

اتباء بخشنامه ۲۸۴۶۴ در مورد تقویم اجاره در زمانیکه مدت

سند اجاری و کاربری آن تغییر ولیکن مستأجر تغییر نکرده

است

شماره دادنامه: 279

تاریخ: 1379 / 10 / 04

کلاسه پرونده: 235 / 78

مرجع رسیدگی: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

شاکی: آقای فرامرز شایگان

موضوع شکایت و خواسته: ابطال بخشنامه شماره 28464 مورخ 1376 / 7 / 5 معاون درآمدهای مالیاتی وزارت امور اقتصادی و دارایی.

مقدمه:

شاکی طی شکایتنامه تقدیمی اعلام داشته است، معاون اسبق درآمدهای مالیاتی وزارت امور اقتصادی و دارایی بخشنامه شماره 28464 مورخ 1376 / 7 / 5 را به منظور اجرای میزان مالیاتی صادر کرده اند. در بند یک بخشنامه با استناد به ماده 54 قانون مالیات ها قید شده است... تقویم اجاره ملک بعد از انقضای مدت سند مادام که مستأجر و کاربری مندرج در سند تغییر نکرده است... ضروری نمی باشد. **ماده 54** قانون مالیاتهای مستقیم صراحت دارد که مال الاجاره از روی سند رسمی تعیین می شود و هیچ گونه قید خاصی نه در ماده یاد شده و نه در سایر مواد قانونی در خصوص تقویم مجدد مبلغ اجاره در صورت تغییر نوع کاربری در سند اجاره رسمی نیامده است. از منظری دیگر بر خلاف بند یک **ماده 255** قانون مالیاتهای مستقیم نه تنها نظر مشورتی اعضاء شورای عالی مالیاتی اخذ نشده بلکه نوعی تاکید در اجرای مفاد بخشنامه به عمل آمده است. با عنایت به اینکه هیچ بخشنامه ای نمی تواند نافی مفاد مصرحه در قانون باشد، رسیدگی و صدور حکم مقتضی مورد استدعا است. نماینده قضایی وزارت امور اقتصادی و دارایی در پاسخ به شکایت مذکور طی نامه شماره 6873-91 مورخ 1379 / 5 / 29 مبادرت به ارسال تصویر نامه شماره 17995 / 124 مورخ 1378 / 10 / 21 اداره کل امور اقتصادی و دارایی استان تهران و نامه شماره 761-5 / 30 مورخ 1379 / 5 / 18 شورای عالی مالیاتی نموده است، در نامه رئیس شورای عالی مالیاتی آمده است، چون از لحاظ احتساب مال الاجاره طبق سند رسمی و یا تقویم میزان مال الاجاره بر اساس املاک مشابه علیرغم دستورالعمل های صادره مسائلی عنوان و روش های مختلفی اعمال می گردید و بعضی از حوزه های مالیاتی بدون اینکه مستأجر تغییر و یا شرایط عوض شده باشد مبادرت به تقویم مال الاجاره و افزایش ارزش جاری می نمودند. لذا همان گونه که در صدر بخشنامه نیز مذکور است، به منظور اجرای صحیح قانون و جلوگیری از اعمال سلیقه رویه های خلاف قانون در تعیین میزان مال الاجاره بخشنامه مذکور صادر گردیده و مفاد بند یک آن که مورد ایراد مؤدی مذکور قرار گرفته و در خواست ابطال آن را نموده منطبق با مقررات **ماده 54** قانون مالیاتهای مستقیم می باشد و از زمان صدور رافع بسیاری از مشکلات مؤدیان و مراجع مالیاتی بوده و اگر مأموری در اجرای مقررات و دستورالعمل های قانونی و تطبیق مورد با مفاد دستورالعمل مرتکب اشتباه یا خلاف شده باشد این مطلب نباید موجب نادیده گرفتن قانون و نقض دستورالعمل صادره گردد بلکه مؤدی می تواند با مراجعه به مراجع حل اختلاف مالیاتی امور را در مسیر اجرای قانونی قرار دهد. هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ فوق به ریاست حجت الاسلام والمسلمین دری نجف آبادی و با حضور رؤسای شعب بدوی و رؤسا و مستشاران شعب تجدید نظر تشکیل و پس از بحث و بررسی و انجام مشاوره با اکثریت آراء به شرح آتی مبادرت به صدور رأی می نماید.

رأی هیأت عمومی

با عنایت به اینکه مفاد بخشنامه شماره 28464 مورخ 1376 / 7 / 5 معاون درآمدهای مالیاتی وزارت امور اقتصادی و دارایی

ناظر به کیفیت احتساب درآمد مشمول مالیات در املاک استیجاری پس از انقضاء مدت اجاره و تغییرات اساسی در ارکان اجاره رسمی می باشد، با حکم مقرر در [ماده 54](#) قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفند ماه 1366 که نسبت به آن خروج موضوعی دارد مغایر شناخته نشد.

قربانعلی دری نجف آبادی

رئیس هیأت عمومی دیوان عدالت اداری