

املاکی که مشمول حق واگذاری محل می شود

نظر باینکه در مورد حق واگذاری محل از حیث عناوین مندرج در تبصره 5 ماده 59 اصلاحی قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفند ماه 1366 برای اغلب ماموران تشخیص و سایر مراجع مالیاتی ابهاماتی بروز کرده است لذا بمنظور رفع ابهام و اتخاذ رویه واحد نکات ذیل را متذکر میگرد:

- 1- هر نوع واگذاری یا تصرف محل کسب و تجارت متضمن انتقال حق واگذاری محل و بتبع آن لزوم وصول مالیات حق واگذاری نیست بلکه همانگونه که در قانون الحاق یک ماده به قانون روابط موجر و مستاجر مصوب 15 / 8 / 1365 آمده است، ممکن است واگذارنده بموجب سند رسمی حق واگذاری دریافت ننماید و یا بهر حال مستنداً، حق واگذاری را برای خود محفوظ دارد.
- 2- انتقال قطعی اراضی و یاب و آجاره و واگذار نمودن آن قطع نظر از شخصیت حقیقی یا حقوقی انتقال گیرنده و انتقال دهنده و بدون لزوم بررسی در مورد اینکه از اراضی انتقالی بعداً چه استفاده ای خواهد شد با عنایت به بند الف ماده 64 قانون مالیاتهای مستقیم که هر نوع موقعیت ملک در تعیین ارزش معاملاتی اراضی ملحوظ نظر واقع میشود، مطلقاً مشمول مالیات حق واگذاری محل نخواهد بود.
- 3- بعضاً مشاهده میشود، در زمینی بدون کسب مجوز اقدام به اموری از قبیل پارکینگ داری و فروش مصالح ساختمانی و گل و گلدان و نظایر آنها مینمایند که مسلماً اینگونه فعالیتها هم موجب حق واگذاری نمیشوند اما چنانچه زمین محصور و مشخصی بصورت رسمی و یابدون منع قانونی مورد استفاده برای فعالیتهائی از انواع یاد شده و انواع دیگری مانند انبارداری بوده و بطور واضح و مسلم حق کسب و پیشه در آن ایجاد شده باشد، انتقال دهنده آن موقع انتقال برابر مقررات مربوط مشمول مالیات حق واگذاری محل خواهد بود.
- 4- املاک مسکونی که بدون مجوز و برخلاف مقررات قانونی مورد استفاده شغلی یا تجاری واقع میشوند، مشمول مالیات حق واگذاری محل نمیشوند مگر اینکه به دلالت و صراحت احکام صادره از دادگاهها مالک مکلف به پرداخت حقی بابت تخلیه ملک شده باشد که در اینصورت مستاجر طبق مقررات مشمول مالیات خواهد بود ولی مالک در هنگام انتقال بعدی اعم از قطعی یا غیر قطعی با بقاء شرایط مذکور در صدر این بند مشمول مالیات حق واگذاری محل نخواهد بود.
- 5- پزشکان و پیراپزشکان، وکلاء و کارشناسان رسمی دادگستری سر دفتران اسناد رسمی یا ازدواج و طلاق که در املاک مسکونی در رشته های مذکور فعالیت مینمایند، مادام که کاربری ملک مزبور از حیث مقررات تغییر ننموده، بابت واگذار آن مشمول مالیات حق واگذاری نمیشوند.
- 6- در مواردیکه اشخاص حقوقی ملک مسکونی متعلق به یکی از اعضاء (صاحب سهم یا سهم الشریکه) را بعنوان اقامتگاه قانونی معرفی مینمایند، صرف این اقدام مادام که کاربری ملک حسب مقررات تغییر ننموده موجب حق واگذاری محل نخواهد بود.
- 7- مالکین املاکی که حق واگذاری آن متعلق به مستاجر است و اکنون با حفظ حقوق مستاجر، بدیگری یا بهمان مستاجر بصورت قطعی منتقل میشود، مشمول مالیات حق واگذاری محل نمیشوند.
- 8- املاک مسکونی که مالک یا همسر یا فرزندان او ضمن سکونت در آن ملک بمشاغلی از انواع مشاغل جز مانند خیاطی، بافندگی و امثال آنها اشتغال دارند، موقع انتقال قطعی یا اجاری ملک، مشمول مالیات حق واگذاری محل نمیشوند.
- 9- املاکی که بموجب پروانه یا جواز ساخت یا گواهی پایان کار صادره از مراجع ذیصلاح دارای کاربری مختلط (قسمتی تجاری

و اداری و قسمت دیگر مسکونی) است و یا این کاربرد مختلط بمرور ایام بصورت بلامعارض بوجود آمده است، فقط نسبت به قسمت تجاری و اداری مذکور اعم از اینکه تفکیک شده یا نشده باشد، با رعایت سایر بندهای این دستورالعمل حسب مورد مشمول مالیات حق واگذاری محل خواهد بود. شایسته است ماموران تشخیص و مراجع مالیاتی و سایر مسئولین ذیربط با رعایت کامل این دستورالعمل که مفاد آن به تأیید هیئت عمومی شورای عالی مالیاتی هم رسیده است، و با اجتناب از پیش بینی وقوع حالات بعدی و بدون فوت وقت و تاخیر غیرموجه اقدام به رسیدگی و انجام امور مراجعین بنمایند و ضمناً "مدیران کل محترم ادارات و ممیزین کل مربوط که مسئولیت حسن اجرای دستورالعمل بعهدہ آنان محول میگردد، ماموران خاطی را که بی جهت وسایل دوندگی و تضییع وقت مودیان را فراهم میاورند در اسرع وقت معرفی نمایند.

احمد حسینی

معاون درآمدهای مالیاتی