



 وزارت امور اقتصادی و دارایی
 سازمان امور مالیاتی کشور

صفحه نخست چندرسانه ای قوانین معرفی سازمان ارتباط با ما میز خدمت الکترونیک

رای شورا: 30/4/3178

*جنس حق واگذاری محل در سند

شماره: 3178/4/30

تاریخ: 26/02/1373

پیوست:

1402 اسفند 29

Tuesday, March 19, 2024

8 رمضان 1445

سامانه رسیدگی به شکایات
(موضوع ماده 25 قانون ارتقای
سلامت اداری و مبارزه با فساد)

سامانه دریافت گزارش
فرار مالیاتی

اطلاعیه ها

قابل توجه فعالان اقتصادی مناطق آزاد
تجاری - صنعتی

اطلاعیه (قابل توجه اشخاص
حقیقی و حقوقی) - اصلاح مواد
فصل دوم آیین نامه اجرایی موضوع
تصبره (3) ماده 169 قانون مالیات
های مستقیم (تسهیل فرایند صدور
شماره اقتصادی برای فعالان اقتصادی)

اطلاعیه - مالیات مقطوع سکه (قابل
توجه اشخاص حقیقی خریدار سکه در
سال 1398)

قابل توجه جایگاهداران سوخت-
فراخوان مشمولان مرحله هشتم اجرای
نظام مالیات بر ارزش افزوده

اطلاعیه - قابل توجه موسسات خیریه و
عام المنفعه

فرم نظرسنجی از ارباب رجوع - موضوع
ماده 8 طرح تکريم مردم

آرشیو اطلاعیه ها

تاریخ سند: 1373/02/26

شماره سند: 30/4/3178

وضعیت سند: -

امضا کننده: شورای عالی مالیاتی (شورای عالی
مالیاتی)

بازگشت به ماده قانونی

سایر رای شوراها

*انتقال با اسناد عادی

*واگذاری حق الامتیاز علامت

تجاری نیاز به گواهی ندارد

*انتقال ملک شرکتهای منحل

*احراز واگذاری محل

*تخلیه بر اساس رای دادگاه

*معافیت نقل و انتقال

*انتقال قطعی املاک یا محل

کسب خالی

*جنس حق واگذاری محل در

سند

*انتقال املاک اشخاص حقوقی

*تعهد بازپرداخت مالیات توسط

خریدار

در مورد عدم تعلق مالیات

سرقفلی به واحدهای با کاربری

مسکونی که دارای موقعیت

تجاری هستند

در مورد املاکی که به صورت

زمین یا درایی اعیان با تنظیم

سند عادی به فروش می رود

واینکه تا زمان رفتن محضر این

فاصله آیا ملک اجاری تلقی می

شود یا خیر

صورتجلسه مورخ 1395/07/06

شورای عالی مالیاتی در اجرای بند

3 ماده 255 قانون مالیاتهای

مستقیم

صورتجلسه مورخ 1396/05/03

شورای عالی مالیاتی در اجرای بند

3 ماده 255 قانون مالیاتهای

مستقیم

صورتجلسه مورخ 12/4/1397

شورای عالی مالیاتی درخصوص

مسائل مالیاتی قراردادهای آماده

سازی اراضی و محوطه سازی

پروژه های مسکن مهر

گزارش شماره 583-5/30-7/4/1373 دفتر فنی مالیاتی عنوان معاونت محترم درآمدهای مالیاتی به انضمام سوابق مربوط حسب ارجاع آن مقام درجلسه مورخ 16/6/1373 هیئت عمومی شورایعالی مالیاتی مطرح است . متن گزارش مذکور عینا عبارتست از : " همانگونه که استحضار دارید بعضی از مالکین ، املاک تجاری خود را بدون دریافت هیچگونه وجهی بابت حق واگذاری محل با سند رسمی به اجاره واگذار و موضوع عدم پرداخت سرقفلی از طرف مستاجر و نیز عدم ادعای سرقفلی در موقع تخلیه مورداجاره به صراحت دراسناد تنظیمی قید می گردد. این دفتر تاکنون در موارد مذکور و در ارتباط با مقررات مالیاتی بدلیل اینکه موجر سرقفلی مورد اجاره را طبق سند رسمی برای خود محفوظ داشته و مستاجر نیز ملزم گردیده که در آخر مدت یا هنگام فسخ سند اجاره بدون هیچگونه ادعائی محل را تخلیه نماید ، حق واگذاری محل (سرقفلی) را متعلق به مالک دانسته است ، لکن اخیرا دفترحقوقی بانک ملی ایران در ارتباط با خرید املاک استیجاری شعبات بانک که اسناد اجاره آن قبل از تاریخ تصویب ماده واحده قانون الحاق یک ماده به قانون روابط موجر و مستاجر مصوب 15/8/1365 تنظیم گردیده وعلیرغم اینکه دراسناد اجاری تنظیمی عدم پرداخت سرقفلی به موجر و عدم مطالبه وجهی از این بابت از طرف بانک در موقع تخلیه ملک صراحتا قید گردیده است به استناد مقررات قانون روابط موجر و مستاجر مصوب 2/5/1356 و تبصره 2 ماده 19 قانون اخیر الذکر، حق واگذاری محل شعبات موصوف را متعلق به بانک دانسته واعلام نموده که در ارزیابی ارزش املاک مورد معامله بهای ملک را پس از کسر حق کسب و پیشه پرداخت می نماید. و بدین ترتیب مطالبه مالیات محل واگذاری محل شعبات مذکور مورد ابهام مامورین تشخیص مالیات و هیاتهای حل اختلاف مالیاتی قرار گرفته که منجر به استعلام از این دفتر شده است . علیهذا نظر به اینکه با عنایت به موارد اسنادی بانک موصوف و همچنین رویه دادگاه ها در مورد این گونه اسناد رسمی اجاره که عدم پرداخت سرقفلی در آن قید شده باشد بجز اسناد اجاره تنظیمی بعد از تصویب ماده واحده الحاق یک ماده به قانون روابط موجر و مستاجر مصوب 15/8/1365 که صراحتا حق واگذاری محل را در موارد یاد شده متعلق به موجر شناخته است در سایر موارد و اسناد اجاره تنظیمی قبل از 15/8/65 با استناد به تبصره 2 ماده 19 قانون روابط موجر و مستاجر مصوب 2/5/1356 و با التفات به ماده 30 قانون مزبور مبنی براینکه " کلیه طرق مستقیم یا غیر مستقیم که طرفین به منظور جلوگیری از اجرای مقررات این قانون اتخاذ نمایند پس از اثبات در دادگاه بلا اثر و باطل اعلام خواهد شد" حق واگذاری محل رامتعلق به مستاجر شناخته و متفقا براین اساس رای صادرمی نمایند ، که موضوع قابل تامل می باشد (نظریه مورخ 22/12/64 مندرج در جلد دوم مجموعه نظرات قضات حقوقی 2 " صفحه 50 بند 37" موید رویه عمومی دادگاههای حقوقی در این زمینه است) . خواهشمند است نظر ارشادی خود را در این مورد اعلام و یا مقرر فرمایند موضوع در شورای عالی مالیاتی مطرح و مورد اظهار نظر قرار گیرد. هیئت عمومی شورایعالی مالیاتی پس از بررسی موضوع و مطالعه ضامم در اجرای بند 3 ماده 255 قانون مالیاتهای مستقیم به شرح زیردر این باره اعلام رای می نماید : توضیحات دفتر فنی مالیاتی بشرح قسمت اخیر گزارش مزبور در حقیقت مشعر بر این است که در مورد املاکی که قبل از تاریخ 15/8/1365 واگذار گردیده ، حتی در صورت قید عدم پرداخت وجه توسط مستاجر بابت سرقفلی در سند رسمی نیز حق واگذاری محل از آن مستاجر می شده است ودلیل قانونی آن هم حکم تبصره 2 ماده 19 قانون روابط موجر و مستاجر مصوب 2/5/1365 (با التفات به ماده 30 این قانون) می باشد. اما قابل ذکرست که این حکم بهر حال نسبت به پرونده مالیاتی مطروحه که مربوط به محل بانک ملی ایران واقع در خیابان فلسطین (شماره 156) به مالکیت آقای یداله محمدی است و حسب ضامم ، استعلام نظر شورایعالی مالیاتی بلحاظ آن صورت گرفته است ، تسری ندارد زیرا طبق محتویات پرونده مالیاتی نامبرده ، بین طرفین ، در تاریخ 9/3/68 قرار داد جدیدی دایر بر تنفیذ شرایط مندرج در سند اجاری پیشین تنظیم گردیده که برابراین قراردادمجددا عدم تعلق حق واگذاری محل به بانک تنفیذ شده است و چون در تاریخ عقد قرارداد مذکور حکم ماده واحده الحاقی به قانون روابط موجر و مستاجر مصوب 15/8/65 مجلس شورای اسلامی جاری بوده است لذا استناد به تبصره 2 ماده 19 یاده شده نسبت به مورد جایز نمی باشد و از لحاظ مقررات مالیاتی حق واگذاری محل متعلق به مالک شناخته می شود. با این ترتیب در این مورد و موارد مشابه انتقال حق واگذاری برابر مقررات قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفند ماه 1366 و اصلاحیه بعدی آن مشمول مالیات خواهد بود.

محمد تقی نژاد عمران - علی اکبر سمیعی- محمد طاهر - محمد رزاقی- محمود حمیدی- داریوش آل آقا - علی اکبر نور بخش- محمد علی سعیدزاده - حسن محمدیان.

مواد قانونی وابسته

ماده 59 - [1] نقل و انتقال قطعی املاک به مأخذ ارزش معاملاتی و به نرخ پنج درصد (5 %) و همچنین انتقال حق واگذاری محل به مأخذ وجوه ...

سایر اسناد مرتبط



آدرس: میدان امام خمینی، خیابان صور اسرافیل خیابان داور، سازمان امور مالیاتی کشور
 کد پستی: 1114943661
 صندوق پستی: 1651 - 11115
 تلفنخانه 39903990

سامانه عملیات الکترونیکی مودیان مالیاتی
 بیانیه حریم خصوصی
 شناسنامه خدمات سازمان امور مالیاتی کشور
 سامانه مالیات بر ارزش افزوده

سایر سامانه ها...

کلیه حقوق این سامانه برای سازمان امور مالیاتی کشور محفوظ می باشد.
 سازمان امور مالیاتی کشور همواره از پیشنهادات و انتقادات سازنده شما مودیان گرامی استقبال می نماید.



intamedia.ir © 2019