

وضعیت مالکیت در اسناد عادی

گزارش شماره 3921- 30 / 5 - 1373 / 10 / 21 دفتر فنی مالیاتی عنوان معاونت محترم درآمدهای مالیاتی حسب ارجاع آن مقام در جلسه هیئت عمومی شورایی مالیاتی مطرح است . گزارش مذکور مشعر بر این است که ” در ارتباط با مجتمعهای آپارتمانی بزرگ نظیرآتی ساز و غیره که واحدهای احدائی را با تنظیم مبیاعه 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 3 قانون مالیاتهای مستقیم ابهام وجود دارد . ضمناً” اگر چه حسب آراء شماره 1369 / 7 / 25 - 30 / 4 / 9621 و 1372 / 12 / 27 - 30 / 4 / 14005 هیئت عمومی شورایی 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 شورایی مالیاتی در اجرای بند 3 ماده 255 قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفند ماه 1366 پس از شورو تبادل نظر در این خصوص به شرح زیر اعلام رای می نماید: همانطور که طی آراء 1369 / 7 / 25 - 30 / 4 / 9621 و 1372 / 12 / 7 - 30 / 4 / 14005 هیئت عمومی شورایی 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