



شماره بخشنامه : 11818-4-30

تاریخ : ۱۳۷۶/۱۱/۱۹

<p>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</p>	<p>موضوع</p>
<p>شماره: 11818/4/30 تاریخ: 19/11/1376 پیوست:</p> <p>گزارش شماره 34/15721 مورخ 14/8/1376 اداره کل مالیات های غرب تهران عنوان معاونت محترم درآمدهای مالیاتی حسب ارجاع آن مقام در جلسه مورخ 20/11/1376 هیأت عمومی شورای عالی مالیاتی مطرح است. خلاصه گزارش مذکور عبارت از این است که "گروهی از اشخاص تحت شرایط خاصی املاکی را به صورت زمین یا دارای اعیان با تنظیم مبیعه نامه ویا وکالتنامه رسمی، به طور عادی خریداری وپس از احداث و یا تکمیل بنا ویا بدون ایجاد هر گونه تغییر در مقام تنظیم سند رسمی برمی آیند، اما در مراجعه به حوزه مالیاتی ذیربط جهت اخذ گواهی موضوع ماده 187 قانون مالیات های مستقیم، بنا به مفهوم برخی تبصره های ماده 53 وبه لحاظ آنکه قبلا انتقال رسمی صورت نگرفته، آنان مستأجر تلقی و در نتیجه با مشکل پرداخت مالیات بر درآمد اجاری مواجه می گردند. از طرفی حوزه ها ومراجع مالیاتی ملزم به تبعیت از رأی شماره 11886/4/30 مورخ 13/10/1371 هیأت عمومی شورای عالی مالیاتی در این خصوص می باشند ویا این ترتیب علیرغم وجود مدارک مستند دایر بر انتقال واقعی ملک به خریدار ونیز برخلاف مجوز قسمت اخیر ماده 229 قانون فوق الاشعار اتخاذ تصمیم بر مبنای واقعیت غیر ممکن گردیده است، لذا اظهار نظر وارائه طریق در جهت حل این مشکل ضروری می نماید.</p> <p>هیأت عمومی شورای عالی مالیاتی پس از بررسی موضوع وشور وتبادل نظر باستناد بند 3 ماده 255 قانون مالیات های مستقیم مصوب اسفند ماه 1366 واصلاحیه های بعدی به شرح زیر مبادرت به صدور رأی می نماید:</p> <p>1- مأموران تشخیص ومراجع مالیاتی باید توجه داشته باشند، اگر مورد با عنایت به محل ملک وعرف متداول در آن، از مصادیق ماده 74 قانون مالیات های مستقیم مصوب اسفند ماه 1366 واصلاحیه های بعدی آن بوده باشد، بایدبا متصرف مانند مالک رفتار نمود.</p> <p>2- درموارد غیر از مصادیق موضوع ماده 74، بنا به حکم ماده 22 قانون ثبت واینکه نمی توان در بادی امر وبدون قید وشروط مبیعه نامه عادی ویا وکالتنامه رسمی را به منزله مدرک مقنن برای معامله قطعی دانست ونیز احتمال نفی حقایق توسط برخی اشخاص به منظور فرار از پرداخت مالیات را نباید از نظر دور داشت. مأموران تشخیص اصولا باید از نظر مالیاتی بین طرفین را به عنوان اجاره .یا حسب مورد واگذاری حق انتفاع تلقی .به عبارت دیگر رأی شماره 11886/4/30 مورخ 13/10/1371 هیأت عمومی شورای عالی مالیاتی را رعایت کنند، اما در عین حال قواعد مذکور مانع از آن نخواهد بود که هیأت های حل اختلاف مالیاتی در اجرای ماده 229 قانون مالیات های مستقیم پیش گفته بر اساس واقعیات اتخاذشده تصمیم نمایند، بلکه اگر متعاقب اعتراض مودی با توجه به مدارک مثبتة وتحقیقات معموله احراز نمایند که هیچ گونه مال الاجاره ای در بین نبوده است در این صورت هیأت های مزبور مکلف به احقاق حق ازلحاظ غیر اجاری بودن ملک خواهند بود.</p> <p>محمدعلی خوش اخلاق-سیدمحمود حمیدی-علی افرا-محمد رزاقی-غلامحسین هدایت عبیدی- محمد علی بیگ پور-علی اکبر نوربخش-داریوش آل آقا-محمدعلی سعیدزاده</p>	
<p><a href="https://ravihesab.com">https://ravihesab.com</a></p>	<p>موسسه آموزشی راوی حساب</p>

