



موضوع مورد بررسی (دستور کار)

- بررسی موانع ترهین قطعات شهرک صنعتی بعنوان وثیقه تسهیلات دریافتی بانک ها موضوع نامه شماره ۱۸/۹۶/۹۲۰۷۰۹ مورخ ۹۶/۸/۲۱ مدیریت محترم شعب بانک تجارت استان
- طرح موضوع چگونگی تعیین شرایط اعتبار ضامن مورد قبول اداره امور مالیاتی موضوع ماده ۲۵۹ قانون مالیات های مستقیم

طرح موضوع دستور جلسه:

- الف) در خصوص موضوع موانع ترهین قطعات شهرک صنعتی بعنوان وثیقه تسهیلات دریافتی بانک ها مطالب زیر در جلسه مطرح شد:
در جلسه گزارشی از موانع ترهین قطعات شهرک صنعتی موضوع پیشنهادات بانک تجارت و شورای هماهنگی بانکها ارائه شد.

یکی از موانع ترهین قطعات شهرک صنعتی عدم مراجعه شرکتهای متقاضی به شهرک صنعتی و اداره ثبت جهت تخصیص پلاک می باشد.

دفاتر اسناد رسمی به اداره ثبت اسناد و املاک استان با سیستم آنی متصل شده است و جهت ترهین قطعات شهرک صنعتی می بایست شرکت متقاضی شماره پلاک ثبتی مجزا شده و تفکیک شده اصلی از پلاک ثبتی مادر را دریافت نماید تا دفاتر اسناد رسمی با وارد نمودن شماره پلاک تخصیص داده شده در سیستم آنی اداره ثبت و اطمینان از عدم ترهین و بازداشت پلاک مورد نظر نسبت به ترهین قطعه اقدام نمایند.



همچنین نمایندگان بانکی معتقدند عدم حمایت قانونی از بانک در صورت ترهین قطعات از سوی شرکت شهرکهای صنعتی صورت نمی گیرد. در گذشته قطعات معرفی شده از سوی شرکت شهرکهای صنعتی به عنوان وثیقه تسهیلات بانک به صورت دستی در دفتر خانه های اسناد رسمی ترهین شده است. مشاهده شد که با توجه به عدم ایفای تعهدات و بازپرداخت تسهیلات توسط شرکتهای وام گیرنده، بانک به منظور احقاق حقوق قانونی خود بر روی وثایق ماخوذه (قطعات واحد) اقدام قانونی نموده و طبق تبصره ۲ مصوبه هیات وزیران به شماره ۱۵۶/۳۱۲۶۶/ه مورخ ۱۳۶۹/۰۵/۰۹ که بیان دارد (بانکها در صورت تخلف متقاضی در عمل به تعهدات و پرداخت اقساط می توانند به شرکت شهرکهای صنعتی مراجعه و شهرک صنعتی موظف به جانشین بانک در قطعه مذکور را دارد) صرفاً موفق به اخذ دفرچه شهرک صنعتی به نام خود شده و در جهت خلع ید قطعات موضوعه شرکت شهرکهای صنعتی همکاری لازم با بانک را نداشته و بعضاً حکم خلع ید از طرف مقام محترم قضایی رد شده و بانک عملاً در فروش قطعه و وصول مطالبات بلا تکلیف می ماند.

نمایندگان شرکت شهرکهای صنعتی معتقدند در حال حاضر هفت هزار و ۹۰۰ هکتار زمین در شهرکهای صنعتی استان وجود دارد که چهار هزار و ۲۰۰ هکتار از این مقدار دارای سند تفکیکی و دو هزار و ۵۰۰ هکتار زمینهایی است که هنوز اقدامی در آنها صورت نگرفته است. هم اکنون ۸۵ تا ۹۰ درصد شهرکهای صنعتی استان دارای سند تفکیکی است و یکی از بزرگترین مشکلات، شهرکهای صنعتی قدیمی بود که در گذشته واگذار شده و زمین مشاعی داشت.

واحدهای صنعتی اغلب برای ساخت یا سرمایه در گردش از تسهیلات بانکها استفاده می نمایند. مطابق قانون تاسیس شهرکهای صنعتی، آیین نامه و اصلاحیه های مصوب مجلس شورای اسلامی، تعیین و انتقال پلاک شش دانگ به نام واحد صنعتی پس از دریافت پروانه بهره برداری از وزارتخانه مربوطه و اخذ پایانکار ساختمانی می باشد.



همچنین در حال حاضر با همکاری ثبت اسناد و املاک و ادارات تابعه، اغلب اراضی شهرکها و نواحی استان دارای سند با قید شماره سریال و سند تک برگ می باشد و از بدو واگذاری زمین به متقاضی حدود اربعه و مساحت مشخص و با کروکی ممهور به مهر شرکت با قید پلاک ثبتی به بانک ها ارسال می گردد.

از طرفی تعهدات شرکت شهرکهای صنعتی در قبال بانک های تسهیلات دهنده با توجه به مصوبات قانونی، اعمال جانشینی بانک در قرارداد زمین واحد صنعتی و یا اعلام و هماهنگی هر گونه تغییر در طرف قرارداد و یا اصلاحات مربوطه می باشد و در این مورد همه نوع همکاری با بانکهای عامل صورت می پذیرد.

همچنین در تمامی شقوق قراردادهای بانکی، بایستی بانک پایان قرارداد رهنی و عدم اعمال جریمه و دیرکرد به صورت صریح را اعلام و نسخه ای از اسناد رهنی تنظیمی مانده بدهی هر متقاضی را مشخص نماید.

رییس محترم هیات مدیره سندیکای صنعت برق ایران شعبه خراسان معتقد است در شهرک های صنعتی می بایست سند هر واحد تفکیک و در ادامه به واحدهای مذکور اعطا شود اما زمین شهرک ها، تجمیعی از چند پلاک است و احراز شرایط نیازمند پیگیریهای پیچیده ای می باشد و این باعث شده تا شرکت هایی که به دنبال ترهین زمین خود برای بانک هستند، دچار مشکل شوند و حل این مشکل گاهی نیازمند ۵ تا ۶ ماه پیگیری است و بعضاً نتیجه مورد انتظار حاصل نمیشود.

نماینده شورای هماهنگی بانکها معتقد است جانشینی بانک فقط در عرصه ملک انجام می شود و بانک برای سایر مطالباتش دچار مشکل می شود. مواردی هست که بانک در عرصه ملک جانشین شده اما اعیان آن در اختیار کسی است و برای اعیان بانک باید از طریق اداره ثبت اقدام کند و این موضوع بانکها را دچار چالش می کند



➤ (ب) در خصوص موضوع چگونگی تعیین شرایط اعتبار ضامن مورد قبول اداره امور مالیاتی موضوع ماده ۲۵۹ قانون مالیات های مستقیم مطالب زیر در جلسه مطرح شد:

برابر ماده ۲۵۹ قانون مالیاتهای مستقیم "هر گاه شکایت از رأی هیأت حل اختلاف مالیاتی از طرف مؤدی به عمل آمده باشد و مؤدی به میزان مالیات مورد رأی، وجه نقد یا تضمین سپرده و یا وثیقه ملکی ارائه نماید و یا ضامن معتبر که اعتبار ضامن مورد قبول اداره امور مالیاتی باشد معرفی نماید، رأی هیأت تا صدور رأی شورای عالی مالیاتی موقوف الاجرا می ماند."

مهلت ۳۰ روزه برای اعتراض مودی مالیاتی از زمان دریافت برگه تشخیص مالیات وجود دارد و از زمان مراجعه و اعتراض مودی نیز رئیس اداره امور مالیاتی ۳۰ روز زمان برای بررسی موضوع دارد و در صورت به نتیجه نرسیدن، موضوع به هیات حل اختلاف واگذار می شود و اگر مودی اعتراض داشته باشد موضوع را به هیات تجدید نظر ارجاع می دهد و در نهایت برگه قطعی مالیات صادر می شود.

در صورت عدم پرداخت مالیات از سوی مودی پس از گذراندن این مراحل، اداره مالیاتی به مسدود کردن حساب ها، توقیف اموال یا ممنوع الخروج کردن مودی در حدی که قانون مشخص کرده، اقدام می کند و مودی ظرف ۳۰ روز حق شکایت و درخواست رسیدگی از سوی شورای عالی مالیاتی دارد اما این شکایت موجب توقف اقدامات اجرایی اداره مالیاتی نمی گردد.

از آنجا که تأمین وجه نقد یا ضمانت نامه بانکی و یا وثیقه ملکی برای اغلب فعالان اقتصادی به ویژه تولیدکنندگان به دلیل وجود بدهی های معوق بانکی و در رهن بودن کارخانه و محل اجرای طرح نزد بانکها، عملاً غیرممکن می باشد لذا معرفی ضامن معتبر (حقیقی یا حقوقی) میتواند کمک بسیار بزرگی در جهت جلوگیری و



توقف عملیات اجرائی اداره کل امور مالیاتی تا صدور رأی از جانب شورای عالی مالیاتی گردد، لیکن چون ویژگی و شرایط ضامن معتبر که بایستی مورد قبول رئیس امور مالیاتی واقع گردد در قانون شناسایی و احصاء نگردیده و می بایست در چارچوبی حداقل شرایطی که ضامن معرفی شده باید داشته باشد، تعیین گردد تا مورد تأیید رئیس امور مالیاتی قرار گیرد.

رئیس امور حسابرسی اداره کل امور مالیاتی خراسان رضوی معتقدند در قانون مالیات‌های مستقیم اختیاری برای پذیرفتن یا نپذیرفتن ضامن به یک مقام اجرایی داده شده و فرض بر این است که آن مقام از نظر تخصصی از درایت و صلاحیت و دید اقتصادی لازم برخوردار است؛ بنابراین، به نظر می‌رسد تعیین شرایط برای ضمانت فقط محدودیت ایجاد می‌کند
جمع بندی و مصوبات:

ردیف	مصوبات جلسه	مسئول پیگیری	مهلت پیگیری
۱	موانع ترهین قطعات شهرک صنعتی بعنوان وثیقه تسهیلات دریافتی بانک ها جهت صدور سند تفکیکی و افزای واحدهای مستقر در شهرک های صنعتی دارای بدهی به بانکها، مقرر گردید شورای هماهنگی بانکها موافقت بانکهای استان جهت انتقال مالکیت با حفظ حقوق سند رهنی برای این واحدها که دارای پروانه بهره برداری و پایان کار نیز بوده و تنها مانع صدور سند بدهی به بانک ها می باشد را دریافت نموده و پس از اخذ این موافقت نامه، شرکت شهرک های صنعتی نسبت به انتقال سند تفکیکی با حفظ حقوق سند رهنی	شرکت شهرکهای صنعتی	مستمر



		اقدام نماید.	
مستمر	شرکت شهرکهای صنعتی	موانع ترهین قطعات شهرک صنعتی بعنوان وثیقه تسهیلات دریافتی بانک ها با عنایت به اعلام مدیر کل محترم ثبت اسناد و املاک استان و توضیحات نماینده محترم شرکت شهرک های صنعتی مبنی بر دریافت پلاک های فرعی از اداره کل ثبت اسناد و املاک خراسان رضوی، مقرر گردید شرکت شهرک های صنعتی در واگذاری پلاک های فرعی به واحدهای صنعتی تسریع نمایند.	۲
۳ ماه	شرکت شهرکهای صنعتی	موانع ترهین قطعات شهرک صنعتی بعنوان وثیقه تسهیلات دریافتی بانک ها پس از بحث و بررسی و اظهار نظر اعضای حاضر در جلسه پیرامون موانع و راهکارهای ترهین قطعات شهرک صنعتی به عنوان وثیقه تسهیلات دریافتی بانک ها و با عنایت به توضیحات نماینده محترم شرکت شهرک های صنعتی و فعالان و تشکلهای بخش خصوصی پیرامون عدم صدور سند تفکیکی در شهرک ماشین ابزار (فناوری های برتر) و پیامدها و مشکلات بوجود آمده در خصوص عدم صدور سند از قبیل دریافت تسهیلات و، مقرر گردید شرکت	۳



دبیرخانه شورای گفت و گوی دولت و بخش خصوصی
استان خراسان رضوی

شماره جلسه: ۳۲

تاریخ جلسه: ۱۳۹۶/۰۹/۲۰

ساعت شروع: ۷:۳۰ صبح

محل تشکیل جلسه:

اتاق بازرگانی، صنایع، معادن و کشاورزی خراسان رضوی

تعداد اعضا حاضر در جلسه: ۲۰ نفر

		شهرک های صنعتی ظرف مدت ۳ ماه مسائل و مشکلات این شهرک را جهت دریافت سند واحدهای واقع در این شهرک حل و فصل نماید و در صورت عدم حصول نتیجه، موضوع در دبیرخانه شورای گفتگوی دولت و بخش خصوصی استان طرح گردد.	
مستمر	اداره کل امور مالیاتی استان	موضوع چگونگی تعیین شرایط اعتبار ضامن مورد قبول اداره امور مالیاتی موضوع ماده ۲۵۹ قانون مالیات های مستقیم پس از بحث و بررسی و اظهار نظر اعضا پیرامون تعیین شرایط ضامن معتبر مورد قبول رییس امور مالیاتی در اجرای موضوع ماده ۲۵۹ قانون مالیات های مستقیم، مقرر گردید اداره کل امور مالیاتی استان، با تعامل بیشتر با واحدهای اقتصادی استان از حداکثر ظرفیت و اختیارات خود جهت پذیرش ضامن معتبر اقدام نماید.	۴