

دوره جامع

قوانین و مقررات مالیاتی

جلسه : مالیات بر درآمد املاک

انواع مالیات حاکم در حوزه املاک

۵

مالیات بر خانه
های لوکس و گران
قیمت

قانون بودجه
سنواتی

۴

مالیات بر ساخت و
فروش املاک

ماده ۷۷

۳

مالیات بر نقل و
انتقال املاک

ماده ۵۹ تا ۷۶

۲

مالیات بر خانه
های خالی

ماده ۵۴ مکرر

۱

مالیات بر درآمد
اجاره

ماده ۵۳ تا ۵۸

انواع مالیات حذف شده در حوزه املاک

۳

مالیات بر اراضی بایر

ماده ۱۲ تا ۱۶

حذف در اصلاحیه
۱۳۸۰/۱۱/۲۷

۲

مالیات بر مستغلات
مسکونی خالی

ماده ۱۰ تا ۱۱

حذف در اصلاحیه
۱۳۸۰/۱۱/۲۷

۱

مالیات سالانه املاک

ماده ۳ تا ۹

حذف در اصلاحیه
۱۳۸۰/۱۱/۲۷

دوره جامع

قوانین و مقررات مالیاتی

مبحث اول : مالیات بر نقل و انتقال املاک

مالیات بر نقل و انتقال املاک

مالیاتِ فروشِ ملک . . .

باب سوم : مالیات بر درآمد

فصل اول : مالیات بر درآمد املاک

ماده ۵۹ تا ۷۶ قانون مالیات های مستقیم

تعاریف و مفاهیم مهم در مالیات بر نقل و انتقال املاک

مالیات مقطوع مالیاتی است که مبنای محاسبه آن سود یا زیان مربوط به رویداد مربوطه نبوده و صرفاً درصد مشخصی از مآخذ مشخصی مالیات اخذ می‌گردد.

مالیات مقطوع

۱

املاک فاقد سند بوده و از گذشته بر اساس عرف و سابقه در تصرف شخص یا اشخاصی قرار گرفته است

املاک دستداری

۲

نکات مقدماتی مالیات بر نقل و انتقال املاک :

نکته ۱: مالیات بر نقل و انتقال املاک شامل ۲ نوع مالیات می باشد : ۱ - مالیات نقل و انتقال املاک. ۲ - مالیات نقل و انتقال حق واگذاری محل

نکته ۲: مالیات نقل و انتقال حق واگذاری محل مالیاتی است که از حق واگذاری محل (سرقفلی) املاک تجاری اخذ می گردد.

نکته ۳: مالیات نقل و انتقال املاک و حق واگذاری محل به صورت مقطوع می باشد و از این بابت از محل سود فروش املاک مالیات دیگری اخذ نمی گردد. (به استثنای مالیات ساخت و فروش املاک)

ماده ۵۲ قانون مالیات های مستقیم :

درآمد شخص حقیقی یا حقوقی ناشی از واگذاری حقوق خود نسبت به املاک واقع در ایران پس از کسر معافیت های مقرر در این قانون مشمول مالیات بر درآمد املاک می باشد.

ماده ۵۹ قانون مالیات های مستقیم :

نقل و انتقال قطعی املاک به مأخذ ارزش معاملاتی و به نرخ پنج درصد (۵ %) و همچنین انتقال حق واگذاری محل به مأخذ وجوه دریافتی مالک یا صاحب حق و به نرخ دو درصد (۲ %) در تاریخ انتقال از طرف مالکان عین یا صاحبان حق مشمول مالیات می باشد.

تبصره ۱: چنانچه برای مورد معامله ارزش معاملاتی تعیین نشده باشد، ارزش معاملاتی نزدیکترین محل مشابه مبنای محاسبه مالیات خواهد بود.

تبصره ۲: حق واگذاری محل از نظر این قانون عبارت است از حق کسب یا پیشه یا حق تصرف محل یا حقوق ناشی از موقعیت تجاری محل.

ماده ۵۹ قانون مالیات های مستقیم :

حل مثال :

رای شورای عالی مالیاتی شماره ۲۴ - ۲۰۱ « مورخ ۱۹ / ۰۶ / ۱۳۹۶ »

۱) نقل و انتقال املاک موضوع مواد ۵۹، ۶۳ و ۷۴ ق.م.م شامل جریمه دیرکرد موضوع ماده ۱۹۰ ق.م.م نمی باشد.

۲) نقل و انتقال املاک موضوع مواد ۵۹، ۶۳ و ۷۴ ق.م.م شامل مرور زمان مالیاتی نمی باشد.

ماده ۷۰ قانون مالیات های مستقیم :

ماده ۷۰ قانون مالیات های مستقیم به موجب اصلاحیه مورخ ۰۷ / ۰۲ / ۱۳۷۱ قانون مالیات های مستقیم حذف شده است.

ماده ۹۱ قانون مالیات های مستقیم :

در مواردی که انتقال ملک در دفاتر اسناد رسمی انجام نمی شود نیز ارزش معاملاتی ملک طبق مقررات این فصل در محاسبه مالیات ملاک عمل خواهد بود و به طور کلی برای املاکی که ارزش معاملاتی آنها تعیین نشده ارزش معاملاتی نزدیکترین محل مشابه مناط اعتبار می باشد.

ماده ۶۲ قانون مالیات های مستقیم :

ماده ۶۲ قانون مالیات های مستقیم به موجب اصلاحیه مورخ ۰۷ / ۰۲ / ۱۳۷۱ قانون مالیات های مستقیم حذف شده است.

ماده ۶۳ قانون مالیات های مستقیم :

نقل و انتقال قطعی املاکی که به صورتی غیر از عقد بیع انجام می شود به استثنای نقل و انتقال بلاعوض که طبق مقررات مربوط مشمول مالیات است مشمول مالیات نقل و انتقال قطعی املاک برابر مقررات این فصل خواهد بود و چنانچه عوضین، هر دو ملک باشند هریک از متعاملین به ترتیب فوق مالیات نقل و انتقال قطعی مربوط به ملک واگذاری خود را پرداخت خواهند نمود.

ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم :

اموالی تعیین ارزش معاملاتی املاک بر عهده کمیسیون تقویم املاک می باشد. کمیسیون مزبور موظف است ارزش معاملاتی موضوع این قانون را در سال اول معادل دو درصد (۲%) میانگین قیمت های روز منطقه با لحاظ ملاک های زیر تعیین کند.

این شاخص هر سال به میزان دو واحد درصد افزایش می یابد تا زمانی که ارزش معاملاتی هر منطقه به بیست درصد (۲۰%) میانگین قیمت های روز املاک برسد.

الف) قیمت ساختمان با توجه به مصالح (اسکلت فلزی یا بتون آرمه یا اسکلت بتونی و سوله و غیره) و قدمت و تراکم و طریقه استفاده از آن (مسکونی، تجاری، اداری، آموزشی، بهداشتی، خدماتی و غیره) و نوع مالکیت

ب) قیمت اراضی با توجه به نوع کاربری و موقعیت جغرافیایی از لحاظ تجاری، صنعتی، مسکونی، آموزشی، اداری و کشاورزی

ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم :

این کمیسیون متشکل از پنج عضو است که در تهران از نمایندگان سازمان امور مالیاتی کشور، وزارتخانه های راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و شورای اسلامی شهر و در سایر شهرها از مدیران کل یا روسای ادارات امور مالیاتی، راه و شهرسازی، جهاد کشاورزی و ثبت اسناد و املاک و یا نمایندگان آنها و نماینده شورای اسلامی شهر تشکیل می شود. کمیسیون مذکور هر سال یک بار ارزش معاملاتی املاک را به تفکیک عرصه و اعیان تعیین می کند.

در موارد تقویم املاک واقع در هر بخش و روستاهای تابعه (براساس تقسیمات کشوری) نماینده بخشدار یا شورای بخش در جلسات کمیسیون شرکت می کند. در صورت نبودن شورای اسلامی شهر یا بخش، یک نفر که کارمند دولت نباشد با معرفی فرماندار یا بخشدار مربوط در کمیسیون شرکت می کند.

کمیسیون تقویم املاک در تهران به دعوت سازمان امور مالیاتی کشور و در سایر شهرها به دعوت مدیر کل یا رئیس اداره امور مالیاتی در محل سازمان مذکور یا ادارات تابعه تشکیل می شود. جلسات کمیسیون با حضور حداقل چهار نفر از اعضاء رسمیت می یابد و تصمیمات متخذه با رأی حداقل سه نفر از اعضاء معتبر است.

ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم :

دبیری جلسات کمیسیون حسب مورد بر عهده نماینده سازمان یا اداره کل یا اداره امور مالیاتی است. ارزش معاملاتی تعیین شده حسب این ماده یک ماه پس از تاریخ تصویب نهائی کمیسیون تقویم املاک، لازم الاجراء و تا تعیین ارزش معاملاتی جدید معتبر است.

تبصره ۱:

سازمان امور مالیاتی کشور یا ادارات تابعه سازمان مزبور می توانند قبل از اتمام دوره یکساله در هر شهر یا بخش یا روستا، در موارد زیر کمیسیون تقویم املاک را تشکیل دهند :

- ۱- برای تعیین ارزش معاملاتی نقاطی که فاقد ارزش معاملاتی است.
- ۲- برای تعدیل ارزش معاملاتی تعیین شده نقاطی که حسب تشخیص سازمان امور مالیاتی کشور در مقایسه با نقاط مشابه هماهنگی لازم را نداشته یا با توجه به معیارهای ذکر شده در این ماده تغییرات عمده در ارزش املاک به وجود آمده باشد.

ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم :

ارزش معاملاتی تعیین شده حسب این تبصره پس از یک ماه از تاریخ تصویب نهائی کمیسیون تقویم املاک، لازم الاجراء و تا تعیین ارزش معاملاتی جدید معتبر است.

تبصره ۲ :

در مواردی که کمیسیون تقویم موضوع این ماده پس از دو بار دعوت تشکیل نشود یا پس از تشکیل دو جلسه تصمیم مقتضی در مورد تعیین ارزش معاملاتی حاصل نشود، سازمان امور مالیاتی کشور مکلف است آخرین ارزش روز املاک تعیین شده توسط کمیسیون تقویم را با شاخص بهای کالاها و خدمات اعلامی توسط مراجع قانونی ذیصلاح تعدیل و ارزش معاملاتی را مطابق مقررات این ماده تعیین کند.

ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم :

تبصره ۳ :

در مواردی که ارزش معاملاتی موضوع این ماده مطابق دیگر قوانین و مقررات، مأخذ محاسبه سایر عوارض و وجوه قرار می‌گیرد، مأخذ محاسبه عوارض و وجوه یادشده بر مبنای درصدی از ارزش معاملاتی موضوع این ماده می باشد که با پیشنهاد مشترک وزارت امور اقتصادی و دارایی و دستگاه ذیربط به تصویب هیأت وزیران یا مراجع قانونی مرتبط می‌رسد. درصد مذکور باید به نحوی تعیین گردد که مأخذ محاسبه عوارض و وجوه یاد شده بیش از نرخ تورم رسمی اعلامی از طرف مراجع قانونی ذیربط افزایش نیافته باشد.

ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم :

جدول تعیین ارزش معاملاتی سالانه املاک در اجرای ماده ۶۴ ق.م.م.

۱۲ درصد ارزش واقعی	سال ۱۴۰۰	۲ درصد ارزش واقعی	سال ۱۳۹۵
۱۴ درصد ارزش واقعی	سال ۱۴۰۱	۴ درصد ارزش واقعی	سال ۱۳۹۶
۱۶ درصد ارزش واقعی	سال ۱۴۰۲	۶ درصد ارزش واقعی	سال ۱۳۹۷
۱۸ درصد ارزش واقعی	سال ۱۴۰۳	۸ درصد ارزش واقعی	سال ۱۳۹۸
۲۰ درصد ارزش واقعی	سال ۱۴۰۴	۱۰ درصد ارزش واقعی	سال ۱۳۹۹

ماده ۶۵ قانون مالیات های مستقیم :

نقل و انتقال قطعی املاک که در اجرای قوانین و مقررات اصلاحات ارضی به عمل آمده و یا خواهد آمد و واحدهای مسکونی از طرف شرکت های تعاونی مسکن به اعضای آنها مشمول مالیات موضوع این فصل نخواهد بود.

ماده ۶۶ قانون مالیات های مستقیم :

در صورتی که انتقال گیرنده دولت یا شهرداری ها یا موسسات وابسته به آنها بوده و همچنین در مواردی که ملک به وسیله اجرای ثبت و یا سایر ادارات دولتی به قائم مقامی مالک انتقال داده می شود چنانچه بهای مذکور در سند کمتر از ارزش معاملاتی باشد در محاسبه مالیات موضوع ماده ۵۹ این قانون بهای مذکور در سند به جای ارزش معاملاتی هنگام انتقال حسب مورد ملاک عمل قرار خواهد گرفت.

ماده ۶۷ قانون مالیات های مستقیم :

فسخ معاملات قطعی املاک براساس حکم مراجع قضایی به طور کلی و اقاله یا فسخ معاملات قطعی املاک در سایر موارد تا شش ماه بعد از انجام معامله به عنوان معامله جدید مشمول مالیات موضوع این فصل نخواهد بود.

ماده ۶۸ قانون مالیات های مستقیم :

املاکی که در اجرای ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک مصوب مرداد ماه ۱۳۲۰ و اصلاحات بعدی آن به دولت تعلیق می شود از پرداخت مالیات نقل و انتقال قطعی معاف است.

ماده ۶۹ قانون مالیات های مستقیم :

اولین انتقال قطعی واحدهای مسکونی ارزان و متوسط قیمت که ظرف مدت ده سال از تاریخ تصویب این قانون مطابق ضوابط و قیمت هایی که وزارتخانه های راه و شهرسازی و امور اقتصادی و دارایی تعیین می نمایند احداث و حداکثر در مدت یک سال از تاریخ انقضای مهلت اجرای برنامه احداث که حسب مورد توسط وزارت راه و شهرسازی یا شهرداری محل تعیین می شود منتقل گردد از پرداخت مالیات بر نقل و انتقال قطعی املاک معاف می باشد.

ماده ۷۰ قانون مالیات های مستقیم :

هرگونه مال و یا جوهری که از طرف وزارتخانه ها و موسسات و شرکت های دولتی و یا شهرداری ها بابت عین یا حقوق راجع به املاک و اراضی برای ایجاد و یا توسعه مأموران مناطق نظامی یا مرافق عامه از قبیل توسعه یا احداث جاده، راه آهن، خیابان، معابر، لوله کشی آب و نفت و گاز، حفر نهر و نظایر آنها به مالک یا صاحب حق تعلق می گیرد یا به حساب وی به ودیعه گذاشته می شود از مالیات نقل و انتقال موضوع این فصل معاف خواهد بود.

املاکی که طبق قوانین مربوطه در فهرست آثار ملی ایران به ثبت رسیده یا می رسد در صورت انتقال به وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی کشور نسبت به کل مالیات نقل و انتقال قطعی متعلق و در سایر موارد که مالکیت در دست اشخاص باقی می ماند نسبت به پنجاه درصد (۵۰ %) مالیات مربوط به درآمد موضوع فصل مالیات بر درآمد املاک از معافیت مالیاتی برخوردار خواهد شد و همچنین هرگونه وجه یا مالی که از طرف اشخاص مذکور بابت تملک املاک یا حقوق واقع در محدوده طرح های نوسازی، بهسازی و بازسازی محلات قدیمی و بافت های فرسوده شهرها به مالکین یا صاحبان حق تعلق می گیرد از پرداخت مالیات نقل و انتقال معاف است.

ماده ۷۱ قانون مالیات های مستقیم :

زمین هایی که از طریق اسناد عادی معامله گردیده است در موقع تنظیم سند رسمی به نام خریدار قیمت اعیانی احداث شده وسیله خریدار در محاسبه منظور نخواهد شد مشروط بر این که موضوع مورد تأیید مراجع ذی صلاح دولتی یا محاکم قضایی یا شهرداری محل که ملک در محدوده آن واقع است حسب مورد قرار گرفته باشد.

ماده ۷۲ قانون مالیات های مستقیم :

در مواردی که پس از پرداخت مالیات از طرف مودی معامله انجام نشود اداره امور مالیاتی مربوط مکلف است بنا به درخواست مودی و تأیید دفتر اسناد رسمی مربوط، مبنی بر عدم ثبت معامله ظرف پانزده روز از تاریخ اعلام دفتر اسناد رسمی مالیات وصول شده متعلق به معامله انجام نشده را از محل وصولی جاری طبق مقررات این قانون مسترد دارد. حکم این ماده در مورد استرداد مالیات های مربوط به حق واگذاری و درآمد اتفاقی نیز جاری خواهد بود.

ماده ۷۳ قانون مالیات های مستقیم :

ماده ۷۳ قانون مالیات های مستقیم به موجب اصلاحیه مورخ ۰۷ / ۰۲ / ۱۳۷۱ قانون مالیات های مستقیم حذف شده است.

ماده ۷۴ قانون مالیات های مستقیم :

در مورد املاک با عنوان دستداری یا عناوین دیگر که حسب عرف محل در تصرف شخصی است چنانچه متصرف تعامی حقوق خود نسبت به ملک را به دیگری منتقل نماید انتقال مزبور مشمول مالیات نقل و انتقال قطعی املاک برابر مقررات این فصل می باشد. همچنین در مورد درآمد حاصل از واگذاری سایر حقوق مربوط به این نوع املاک متصرف از نظر مالیاتی مانند مالک حسب مورد مشمول مالیات مربوط خواهد بود و در موارد فوق تاریخ تصرف تاریخ تملک متصرف محسوب می گردد.

ماده ۷۵ قانون مالیات های مستقیم :

از نظر مالیاتی مستأجرین املاک اوقافی اعم از این که اعیان مستحدثه در آن داشته یا نداشته باشند نسبت به عرصه مشمول مقررات این فصل خواهند بود.

تبصره ۱:

در محاسبه مالیات این گونه مودیان تاریخ اجاره به جای تاریخ تملک منظور خواهد شد.

تبصره ۲:

در حکم این ماده در مواردی که ملک توسط مستأجر واگذار می شود مانع اجرای تبصره ۷ ماده ۵۳ این قانون نخواهد بود.

ماده ۷۶ قانون مالیات های مستقیم :

در مواردی که نقل و انتقال موضوع ماده ۵۲ این قانون حسب مورد مشمول مواد ۵۹ یا ۷۷ باشد، وجه دیگری بابت مالیات بر درآمد نقل و انتقال مزبور مطالبه نخواهد شد.

ماده ۸۰ قانون مالیات های مستقیم :

مودیان موضوع این فصل مکلفاند اظهارنامه مالیاتی خود را روی نمونه‌ای که از طرف سازمان امور مالیاتی کشور تهیه و در دسترس آنها قرار می‌گیرد تنظیم و در مورد حق واگذاری محل و نیز مودیان موضوع ماده ۷۴ این قانون تا سی روز پس از انجام معامله و در سایر موارد تا آخر تیرماه سال بعد به انضمام مدارک مربوط به اداره امور مالیاتی محل وقوع ملک تسلیم و مالیات متعلق را طبق مقررات پرداخت نمایند.

تبصره ۱:

در مواردی که معاملات موضوع ماده ۵۲ این قانون به موجب اسناد رسمی انجام می‌گیرد، مودی مکلف است قبل از انجام معامله میزان دریافتی و یا درآمد موضوع هر یک از مالیات‌های مندرج در ماده ۱۸۷ این قانون را به تفکیک به اداره امور مالیاتی ذیربط اعلام دارد. این اعلام، به استثنای مواردی که موجه تغییر ننموده، به منزله انجام تکالیف مقرر در متن این ماده می‌باشد.

تبصره ۲:

در حکم این ماده در مواردی که ملک توسط مستأجر واگذار می‌شود مانع اجرای تبصره ۱ ماده ۵۳ این قانون نخواهد بود.

دوره جامع

قوانین و مقررات مالیاتی

مبحث دوم : مالیات بر ساخت و فروش املاک

مالیات بر ساخت و فروش املاک

مالیاتِ پَسازِ پِ فروش ها . . .

باب سوم : مالیات بر درآمد

فصل اول : مالیات بر درآمد املاک

ماده ۷۷ قانون مالیات های مستقیم

تعاریف و مفاهیم مهم در مالیات بر ساخت و فروش املاک

بخشی از مبلغ مالیات نهایی است که به موجب قانون و یا اختیار مودی زودتر از موعد مقرر قانونی پرداخت شده و از مبلغ مالیات نهایی مربوطه کسر می گردد.

مالیات علی الحساب

۱

پروانه ساخت عبارت است از مجوز کتبی شهرداری جهت ساخت املاک در مناطق مختلف کشور

پروانه ساخت

۲

گواهی پایان کار عبارت است از تاییدیه کتبی پایان ساخت و ساز ساختمان که توسط شهرداری صادر می گردد

گواهی پایان کار

۳

نکات مقدماتی مالیات بر ساخت و فروش املاک :

نکته ۱: مالیات ساخت و فروش املاک به شکل کنونی از ابتدای سال ۱۳۹۵ و به موجب اصلاحیه ق.م.م مورخ ۱۳۹۴/۰۴/۳۱ اجرایی شده است.

نکته ۲: مالیات بر ساخت و فروش املاک (موضوع ماده ۷۷ ق.م.م) در واقع نوعی مالیات بر درآمد شغلی می باشد و مشمول مالیات بر درآمد اشخاص حقوقی (در خصوص اشخاص حقوقی) و مالیات بر درآمد مشاغل (در خصوص اشخاص حقیقی) می باشد.

نکته ۳: صاحبان درآمد ساخت و فروش املاک موظف به تسلیم اظهارنامه مالیاتی در مواعید مقرر در ماده ۵۰ ق.م.م (در خصوص اشخاص حقیقی) و ماده ۱۰۱ ق.م.م (در خصوص اشخاص حقوقی) می باشند.

ماده ۷۷ قانون مالیات های مستقیم :

درآمد اشخاص حقیقی و حقوقی ناشی از ساخت و فروش هر نوع ساختمان حسب مورد مشمول مقررات مالیات بر درآمد موضوع فصول چهارم و پنجم باب سوم این قانون خواهد بود.

فعل حقوقی

تبصره ۱: اولین نقل و انتقال ساختمان های مذکور علاوه بر مالیات نقل و انتقال قطعی موضوع ماده ۵۹ این قانون مشمول مالیات علی الحساب به نرخ ده درصد (۱۰ %) به مأخذ ارزش معاملاتی ملک مورد انتقال است. مالیات قطعی مودیان موضوع این ماده پس از رسیدگی طبق مقررات مربوط تعیین می شود.

تبصره ۲: شمول مقررات این ماده در خصوص ساخت و فروش ساختمان توسط اشخاص حقیقی منوط به آن است که بیش از سه سال از تاریخ صدور گواهی پایان کار آن نگذشته باشد.

ماده ۷۷ قانون مالیات های مستقیم :

تبصره ۳ : شهرداری ها موظفند همزمان با صدور پروانه ساخت و همچنین در هنگام صدور پایان کار مراتب را به منظور تشکیل پرونده مالیاتی به اداره امور مالیاتی ذی ربط به ترتیبی که توسط سازمان امور مالیاتی کشور تعیین می گردد، گزارش کنند.

تبصره ۴ : شهرهای زیر یکصد هزار نفر جمعیت از حکم مفاد این ماده مستثنی است.

تبصره ۵ : آیین نامه اجرائی این ماده در مورد نحوه تعیین درآمد مشمول مالیات و چگونگی تسویه علی الحساب مالیاتی با پیشنهاد وزارت امور اقتصادی و دارایی ظرف مدت سه ماه پس از تصویب این قانون به تصویب هیأت وزیران می رسد.

آئین نامه اجرایی ۳۱۴۷۰ « مورخ ۲۰ / ۰۳ / ۱۳۹۶ »

موضوع : آئین نامه اجرایی ماده ۷۷ قانون مالیات های مستقیم

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

الف) قانون : قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۶۶ و اصلاحات بعدی آن

ب) ساخت و فروش : احداث هرگونه اعیان در عرصه و یا ایجاد اعیان جدید بر روی بنای قبلی و فروش آن ، اعم از ساخته شده و ناتمام

پ) اقامتگاه قانونی : نسبت به اشخاص حقوقی به ترتیب مقرر در قانون تجارت و در مورد اشخاص حقیقی تابع قانون مدنی است

آئین نامه اجرایی ۳۱۴۷۰ « مورخ ۲۰ / ۰۳ / ۱۳۹۶ »

موضوع: آئین نامه اجرایی ماده ۷۷ قانون مالیات های مستقیم

ماده ۲: درآمد اشخاص حقیقی و حقوقی ناشی از ساخت و فروش هر نوع ساختمان (عرصه و اعیانی) حسب مورد مشمول مقررات مالیات بر درآمد موضوع فصول چهارم و پنجم باب سوم قانون خواهد بود.

ماده ۳: نقل و انتقال ساختمان های در حال ساخت و ناتمام، علاوه بر مالیات نقل و انتقال موضوع ماده ۵۹ قانون، با توجه به میزان پیشرفت عملیات ساختمان و درآمد حاصله در آن مقطع، مشمول مالیات صدر ماده ۷۷ و مالیات علی الحساب موضوع تبصره ۱ ماده مذکور است. این موضوع مانع از وصول مالیات موضوع ماده ۷۷ قانون و تبصره ۱ آن در زمان نقل و انتقال قطعی ساختمان های مذکور پس از پایان کار آن با رعایت مقررات مربوط نخواهد بود.

تبصره: در مورد نقل و انتقال ساختمان های نیمه تمام، مبلغ فروش هر مرحله به عنوان بهای تمام شده خریدار مرحله بعدی محسوب و از درآمد ناشی از ساخت و فروش املاک مذکور کسر می شود.

آئین نامه اجرایی ۳۱۴۷۰ « مورخ ۲۰ / ۰۳ / ۱۳۹۶ »

موضوع: آئین نامه اجرایی ماده ۷۷ قانون مالیات های مستقیم

ماده ۴: اشخاص حقیقی و حقوقی که به ساخت و فروش ساختمان مبادرت دارند، مکلف به انجام تکالیف مقرر در قانون هستند.

ماده ۵: اشخاصی که توسط وزارت راه و شهرسازی برای آنها مجوز انبوه سازی (ساخت و ساز مسکن) صادر شده یا می شود به عنوان بنگاه تولیدی موضوع ماده ۱۳۸ مکرر قانون تلقی و مقررات ماده مزبور در خصوص آنها جاری است.

ماده ۶: ساختمان هایی که پروانه ساختمانی آنها پس از لازم الاجرا شدن قانون صادر می شود، مشمول مقررات موضوع ماده ۷۷ قانون و تبصره های آن هستند.

آئین نامه اجرایی ۳۱۴۷۰ « مورخ ۲۰ / ۰۳ / ۱۳۹۶ »

موضوع : آئین نامه اجرایی ماده ۷۷ قانون مالیات های مستقیم

تبصره ۱ : اولین نقل و انتقال قطعی املاک متعلق به اشخاص حقیقی که بیش از سه سال از تاریخ صدور پایان کار ساختمان آنها گذشته باشد، صرفا مشمول پرداخت مالیات موضوع ماده ۵۹ قانون خواهد بود.

تبصره ۲ : ساختمان‌هایی که پروانه ساختمانی آن‌ها تا پایان سال ۱۳۹۴ صادر شده است، در زمان انتقال صرفا مشمول مقررات ماده ۵۹ قانون هستند.

ماده ۷ : درآمد مشمول مالیات عملکرد اشخاص مشمول ماده ۷۷ قانون بابت ساخت و فروش هرنوع ساختمان (عرصه و اعیانی) با رعایت مقررات فصل چهارم و پنجم باب سوم قانون تعیین و مالیات متعلق مطالبه و وصول می‌شود.

آئین نامه اجرایی ۳۱۴۷۰ « مورخ ۲۰ / ۰۳ / ۱۳۹۶ »

موضوع : آئین نامه اجرایی ماده ۷۷ قانون مالیات های مستقیم

تبصره ۱: در صورتی که مودی در اظهار نامه مالیاتی عملکرد قبل از نقل و انتقال ملک، درآمدی نسبت به ساخت و فروش و یا پیش فروش ملک ابراز نموده باشد و یا در زمان رسیدگی اداره امور مالیاتی بر اساس اسناد و مدارک مثبت مشخص شود که درآمد حاصل از ساخت و فروش ملک در سال مورد رسیدگی محقق شده است، مالیات برابر مقررات قانونی مربوطه مطالبه و وصول خواهد شد.

تبصره ۲: زیان حاصل بابت ساخت و فروش ساختمان درمورد اشخاص حقیقی که در اجرای مقررات تبصره ۲ ماده ۷۷ قانون مشمول مالیات نشده باشند، قابل استهلاک از درآمد مشمول مالیات سنوات بعد آنها نخواهد بود. این حکم درمورد آن قسمت از فعالیت اشخاص در شهرهای با جمعیت کمتر از یکصد هزار نفر برای سال مورد رسیدگی و سنوات بعد آن نیز جاری است.

آئین نامه اجرایی ۳۱۴۷۰ « مورخ ۲۰ / ۰۳ / ۱۳۹۶ »

موضوع: آئین نامه اجرایی ماده ۷۷ قانون مالیات های مستقیم

تبصره ۳: درآمد ناشی از حق واگذاری محل نیز مشمول مالیات ساخت و فروش است. در این صورت حق واگذاری محل مشمول مالیات موضوع ماده ۵۹ قانون نخواهد بود. در صورت عدم شمول مالیات ساخت و فروش در مورد اشخاص حقیقی، انتقال حق واگذاری محل، مشمول مالیات موضوع ماده ۵۹ قانون خواهد بود.

ماده ۸: اداره امور مالیاتی مکلف است پس از دریافت و ثبت استعلام نقل و انتقال ملک از دفتر اسناد رسمی، نسبت به محاسبه و وصول مالیات علی الحساب ساخت و فروش و مالیات نقل و انتقال قطعی موضوع ماده ۵۹ قانون و سایر مالیات های مندرج در ماده ۱۸۷ قانون به استثنای مالیات قطعی نشده ساخت و فروش موضوع این آیین نامه، نسبت به صدور گواهی موضوع ماده ۱۸۷ قانون با رعایت مقررات مربوط اقدام نماید.

آئین نامه اجرایی ۳۱۴۷۰ « مورخ ۲۰ / ۰۳ / ۱۳۹۶ »

موضوع : آئین نامه اجرایی ماده ۷۷ قانون مالیات های مستقیم

همچنین اطلاعات واحد یا واحدهای مورد انتقال را با ذکر مبلغ مالیات علی الحساب ساخت و فروش وصول شده موضوع تبصره ۱ ماده ۷۷ قانون به اداره امور مالیاتی اقامتگاه قانونی مودی ارسال نماید. مفاد ماده مذکور در خصوص ساختمان های در حال ساخت و ناتمام نیز جاری است.

تبصره : در مواردی که درآمد مشمول مالیات و مالیات ساخت و فروش مودی قبلا در اجرای ماده ۷ این آیین نامه مورد رسیدگی واقع شده باشد حسب مورد به ترتیب زیر عمل می شود :

آئین نامه اجرایی ۳۱۴۷۰ « مورخ ۲۰ / ۰۳ / ۱۳۹۶ »

موضوع : آئین نامه اجرایی ماده ۷۷ قانون مالیات های مستقیم

۱ - در مواردی که مالیات ساخت و فروش از مودی مطالبه و مودی نسبت به پرداخت آن اقدام نموده باشد، در زمان نقل و انتقال ملک مورد نظر، وصول مالیات علی الحساب ده درصد (۱۰ %) تا میزان مالیات پرداخت شده موضوعیت نخواهد داشت.

۲ - در مواردی که مالیات ساخت و فروش پرداخت شده قبلی بابت کل فعالیت ساخت و فروش بوده و با توجه به مقررات، مودی بابت کل فعالیت مذکور مشمول مالیات نشده باشد، در زمان نقل و انتقال وصول مالیات علی الحساب ده درصد (۱۰ %) موضوعیت نخواهد داشت.

ماده ۹: نقل و انتقال املاکی که به صورتی غیر از عقد بیع نیز انجام شود به استثنای نقل و انتقال بلاعوض که طبق مقررات مربوط، مشمول مالیات است، مشمول مقررات این آیین نامه است.

آئین نامه اجرایی ۳۱۴۷۰ « مورخ ۲۰ / ۰۳ / ۱۳۹۶ »

موضوع : آئین نامه اجرایی ماده ۷۷ قانون مالیات های مستقیم

ماده ۱۰: مالیات علی الحساب پرداختی ساخت و فروش املاک پس از قطعی شدن مالیات، به حساب پرداختی مودی منظور و مابه التفاوت با رعایت مقررات، حسب مورد مطالبه و یا استرداد می شود.

ماده ۱۱: درآمد مشمول مالیات هر شریک بر مبنای سهم تعیین شده در مشارکت در ساخت و فروش، در صورت رعایت مواد ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک بر مبنای سهم تعیین شده در شرکت نامه است.

تبصره ۱: در مورد اسناد مشاعی هر یک از اشخاص به نسبت سهم خود مالک شناخته می شوند.

تبصره ۲: تنظیم سند به نام هر شریک به نسبت مذکور در شرکت نامه، نقل و انتقال تلقی نمی شود.

آئین نامه اجرایی ۳۱۴۷۰ « مورخ ۲۰ / ۰۳ / ۱۳۹۶ »

موضوع : آئین نامه اجرایی ماده ۷۷ قانون مالیات های مستقیم

ماده ۱۲ : ارزش روز عرصه در زمان فروش ملک که در اجرای مقررات ماده ۶۴ قانون تعیین شده یا ارزش خرید عرصه هر کدام بیشتر باشد، در محاسبه و تعیین درآمد مشمول مالیات منظور خواهد شد.

تبصره : در صورت تعیین ضرایب مالیاتی برای تعیین درآمد مشمول مالیات ساخت و فروش موضوع این آیین نامه توسط کمیسیون موضوع ماده ۱۵۴ قانون، ضرایب ساخت و فروش در بافت های فرسوده با رعایت قوانین ذیربط به میزان شصت درصد (۶۰ %) ضرایب مربوط، اعمال خواهد شد.

ماده ۱۳ : در مورد اعیان احداث شده در املاک موقوفه، ارزش زمین در محاسبه درآمد مشمول مالیات ناشی از ساخت و فروش املاک منظور نخواهد شد.

آئین نامه اجرایی ۳۱۴۷۰ « مورخ ۲۰ / ۰۳ / ۱۳۹۶ »

موضوع : آئین نامه اجرایی ماده ۷۷ قانون مالیات های مستقیم

ماده ۱۴ : شهرهای با جمعیت یکصد هزار نفر و بالاتر در زمان صدور پروانه ساخت، براساس آخرین سرشماری عمومی نفوس و مسکن مرکز آمار ایران، مشمول مالیات ساخت و فروش موضوع این آیین نامه هستند.

دوره جامع

قوانین و مقررات مالیاتی

پایان جلسه