



رای شماره ۱۱۸۹ مورخ ۱۴۰۱/۰۶/۲۹ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری (خواسته توقف اجرای مفاد ماده ۵۴ مکرر قانون مالیات های مستقیم در موضوع مطالبه مالیات از خانه های خالی و نیز توقف اجرای مفاد دستورالعمل صادره در این خصوص با عودت مالیات های اخذ شده از بابت اجرای قانون مذکور قابل طرح در هیأت عمومی دیوان عدالت اداری تشخیص داده نشد.)

بسم الله الرحمن الرحيم

شماره دادنامه: ۱۴۰۱۰۹۹۷۰۹۰۵۸۱۱۱۸۹

تاریخ دادنامه: ۱۴۰۱/۰۶/۲۹

شماره پرونده: ۰۰۰۳۶۵۴

مرجع رسیدگی: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

شاکی: آقای محمدحسین شهیدی علوی

موضوع شکایت و خواسته: درخواست توقف اجرای مفاد ماده ۵۴ مکرر قانون مالیات های مستقیم در موضوع مطالبه مالیات از خانه های خالی و نیز توقف اجرای مفاد دستورالعمل صادره در این خصوص با عودت مالیات های اخذ شده از بابت اجرای قانون مذکور

گردش کار: ۱- شاکی به موجب دادخواستی درخواست توقف اجرای مفاد ماده ۵۴ مکرر قانون مالیات های مستقیم در موضوع مطالبه مالیات از خانه های خالی و نیز توقف اجرای مفاد دستورالعمل صادره در این خصوص با عودت مالیات های اخذ شده از بابت اجرای قانون مذکور را خواستار شده و در جهت تبیین خواسته به طور خلاصه اعلام کرده است که:

" با عنایت به تبصره ۳ ماده واحده فوق الذکر که بیان می کند «در صورتی که مالک، واحد مسکونی خود را برای فروش یا اجاره، حسب مورد به ارزش جاری موضوع ماده (۵۴) این قانون یا میانگین قیمت های روز منطقه موضوع ماده

(۶۴) این قانون، از طریق سامانه معاملات املاک که وزارت راه و شهرسازی ظرف مدت حداکثر سه ماه از لازم الاجراء شدن این ماده، با استفاده از امکانات موجود، راه اندازی و اجراء می کند، عرضه نماید، مشمول مالیات موضوع این ماده نمی شود. اگر مالک بیش از دوبار از اجاره یا فروش ملک خود به قیمت های مذکور خودداری کند، واحد مذکور از زمانی که به استناد سامانه ملی املاک و اسکان کشور به عنوان خانه خالی شناسایی شده است، حسب مورد مشمول مالیات موضوع این ماده یا جرمه موضوع بند (۵) تبصره (۸) ماده (۱۶۹) مکرر این قانون می شود.

سامانه معاملات املاک باید به گونه ای طراحی شود که قابلیت ارزش گذاری واحدهای مسکونی به قیمت های مذکور، امکان ثبت درخواست متقاضی خرید یا اجاره املاک عرضه شده در آن و ثبت تحقق یا عدم تحقق معامله را داشته باشد. در صورت نیاز، وزارت راه و شهرسازی می تواند از منابع تخصیص یافته حاصل از مالیات بر خانه های خالی برای تامین هزینه های ارتقاء و نگهداری این سامانه استفاده نماید که میزان آن در قوانین بودجه سنواتی مشخص می گردد.

وزارت راه و شهرسازی مکلف به طراحی سایت معاملات املاک هست تا مالکین نسبت به عرضه ملک خالی خود در آن اقدام نمایند و مادامی که متقاضی برای آن ملک نباشد مشمول مالیات نمی گردد و تا دو بار نیز اجازه رد درخواست را دارند و سامانه مذکور باید به گونه ای طراحی شود که قابلیت ارزش گذاری واحدهای مسکونی به قیمت روز منطقه را داشته باشد.

با لحاظ توجهات فوق اخذ مالیات از خانه های خالی مادامیکه سامانه مذکور بطور کامل عملیاتی نشده مصداق آشکار ظلم و تضییع حقوق عامه بوده زیرا که ممکن است یک ملک به دلایل متعدد متقاضی نداشته باشد. مضافاً اینکه مالک ممکن است قصد فروش داشته باشد و به دلیل قیمت ملک متقاضی به راحتی برای آن نباشد و نخواهد با اجاره دادن فرصت فروش خود را به تاخیر اندازد. لذا لازم است مجری قانون اعتماد نسبی از موجه بودن خالی بودن ملک را داشته باشد که تبصره ۳ فوق الذکر راهکار آن را پیش بینی نموده است.

لذا به دلیل عدم توجه به عملیاتی شدن تبصره فوق الذکر توسط وزات راه و شهرسازی و اینکه در دستورالعمل موضوع نامه شماره ۲۰۰/۱۴۰۰/۵۱۷ مورخ ۱۴۰۰/۷/۶ رییس کل سازمان امور مالیاتی کشور اطلاعات واصله از سایت مذکور در تبصره ۳ فوق الذکر را مورد توجه قرار نداده است، درخواست توقف فوری قانون اجرای قانون اصلاح موادی از قانون مالیات های مستقیم مصوب ۱۳۹۹/۹/۵ مجلس شورای اسلامی (ماده واحده جایگزین ماده ۵۴ مکرر قانون مالیات های مستقیم مصوب ۱۳۶۶/۱۲/۳ با اصلاحات و الحاقات بعدی) و همچنین دستورالعمل نحوه محاسبه مالیات واحدهای مسکونی خالی در اجرای حکم ماده ۵۴ مکرر قانون مالیات های مستقیم اصلاحی به موجب قانون اصلاح موادی از قانون مالیات های مستقیم مصوب ۱۳۹۹/۹/۵ که طی نامه شماره ۲۰۰/۱۴۰۰/۵۱۷ مورخ ۱۴۰۰/۷/۶ توسط رییس کل سازمان امور مالیاتی کشور ابلاغ شده است از تاریخ ابلاغ دستور العمل فوق الذکر و عودت کلیه مالیاتهای اخذ شده پیرامون این موضوع را دارم.

۲- در پی اخطار رفع نقصی که از طرف دفتر هیأت عمومی دیوان عدالت اداری برای شاکی ارسال شده بود، وی به موجب لایحه ای که به شماره ۵-۳۶۵۴-۱۴۰۰ مورخ ۱۴۰۱/۲/۱۸ ثبت دفتر هیأت عمومی و هیأت های تخصصی دیوان عدالت اداری شده توضیح داده است که:

" با سلام و احترام. در خصوص رفع نقص بدینوسیله اعلام می دارد مواد ۱ و ۲ و ۳ دستورالعمل نحوه محاسبه مالیات واحدهای مسکونی خالی در اجرای حکم ماده ۵۴ مکرر قانون مالیات های مستقیم اصلاحی به موجب قانون اصلاح موادی از قانون مالیات های مستقیم مصوب ۱۳۹۹،۹،۵ که طی نامه شماره ۵۱۷،۱۴۰۰،۲۰۰ مورخ ۱۴۰۰،۷،۶ توسط رئیس کل سازمان امور مالیاتی کشور ابلاغ شده است، بدون لحاظ مقدمات مندرج در تبصره ۳ ماده ۵۴ مکرر قانون مالیات های مستقیم و بدون توجه به عملیاتی شدن سامانه معاملات املاک که در آن امکان عرضه ملک های خالی توسط مالکین باید فراهم شود و مالک تا دو بار امکان رد درخواست را دارد و ممکن است این پروسه بیش از ۱۲۰ روز به طول انجامد تهیه و ابلاغ شده است. طی تماس تلفنی با وزارت راه و شهر سازی این سامانه هنوز عملیاتی نشده است و روال اجرایی نحوه عرضه ملک و قیمت گذاری در آن نیز ابلاغ نگردیده است ولی سازمان امور مالیاتی بدون توجه به این موارد دستور العمل مذکور را ابلاغ کرده است.

هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ ۱۴۰۱،۶،۲۹ به ریاست معاون قضایی دیوان عدالت اداری در امور هیأت عمومی و با حضور معاونین دیوان عدالت اداری و روسا و مستشاران و دادرسان شعب دیوان تشکیل شد و پس از بحث و بررسی با اکثریت آراء به شرح زیر به صدور رای مبادرت کرده است.

رای هیأت عمومی

براساس ماده ۱۲ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ رسیدگی به شکایات، تظلمات و اعتراضات اشخاص حقیقی یا حقوقی از آیین نامه ها و سایر نظامات و مقررات دولتی و شهرداری ها و موسسات عمومی غیردولتی در مواردی که مقررات مذکور به علت مغایرت با شرع یا قانون و یا عدم صلاحیت مرجع مربوط یا تجاوز و یا سوء استفاده از اختیارات یا تخلف در اجرای قوانین و مقررات یا خودداری از انجام وظایف موجب تضییع حقوق اشخاص می شود و همچنین صدور آرای وحدت رویه در موارد تعارض آرای شعب و صدور آرای ایجاد رویه در موارد تشابه آرای شعب از صلاحیت ها و وظایف هیأت عمومی دیوان عدالت اداری است. نظر به اینکه رسیدگی به خواسته توقف اجرای مفاد ماده ۵۴ مکرر قانون مالیات های مستقیم در موضوع مطالبه مالیات از خانه های خالی و نیز توقف اجرای مفاد دستورالعمل صادره در این خصوص با عودت مالیات های اخذ شده از بابت اجرای قانون مذکور از مصادیق صلاحیت ها و وظایف هیأت عمومی دیوان عدالت اداری محسوب نمی شود، بنابراین رسیدگی به شکایت مطروحه به خواسته فوق قابل طرح در هیأت عمومی دیوان عدالت اداری تشخیص داده نشد و پرونده جهت رسیدگی به شعبه دیوان عدالت اداری ارجاع می شود./

مهدی دربین

هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

معاون قضایی دیوان عدالت اداری