

تاریخ: ۱۳۹۶/۱۱/۰۸

شماره: ۹۱/۹۶/۲۲۶۵

پیوست:

داد

اداری

www.harris.ir

اطلاعیه مهم ویژه همکاران

ضمن عرض سلام خدمت کلیه مشاورین املاک شهرستان اراک، تقاضامندیم به موارد ذیل توجه لازم مبذول داشته و نسبت به رعایت آن اقدام فرمائید و با توجه به اینکه مشاورین املاک جزء مشاغلی هستند که چندین تکلیف حقوقی و مالیاتی و غیره هم زمان با صدور پروانه کسب در تعهد آنان می باشد به اختصار موارد فوق اشاره می گردد و رعایت آن جزء تکالیف صنفی و الزام آور است.

۱- همکاران محترم به پیوست اطلاعیه مهم مربوط به صنف مشاورین املاک به شماره ۱۰۱/۴۴/۲۵۲۸/ص مورخ ۱۳۹۱/۰۸/۰۹ از اداره کل امور مالیاتی استان مرکزی ارسال می گردد. تقاضامندیم ضمن مطالعه، اقدامات لازم به عمل آورده تا در زمان تسلیم اظهارنامه مالیاتی با مشکل مواجه نگردید. (صفحه آخر اطلاعیه ضمیمه می باشد)

۲- با توجه به اینکه صنف مشاورین املاک در مرحله چهارم قانون مالیات بر ارزش افزوده مکلف به پرداخت مالیات بر ارزش افزوده بر مبنای حق کمیسیون از هر یک از طرفین معامله گردیده اند لذا مجدداً به اطلاع می رساند که کلیه واحدهای صنفی ابتدا باید در سایت www.evat.ir ثبت نام اولیه را انجام و پس از وصول پاکت تأیید ثبت نام اقدام به تکمیل ثبت نام خود نمایند و مقرر است در پایان هر فصل از سال کلیه واحدهای مشمول فقط ۱۵ روز بعد از پایان فصل مربوطه موظف به تسلیم اظهارنامه مالیات بر ارزش افزوده و پرداخت مالیات فوق الذکر به معاونت مالیات بر ارزش افزوده می باشند. لازم به ذکر است که مالیات بر ارزش افزوده با مالیات مشاغل که هر سال واحدهای صنفی اظهارنامه می دهند متفاوت بوده و تحت قوانین جداگانه ای می باشد. (خانم میرطاهر در محل اتحادیه آماده همکاری در این زمینه می باشند)

۳- به جهت استفاده از معافیت های مالیاتی مطابق سنوات گذشته نسبت به تکمیل اظهارنامه مالیاتی عملکرد مشاغل خود در مهلت مقرر اقدامات لازم صورت پذیرد.

۴- نظر به اینکه کلیه مشاورین املاک مشمول استفاده از نرم افزار فروشگاهی (نرم افزار حسابداری) می باشند مقتضی است در ابتدای شروع فعالیت خود نسبت به تهیه نرم افزار فروشگاهی (حسابداری) مورد قبول دارایی اقدام نموده و فاکتور آن را به اداره امور مالیاتی (حوزه فعالیت خود) تحویل داده و رسید دریافت نمایند و هر ساله نسبت به ثبت درآمدها و هزینه های خود در آن اقدام نموده و در زمان رسیدگی مالیاتی **backup** و پرینت حساب از نرم افزار را در سال مورد رسیدگی تحویل در صورت لزوم حوزه مالیاتی خود فرمائید تا از تسهیلات و معافیت های سازمان امور مالیاتی در سنوات مربوطه برخوردار شوید.

۵- نظر به اینکه قانون مالیاتهای مستقیم در سال ۱۳۹۴ توسط مجلس محترم شورای اسلامی اصلاح گردیده است و تغییرات فراوانی مشاهده می گردد، توصیه می گردد همکاران محترم نسبت به مطالعه و رعایت آن اقدام فرمائید.

۶- با توجه به لزوم ثبت کلیه قراردادها در سایت www.iranamlaak.ir و اخذ کد رهگیری هر قرارداد جهت رفاه حال همکاران، واحدهایی که فاقد سیستم رایانه ای می باشند می توانند به همراه کلمه عبور، کد کاربری و توکن خود به واحد مربوطه در اتحادیه خانم میرطاهر مراجعه و پس از ثبت هر قرارداد کد رهگیری آنرا بر روی قرارداد درج نمایند. ضمناً جهت ثبت کلیه قراردادها در سایت مربوطه، ارائه کد پستی طرفین / کد پستی ملک مورد معامله / تاریخ تولد طرفین شامل روز، ماه، سال / کد ملی طرفین / سریال شناسنامه طرفین / پلاک ثبتی و مترای و سال ساخت و مشخصات دقیق سجلی طرفین به همراه آدرس کامل پستی در قراردادها و شماره اشتراک گاز ضروری میباشد.

۷- با توجه به اینکه بازرسی اتحادیه و اتاق اصناف و سازمان صنعت معدن و تجارت در سطح شهرستان از کلیه واحدهای صنفی بازرسی به عمل می آورند، خواهشمند است کلیه همکاران نسبت به تکمیل قراردادهای خود و ثبت حق کمیسیون در محل مخصوص و ثبت خلاصه قراردادها در دفتر خلاصه قرارداد و ثبت کد رهگیری مربوطه اقدام نمایند.

۸- ارائه لیست مشخصات مستاجرین (دانشجویان و مجردین) و افراد غیر بومی و مشکوک به اداره اماکن عمومی هر ماهه الزامی است، لطفاً

لیست های خام مربوطه را از اتحادیه یا از طریق سایت اتحادیه به نشانی www.arakamlaak.ir تهیه فرمائید .

۹- باتوجه به اینکه اداره اماکن عمومی صلاحیت مکانی واحدهای صنفی آرایشگاه زنانه که در مجاورت واحدهای صنفی مشاوراملاک دایمی گردد را اعلام نمی نماید لذا بدینوسیله از کلیه همکاران تقاضامند است درزمان اجاره دادن واحدهایی که جهت آرایشگاه زنانه واگذاری گردنددقت لازم نمائید .

۱۰- با توجه به نامه شماره ۹۶/۳۲ اداره نظارت بر اماکن عمومی فا استان مرکزی در راستای افزایش امنیت مقرر گردیده کلیه واحدهای مشاور املاک دفاتر خود را به دوربین مداربسته تجهیز نموده و مطابق دستورالعمل مربوطه که در سایت اتحادیه به نشانی www.arakamlaak.ir موجود می باشد اقدام نمایند .

۱۱- قابل توجه صاحبین پروانه کسب : فعالیت مباشرینی که فاقد کارت مباشرت می باشند غیرقانونی بوده ، جهت اخذ کارت مباشرت نامبردگان را به اتحادیه معرفی نمائید.(مدارک لازم جهت صدور کارت مباشرت از سایت اتحادیه تهیه گردد .)

۱۲- انجام هر گونه معاملات خرید برای افراد بیگانه (افاگنه و . . .) بدون روند قانونی مطابق قانون ممنوع بوده، جهت انجام معاملات اجاره مشروط به ارائه کارت تردد معتبر و استعلام از دفتر اتباع امور بیگانه میسر خواهد بود .در صورت عدم رعایت با واحدهای متخلف برخورد قانونی خواهد شد . لذا طبق نامه ۹۸۶۱۷ مورخه ۱۸/۱۰/۹۶ اداره کل اتباع و مهاجرین خارجی از ورود و دخالت در موارد مذکور به طور جدی خودداری گردد .

۱۳- همکارانی که تا کنون اقدام به تمدید پروانه کسب خود ننموده اند تقاضا می گردد نسبت به تمدید پروانه خود اقدام نمایند . (باستناد تبصره ۲ از ماده ۵ قانون نظام صنفی اینگونه واحدها در حکم واحد فاقد پروانه خواهند بود)

۱۴- سایت رسمی اتحادیه صنف مشاورین املاک اراک از سال ۱۳۹۰ به نشانی www.arakamlaak.ir و کانال رسمی اتحادیه به نشانی [@arakamlaak](https://www.arakamlaak.ir) افتتاح گردیده است جهت افزایش اطلاعات صنفی خود به صورت مرتب از سایت بازدید به عمل آورده و سایر اخبار و اطلاعات را استخراج فرمائید.(ملاک ابلاغ کلیه دستورالعمل ها اخبار سایت اتحادیه می باشد)

۱۵- ضمناً کلیه مشاورین املاک به نکات ذیل در زمان تنظیم قرارداد توجه داشته باشند که : طرفین قرارداد مندرجات آنرا بطور کامل خواننده بعداً امضاء کنند و قرارداد کامل تنظیم شده و محل خالی نداشته باشد وتاریخ و مهر مسئول بنگاه در قرارداد قید شود و نصب نرخنامه و اصل پروانه کسب در معرض دید ضروری بوده و احراز هویت طرفین قرارداد و احراز مالکیت به عهده مشاور املاک می باشد و تاریخ تنظیم سند ، تاریخ تخلیه ، تاریخ تنظیم قرارداد می بایست مشخص باشد و قیمت مورد معامله و شرایط پرداخت آن به صورت دقیق و شفاف قید شود و مورد معامله اعم از اجاره یا فروش باید به رویت مستاجر و خریدار رسیده و از کم و کیف آن مطلع گردند و در صورتی که دارای مشکلاتی مانند عقب نشینی و غیره می باشد موضوع به تفهیم طرف قرارداد برسد و موقعیت - ابعاد-مشخصات دقیق -آدرس-کدپستی ۱۰رقمی- لوازم و امکانات -مترائز دقیق -عرصه و اعیانی-وضعیت پارکینگ و انباری و کلیه موارد دیگر در قراردادها درج گردد و کلیه قراردادهای بعد از تنظیم برای طرفین قرائت و سپس با حضور ۲ نفر شاهد امضاء و فی المجلس برگ مخصوص هر طرف تحویل گردد و در قراردادهای پیش فروش حتماً قانون جدید پیش فروش را از سایت تهیه ، مطالعه و رعایت فرمائید .

۱۶- مجدداً به اطلاع کلیه واحدهای صنفی مشاور املاک می رساند که تبدیل مبلغ ودیعه مراجعین به نحوی که در قبال آن توسط دفتر مشاور املاک اجاره ماهیانه ای به طرف قرارداد پرداخت گردد خلاف مقررات بوده و با متخلفین مطابق قانون نظام صنفی با قاطعیت برخورد خواهد شد (طبق ماده ۱۰ آئین نامه ضوابط داخلی)

۱۷- آندسته از واحدهایی که فاقد دستگاه کارت خوان بانکی می باشند به جهت سهولت درپرداختها و برای رفاه حال مشتریان نسبت به تهیه دستگاه کارت خوان خود اقدام فرمایند. ضمناً با توجه به تفاهم نامه منعقد شده فی مابین اتحادیه و مدیریت شعب بانک مسکن ، تهیه دستگاه کارت خوان بانک مسکن و استفاده از خدمات ویژه جهت مشاورین املاک ، توصیه می گردد .

۱۸- آندسته از واحدهای مجاز روستایی که نیاز به طرح هادی روستای مربوطه دارند جهت اخذ معرفی نامه به اتحادیه مراجعه تا اقدامات

لازم صورت پذیرد .

۱۹- به جهت رفع ابهامات موجود در خصوص نحوه محاسبه نرخ حق کمیسیون مشاورین املاک در معاملات از نوع «معاوضه» به اطلاع می‌رساند که قیمت هر دو ملک با هم جمع و آنگاه طبق نرخنامه محاسبه گردد و از محاسبه جداگانه هر یک از قراردادها خودداری فرمائید .

۲۰- مجدداً باطلاع کلیه همکاران می‌رساند که روش محاسبه نرخ حق کمیسیون معاملات مشارکت در ساخت قیمت زمین (آورده طرف اول) به اضافه سهم سازنده (سهم طرف دوم در ساخت) می‌باشد که با یکدیگر جمع گردیده و مطابق تعرفه محاسبه می‌گردد و از محاسبه کمیسیون به صورت مجزا خودداری فرمائید .

۲۱- مجدداً از کلیه همکاران تقاضا می‌کنیم از دخالت در معاملاتی که توسط سایر دفاتر مشاور املاک در حال پیگیری و حصول نتیجه می‌باشد خودداری فرمائید چرا که در صورت بروز هر گونه اختلاف در این خصوص موضوع بنا به درخواست شاکی در کمیسیونهای حل اختلاف اتحادیه مورد رسیدگی قرار خواهد گرفت .

۲۲- به کلیه همکاران توصیه اکید می‌گردد جهت ثبات قیمت مسکن در بخشهای اجاره ای و فروشی از هر گونه عملیات که باعث افزایش کاذب و بی‌رویه و خودسرانه قیمت املاک فروشی و اجاره می‌گردد خودداری نموده و به عنوان مشاور املاک وظیفه مشاوره ای خود را به نحو احسن انجام داده و عامل افزایش و گرانی مسکن در کلیه بخشها نگردند .

۲۳- مطابق ماده ۳۷ قانون تامین اجتماعی کلیه واحدهای کارگاهی که توسط آن دفتر به اجاره واگذار می‌گردد الزاماً پس از اتمام مدت قرارداد و تخلیه واحد می‌بایست توسط مستاجر تسویه حساب از سازمان تامین اجتماعی اخذ گردد .

۲۴- نظر به اینکه مقرر گردیده مهر دفاتر مشاور املاک دارای شماره پروانه کسب و نام و نام خانوادگی و شماره تلفن ثابت باشد لذا آندسته از همکارانی که تا کنون اقدام به تعویض مهرهای خود با الگوی یاد شده ننموده اند هرچه سریعتر اقدام لازم را به عمل آورند و از اتحادیه نامه ساخت مهر با مشخصات کامل به مهر سازی اخذگردد.

۲۵- جهت صدور گواهی عدم سازش برای آندسته از قراردادهایی که منجر به اختلاف فی مابین طرفین قرارداد می‌گردد به سایت اتحادیه به نشانی www.arakamlaak.ir مراجعه و فرم گواهی مذکور را پرینت نموده و استفاده نمائید.

۲۶- از کلیه همکاران تقاضا می‌کنیم حق عضویت سالیانه اتحادیه را تا قبل از پایان سال پرداخت نمایند .

۲۷- **اهم قوانین مبارزه با پولشویی در حوزه اصناف و فرم گزارش معاملات مشکوک به پولشویی علاوه بر سایت اتحادیه به نشانی www.arakamlaak.ir به ضمیمه نیز تحویل می‌گردد . شایسته است ضمن بررسی موارد مورد نظر به صورت محرمانه تحویل رئیس اتحادیه گردد .**

۲۸- مطابق قانون پیش فروش ساختمان و آئین نامه اجرایی آن تنظیم قراردادهای پیش فروش می‌بایست توسط دفاتر اسناد رسمی صورت پذیرد لذا توصیه می‌گردد جهت جلوگیری از بروز تخلفات و مصون ماندن از تنبیهات مصوب در قانون مذکور ، پس از ثبت شرح مذاکرات مقدماتی پیش فروشنده و پیش خریدار ، نامبردگان جهت تنظیم سند پیش فروش به دفاتر اسناد رسمی راهنمایی گردند . ضمناً پیشنهاد می‌گردد علاوه بر قانون پیش فروش ساختمان ، آئین نامه اجرایی آن نیز مطالعه گردد . (لازم به ذکر است فرم معرفی نامه پیش فروشنده و پیش خریدار (موضوع ماده ۲۴ قانون پیش فروش) به دفاتر اسناد رسمی از سایت اتحادیه به نشانی www.arakamlaak.ir در زمان نیاز تهیه و تکمیل گردد .)

تبصره : رعایت کلیه موارد اطلاعیه فوق و متمم آن از سوی واحدهای تحت پوشش الزامی می‌باشد و تحویل اطلاعیه فوق ملاک اطلاع رسانی اتحادیه خواهد بود و از کلیه همکارانی که نکات فوق را رعایت می‌نمایند پیشاپیش تشکر و قدردانی می‌نمائیم .

والسلام

رئیس اتحادیه صنف مشاورین املاک اراک

محمود نوروزی

کلیه مشاورین املاک اراک مربوط به ماده ۱ از اطلاعیه

بسمه تعالی

رئیس محترم اتحادیه صنف مشاورین و مستغلات شهرستان اراک

احتراماً، در اجرای ماده ۱۲۱ قانون برنامه پنجساله پنجم توسعه جمهوری اسلامی ایران و باتوجه به هماهنگی بعمل آمده با وزارت صنعت، معدن و تجارت و شورای اصناف کشور در خصوص تعیین اولویت صاحبان مشاغل برای نصب، راه اندازی و استفاده از سامانه صندوق فروش بر اساس قانون مزبور، به اطلاع می رساند صاحب مشاغل (اشخاص حقیقی) رسته های شغلی مشاور املاک و مستغلات تحت پوشش آن اتحادیه از ابتدای سال ۱۳۹۲ ملزم به استفاده از سامانه صندوق فروش (POS مکانیزه فروشگاهی) یا رایانه دارای سیستم نرم افزار فروشگاهی و صدور الکترونیکی صورتحساب فروش (فاکتور) مطابق نمونه اعلام شده در دستورالعمل موضوع مواد ۱۹ قانون مالیات بر ارزش افزوده و ۱۶۹ قانون مالیاتهای مستقیم می باشند.

ضمناً مشخصات سخت افزار و نرم افزار مورد استفاده بر اساس آیین نامه اجرایی ماده ۷۱ قانون نظام صنفی که توسط وزارت صنعت و معدن و تجارت اعلام شده، خواهد بود.

شایان ذکر است مودیان مالیاتی ملزم به استفاده از سامانه صندوق فروش (مکانیزه فروش) یا رایانه دارای سیستم نرم افزار فروشگاهی، در صورت عدم استفاده از سامانه های مذکور، از معافیت مالیاتی مقرر در قانون برای سال مربوط محروم خواهند شد. همچنین هزینه های انجام شده بابت خرید، نصب و راه اندازی (اعم از سخت افزار و نرم افزار) دستگاه سامانه صندوق فروش (POS مکانیزه فروشگاهی) یا رایانه توسط صاحبان مشاغل مذکور، از درآمد مشمول مالیات مودیان مزبور در اولین سال استفاده قابل کسر می باشد.

معیار شناسایی صاحبان مشاغل فوق الذکر جواز کسب فعالیت صادره توسط آن اتحادیه می باشد. بدیهی است در صورت نداشتن جواز کسب نوع فعالیت مندرج در پرونده های مالیاتی آنان ملاک عمل خواهد بود. خواهشمند است دستور فرمایید ضمن اطلاع رسانی به اعضاء آن اتحادیه ترتیبی اتخاذ گردد تا صاحبان مشاغل فوق نسبت به نصب سامانه های فروشگاهی یا رایانه و استفاده از سامانه مذکور از ابتدا فروردین ماه سال ۱۳۹۲ اقدام نمایند.

سالر فرد
محمد رضا سالار فرد
مدیر کل امور مالیاتی استان مرکزی

توضیحات تکمیلی اینکه پس از تهیه نرم افزار حسابداری می بایست آنرا روی سیستم دفاتر خود نصب نموده و گواهی خرید و تأییدیه نصب آنرا از شرکت مربوطه اخذ و مهور به مهر فروشنده به حوزه های مالیاتی خود تحویل تا درج پرونده شما گردد.