



«فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا»

شماره دادنامه : 140331390002875758
تاریخ تنظیم : 1403/11/30
شماره پرونده : 140031920001414910
شماره بایگانی شعبه : 0200366

هیات تخصصی مالیاتی بانکی دیوان عدالت اداری دادنامه

دیوان عدالت اداری

* شماره پرونده : هت / 0200366

* شاکی : آقای فرهاد محمدی

* طرف شکایت : سازمان امور مالیاتی کشور

* موضوع شکایت و خواسته : ابطال بند (۳-۱) بخش اول و بند (۶) و تذکر ذیل آن) بخش دوم ضوابط اجرایی ارزش اجرای عملکرد سال ۱۳۹۸ املاک شهر تهران

* شاکی دادخواستی 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 در شکایت به قرار زیر می باشد :

ضوابط اجرایی ارزش اجرای عملکرد سال ۱۳۹۸ املاک شهر تهران

بند ۳- ۱- مبنای محاسبه ارزش اجرای املاکی که دارای کاربری مسکونی بوده ولی بصورت تجاری و اداری استفاده میگردد. مطابق با نوع کاربرد ملک ، معادل شصت درصد (۶۰٪) ارزش اجرای املاک مندرج در هر بلوک میباشد .

بند ۶: ارزشهای اجرای املاک، مربوط به معابر با عرض ۱۴ متر میباشد و به ازای هر متر (یا ضریبی از متر) مازاد یا کسری نسبت به مبنای مذکور ،حسب مورد در خصوص املاک با کاربری تجاری و اداری، پنج درصد (۵٪) و در مورد سایر کاربریها (مسکونی کشاورزی و ...) دو درصد (۲٪) به ارزشهای مزبور اضافه یا از آن کسر می گردد.

تذکر: تعدیلات مذکور برای معابر با عرض بالاتر و کمتر از ۱۴ متر برای املاک تجاری و اداری نسبت به مازاد ۳۰ متر و کمتر از ۴ متر و همچنین برای املاک مسکونی ، کشاورزی و سایر املاک نسبت به مازاد ۲۰ متر محاسبه نمی شود.))

* دلایل شاکی برای ابطال مقرر در شکایت:

مفاد ضوابط اخیرالذکر، بدلائل آتی ؛ خلاف موازین قانونی و علی الاصول تصویب آن خارج از حدود اختیارات و وظایف سازمان امور مالیاتی کشور میباشد :

۱- بموجب قسمت ذیل تبصره ۱۱ ماده ۵۳ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب ۱۳۶۶ و اصلاحات بعدی ؛ درآمد هر شخص ناشی از اجاره واحد یا واحدهای مسکونی در تهران تا مجموع ۱۵۰ متر مربع و در سایر نقاط تا مجموع ۲۰۰ متر مربع زیربنای مفید ، از مالیات بر درآمد ناشی از اجاره املاک معاف میباشد. بدیهی است اعمال هرگونه محدودیت / توسیع محتاج نص صریح قانونی بوده و اصول حقوقی نیز ایجاب مینماید به قدر متیقن و نص قانون اکتفا شود.

۲ - هکذا، تصویب و الزام به اجرای مصوبه معترض عنه در سراسر کشور - فراتر از قانون مالیاتهای مستقیم- فی الواقع وضع وتاسیس قانون جدیدی است که از نظر ماهیت ، مغایر با نیت قانونگذار و روح قانون مارالذکر و مخالف قاعده حقوقی - اصل تفسیر مضق - 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»

شماره دادنامه : 140331390002875758
تاریخ تنظیم : 1403/11/30
شماره پرونده : 140031920001414910
شماره بایگانی شعبه : 0200366

هیات تخصصی مالیاتی بانکی دیوان عدالت اداری دادنامه

دیوان عدالت اداری

۳- برابر ماده ۳۰۱ قانون مدنی ، هر کس عمدا یا اشتباها چیزی را که مستحق نبوده دریافت کند. ملزم است آن را به مالک تسلیم نماید. بنابراین ، مالیات دریافتی موضوع مصوبه معترض عنه، از مصادیق ایفای ناروا تلقی و مطالبه سازمان مشتکی عنه ، فاقد وجهت اداری و قانونی است.

۴- دریافت مالیات معترض عنه ، فاقد ماخذ و مبنای قانونی، خلاف اصل تسلیط و مغایر قاعده شرعی علی الید (علی ید ما اخذت حتی تودیة) نتیجتا فاقد وجهت شرعی و قانونی میباشد.

بنابمراتب مذکور، نظربه اینکه مفاد بند (۳_۱) بخش اول و بند (۶و تذکر ذیل آن) بخش دوم ضوابط اجرای ارزش جاری عملکرد سال ۱۳۹۸ املاک شهر تهران ، مغایر با قانون مالیاتهای مستقیم مصوب ۱۳۶۶ و اصلاحات بعدی مجلس شورای اسلامی، خارج از حدود وظایف و اختیارات و سازمان مشتکی عنه تنظیم ، صادر و مالیات مزبور ، بطور ناروا و اجبارا دریافت میشود؛ به استناد بند ۱ ماده ۱۲ و مواد ۱۳ و ۴۸ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب ۱۳۹۲ تقاضای ابطال آن را می نماید.

دفاعیات طرف شکایت:

۱- مطابق حکم ماده ۵۴ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب 31/4/1394 درآمد اجاره بر اساس قرارداد اعم از رسمی یا عادی مبنای تشخیص مالیات قرار میگیرد و در مواردی که قرارداد وجود نداشته باشد یا از ارائه آن خودداری گردد و یا مبلغ مندرج در آن کمتر از هشتاد درصد (۸۰) ارقام مندرج در جدول املاک مشابه تعیین و اعلام شده توسط سازمان امور مالیاتی کشور باشد، میزان اجاره بها بر اساس جدول اجاره املاک مشابه تعیین خواهد شد.

۲- از آنجا که در متن ماده مذکور ضمن مکلف نمودن سازمان امور مالیاتی کشور به تعیین جدول املاک مشابه ملاکی برای تدوین آن مشخص نشده است، این سازمان با بررسی ارزش روز اجرای املاک در سطح کشور، معیارهای پارامترهای اصلی اثر گذار بر میزان اجاره املاک را احصاء و در راستای شفاف سازی ، ساده سازی و یکسان نمودن روش در ارتباط با محاسبه مالیات بر درآمد اجاره املاک در کشور، ضوابط تعیین ارزش اجرای املاک را در قالب الگویی واحد تدوین و طی بخشنامه شماره 84/97/200 مورخ 4/6/1397 ابلاغ نموده است.

در راستای مالیات ستانی بر پایه عدالت و سیستمی نمودن محاسبات برای اخذ مالیات بر اجاره املاک مناطق ۲۲ گانه شهر تهران بر اساس مشابهنه های اقتصادی_ اجتماعی به ۱۵۹ بلوک تقسیم شده است و در هر بلوک به طور مجزا و بر پایه ضوابط اجرایی تعریف شده ارزشهای اجرای هر متر مربع املاک مشابه بر اساس نوع کاربری و کاربرد مورد اجاره تعیین می شود که به این مجموعه متشکله از ۱۵۹ بلوک، جدول املاک مشابه اطلاق می شود.

۳- در ضوابط مذکور ، معیارهایی (پارامترهایی) از قبیل نوع کاربری ملک (مسکونی، تجاری ، اداری و....) نوع کاربرد مورد اجاره ملک، متراژ مفید، طبقه محل وقوع املاک تجاری، قدمت ساختمانهای مسکونی و اداری و عرض گذر محل وقوع ملک لحاظ شده است.

بدیهی است برای تعیین جدول املاک مشابه به نحوی که ماحصل آن، قرابت ارزشهای محاسباتی به ارزشهای واقعی اجرای باشد، تعیین معیارهای (پارامترهای) اثر گذار بر میزان اجاره دریافتی و تدوین روش محاسباتی (ضوابط تعیین ارزش

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»

شماره دادنامه : 140331390002875758
تاریخ تنظیم : 1403/11/30
شماره پرونده : 140031920001414910
شماره بایگانی شعبه : 0200366

هیأت تخصصی مالیاتی بانکی دیوان عدالت اداری دادنامه

دیوان عدالت اداری

اجاری املاک) امری اجتناب ناپذیر میباشد. شایان ذکر است، نظر به اینکه طبق عرف، ارزش اجاری املاک با کاربری مسکونی که برای استفاده تجاری و اداری به اجاره و گذار میشود با ارزش اجاری برای استفاده مسکونی متفاوت و بیشتر است، در بند ۳-۱ بخش اول ضوابط اجرایی ارزش اجاری عملکرد سال ۱۳۹۸ شهر تهران مقرر شده است:

«مبنای محاسبه ارزش اجاری املاکی که دارای کاربری مسکونی بوده ولی به صورت تجاری و اداری می‌گردد منطبق با نوع کاربرد ملک معادل شصت درصد (۶۰) ارزش اجاری املاک مندرج در هر استفاده بلوک می‌باشد».

هم چنین، با عنایت به اثر گذاری مستقیم عرض معبر محل وقوع ملک بر میزان ارزش اجاری ملک استیجاری، در بند (۶) بخش دوم ضوابط مذکور چنین آمده است:

«ارزشهای اجاری املاک، مربوط به معابر با عرض ۱۴ متر میباشد و به ازای هر متر (یا ضریبی از متر) مازاد یا کسری نسبت به مبنای مذکور، حسب مورد در خصوص املاک با کاربری تجاری و اداری، پنج درصد (۵٪) و در مورد سایر کاربریها (مسکونی کشاورزی و ...) دو درصد (۲٪) به ارزشهای مزبور اضافه یا از آن کسر می‌گردد.

تذکر: تعدیلات مذکور برای معابر با عرض بالاتر و کمتر از ۱۴ متر برای املاک تجاری و اداری نسبت به مازاد ۳۰ متر و کمتر از ۴ متر و همچنین برای املاک مسکونی، کشاورزی و سایر املاک نسبت به مازاد ۲۰ متر محاسبه نمی‌شود. ۴- مقررات تبصره (۱۱) ماده (۵۳) قانون مذکور، تنها ناظر بر میزان متراژ زیر بنای مفید با کاربری مسکونی معاف از مالیات بر درآمد ناشی از اجاره املاک می‌باشد که این موضوع در بخش اول ضوابط اجرایی تعیین ارزش اجاری املاک نیز تصریح شده است:

ارزش اجاری املاک مسکونی هر شخص پس از کسر معافیههای مقرر در قانون، حسب مورد تا مجموع ۱۵۰ متر مربع زیربنای مفید در تهران و ۲۰۰ متر مربع زیربنای مفید در سایر نقاط، نسبت به مازاد متراژ باقیمانده واحد یا واحدهای مسکونی اجاری مطابق ارزشهای اجاری املاک مسکونی مندرج در ذیل هر بلوک قابل محاسبه می‌باشد. لذا مقرر موضوع شکایت منطبق بر موازین قانونی و حسب صلاحیت اختیاری موضوع ماده ۵۴ قانون یاد شده توسط این سازمان تعیین و اعلام شده است.

* در خصوص ادعای مغایرت مصوبه با شرع، قائم مقام دبیر شورای نگهبان به موجب نامه شماره 102/44323 مورخ 1403/9/18 اعلام کرده است که:

بندها و تبصره مورد شکایت در صورتی که از مرجع صالح و با رعایت موازین ذی ربط صادر شده باشد خلاف موازین شرع نیست.

پرونده کلاسه هـ/ت/0200366 در جلسه مورخ 1403/10/30 هیأت تخصصی مالیاتی بانکی مورد بررسی و تبادل نظر واقع که با عنایت به وصول نظریه فقهای معزز شورای نگهبان و نظر اتفاقی قضات حاضر در جلسه با استعانت از درگاه، خداوند متعال به شرح ذیل مبادرت به انشاء رأی می‌نماید:

رأی هیأت تخصصی مالیاتی بانکی دیوان عدالت اداری

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»

شماره دادنامه : 140331390002875758
تاریخ تنظیم : 1403/11/30
شماره پرونده : 140031920001414910
شماره بایگانی شعبه : 0200366

هیأت تخصصی مالیاتی بانکی دیوان عدالت اداری
دادنامه

دیوان عدالت اداری

با عنایت به اینکه شاکی تقاضای ابطال بند (3-1) بخش اول و بند (6) و تذکر ذیل بند (6) از بخش دوم ضوابط اجرایی ارزش اجرای عملکرد سال 1398 شهر تهران را هم از منظر قانونی و هم از بعد شرعی نموده است و هیأت تخصصی به شرح نظریه مورخ 27/4/1403 با این استدلال که مصوبات مورد شکایت در راستای معیاری نمودن تعیین ارزش املاک و نیز نحوه استفاده و متناسب با کاربری املاک تدوین یافته اند و خارج از اختیار مرجع وضع مصوبه نبوده و مغایرتی با قوانین ندارند ابراز عقیده نموده و متعاقباً شورای محترم نگهبان طی نظریه شماره 44323/102 مورخ 18/9/1403 از منظر شرعی نیز بیان داشته است (بندها و تبصره مورد شکایت در صورتی که از مرجع صالح و با رعایت موازین ذی ربط صادر شده باشد خلاف موازین شرع نیست) فلذا موجبی نه از منظر شرعی و نه از منظر قانونی جهت بطلان و ابطال مصوبه وجود نداشته به استناد مواد 84 و 87 از قانون دیوان عدالت اداری رأی به رد شکایت صادر می نماید. رأی یاد شده ظرف بیست روز پس از صدور قابل اعتراض از سوی ریاست محترم دیوان یا ده نفر از قضات گرانقدر دیوان عدالت اداری می باشد.

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 - نبش خیابان ایران زمین - ساختمان دیوان عدالت اداری