رأی شورای عالی شماره : ۱۴۰۰۵ / ۴ / ۳۰

تاریخ : ۰۷ / ۱۲ / ۱۳۷۲

موضوع : مالکیت با اسناد عادی

نامه شماره ۳۸/۱۵۹۸۴ - ۱۳۷۰/۱۲/۲۵ اداره کل مالیات برارث و اراضی بایر و منضمات آن عنوان جناب آقای حسینی معاونت محترم درآمدهای مالیاتی حسب ارجاع مشارالیه در اجرای بند ۳ ماده ۲۵۵ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب ۱۳۶۶ در هیئت عمومی شورای عالی مالیاتی مطرح است و حسب منضمات نامه فوق الاشاره اجمال قضیه از این قرار است که بنابروش معمول خریداران آپارتمانهای مجتمع های مسکونی بزرگ نظیر مجتمع آتی ساز و غیره با پرداخت ثمن معامله (بطور نقد یا اقساط) به موجب قرار داد منعقد با شرکت فروشنده ملک را تصرف و مورد استفاده قرارمی دهند ولی بلحاظ طولانی بودن اتمام پروژه های ساختمانی و لزوم انجام کلیه تشریفات قانونی مربوط به اخذ گواهی پایان کار و افراز و تفکیک و تعیین حدود ، تنظیم سند رسمی مالکیت بنام مالک به بعد موکول می شود،اینک در مواردیکه خریدار قبل از تنظیم سند رسمی مالکیت بنام او فوت شود آیا به علت عدم صدور سند مالکیت رسمی بنام خریدار (بعدا فوت شده) مبالغ پرداختی او به شرکت فروشنده را باید جزء مطالبات محسوب نمود یا اینکه خریدار مذکور مالک بوده

WWW.HESABDANAN.COM HESABDANAN HESABDANAN_COM

و ملک موضوع قرار داد جزء اموال متوفی محسوب و باید طبق ماده ۱۸۹ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفند ماه ۴۵ یا ماده۳۲ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب ۶۶ و اصلاحیه بعدی آن بر حسب تاریخ فوت ارزیابی شود. هیات عمومی شورای عالی مالیاتی پس از بحث و تبادل نظر به شرح آتی مبادرت به صدور رای می نماید : چون به موجب قرار دادهای منعقده بین خریدار و فروشنده این قبیل مجتمع های بزرگ علی القاعده تنظیم سند رسمی بنام خریدار موکول به اتمام پروژه و اجرای تشریفات قانونی مربوط به اخذ گواهی پایان کار و تفکیک و افرازو تعیین حدود آپارتمانهای احداثی می شود. لذا مالکیت خریداران به موجب قراردادهای منعقده محرز بوده و احکام مواد ۲۲ و ۴۸ قانون ثبت اسناد به مفهوم نفی مالکیت خرید ار نمی باشد و در صورت فوت خریدارقبل از تنظیم وصدور سند رسمی بنام وی از نظر مقررات مالیات بر ارث ملک مزبور جزء ماترک متوفی محسوب و باید بر حسب مورد طبق ماده ۱۸۹ ق.م.م. مصوب ۱۳۴۵ یا ۳۲ ق.م.م. مصوب ۱۳۶۶ ارزیابی شود.

مرجع آموزشی حسابداران؛ واحد مالی کارفرمایان

محمد تقی نژاد عمران - علی اکبر سمیعی - علی اکبر نوربخش - محمود حمیدی - حسین ملکی - محمد علی سعیدزاده - محمد طاهر - مجید میرهادی - حسن محمدیان