

یادداشت

حلقه مفقوده اجرای ساختمان‌ها توسط سازندگان دارای صلاحیت

سیدعلی طالقانی - مدرس دانشگاه

• صدور بیش از ۱۲۰ هزار فقره پروانه ساختمانی در کشور و بیش از ۱۲ هزار فقره پروانه ساختمانی در شهر تهران در هر سال، بیانگر حجم بالای عملیات ساختمانی شهری است. حجم سرمایه در گردش بخش خصوصی و دولتی در صنعت ساختمان به ترتیب در حدود ۸۰ هزار و ۴۰ هزار میلیارد تومان برآورد می‌شود.

سؤال اساسی این است چه کسانی صلاحیت اجرای این ساختمان‌ها را دارند و ساختمان‌ها از سوی چه کسانی ساخته می‌شوند؟

طبق ماده چهار قانون نظام‌مهندسی و کنترل ساختمان، اشتغال اشخاص حقیقی و حقوقی در امور فنی ساختمان مستلزم داشتن صلاحیت حرفه‌ای است که این صلاحیت از طریق پروانه اشتغال به کار مهندسی، پروانه اشتغال به کار کاردانی یا تجربی و پروانه مهارت فنی احراز می‌شود.

با وجود گذشت بیش از ۲۰ سال از تصویب این قانون و افزایش چشمگیر ساخت‌وسازهای شهری، همچنان صنعت ساختمان از فقدان سازندگان دارای صلاحیت، رنج می‌برد و در عمل شاهد هستیم که عمده ساخت‌وسازها بدون حضور اشخاص واجد صلاحیت اجرا می‌شود. با آسیب‌شناسی از فضای حاکم بر صنعت ساخت‌وساز کشور، دلایل متعددی برای این موضوع مشاهده می‌شود که در ادامه به‌اختصار به آنها اشاره می‌شود:

۱- **نگرش سرمایه‌داری غیرتخصصی به صنعت ساختمان:**
بناور عمومی و غالب این است که صنعت ساختمان، پیچیدگی خاصی نداشته و یک موضوع کاملاً عمومی است و بیش از آنکه به تخصص و مهارت نیاز داشته باشد، به سرمایه نیاز دارد؛ به‌همین دلیل وجه مشترک فعالان این بخش «سرمایه‌دار» بودن است نه متخصص بودن. تلقی جامعه از سازندگان مسکن و ساختمان این نیست که مهندسان، ساختمان را می‌سازند، بلکه ناور دارند سرمایه‌دارها هستند که ساختمان را می‌سازند. این نگرش، نوع فعالیت و فعالان این بخش را در سالیان گذشته همواره تقویت کرده است و فرهنگ و تصور نادرست عامه به این موضوع دامن زده است. به دلیل اینکه عرصه فعالیت برای «سرمایه‌دارها» فراهم بوده است، آنها وارد این بخش شده‌اند و چون مهندسان فضای فعالیت نداشته‌اند، کمتر به ساختمان‌سازی پرداخته‌اند. به‌همین دلیل است که برخلاف هر رشته و صنعتی که صرفاً متخصصان آن، مجاز به فعالیت بوده و فعالان عمده آن صنعت را تشکیل می‌دهند، در صنعت ساختمان حضور متخصصان و افراد دارای صلاحیت کم‌رنگ است و این نوع حضور کاملاً مشهود است.

۲- **رعایت‌نشدن قوانین و مقررات از سوی شهرداری‌ها:**
شهرداری به عنوان مرجع صدور پروانه ساختمانی و مجری قوانین ساخت‌وساز شهری، نقش اساسی و بی‌بدیل در صنعت ساختمان دارد. به دلیل سابقه دیرینه قانون شهرداری و تقدیم ۴۰ساله آن بر قانون نظام‌مهندسی و ساختمان، این نهاد به عنوان بازگیر اصلی در صنعت ساخت‌وسازهای شهری شناخته شده است. به همان میزان که تصور عمومی، نداشتن نیاز به افراد دارای صلاحیت در ساختمان‌سازی است، همگان، شهرداری را به عنوان اصلی‌ترین مرجع در این حوزه به رسمیت می‌شناسند؛ بنابراین شکی نیست که تا زمانی که اراده جدی در این نهاد برای رعایت قوانین و مقررات حاکم بر ساخت‌وساز وجود نداشته باشد، این موضوع محقق نخواهد شد. هرچند قبل از تصویب و ابلاغ قانون نظام‌مهندسی و کنترل ساختمان، قانون نظام معماری و ساختمانی در سال ۵۲ به تصویب رسیده و حضور افراد واجد صلاحیت در ساخت‌وساز در آن پیش‌بینی شده است، اما موضوع «اجرای ساختمان» تا زمان تصویب قانون نظام‌مهندسی و کنترل ساختمان در سال ۷۴، مورد غفلت شهرداری‌ها بوده و بیا وجود ایجاد واحد «امور مهندسان ناظر» در شهرداری، متقاضیان پروانه ساختمانی ملزم به استفاده از خدمات مهندسان در بخش اجرای ساختمان نبوده‌اند. حتی پس از ابلاغ این قانون نیز، شهرداری‌ها به دلایل مختلف از الزام متقاضیان ساخت ساختمان به استفاده از افراد واجد صلاحیت در عملیات ساختمانی امتناع کرده‌اند. این در حالی است که الزام استفاده از افراد واجد صلاحیت در قانون تصریح شده و علاوه بر آن رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی و رعایت‌نکردن آن نیز تخلف محسوب می‌شود. با وجود تصریح قانون، در سال ۸۶، توافق‌نامه چندجانبه‌ای بین سازمان نظام‌مهندسی ساختمان، وزارت مسکن و شهرسازی، شورای اسلامی شهر تهران و شهرداری تهران مبنی بر اجرائی‌کردن آیین‌نامه اجرائی ماده ۳۳ قانون نظام‌مهندسی و کنترل ساختمان منعقد شد. سه سال پس از امضای این توافق‌نامه، به دلیل تذکر شورای شهر به شهردار تهران، اجرای آن متوقف شد. دوباره در فروردین سال ۹۲ توافق‌نامه مذکور با ترتیبات دیگری امضا شد اما این‌بار با صدور رای شماره ۹۹ دیوان عدالت اداری، الزام به‌کارگیری مجریان ذی‌صلاح در فرایند اجرای ساختمان از سوی شهرداری متوقف شد.

ادامه در صفحه ۱۵					
-------------------------	--	--	--	--	--

حیدررضا سعادت سعادت‌آبادی*: اگرچه از نظر برخی کارشناسان مفاد بند «ز» تبصره ۶ قانون بودجه سال ۹۵ کل کشور (درباره شیوه جدید محاسبه مالیات حق واگذاری محل) که در تاریخ ۱۳۹۵/۲/۲۷ به تصویب مجلس شورای اسلامی رسید و در بخش‌نامه شماره ۲۰۰/۹۵/۸ مورخ ۹۵/۳/۱۶ سازمان امور مالیاتی برای اجرا از ابتدای سال ۹۵ به واحدهای تابعه ابلاغ شد، گامی روبه‌جلو برای یکسان‌سازی و پرهیز از اختلاف‌نظرها و سلايق مأموران مالیاتی در برآورد و تعیین مالیات ببر درآمد حق واگذاری محل، موضوع ماده ۵۹ ق م م به شمار می‌رود، اما از نظر بسیاری از صاحب‌نظران و مأموران مالیاتی و نیز کسبه بازار، این شیوه جدید محاسبه مالیات، ایرادات متعدد و فاحشی دارد و نشانه‌هایی از بی‌حوصلگی و تعجیل قانون‌گذار در تدوین آن به چشم می‌خورد، به‌گونه‌ای که وی را مجبور کرده است برای به‌دست‌آوردن یک فرخ، به‌ناچار از بسیاری از اصول چشم‌پوشی کند. این نوشتار به بررسی برخی از مهم‌ترین ایرادات موجود در این شیویه جدید محاسبه مالیات پرداخته و امید است در تصمیم‌گیری‌های بعدی به‌گونه‌ای شایسته مورد توجه و اصلاحات واقع شود. چنان‌که می‌دانیم حق واگذاری محل (وقف ماده ۵۹ قانون م. م. م عبارت است از: «حق کسب و پیشه یا حق تصرف محل یا حقوق ناشی از موقعیت تجاری محل». این حق ضمن بند «ز» قانون بودجه سال جاری (۹۵) به این صورت تعریف شده است: «حق واگذاری محل از نظر این قانون عبارت است از حق کسب یا پیشه یا حق تصرف محل یا حقوق ناشی از کسب‌وکار در حال فعالیت و بهره‌برداری».

آنچه گفتن آن در ابتدای امر ضروری به نظر می‌رسد این است که «حق واگذاری محل (چنان‌که در تعاریف فوق ذکر شد)، معنا و مفهومی گسترده داشته و اگرچه گاه در عرف موجود جامعه به مفاهیمی همچون «سرقفلی» یا «حق کسب و پیشه» مترادف در نظر گرفته می‌شود، اما آن اعم از موارد فوق بوده و دربرگیرنده هر دوی این مفاهیم است؛ بنابراین چنانچه مقصود وضع مالیات بر حق واگذاری محل باشد، باید چنان ضابطه‌ای وضع و اجرا شود که هم «مالیات بر سرقفلی» و هم «مالیات بر حق کسب و پیشه و تجارت» را دربر گیرد. در اینکه چه تفاوتی میان «سرقفلی» با «حق کسب و پیشه و تجارت» وجود دارد، از جهات مختلف شرعی و قانونی سخن بسیار و در مقالات و کتب حقوقی به آن پرداخته شده است؛ بنابراین در این نوشتار صرفاً به بیان جهاتی از آن که جنبه مالیاتی داشته می‌پردازیم و توضیحات بیشتر را به مطالعه متون حقوقی واگذار می‌کنیم.

و اما سرقفلی؛ از منظر مالیاتی چنین می‌توان گفت که سرقفلی بخشی از حق واگذاری محل است که بنا به موقعیت خوب محل و مرغوبیت ملک، کیفیت بنا و تجهیزات به‌کاررفته در آن و نوع کاربری مجاز قانونی ملک، به آن تعلق گرفته و سایر عوامل از قبیل حسن شرت، مدت اجاره مستاجر، میزان جلب رضایت مشتری و... در ایجاد آن بی‌تأثیر است. به عبارت دیگر، سرقفلی قطعی‌الحصول بوده و هم‌زمان با ایجاد و ساخت ملک با توجه به موارد ذکرشده به آن تعلق می‌گیرد. اما حق کسب و پیشه، بخشی دیگر از حق واگذاری محل است که ناشی از حسن شهرت و در نتیجه سعی و تلاش و رفتار صحیح مستاجر، صداقت، مهارت، درست‌کاری و توانایی جلب رضایت مشتری و ایجاد رونق کسب‌وکار و سایر عوامل مشابه در محل ایجاد شده و بنابراین تدریجی‌الحصول بوده و بستگی به عمل تاجر یا مستاجر دارد.

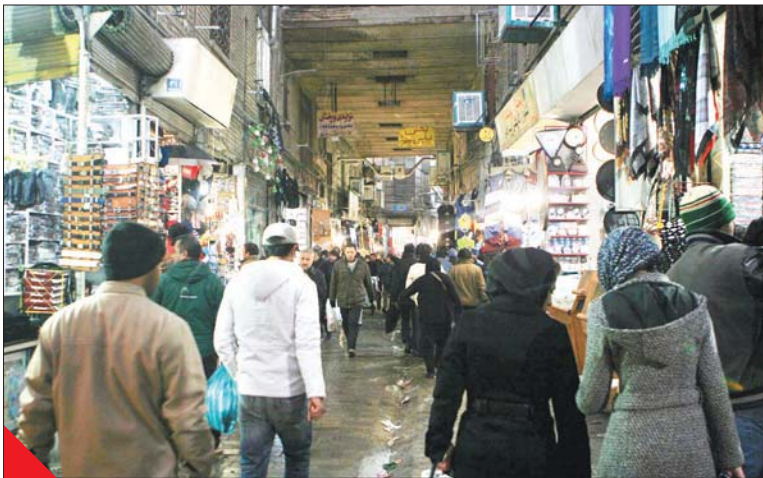
حتی اگر از نظر قانونی نخواهیم میان سرقفلی و حق کسب و پیشه تفکیکی قائل شویم (چنان‌که در قانون فعلی روابط مؤجر و مستاجر چنین است) باید بپذیریم بخشی از آنچه در عرف با عنوان سرقفلی خریدوفروش می‌شود، ناشی از همان حسن شهرت یا حق کسب و پیشه و تجارتی است که به مرور زمان در محل کسب ایجاد شده؛ بنابراین صرف مرغوبیت ملک و کیفیت بنا و تجهیزات آن در زمان فروش ملک نمی‌تواند تعیین‌کننده قیمت واگذاری آن ملک باشد. با این تفاسیر برمی‌گردیم به بند «ز» قانون بودجه سال ۹۵ که مالیات حق واگذاری محل را چنین تعیین می‌کند: «در سال ۹۵ به منظور تحقق درآمدهای مالیاتی و رعایت انضباط مالی، نقل و انتقال قطعی املاک به مآخذ ارزش معاملاتی و به نرخ پنج درصد و مالیات نقل و انتقال حق واگذاری محل به مآخذ ۱۰ برابر ارزش معاملاتی ملک مربوط به نرخ ۳۰درصد در تاریخ انتقال از طرف مالکان عین یا صاحبان حق است.

مالیات حق واگذاری محل که پیشینه آن به قانون مالیات‌های مستقیم مصوب اسفند ماه سال ۱۳۶۶ برمی‌گردد، همواره در این سال‌ها با تغییراتی در مآخذ محاسبه مالیات و نرخ همراه بوده است. چنان‌که مآخذ مذکور بر مبنای نسبت‌هایی از ارزش معاملاتی زمین در تاریخ‌های تملک و تاریخ انتقال حق واگذاری (به‌موجب قانون مصوب سال ۱۳۶۶) و سپس به مآخذ ارزش معاملاتی حق واگذاری محل در تاریخ انتقال از طرف مالکین عین (به‌موجب اصلاحیه مصوب سال ۱۳۷۱) و سپس به مآخذ وجود دریافتی مالک یا صاحب حق (وقف اصلاحیه سال ۱۳۸۰ قانون) و اخیراً نیز به مآخذ ۱۰ برابر ارزش معاملاتی ملک در تاریخ انتقال (به موجب قانون بودجه سال ۹۵) تغییر یافته است. نرخ‌های مربوطه نیز به ترتیب

اقتصاد

نقدی بر شیوه جدید محاسبه مالیات بر «حق واگذاری محل»

عدالت، اشتباه یا رانت مالیاتی؟



بازار

بازار

بازار

تومان) و ارزش حق واگذاری یک مترمربع املاک تجاری واقع در همان منطقه برابر با ۸۰ تا صد میلیون تومان) است. درصورتی‌که مالیات به نسبت ارزش واقعی حق واگذاری تعلق بگیرد، مالیات واحد تجاری

(در شرایط مساوی) باید دست‌کم هشت تا ۱۰ برابر ارزش مآخذ (معمولاً ارزش معاملاتی هر دو ملک (به روش جدید)، مالیات واحد تجاری کمتر از دو برابر مالیات واحد اداری خواهد بود.

۳- الزاما داشتن عرصه بیشتر به معنای دارا بودن ارزش حق واگذاری بیشتر نیست؛ درصورتی‌که در روش جدید کارخانجات صنعتی، باغات و املاک یا عرصه‌های بیشتر مشمول مالیات به‌نسبت بیشتری در مقایسه با املاک یا عرصه‌های کمتر می‌شوند.

۴- نقش طبقات مختلف یک واحد تجاری در ارزش حق واگذاری واحدهای مختلف آن چیزی نیست که بر کسبی پوشیده باشد و بسیار واضح است که ارزش حق واگذاری یک باب مغازه واقع در طبقه همکف یک ساختمان تجاری با ارزش حق واگذاری مغازه‌ای دیگر با همان شرایط در طبقات بالاتر یا پایین‌تر، گاهی به دو یا چند برابر نیز برسد؛ باین‌حال در محاسبه ارزش معاملاتی املاک تجاری، طبقات هیچ‌گونه تأثیری در محاسبه نداشته و همه طبقات از مالیات یکسانی برخوردار هستند. علاوه بر آنکه همه مغازه‌های موجود در یک ساختمان تجاری به لحاظ قرارگرفتن در موقعیت‌های تجاری مختلف

(فرضا دونیش یا یک‌نیش بودن مغازه، بر خیابان بودن یا نبودن آن، مقابل در ورودی بودن و...) با یکدیگر یکسان تلقی شده و مالیات تعلق‌گرفته به یک میزان محاسبه و مطالبه خواهد شد.

۵- گاهی مشاهده کرده‌ایم که ارزش حق واگذاری محل (در اصطلاح عام سرقفلی) دو ساختمان تجاری (یا اداری) واقع در یک منطقه شهری (گاهی در یک خیابان و گاه در مجاورت هم) دارای تفاوت‌های فاحش چندبرابری با یکدیگر هستند، حال آنکه همه ساختمان‌های واقع‌شده در یک بلوک (از مجموع بلوک‌های تعیین‌شده به‌وسیله کمیسیون موضوع ماده ۶۴) از شرایط یکسانی در محاسبه ارزش معاملاتی برخوردار هستند.

۶- در بسیاری از موارد ارزش حق واگذاری محل در مورد املاک تجاری با افزایش مساحت به صورت نسبی کاهش یافته به این معنا که ارزش حق واگذاری محل یک مترمربع از یک واحد تجاری به مساحت ۱۵ متر، بیش از ارزش یک مترمربع از واحد تجاری به مساحت ۶۰ یا ۷۰ مترمربع در همان ساختمان است. در محاسبات ارزش معاملاتی این تفاوت محاسبه نمی‌شود.

۷- در بسیاری از بازارها و مراکز مهم تجاری شهر، بعضاً دیده می‌شود اشخاصی در قالب یک ویتترین یا یک میز اقدام به فعالیت می‌کنند، تصور محاسبه ارزش معاملاتی (عرصه و اعیان) برای محاسبه مالیات حق واگذاری محل آن کمی عجیب به نظر می‌رسد!

نکته پایانی اینکه با اجرای مفاد بند «ز» تبصره ۶ قانون بودجه سال‌جاری درخصوص محاسبه مالیات حق واگذاری محل، (وقف مشاهدات عینی صورت‌گرفته) در بسیاری از موارد مالیات واحدهای تجاری به کمتر از نصف مالیات متعلقه به روش سابق (موضوع ماده ۵۹ قانون) کاهش یافته و در برابر آن مالیات حق واگذاری بسیاری از املاک غیرتجاری (ازجمله املاک اداری) تا چندین برابر مالیات مورد محاسبه به روش قبل افزایش یافته است. این موضوع علاوه بر اینکه به نظر با مفهوم عدالت مالیاتی ناسازگار است ناخودآگاه این سؤال را به ذهن متبادر می‌کند که: وضع قانون جدید، ناشی از اشتباه، مصداقی ناشناخته از عدالت یا صرفاً یک رانت مالیاتی بوده است؟

«رئیس گروه مالیاتی

بورس

بودجه و بورس

• **علی سیدخسرشاهی***: در معاملات دومین روز هفته جاری، در مجموع دو بازار بورس و فرابورس، سه‌هزارو ۵۶۶ میلیارد ریال اوراق بهادار معامله شد. در بورس اوراق بهادار تهران در بیش از ۵۴ هزار معامله، حدود ۷۱۰ میلیون برگه ورقه بهادار مورد دادوستد قرار گرفت و شاخص کل با افزایش تنها چهار واحد و ایستادن در مقدار ۸۰هزارو ۶۳ واحد، جایگاه متزلزل خود در ابتدای کانال ۸۰هزارواحدی را حفظ کرد. بیشترین اثر مثبت مربوط به نماد وغیر بود که با بلوک ۱۶ میلیون سهمی در ساعت پایانی معاملات، ۷۷ واحد شاخص را بالا برد. این اثر از سقوط شاخص به زیر ۸۰ هزار واحد هم جلوگیری کرد؛ نمادهای پالایشی که روز شنبه عصای دست رشد شاخص بودند، بیشترین اثر منفی را در معاملات دیروز ایفا کردند به‌طوری‌که شبندر و شتران هرکدام به‌ترتیب با ۳۵ و ۲۱ واحد اثر منفی بر شاخص کل، کوی سبقت را از دیگر بزرگان بورسی ربودند. دیروز رئیس‌جمهور لایحه بودجه اندکی بیش از ۱۰۰۰هزارمیلیاردتومانی را به مجلس شورای اسلامی تقدیم کرد. دولت نرخ تسعیر دلار را ۳۳ هزار ریال پیش‌بینی کرده است. سؤال اساسی این است که آیا با این نرخ، ارز تک‌نرخ محقق می‌شود؟ پاسخ به این پرسش بر بسیاری از صنایع بورسی به‌ویژه صنایع صادرات محوری مانند پتروشیمی به‌شدت اثرگذار خواهد بود. همچنین قیمت هر بشکه نفت حدود ۵۰ دلار پیش‌بینی شده است و در مجموع بیش از ۱۱۶ هزار میلیارد تومان واگذاری دارایی‌های سرمایه‌ای مد نظر است. این در حالی است که تملک دارایی‌های سرمایه‌ای در قالب بودجه طرح‌های عمرانی بالغ بر ۶۲ هزار میلیارد تومان ارائه شده است. افزایش بودجه عمرانی می‌تواند تا حدودی محرک بخش‌های مختلف اقتصادی و صنایع بنیادینی مانند فلزات اساسی، سیمان و دیگر صنایع باشد. محتمل است که حامل‌های انرژی تا پنج درصد افزایش یابند و به‌این‌ترتیب بهای تمام‌شده بسیاری از صنایع به‌ویژه صنایع انرژی‌بر تحت‌تأثیر قرار گیرد.

عنوان شاخص	مقدار	تغییر
کل	۸۰۰۶۳۷	۴,۸۸
شاخص قیمت	۲۸۲۵۰۳	۱,۶۹
شاخص کل (موزن)	۱۶۰۲۰۸	۱۵,۲۱
شاخص قیمت (موزن)	۱۲۷۶۳۶	۱۲,۱۰
آر آد شتاور	۸۸۷۲۱,۹	-۵۵,۹
۵۰ شرکت بزرگ	۳۱۴۸,۸	۲,۹۰

چرا در هر ساختمان مجلل فن کوئل ساراول نصب است؟

۱- همیشه نو به نظر می رسد و فیلتر آن به راحتی شستشو است.

۲- از لحاظ فنی وفادار به ظرفیت سه سرعته در کاتالوگ است.

۳- کم صدائی در اثر کم کردن ۳ سرعت ، شاهکار مهندسی نیست .

۴- هوای خروجی در اثر عبور از کوئل سه ردیفه تمیز و شسته است.

www.saravel.com

sales@saravel.com

تولید کننده با دوام ترین وسایل تهویه مطبوع

واحد خدمات بعد از فروش

تلفن: ۰۲۱-۸۸۰۴۶۹۲۱ فکس: ۰۲۱-۸۸۰۴۶۹۲۰