

سوالات تستی مالیات ساخت و فروش املاک

« جلسه 2 دوره جامع قوانین و مقررات مالیاتی »

۱- مالیات علی الحساب درآمد اشخاص حقیقی ناشی از ساخت و فروش املاک نوساز کدام است؟

الف) ۵٪ ارزش معاملاتی ملک مورد انتقال

ب) ۱۰٪ ارزش معاملاتی ملک مورد انتقال

ج) ۱۵٪ ارزش معاملاتی ملک مورد انتقال

د) ۲۰٪ ارزش معاملاتی ملک مورد انتقال

پاسخ :

۲- در مورد درآمد اشخاص حقیقی و حقوقی ناشی از ساخت و فروش موضوع ماده ۷۷ ق.م.م.کدام عبارت صحیح می باشد؟

الف) اولین نقل و انتقال مشمول مالیات مقطوع به نرخ ده درصد به مأخذ ارزش معاملاتی است

ب) اگر از تاریخ صدور گواهی پایان کار ساختمان بیش از سه سال گذشته باشد، مشمول مقررات ماده ۷۷ ق.م.م. نخواهند بود

ج) ساختمان هایی که پروانه ساختمانی آنها تا پایان سال ۱۳۹۴ صادر شده است، در زمان انتقال صرفاً مشمول مقررات ماده ۵۹ می باشد

د) تمام شهرها مشمول مالیات ساخت و ساز می باشند

پاسخ :

۳- کدام گزینه در خصوص نقل و انتقال ساختمان های نیمه تمام صحیح می باشد؟

الف) مبلغ فروش هر مرحله به عنوان بهای تمام شده خریدار در مرحله بعدی محسوب و از درآمد ناشی از ساخت و فروش املاک مذکور کسر می شود

ب) به عنوان بهای تمام شده خریدار مرحله قبلی محسوب و از درآمد ناشی از ساخت و فروش املاک مذکور کسر می شود

ج) نقل و انتقال ساختمان های در حال ساخت و ناتمام مشمول مالیات نمی باشند

د) مبلغ فروش هر مرحله به عنوان بهای تمام شده خریدار در مرحله بعدی محسوب و به درآمد ناشی از ساخت و فروش املاک مزبور اضافه می شود

پاسخ :

۴- در خصوص مالیات علی الحساب پرداختی موضوع ماده ۷۷ ق.م.م کد ام مورد صحیح است؟

الف) مالیات علی الحساب پرداختی در زمان انتقال قطعی تلقی می شود

ب) در صورتی که مالیات تعیین شده بر اساس مقررات فصول چهارم و پنجم باب سوم ق.م.م از مالیات علی الحساب کمتر باشد، ما به التفاوت قابل استرداد نیست

ج) صرفاً در مواردی که عملیات ساخت و فروش منجر به زیان شده و زیان براساس دفاتر قانونی محرز شود مالیات علی الحساب قابل استرداد است

د) مالیات علی الحساب پرداختی ساخت و فروش املاک پس از قطعی شدن مالیات به حساب پرداختی مؤدی منظور و ما به التفاوت با رعایت مقررات، حسب مورد مطالبه و یا استرداد می شود

پاسخ :

۵- اولین نقل و انتقال ساختمان های اشخاص حقوقی که در ساخت و فروش ساختمان فعالیت دارند، علاوه بر مالیات نقل و انتقال قطعی موضوع ماده ۵۹ قانون مالیات های مستقیم، مشمول مالیات _____ ملک مورد انتقال است.

الف) مقطوع به نرخ ۱۰٪ به مأخذ وجوه دریافتی

ب) مقطوع به نرخ ۱۰٪ به مأخذ ارزش معاملاتی

ج) علی الحساب به نرخ ۱۰٪ به مأخذ وجوه دریافتی

د) علی الحساب به نرخ ۱۰٪ به مأخذ ارزش معاملاتی

پاسخ :

۶- نحوه اعمال مالیات بر ساخت و فروش نسبت به درآمد حق واگذاری محل چگونه است؟

الف) درآمد حق واگذاری محل مشمول مالیات ساخت و فروش نیست

ب) درآمد حق واگذاری محل می تواند همزمان مشمول مالیات ساخت و فروش و مالیات موضوع ماده ۵۹ ق.م.م. باشد

ج) در صورت شمول مالیات ساخت و فروش نسبت به درآمد حق واگذاری، محل مالیات موضوع ماده ۵۹ ق.م.م.م. اخذ نمی شود

د) در صورت شمول مالیات موضوع ماده ۵۹ ق.م.م.م. نسبت به درآمد حق واگذاری محل مالیات ساخت و فروش اخذ نمی شود

پاسخ :

۷- آقای الف یک باب ساختمان مسکونی که در تاریخ ۱۳۹۴/۱۲/۲۰، برای آن پروانه ساختمان اخذ نموده است را در ۱/۶/۱۳۹۶، تکمیل و در همین تاریخ گواهی پایان کار برای آن صادر شده و به شرکت ب به موجب سند رسمی واگذار شده است. مالیات علی الحساب ساخت و فروش در صورتی که ارزش معاملاتی ملک مذکور (شامل عرصه و اعیان) جمعاً مبلغ ۱۰۰ میلیون ریال باشد، کدام است؟

الف) ۵ میلیون ریال

ب) ۱۰ میلیون ریال

ج) ۱۵ میلیون ریال

د) مشمول مالیات ساخت و فروش املاک نیست

پاسخ :

۸- با توجه به اصلاحیه مصوب ۱۳۹۴/۴/۳۱ قانون مالیات های مستقیم، برای کدام یک از واحدهای زیر با لحاظ سایر شرایط، مالیات ناشی از ساخت و فروش (براساس روش سود و زیانی) پیش بینی شده است؟

الف) واحدهای مسکونی

ب) واحدهای اداری

ج) واحدهای تجاری

د) همه گزینه ها

پاسخ :

۹- کدام یک از زیان های زیر در حساب مالیاتی سنوات بعدی موذیان قابل قبول نخواهد بود ؟

الف) زیان ناشی از ساخت و فروش املاک موضوع ماده ۷۷ ق.م.م.

ب) زیان ناشی از ساخت و فروش املاک اشخاص حقوقی موضوع ماده ۷۷ ق.م.م.

ج) زیان ناشی از ساخت و فروش املاک اشخاص حقیقی موضوع ماده ۷۷ ق.م.م.

د) زیان ناشی از ساخت و فروش املاک اشخاص حقیقی موضوع تبصره ۲ ماده ۷۷ ق.م.م.

پاسخ :

۱۰- شهرهای با جمعیت _____ در زمان _____ ، براساس آخرین سرشماری عمومی نفوس و مسکن مرکز آمار ایران، مشمول مالیات ساخت و فروش املاک موضوع ماده ۷۷ ق.م.هـ می باشند.

الف) یکصد هزار نفر و بالاتر - صدور پروانه ساخت

ب) یکصد هزار نفر و بالاتر - صدور پروانه پایان ساخت

ج) یکصد و بیست هزار نفر و بالاتر - صدور پروانه ساخت

د) یکصد و بیست هزار نفر و بالاتر - صدور پروانه پایان ساخت

پاسخ :