

تقسیم املاک مشاع

نامه شماره 48 / 13043 - 67 / 8 / 8 اداره کل امور اقتصادی و دارائی استان تهران عنوان معاونت محترم درآمدهای مالیاتی منضم به نامه شماره 3 / 1322 - 67 / 8 / 2 ممیز کلی کد 3 درمورد نحوه احتساب مالیات تقسیم و افراز املاکی که مالکیت آنها مشاع است و پس از تفکیک بعضی از شرکاء مالک قسمت مرغوبتری میشوند حسب ارجاع مورخ 67 / 8 / 9 معاونت درآمدهای مالیاتی در اجرای **بند 3 ماده 257** قانون مالیاتهای مستقیم در شورایی عالی مالیاتی مطرح است . شورا پس از بحث و تبادل نظر در اطراف و جوانب موضوع به شرح آتی مبادرت بصدرورای مینماید:

رای شورایی عالی مالیاتی نظرا کثرت بطور کلی افراز و تقسیم املاک مشاعی به نسبت حصه هریک از مالکین در صورتی که ارزش سهم هریک از مالکین مشاعی پس از تفکیک و تقسیم و ثبت سند با ارزش حصه آنها قبل از تفکیک و تقسیم و ثبت سند تفاوتی نداشته باشد مشمول هیچگونه مالیاتی اعم از مالیات بردرآمد بخش املاک یا مالیات بردرآمد اتفاقی نخواهد بود اما مواردی که ارزش سهم برخی از مالکین پس از تقسیم و تفکیک نسبت به ارزش سهم آنها قبل از تقسیم و تفکیک بیشتر شود هرگاه بابت آن وجهی به کسانی که ارزش سهم آنها پس از تقسیم و تفکیک نسبت بحالت قبل کاهش یافته است پرداخت نمایند در صورتیکه ارزش سهم ملک دریافت کنندگان وجه باضافه مبلغی که دریافت نموده اند بیش از ارزش سهم ملک مشاع آنها قبل از تنظیم و تفکیک باشد دریافت کنندگان وجه نسبت به مبلغ اضافی که عایدشان میشود طبق مقررات **ماده 30** مشمول مالیات خواهند بود، و اگر محرز شود کسانی که ارزش سهم آنها بعد از تقسیم و تفکیک نسبت بحالت قبل افزایش یافته وجهی به کسانی که ارزش سهم آنها کاهش یافته پرداخت نکرده اند یا کمتر از مبلغی که میباید پرداخت نمایند پرداخت کرده اند نسبت پرداختی در حالت اخیر مشمول مالیات بردرآمد اتفاقی خواهند بود.

محمد تقی نژاد عمران - علی اکبر سمیعی - محمد طاهر - محمد تقی قزلباش -

نظر اقلیت:

مطالبه مالیات بردرآمد اتفاقی در اینگونه موارد صرفا در شرایط احراز واگذاری حقوق مسلم فرد و یا افرادی بطور بلاعوض به سایرین موجه خواهند بود و در موارد دریافت و پرداخت مابه التفاوت بهای قسمتهای افرازی عضو اقلیت معتقد بر اعمال حکم **ماده 30** قانون مالیاتهای مستقیم نمیشود زیرا **ماده 30** یاد شده در مواردی حاکم است که ضمن واگذاری برخی از حقوق موضوع **ماده 19** آن قانون باستثنای موارد مذکور در موارد 20 تا 29 مانند حق رضایت مالک یا حق ارتفاق، مالکیت ملک برای واگذارنده حفظ شود .

در خصوص مسئله مطروحه از سوی اداره کل امور اقتصادی و دارائی استان تهران باید حصه هر یک از مالکین ملک را بر اساس ارزش آن مورد توجه قرار داد بعنوان مثال اگر سه نفر بطور مساوی زمینی را مشاعا مالک باشند و آنرا به سه قطعه با مساحت مساوی الف و ب و ج افراز نمایند و بترتیب قطعات مزبور حسب موقعیت خود 3000000 ریال، 2000000 ریال و 1000000 ریال ارزش داشته باشند، صاحب قطعه ج میتواند با دریافت 1000000 ریال مابه التفاوت از صاحب قطعه الف نسبت به افراز رضایت دهد و یا ثلث قطعه الف را بانضمام قطعه ج تصاحب نماید. پس در واقع او بطور ضمنی با دریافت 1000000 ریال، ثلث ملک خود از قطعه الف را به وی انتقال داده است و این مبلغ حسب مورد مشمول **ماده 22** یا **ماده 2** **ماده 23** قانون مالیاتهای مستقیم خواهد بود.