



رای شماره ۸۷۵ مورخ ۱۳۹۱/۱۱/۲۳ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

بسم الله الرحمن الرحيم

کلاس پرونده: ۸۸/۳۶۳

شاکی: بهمن شافع

موضوع: ابطال بند یک قسمت دوم ضوابط اجرایی ارزش معاملاتی املاک شهرستان رشت

تاریخ رای: دوشنبه ۲۳ بهمن ۱۳۹۱

شماره دادنامه: ۸۷۵

مرجع رسیدگی: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

گردش کار: آقای بهمن شافع به موجب دادخواستی، ابطال بند یک قسمت دوم ضوابط اجرایی ارزش معاملاتی املاک شهرستان رشت مربوط به سنوات ۱۳۸۸ و ۱۳۸۷ مصوب کمیسیون تقویم املاک مستقر در اداره کل امور مالیاتی استان گیلان را خواستار شده و در جهت تبیین خواسته اعلام کرده است: "با سلام و احترام، به استحضار می رسانم برابر بند ج ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب ۱۳۶۶/۱۲/۳ کمیسیون تقویم املاک مکلف است، قیمت ساختمان را با توجه به نوع مصالح (اسکلت فلزی یا بتن آرمه یا اسکلت بتنی و سوله و غیره) و قدمت و تراکم و طریقه استفاده از آن (مسکونی، تجاری، اداری، آموزشی، بهداشتی و خدماتی و غیره) و نوع، مالکیت از نظر عرصه و اعیان تعیین نماید. ولی کمیسیونهای تقویم املاک شهرستان رشت در تاریخ ۱۳۸۶/۱۱/۳۰ و ۱۳۸۷/۱۱/۳۰ در بند یک قسمت دوم ارزش اعیانی مربوط به ضوابط اجرایی ارزش معاملاتی املاک شهرستان رشت تصویب کرده است: برای محاسبه ارزش اعیانی املاک ۶۰٪ بالاترین ارزش هر متر مربع عرصه معبر مربوطه (که مبنای محاسبه ارزش معاملاتی عرصه ملک قرار گرفته است) به قیمت هر مترمربع ساختمان مندرج در جدول ارزش معاملاتی اعیانی اضافه و مبنای محاسبه ارزش هر مترمربع اعیانی قرار گیرد. سپس ارزش معاملاتی ساختمان را بر اساس بند ج ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم تصویب کردند. به این ترتیب چنانچه ساختمانی با ارتفاع ساخته شده باشد مثلاً مساحت آن ۵ برابر مساحت زمین باشد اگر مالکیت زمین و ساختمان متعلق به شخص باشد، مالک در موقع فروش باید علاوه بر پرداخت مالیات زمین و ساختمان، ۳ برابر (۳۰۰٪ = ۶۰٪ × ۵۰۰) مالیات زمین را علاوه بر مالیاتهای زمین و ساختمان پرداخت نماید. اگر مالک زمین و ساختمان متفاوت باشند، مالک ساختمان باید علاوه بر پرداخت مالیات نقل و

انتقال قطعی ساختمان، معادل ۳ برابر مالیات زمین به عنوان مالیات ساختمان پرداخت نماید. چنانچه مالک فوت نماید، با توجه به ماده ۳۲ قانون مالیاتهای مستقیم که مآخذ ارزیابی املاک اعم از عرصه یا اعیان، ارزش معاملاتی ملک در زمان فوت است، برای محاسبه ماترک متوفی ارزش معاملاتی زمین ۴ برابر شده با ارزش معاملاتی ساختمان جمع می شود که به استناد نرخ ماده ۲۰ قانون مالیاتهای مستقیم برای وراثت طبقات اول، دوم و سوم به ترتیب تا ۳۵٪، ۴۵٪، ۶۵٪ مشمول مالیات بر ارث خواهد شد. النهایه با توجه به مراتب بالا در اجرای ماده ۱۹ قانون دیوان عدالت اداری، استدعای رسیدگی و ابطال بند یک قسمت دوم ضوابط اجرایی ارزش معاملاتی سنوات ۱۳۸۸ و ۱۳۸۷ شهرستان رشت که برخلاف بند ج ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم تصویب شده است را از تاریخ اجرای آنها دارم. ضمناً اضافه می نمایم به علت عدم دسترسی به اصول ارزش معاملاتی، تصاویر مصدق نشده تقدیم گردید خواهشمندم دستور فرمایید تاییدیه آنها را از طرف شکایت دریافت نمایند. " متن مقرر مورد اعتراض به قرار زیر است: " ۱- برای محاسبه ارزش اعیانی املاک ۶۰٪ بالاترین ارزش هر مترمربع عرصه معبر مربوطه (که مبنای محاسبه ارزش معاملاتی عرصه ملک قرار گرفته است) به قیمت هر مترمربع ساختمان مندرج در جدول ارزش معاملاتی اعیانی اضافه و مبنای محاسبه ارزش هر مترمربع اعیانی قرار گیرد. " در پاسخ به شکایت مذکور، مدیرکل دفتر حقوقی سازمان امور مالیاتی کشور به موجب لایحه شماره ۶۵۸۷۴/۲۱۲/ص- ۱۳۸۸/۹/۱۰ توضیح داده است که: " بر اساس ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم تعیین ارزش معاملاتی املاک به عهده کمیسیون تقویم املاک، متشکل از هفت عضو است که در تهران از نمایندگان سازمان امور مالیاتی کشور و وزارتخانه های مسکن و شهرسازی، جهاد کشاورزی و نماینده ثبت اسناد و املاک و سه نفر معتمد محل بصیر و مطلع در امور تقویم املاک به معرفی شورای شهر و در شهرستانها از مدیران کل یا روسای ادارات امور مالیاتی، مسکن و شهرسازی جهاد کشاورزی و ثبت اسناد و املاک به ترتیب در مراکز استانها یا شهرستانها حسب مورد و یا نمایندگان آنها و سه نفر معتمد محل بصیر و مطلع در امور تقویم املاک به معرفی شورای شهر تشکیل و هر سال یک بار نسبت به تعیین ارزش معاملاتی املاک اقدام خواهد کرد. بنابراین در راستای اجرای مقررات موضوع ماده ۶۴ قانون یاد شده به منظور تغییرات اساسی در ضوابط اجرایی ارزش معاملاتی املاک جهت شفاف سازی و اتخاذ رویه های واحد جهت محاسبه و اخذ مالیات و طرح تکریم و رضایت مندی ارباب رجوع با توجه به ظرفیتهای موجود مراکز استان و شهرستانهای تابعه و راه اندازی سیستم مکانیزه یکپارچه نقل و انتقال املاک، از آن جا که قانونگذار مطابق بندهای الف، ب، ج ماده ۶۴ قانون یاد شده نحوه تعیین قیمت املاک اعم از اراضی شهری، زمینهای کشاورزی و روستایی و نیز قیمت ساختمان را به طور کامل تشریح کرده و کمیسیون تقویم املاک را مکلف کرده است قیمتهای مذکور را طبق مقررات تعیین نماید، لذا به استناد بند ج ماده ۶۴ قانون اخیرالذکر قیمت ساختمان را با توجه به نوع مصالح (اسکلت فلزی یا بتن آرمه یا اسکلت بتنی و سوله و غیره) و قدمت و تراکم و طریقه استفاده از آن (مسکونی، تجاری، اداری، آموزشی، بهداشتی و خدماتی و غیره) و نوع مالکیت از نظر عرصه و اعیان تعیین کرده، مع ذلک با عنایت به مفهوم و منطوق ماده ۶۴ قانون اخیرالذکر مستفاد می شود تدوین و تصویب ضوابطی که امکان دستیابی به سطوحی از قیمتهای عادلانه در مناطق مختلف شهر و تعیین قیمت مستقل عرصه و اعیان با رعایت مقررات فوق الذکر را فراهم نماید توسط کمیسیون تقویم املاک صورت می پذیرد که بدین لحاظ به جهت رعایت ملاحظات عدالت مالیاتی در خصوص صاحبان املاک در مناطق مرفه با مناطق ضعیف و محروم شهر بعلاوه وصول حقوق حقه دولت از بخش املاک در این ارتباط کمیسیون مزبور جهت عملکرد سالهای ۱۳۸۸ و ۱۳۸۷ تشکیل گردیده پس از طرح موضوع و مسایل مورد بحث و بررسیهای همه جانبه و در نظر گرفتن کلیه موارد مندرج در تبصره ۲ ماده ۵۴ قانون یاد شده و بندهای «الف»، «ب» و «ج» ماده ۶۴ قانون اخیرالذکر و تشکیل جلسات متعدد و ملحوظ نظر داشتن آخرین ضوابط اجرایی ارزش معاملاتی املاک شهرستان رشت، ضوابط اجرایی ارزش معاملاتی املاک سنوات ۱۳۸۸ و ۱۳۸۷ به تصویب نهایی کمیسیون

تقویم املاک رسیده است. ضمناً با توجه به موضوع شکایت شاکی دایر بر اعتراض به ارزش معاملاتی ساختمان شهرستان رشت برای سالهای ۱۳۸۸ و ۱۳۸۷ و درخواست ابطال بند یک قسمت دوم ضوابط اجرایی ارزش معاملاتی سنوات مذکور متذکر می شود، بر اساس این بند (راجع به محاسبه ارزش اعیانی) برای محاسبه ارزش ساختمان مورد معامله علاوه بر اعمال قیمت هر مترمربع اعیانی مربوطه مندرج در جدول که برای موارد مشابه به طور یکسان و بر اساس نوع مصالح و کاربری و غیره تعیین شده است، ۶۰٪ از مآخذ بالاترین ارزش هر مترمربع عرصه واقع در معبر بنا (که به عنوان ارزش مکانی ساختمان تلقی می شود) به قیمت هر مترمربع ساختمان مندرج در جدول ارزش معاملاتی اعیانی اضافه و مبنای محاسبه ارزش هر مترمربع اعیانی قرار می گیرد، بدین ترتیب قیمت اعیانی بر مبنای محل وقوع ملک متغیر بوده که در واقع این مبنای محاسبه به عدالت مالیاتی نزدیکتر است. ضمناً متذکر می شود، روش و نحوه محاسبات شاکی مندرج در دادخواست تقدیمی و ادعای افزایش چند برابری مالیات زمین صحیح نیست. با عنایت به توضیحات فوق الذکر خصوصاً مفاد نامه های صدرالاشاره در نحوه تعیین ضوابط اجرایی ارزش معاملاتی املاک (شهرستان رشت و بخش مرکزی) هیچ گونه تخلفی از قوانین و مقررات مشهود نبوده است تقاضای رد شکایت را دارد. " هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ یاد شده با حضور روسا، مستشاران و دادرسان شعب دیوان تشکیل شد. پس از بحث و بررسی، با اکثریت آراء به شرح آینده به صدور رای مبادرت میکند.

رای هیأت عمومی

مطابق تبصره ۲ ماده ۵۴ قانون مالیاتهای مستقیم اصلاحی سال ۱۳۸۰ و ماده ۶۴ قانون یاد شده، تعیین ارزش معاملاتی املاک از وظایف کمیسیون تقویم املاک شمرده شده است و مطابق بند ج ماده ۶۴ قانون مذکور، این کمیسیون در تعیین قیمت ساختمان باید بر اساس نوع مصالح و قدمت و تراکم و طریقه استفاده از آن و نوع مالکیت از نظر عرصه و اعیان اقدام کند. نظر به این که بند یک قسمت دوم بخشنامه های مورد اعتراض در راستای مقررات مذکور تنظیم شده است، بنابراین با حکم قانونگذار منافاتی ندارد و قابل ابطال نیست.

رئیس هیأت عمومی دیوان عدالت اداری- محمدجعفر منتظری