



رای شماره ۴۱ مورخ ۱۳۹۹/۰۲/۲۷ هیأت تخصصی مالیاتی، بانکی دیوان عدالت اداری

موضوع

هیأت تخصصی مالیاتی، بانکی شماره پرونده : هـ ع /۹۸۰۰۰۴۹ شماره دادنامه : ۹۹۰۹۹۷۰۹۰۶۰۱۰۰۴۱
 تاریخ: ۲۷/۲/۹۹ شکای : آقای هادی زارعی طرف شکایت : بانک مسکن موضوع شکایت و خواسته
 : ابطال دستورالعمل اجرایی حساب صندوق پس‌انداز مسکن یکم بانک مسکن شکایت : بانک مسکن موضوع شکایت و خواسته
 : ابطال دستورالعمل اجرایی حساب صندوق پس‌انداز مسکن یکم بانک مسکن به طرفیت بانک مسکن به
 خواسته ابطال دستورالعمل اجرایی حساب صندوق پس‌انداز مسکن یکم بانک مسکن به دیوان عدالت اداری تقدیم
 کرده که به هیأت عمومی ارجاع شده است متن مقرر در مورد شکایت به قرار زیر می باشد : دستورالعمل اجرایی حساب
 صندوق پس‌انداز مسکن یکم بانک مسکن بر اساس مصوبه شورای محترم پول و اعتبار مقرر گردید بانک مسکن تسهیلات خرید
 و ساخت مسکن را تحت عنوان صندوق پس‌انداز مسکن یکم به اشخاصی که برای اولین بار اقدام به تهیه واحد مسکونی
 می‌نمایند، پرداخت نماید. در این راستا دستورالعمل پرداخت تسهیلات خرید و احداث واحد مسکونی از محل حساب صندوق
 پس‌انداز مسکن یکم به شرح ذیل اعلام می‌گردد: الف. ضوابط و شرایط اختصاصی حساب : ۱- حساب صندوق پس‌انداز
 مسکن یکم (خانه اولی‌ها) به منظور فراهم شدن امکان اعطای تسهیلات خرید و ساخت واحد مسکونی افتتاح
 می‌گردد. توضیح : در صورت استفاده از تسهیلات در قالب ساخت، سهم تسهیلات گیرنده/گیرندگان باید یک واحد مستقل
 باشد. ۲- سقف فردی تسهیلات قابل اعطاء بر روی هر واحد در شهر تهران ۸۰۰ میلیون ریال، در شهرهای بزرگ بالای ۲۰۰
 هزار نفر جمعیت ۶۰۰ میلیون ریال و سایر مناطق شهری معادل ۴۰۰ میلیون ریال تعیین می‌گردد. ۳- حداقل متوسط موجودی
 در هر دوره ۶ ماهه برای کسب سقفهای تسهیلاتی ۸۰۰ میلیون ریال، ۶۰۰ میلیون ریال و ۴۰۰ میلیون ریال، به ترتیب ۱۳۵
 میلیون ریال، ۱۰۰ میلیون ریال و ۶۷ میلیون ریال تعیین می‌گردد. بنابراین چنانچه سپرده‌گذاران اقدام به افتتاح حساب با
 حداقلهای اعلام شده نموده و در طول مدت سپرده‌گذاری موجودی حساب خود را افزایش ندهند، پس از شش دوره انتظار
 شش ماهه معادل سه سال می‌توانند از سقفهای تعیین شده بهره‌مند گردند. ۴- دارندگان حسابهای صندوق پس‌انداز مسکن یکم
 قادر خواهند بود پس از گذشت حداقل ۱۲ ماه (دوره) از تاریخ افتتاح حساب خود با رعایت متوسط موجودیهای لازم، از
 سقف تسهیلات با سپرده طرح برخوردار گردند. بنابراین چنانچه سپرده‌گذاران شهر تهران قصد دریافت تسهیلات ۸۰۰ میلیون
 ریالی را داشته باشند، باید مبلغ ۴۰۰ میلیون ریال، سپرده‌گذاران شهرهای بالای ۲۰۰ هزار نفر جمعیت جهت دریافت تسهیلات
 ۶۰۰ میلیون ریالی باید مبلغ ۳۰۰ میلیون ریال و سپرده‌گذاران شهرهای کمتر از ۲۰۰ هزار نفر جمعیت جهت اخذ تسهیلات ۴۰۰
 میلیون ریالی باید مبلغ ۲۰۰ میلیون ریال را به مدت یک سال در حساب صندوق پس‌انداز مسکن یکم سپرده‌گذاری نمایند. ۵-
 کسب حداقل متوسط موجودی تعیین شده برای هر سقف تسهیلاتی، طی حداقل مدت انتظار اولیه (دو دوره شش ماهه
 ابتدایی مورد محاسبه) جهت بهره‌مندی از تسهیلات الزامی می‌باشد. ۶- حداقل مبلغ جهت افتتاح حسابهای صندوق پس‌انداز
 مسکن یکم در شهر تهران، شهرهای بالای ۲۰۰ هزار نفر جمعیت و سایر شهرها معادل ۶۷ میلیون ریال تعیین می‌گردد. بدیهی
 است واریز به/برداشت از حساب آزاد بوده، در محاسبه متوسط موجودی هر دوره، حداقل موجودی روزانه ملاک عمل
 خواهد بود. ۷- نرخ سود تسهیلات فروش اقساطی اعطایی از محل این حساب معادل نرخ سود تسهیلات با سپرده در زمان
 اعطای تسهیلات تعیین و با توجه به مصوبه شورای پول و اعتبار در حال حاضر ۱۳ درصد می‌باشد. ۸- نرخ سود تسهیلات
 احداث واحد مسکونی در دوران مشارکت و بازپرداخت همانند نرخ سود تسهیلات خرید خانه (در حال حاضر ۱۳ درصد)
 می‌باشد. ۹- حداکثر مدت بازپرداخت تسهیلات اعطایی از محل حساب صندوق پس‌انداز مسکن یکم ۱۲ سال (۱۴۴ ماه)
 می‌باشد. نکته: در صورتی که پرداخت تسهیلات در قالب مشارکت مدنی صورت پذیرد و طول دوران مشارکت مدنی (دوره
 مشارکت و دوره تأخیر بعد از مشارکت) از ۱۲ ماه تجاوز نماید، مدت بازپرداخت تسهیلات فروش اقساطی ناشی از
 سهم‌الشرکه با احتساب مدت مازاد بر ۱۲ ماه، حداکثر ۱۴۴ ماه تعیین خواهد گردید. جدول سقف
 تسهیلاتی از محل حساب صندوق پس‌انداز یکم و مدت انتظار منطقه وقوع ملک حداقل مبلغ جهت افتتاح حداقل مدت انتظار
 اولیه (ماه) ضرایب برابر حداقل ضرایب برابر حداقل متوسط موجودی در هر دوره به طور جداگانه سقف تسهیلات حداکثر مدت
 بازپرداخت نرخ سود سالانه تهران (کد حساب ۸۳۶۸) ۶۷۱۲۶ ماه یک برابر ۶ دوره ۱۳۵۸۰۰۱۴۴ ماه ۱۳٪ شهرهای بالای ۲۰۰ هزار نفر
 جمعیت (کد حساب ۸۳۶۹) ۱۲۶ ماه یک برابر ۶ دوره ۱۰۰۶۰۰ سایر مناطق شهری (کد حساب ۸۳۶۷) ۱۲۶ ماه یک برابر ۶
 دوره ۶۷۴۰۰ توضیح: بدیهی است در شهر تهران و شهرهای بالای ۲۰۰ هزار نفر جمعیت پرداخت تسهیلات با سقفهای پایین‌تر
 (۶۰۰ میلیون ریال و یا ۴۰۰ میلیون ریال) امکان‌پذیر بوده، حداقل متوسط موجودی لازم برای دوره‌های شش ماهه با توجه به
 سقف تسهیلاتی انتخابی تعیین خواهد گردید. ب. متقاضیان واجد شرایط (خانه اولی) : ۱- متقاضی اعم از متأهل یا مجرد باید
 ۱۸ سال تمام داشته و دارای درآمد مستقل باشند. ۲- متقاضی از تسهیلات بانک مسکن و سایر بانکها جهت خرید، احداث
 واحد مسکونی، انتقال سهم‌الشرکه یا تعمیر واحد مسکونی استفاده نکرده باشد. ۳- متقاضی از امکانات دولتی برای تهیه
 مسکن استفاده نکرده باشد. (استعلام فرم ج) از وزارت راه و شهرسازی مبنی بر عدم استفاده متقاضی از تسهیلات دولتی
 شامل زمین، مسکن، تسهیلات یارانه‌ای و...) نکته ۱ : در زمان افتتاح حساب صندوق پس‌انداز مسکن یکم الزامی به قرمز

شدن یا ارایه فرم «ج» نبوده، اقرارنامه کتبی مبنی بر عدم استفاده از امکانات مذکور و سلب مسیولیت از بانک در صورت وجود سابقه در زمان پرداخت تسهیلات - که در نمونه فرم افتتاح حساب پیش‌بینی گردیده- از افتتاح‌کننده حساب اخذ می‌گردد. نکته ۲: دارندگان حسابی که از دریافت تسهیلات انصراف می‌دهند (و یا طبق مقررات مشمول دریافت تسهیلات طرح نمی‌گردند) در زمان فسخ حساب، از سودی معادل سود سپرده‌های کوتاه مدت عادی دوره متناظر (در حال حاضر ۱۰ درصد) بهره‌مند می‌گردند. نکته ۳: در صورتی که دارنده حساب صندوق پس‌انداز مسکن یکم واجد شرایط تسهیلات طرح خانه اولی نباشد، می‌تواند از مزایای تسهیلاتی حساب صندوق پس‌انداز مسکن (خرید و احداث واحد مسکونی) تا سقفهای مقرر در حساب صندوق پس‌انداز مسکن عادی بهره‌مند گردد. ج. ویژگیهای ملک مورد معرفی: ملک مورد معرفی متقاضی جهت دریافت تسهیلات خرید ضمن دارا بودن شرایط و مشخصات لازم (از جمله رعایت آیین‌نامه ۲۸۰۰ و تأیید استحکام بنا مطابق سایر تسهیلات مشابه) باید: از تاریخ صدور جواز ساخت آن بیش از ۱۵ سال سپری نگردیده باشد. د. شرایط استفاده از سقفهای تسهیلاتی پس‌انداز مسکن یکم توأم با انواع حسابهای تعهدی مسکن قبلی (شامل حساب صندوق پس‌انداز مسکن، صندوق ساخت مسکن) و اوراق گواهی حق تقدم استفاده از تسهیلات مسکن: مدل تجمیع ۱- تجمیع امتیاز صندوق پس‌انداز مسکن یکم با اوراق گواهی حق تقدم استفاده از تسهیلات مسکن تا سقف ۳۵۰ میلیون ریال و برای زوجین تا سقف ۵۰۰ میلیون ریال با رعایت ضوابط و مقررات مربوطه امکان‌پذیر می‌باشد. ۲- دارندگان حسابهای صندوق پس‌انداز مسکن (شامل حساب صندوق پس‌انداز مسکن ساخت مسکن (صرفاً برای ساخت مسکن) و صندوق پس‌انداز مسکن و حساب پس‌انداز مسکن جوانان) با شرایط زیر می‌توانند از سقف تسهیلات جدید بهره‌مند گردند: ۱-۲- از تاریخ افتتاح حساب قبلی آنان تا تاریخ ابلاغ بخشنامه (۱۶/۳/۹۴) حداقل یک سال سپری شده باشد. ۲-۲- حداقل متوسط موجودی حساب آنان در دوره‌های سپرده‌گذاری منطبق با شرایط حساب صندوق مسکن یکم باشد. ۲-۳- باید یک فقره حساب صندوق مسکن یکم افتتاح نموده و حداقل یک دوره ۶ ماهه سپری نمایند. ۲-۴- حداقل متوسط موجودی هر دوره در حساب جدید نیز مطابق با سقف تسهیلات درخواستی رعایت شود. توضیح ۱: در صورت وجود حسابهای متعدد صندوق پس‌انداز مسکن، صرفاً یک فقره حساب صندوق قبلی در قاعده تجمیع قابل پذیرش می‌باشد. ه. سایر شرایط و ضوابط: ۱- به سپرده صندوق پس‌انداز مسکن یکم هیچگونه سودی (مگر در حالت فسخ حساب و انصراف از دریافت تسهیلات) تعلق نمی‌گیرد. ۲- تسهیلات‌گیرنده بایستی توانایی پرداخت اقساط را داشته و این موضوع به طرق مقتضی (حکم استخدامی، فیش حقوقی، گردش حساب بانکی و...) توسط شعبه محرز گردد. ۳- دارندگان حسابهای صندوق پس‌انداز مسکن یکم می‌توانند صرفاً با بستگان نزدیک خود (پدر، مادر، همسر، فرزند، خواهر، برادر، نوه، پدربزرگ، مادربزرگ) افتتاح حساب، اخذ تسهیلات یا درخواست انتقال حساب فی‌مابین خود را بنمایند. ۴- انتقال حساب صندوق پس‌انداز مسکن یکم به سایر مناطق شهری جهت استفاده از تسهیلات خرید یا ساخت مسکن با رعایت کمترین سقفهای مقرر در منطقه افتتاح حساب اولیه یا منطقه استفاده از تسهیلات (هرکدام کمتر بود)، مطابق ضوابط حسابهای صندوق پس‌انداز مسکن میسر می‌باشد. ۵- هرگونه تغییر در ضوابط و تسهیلات این حسابها که از طرف شورای پول و اعتبار و بانک مرکزی تصویب و ابلاغ گردد، مورد قبول سپرده‌گذار می‌باشد. ۶- هر فرد تنها مجاز به استفاده از یک فقره تسهیلات در قالب صندوق پس‌انداز مسکن یکم می‌باشد. ۷- جهت اطمینان از اینکه متقاضی تسهیلات حایز شرایط لازم برای استفاده از تسهیلات می‌باشد، استعلام از سامانه‌های اطلاعاتی سازمان ملی زمین و مسکن برای متقاضی، همچنین استعلام از سامانه اطلاعاتی بانک مسکن و بانک مرکزی برای متقاضی در زمان استفاده از تسهیلات الزامی است. ۸- سپرده‌پذیری و پرداخت تسهیلات از محل حسابهای تعهدی مسکن قبلی و تا سقفهای مقرر قبلی و با همان مقررات، کماکان به قوت و اعتبار خود باقی می‌باشد. ۹- بازپرداخت تسهیلات طبق درخواست کتبی گیرنده تسهیلات به صورت ساده یا پلکانی (سالانه و دوره‌ای) امکان‌پذیر می‌باشد. ۱۰- خرید مشترک واحد مسکونی مطابق ضوابط حسابهای صندوق پس‌انداز مسکن و با رعایت شرایط و ضوابط اختصاصی این طرح امکان‌پذیر می‌باشد. ۱۱- پرداخت تسهیلات موضوع طرح صندوق پس‌انداز مسکن یکم صرفاً در مناطق شهری امکان‌پذیر بوده، در مناطق خارج از محدوده خدمات شهری میسر نخواهد بود. ۱۲- اعطای تسهیلات جعاله به گیرندگان تسهیلات خانه اولی، مطابق ضوابط و مقررات ذیربط از محل اوراق گواهی حق تقدم استفاده از تسهیلات مسکن یا سایر انواع صندوق پس‌انداز مسکن امکان‌پذیر می‌باشد. ۱۳- اعطای تسهیلات در طرح خانه اولی‌ها به اتباع خارجی امکان‌پذیر نمی‌باشد. ۱۴- سایر ضوابط و شرایط استفاده از تسهیلات مذکور براساس آیین‌نامه و دستورالعملهای داخلی بانک در مورد انواع حسابهای پس‌انداز مسکن می‌باشد. دلایل شاکای برای ابطال مقرره مورد شکایت: شاکای به موجب دادخواستی تقاضای ابطال مقرره مورد شکایت را مطرح کرده و در تبیین مبنای خواسته خود اعلام کرده است که دستورالعمل مورد شکایت مغایر با نظم عمومی و اخلاق حسنه و حقوق و مصالح سپرده‌گذاران و در تعارض با بند ۴ ماده ۱۸ قانون پولی و بانکی کشور می‌باشد که مقرر داشته رسیدگی و تصویب آیین‌نامه‌ها و به تبع آن دستورالعملهای بانکی می‌بایست توسط شورای پول و اعتبار و به منظور مطالعه و اتخاذ تصمیم درباره سیاستهای کلی بانکی توسط بانک مرکزی صورت بگیرد. از سوی دیگر، اخذ ضامن معتبر صرفاً می‌بایست ترهین ملک خریداری شده باشد که در این مورد بانک مربوطه متقاضیان را مکلف به معرفی کارمند رسمی به عنوان ضامن نموده است که این امر نیز برخلاف مقررات مربوطه می‌باشد. در پاسخ به شکایت مذکور، معاون اداره کل حقوقی بانک مسکن به موجب لایحه شماره ۳۳۵۰/۶۹ مورخ ۱۳۹۸/۴/۶ در پاسخ به شکایت مطروحه اعلام کرده است که: برخلاف ادعای شاکای، یک نسخه از دستورالعمل اجرایی صندوق پس‌انداز مسکن یکم به بانک مرکزی ارسال شده و به موجب نامه شماره ۶۳۲۰۶/۹۴ مورخ ۱۳۹۴/۳/۱۲ مورد تأیید آن بانک قرار گرفته است. ثانیاً با مدنظر قرار دادن تعهد بانک به سپرده‌گذاران انواع صندوقهای پس‌انداز از جمله صندوق پس‌انداز مسکن یکم مبنی بر اعطای تسهیلات همزمان با پایان دوره یکساله سپرده‌گذاری و کسب امتیاز لازم و با لحاظ شرایط و ضوابط مقرر و همچنین عدم امکان برآورد دقیق از تعداد متقاضیان دریافت تسهیلات، کنترل تعهدات بانک جهت حفظ توان ایفای تعهدات خود امری ضروری می‌باشد و لذا برمبنای دستورالعمل مورد شکایت مقرر گردیده است که به منظور حفظ توان مالی بانک برای ایفای تعهدات خود، متقاضی استفاده از تسهیلات پس از پایان دوره سپرده‌گذاری و برداشت مبلغ سپرده خود از بانک باید حداقل ظرف مدت یک سال جهت دریافت تسهیلات به بانک مراجعه نماید که این مهلت زمانی عرفاً برای یافتن واحد مسکونی براساس توان مالی متقاضیان مسکن می‌باشد و بنابراین، چنانچه

متقاضیان قصد استفاده از تسهیلات را تا حداکثر یک سال پس از کسب امتیاز مورد نظر داشته باشند، حفظ حداقل متوسط موجودی فاقد موضوعیت بوده تا توان مالی متقاضیان جهت انعقاد مبیعه‌نامه با فروشندگان تا حد ممکن افزایش یابد. ضمن آنکه براساس دستورالعمل فوق، معرفی ضامن و ارایه گواهی کسر از حقوق درخصوص آن دسته از گیرندگان تسهیلات که واحد خریداری شده را در رهن بانک قرار می‌دهند، فاقد موضوعیت می‌باشد. نظریه تهیه کننده گزارش: با مذاقه در اوراق و محتوای پرونده، اولاً دستورالعمل اجرایی صندوق پس‌انداز مسکن یکم پس از تدوین به بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران ارسال شده و به موجب نامه شماره ۶۳۲۰۶/۹۴ مورخ ۱۳۹۴/۳/۱۲ مورد تأیید آن بانک قرار گرفته است. ثانیاً با مدنظر قرار دادن تعهد بانک به سپرده‌گذاران انواع صندوقهای پس‌انداز از جمله صندوق پس‌انداز مسکن یکم مبنی بر اعطای تسهیلات همزمان با پایان دوره یکساله سپرده‌گذاری و کسب امتیاز لازم و با لحاظ شرایط و ضوابط مقرر و همچنین عدم امکان برآورد دقیق از تعداد متقاضیان دریافت تسهیلات، کنترل تعهدات بانک جهت حفظ توان ایفای تعهدات خود امری ضروری می‌باشد و لذا بر مبنای دستورالعمل مورد شکایت مقرر گردیده است که به منظور حفظ توان مالی بانک برای ایفای تعهدات خود، متقاضی استفاده از تسهیلات پس از پایان دوره سپرده‌گذاری و برداشت مبلغ سپرده خود از بانک باید حداقل طرف مدت یک سال جهت دریافت تسهیلات به بانک مراجعه نماید که این مهلت زمانی عرفاً برای یافتن واحد مسکونی براساس توان مالی متقاضیان مسکن می‌باشد و بنابراین، چنانچه متقاضیان قصد استفاده از تسهیلات را تا حداکثر یک سال پس از کسب امتیاز مورد نظر داشته باشند، حفظ حداقل متوسط موجودی فاقد موضوعیت بوده تا توان مالی متقاضیان جهت انعقاد مبیعه‌نامه با فروشندگان تا حد ممکن افزایش یابد. ضمن آنکه براساس دستورالعمل فوق، معرفی ضامن و ارایه گواهی کسر از حقوق درخصوص آن دسته از گیرندگان تسهیلات که واحد خریداری شده را در رهن بانک قرار می‌دهند، فاقد موضوعیت می‌باشد. بنا بر مراتب فوق، مقرره مورد شکایت خلاف قانون و خارج از اختیار نمی‌باشد. تهیه کننده گزارش: علی اکبر رشیدی‌رای هیات تخصصی مالیاتی بانکی دیوان عدالت اداری با مذاقه در اوراق و محتوای پرونده، اولاً دستورالعمل اجرایی صندوق پس‌انداز مسکن یکم پس از تدوین به بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران ارسال شده و به موجب نامه شماره ۶۳۲۰۶/۹۴ مورخ ۱۳۹۴/۳/۱۲ مورد تأیید آن بانک قرار گرفته است. ثانیاً با مدنظر قرار دادن تعهد بانک به سپرده‌گذاران انواع صندوقهای پس‌انداز از جمله صندوق پس‌انداز مسکن یکم مبنی بر اعطای تسهیلات همزمان با پایان دوره یکساله سپرده‌گذاری و کسب امتیاز لازم و با لحاظ شرایط و ضوابط مقرر و همچنین عدم امکان برآورد دقیق از تعداد متقاضیان دریافت تسهیلات، کنترل تعهدات بانک جهت حفظ توان ایفای تعهدات خود امری ضروری می‌باشد و لذا بر مبنای دستورالعمل مورد شکایت مقرر گردیده است که به منظور حفظ توان مالی بانک برای ایفای تعهدات خود، متقاضی استفاده از تسهیلات پس از پایان دوره سپرده‌گذاری و برداشت مبلغ سپرده خود از بانک باید حداقل طرف مدت یک سال جهت دریافت تسهیلات به بانک مراجعه نماید که این مهلت زمانی عرفاً برای یافتن واحد مسکونی براساس توان مالی متقاضیان مسکن می‌باشد و بنابراین، چنانچه متقاضیان قصد استفاده از تسهیلات را تا حداکثر یک سال پس از کسب امتیاز مورد نظر داشته باشند، حفظ حداقل متوسط موجودی فاقد موضوعیت بوده تا توان مالی متقاضیان جهت انعقاد مبیعه‌نامه با فروشندگان تا حد ممکن افزایش یابد. ضمن آنکه براساس دستورالعمل فوق، معرفی ضامن و ارایه گواهی کسر از حقوق درخصوص آن دسته از گیرندگان تسهیلات که واحد خریداری شده را در رهن بانک قرار می‌دهند، فاقد موضوعیت می‌باشد. بنا بر مراتب فوق، مقرره مورد شکایت خلاف قانون و خارج از اختیار نبوده، لذا به استناد بند «ب» ماده ۸۴ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب ۱۳۹۲ رای به رد شکایت صادر و اعلام می‌کند. رای صادره طرف مدت بیست روز از تاریخ صدور از سوی ریاست ارزشمند دیوان عدالت اداری و یا ده نفر از قضات گرانقدر دیوان قابل اعتراض است. دکتر زین العابدین تقوی - رییس هیات تخصصی مالیاتی، بانکی دیوان عدالت اداری

Editor Powered by Froala Editor Powered by Froala Editor

