

دستورالعمل شماره : ۲۸۳۷۲ / ۲۰۰ / ۵

تاریخ : ۲۴ / ۰۴ / ۱۴۰۳

موضوع : نحوه حسابرسی پروندههای مالیاتی موضوع
ماده ۱۷ قانون جهش تولید مسکن، بند (الف) تبصره
۱۱ ماده واحده قانون بودجه سالهای ۱۴۰۱ و ۱۴۰۲ کل
کشور و بند (الف) تبصره ۱۰ قانون بودجه سال ۱۴۰۳
کل کشور و تکالیف مودیان

پیرو بخشنامه شماره ۲۰۰/۱۴۰۲/۲۳ مورخ ۱۴۰۲/۱۱/۱۵ و براساس بند (الف)
تبصره ۱۰ قانون بودجه سال ۱۴۰۳ کل کشور، مبنی بر اینکه، « میزان مالیات
طرح (پروژه) های مسکن مهر بابت هر واحد مسکن مهر و واحدهای احدائی
موضوع قانون جهش تولید مسکن مصوب ۱۴۰۰/۰۵/۱۷ (شامل ساخت، آماده
سازی، محوطه سازی، زیربنایی و روبنایی) برای سال های ۱۳۹۸ تا ۱۴۰۳ در
طرح (پروژه) های تفاهمنامه سه جانبه با سازندگان، تعاونی ها و پیمانکاران
فرعی طرف قرارداد با آنها با هر نوع قرارداد و با معرفی وزارت راه و شهرسازی
معادل سه میلیون (۳,۰۰۰,۰۰۰) ریال برای هر واحد تعیین می گردد و هیچ

گونه مالیات دیگری به غیر از مالیات بر ارزش افزوده بابت خرید مصالح به این طرح (پروژه) ها تعلق نمی گیرد. سازمان امور مالیاتی کشور موظف به صدور مفصلا حساب مالیاتی پس از دریافت این مالیات است.» موارد ذیل را مقرر می دارد :

۱ - مالیات هر واحد مسکن مهر و واحدهای مسکونی احدائی موضوع حکم مذکور در طرح (پروژه) های یادشده، صرفا با معرفی وزارت راه و شهرسازی معادل مبلغ سه میلیون (۳,۰۰۰,۰۰۰) ریال می باشد که این مبلغ با توجه به مصوبات ششمین جلسه شورای عالی مسکن مورخ ۱۴۰۲/۰۱/۲۴ (تصویر پیوست)، تماما از سازنده واحد مسکونی در هنگام نقل و انتقال واحدهای مذکور اخذ و مجریان آماده سازی، محوطه سازی، زیربنایی و روبنایی مشمول پرداخت این مالیات نخواهند بود. لذا در زمان نقل و انتقال واحدهای احدائی موضوع پروژه های یاد شده، اداره کل امور مالیاتی می بایست پس از دریافت و ثبت استعلام نقل و انتقال از دفاتر اسناد رسمی یا قرارداد واگذاری واحد مسکونی با اعلام اداره راه و شهرسازی / شرکت عمران شهر جدید / بنیاد مسکن انقلاب اسلامی مربوطه حسب مورد، صرفا معادل مبلغ مذکور را برای هر واحد به عنوان مالیات مطابق احکام مقرر مطالبه و وصول نمایند.

۲ - شمول مقررات این دستورالعمل به پروژه هایی که به صورت در حال ساخت و ناتمام به سایر سازندگان یا تعاونی و پیمانکاران طرف قرارداد دیگر واگذار می شوند، منوط به اعلام وزارت راه و شهرسازی می باشد. در غیر اینصورت پروژه های مزبور برای سازندگان اولیه و انتقال گیرندگان مطابق با قوانین و مقررات مالیاتی، مشمول مالیات خواهد بود.

۳ - براساس مقررات قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب سال های ۱۳۸۷ و ۱۴۰۰، عرضه دارایی های غیرمنقول از پرداخت مالیات و عوارض ارزش افزوده معاف است. در این راستا واگذاری واحدهای ساخته شده توسط سازندگان مسکن مهر و موضوع قانون جهش تولید مسکن مشمول مالیات و عوارض ارزش افزوده نبوده و همچنین مالیات و عوارض پرداخت شده بابت خرید مصالح پروژه های مزبور، با رعایت مقررات موضوعه قابل تهاتر و استرداد نمی باشد.

مرجع آموزشی حسابداران؛ واحد مالی کارفرمایان
در این خصوص شایان ذکر است، ارائه خدمات پیمانکاری در هر یک از مراحل ساخت، آماده سازی، محوطه سازی، زیربنایی و روبنایی با توجه به حکم قانونی یادشده مشمول پرداخت مالیات و عوارض مالیات بر ارزش افزوده نخواهد بود.

۴ - اشخاص موضوع حکم صدرالاشاره، مکلف به رعایت تمامی تکالیف تعیین شده در قانون مالیات های مستقیم، قانون مالیات بر ارزش افزوده و قانون پایانه های فروشگاهی و سامانه مودیان، از جمله تکالیف مبنی بر نگهداری دفاتر، اسناد و مدارک حسب مقررات ماده ۹۵ قانون مالیات های مستقیم با رعایت استانداردهای حسابداری، تسلیم اظهارنامه های مالیاتی مطابق فرم های اعلامی، ارسال صورتحساب های فروش بر روی سامانه مودیان حسب مورد باتوجه به اطلاعیه های سازمان، پرداخت مالیات و عوارض ارزش افزوده مربوط به خرید کالا یا خدمت بابت نهاده های موضوع طرح / پروژه های مسکن مهر و قانون جهش تولید مسکن و ... می باشند.

۵ - در حسابرسی پرونده های مالیاتی اشخاص یاد شده، ادارات امور مالیاتی مکلفند با توجه به دفاتر، اسناد و مدارک ارائه شده و یا به دست آمده، درآمد و هزینه (مستقیم و سهم از هزینه های مشترک) را برای پروژه های موضوع این دستورالعمل بررسی و میزان مبالغ مذکور را در کاربرگ های حسابرسی به صورت مشخص شده گزارش نمایند. در صورت وجود معرفی نامه وزارت راه و شهرسازی، صرفا بابت تحویل واحدهای پروژه های مسکن مهر و قانون جهش تولید مسکن، مشمول مالیات موضوعه بوده و هیچ گونه مالیات دیگری از این محل مطالبه نخواهد شد. در غیر اینصورت، گزارش رسیدگی و تعیین مالیات مطابق سود و زیان شناسایی شده وفق استانداردهای حسابداری و با رعایت مقررات قانون مالیات های مستقیم صورت خواهد پذیرفت.