

پسته تعالی

صورتعلمه مورخ ۱۳۹۵/۰۷/۰۶ شورای عالی مالیاتی

در اجرای بند ۳ ماده ۲۵۵ قانون مالیاتهای مستقیم

گزارش شماره ۲۲۲۲/۲۴۶۲۷ مورخ ۹۵/۶/۱۷ مدیرکل دفتر پژوهش و برنامه ریزی عنوان رئیس کل محترم سازمان امور مالیاتی کشور حسب ارجاع آن مقام در جلسه مورخ ۹۵/۷/۱۶ شورای عالی مالیاتی مطرح است مفاد گزارش مذکور اجمالاً مشعر براین است:

- ۱- عدم تناسب مالیات حق واگذاری محل واحدهای با کاربری اداری، صنعتی، تولیدی، معدنی، کشاورزی ... با مقایسه با مالیات حق واگذاری واحدهای با کاربری تجاری و متراژ کوچک ...
- ۲- عدم امکان اخذ مالیات حق واگذاری محل از اختیارات خاص ...
- ۳- عطف به ماسبق شدن حکم مذکور به کلیه پرونده هایی که در تاریخ مصوب این قانون به قطعیت نرسیده است.
- ۴- پلان کلیبی ادارات امور مالیاتی لزیم رعایت و اجرای مقررات بند ۳ تبصره ۶ قانون بودجه و یا حکم قسمت اخیر ماده ۵۹ قانون مالیاتهای مستقیم.

بدین لحاظ درخواست طرح دو مطلب بشرح ذیل را نموده است.

الف) امکان یا عدم امکان تسری مالیات حق واگذاری محل به املاک با کاربری های غیرتجاری.

ب) تصریح مفهوم قطعیت مالیات و لازم الاجرا شدن آن در اجرای بند ۳ تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۹۵. (مانوجه به سوالات بند ۳ فوق الذکر ۱-۱۲) تکلیف مالیات پرونده هایی که در اجرای بند ۳ ماده یک قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی در سال های قبل، سند قطعی برای آنها تنظیم گردیده است.

۲- نحوه عمل ادارات امور مالیاتی درخصوص پرونده هایی که مالیات نقل و انتقال حق واگذاری محل آنها پرداخت و گواهی ۱۸۷ ق.م.م برای آنها صادر گردیده است، لکن نقل و انتقال آنها در دفاتر اسناد رسمی انجام نشده و اعتبار گواهی مزبور نیز خاتمه یافته است.

شورای عالی مالیاتی در اجرای بند ۳ ماده ۲۵۵ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفند ۱۳۹۶ و اصلاحیه های بعدی آن پس از بررسی های لازم و شور و تبادل نظر در خصوص موضوعات مطروحه به شرح ذیل اعلام رای می نماید:

رای شورای عالی مالیاتی

الف) در خصوص بندهای ۱ و ۲ نامه صدرالانباره در ارتباط با موارد مشمول حق واگذاری محل:

نظریه اکثریت:

مصادیق مذکور در بند ۳ تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۹۵ راجع به حق واگذاری محل مستلزم وجود حقوق به رسمیت شناخته شده از سوی مراجع ذیصلاح قانونی است که در عرف رایج نیز متضمن مازاد ارزش نسبت به قیمت روز عرصه و اعیان مورد نظر برای صاحب حق می باشد.

سیداسراجهی

هم

نظر

امیرحاجی

۱-۲

رئیس هیات

برای

نظریه اقلیت:

با عنایت به لایحه مزبور بند مزبور، تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۹۵ کل کشور چنین مستفاد می گردد که:

تسری حکم مزبور به کلیه پرونده های نقل و انتقال مالیاتی که تا تصویب قانون یادشده به قطعیت نرسیده است منوط به اینکه رقم مالیات قابل محاسبه و مطالبه منطبق با حکم بند «ز» مذکور نسبت به مالیات مطالبه شده به قطعیت نرسیده سنوات ماضی بیشتر نباشد جاری خواهد بود. بدیهی است در مواردیکه تحقق درآمد آن حسب مقررات قانون مالیاتهای مستقیم به موجب قوانین جاری در سنوات ماضی احراز و مورد مطالبه قرار گرفته است، امکان تشخیص و مطالبه مجدد مالیات مطابق قوانین مالیاتی برای آنها پیش بینی نگردیده و مالایطاق خواهد بود.

امیرحاجی
مهر
مهر
مهر
مهر

رای شورا

مواد مرتبط با مالیاتهای مستقیم: 59
خلاصه موضوع: در مورد عدم تعلق مالیات سرفشلی به واحدهای با کاربری مسکونی که دارای موقعیت تجاری هستند

شماره: 3814/4/30

تاریخ: 26/04/1379

پیوست:

گزارش شماره 15366-26/2/78 اداره کل امور اقتصادی و دارایی استان اصفهان عنوان معاون محترم درآمدهای مالیاتی حسب ارجاع آن مقام در جلسه مورخ 8/3/79 هیأت عمومی شورای عالی مالیاتی مطرح است مفاد گزارش مذکور اجمالاً مشعر بر این است که "وصول و با عدم وصول مالیات حق واگذاری ساختمان هایی که دارای کاربری مسکونی بوده ولی در محل های کاملاً تجاری واقع شده و همچنین وصول مالیات حق واگذاری محل از انتقال اراضی واقع در مناطق تجاری یا صنعتی که عملاً احداث ساختمان در آن جهت سکونت منطقی به نظر نمی رسد محل تردید بوده و متن دستورالعمل های صادره با قسمت اخیر تبصره 5 ماده 59 قانون مالیات های مستقیم (حقوق ناشی از موقعیت تجاری محل) نسبت به وصول مالیات حق واگذاری این قبیل نقل انتقالات تضاد داشته و باعث تشتت افکار مأمورین تشخیص و نارضایتی مؤدیان محترم مالیاتی گردیده است."

هیأت عمومی شورای عالی مالیاتی در اجرای بند 3 ماده 255 قانون مالیات های مستقیم مصوب اسفند 1366 و اصلاحیه های بعدی آن پس از بررسی های لازم و شور و تبادل نظر در این خصوص به شرح زیر اعلام رای می نماید:
منظور از حقوق ناشی از موقعیت تجاری محل موضوع تبصره 5 ماده 59 قانون مذکور، حقوق به رسمیت شناخته شده توسط مراجع ذیصلاح برای واحدهای تجاری می باشد، بنابراین در مورد نقل و انتقال اراضی به طور کلی و ساختمان های دارای کاربری مسکونی به صرف وقوع این گونه املاک در مناطق تجاری و یا صنعتی قرض تعلق حق واگذاری محل موجه نمی باشد و در هر حال مفاد دستورالعمل شماره 49928/6606-4/30 مورخ 9/10/1371 مورد تأیید بوده و اجرای آن تأکید می گردد.

علی اکبر سمیعی- محمد رزاقی- علی اکبر نوربخش- محمدعلی بیگ پور- اسدالله مرتضوی-
محمدعلی سعیدزاده- داریوش آل آقا- حسن عباسی پناه- عباس رضاییان

۵- راجع به حق واگذاری محل موضوع ماده ۵۹:

الف - طبق نص صریح ماده ۵۹ قانون مالیاتهای مستقیم دریافتی مالک یا صاحب حق بابت حق واگذاری محل مشمول مالیات می باشد، بنابراین در مواردی که بابت واگذاری محل کسب و کار یا تجارت وجهی دریافت نمی شود، باید موضوع واگذاری دقیقاً مورد بررسی واقع و با توجه به وضعیت خاص عقد فی مابین اقدام لازم معمول گردد. اگر فی المثل بنا به جهات مربوط به عرف محل یا عقاید مذهبی متعاملین دریافت حق واگذاری محل موضوعیت نداشته باشد، و یا از آنجا که میزان مال الاجاره با مبلغ حق واگذاری محل دریافتی نسبت معکوس دارد، چنانچه در مقابل عدم دریافت حق واگذاری محل، مال الاجاره بیشتری نسبت به املاک مشابه بین طرفین تعیین شده باشد، در اینصورت نیز مطالبه مالیات منتفی خواهد بود.

ب- برخلاف تصور برخی ماموران مالیاتی، منظور از ((موقعیت تجاری)) مذکور در تبصره ۲ ماده ۵۹ آن نیست که زمینهای واقع در منطقه تجاری در صورت انتقال مشمول مالیات حق واگذاری محل بشود. لذا متذکر می گردد مادام که ملک بصورت زمین بوده و فعالیت تجاری و یا کسب و کاری در آن صورت نگیرد، در موارد انتقال قطعی مشمول مالیات حق واگذاری محل نخواهد بود.

ج- در موارد به اصطلاح پیش فروش مغازه یا محل کسب و تجارت، مبدا مرور زمان مالیاتی تاریخ تنظیم سند رسمی و در صورت عدم تنظیم سند رسمی - سی روز پس از تاریخ تحویل و تصرف توسط انتقال گیرنده می باشد.