

10 اردیبهشت 1403

Monday, April 29, 2024

19 شوال 1445

رای شورا: 18-201

موارد شمول مالیات حق واگذاری محل

سامانه رسیدگی به شکایات
(موضوع ماده 25 قانون ارتقای

سلامت اداری و مبارزه با فساد)

سامانه دریافت گزارش
فرار مالیاتی

شماره : 201-18

تاریخ: 1399/09/18

اطلاعیه ها

قابل توجه فعالان اقتصادی مناطق آزاد
تجاری - صنعتیاطلاعیه (قابل توجه اشخاص
حقیقی و حقوقی) - اصلاح مواد
فصل دوم آیین نامه اجرایی موضوع
تبصره (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 افزودهاطلاعیه- قابل توجه موسسات خیریه و
عام المنفعهفرم نظرسنجی از ارباب رجوع - موضوع
ماده 8 طرح تکریم مردم

آرشیو اطلاعیه ها

صورتجلسه شورای عالی مالیاتی در اجرای بند 3 ماده 255 قانون مالیاتهای مستقیم[1]

نامه شماره 230/33369/د مورخ 1399/07/27 معاون درآمدهای مالیاتی در خصوص موارد شمول مالیات حق واگذاری محل، موضوع ماده (59) قانون مالیاتهای مستقیم اصلاحی مورخ 1394/04/31، حسب ارجاع مورخ 1399/08/14 رییس کل محترم سازمان امور مالیاتی کشور، در اجرای بند 3 ماده 255 ق.م.م در جلسه شورای عالی مالیاتی مطرح گردید.

شرح ابهام:

1- به موجب نظر اکثریت اعضای شورای عالی مالیاتی موضوع بخشنامه شماره 230/99/59 مورخ 1395/12/02، «مصادیق مربوط به حق واگذاری محل، مستلزم وجود حقوق به رسمیت شناخته شده از سوی مراجع ذیصلاح قانونی است که در عرف رایج نیز متضمن مازاد ارزش نسبت به قیمت روز عرصه و اعیان موردنظر برای صاحب حق میباشد.»

همچنین به موجب مفاد جزء (ب) بند «5» بخشنامه شماره 13530 مورخ 1384/07/27 که اشعار میداد: «متذکر میگردد مادام که ملک بصورت زمین بوده و فعالیت تجاری و یا کسب و کاری در آن صورت نگیرد، در موارد انتقال قطعی، مشمول مالیات حق واگذاری محل نخواهد بود.»

و نیز بخشنامه شماره شماره 30/4/3814 مورخ 1379/04/26 مبنی اینکه:

«منظور از حقوق ناشی از موقعیت تجاری محل موضوع تبصره 5 ماده (59) قانون مذکور، حقوق به رسمیت شناخته شده توسط مراجع ذیصلاح برای واحدهای تجاری میباشد، بنابراین در مورد نقل و انتقال اراضی به طور کلی و ساختمانهای دارای کاربری مسکونی به صرف وقوع این گونه املاک در مناطق تجاری و یا صنعتی، فرض تعلق حق واگذاری محل موجه نمیشود.»

بنابراین از آنجا که بخشنامههای مورد اشاره تاکنون نسخ و یا ابطال نگردیدهاند و دادنامه هیات عمومی دیوان عدالت اداری نیز صرفا دائر برابطل بخشنامه شماره 200/97/146 مورخ 1397/10/24 میباشد، که اساسا متضمن هیچگونه حکمی در خصوص املاک و ساختمانها نمیشود، لذا کماکان املاکی (ساختمان و مستحدثات) که با تایید مراجع ذیصلاح قانونی، دارای حقوق شناخته شده بوده و به تبع ارزشی بیش از قیمت روز آن املاک با کاربری مسکونی دارند، از جمله کاربری های اداری- صنعتی و آموزشی و همچنین اراضی با کاربری تجاری وفق دادنامه مزبور، در هنگام واگذاری، مشمول مالیات موضوع ماده 59 قانون مالیاتهای مستقیم خواهند بود.

2- با عنایت به مفاد دادنامه شماره 169 الی 172 هیات عمومی دیوان عدالت اداری که تصریح دارد: «طبق تبصره 2 همین ماده «حق واگذاری محل از نظر این قانون عبارت است از حق کسب یا پیشه یا حق تصرف محل یا

تاریخ سند: 1399/09/18

شماره سند: 18-201

کد سند: م/59/1399/18

وضعیت سند: منسوخ

دانلود پیوست

امضا کننده: شورای عالی مالیاتی (شورای عالی مالیاتی)

پارگشت 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 دارایی اعیان با تنظیم

سند عادی به فروش می رود

و اینکه 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
سایر اسناد مرتبط

حقوق ناشی از موقعیت تجاری محل.» با توجه به اینکه براساس حکم مقرر در تبصره فوق، حق واگذاری محل صرفا شامل کاربریهای تجاری میباشد. بخشنامه مورد شکایت که بر اساس آن، سایر اراضی دارای کاربریهای مختلف نیز با تایید مراجع ذیصلاح قانونی فارغ از سوابق مربوط به وجود یا عدم وجود مستحذات در محل، در صورت احراز وجود مزاد ارزش نسبت به قیمت روز عرصه با کاربری مسکونی، مشمول مالیات حق واگذاری محل اعلام شدهاند، مغایر با تبصره 2 ماده 59 قانون مالیاتهای مستقیم است و مستند به حکم بند 1 ماده 12 و ماده 88 قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال 1392 ابطال میشود.»

از مفاد دادنامه فوق چنین مستفاد میگردد که صرفا املاک و اراضی با کاربری تجاری مشمول مالیات موضوع ماده (59) قانون مالیاتهای مستقیم بوده و سایر اراضی و املاک با کاربریهای غیر تجاری اعم از اداری، صنعتی و آموزشی و ... از شمول این مالیات خارج میباشند.

اظهار نظر شورای عالی مالیاتی:

با توجه به ابهام مطرح شده بشرح فوق، شورای عالی مالیاتی در اجرای بند 3 ماده 255 قانون مالیاتهای مستقیم مصوب 1366 و اصلاحات بعدی آن پس از بررسیهای لازم و شور و تبادل نظر در خصوص موضوع مطروحه به شرح زیر اعلام نظر مینماید:

طبق تبصره 2 ماده 59 قانون مالیاتهای مستقیم، حق واگذاری محل از نظر این قانون عبارت است از حق کسب یا پیشه یا حق تصرف محل یا حقوق ناشی از موقعیت تجاری محل این حکم (حق واگذاری محل از نظر قانون مالیاتهای مستقیم) در اصلاحیه قانون مالیاتهای مستقیم مصوب 1371/02/07 به عنوان تبصره (5) ماده 59 قانون مالیاتهای مستقیم لحاظ و در اصلاحیه سال 1380 بدون تغییر در متن آن در قالب تبصره (2) ماده 59 متجلی گردیده است. از طرفی قانونگذار در تبصره (1) ماده 59 اصلاحیه مصوب 1371/02/07 قانون مالیاتهای مستقیم «تعیین ارزش معاملاتی حق واگذاری محل را بر حسب نوع کاربری ملک و محل وقوع آن از لحاظ موقعیت تجاری و سایر موارد موثر در ارزش آن به موجب آیین نامه ای دانسته که در سه ماهه اول هر سال توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی تعیین و اعلام میگردد. هر چند به دلیل معاذیر اجرایی مفاد تبصره مذکور در تعیین ارزش حق واگذاری محل اجرایی نشده و در اصلاحیه سال 1380 قانون مالیاتهای مستقیم نیز (تعیین ارزش حق واگذاری محل همانند ارزش معاملاتی موضوع ماده 64 ق.م.م) حذف گردیده است، لیکن تغییری در مراد قانونگذار در تعریف حق واگذاری محل نداشته و مفاد این تبصره بیانگر تعلق حق واگذاری به املاک تجاری و املاک با سایر کاربریها که در انطباق با تبصره (2) ماده 59 قانون مالیاتهای مستقیم دارای حقوق به رسمیت شناخته شده هستند، می باشد. علیهذا با عنایت به مراتب پیش گفته و مفاد بخشنامه شماره 3/4/6606/49928 مورخ 1371/10/09 و رای هیات عمومی شورای عالی مالیاتی به شماره 30/4/3814 مورخ 1379/04/26 و همچنین قسمت اخیر جزء (ح) بند (10) بخشنامه شماره 13530 مورخ 1384/07/27 و دادنامه شماره 87/325 مورخ 1387/05/13 دیوان عدالت اداری و ملحوظ نظر قرار دادن این موضوع که مرجع موصوف در دادنامه شماره 169 الی 172 مورخ 1399/02/16 مفاد بخشنامه شماره 200/97/146 مورخ 1397/10/24 در ارتباط با حق واگذاری سایر اراضی به استثنای اراضی تجاری را باطل نموده است، لذا مفاد بند (1) ابهام مطرح شده در انطباق یا قوانین و مقررات میباشد. [2]

محمدتقی پاکدامن- محمدرضا شایان پور- حسین بنی صفار- سید ناصر ابراهیمی- امراله عابدی- علی اصغر تراب احمدی- سعید آسترکی- سید کاظم ختمی- رضا امیدوی- مهرعلی قنبرپور- احمد جلیلیان- غلامحسن کشاورز- حسن بابایی- محمدحسن زارع- حسین نیروبخش- عباس بی نیاز- یعقوب مزرعه لی- حجت اله مولایاری- سید امیرحسین سیدصالحی- حمید تهذیبی- رضا سلطانی- سیدرضا صادق زاده- محمدرضا سالارفر

[1] . رای شورای عالی مالیاتی به موجب دادنامه شماره 140009970905810353 مورخ 1400/03/04 هیات عمومی دیوان عدالت اداری ابطال شد. دادنامه مذکور طی بخشنامه شماره 210/1400/29 مورخ 1400/04/08 ارسال شد.

[2] . رای شورای عالی مالیاتی به موجب دادنامه شماره 140009970905812178 مورخ 1400/07/27 هیات عمومی دیوان عدالت اداری ابطال شد.

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 ...



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

سایر سامانه ها...

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

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