

بخشنامه شماره : ۵۰۶۹۱ / ۲۹۸ / ۲۱۳

تاریخ : ۲۲ / ۰۴ / ۱۳۸۸

موضوع : نقل و انتقال املاک و حق واگذاری توسط اشخاص
بیش از ۲ بار در سال شغل محسوب می گردد. تعیین ارزش
معاملاتی املاک بر مبنای نسبتی از ارزش روز

تصویر پیرو بخشنامه شماره ۱۲۵۶۵۰ مورخ ۱۳۸۷/۱۲/۴ به پیوست تصویب
نامه شماره ۶۳۱۸۹/ت ۴۲۶۸۷ مورخ ۱۳۸۸/۳/۲۴ وزیران عضو کارگروه
مسکن به شرح مفاد زیر جهت اجرا ابلاغ می گردد :

مرجع آموزشی حسابداران؛ واحد مالی کارفرمایان

۱ - نقل و انتقال املاک و حق واگذاری محل (زمین. واحدهای مسکونی. تجاری.
اداری و غیره) توسط اشخاص بیش از دوبار در سال در خصوص املاک و حق
واگذاری خریداری شده از ابتدای سال ۱۳۸۸ شغل محسوب شده و درآمد
اشخاص حقیقی و حقوقی از محل انتقال آنها در مراکز استانها و شهرهای بیش
از صد هزار نفر جمعیت بر اساس آخرین سرشماری حسب مورد مشمول

مالیات بر درآمد موضوع فصول چهارم و پنجم باب سوم و سایر مقررات قانون مالیات‌های مستقیم خواهد بود.

تبصره ۱: اشخاص موضوع این بند ملزم به رعایت قوانین و مقررات مربوط در خصوص تسلیم به موقع اظهارنامه بوده و همچنین مکلفند مالیات متعلق را در هنگام انتقال هر یک از املاک یا حق واگذاری فوق مطابق دستورالعملی که توسط سازمان امور مالیاتی کشور تهیه و به واحد های مالیاتی ابلاغ خواهد کرد به صورت علی الحساب پرداخت نمایند.

تبصره ۲: صدور گواهی موضوع ماده ۱۸۷ قانون مالیات‌های مستقیم علاوه بر رعایت سایر مقررات ماده مذکور در خصوص اشخاص مشمول این بند منوط به پرداخت مالیات علی الحساب موضوع تبصره ۱ نیز می باشد.

تبصره ۳: خرید املاک و حق واگذاری محل به نام همسر و فرزندان تحت تکفل نیز مشمول مقررات این بند خواهد بود.

تبصره ۴: املاکی که پس از خرید بر اساس قانون و مقررات شهرداری تبدیل به ساختمان نوساز شده باشند. مشمول مالیات موضوع این بند نخواهد بود.

۲ - کمیسیون تقویم املاک موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم مکلف است ارزش معاملاتی املاک را برای محاسبه مالیات بر نقل و انتقال قطعی املاک و مالیات بر اراضی بایر موضوع ماده ۱۵ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن - مصوب ۱۳۸۷ - به صورت پلکانی در سال ۱۳۸۸ به میزان بیست و پنج درصد. در سال ۱۳۸۹ به میزان پنجاه درصد. در سال ۱۳۹۰ به میزان هفتاد و پنج درصد و در سال ۱۳۹۱ به میزان صد در صد قیمت روز تغییر دهد.

تبصره: ارزش معاملاتی تعیین شده موضوع این بند برای محاسبه اولین نقل و انتقال املاک نوساز موضوع ماده ۷۷ قانون مالیات‌های مستقیم و سایر مالیات‌ها. عوارض و همچنین سایر وجوهی که به ماخذ ارزش معاملاتی محاسبه و اخذ می شود. ملاک عمل نخواهد بود. مبنای محاسبه موارد یاد شده بر مبنای آخرین ارزش معاملاتی ملاک عمل سال ۱۳۸۷ خواهد شد.

مرجع آموزشی حسابداران؛ واحد مالی کارفرمایان

۳ - این تصویب نامه جایگزین تصویب نامه شماره ۲۱۶۶۶۴/ت/۴۱۸۳۰ ک مورخ ۱۳۸۷/۱۱/۲۱ می شود.

لذا با توجه به مفاد مصوبه یاد شده مقرر می گردد :

الف - ادارات کل امور مالیاتی و ادارات امور مالیاتی مربوط. مکلفند به قید فوریت کمیسیون تقویم املاک حسب مقررات ماده ۶۴ قانون را تشکیل و نسبت به تعیین ارزش معاملاتی املاک مناطق تحت پوشش به میزان ۲۵ درصد قیمت روز اقدام و نتیجه را (به انضمام یک نسخه از مصوبات کمیسیون) ظرف یک هفته پس از اتمام کار کمیسیون به معاونت فنی و حقوقی (دفتر خدمات مالیاتی) کتبا گزارش نمایند.

ب - ادارات امور مالیاتی که کمیسیون تقویم املاک موضوع ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم را در خصوص تعیین ارزش معاملاتی سال ۱۳۸۸ املاک تشکیل داده اند. مجازند به استناد بندهای ۲ و ۳ تبصره ۱ ماده مذکور نسبت به تشکیل مجدد کمیسیون یاد شده اقدام نمایند.

ج - با توجه به مفاد قسمت اخیر بند (ج) ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم ارزش معاملاتی جاری تا لازم الاجرا شدن ارزش معاملاتی موضوع مصوبه مزبور برای محاسبه مالیات موضوع ماده ۵۹ قانون مناط اعتبار خواهد بود.

د - با توجه به تعیین تکلیف ارزش معاملاتی بر مبنای نسبتی از ارزش روز و به جهت رعایت حقوق مودیان محترم مقتضی است به منظور استخراج قیمت های پیشنهادی جهت طرح و تصویب در کمیسیون تقویم املاک از قیمت های سازمان مسکن و شهرسازی و دیگر مراجع ذیربط نیز استفاده گردد.

ه - دستورالعمل موضوع تبصره ۱ بند ۱ مصوبه فوق الذکر در خصوص مالیات نقل و انتقال بیش از ۲ بار در سال املاک و حق واگذاری محل متعاقبا تهیه و ابلاغ خواهد گردید. بنابراین تا ابلاغ دستورالعمل موصوف صدور گواهی ماده ۱۸۷ قانون مالیات‌های مستقیم بدون دریافت مالیات علی الحساب بلامانع خواهد بود.

و - با ابلاغ این بخشنامه. بخشنامه شماره ۱۲۵۶۵۰ مورخ ۸۷/۱۲/۴ و دستورالعمل شماره ۱۲۵۶۳۷ مورخ ۸۷/۱۲/۴ سازمان امور مالیاتی کشور ملغی اثر می گردد.

مدیران کل محترم امور مالیاتی مسئول حسن اجرای این بخشنامه می باشند.
مرجع آموزشی حسابداران؛ واحد مالی کارفرمایان

علی اکبر عرب مازار

رئیس کل سازمان امور مالیاتی کشور