

آئین نامه شماره : ۷۳۹۷۴ / ت ۵۸۷۹۲

تاریخ : ۱۴۰۱ / ۰۷ / ۱۴

موضوع : آئین نامه اجرایی بند (خ) تبصره ۶ ماده

واحد قانون بودجه سال ۱۴۰۰ کل کشور

هیات وزیران در جلسه ۱۴۰۰/۰۷/۰۷ به پیشنهاد ۲/۲۲۹۰۲ مورخ ۱۴۰۰/۰۲/۱۹ وزارت امور اقتصادی و دارایی و به استناد بند (خ) تبصره ۶ ماده واحد قانون بودجه سال ۱۴۰۰ کل کشور، آئین نامه اجرایی بند یاد شده را به شرح زیر تصویب کرد :

آئین نامه اجرایی بند (خ) تبصره ۶ ماده واحد قانون بودجه سال ۱۴۰۰ کل کشور

ماده ۱ - در این آئین نامه اصطلاحات زیر در معانی مشروح مربوط به کار می‌روند :

۱ - قانون : قانون مالیات های مستقیم - مصوب ۱۳۶۶ - و اصلاحات بعدی آن.

۲ - سازمان : سازمان امور مالیاتی کشور.

۳ - دارایی های مشمول : واحدهای مسکونی (شامل کلیه ساختمان ها اعم از مستغلات، آپارتمان و ویلا) و باغ و ویلاهای گران قیمت (با احتساب عرصه و اعیان) کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی و افراد تحت تکفل آنها، با ارزش روز بیشتر از یکصد میلیارد (۱۰۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰) ریال.

۴ - باغ ویلا : اماکنی که مطابق مجوز صادره به عنوان باغ شناخته شده و توسط شهرداری ها و دهیاری ها حسب مورد پروانه ساخت ویلا برای ان صادر شده است.

ماده ۲ - نرخ مالیات سالانه دارایی های مشمول (با احتساب عرصه و اعیان) موضوع این آئین نامه، براساس جدول زیر می باشد :

مرجع آموزشی حسابداران؛ واحد مالی کارفرمایان

ارزش روز دارایی های مشمول (ریال)

ردیف	از	تا	نسبت به مازاد	نرخ مالیات سالانه (درصد)
۱	۰	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۰	-
۲	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۱	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	٪۱
۳	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۱	۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	٪۲
۴	۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۱	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	٪۳
۵	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۱	۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	٪۴
۶	نسبت به مازاد ۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰			٪۵

ماده ۳ - وزارتخانه های راه و شهرسازی و صنعت، معدن و تجارت، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و شهرداری ها در اجرای جزء ۳ بند (خ) تبصره ۶ ماده واحده قانون بودجه سال ۱۴۰۰ کل کشور و سایر دستگاه های اجرایی از جمله وزارت کشور در اجرای ماده ۱۶۹ مکرر قانون موظفند داده ها و اطلاعات مالکیت املاک مورد نیاز سازمان و باغ ویلاهای گران قیمت از قبیل مشخصات هویتی مالک یا مالکان و افراد تحت تکفل، نشانی اقامتگاه قانونی و شماره تماس (تلفن ثابت و همراه) و مشخصات ملک و تاریخ تملک آن را به نحوی که سازمان درخواست می کند از طریق برخط و وب سرویس ظرف پانزده روز از تاریخ درخواست مذکور در اختیار سازمان قرار دهند.

تبصره : مدت زمان تکمیل اطلاعات سامانه ملی املاک و اسکان وزارت راه و شهرسازی در اجرای مصوبه هفتاد و دومین جلسه ستاد ملی کرونا مورخ ۱۴۰۰/۰۳/۲۲ تا پایان آذرماه ۱۴۰۰ می باشد.

مرجع آموزشی حسابداران؛ واحد مالی کارفرمایان

ماده ۴ - به سازمان اجازه داده می شود ارزش روز املاک موضوع این آئین نامه را متناسب با ارزش روز مبنای محاسبه آخرین ارزش معاملاتی مصوب موضوع ماده ۶۴ قانون برای هر شهر، بخش و روستاهای تابع تعیین نماید.

ماده ۵ - در دارایی های مشمول مشاعی، ابتدا مالیات موضوع این آئین نامه برای کل دارایی، محاسبه و سپس هریک از مالکین به نسبت سهم مالکیت خود، مشمول پرداخت خواهند بود.

ماده ۶ - در محاسبه مالیات موضوع این آئین نامه، هریک از دارایی های مشمول، یک مستغل محسوب و جداگانه مشمول مالیات می باشد.

تبصره ۱ : ملاک تشخیص مالکیت دارایی های مشمول در تاریخ اجرای این آئین نامه، سند رسمی مالکیت و یا در صورت عدم وجود سند رسمی مالکیت اسناد مثبتته قابل احراز مالکیت می باشد.

تبصره ۲ : در مورد دارایی های مشمول متعلق به سازندگان مسکن (اعم از حقیقی و حقوقی) که قبل از انتقال قطعی و طبق اسناد و مدارک مربوط به موجب قرارداد واگذار گردیده و یا می گردد، با خریدار مانند مالک رفتار خواهد شد.

ماده ۷ - موارد زیر مشمول این مالیات نمی باشند:

- ۱ - واحدهای مسکونی و باغ ویلاهای در حال ساخت.
- ۲ - واحدهای مسکونی و باغ ویلاهای در سال تملک.



تبصره ۱: واحدهای مسکونی و باغ ویلاهای دارای پروانه ساختمانی، تا قبل از دریافت گواهی پایان کار و یا نصب یکی از انشعابات گاز، برق و آب، در حال ساخت محسوب می شوند و واحدهای مسکونی و باغ ویلاهای فاقد پروانه ساختمانی، تا قبل از نصب درب و پنجره، در حال ساخت محسوب می شوند. {۱}

تبصره ۲: واحدهای مسکونی و باغ ویلاهایی که قبل از اعلام ارزش آن توسط سازمان یا کارگروه موضوع تبصره ۱ ماده ۴ این آئین نامه واگذار شده است، مشمول مالیات این آئین نامه نخواهد بود.

ماده ۸ - سازمان مکلف است پس از دریافت داده ها و اطلاعات واصله از مراجع مندرج در ماده ۳ این آئین نامه، نسبت به تعیین دارایی های مشمول و ارزش آنها حداکثر تا پایان آذرماه سال ۱۴۰۰ اقدام و مراتب را طی دو ماه به نحو مقتضی به اطلاع مالکین دارایی های مشمول برساند.

مرجع آموزشی حسابداران؛ واحد مالی کارفرمایان

تبصره: در صورتی که ارزش روز و میزان مالیات واحدهای مسکونی و باغ ویلاهای موضوع این آئین نامه طی موعد مقرر به اطلاع مالکین نرسد مشمول پرداخت مالیات موضوع این ماده نمی باشد.

ماده ۹ - کلیه مالکین دارایی های مشمول، مکلفند مالیات سالانه موضوع این آئین نامه را از طریق ساز و کار مندرج تبصره ۱ ماده ۱۱ این آئین نامه حداکثر تا پایان بهمن ماه سال ۱۴۰۰ پرداخت نمایند.

ماده ۱۰ - چنانچه اشخاص مشمول تا پایان بهمن ماه سال ۱۴۰۰ نسبت به پرداخت مالیات متعلقه اقدام ننمایند، سازمان می تواند از طریق عملیات اجرایی موضوع فصل نهم باب چهارم قانون، مالیات متعلق را وصول نماید.

ماده ۱۱ - ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی مجاز به ثبت نقل و انتقال املاکی که به موجب این آئین نامه برای آنها مالیات تعیین گردیده است، قبل از پرداخت بدهی مالیاتی مورد انتقال، شامل مالیات بر دارایی، نقل و انتقال قطعی و اجاره نمی باشند، متخلف در پرداخت مالیات متعلقه مسئولیت تضامنی دارد.

تبصره ۱ : سازمان موظف است با طراحی سامانه ای، امکان مراجعه، مشاهده دارایی های مشمول و پرداخت مالیات و دریافت گواهی موضوع این آئین نامه را برای اشخاص مشمول، فراهم نماید و تمهیدات لازم را به منظور دسترسی بر خط ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی به عمل آورد.



تبصره ۲: سازمان مکلف است پس از وصول مالیات متعلقه موضوع این آئین نامه، گواهی پرداخت مالیات بر دارایی سالانه را در سامانه مربوط صادر نماید.

تبصره ۳: ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی موظفند قبل از ثبت هر نوع نقل و انتقال دارایی مشمول از قبیل بیع قطعی، صلح و هبه، اصالت پرداخت مالیات را از طریق سامانه موضوع تبصره ۱ این ماده، به صورت برخط احراز نمایند.

ماده ۱۲ - چنانچه اشخاص، نسبت به ارزش دارایی مشمول، مالیات متعلقه یا اقدامات اجرایی موضوع ماده ۱۰ این آئین نامه اعتراض داشته باشند، اعتراض آنها قابل طرح و رسیدگی در هیئت موضوع ماده ۲۱۶ قانون خواهد بود.

مرجع آموزشی حسابداران؛ واحد مالی کارفرمایان

محمد مخبر

معاون اول رئیس جمهور

[۱] - با توجه به مصوبه شماره ۷۸۸۵۲/ت/۵۹۸۳۴ مورخ ۱۴۰۱/۰۵/۱۰، تبصره ۱ ماده ۷ این آئین نامه اصلاح شد.

(متن قبل از اصلاح : تبصره ۱ - واحدهای مسکونی تا قبل از تاریخ صدور گواهی اتمام عملیات ساختمانی یا نصب انشعابات آب و برق هر کدام که مقدم باشد، در حال ساخت محسوب می شوند.)

- با توجه به دادنامه شماره ۱۴۰۱۰۹۹۷۰۹۰۵۸۱۱۲۷۳ مورخ ۱۴۰۱/۰۷/۱۹ هیات عمومی دیوان عدالت ادراى، ماده ۱۲ این آئین نامه ابطال شد.

مرجع آموزشی حسابداران؛ واحد مالی کارفرمایان