



رای شماره ۸۲۲ مورخ ۱۴۰۰/۰۶/۱۶ هیأت تخصصی مالیاتی بانکی (عدم ابطال نامه شماره ۲۳۳۴/۴۸۴۴۴/د مورخ ۳۰/۱۰/۱۳۹۹ مدیرکل دفتر امور موذیان و خدمات مالیاتی )

### متن مقررہ مورد شکایت :

نحوه محاسبه ارزش معاملات املاک با عرصه اوقافی

با سلام و احترام

نظر به ضرورت اعمال رویه یکسان در محاسبه و مطالبه مالیات نقل و انتقال املاک مسکونی با عرصه‌های اوقافی، وفق ماده ۷۵ قانون مذکور مبنی بر "مستأجرین املاک اوقافی اعم از اینکه اعیان مستحدثه در آن داشته یا نداشته باشند نسبت به عرصه، مشمول مقررات فصل مالیات بر درآمد املاک قانون مالیاتهای مستقیم می‌باشند" و با عنایت به اظهارنظر معاونت محترم فنی و حقوقی به شماره ۳۷۴۲۲/۲۱۰/د مورخ ۱۳۹۹/۸/۲۴ اعلام می‌دارد که نحوه محاسبه مالیات نقل و انتقال املاک اوقافی مشابه املاک با سند رسمی خواهد بود. لذا در راستای استفاده حداکثری از ظرفیتهای تبصره ۴ ماده ۱۸۷ اصلاحی مصوب ۱۳۹۴/۴/۳۱ قانون مالیاتهای مستقیم و گسترش دامنه برون سپاری اخذ مالیات نقل و انتقال املاک به دفاتر اسناد رسمی و همچنین نظر به جهت صدور گواهی موضوع ماده ۱۸۷ قانون مالیاتهای مستقیم برای املاک مذکور مقرر می‌دارد در سامانه‌های مالیاتی به ترتیب ذیل عمل شود :

۱- در سامانه‌های الکترونیکی مورد استفاده در ادارات یا سامانه در حال استفاده در دفاتر اسناد رسمی با هدف برون‌سپاری، گزینه نقل و انتقال عرصه و اعیان در بخش مربوط در سامانه انتخاب و سایر اقدامات لازم معمول گردد.

۲- ادارات کل امور مالیاتی، اطلاع رسانی و تعامل لازم در این خصوص را با دفاتر اسناد رسمی به عمل آورده و با ارائه آموزشهای مورد نیاز به کاربران دفاتر مذکور درخصوص نحوه ثبت اطلاعات املاک اوقافی در سامانه مربوط، امکان ارسال استعلام برخط این دسته از املاک را فراهم نمایند.

### دلایل شاکی برای ابطال مقررہ مورد شکایت :

شاکی به موجب دادخواستی تقاضای ابطال مقررہ مورد شکایت را مطرح کرده و در تبیین مبنای خواسته خود اعلام کرده است که مالکین املاک اوقافی صرفاً مالک اعیان مستحدثه ملک خود بوده و مالکیتی بر عرصه ندارند. از این رو حکم مقرر در نامه مورد شکایت که مقرر نموده نحوه محاسبه مالیات نقل و انتقال املاک اوقافی مشابه املاک با سند رسمی خواهد بود و آوردن عبارت "گزینه نقل و انتقال عرصه و اعیان" در بند ۱ توضیحات نامه مذکور مغایر با بند ۱ ماده ۱ قانون مالیاتهای مستقیم بوده و قابل ابطال است.

### \*خلاصه مدافعات طرف شکایت :

مدیرکل دفتر حقوقی و قراردادهای مالیاتی به موجب لایحه شماره ۱۶۵۹/۲۱۲/ص مورخ ۱۴۰۰/۲/۲۱ در پاسخ به شکایت مطروحه اعلام کرده است که به طور کلی مقنن جهت تبیین مقررات مالیات املاک اوقافی علی رغم اطلاق مؤدیان موضوعه با عنوان مستأجران املاک اوقافی، شمول مقررات کل فصل یک باب سوم (مالیات بر درآمد املاک) از جمله ماده ۵۹ قانون مالیاتهای مستقیم را به عرصه املاک تسری داده و بنابراین نامه مورد شکایت مطابق با قانون صادر شده است.

### **\* نظریه تهیه کننده گزارش:**

با مذاقه در اوراق و محتوای پرونده، بر مبنای ماده (۷۵) از فصل اول باب سوم قانون مالیات های مستقیم مصوب ۱۳۶۶/۱۲/۰۳، « از نظر مالیاتی مستأجرین املاک اوقافی اعم از این که اعیان مستحدثه در آن داشته یا نداشته باشند نسبت به عرصه مشمول مقررات این فصل خواهند بود.» و به موجب ماده (۵۲) از فصل اول باب سوم قانون مالیات های مستقیم، « درآمد شخص حقیقی یا حقوقی ناشی از واگذاری حقوق خود نسبت به املاک واقع در ایران پس از کسر معافیت های مقرر در این قانون مشمول مالیات بر درآمد املاک می باشد.» نظر به این که مقررات مورد شکایت در تبیین حکم مقنن و شیوه های اجرایی آن بوده، لذا خلاف قانون و خارج از اختیار نمی باشد.

### **تهیه کننده گزارش:**

**دکتر زین العابدین تقوی**

### **رای هیأت تخصصی مالیاتی، بانکی دیوان عدالت اداری**

با مذاقه در اوراق و محتوای پرونده، بر مبنای ماده (۷۵) از فصل اول باب سوم قانون مالیات های مستقیم مصوب ۱۳۶۶/۱۲/۰۳، « از نظر مالیاتی مستأجرین املاک اوقافی اعم از این که اعیان مستحدثه در آن داشته یا نداشته باشند نسبت به عرصه مشمول مقررات این فصل خواهند بود.» و به موجب ماده (۵۲) از فصل اول باب سوم قانون مالیات های مستقیم، « درآمد شخص حقیقی یا حقوقی ناشی از واگذاری حقوق خود نسبت به املاک واقع در ایران پس از کسر معافیت های مقرر در این قانون مشمول مالیات بر درآمد املاک می باشد.» نظر به این که مقررات مورد شکایت در تبیین حکم مقنن و شیوه های اجرایی آن بوده، لذا خلاف قانون و خارج از اختیار نبوده، به استناد بند «ب» ماده ۸۴ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب ۱۳۹۲، رای به رد شکایت صادر و اعلام می کند. رای صادره ظرف 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**

**رئیس هیأت تخصصی مالیاتی و بانکی**

**دیوان عدالت اداری**