

تاریخ
۱۳۹۷/۰۶/۲۶
شماره
۴۳/۶۹۸۴/ص
پیوست
دارد

اتاق بازرگانی، صنایع، معادن و کشاورزی ایران



Iran Chamber of Commerce, Industries, Mines & Agriculture


اتوماسیون اداری

باسمه تعالی

روسای محترم تشکل های وابسته به اتاق ایران

با سلام

احتراما تصویر طرح الحاق یک ماده به قانون مالیات های مستقیم (مقابله با سوداگری و کاهش التهابات بازار مسکن) به پیوست جهت استحضار به حضورتان ایفاد می گردد.
خواهشمند است با عنایت به اهمیت موضوع دستور فرمایید در اسرع وقت جمع بندی نظرات اعضای محترم تشکل جهت اقدام مقتضی به این معاونت ارسال گردد.


نادر سیف
معاون تشکلهای
اتاق ایران

حیدر عباسی

بدون درستی انجام شده است و در صورت نیاز واریات نظرات برای انعقاد براتاق
بدون مهر و امضاء



بدون مهر برجسته فاقد اعتبار می باشد

تهران - کدپستی ۱۵۸۳۶۴۸۴۹۹ - خیابان طالقانی، نبش خیابان شهید موسوی (فرصت)، شماره ۱۷۵ صندوق پستی ۴۶۷۱ - ۱۵۸۷۵

تلفن: ۸۵۷۳۰۰۰۰ فکس: ۸۵۷۳۳۳۳۳ email: info@iccima.ir www.iccima.ir



جمهوری اسلامی ایران
مجلس شورای اسلامی

شماره چاپ 1068

شماره ثبت 456

دوره دهم - سال سوم

تاریخ چاپ 1397/6/17

یک شوری

طرح الحاق یک ماده به قانون مالیات‌های مستقیم
(مقابله با سوداگری و کاهش التهابات بازار مسکن)

کمیسیون‌های ارجاعی

اصلی: اقتصادی

فرعی:

اجتماعی - برنامه و بودجه و محاسبات - شوراها و امور
داخلی کشور - عمران - فرهنگی - قضائی و حقوقی

معاونت قوانین

باسمه تعالی

ریاست محترم مجلس شورای اسلامی
احتراماً طرح ذیل که به امضای 117 نفر از نمایندگان رسیده است،
جهت طی مراحل قانونی تقدیم می شود.

مقدمه (دلایل توجیهی):

با توجه به اصول سی و یکم (31) و چهل و سوم (43) قانون اساسی و بند (5) سیاست های کلی نظام در بخش مسکن، جهت حمایت از تولید و عرضه، کاهش نوسانات بازار مسکن، جلوگیری از سوداگری و حمایت از خانه دار شدن اقشار متوسط و ضعیف، ضرورت دارد طرحی با محوریت وضع پایه «مالیات بر عایدی املاک» و معافیت مالیات نقل و انتقال و مالیات بر سازندگان تصویب گردد. لذا طرح ذیل تقدیم مجلس شورای اسلامی می شود:

زهره سعیدی مبارکه - ساداتی نژاد - اصغر سلیمی - ملکشاهی راد -
جعفرزاده ایمن آبادی - بابایی صالح - بختیار گلپایگانی - وقف چی -
سیده فاطمه حسینی - پاپی زاده پالنگان - سروش - نیاز آذری - لاهوتی -
خادمی - خالدی سردشتی - هاشمی تختی نژاد - اسماعیلی -
عباس گودرزی - سید محسن علوی - رستمیان سبزه خانی - زرآبادی -
رحیمی جهان آبادی - عابدی - احمدی لاشکی - طیار -
علی محمد مرادی - سیده فاطمه ذوالقدر - مافی - سید فرید موسوی -
نظر افضلی - بدری - فریدون احمدی - مسعود رضایی -

حسین زاده بحرینی - تاج الدین - بہمنی - آقا پور علی شاہی - کاظم زادہ -
 جلو دار زادہ - مختار - عبدالکریم حسین زادہ - پژمان فر - فرمند -
 فاطمہ سعیدی - حضرت پور طلا تپہ - فیضی زنگیر - چنارانی -
 ربیعی فرادنبہ - کبیری - ہزار جریبی - انار کی محمدی - صفاری نطنزی -
 رضازادہ - اولاد قباد - صباغیان بافقی - اکبری (شیراز) - کامران -
 محمد اسماعیل سعیدی - شیویاری - الماسی - صفری - گرمابی -
 ابو ترابی - پور حسین شقلان - نانو اکناری - گل مرادی -
 علیرضا ابراہیمی - حاتمیان - کریمی قدوسی - شریعت نژاد - مقصودی -
 عبادی - محمد عزیززی - لطفی - کرم پور حقیقی - تاج گردون -
 شریف پور - رضا کریمی - حسینعلی شہریاری - باستانی - حسن نژاد -
 امیری خامکانی - بہرام نیا - رضیان - قلی زادہ - علی زادہ -
 علی ابراہیمی - فولادگر - سالک کاشانی - علیرضا سلیمی - اسدی کرم -
 برزگر کلشانی - زاہدی - بیرانوندی - عبدالرضا عزیززی -
 حسینی شاہرودی - مازنی - گیلانی - محمد رضا نجفی - پور بافرانی -
 ساعی - خدري - کوچکی نژاد ارم ساداتی - حسینی کیا - شیخ - عثمانی -
 تربتی نژاد - سبحانی فر - کولیونند - نادری - وحدتی ہلان - زارع -
 خضری - میرزادہ - کمالی پور - حمدالہ کریمی - امیرآبادی فراہانی

عنوان طرح:

الحاق یک ماده به قانون مالیات‌های مستقیم (مقابله با سوداگری و کاهش التهابات بازار مسکن)

ماده واحد - متن زیر به عنوان ماده (60) به قانون مالیات‌های مستقیم مصوب 1366/12/3 الحاق می‌شود:

ماده 60- ظرف مدت یک‌ماه پس از تاریخ لازم‌الاجراء شدن این قانون، هر نوع نقل و انتقال قطعی زمین، املاک و مستغلات با کاربری‌های مسکونی، اداری و تجاری مشمول «مالیات بر عایدی سرمایه املاک» می‌شود.

این حکم در کلیه مناطق کشور اعم از مناطق آزاد و ویژه اقتصادی و برای هرگونه نقل و انتقال اعم از صلح، معاوضه، وکالت، حق واگذاری محل و انتقال سهم بین مالکین مشاع، جاری است. انتقال قطعی ملک یا حق واگذاری محل، فقط پس از پرداخت مالیات‌های موضوع این ماده امکان‌پذیر است.

تبصره 1- «عایدی سرمایه املاک» عبارت است از مابه‌التفاوت قیمت خرید (انتقال دادن) و قیمت فروش (به انتقال گرفتن)

تبصره 2- نرخ مالیات بر عایدی سرمایه املاک در سال اول اجراء پنج درصد (5%)، در سال دوم ده درصد (10%)، در سال سوم پانزده درصد (15%) و از سال چهارم به بعد بیست درصد (20%) می‌باشد.

تبصره 3- موارد زیر از پرداخت این مالیات معاف می‌باشند:

1- اولین انتقال املاکی که قبل از اجرای این قانون خریداری شده

باشند.

2- اولین انتقال ساختمان‌های نوساز، که از أخذ پروانه ساخت آن بیش از پنج‌سال نگذشته باشد.

3- نقل و انتقال واحد مسکونی اصلی هر شخص حقیقی، یک‌بار در هر دو سال

4- نقل و انتقال به منظور وقف ملک

5- زمانی که قیمت فروش (انتقال دادن) مساوی یا کمتر از قیمت خرید (به انتقال گرفتن) باشد.

تبصره 4- نقل و انتقال املاک مشمول مالیات این ماده از مالیات نقل و انتقال موضوع ماده (59) معاف می‌باشد. اولین انتقال ساختمان‌های نوساز که پس از اجرای این ماده، پروانه ساخت دریافت کنند، در صورتی که پنج‌سال از أخذ پروانه ساخت نگذشته باشد، از مالیات نقل و انتقال موضوع ماده (77) نیز معاف می‌باشد.

تبصره 5- ظرف یک‌ماه پس از تاریخ لازم‌الاجراء شدن این قانون، سردفتران اسناد رسمی و دفاتر مشاوره معاملات املاک موظفند در هنگام تنظیم سند انتقال ملک یا حق واگذاری محل یا سند تعهد به انتقال یا حق واگذاری محل (قولنامه)، قیمت مورد معامله را بر اساس توافق طرفین معامله، با دقت و صراحت ثبت نموده و به امضای طرفین برسانند.

همچنین در نقل و انتقال املاک مسکونی، فروشنده باید پیش از معامله تعیین کند که ملک مورد معامله، ملک مسکونی اصلی وی هست یا خیر

تبصره 6- مبنای تعیین قیمت فروش تمامی املاک و خرید املاکی که بعد از اجرای این ماده خریداری شده‌اند، قیمت ثبت شده در سند انتقال یا سند تعهد به انتقال (قولنامه) می‌باشد. قیمت مذکور، در کلیه

مراجع قضائی و اداری و در تعیین حق التحریر دفاتر اسناد رسمی، مبنا قرار می‌گیرد.

تبصره 7- اعطای وکالت برای نقل و انتقال املاک یا حق واگذاری محل از نظر اجرای مفاد این ماده و تبصره‌های آن در حکم نقل و انتقال بوده و مشمول مالیات موضوع این ماده است. دفاتر اسناد رسمی موظفند قیمت روز ملک یا حق واگذاری محل را که توسط طرفین تعیین می‌شود، در سند وکالتنامه درج نموده، به امضای طرفین برسانند. در هر حال، صدور وکالتنامه‌ای که در آن حق انتقال موضوع وکالتنامه به خود یا دیگری به وکیل داده شده باشد، منوط به پرداخت مالیات موضوع این ماده است. در صورتی که وکیل، ملک یا حق واگذاری محل را به خود انتقال دهد، از پرداخت مجدد مالیات موضوع این ماده معاف خواهد بود. صدور وکالتنامه برای انجام مقدمات انتقال و مراجعه به دوائر دولتی در صورتی که وکیل به استناد آن حق انتقال موضوع وکالتنامه به خود یا دیگری را نداشته باشد، از شمول حکم این تبصره مستثنی است.

تبصره 8- انتقال املاک در موارد زیر، از شمول این ماده خارج و تابع احکام خاص خود هستند:

1- نقل و انتقال املاک بانکها و شرکتهای تابعه، مشمول مالیات بر عایدی مطابق مواد (16) و (17) قانون رفع موانع تولید رقابت‌پذیر و ارتقای نظام مالی کشور است.

2- مواردی که ملک به صورت بلاعوض منتقل شده باشد، بر اساس فصل ششم باب سوم قانون مالیات‌های مستقیم، مشمول مالیات بر درآمد اتفاقی است. در این صورت، مبنای قیمت خرید هنگام فروش توسط

هدیه‌گیرنده، معادل همان قیمت خرید هدیه‌دهنده است. در مواردی که منتقل‌آلیه فرزند متأهل هبه‌کننده باشد، منتقل‌آلیه فقط برای یک‌بار و یک واحد مسکونی مشمول مالیات بر درآمد نخواهد بود.

3- انتقالات قهری املاک و نیز اولین انتقال توسط وراث بعد از انتقال قهری

4- انتقال املاک مشمول مقررات ماده (65) قانون مالیات‌های مستقیم

5- املاکی که در اجرای ماده (34) قانون ثبت اسناد و املاک به دولت تملیک می‌شود.

تبصره 9- کلیه درآمدهای مالیاتی موضوع این ماده، به‌منظور تأمین مسکن مهر جوانان و محرومان و پوشش بخشی از نرخ سود تسهیلات خرید خانه اولی‌ها و تسهیلات ودیعه مسکن اجتماعی در اختیار بانک مسکن قرار گیرد. دولت مکلف است اقدام قانونی لازم را درخصوص نحوه تخصیص این درآمد به مصارف مذکور به‌عمل آورد.

تبصره 10- وزارت امور اقتصادی و دارایی مکلف است گزارش عملکرد موضوع این ماده را هر شش ماه یک‌بار به کمیسیون‌های اقتصادی، برنامه و بودجه و محاسبات و عمران مجلس ارائه کند.

هیأت‌رئیس‌ه محترم مجلس شورای اسلامی

احتراماً، در اجرای آیین‌نامه داخلی مجلس شورای اسلامی و ماده (4)

قانون تدوین و تنقیح قوانین و مقررات کشور مصوب 1389/3/25 نظر

معاونت قوانین در مورد طرح الحاق یک ماده به قانون مالیات‌های

مستقیم (مقابله با سوداگری و کاهش التهابات بازار مسکن) تقدیم می‌شود.

معاون قوانین

نظر اداره کل تدوین قوانین

معاون محترم قوانین

احتراماً در اجرای بندهای (2) و (4) ماده (4) قانون تدوین و تنقیح قوانین و مقررات کشور مصوب 1389/3/25 نظر این اداره کل به شرح زیر تقدیم می‌شود:

۱- سابقه تقدیم:

ماده 134 - C قبلاً تقدیم نشده است.

- E قبلاً در جلسه علنی شماره مورخ تقدیم و در تاریخ در E مجلس / E کمیسیون (موضوع اصل 85 قانون اساسی) رد شده و اینک:

E با تغییر اساسی E با تقاضای کتبی 50 نفر از نمایندگان (مشروط به تصویب مجلس)

E پیش از انقضاء شش ماه E بدون تغییر اساسی

E با انقضاء شش ماه E با تقاضای کتبی کمتر از 50 نفر از نمایندگان

E مجدداً قابل پیشنهاد به مجلس می‌باشد.

E نمی‌باشد.

۲- در اجرای بند (۲) ماده (۴) قانون تدوین و تنقیح قوانین و مقررات کشور:

E رعایت شده است.

در طرح تقدیمی آیین نگارش قانونی و ویرایش ادبی E رعایت شده است. (با اعمال نظر کارشناسی)

C رعایت نشده است، دلایل مغایرت به ضمیمه تقدیم می‌شود.

۳- از نظر آیین نامه داخلی مجلس (شکلی):

الف - ماده 131-

اول - حداقل امضاء لازم (15 نفر) C دارد. E ندارد.

دوم - موضوع و عنوان مشخص C دارد. E ندارد.

سوم - دلایل لزوم تهیه و پیشنهاد در مقدمه C دارد. C ندارد.

چهارم - موادی متناسب با اصل موضوع و عنوان C دارد. E ندارد.

ب - ماده 142 - طرح تقدیمی دارای E یک موضوع است و پیشنهاد آن به عنوان C ماده واحده مواجهه با ایراد E نمی‌باشد. C بیش از یک موضوع E مواد متعدد می‌باشد.

۴- در اجرای بند (۴) ماده (۴) قانون تدوین و تنقیح قوانین و مقررات کشور
مصوب ۱۳۸۹/۳/۲۵:

اول: از نظر قانون اساسی؛

طرح تقدیمی با قانون اساسی بطور کلی مغایرت ندارد C.

د دارد، اصل / اصول مغایر و دلیل مغایرت به ضمیمه تقدیم می شود.

دوم: از نظر سیاست های کلی نظام و سند چشم انداز؛

طرح تقدیمی با سیاست های کلی نظام و سند چشم انداز مغایرت ندارد C.

د دارد، دلیل مغایرت به ضمیمه تقدیم می شود.

سوم: از نظر قانون برنامه؛

طرح تقدیمی با قانون برنامه مغایرت ندارد C.

د دارد، دلیل مغایرت به ضمیمه تقدیم می شود.

چهارم: از نظر آیین نامه داخلی مجلس (ماهوی)؛

الف - طرح تقدیمی با قانون آیین نامه داخلی مجلس مغایرت ندارد C.

د دارد، دلیل مغایرت به ضمیمه تقدیم می شود.

ب - ماده 144 - رعایت اصل هفتاد و پنجم قانون اساسی شده است C.

د نشده است، دلیل مغایرت به ضمیمه تقدیم می شود.

ج - ماده 185 - موجب اصلاح یا تغییر برنامه مصوب نمی شود و نیاز به ^۲ رأی نمایندگان ندارد C.

د می شود ^۳ د دارد.

تعداد یک برگ اظهار نظر به ضمیمه تقدیم می شود.

مدیر کل تدوین قوانین

۵- طرح تقدیمی از حیث پیشگیری از وقوع جرم با بند (۵) اصل (۱۵۶) قانون اساسی مغایرت ندارد C.
د دارد.

معاونت اجتماعی و پیشگیری از وقوع جرم قوه قضائیه

ضمیمه نظر اداره کل تدوین قوانین

بیان مستندات و دلایل مغایرت:

- 1- در مقدمه طرح، دلایل توجیهی متناسب با مفاد طرح ارائه نشده است.
- 2- عنوان طرح تقدیمی مغایر با اصول نگارش متون قانونی است. عبارت «مقابله با سوداگری و کاهش التهابات بازار مسکن» اضافی است و باید حذف شود.
- 3- طرح تقدیمی دارای موضوعات متعدد بوده و تقدیم آن در قالب ماده واحده مغایر با اصول آیین نگارش متون قانونی و ماده (142) قانون آیین نامه داخلی مجلس است. لذا پیشنهاد می شود در قالب مواد متعدد تنظیم شود.

نظر اداره کل اسناد و تنقیح قوانین

معاون محترم قوانین

احتراماً در اجرای بندهای (1) و (3) ماده (4) قانون تدوین و تنقیح قوانین و مقررات کشور مصوب 1389/3/25 نظر این اداره کل به شرح زیر تقدیم می شود:

۱- در اجرای بند (۱):

الف- در خصوص طرح تقدیمی قوانین متعارض £ وجود ندارد.

Ⓒ وجود دارد که به شرح ضمیمه تقدیم می شود.

ب- در خصوص طرح تقدیمی قوانین مرتبط £ وجود ندارد.

Ⓒ وجود دارد که به شرح ضمیمه تقدیم می شود.

۲- در اجرای بند (۳):

با عنایت به بررسی های به عمل آمده قانونگذاری در این موضوع £ لازم است.
Ⓒ لازم نیست.

تعداد پانزده برگ سوابق قانونی و نظر اداره کل به ضمیمه تقدیم می شود.

مدیر کل اسناد و تنقیح قوانین

ضمیمه نظر اداره کل اسناد و تنقیح قوانین نظر اداره کل به انضمام سوابق قانونی

الف - نظر اداره کل

1- چنانچه فعالیتهای مذکور در صدر ماده 60 طرح، جزو فعالیتهای اقتصادی مذکور در ماده 13 قانون چگونگی اداره مناطق آزاد تجاری - صنعتی مصوب 1373 می باشد، صدر ماده 60 به جهت اینکه مالیات بر عایدی سرمایه املاک را برای مناطق آزاد و ویژه اقتصادی نیز پیش بینی کرده است مغایر ماده 13 قانون مذکور است که بیان می دارد: اشخاص حقیقی و حقوقی که در منطقه به انواع فعالیتهای اقتصادی اشتغال دارند، نسبت به هر نوع فعالیت اقتصادی در منطقه آزاد از تاریخ بهره برداری مندرج در مجوز به مدت بیست سال از پرداخت مالیات بر درآمد و دارایی موضوع قانون مالیاتهای مستقیم معاف خواهند بود و پس از انقضاء بیست سال تابع مقررات مالیاتی خواهند بود که با پیشنهاد هیأت وزیران به تصویب مجلس شورای اسلامی خواهد رسید.

2- عبارت «در مواردی که منتقل آیه فرزند متأهل هبه کننده باشد، منتقل آیه فقط برای یک بار و یک واحد مسکونی مشمول مالیات بر درآمد اتفاقی نخواهد بود» در بند 2 تبصره 8 ماده 60 پیشنهادی طرح به دلیل ایجاد معافیت مالیاتی جدید مغایر بند (الف) ماده (6) قانون برنامه ششم توسعه جمهوری اسلامی ایران و نیز اصل (75) قانون اساسی می باشد. همچنین این بند از جهت استثناء کردن فرزند متأهل هبه کننده برای یک بار و یک واحد مسکونی از مالیات اتفاقی مغایر ماده (119) قانون مالیاتهای مستقیم است.

3- معافیت از مالیات نقل و انتقال موضوع ماده (77) قانون مالیاتهای مستقیم مندرج در تبصره (4) پیشنهادی طرح، فاقد توجیه منطقی و از حیث کاهش درآمد دولت مغایر با اصل (75) قانون اساسی است. سازندگان املاک علاوه بر آنکه به استناد بند (2) تبصره (3) طرح از مالیات موضوع این ماده معاف شده اند، به موجب این تبصره از مالیات موضوع ماده (77) قانون که خاص سازندگان املاک است، نیز معاف شده اند. ماده (77) سازندگان ساختمان را مشمول مالیات بر درآمد و اولین نقل و انتقال را علاوه بر مالیات موضوع ماده (59) قانون مشمول مالیات علی الحساب به نرخ ده درصد (10%) به مأخذ ارزش معاملاتی ملک مورد انتقال نموده است که موجب این تبصره پیشنهادی از تمام آن معاف شده است.

در این طرح عموم مردم که به طور فردی فعالیت های عمده ای در بازار املاک ندارند،

مشمول مالیات به نرخ‌های مندرج در تبصره (2) پیشنهادی طرح شده، لکن فعالان آن از مالیات موضوع این ماده و نیز ماده (77) قانون معاف شده‌اند. به موجب ماده (77) درآمد اشخاص حقیقی و حقوقی ناشی از ساخت و فروش هر نوع ساختمان حسب مورد مشمول مقررات مالیات بر درآمد موضوع فصول چهارم (مالیات بر درآمد مشاغل) و پنجم (مالیات بر درآمد اشخاص حقوقی) باب سوم این قانون خواهد بود و به موجب تبصره (1) الحاقی 1394/04/31 اولین نقل و انتقال ساختمان‌های مذکور علاوه بر مالیات نقل و انتقال قطعی موضوع ماده (59) این قانون مشمول مالیات علی الحساب به نرخ ده درصد (10%) به مأخذ ارزش معاملاتی ملک مورد انتقال است. مالیات قطعی مؤدیان موضوع این ماده پس از رسیدگی طبق مقررات مربوط تعیین می‌شود. و به موجب تبصره (2) الحاقی 1394/04/31 مشمول مقررات ماده (77) در خصوص ساخت و فروش ساختمان توسط اشخاص حقیقی منوط به آن است که بیش از سه سال از تاریخ صدور گواهی پایان کار آن نگذشته باشد. به موجب تبصره (4) الحاقی 1394/04/31 شهرهای زیر یکصد هزار نفر جمعیت از حکم مفاد این ماده مستثنی است.

علی‌ای حال با عنایت به هم‌پوشانی موضوعات تبصره (4) پیشنهادی طرح با ماده (77) و تبصره‌های آن در صورت تصویب این تبصره لازم است نسبت آن با ماده (77) قانون روشن و در خصوص آن ماده تعیین تکلیف گردد.

4- با عنایت به اینکه مفاد طرح در صورت تصویب به قانون مالیات‌های مستقیم الحاق می‌شود، پیشنهاد می‌شود از عنوان طرح عبارت (مقابله با سوداگری و کاهش التهابات بازار مسکن) حذف شود.

5- با عنایت به این که این ماده در صورت تصویب به قانون مالیات‌های مستقیم الحاق خواهد شد، پیشنهاد می‌شود که عبارت «از تاریخ لازم‌الاجراء شدن این قانون» مندرج در متن ماده (60) پیشنهادی به «از تاریخ لازم‌الاجراء شدن این ماده» تغییر یابد.

6- تعریف مندرج در تبصره (1) ماده (60) پیشنهادی «قیمت خرید (انتقال دادن) و قیمت فروش (به انتقال گرفتن)» با آنچه در بند (5) تبصره (3) پیشنهادی طرح آمده است مغایر و نیازمند اصلاح است. عبارت صحیح «قیمت خرید (به انتقال گرفتن) و قیمت فروش (انتقال دادن)» است. هرچند به طور کلی عبارت «به انتقال گرفتن» عبارت مناسبی بنظر نمی‌رسد.

7- نرخ‌های معین در تبصره (2) پیشنهادی طرح با نرخ‌های موجود در قانون مالیات‌های مستقیم (ماده 59 و فصل مالیات بر درآمد اتفاقی (مواد 119 الی 128)) تفاوت چشمگیری دارد که به نوعی می‌تواند برخلاف هدف طراحان طرح منجر به افزایش قیمت املاک شود.

- 8- با عنایت به مشمول بودن عموم مردم، معافیت مندرج در بند (2) تبصره (3) پیشنهادی طرح که بخش قابل توجهی از مشمولین آن سازندگان ساختمان می‌باشند که عمده آنها فعالان بخش ساخت و ساز می‌باشند و عملاً در موضوع سوداگری نقش تأثیرگذاری دارند، توجیه منطقی ندارد.
- 9- عبارت اخیر تبصره (5) پیشنهادی به لحاظ ویرایشی نیازمند اصلاح است.
- 10- بعد از عبارت «نقل و انتقال املاک بانکها و شرکتهای تابعه» مندرج در بند (1) تبصره (8) طرح، عبارت «در اجرای ماده (16) قانون رفع موانع تولید رقابت پذیر و ارتقای نظام مالی کشور مصوب 1394/02/01 الحاق شود و عنوان قانون مربوطه بعد از عبارت «مطابق مواد (16) و (17)» حذف و عبارت «آن قانون» جایگزین شود.
- 11- با عنایت به اینکه مطابق با بند (2) تبصره (8) پیشنهادی طرح، انتقال ملک به صورت بلاعوض، مشمول مالیات فصل ششم باب سوم قانون مالیات‌های مستقیم (مالیات بر درآمد اتفاقی) است و در محاسبه مالیات بر درآمد اتفاقی قیمت خرید و فروش به نحو مذکور در این ماده اثری ندارد، عبارت «در این صورت، مبنای قیمت خرید هنگام فروش توسط هدیه‌گیرنده، معادل همان قیمت خرید هدیه‌دهنده است.» مندرج در این بند توجیه قانونی ندارد.
- 12- با عنایت به اینکه به موجب ماده (60) پیشنهادی طرح، هرگونه نقل و انتقال از جمله صلح مشمول این ماده شده است و با عنایت به استثناء مندرج در بند (2) تبصره (8) پیشنهادی طرح که انتقال بلاعوض را مشمول مالیات بر درآمد اتفاقی نموده است، لازم است که ضمن طرح در خصوص احکام فصل ششم باب سوم قانون مالیات‌های مستقیم (مالیات بر درآمد اتفاقی) مثل صلح و هبه معوض (موضوع تبصره ماده (120) قانون مالیات‌های مستقیم) تعیین تکلیف صورت گیرد.
- پیشنهاد می‌شود عبارت «اعطاء تسهیلات» جایگزین «تأمین» در سطر اول تبصره (9) پیشنهادی طرح شود.

ب - سوابق قانونی

جدول سوابق قانونی طرح الحاق یک ماده به قانون مالیات‌های مستقیم
(مقابله با سوداگری و کاهش التهابات بازار مسکن)

ردیف	عنوان	تاریخ تصویب	مواد
1	اصل سی و یکم و اصل چهل و سوم قانون اساسی		
2	سیاست‌های کلی «مسکن»	1389/12/29	کل بندها
3	قانون مالیات‌های مستقیم با اصلاحات و الحاقات بعدی	1366/12/03	59-60-65-77 119 الی 128
4	قانون رفع موانع تولید رقابت پذیر و ارتقای نظام مالی کشور با اصلاحات و الحاقات بعدی	1394/02/01	17-16
5	قانون ثبت اسناد و املاک	1310/12/26	34
6	قانون برنامه پنجساله ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران (1396 - 1400) با اصلاحات و الحاقات بعدی	1395/12/21	6
7	قانون چگونگی اداره مناطق آزاد تجاری- صنعتی جمهوری اسلامی ایران با اصلاحات و الحاقات بعدی	1372/06/07	13

اصل سی و یکم قانون اساسی

داشتن مسکن متناسب با نیاز، حق هر فرد و خانواده ایرانی است. دولت موظف است با رعایت اولویت برای آنها که نیازمندترند به خصوص روستانشینان و کارگران زمینه اجرای این اصل را فراهم کند.

اصل چهل و سوم قانون اساسی

برای تأمین استقلال اقتصادی جامعه و ریشه کن کردن فقر و محرومیت و برآوردن نیازهای انسان در جریان رشد، با حفظ آزادی او، اقتصاد جمهوری اسلامی ایران بر اساس ضوابط زیر استوار می شود:

- 1 - تأمین نیازهای اساسی: مسکن، خوراک، پوشاک، بهداشت، درمان، آموزش و پرورش و امکانات لازم برای تشکیل خانواده برای همه.
- 2 - تأمین شرایط و امکانات کار برای همه به منظور رسیدن به اشتغال کامل و قرار دادن وسایل کار در اختیار همه کسانی که قادر به کارند ولی وسایل کار ندارند، در شکل تعاونی، از راه وام بدون بهره یا هر راه مشروع دیگر که نه به تمرکز و تداول ثروت در دست افراد و گروه های خاص منتهی شود و نه دولت را به صورت یک کارفرمای بزرگ مطلق درآورد. این اقدام باید با رعایت ضرورت های حاکم بر برنامه ریزی عمومی اقتصاد کشور در هر یک از مراحل رشد صورت گیرد.
- 3 - تنظیم برنامه اقتصادی کشور به صورتی که شکل و محتوا و ساعت کار چنان باشد که هر فرد علاوه بر تلاش شغلی، فرصت و توان کافی برای خودسازی معنوی، سیاسی و اجتماعی و شرکت فعال در رهبری کشور و افزایش مهارت و ابتکار داشته باشد.
- 4 - رعایت آزادی انتخاب شغل، و عدم اجبار افراد به کاری معین و جلوگیری از بهره کشی از کار دیگری.
- 5 - منع اضرار به غیر و انحصار و احتکار و ربا و دیگر معاملات باطل و حرام.
- 6 - منع اسراف و تبذیر در همه شئون مربوط به اقتصاد، اعم از مصرف، سرمایه گذاری، تولید، توزیع و خدمات.
- 7 - استفاده از علوم و فنون و تربیت افراد ماهر به نسبت احتیاج برای توسعه و پیشرفت اقتصاد کشور.
- 8 - جلوگیری از سلطه اقتصادی بیگانه بر اقتصاد کشور.
- 9 - تأکید بر افزایش تولیدات کشاورزی، دامی و صنعتی که نیازهای عمومی را تأمین کند و کشور را به مرحله خودکفایی برساند و از وابستگی برهاند.

سیاست های کلی «مسکن» ابلاغی مورخ 1389/12/29

مقام معظم رهبری سیاست های کلی نظام مسکن را ابلاغ فرمودند. در این سیاست های ابلاغی که به عنوان راهنمای دستگاه های اجرایی، تقنینی و نظارتی است مقام معظم رهبری خط مشی و جهت گیری نظام را در شش بخش مذکور تعیین فرمودند.

پیش نویس این سیاست ها قبلاً در مجمع تشخیص مصلحت نظام تهیه و به محضر معظم له تقدیم شده بود. متن کامل سیاست‌های کلی ابلاغی از سوی مقام معظم رهبری به شرح زیر است:
سیاست‌های کلی مسکن

1- مدیریت زمین برای تأمین مسکن و توسعه شهر و روستا در چارچوب استعداد اراضی و سیاست‌ها و ضوابط شهرسازی و طرح‌های توسعه و عمران کشور و ایجاد و توسعه شهرهای جدید.

2- احیای بافت‌های فرسوده شهری و روستایی از طریق روش‌های کارآمد.

3- برنامه‌ریزی دولت در جهت تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد و نیازمند و حمایت از ایجاد و تقویت موسسات خیریه و ابتکارهای مردمی برای تأمین مسکن اقشار محروم.

4- برنامه‌ریزی جامع برای بهبود وضعیت مسکن روستایی با اولویت مناطق آسیب‌پذیر از سوانح طبیعی و متناسب با ویژگی‌های بومی.

5- ایجاد و اصلاح نظام مالیات‌ها و ایجاد بانک اطلاعاتی زمین و مسکن.

6- حمایت از تولید حرفه‌ای، انبوه و صنعتی مسکن.

7- اجباری کردن استانداردهای ساخت و ساز مقررات ملی ساختمان و طرح‌های صرفه‌جویی انرژی.

8- رعایت ارزش‌های فرهنگی و حفظ حرمت و منزلت خانواده در معماری مسکن.

9- تقویت پژوهش و ارتقاء سطح دانش علمی در حوزه مسکن.

قانون مالیات‌های مستقیم مصوب 1366/12/03 با اصلاحات و الحاقات بعدی

ماده 59 - نقل و انتقال قطعی املاک به ماخذ ارزش معاملاتی و به نرخ پنج درصد (5٪) و همچنین انتقال حق واگذاری محل به ماخذ وجوه دریافتی مالک یا صاحب حق و به نرخ دودرصد (2٪) در تاریخ انتقال از طرف مالکان عین یا صاحبان حق مشمول مالیات می باشد .

تبصره 1 - (الحاقی 1380/11/27) چنانچه برای مورد معامله ارزش معاملاتی تعیین نشده باشد ، ارزش معاملاتی نزدیکترین محل مشابه مبنای محاسبه مالیات خواهد بود .

تبصره 2 - (الحاقی 1380/11/27) حق واگذاری محل از نظر این قانون عبارت است از حق کسب یا پیشه یا حق تصرف محل یا حقوق ناشی از موقعیت تجاری محل .

ماده 60 - (منسوخه 1371/02/07) درآمد مشمول مالیات در مورد نقل و انتقال قطعی املاکی که تاریخ تملک آن بعد از تاریخ اجرای این قانون باشد عبارت است از اضافه ارزش معاملاتی زمان فروش نسبت به ارزش معاملاتی زمان تملک که به نرخ مذکور در ماده 131 این قانون مشمول مالیات است و در صورتی که مالیاتی به معامله تعلق نگیرد و یا مالیات متعلق کمتر از چهار درصد ارزش معاملاتی زمان فروش باشد مالیات به مأخذ چهار درصد ارزش معاملاتی زمان فروش وصول خواهد شد .

تبصره 1 - آن قسمت از ابنیه ملک مورد انتقال که توسط انتقال دهنده احداث گردیده در محاسبات مربوط به درآمد و مالیات موضوع این ماده منظور نخواهد شد و مالیات این گونه ابنیه کلاً عبارت از چهار درصد ارزش معاملاتی آن در زمان فروش خواهد بود .

تبصره 2 - در مورد زمین هایی که از طرف مالک تفکیک و به گواهی ثبت اسناد و تأیید شهرداری ، قسمتی از زمین به عنوان شارع عام بدون دریافت بها از تصرف مالک خارج می شود بهای این قسمت از زمین به میزان ارزش معاملاتی تاریخ تملک محاسبه و به ارزش معاملاتی تاریخ تملک باقیمانده زمین اضافه می شود .

ماده 65 - نقل و انتقال قطعی املاک که در اجرای قوانین و مقررات اصلاحات ارضی بعمل آمده و یا خواهد آمد و واحدهای مسکونی از طرف شرکتهای تعاونی مسکن به اعضاء آنها مشمول مالیات موضوع این فصل نخواهد بود .

ماده 77- درآمد اشخاص حقیقی و حقوقی ناشی از ساخت و فروش هر نوع ساختمان حسب مورد مشمول مقررات مالیات بر درآمد موضوع فصول چهارم و پنجم باب سوم این قانون خواهد بود .

تبصره 1- (الحاقی 1394/04/31) اولین نقل و انتقال ساختمان های مذکور علاوه بر مالیات نقل و انتقال قطعی موضوع ماده (59) این قانون مشمول مالیات علی الحساب به نرخ ده درصد (10 %) به مأخذ ارزش معاملاتی ملک مورد انتقال است . مالیات قطعی مؤدیان موضوع این ماده پس از رسیدگی طبق مقررات مربوط تعیین می شود .

تبصره 2- (الحاقی 1394/04/31) شمول مقررات این ماده در خصوص ساخت و فروش ساختمان توسط اشخاص حقیقی منوط به آن است که بیش از سه سال از تاریخ صدور گواهی پایان کار آن نگذشته باشد .

تبصره 3- (الحاقی 1394/04/31) شهرداری ها موظفند همزمان با صدور پروانه ساخت و همچنین در هنگام صدور پایان کار مراتب را به منظور تشکیل پرونده مالیاتی به اداره امور مالیاتی ذی ربط به ترتیبی که توسط سازمان امور مالیاتی کشور تعیین می گردد ، گزارش کنند .

تبصره 4- (الحاقی 1394/04/31) شهرهای زیر یکصد هزار نفر جمعیت از حکم مفاد این ماده مستثنی است .

تبصره 5- (الحاقی 1394/04/31) آیین نامه اجرائی این ماده در مورد نحوه تعیین درآمد مشمول مالیات و چگونگی تسویه علی الحساب مالیاتی با پیشنهاد وزارت امور اقتصادی و دارایی ظرف مدت سه ماه پس از تصویب این قانون به تصویب هیأت وزیران می رسد .

فصل ششم - مالیات درآمد اتفاقی

ماده 119 - (اصلاحی 1371/02/07) درآمد نقدی و غیر نقدی که شخص حقیقی یا حقوقی به صورت بلاعوض و یا از طریق معاملات مجاباتی و یا به عنوان جایزه یا هر عنوان دیگر از این قبیل تحصیل می نماید مشمول مالیات اتفاقی به نرخ مقرر در ماده 131 این قانون خواهد بود .

ماده 120 - (اصلاحی 1371/02/07) درآمد مشمول مالیات موضوع این فصل عبارت است از صد درصد درآمد حاصله و در صورتی که غیر نقدی باشد به بهای روز تحقق درآمد طبق مقررات این قانون تقویم می شود مگر در مورد املاکی که در اجرای مفاد ماده 64 این قانون برای آنها ارزش معاملاتی تعیین شده است که در این صورت ارزش معاملاتی مأخذ محاسبه مالیات قرار خواهد گرفت .

تبصره - در مورد صلح معوض و هبه معوض باستثنای مواردی که مشمول ماده 63 این قانون میباشد درآمد مشمول مالیات موضوع این فصل عبارت خواهد بود از مابه التفاوت ارزش عوضین که بر اساس مقررات این ماده تعیین میشود نسبت به طرف معامله ای که از آن منتفع شده است .

ماده 121 - صلح با شرط خیار فسخ و هبه با حق رجوع از نظر مالیاتی قطعی تلقی میگردد ولی در صورتیکه ظرف شش ماه از تاریخ وقوع عقد معامله فسخ یا اقامه یا رجوع شود و جوهی که بعنوان مالیات موضوع این فصل وصول شده است قابل استرداد میباشد . در اینصورت اگر در فاصله بین وقوع عقد و فسخ یا اقاله یا رجوع منتقل الیه از منافع آن استفاده کرده باشد نسبت به آن منفعت مشمول مالیات این فصل خواهد بود .

ماده 122 - در مورد صلح مالی که منافع آن مادام العمر یا برای مدت معین به مصالح یا شخص ثالث اختصاص داده میشود بهای مال به مأخذ جمع ارزش عین و منفعت در تاریخ تعلق منافع ، مأخذ مالیات متصالح در تاریخ مزبور خواهد بود .

تبصره - در صورتی که قبل از تاریخ تعلق منفعت انتقالی صورت گیرد قیمت مذکور در سند مأخذ مالیات انتقال دهند قرار خواهد گرفت که طبق مقررات این فصل مشمول مالیات خواهد بود لیکن مأخذ مالیات آخرین انتقال گیرنده عین که منافع مال نیز به او تعلق بگیرد عبارت خواهد بود از مابه التفاوت بهای مال بشرح حکم فوق و مبلغی که طبق سند پرداخته است .

ماده 123 - در صورتیکه منافع مالی بطور دائم یا موقت بلاعوض به کسی واگذار شود انتقال گیرنده مکلف است مالیات منافع هر سال را در سال بعد پرداخت نماید .

ماده 124 - (منسوخه 1394/04/31) مال مورد وصیت به نفع اشخاص معین در حدودی که وصیت قانوناً نافذ است بعد از قطعی شدن آن در مورد وراثت به سهم الارث آنها اضافه و مشمول مالیات بر ارث می باشد و در مورد غیر وراثت نسبت به کل آن مشمول مالیات این فصل خواهد بود .

ماده 125 - انتقالی که طبق مقررات فصل مالیات بر ارث مشمول مالیات می باشد مشمول مالیات این بخش نخواهد بود .

ماده 126 - (اصلاحی 1380/11/27) صاحبان درآمد موضوع این فصل مکلفند در هر سال اظهارنامه مالیاتی خود را در مورد منافع موضوع ماده 123 این قانون تا آخر اردیبهشت ماه سال بعد و در سایر موارد ظرف سی روز از تاریخ تحصیل درآمد یا تعلق منافع به اداره امور مالیاتی مربوط تسلیم و مالیات متعلق را بپردازند . در صورتی که معامله در دفاتر اسناد

رسمی انجام و مالیات وصول شده باشد تکلیف تسلیم اظهارنامه ساقط می شود .
ماده 127 - موارد زیر مشمول مالیات اتفاقی نخواهد بود :
الف - کمکهای نقدی و غیرنقدی بلاعوض سازمان های خیریه یا عام المنفعه یا وزارتخانه ها یا مؤسسات دولتی و شرکتهای دولتی یا شهرداریها یا نهادهای انقلاب اسلامی به اشخاص حقیقی غیر از مواردی که مشمول مالیات فصل حقوق است .
ب - وجوه یا کمک های مالی اهدائی به خسارت دیدگان جنگ ، زلزله ، سیل ، آتش سوزی و یا حوادث غیرمترقبه دیگر .
ج - جوایزی که دولت برای تشویق صادرات و تولید و خرید محصولات کشاورزی پرداخت می نماید .
تبصره - ضوابط اجرائی بند های الف و ب طبق آئیننامه ای خواهد بود که از طرف وزارت امور اقتصادی و دارائی و وزارت کشور تهیه خواهد شد .
ماده 128 - (اصلاحی 1380/11/27) درآمد مشمول مالیات اشخاص حقوقی ناشی از درآمدهای اتفاقی از طریق رسیدگی به دفاتر تشخیص خواهد شد و مالیات هایی که طبق مقررات این فصل در منبع پرداخت می گردد به عنوان پیش پرداخت مالیات آنها منظور خواهد شد .

قانون رفع موانع تولید رقابت پذیر و ارتقای نظام مالی کشور مصوب 1394/02/01

با اصلاحات و الحاقات بعدی

ماده 16 - کلیه بانکها و مؤسسات اعتباری موظفند از تاریخ لازم الاجراء شدن این قانون تا مدت سه سال :
الف - سالانه حداقل سی و سه درصد (33%) اموال خود اعم از منقول ، غیرمنقول و سرقفلی را که به تملک آنها و شرکتهای تابعه آنها درآمده است و به تشخیص شورای پول و اعتبار و بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران مازاد می باشد ، واگذار کنند . منظور از شرکتهای تابعه مذکور ، شرکتهایی هستند که بانکها و مؤسسات اعتباری به صورت مستقیم یا غیرمستقیم مالک بیش از پنجاه درصد (50%) سهام آن باشند یا اکثریت اعضای هیأت مدیره آن را تعیین کنند .
ب - سهام تحت تملک خود و شرکتهای تابعه خود را در بنگاههایی که فعالیت های غیربانکی انجام می دهند ، به استثنای طرحهای نیمه تمام شرکتهای تابعه واگذار کنند . تشخیص « غیربانکی » بودن فعالیت بنگاههایی که بانکها ، مؤسسات اعتباری و شرکتهای تابعه ، سهامدار آنها هستند ، برعهده بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران است .
تبصره 1 - معادل صددرصد (100%) مابه التفاوت حاصل از فروش اموال و دارایی های مازاد بانکهای دولتی نسبت به مبلغ قیمت دفتری و هزینه های فروش پس از کسر سهم سود قطعی سپرده گذاران ، به خزانه داری کل کشور واریز و جهت افزایش سرمایه همان بانک تخصیص داده می شود . وجوه حاصل از این تبصره از پرداخت مالیات و سود سهم دولت

معاف است .

تبصره 2 - با رعایت سیاست های کلی و قانون اجرای سیاست های کلی اصل چهل و چهارم (44) قانون اساسی مصوب 1387/ 3/ 25 و اصلاحات بعدی آن ، وجوه حاصل از واگذاری باقیمانده سهام دولت در بانکها و بیمه های مشمول واگذاری مطابق با دستورالعملی که به تصویب وزارت امور اقتصادی و دارایی ، سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور و بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران می رسد ، در قالب بودجه های سنواتی به افزایش سرمایه بانکهای دولتی اختصاص می یابد .

تبصره 3 - در اجرای این ماده وزارت امور اقتصادی و دارایی موظف است ظرف مدت سه سال مطابق دستورالعملی که به تصویب مجمع عمومی بانکها می رسد ، نسبت به بازسازی ساختار مالی و استقرار حاکمیت شرکت در بانکهای دولتی اقدام کند .

ماده 17 - در صورت عدم انجام تکالیف موضوع ماده (16) این قانون ، مجازات های زیر نسبت به بانک یا مؤسسه اعتباری متخلف اعمال می شود :

الف - بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران با اخطار قبلی ، نسبت به اعمال مجازات های قانونی از جمله ماده (44) قانون پولی و بانکی کشور مصوب 1351/ 4/ 18 و اصلاحات بعدی آن اقدام می کند .

ب - سود بانکها و مؤسسات اعتباری که منشأ آن فعالیت های غیربانکی شامل بنگاهداری و نگهداری سهام باشد در سال 1395 با نرخ بیست و هشت درصد (28%) مشمول مالیات می شود . پس از آن ، هر سال سه واحد به درصد نرخ مذکور افزوده می شود تا به پنج و پنج درصد (55%) برسد .

پ - عایدی املاک غیرمنقول مازاد بانکها و مؤسسات اعتباری شامل زمین ، مستغلات ، سرقفلی و اموال مشابه آن در سال 1395 با نرخ بیست و هشت درصد (28%) مشمول مالیات می شود . پس از آن ، هر سال سه واحد درصد به نرخ مذکور اضافه می شود تا به پنج و پنج درصد (55%) برسد . منظور از عایدی املاک در این ماده مابه التفاوت قیمت بازاری ملک در ابتدا ، و انتهای سال مالی است و بانک یا مؤسسه اعتباری که دارایی غیرمنقول مازاد نگهداری می کند موظف است از سال 1395 به بعد ، براساس نرخهای مقرر در این ماده ، همه ساله مالیات بر عایدی دارایی غیرمنقول مازاد تحت تملک خود را بپردازد . چگونگی تقویم دارایی موضوع این ماده ، مطابق آیین نامه اجرائی است که توسط بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و سازمان امور مالیاتی کشور تهیه می شود و ظرف مدت سه ماه از تاریخ ابلاغ این قانون به تصویب هیأت وزیران می رسد .

ت - مدیرعامل و اعضای هیأت مدیره بانکها و مؤسسات اعتباری که به دلایلی جز موارد تبصره (1) این ماده و یا حکم قضائی مبنی بر عدم واگذاری اموال و سهام موضوع ماده (16) این قانون ، اقدام به اجرای این حکم نمایند به مدت پنج سال از عضویت در هیأت مدیره و نیز تصدی سمت مدیرعاملی بانکها و مؤسسات مالی و یا اعتباری محروم می شوند . تبصره 1 - موارد زیر از شمول مجازات های مقرر در این ماده مستثنی است :

الف - مواردی که بانک یا مؤسسه اعتباری حسب مورد به تأیید بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران یا سازمان بورس و اوراق بهادار اقدامات لازم برای واگذاری دارایی های موضوع این ماده را انجام داده ولی به عللی خارج از اراده بانک یا مؤسسه اعتباری ، واگذاری آن ممکن نشده باشد ؛

ب - نگهداری اموال منقول یا غیرمنقول و سهامی که به تأیید بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران به صورت قهری به تملک بانک یا مؤسسه اعتباری درآمده باشد . نگهداری اینگونه اموال و سهام تا یکسال پس از تاریخ تملک ، مشمول مجازات های موضوع این ماده نیست . تعیین مصادیق قهری بودن تملک ، مطابق آیین نامه ای است که به پیشنهاد وزارت امور اقتصادی و دارایی تهیه می شود و ظرف مدت سه ماه از تاریخ ابلاغ این قانون به تصویب هیأت وزیران می رسد .

تبصره 2 - نظارت مستقیم بر اجرای این حکم با وزارت امور اقتصادی و دارایی می باشد و وزارت مذکور موظف است هر سه ماه یک بار گزارش عملکرد حکم این ماده را به کمیسیون های اقتصادی و برنامه و بودجه و محاسبات مجلس شورای اسلامی ارائه کند .

قانون ثبت اسناد و املاک مصوبه 26 اسفند 1310

ماده 34 - در مورد کلیه معاملات رهنی و شرطی و دیگر معاملات مذکور در ماده (33) قانون ثبت ، راجع به اموال منقول و غیرمنقول ، در صورتی که بدهکار ظرف مهلت مقرر در سند ، بدهی خود را نپردازد ، طلبکار می تواند از طریق صدور اجرائیه وصول طلب خود را توسط دفترخانه تنظیم کننده سند ، درخواست کند . چنانچه بدهکار ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اجرائیه نسبت به پرداخت بدهی خود اقدام ننماید بنابه تقاضای بستانکار ، اداره ثبت پس از ارزیابی تمامی مورد معامله و قطعیت آن ، حداکثر ظرف مدت دوماه از تاریخ قطعیت ارزیابی ، با برگزاری مزایده نسبت به وصول مطالبات مرتهن به میزان طلب قانونی وی اقدام و مازاد را به رهن مسترد می نماید .

تبصره 1 - (الحاقی 1386/11/29) در مواردی هم که مال یا ملکی ، وثیقه دین یا انجام تعهد یا ضمانتی قرار داده می شود مطابق مقررات این قانون عمل خواهد شد .

تبصره 2 - (الحاقی 1386/11/29) نحوه ابلاغ اجرائیه ، بازداشت مازاد مورد رهن و چگونگی ختم عملیات اجرائی و برگزاری مزایده و اعراض از رهن و سایر موارد به موجب آئین نامه ای است که ظرف مدت سه ماه از طرف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه و به تصویب رئیس قوه قضائیه خواهد رسید .

تبصره 3 - (الحاقی 1386/11/29) این قانون نسبت به اسناد تنظیمی و اجرائیه های صادره که قبل از تصویب این قانون مختمه نگردیده است نیز جاری است .

تبصره 4 - (الحاقی 1394/02/01) در راستای تسهیل در وصول مطالبات سررسید گذشته بانکها و یا مؤسسات مالی و یا اعتباری دارای مجوز به یکی از روشهای زیر عمل می شود :

1 - بانک و یا مؤسسه مالی و یا اعتباری تسهیلات دهنده ، در صورت درخواست واحد

تولیدی بدهکار، به بازار فرابورس یا کارشناس رسمی دادگستری مراجعه و تمام اموال و دارایی های واحد تولیدی را قیمت گذاری می نماید و با هدف تأمین طلب بانک و یا مؤسسه مالی و یا اعتباری بر روی درصد سهام قابل واگذاری به خریدار، یک مناقصه برگزار می کند تا مشخص شود که کدام خریدار با قبول درصد کمتری از سهام واحد تولیدی بدهکار، تمام بدهی او را می پردازد. با پرداخت میزان طلب بانک و مؤسسه مالی و یا اعتباری از واحد تولیدی توسط خریدار، آن بخش از سهم واحد تولیدی که در مناقصه مشخص شده است، به خریدار منتقل و اموال مورد رهن آزاد می شود.

در صورتی که بدهکار از مجوز فوق برای تسویه بدهیهای خود استفاده کند، در صورت شرط ضمن عقد در قرارداد مناقصه و درخواست خریدار، بدهکار مکلف است به خریدار سهام واحد تولیدی بدهکار اعم از اینکه بانک و یا مؤسسه مالی و یا اعتباری باشد و یا سهام خود را از طریق فرابورس خریداری کرده باشد، اجازه دهد تا با خرید نقدی بخش دیگری از سهام این واحد تولیدی به قیمت قبلی، سهام خود را تا سقف سهام مورد نیاز برای تشکیل مجمع عمومی فوق العاده، افزایش دهد.

2- در مورد معاملات بانکها و مؤسسات مالی و یا اعتباری مجاز، هرگاه مال مورد وثیقه به مبلغ پایه کارشناسی رسمی دادگستری مرضی الطرفین خریداری نداشته باشد، به تقاضای بستانکار و ضمن اخطار به تسهیلات گیرنده و راهن، مهلت دو ماهه داده می شود تا طلب بانک یا مؤسسه مالی و یا اعتباری را پرداخت کند و یا ملک مورد وثیقه را با پرداخت تمام یا بخشی از طلب بانک تا سقف مبلغ پایه مزایده فک رهن کند.

چنانچه ظرف مدت مذکور طلب بستانکار پرداخت نشود، مال مورد مزایده به بالاترین مبلغ پیشنهادی مشروط بر اینکه کمتر از هفتاد درصد (70%) مبلغ پایه مزایده نباشد، به فروش رسیده و طلب بستانکار وصول می شود. در صورتی که در مزایده اول، مال مورد مزایده به فروش نرسد، تکرار مزایده با قیمت کارشناسی جدید بلامانع است. هرگاه ارزش مال مورد وثیقه بیشتر از ارزش مورد مطالبه بانک باشد، تملک دارایی مورد وثیقه به اختیار بانک می باشد و الزامی در تملک ندارد. در صورت عدم وصول کامل طلب از این طریق، حق پیگیری وصول باقی مانده مطالبات از روشهای قانونی برای بستانکار محفوظ است. در اجرای این تبصره استفاده از سازوکارهای بورس کالا در اولویت قرار دارد.

ماده 34 مکرر - (منسوخه 1386/11/29) در کلیه معاملات مذکور در ماده 34 این قانون بدهکار میتواند با تودیع کلیه بدهی خود اعم از اصل و اجور و خسارت قانونی و حقوق اجرائی نزد سردفتر اسناد رسمی تنظیم کننده سند مورد معامله را آزاد و آترا با دیگری معامله نماید یا کلیه بدهی خود را در صندوق ثبت یا هر مرجع دیگری که اداره ثبت تعیین مینماید تودیع و با تسلیم مدرک تودיעی بدفترخانه تنظیم کننده سند موجبات فسخ و فک سند را فراهم کند. دفاتر اسناد رسمی مکلفند وجوه امانی مذکور را بلافاصله و در صورت انقضای وقت اداری در اولین وقت اداری بعد بصندوق ثبت تحویل نمایند. هر بستانکاری که حق درخواست بازداشت اموال بدهکار را دارد نیز میتواند کلیه بدهی موضوع سند به بستانکار

دیگر و نیز حقوق دولت را پرداخت و یا در صندوق ثبت و یا هر مرجع دیگری که اداره ثبت تعیین مینماید تودیع و تقاضای استیفای حقوق خود را از اداره ثبت بنماید. هرگاه مدت سند باقی باشد باید حق بستانکار تا آخر مدت رعایت شود. در صورت صدور اجرائیه گواهی اداره اجرا در مورد بلامانع بودن فک و فسخ معامله یا انجام معامله نیز ضروری خواهد بود. در کلیه موارد مذکور فوق هرگاه منافع مال مورد معامله حق سکنی یا حقوق دیگری بوده و به بستانکار منتقل شده باشد باید حق نامبرده تا آخر مدت مذکور در سند رعایت شود.

تبصره 1 - (منسوخه 1351/10/18) انتقال قهری حق استرداد بورااث بدهکار موجب تجزیه مورد معامله نخواهد بود. هرگاه قبل از صدور اجرائیه یا قبل از خاتمه عملیات اجرائی کلیه بدهی و خسارت قانونی و حق اجرا در صورت صدور اجرائیه از ناحیه احد از وراث مدیون در صندوق ثبت یا مرجع دیگری که اداره ثبت تعیین نماید تودیع شود مال مورد معامله در وثیقه وراث مزبور قرار میگیرد در این مورد هرگاه هر یک از وراث به نسبت سهم الارث بدهی خود را بورااث مزبور بپردازد ب همان نسبت از مورد وثیقه ب نفع او آزاد خواهد شد. ترتیب و نحوه وصول طلب وراث پرداخت کننده دین از سایر وراث بموجب آئین نامه وزارت دادگستری خواهد بود.

تبصره 2 - (منسوخه 1351/10/18) عملیات اجرائی با صدور سند انتقال یا تحویل مال منقول یا پرداخت طلب بستانکار و اجرای تعهد بدهکار مختومه خواهد بود. در صورتیکه مال از طریق حراج بفروش برسد ختم عملیات اجرائی تاریخ تنظیم صورتمجلس حراج میباشد.

تبصره 3 - (منسوخه 1351/10/18) نحوه توقیف حق بدهکار نسبت به مازاد مورد وثیقه و طرز استیفای حقوق توقیف کننده بموجب آئین نامه وزارت دادگستری خواهد بود.

تبصره 4 - (منسوخه 1351/10/18) کلیه اسناد تنظیمی و اجرائیه های صادر قبل از اجرای این قانون تابع مقررات زمان تنظیم سند خواهد بود.

قانون برنامه پنجساله ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران

مصوب 1395/12/21 با اصلاحات و الحاقات بعدی (1400 - 1396)

ماده 6 - به منظور تحقق صرفه جویی در هزینه های عمومی، اصلاح نظام درآمدی دولت و همچنین قطع وابستگی بودجه به نفت تا پایان اجرای قانون برنامه ششم:

الف - برقراری هرگونه تخفیف، ترجیح یا معافیت مالیاتی جدید طی سالهای اجرای قانون برنامه ممنوع است.

ب - عوارض موضوع ماده (38) قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب 1387/2/17 و بندهای آن و نیز عوارض آلاینده‌گی موضوع تبصره (1) ماده مذکور و عوارض ارزش افزوده گاز طبیعی و عوارض شماره گذاری خودروها به شرح زیر در مورد بندهای (الف)، (ب) و (ج) ماده مذکور توسط سازمان امور مالیاتی کشور توزیع می گردد:

1 - عوارض وصولی بند (الف) ماده (38) قانون مالیات بر ارزش افزوده، با رعایت ترتیبات قانونی و پس از کسر وجوه مقرر در قانون مذکور و واریز به حساب تمرکز وجوه آن استان نزد خزانه داری کل کشور از طریق حساب رابطی که بنا به درخواست سازمان امور مالیاتی کشور توسط خزانه داری کل کشور افتتاح می گردد، به نسبت هفتاد درصد (70%) شهرها و سی درصد (30%) روستاها و مناطق عشایری و براساس شاخص جمعیت به حساب شهرداری ها و دهیاری ها واریز می گردد. سهم روستاهای فاقد دهیاری و مناطق عشایری به حساب فرمانداری های شهرستان مربوط واریز می گردد تا با مشارکت بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در همان روستاها و مناطق عشایری هزینه شود.

تبصره - عوارض وصولی موضوع این جزء نیاز به طی مراحل تخصیص نداشته و حداکثر تا پانزدهم ماه بعد با تخصیص صد در صد (100%) به حساب شهرداری ها و دهیاری ها واریز می گردد.

2 - عوارض موضوع بندهای (ب)، (ج) و (د) ماده (38) قانون مالیات بر ارزش افزوده و همچنین عوارض ارزش افزوده گاز طبیعی موضوع قانون مذکور و عوارض شماره گذاری خودروهای موضوع بند (ج) ماده (43) قانون مذکور به حساب تمرکز وجوه به نام سازمان امور مالیاتی کشور نزد خزانه داری کل کشور واریز می شود. وجوه مذکور حداکثر تا پانزدهم ماه بعد به نسبت دوازده درصد (12%) سهم کلانشهرها، پنجاه و سه درصد (53%) سایر شهرها و سی و پنج درصد (35%) روستاها و مناطق عشایری براساس شاخصهایی که به موجب دستورالعملی که توسط سازمان و وزارت کشور ابلاغ می شود، محاسبه و بین تمام شهرداری ها و دهیاری ها و مناطق عشایری توزیع می گردد. سهم روستاهای فاقد دهیاری و مناطق عشایری، به حساب فرمانداری شهرستان مربوطه واریز خواهد شد تا حسب مقررات و مصوبات کمیته های برنامه ریزی شهرستان صرف امور عمران و آبادانی همان روستاها و مناطق عشایری شود. همچنین سی درصد (30%) عوارض ارزش افزوده موضوع این جزء دریافتی از واحدهای تولیدی مستقر در شهرکها و نواحی صنعتی شهرستان ها برای تأمین زیرساخت ها و ارائه خدمات در آنها و تکمیل طرحهای (پروژه های) نیمه تمام شهرکها و نواحی صنعتی استان، در اختیار شرکت شهرکهای صنعتی استان قرار می گیرد. این سهم از مبلغ مربوط به شهرهای استان به نسبت کسر می گردد.

تبصره - پنج درصد (5%) از مبلغ موضوع سهم سی درصد (30%) شهرکهای استان جهت ارائه خدمات مربوطه در همان شهرکها در اختیار شرکتهای خدماتی موضوع قانون نحوه واگذاری، مالکیت و اداره امور شهرکهای صنعتی مصوب 1387/2/31 قرار می گیرد. شرکت شهرکهای صنعتی و نواحی صنعتی غیردولتی نیز مشمول این حکم هستند.

در طول برنامه ششم جزء (2) بند (ب) این ماده در بخش مغایرت بر تبصره های (1) و (2) ماده (39) قانون مالیات بر ارزش افزوده حاکم است.

3 - عوارض آلایندهای واحدهای تولیدی موضوع تبصره (1) ماده (38) قانون مالیات بر ارزش افزوده در هر شهرستان به نسبت جمعیت بین شهرداری ها، دهیاری ها و فرمانداری ها (برای

روستاهای فاقد دهیاری و مناطق عشایری (همان شهرستان توزیع می گردد. در صورتی که آلودگی واحدهای بزرگ تولیدی (پنجاه نفر و بیشتر) به بیش از یک شهرستان در یک استان سرایت کند، عوارض آلودگی براساس سیاست های اعلامی سازمان به نسبت تأثیرگذاری، در کمیته ای مرکب از رئیس سازمان استان و فرمانداران شهرستان های ذی ربط، مدیرکل محیط زیست و مدیرکل امور مالیاتی استان بین شهرستان های متأثر توزیع می شود.

تبصره - در صورتی که شهرستان های متأثر از آلودگی در دو یا چند استان واقع شده باشند، اعضای کمیته توزیع کننده عوارض آلودگی واحدهای بزرگ (پنجاه نفر و بیشتر) متشکل از نماینده سازمان، رؤسای سازمان استان های ذی ربط، نماینده سازمان حفاظت محیط زیست و نماینده ادارات کل امور مالیاتی استان های مربوطه براساس سیاست های اعلامی سازمان اقدام به توزیع عوارض آلودگی خواهند کرد.

قانون چگونگی اداره مناطق آزاد تجاری - صنعتی جمهوری اسلامی ایران مصوب 1372/06/07

با اصلاحات و الحاقات بعدی

ماده 13 - (اصلاحی 1388/03/06) اشخاص حقیقی و حقوقی که در منطقه به انواع فعالیتهای اقتصادی اشتغال دارند، نسبت به هر نوع فعالیت اقتصادی در منطقه آزاد از تاریخ بهره برداری مندرج در مجوز به مدت بیست سال از پرداخت مالیات بر درآمد و دارایی موضوع قانون مالیاتهای مستقیم معاف خواهند بود و پس از انقضاء بیست سال تابع مقررات مالیاتی خواهند بود که با پیشنهاد هیأت وزیران به تصویب مجلس شورای اسلامی خواهد رسید.

نظر مجلس:

ماده واحده - معافیت مالیاتی موضوع ماده 13 قانون فوق الذکر در فاصله زمانی میان ایجاد مناطق آزاد و شروع فعالیت تا زمان تصویب قانون یاد شده نیز قابل اعمال می باشد.