



۱۴۰۰/۰۹/۳۰	تاریخ تهیه گزارش	قانون	شناسه
بررسی مشکلات سازندگان مسکن و ساختمان استان در خصوص موضوع تبصره (۱۰) ماده (۵۳) قانون مالیات های مستقیم			عنوان موضوع
انجمن صنفی کارفرمایی انبوه سازان استان			مرجع طرح موضوع
<p>قانون گذار بر اساس تبصره (۱۰) ماده (۵۳) قانون مالیات های مستقیم، واحدهای مسکونی متعلق به شرکت های سازنده مسکن که قبل از انتقال قطعی اسناد به خریدار واگذار می گردد، اجاری تلقی نکرده و خریدار را به عنوان مالک معرفی نموده است. لیکن در قسمت پایانی این بند، مالک شناختن واحد مسکونی را مشروط به نقل و انتقال قطعی موضوع ماده (۵۹) این قانون نموده است.</p> <p>با توجه به اینکه اخذ سند مالکیت زمانبر بوده و مستلزم اخذ پایانکار عملیات ساختمانی و تنظیم صورتجلسه تفکیکی می باشد لذا شرکت های سازنده مسکن که در حین اجرای پروژه نسبت به پیش فروش واحدها اقدام نموده اند به محض اتمام عملیات اجرایی و قبل از صدور سند مالکیت، واحدها را به خریداران تحویل می نمایند. لیکن ممیزین اداره کل امور مالیاتی با استناد به جمله شرطی تبصره (۱۰) ماده (۵۳) ق.م.م در بازه زمانی تحویل واحد به خریدار تا تنظیم سند قطعی به دلیل عدم پرداخت مالیات موضوع ماده (۵۹)، مالیات بر اجاره ای از سازندگان مطالبه می نمایند. این درحالیست که نه واحدی اجاره داده شده و نه درآمدی از اجاره حاصل گردیده است.</p> <p>شایان ذکر است ماده (۵۳) ق.م.م، در خصوص مالیات بر درآمد حاصل از اجاره می باشد و تبصره ذیل آن نیز در راستای شفافیت واحدهای واگذار شده به خریداران می باشد، لذا شرط آخر این تبصره با ماده (۵۳) و تبصره یاد شده مغایرت دارد. همچنین با عنایت به اینکه مالیات موضوع ماده (۵۹) ق.م.م، پس از استعلام های ثبتی در زمان تنظیم نقل و انتقال قطعی و مشخص شدن دقیق زیربنا و قدرالسهم آن از عرصه دریافت می گردد، محاسبه مالیات مذکور به دلیل مشخص نبودن عرصه و اعیان واحدها، عملاً امکانپذیر نمی باشد. از این رو مطالبه مالیات بر اجاره واحدهای یاد شده منطقی نمی باشد.</p> <p>لازم به ذکر است، تناقض موجود در تبصره (۱۰) ماده یاد شده ممیزین ادارات امور مالیاتی را با چالش تعیین مالیات بر اجاره ها مواجه کرده است. با توجه به اینکه اغلب سازندگان در شهرهای مختلف کشور اقدام به ساخت مسکن می نمایند و ارزش اجاره هر شهر و منطقه نیز متفاوت می باشد، لذا تعیین مالیات واحدها برای ممیزین، هزینه بر و وقت گیر می باشد. در برخی موارد نیز مشاهده می گردد مالیات اخذ شده از یک واحد از وقت و انرژی صرف شده برای تعیین اجاره بسیار ناچیز است. لذا اصلاح این بند از قانون برای سازمان امور مالیاتی علیرغم جلوگیری از اتلاف وقت ممیزین مالیاتی، صرفه اقتصادی نیز خواهد داشت.</p>			شرح موضوع
<p><b>رئوس ایرادات و مشکلات:</b></p> <p>۱. مغایرت جمله شرطی تبصره (۱۰) ماده (۵۳) ق.م.م با موضوع ماده (۵۳) که در خصوص مالیات بر درآمد حاصل از اجاره می باشد و ارتباطی با مالیات نقل و انتقال قطعی سند ندارد.</p> <p>۲. واحد واگذار شده از سوی سازندگان مسکن به خریداران در قبال قرارداد فروش واحد مربوطه می باشد. لذا واحدی به اجاره داده نشده که درآمدی حاصل و مالیاتی پرداخت گردد.</p> <p>۳. سازندگان مسکن در زمانبر بودن فرآیند نقل و انتقال سند قطعی هیچ نقشی ندارند، لذا تحمیل هزینه مالیات بر اجاره فعالان اقتصادی این حوزه منطقی صحیح نمی باشد.</p>			ایرادات و مشکلات مطروحه



جلسه کارگروه شورای گفتگوی دولت و بخش خصوصی با حضور با حضور نمایندگان از اداره امور مالیاتی استان، انجمن کارفرمایی انبوه سازان استان با موضوع "بررسی مشکلات سازندگان مسکن استان در خصوص تبصره (۱۰) ماده (۵۳) قانون مالیات های مستقیم" به شرح ذیل برگزار شد:

نسرین درخشانی، مسئول دبیرخانه شورای گفتگو: درآمدهای مشمولین مالیات در مورد اجاره ها در ماده (۵۳) قانون مالیات های مستقیم تعیین شده است. تبصره (۱۰) ذیل این ماده نیز در راستای شفاف سازی اجاری نبودن واحدهای مسکونی واگذار شده به خریداران توسط سازندگان توضیح داده است که علیرغم زمانبر بودن انتقال قطعی سند، خریدار به عنوان مالک شناخته می شود. در ادامه این موضوع را منوط به پرداخت مالیات نقل و انتقال قطعی سند کرده است. این در حالیست که نقل و انتقالی صورت نگرفته است که مالیات آن پرداخت گردد. ظاهرا این شرط با موضوع تبصره در تناقض است و نیازمند اصلاح می باشد. ولی تا زمان اصلاح این تبصره باید راه حلی اتخاذ شود تا در حق سازندگان مسکن استان اجحاف صورت نگیرد.

محمد اسماعیل اکبری، قائم مقام دبیر انجمن انبوه سازان: مالیات ماده (۵۹) اصطلاحا مالیات نقل و انتقال نامیده می شود و مالیات طبق مفاد ماده (۵۹) باید بعد از نقل و انتقال قطعی درخواست شود، اجرای ماده (۱۸۷) نیز براساس استعلام دفترخانه ها بعد از مشخص شدن اعیانی و قدر السهم صورت می گیرد. در این راستا به دلیل زمانبر بودن پروسه تنظیم سند مجبور به تحویل واحد خریدار می شویم. با توجه به اینکه در زمان تحویل واحد به خریدار، اعیان و عرصه واحد مشخص نیست، اداره امور مالیاتی نیز قادر به اخذ مالیات نخواهد بود. 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 مآخذ زمان تصرف پرداخت شده باشد که بنا به دلایلی که ذکر کردم مقدور نمی باشد. در لایحه اصلاح قانون مالیات های مستقیم که در سال ۹۸ تقدیم مجلس شد، این جمله شرطی حذف شده ولی مسکوت مانده است. مفاد (۵۳)، (۵۴) و (۵۹) زیرمجموعه فصل مالیات بر درآمد املاک می باشد درحالیکه در موضوع مطرح شده درآمدی کسب نمی شود تا مالیاتی هم پرداخت شود.

محمد آهنین، رئیس اداره امور مالیاتی ۱۳۵۱ تبریز: ما مجری قانون هستیم و نمی توانیم به دلیل تناقض موجود، این ماده را اجرا نکنیم. ماده (۵۹) مالیات مقطوع می باشد و 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. شرکت های سازنده مسکن نیز 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 قدرالسهمه و عرصه و اعیان مشخص نیست و محاسبه دقیق امکان پذیر نمی باشد، ما نیز به دفعات به تناقض این موضوع اشاره کرده ایم. درخصوص تعیین مالیات بر اجاره ها از بابت بحث زمانی و برآورد با مشکلات زیادی مواجه هستیم. شرکت ها پروژه هائی در شهرهای دیگر دارند و ما باید از اطلاعات و ارزش معاملاتی و اجاره تمامی واحدها در شهرهای مختلف را داشته باشیم که چه تعداد از واحد ها تحویل داده شده است و چه تعداد باقی مانده تا جمع بندی کرده و تعیین مالیات صورت گیرد که بسیار وقت گیر بوده و هزینه هائی که دریافت می کنیم در قبال زمان و هزینه ای که در این مورد صرف می شود پاسخگو نمی باشد.

مصطفی بهنیا، مشاور دبیرخانه شورای گفتگو: ماهیت موضوع زیرسوال می باشد و برای اجاره ای که صورت نگرفته مالیات درخواست می شود. علاوه بر موضوع اصلاح قانون، پیشنهاد اصلاحی قانون بودجه سال ۱۴۰۱ عوارض و مالیات تبصره (۶) را داشته باشیم. قبلا در بحث مالیات بر ارزش افزوده در مورد پیمانکاران تعلق مالیات در زمان صدور حساب و یا انجام کار صورت می گرفت. ولی در بند (ز) تبصره (۸) اعلام کردند تا زمانیکه کارفرما مالیات بر ارزش افزوده را پرداخت نکرده است اداره امور مالیاتی حق مطالبه ندارند و در قالب تبصره ای در قانون بودجه مطرح کردند و این مشکل تا زمان ابلاغ در قانون مالیات بر ارزش افزوده حل شد. پیشنهاد می دهم تبصره (۶) قانون بودجه، عوارض و مالیات می باشد. در قالب بندی در تبصره (۶) اصلاح این قضیه مطرح شده و این شرط حذف شود. این موضوع توسط نمایندگان براحتی در عرض ۲-۳ ماه حل می شود تا بصورت مقطعی حل شده و بعدا در قانون اصلاحی مالیات های مستقیم قرار گیرد.

نسرین درخشانی، مسئول دبیرخانه شورای گفتگو: با عنایت به اینکه این موضوع نیازمند اصلاح می باشد، لذا تا زمان اصلاح نیازمند ارائه راهکار برای حل مشکل سازندگان ساختمان می باشد. از این رو موضوع در اولین نشست شورای استان طرح و پیشنهادات ارائه خواهد شد.

جمع بندی جلسه  
کارگروه کارشناسی  
مورخ ۱۴۰۰/۰۹/۲۷



<p>۱. با عنایت به اینکه ماده (۵۳) ق.م.م در خصوص مالیات بر درآمد حاصل از اجاره می باشد و جمله شرطی تبصره (۱۰) ذیل آن با ماهیت ماده یاد شده مغایرت دارد، لذا پیشنهاد می گردد: جمله شرطی تبصره (۱۰) ماده (۵۳) قانون مالیات های مستقیم از تبصره یاد شده حذف گردد.</p> <p>۲. با عنایت به اینکه حذف جمله شرطی تبصره (۱۰) ماده (۵۳) مستلزم زمان می باشد، پیشنهاد می گردد: تا اصلاح قانون مالیات های مستقیم، حذف جمله شرطی تبصره (۱۰) ماده (۵۳) قانون مالیات های مستقیم، به عنوان یک بند ذیل تبصره (۶) قانون بودجه سال ۱۴۰۱ لحاظ شود.</p> <p>۳. تا تعیین تکلیف حذف جمله شرطی تبصره (۱۰) ماده (۵۳) در قانون مالیات های مستقیم و قانون بودجه ۱۴۰۱ و به منظور جلوگیری از تحمیل هزینه و حمایت از سازندگان مسکن، کمیته ای تخصصی در اداره کل امور مالیاتی استان به منظور بررسی و اخذ مالیات موضوع ماده (۵۹) ق.م.م از واحدهای واگذار شده به خریداران از سوی سازندگان مسکن و بر اساس مدارک و مستندات ارائه شده توسط سازندگان مسکن تشکیل گردد.</p>	<p><b>پیشنهادات</b></p>
<p>۱. قانون مالیات های مستقیم؛ ۲. لایحه قانون بودجه سال ۱۴۰۱؛ ۳. نامه شماره ۲۷۹ مورخ ۱۴۰۰/۰۹/۱۰ انجمن صنفی کارفرمایی انبوه سازان مسکن استان، خطاب به دبیرخانه شورا.</p>	<p><b>فهرست مستندات و مدارک پشتوانه</b></p>