

نحوه مطالبه مالیات حق واگذاری محل اراضی دارای کاربری های متفاوت

شماره: ۱۴۶/۹۷/۲۰۰/ص

تاریخ: ۱۳۹۷/۱۰/۲۴

بخشنامه

م	۵۹	۹۷	۱۴۶
امور مالیاتی شهر و استان تهران		مخاطبین/ ذینفعان	
ادارات کل امور مالیاتی			
نحوه مطالبه مالیات حق واگذاری محل اراضی دارای کاربری های متفاوت		موضوع	
<p>با توجه به سوالات و ابهامات مطرح شده در خصوص نحوه مطالبه مالیات حق واگذاری محل اراضی دارای کاربری های متفاوت بدینوسیله مقرر می دارد:</p> <p>با توجه به قسمت های (الف)، (ب) و (ج) بند ۵ بخشنامه شماره ۱۳۵۳۰ مورخ ۱۳۸۴/۷/۲۷ و رای شماره ۳۰/۴/۳۸۱۴ مورخ ۱۳۹۷/۴/۲۶ شورای عالی مالیاتی و همچنین با اتخاذ ملاک از رای اکثریت صورتجلسه شماره ۲۰۱-۶ مورخ ۱۳۹۵/۸/۱۲ شورای عالی مالیاتی مبنی بر اینکه حق واگذاری محل مستلزم وجود حقوق به رسمیت شناخته شده از سوی مراجع ذیصلاح قانونی می باشد که در عرف رایج نیز متضمن مزاد ارزش نسبت به قیمت روز عرصه و اعیان برای صاحب حق است، بنابراین اراضی بایر و یا دارای کاربری مسکونی، فارغ از محل استقرار در موقعیت های مختلف اعم از تجاری، صنعتی، اداری و ... به طور کلی مشمول مالیات حق و واگذاری محل نخواهند بود و سایر اراضی دارای کاربری های مختلف از جمله تجاری (با تایید مراجع ذی صلاح قانونی)، فارغ از سوابق مربوط به وجود یا عدم وجود مستحقات در محل، در صورت احراز وجود مزاد ارزش نسبت به قیمت روز عرصه با کاربری مسکونی، ملک مذکور مشمول مالیات حق واگذاری محل موضوع قسمت اخیر ماده ۵۹ قانون مالیات های مستقیم می باشند. ۸/۱-۳۹</p> <p>سید کامل تقوی نژاد رئیس کل سازمان امور مالیاتی کشور</p>			
نحوه ابلاغ: فیزیکی/سیستمی		مرجع ناظر: دادستانی انتظامی مالیاتی	مدت اجرا: نامحدود
		تاریخ اجرا: -	

شماره: ۹۵/۱۳۹۵
 تاریخ: ۱۳۹۵/۱۲/۰۲
 سمت: داور

ISO 9001-2000



وزارت امور اقتصادی و دارایی
 سازمان امور مالیاتی کشور

کد پستی: ۴۶۷۳۷۸۱۷۱۵

معاونت مالیاتهای مستقیم

بخشنامه

م	بند (ز) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۹۵ - ماده ۵۹	۹۵
---	--	----

مخاطبین / ذینفعان امور مالیاتی شهر و استان تهران ادارات کل امور مالیاتی	موضوع
<p>ابلاغ صورتجلسه شورای عالی مالیاتی در خصوص مطالبه مالیات حق واگذاری در سال ۱۳۹۵ طبق مقررات بند (ز) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۹۵ کل کشور</p> <p>به پیوست نظراکثریت اعضای شورای عالی مالیاتی موضوع صورتجلسه شماره ۶-۲۰۱ مورخ ۱۳۹۵/۸/۱۲ درخصوص مطالبه مالیات از حق واگذاری محل (سرفلی) در سال ۱۳۹۵ طبق مقررات «بند (ز) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۹۵ کل کشور» می باشد و در اجرای بند (۳) ماده ۲۵۵ اصلاحی مصوب ۱۳۹۴/۴/۳۱ قانون مالیاتهای مستقیم، به تفیذ رئیس کل محترم سازمان امور مالیاتی کشور رسیده، جهت اطلاع و اجراء، ابلاغ می گردد.</p> <p style="text-align: center;">نادر حقی معاون مالیاتهای مستقیم</p>	
تاریخ اجرا: ۱۳۹۵/۱۱/۱	مدت اجرا:
مرجع ناظر: دادستانی انتظامی مالیاتی	نحوه ی ابلاغ: فیزیکی / سیستمی
لطفا هرگونه ابهام و توضیح را از طریق شماره تلفن ۰۳۵۳۲-۳۹۹۰ دفتر فنی و حسابرسی مالیاتی، مطرح و پیگیری نمایید.	

بخش تعالی

صورتجلسه مورخ ۰۶/۰۷/۱۳۹۵ شورای عالی مالیاتی
در اجرای بند ۳ ماده ۲۵۵ قانون مالیاتهای مستقیم

گزارش شماره ۲۲۲۲/۲۲۶۲۷ 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 ۹۵/۲/۱۶ 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- پلانگلفی 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. (بانوجه به سوالات بند ۳ فوق الذکر ۱-۱۳ 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؛
نظر به اکثریت ۵

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 عرضه و اعیان مورد نظر برای صاحب حق می باشد.

www.intamedia.ir
تهران، خیابان نادر، سازمان امور مالیاتی کشور - صندوق پستی: ۱۳۵۱-۱۱۱۱۵
shaghoor.ir



نظریه اقلیت :

در صورت انتقال املاک دارای حقوق به رسمیت شناخته شده از طرف مراجع قانونی ذیصلاح اعم از تجاری، صنعتی، اداری، آموزشی و ... علاوه بر مالیات نقل و انتقال قطعی ملک به ماخذ ارزش معاملاتی به نرخ پنج درصد (۵٪)، نقل و انتقال حق واگذاری ملک مزبور به ماخذ ده برابر ارزش معاملاتی آن ملک به نرخ سی درصد (۳۰٪) در تاریخ انتقال از جانب مالکان عین یا صاحبان حق مشمول مالیات می باشد.

(Handwritten signatures and stamps)
تواضعی
رضایی
زادگان
مهرت
نظریه اقلیت
تواضعی

ب : در خصوص بندهای ۳ و ۴ نامه صدرالاشاره در ارتباط با تاریخ اجرای بند «ز» مذکور:

نظریه اکثریت :

مستفاد از قسمت اخیر حکم بند «ز» تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۹۵ و با توجه به حکم تبصره ۳۴ قانون مذکور و نظر به تاریخ تصویب آن در مجلس شورای اسلامی (۹۵/۲/۲۷) چنین استنباط می شود که کلیه پرونده های مالیاتی قطعی نشده نقل و انتقال حق واگذاری محل که تاریخ انجام معامله آنها از ۹۵/۱/۱ لغایت ۹۵/۲/۲۷ (تاریخ تصویب قانون) بوده ، مشمول حکم بند موصوف می باشد .

(Handwritten signatures and stamps)
تواضعی
رضایی
مهرت
نظریه اکثریت
رضایی
مهرت
نظریه اکثریت
تواضعی

نظریه اقلیت:

با عنایت به لایحه مزبور بند ۶ ماده ۱۳۹۵ 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 مالا یطاق خواهد بود .

امیرحاجی
مهر
مهر
مهر
مهر

رای شورا

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

شماره: 3814/4/30

تاریخ: 26/04/1379

بیوست:

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- محمدرزاقی- 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.

