

بسمه تعالی

جناب آقای اکبرپور

رئیس هیأت مدیره و مدیرعامل محترم روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران

یک نسخه از رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری به شماره دادنامه ۱۴۰۰۰۹۹۷۰۹۰۵۸۱۳۳۲۱ مورخ ۱۴۰۰/۸/۱۱ با موضوع: «تعرفه شماره ۱۱۴ T سال ۱۳۹۱ (عوارض تفکیک اعیانی)، تعرفه ۲۱۱۶ سال ۱۳۹۰ (عوارض تغییر کاربری املاک مسکونی) و تعرفه ۲۱۱۲ سال ۱۳۹۱ (عوارض کسر یک واحد پارکینگ، عوارض حذف یک واحد پارکینگ) مصوب شورای اسلامی شهر شاهین شهر از تاریخ تصویب ابطال شد.» جهت درج در روزنامه رسمی به پیوست ارسال می گردد.

مدیر کل هیأت عمومی و هیأت های تخصصی دیوان عدالت اداری – یدالله اسمعیلی فرد

تاریخ دادنامه: ۱۴۰۰/۸/۱۱ شماره دادنامه: ۲۳۲۱ شماره پرونده: ۰۰۰۰۶۱۴

مرجع رسیدگی: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

شاکی: آقای سیدمحمدرضا بحرینی

موضوع شکایت و خواسته: ابطال تعرفه شماره ۱۱۴ T سال ۱۳۹۱ (عوارض تفکیک اعیانی)، تعرفه ۲۱۱۶ سال ۱۳۹۰ (عوارض تغییر کاربری املاک مسکونی) و تعرفه ۲۱۱۲ سال ۱۳۹۱ (عوارض کسر یک واحد پارکینگ، عوارض حذف یک واحد پارکینگ) مصوب شورای اسلامی شهر شاهین شهر

گرددش کار: شاکی به موجب دادخواستی ابطال تعرفه شماره ۲۲۸ سال ۱۳۹۵ (عوارض تمدید پروانه ساختمان جهت هر مترمربع)، تعرفه ۱۱۴ T سال ۱۳۹۱ (عوارض تفکیک اعیانی)، تعرفه ۲۱۱۶ سال ۱۳۹۰ (عوارض تغییر کاربری املاک مسکونی) و تعرفه ۲۱۱۲ سال ۱۳۹۱ (عوارض کسر یک واحد پارکینگ، عوارض حذف یک واحد پارکینگ) مصوب شورای اسلامی شهر شاهین شهر را خواستار شده و در جهت تبیین خواسته اعلام کرده است که:

" ۱- عوارض تمدید پروانه ساختمانی مصوب سال ۱۳۹۴ (کد تعرفه ۹۵-۲۲۸): الف - حسب آرای متعدد هیأت عمومی دیوان عدالت اداری به شماره های ۱۱۷۶ - ۱۳۹۶/۱۱/۱۷ شورای اسلامی یزد، ۴۰۸ - ۱۳۹۶/۵/۳ شورای اسلامی قم، ۱۱۷۷ - ۱۳۹۶/۱۱/۱۷ شورای اسلامی شهر کرج، ۹۷ - ۱۳۹۲/۵/۲۸ شورای اسلامی شهر قم و دهها رأی مشابه صادره از هیأت عمومی دیوان عدالت اداری که از زمان تصویب تعرفه و عوارض مذکور ابطال گردیده است. ب - تعرفه مذکور (عوارض تمدید پروانه ساختمانی کد ۹۵-۲۲۸) شورای اسلامی شاهین شهر را در مورخ ۱۳۹۸/۱۰/۲۴ توسط احدی از شهروندان حقوقی از زمان تصویب در هیات عمومی دیوان عدالت اداری ابطال نموده است.

ج - عوارض تمدید پروانه ساختمانی یا تاخیر اتمام ساختمان به عنوان عوارض مجدد خلاف قانون است. (دادنامه های ذیل به طور کلی موید عدم امکان وصول عوارض مضاعف یا مجدد است که می توان از آنها با قیاس مستنبط العله وحدت ملاک گرفت: دادنامه ۱۳۹۹- ۱۳۸۶/۱۱/۹ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری.

د- مغایرت با قانون مالیات بر ارزش افزوده عوارض بر اموال غیرمنقول، تعمق و بررسی در کلیه موارد قانون مالیات بر ارزش افزوده به ویژه ماده ۳ آن صرفاً مربوط به کالا و خدمات (نظیر خدمات حمل و نقل و امثالهم) است به علاوه موارد مصرح در مواد ۳۹، ۳۸، ۱۶ قانون مالیات بر ارزش افزوده مبین آن است که قانون موصوف صرفاً امور معاملاتی و مبادلاتی بر ارزش کالاها و خدمات مربوط به آن و مشخص شده در قانون را شامل می شود. همچنین عوارض منظور شده جهت شهرداری در قانون مالیات بر ارزش افزوده نیز صرفاً ناظر بر موارد مبادرت به تولید و حمل و نقل، صادرات و واردات کالای خاص و مشخص در مواد ۴۳ و ۳۸ قانون مالیات بر ارزش افزوده می باشد که دقیقاً مشخص شده و در هیچ جای قانون مالیات بر ارزش افزوده حتی یک کلمه در خصوص اموال غیرمنقول نام و ذکری به میان نیامده است. قانون مالیات بر ارزش افزوده از بدو تا ختم صرفاً مربوط به کالا، خدمات حمل و نقل و حقوق گمرکی است و اموال غیرمنقول از شمول آن خروج موضوعی دارد و صراحت مواد ۴۳، ۳۹، ۳۸ و ۱۶ قانون فوق دلیل بر این مدعاست. ملاحظه مشروح مذاکرات جلسه ۲۶۵ مجلس شورای اسلامی مندرج در روزنامه رسمی شماره ۱۶۸۳۸ به هرگونه شائبه و تفسیر غلط در خصوص عوارض موضوعه (تبصره ۱ ذیل ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده) پاسخگوست و محرز کرده که عوارض مورد نظر صرفاً راجع به حقوق گمرکی و سود بازرگانی و متوجه واردات است و اساساً ارتباطی به بحث زمین یا صدور و تمدید پروانه ساختمانی ندارد. نظر به اینکه در خصوص اخذ عوارض بر اموال غیرمنقول بر این است که بر اساس بند ۸ ماده ۱۲ قانون مالیات بر ارزش افزوده اموال غیرمنقول از جمله مواردی هستند که از پرداخت مالیات موضوع آن قانون معاف هستند و همین ملاک و مناط راجع به عوارض نیز جاری است زیرا لغو مالیات از اموال غیرمنقول در کنار بقای عوارض از این اموال امری لغو خواهد بود و از اصول تفسیری قانون جلوگیری از تفسیری است که موجب لغو قانون گردد. از سوی دیگر چون عوارض نوسازی و سطح شهر بابت اموال غیرمنقول وضع شده و دیگر دلیلی برای پرداخت عوارض دیگری مانند تمدید پروانه وجود ندارد.

ی - تکلیف به اخذ مابه التفاوت عوارض، مازاد بر میزان مقرر قانون نوسازی در هنگام درخواست تمدید پروانه ساختمانی یا در صورت تاخیر در اتمام آن، پس از اتمام مهلت مقرر در پروانه خلاف قانون است. مطابق تبصره ۲ ماده ۲۹ قانون نوسازی و عمران شهری مصوب سال ۱۳۴۷ مقرر شده است که: «در پروانه های ساختمانی که از طرف شهرداریها صادر می شود باید حداکثر مدتی که برای پایان یافتن ساختمان ضروری است، قید گردد و کسانی که در میدانها و معابر اصلی شهر اقدام به ساختمان می کنند باید ظرف مدت مقرر در پروانه ها ساختمان خود را به اتمام برسانند و در صورتی که تا دو سال بعد از مدتی که برای اتمام بنا در پروانه قید شده باز هم ناتمام بگذارند، عوارض مقرر در این قانون به دو برابر افزایش یافته و از آن به بعد نیز اگر ساختمان همچنان ناتمام باقی بماند برای هر دو سالی که بگذرد عوارض به دو برابر ماخذ دو سال قبل افزایش خواهد یافت تا به ۴ درصد بالغ گردد...» نظر به اینکه مقنن به شرح تبصره یاد شده در خصوص مهلت اتمام ساختمان و ضمانت اجرای عدم رعایت آن تعیین

تکلیف کرده است، بنابراین هر نوع مصوبه شورای اسلامی شهر که طی آن برای تاخیر در اتمام ساختمان یا تمدید پروانه بعد از ۵ سال عوارض تعیین نماید. این مصوبه مغایر قانون بوده و از حدود اختیارات مرجع وضع آن خارج است. یکی از اصول حاکم بر قانون این است که (قانون باید به گونه ای که نوشته شده و مورد نظر بوده اجرا شود.) معلوم و مشخص نیست که چرا این امر در خصوص مؤدیان عوارض رعایت نمی گردد.

عوارض تفکیک اعیانی (کد تعرفه ۱۱۴ T) مصوب ۱۳۹۱: الف ـ صراحتاً و مشخصاً در آراء هیأت عمومی دیوان عدالت اداری از جمله آراء شماره ۳۱۰ ـ ۱۳۹۷/۲/۱۸، ۱۱۵۲ ـ ۱۳۹۶/۱۱/۱۰، ۶۸۳ ـ ۱۳۹۶/۷/۲۵، ۹۷ ـ ۱۳۹۵/۳/۲۶، ۱۳۵۵ ـ ۱۳۹۲/۵/۱۷، هیأت عمومی دیوان عدالت اداری، وضع عوارض برای تفکیک اعیانی در مصوبات شورای اسلامی شهرها و اخذ آن توسط شهرداریها را خارج از حدود اختیارات و مغایر قانون دانسته و حکم بر ابطال آن صادر فرموده اند.

۲ـ عوارض تفکیک اعیانی (کد تعرفه ۱۱۴ T) مصوب ۱۳۹۱: الف ـ صراحتاً و مشخصاً در آراء هیأت عمومی دیوان عدالت اداری از جمله آراء شماره ۳۱۰ ـ ۱۳۹۷/۲/۱۸، ۱۱۵۲ ـ ۱۳۹۶/۱۱/۱۰، ۶۸۳ ـ ۱۳۹۶/۷/۲۵، ۹۷ ـ ۱۳۹۵/۳/۲۶، ۱۳۵۵ ـ ۱۳۹۲/۵/۱۷، هیأت عمومی دیوان عدالت اداری، وضع عوارض برای تفکیک اعیانی در مصوبات شورای اسلامی شهرها و اخذ آن توسط شهرداریها را خارج از حدود اختیارات و مغایر قانون دانسته و حکم بر ابطال آن صادر فرموده اند.

عوارض تفکیک اعیانی (کد تعرفه ۱۱۴ T) مصوب ۱۳۹۱: الف ـ صراحتاً و مشخصاً در آراء هیأت عمومی دیوان عدالت اداری از جمله آراء شماره ۳۱۰ ـ ۱۳۹۷/۲/۱۸، ۱۱۵۲ ـ ۱۳۹۶/۱۱/۱۰، ۶۸۳ ـ ۱۳۹۶/۷/۲۵، ۹۷ ـ ۱۳۹۵/۳/۲۶، ۱۳۵۵ ـ ۱۳۹۲/۵/۱۷، هیأت عمومی دیوان عدالت اداری، وضع عوارض برای تفکیک اعیانی در مصوبات شورای اسلامی شهرها و اخذ آن توسط شهرداریها را خارج از حدود اختیارات و مغایر قانون دانسته و حکم بر ابطال آن صادر فرموده اند.

ب ـ به طور اخص در مورخ ۱۳۹۹/۱۰/۲۱ تعرفه کد عوارض ۲۱۴ ـ ۹۵ مورخ ۱۳۹۴/۱۱/۱۴ شورای اسلامی شاهین شهر به عنوان عوارض ارزش افزوده ناشی از جداسازی مستحدثات (جعل عنوان از عوارض تفکیک اعیانی سالیان قبل آن شورا) مورد ابطال هیأت عمومی دیوان عدالت اداری قرار گرفته است.

عوارض تفکیک اعیانی (کد تعرفه ۱۱۴ T) مصوب ۱۳۹۱: الف ـ صراحتاً و مشخصاً در آراء هیأت عمومی دیوان عدالت اداری از جمله آراء شماره ۳۱۰ ـ ۱۳۹۷/۲/۱۸، ۱۱۵۲ ـ ۱۳۹۶/۱۱/۱۰، ۶۸۳ ـ ۱۳۹۶/۷/۲۵، ۹۷ ـ ۱۳۹۵/۳/۲۶، ۱۳۵۵ ـ ۱۳۹۲/۵/۱۷، هیأت عمومی دیوان عدالت اداری، وضع عوارض برای تفکیک اعیانی در مصوبات شورای اسلامی شهرها و اخذ آن توسط شهرداریها را خارج از حدود اختیارات و مغایر قانون دانسته و حکم بر ابطال آن صادر فرموده اند.

ج ـ از آنجا که عوارض تفکیک آپارتمان (اعیانی) در ادارات ثبت طبق قانون اخذ می گردد. لذا پرداخت این عوارض در شهرداری به منزله پرداخت مجدد عوارض است که منجر به بالا رفتن هزینه تمام شده مالک آپارتمان (اعیانی) خواهد شد که این مهم نیز با سیاستهای کلی نظام و حکومت در تضاد است و طبق ماده ۱۰۶ از آیین نامه قانون ثبت مصوب ۱۳۱۷ یا اصلاحات بعدی نیز دلیل دیگری است بر این مهم که تفکیک اعیانی و آپارتمان از وظایف ادارات ثبت بوده و نظر به اینکه وضع عوارض بایستی منبعث از قانون ومنطبق با آن باشد و تفکیک اعیانی ارتباطی به شهرداری ندارد که بتواند برای آن عوارض وضع کند و تعیین عوارض توسط شهرداری خلاف ماده ۱۵۰ قانون ثبت اسناد و املاک و خلاف اصل ۱۰۵ قانون اساسی می باشد.

عوارض تفکیک اعیانی (کد تعرفه ۱۱۴ T) مصوب ۱۳۹۱: الف ـ صراحتاً و مشخصاً در آراء هیأت عمومی دیوان عدالت اداری از جمله آراء شماره ۳۱۰ ـ ۱۳۹۷/۲/۱۸، ۱۱۵۲ ـ ۱۳۹۶/۱۱/۱۰، ۶۸۳ ـ ۱۳۹۶/۷/۲۵، ۹۷ ـ ۱۳۹۵/۳/۲۶، ۱۳۵۵ ـ ۱۳۹۲/۵/۱۷، هیأت عمومی دیوان عدالت اداری، وضع عوارض برای تفکیک اعیانی در مصوبات شورای اسلامی شهرها و اخذ آن توسط شهرداریها را خارج از حدود اختیارات و مغایر قانون دانسته و حکم بر ابطال آن صادر فرموده اند.

د ـ شرح وظایف شهرداریها در ماده ۵۵ از قانون شهرداری بیان شده و تفکیک اعیانی و آپارتمان از زمره وظایف شهرداری نبوده و کار شهرداری در مرحله صدور پایانکار خاتمه یافته تلقی می گردد و بالعکس شروع عملیات تفکیک اعیانی از زمان صدور پایانکار آغاز و صرفاً در حوزه عملکرد ادارات ثبت است. اساساً دریافت یا مطالبه عوارض بایستی در مقابل ارائه خدمات باشد، (عوض و معوض) حال اینکه شهرداری در خصوص تفکیک اعیانی و تبدیل واحد هیچ نوع خدمات اداری و غیره... به متقاضی تفکیک ارائه نمی نماید تا مستحق دریافت عوارض یا اجرت یا امثالهم باشد.

عوارض تفکیک اعیانی (کد تعرفه ۱۱۴ T) مصوب ۱۳۹۱: الف ـ صراحتاً و مشخصاً در آراء هیأت عمومی دیوان عدالت اداری از جمله آراء شماره ۳۱۰ ـ ۱۳۹۷/۲/۱۸، ۱۱۵۲ ـ ۱۳۹۶/۱۱/۱۰، ۶۸۳ ـ ۱۳۹۶/۷/۲۵، ۹۷ ـ ۱۳۹۵/۳/۲۶، ۱۳۵۵ ـ ۱۳۹۲/۵/۱۷، هیأت عمومی دیوان عدالت اداری، وضع عوارض برای تفکیک اعیانی در مصوبات شورای اسلامی شهرها و اخذ آن توسط شهرداریها را خارج از حدود اختیارات و مغایر قانون دانسته و حکم بر ابطال آن صادر فرموده اند.

۳ـ عوارض کسر پارکینگ مصوب سال ۱۳۹۱ (کد تعرفه ۲۱۱۲): الف ـ حسب آراء متعدد هیأت عمومی دیوان عدالت اداری به شماره های ۵۲ ـ ۱۳۹۲/۵/۲۷ به کلاسه ۴۷۳/۹۴ شورای اسلامی شهر شاهرود و ۱۴۷۷ الی ۱۴۸۱ ـ ۱۳۸۶/۱۲/۱۲، ۵۹۳ ـ ۱۳۹۵/۱۰/۲ شورای اسلامی شهر احمدآباد به کلاسه ۹۹۸/۹۴، ۷۵۲ ـ ۱۳۹۵/۹/۳۰ به کلاسه ۹/۹۴، ۱۳۵۴ ـ ۱۳۹۵/۱۲/۱۷ شورای اسلامی شهر مرنند به کلاسه ۹۹۸/۹۵، ۷۴۹ الی ۷۵۱ ـ ۱۳۹۵/۹/۳۰ شورای اسلامی شهر جدید هشتگرد به کلاسه های ۳۳۴/۹۵ و ۴۰۸/۹۵ و ۲۰۸/۹۵ از زمان تصویب و یا بدون قید زمان ابطال شده است.

عوارض کسر پارکینگ مصوب سال ۱۳۹۱ (کد تعرفه ۲۱۱۲): الف ـ حسب آراء متعدد هیأت عمومی دیوان عدالت اداری به شماره های ۵۲ ـ ۱۳۹۲/۵/۲۷ به کلاسه ۴۷۳/۹۴ شورای اسلامی شهر شاهرود و ۱۴۷۷ الی ۱۴۸۱ ـ ۱۳۸۶/۱۲/۱۲، ۵۹۳ ـ ۱۳۹۵/۱۰/۲ شورای اسلامی شهر احمدآباد به کلاسه ۹۹۸/۹۴، ۷۵۲ ـ ۱۳۹۵/۹/۳۰ به کلاسه ۹/۹۴، ۱۳۵۴ ـ ۱۳۹۵/۱۲/۱۷ شورای اسلامی شهر مرنند به کلاسه ۹۹۸/۹۵، ۷۴۹ الی ۷۵۱ ـ ۱۳۹۵/۹/۳۰ شورای اسلامی شهر جدید هشتگرد به کلاسه های ۳۳۴/۹۵ و ۴۰۸/۹۵ و ۲۰۸/۹۵ از زمان تصویب و یا بدون قید زمان ابطال شده است.

ب ـ حسب آرای متعدد دیوان عدالت اداری همین عنوان کد عوارض (عوارض کسر پارکینگ یا حذف پارکینگ) در سنوات قبل برای شهر شاهین شهر به شماره رأی ۱۳۳۴ و ۱۳۳۳ ـ ۱۳۹۷/۲/۵۳ هیأت عمومی دیوان و یا کد عوارض ۸۰۰ ـ ۱۳۹۷ با موضوع کسر پارکینگ مورخ ۱۳۹۸/۱۰/۲۴ مورد ابطال در هیأت عمومی دیوان قرار گرفته است.

عوارض کسر پارکینگ مصوب سال ۱۳۹۱ (کد تعرفه ۲۱۱۲): الف ـ حسب آراء متعدد هیأت عمومی دیوان عدالت اداری به شماره های ۵۲ ـ ۱۳۹۲/۵/۲۷ به کلاسه ۴۷۳/۹۴ شورای اسلامی شهر شاهرود و ۱۴۷۷ الی ۱۴۸۱ ـ ۱۳۸۶/۱۲/۱۲، ۵۹۳ ـ ۱۳۹۵/۱۰/۲ شورای اسلامی شهر احمدآباد به کلاسه ۹۹۸/۹۴، ۷۵۲ ـ ۱۳۹۵/۹/۳۰ به کلاسه ۹/۹۴، ۱۳۵۴ ـ ۱۳۹۵/۱۲/۱۷ شورای اسلامی شهر مرنند به کلاسه ۹۹۸/۹۵، ۷۴۹ الی ۷۵۱ ـ ۱۳۹۵/۹/۳۰ شورای اسلامی شهر جدید هشتگرد به کلاسه های ۳۳۴/۹۵ و ۴۰۸/۹۵ و ۲۰۸/۹۵ از زمان تصویب و یا بدون قید زمان ابطال شده است.

ج ـ قانونگذار به استناد تبصره ۵ اصلاحی ۱۳۵۸/۶/۲۷ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری در صورت عدم احداث پارکینگ و غیرقابل استفاده بودن آن و عدم امکان اصلاح آن برای کمیسیون و اعضای آن تعیین تکلیف نموده و شهرداری مکلف است در صورت وجود شرایط فوق پرونده را به کمیسیون ماده ۱۰۰ ارجاع نماید و کمیسیون با لحاظ قیود تبصره مرقوم می تواند جریمه ای که حداقل یک برابر و حداکثر دو برابر ارزش معاملاتی ساختمان برای هرمتربع فضای از بین رفته پارکینگ باشد جریمه صادر نماید. این تبصره و احکام آن در مورد ساخت بعد از تأیید نقشه های اولیه توسط مالک می باشد در حالی که اساساً در حال حاضر پروانه ای صادر نشده است. لذا تصویب عوارض توسط شورای اسلامی شهر شاهین شهر خارج از صلاحیت های مقرر در ماده ۷۱ قانون تشکیلات، وظایف و اختیارات شورای اسلامی کشور می باشد.

عوارض کسر پارکینگ مصوب سال ۱۳۹۱ (کد تعرفه ۲۱۱۲): الف ـ حسب آراء متعدد هیأت عمومی دیوان عدالت اداری به شماره های ۵۲ ـ ۱۳۹۲/۵/۲۷ به کلاسه ۴۷۳/۹۴ شورای اسلامی شهر شاهرود و ۱۴۷۷ الی ۱۴۸۱ ـ ۱۳۸۶/۱۲/۱۲، ۵۹۳ ـ ۱۳۹۵/۱۰/۲ شورای اسلامی شهر احمدآباد به کلاسه ۹۹۸/۹۴، ۷۵۲ ـ ۱۳۹۵/۹/۳۰ به کلاسه ۹/۹۴، ۱۳۵۴ ـ ۱۳۹۵/۱۲/۱۷ شورای اسلامی شهر مرنند به کلاسه ۹۹۸/۹۵، ۷۴۹ الی ۷۵۱ ـ ۱۳۹۵/۹/۳۰ شورای اسلامی شهر جدید هشتگرد به کلاسه های ۳۳۴/۹۵ و ۴۰۸/۹۵ و ۲۰۸/۹۵ از زمان تصویب و یا بدون قید زمان ابطال شده است.

۴ـ عوارض تغییر کاربری عرصه مسکونی به تجاری مصوب سال ۱۳۹۰ (کد تعرفه ۲۱۱۶): الف ـ حسب آراء متعدد هیأت عمومی دیوان عدالت اداری به شماره های ۷۴۶/۸۸ ـ ۱۳۸۸/۱۰/۲۰ شورای اسلامی شهر قم، ۷۰۲ (مصوبه شورای اسلامی شهر ملارد)، ۷۰۳ (مصوبه شورای اسلامی شهریار)، ۷۰۴ (مصوبه شورای اسلامی شهر هشتگرد) همگی در مورخ ۱۳۹۵/۱۰/۲۳، رأی شماره ۱۰۳۰ ـ ۱۳۹۶/۱۰/۱۲ شورای شهر مشکین شهر و... از زمان تصویب و یا بدون قید زمان در خصوص عوارض تغییر کاربری (با عناوین مشابه تعیین، تغییر، ارزش افزوده ناشی از تغییر ـ تعیین کاربری و...) ابطال شده است.

عوارض تغییر کاربری عرصه مسکونی به تجاری مصوب سال ۱۳۹۰ (کد تعرفه ۲۱۱۶): الف ـ حسب آراء متعدد هیأت عمومی دیوان عدالت اداری به شماره های ۷۴۶/۸۸ ـ ۱۳۸۸/۱۰/۲۰ شورای اسلامی شهر قم، ۷۰۲ (مصوبه شورای اسلامی شهر ملارد)، ۷۰۳ (مصوبه شورای اسلامی شهریار)، ۷۰۴ (مصوبه شورای اسلامی شهر هشتگرد) همگی در مورخ ۱۳۹۵/۱۰/۲۳، رأی شماره ۱۰۳۰ ـ ۱۳۹۶/۱۰/۱۲ شورای شهر مشکین شهر و... از زمان تصویب و یا بدون قید زمان در خصوص عوارض تغییر کاربری (با عناوین مشابه تعیین، تغییر، ارزش افزوده ناشی از تغییر ـ تعیین کاربری و...) ابطال شده است.

ب ـ حسب آرای متعدد دیوان عدالت اداری همین عنوان (عوارض تغییر کاربری از مسکونی به تجاری) کد عوارض مختص شاهین شهر به آرای شماره های ۳۹۴ الی ۳۹۹ ـ ۱۳۹۵/۶/۹ و ۱۲۵ ـ ۱۳۹۶/۲/۱۹ هر دو با عنوان تغییر کاربری املاک که منجر به ابطال تعرفه های آن شورا در سالیان قبل در آن مرجع گشته است.

عوارض تغییر کاربری عرصه مسکونی به تجاری مصوب سال ۱۳۹۰ (کد تعرفه ۲۱۱۶): الف ـ حسب آراء متعدد هیأت عمومی دیوان عدالت اداری به شماره های ۷۴۶/۸۸ ـ ۱۳۸۸/۱۰/۲۰ شورای اسلامی شهر قم، ۷۰۲ (مصوبه شورای اسلامی شهر ملارد)، ۷۰۳ (مصوبه شورای اسلامی شهریار)، ۷۰۴ (مصوبه شورای اسلامی شهر هشتگرد) همگی در مورخ ۱۳۹۵/۱۰/۲۳، رأی شماره ۱۰۳۰ ـ ۱۳۹۶/۱۰/۱۲ شورای شهر مشکین شهر و... از زمان تصویب و یا بدون قید زمان در خصوص عوارض تغییر کاربری (با عناوین مشابه تعیین، تغییر، ارزش افزوده ناشی از تغییر ـ تعیین کاربری و...) ابطال شده است.

ج ـ مصوبه مورد شکایت «تغییر کاربری» با مواد ۵ و ۷ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مغایر بوده و خارج از شمول بند ۱۶ ماده ۷۱ قانون تشکیلات، وظایف و انتخاب شورای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران است و شورای اسلامی شهر و شهرداری نقش و وظیفه ای در تعیین و تغییر کاربری املاک نداشته و ندارند (نظر به اینکه تغییر کاربری از جمله وظایف قانونی شورای اسلامی نمی باشد به طریق اولی نمی تواند در این خصوص وضع قاعده نماید.

عوارض تغییر کاربری عرصه مسکونی به تجاری مصوب سال ۱۳۹۰ (کد تعرفه ۲۱۱۶): الف ـ حسب آراء متعدد هیأت عمومی دیوان عدالت اداری به شماره های ۷۴۶/۸۸ ـ ۱۳۸۸/۱۰/۲۰ شورای اسلامی شهر قم، ۷۰۲ (مصوبه شورای اسلامی شهر ملارد)، ۷۰۳ (مصوبه شورای اسلامی شهریار)، ۷۰۴ (مصوبه شورای اسلامی شهر هشتگرد) همگی در مورخ ۱۳۹۵/۱۰/۲۳، رأی شماره ۱۰۳۰ ـ ۱۳۹۶/۱۰/۱۲ شورای شهر مشکین شهر و... از زمان تصویب و یا بدون قید زمان در خصوص عوارض تغییر کاربری (با عناوین مشابه تعیین، تغییر، ارزش افزوده ناشی از تغییر ـ تعیین کاربری و...) ابطال شده است.

دلایل عام ابطال تعرفه های مورد دادخواست: الف ـ مصوبات مورد شکایت خارج از شمول بند ۱۶ ماده ۷۱ قانون تشکیلات، وظایف و انتخاب شورای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران است. مصوبات مرقوم با اصول ۵۱، ۱۷۳ و ۱۰۵ قانون اساسی (تصمیمات شوراها نباید مخالف موازین اسلامی و قوانین کشور باشد) و ماده ۴ تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مصوب ۱۳۸۰ مخالف می باشد. (در این قانون دریافت هرگونه وجه، کالا و یا خدمات تحت هر عنوان از اشخاص حقیقی و حقوقی توسط نهادهای عمومی غیردولتی از مواردی که مقررات قانونی مربوط معین شده یا می شود ممنوع شده و از آنجا که اخذ وجوهی به عنوان عوارض پذیره و اضافه بنا خلاف قانون شهرداریها دانسته شده لذا هیچ توجیهی برای اخذ این وجوه پذیرفته نیست).

عوارض تغییر کاربری عرصه مسکونی به تجاری مصوب سال ۱۳۹۰ (کد تعرفه ۲۱۱۶): الف ـ حسب آراء متعدد هیأت عمومی دیوان عدالت اداری به شماره های ۷۴۶/۸۸ ـ ۱۳۸۸/۱۰/۲۰ شورای اسلامی شهر قم، ۷۰۲ (مصوبه شورای اسلامی شهر ملارد)، ۷۰۳ (مصوبه شورای اسلامی شهریار)، ۷۰۴ (مصوبه شورای اسلامی شهر هشتگرد) همگی در مورخ ۱۳۹۵/۱۰/۲۳، رأی شماره ۱۰۳۰ ـ ۱۳۹۶/۱۰/۱۲ شورای شهر مشکین شهر و... از زمان تصویب و یا بدون قید زمان در خصوص عوارض تغییر کاربری (با عناوین مشابه تعیین، تغییر، ارزش افزوده ناشی از تغییر ـ تعیین کاربری و...) ابطال شده است.

ب ـ تعرفه های مذکور که منشاء قانونی خود را تبصره ۱ ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده دانسته، مغایر با قانون مالیات بر ارزش افزوده است. توضیح اینکه تعمق و بررسی در کلیه موارد قانون مالیات بر ارزش افزوده به ویژه ماده ۳ آن صرفاً مربوط به کالا وخدمات است به علاوه موارد مصرح در مواد ۳۹، ۳۸ و ۱۶ قانون مالیات بر ارزش افزوده مبین آن است که قانون موصوف صرفاً امور معاملاتی و مبادلاتی بر ارزش کالاها و خدمات مربوط به آن را مشخص شده در قانون را شامل می شود همچنین عوارض منظور شده جهت شهرداری در قانون مالیات بر ارزش افزوده نیز صرفاً ناظر بر موارد مبادرت به تولید و حمل و نقل، صادرات و واردات کالای خاص و مشخص در ماد ۴۳ و ۳۸ قانون مالیات بر ارزش افزوده می باشد که دقیقاً مشخص شده و در هیچ جای قانون حتی کلمه در خصوص اموال غیرمنقول نام و ذکری به میان نیامده است. عوارض مورد نظر صرفاً راجع به حقوق گمرکی و سود بازرگانی و متوجه واردات است و اساساً ارتباطی به بحث زمین، تفکیک و صدور پروانه ساختمانی و یا تغییر کاربری ندارد و واضح است که شورای اسلامی شاهین شهر خارج از حدود واختیارات و برخلاف اصول قانون اقدام به تصویب مصوبه معترض عنه با بهانه های مختلف می نماید.

عوارض تغییر کاربری عرصه مسکونی به تجاری مصوب سال ۱۳۹۰ (کد تعرفه ۲۱۱۶): الف ـ حسب آراء متعدد هیأت عمومی دیوان عدالت اداری به شماره های ۷۴۶/۸۸ ـ ۱۳۸۸/۱۰/۲۰ شورای اسلامی شهر قم، ۷۰۲ (مصوبه شورای اسلامی شهر ملارد)، ۷۰۳ (مصوبه شورای اسلامی شهریار)، ۷۰۴ (مصوبه شورای اسلامی شهر هشتگرد) همگی در مورخ ۱۳۹۵/۱۰/۲۳، رأی شماره ۱۰۳۰ ـ ۱۳۹۶/۱۰/۱۲ شورای شهر مشکین شهر و... از زمان تصویب و یا بدون قید زمان در خصوص عوارض تغییر کاربری (با عناوین مشابه تعیین، تغییر، ارزش افزوده ناشی از تغییر ـ تعیین کاربری و...) ابطال شده است.

ج ـ مطابق ماده ۹۲ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب ۱۳۹۲ بیان می دارد چنانچه مصوبه ای در هیأت عمومی ابطال شود رعایت مفاد رأی هیأت عمومی در مصوبات بعدی الزامی است. در پایان به جهات و دلایل فوق الذکر و توجیها اینکه تعرفه ها و عوارض های موضوع قبلاً در هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در مصوبات شوراهای اسلامی شهرها و حتی به طور اخص مصوبات شورای اسلامی شاهین شهر مورد ابطال واقع شده است. اساساً دریافت وجه بر اساس مصوبات فوق الذکر غیرقانونی و خروج شورای اسلامی شهر از صلاحیت های خود می باشد. مستنداً به مواد ۱۳، بند ۱ ماده ۸۸، ۱۲ و ۹۲ قانون دیوان عدالت اداری ضمن درخواست ابطال تعرفه عوارضات در ۱ ـ کد عوارض ۲۲۸ ـ ۹۵ مصوب سال ۱۳۹۴ (عوارض تمدید پروانه ساختمان) ۲ ـ کد عوارض تفکیک اعیانی ۱۱۴ T

مصوب سال ۱۳۹۱ (عوارض تفکیک اعیانی) ۳- کد عوارض ۲۱۱۲ مصوب سال ۱۳۹۱ (کسر پارکینگ) ۴- کد عوارض ۲۱۱۶ مصوب سال ۱۳۹۰ (تغییر کاربری املاک مسکونی به تجاری) در اجرای مقررات ماده ۹۲ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ را به لحاظ تضييع حق خود از زمان تصویب را داشته و مورد استدعاست."

متن مقررہ های مورد شکایت به شرح زیر است:

" تعرفه ۱۱۴ T شهرداری شاهین شهر شماره ابلاغ مصوبه: ۳۴۰۰/ش تاریخ ابلاغ مصوبه: ۱۳۹۲/۱۱/۱۲

موضوع تعرفه: عوارض تفکیک اعیانی

معادله محاسبه عوارض: به شرح جدول زیر می باشد:

ردیف

کاربری

عوارض تفکیک اعیانی

ردیف

کاربری

عوارض تفکیک اعیانی

۱

مسکونی

$$A\ ۲ \times M = T$$

۴

اداری

$$A\ ۳ \times M = T$$

تجاری

$$A_{۲۰} \times M = T$$

سایر کاربریها

$$A_{۲/۵} \times M = T$$

خدماتی

$$A_{۷} \times M = T$$

توضیحات محاسبه عوارض:

۱- منظور از **M** مساحت اعیان هر کاربری به غیر از مساحت نمازخانه و پارکینگ می باشد.

۲- در صورتی که در ملک تفکیک شده چندین نوع کاربری وجود داشته باشد، عوارض تفکیک هر کاربری بر اساس کاربری مربوطه محاسبه و مجموع آنها عوارض تفکیک اعیان خواهد بود.

۳- در هنگام تفکیک اعیان، قطعات نمازخانه، پارکینگ، انباری و مشاعات در محاسبه تعرفه منظور نشده و از پرداخت عوارض معاف می باشند. ولیکن در صورت تغییر در استفاده از آنها عوارض تفکیک به قیمت منطقه بندی و تعرفه زمان یوم الاداء و بر مبنای دو برابر اخذ خواهد شد.

۴- کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی و سازمانها و نهادهای دولتی و غیردولتی و غیره در موقع درخواست تفکیک و یا در هنگام تفکیک اعیان و یا پس از آن ملزم به پرداخت عوارض این تعرفه به قیمت زمان یوم الاداء خواهند بود و شهرداری پس از اخذ مبلغ، مجوز تفکیک را صادر خواهد نمود.

۵ - عوارض این تعرفه در زمان پایانکار و در صورت درخواست متقاضی برای تفکیک اعیانی و یا در هر زمان دیگری که مالک تقاضای تفکیک اعیانی یا تقاضای گواهی معامله داشته باشد وصول خواهد شد. ضمناً در هنگام صدور پایان کار چنانچه مالک متقاضی تفکیک اعیانی نباشد، شهرداری بایستی در گواهی پایان کار قید نماید که این گواهی برای تفکیک اعیانی فاقد ارزش است.

تعرفه: ۲۱۱۲ شهرداری شاهین شهر شماره ابلاغ مصوبه: ۳۱۳۹/ش تاریخ ابلاغ مصوبه: ۱۳۹۰/۱۱/۱۳

موضوع تعرفه: عوارض کسر یک واحد پارکینگ، عوارض حذف یک واحد پارکینگ

معادله محاسبه عوارض: به شرح جدول زیر می باشد:

ردیف

نوع کاربری

عوارض کسر پارکینگ

عوارض حذف پارکینگ

ردیف

نوع کاربری

عوارض کسر پارکینگ

عوارض حذف پارکینگ

۱

مسکونی و مجتمع های مسکونی

$$T=G\times 40.A$$