



موضوع	درخصوص ارزش معاملاتی موضوع ماده 64 قانون مالیات های مستقیم
شماره: 14-201 تاریخ: 1399/07/20 صورتجلسه مورخ 1399/07/16 شورای عالی مالیاتی در اجرای بند 3 ماده 255 قانون مالیات های مستقیم نامه شماره 210/39985/د مورخ 1399/07/07 معاون محترم حقوقی و فنی مالیاتی درخصوص ارزش معاملاتی موضوع ماده 64 قانون مالیات های مستقیم، حسب ارجاع مورخ 1399/07/08 رئیس کل محترم سازمان امور مالیاتی کشور، در اجرای بند 3 ماده 255 ق.م.م در جلسه شورای عالی مالیاتی مطرح گردید. شرح ابهام: با توجه به نامه صدرالاشاره ابهام مطرح شده مشعر بر این است: 1. شاخص موضوع صدر ماده 64 قانون مالیات های مستقیم اصلراحی 1394/04/31 در هر سال، منحصرأ به میانگین قیمت های روز منطقه تصویب شده توسط کمیسیون تقویم املاک در سال اول اجرای قانون (1395) اصابت می کند نه میانگین قیمت های روز در هر سال مورد تصویب، کمیسیون صرفأ در سال 1395 می بایست میانگین قیمت روز املاک در هر منطقه را محاسبه نموده و سپس ارزش معاملاتی سال اول را بر اساس دو درصد (2%) آن تعیین کند و در سال های بعد سالیانه 2 درصد به ارزش معاملاتی سال اول اضافه نماید تا ارزش های معاملاتی هر منطقه به 20 درصد میانگین قیمت های روز املاک در سال 1395 برسد. 2. به استناد این که در صدر ماده یاد شده صراحتاً کمیسیون را موظف به تعیین ارزش معاملاتی موضوع این قانون در سال اول معادل دو درصد (2%) میانگین قیمت های روز منطقه نموده و در ادامه، سقف افزایش این شاخص را تا زمانی تعیین نموده که ارزش معاملاتی هر منطقه به بیست درصد (20%) میانگین قیمت روز املاک برسد نه میانگین قیمت های روز املاک در سال 1395 و از سوی دیگر، فارغ از علت وجودی تبصره 2 ماده مذکور، وفق حکم قسمت اخیر تبصره فوق، سازمان امور مالیاتی کشور مکلف شده است تا در صورت تحقق شروط اجرایی این تبصره، آخرین ارزش روز املاک تعیین شده توسط کمیسیون تقویم املاک را با شاخص بهای کالاها و خدمات اعلامی توسط مراجع قانونی ذیصلاح تعدیل و ارزش معاملاتی را مطابق مقررات این ماده تعیین نماید. همچنین از آنجایی که بر اساس مفاد این ماده، کمیسیون مذکور موظف است هر سال یک بار ارزش معاملاتی املاک را به تفکیک عرصه و اعیان تعیین نماید، لذا کمیسیون های تقویم املاک مکلفند هر ساله، ارزش معاملاتی املاک را بر اساس میانگین قیمت های روز هر منطقه در همان سال و با لحاظ ملاک های مصرح در بندهای (الف) و (ب) این ماده و شاخص سال مربوطه تعیین نمایند. اطهار نظر شورای عالی مالیاتی: با توجه به ابهام مطرح شده به شرح فوق ، شورای عالی مالیاتی در اجرای بند 3 ماده 255 قانون مالیات های مستقیم مصوب 1366 و اصلاحیه بعدی آن پس از بررسی های لازم و شور و تبادل نظر در خصوص موضوع مطروحه به شرح زیر اعلام نظر می نماید: طبق ماده 64 قانون مالیات های مستقیم، تعیین ارزش معاملاتی املاک بر عهده کمیسیون تقویم املاک می باشد. کمیسیون مزبور موظف است ارزش معاملاتی موضوع این قانون را در سال اول معادل دو درصد (2%) میانگین قیمت های روز منطقه با لحاظ ملاکهای زیر تعیین کند. این شاخص هر سال به میزان دو واحد درصد افزایش می یابد تا زمانی که ارزش معاملاتی هر منطقه به بیست درصد (20%) میانگین قیمت های روز املاک برسد. با توجه به مراتب فوق مبنی بر تعیین ارزش معاملاتی به نسبتی از میانگین قیمت های روز املاک و با توجه به: 1. ضرورت تعیین ارزش معاملاتی املاک توسط کمیسیون های تقویم املاک یک بار در هر سال وفق مقررات ماده 64 ق.م.م 2. صراحت مقررات قسمت اخیر تبصره 2 ماده 64 قانون یاد شده (تعیین ارزش معاملاتی املاک بر اساس آخرین ارزش روز املاک تعیین شده توسط کمیسیون تقویم و با توجه به شاخص بهای کالاها و خدمات اعلامی توسط مراجع ذیصلاح) نظر مذکور در بند (2) ابهامی مبنی بر تعیین ارزش معاملاتی توسط کمیسیون تقویم املاک برای هر سال بر اساس میانگین قیمت های روز املاک آن سال و نه بر اساس میانگین قیمت های روز املاک در سال اول اجرای قانون (1395) منطبق با مقررات می باشد. محمد تقی پاکدامن- محمد رضا شایان پور- حسین بنی صفار- سید ناصر ابراهیمی- امراله عابدی- سعید آسترکی- عباس ورزیده- سید کاظم ختمی- مهر علی قنبرپور- غلامحسین کشاورز- احمد جلیلیان- محمد حسن زارع- حسن بابایی- حسین نیرو بخش -حجت اله ملاباری- حمید تهذیبی- امیر حسین سید صالحی- رضا سلطانی-محمد رضا سالارفر	



<https://ravihesab.com>

موسسه آموزشی راوی حساب