ارائه ضریب کاهنده یکسان در سطح کشور، تلاش خود را بر تعیین دقیق‌تر و منصفانه‌تر ارزش معاملاتی املاک با توجه دقیق به شاخص‌های موجود در بندهای «الف» و «ب» ماده (۶۴) از قبیل قدمت و ... معطوف دارند تا به این نحو ارزش معاملاتی املاک در هر منطقه به نحوی دقیق‌تر و بدون اختلاف فاحش با حداقل و حداکثر قیمت املاک در آن منطقه تعیین شود. برای تحقق این هدف لازم است کمیسیون‌های تقویم املاک، بلوک‌ها را کوچک‌تر و متجانس‌تر تعریف نمایند.

انتخاب این رویکرد، هدف از وضع این ماده را که ساده‌سازی اعلام قیمت رسمی املاک (در عین واقعی شدن تدریجی قیمت منطقه‌ای) است، بهتر از تعیین ضرایب کاهنده متفاوت، تأمین نموده و از تشتت در نظرات و اعمال سلاقی در این حوزه جلوگیری خواهد کرد.

۹۸۹۱۱۸۹
۹۸۱۰۴۲۴

بسم الله الرحمن الرحيم
مجلس شورای اسلامی

سید کاظم دلخوش ابتری
نماینده مردم شهرستان سومعه سرا
مجلس شورای اسلامی

برادر ارجمند جناب آقای مهندس شافعی
رئیس محترم ائتلاف بازرگانی، صنایع، معادن و کشاورزی ایران

با سلام و تحیات الهی
احتراماً، بازگشت به نامه شماره ۱۱۰/۸۶۸۹/ص مورخ ۹۷/۸/۵ در خصوص
درخواست استفسار از ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم به پیوست پاسخ معاونت
قوانین مجلس شورای اسلامی به سوالهای مطروحه در نامه فوق الذکر جهت
بهره برداری ایفاد می گردد.

برادر شما - سید کاظم دلخوش ابتری
نماینده مردم شریف شهرستان سومعه سرا
مجلس شورای اسلامی

شماره: ۱۱۲ - ۲۲۶۶۰ - ۰۲۱
تلفن: ۱۱۲ - ۲۲۶۶۰ - ۰۲۱

تهران: سینا، بهارستان، مجلس شورای اسلامی، تقویمات، نمایندگی، چاپخانه و غیره
استان تهران، شهرستان سومعه سرا، خیابان امام خمینی، جنب سید باسلان، کلاب اسلامی، دفتر نمایندگی

شماره ۲۷۶۳۳

برستی

تاریخ ۱۳۹۸/۴/۴

پست

جناب آقای سید کاظم ملفوظی ابتری

نماینده محترم صومعه سرا

با سلام و تحیت؛

بازگشت به نامه شماره ۹۷۲۰۸۷۵۰ مورخ ۹۷/۸/۲۸ جنابعالی در خصوص نامه جناب آقای غلامحسین شافعی رئیس محترم اتاق ایران، متضمن سه سوال در مورد تبصره (۳) ماده (۶۴) قانون مالیاتهای مستقیم الحاقی ۱۳۹۴/۴/۳۱، با عنایت به گزارش مورخ ۱۳۹۷/۲/۱۷ اداره محترم مشاورتهای تقنینی که به تأیید دبیر محترم کمیسیون اقتصادی مجلس، کارشناسان محترم مرکز پژوهشهای مجلس و سازمان امور مالیاتی کشور نیز رسیده است، به استحضار می‌رساند:

اولاً- احصای دقیق مواردی که ارزش معاملاتی موضوع ماده (۶۴) قانون مالیاتهای مستقیم، مطابق سایر قوانین و مقررات، املاک محاسبه سایر عوارض و وجوه قرار می‌گیرد، نیازمند بررسی جامع و دقیقی است که در این مجال به برخی از آنها اشاره می‌شود. (متن مستندات قانونی به شرح جدول پیوست تقدیم می‌شود).

۱- محاسبه هزینه تفکیک املاک باستناد ماده (۱۵۰) قانون ثبت و املاک الحاقی ۱۳۵۱

۲- وصول جرائم باستناد ماده (۱۰۰) قانون شهرداری اصلاحی ۱۳۷۸

۳- پرداخت بهای اراضی و ابنیه مورد نیاز وزارت دفاع باستناد ماده (۸) لایحه قانونی

مربوط به رسیدگی به دعاوی اشخاص علیه دولت راجع به املاک اصلاحی ۱۳۵۳

۴- دریافت سهم شهرداری از افزایش ارزش حاصله در املاک ناشی از ورود به محدوده خدمات شهری باستناد ماده (۵) قانون معاملات زمین مصوب ۱۳۵۴

شماره: ۲۷۶۳۳

بسمتای

تاریخ: ۱۳۸۸/۴/۴

پیست

۵- واگذاری معوض و خرید و فروش زمین‌های واگذاری به دولت با استناد ماده (۹)

قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰

۶- محکوم به موضوع ماده (۲) قانون متمم قانون ثبت اسناد و املاک اصلاحی ۱۳۵۸

۷- تعیین بهای اراضی کشت موقت واگذاری شده با استناد تبصره (۱۱) ماده واحده قانون واگذاری زمین‌های بایر و دایر که بعد از انقلاب بصورت کشت موقت در

اختیار کشاورزان قرار گرفته است الحاقی ۱۳۶۷

۸- تقویم زمین‌های موضوع ماده (۹) قانون زمین شهری اصلاحی ۱۳۹۰

۹- وصول حق ثبت با استناد بند (۴) ماده (۱) قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و

مصرف آن در موارد معینی مصوب ۱۳۷۳

۱۰- وصول هزینه دادرسی با استناد شق (ج) بند (۱۲) ماده (۳) قانون وصول برخی از

درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین

۱۱- وصول مالیات سالانه اراضی بایر با کاربری مسکونی با استناد ماده (۱۵) قانون

ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷

۱۲- تعیین قیمت اراضی واگذاری با استناد ماده (۹۹) قانون برنامه ششم توسعه.

ثانیاً- حکم تبصره (۳) ماده (۶۴) قانون مالیاتهای مستقیم صرفاً شامل مواردی است که، مطابق قوانین و مقررات دیگر، ارزش معاملاتی مبنای محاسبه سایر عوارض و وجوه قرار می‌گیرد. بنابراین شامل مأخذهای محاسبه مالیات مقرر در قانون مالیاتهای مستقیم نیست.

ثالثاً- اگرچه در ماده (۵۴) قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴ و ماده (۵۸) آئین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی الزامی به تعیین تعرفه

حق التحریر دفاتر اسناد رسمی بر مبنای ارزش معاملاتی ملک مقرر نشده است، لیکن با توجه به این که در تعرفه حق التحریر دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۹۰/۵/۱۰ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، حق التحریر اسناد غیر منقول بر مبنای ارزش معاملاتی ملک تعیین شده است، تعرفه مذکور مشمول حکم تبصره (۳) ماده (۶۴) قانون مالیاتهای مستقیم می باشد و لذا رعایت حکم این تبصره در تعیین و محاسبه نصابهای مربوط به اخذ حق التحریر اسناد غیر منقول توسط مرجع تصویب کننده الزامی است.

با تشکر
 حسین میر محمد صادقی