



دیوان عدالت اداری

شماره دادنامه: 140231399002571840
تاریخ تنظیم: 1402/10/04
شماره پرونده: 140131920001686620
شماره بایگانی شعبه: 0200113

هیأت تخصصی شهرسازی، منابع طبیعی و محیط زیست دیوان
عدالت اداری
دادنامه

* شاکی: مجتمع مسکونی فردوس شمال با رکالت خاتم مهیلا مشایخی

* طرف شکایت: شهرداری رویان، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، نهاد ریاست جمهوری، وزارت کشور، وزارت راه و شهرسازی و وزارت امور اقتصاد و دارای

* موضوع شکایت و خواسته: درخواست ابطال مصوبه شماره 142168/ت/5824 هـ مورخ 1399/12/5 هیأت وزیران

* شاکی دناخواستی به طرفیت شهرداری رویان، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، نهاد ریاست جمهوری، وزارت کشور، وزارت راه و شهرسازی و وزارت امور اقتصاد و دارای به خواسته ابطال مصوبه شماره 142168/ت/5824 هـ مورخ 1399/12/5 هیأت وزیران به دیوان عدالت اداری تقدیم کرده که به هیأت عمومی ارجاع شده است متن مقرر در مورد شکایت به قرار زیر می باشد:

"مصوبه شماره 142168/ت/5824 هـ مورخ 1399/12/5 هیأت وزیران:

هیأت وزیران در جلسه 1399/11/29 به پیشنهاد مشترک وزارتخانه های امور اقتصادی و دارایی، کشور، جهاد کشاورزی و راه و شهرسازی و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و به استناد تبصره (3) ماده (64) اصلاحی قانون مالیات های مستقیم - مصوب 1394 - تصویب کرد:

ماخذ محاسبه سایر عوارض و وجوه موضوع تبصره (3) ماده (64) اصلاحی قانون مالیات های مستقیم- مصوب 1394 - در سال 1399، معادل بیست و هفت درصد (27 %) ارزش معاملاتی خواهد بود که با رعایت نصاب مقرر در صدر ماده مذکور تعیین گردیده است. این ضریب تا تصویب ضریب بعدی معتبر است."

* دلایل شاکی برای ابطال مقرر در مورد شکایت:

1- در مصوبه هیئت وزیران مورخ 1399/12/5 ماخذ محاسبه عوارض و وجوه موضوع تبصره 3 ماده 64 اصلاحی قانون مالیات های مستقیم مصوب سال 1394 در سال 1399 معادل تقریباً 30/ ارزش معاملاتی خواهد بود که با رعایت نصاب مقرر در صدر ماده مذکور تعیین گردیده است.

2- بوق ماده 64 قانون مالیات های مستقیم برای هر سال صرفاً میزان 2 واحد درصد میانگین قیمت های روز منطقه با لحاظ سایر مواردی که در ماده فوق اشاره وجود دارد مشمول افزایش گردند که مبلغ تعیین شده بیش از پنجاه درصد است که آشکارا مغایر مر و نص قانون می باشد چرا که شهرداری رویان در اقدامی خلاف قانون و ابتکاری خارج از ضوابط ضریب بسیار بالایی را برای شهرک در نظر گرفته که هیچ محمل قانونی ندارد و از اعطاء آن ضریب و مصوبه نیز خودداری می نماید که نقطه عطف نزاع نیز حاصل از این تحصیل غیر مطلوب می باشد در حالیکه اجتهاد در برابر نص قطعاً باطل است.

3- با عنایت به مراتب فوق شهرداری رویان که به اداره دارایی موضوع را احاله می نماید در اقدامی دور از هرگونه منطق ارزش این زمین ها را نسبت به زمین های مجاور که بیشتر تحت تملک بومیان شهر می باشد دارای ارزش منطقه ای بسیار

تصویر برابر با اصل است.

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



دیوان عدالت اداری

شماره دادنامه: 140231390002571840

تاریخ تنظیم: 1402/10/04

شماره پرونده: 140131920001686620

شماره بایگانی شعبه: 0200113

هیأت تخصصی شهرسازی، منابع طبیعی و محیط زیست دیوان
عدالت اداری

دادنامه

سرسام آور نجومی و خلاف مقررات ماده 64 دانسته که تقاضای بررسی لازم و استعلامات وافی از ادارات ذیربط جهت کشف حقیقت و چنگانگی ارزش منطقه در شهری کوچک که براحتی اطلاعات مورد نیاز قابل پیگیری می باشد با تکیه توسل به عدالتخواهی آن مقام ذیصلاح مورد استدعاست.

التهایه تقاضا دارم؛ با عنایت به مدارک و منضمات پیوستی و استعلامات موجود، پس از اقناع قلبی و وجدانی تقاضای رسیدگی و صدور رای مبنی بر ابطال مصوبه مذکور هیئت وزیران که خارج از حدود اختیارات و صلاحیت های قانونی و در مغایرت با قوانین و حقوق مکاتبه موکلین می باشد جهت تحقق و اجرای عدالت قانونی و شرافت وجدانی را دارم.

*در پاسخ به شکایت مذکور، معاون امور حقوقی دولت به موجب لایحه شماره 105729/50860 مورخ 1402/6/18 به طور خلاصه توضیح داده است که:

ماده (۶۴) اصلاحی قانون مالیاتهای مستقیم اشعار می دارد تعیین ارزش معاملاتی املاک بر عهده کمیسیون تقویم املاک می باشد. کمیسیون مزبور موظف است ارزش معاملاتی موضوع این قانون را در سال اول معادل دو درصد میانگین قیمت های روز منطقه با لحاظ ملاک های زیر تعیین کند. این شاخص هر سال به میزان دو واحد درصد افزایش می یابد تا زمانی که ارزش معاملاتی هر منطقه به بیست درصد (۲۰٪) میانگین قیمت های روز املاک برسد...»؛

حال آن که تبصره (۳) ماده فوق الذکر مقرر داشته است: «در مواردی که ارزش معاملاتی موضوع این ماده مطابق دیگر قوانین و مقررات، مأخذ محاسبه سایر عوارض و وجوه قرار می گیرد، مأخذ محاسبه عوارض و وجوه یاد شده بر مبنای درصدی از ارزش معاملاتی موضوع این ماده می باشد که با پیشنهاد مشترک وزارت امور اقتصادی و دارایی و دستگاه ذیربط به تصویب هیئت وزیران یا مراجع قانونی مرتبط می رسد. درصد مذکور باید به نحوی تعیین گردد که مأخذ محاسبه عوارض و وجوه یادشده بیش از نرخ تورم رسمی اعلامی از طرف مراجع قانونی ذی ربط افزایش نیافته باشد.»

لذا این اساس، هیئت وزیران به پیشنهاد مشترک وزارتخانه های امور اقتصادی و دارایی، کشور جهاد کشاورزی، راه و شهرسازی و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، تصویب نامه مورد شکایت را به تصویب رسانده که به موجب آن، «مأخذ محاسبه سایر عوارض و وجوه موضوع تبصره (۳) ماده (۶۴) اصلاحی قانون مالیاتهای مستقیم مصوب ۱۳۹۴ - در سال ۱۳۹۹، معادل بیست و هفت درصد ارزش معاملاتی خواهد بود که با رعایت نصاب مقرر در صدر ماده مذکور تعیین گردیده است. این ضریب تا تصویب ضریب بعدی معتبر است.»

با این وصف، مصوبه معترض عنه با عنایت به تفاوت حکم مقرر در ماده (۶۴) قانون مالیاتهای مستقیم و تبصره (۲) آن وضع شده و از این حیث ایراد مذکور در بند (۲) متن دادخواست ناظر به افزایش (۲) درصدی که در متن ماده (۶۴) و در رابطه با نحوه تعیین ارزش معاملاتی املاک به آن اشاره شده، وارد نیست.

۲ - در این تصویب نامه به این قید مهم هم تأکید شده که تعیین مأخذ محاسبه سایر عوارض و وجوه موضوع تبصره (۳) ماده (۶۴) این قانون، «با رعایت نصاب مقرر در صدر ماده مذکور تعیین گردیده است». در واقع هیئت وزیران در تعیین این مأخذ، نصاب مذکور در صدر ماده (۶۴) قانون مزبور را در تعیین نصاب (۲۷٪) ملاک قرار داده است؛ بنابراین به نظر می رسد این ادعا که تصویب نامه هیئت وزیران بر خلاف قانون منجر به تضییع حقوق اشخاص شده، از آن جهت که شرایط قانونی در تعیین مأخذ محاسبه رعایت شده و شاکی ایرادی از حیث عدم رعایت شرایط مقرر در صدر و ذیل تبصره

تصویر برابر با اصل است.

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



دیوان عدالت اداری

شماره ودفتر: 140231390002571840
تاریخ تنظیم: 1402/10/04
شماره پرونده: 140131920001686620
شماره پیگیری شعبه: 0200113

هیات تخصصی شهرسازی، منابع طبیعی و محیط زیست دیوان
عدالت اداری
دادنامه

(۴) ماده (۶۴) قانون، بر مصوبه مترتب ننموده، بلا وجه به نظر می رسد.

۳- در پایان شایان ذکر است که هیات تخصصی مالیاتی پانکی دیوان عدالت اداری طی دادنامه شماره ۹۹۰۹۹۷۰۹۰۶۰۱۱۲۷۹ مورخ ۱۳۹۹/۹/۳۰ در خصوص مصوبه شماره ۳۳۶۸ ات/۵۶۴۳۹ مورخ ۱۳۹۸/۱/۲۰ هیات وزیران که متضمن حکم متناظری برای سال ۱۳۹۸ بوده، مقرر داشته است:

«وضع تصویب نامه شماره ۳۳۶۸ ات/۵۶۴۳۹ مورخ ۱۳۹۸/۱/۲۰ هیئت وزیران در راستای اعمال صلاحیت قانونی فوق بوده و خلاف قانون و خارج از اختیار نمی باشد.»

*پرونده شماره ۰۲۰۰۱۱۳/ت/۰۲۰۰۱۱۳ مبنی بر درخواست ابطال مصوبه شماره ۱۴۲۱۶۸ ات/۵۸۲۴۱ مورخ ۱۳۹۹/۱۲/۵ هیات وزیران در جلسه مورخ ۱۴۰۲/۸/۲۸ هیات تخصصی شهرسازی، منابع طبیعی و محیط زیست مورد رسیدگی قرار گرفت و اعضای محترم هیات به اتفاق آرا به شرح ذیل اعلام نظر نمودند:

«رای هیات تخصصی شهرسازی، منابع طبیعی و محیط زیست»

بر اساس ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم اصلاحی مصوب ۱۳۹۴ مقرر گردید: «تعیین ارزش معاملاتی املاک به عهده کمیسیون تقویم املاک ... می باشد ...» بر اساس تبصره ۳ این ماده نیز مقرر گردید: «در مواردی که ارزش معاملاتی موضوع این ماده مطابق دیگر قوانین و مقررات، مأخذ محاسبه سایر عوارض و وجوه قرار می گیرد، مأخذ محاسبه عوارض و وجوه پانصد بر مبنای درصدی از ارزش معاملاتی موضوع این ماده می باشد که با پیشنهاد مشترک وزارت امور اقتصادی و دارایی و دستگاه ذیربط به تصویب هیات وزیران یا مراجع قانونی مرتبط می رسد. درصد مذکور باید به نحوی تعیین گردد که مأخذ محاسبه عوارض و وجوه پانصد بیش از نرخ تورم رسمی اعلامی از طرف مراجع قانونی ذیربط افزایش نیافته باشد.» لذا هیات وزیران با استفاده از اختیارات حاصله از تبصره مذکور نسبت به تصویب مصوبه مورد اعتراض اقدام نموده است و تصویب مصوبه معترض عنه در صلاحیت هیات وزیران می باشد.

بنابراین مراتب مذکور مصوبه شماره ۱۴۲۱۶۸ ات/۵۸۲۴۱ مورخ ۱۳۹۹/۱۲/۵ هیات وزیران مغایرتی با قوانین و مقررات مورد استناد شاکی نداشته و در حدود صلاحیت مرجع وضع آن صادر شده و قابل ابطال نمی باشد. این رای به استناد بند (ب) ماده ۸۴ قانون دیوان عدالت اداری اصلاحی مصوب ۱۴۰۲ ظرف مهلت بیست روز از تاریخ صدور از جانب رییس محترم دیوان عدالت اداری یا ۱۰ نفر از قضات محترم دیوان عدالت اداری قابل اعتراض است. همچنین این رای به استناد ماده ۹۳ قانون مذکور پس از قطعیت در رسیدگی و تصمیم گیری های آتی مراجع قضایی و اداری، معتبر و ملاک عمل خواهد بود.

معین کریمی

نمونه برابر با اصل است.

نشانی: تهران - بزرگراه ستاری - بلوار شهید مطهری - تپش خیابان ایران زمین - ساختمان دیوان عدالت اداری