



رای شورای عالی مالیاتی

موضوع	جنس حق واگذاری محل در سند
شماره: 3178/4/30 تاریخ: 1373/02/26 گزارش شماره 583- 5/30- 1373/04/07 دفتر فنی مالیاتی عنوان معاونت محترم درآمدهای مالیاتی به انضمام سوابق مربوط حسب ارجاع آن مقام در جلسه مورخ 1373/06/16 هیئت عمومی شورای عالی مالیاتی مطرح است. متن گزارش مذکور عینا عبارتست از: "همانگونه که استحضار دارید بعضی از مالکین، املاک تجاری خود را بدون دریافت هیچگونه وجهی بابت حق واگذاری محل با سند رسمی به اجاره واگذار و موضوع عدم پرداخت سرقفلی از طرف مستاجر و نیز عدم ادعای سرقفلی در موقع تخلیه مورد اجاره به صراحت در اسناد تنظیمی قید می گردد. این دفتر تاکنون در موارد مذکور و در ارتباط با مقررات مالیاتی بدلیل اینکه موجر سرقفلی مورد اجاره را طبق سند رسمی برای خود محفوظ داشته و مستاجر نیز ملزم گردیده که در آخر مدت یا هنگام فسخ سند اجاره بدون هیچگونه ادعائی محل را تخلیه نماید، حق واگذاری محل (سرقفلی) را متعلق به مالک دانسته است، لکن اخیرا دفتر حقوقی بانک ملی ایران در ارتباط با خرید املاک استیجاری شعبات بانک که اسناد اجاره آن قبل از تاریخ تصویب ماده واحده قانون الحاق یک ماده به قانون روابط موجر و مستاجر مصوب 1365/08/15 تنظیم گردیده و علیرغم اینکه در اسناد جاری تنظیمی عدم پرداخت سرقفلی به موجر و عدم مطالبه وجهی از این بابت از طرف بانک در موقع تخلیه ملک صراحتا قید گردیده است به استناد مقررات قانون روابط موجر و مستاجر مصوب 1356/05/02 و تبصره 2 ماده 19 قانون اخیر الذکر، حق واگذاری محل شعبات موصوف را متعلق به بانک دانسته و اعلام نموده که در ارزیابی ارزش املاک مورد معامله بهای ملک را پس از کسر حق کسب و پیشه پرداخت می نماید. و بدین ترتیب مطالبه مالیات حق واگذاری محل شعبات مذکور مورد ابهام مامورین تشخیص مالیات و هیاتهای حل اختلاف مالیاتی قرار گرفته که منجر به استعلام از این دفتر شده است. علیهذا نظر به اینکه با عنایت به موارد اسنادی بانک موصوف و همچنین رویه دادگاه ها در مورد این گونه اسناد رسمی اجاره که عدم پرداخت سرقفلی در آن قید شده باشد بجز اسناد اجاره تنظیمی بعد از تصویب ماده واحده الحاق یک ماده به قانون روابط موجر و مستاجر مصوب 1365/08/15 که صراحتا "حق واگذاری محل را در موارد یاد شده متعلق به موجر شناخته است در سایر موارد و اسناد اجاره تنظیمی قبل از 1365/08/15 با استناد به تبصره 2 ماده 19 قانون روابط موجر و مستاجر مصوب 1356/05/02 و با التفات به ماده 30 قانون مزبور مبنی براینکه "کلیه طرق مستقیم یا غیر مستقیم که طرفین به منظور جلوگیری از اجرای مقررات این قانون اتخاذ نمایند پس از اثبات در دادگاه بلا اثر و باطل اعلام خواهد شد" حق واگذاری محل را متعلق به مستاجر شناخته و متفقا بر این اساس رای صادر می نمایند، که موضوع قابل تامل می باشد (نظریه مورخ 1364/12/22 مندرج در جلد دوم مجموعه نظرات قضات حقوقی 2 "صفحه 50 بند 37" موید رویه عمومی دادگاههای حقوقی در این زمینه است). خواهشمند است نظر ارشادی خود را در این مورد اعلام و یا مقرر فرمایند موضوع در شورای عالی مالیاتی مطرح و مورد اظهار نظر قرار گیرد. هیئت عمومی شورای عالی مالیاتی پس از بررسی موضوع و مطالعه ضmann در اجرای بند 3 ماده 255 قانون مالیاتهای مستقیم به شرح زیر در این باره اعلام رای می نماید: توضیحات دفتر فنی مالیاتی بشرح قسمت اخیر گزارش مزبور در حقیقت مشعر بر این است که در مورد املاکی که قبل از تاریخ 1365/08/15 واگذار گردیده، حتی در صورت قید عدم پرداخت وجه توسط مستاجر بابت سرقفلی در سند رسمی نیز حق واگذاری محل از آن مستاجر می شده است و دلیل قانونی آن هم حکم تبصره 2 ماده 19 قانون روابط موجر و مستاجر مصوب 1365/05/02 (با التفات به ماده 30 این قانون) می باشد. اما قابل ذکر است که این حکم بهر حال نسبت به پرونده مالیاتی مطروحه که مربوط به محل بانک ملی ایران واقع در خیابان فلسطین (شماره 156) به مالکیت آقای یداله محمدی است و حسب ضmann، استعلام نظر شورای عالی مالیاتی بلحاظ آن صورت گرفته است، تسری ندارد زیرا طبق محتویات پرونده مالیاتی نامبرده، بین طرفین، در تاریخ 1368/03/09 قرارداد جدیدی دایر بر تنفیذ شرایط مندرج در سند جاری پیشین تنظیم گردیده که برابر این قرارداد مجددا "عدم تعلق حق واگذاری محل به بانک تنفیذ شده است و چون در تاریخ عقد قرارداد مذکور حکم ماده واحده الحاقی به قانون روابط موجر و مستاجر مصوب 1365/08/15 مجلس شورای اسلامی جاری بوده است لذا استناد به تبصره 2 ماده 19 یاده شده نسبت به مورد جایز نمی باشد و از لحاظ مقررات مالیاتی حق واگذاری محل متعلق به مالک شناخته می شود. با این ترتیب در این مورد و موارد مشابه انتقال حق واگذاری برابر مقررات قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفند ماه 1366 و اصلاحیه بعدی آن مشمول مالیات خواهد بود.	

محمد تقی نژاد عمران - علی اکبر سمیعی- محمد طاهر -
محمد رزاقی- محمود حمیدی- داریوش آل آقا -
علی اکبر نور بخش- محمد علی سعیدزاده - حسن محمدیان.



<https://ravihesab.com>

موسسه آموزشی راوی حساب