

یادداشت

وعده‌های بی سرانجام؛ کلید ثبت رسمی معاملات هنوز به سکوهار نرسیده

■ طه شاطری*

قانون «لزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول» که در تاریخ سوم تیر ۱۴۰۳ به تصویب مجلس شورای اسلامی رسید و از همان روز لازم‌الاجرا شد، یکی از مهم‌ترین و مترقی‌ترین قوانین حوزه حقوق اموال و معاملات ملکی در سال‌های اخیر است. این قانون نه تنها با هدف ایجاد شفافیت و امنیت حقوقی برای شهروندان تدوین شد، بلکه قرار بود نقطه پایانی بر سال‌ها آشفتگی در بازار معاملات غیررسمی و شکل‌گیری دعاوی متعدد ناشی از آن باشد.

فلسفه وجودی این قانون بر سه پایه اساسی بنا شده است:

۱. مسدود کردن مسیر معاملات غیررسمی که منبع بسیاری از پرونده‌های قضایی و بستر کلاهبرداری‌های سازمان‌یافته بوده‌اند.
۲. ایجاد دسترسی فراگیر و آسان برای ثبت رسمی معاملات از طریق به کارگیری زیرساخت‌های الکترونیکی و ظرفیت سکوهای خصوصی.

۳. استفاده از قراردادهای یکسان و استاندارد برای جلوگیری از ابهامات حقوقی و تفسیرهای متناقض.

بر اساس مفاد این قانون، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف بود ظرف یک سال از تاریخ لازم‌الاجرا شدن قانون، تمامی زیرساخت‌ها و الزامات اجرایی را آماده و عملیاتی کند. این تکالیف شامل طراحی و ارائه قراردادهای یکسان، فراهم کردن امکان ثبت رسمی معاملات از طریق سکوهای خصوصی معتبر و اتخاذ تدابیری برای بستن راه معاملات غیررسمی بود.

اکنون با گذشت بیش از ۱۳ ماه از لازم‌الاجرا شدن قانون، بررسی‌ها نشان می‌دهد بخش قابل توجهی از این تکالیف همچنان بر زمین مانده است. نه قراردادهای یکسان به‌طور کامل و شفاف در دسترس عموم قرار گرفته است، نه دسترسی به سکوهای خصوصی برای ثبت رسمی معاملات فراهم شده و نه اقدام مؤثری برای انسداد مسیر معاملات غیررسمی انجام گرفته است.

■ **وعده‌هایی که هیچ‌گاه عملی نشدند**

یکی از نکات تأسفیرانگیز در روند اجرای این قانون، تعدد وعده‌های سازمان ثبت و عدم پایدندی به آنهاست. در طول سال گذشته، مسئولان این سازمان در جلسات مختلف و حتی در گفت‌وگوهای رسانه‌ای، بارها زمان‌بندی‌های دقیقی را برای اجرای تکالیف قانونی خود اعلام کردند. از وعده اجرای کامل «تا پایان پاییز» گرفته تا «پایان سال ۱۴۰۳» و نهایتاً «قبل از پایان مهلت قانونی». اما هیچ‌کدام از این وعده‌ها در عمل محقق نشده است. این تأخیرهای پیاپی، نه تنها اجرای قانون را عقیم گذاشته، بلکه باعث شده است، قضایای اعتمادی میان فعالان اقتصادی، دفاتر اسناد رسمی، مشاوران املاک و عموم شهروندان نسبت به اراده جدی سازمان ثبت ایجاد شود. باید تأکید کرد این رفتار، صرفاً یک تأخیر اجرایی نیست، بلکه به منزله نقض صریح قانون مصوب مجلس است.

■ **ضرورت به کارگیری سکوهای خصوصی**

یکی از نوآوری‌های کلیدی این قانون، پیش‌بینی امکان ثبت معاملات از طریق سکوهای خصوصی معتبر نبود. هدف از این رویکرد، استفاده از ظرفیت بخش خصوصی برای افزایش پوشش خدمات، کاهش هزینه‌ها و تسهیل دسترسی عموم مردم به فرایند ثبت رسمی بود. تجربه کشورهای پیشرو در این حوزه نشان می‌دهد اتصال سامانه‌های دولتی به پلتفرم‌های خصوصی از طریق APIهای امن، نه تنها کیفیت خدمات را ارتقا می‌دهد، بلکه امنیت داده‌ها را نیز تضمین می‌کند.

با این حال، سازمان ثبت طی یک سال گذشته هیچ گام عملی مؤثری در این مسیر برنداشته است. بهانه‌هایی همچون «لزم بررسی ملاحظات امنیتی» یا «نیاز به تدوین آیین‌نامه‌های تکمیلی» بارها مطرح شده، اما این استدلال‌ها در برابر نص صریح قانون و پایان یافتن مهلت قانونی، فاقد وجاهت اجرایی و حقوقی است. اگر چنین بهانه‌هایی پذیرفته شود، معنای آن این است که هر دستگاه اجرایی می‌تواند با طرح دغدغه‌های کلی و غیر مستند، اجرای قانون را به تعویق بیندازد.

■ **دود اجرا نشدن قانون در چشم جامعه می‌رود**

این کم‌کاری پیامدهای سنگینی برای بازار و جامعه داشته است. در طول یک سال گذشته، هزاران معامله ملکی همچنان در قالب قراردادهای غیررسمی انجام شده‌اند؛ معاملاتی که به دلیل عدم ثبت رسمی، همواره در معرض خطر ابطال، تعارض مالکیت و بروز اختلافات حقوقی قرار دارند. این وضعیت هم حقوق خریدار و فروشنده را تهدید می‌کند و هم هزینه‌های سنگینی را بر دوش قوه قضائیه برای رسیدگی به پرونده‌های ناشی از این معاملات می‌گذارد. افزون بر این، تداوم معاملات غیررسمی، راه را برای فعالیت‌های سوداگرانه و پولشویی در بازار ملک باز گذاشته است. شفافیت معاملات ملکی یکی از ابزارهای کلیدی برای مقابله با سوداگری و تنظیم بازار مسکن است و هر روز تأخیر در اجرای کامل این قانون به معنای تضعیف این ابزار و تشدید بحران در بازار مسکن است.

■ **نادیده گرفتن ظرفیت‌های بخش خصوصی**

بخش خصوصی در طول این مدت بارها آمادگی خود را برای همکاری در اجرای این قانون اعلام کرده است. شرکت‌های فعال در حوزه فناوری اطلاعات و پلتفرم‌های معاملاتی، زیرساخت‌های فنی لازم برای اتصال به سامانه ثبت را فراهم کرده‌اند، اما سازمان ثبت با نگاه انحصارگرانه و تمرکز کامل بر سامانه‌های داخلی خود، این ظرفیت‌ها را نادیده گرفته است. این رویکرد، نه تنها بر خلاف روح قانون و سیاست‌های کلان توسعه اقتصاد دیجیتال است، بلکه فرصت بهره‌گیری از نوآوری‌های بخش خصوصی را نیز از بین برده است.

■ **خواسته عمومی در راستای ارتقای امنیت مالکیت**

اکنون که مهلت قانونی به پایان رسیده و وعده‌ها بارها نقض شده‌اند، مطالبه اصلی از سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، اجرای فوری و بی‌قید و شرط تکالیف قانونی است. این یعنی:
- انتشار و در دسترس قرار دادن قراردادهای یکسان و استاندارد.
- ایجاد دسترسی رسمی و ایمن برای سکوهای خصوصی جهت ثبت معاملات.

■ **بستن مسیر انجام معاملات غیررسمی از طریق اقدامات هماهنگ با سایر دستگاه‌ها.**

اجرای این موارد نه تنها خواسته فعالان بازار و کارشناسان حقوقی است، بلکه یک ضرورت ملی برای حفظ شفافیت اقتصادی و حاکمیت قانون محسوب می‌شود. سازمان ثبت باید بداند قانون، تعهدی اختیاری نیست که اجرای آن وابسته به تمایل مدیریتی باشد، بلکه یک الزام حاکمیتی است که هر روز تأخیر در اجرای آن به معنای تضییع حقوق عمومی و آسیب به اعتماد مردم است.

■ **کارشناس اقتصادی**

گزارش

حسام کمالی

پرداخت مالیات همیشه یکی از دغدغه‌های اصلی صاحبان کسب‌وکار و مؤدیان مالیاتی است؛ فرایندی که گاه پیچیدگی‌های قانونی، ضرورت ثبت دقیق اسناد و دفاتر و همچنین مواجهه مستقیم با ممیزان مالیاتی آن را به چالشی جدی برای بسیاری از افراد و کسب‌وکارها تبدیل می‌کند. اما قانونگذار با در نظر گرفتن شرایط مؤدیان خرد و کسب‌وکارهای کوچک، راهکاری تحت عنوان تبصره ماده ۱۰۰ قانون مالیات‌های مستقیم پیش‌بینی کرده که با استقبال گسترده مواجهه شده است. این سازوکار ساده و شفاف، مزیت‌های متعددی را در اختیار مؤدیان قرار می‌دهد؛ از جمله مهم‌ترین آنها امکان پرداخت مالیات به صورت اقساطی و در چندین بخش است؛ امکانی که باعث می‌شود فشار نقدینگی بر فعالان اقتصادی کاهش یابد و مدیریت بهتری بر منابع مالی خود داشته باشند. ویژگی برجسته دیگر این تبصره، اختیار مؤدی در تعیین نحوه مصرف مالیات پرداختنی است، امری که برای اولین بار نوعی شفافیت و مشارکت مستقیم در فرایند هزینه‌کرد مالیات را فراهم می‌آورد و به مؤدیان این اطمینان را می‌دهد که پرداخت او در مسیر مشخص و مورد نظرش مصرف خواهد شد. اما شاید بزرگ‌ترین مزیت تبصره ماده ۱۰۰، حذف الزام سه نگهداری دفاتر مالیاتی و کاهش مواجهه مستقیم با ممیزان مالیاتی باشد؛ موضوعی که بسیاری از تکرانی‌ها و مشکلات سنتی نظام مالیاتی را برطرف می‌کند. در این شرایط، مؤدیان نه تنها از پیچیدگی‌های اداری و هزینه‌های اضافی رها می‌شوند، بلکه فرایند پرداخت مالیات برایشان شفاف‌تر، سریع‌تر و کم‌تنش‌تر خواهد بود. به بیان دیگر، تبصره ماده ۱۰۰ فرصتی استثنایی برای مؤدیان به شمار می‌رود؛ فرصتی که با کاهش بوروکراسی، تسهیل پرداخت و افزایش حق انتخاب، مالیات را از یک بار سنگین به ابزاری کارآمد در مسیر توسعه کسب‌وکارها تبدیل می‌کند.

■ ■ ■

طی سالیان طولانی وابستگی بیش از حد کشور به درآمدهای نفتی از سوی کارشناسان مورد انتقاد شدید بود. به زعم آنان باید سازوکارهایی در راستای دریافت مالیات حقه از همگان به کار گرفته شود و حاکمیت با یک نظام مالیاتی کارآمد به سمت دریافت مالیات عادلانه از همگان برود و جوی فرار مالیاتی را بگیرد. در همین راستا، اصلاح نظام مالیاتی کشور با جدیت در دستور کار قرار گرفته است.

هوشمندسازی روند دریافت مالیات در بخش‌های مختلف در حال انجام است. در همین راستا، دریافت مالیات مشاغل و اصناف در چارچوب تبصره ماده ۱۰۰ در دستور کار قرار دارد. بر این اساس، صورتحساب پیش‌فرض به صورت سیستمی و خودکار صادر می‌شود و نیازی به مراجعه مؤدیان به ادارات مالیاتی نیست. این روند به معنای کاهش دردهای مؤدیان است. همین پرداخت مالیات ذیل تبصره ماده ۱۰۰ علاوه بر اینکه به نفع مؤدیان است و کار آنها را آسان می‌کند، برای سازمان امور مالیاتی نیز مزیت دارد، زیرا سازمان نیازی

اقتصاد

سرویس اقتصادی۶۰۰۸۵۲۳

تبصره ماده ۱۰۰

فرصت پرداخت آسان مالیات بدون دفاتر و ممیز

فریال مستوفی، عضو اتاق بازرگانی ایران و آرمان خالقی، عضو هیئت مدیره اتاق صمت ایران در گفت‌وگو با «جوان»

اهمیت هوشمندسازی روند دریافت مالیات اصناف و مشاغل را در چارچوب تبصره ماده ۱۰۰ تشریح کردند



وی ادامه داد: استفاده از تبصره ماده ۱۰۰ برای دریافت مالیات به لحاظ از بین رفتن بستر اعمال سلیقه شخصی

ممیزان مالیاتی در روندهای مالیات‌ستانی کشور برایمان مزیت دارد. در این فرایند، کارها به صورت سیستمی و هوشمند پیش رفته و لزوم برخورد رودرویی مأمور و مؤدی مالیاتی از بین می‌رود.

این عضو اتاق بازرگانی ایران خاطرنشان کرد: استفاده از بسترهایی مانند تبصره ماده ۱۰۰ برای مالیات‌ستانی هم به نفع مؤدیان است و هم منافع دولت را تأمین می‌کند.

در این سازوکارهای هوشمند امکان مقابله با فرارهای مالیاتی به وجود می‌آید. این امر وصول درآمدهای مالیاتی را افزایش می‌دهد که موضوع مهمی است.

فریال مستوفی گفت: پرداخت هوشمند مالیات برای مؤدیان هم نفع دارد، زیرا در این سازوکار، نیاز به مراجعه مکرر مالیات‌دهنده به ادارات مالیاتی از بین می‌رود به ویژه صدور اظهارنامه الکترونیک به صورت خودکار به کاهش

وی ادامه داد: برخی مؤدیان باروندهای تکمیل اظهارنامه و تنظیم دفاتر آشنایی ندارند. اینکه ذیل تبصره ماده ۱۰۰ برای بخش عظیمی از مؤدیان اظهارنامه به صورت

تعمیم می‌شود، میزان تراکشن‌ها را افزایش می‌دهد که مؤدیان را در اختیار داریم، امکان پنهان کاری از بین می‌رود. همین

امر بستر ساز شفافیتی است که برای نظم بخشیدن به پرداخت مالیات در کشور اهمیت اساسی دارد.

■ **تخفیف مالیاتی و تقسیمط مالیات ذیل تبصره ماده ۱۰۰**

فریال مستوفی با اشاره به این موضوع که هوشمندسازی دریافت مالیات مشاغل و اصناف ذیل تبصره ماده ۱۰۰ اقدام مناسبی در راستای انضباط بخشی به این امر است، تصریح کرد وقتی همه چیز به صورت شفاف در سیستم ثبت می‌شود و میزان تراکشن‌ها را افزایش می‌دهد که مؤدیان را در اختیار داریم، امکان پنهان کاری از بین می‌رود. همین

امر بستر ساز شفافیتی است که برای نظم بخشیدن به پرداخت مالیات در کشور اهمیت اساسی دارد.

وی ادامه داد: استفاده از تبصره ماده ۱۰۰ برای دریافت مالیات به لحاظ از بین رفتن بستر اعمال سلیقه شخصی

ممیزان مالیاتی در روندهای مالیات‌ستانی کشور برایمان مزیت دارد. در این فرایند، کارها به صورت سیستمی و هوشمند پیش رفته و لزوم برخورد رودرویی مأمور و مؤدی مالیاتی از بین می‌رود.

این عضو اتاق بازرگانی ایران خاطرنشان کرد: استفاده از بسترهایی مانند تبصره ماده ۱۰۰ برای مالیات‌ستانی هم به نفع مؤدیان است و هم منافع دولت را تأمین می‌کند.

در این سازوکارهای هوشمند امکان مقابله با فرارهای مالیاتی به وجود می‌آید. این امر وصول درآمدهای مالیاتی را افزایش می‌دهد که موضوع مهمی است.

فریال مستوفی گفت: پرداخت هوشمند مالیات برای مؤدیان هم نفع دارد، زیرا در این سازوکار، نیاز به مراجعه مکرر مالیات‌دهنده به ادارات مالیاتی از بین می‌رود به ویژه صدور اظهار نامه الکترونیک به صورت خودکار به کاهش

وی ادامه داد: برخی مؤدیان باروندهای تکمیل اظهارنامه و تنظیم دفاتر آشنایی ندارند. اینکه ذیل تبصره ماده ۱۰۰ برای بخش عظیمی از مؤدیان اظهارنامه به صورت

تعمیم می‌شود، میزان تراکشن‌ها را افزایش می‌دهد که مؤدیان را در اختیار داریم، امکان پنهان کاری از بین می‌رود. همین

امر بستر ساز شفافیتی است که برای نظم بخشیدن به پرداخت مالیات در کشور اهمیت اساسی دارد.

گفت‌وگوی «جوان» با عطا بهرامی، کارشناس اقتصادی

شورای عالی شهرسازی

هیچ تعهدی به اجرای قانون بر نامه هفتم ندارد



عطا بهرامی

دنبال می‌کند، در عمل شهرها را اقلر کرده است. اگر واقعاً قصد توسعه درونی داشتند، باید سازوکاری برای الحاق تدریجی زمین‌ها در آآمدزایی شهرداری‌ها طراحی می‌کردند، اما واقعیت این است که دولت اراده ندارد زمین در اختیار مردم قرار بگیرد. رئیس‌جمهور ممکن است هر روز حرف‌های متناقض بزند، اما یک جمله آن ثابت است «جازه نمی‌دهیم شهر بزرگ شود» این سیاست به سود ذی‌نفعان گرانی ملک است.»

■ **استدلال کمبود آب، توجیهی نادرست**

این کارشناس درباره استدلال برخی مسئولان مبنی

■ **شورای عالی شهرسازی، ساختاری بدون پاسخگویی**

بهرامی درباره نقش شورای عالی شهرسازی افزود: «این شورایادر عمل اختیاراتی بالاتر از رئیس‌جمهور بالادستی تحت عنوان قانون بهره‌برداری از زمین هستیم. قانونی که استفاده از زمین را برای همه تسهیل کند و جلوی رانت‌خواری و بوروکراسی فسادزا را بگیرد. امروز مثلاً در قوانین جرم‌یافته‌ها، ۵۰ یا ۷۰ متر زمین عملاً بالاسفاده مانده است، در حالی که چنین محدودیت‌هایی در دنیا وجود ندارد. در صورت مجوز ساخت، معیارها باید متریک و شفاف باشند، نه اینکه هر کس برای گرفتن تأییدیه مجبور شود رشوه بدهد.»

|| چهارشنبه ۵ شهریور ۱۴۰۴ || ۱۳ ربیع‌الاول ۱۴۴۷|

توافقی و به صورت صنفی انجام می‌شدد. به طور مثال، نحوه مالیات‌ستانی از صنف سوپرمارکت با صنف کبابی متفاوت بود. یک توافق بین اتحادیه‌های صنفی اتاق اصناف و سازمان امور مالیاتی به صورت جدا صورت می‌گرفت و دریافت مالیات در این چارچوب بود.

وی ادامه داد: روندی که بالاگفته شد از انصاف به دور بود و عدالت مالیاتی اعمال نمی‌شد. در برخی موارد واحدهای صنفی مالیات حقه را پرداخت نمی‌کردند. بسیاری از تراکشن‌های مالی که در بخش صنوف انجام می‌شد، قابل رصد و صحت‌سنجی نبود. به این ترتیب، بخش زیادی از اقتصاد کشور به لایه‌های پنهان می‌رفت و از شفافیت دور می‌شد.

نایب رئیس کمیسیون مالیات، کار و تأمین اجتماعی اتاق بازرگانی خاطرنشان کرد: در حالی در سازوکارهای قدیمی شاهد عدم شفافیت تراکشن‌های اصناف بودیم و مالیات‌ستانی در این بخش به صورت غیردقیق صورت می‌گرفت که بخش تولید به نحای مختلف زیر ذره‌بین بود و با قحت مالیات‌ستانی از این حوزه انجام می‌شد. تولیدکنندگان باید دفاتر مالی را پلمب می‌کردند و تحویل سازمان امور مالیاتی می‌دادندو حساب‌شان یک به یک از سوی ممیزان مالیاتی بررسی می‌شد.

خالقی گفت: با توجه به آنچه بالا ذکر شد، شاهد نوعی تبعیض در مالیات‌ستانی از بخش اصناف و مشاغل و حوزه تولید بودیم. نظام جامع مالیاتی که هنوز در ابتدای راه هستیم در حال اعمال است، می‌تواند این روند را تصحیح کند. قانون مالیات‌بازرین افزوده توانسته است به شفافیت تراکشن‌های مالی کمک کند و شفافیت را بالا ببرد.

وی ادامه داد: سازمان امور مالیاتی باید از عملکرد خود در زمینه دریافت مالیات از مشاغلر اصناف بر مبنای عملکردشان دفاع کند و گزارش‌های لازم را ارائه دهد. دریافت مالیات در یک چارچوب سیستمی و هوشمند و به صورت یکپارچه اقدام بسیار مناسبی است و ما را از روندهای تبعیض‌آمیز و توافقی قدیمی دور می‌کند.

عضو کمیسیون مالیات، کار و تأمین اجتماعی اتاق بازرگانی تأکید کرد: سازوکارهای قدیمی و ممیزمحور زمینه بروز خطاهای مختلف را ایجاد می‌کند. هر چقدر نقطه اتصال مؤدی و مأمور مالیاتی را از بین ببریم، انضباط بیشتری در دریافت مالیات ایجاد می‌شود و زمینه بروز مفاسد از بین می‌رود.

خالقی گفت: استفاده از سازوکارهای هوشمند مانند تبصره ماده ۱۰۰ نیاز به دخالته ممیزان مالیاتی را در امر مالیات‌ستانی از بین می‌برد. این اتفاق مهم و قابل توجهی است. کار درست این است که با استفاده از رویه‌های روشمند به دریافت مالیات پرداخته شود و امکان دخالت کارشناسان در روند تشخیص میزان مالیات از بین برود.

وی افزود: صدور اظهارنامه مالیاتی به صورت پیش‌فرض به کاهش هزینه‌ها منجر می‌شود. ارائه اظهارنامه مالیاتی از سوی مؤدی مستلزم طی کردن یک پروسه و به کارگیری نیروی انسانی است که بتواند این کار را انجام دهد. صدور اظهارنامه مالیاتی پیش‌فرض این مشکل را حل می‌کند.

بر کمبود آب برای توسعه شهرها گفت: «مصرف آب بر اساس جمعیت سنجیده می‌شود نه تعداد واحد مسکونی. اگر پنج خانوار در یک آپارتمان باشند یاد در پنج خانه ویلایی، مصرف آب آنها تقریباً برابر است. مدیریت آب باید از مسیر قیمت‌گذاری و فرهنگ‌سازی انجام شود، نه با بستن دست مردم در توسعه شهری.»

■ **هماهنگی کامل برای جلوگیری از ساخت مسکن**

بهرامی با تأکید بر اینکه مشکل، نبود هماهنگی نهادی نیست، تصریح کرد: «برخلاف ادعاها، هماهنگی کامل وجود دارد. شورای عالی شهرسازی، وزارت راه و سایر نهادها همه در یک مسیر حرکت می‌کنند؛ جلوگیری از ساخت مسکن. نتیجه‌اش این است که سهم مسکن در هزینه خنوار از ۳۰ درصد به بالای ۴۲ درصد رسیده و همچنان رو به افزایش است.»

■ **ضرورت تغییر ترکیب شورای عالی شهرسازی**

بهرامی در پایان خاطر نشان کرد: «به نظر من شورای عالی شهرسازی هیچ تعهدی نسبت به اجرای قانون برنامه هفتم ندارد. مصوباتش بدون ضمانت اجراست و همین موضوع بحران مسکن را تشدید کرده است. اولین گام باید تدوین قانون بهره‌برداری از زمین باشد و در کنار آن، ترکیب شورای عالی شهرسازی تغییر کند تا افرادی در آن حضور یابند که واقعاً به توسعه مسکن معتقد باشند نه کسانی که مانع تراشی می‌کنند.»