

اطال رأی هیأت عمومی شورای عالی مالیاتی به شماره 1372/11/09 - 30/4/12830

موضوع

شماره دادنامه: 140009970905812529 و 140009970905812528

تاریخ دادنامه: 1400/09/16

شماره پرونده: 0000596 و 0002223

مرجع رسیدگی: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری
شاکی: آقایان حمیدرضا فتاحی و بهمن زیردست

موضوع شکایت و خواسته: ابطال رأی هیأت عمومی شورای عالی مالیاتی به شماره 1372/11/09 - 30/4/12830 گردش کار: شاکی به موجب دادخواستی ابطال رأی هیأت عمومی شورای عالی مالیاتی به شماره 1372/11/09 - 30/4/12830 را خواستار شده و در جهت تبیین خواسته اعلام کرده است که: «بنابر صراحت تبصره 9 الحاقی به ماده 53 قانون مالیاتهای مستقیم مصوب 1366/12/3 موضوع بند (الف) ماده 9 «قانون اصلاح موادی از قانون مالیاتهای مستقیم مصوب 1366/12/3 مجلس شورای اسلامی که در تاریخ 1371/2/7» به تصویب مجلس شورای اسلامی رسید،

«وزارتاخانه ها، موسسات و شرکتهای دولتی و دستگاه هایی که تمام یا قسمتی از بودجه آنها به وسیله دولت تأمین می شود، نهادهای انقلاب اسلامی، شهرداریها و شرکتها و موسسات وابسته به آنها و همچنین سایر اشخاص حقوقی مکلف اند مالیات موضوع این فصل را از مال الاجاره هایی که پرداخت می کنند کسر و تا پایان ماه بعد به اداره امور مالیاتی محل وقوع ملک پرداخت و رسید آن را به موجر تسلیم نمایند.» لکن شورای عالی مالیاتی با صدور صورتجلسه شماره 1372/11/09 حکم قانون را مقید و آن را محصور به اجاره دست اول نموده است که نتیجه طبیعی آن خروج مستاجرین دست دوم- یعنی زمانی که موجرین مالک نباشد- از شمول حکم قانون و تکلیف مذکور می باشد. رأی هیأت عمومی شورای عالی مالیاتی مشعر بر این است که:

«حسب استنباط از احکام قانون، مستاجرین که ملک مورد استفاده آنها به صورت دست دوم از غیرمالک اجاره گردیده است، مکلف به اجرای حکم تبصره 9 الحاقی مورد بحث نخواهد بود.» این رأی به جهات عدیده مغایر با قانون می باشد. اولا:

ساخترار و هیأت دستوری عبارات این تبصره به هیچ وجه دلالت بر حصر و قصر ندارد که افاده بر تحدید حکم نماید، بلکه کاملاً به عکس عبارت «... اشخاص حقوقی مکلف اند مالیات موضوع این فصل را از مال الاجاره هایی ...» در تبصره مورد بحث دلالت مطلق بر مفهوم اجاره- فارغ از نوع آن- را دارد. یعنی مفهومی که کلیه افراد و مصادیق خود- من جمله اجاره دست دوم را- نیز شامل و داخل در حکم می نماید.

زیرا عبارت «در این فصل» طرف و اجاره دست اول و دوم مطروف آن می باشد که داخل در «این فصل» قرار می گیرند. مضافاً اینکه صدور کلام از سوی قانونگذار بدون هیچ گونه تقييد یا شرطی بيان گردیده و افاده حصر نمی نماید تا حکم به مورد معین (اجاره دست اول) تخصيص یابد.

بلکه قید «موجر» در قسمت اخیر تبصره موضوع (برخلاف مالک) خود قرینه ای متفق است که دلالت بر این دارد که مراد قانونگذار در مورد مذکور عموم مطلق است که اجاره دست دوم را- یعنی مواردی که موجرین مالک نباشند- هم شامل می شود. زیرا اگر غیر از این بود قانونگذار از واژه «مالک» استفاده می نمود، آن وقت این طرفیت در مقررات تبصره مذکور وجود داشت که با استفاده از مفهوم «مالک» حکم را به مورد معین (اجاره دست اول) تخصیص دهیم و بگوییم که مراد قانونگذار اجاره دست اول و ناظر به مواردی است که موجر و مالک شخص واحد باشند و اگر موجر مالک نباشد این حکم قابل تسری به آن نخواهد بود.

ثانیاً: امکان دستیابی به اطلاعات دقیق و قابل اعتماد درخصوص املاک هنگام وقوع عقد اجاره، برای سازمان امور مالیاتی که مسئول مطالبه و وصول مالیات می باشد از اهمیت ویژه ای برخوردار است. بر همین اساس و طبق یک قاعده کلی در مقررات حاکم بر نظام مالیاتی، قانونگذار به منظور تحصیل اطلاعات متفق درخصوص شناسایی و درآمد مودیان، تکالیفی برای اشخاص ثالث وضع نموده که از آن به عنوان مالیاتهای تکلیفی نامبرده می شود. از جمله این تکالیف مقررات تبصره 9 ماده 53 قانون مالیاتهای مستقیم می باشد. مفتن اشخاص مصرح در صدر این تبصره را مکلف نموده که قبل از پرداخت مال الاجاره به موجر ابتداء مالیات آن را طبق مقررات موضوع محاسبه و کسر و تا پایان ماه بعد به اداره امور مالیاتی محل وقوع ملک پرداخت و رسید آن را به موجر نیز تسلیم نمایند.

فعل کسر و پرداخت مالیات توسط مستأجر (شخص ثالث)، به عنوان مالیات علی الحساب تلقی گردیده و در مواعید قانونی که واحد مالیاتی مربوطه اقدام به رسیدگی و صدور برگ مطالبه یا تشخیص حسب مورد نماید، پرداختها محاسبه و از مالیات متعلقه کسر می گردد. چنانچه کسورات بیشتر از مالیات متعلقه باشد. با درخواست مودی و در اجرای مقررات مادین 242 و 243 قانون مورد بحث مالیات مکسورة مسترد می گردد. با وصفی که بیان شد فلسفه وضع مقررات تبصره

9 ماده 53 قانون مالیات‌های مستقیم در وله اول شناسایی مودی و درآمدهای او و بعد از آن وصول قسمتی از مالیات بدون صرف هزینه با رعایت «اصل صرفه جویی» که از اصول کلی حاکم بر حقوق مالیاتی است می‌باشد.

علاوه بر اینکه قانونگذار در مقام بیان این تکلیف، تفکیکی بین اجاره دست اول و دست دوم قائل نگردیده، بنابر بر روح قانون، به عنوان منبع قاعده حقوقی که تاسیس این تبصره بر اساس آن شکل گرفته و همچنین صراحت قسمت اخیر ماده 53 قانون مالیات‌های مستقیم مصوب اسفند ماه 1366 و اصلاحیه های بعدی آن که رهن تصرف در اموال غیرمنقول را تابع حکم قانونگذار در باب شمول مالیات نسبت به درآمد اجاره املاک شناخته است، به نظر می‌رسد حکم مذکور با تمهداتی قابل تسری به عقد رهن نیز باشد.

اگرچه در بادی امر این مفهوم به ذهن) متبار می‌گردد که رهن و اجاره ماهیتی متفاوت از هم دارند و در سرفصل های جدا در قانون مدنی ذیل عقود معین ذکر نگردیده اند و طبعاً آثار و عوارض مترتب بر آنها نیز یکسان نمی‌باشد. بالاخره اینکه در عقد رهن پرداختی تحت عنوان مال الاجاره صورت نمی‌گیرد تا این حکم قابل تسری به عقد رهن هم باشد. اما با اندکی تأمل می‌توان اذعان کرد که قانونگذار از منظور مقررات مالیاتی، رهن تصرف را تابع مقررات اجاره املاک شناخته که طبعاً آثار و عوارض عقد اجاره از حیث مقررات مالیاتی بر آن نیز مترتب می‌گردد.

موید این مفهوم از قسمت اخیر ماده 53 قانون مورد بحث، مينا و ملاک رأی اصداری هیأت عمومی دیوان عدالت اداری به شماره 1379/2/18-62 است که مصوبه شماره 304-3350 (30/4/3350) مورخ 1374/4/7 هیأت عمومی شورای عالی مالیاتی را ابطال نموده است. با توجه به فلسفه وجودی و تاسیس تبصره 9 ماده 53 قانون مالیات‌های مستقیم می‌توان گفت تصرف متصرف اشخاص مصرح در صدر تبصره موصوف بر حسب تراضی با مجرم یا نماینده قانونی او به عنوان اجاره یا صلح منافع یا هر عنوان دیگری که به منظور اجاره باشد اعم از اینکه نسبت به مورد اجاره سند رسمی یا عادی تنظیم شده یا نشده باشد، مشمول مقررات پیش گفته خواهد بود. مزید استحضار اینکه مقررات تبصره 9 ماده 53 قانون مالیات‌های مستقیم صرفاً ناظر به مواردی است که مستأجر شخص حقوقی باشد و در مواردی که اشخاص حقیقی مستأجر می‌باشند از قلمرو شمول این حکم خارج و از این حیث مشقی بر ایشان نیست.

ثالثاً: مضيق نمودن حکم و محدود نمودن تکلیف مذکور به مستاجرین دست اول، ظرفیتی برای اجتناب مالیاتی (فرار مالیاتی با ترفند و حیله قانونی) ایجاد می‌نماید که اشخاص مختلف بتوانند ابتدا با انعقاد یک قرارداد اجاره با یک شخص معتمد یا یکی از اعضای خانواده، ملک خود را به اجاره واگذار و سپس توسط این شخص ملک را به اشخاص ثالث مصرح در صدر تبصره 9 ماده 53 قانون مالیات‌های مستقیم واگذار نمایند و به سهولت از تکالیف مقرر در قانون بگریزند.

همان طور که بیان شد فلسفه کسر مالیات اجاره و واریز آن به اداره امور مالیاتی محل وقوع ملک توسط مستأجر، علاوه بر وصول قسمتی از مالیات مودی بدون صرف هزینه برای دستگاه مالیات ستانی، این است که مودیان مالیاتی و فعالان اقتصادی مورد شناسایی قرار گیرند، انجام این تکلیف توسط مستأجر از سویی موجب شناسایی موجر و درآمدهایی که از اجاره دادن ملک تحصیل می‌نماید گردیده و از سوی دیگر اشخاص حقوقی (بالاخص اشخاص حقوقی موضوع حقوق خصوصی) و فعالیت های آنان و درآمدهایی که تحصیل می‌نمایند را شناسایی می‌شوند و دسترسی دستگاه مالیات ستانی کشور را به آنان تسهیل می‌گردد.

در سال‌های اخیر بسیاری از فرارهای مالیاتی را شرکت‌های کاغذی معروف شده اند. این شرکتها که از لحاظ تشریفات ثبت فقط روی کاغذ وجود دارند، هیچ گونه کارمند و تشکیلاتی نداشته اما از مزایایی مانند دریافت اعتماد، دریافت اعتبار، حساب بانکی و غیره بهره مند بوده اند و بدون اینکه مورد شناسایی سازمان امور مالیاتی قرار گیرند سالها در سایه، به فعالیت های گسترده خود ادامه داده اند. از فعالیت های این نوع شرکتها صدور فاکتورهای صوری و کد فروشی به اشخاص و شرکت دیگر بوده است. استفاده از فاکتورهای صوری در فرار مالیاتی به منظور غیر واقعی و بالاتر نشان دادن هزینه های واحد اقتصادی و شناسایی سود کمتر و طبعاً پرداخت مالیات کمتر انجام می‌گیرد.

استفاده از کد اشخاص دیگر جهت خرید و فروش و فعالیت های اقتصادی، نیز به خاطر محفوظ ماندن هویت واقعی فعالان اقتصادی صورت می‌گیرد. به عبارت دیگر شرکتهای صوری بستر مناسبی برای فعال اقتصادی که منتفع اصلی هستند فراهم می‌آورند تا این اشخاص و فعالیت های آنان از زاویه دید دستگاه مالیات ستانی کشور پنهان مانده و توجه دستگاه به شخصی معطوف گردد که فعالیت های اقتصادی به نام و هویت شخصی او انجام شده است که البته قریب به اتفاق این اشخاص اگر شخص حقیقی باشند مغلس و فاقد توانایی مالی هستند تا سازمان امور مالیاتی بتواند از آنها مالیات دولت را وصول نماید و اگر اشخاص حقوقی باشند، شرکت اموالی ندارد تا بتوان آن را توقیف و مالیات دولت را با فروش دارایی‌های آنها تهاتر نماید.

مسئولیت تضامنی مدیران شرکت در دوران مدیریت خود که به موجب ماده 122 قانون برنامه پنجم توسعه به تصویب مجلس شورای اسلامی از ابتدای سال 1390 اجرایی گردید. مقررات این ماده هر چند دیرهنگام اما اموال مدیران را شرکت بایت تأمین مالیات در وثیقه سازمان امور مالیاتی قرار می‌داد. مقررات این ماده ناظر بر پرداخت مالیات بر درآمد شخص حقوقی که مربوط به دوران مدیریت آنها باشد، پرداخت مالیات‌هایی که شخص حقوقی به موجب مقررات قانون مالیات مستقیم مکلف به کسر و ایصال آن بوده و همچنین پرداخت مالیات‌هایی که شخص حقوقی به موجب مقررات قانون مالیات بر ارزش افزوده مکلف به وصول و ایصال آن بوده و اینجا جرایم آنها می‌شد.

اما نکته اساسی این بود که مدیران این نوع شرکتها که می‌توانستند اسناد تعهدآور شرکت را امضا نمایند غالباً از همین افراد مغلس انتخاب شده بودند که هیچ گونه اموالی ندارند تا سازمان امور مالیاتی بتواند دارایی‌های آنها را در قبال مالیات‌های نجومی توقیف نماید. دستگاه مالیات ستانی فقط به منمنع الخروج کردن این اشخاص از کشور بستنده نموده است. علی‌کل حال مفاد رأی مورد بحث به متابه ایجاد یک پناه گاه مالیاتی برای مجرم و مستأجر بود تا درآمدهای هر دو به صورت قانونی در ظل مقررات موضوعی از زوایه دید مقامات مالیاتی پنهان بماند.

برای مجرم از این جهت که وقتی ملک مسکونی خود را برای غیر سکونت اجاره می‌دهد (مثلاً اقامتگاه قانونی شخص حقوقی) مشمول معافیت موضوع تبصره 11 قانون مالیات‌های مستقیم نمی‌گردد. (موید این مفهوم رأی اصداری هیأت

عمومی دیوان عدالت اداری به شماره 1385/11/14-209 ماده 9 از مستاجر دست دوم ساقط گردد امکان دارد که موجر به واسطه این امر شناسایی نگردد و از پرداخت مالیات بر اجاره نیز اجتناب نماید.

به طریق اولی این وضعیت برای مستاجر دست دوم وجود دارد. مستاجر دست دوم که تکلیفی برای کسر و پرداخت مالیات اجاره موضوع تبصره پیش گفته را نداشته باشد می تواند به سهولت در سایه به فعالیت های اقتصادی خود ادامه داده و سالها از زاویه دید دستگاه مالیات ستانی پنهان بماند اگر گفته شود ایجاد این گریزگاه مناسب برای اجتناب از پرداخت مالیات برای قریب به سه دهه صدور رأی مذکور بوده گزارف گفته نشده است. با عنایت به موارد معنون و پوزش از تصدیع ابطال مقرره فوق البيان که قریب به سه دهه بستر مناسبی را برای اجتناب از پرداخت مالیات به وجود آورده و به یک گریزگاه مالیاتی تبدیل گردیده مورد استدعا است." متن مقرره مورد شکایت به شرح زیر است:

" گزارش شماره 1784/5/30-1372/4/23 دفتر فنی مالیاتی عنوان معاونت درآمدهای مالیاتی در جلسه مورخ 1372/11/5 هیأت عمومی شورای عالی مالیاتی مطرح است مضمون گزارش مزبور عبارت است از در اجرای مقررات تبصره الحاقی به ماده 53 قانون مالیاتهای مستقیم اشخاص حقوقی مکلفند مالیات مال الاجاره پرداختی را کسر و ظرف ده روز به اداره امور اقتصادی و دارایی محل وقوع ملک پرداخت رسید آن را به موجر تسليم نمایند اکنون درخصوص شمول حکم مزبور نسبت به اجاره دست دوم املاک دو نظر وجود دارد:

1- حکم تبصره 9 فوق الذکر عام بوده و کلیه اشخاص حقوقی مستاجر خواه اجاره به صورت دست اول باشد و یا دست دوم، مکلف به کسر مالیات میباشد.

2- در ارتباط با اجاره دست دوم املاک چون موجر مالک عین مستاجره نیست و درآمد مشمول مالیات وی به موجب قسمت اخیر ماده 53 قانون مالیاتهای مستقیم بر اساس مابه التفاوت مال الاجاره دریافتی و پرداختی تعیین می گردد از طرفی اجرای تکلیف یاد شده توسط مستاجر در این گونه موارد با عنایت به اینکه اطلاع دقیقی از میزان مال الاجاره پرداختی توسط موجر مزبور به مالک ندارد بالاخص در مواردی که شخصی مجموعه واحدهای مسکونی - تجاری را به طور یکجا اجاره گرفته و جزئی از آن را مجددا به غیر اجاره دهد تفکیک میزان مال الاجاره پرداختی مستاجر بابت این قسمت جزئی غالباً امکان پذیر نخواهد بود.

لذا به علت وجود مشکلات اجرایی من جمله مسائل مربوط به استرداد اضافه مالیات پرداختی می توان تکلیف کسر مالیات از مال الاجاره پرداختی به موجرین غیرمالک را متفقی دانست. النهایه دفتر فنی مالیاتی جهت تعیین تکلیف راجع به موجود، پیشنهاد احالة موضوع شورای عالی مالیاتی نموده است اینک هیأت عمومی شورای عالی مالیاتی در اجرای بند 3 ماده 255 قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفند ماه 1366 و اصلاحیه های بعدی آن، پس از شور و بررسی در این خصوص به شرح آنی اعلام رأی می نماید.

رأی اکثریت از آنجا که اصولا محاسبه هر نوع مالیات مستلزم معلوم و مشخص بودن درآمد با مأخذ مشمول مالیات می باشد، طرفی مستاجرین بعدی صلاحیت تحقیق و ورود در رابطه بین مالکین و مستاجرین اولیه ندارند و با این ترتیب مبنای احتساب مالیات بر درآمد اجاری در این گونه موارد برای مستاجرین یاد شده روش نیست، علیهذا صرف نظر از مشکلات اجرایی که دفتر فنی مالیاتی به آن اشاره نموده، حسب استنبط از احکام قانون نیز مستاجرین که ملک مورد استفاده آنها به صورت دست دوم از غیرمالک اجاره گردیده است، مکلف به اجرای حکم تبصره 9 الحاقی مورد بحث نخواهد بود. نظر اقلیت: با عنایت به اطلاق عموم تبصره 9 ماده 53 قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفند ماه 1366 مجلس شورای اسلامی اصلاحیه بعدی آن دایر بر تکلیف کسر مالیات بردرآمد از مال الاجاره پرداختی و تسليم رسید آن به موجب کلیه اشخاص مذکور در تبصره مکلف به رعایت مفاد تبصره فوق الذکر درخصوص اجاره دست دوم نیز خواهد بود."

در پاسخ به شکایت مذکور، مدیرکل دفتر حقوقی و قراردادهای مالیاتی سازمان امور مالیاتی کشور به موجب لواح شماره 1400/03/22-2833 و 1400/07/14-212/40734 موضیح داده است که: « مطابق تبصره 9 ماده 53 قانون مالیاتهای مستقیم، وزارت خانه ها، موسسات و شرکت های دولتی و دستگاه هایی که تمام یا قسمتی از بودجه آنها به وسیله دولت تأمین می شود، نهادهای انقلاب اسلامی، شهرباریها و شرکتها و موسسات وابسته به آنها و همچنین سایر اشخاص حقوقی مکلفند مالیات موضوع این فصل را از مال الاجاره هایی که پرداخت می کنند کسر و تا پایان ماه بعد به اداره امور مالیاتی محل وقوع ملک پرداخت و رسید آن را به موجر تسليم نمایند.

در اجاره املاک دست دوم، موجر مالک عین مستاجره نبوده و درآمد مشمول مالیات وی (وفق مقررات قسمت اخیر ماده 53 قانون مذکور) بر اساس مابه التفاوت اجاره دریافتی و پرداختی تعیین می شود، از آنجا که در اجاره داری دست دوم، مستاجر یا مستاجرین بعدی صلاحیت، مسئولیت و مجوز برای تحقیق و ورود به روابط بین مالک و مستاجر اولیه را دارا نبوده و اصولا درخصوص میزان اجاره بهای پرداختی موجر؟ موجرینی که مالک نیستند، اطلاعاتی ندارند نمی توانند مابه التفاوت مذکور و در نتیجه مالیات متعلق را تعیین نمایند.

برداشت شاکی از تبصره 9 ماده 53 قانون پیش گفته صایب نیست چرا که اصولا قانونگذار تکلیفی را که نوعاً امکان اجرای آن از جانب اشخاص نباشد وضع نمی کند. هرچند مفاد حکم مقررات تبصره 9 ماده 53 قانون مالیاتهای مستقیم به صورت عام بیان شده و ناطر به تکلیف کسر و پرداخت مالیات علی الحساب اجاره املاک توسط اشخاص مذکور در تبصره یاد شده است، لیکن مفاد رأی شماره 12830/4/12830-30/4/12830 هیأت عمومی شورای عالی مالیاتی صرفا ناظر بر رفع مشکلات اجرایی مکلفین کسر مالیات علی الحساب بابت اجاره داری دست دوم بوده و به منزله برقراری معافیت از پرداخت مالیات بردرآمد اجاره برای موجرینی که مالک عین مستاجره نیستند.

نمی باشد و این اشخاص مکلفند درآمد مشمول مالیات خود را مطابق قسمت اخیر ماده 53 قانون مذکور از مابه التفاوت اجاره دریافتی و پرداختی بابت ملک مورد اجاره، پرداخت نمایند. قانونگذار با توجه به اینکه اشخاص مالیاتی متشتمل تبصره 9 ماده 53 آن قانون مطابق سایر مقررات قانون به نگهداری دفاتر موضوع تجارت و اسناد و مدارک مکلف بوده و از طرفی اجاره های پرداختی آنان (مطابق مقررات فصل هزینه های قابل قبول و استهلاک)، جز هزینه های قابل قبول مالیاتی

محسوب می گردد و امکان ثبت و ضبط و رصد اطلاعات مالی مربوط به هزینه اجاره های پرداختی اشخاص یاد شده وجود دارد، به شرح تبصره مذکور تکلیف پرداخت مالیات علی الحساب را پیش بینی کرده است. یادآور می شود: در صورت ابطال رأی هیأت عمومی شورای عالی مالیاتی، مستاجر؟ مستاجرین در آینده دچار چالش می شوند که خود مالک ملکی نباشد که به اجاره واگذار می نمایند.

راه اندازی سامانه ملی املاک و اسکان کشور در اجرای مقررات تبصره 7 ماده 169 مکرر قانون مالیاتهای مستقیم و تکمیل بانک اطلاعات املاک در کشور نیز می تواند بخش قابل توجهی از دغدغه های شاکی را در ارتباط با پیشگیری از فرار مالیاتی مرتفع سازد. » رئیس شورای عالی مالیاتی نیز به موجب لایحه شماره 1517-3/2-1400 توضیح داده است که:

« هرچند مفاد حکم مقررات تبصره 9 ماده 53 قانون مالیاتهای مستقیم به صورت عام بیان شده و ناظر به تکلیف کسر و پرداخت مالیات علی الحساب اجاره املاک توسط اشخاص مذکور در تبصره یاد شده است، لیکن با توجه به اینکه در اجاره املاک دست دوم، مجرم مالک عین مستاجر نبوده و درآمد مشمول مالیات وی (وفق مقررات قسمت اخیر ماده 53 قانون مذکور) بر اساس مابه التفاوت اجاره دریافتی و پرداختی تعیین می شود، بنابراین در اجاره داری دست دوم علاوه بر اینکه مستاجر یا مستاجرین بعدی صلاحیت، مسئولیت و مجوزی جهت تحقیق و ورود به روابط بین مالک و مستاجر اولیه را ندارند، ایشان هیچ گونه اطلاعاتی راجع به میزان مبلغ اجاره پرداختی مجرم؟ مجرمین که مالک نیستند، ندارند که بتوانند نسبت به تعیین مابه التفاوت و در نتیجه تعیین مالیات متعلق اقدام نمایند.

لازم به ذکر است مفاد رأی شماره 1372/11/09-30/4/12830 هیأت عمومی شورای عالی مالیاتی صرفا ناظر بر رفع مشکلات اجرایی مکلفین کسر مالیات علی الحساب بابت اجاره داری دست دوم بوده و به مثابه برقراری معافیت از پرداخت مالیات بر درآمد اجاره برای مجرمین که مالک نیستند، نمی باشند. همچنین خاطر نشان می سازد، قانونگذار با توجه به اینکه اشخاص مشمول تبصره 9 ماده 53 قانون مالیاتهای مستقیم مطابق مقررات قانون مکلف به نگهداری دفاتر موضوع قانون تجارت و اسناد و مدارک بوده و از طرفی اجاره های پرداختی آنان (مطابق مقررات فصل هزینه های قابل قبول و استهلاک)، جزء هزینه های قابل قبول مالیاتی محسوب می گردد و امکان ثبت و ضبط و رصد اطلاعات مالی مربوط به هزینه اجاره های پرداختی اشخاص یاد شده وجود دارد، تکلیف پرداخت مالیات علی الحساب در قالب مقررات به شرح تبصره مذکور را پیش بینی کرده است و در صورت ابطال رأی هیأت عمومی شورای عالی مالیاتی، مستاجر؟ مستاجرین که مالک نیستند، را در آینده با چالش جدی مواجه خواهد شد.

ضمناً شایان ذکر است با راه اندازی سامانه ملی املاک و اسکان کشور در اجرای مقررات تبصره 7 ماده 169 مکرر قانون مالیاتهای مستقیم و تکمیل بانک اطلاعات املاک در کشور بخش قابل توجهی از دغدغه ها و خواسته های شاکی (مبنی بر فرار مالیاتی) مرتفع خواهد شد.» هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ 16/09/1400 با حضور رئیس و معاونین دیوان عدالت اداری و روسا و مستشاران و دادرسان شعب دیوان تشکیل شد و پس از بحث و بررسی با اکثریت آراء به شرح زیر به صدور رأی مبادرت کرده است. رأی هیأت عمومی به موجب تبصره 9 ماده 53 قانون مالیاتهای مستقیم (الحاقی 2/7) که در زمان صدور رأی شماره 1372/11/9 مورخ 30/4/12830 شورای عالی مالیاتی حاکم بوده :

«وزارت خانه ها، موسسات و شرکتهای دولتی و دستگاههایی که تمام یا قسمتی از بودجه آنها به وسیله دولت تأمین می شود، نهادهای انقلاب اسلامی، شهرداریها و شرکتها و موسسات وابسته به آنها و همچنین سایر اشخاص حقوقی مکلفند مالیات موضوع این فصل را از مال الاجاره هایی که پرداخت می کنند کسر و ظرف ده روز به اداره امور اقتصادی و دارایی محل وقوع ملک پرداخت و رسید آن را به مجرم تسلیم نمایند.» با عنایت به اینکه حکم تبصره 9 ماده 53 قانون مالیاتهای مستقیم (الحاقی 2/7) که در جریان تصویب قانون اصلاح مواردی از قانون مالیاتهای مستقیم مصوب 27/11/1380 و قانون 1371/2/7 اصلاح قانون مالیاتهای مستقیم مصوب 31/04/1394 تغییر کلی نیافرته، حکمی استثنای در پرداخت مالیات بر اجاره است و بر مبنای آن، اجاره های که به نحو متعارف باید توسط مجرم پرداخت شود به عنوان مالیات تکلیفی اجاره بر عهده مستأجر قرار داده شده تا آن را به صورت علی الحساب پرداخت نماید و مبنای این تکلیف، وصول به موقع مالیات و جلوگیری از فرار مالیاتی است و در این حکم قانونی، وظیفه پرداخت کننده اجاره بیان شده و تفاوتی ندارد که مجرم وی دست اول باشد یا دست دوم ... در عین حال، حکم مقرر در صدر ماده 53 قانون مالیاتهای مستقیم مبنی بر اینکه :

«درآمد مشمول مالیات املائی که به اجاره واگذار می گردد عبارت است از کل مال الاجاره، اعم از نقدی و غیر نقدی، پس از کسر بیست و پنج درصد بابت هزینه ها و استهلاکات و تعهدات مالک نسبت به مورد اجاره» به دلیل اطلاق آن شامل مالیات املائی نیز می شود که به صورت دست دوم از حده حدود اختیار بوده و این اجاره پرداختی توسط مستأجر به عنوان اعتبار برای ایادی قبلی (موجرین) محاسبه می شود و از همین رو، حکم مقرر در رأی شماره 30/4/12830 مورخ 1372/11/9 شورای عالی مالیاتی که ضمن تفکیک بین موجرین مقرر کرده است که:

«مستأجرین که ملک مورد استفاده آنها به صورت دست دوم از غیر مالک اجاره گردیده است، مکلف به اجرای حکم تبصره 9 الحاقی مورد بحث نخواهند بود»، به دلیل خارج کردن موارد مربوط به اجاره دست دوم از شمول حکم مقرر در ماده 53 قانون مالیاتهای مستقیم و تبصره 9 آن خارج از حدود اختیار بوده و با حکم مقرر در ماده 53 قانون مالیاتهای مستقیم و تبصره 9 آن ماده مغایرت دارد و مستند به بند 1 ماده 12 و ماده 88 قانون تشکیلات و آینین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال 1392 ابطال می شود.

حکم متعلق مظفری رئیس هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

