

...
...
ندارد

سال سرمایه گذاری برای تولید

بسمه تعالی

بخشنامه

۱۴۰۴	ماده (۴) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول - ماده ۵۹ قانون مالیات های مستقیم	س-م
------	--	-----

مخاطبان / ذینفعان	ادارات کل امور مالیاتی
موضوع	ایجاد رویه واحد در خصوص تاریخ تعلق مالیات نقل و انتقال عین و حق واگذاری محل
نظر به ابهامات مطرح شده در ارتباط با نحوه اجرای ماده (۴) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول، با توجه به تاریخ اجرای ماده مذکور که ۱۴۰۳/۰۴/۰۲ می باشد، به منظور ایجاد رویه واحد در خصوص تاریخ تعلق مالیات نقل و انتقال عین و حق واگذاری محل به آگاهی می رساند: ۱- تاریخ تعلق مالیات در خصوص نقل و انتقال مالکیت عین (نقل و انتقال املاک)، تاریخ تنظیم سند رسمی انتقال است؛ بنابراین فارغ از تاریخ تنظیم قولنامه، تنظیم سند رسمی از تاریخ ۱۴۰۳/۰۴/۰۲ مشمول مقررات ماده (۴) یاد شده خواهد بود. تبصره ۱- معاملات املاک با عنوان دستداری موضوع ماده (۷۴) قانون مالیات های مستقیم به مأخذ ارزش معاملاتی در تاریخ تنظیم قرارداد عادی (از قبیل قولنامه) مشمول مالیات خواهد بود. تبصره ۲- در خصوص معاملات موضوع تبصره (۱۰) ماده (۵۳) قانون یاد شده که به موجب قرارداد واگذار می گردد، چنانچه شرکت های سازنده مسکن تا پایان مهلت تسلیم اظهارنامه نسبت به پرداخت مالیات نقل و انتقال به مأخذ ارزش معاملاتی سال تصرف اقدام نموده باشند (نمایند)، صرف تنظیم سند رسمی پس از تاریخ اجرای ماده (۴) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول، موجب تعلق مالیات نقل و انتقال مجدد به مأخذ ارزش معاملاتی تاریخ تنظیم سند رسمی نخواهد بود. ۲- در خصوص نقل و انتقال حق واگذاری محل ناشی از موقعیت تجاری، تاریخ تحویل یا تصرف یا تنظیم سند رسمی هر کدام که مقدم باشد تاریخ انتقال حق واگذاری محل تعیین می شود. بنابراین در مواردی که احراز شود تاریخ تحویل یا تصرف قبل از تاریخ اجرای ماده (۴) قانون صدرالذکر بوده است، در صورت عدم پرداخت مالیات در زمان تحویل یا تصرف، حق واگذاری محل مزبور در زمان تنظیم سند رسمی مشمول مالیات به مأخذ وجوه دریافتی مالک مطابق مقررات ماده (۵۹) قانون مالیات های مستقیم خواهد بود. تبصره ۱- چنانچه در تاریخ انتقال املاک اداری به صورت قولنامه ای یا قراردادی، مطابق مقررات حاکم در آن زمان، تعلق مالیات به حق واگذاری محل ناشی از موقعیت اداری موضوعیت نداشته باشد، در زمان تنظیم سند رسمی مالکیت بعد از تاریخ ۱۴۰۳/۰۴/۰۲، مالیات حق واگذاری محل مورد اشاره بر اساس مقررات ماده (۴) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال	

...

...

ندارد

سال سرمایه گذاری برای تولید

غیرمنقول یا تبصره آن محاسبه و وصول خواهد شد.

تبصره ۲- فارغ از نوع کاربری ملک مندرج در گواهی صادره از سوی مراجع ذیربط، چنانچه بر اساس اسناد و مدارک مثبتة احراز گردد در خصوص سایر کاربری‌ها (به جز کاربری تجاری و اداری)، وجوهی بابت انتقال حق واگذاری محل دریافت شده است، بدون در نظر گرفتن اینکه سند رسمی قبل یا بعد از اجرای ماده (۴) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول تنظیم شده است، انتقال حق واگذاری به مأخذ وجوه دریافتی مشمول مالیات خواهد بود.

تاریخ اجرا: مطابق بخشنامه	مرجع ناظر: دادستانی انتظامی مالیاتی	نحوه ی ابلاغ: فیزیکی / سیستمی
- رونوشت: - معاون محترم تدوین، تنقیح و انتشار قوانین و مقررات، معاونت حقوقی ریاست جمهوری برای استحضار؛ - مرکز عالی دادخواهی مالیاتی و تشخیص صلاحیت حرفه‌ای برای آگاهی؛ - معاونان محترم سازمان برای اطلاع؛ - شورای عالی مالیاتی برای اطلاع؛ - دادستانی انتظامی مالیاتی برای اطلاع؛ - دفتر مرکزی حراست برای اطلاع؛ - دفاتر و مراکز ستادی برای اطلاع؛ - اداره کل فناوری اطلاعات برای اطلاع؛ - جامعه مشاوران رسمی مالیاتی ایران برای اطلاع؛ - دفتر روابط عمومی و فرهنگ سازی مالیاتی برای اطلاع؛ - دفتر حقوقی و قراردادهای مالیاتی برای اطلاع و درج در بانک اطلاعات بخشنامه‌ها؛ - دفتر روابط عمومی و فرهنگ سازی مالیاتی برای اطلاع؛ - دفتر فنی مالیاتی.		