

در مورد املاکی که به صورت زمین یا دارایی اعیان با تنظیم سند عادی به فروش می رود و اینکه تا زمان رفتن محضر این فاصله آیا ملک اجاری تلقی می شود یا خیر

شماره: 11818 / 4 / 30

تاریخ: 1376 / 11 / 19

پیوست: گزارش شماره 34 / 15721 مورخ 14 / 8 / 1376 اداره کل مالیاتهای غرب تهران عنوان معاونت محترم درآمدهای مالیاتی حسب ارجاع آن مقام در جلسه مورخ 20 / 11 / 1376 هیأت عمومی شورای عالی مالیاتی مطرح است. خلاصه گزارش مذکور عبارت از این است که "گروهی از اشخاص تحت شرایط خاصی املاکی را به صورت زمین یا دارایی اعیان با تنظیم مبیعه نامه و یا وکالتنامه رسمی، به طور عادی خریداری و پس از احداث و یا تکمیل بنا و یا بدون ایجاد هر گونه تغییر در مقام تنظیم سند رسمی برمی آیند، اما در مراجعه به حوزه مالیاتی ذریبط جهت اخذ گواهی موضوع [ماده 187](#) قانون مالیاتهای مستقیم، بنا به مفهوم برخی تبصره های [ماده 53](#) و به لحاظ آنکه قبلاً انتقال رسمی صورت نگرفته، آنان مستأجر تلقی و در نتیجه با مشکل پرداخت مالیات بر درآمد اجاری مواجه می گردند. از طرفی حوزه ها و مراجع مالیاتی ملزم به تبعیت از رأی شماره 11886 / 4 / 30 مورخ 13 / 10 / 1371 هیأت عمومی شورای عالی مالیاتی در این خصوص می باشند و با این ترتیب علیرغم وجود مدارک مستند دایر بر انتقال واقعی ملک به خریدار و نیز برخلاف مجوز قسمت اخیر ماده 229 قانون فوق الاشعار اتخاذ تصمیم بر مبنای واقعیت غیر ممکن گردیده است، لذا اظهار نظر و ارائه طریق در جهت حل این مشکل ضروری می نماید. هیأت عمومی شورای عالی مالیاتی پس از بررسی موضوع و شور و تبادل نظر با استناد [بند 3 ماده 255](#) قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفند ماه 1366 و اصلاحیه های بعدی به شرح زیر مبادرت به صدور رأی می نماید:

1_ مأموران تشخیص و مراجع مالیاتی باید توجه داشته باشند، اگر مورد با عنایت به محل ملک و عرف متداول در آن، از مصادیق [ماده 74](#) قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفند ماه 1366 و اصلاحیه های بعدی آن بوده باشد، باید با متصرف مانند مالک رفتار نمود.

2_ در موارد غیر از مصادیق موضوع ماده 74، بنا به حکم ماده 22 قانون ثبت و اینکه نمی توان در بادی امر و بدون قید و شرط مبیعه نامه عادی و یا وکالتنامه رسمی را به منزله مدرک مقنن برای معامله قطعی دانست و نیز احتمال نفی حقایق توسط برخی اشخاص به منظور فرار از پرداخت مالیات را نباید از نظر دور داشت. مأموران تشخیص اصولاً باید از نظر مالیاتی بین طرفین را به عنوان اجاره یا حسب مورد واگذاری حق انتفاع تلقی. به عبارت دیگر رأی شماره 11886 / 4 / 30 مورخ 13 / 10 / 1371 هیأت عمومی شورای عالی مالیاتی را رعایت کنند، اما در عین حال قواعد مذکور مانع از آن نخواهد بود که هیأت های حل اختلاف مالیاتی در اجرای [ماده 229](#) قانون مالیاتهای مستقیم پیش گفته بر اساس واقعیات اتخاذ شده تصمیم نمایند، بلکه اگر متعاقب اعتراض مؤدی با توجه به مدارک مثبت و تحقیقات معموله احراز نمایند که هیچ گونه مال الاجاره ای در بین نبوده است در این صورت هیأت های مزبور مکلف به احقاق حق از لحاظ غیر اجاری بودن ملک خواهند بود.

محمدعلی خوش اخلاق - سید محمود حمیدی - علی افرا - محمد رزاقی - غلامحسین هدایت عبدی - محمد علی بیگ پور - علی اکبر نوربخش - داریوش آل آقا - محمدعلی سعیدزاده