



رای شماره ۳۱۹ مورخ ۱۴۰۱/۰۵/۲۳ هیأت تخصصی مالیاتی، بانکی دیوان عدالت اداری (موضوع شکایت و خواسته

:ابطال مصوبه مربوط به تعیین ارزش منطقه شهرستان محمود آباد در سال ۱۴۰۰)

شماره پرونده: ه.ع. ۰۰۰۱۵۱۲

* شاکی: آقای عطاء اله نصیری

* طرف شکایت: سازمان جهاد کشاورزی استان مازندران - اداره کل مالیاتی استان مازندران - اداره کل ثبت اسناد و املاک استان مازندران

* موضوع شکایت و خواسته: ابطال مصوبه مربوط به تعیین ارزش منطقه شهرستان محمود آباد در سال ۱۴۰۰

* شاکی دادخواستی به طرفیت سازمان جهاد کشاورزی استان مازندران - اداره کل مالیاتی استان مازندران - اداره کل ثبت اسناد و املاک استان مازندران به خواسته ابطال مصوبه مربوط به تعیین ارزش منطقه شهرستان محمود آباد در سال ۱۴۰۰ به دیوان عدالت اداری تقدیم کرده که به هیأت عمومی ارجاع شده است متن مقررہ مورد شکایت به قرار زیر می باشد:

ارزش های معاملاتی عرصه مندرج در جداول پیوست این مجموعه، مربوط به معابر با عرض ۱۲ متر می باشد و به ازای هر متر (یا ضریبی از متر) مازاد یا کسری نسبت به مبنای مذکور، در خصوص املاک با کاربری تجاری و سایر کاربری ها (مسکونی و ...) چهار درصد (۴٪) به ارزش های مزبور اضافه یا از آن کسر می گردد.

تذکر: افزایش های مذکور در ارزش های معاملاتی عرصه املاک برای معابر بالاتر از ۲۰ متر در خصوص املاک با کاربری مسکونی و معابر بالاتر از ۳۰ متر برای سایر کاربری ها محاسبه نمی گردد.

بخش دوم: ارزش معاملاتی ساختمان (اعیانی)

تذکر: برای محاسبه ارزش معاملاتی اعیانی املاک، ۳۰٪ ارزش معاملاتی هر متر مربع عرصه که مبنای محاسبه ارزش معاملاتی عرصه ملک قرار گرفته است، به قیمت هر متر مربع ساختمان مندرج در جدول فوق اضافه می گردد.

۱- در ساختمان های مسکونی و اداری بیش از پنج طبقه (بدون احتساب زیر زمین و پیلوت) از طبقه ششم به بالا به ازای هر طبقه بالاتر، یک و نیم درصد (۱.۵٪) به ارزش معاملاتی هر متر مربع ساختمان موضوع ردیف ۲ جدول فوق اضافه می شود.

* دلایل شاکی برای ابطال مقررہ مورد شکایت:

شورای اسلامی شهر محمودآباد و اداره ثبت اسناد و اداره دارایی و جهاد کشاورزی محمود آباد بدون هیچ دلیل توجیهی و اقتصادی و بدون هرگونه پشتوانه منطقی اقدام به تصویب مصوبه موضوع شکایت مبنی بر ارزش معاملاتی نموده که نسبت به سال قبل حدود ۱۰ برابر افزایش داشته است که اجرای این مصوبه موجب افزایش قیمت مسکن و تحمل هزینه بر اقشار ضعیف و کم درآمد خواهد شد. به عنوان نمونه ارزش معاملاتی سال ۱۳۹۹ ضلع جنوبی کوچه شهید آسه تا ضلع شمالی کوی شهید سلیمی (نسیم ۱۶) ردیف ۳ صفحه ۷ دفترچه ارزش معاملاتی از قرار هر متر مربعی ۵۰۰,۰۰۰ ریال و در سال ۱۴۰۰ همین ارزش معاملاتی به ۵,۰۰۰,۰۰۰ ریال تغییر یافته است. این تغییرات در تمامی بخش بیش از ۱۰ برابر تعرفه سال قبل افزایش یافته است تقاضای رسیدگی و ابطال دارم.

*خلاصه مدافعات طرف های شکایت :

ارزش معاملاتی املاک موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم (اصطلاحی ۱۳۹۴,۴,۳۱) با رعایت موارد قانونی بر اساس ۱۰٪ میانگین قیمت روز منطقه هر بلوک به حضور اعضای نماینده اداره امور مالیاتی و اداره راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی و اداره ثبت اسناد و املاک و شورای شهر تشکیل و پس از تبادل نظرات و بررسی کارشناسانه طی صورتجلسه ۱۵۹۵۸ مورخ ۱۳۹۹,۱۱,۲۷ برای شهرستان محمودآباد با اکثریت آرا به تصویب رسیده است. با عنایت به تبصره ۳ ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم در مواردی که ارزش معاملاتی موضوع این ماده مطابق دیگر قوانین و مقررات، مأخذ محاسبه سایر عوارض و وجوه قرار می‌گیرد بر مبنای درصدی از ارزش معاملاتی موضوع این ماده با پیشنهاد مشترک وزارت امور اقتصادی و دارایی و دستگاه ذی‌ربط و تصویب هیأت وزیران یا مرجع قانونی مرتبط می‌رسد که از سال ۱۴۰۰ بر اساس مصوبه ۱۴۲۱۸,ت,۵۸۲۴۱ ه مورخ ۱۳۹۹,۱۲,۵ معدل بیست و هفت (۲۷٪) ارزش معاملاتی خواهد بود که برای بلوک مورد نظر (۱,۳۵۰,۰۰۰ = ۲۷٪ × ۵,۰۰۰,۰۰۰) معادل یک میلیون و سیصد و پنجاه هزار ریال مبنای محاسبه برای شهرداری خواهد بود، حال آنکه شهرداری با چه ضرایب به محاسبات جدید دست یافته می‌بایست از شهرداری پرسش به عمل آید. هیأت وزیران با توجه به شرایط زمانی اقدام به کاهش آن در سال‌های گذشته نموده است که به موجب مصوبه ۲,۶۹۷۱,ت,۵۹۶۳۶ ه مورخ ۱۴۰۱,۲,۲۸ معادل (۱۶٪) در سال ۱۴۰۱ تصویب و به موجب اجرا گذاشته شده است لذا کلیه اقدامات انجام شده با رعایت دقیق و مقررات موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم انجام گرفته است .

لذا دعوی مطروحه نسبت به ارزش معاملاتی تعیین شده و رعایت شرایط شکلی و ماهیت موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم نمی‌باشد. در مصوبه فوق مأخذ محاسبه سایر عوارض و وجوه موضوع تبصره ۳ ماده ۶۴ اصلاحی قانون مالیات‌های مستقیم در سال ۱۳۹۹ معادل ۲۷ درصد ارزش معاملاتی با رعایت نصاب مقرر در صدر ماده مذکور تعیین گردیده است. علی‌ایحال با توجه به مواد معنونه و بخشنامه و تصویب‌نامه مورد اشاره و تعیین ارزش معاملاتی املاک وفق مقررات ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم انجام گرفته و هیچ گونه نقض قوانین مالیاتی بر آن مشهود نبوده لذا به منظور جلوگیری از تضییع حقوق دولت از آن مقام محترم، درخواست صدور حکم شایسته مبنی بر رد شکایت خواهان مستدعیست .

پرونده کلاسه هـ ع ۰۰۰۱۵۱۲ در جلسه مورخه ۱۴۰۱,۳,۲۲ هیأت تخصصی مالیاتی بانکی با حضور قضات محترم عضو هیأت و نیز شاکی و نمایندگان طرف شکایت مورد بررسی واقع گردید که با عنایت به جمع بندی و نظر اعضای هیأت ، با استعانت از درگاه خداوند متعال به شرح ذیل مبادرت به انشاء رای می نماید :

با لحاظ اینکه شاکی در جلسه رسیدگی ، خواسته خویش را به صورت منجز ، ابطال مصوبه کمیسیون تقویم املاک موضوع ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم برای اجرا در سال ۱۳۹۹ - ۱۴۰۰ شهرستان محمود آباد ، بیان نموده است و ادعا نموده است که قیمت های اعلامی نسبت به سابق افزایش چشمگیری داشته و بعضاً چندین برابر شده اند و این در حالی است که پس از اصلاح قانون مالیاتهای مستقیم مصوب ۱۳۹۴ ، شیوه ارزش گذاری و تقویم املاک موضوع ماده ۶۴ قانون ، جهت محاسبه و وصول مالیات نقل و انتقال یا محاسبه مأخذ سایر عوارض وجوه ، تغییر یافته است و از مبنای تعیین قیمت توسط کمیسیون ، به الزامی بودن محاسبه میانگین قیمت های روز منطقه با افزایش ۲ % در هر سال نسبت به سال قبل متحول گردیده است یعنی اینکه در هر سال نسبت به سال قبل هم ۲ % افزایش را قانوناً و الزاماً باید شاهد باشیم و هم اینکه میانگین قیمت روزهای سال که طبقاً ضوابط تعیین قیمت منطقه و جغرافیای منطقه اعم از خیابان اصلی ، فرعی ، کوچه ، بن بست بودن ، موقعیت و بلوک بندی و نوع آن ، می تواند موجب تفاوت قیمت هر منطقه یا حتی تغییر در هر سال نسبت به سال قبل و حتی بعضاً کاهش در سال بعد باشد (چون قیمت روز ملاک است) فلذا مصوبه مورد شکایت در راستای مفاد قانون تشخیص به استناد بند ب ماده ۸۴ از قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب ۱۳۹۲ رای به رد شکایت صادر می نماید. رای موصوف ظرف بیست روز پس از صدور قابل اعتراض از سوی ریاست محترم دیوان یا ده نفر از قضات گرانقدر دیوان عدالت اداری می باشد.

محمد علی برومندزاده

رئیس هیأت تخصصی مالیاتی بانکی

دیوان عدالت اداری