

موضوع	تقسیم املاک مشاع
شماره : 30/4/10898 تاریخ : 1367/10/18	<p>نامه شماره 1367/08/13043/48 اداره کل امور اقتصادی و دارائی استان تهران عنوان معاونت محترم درآمدهای مالیاتی منضم به نامه شماره 1367/08/02-1322/3 ممیز کلی کد 3 درمورد نحوه احتساب مالیات تقسیم وافر از املاکی که مالکیت آنها مشاع است و پس از تفکیک بعضی از شرکاء مالک قسمت مرغوب تری میشوند حسب ارجاع مورخ 1367/08/09 معاونت درآمدهای مالیاتی در اجرای بند 3 ماده 257 قانون مالیات های مستقیم در شورایعالی مالیاتی مطرح است.</p> <p>شورا پس ازبحث و تبادل نظر در اطراف و جوانب موضوع به شرح آن مبادرت به صدور رای می نماید: رای شورایعالی مالیاتی نظر اکثربطور کلی افزار و تقسیم املاک مشاعی به نسبت حصه هر یک از مالکین درصورتی که ارزش سهم هر یک از مالکین مشاعی پس از تفکیک و تقسیم و ثبت سند با ارزش حصه آنها قبل از تفکیک و تقسیم و ثبت سند تفاوتی نداشته باشد مشمول هیچ گونه مالیاتی اعم از مالیات بر درآمد بخش املاک یا مالیات بر درآمد اتفاقی نخواهد بود اما مواردی که ارزش سهم برخی از مالکین پس از تقسیم و تفکیک نسبت به ارزش سهم آنها قبل تقسیم و تفکیک بیشتر شود هرگاه بایت آن وجهی به کسانی که ارزش سهم آنها پس تقسیم و تفکیک نسبت به حالت قبل کاهش یافته است پرداخت نمایند در صورتی که ارزش سهم ملک دریافت کنندگان وجه باضافه مبلغی که دریافت نموده اند بیش از ارزش سهم ملک مشاع آن ها قبل از تنظیم و تفکیک باشد دریافت کنندگان وجه نسبت به مبلغ اضافی که عایدشان میشود طبق مقررات ماده 30 مشمول مالیات خواهند بود، و اگر محرز شود کسانی که ارزش سهم آنها بعد از تقسیم و تفکیک نسبت به حالت قبل افزایش یافته وجهی به کسانی که ارزش سهم آنها کاهش یافته پرداخت نکرده اند یاکمتر از مبلغی که می باید پرداخت نمایند پرداخت کرده اند نسبت پرداختی در حالت اخیر مشمول مالیات بر درآمد اتفاقی خواهند بود.</p> <p style="text-align: right;">محمد تقی نژاد عمران- علی اکبر سمیعی- محمد طاهر - محمد تقی قزلباش</p> <p>نظر اقلیت:</p> <p>مطالبه مالیات بردرآمد اتفاقی در این گونه موارد صرفا در شرایط احرار و اگذاری حقوق مسلم فرد و یا افرادی بطور بلاعوض به سایرین موجه خواهند بود و درموارد دریافت و پرداخت مابه التفاوت بهای قسمت های افزایی عضو اقلیت معتقد بر اعمال حکم ماده 30 قانون مالیاتهای مستقیم نمیباشد زیرا ماده 30 یادشده درمواردی حاکم است که ضمن و اگذاری برخی از حقوق موضوع ماده 19 آن قانون باستانی موارد مذکور درموارد 20 تا 29 مانند حق رضایت مالک یا حق ارتقاء، مالکیت ملک برای و اگذارنده حفظ شود.</p> <p>در خصوص مسئله مطرحه از سوی اداره کل امور اقتصادی و دارائی استان تهران باید حصه هر یک از مالکین ملک را براساس ارزش آن مورد توجه قرار داد و بنوان مثال اگر سه نفر بطور مساوی زمینی را مشاعا مالک باشند و آن را به سه قطعه با مساحت مساوی الف و ب و ج افزار نمایند و بترتیب قطعات مزبور حسب موقعیت خود 3000000 3000000 2000000 2000000 1000000 1000000 ریال ارزش داشته باشند، صاحب قطعه ج میتواند با دریافت 1000000 1000000 ریال مابه التفاوت از صاحب قطعه الف نسبت به افزار رضایت دهد و یا ثلث قطعه الف را بانصمام قطعه ج تصاحب نماید.</p> <p>پس در واقع او بطور ضمنی با دریافت 1000000 1000000 ریال، ثلث ملک خود از قطعه الف را به وی انتقال داده است و این مبلغ حسب مورد مشمول ماده 22 یا ماده 23 قانون مالیاتهای مستقیم خواهد بود. [1]</p> <p style="text-align: right;">محمد رزاقی</p> <p>[1]- به موجب دادنامه شماره 140009970905813279 هیأت عمومی دیوان عدالت اداری مورخ 1400/12/17، رای شورا از تاریخ تصویب ابطال گردید.</p>

