



وزارت شهرسازی و معماری

شماره بخشنامه : 4050-4-30

تاریخ : ۱۳۷۲/۰۳/۱۸

موضوع	تخفیف ارزش معاملاتی
<p>شماره: 4050/4/30 تاریخ: 1372/03/18</p> <p>گزارش شماره 3587- 5/30- 1371/11/27 دفتر فنی مالیاتی عنوان معاونت محترم درآمدهای مالیاتی که عین متن آن ذیلا درج می گردد حسب ارجاع آن مقام در اجرای بند 3 ماده 255 قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفندماه 1366 در جلسه مورخ 1372/03/09 هیئت عمومی شورایی مالیاتی مطرح است همانگونه که مستحضر هستید کمیسیون تقویم املاک شهرستان دامغان در تعیین ارزش معاملاتی سال 1368 املاک شهرستان مزبور به موجب بند 3 صفحه آخر دفترچه ارزش معاملاتی نسبت به زمینهایی که از طریق سازمان زمین شهری به منظور ایجاد واحدهای مسکونی به اشخاص واگذار می گردد</p> <p>50% تخفیف منظور نموده بود و چون این موضوع مورد اعتراض سازمان مذکور واقع و حسب گزارش کارشناس اداره کل اطلاعات و خدمات مالیاتی نیز تخفیف مزبور باعث ایجاد ناهماهنگی در مقایسه با ارزش اراضی سایر املاک و نقاط شهرستان مذکور گردیده بود با صدور مجوز از طرف آن مقام محترم کمیسیون تقویم املاک شهرستان مذکور در اجرای بند 2 تبصره 1 ماده 64 قانون مالیاتهای مستقیم تشکیل و تخفیفات منظور شده در ارزش معاملاتی را حذف و تاریخ اجرای تعدیل مزبور را 1371/01/01 قید که این دفتر نیز در ارتباط با تاریخ اجرای تصمیمات اخیر کمیسیون مزبور در پاسخ نامه سازمان زمین شهری باستناد مقررات قسمت اخیر تبصره یک ماده 64 قانون مالیاتهای مستقیم اعلام نموده</p> <p>که ارزش معاملاتی تعیین شده حسب تبصره مزبور پس از یکماه از تاریخ تصویب نهائی کمیسیون تقویم املاک لازم الاجرا می باشد و لکن سازمان فوق الذکر طی نامه شماره 36721/س مورخ 1371/10/27 خود عنوان مقام وزارت متبوع به پاسخ مذکور معترض بوده و اقدام کمیسیون تقویم املاک شهرستان یادشده درخصوص اعمال 50% تخفیف نسبت به اراضی واگذاری از طرف سازمان زمین شهری را بلحاظ دخالت دادن هویت مالک در امر تقویم خارج از اختیارات کمیسیون و نفیسا و موضوعا مبتنی بر تخلف و به تبع آن از ابتدای امر و از لحظه تصویب محکوم به ابطال دانسته و بدین لحاظ گنجاندن حذف تخفیف مورد بحث را در شمار موارد موضوع بندهای 1 و 2 و 3 تبصره یک ماده 64 مذکور صحیح نمی داند.</p> <p>بنظر این دفتر گرچه استدلال سازمان زمین شهری درخصوص موضوع مبنی بر اینکه تخفیف مورد نظر از ابتدا محکوم به بطلان بوده است مقرون به صحت و قابل پذیرش بنظر می رسد لکن نظر به اینکه مراحل مربوط به حذف تخفیف مزبور توسط کمیسیون تقویم املاک در اجرای بند 2 تبصره یک ماده 64 قانون مالیاتهای مستقیم و به منظور تعدیل ارزشهای معاملاتی منطقه صورت گرفته است و از طرفی تصمیمات متخذه کمیسیون نیز در این مورد با توجه به قسمت اخیر تبصره یک ماده مذکور ظرف یکماه از تاریخ تصویب نهایی لازم الاجرا می باشد علیهذا با توجه به مراتب موضع گزارش می گردد خواهشمند است نظر عالی را درخصوص مورد اعلام و یا مقرر فرمائید موضوع در شورایی مالیاتی مطرح و مورد صدور رای قرار می گیرد هیأت عمومی شورایی مالیاتی پس از شور و تبادل نظر در این باره به شرح آتی اعلام رای می نماید:</p> <p>رای اکثریت:</p> <p>گرچه اصلح آن بوده است که کمیسیون تقویم املاک بجای پرداختن به عنوان مالک، وضعیت حقوقی املاک را در ارتباط با تخفیف منظور شده باین نماید، اما از آنجا که طبق مفاد بند "الف" ماده 64 قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفندماه 1366 کمیسیون مکلف است در تعیین قیمت اراضی شهری وضعیت حقوقی ملک منجمله موضوع "مشاع بودن" و "نوع مالکیت از لحاظ جاری بودن و یا داشتن دفترچه مالکیت" را هم ملحوظ نظر قرار دهد،</p> <p>از طرفی واگذاری اراضی توسط سازمان زمین شهری برای ایجاد واحدهای مسکونی نیز متضمن ترتیبات و وضعیت حقوقی خاصی می باشد بنابراین جاری ساختن تخفیف مذکور به وسیله کمیسیون تقویم املاک در حقیقت بنا به این ملاحظات حقوقی بوده است و نمی توان اقدام به اینصورت را خلاف قانون تلقی نمود و علیرغم استدلال سازمان زمین شهری محکوم بابطال نخواهد بود بالتجیه اقدام کمیسیون تقویم املاک بعدی مبنی بر حذف تخفیف مابه الاختلاف را به عنوان تعدیل دانسته، مطابقت آن با مفاد بند 2 تبصره 1 ماده 64 یادشده را تأیید می نماید توضیح اینکه نظر کمیسیون اخیرالذکر طبق قسمت اخیر تبصره 1 مزبور، پس از یک ماه از تاریخ تصویب نهائی آن لازم الاجرا می باشد.</p> <p>محمد تقی نژاد عمران - محمدطاهر - محمد رزاقی - علی اکبر نوربخش - علی اصغر محمدی - مجید میرهادی.</p>	<p>نظر اقلیت:</p> <p>مفاد گزارش واصله حاکی از آن است که کمیسیون تقویم املاک دامغان پس از تعیین ارزش معاملاتی املاک مورد نظر هویت مالک را ملاک اعمال تخفیف ارزش املاک مورد انتقال وی قرار داده، حال چون موضوع هویت مالک از جمله موارد</p>

مصرح در بند الف ماده 64 قانون مالیاتهای مستقیم برای تعیین ارزش نیست, لذا تخفیف مقرر از طرف کمیسیون تقویم اموالک دامغان فاقد محمل قانونی بوده بدین جهت نظر بعدی کمیسیون مزبور مبنی بر حذف تخفیف نیز از تاریخ اولیه اجرای ارزش معاملاتی قابل اجرا می باشد.
علی اکبر سمیعی- محمود حمیدی- محمدعلی سعیدزاده



<https://ravihesab.com>

موسسه آموزشی راوی حساب