

# ارسال رای هیات عمومی دیوان عدالت اداری موضوع دادنامه

شماره ۶۱۷ مورخ ۶/۹/۱۳۹۱

## بخشنامه

به پیوست تصویر دادنامه شماره 617 مورخ 6 / 9 / 1391 صادره از هیأت عمومی دیوان عدالت اداری مبنی بر تأیید بخشنامه شماره 6193 / 871 - 213 مورخ 1 / 9 / 1382 سازمان متبوع در خصوص اسناد اجاره نامه های رسمی، جهت اطلاع و اقدام لازم ارسال می گردد.

حسین وکیلی

معاون مالیاتهای مستقیم

تاریخ: 06 آذر 1391

کلاس پرونده: 637/89

شماره دادنامه: 617

موضوع رأی: عدم ابطال قسمتی از بخشنامه شماره 6193/871-213-1/9/1382 سازمان امور مالیاتی کشور

شاکی: حسین چهارسوقی

بسم الله الرحمن الرحيم

مرجع رسیدگی: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

گردش کار: آقای حسین چهارسوقی به موجب دادخواستی ابطال بخشنامه شماره 6193/871-213-1/9/1382 سازمان امور مالیاتی کشور را خواستار شده و در جهت تبیینخواسته اعلام کرده است که:

” احتراماً، به استحضار می رساند، وزارت امور اقتصادی و دارایی با صدور بخشنامه فوق الذکر اجاره نامه هایی را پس از انقضای مدت، استوار دانسته که عبارت ( پس از انقضای مدت اجرت المثل مطابق اجرت المسمی است) در آن درج گردیده باشد، از آن جا که در ماده 6 قانون مالک و مستأجر تکلیف اجاره نامه های رسمی پس از انقضای مدت تعیین گردیده و همچنین

طبق مواد 1292 و 1287 قانون مدنی و 72 و 70 قانون ثبت استوار بودن آن در صورت عدم ابطال مشخص است بدین جهت بخشنامه صادر شده از طرف سازمان مالیاتی کشور خلاف قانون می باشد و درخواست حذف عبارت درج شده طبق ستون خواسته را دارم.

متن بخشنامه شماره 1/9/1382-213-6193/871 رئیس سازمان امور مالیاتی کشور به قرار زیر است:  
” به منظور اجرای صحیح حکم مقررات ماده (54) قانون و تبصره های آن و اتخاذ رویه واحد در این خصوص موارد ذیل را متذکر می گردد:

1- نظر به نص صریح مفاد ماده (54) قانون مالیاتهای مستقیم و اصلاحیه های بعدی آن، مال الاجاره از روی سند رسمی تعیین می شود و با توجه به عدم نقض آن در موارد و تبصره های بعدی قانون مذکور صرف وجود تبصره (2) ماده مذکور موجب نقض سند رسمی نخواهد شد. بدین لحاظ در مورد املاکی که با سند رسمی به اجاره واگذار شده اند و متن سند اجاره مقید به عبارت « پس از انقضای مدت اجرت المثل مطابق اجرت المسمی است» و یا نظایر آن میباشد و بعد از انقضای مدت سند مادام که مستأجر و کاربری مندرج در سند اجاره تغییر نکرده است مالیات بر اساس ارزش اجاری مذکور در سند محاسبه و مطالبه شود و در صورتی که اجاره نامه رسمی وجود نداشته باشد یا از تسلیم اجاره نامه یا رونوشت آن خودداری گردد یا احراز گردد که موجر علاوه بر اجاره بهای مندرج در سند رسمی و جهی به عنوان ودیعه یا هر عنوان دیگر از مستأجر دریافت نموده باشد مبنای محاسبه درآمد مشمول مالیات اجاره املاک ارزش اجاری مصوب کمیسیون تقویم املاک موضوع ماده (64) قانون فوق الذکر خواهد بود.

در پاسخ به شکایت مذکور، رئیس گروه امور قضایی سازمان امور مالیاتی کشور به موجب لایحه شماره 21662/212/ص-21/7/1389 توضیح داده است که:

” احتراماً، دادخواست آقای حسین چهارسوقی به خواسته حذف عبارت ( پس از انقضای مدت اجرت المثل مطابق اجرت المسمی است) از متن بخشنامه شماره 1/9/1382-213-6193/871 سازمان متبوع، صرف نظر از این که رسیدگی به خواسته شاکی در صلاحیت هیأت عمومی آن دیوان محترم می باشد علی هذا مراتب ذیل را در خصوص دادخواست مطروحه به استحضار می رساند:

1- در کلیه اجاره نامه های رسمی تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی عبارت « پس از انقضای مدت اجرت المثل مطابق اجرت المسمی است» قید می گردد.

2- ماده 6 قانون روابط موجر و مستأجر مصوب 1356 و اصلاحیه های بعدی مبنی بر پرداخت اجرت المسمی در موعد معین و پرداخت اجرت المثل به میزان اجرت المسمی پس از انقضای مدت اجاره به موجر، به صراحت تکلیف مستأجر را جهت پرداخت مال الاجاره بعد از انقضای مدت اجاره مشخص می نماید و در خصوص استواری یا عدم استواری اجاره نامه رسمی پس از انقضای مدت اجاره تعیین تکلیف نمی نماید.

4- قید عبارت مورد نظر در متن بخشنامه مزبور با مواد 1292 و 1287 قانون مدنی و 72 و 70 قانون ثبت ( مورد استناد شاکی در دادخواست) هیچ گونه تعارض و منافاتی ندارد.

با لحاظ توضیحات فوق الذکر و با توجه به این که بخشنامه مورد نظر صرفاً جهت تبیین حکم ماده 54 قانون مالیاتهای مستقیم صادر گردیده و حکم جدیدی در خصوص اعتبار اجاره نامه های رسمی و مندرجات آن وضع ننموده است و قید عبارت مورد نظر در بخشنامه صادر شده همان گونه که در بند 1 توضیح داده شد صرفاً با توجه به درج عبارت مزبور در اجاره نامه های تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی بوده لذا بخشنامه مورد نظر و قید عبارت مورد شکایت در آن هیچ گونه مغایرتی با قوانین و مقررات موضوعه ندارد.

هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ یاد شده با حضور رؤسا، مستشاران و دادرسان شعب دیوان تشکیل شد. پس از بحث و بررسی، با اکثریت آراء به شرح آینده به صدور رأی مبادرت می‌کند.

#### رأی هیأت عمومی

نظر به این که از بخشنامه مورد اعتراض، ادعای شاکی استنباط نمی‌شود و مفاد بخشنامه مزبور دقیقاً با ماده 54 قانون مالیاتهای مستقیم مصوب سال 1366 و ماده 6 قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال 1356 مطابقت دارد، بنابراین قابل ابطال تشخیص داده نشد./

هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

معاون قضایی دیوان عدالت اداری

علی مبشری