



کمیته بهبود محیط کسب و کار ذیل شورای گفت و گوی دولت و بخش خصوصی				
مشخصات کلی	شماره و تاریخ دعوتنامه	ص/۹۷/۳۸۷ ۱۳۹۷/۰۶/۰۵	محل تشکیل جلسه	اتاق بازرگانی
	تاریخ و ساعت تشکیل جلسه	۱۳۹۷/۰۶/۱۱ ۱۰:۳۰ صبح	مدت زمان جلسه ( دقیقه )	۲ ساعت
دستور جلسه	<p>۱- بررسی مشکلات ناشی از اجرای ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم مصوب ۱۳۹۴ در صنعت ساختمان</p> <p>۲- ارائه طرح جامع اجرایی ماده ۱۶ قانون بهبود محیط کسب و کار توسط شهرداری</p>			
خلاصه مذاکرات جلسه	<p>چهارمین جلسه کمیته بهبود فضای کسب و کار در ساعت ۱۰:۳۰ روز یکشنبه مورخ ۱۳۹۷/۰۶/۱۱ با حضور نمایندگان محترم بهبود محیط کسب و کار سازمان ها و ارگان های مختلف در محل اتاق بازرگانی تشکیل گردید.</p> <p>در ابتدای جلسه جناب آقای عینی فرد قائم مقام محترم دبیر شورای گفت و گوی دولت و بخش خصوصی با عرض خیر مقدم به میهمانان گرامی و تبریک هفته دولت با اشاره ای به ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم و همچنین درخواست انجمن انبوه سازان در این خصوص به ارائه گزارش کوتاهی پرداختند و عنوان نمودند که این موضوع سبب رکود بازار مسکن و همچنین کاهش درآمدهای پایدار شهرداری ها گشته است.</p> <p style="text-align: center;"><b>جناب آقای باقری معاونت محترم توسعه مدیریت و منابع مالیاتی</b></p> <p>ایشان در ابتدا با اشاره به قوانین مالیاتی کشورها که به منظور رسیدن به دو هدف ارزش گذاری می گردد، عنوان نمودند که چون ارزش گذاری ممکن است باعث فشار مالیاتی به مردم گردد و همچنین اگر ارزش گذاری به نرخ روز انجام شود و به کارشناسان محول گردد در اجرای قانون سلیقه ای عمل شود، به همین دلیل در قوانین مالیاتی کشور پیش بینی شده است که در خصوص املاک که مشمول مالیات نقل و انتقال هستند از ارزش معاملاتی استفاده شود. بر اساس ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم ارزش معاملاتی توسط کمیسیونی مرکب از سازمان ثبت اسناد، مسکن و شهرسازی، جهاد کشاورزی، شورای شهر و به دبیری اداره مالیاتی تعیین می گردد. تفاوتی که در اصلاحیه این قانون در سال ۹۴ اتفاق افتاد، موضوع نزدیکی قیمت گذاری به قیمت های روز می باشد که سقف افزایش قیمت در یک بازه ۵ الی ۶ ساله به میزان ۲۰٪ است و برای اول اجرای قانون پیش بینی گردیده است که قیمت منطقه ای حداکثر ۲٪ قیمت روز باشد. قبل از اجرای این قانون نیز تقریباً این میزان ۱-۰٫۵٪ بود. در استان بعد از اصلاح این قانون کمیسیون مذکور تشکیل و قیمت های روز تمام نقاط شهری و روستایی مشخص شد و ۲٪ گفته شده در این ماده قانونی اعمال گردید که این سبب تورم بالایی در قیمت مسکن در استان شد. به همین دلیل امور مالیاتی این میزان را تعدیل نمود تا فشار مالیاتی بر دوش مردم نباشد و می توان گفت که قیمت در سال ۹۵ و ۹۶ بیشتر از رشد تورم نبوده است که حتی در مناطق تجاری شاهد کاهش قیمت منطقه ای نیز بوده ایم.</p> <p>شهر زنجان به ۳۵ بلوک تقسیم بندی شده است که در هر بلوک خیابان های ۱۲ متری برای قیمت گذاری ملاک عمل قرار گرفته است. برای کاهش معبر خیابان از ۱۲ متر یا بالاتر درصد تعدیلی که در دستورالعمل یکپارچه قیمت گذاری گفته شده است، اعمال می گردد.</p> <p>کمیسیون برای املاک با کاربری های مختلف مانند مسکونی، تجاری و صنعتی تعیین قیمت نموده و حسب ضرایب تغییری که دستورالعمل دارد این ضرایب برای سایر کاربری ها نیز اعمال می گردد. در خصوص اعیانی نیز این مطلب صادق بوده و قیمت روز اعیانی را محاسبه نموده و حتی کمتر از ۱٪ آن را به عنوان ارزش معاملاتی در نظر میگیرند. در خصوص نامه انجمن انبوه سازان که مدعی است این عمل باعث رکود ساخت و ساز میگردد چون تغییرات در استان زنجان در حد نرخ تورم و متعادل می باشد در اینجا صادق نمی باشد.</p> <p>بر اساس تبصره ۳ ماده ۶۴ هیئت دولت برای سایر دستگاهها که از ارزش معاملاتی استفاده میکنند مانند شهرداری و شرکت شهرک های صنعتی و غیره، ارزش معاملاتی تعیین می نماید که برای سال ۹۶ این ضریب ۸۵٪ تعیین شده بود و برای سال جاری ۴۵٪ می باشد. فقط در معاملات و ارث خود ارزش منطقه ای به طور ۱۰۰٪ اعمال میشود و در خصوص سایر نهادهای دولتی ضریب اعلام شده از سوی هیئت وزیران ملاک عمل می باشد.</p> <p>زنجان قبلاً ۲۵ بلوک بوده ولی به دلیل ایجاد تعادل بین مناطق برخوردار و غیربرخوردار این بلوک بندی ریزتر شده و به ۳۵ بلوک تقسیم شد تا قیمت و موقعیت ملک نیز در نظر گرفته شود.</p>			

### **جناب آقای عینی فرد نائب رئیس محترم دبیر شورای گفت و گوی دولت و بخش خصوصی**

با توجه به اینکه استان زنجان به ۳۵ بلوک تقسیم شده است به نظر می رسد گستردگی این بلوک بندی سبب می شود در یک بلوک مناطق برخوردار و غیربرخوردار وجود داشته باشد و فاصله طبقاتی در یک بلوک دیده می شود و قیمت و محاسبه چون به یک اندازه انجام شده است سبب می شود که تعادل بین مناطق برخوردار و کم برخوردار یا غیر برخوردار از بین رفته و در نهایت سبب عدم اصلاح بافت های فرسوده شهری شود.

### **جناب آقای سلطانی ریاست محترم انجمن انبوه سازان استان زنجان**

ایشان با اشاره به اینکه مالیات رعایت عدالت در جامعه میباید بایستی به سمتی حرکت نمود که توده های مردمی که نیازمند هستند نیز منتفع شوند. مسکن، صنعت پیشگام در جامعه میباید. اگر مسکن رو به رشد باشد رونق اقتصادی در جامعه نیز رواج می یابد.

لازمه مدیریت بخش مسکن این است که بایستی به انبوه سازان دارای پروانه مشوق های لازم تخصیص یابد تا از دلالتی در بازار مسکن جلوگیری شود.

### **جناب آقای ادیبان معاونت محترم برنامه ریزی و توسعه شهرداری**

ایشان با اشاره به فرمول های درآمد شهرداری ارزش معاملاتی را از ارکان مهم این موضوع عنوان نمودند. در خصوص بلوک بندی مناطق شهری ایشان با اشاره به کاربری های مختلف (مسکونی، تجاری و اداری) که سبب ارزش گذاری بر روی املاک میگردد عنوان نمودند که در برخی از این بلوک ها مناطق کم برخوردار مشاهده می شود که سبب ایجاد مشکلاتی به خصوص در بافت فرسوده شهری می گردد. ولی در بررسی کلی که انجام گردید در بحث تجاری کاهش شدیدی در ارزش منطقه ای مشاهده میگردد. در قسمت مسکونی افزایش ارزش دیده می شود که این افزایش سبب ایجاد مشکل برای مناطق کم برخوردار می شود. در شورای اسلامی شهر و در تعرفه هایی که شهرداری همه ساله در خصوص املاک ارائه میدهد عنوان گردیده است که اگر این افزایش همه ساله بیش از ۱۰٪ باشد بایستی به مرجع سال ۹۵ مراجعه شده و ارزش املاک در آن زمان مورد نظر قرار گیرد.

در آیین نامه اجرایی ماده ۱۶ قانون بهبود محیط کسب و کار عنوان شده است که کارگروه ویژه ای متشکل از فرمانداری به عنوان رئیس، سازمان صمت به عنوان دبیر و شهرداری، جهادکشاورزی، اتاق اصناف، شورای شهر، اداره تعاون، راه و شهرسازی، دانشگاه علوم پزشکی، استاندار و سازمان نظام صنفی کشاورزی به عنوان اعضا بایستی بر روند اجرایی شدن این ماده نظارت داشته باشد که متأسفانه جلسه ای در این قالب تا کنون در استان برگزار نگردیده و این موضوع در سایر جلسات از جمله کارگروه اشتغال و ستاد تنظیم بازار عنوان شده است.

تبصره یک ماده ۲ آیین نامه اجرایی ماده ۱۶ وزارت راه و شهرسازی را مکلف نموده است تا به منظور اجرایی شدن این ماده با درخواست شهرداری زمین های در اختیار خود را با عقد قرارداد و برابر قوانین و مقررات در اختیار شهرداری ها قرار دهد ولی این موضوع تا این لحظه اجرایی نشده و زمین هایی پیشنهاد داده شده است تا به نرخ روز در اختیار شهرداری قرار گیرد که این موضوع از لحاظ مالی در توان شهرداری نمی باشد.

در ادامه ایشان گزارشی در ارتباط با اقدامات انجام گرفته در خصوص مناطق تخصیص یافته به ماده ۱۶ قانون بهبود محیط کسب و کار ارائه نمودند.

### **جناب آقای نسیمی ریاست محترم اداره ممیزی و نوسازی شهرداری**

ایشان اعلام نمودند در مصوبه سال ۹۷ شورای شهر محاسبه عوارض صدور پروانه ساختمانی چنانچه قیمت منطقه ای در سال ۹۷ نسبت به آخرین قیمت ابلاغیه بیش از ۱۰٪ افزایش یافته باشد جهت جلوگیری از افزایش هزینه صدور پروانه قیمت منطقه ای سال ۹۵ ملاک عمل قرار خواهد گرفت.

### **جناب آقای عباسی ریاست محترم اداره برنامه ریزی و اقتصاد مسکن اداره راه و شهرسازی**

ایشان با توجه به اهمیت صنعت ساختمان و یکی از اشتغالزاترین صنایع در کشور، بیان نمودند که رونق مسکن بایستی بیشتر مورد نظر قرار گیرد. در ارتباط با آسیب شناسی عدم رقبت سرمایه گذاران در خصوص مسکن، عمده مشکلی که از سوی انبوه سازان عنوان شده است گلایه از شهرداری، نظام مهندسی و راه و شهرسازی بود که این موضوع در حال حاضر در کارگروه مسکن و ساختمان ذیل ستاد اقتصاد مقاومتی بررسی و رفع مشکل می گردد.

### **جناب آقای قصابی مدیریت محترم امور سرمایه گذاری سازمان جهاد کشاورزی**

درخصوص ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم این موضوع پایه و اساس موضوع می باشد و اگر به درستی اجرا شود و بلوک بندی به درست انجام شود مشکلی ایجاد نخواهد شد. بنابراین با امکانات دیجیتالی موجود بایستی بلوک بندی با دقت بیشتر و

تخصصی تر انجام شود و ارزش گذاری منطقه ای به صورت واقعی انجام شود.  
در نهایت جلسه رأس ساعت ۱۲ با ذکر صلوات بر محمد و آل محمد به پایان رسید.

- ۱- مقرر گردید اداره کل امور مالیاتی نسبت به تخصصی تر کردن بلوک بندی و افزایش تعداد بلوک ها با کوچک کردن مساحت آنها جهت برقراری عدالت در محاسبه عوارضات مربوطه اقدام نماید.
- ۲- شورای اسلامی شهر در زمان تصویب دفترچه های تعرفه عوارض عدم افزایش تعرفه ها از میزان تورم اعلام شده را در نظر بگیرد.
- ۳- مقرر گردید زمین پس شهرداری در محاسبه کلیه عوارض و درآمدهای دریافتی بر اساس تبصره ۳ ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم اقدام نماید.
- ۴- در نظر گرفتن امتیازات تشویقی و حمایتی برای انبوه سازان دارای پروانه جهت جلوگیری از افزایش بی رویه قیمت های حاصل از فعالیت افراد غیر متخصص و واسطه گران توسط شهرداری، دبیرخانه کمیسیون ماده ۵ (اداره کل راه و شهرسازی) و سایر نهادهای مرتبط
- ۵- پیگیری تشکیل کمیته موضوع ماده ۸ آیین نامه اجرایی ماده ۱۶ قانون بهبود محیط کسب و کار توسط سازمان صنعت، معدن و تجارت استان به عنوان دبیرخانه کارگروه
- ۶- در راستای اجرای ماده ۱۶ قانون بهبود محیط کسب و کار مقرر گردید اداره کل راه و شهرسازی لیست اراضی موجود متناسب با نیاز شهرداری را تا پایان ماه آتی اعلام و اقدامات لازم را جهت در اختیار قرار دادن این اراضی اختصاصاً برای ایجاد بازارچه های موضوع ماده فوق الذکر به عمل آورد.
- ۷- شرکت های خدمات رسان اعم از اداره گاز، برق، آبفا و غیره همکاری های لازم را جهت خدمات رسانی به بازارچه ها به عمل آورند.

**تصمیمات یا مصوبات جلسه**

- محمد عینی فرد (قائم مقام محترم دبیر شورای گفت و گوی دولت و بخش خصوصی)  
محمدباقر حاج کاظمی (اداره کل دامپزشکی)  
سعید ادیبان (معاونت برنامه ریزی و توسعه سرمایه استانی - شهرداری)  
جمال نسیمی (مدیر درآمدهای عمومی شهرداری)  
مصطفی رضایی (رئیس سازمان ساماندهی مشاغل - شهرداری)  
حجت اله قصابی (مدیر امور سرمایه گذاری - سازمان جهاد کشاورزی)  
اسفندیار سلطانی (رئیس انجمن انبوه سازان استان)  
علی عباسی (رئیس اداره برنامه ریزی و اقتصاد مسکن - اداره کل راه و شهرسازی)  
سید محمد موسوی (معاون بازسازی و مسکن روستایی - بنیاد مسکن انقلاب اسلامی)  
زین العابدین گنج خانلو (مسئول بازمبانی - اداره کل گمرک استان)  
حسین مهدی نژاد (معاونت اداری مالی - شرکت آب منطقه ای زنجان)  
فاطمه سلام پور (کارشناس جذب و حمایت از سرمایه گذاری - استانداری)  
میترا ژاله رجبی (کارشناس حوزه ریاست - سازمان صمت)  
میترا حمزه لوئی (رئیس اداره نظارت بر اجرای استاندارد - اداره استاندارد)  
معصومه نظری (کارشناس امور اقتصادی و مشارکت های مردمی - سازمان مدیریت و برنامه ریزی)  
یوسف عباسی (نماینده شرکت گاز استان - شرکت گاز استان زنجان)  
حیدر سعیدی (نماینده - شرکت توزیع برق زنجان)  
سید سجاد موسوی (کارشناس متخصص صل حق بیمه - اداره کل تامین اجتماعی)  
مهدی شفاهی (نماینده - شرکت برق منطقه ای)  
سید جلال ابوالقاسمیان (نماینده - اداره راهداری و حمل و نقل)  
اردشیر ابراهیمی (معاون برنامه ریزی - شرکت آب و فاضلاب زنجان)  
مصطفی باقری (معاون امور مالیاتی)  
شبنم اسکندری (مسئول دبیرخانه شورای گفتگو)  
امید مالکی (کارشناس روابط عمومی اتاق بازرگانی)  
رسول قنبری (کارشناس اقتصاد اتاق بازرگانی)

**حاضرین در جلسه**

<p><b>غائبین</b></p>	<p>خانه صنعت، معدن و تجارت استان  دادگستری  سازمان جهاد کشاورزی  اداره تعاون، کار و رفاه اجتماعی  دانشگاه علوم پزشکی  سازمان ورزش و جوانان  راه آهن شمالغرب کشور  سازمان آب منطقه ای  دبیرخانه کمیسیون هماهنگی بانک های استان  اتاق اصناف  اتاق تعاون  سازمان نظام مهندسی ساختمان  کمیسیون خدمات فنی و مهندسی اتاق بازرگانی  اتحادیه مشاورین املاک  هیئت نمایندگان اتاق بازرگانی</p>
----------------------	--