

بخشنامه شماره : ۳۵۴۸۱

تاریخ : ۱۳۸۱ / ۰۶ / ۱۹

موضوع : در مورد نقل انتقال املاک شرکتهای دولتی
از ابتدای ۱۳۸۱ و توضیحاتی کی در مورد بخش مالیات
بر درآمد املاک

با توجه به ماده ۲۷۳ الحاقی به قانون مالیاتهای مستقیم (موضوع ماده ۱۳۳ قانون اصلاح موادی از قانون مالیاتهای مستقیم مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲۷) مبنی بر اجرای قانون مذکور از اول سال ۱۳۸۱ و به منظور اجرای صحیح مقررات اصلاحی فصل اول از باب سوم قانون مزبور (مالیات بر درآمد املاک) و ایجاد وحدت رویه موارد زیر را اعلام تا به مورد اجرا گذارده شود :

۱ - با توجه به حذف تبصره ماده ۵۲ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفند ۱۳۶۶، نقل و انتقال املاک شرکتهایی که تمام سرمایه آنها بطور مستقیم یا با واسطه متعلق به دولت است از اول سال ۱۳۸۱ بر اساس نرخهای مقرر در ماده ۵۹ اصلاحی قانون مالیاتهای مستقیم مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲۷، مشمول مالیات

مقطوع می باشد. وبا توجه به مفاد ماده ۷۶ قانون مذکور وجه دیگری بابت مالیات بر درآمد نقل و انتقال مزبور مطالبه نخواهد شد.

۲ - با توجه به مفاد ماده ۲ اصلاحی قانون مالیات‌های مستقیم و تبصره ۲ ذیل آن، نقل و انتقال قطعی املاک متعلق به وزراتخانه ها و موسسات دولتی، دستگاههایی که بودجه آنها بوسیله دولت تامین می شود و شهرداریها در زمره فعالیتهای اقتصادی محسوب نگردیده و مشمول پرداخت مالیات نقل و انتقال قطعی املاک نمی باشد.

۳ - به صراحت تبصره ۱ ماده ۵۳ اصلاحی مورخ ۱۳۸۰/۱۱/۲۷ قانون مالیات‌های مستقیم، محل سکونت پدر یا مادر یا همسر یا فرزند یا اجداد و همچنین محل سکونت افراد تحت تکفل مالک، اجاری تلقی نمی شود. لذا با عنایت به قسمت اخیر تبصره مزبور چنانچه چند واحد مسکونی محل سکونت مالک یا افراد مذکور باشد، در این صورت علاوه بر یک واحد مسکونی مالک، به تعداد واحدهای مسکونی محل سکونت افراد یاد شده برای هر کدام یک واحد نیز از شمول مالیات بر درآمد اجاره املاک خارج خواهد بود. مگر اینکه به موجب اسناد و مدارک ثابت گردد که اجاره پرداخت می شود.

در صورتیکه برای هر یک از افراد مذکور بیش از یک واحد اختصاص داده شده باشد فقط یک واحد به انتخاب مالک از تسهیلات مقرر در این تبصره برخوردار خواهد بود.



۴ - به موجب تبصره ۱۰ اصلاحی ماده ۵۳ از ابتدای سال ۱۳۸۱ کلیه واحدهای مسکونی متعلق به شرکت های سازنده مسکن اعم از شرکت های دولتی، خصوصی و تعاونی که قبل از تنظیم سند رسمی در دفاتر اسناد رسمی، طبق اسناد و مدارک مثبت و به موجب قرارداد به اشخاص واگذار می گردد. مادام که در تصرف خریدار میباشد، مشروط بر اینکه مالیات نقل و انتقال قطعی موضوع ماده ۵۹ اصلاحی قانون مالیات های مستقیم به ماخذ تاریخ تصرف پرداخت شده باشد در مدت مذکور (فاصله زمانی از تاریخ تصرف تا زمان تنظیم سند رسمی) اجاری تلقی نمی گردد و به هنگام نقل و انتقال قطعی و تنظیم سند در دفتر اسناد رسمی مطالبه مجدد مالیات نقل و انتقال مورد نخواهد داشت. در این رابطه توجه واحدهای مالیاتی را به نکات ذیل جلب می نماید :

الف - تبصره ۱۰ اصلاحی ماده ۵۳ یاد شده صرفا ناظر به واحدهای مسکونی است که توسط شرکتهای سازنده مسکن از ابتدای سال ۸۱ به بعد واگذار و توسط خریدار تصرف شده یا بشود، بنابراین واگذاری و تصرفات قبل از سال ۱۳۸۱ مشمول مقررات قانون مالیات های مستقیم قبل از اصلاحی مصوب ۸۰/۱۱/۲۷ خواهد بود.

ب - با توجه به عبارت « از نظر مالیاتی با خریدار مانند مالک رفتار خواهد شد »، مذکور در قسمت اخیر تبصره یاد شده، چنانچه خریدار اولیه واحد مربوط را به اجاره واگذار نماید، همانند مالک، مشمول مالیات اجاره املاک خواهد بود.

۵ - در اجرای تبصره ۱۱ الحاقی به ماده ۵۳ اصلاحی قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲۷ موارد زیر مورد توجه قرار گیرد.

الف - مجتمع‌های مسکونی دارای ضوابط الگوی مصرف مسکن :

مالکان مجتمع‌های مسکونی (اعم از اشخاص حقیقی و حقوقی) دارای بیش از سه واحد استیجاری که با رعایت الگوی مصرف مسکن، بنابه اعلام وزارت مسکن و شهرسازی احداث شده یا می‌شوند در طول مدت اجاره از صد در صد (۱۰۰٪) مالیات بر درآمد اجاره املاک معاف می‌باشند و تغییر احتمالی الگوی مزبور بعد از ساخت موجب قطع معافیت مالکینی که الگوی مصرف مسکن را در زمان ساخت رعایت نموده‌اند نخواهد شد.

ب - سایر املاک مسکونی :

مالکین سایر املاک مسکونی، فقط از معافیت درآمد ناشی از اجاره واحد یا واحدهای مسکونی در تهران تا مجموع یکصد و پنجاه ۱۵۰ متر مربع و در سایر نقاط تا مجموع دویست متر مربع ۲۰۰ زیر بنای مفید، برخوردار خواهند بود و به این ترتیب چنانچه زیربنای یک واحد مسکونی حسب مورد بیش از

حدنصاب‌های تعیین شده باشد، درآمد حاصل از اجاره آن واحد کلاً مشمول مالیات بر اجاره خواهد بود. و در مواردی که مالک دارای چند ملک باشد که هر کدام بتنهایی کمتر از حد نصابهای مذکور می‌باشند، می‌تواند به انتخاب خود، تعدادی از واحدهائی را که جمع زیر بنای مفید آنها حداکثر معادل حد نصابهای

یاد شده باشد (در تهران حداکثر تا ۱۵۰ متر مربع و در سایر نقاط تا ۲۰۰ متر مربع زیر بنای مفید) معرفی تا از معافیت درآمد ناشی از اجاره آنها برخوردار گردد.

یاد آور میشود، ملحقات و قسمتهای مشاعی ملک شامل بالکن، پارکینگ، انباری خارج از واحد مسکونی، نورگیرهای غیر مسقف یا با سقف شیشه‌ای، راه پله، زیرزمین‌های غیر مسکونی جزء زیربنای مفید واحد مسکونی منظور نخواهد شد.

ج - استفاده مالکین مذکور در بند « ب » فوق از معافیت مربوط موکول به ارائه اسناد و مدارک مالکیت و حسب مورد گواهی پایان کار یا صورتمجلس تفکیکی که مشخص کننده زیر بنای مفید ملک باشد خواهد بود. در صورتی که اسناد و مدارک رسمی ملک و سایر مدارک تسلیمی مودی، زیربنای مفید انرا مشخص ننماید، میزان زیربنای مفید ساختمان براساس اعلام کتبی مودی مورد پذیرش خواهد بود مگر آنکه خلاف آن ثابت شود.

ضمناً ادارات امور مالیاتی موظفند به منظور جلوگیری از استفاده مکرر مودیان بیش از حد نصاب معافیت مقرر برای تهران و سایر نقاط، ظرف مدت ۱۰ روز پس از اعمال معافیت مقرر نسبت به هر مودی، ضمن اخذ تعهد از نامبرده (مبنی بر عدم استفاده از معافیت) مشخصات کامل وی و ملک یا املاک اجاری مربوط

را برای اقدامات بعدی به اداره اطلاعات و خدمات مالیاتی شهر یا مرکز استان
ذیربط ارسال دارند.

ادارات مذکور نیز در صورت احراز استفاده بیش از یک معافیت مذکور مراتب
را سریعاً جهت مطالبه مالیات و جرائم متعلقه در مهلت قانونی به اداره امور
مالیاتی که مودی از معافیت مضاعف استفاده نموده است منعکس نمایند.

۶ - با توجه به مقررات ماده ۲۷۳ از تاریخ اجرای قانون اصلاح موادی از قانون
مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲۷، معافیت مالیاتی موضوع ماده ۱۱
قانون تشویق احداث و عرضه واحدهای مسکونی استیجاری مصوب
۱۳۷۷/۳/۲۴ و معافیت مالیاتی خوابگاه‌های دانشجویی و کلیه مقررات مغایر به
استثنای احکام مالیاتی مقرر در قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی
و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران در دوران برنامه مزبور و نیز ماده ۱۳ قانون
چگونگی مناطق آزاد تجاری صنعتی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۷۲/۶/۷
و استفساریه مصوب ۱۳۷۴/۱/۲۱ قانون اخیرالذکر لغو گردیده است.

عیسی شهسوار خجسته

رئیس کل سازمان امور مالیاتی کشور

