



## بررسی مشکلات قانون مالیات‌های مستقیم سازندگان مسکن آذربایجان شرقی

مشکلات سازندگان مسکن آذربایجان شرقی در خصوص تبصره ۱۰ ماده ۵۳ قانون مالیات‌های مستقیم در جلسه کارگروه شورای گفتگوی دولت و بخش خصوصی استان مورد بررسی قرار گرفت.

به گزارش روابط عمومی اتاق تبریز، جلسه کارگروه شورای گفتگوی دولت و بخش خصوصی استان به منظور بررسی مشکلات سازندگان مسکن استان در خصوص تبصره ۱۰ ماده ۵۳ قانون مالیات‌های مستقیم در اتاق تبریز برگزار شد.

مسئول دبیرخانه کارگروه شورای گفت و گوی دولت و بخش خصوصی استان با بیان این که درآمدهای مشمولین مالیات در مورد اجاره‌ها در ماده ۵۳ قانون مالیات‌های مستقیم تعیین شده است، گفت: تبصره ۱۰ این ماده در راستای شفاف سازی اجاری نبودن واحدهای مسکونی واگذار شده به خریداران از سوی سازندگان توضیح داده است که برخلاف زمان بر بودن انتقال قطعی سند، خریدار به عنوان مالک شناخته می شود که در ادامه این موضوع را منوط به پرداخت مالیات نقل و انتقال قطعی سند کرده است.

نسرین درخشانی افزود: این در حالی است که نقل و انتقالی صورت نگرفته که مالیات آن پرداخت شود. ظاهراً این شرط با موضوع تبصره در تناقض بوده و نیازمند اصلاح است.

وی ادامه داد: تا زمان اصلاح این تبصره باید راه حلی اتخاذ شود تا در حق سازندگان مسکن استان اجحاف نشود.

### مشخص نبودن اعیان و عرصه واحد در زمان تحویل واحد به خریدار

قائم مقام دبیر انجمن انبوه سازان نیز گفت: مالیات ماده (۵۹) اصطلاحاً مالیات نقل و انتقال نامیده می شود و مالیات طبق مفاد ماده (۵۹) باید بعد از نقل و انتقال قطعی درخواست شود.

محمد اسماعیل اکبری افزود: اجرای ماده (۱۸۷) نیز براساس استعلام دفترخانه‌ها بعد از مشخص شدن اعیانی و قدرالسهم صورت می گیرد.

وی با بیان این که به دلیل زمانبر بودن پروسه تنظیم سند مجبور به تحویل واحد خریدار می شویم، تاکید کرد: با توجه به این که در زمان تحویل واحد به خریدار، اعیان و عرصه واحد مشخص نیست، اداره امور مالیاتی نیز قادر به اخذ مالیات نخواهد بود.

قائم مقام دبیر انجمن انبوه سازان گفت: جمله شرطی مطرح شده در انتهای تبصره (۱۰) ماده (۵۳)، باعث ایجاد مشکل شده است چون فاصله بین تحویل و تنظیم سند قطعی، اجاره محسوب نمی شود به شرطی که موضوع ماده (۵۹) به مأخذ زمان تصرف پرداخت شده باشد که بنا به دلایلی که ذکر کردم مقدور نیست.

اکبری ادامه داد: در لایحه اصلاح قانون مالیات‌های مستقیم که در سال ۹۸ تقدیم مجلس شد، این جمله شرطی حذف شده ولی مسکوت مانده است. مفاد (۵۳)، (۵۴) و (۵۹) زبرجموعه فصل مالیات بر درآمد املاک است درحالی که در موضوع مطرح شده درآمدی کسب نمی شود تا مالیاتی هم پرداخت شود.

### نمی توانیم به دلیل تناقض موجود، ماده قانونی را اجرا نکنیم

محمد آهنین، رئیس اداره امور مالیاتی ۱۳۵۱ تبریز نیز گفت: ما مجری قانون هستیم و نمی توانیم به دلیل تناقض موجود، این ماده را اجرا نکنیم. ماده (۵۹) مالیات مقطوع بوده در زمان تنظیم سند براساس سالی که معامله صورت گرفته است و براساس ارزش مالیاتی همان سال قیمتی بر عرصه و اعیان تعیین شده و مالیات اخذ می شود.

وی ادامه داد: شرکت‌های سازنده مسکن در مقطعی این مالیات را باید پرداخت کنند، اگر همان سال اول پرداخت می کنند با ارزش معاملاتی همان سال محاسبه می شود. ولی چون قدرالسهم و عرصه و اعیان مشخص نیست و محاسبه دقیق امکان پذیر نیست، ما نیز به دفعات به تناقض این موضوع اشاره کرده ایم.

رئیس اداره امور مالیاتی ۱۳۵۱ تبریز با اشاره به این که درخصوص تعیین مالیات بر اجاره‌ها از بابت بحث زمانی و برآورد با مشکلات زیادی مواجه هستیم، افزود: شرکت‌ها پروژه‌هایی در شهرهای دیگر دارند و ما باید اطلاعات و ارزش معاملاتی و اجاره تمامی واحدها در شهرهای مختلف را داشته باشیم که چه تعداد از واحدها تحویل داده شده و چه تعداد باقی مانده تا جمع بندی کرده و تعیین مالیات صورت گیرد این در حالی است که این روند بسیار وقت گیر بوده و هزینه‌هایی که دریافت می کنیم در قبال زمان و هزینه‌ای که در این مورد صرف می شود پاسخگو نیست.

نسرین درخشانی، مسئول دبیرخانه کارگروه شورای گفت و گوی دولت و بخش خصوصی در پایان جلسه افزود: با عنایت به اینکه این موضوع نیازمند اصلاح است، بنابراین تا زمان اصلاح، نیاز به ارائه راهکار برای حل مشکل سازندگان ساختمان است که در این زمینه موضوع در اولین نشست شورای استان طرح و پیشنهادات ارائه خواهد شد.