

مقایسه سود واقعی فعالیت‌های اقتصادی با ضرایب مالیاتی موجود

داود مالکی*

چکیده

در تشخیص مالیات بصورت علی‌الرأس، ضرایب مالیاتی نقش بسیار اساسی و عمده دارند. در این نوشتار به بررسی ضرایب مالیاتی و مقایسه‌ی آن با سود واقعی مؤدیان پرداخته شده است. هم‌چنین به بررسی ارزش معاملاتی املاک و اهمیت آن در بخش درآمد مالیاتی املاک و نقاط ضعف و قوت ارزش معاملاتی موجود در حوزه شهر تهران پرداخته می‌شود.

کلید واژه‌ها: ضرایب مالیاتی؛ قرائن مالیاتی؛ درآمد مشمول؛ تشخیص علی‌الرأس؛ ارزش معاملاتی

*. کارشناس ارشد مالیاتی اداره کل امور مالیاتی غرب تهران

مقدمه

به منظور کاهش وابستگی کشور به درآمدهای نفتی ناگزیر از افزایش وصول مالیات هستیم. وصول بهینه و واقعی مالیات نه تنها درآمد مالیاتی دولت را افزایش می‌دهد بلکه عدالت مالیاتی را نیز باعث می‌شود. عدالت مالیاتی اقتضاء می‌کند که افراد با درآمدهای بالاتر، مالیات بیشتری پرداخت نمایند. در تشخیص مالیات به صورت علی‌الرأس این عدالت به نوعی بوسیله ضرایب مالیاتی اعمال می‌شود. دقیق بودن ضرایب مالیاتی و مطابقت آن با سود واقعی مؤدیان، عدالت مالیاتی را به همراه خواهد داشت.

در این مختصر سعی بر آن است که با مقایسه‌ی اجمالی پاره‌ای از ضرایب مالیاتی با سود واقعی مؤدیان در بخش مشاغل و همچنین ارزش معاملاتی املاک و نقش آن در تعیین درآمد مشمول مالیات املاک و مالیات انتقال قطعی املاک مورد نقد و بررسی قرار گیرد. این نوشتار در سه مبحث تقدیم می‌گردد که مبحث اول، مفاهیم مبنایی و تعاریف را شامل می‌شود. مبحث دوم، ضرایب مالیاتی در تعیین درآمد مشمول مالیات در بخش مشاغل است و در مبحث سوم، درآمد املاک، ارزش معاملاتی و سود واقعی مورد بررسی قرار خواهد گرفت.

مبحث اول: مفاهیم مبنایی

در این مبحث سعی بر آن است که با مفاهیم و تعاریف هریک از عباراتی که در این مقاله مورد نقد و بررسی قرار گرفته است آشنا شویم.

ضرایب و قرائن مالیاتی

ضرایب مالیاتی عبارت است از ارقام مشخصه‌ای که حاصل ضرب آنها در قریبه‌ی مالیاتی در موارد تشخیص علی‌الرأس، درآمد مشمول مالیات تلقی می‌گردد.^۱ جدول ضرایب تشخیص درآمد مشمول مالیات هر سال به وسیله کمیسیون مرکب از نمایندگان سازمان امور مالیاتی کشور و بانک مرکزی و نماینده‌ی شورای اصناف در مورد اصناف و نماینده نظام پزشکی در مورد مشاغل وابسته به پزشکی و نماینده‌ی اتاق بازرگانی و صنایع و معادن ایران در مورد سایر مشاغل در سازمان امور مالیاتی کشور تشکیل می‌شود و با توجه به جریان معاملات و اوضاع و احوال اقتصادی ضرایب مربوط به مالیات‌های حوزه‌ی تهران را نسبت به هریک از قرائن مالیاتی تعیین و تصمیمات متخذه توسط این کمیسیون از طرف سازمان امور مالیاتی کشور به عنوان جدول ضرایب حوزه‌ی تهران برای اجرا ابلاغ می‌شود.^۲

^۱ موضوع ماده‌ی ۱۵۳ قانون مالیات‌های مستقیم

^۲ موضوع ماده‌ی ۱۵۴ قانون مالیات‌های مستقیم

قرائن مالیاتی عبارت است از عواملی که در هر رشته از مشاغل با توجه به موقعیت شغلی برای تشخیص درآمد مشمول مالیات به طور علی‌الرأس به کار می‌رود و فهرست آن به شرح زیر می‌باشد: ۱- خرید سالانه ۲- فروش سالانه ۳- درآمد ناویژه...^۱

تشخیص درآمد مشمول مالیات بصورت علی‌الرأس که در ماده‌ی ۹۷ قانون مالیات‌های مستقیم احصاء شده است، زمانی صورت می‌پذیرد که با توجه به بندهای سه گانه‌ی ماده مذکور رسیدگی به دفاتر و اسناد و مدارک مؤدی مقدور نباشد. در این صورت واحد مالیاتی ابتدا قرینه یا قرائن مالیاتی را انتخاب و با اعمال ضریب یا ضرایب مالیاتی، درآمد مشمول مالیات مؤدی را تعیین می‌کند.

درآمد مشمول مالیات

درآمد مشمول مالیات مؤدیان موضوع فصل مشاغل عبارت است از کل فروش کالا و خدمات به اضافه سایر درآمدهای آنان که مشمول مالیات فصول دیگر شناخته نشده است، پس از کسر هزینه‌ها و استهلاکات مربوط طبق مقررات فصل هزینه‌های قابل قبول و استهلاکات.^۲ صاحبان مشاغل از لحاظ تشخیص درآمد مشمول مالیات به سه گروه تقسیم می‌شوند:

الف - صاحبان مشاغلی که به موجب این قانون مکلف به ثبت فعالیت‌های شغلی خود در دفتر روزنامه و کل^۳ موضوع قانون تجارت هستند و باید دفاتر و اسناد و مدارک مربوط را با رعایت اصول و موازین و استانداردهای پذیرفته شده‌ی حسابداری نگاهداری کنند.

ب - صاحبان مشاغلی که برحسب این قانون مکلف به ثبت فعالیت‌های شغلی خود در دفتر درآمد و هزینه (دفاتر مشاغل) می‌باشند.

ج - صاحبان مشاغلی که مشمول مقررات بندهای (الف) و (ب) نمی‌باشند. این دسته از مؤدیان مکلف‌اند صورت خلاصه وضعیت درآمد و هزینه خود را طبق ضوابط و نمونه‌های تعیین شده از طرف سازمان امور مالیاتی کشور نگاهداری کنند.^۴

تقسیم‌بندی هر یک از صاحبان مشاغل موضوع بندهای (الف) و (ب) در ماده ۹۶ قانون مالیات‌های مستقیم صورت گرفته است.

مالیات بر درآمد املاک عبارت است از مالیات درآمد شخص حقیقی یا حقوقی ناشی از واگذاری حقوق خود نسبت به املاک واقع در ایران پس از کسر معافیت‌های مقرر در این قانون^۴ که

^۱ موضوع ماده‌ی ۱۵۴ قانون مالیات‌های مستقیم

^۲ موضوع ماده‌ی ۹۴ قانون مالیات‌های مستقیم

^۳ موضوع ماده‌ی ۹۵ قانون مالیات‌های مستقیم

^۴ موضوع ماده‌ی ۵۲ قانون مالیات‌های مستقیم

شامل دو دسته است. دسته اول: مالیات املاکی که به اجاره واگذار می‌شوند و دسته دوم: مالیات ناشی از واگذاری املاک.

الف - مالیات املاکی که به اجاره واگذار می‌شوند

درآمد مشمول مالیات املاکی که به اجاره واگذار می‌گردد عبارت است از کل مال الاجاره، اعم از نقدی و غیرنقدی، پس از کسر بیست و پنج درصد بابت هزینه‌ها و استهلاکات و تعهدات مالک نسبت به مورد اجاره^۱.

ب- مالیات ناشی از واگذاری املاک شامل

- ۱- مالیات نقل و انتقال قطعی املاک به مأخذ ارزش معاملاتی و به نرخ پنج درصد.
 - ۲- مالیات انتقال حق واگذاری محل به مأخذ وجوه دریافتی مالک یا صاحب حق و به نرخ دو درصد.
 - ۳- مالیات نقل و انتقال قطعی ساختمان‌های نوساز که بیش از دو سال از تاریخ صدور گواهی پایان کار آنها نگذشته باشد. به مأخذ ارزش معاملاتی اعیانی مورد انتقال و به نرخ ده درصد^۲.
- پس از بررسی تعاریف و مفاهیم مبنایی در این مبحث، در مبحث دوم به موضوع ضرایب مالیاتی در درآمد مشمول مالیات مشاغل می‌پردازیم.

مبحث دوم: ضرایب مالیاتی در تعیین درآمد مشمول مالیات مشاغل

در این مبحث به موضوع ضرایب مالیاتی هم از نظر شکلی و هم از نظر ماهیتی نظری اجمالی خواهیم انداخت. از منظر شکلی، مقصود نگاه یکسانی است که ضرایب مالیاتی فعلی، به مؤدیان با شرایط متفاوت دارد. برای مثال مؤدیانی که واحد کسبی آنها متعلق به خودشان است با مؤدیانی که واحد کسبی آنها استیجاری است به یک چشم نگاه شده‌اند. از بُعد محتوایی نیز در حد بضاعت نمونه‌هایی از ضرائب مالیاتی را با سود واقعی مشاغل مقایسه و مورد نقد و بررسی قرار خواهیم داد.

گفتار اول: شکل اعمال ضرایب مالیاتی در مقایسه با سود واقعی

عدالت مالیاتی اقتضاء می‌کند که مؤدیان با شرایط مختلف درآمدی بصورت یکسان نگریده نشوند. ضرایب تشخیص درآمد مشمول مالیات در حوزه‌ی تهران هیچ تفاوتی ما بین مؤدیان

^۱ موضوع ماده‌ی ۵۳ قانون مالیاتهای مستقیم

^۲ موضوع مواد ۵۹ و ۷۷ قانون مالیاتهای مستقیم

مالیاتی که محل کسی آنها متعلق به خود مؤدی است با مؤدیانی که محل کسی آنها استیجاری است، قائل نشده است. حال آنکه مؤدیانی که محل کسی آنها استیجاری است قسمتی از درآمد آنها صرف هزینه‌ی اجاره محل شده و نهایتاً سود کمتری عاید آنها می‌شود و لذا درآمد مشمول مالیات کمتری نسبت به سایر مؤدیان دارند. این موضوع در تعیین ضرایب مالیاتی تشخیص درآمد مشمول مالیات (حوزه تهران) مغفول مانده است و هر دو گروه با ضرایب مالیاتی یکسانی ارزیابی می‌شوند. این موضوع زمانی پر رنگ خواهد شد که با اجرایی شدن قانون مالیات بر ارزش افزوده، میزان فروش یا ارائه‌ی خدمات واقعی واحدهای صنفی مشخص و معلوم گشته و با اعمال ضرایب مالیاتی به میزان فروش یا خدمات آنها، هر دو گروه به یک میزان بایستی مالیات پرداخت نمایند. در حالی که، همان طور که پیشتر نیز اشاره شد، مؤدیان گروه دوم بایستی مالیات کمتری پرداخت نمایند.

از طرف دیگر مبالغی که این مؤدیان بابت اجاره محل کسی خود به موجد پرداخت می‌نمایند در واحدهای مالیاتی مستغلات تحت عنوان مالیات اجاره محل وصول شده و کاهش مالیات مشاغل بواسطه اعمال ضرایب مالیاتی کمتر به واحدهای مشاغل استیجاری، با وصول مالیات اجاره محل جبران می‌گردد و از این حیث خللی به میزان وصول مالیات وارد نمی‌شود. به همین منظور به نظر می‌رسد، همان طور که در مورد صاحبان مشاغل غرفه‌ها، ضریب مالیاتی با کاهش دو واحد^۱، نسبت به سایر موارد مشابه اعمال می‌گردد در مورد صاحبان مشاغلی که محل کسی آنها استیجاری است، کاهش دو واحد از ضرایب مالیاتی نسبت به موارد مشابه ضروری است.

گفتار دوم: محتوای اعمال ضرایب مالیاتی و مقایسه آن با سود واقعی

از آنجا که در این مختصر مجال پرداختن به کلیه ضرایب مالیاتی مشاغل و مقایسه آنها با سود واقعی مقدور نیست به حد بضاعت سعی شده است در مورد ضرایب مالیاتی که با سود واقعی اختلاف فاحش دارند به اختصار بحث شود. عمده‌ی این مشاغل در زمره فعالیت‌های خدماتی قرار دارند، چرا که در مورد خرید و فروش کالا، قیمت‌های حک شده بر روی کالا تحت عنوان قیمت برای مصرف کننده و قیمت ارائه شده توسط تولیدکنندگان به صاحبان مشاغل معمولاً مشخص بوده و ضرایب مالیاتی موجود در این زمینه با کمی اغماض قابل قبول می‌نماید. اما در مورد صاحبان مشاغلی که به فعالیت‌های خدماتی اشتغال دارند، اصلاح ضرایب مالیاتی در دو دسته مورد بررسی قرار می‌گیرد.

^۱ رجوع کنید به: ضرایب تشخیص درآمد مشمول مالیات عملکرد سال ۱۳۸۶ حوزه تهران، ص ۱۳۱۰، ردیف ۲۲

الف - مؤدیانی که هزینه شغلی پایینی دارند

براساس تعریفی که در مبحث اول از درآمد مشمول مالیات صاحبان مشاغل ارایه نمودیم و با آگاهی از این موضوع که در تشخیص مالیات بصورت علی‌الرأس، با اعمال ضرایب مالیاتی به قرائن مالیاتی با کسور هزینه‌های متعارف و استهلاکات مؤدی به درآمد مشمول مالیات خواهیم رسید، بایستی این نکته را متذکر شد که در پاره‌ای از موارد مؤدی هزینه و استهلاکات بسیار ناچیزی دارد که تقریباً درآمد ناویژه این گونه از مؤدیان با درآمد ویژه‌ی آنها یکسان می‌باشد. نمونه‌ی بارز این دسته از مشاغل، دفتریار اسناد رسمی می‌باشد. از آنجا که کلیه هزینه‌های دفاتر اسناد رسمی به عهده سردفتر می‌باشد، دفتریار هزینه‌ای بابت درآمد اکتسابی متحمل نمی‌شود، بنابراین ضریب تشخیص شصت درصد برای شغل موصوف پایین بوده و قابل افزایش می‌باشد. همین‌طور است در مورد کارشناسان رسمی دادگستری؛ چرا که مؤدیان مذکور نیز با توجه به این- که عمدتاً محل سکونت آنها اقامتگاه آنان می‌باشد، هزینه‌ی قابل توجهی ندارند.

ب - مؤدیانی که ضریب تشخیص پایینی دارند

نمونه بارز این دسته از مؤدیان نمایندگی‌ها و کارگزاران بیمه می‌باشند. که به ترتیب دارای ضرایب تشخیص ۲۶ و ۲۸ درصد می‌باشند^۱. به نظر می‌رسد این دسته از مؤدیان دارای هزینه‌ها و استهلاکات مشابه سایر خدمات مشاوره‌ای هستند که عمدتاً دارای ضریب تشخیص ۴۰ درصد می‌باشند^۲. پایین بودن ضرایب تشخیص مؤدیان موصوف باعث شده است که عمده‌ی این دسته از مؤدیان با علم به این موضوع از نگهداری دفاتر درآمد و هزینه خودداری نموده تا رسیدگی مالیاتی آنها بصورت علی‌الرأس صورت گرفته و به کارمزد آنها اعمال ضریب شود. واحدهای مالیاتی نیز با رسیدگی به صورت علی‌الرأس و اعمال ضریب به کارمزد آنها نهایتاً سودی کمتر از رقم واقعی برای فعالین مشاغل مذکور محاسبه و مطالبه‌ی مالیات می‌نمایند. به عنوان مثال یک نمایندگی بیمه با کارمزد یکصد میلیون ریال در سال ۸۶ به شرط تسلیم اظهارنامه و به شرح فوق معاف از مالیات می‌باشد.

پایین بودن ضریب تشخیص مالیات چنین مؤدیانی مساله استرداد مالیات مکسوره را نیز به دنبال خواهد داشت. چرا که مالیات علی‌الحساب این دسته از مؤدیان در اجرای ماده‌ی ۱۰۴ قانون مالیات‌های مستقیم توسط مؤسسات و شرکتهای بیمه‌ای پرداخت کننده کارمزد کسر می‌گردد و در مثال صدرالاشاره سازمان امور مالیاتی بایستی مبلغ پنج میلیون ریال مالیات مکسوره مؤدی را مسترد نماید.

^۱ رجوع کنید به: همان منبع، ص ۱۱۸، ردیف‌های ۱۰ و ۱۱

^۲ همان منبع، ص ۱۱۸، ردیف‌های ۸، ۹ و ۱۳

مبحث سوم: درآمد املاک، ارزش معاملاتی و سود واقعی گفتار اول: ارزش معاملاتی املاک

از آنجا که مالیات وصولی از بخش املاک (اجاره، فروش، مالیات املاک نوساز^۱)، درآمد اتفاقی از املاک^۲، و مالیات بر ارث از املاک^۳ براساس ارزش معاملاتی تعیین و محاسبه می‌گردد، لذا در تعیین ارزش معاملاتی املاک، موضوع ماده‌ی ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم که یکی از هفت عضو کمیسیون مذکور نماینده‌ی سازمان امور مالیاتی می‌باشد، بایستی تأمل ویژه نمود و با مطالعات مبنایی زمینه تجدیدنظر در نحوه محاسبه و افزایش ارقام موصوف به منظور وصول مالیات واقعی در بخش املاک را فراهم نمود. چرا که در شرایط فعلی، بطور مثال ارزش معاملاتی یک آپارتمان پنجاه متری در بلوک ۸-۲-۷ تهران حدوداً ۳۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال می‌باشد که مالیات وصولی از انتقال چنین آپارتمانی ۱,۵۰۰,۰۰۰ ریال است؛ در حالی که قیمت واقعی آن حدوداً ۹,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال بوده و طبق تعرفه‌ی اتحادیه مشاورین املاک تهران مبلغی که توسط بنگاه معاملات ملکی بابت تنظیم مبیعه نامه آپارتمان مذکور از هریک از طرفین معامله اخذ می‌شود ۴,۵۰۰,۰۰۰ ریال و جمعاً ۹,۰۰۰,۰۰۰ ریال است، که در مقایسه با مالیات وصولی توسط سازمان امور مالیاتی رقم قابل توجهی است. سازمان عریض و طویل امور مالیاتی به عنوان دومین تامین کننده بودجه عمومی کشور^۴، مالیات بسیار ناچیزی از نقل و انتقال املاک که بر مبنای ارزش معاملاتی تعیین می‌گردد، وصول می‌نماید.

اگر ارزش معاملاتی املاک به میزان پنج الی ده برابر فعلی افزایش پیدا کند، میزان وصول مالیات از این بخش چشمگیر خواهد بود. مضافاً اینکه اشخاصی که در بخش مسکن فعال نیستند و به ندرت اقدام به خرید فروش ملک می‌نمایند، کمتر در معرض این افزایش مالیات قرار خواهند گرفت و این افزایش متوجه مؤدیانی خواهد بود که در بخش مسکن فعال بوده و در واقع مالیات سود حاصله از دلالتی در این بخش را پرداخت خواهند نمود.

بدیهی است افزایش ارزش معاملاتی املاک به این نحو ممکن است پاره‌ای از مشکلات از جمله تنظیم سند قطعی در دفاتر اسناد رسمی را با چالش مواجه نماید و مؤدیان به منظور فرار از پرداخت مالیات نقل و انتقال، اقدام به فروش و کالتی و قولنامه‌ای املاک نمایند. به همین منظور قبل از اجرایی شدن چنین اقدامی بایستی تمهیدات لازم در زمینه مسائل حقوقی این مساله اندیشیده شود و هماهنگی لازم با سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و کانون سردفتران اسناد رسمی صورت پذیرد.

^۱ موضوع ماده‌ی ۷۷ قانون مالیات‌های مستقیم

^۲ موضوع ماده‌ی ۱۲۰ قانون مالیات‌های مستقیم

^۳ موضوع ماده‌ی ۳۲ قانون مالیات‌های مستقیم

^۴ اولین منبع تامین کننده بودجه عمومی کشور صادرات نفتی می‌باشد

گفتار دوم: ارزش اجاره املاک

به موجب تبصره دوی ماده‌ی ۵۴ قانون مالیات‌های مستقیم، مأخذ محاسبه درآمد مشمول مالیات اجاره املاک ارزش اجاری خواهد بود که توسط کمیسیون تقویم املاک موضوع ماده‌ی ۶۴ این قانون برای محدوده‌ی شهرها و روستاها و براساس هر متر مربع تعیین خواهد شد. که این ارزش برای محدوده‌ی جغرافیایی شهر تهران طی بخشنامه‌ی شماره ۵۱۰-۲۱۳ مورخ ۸۲/۶/۹ ریاست وقت سازمان امور مالیاتی کشور جهت اجرا به ادارات تابعه ابلاغ گردید.

درخصوص ارزش اجاری تعیین شده و مقایسه‌ی آن با سود واقعی ذکر دو نکته ضروری است. اول این که ارقام تعیین شده مربوط به سنوات قبل بوده و با اجاره بهای فعلی و نهایتاً با درآمد مشمول مالیات مؤدیان اختلاف چشمگیری دارد. دوم اینکه معیار و مبنای محاسبه درآمد مشمول مالیات مؤدیان در مورد املاک تجاری، ارزش اجاری مسکونی آنها می‌باشد.^۱ این موضوع در مناطقی از شهر که دارای بافت مسکونی می‌باشند و از مرکز خرید و مرکز شهر دور هستند، باعث شده است که ارزش تجاری تعیین شده به تبعیت از ارزش مسکونی این مناطق، رقمی غیرواقعی داشته باشد و برعکس، در مرکز شهر که بافت تجاری بهتری داشته و ارزش مسکونی کمتری دارد، چون ارزش اجاری واحدهای تجاری بر مبنای ارزش مسکونی منطقه ارزیابی می‌شود، رقم تعیین شده برای واحدهای تجاری بعنوان ارزش اجاره محل کمتر از میزان واقعی و نهایتاً مالیات کمتری نیز از چنین واحدهایی مطالبه و وصول می‌شود.

پایان سخن

در تشخیص مالیات بصورت علی‌الرأس، ضرایب مالیاتی نقش کلیدی در تعیین درآمد مشمول مالیات مؤدیان بازی می‌کنند. دقت در تعیین این ضرایب و میزان مطابقت آنها با سود واقعی در مورد صاحبان مشاغل از یک طرف و ارزش معاملاتی تعیین شده به موجب کمیسیون مربوطه بابت درآمد املاک (ارزش اجاری، نقل و انتقال و...) از طرف دیگر، ضمن تحکیم پایه‌های عدالت مالیاتی، سازمان امور مالیاتی را به سمت وصول مالیات بهتر و واقعی‌تر رهنمون خواهد ساخت. به نظر می‌رسد در پاره‌ای از ضرایب مالیاتی در گروه صاحبان مشاغل خدماتی به منظور واقعی کردن سود آنها نیاز به تجدیدنظر است. هم‌چنین ارزش معاملاتی املاک تهران نه تنها انعکاسی از قیمت‌های واقعی املاک نیست و نسبت ارزش واقعی املاک در مناطق مختلف شهر در ارزش معاملاتی منعکس نشده است، بلکه به جهت نازل بودن ارزش‌های تعیین شده بویژه در خصوص ارزش عرصه در مناطق مختلف شهر، مالیات وصولی در بخش درآمد املاک تحت‌الشعاع قرار گرفته است.

^۱ بند ۹ بخشنامه‌ی شماره ۵۱۰-۲۱۳ مورخ ۸۲/۶/۹ ریاست وقت سازمان امور مالیاتی کشور

منابع

- ۱- قانون مالیات های مستقیم
- ۲- ارزش معاملات املاک تهران، شمیران، شهر ری و حومه
- ۳- ضرایب تشخیص درآمد مشمول مالیات عملکرد سال ۱۳۸۶ حوزه تهران
- ۴- بخشنامه شماره ۵۱۰-۲۱۳ مورخ ۸۲/۶/۹ ریاست وقت سازمان امور مالیاتی کشور