



بنیاد فیریبه فواجه نصیر طوسی

بفشنامه در ارتباط با تبصره ۵ ماده ۵۹

شماره ۴۹۹/۲۸/۶۶۰۶-۴/۳۰

مورخ ۱۳۷۱/۱۰/۹

نظر به اینکه در مورد حق واگذاری محل از حیث عناوین مندرج در تبصره ۵ ماده ۵۹ اصلاحی قانون مالیات‌های مستقیم مصوب اسفندماه ۱۳۶۶ برای اغلب ماموران تشخیص و سایر مراجع مالیاتی ابهاماتی بروز کرده است، لذا به منظور رفع ابهام و اتخاذ رویه واحد نکات ذیل را متذکر می‌گردد:

۱- هر نوع واگذاری یا تصرف محل کسب و تجارت متضمن انتقال حق واگذاری محل و به تبع آن لزوم وصول مالیات حق واگذاری نیست بلکه همان گونه که در قانون الحاق یک ماده به قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۵/۸/۱۳۶۵ آمده است، ممکن است واگذارنده به موجب سند رسمی حق واگذاری دریافت نماید و یا به هر حال مستنداً، حق واگذاری را برای خود محفوظ دارد.

۲- انتقال قطعی اراضی و یا به اجاره 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 استفاده‌ای خواهد شد، با عنایت به بند الف ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم که هر نوع موقعیت ملک در تعیین ارزش معاملات اراضی ملحوظ نظر واقع می‌شود، مطلقاً مشمول مالیات حق واگذاری محل نخواهد بود.

۳- بعضاً مشاهده می‌شود، در زمینی بدون کسب مجوز اقدام به اموری از قبیل پارکینگ‌داری و فروش مصالح ساختمانی و گل و گلدان و نظایر آنها می‌نمایند که مسلماً این گونه فعالیت‌ها هم موجب حق واگذاری نمی‌باشند اما چنانچه زمین محصول و مشخصی به صورت رسمی و یا بدون منع قانون مورد استفاده برای فعالیت‌هایی از انواع یاد شده و انواع دیگر مانند انبارداری بوده و به طور 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.

۴- املاک مسکونی که بدون مجوز و برخلاف مقررات قانونی مورد استفاده شغلیط یا تجاری واقع می‌شوند، مشمول مالیات حق واگذاری محل نمی‌باشند مگر اینکه به دلالت و صراحت احکام صادره از دادگاه‌ها مالک مکلف به پرداخت حقی بابت تخلیه ملک شده باشد که در این صورت مستاجر طبق مقررات مشمول مالیات خواهد بود ولی مالک در هنگام انتقال بعدی اعم از قطعی یا غیر قطعی با ابقاء شرایط مذکور در صدر این بند مشمول حق واگذاری محل نخواهد بود.

۵- پزشکان و پیراپزشکان، وکلاء و کارشناسان رسمی دادگستری، سر دفتران اسناد رسمی یا ازدواج و طلاق که در املاک مسکونی در رشته‌های مذکور فعالیت می‌نمایند، مادام که کاربری ملک مزبور از حیث مقررات تغییر ننموده، بابت واگذاری آن مشمول مالیات حق واگذاری نمی‌باشند.

۶- در مواردی که اشخاص حقوقی ملک مسکونی متعلق به یکی از اعضاء (صاحب سهم یا سهم‌الشرکه) را به عنوان اقامتگاه قانونی معرفی می‌نمایند، صرف این اقدام مادام که کاربری ملک حسب مقررات تغییر ننموده، موجب حق واگذاری محل نخواهد بود.

۷- مالکین املاکی که حق واگذاری آن متعلق به مستاجر است و اکنون با حفظ حقوق مستاجر، به دیگری یا به همان مستاجر به صورت قطعی منتقل می‌شود، مشمول مالیات حق واگذاری محل نمی‌باشند.

۸- املاک مسکونی که مالک یا همسر یا فرزندان او ضمن سکونت در آن ملک به مشاغلی که از انواع مشاغل جزء مانند خیاطی، بافندگی، و امثال آنها اشتغال دارند، موقع انتقال قطعی یا اجاری ملک، مشمول مالیات حق واگذاری محل نمی‌باشد.

۹- املاکی که به موجب 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 به مرور ایام به صورت بلاعارض به وجود 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 تایید هیات عمومی شورای عالی مالیاتی هم رسیده است، و با اجتناب از پیش‌بینی وقوع حالات بعدی و بدون فوت وقت و تاخیر غیر موجه اقدام به رسیدگی و انجام امور مراجعین نمایند و ضمناً مدیران کل محترم ادارات و ممیزین کل مربوط که مسئولیت حسن اجرای دستورالعمل به عهده آنان محول می‌گردد، ماموران خاطی را که بی جهت وسایل دوندگی و تضييع وقت مودیان را فراهم می‌آورند در اسرع وقت معرفی نمایند.