



شناسه	قانون-مقررات-دستور جلسه ۱	تاریخ تهیه گزارش	۹۹/۱۱/۰۴
عنوان موضوع	بحث و بررسی در خصوص ماده ۶۴ ق.م.م موضوع تعیین ارزش معاملاتی املاک		
مرجع طرح موضوع	انجمن مدیران صنایع استان		
شرح موضوع	<p>به استناد ماده ۶۴ ق.م.م " تعیین ارزش معاملاتی املاک بر عهده کمیسیون تقویم املاک می باشد. کمیسیون مزبور موظف است ارزش معاملاتی موضوع این قانون را در سال اول معادل دو درصد (۰/۲) میانگین قیمت‌های روز منطقه با لحاظ ملاکهای زیر تعیین کند.</p> <p>این شاخص هر سال به میزان دو واحد درصد افزایش می‌یابد تا زمانی که ارزش معاملاتی هر منطقه به بیست درصد (۰/۲۰) میانگین قیمت‌های روز املاک برسد."</p> <p>از سوی دیگر تبصره ۳ ذیل ماده ۶۴ تصریح مینماید: " در مواردی که ارزش معاملاتی موضوع این ماده مطابق دیگر قوانین و مقررات، مأخذ محاسبه سایر عوارض و وجوه قرار می‌گیرد، مأخذ محاسبه عوارض و وجوه یادشده بر مبنای درصدی از ارزش معاملاتی موضوع این ماده می‌باشد که با پیشنهاد مشترک وزارت امور اقتصادی و دارایی و دستگاه ذی‌ربط به تصویب هیأت وزیران یا مراجع قانونی مرتبط می‌رسد. درصد مذکور باید به نحوی تعیین گردد که مأخذ محاسبه عوارض و وجوه یادشده بیش از نرخ تورم رسمی اعلامی از طرف مراجع قانونی ذی‌ربط افزایش نیافته باشد"</p> <p>مأخذ محاسبه سایر عوارض در سال ۹۷، معادل ۴۵ درصد و در سال ۹۸ معادل ۳۶ درصد ارزش معاملاتی تعیین شده است.</p>		
ایرادات و مشکلات مطروحه	<p>شیوه تعیین ارزش معاملاتی املاک که سبب بالا رفتن ارزش معاملاتی املاک در سطح اراضی ملی به ویژه برای پروژه‌های واقع در مناطق محروم شده است، سبب کاهش سرمایه گذاری در این مناطق خواهد شد. بطور کلی بالا رفتن قیمت‌های منطقه ای در اراضی ملی داخل و خارج از حریم شهرها و روستاها باعث افزایش مبلغ اجاره شده که موجب تردید در سرمایه گذاری میگردد.</p>		
جمع بندی جلسه کارگروه تخصصی (کارشناسی) به تاریخ ۹۹/۱۱/۰۴	<p>نماینده سازمان جهاد کشاورزی: پس از ابلاغ الگوی ضوابط تعیین ارزش معاملاتی املاک و نحوه برگزاری جلسات کمیسیون تقویم املاک موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم مصوب سال ۶۶ و اصلاحات بعدی آن در سال ۹۴، مأخذ محاسبه ارزش معاملاتی در سال اول براساس دو درصد میانگین قیمت‌های روز منطقه ای تعیین شده است. در بسیاری از موارد اختلاف قیمت در بهترین و بدترین نقطه یک بلوک زیاد بوده و تعیین میانگین به دور از انصاف می‌باشد. در این راستا در شهرستان سمنان بلوک بندی ها از ۴۰ بلوک به ۷۲ بلوک افزایش یافت. لیکن با تمامی این تفاسیر همچنان مشکل اختلاف قیمت بین نقاط مختلف یک بلوک مشهود است.</p> <p>از سوی دیگر برای تعیین قیمت میانگین ، کمیسیونی در هر شهرستان تشکیل و براساس بلوک بندی هر شهرستان قیمت‌ها تعیین و سپس نتایج برای استانها ارسال میشود. لیکن همواره مشاهده شده است که قیمت‌ها در شهرستانهای همگن اختلافات فاحش داشته و این موضوع همواره در کمیسیونها محل مناقشه می‌باشد که در این راستا لازم است کمیته ای تشکیل تا قیمت‌ها در سطح استان متعادل و متناسب گردد.</p> <p>نماینده سازمان امور مالیاتی: برای هر بلوک براساس نوع کاربری ۴ قیمت تعیین میگردد: مسکونی، تجاری، خدماتی و سایر کاربری) ولیکن قیمت‌های تعیین شده در کمیسیونها در اغلب موارد واقعی نیستند. از طرفی میتوان بجای تغییر</p>		



<p>در ارزش معاملاتی و افزایش دو درصد سالانه، مآخذ محاسبه سایر عوارض را که توسط وزارت اقتصاد دارایی و دستگاههای اجرایی مرتبط تعیین میشود را کاهش داد.</p>	
<p>۱- تشکیل کارگروه استانی در اداره کل امور مالیاتی و بررسی ارزش معاملاتی تعیین شده توسط کمیسیونهای شهرستانی ۲- اصلاح ماده ۶۴ ق.م.م به نحویکه دو واحد افزایش برای هر سال حذف شده و میزان افزایش به کمیسیون ارزش معاملاتی یا شورای برنامه ریزی استانها تفویض اختیار گردد. و یا عبارت دو واحد درصد افزایش به حداکثر دو درصد افزایش تغییر یابد. ۳- در اجرای تبصره ۳ ماده ۶۴ قانون مذکور، هیات دولت در زمان تعیین درصد نرخ تورم را لحاظ نماید.</p>	<p>پیشنهادات</p>
<p>ماده ۶۴ ق.م.م تصویب نامه ۵۶۴۳۹/۵۶۳۳۶۸ ت مورخه ۹۸/۰۱/۲۰ هیئت وزیران</p>	<p>فهرست مستندات و مدارک پشتیبان</p>