



شبه 29 تیر 1392 - 08:54

## اتحادیه املاک زیر بار حکم دیوان عدالت نمی‌رود

دیوان عدالت دستور توقف اخذ مالیات بر ارزش افزوده را در معاملات املاک صادر کرده است ...

دیوان عدالت دستور توقف اخذ مالیات بر ارزش افزوده را در معاملات املاک صادر کرده است  
اتحادیه املاک زیر بار حکم دیوان عدالت نمی‌رود

در حالی که هم قانون مالیات بر ارزش افزوده و هم دیوان عدالت اداری بر معافیت و لغو اخذ مالیات بر ارزش افزوده از مردم در بنگاه‌های املاک، حکم داده‌اند اما بنگاه‌های املاک بر اخذ این مالیات اصرار دارند.

براساس ماده 12 قانون مالیات بر ارزش افزوده بسیاری از کالاها و خدمات از جمله اموال غیرمنقول، از پرداخت مالیات بر ارزش افزوده 6 درصدی معاف است. بدیهی است از این نگاه بنگاه‌های املاک که کاری صرفاً خدماتی که همانا یافتن منزل مناسب برای شهروندان و واسطه‌گری برای انعقاد قرارداد را انجام می‌دهند یک شغل صرفاً خدماتی در راستای معاملات اموال غیرمنقول محسوب می‌شود، از شمول مالیات بر ارزش افزوده معاف است.

با این حال، مراجعه‌کنندگان به بنگاه‌های املاک، چه برای خرید و فروش و چه برای اجاره، هنگام پرداخت حق کمیسیون نیم درصدی بنگاه‌های املاک با مطالبه مالیات بر ارزش افزوده مازاد بر حق کمیسیون مواجه می‌شوند. روش اخذ این مالیات هم به این گونه است که به رقم حق کمیسیون 6 درصد اضافه و از طرفین اخذ می‌شود. به عنوان مثال، اگر حق کمیسیون از یک معامله اجاره ملک یک میلیون تومان باشد مبلغ 60 هزار تومان به آن اضافه خواهد شد که البته این 60 هزار تومان به طور مساوی از موجر و مستاجر دریافت خواهد شد.

قانونی یا غیرقانونی؟

با وجود این در قانونی یا غیرقانونی بودن اخذ این مالیات از مردم شبهه جدی وجود دارد. دو دلیل برای غیرقانونی بودن اخذ این مالیات هم‌اکنون مطرح است؛ نخستین دلیل، صراحت ماده 12 قانون مالیات بر ارزش افزوده است که برخی کالاها و مشاغل خدماتی را از پرداخت مالیات معاف کرده است؛ بنابر این فعالیت طبیعی و بدیهی بنگاه‌های املاک در آن می‌گنجد. دلیل دوم نیز مصوبه اخیر دیوان عدالت اداری مبنی بر توقف و ملغاً شدن اخذ این مالیات توسط بنگاه‌های املاک است. به عبارت دیگر حتی اگر سازمان امور مالیاتی به دلایل فنی، بنگاه‌های املاک را شغل خدماتی و منزل مسکونی را مال غیرمنقول به حساب نیابد و آنان را مشمول پرداخت این مالیات بداند باز هم رای اخیر دیوان عدالت اداری شکی در لغو دریافت این مالیات و ابطال نظر سازمان امور مالیاتی باقی نمی‌گذارد.

با این حال پدیده جالب و قابل توجهی که در این میان به چشم می‌خورد اصرار بنگاه‌های املاک و اتحادیه مشاوران املاک کشور برای اخذ این مالیات از مردم است به طوری که آنها را به گونه‌ای به مباحثان غیررسمی و غیرمستقیم سازمان امور مالیاتی تبدیل کرده است.

بر این اساس، مصطفی قلی‌خسروی، رئیس اتحادیه صنف مشاوران املاک با وجود صدور حکم دیوان عدالت اداری به نفع اتحادیه‌اش به منظور معافیت از پرداخت این مالیات، به بنگاه‌های املاک سراسر کشور اعلام کرده که با وجود این ممنوعیت باز هم به اخذ این مالیات از مردم ادامه دهند. این شبهه‌ای قانونی است که با حقوق مردم و بویژه مستاجران که وضع مالی شکننده‌ای دارند، ارتباط پیدا می‌کند.

در پاسخ به این شبهات، خبرنگار ما استدلال رئیس اتحادیه صنف مشاوران املاک را جویا شد و پرسید با وجود صدور حکم دیوان عدالت اداری به نفع آنها و برقراری معافیت از پرداخت مالیات، اخذ 6 درصد اضافه بر حق کمیسیون از مردم چه علتی دارد و چه استدلال منطقی و قانونی پشت سر آن است. چکیده پاسخ به این پرسش جالب توجه است، زیرا این مقام مسئول صنفی معتقد است حکم دیوان عدالت اداری برای این ممنوعیت کافی نیست و چنین ممنوعیتی فقط با تصمیم و تصویب مجلس خواهد بود.

قلی خسروی به جام جم گفت: تا سال 89 اختلاف‌هایی بین اتحادیه‌ها و سازمان امور مالیاتی در مورد مأخذ دریافت مالیات بر ارزش افزوده وجود داشت که طی جلسه‌ای با این سازمان، به جمع‌بندی و انعقاد تفاهم‌نامه‌ای رسیدیم که پس از اجرای آن، این اختلاف کاملا از بین رفت و به جای دریافت مالیات از کل مبلغ بهای معامله، فقط 6 درصد از میزان کمیسیون بنگاه منعقدکننده قرارداد هر معامله‌ای کسر و پرداخت می‌شد. در حقیقت، این مالیات متعلق به متعاملین املاک است و خود آنها باید پرداخت‌کننده آن باشند.

رئیس اتحادیه صنف مشاوران املاک در پاسخ به این پرسش که مشخصا چرا در مقابل دستور قانونی دیوان عدالت اداری در مورد لغو تفاهم‌نامه مذکور مقاومت می‌کنید، افزود: ما ارگانی دولتی نیستیم بنابراین حکم دیوان عدالت اداری بر ما صدق نمی‌کند.

ما تابع مقررات کشور هستیم و در برابر قوانینی که در مجلس به تصویب می‌رسد، تمکین می‌کنیم. دریافت مالیات بر ارزش افزوده مصوبه مجلس است و ما به آن پایبندیم. اگر روزی مجلس در این مصوبه بازنگری کند ما هم تبعیت خواهیم کرد. در حالی که معتقدیم مصوبه اخیر دیوان عدالت اداری که حکم لغو موقت است، فقط پیامد حرکتی سیاسی و تبلیغاتی در مقطع زمانی حساس فعلی است و تداومی برای این هیاهو حداکثر تا پایان ماه مبارک رمضان قائل نیستیم.

وی افزود: بنابراین همچنان به مصوبه مجلس وفادار خواهیم ماند. مگر می‌شود هر روز یکی از مصوبات مجلس را لغو کرد؟

خسروی در پاسخ به این توضیح خبرنگار ما که در حکم لغو موقت تفاهم‌نامه شما با سازمان امور مالیاتی کشور، طرف شکایت سازمان امور مالیاتی ذکر شده است و بنابراین ورود دیوان عدالت اداری کاملا منطقی به نظر می‌رسد و پیروی از این رای قانونی (ولو موقت) الزامی است، گفت: مایلیم در این زمینه، معاون مالیات بر ارزش افزوده سازمان امور مالیاتی پاسخگو باشد. تلاش‌های خبرنگار ما برای ارتباط با سیدمجتبی احمدی، معاون مالیات بر ارزش افزوده سازمان امور مالیاتی و پاسخگویی وی در این مورد، به نتیجه‌ای نرسید.

#### حکم دیوان عدالت اداری

دیوان عدالت اداری در حکمی که در هجدهم تیرماه جاری و در پاسخ به شکایت انجمن صنفی کارفرمایی مشاوران املاک (یکی از انجمن‌های صنفی موجود در حوزه مشاوران املاک) صادر کرده، دستور به توقف عملیات اجرایی اخذ مالیات بر ارزش افزوده از مردم توسط مشاوران املاک و توقف نحوه محاسبه و اخذ این مالیات توسط سازمان امور مالیاتی کشور از مشاوران املاک داده است.

براساس این حکم که #171 قطعی است، تا زمان تعیین تکلیف کارشناسی این موضوع، اخذ مالیات 6 درصدی ارزش افزوده از قراردادهای منعقد شده مردم در بنگاه‌های املاک ممنوع و تفاهم‌نامه منعقد شده در بیست و نهم شهریور 89 میان اتحادیه کشوری مشاوران املاک و سازمان امور مالیاتی کشور مبنی بر نحوه اخذ این مالیات از مردم لغو اعلام شده است.

از سوی دیگر مطابق بند 8 فصل دوم قانون مالیات بر ارزش افزوده که به معافیت‌های این قانون می‌پردازد، اخذ این مالیات از اموال غیرمنقول که مسکن نیز به طور طبیعی جزو آن محسوب می‌شود، مشمول معافیت می‌شود.