

شماره: 212/21271/ص

تاریخ: 1402/11/15

مدیران کل محترم امور مالیاتی

تصویر دادنامه شماره 140231390002587410 مورخ 1402/10/05 هیأت عمومی دیوان عدالت اداری متضمن ابطال از تاریخ تصویب بند 7 بخشنامه شماره 13530 مورخ 1384/07/27 سازمان امور مالیاتی و ابطال از تاریخ تصویب بند 2 رأی شماره 30/4/11818 مورخ 1376/11/19 و رأی شماره 30/4/11886 مورخ 1371/10/13 هیأت عمومی شورای عالی مالیاتی؛ برای استحضار ارسال می‌شود.

خلاصه پیام رای:

* وفق مقرره‌های موضوع شکایت، در موارد غیر از مصادیق موضوع ماده 74 ق.م.م، انتقالات املاکی که دارای سند مالکیت بوده، اما عملاً با تنظیم مبایعه‌نامه عادی مورد نقل و انتقال قرار می‌گیرند، از حیث مالیاتی به عنوان «اجاره» تلقی خواهند شد.

* شاکه مدعی است مقرره‌های موضوع شکایت بر خلاف مقررات قانونی است، زیرا اولاً- به موجب ماده 35 قانون مدنی، تصرف به عنوان مالکیت دلیل مالکیت است و در انتقالات مذکور، متصرف قطعاً مستاجر محسوب نمی‌شود و ثانیاً- مستفاد از مواد 52 و 53 ق.م.م درآمد اجاری برای انتقال دهنده تحقق نیافته که مشمول مالیات بر درآمد اجاره تلقی گردد و وجود درآمد اجاره برای مطالبه مالیات مستغلات، الزامی است. ثالثاً- در اختیار غیر قرار دادن مال غیرمنقول لزوماً نمی‌تواند مشمول عقد اجاره تلقی گردد و احراز این موضوع حسب مورد، در صلاحیت اداره امور مالیاتی ذریبط و مراجع حل اختلاف مالیاتی می‌باشد.

* به موجب دادنامه دیوان، ضمن بیان این که اطلاق این قسمت از مقرره‌های موضوع شکایت که انتقال عادی املاک از نظر دولت در حکم انتقال قطعی نیست، بر اساس نظر شورای نگهبان خلاف شرع است؛ در راستای لزوم تبعیت هیأت عمومی دیوان عدالت اداری از نظر فقهای آن شورا و از آن جا که مقررات فوق، صرفاً نقل و انتقال ماده 22 قانون ثبت را برای مطالبه مالیات ضروری دانسته و انتقال با اسناد عادی، تحت دیگر عناوین (اجاره/واگذاری حق انتفاع) تفسیر شده، لذا اطلاق مقررات فوق، نسبت به مواردی که با اسناد عادی، نقل و انتقال اثبات و احراز می‌شود، بر خلاف حکم ماده 59 ق.م.م تلقی گردیده و از تاریخ تصویب ابطال شده است.

مطلب فوق حاوی خلاصه رای است و لزوماً منعکس کننده تمامی ابعاد مطروحه در دادنامه اصداری نیست.

مدیر کل دفتر حقوقی و قراردادهای مالیاتی