

رأی شماره 2192254 هیأت تخصصی شوراهای اسلامی دیوان عدالت اداری با موضوع: ماده 21 تحت عنوان اخذ عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری سال 1400 شورای اسلامی شهر تبریز ابطال نشد

هیأت تخصصی شوراهای اسلامی

* شماره پرونده: ه/ع/0200208

شماره دادنامه سیلور: 140231390002192254 تاریخ: 1402/08/23

* شاکی: اکرم سعدی هرزنق

* طرف شکایت: شورای اسلامی شهر تبریز

* موضوع شکایت و خواسته: ابطال ماده 21 تحت عنوان اخذ عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری سال 1400

* شاکی دادخواستی به طرفیت شورای اسلامی شهر تبریز به خواسته ابطال ماده 21 تحت عنوان اخذ عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری سال 1400 به دیوان عدالت اداری تقدیم کرده که به هیأت عمومی ارجاع شده است متن مقررہ مورد شکایت به قرار زیر می باشد:

ماده 21- سهم استفاده از ارزش اقتصادی و مزایای کاربری های جدید بر اساس طرح های شهری

21-1. با در نظر گرفتن اضافه شده ناشی از تغییر کاربری صورت گرفته در اجرای طرح تفصیلی جدید و با سایر طرح ها و مصوبات سرای املاک فاقد اعیانی یا دارای اعیانی سهم تغییر کاربری برابر جدول یک و تبصره های زیر و در زمان صدور گواهی های معامله عدم خلاف پایان کار پروانه ساختمانی و سایر مجوزهای احداث قابل اخذ خواهد بود.

جدول شماره 22- سهم ناشی از تغییر کاربری به غیر تجاری به ازای هر مترمربع از عرصه

ردیف	سابقه نوع زمین یا نرخ سند	کاربری قبلی	کاربری فعلی بر اساس طرح تفصیلی جدید	ضریب p به ازای هر مترمربع
1	به غیراز مزروعی - باغ	عمومی	مسکونی	22
2	مزروعی - باغ	عمومی	مسکونی	20
3	مزروعی - باغ	فضای سبز با خیلی کم	مسکونی	55

4	مزروعی - باغ	فضای سبز با خیلی کم	غیر مسکونی (عمومی)	16
5	مزروعی - باغ	فضای سبز با خیلی کم	کارگاهی	25
6	به غیر از مزروعی - باغ	کارگاهی	مسکونی	20
7	به غیر از مزروعی - باغ	فضای سبز با خیلی کم	کارگاهی	70
8	به غیر از مزروعی - باغ	عمومی	کارگاهی	9
9	مزروعی - باغ	کارگاهی	مسکونی	40
10	مزروعی - باغ	عمومی	کارگاهی	18
11	مزروعی - باغ	عمومی - فضای سبز	گردشگری تفریحی	10
12	به غیر از مزروعی - باغ	عمومی - فضای سبز	گردشگری تفریحی	5
13	به غیر از مزروعی - باغ	عمومی	عمومی	12
14	به غیر از مزروعی - باغ	عمومی	عمومی	8
15	به غیر از مزروعی - باغ	گردشگری تفریحی	مسکونی	20
16	به غیر از مزروعی - باغ	گردشگری تفریحی	مسکونی	15

P - ارزش معاملاتی اراضی

تبصره 1: در تغییرات جدول 22 در اثر تغییر کاربری اگر ارزش ملکی تحلیل یابد شهرداری به هنگام تملک با کاربری قبلی (کاربری با ارزش) اقدام نماید.

تبصره 2: چنانچه واحد مسکونی اشخاص حقیقی به کاربری عمومی نظیر فضای سبز و تغییر یابد تملک با کاربری قبلی (بهای قبلی) خواهد بود.

تبصره 3: چنانچه در طرح تفصیلی محل گرمابه های موجود به کاربری های عمومی طبق طرح تفصیلی تغییر یافته باشد در صورت درخواست مالک برای اخذ مجوز جهت استفاده در کاربری های عمومی از بابت تغییر کاربری عوارض اخذ نخواهد شد.

تبصره 4: در کاربری تغییر یافته به مسکونی بیش از 200 مترمربع چهار برابر ضرایب مرحله از جدول محاسبه و اخذ خواهد شد.

تبصره 5: کاربری قبلی در جدول فوق زمانی برای محاسبه عوارض ملاک عمل قرار خواهد گرفت که مالک نسبت به پرداخت بهای میزان سهم ناشی از تغییر کاربری اقدام نموده باشد در غیر این صورت سابقه نوع زمین ملاک عمل خواهد بود.

* دلایل شاکی برای ابطال مقررہ مورد شکایت:

مصوبه مورد شکایت مغایر با آراء هیأت عمومی دیوان عدالت اداری به شماره های 664 - 96/7/18 و 564 - 96/6/14 و 247 و 91/5/2 و 145 - 146 - 147 - 95/12/24 می باشد.

* خلاصه مدافعات طرف شکایت:

مصوبه مورد شکایت (بند 16 ماده 21 عوارض محلی مصوب 1400) وجود خارجی ندارد.

هیأت تخصصی شوراهای اسلامی دیوان عدالت اداری با حضور اعضا تشکیل، پس از ملاحظه پرونده و اسناد و مدارک موجود در آن و بعد از قرائت گزارش عضو ممیز و بررسی و انجام مشاوره 3/4 اعضای حاضر در جلسه به شرح ذیل مبادرت به صدور رأی می نماید.

***رأی هیأت تخصصی شوراهای اسلامی**

طبق بند 16 ماده 80 قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب 1375 با اصلاحات بعدی، تصویب لوایح برقراری یا لغو عوارض شهر و همچنین تغییر نوع و میزان آن با در نظر گرفتن سیاست عمومی دولت که از سوی وزارت کشور اعلام می شود از جمله وظایف و مسئولیت های شورای اسلامی شهر محسوب شده است. و در تبصره یک ماده (50) قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب سال 1387 و اصلاحات بعدی سال 1400 وضع عوارض محلی جدید که تکلیف آنها در این قانون مشخص نشده باشد، با رعایت مقررات مربوطه تجویز شده است و در بند (ب) رأی شماره 79 مورخ 1395/2/21 هیأت عمومی دیوان عدالت اداری وضع عوارض صدور پروانه های ساختمانی در تراکم پایه و مازاد بر تراکم مغایر قانون و خارج از حدود اختیار تشخیص نگردیده است، همچنین در بند 4 ماده 22 قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مصوب سال 1380 با اصلاحات و الحاقات بعدی مقرر گردیده است: «عوارض ناشی از تغییر کاربری و فروش تراکم به اقساط پنج تا ده ساله از شروع بهره برداری توسط سرمایه گذاران به شهرداری مربوطه پرداخت خواهد شد.» و در آراء هیأت عمومی از جمله رأی شماره 1308 - 1397/5/9 مصوبات شوراهای اسلامی در وضع عوارض برای ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات تشخیص داده نشده است. بنابراین ماده 21 تحت عنوان سهم استفاده از ارزش اقتصادی و مزایای کاربری های جدید بر اساس طرح های شهری مصوب شورای اسلامی شهر تبریز تعرفه سال 1400 مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات نبوده و به استناد مواد 12 و 84 قانون دیوان عدالت اداری رأی به رد شکایت صادر می شود. این رأی ظرف بیست روز از تاریخ صدور از سوی رئیس محترم دیوان یا ده نفر از قضات محترم دیوان عدالت اداری قابل اعتراض است.

رئیس هیأت تخصصی شوراهای اسلامی دیوان عدالت اداری - رحمان پیوست