

«فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا»

شماره دادنامه : 140431390001878199
تاریخ تنظیم : 1404/07/28

هیات تخصصی مالیاتی بانکی دیوان عدالت اداری
دادنامه



دیوان عدالت اداری

شماره پرونده ها :

140331920001206956 , 140331920001084107

شماره بایگانی شعبه :

0300295 , 0300235

* شماره پرونده : هت/0300235-0300295

* شاکی : سازمان بازرسی کل کشور و آقای بهمن زبردست

* طرف شکایت : سازمان امور مالیاتی کشور

* موضوع شکایت و خواسته : ابطال از زمان صدور تبصره 3 بند 8 دستورالعمل احکام مالیاتی مندرج در قانون الزام ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول سازمان امور مالیاتی کشور به شماره 12890/200/ص مورخ 3/7/1403 با قوانین و مقررات

* شاکی دادخواست به طرفیت سازمان امور مالیاتی کشور به خواسته فوق الذکر به دیوان عدالت اداری تقدیم کرده که به هیأت عمومی ارجاع شده است متن مقرر مورد شکایت به قرار زیر می باشد:

تبصره 3- با عنایت به اطلاق تبصره 2 ماده 1 قانون الزام به ثبت، مفاد این بند به کلیه اموال غیرمنقولی که برای آن ها سند مالکیت رسمی صادر شده است (اعم از مواردی که صدور سند رسمی، قبل یا بعد از تاریخ 02/04/1403 باشد) تسری دارد.

* دلایل شاکی برای ابطال مقرر مورد شکایت :

1- مطابق مفاد ماده 1 قانون الزام ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب 26/02/1403 مجمع تشخیص مصلحت نظام، یک سال پس از راه اندازی سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی موضوع ماده (10) این قانون، هر عمل حقوقی اعم از عقد و ایقاع که موضوع یا نتیجه آن انتقال مالکیت عین یا انتقال حقوق عینی دیگر باشد، باید در سامانه ثبت الکترونیک اسناد به ثبت برسد، در غیر این صورت، آن عمل حقوقی و دلایل راجع به آنها در مراجع قضایی و شبه قضایی فاقد اعتبار است و شکایت کیفری و حقوقی نیز پذیرفته نخواهد شد به جز دعوای استرداد عوضین موضوع قرارداد. با این وصف، اجرای احکام مندرج در ماده معنون، یکسال پس از راه اندازی سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی موضوع ماده 10 قانون می باشد.

2- در تبصره 2 ماده 1 قانون نیز آمده است: « میزان مالیات حق الثبت و حق التحریر بر تنظیم وکالت بلاعزل انتقال مالکیت در خصوص اموال غیر منقول موضوع این ماده در دفاتر اسناد رسمی معادل تنظیم سند رسمی انتقال ملک است و چنانچه ظرف نه ماه از تاریخ تنظیم وکالتنامه، اموال مذکور منتقل شود سند رسمی انتقال بدون نیاز به پرداخت مجدد مالیات نقل و انتقال ملک و حق الثبت تنظیم می شود.»

تصویر برابر با اصل است.

نشانی: تهران - بزرگراه ستاری - بلوار شهید مخبري - نبش خیابان ایران زمین - ساختمان دیوان عدالت اداری

«فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا»



دیوان عدالت اداری

شماره دادنامه : 140431390001878199

تاریخ تنظیم : 1404/07/28

هیات تخصصی مالیاتی بانکی دیوان عدالت اداری

دادنامه

3- مطابق تبصره 4 ماده 1 قانون الزام ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول:

«مفاد این ماده در خصوص اموال غیر منقولی که پس از لازم الاجرا شدن این قانون سند مالکیت حدنگار برای آنها صادر می شود از تاریخ صدور سند مالکیت مذکور، مجری است هر چند سامانه موضوع ماده (10) این قانون راه اندازی نشده باشد.»

4- همان طور که از مفاد ماده 1 قانون و مفهوم تبصره 4 آن مشخص می باشد، در خصوص اسناد تک برگ آجری (نخودی) و دفترچه ای، امکان اجرای احکام مندرج در ماده 1 وجود ندارد. به عبارت دیگر، اخذ مالیات حق الثبت و حق التحریر بر تنظیم وکالت بلاعزل انتقال مالکیت، شامل سند مالکیت دفترچه ای و تک برگ آجری صادر شده، قبل از لازم الاجرا شدن قانون الزام به ثبت نمی گردد و اجرای این احکام صرفاً شامل املاکی است که سند مالکیت حدنگار آنها (به رنگ سبز) بعد از لازم الاجرا شدن قانون الزام، یعنی تاریخ 02/04/1403 صادر شده باشد.

5- مراتب مذکور در حالی است که رئیس سازمان امور مالیاتی کشور در تبصره 3 ماده 8 دستورالعمل احکام مالیاتی مندرج در قانون الزام ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول سازمان امور مالیاتی کشور به شماره 12890/200/ص مورخ 03/07/1403 بر خلاف مفاد ماده 1 و تبصره 4 آن چنین مقرر نموده است.

تبصره 3 ماده 8 دستورالعمل با عنایت به اطلاق تبصره 2 ماده 1 قانون الزام به ثبت، مفاد این بند به کلیه اموال غیر منقولی که برای آنها سند مالکیت رسمی صادر شده است (اعم از مواردی که صدور سند رسمی، قبل یا بعد از تاریخ 02/04/1403 باشد) تسری دارد.»

6- همان طور که مشخص می باشد، مطابق با تبصره 3 ماده 8 دستورالعمل معنونه، اخذ مالیات حق الثبت و حق التحریر وکالت های بلاعزل اموال غیر منقول شامل کلیه اسناد مالکیت رسمی دفترچه ای، تک برگ آجری و تک برگ جدید (به رنگ سبز) می شود. مراتب فوق در حالی است که:

اولاً: مطابق با قاعده عموم و اطلاق تبصره 4 ماده 1 اجرای احکام مذکور در ماده 1 صرفاً شامل اسناد مالکیت حدنگاری می شود که بعد از تاریخ 02/04/1403 صادر شده اند و اسناد مالکیت رسمی قبل از آن اعم از دفترچه ای و تک برگ آجری را شامل نمی شود.

ثانیاً: تقدم و تأخر شماره تبصره 2 و 4 ماده 1 قانون الزام به ثبت، حاکی از آن است که حکم مندرج در تبصره ماده 4 شامل کلیه احکام ماده 1 و تبصره آن می گردد، فلذا هرگونه تفسیری که حکم مندرج در تبصره 4 را مجزا از مفاد ماده 1 تلقی نماید مردود است.

ثالثاً: بر خلاف استدلال مندرج در تبصره 3 دستورالعمل مبنی بر "اطلاق تبصره 2 ماده 1" باید گفت که اطلاق مذکور توسط تبصره 4 ماده 1 از بین رفته است.

بنا به مراتب فوق، ابطال تبصره 3 ماده 8 دستورالعمل احکام مالیاتی مندرج در قانون الزام ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول سازمان امور مالیاتی کشور به شماره 12890/200/ص مورخ 03/07/1403 از حیث مابینت با تبصره 4 ماده 1 قانون الزام به ثبت معاملات امور غیر منقول از تاریخ تصویب مورد درخواست می باشد.

تصویر برابر با اصل است.

نشانی: تهران - بزرگراه ستاری - بلوار شهید مخبري - نبش خیابان ایران زمین - ساختمان دیوان عدالت اداری

«فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا»



دیوان عدالت اداری

شماره دادنامه : 140431390001878199

تاریخ تنظیم : 1404/07/28

هیأت تخصصی مالیاتی بانکی دیوان عدالت اداری

دادنامه

* خلاصه مدافعات طرف شکایت:

قرائت صحیح مفاد صدر ماده (به مثابه قاعده اصلی) و توجه به تبصره های آن (به مثابه استثنائات وارده بر قاعده یاد شده) در فهم صحیح ماده راهگشا و ضروری است. صدر ماده (1) قانون الزام به ثبت، بیانگر این قاعده کلی است که حکم موضوع این ماده «یکسال پس از راه اندازی» سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی، مجری خواهد بود. سپس قانون گذار بموجب تبصره (2) اقدام به وضع یک استثناء «از حیث موضوعی» (تسری میزان مالیات انتقال ملک به وکالت بلاعزل) نمود و در تبصره 4 نیز استثناء دیگری «از حیث زمانی» (ناظر بر اموال دارای سند حدنگار) را وضع کرد. بدین ترتیب که موعده «یکسال پس از راه اندازی» مذکور در صدر ماده، برای املاک دارای سند حدنگار از «تاریخ ثبت سند مذکور» خواهد بود.

بنابر مراتب فوق، مفاد تبصره 4 در مقام وضع استثناء زمانی بر مفاد صدر ماده است و ارتباطی با مفاد تبصره های آن من جمله تبصره 2 ندارد، لذا رد شکایت مورد استدعا است.

پرونده کلاسه ه ت/0300235 در جلسه مورخ 1404/6/23 هیأت تخصصی مالیاتی بانکی مورد بررسی و تبادل نظر واقع که با لحاظ عقیده اتفاقی حاضرین به شرح ذیل مبادرت به انشاء رأی می نماید:

رأی هیأت تخصصی مالیاتی بانکی دیوان عدالت اداری

با توجه به اینکه شاکیان تقاضای ابطال تبصره (3) بند (8) دستورالعمل احکام مالیاتی مندرج در قانون الزام به ثبت رسمی اموال غیر منقول صادره از سوی سازمان امور مالیاتی تحت شماره 12890/200/ص مورخ 3/7/1403 که بیان داشته است: با عنایت به اطلاق تبصره 2 ماده 1 قانون الزام به ثبت، مفاد این بند به کلیه اموال غیرمنقولی که برای آنها سند مالکیت رسمی صادر شده است (اعم از صدور سند رسمی قبل یا بعد از تاریخ 2/4/1403 باشد) تسری دارد و با مجموع مباحث مطرح شده در جلسه رسیدگی و استماع اظهارات طرفین، محرز گردید که این حکم اصولاً راجع به وکالت نامه های بلاعزل صادره قبل از اجرای قانون الزام به ثبت اسناد رسمی اموال غیرمنقول تسری ندارد بلکه صرفاً دایر مدار تاریخ اجرای قانون لیکن نسبت به انواع اسناد رسمی (اعم از حدنگار، تک برگ، دفترچه ای و ...) و صدور وکالتنامه راجع به این اسناد و بعد از تاریخ از اجرای قانون است که با این وصف استنباط مندرج در مقرره مورد شکایت که نظریه اداره حقوقی قوه قضاییه نیز در تأیید آن می باشد و با لحاظ حکم مندرج در تبصره (2) ماده (1) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مغایرتی با قوانین و مقررات نداشته به استناد ماده 84 از قانون دیوان عدالت اداری مصوب سال 1402 رأی به رد شکایت صادر می نماید. رأی یاد شده ظرف بیست روز پس از صدور قابل اعتراض از سوی ریاست محترم دیوان عدالت اداری و یا ده نفر از قضات گرانقدر دیوان عدالت اداری می باشد.

تصویر برابر با اصل است.

نشانی: تهران - بزرگراه ستاری - بلوار شهید مخبري - نبش خیابان ایران زمین - ساختمان دیوان عدالت اداری



«فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىَٰ أَنْ تَعْدِلُوا»

شماره دادنامه : 140431390001878199
تاریخ تنظیم : 1404/07/28

هیات تخصصی مالیاتی بانکی دیوان عدالت اداری
دادنامه

دیوان عدالت اداری

محمد علی برومند زاده
رئیس هیأت تخصصی مالیاتی بانکی
دیوان عدالت اداری

امضای صادر کننده

تصویر برابر با اصل است.

نشانی: تهران - بزرگراه ستاری - بلوار شهید مخبري - نیش خیابان ایران زمین - ساختمان دیوان عدالت اداری