

رأی شورای عالی شماره : ۳۰ / ۴ / ۲۰۸۹

تاریخ : ۲۴ / ۰۳ / ۱۳۷۴

موضوع : احراز واگذاری محل

گزارش شماره ۸۴۰ - ۷۴/۱/۲۱ اداره کل امور اقتصادی و دارائی استان
آذربایجان غربی عنوان معاونت درآمدهای مالیاتی وزارت متبوع حسب ارجاع
مورخ ۷۴/۱/۲۸ مقام مزبور در جلسه ۱۳۷۴/۳/۲۴ هیات عمومی شورایعالی
مالیاتی مطرح است. محتوی گزارش حاکی از آنست که نسبت به پرونده های
انتقال حق واگذاری محل توسط آقایان اسکندر اسکندری و اسد قنبری و
محمد نجف پور از شعبات مختلف شورایعالی مالیاتی آراء متفاوت صادر
گردیده و بدین لحاظ تقاضا شده که این هیات در اجرای مقررات ماده ۲۵۸
قانون مالیات های مستقیم نسبت به موضوع رای وحدت رویه صادر نماید.
هیات عمومی شورایعالی مالیاتی پس از بررسی کلیه آراء صادره شعب مختلف
و بحث و تبادل نظر بشرح ذیل رای خود را اعلام می نماید :

رای اکثریت :

نظر به اینکه مفاد کلیه قولنامه های موجود در پرونده های مربوط فقط مبین توافق طرفین معامله برای انتقال حق واگذاری محل مغازه ها پس از ایجاد ساختمان پاساژ در آینده بوده و برگ پایان کار ساختمان به تاریخ ۷۱/۹/۱۸ و اعلامیه کتبی فروشندگان دال بر اتمام عملیات ساختمان و آمادگی آنها برای انجام معامله با خریداران موید آن بوده که در تاریخ تنظیم قولنامه ها مغازه های مورد بحث وجود خارجی نداشته اند . مضافاً اینکه پرونده ها نیز متضمن مدارک و دلایل اثبات صرف محل یا شروع فعالیت کسبی خریداران یا تنظیم سند رسمی اجاره نبوده اند. علیهذا بدلیل عدم احراز انتقال حق واگذاری محل وعدم تحقق درآمد در تاریخ تنظیم قولنامه ها مطالبه مالیات از این بابت موجه نبوده بلکه ماموران تشخیص مالیات و یا هیات های حل اختلاف مالیاتی حسب مورد باید پس از بررسیهای لازم و تحقیق کافی . تاریخ تحویل یا تصرف مغازه یا تنظیم سند رسمی اجاره هر کدام را که مقدم باشد تاریخ انتقال حق تعیین و سپس مطابق مقررات قانونی اقدام لازم به عمل آورند. مفاد این رای به تجویز قسمت اخیر ماده ۲۵۸ یاد شده در موارد مشابه نیز لازم الاتباع خواهد بود.

محمد علی خوش اخلاق - علی اکبر سمیعی - محمد رزاقی - غلامحسن هدایت
عبدی - محمود حمیدی - علی اکبر نور بخش - عین اله علاء.

نظر اقلیت :

اسناد و مدارک و مکاتبات مضبوط در پرونده های مورد بحث مورد مذاقه قرار گرفت مستنبط این است که مفهوم و منطوق قرار دادهای منعقدہ حکایت از انجام بیع دارد زیرا طرفین معامله تعهد به خرید و فروش نموده تراضی طرفین صورت گرفته ایجاد و قبول واقع گردیده و براساس این شرایط سرقفلی مغازه ها که طبق نقشه محل و مشخصات و طبقه و شماره آن معلوم و مشخص است به خریداران بصورت قطعی واگذار شده بطوریکه متعاملین متعهد و ملزم به اجرای مفاد قرار دادها بوده اند. با این وصف صرف نظر از عنوان قرار دادهای مزبور با توجه به مندرجات آنها سند فروش و یا بیع نامه می باشند. علاوه بر این بهاء مورد معامله مشخص و قطعی و قسمتی از آن مبادله و باقیمانده آن بنا به توافق طرفین ظرف مدت معینی قابل پرداخت بوده و تعهد شده است. حق واگذاری محل هم به گونه ای که در متن تبصره ۲ ماده ۷۳ قانون مالیات های مستقیم مصوب اسفند ماه ۱۳۶۶ (قبل از اصلاحی مورخ ۱۳۷۱/۲/۷) و همچنین در تبصره ۳ قانون مالیات های مستقیم مصوب اسفند ماه ۱۳۴۵ آمده از نظر مالیاتی عبارتست از وجوهی است که از این بابت مالک یا مستاجر تحصیل می نماید و نیز در مقررات قانون مالیات های مستقیم مصوب ۱۳۶۶ برای مطالبه مالیات برحق واگذاری محل وجود سند رسمی الزامی نیست از سوی دیگر فروشندگان در هیچکدام از مراحل رسیدگی پرونده ها منکر

مندرجات قرار دادهای تنظیمی از جمله دریافت وجوه توافق شده نبوده اند.
بدین ترتیب تحقق امر واگذاری حق سرقفلی و به تبع آن مبادله قسمتی از
وجوه و ترتیب پرداخت باقیمانده آن از لحاظ احکام مالیاتی برای پرداخت
مالیات کفایت داشته و عواملی از قبیل عدم تصرف محل یا عدم دریافت پایان
کار از شهرداری ها را نمی توان مانع مطالبه مالیات حق واگذاری محل قلمداد
نمود.

علی افرا محمد - علی سعید زاده



مرجع آموزشی حسابداران؛ واحد مالی کارفرمایان