

دریچه ۱


## نقد مصوبه جدید هیئت وزیران برای تعیین مبنای وصول حق الثبت

محمداسماعیل اشکذری<sup>۱</sup>

تصویب‌نامه کارگروه هیئت وزیران به شماره ۶۳۱۸۹/ت/۴۲۶۸ ک مورخ ۱۳۸۸/۳/۲۴ که در شماره ۱۸۷۲۶ روزنامه رسمی ۱۳۸۸/۳/۲۸ منتشر شده است، مفاد بند ۲ مصوبه چنین مقرر نموده است؛ کمیسیون تقویم املاک، موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم، مکلف است ارزش معاملاتی املاک به صورت پلکانی در سال ۱۳۸۸ به میزان بیست و پنج درصد، در سال ۱۳۸۹ به میزان پنجاه درصد، در سال ۱۳۹۰ به میزان هفتاد و پنج درصد، در سال ۱۳۹۱ به میزان صددرصد قیمت روز تغییر یابد. تا مالیات نقل و انتقال قطعی املاک و مالیات اراضی بایر به قیمت روز وصول گردد.<sup>۲</sup>

۱. کارشناس ارشد حقوق جزا و جرم‌شناسی، رئیس هیئت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران خراسان رضوی و سردفتر دفتر اسناد رسمی شماره ۷۰ مشهد.

۲. ر.ک.: تصویب‌نامه در خصوص نقل و انتقال املاک و حق واگذاری محل (زمین، واحدهای مسکونی، تجاری، اداری و غیره) توسط اشخاص بیش از دو بار در سال مشمول قانون مالیات‌های مستقیم؛ وزارت مسکن و شهرسازی - وزارت امور اقتصادی و دارایی - وزارت کشور - وزارت بازرگانی - وزارت دادگستری وزیران عضو کارگروه موضوع بند "الف" تصویب‌نامه شماره ۲۹۲۳۸/ت/۴۰۰۱ ه مورخ ۱۳۸۷/۳/۱۹ به استناد اصل یکصد و سی و هشتم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران تصویب نمودند:

۱ - نقل و انتقال املاک و حق واگذاری محل (زمین، واحدهای مسکونی، تجاری، اداری و غیره) 

و متأسفانه برابر تبصره همین بند، سایر وجوه از جمله حق الثبت، عوارض و سایر موارد بر مبنای آخرین ارزش معاملاتی سال ۱۳۸۷ و یا سال‌های قبل از آن، ملاک عمل خواهد بود.

۱ - برابر بند "ع" ماده یک قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۳، ملاک وصول حق الثبت، در مورد املاک، ارزش معاملاتی اعلام

توسط اشخاص بیش از دو بار در سال در خصوص املاک و حق واگذاری خریداری شده از ابتدای سال ۱۳۸۸ شغل محسوب شده و درآمد اشخاص حقیقی و حقوقی از محل انتقال آنها در مراکز استان‌ها و شهرهای بیش از صد هزار نفر جمعیت براساس آخرین سرشماری حسب مورد مشمول مالیات بر درآمد موضوع فصول چهارم و پنجم باب سوم و سایر مقررات قانون مالیات‌های مستقیم خواهد بود.

**تبصره ۱** - اشخاص موضوع این بند ملزم به رعایت قوانین و مقررات مربوط در خصوص تسلیم به‌موقع اظهارنامه بوده و همچنین مکلف‌اند مالیات متعلق را در هنگام انتقال هر یک از املاک با حق واگذاری فوق مطابق دستورالعملی که توسط سازمان امور مالیاتی کشور تهیه و به واحدهای مالیاتی ابلاغ خواهد کرد، به‌صورت علی‌الحساب پرداخت نمایند.

**تبصره ۲** - صدور گواهی موضوع ماده (۱۸۷) قانون مالیات‌های مستقیم علاوه بر رعایت سایر مقررات ماده مذکور در خصوص اشخاص مشمول این بند منوط به پرداخت مالیات علی‌الحساب موضوع تبصره (۱) نیز می‌باشد.

**تبصره ۳** - خرید املاک و حق واگذاری محل به نام همسر و فرزندان تحت تکفل نیز مشمول مقررات این بند خواهد بود.

**تبصره ۴** - املاکی که پس از خرید براساس قانون و مقررات شهرداری تبدیل به ساختمان نوسازی شده باشند، مشمول مالیات موضوع این بند نخواهند بود.

**۲** - کمیسیون تقویم املاک موضوع ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم مکلف است ارزش معاملاتی املاک را برای محاسبه مالیات بر نقل و انتقال قطعی املاک و مالیات بر اراضی بایر موضوع ماده (۱۵) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷ - به‌صورت پلکانی در سال ۱۳۸۸ به میزان بیست و پنج درصد، در سال ۱۳۸۹ به میزان پنجاه درصد، در سال ۱۳۹۰ به میزان هفتاد و پنج درصد و در سال ۱۳۹۱ به میزان صددرصد قیمت روز تغییر دهد.

**تبصره** - ارزش معاملاتی تعیین شده موضوع این بند برای محاسبه اولین نقل و انتقال املاک نوساز موضوع ماده (۷۷) قانون مالیات‌های مستقیم و سایر مالیات‌ها، عوارض و همچنین سایر وجوهی که به مأخذ ارزش معاملاتی محاسبه و اخذ می‌شود، ملاک عمل نخواهد بود. مبنای محاسبه موارد یادشده بر مبنای آخرین ارزش معاملاتی ملاک عمل سال ۱۳۸۷ خواهد شد.

**۳** - این تصویب‌نامه جایگزین تصویب‌نامه شماره ۲۱۶۶۶۴/ت/۴۱۸۳۰ ک مورخ ۱۳۸۷/۱۱/۲۱ می‌شود.

این تصویب‌نامه در تاریخ ۱۳۸۸/۳/۱۷ به تأیید مقام محترم ریاست جمهوری رسیده است.

معاون اول رئیس‌جمهور - پرویز داودی

شده توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی می‌باشد<sup>۱</sup> و برابر ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۸۰ تعیین ارزش معاملاتی املاک، به‌عهد کمیسیون تقویم املاک است و طبق نص صریح همین ماده، کمیسیون تقویم املاک، هر سال، یک‌بار، نسبت به تعیین ارزش معاملاتی املاک اقدام خواهد نمود. بدین‌جهت مقنن در تمامی قوانین و مقررات، به منظور دریافت حقوق دولتی، اگر دریافت وجوهی را مقرر نموده است، همین ارزش معاملاتی موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم را ملاک عمل قرار داده است.

۲ - هرچند که به استناد ماده ۵۸ آیین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی، مبنای وصول حق‌التحریر اسناد قطعی غیرمنقول مبلغ واقعی معامله تعیین شده و به‌رغم وجود پشتوانه فقهی و فتاوی مراجع عظام درخصوص تعلق اجرت کاتب به میزان واقعی معامله، ریاست محترم وقت سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، به‌لحاظ جلوگیری از فشار بر اصحاب معامله، خصوصاً قشر کم درآمد جامعه، در سال ۱۳۸۷ با الحاق تبصره‌ای به ماده ۵۸ آیین‌نامه مذکور<sup>۲</sup>، دفاتر اسناد رسمی را مکلف نمودند حق‌التحریر معاملات قطعی غیرمنقول

۱. بند «ع»: مبنای وصول حق‌الثبت موضوع این ماده در مورد املاک، ارزش معاملاتی اعلام شده توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی می‌باشد و در نقاطی که ارزش معاملاتی تعیین نشده باشد طبق برگ ارزیابی ادارات ثبت خواهد بود.

۱۳۸۷/۴/۱۷

شماره ۱/۸۷/۳۸۰

نامه شماره ۱/۱۴۹۸۷ - ۱۳۸۷/۴/۱۵ جناب عالی، دایر بر درخواست افزودن تبصره‌ای به ماده ۵۸ آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷/۲/۱۴ به شرح مرقوم در نامه، به استحضار ریاست معظم قوه قضائیه رسید، مرقوم فرمودند: «بسمه تعالی - با پیشنهاد موافقت می‌شود.» علی‌هذا بدین‌وسیله مراتب اعلام می‌گردد.

رئیس دفتر ویژه رئیس قوه قضائیه - مهدی دربین

۱۳۸۷/۴/۱۵

شماره ۱/۱۴۹۸۷

حضرت آیت‌الله... هاشمی شاهرودی دامت برکاته

رئیس معظم قوه قضائیه

احتراماً به استحضار می‌رساند به موجب ماده ۵۸ آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷/۲/۱۴ حق‌التحریر به میزان اصلی معامله اخذ می‌گردد حال آنکه مبنای وصول حق‌الثبت در مورد معاملات قطعی غیرمنقول، به استناد بند «ع» ماده یک قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد<sup>۳</sup>

را نیز حسب بند "ع" ماده مارالذکر بر مبنای ارزش معاملاتی اعلام شده توسط دارایی وصول نمایند و نتیجه اینکه این اقدام به نام اقشار کم‌درآمد، منفعت دیگری نصیب اصحاب معامله که در شرایط امروز نوعاً افراد توانمند به لحاظ اقتصادی هستند، نمود. و از طرفی کلیه دفاتر اسناد رسمی، خصوصاً دفاتر تازه تأسیس را با مشکلات عدیده و در مواردی با بحران و انحطاط مواجه ساخته است.

از آنجایی که تصویب‌نامه هیئت وزیران، به دلایل ذیل، باعث تضییع حقوق قوه قضائیه و سازمان ثبت و دفاتر اسناد رسمی از درآمدهای حقه می‌شود، نکات ذیل قابل توجه همگان است:

الف: برابر ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم، ارزش معاملاتی املاک، سالی یک‌بار تعیین می‌شود و ارزش و بهای املاک نمی‌تواند در آن واحد، دارای دو یا چند قیمت باشد.

ب: طبق تبصره بند ۲ تصویب‌نامه مزبور، مبنای محاسبه ارزش معاملاتی در سال ۱۳۸۸، ارزش معاملاتی سال ۱۳۸۷ و یا سال‌های قبل از آن است. و برابر ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم، بیش از یک ارزش معاملاتی متصور نمی‌باشد. لذا ارزش معاملاتی سال ۱۳۸۷، عقلاً و منطقاً بی‌اعتبار و بلااثر است.

المعین مصوب ۱۳۷۳، ارزش معاملاتی اعلام شده توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی می‌باشد. سران دفاتر اسناد رسمی با استفاده از ماده صدرالذکر در اسناد انتقال املاک مبادرت به اخذ حق‌التحریر بر مبنای واقعی ملک می‌نمایند که با عنایت به نوسان قیمت املاک و افزایش روز افزون آن، محاسبه و اخذ حق‌التحریر براساس ارزش واقعی موجب فشار بر اصحاب معامله خصوصاً قشر کم‌درآمد جامعه می‌باشد. با عنایت به مراتب فوق پیشنهاد می‌نماید در صورت تأیید و موافقت حضرتعالی با افزودن تبصره‌ای به ماده ۵۸ آیین‌نامه فوق‌الذکر نسبت به رفع این مشکل به شرح ذیل اقدام گردد:

ماده ۵۸ آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی: دفاتر اسناد رسمی حق ندارند بیش از میزان مندرج در تعرفه حق‌التحریر وجهی اخذ نمایند و حق‌التحریر هم به میزان اصلی معامله اخذ می‌گردد و نسبت به متفرعات آن هیچ‌گونه وجهی تعلق نمی‌گیرد.

« تبصره پیشنهادی: دفاتر اسناد رسمی مکلف‌اند حق‌التحریر معاملات قطعی غیرمنقول را حسب بند "ع" ماده یک 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.»

معاون رئیس قوه قضائیه و رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور - حسینعلی امیری

ج: در دهه‌های گذشته، وفق قانون همیشه مبنای وصول مالیات و حق‌الثبت، تنها یک ارزش معاملاتی، ملاک بوده است.

د: تصویب‌نامه هیئت وزیران نمی‌تواند، بدون توجه به قوانین مجلس شورای اسلامی، سیاست دوگانه و مغایر را جاری نماید و برای وصول حقوق قانونی دو مأخذ را مبنای عمل قرار دهد. و از طرفی با افزایش مبنای وصول مالیات، باعث افزایش درآمد قوه‌مجریه و از طرف دیگر با کاهش مبنای وصول سایر حقوق، ارزش معاملاتی سال ۱۳۸۷ موجب تقلیل درآمد قوه‌قضائیه و به تبع آن سازمان ثبت و ناگزیر دفاتر اسناد رسمی از جمله حق‌الثبت و حق‌التحریر و غیره گردد.

قطعاً این امر خدشه بر اصل تفکیک قوای سه‌گانه، موضوع قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران است.

لذا با توجه به مراتب بالا، شایسته است: به لحاظ رفع این نقیصه و ایجاد وحدت رویه و اجتناب از اعمال مدل‌های متفاوت در نحوه وصول حقوق دولتی اعم از مالیات، حق‌الثبت و به تبع آن حق‌التحریر، ترتیبی اتخاذ گردد تا مبنای وصول وجوهی که برای تنظیم اسناد رسمی قطعی غیرمنقول در دفاتر اسناد رسمی وصول می‌شود، همان مبنایی باشد که ادارات دارای حسب مورد در وضعیت‌های مختلف ملک و مالک، مالیات را بر آن مبنا وصول می‌نمایند.

بدیهی است با توجه به تجربه‌ای که در گذشته در خصوص نرخ‌های متفاوت برای وصول حق‌الثبت اسناد رهنی وجود داشت و مشکلات عدیده‌ای که از این رهگذر گریبانگیر دستگاه‌های ذی‌ربط و دفاتر اسناد رسمی گردید، تکرار آن در شرایط فعلی و به شکل مبنای مختلف برای وصول مالیات و حق‌الثبت و حق‌التحریر، عواقب سوء دیگری را به دنبال خواهد داشت که فرآیند آن سلامت دستگاه‌های ذی‌ربط را تهدید خواهد نمود.

امید آن است که سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، موضوع را در اسرع وقت و با جلب نظر کارشناسان متعهد و مجرب و آشنا به مسائل و مشکلات دفاتر اسناد رسمی و

واقف به امور ثبت اسناد و املاک کشور و با عنایت به واقعیت‌های موجود رسیدگی نماید و با توجه به مشکلات عدیده‌ای که دفاتر اسناد رسمی خصوصاً دفاتر جدیدالتأسیس با آن دست‌به‌گریبان هستند و بعضاً درآمد آنها کفاف هزینه‌های روزمره را ندارد، درخصوص تعرفه حق‌التحریر دفاتر اسناد رسمی تجدیدنظر نموده، تا به ناهنجاری‌های موجود در این حوزه، خاتمه داده شود.



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی  
پرتال جامع علوم انسانی