



در هنگام انجام دادن معاملات وکالتی مراقب این نکات باشید!

اشخاص با این تصور که می توانند بدون پرداخت مالیات های متعدد، چندین نوبت خرید و فروش وکالتی را انجام داده و نهایتاً در آخرین معامله و به هنگام انتقال رسمی به آخرین خریدار، اقدام به پرداخت مالیات نقل و انتقال نمایند، این شیوه معامله را انجام می دهند.

اشخاص با این تصور که می توانند بدون پرداخت مالیات های متعدد، چندین نوبت خرید و فروش وکالتی را انجام داده و نهایتاً در آخرین معامله و به هنگام انتقال رسمی به آخرین خریدار، اقدام به پرداخت مالیات نقل و انتقال نمایند، این شیوه معامله را انجام می دهند.

به گزارش [تابناک](#)؛ فروش وکالتی ملاک افزایش یافته که یکی از عمده دلایلش شاید فرار از پرداخت مالیات باشد. چون در صورت خرید و فروش وکالتی فروشنده می تواند بدون پرداخت مالیات ملک، آن را به خریدار بفروشد و چنانچه خریدار از تبعات خرید وکالتی مطلع نباشد متضرر می شود.

اصطلاح خرید و فروش وکالتی و بطور کلی معاملات وکالتی که در طی سالهای اخیر در بین مردم رواج پیدا کرده است، عرفاً به معاملاتی اطلاق می گردد که اشخاص علیرغم انجام معامله بطور شفاهی، از تنظیم قرار داد و مکتوب نمودن توافقات فی مابین خودداری کرده و در مقابل و با تنظیم وکالتنامه رسمی، اختیار انجام کلیه اقدامات مربوط به انتقال و ثبت رسمی معامله را به خریدار تفویض می نمایند. لذا از نقطه نظر حقوقی، این نوع معاملات به لحاظ اینکه طرفین پس از انجام مذاکره و رسیدن به توافق نهایی، قصد و رضا بر انجام معامله را که دلالت بر تحقق عقد دارد، اعلان می نمایند، دارای اعتبار قانونی می باشد.

خرید و فروش وکالتی بیشتر در موضوع معاملات اتومبیل و با هدف فرار از پرداخت مالیات صورت می پذیرد؛ زیرا از آنجا که در پی انجام معاملات مکرر و انتقال اتومبیل به خریدار جدید می بایست مالیات نقل و انتقال هر معامله بطور مجزی به اداره دارائی پرداخت گردد، لذا اشخاص با این تصور که می توانند بدون پرداخت مالیات های متعدد، چندین نوبت خرید و فروش وکالتی را انجام داده و نهایتاً در آخرین معامله و به هنگام انتقال رسمی به آخرین خریدار، اقدام به پرداخت مالیات نقل و انتقال نمایند، این شیوه معامله را انجام می دهند که البته در عمل و در صورت تنظیم وکالتنامه های متعدد که با استفاده از حق توکیل بغير تنظيم گردیده است، مالیات هر یک از معاملات صورت گرفته بطور مجزی محاسبه و وصول می گردد.

بطور قطع خرید و فروش وکالتی در شرایطی می تواند مشکلاتی را به همراه داشته باشد که از جمله این اشکالات می توان به موارد زیر اشاره کرد :

- از آنجا که مطابق ماده 678 قانون مدنی، عقد و کالت در صورت فوت موکل مرتفع می گردد بنابراین چنانچه قبل از ثبت معامله، فروشنده فوت کند، خریدار (وکیل) دیگر حق استفاده از وکالتنامه را نداشته و از آنجا که قراردادی نیز در موضوع انجام معامله تنظیم نشده است، لذا قبول ورثه به تنظیم سند رسمی انتقال، خالی از اشکال نخواهد بود.

- بعضاً دیده شده است که پس از تنظیم وکالتنامه، اختلافاتی بین طرفین حادث شده و فروشنده با انکار انجام هر گونه معامله، در صدد بر آمده تا به طریقی اختیارات خریدار در انجام موضوع وکالت را از بین برده و یا اگر سند رسمی انتقال تنظیم شده باشد، مطالبه ثمن مورد معامله را از وکیل بنماید که در این حالت و به دلیل عدم وجود قرار داد کتبی، دفاع در مقابل چنین دعوایی می تواند همراه با ریسک باشد.

- علاوه بر این موارد، اقداماتی همچون توقیف مال توسط طلبکار احتمالی فروشنده، عدم اطلاع خریدار از موضوع توقیف احتمالی صورت گرفته قبل از انجام معامله و یا در رهن بودن مال، عدم اطلاع از وضعیت بدهی های مالیاتی معوقه و یا میزان عوارض مربوط به نقل و انتقال و غیره می تواند خریدار را دچار مشکلات جدی کرده که گاهی رهایی از بعضی از این مشکلات امکان پذیر نخواهد بود.

این وکیل پایه یک دادگستری علاوه بر این یادآور می شود: در این میان، درخصوص نقش گواهی مالیاتی در خرید و فروش وکالتی، به نظر می رسد، از آنجا که به طور معمول گواهی مالیاتی بر اساس استعلام دفتر خانه اسناد رسمی و جهت تنظیم سند رسمی انتقال صادر شده و در برگ استعلام نیز مشخصات متعاملین درج می گردد، لذا گواهی مالیاتی می تواند به عنوان قرینه در اثبات وقوع معامله مورد استناد قرار گیرد.

او با توجه به مشکلات یاد شده توصیه می کند: وجود قرارداد کتبی در اثبات تحقق عقد، به مراتب دارای ارزش قانونی بیشتر نسبت به سند وکالت بوده و توصیه می گردد که اشخاص در هنگام انجام معامله، بدو کلیه توافقات حاصله فی مابین را با رعایت مقررات قانونی مکتوب کرده و سپس و در اولین فرصت ممکن، نسبت به ثبت رسمی معامله اقدام نمایند.