

دستورالعمل شماره : ۵۶۳۵۲ / ۲۰۰ / ص

تاریخ : ۱۳۸۸ / ۰۶ / ۱۱

موضوع : دستورالعمل اجرایی مالیات بردرآمد شغلی  
نقل و انتقال املاک و حق واگذاری محل بیش از دوبار

درسال

پیرو بخشنامه شماره ۲۱۳/۲۹۸/۵۰۶۹۱ مورخ ۱۳۸۸/۴/۲۲ و در اجرای مصوبه‌ی شماره ۶۳۱۸۹/ت/۴۲۶۸۷ک مورخ ۸۸/۳/۲۴ هیات محترم وزیران، در خصوص نقل و انتقال املاک و حق واگذاری محل ( زمین، واحدهای مسکونی، تجاری، اداری و غیره ) توسط اشخاص بیش از دوبار در سال، در رابطه با املاک خریداری شده از ابتدای سال ۱۳۸۸، مقرر می دارد :

۱ - طبق بند ۱ مصوبه مذکور، نقل و انتقال بیش از دوبار املاک و حق واگذاری محل ( زمین، واحدهای مسکونی، تجاری، اداری و غیره ) در یک سال توسط اشخاص در خصوص املاک خریداری شده از ابتدای سال ۱۳۸۸ شغل محسوب شده و درآمد اشخاص حقیقی و حقوقی از محل انتقال آن ها در مراکز استان

ها و شهرهای بیش از صد هزار نفر جمعیت بر اساس آخرین سرشماری حسب مورد مشمول مالیات بر درآمد موضوع فصل چهارم و پنجم باب سوم ( مالیات بر درآمد مشاغل و مالیات بر درآمد اشخاص حقوقی ) و سایر مقررات قانون مالیات‌های مستقیم می باشد.

۲ - با عنایت به مقررات فصل مالیات بر درآمد املاک قانون مالیات‌های مستقیم، مالیات موضوع مصوبه ی فوق، علاوه بر مالیات موضوع فصل مذکور می باشد.

۳ - نقل و انتقال املاک و حق واگذاری محل توسط اشخاص، در موارد کمتر از شش‌دانگ نیز یک معامله تلقی می‌گردد.

۴ - در مورد اشخاص حقیقی به استناد تبصره ۳ مصوبه فوق‌الاشاره، خرید املاک و حق واگذاری محل به نام همسر و فرزندان تحت تکفل نیز مشمول مقررات این دستورالعمل می باشند.

۵ - طبق تبصره ۴ مصوبه ی مورد اشاره، املاکی که پس از خرید توسط اشخاص بر اساس قانون و مقررات شهرداری تبدیل به ساختمان نوساز شده باشند، مشمول مالیات موضوع این مصوبه نمی باشد، بنابراین نقل و انتقال

قطعی ساختمان نوساز مشمول ماده ۷۷ قانون، از شمول مقررات این دستورالعمل خارج می باشد.

۶ - اشخاص حقیقی که در هر سال مالیاتی نسبت به نقل و انتقال املاک و حق واگذاری محل بیش از دوبار اقدام نموده اند ( برای املاک خریداری شده از ابتدای سال ۱۳۸۸ و به بعد ) مکلفند اظهارنامه ی مالیاتی طبق نمونه ای که از طرف سازمان امور مالیاتی تهیه و ارسال خواهد شد تنظیم و تا آخر تیرماه سال بعد به اداره ی امور مالیاتی محل فعالیت شغلی خود تسلیم و مالیات متعلق را پرداخت نمایند. در صورت نداشتن محل ثابت برای فعالیت شغل خود، محل سکونت از لحاظ تسلیم اظهارنامه محل شغل تلقی می گردد.

۷ - با توجه به مقررات موضوع ماده ۱۱۰ ق.م.م. اشخاص حقوقی تکلیفی مبنی بر ارائه اظهارنامه جداگانه برای درآمد حاصل از نقل و انتقال املاک و حق واگذاری محل، در اجرای مصوبه مذکور نخواهد داشت.

۸ - بنا به اختیار حاصل از مقررات ماده ۱۶۳ قانون مالیات های مستقیم و در اجرای تبصره یک و دو مصوبه صدرالاشاره، اشخاص حقیقی و حقوقی مکلفند در نقل و انتقال املاک و حق واگذاری محل خریداری شده از ابتدای سال ۱۳۸۸،

دربار سوم و به بعد در طی یک سال مالیاتی، (۴٪) بهای فروش املاک و حق واگذاری محل در زمان انتقال را با احتساب نقل و انتقال های قبلی در همان سال، به عنوان مالیات علی الحساب پرداخت نمایند.

۹- ادارات امور مالیاتی ذیربط مکلفند در هنگام نقل و انتقال املاک و حق واگذاری محل، مستندات مربوط به خرید املاک مورد نظر را از اشخاص اخذ و پس از بررسی موضوع و تطبیق با مصوبه مذکور (از لحاظ شمول یا عدم شمول مطابق مفاد مصوبه) برابر مقررات اقدام نمایند.

۱۰- ادارات امور مالیاتی مکلفند در نقل و انتقال املاک و حق واگذاری محل مشمول این دستورالعمل توسط اشخاص حقیقی و حقوقی، علاوه بر دریافت مالیات نقل و انتقال موضوع ماده ۵۹ ق.م.م و سایر مالیاتهای مذکور در ماده ۱۸۷ قانون مالیاتهای مستقیم، پس از دریافت مالیات شغلی موضوع این دستورالعمل به صورت علی الحساب مطابق بند ۸ فوق نسبت به صدور گواهی موضوع ماده ۱۸۷ ق.م.م اقدام نمایند. همچنین مکلفند نتیجه اقدام را به همراه مستندات مربوط در مورد اشخاص حقیقی به اداره امور مالیاتی محل سکونت مودی و در مورد اشخاص حقوقی به اداره امور مالیاتی رسیدگی کننده به پرونده عملکرد ارسال دارند.

۱۱ - ادارات امور مالیاتی در مواقع صدور گواهی موضوع ماده ۱۸۷ ق.م.م. برای نقل و انتقال املاک و حق واگذاری محل ( خریداری شده از ابتدای سال ۱۳۸۸ و به بعد ) مکلفند پس از احراز و تعیین وضعیت انجام معاملات قبلی مودیان مالیاتی در سامانه جدید " مشخصات معاملات بیش از دوبرابر اشخاص در یک سال " برابر ضوابط و مقررات مربوطه اقدام نمایند.

۱۲ - علی الحساب مالیات پرداختی مطابق این دستورالعمل در محاسبه مالیات عملکرد مودی منظور خواهد شد.

۱۳ - ادارات امور مالیاتی مسئول رسیدگی به پرونده مالیاتی مودیان مشمول این دستورالعمل ( در مورد اشخاص حقیقی اداره امور مالیاتی محل فعالیت شغلی یا محل سکونت مودی حسب مورد و در مورد اشخاص حقوقی اداره امور مالیاتی رسیدگی کننده به پرونده عملکرد ) مکلفند مطابق آیین نامه اجرایی ماده ۲۱۹ ق.م.م. و سایر مقررات ق.م.م. نسبت به رسیدگی و مطالبه مالیات متعلق هر سال برابر مقررات اقدام نمایند.

۱۴ - درآمد سالانه مشمول مالیات و مالیات موضوع این دستورالعمل برای اشخاص حقیقی با رعایت مقررات فصل مالیات بر درآمد مشاغل تعیین و به نرخ ماده ۱۳۱ ق.م.م. محاسبه خواهد شد.

۱۵ - درآمد مشمول مالیات و مالیات اشخاص حقوقی، در اجرای مقررات ماده ۱۰۶ ق.م.م. از طریق رسیدگی به دفاتر قانونی یا علی الراس حسب مورد تعیین و به نرخ مقرر در ماده ۱۰۵ قانون مشمول مالیات می گردد.

۱۶ - مرکز فن آوری و اطلاعات مکلف است برنامه نرم افزاری سامانه جدید یاد شده برای شناسایی معاملات بیش از دوبرار اشخاص در یک سال مالیاتی را طراحی و راه اندازی نماید. و همچنین ادارات کل امور مالیاتی مکلفند به منظور ایجاد قابلیت بهره برداری از سامانه فوق نسبت به ورود اطلاعات از سیستم نقل و انتقال املاک به سامانه جدید براساس برنامه زمان بندی تعیین شده اقدام نمایند.

۱۷ - روسای امور مالیاتی، مسئول حسن اجرای مفاد این دستورالعمل می باشند.

علی اکبر عرب مازار

رئیس کل سازمان امور مالیاتی کشور



مرجع آموزشی حسابداران؛ واحد مالی کارفرمایان