

رأی شورای عالی شماره : ۱۸۶۴ / ۴ / ۳۰

تاریخ : ۱۶ / ۰۳ / ۱۳۷۴

موضوع : وضعیت مالکیت در اسناد عادی

گزارش شماره ۳۹۲۱-۳۰/۵ - ۱۳۷۳/۱۰/۲۱ دفتر فنی مالیاتی عنوان معاونت محترم درآمدهای مالیاتی حسب ارجاع آن مقام در جلسه هیئت عمومی شورای عالی مالیاتی مطرح است. گزارش مذکور مشعر بر این است که در ارتباط با مجتمع های آپارتمانی بزرگ نظیر آتی ساز و غیره که واحدهای احداثی را با تنظیم مبایعه نامه عادی واگذار و لکن بلحاظ وجود مشکلات ثبتی و شهرداری انتقال قطعی و رسمی آنها سالها به عهده تعویق می افتد. از نظر تشخیص مالکیت فروشنده یا خریدار در مرحله زمانی تنظیم سند عادی تا سند قطعی جهت وصول مالیات سالانه املاک موضوع ماده ۳ قانون مالیاتهای مستقیم ابهام وجود دارد. ضمنا اگر چه حسب آراء شماره ۳۰/۴/۹۶۲۱ - ۱۳۶۹/۷/۲۵ و ۳۰/۴/۱۴۰۰۵ - ۱۳۷۲/۱۲/۲۷ هیئت عمومی شورای عالی مالیاتی اینگونه انتقالات و همچنین انتقالات حقوق متصرفین به اشخاص غیر در حکم انتقال از طرف مالک محسوب گردیده است. مع هذا نظر به اینکه مفاد آراء یاد شده در ارتباط با فصول مالیات بر درآمد املاک (انتقال حقوق ناشی از عقود اجاره بشرط تملیک با بانکها) و همچنین مقررات بر ارث صادر گردیده و نسبت به

سایر فصول قانون مالیاتهای مستقیم از جمله مالیات سالانه املاک تصریحی ندارد. لذا مطالبه مالیات سالانه املاک از سازندگان (مالکین رسمی مجتمعهای آپارتمانی موصوف) یا خریداران عادی اینگونه املاک در مرحله قبل از تنظیم سند رسمی انتقال مورد سوال واحدهای مالیاتی می باشد.

هیات عمومی شورایعالی مالیاتی در اجرای بند ۳ ماده ۲۵۵ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفند ماه ۱۳۶۶ پس از شورو تبادل نظر در این خصوص به شرح زیر اعلام رای می نماید :

همانطور که طی آراء ۳۰/۴/۹۶۲۱ - ۱۳۶۹/۷/۲۵ و ۳۰/۴/۱۴۰۰۵ - ۱۳۷۲/۱۲/۷ هیئت عمومی شورای عالی مالیاتی نیز تصریح گردیده. در خصوص املاک مورد اشاره دفتر فنی مالیاتی حسب مورد مالکیت خریداران عادی آپارتمانهای موصوف و همچنین صاحبان حقوق نسبت به املاک موضوع عقود اجاره بشرط تملیک از حیث مالیاتی محرز است. علیهذا در اجرای احکام سایر فصول قانون مالیاتهای مستقیم از جمله مالیات سالانه املاک هم باید با خریداران و صاحبان حقوق نامبرده مانند مالک رفتار نمود.

محمد علی خوش اخلاق - علی اکبر سمیعی - علی افرا - محمد رزاقی -
غلامحسن هدایت عبدی - محمود حمیدی - علی اکبر نوربخش - عین اله
علاء - محمد علی سعیدزاده