

شماره هـ/۱۷۳/۸۸

۱۳۹۵/۵/۲۴

بسمه تعالی

جناب آقای جاسبی

مدیرعامل محترم روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران

با سلام

یک نسخه از رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری به شماره دادنامه ۳۱۸ الی ۳۲۰ مورخ ۱۳۹۵/۵/۱۲ با موضوع:

«مصوبات شورای اسلامی شهرهای خلخال، تهران و شیراز در تعیین عوارض نقل و انتقال املاک، مستحقات و سرقفلی خلاف قانون است و ابطال می‌شود» جهت درج در روزنامه رسمی به پیوست ارسال می‌گردد.

مدیرکل هیأت عمومی و سرپرست هیأت‌های تخصصی دیوان عدالت اداری - مهدی دربین

تاریخ دادنامه: ۱۳۹۵/۵/۱۲ شماره دادنامه: ۳۱۸ الی ۳۲۰

کلاس پرونده: ۵۵۶/۹۴، ۸۵۹/۹۳، ۱۷۳/۸۸

مرجع رسیدگی: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

شاکیان: ۱- آقای اکبر نجاری ۲- شرکت آرمان موتور ارک با مدیرعاملی آقای رحیم دانشفراز و نائب رئیس هیأت مدیره آقای سامان فیروزی فیروز کوهی ۳- آقای حسین حسینی با وکالت آقای سیدحمزه موسوی

موضوع شکایت و خواسته: ۱- ابطال ماده ۲۵ مصوبه شورای اسلامی شهر خلخال در سال ۱۳۹۳ از بابت ۸٪ عوارض نقل و انتقال اموال تجاری ۲- ابطال مصوبه مجوز اخذ عوارض نقل و انتقال اموال غیرمنقول در شهر تهران ابلاغی به شماره ۱۶۰/۱۳۷۹/۱۷۶۵۳ - ۱۳۸۸/۱۱/۲۵ و مصوبه اصلاحی به شماره ۱۶۰/۱۹۶۵/۲۱۶۱۸ - ۱۳۹۳/۸/۷ مصوب شورای اسلامی شهر تهران ۳- ابطال بندهای ۱۷ و ۱۸ مصوبه شماره ۱۲۱۸۹/ش الف - ۱۳۸۰/۸/۱۷ شورای اسلامی شهر شیراز در خصوص عوارض قطار شهری از نقل و انتقال دهندگان املاک مسکونی و تجاری و ابطال مصوبه شماره ۱۴۷۳۲/ش الف د - ۱۳۷۹/۴/۲۷ [۱۳۸۴/۱۰/۱۴] شورای اسلامی شهر شیراز در خصوص افزایش عوارض نقل و انتقال املاک

گردش کار: شاکیان طی دادخواست‌های جداگانه تقدیمی اعلام داشته‌اند، شوراهای اسلامی شهرهای خلخال، شیراز و تهران اقدام به تصویب مصوباتی تحت عنوان عوارض بر نقل و انتقال املاک، مستحقات، مستحقات و سرقفلی به شماره‌های فوق‌الذکر کرده‌اند. این در حالی است که در سال ۱۳۸۱ وفق ماده ۱ قانون اصلاح موادی از قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران و چگونگی برقراری و وصول عوارض و سایر وجوه از تولیدکنندگان کالا، ارائه‌دهندگان خدمات و کالاهای وارداتی مصوب سال ۱۳۸۱ که از ابتدای سال ۱۳۸۲ لازم‌الاجرا گردیده است، وضع عوارض و دریافت هر گونه وجه ممنوع اعلام شده است و همچنین با اعلان نظر در ماده ۵ قانون مذکور و ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب سال ۱۳۸۷ اولاً: برقراری عوارض به درآمدهای مأخذ محاسبه مالیات ممنوع بوده است. زیرا که وفق ماده ۵۲ و ۵۹ قانون مالیات‌های مستقیم نقل و انتقال قطعی املاک و همچنین انتقال حق واگذاری محل به مأخذ وجوه دریافتی مالک یا صاحب حق و به نرخ دو درصد (۲٪) در تاریخ انتقال از طرف مالکان عین یا صاحبان حق مشمول مالیات گردیده و اخذ هر گونه عوارض دیگری جایز نمی‌باشد. ثانیاً: وضع عوارض جدید مستلزم رعایت تبصره ۱ ماده ۵۰ می‌باشد که در مصوبات فوق‌الذکر هیچ کدام از این موارد رعایت نشده است و دادنامه‌های شماره ۷۹۹ - ۱۳۹۱/۱۱/۲ و ۱۳۹۳/۱۱/۲۷ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری که در همین خصوص صادر شده است، دلیلی بر صحت ادعا می‌باشد در نتیجه ابطال مصوبات فوق‌الذکر از محضر قضات محترم دیوان عدالت اداری مورد استدعاست.

متن مصوبات مورد اعتراض به قرار زیر است:

«الف) ماده ۲۵ مصوبه شورای اسلامی شهر خلخال در سال ۱۳۹۳ در خصوص عوارض نقل و انتقال اموال تجاری:

ماده ۲۵: عوارض معامله:

«عوارض معاملاتی که به صورت رسمی (در دفاتر رسمی) و غیررسمی (به صورت قولنامه‌ای) انجام می‌شود به شرح زیر از فروشنده اخذ می‌شود:

ارزش منطقه‌ای دارای متر از ۶٪=عرصه

ارزش منطقه دارای «متر از اعیانی» ۶٪=اعیانی

۱- برای املاک، مستغلات، مستحقات پس از قیمت‌گذاری توسط کارشناس شهرداری مسکونی ۵٪ و تجاری ۸٪ به عنوان هزینه نقل و انتقال و سرقفلی مغازه وصول خواهد شد.

تبصره ۱: برای املاک و مغازه‌های شهرداری که در سرقفلی افراد می‌باشد هنگام نقل و انتقال ۱۵٪ ارزش افزوده (مابه‌التفاوت) اخذ شود.

ب) مصوبه مجوز اخذ عوارض نقل و انتقال اموال غیرمنقول در شهر تهران به شماره ۱۶۰/۱۳۷۹/۱۷۶۵۳ - ۱۳۸۸/۱۱/۲۵ مصوب شورای اسلامی شهر تهران:

ماده واحده:

«به استناد تبصره یکم ذیل ماده پنجاهم (۵۰) قانون مالیات بر ارزش افزوده تصویبی به تاریخ ۱۳۸۷/۱۲/۱۷ مجلس شورای اسلامی، شهرداری تهران مجاز است از ابتدای سال ۱۳۸۹ عوارض نقل و انتقال اموال غیرمنقول و سرقفلی را به شرح موارد ذیل دریافت نماید.

الف) انتقال دهندگان قطعی املاک به مأخذ نیم درصد (۵٪) بهای منطقه‌ای مطابق آخرین دفترچه ارزش معاملات املاک.

ب) انتقال دهندگان حق واگذاری محل، حق کسب و پیشه، حق تصرف محل، حق سرقفلی و یا هرگونه حقی که ناشی از موقعیت تجاری و اداری محل بوده و با استناد به ماده پنجاه و نهم (۵۹) قانون مالیات‌های مستقیم مصوب سال ۱۳۶۶ مجلس شورای اسلامی و اصلاحیه‌های بعدی آن ملاک عمل وزارت اقتصاد و دارایی می‌باشد، به مأخذ نیم درصد (۵٪) مطابق قوانین و مقررات موضوعه.»

ج) مصوبه اصلاحی به شماره ۱۶۰/۱۹۶۵/۲۱۶۱۸ - ۱۳۹۳/۸/۷ مصوب شورای اسلامی شهر تهران:

ماده واحده:

«به موجب این مصوبه بندهای «الف» و «ب» ماده واحده مصوبه «مجوز اخذ عوارض نقل و انتقال اموال غیرمنقول در شهر تهران» تصویبی در دویست و پنجاه و هفتمین جلسه رسمی شورای اسلامی شهر تهران (دوره سوم) منعقد به تاریخ ۱۳۸۸/۱۱/۱۳ ابلاغی به شماره ۱۶۰/۱۳۷۹/۱۷۶۵۳ - ۱۳۸۸/۱۱/۲۵ به شرح ذیل اصلاح می‌شود و شهرداری تهران موظف است از ابتدای سال ۱۳۹۴ بر اساس آخرین دفترچه تقویم املاک شهر تهران موضوع ماده شصت و چهارم (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۶۶ مجلس شورای اسلامی نسبت به اجرای آن اقدام نماید:

الف) انتقال دهندگان قطعی املاک به مأخذ یک درصد (۱٪) بهای منطقه‌ای مطابق آخرین دفترچه ارزش معاملات املاک.

ب) انتقال دهندگان حق واگذاری محل، حق کسب و پیشه، حق تصرف محل، حق سرقفلی و یا هر گونه حقی که ناشی از موقعیت تجاری و اداری محل بوده و با استناد به ماده پنجاه و نهم (۵۹) قانون مالیات‌های مستقیم مصوب سال ۱۳۶۶ مجلس شورای اسلامی و اصلاحیه‌های بعدی آن ملاک عمل وزارت اقتصاد و دارایی می‌باشد، به مأخذ هفتاد و پنج صدم درصد (۷۵٪) مطابق قوانین و مقررات موضوعه.»

د) بندهای ۱۷ و ۱۸ مصوبه شماره ۱۲۱۸۹/ش الف - ۱۳۸۰/۸/۱۷ و ابطال مصوبه شماره ۱۴۷۳۲/ش الف د - ۱۳۸۴/۱۰/۱۴ شورای اسلامی شهر شیراز در خصوص افزایش عوارض نقل و انتقال املاک:

مصوبه شماره ۱۲۱۸۹/ش الف - ۱۳۸۰/۸/۱۷:

«د»:

| ردیف | عنوان عوارض ها | میزان عوارض | ملاحظات |
|------|--|---|---------|
| ۱۷ | عوارض قطار شهری از نقل و انتقال دهندگان املاک مسکونی | دو درصد جمع ارزش عرصه و اعیانی که اداره دارائی تعیین می‌کند | - |
| ۱۸ | عوارض قطار شهری از نقل و انتقال کنندگان املاک تجاری | یک درصد ارزش سرقفلی که اداره دارائی تعیین می‌کند | - |

مصوبه شماره ۱۴۷۳۲/ش الف د - ۱۳۸۴/۱۰/۱۴ شورای اسلامی شهر شیراز:

«برادر گرامی جناب آقای شیردل

سرپرست محترم شهرداری شیراز

سلام علیکم:

به استناد بند ۱ ماده ۱۲ و ماده ۸۸ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ ابطال می‌شود.

رئیس هیأت عمومی دیوان عدالت اداری - محمدکاظم بهرامی

احتراماً، نامه شماره ۱۴۶۰۲/۱ - ۱۳۸۴/۹/۳ شهرداری در خصوص افزایش عوارض نقل و انتقال املاک، در جلسه مورخ ۱۳۸۴/۱۰/۱۲ شورای اسلامی شهر شیراز مطرح و با افزایش عوارض مذکور از ۲ درصد به ۳/۵ درصد ارزش معاملاتی املاک، اعلام شده توسط اداره دارایی موافقت به عمل آمد. ضمناً زمان اجرای این مصوبه پس از طی تشریفات قانونی از ابتدای سال ۱۳۸۵ می‌باشد. - رئیس شورای اسلامی شهر شیراز «

در پاسخ به شکایت مذکور، رئیس شورای اسلامی شهرهای تهران و شیراز طی لویحی به شماره‌های ۱۶۰/۲۳۰۸۶ - ۱۳۹۴/۹/۱، ۱۰۹۴۸/۱۰ الف س - ۱۳۸۸/۴/۲۳ توضیح داده‌اند که:

«اولاً: با تصویب قانون ارزش افزوده در تاریخ ۱۳۸۷/۲/۱۷ قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی موسوم به تجمیع عوارض نسخ گردید و استناد به این قانون در بیان تعارض با مصوبات شورا موضوعیت ندارد. ماده ۵ و تبصره ۱ ذیل ماده ۵ قانون تجمیع عوارض اشعار داشته در مواردی که در این قانون برای آنها مالیات و عوارض تعیین شده شوراها و سایر مراجع نمی‌تواند وضع مالیات یا عوارض نمایند و مفهوم مخالف آن این است که برای مواردی که تکلیف مالیات و عوارض آنها در قانون مذکور تعیین نشده مراجع ذی صلاح مثل شوراها بنا بر اختیارات پیش‌بینی شده در بند ۱۶ و ۲۶ ماده ۷۱ قانون شوراها می‌توانند وضع عوارض نمایند به همین دلیل چون در خصوص عوارض تحت عنوان نقل و انتقال حق کسب و پیشه و سرقفلی اماکن تجاری و عوارض قطار شهری در قانون تجمیع عوارض تکلیفی برای آن مشخص نشده است.

ثانیاً: ماده ۷۷ قانون فوق‌الذکر مقرر می‌دارد: «شورای اسلامی شهر می‌تواند نسبت به وضع عوارض متناسب با تولیدات و درآمدهای اهالی به منظور تأمین بخشی از هزینه‌های خدماتی و عمرانی مورد نیاز شهر طبق آیین‌نامه هیأت وزیران اقدام نماید.

ثالثاً: در ماده ۵۰ قانون ارزش افزوده که جایگزین قانون تجمیع عوارض گردیده و قانون موخر می‌باشد اشاره شده است که برقراری هر گونه عوارض و سایر وجوه برای انواع کالاهای وارداتی و تولیدی و همچنین ارائه خدمات که در این قانون تکلیف مالیات و عوارض آن معین شده است توسط شورای اسلامی سایر مراجع ممنوع می‌باشد و با توجه به این که در قانون ارزش افزوده هیچ گونه مالیات و عوارضی برای نقل و انتقال سرقفلی و حق کسب و پیشه اماکن تجاری و همچنین مالیات یا عوارضی در خصوص قطار شهری وضع نشده و تکلیف آن در قانون مشخص نشده است لذا حسب تبصره ۱ ماده ۵۰ قانون اخیرالذکر شوراها و شورای اسلامی شهر و بخش مجاز به وضع عوارض محلی برای مواردی که تکلیف آنها در قانون مزبور مشخص نشده، خواهند بود و شورای اسلامی شهر شیراز بر اساس اختیارات مندرج در بند ۱۶ و ۲۶ ماده ۷۱ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراها مصوب ۱۳۷۵ و اصلاحات بعدی مبادرت به تصویب عوارض تحت عنوان نقل و انتقال سرقفلی و حق کسب و پیشه اماکن تجاری و عوارض قطار شهر نموده است و این امر مغایر با آنچه در ماده ۵۰ قانون ارزش افزوده آمده نخواهد بود. با توجه به مراتب معروضه و با عنایت به رعایت قوانین و مقررات جاری در مصوبه مورد اعتراض و غیرقانونی بودن تقاضای شاکیان، رد شکایت مطروحه مورد استدعاست.»

هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ ۱۳۹۵/۵/۱۲ با حضور رئیس و معاونین دیوان عدالت اداری و رؤسا و مستشاران و دادرسان شعب دیوان تشکیل شد و پس از بحث و بررسی با اکثریت آراء به شرح زیر به صدور رأی مبادرت کرده است.

رأی هیأت عمومی

به موجب ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب سال ۱۳۸۷ مقرر شده است «برقراری هر گونه عوارض و سایر وجوه برای انواع کالاهای وارداتی و تولیدی و همچنین ارائه خدمات که در این قانون، تکلیف مالیات و عوارض آنها معین شده است، همچنین برقراری عوارض به درآمدهای مأخذ محاسبه مالیات، سود سهام شرکتها، سود اوراق مشارکت، سود سپرده‌گذاری و سایر عملیات مالی اشخاص نزد بانکها و مؤسسات اعتباری غیربانکی مجاز، توسط شوراها و سایر مراجع ممنوع می‌باشد.» نظر به ممنوعیت برقراری عوارض بر درآمدهای مأخذ محاسبه مالیات در ماده ۵۰ قانون یاد شده و این که در مواد ۵۲ و ۵۹ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب سال ۱۳۶۶ با اصلاحات بعدی برای نقل و انتقال قطعی املاک و واگذاری حقوق اشخاص حقیقی و حقوقی بر املاک، مالیات تعیین شده است، بنابراین مصوبات مورد شکایت در تعیین عوارض نقل و انتقال املاک، مستغلات، مستحدثات و سرقفلی مغایر قانون تشخیص می‌شود و موارد شکایت به شرح مندرج در گردشکار