

دریچه ۳

درج مبلغ واقعی در اسناد تنظیمی؛

تضمین اجرای قانون مبارزه با پولشویی

محمد عظیمیان^۱

اعمال حقوقی اشخاص در قالب هر یک از عقود و ایقاعات - اعم از معین یا نامعین - متجلی گردد، برای بهره‌مندی از ضمانت اجرای قانونی، می‌باید از قواعد و ضوابطی که در هر مبحث به صورت اختصاصی یا بعضاً به صورت شرایط عمومی، مدون گردیده است. پیروی نماید، اهمیت پاره‌ای از موارد به حدی است که عدم رعایت آن‌ها می‌تواند به بی‌اعتباری عمل حقوقی و بطلان عقد و ایقاع منعقد منجر گردد که از این گونه موارد به عنوان ارکان عقد نام برده می‌شود.

قانون مدنی با تاسی از فقه شیعه در باب بیع، مبیع و ثمن را رکن عقد و معلوم و معین بودن آن را مورد تأکید قرار داده چنان‌که در ماده‌ی ۳۶۱ ق.م. مقرر گردیده «اگر در بیع عین معلوم شود که مبیع وجود نداشته بیع باطل است». یا در بند یک ماده‌ی ۳۶۲ مالکیت مشتری بر

۱. سردفتر دفتر اسناد رسمی ۶۴۸ تهران و عضو هیئت تحریریه ماهنامه «کانون» و کمیسیون حقوقی کانون سردفتران و دفتریاران.

مبیع و مالکیت بایع بر ثمن را به محض تحقق عقد صحیح متذکر گردیده است که از مجموع مواد قانونی مزبور و مواد ۳۳۸ - ۳۹۵ ق.م.، رکن بودن ثمن معامله به نحو اخص استنباط می‌گردد.

صرف‌نظر از تکلیف قانونی در تعیین ثمن معامله به‌منظور جلوگیری از بطلان آن و فواید متعدد حقوقی درج مبلغ واقعی یا ثمن حقیقی در اسناد تنظیمی از جمله «رعایت حقوق متعاملین به‌هنگام فسخ و اقاله»، «شفعه»، «اقدامات نمایندگان قراردادی و قانونی اشخاص»، «استفاده از اسناد ترجمه شده در خارج از کشور» و...^۱ در سال ۱۳۸۶ قانون‌گذار با تصویب قانون مبارزه با پولشویی به‌منظور جلوگیری از ورود عواید حاصل از فعالیت‌های غیرقانونی به چرخه اقتصادی کشور، تمهیداتی اندیشیده که توفیق آن در گرو شفاف‌سازی معاملات و عنصر اصلی شفاف‌سازی، قید مبلغ و ثمن واقعی در اسناد تنظیمی به‌ویژه اسناد راجع به نقل‌وانتقال اموال غیرمنقول می‌باشد.

ماده ۶ قانون و بند «ط» از ماده‌ی یک آیین‌نامه اجرایی آن تصریحاً دفاتر اسناد رسمی را از اشخاص مشمول تلقی که با عنایت به قید مبلغ ۱۵۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال در بند «ز» آیین‌نامه به‌عنوان سقف مقرر، مبنای درج ارزش معاملاتی در اسناد تنظیمی راجع به املاک با فلسفه وضع این قانون بر کسی پوشیده نمی‌ماند چرا که قانون‌گذار با ایجاد سازوکارهای متعدد سعی در شناسایی منشأ وجوه معاملات اشخاص و تفکیک عواید حاصل از جرم پول‌شویی از سایر

۱. ماده‌ی ۶ قانون یاد شده: دفاتر اسناد رسمی، وکلای دادگستری، حساب‌برسان، حسابداران، کارشناسان رسمی دادگستری و بازرسان قانونی مکلف‌اند اطلاعات مورد نیاز در اجرای این قانون را که هیئت وزیران مصوب می‌کند، حسب درخواست شورای عالی مبارزه با پولشویی ارائه نماید.

بند ط آیین‌نامه اجرایی قانون یاد شده: اشخاص مشمول: تمامی اشخاص حقیقی و حقوقی مواد ۵ و ۶ قانون از جمله بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، بانک‌ها، مؤسسات مالی و اعتباری، بورس اوراق بهادار، بیمه‌ها - بیمه مرکزی، صندوق‌های قرض‌الحسنه، بنیادها و مؤسسات خیریه و شهرداری‌ها و همچنین دفاتر اسناد رسمی، وکلای دادگستری، حساب‌برسان، حسابداران، کارشناسان رسمی دادگستری و بازرسان قانونی.

فعالیت‌های سالم افراد داشته و با تعیین سقف مذکور، اماره‌ای را ایجاد نموده که اشخاص مشمول قانون در مواجهه با آن می‌باید به تکالیف مقرر عمل نمایند ولی درج مبلغ ارزش معاملاتی در اسناد معاملات غالب اموال غیرمنقول به‌عنوان ثمن معامله، به‌لحاظ عدم تطابق با بهای واقعی ملک مورد معامله، هیچ‌گاه نخواهد توانست دغدغه‌های واضعان قانون را برطرف و فلسفه وضع آن را محقق سازد.

در حال حاضر متوسط ارزش واقعی معاملات املاک به تفکیک حوزه‌های مختلف شهری و روستایی ۳۰ تا ۱۰۰ برابر ارزش معاملاتی اعلامی توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی است که در صورت عدم اصلاح رویه و تا زمان جایگزینی مطلق بهای واقعی املاک در اسناد تنظیمی مربوطه، در اکثر قریب به اتفاق معاملات املاک، اجرای قانون مبارزه با پولشویی و آیین‌نامه اجرایی آن، معطل گذاشته خواهد شد.

چاره چیست؟

بدون تردید فلسفه وضع قانون، مبارزه با: الف - «تحصیل، تملک، نگهداری یا استفاده از عواید حاصل از فعالیت‌های غیرقانونی با علم به این که به‌طور مستقیم یا غیرمستقیم در نتیجه ارتکاب جرم به‌دست آمده باشد». ب - «تبدیل، مبادله یا انتقال عوایدی به‌منظور پنهان کردن منشأ غیرقانونی آن با علم به این که به‌طور مستقیم یا غیرمستقیم ناشی از ارتکاب جرم بوده یا کمک به مرتکب به‌نحوی که وی مشمول آثار و تبعات قانونی ارتکاب آن جرم نگردد». ج - «اخفاء یا پنهان یا کتمان کردن ماهیت واقعی، منشأ، منبع، محل، نقل‌وانتقال، جابجایی یا مالکیت عوایدی که به‌طور مستقیم یا غیرمستقیم در نتیجه جرم تحصیل شده باشد». و به‌طور کلی جلوگیری از تداخل وجوه با منشأ غیرقانونی در معاملات قانونی اشخاص است که این مهم در معاملات با ارزش اقتصادی بالای ۱۵۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال جز با درج مبلغ واقعی در اسناد تنظیمی میسر نمی‌گردد.

با این توصیف، تنظیم اسناد راجع به معاملات املاک با قیمت واقعی تأثیری شایان در اجرای دقیق‌تر و علمی‌تر قانون دارد که با لحاظ ماده‌ی ۲۲ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران (مسئولیت جبران خسارت وارده به اشخاص در اثر بی‌اعتباری سند تنظیمی توسط سردفتر) و نتیجتاً حذف تبصره الحاقی به ماده‌ی ۵۸ آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی (تکلیف دفاتر اسناد رسمی به محاسبه و اخذ حق‌التحریر معاملات قطعی غیرمنقول براساس ارزش معاملاتی اعلام شده از طرف وزارت امور اقتصادی و دارایی) مسئولیت مدنی سردفتر تعدیل گردیده. ارکان عقد و از جمله ثمن واقعی معامله در اسناد تنظیمی مراعات و سردفتر نیز با بهره‌مندی از حقوق قانونی خویش (من له الغنم فعلیه الغرم) نقشی تأثیرگذار در اجرای صحیح قانون خواهد داشت.^۱



۱. تصویب‌نامه شماره ۶۳/۸۹/ت/۴۲۶۸۷/ک مورخ ۱۳۸۸/۳/۲۴ وزیران عضو کارگروه مسکن و بخشنامه شماره ۲۹۸/۵۰۶۹۱ - ۲۱۳ مورخ ۱۳۸۸/۴/۲۲ سازمان امور مالیاتی کشور با تأکید بر افزایش بهای ارزش معاملاتی املاک در هم‌سویی با الزامات مندرج در قانون مبارزه با پولشویی مقرر داشته‌اند: کمیسیون تقویم املاک موضوع ماده‌ی 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 ماده‌ی ۱۵ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷ - به صورت پلکانی در سال ۱۳۸۸ به میزان ۲۵٪ در سال ۱۳۸۹ به میزان ۵۰٪، در سال ۱۳۹۰ به میزان ۷۵٪ و در سال ۱۳۹۱ به میزان ۱۰۰٪ قیمت روز تغییر دهد. «ادارات کل امور مالیاتی و ادارات امور مالیاتی مربوط، مکلف‌اند به قید فوریت کمیسیون تقویم املاک حسب مقررات ماده‌ی ۶۴ قانون را تشکیل و نسبت به تعیین ارزش معاملاتی املاک مناطق تحت پوشش به میزان ۲۵ درصد قیمت روز اقدام و نتیجه را (به انضمام یک نسخه از مصوبات کمیسیون) ظرف یک هفته از اتمام کار کمیسیون به معاونت فنی و حقوقی (دفتر خدمات مالیاتی) کتباً گزارش نمایند.»