



موضوع	رای شماره ۳۱۹ مورخ ۱۴۰۱/۰۵/۲۳ هیأت تخصصی مالیاتی ، بانکی دیوان عدالت اداری (موضوع شکایت و خواسته : ابطال مصوبه مربوط به تعیین ارزش منطقه شهرستان محمود آباد در سال ۱۴۰۰)
	شماره پرونده : هـ ع ۱۵۱۲۰۰۰ * شکای : آقای عطاء اله نصیری* طرف شکایت : سازمان جهاد کشاورزی استان مازندران - اداره کل مالیاتی استان مازندران - اداره کل ثبت اسناد و املاک استان مازندران* موضوع شکایت و خواسته : ابطال مصوبه مربوط به تعیین ارزش منطقه شهرستان محمود آباد در سال ۱۴۰۰* شکای دادخواستی به طرفیت سازمان جهاد کشاورزی استان مازندران - اداره کل مالیاتی استان مازندران - اداره کل ثبت اسناد و املاک استان مازندران به خواسته ابطال مصوبه مربوط به تعیین ارزش منطقه شهرستان محمود آباد در سال ۱۴۰۰ به دیوان عدالت اداری تقدیم کرده که به هیات عمومی ارجاع شده است متن مقرر در شکایت به قرار زیر می باشد : ارزش های معاملاتی عرصه مندرج در جداول پیوست این مجموعه، مربوط به معابر با عرض ۱۲ متر می باشد و به ازای هر متر (یا ضریبی از متر) مازاد یا کسری نسبت به مبنای مذکور، در خصوص املاک با کاربری تجاری و سایر کاربری ها (مسکونی و ...) چهار درصد (۴ %) به ارزش های مزبور اضافه یا از آن کسر می گردد. تذکر: افزایش های مذکور در ارزش های معاملاتی عرصه املاک برای معابر بالاتر از ۲۰ متر در خصوص املاک با کاربری مسکونی و معابر بالاتر از ۳۰ متر برای سایر کاربری ها محاسبه نمی گردد. بخش دوم: ارزش معاملاتی ساختمان (اعیانی) تذکر: برای محاسبه ارزش معاملاتی اعیانی املاک، ۳۰ % ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه که مبنای محاسبه ارزش معاملاتی عرصه ملک قرار گرفته است، به قیمت هر متر مربع ساختمان مندرج در جدول فوق اضافه می گردد. ۱- در ساختمان های مسکونی و اداری بیش از پنج طبقه (بدون احتساب زیر زمین و پیلوت) از طبقه ششم به بالا به ازای هر طبقه بالاتر، یک و نیم درصد (۱۵ %) به ارزش معاملاتی هر متر مربع ساختمان موضوع ردیف ۲ جدول فوق اضافه می شود. * دلایل شکای برای ابطال مقرر در شکایت : شورای اسلامی شهر محمودآباد و اداره ثبت اسناد و اداره دارایی و جهاد کشاورزی محمود آباد بدون هیچ دلیل توجیهی و اقتصادی و بدون هرگونه پشتوانه منطقی اقدام به تصویب مصوبه موضوع شکایت مبنی بر ارزش معاملاتی نموده که نسبت به سال قبل حدود ۱۰ برابر افزایش داشته است که اجرای این مصوبه موجب افزایش قیمت مسکن و تحمل هزینه بر اقشار ضعیف و کم درآمد خواهد شد. به عنوان نمونه ارزش معاملاتی سال ۱۳۹۹ ضلع جنوبی کوچه شهید آسه تا ضلع شمالی کوی شهید سلیمی (نسیم ۱۶) ردیف ۳ صفحه ۷ دفترچه ارزش معاملاتی از قرار هر متر مربعی ۵۰۰۰۰۰ ریال و در سال ۱۴۰۰ همین ارزش معاملاتی به ۵۰۰۰۰۰۰۰ ریال تغییر یافته است. این تغییرات در تمامی بخش بیش از ۱۰ برابر تعرفه سال قبل افزایش یافته است تقاضای رسیدگی و ابطال دارم. * خلاصه مدافعات طرف های شکایت : ارزش معاملاتی املاک موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم (اصطلاحی ۱۳۹۴/۴/۳۱) با رعایت موارد قانونی بر اساس ۱۰ % میانگین قیمت روز منطقه هر بلوک به حضور اعضاء نماینده اداره امور مالیاتی و اداره راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی و اداره ثبت اسناد و املاک و شورای شهر تشکیل و پس از تبادل نظرات و بررسی کارشناسانه طی صورت جلسه ۱۵۹۵۸ مورخ ۱۳۹۹/۱۱/۲۷ برای شهرستان محمودآباد با اکثریت آرا به تصویب رسیده است. با عنایت به تبصره ۳ ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم در مواردی که ارزش معاملاتی موضوع این ماده مطابق دیگر قوانین و مقررات، مأخذ محاسبه سایر عوارض و وجوه قرار می گیرد بر مبنای درصدی از ارزش معاملاتی موضوع این ماده با پیشنهاد مشترک وزارت امور اقتصادی و دارایی و دستگاه ذریبط و تصویب هیات وزیران یا مرجع قانونی مرتبط می رسد که از سال ۱۴۰۰ بر اساس مصوبه ۱۴۲۱۸ ت ۵۸۲۴۱ مورخ ۱۳۹۹/۱۲/۵ معدل بیست و هفت (۲۷ %) ارزش معاملاتی خواهد بود که برای بلوک مورد نظر (۱۳۵۰۰۰۰۰) $\times 27\% = 36450000$ معادل یک میلیون و سیصد و پنجاه هزار ریال مبنای محاسبه برای شهرداری خواهد بود، حال آنکه شهرداری با چه ضرایب به محاسبات جدید دست یافته می بایست از شهرداری پرسش به عمل آید. هیات وزیران با توجه به شرایط زمانی اقدام به کاهش آن در سال های گذشته نموده است که به موجب مصوبه ۲۶۹۷۱ ت ۵۹۶۳۶ مورخ ۱۴۰۱/۲/۲۸ معادل (۱۶ %) در سال ۱۴۰۱ تصویب و به موجب اجرا گذاشته شده است لذا کلیه اقدامات انجام شده با رعایت دقیق و مقررات موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم انجام گرفته است. لذا دعوی مطروحه نسبت به ارزش معاملاتی تعیین شده و رعایت شرایط شکلی و ماهیت موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم نمی باشد. در مصوبه فوق مأخذ محاسبه سایر عوارض و وجوه موضوع تبصره ۳ ماده ۶۴ اصلاحی قانون مالیات های مستقیم در سال ۱۳۹۹ معادل ۲۷ درصد ارزش معاملاتی با رعایت نصاب مقرر در صدر ماده مذکور تعیین گردیده است. علی ایحال با توجه به مواد معنونه و بخشنامه و تصویب نامه مورد اشاره و تعیین ارزش معاملاتی املاک وفق مقررات ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم انجام گرفته و هیچ گونه نقض قوانین مالیاتی بر آن مشهود نبوده لذا به منظور جلوگیری از تضییع حقوق دولت از آن مقام محترم، درخواست صدور حکم شایسته مبنی بر رد شکایت خواهان مستدعیست. پرونده کلاسه هـ ع ۱۵۱۲۰۰۰ در جلسه مورخ ۱۴۰۱/۳/۲۲ هیات تخصصی مالیاتی بانکی با حضور قضات محترم عضو هیات و نیز شکای و نمایندگان طرف شکایت مورد بررسی واقع گردید که با عنایت به جمع بندی و نظر اعضای هیات ، با استعانت از درگاه خداوند متعال به شرح ذیل مبادرت به انشاء رای

می نماید : رای هیات تخصصی مالیاتی ، بانکی دیوان عدالت اداریبا لحاظ اینکه شاکی در جلسه رسیدگی ، خواسته خویش را به صورت منجز ، ابطال مصوبه کمیسیون تقویم املاک موضوع ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم برای اجرا در سال ۱۳۹۹ - ۱۴۰۰ شهرستان محمود آباد ، بیان نموده است و ادعا نموده است که قیمت های اعلامی نسبت به سابق افزایش چشمگیری داشته و بعضاً چندین برابر شده اند و این در حالی است که پس از اصلاح قانون مالیاتهای مستقیم مصوب ۱۳۹۴ ، شیوه ارزش گذاری و تقویم املاک موضوع ماده ۶۴ قانون ، جهت محاسبه و وصول مالیات نقل و انتقال یا محاسبه مأخذ سایر عوارض وجوه ، تغییر یافته است و از مبنای تعیین قیمت توسط کمیسیون ، به الزامی بودن محاسبه میانگین قیمت های روز منطقه با افزایش ۲ % در هر سال نسبت به سال قبل متحول گردیده است یعنی اینکه در هر سال نسبت به سال قبل هم ۲ % افزایش را قانوناً و الزاماً باید شاهد باشیم و هم اینکه میانگین قیمت روزهای سال که طبعاً ضوابط تعیین قیمت منطقه و جغرافیای منطقه اعم از خیابان اصلی ، فرعی ، کوچه ، بن بست بودن ، موقعیت و بلوک بندی و نوع آن ، می تواند موجب تفاوت قیمت هر منطقه یا حتی تغییر در هر سال نسبت به سال قبل و حتی بعضاً کاهش در سال بعد باشد (چون قیمت روز ملاک است) فلذا مصوبه مورد شکایت در راستای مفاد قانون تشخیص به استناد بند ب ماده ۸۴ از قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب ۱۳۹۲ رای به رد شکایت صادر می نماید. رای موصوف 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 برومندزاده رئیس هیات تخصصی مالیاتی بانک دیوان عدالت اداری

Powered by Froala Editor



<https://ravihesab.com>

موسسه آموزشی راوی حساب