



سازمان امور مالیاتی کشور

موضوع	رای شماره ۴۵ مورخ ۱۳۹۹/۰۲/۲۷ هیأت تخصصی مالیاتی، بانکی دیوان عدالت اداری
	هیأت تخصصی مالیاتی، بانکی شماره پرونده : ه ع /۹۷۰۳۴۰۹ شماره دادنامه : ۹۹۰۹۹۷۰۹۰۶۰۱۰۰۴۵ تاریخ: ۲۷/۲/۹۹ شکای: آقای بهمن زبردستطرف شکایت : هیأت وزیرانموضوع شکایت و خواسته : ابطال تصویب نامه شماره ۱۳۸۳۸/ت/۵۵۳۲۴ هـ مورخ ۱۳۹۷/۲/۱۱ هیأت وزیرانشکای دادخواستی به طرفیت هیأت وزیران به خواسته ابطال تصویب نامه شماره ۱۳۸۳۸/ت/۵۵۳۲۴ هـ مورخ ۱۳۹۷/۲/۱۱ هیأت وزیران به دیوان عدالت اداری تقدیم کرده که به هیأت عمومی ارجاع شده است متن مقررره مورد شکایت به قرار زیر می باشد: هیأت وزیران در جلسه ۱۳۹۷/۲/۹ به پیشنهاد مشترک وزارتخانه های امور اقتصادی و دارایی، کشور، جهاد کشاورزی، راه و شهرسازی و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و به استناد تبصره (۳) ماده (۶۴) اصلاحی قانون مالیاتهای مستقیم مصوب ۱۳۹۴ تصویب کرد: مأخذ محاسبه سایر عوارض و وجوه موضوع تبصره (۳) ماده (۶۴) اصلاحی قانون مالیاتهای مستقیم- مصوب ۱۳۹۴- در سال ۱۳۹۷، معادل چهل و پنج درصد (۴۵٪) ارزش معاملاتی ملاک عمل در سال ۱۳۹۷ که با رعایت نصاب مقرر در ماده مذکور برای سال ۱۳۹۶ تعیین گردیده است، می باشد. دلایل شکای برای ابطال مقررره مورد شکایت : براساس تبصره ۳ ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم : «در مواردی که ارزش معاملاتی موضوع این ماده مطابق دیگر قوانین و مقررات، مأخذ محاسبه سایر عوارض و وجوه قرار میگیرد، مأخذ محاسبه عوارض و وجوه یادشده بر مبنای درصدی از ارزش معاملاتی موضوع این ماده میباشد که با پیشنهاد مشترک وزارت امور اقتصادی و دارایی و دستگاه ذیربط به تصویب هیأت وزیران یا مراجع قانونی مرتبط می رسد. درصد مذکور باید به نحوی تعیین گردد که مأخذ محاسبه عوارض و وجوه یادشده بیش از نرخ تورم رسمی اعلامی از طرف مراجع قانونی ذیربط افزایش نیافته باشد.» با وجود حکم فوق، به سادگی می توان دریافت که شرط مذکور رعایت نشده و افزایش درصد یادشده به مراتب بیش از نرخ تورم رسمی می باشد. برای نمونه، اگر اولین ارزش معاملاتی دفترچه، یعنی بلوک ۱۰۰۱ را که در صفحه ۳ دفترچه ارزش معاملاتی سال ۹۵، برای املاک مسکونی ۱,۴۸۰,۰۰۰ ریال در هر متر مربع ذکر شده در نظر بگیریم، ارزش اداری املاک این بلوک براساس ضریب ۲/۱ در جدول صفحه (ل) دفترچه برابر با ۱,۷۷۶,۰۰۰ و ارزش تجاری املاک این بلوک براساس ضریب ۵/۱ همان جدول، برابر با ۲,۲۲۰,۰۰۰ ریال خواهد بود. حال اگر این مبالغ را ضرب در ضریب ۸۵٪ مصوب هیأت محترم وزیران برای مأخذ محاسبه سایر عوارض و وجوه موضوع تبصره ۳ ماده مذکور در سال ۹۶ کنیم، به مبالغ ۱,۲۵۸,۰۰۰ ریال برای املاک مسکونی، ۱,۵۰۹,۶۰۰ ریال برای املاک اداری و ۱,۸۸۷,۰۰۰ ریال برای املاک تجاری خواهیم رسید. حال اگر به ارزش معاملاتی همین بلوک ۱۰۰۱ در صفحه ۳ دفترچه ارزش معاملاتی سال ۹۶ رجوع کنیم، می بینیم ارزش معاملاتی برای املاک مسکونی ۳,۰۵۰,۰۰۰ ریال در هر متر مربع، ۵,۰۹۰,۰۰۰ ریال برای املاک اداری و ۶,۴۱۰,۰۰۰ ریال برای املاک تجاری است که اگر این مبالغ را ضرب در ضریب ۴۵٪ مصوبه مورد اعتراض این لایحه کنیم، به مبالغ ۱,۳۷۲,۵۰۰ ریال برای املاک مسکونی، ۲,۲۹۰,۵۰۰ ریال برای املاک اداری و ۲,۸۸۴,۵۰۰ ریال برای املاک تجاری به عنوان مأخذ محاسبه سایر عوارض و وجوه موضوع تبصره (۳) ماده ۶۴ در سال ۹۷ خواهیم رسید که به ترتیب دارای افزایشهایی به میزان ۹٪ برای املاک مسکونی، ۵۲٪ برای املاک اداری و ۵۳٪ برای املاک تجاری می باشند که درخصوص املاک اداری و تجاری، قطعاً بیش از هر نرخ تورمی و بالطبع برخلاف شرط مندرج در تبصره (۳) ماده ۶۴ خواهد بود. نرخ تورم سنوات مربوطه که از سایت بانک مرکزی اخذ شده، جهت مزید استحضار به پیوست تقدیم می گردد و بر این اساس، درخواست ابطال تصویب نامه مورد اعتراض به دلیل مغایرت آن با تبصره (۳) ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم مطرح می گردد. در پاسخ به شکایت مذکور، معاون امور حقوقی دولت به موجب لایحه شماره ۶۰۸۸/۳۸۴۳۹ مورخ ۱۳۹۸/۵/۱۶ در پاسخ به شکایت مطروحه اعلام کرده است که : به موجب ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم مقرر شده که : «تعیین ارزش معاملاتی املاک برعهده کمیسیون تقویم املاک می باشد. کمیسیون مزبور موظف است ارزش معاملاتی موضوع این قانون را در سال اول معادل دو درصد میانگین قیمتهای روز منطقه با لحاظ ملاکهای زیر تعیین کند. این شاخص هر سال به میزان دو واحد درصد افزایش مییابد تا زمانیکه ارزش معاملاتی هر منطقه به بیست درصد میانگین قیمتهای روز املاک برسد. الف- قیمت ساختمان با توجه به مصالح (اسکلت فلزی یا بتون آرمه یا اسکلت بتونی و سوله و غیره) و قدمت و تراکم و طریقه استفاده از آن (مسکونی، تجاری، اداری، آموزشی، بهداشتی، خدماتی و غیره) و نوع مالکیت- قیمت اراضی با توجه به نوع کاربری و موقعیت جغرافیایی از لحاظ تجاری، صنعتی، مسکونی، آموزشی، اداری و کشاورزی» همچنین براساس تبصره ۳ همین ماده : «در مواردی که ارزش معاملاتی موضوع این ماده مطابق دیگر قوانین و مقررات، مأخذ محاسبه سایر عوارض و وجوه قرار میگیرد، مأخذ محاسبه عوارض و وجوه یادشده بر مبنای درصدی از ارزش معاملاتی موضوع این ماده میباشد که با پیشنهاد مشترک وزارت امور اقتصادی و دارایی و دستگاه ذیربط به تصویب هیأت وزیران یا مراجع قانونی مرتبط می رسد. درصد مذکور باید به نحوی تعیین گردد که مأخذ محاسبه عوارض و وجوه یادشده بیش از نرخ تورم رسمی اعلامی از طرف مراجع قانونی ذیربط افزایش نیافته باشد.» بنا بر حکم فوق، ارزش معاملاتی باید هم براساس عرصه و هم براساس اعیانی با توجه به متغیرهای مذکور در این ماده تعیین شود و بر مبنای تبصره ۳ ماده مزبور درصدی از

مجموع معیارهای مذکور ملاک عمل خواهد بود و نه صرفاً ارزش معاملاتی عرصه. مضافاً اینکه به موجب ماده ۶۴ قانون مزبور، ملاک تعیین ارزش معاملاتی میانگین قیمت‌های روز منطقه برای سنوات بعد با احتساب دو درصد افزایش است و در نتیجه، اعمال درصدهای تعیین شده نسبت به سنوات قبل کمتر از نرخ تورم می‌باشد. نظریه تهیه کننده گزارش: با مذاقه در اوراق و محتوای پرونده، بر مبنای ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم تعیین ارزش معاملاتی املاک بر عهده کمیسیون تقویم املاک می‌باشد و کمیسیون مزبور موظف است ارزش معاملاتی موضوع این قانون را در سال اول معادل دو درصد میانگین قیمت‌های روز منطقه با لحاظ ملاک‌های مقرر در این ماده تعیین کند. این شاخص هر سال به میزان دو واحد درصد افزایش می‌یابد تا زمانیکه ارزش معاملاتی هر منطقه به بیست درصد میانگین قیمت‌های روز املاک برسد. همچنین براساس تبصره ۳ همین ماده: «در مواردی که ارزش معاملاتی موضوع این ماده مطابق دیگر قوانین و مقررات، مأخذ محاسبه سایر عوارض و وجوه قرار می‌گیرد، مأخذ محاسبه عوارض و وجوه یادشده بر مبنای درصدی از ارزش معاملاتی موضوع این ماده می‌باشد که با پیشنهاد مشترک وزارت امور اقتصادی و دارایی و دستگاه ذیربط به تصویب هیات وزیران یا مراجع قانونی مرتبط می‌رسد. درصد مذکور باید به نحوی تعیین گردد که مأخذ محاسبه عوارض و وجوه یادشده بیش از نرخ تورم رسمی اعلامی از طرف مراجع قانونی ذیربط افزایش نیافته باشد.» بنا بر حکم فوق، ارزش معاملاتی باید هم براساس عرصه و هم براساس اعیانی با توجه به متغیرهای مذکور در این ماده تعیین شود و بر مبنای تبصره ۳ ماده مزبور درصدی از مجموع معیارهای مذکور ملاک عمل خواهد بود و نه صرفاً ارزش معاملاتی عرصه. بنا بر مراتب فوق، مقررره مورد شکایت خلاف قانون و خارج از اختیار نمی‌باشد. تهیه کننده گزارش: دکتر زین العابدین تقویری، رئیس هیات تخصصی مالیاتی بانکی دیوان عدالت اداریا مذاقه در اوراق و محتوای پرونده، بر مبنای ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم تعیین ارزش معاملاتی املاک بر عهده کمیسیون تقویم املاک می‌باشد و کمیسیون مزبور موظف است ارزش معاملاتی موضوع این قانون را در سال اول معادل دو درصد میانگین قیمت‌های روز منطقه با لحاظ ملاک‌های مقرر در این ماده تعیین کند. این شاخص هر سال به میزان دو واحد درصد افزایش می‌یابد تا زمانیکه ارزش معاملاتی هر منطقه به بیست درصد میانگین قیمت‌های روز املاک برسد. همچنین براساس تبصره ۳ همین ماده: «در مواردی که ارزش معاملاتی موضوع این ماده مطابق دیگر قوانین و مقررات، مأخذ محاسبه سایر عوارض و وجوه قرار می‌گیرد، مأخذ محاسبه عوارض و وجوه یادشده بر مبنای درصدی از ارزش معاملاتی موضوع این ماده می‌باشد که با پیشنهاد مشترک وزارت امور اقتصادی و دارایی و دستگاه ذیربط به تصویب هیات وزیران یا مراجع قانونی مرتبط می‌رسد. درصد مذکور باید به نحوی تعیین گردد که مأخذ محاسبه عوارض و وجوه یادشده بیش از نرخ تورم رسمی اعلامی از طرف مراجع قانونی ذیربط افزایش نیافته باشد.» بنا بر حکم فوق، ارزش معاملاتی باید هم براساس عرصه و هم براساس اعیانی با توجه به متغیرهای مذکور در این ماده تعیین شود و بر مبنای تبصره ۳ ماده مزبور درصدی از مجموع معیارهای مذکور ملاک عمل خواهد بود و نه صرفاً ارزش معاملاتی عرصه. بنا بر مراتب فوق، مقررره مورد شکایت خلاف قانون و خارج از اختیار نبوده، لذا به استناد بند «ب» ماده ۸۴ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب ۱۳۹۲ رای به رد شکایت صادر و اعلام می‌کند. رای صادره ظرف مدت بیست روز از تاریخ صدور از سوی ریاست ارزشمند دیوان عدالت اداری و یا ده نفر از قضات گرانقدر دیوان قابل اعتراض است. دکتر زین العابدین تقوی - رئیس هیات تخصصی مالیاتی، بانکی دیوان عدالت اداری

Powered by Froala EditorPowered by Froala EditorPowered by Froala Editor

