



موسسه آموزشی رای حساب

شماره بخشنامه : 1864-4-30

تاریخ : ۱۳۷۴/۰۳/۱۶

موضوع	وضعیت مالکیت در اسناد عادی
<p>شماره: 1864/4/30 تاریخ: 16/03/1374 پیوست:</p> <p>گزارش شماره 21/10/1373-5/30-3921 دفتر فنی مالیاتی عنوان معاونت محترم درآمدهای مالیاتی حسب ارجاع آن مقام در جلسه هیئت عمومی شورایعالی مالیاتی مطرح است . گزارش مذکور مشعر بر این است که " در ارتباط با مجتمعهای آپارتمانی بزرگ نظیرآئی ساز و غیره که واحدهای احداثی را با تنظیم مبیعه نامه عادی واگذار ولکن بلحاظ وجود مشکلات ثبتی و شهرداری انتقال قطعی و رسمی آنها سالها به عهده تعویق می افتد ، از نظر تشخیص مالکیت فروشنده یاخریدار در مرحله زمانی تنظیم سند عادی تا سند قطعی جهت وصول مالیات سالانه املاک موضوع ماده 3 قانون مالیاتهای مستقیم ابهام وجود دارد . ضمناً" اگر چه حسب آراء شماره 27/12/1372-14005/4/30 و 25/7/1369-9621/4/30 هیئت عمومی شورایعالی مالیاتی اینگونه انتقالات وهنچنین انتقالات حقوق متصرفین به اشخاص غیر در حکم انتقال از طرف مالک محسوب گردیده است ، معهذا نظر به اینکه مفاد آراء یاد شده درارتباط بافصول مالیات بردرآمد املاک (انتقال حقوق ناشی از عقود اجاره بشرط تملیک با بانکها) و همچنین مقررات بر ارث صادر گردیده و نسبت به سایر فصول قانون مالیاتهای مستقیم از جمله مالیات سالانه املاک تصریح ندارد ، لذا مطالبه مالیات سالانه املاک از سازندگان (مالکین رسمی مجتمعهای آپارتمانی موصوف) یا خریداران عادی اینگونه املاک در مرحله قبل از تنظیم سند رسمی انتقال مورد سوال واحدهای مالیاتی می باشد." هیات عمومی شورایعالی مالیاتی در اجرای بند 3 ماده 255 قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفند ماه 1366 پس از شورو تبادل نظر در این خصوص به شرح زیر اعلام رای می نماید: همانطور که طی آراء 7/12/1372-14005/4/30 و 25/7/1369-9621/4/30 هیئت عمومی شورایعالی مالیاتی نیز تصریح گردیده ،در خصوص املاک مورد اشاره دفتر فنی مالیاتی حسب مورد مالکیت خریداران عادی آپارتمانهای موصوف و همچنین صاحبان حقوق نسبت به املاک موضوع عقود اجاره بشرط تملیک از حیث مالیاتی محرز است ، علیهذا در اجرای احکام سایر فصول قانون مالیاتهای مستقیم از جمله مالیات سالانه املاک هم باید با خریداران و صاحبان حقوق نامبرده مانند مالک رفتار نمود.</p> <p>محمد علی خوش اخلاق- علی اکبر سمیعی- علی افرا- محمد رزاقی- غلامحسن هدایت عبدی- محمود حمیدی- علی اکبر نوربخش- عین اله علاء- محمد علی سعیدزاده</p>	
<p>https://ravihesab.com</p>	<p>موسسه آموزشی رای حساب</p>

