



رای شماره ۱۱۹ مورخ ۱۴۰۱/۰۳/۰۸ هیأت تخصصی مالیاتی، بانکی دیوان عدالت اداری (موضوع شکایت و خواسته: ابطال تمامیت دفترچه ارزش معاملاتی مصوب سال ۱۳۹۹ املاک شهر تهران (مناطق ۲۲ گانه) جهت اجرا در سال ۱۴۰۰)

هیأت تخصصی مالیاتی، بانکی

* شماره پرونده: ه.ع. ۰۰۰۰۹۲۲

* شاکی: آقای علیرضا شکفته

* طرف شکایت: وزارت امور اقتصادی و دارایی

* موضوع شکایت و خواسته: ابطال تمامیت دفترچه ارزش معاملاتی مصوب سال ۱۳۹۹ املاک شهر تهران (مناطق ۲۲ گانه) جهت اجرا در سال ۱۴۰۰

* شاکی دادخواستی به طرفیت وزارت امور اقتصادی و دارایی به خواسته ابطال دفترچه ارزش معاملاتی مصوب سال ۱۳۹۹ املاک شهر تهران (مناطق ۲۲ گانه) جهت اجرا در سال ۱۴۰۰ تقدیم کرده که به هیأت تخصصی مالیاتی، بانکی ارجاع شده است. متن مقرره مورد شکایت به قرار زیر می باشد:

ارزش معاملاتی مصوب سال ۱۳۹۹ املاک شهر تهران (مناطق ۲۲ گانه) جهت اجرا در سال ۱۴۰۰ سازمان امور مالیاتی کشور
محدوده بلوک ۱-۰۱

شمال

حد شمالی محدوده منطقه ۱

شرق

خیابان ولنجک و خیابان دوم و خیابان یمن (تابناک)

جنوب

بزرگراه چمران

غرب

خیابان کچوبی و خیابان دشت بهشت (خیابان اوین به ساعات آباد) و مسیل رودخانه درکه

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)

مسکونی

اداری

تجاری

۱۹,۷۰۰,۰۰۰

۲۷,۶۰۰,۰۰۰

محدوده بلوک ۱-۷

شمال

حد شمالی محدوده منطقه ۱

شرق

خیابان وزارت امور خارجه (بلوار فتح)، خیابان نخل تا بهاران، و خیابان بهاران تا بزرگراه ارتش (ازگل)

جنوب

بزرگراه ارتش (ازگل)

غرب

بزرگراه امام علی و مسیل رودخانه دارآباد تا حد شمالی

ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه املاک بر حسب نوع کاربری (ریال)

مسکونی

اداری

تجاری

۱۳,۶۰۰,۰۰۰

۲۸,۰۰۰,۰۰۰

۳۰,۸۰۰,۰۰۰

*دلایل شاکی برای ابطال مقرر مقرر شده شکایت:

مطابق ماده ۶۸ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مصوب ۱۳۸۰، افزایش تعرفه ها، خدمات دولتی و حقوق دولتی از جمله مالیات نقل و انتقال، مالیات بر اجاره املاک و عوارض سالانه املاک باید متناسب با نرخ تورم صورت گیرد. بر اساس اعلام رسمی مرکز آمار ایران نرخ تورم سال ۱۳۹۹ بالغ بر ۴,۳۶ درصد اعلام گردیده است. این در حالی است که در ارزش گذاری های صورت گرفته در سال ۱۴۰۰ مبالغ افزوده شده به قیمت های سال ۱۳۹۹ بیش از نرخ تورم است، خصوصا در املاک مسکونی و اداری میزان افزایش از حدود ۸۰ درصد لغایت ۲۵۶ درصد تقویم گردیده اند. در ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم نیز تصریح شده است که افزایش مأخذ محاسبه عوارض نباید بیش از نرخ تورم رسمی باشد، لکن مفاد ماده اخیر در مصوبه مورد اعتراض رعایت نشده است.

*در پاسخ به شکایت مذکور مدیر کل دفتر حقوقی وزارت امور اقتصادی و دارایی به موجب لایحه شماره ۹۱,۷۷۲۵۴ مورخ ۱۴۰۰.۵.۲۳ به طور خلاصه توضیح داده اند که:

طرف شکایت باید هیأت وزیران قرار می گرفت زیرا مصوبه معترض عنه مورد تصویب هیأت وزیران قرار گرفته است اما شاکی وزارت امور اقتصادی و دارایی را به اشتباه به عنوان طرف شکایت قرار داده است که از این جهت درخواست شاکی باید رد شود.

شاکی برای اثبات ادعای خود مبنی بر افزایش ۸۰ الی ۲۵۶ درصدی ارزش معاملاتی دلیل و مدرکی ارائه ننموده لذا درخواست وی شایسته رد است.

کمیسیون تقویم املاک موظف شده است ارزش معاملاتی املاک را در سال اول اجرای قانون (سال ۱۳۹۵) معادل دو درصد (۲%) میانگین قیمت های روز منطقه با لحاظ ملاک های مندرج در بندهای الف و ب این ماده تعیین کند به نحوی که این شاخص هر سال به میزان دو واحد درصد افزایش

یابد و ظرف مدت ۱۰ سال ارزش معاملاتی هر منطقه به ۲۰ درصد میانگین قیمت های روز املاک برسد، لذا حتی بدون در نظر گرفتن افزایش قیمت روز املاک در هر سال، ارزش معاملاتی املاک نسبت به سال قبل از آن با افزایش مواجه خواهد شد. در نتیجه افزایش ارزش معاملاتی املاک ناشی از دو مسئله است یکی افزایش میانگین قیمت روز املاک و دومی افزایش سالانه دو واحد درصد معین شده در قانون.

تمامی تشریفات قانونی تصویب مصوبه معترض عنه رعایت شده است.

اعمال درصدهای اعمال شده توسط هیأت وزیران در ارزش معاملاتی عرصه املاک شهر تهران و مقایسه آن با نرخ تورم رسمی نمی تواند ملاک و معیار مناسبی برای ارزیابی صحیح از نحوه اجرای مقررات تبصره ۳ ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم باشد زیرا کمیسیون تقویم املاک باید علاوه بر تعیین ارزش معاملاتی بر مبنای درصدی از میانگین قیمت های روز منطقه یک بلوک، قیمت و ارزش عرصه و اعیان را نیز لحاظ نماید. لذا تمامی متغیرها همچون ارزش معاملاتی عرصه و اعیان و ضرایب تعدیل و نصاب ها و مانند آن باید در نظر گرفته شود. در غیر این صورت نمی توان به شاخص مطلوبی برای ارزیابی رعایت یا عدم رعایت شرط قسمت اخیر تبصره ۳ ماده ۶۴ دست یافت.

پیش تر ابطال تصویب نامه شماره ۱۳۸۳۸.ت.۵۵۳۲۴ ه مورخ ۱۳۹۷.۲.۱۱ هیأت وزیران (موضوع اخذ محاسبه سایر عوارض و وجوه موضوع تبصره ۳ ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم) در هیأت عمومی دیوان عدالت اداری مطرح شده بود که هیأت تخصصی مالیاتی بانکی دیوان عدالت اداری به موجب دادنامه شماره ۹۹۰۹۷۰۹۰۶۰۱۰۰۴۵ مورخ ۱۳۹۹.۲.۲۹ مقرر معترض عنه را مغایر با قانون تشخیص نداده بود.

رای هیأت تخصصی مالیاتی ، بانکی دیوان عدالت اداری

با لحاظ اینکه به موجب ماده ۶۴ از قانون اصلاح قانون مالیاتهای مستقیم مصوب ۱۳۹۴ ، تعیین ارزش معاملاتی املاک در راستای وصول مالیات بر نقل و انتقال املاک به عهده کمیسیون تقویم املاک می باشد و کمیسیون یاد شده که متشکل از پنج عضو (نمایندگان سازمان امور مالیاتی ، وزارتخانه های راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی و سازمان ثبت اسناد و املاک و شورای اسلامی شهر و یا مدیران استانی مراجع یاد شده) می باشد ، موظف است در سال اول اجرای قانون، ارزش معاملاتی را معادل ۲ % میانگین قیمت های روز منطقه با لحاظ ملاک ها و شاخص های مندرج در قانون تعیین نماید و این شاخص هر سال (۲) دو واحد درصد افزایش پیدا می نماید تا ارزش معاملاتی هر منطقه به بیست درصد (۲۰ %) میانگین قیمت های روز املاک برسد ، و از آنجایی که مصوبه مورد شکایت یعنی دفترچه ارزش معاملاتی املاک مناطق تهران ، با رعایت این شاخص ها و معیارها برای اجرا در سال ۱۴۰۰ تدوین یافته است (موضوع بخشنامه شماره ۲۰۰۹۹۰۹۴ مورخه ۱۳۹۹.۱۲.۲۵) و آنچه مهم است ، اینکه افزایش ۲ واحد درصد به ازای هر سال آن هم بر اساس قیمت روز منطقه و نه قیمت پایه سال اول معیار است و برای همین است که بر اساس درصدگیری ممکن است این ارزش تعیین شده بر اساس قانون درصد بالاتری از نرخ تورم را نشان دهد چون معیار در تعیین ارزش افزایش ۲ % به ازای هر سال و بر اساس قیمت روز است و از طرفی اصولاً در ماده ۶۴ در بحث مالیات نقل و انتقال املاک ، موضوع نرخ تورم مطرح نمی باشد و آنچه به عنوان نرخ تورم و رعایت آن آمده ، اخذ سایر وجوهی است (به غیر از مالیات نقل و انتقال) که مآخذ آن ، تشخیص کمیسیون تقویم املاک است ، فلذا مصوبه مورد شکایت با رعایت مفاد قانون صادر شده و دلیلی جهت ابطال آن وجود نداشته به استناد بند ت ماده ۸۴ از قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب ۱۳۹۲ رای به رد شکایت صادر می نماید. رای صادره ظرف بیست روز پس از صدور قابل اعتراض از سوی ریاست محترم دیوان عدالت اداری یا ده نفر از قضات گرانقدر دیوان عدالت اداری می باشد.

محمد علی برومندزاده

رئیس هیأت تخصصی مالیاتی بانکی

دیوان عدالت اداری