



بخشنامه سازمان امور مالیاتی در خصوص تبیین حکم مقرر در بند (الف) تبصره ۱۱ قانون بودجه سال های ۱۴۰۱ و ۱۴۰۲

در خصوص مالیات پروژه های مسکن مهر و ماده (۱۷) قانون جهش تولید مسکن

شماره ابلاغیه : ۲۰۰/۱۴۰۲/۲۳

تاریخ تصویب : ۱۴۰۲/۱۱/۱۵

مرجع تصویب : رییس کل سازمان امور مالیاتی کشور

با توجه به ابهامات مطرح شده در خصوص حکم بند (الف) تبصره ۱۱ قانون بودجه سال های ۱۴۰۱ و ۱۴۰۲ و ماده (۱۷) قانون جهش تولید مسکن و به منظور تسریع امور و اتخاذ رویه واحد برای تبیین و شفاف سازی احکام یاد شده به اطلاع می رساند: بر اساس مفاد بند (الف) تبصره (۱۱) ماده واحده قانون بودجه سال ۱۴۰۲ کل کشور، میزان مالیات طرح (پروژه) های مسکن مهر بابت هر واحد مسکن مهر و واحدهای احداثی موضوع قانون جهش تولید مسکن (شامل ساخت، آماده سازی، محوطه سازی، زیربنایی و روبنایی) برای سال های ۱۳۹۸ تا ۱۴۰۲ در طرح (پروژه) های تفاهم نامه سه جانبه با سازندگان و 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 مفاصاحساب مالیاتی پس از دریافت این مالیات است. ۱- تعاریف:

برنامه حمایتی مسکن: برنامه های تامین مسکن مورد حمایت دولت با معرفی وزارت راه و شهرسازی. آماده سازی زمین: فعالیت هایی که به منظور بهره برداری از اراضی خام برای آماده سازی جهت احداث و بهره برداری ضروری می باشد که شامل تسطیح زمین، اجرای جوی، جدول، زیرسازی و آسفالت معابر، شبکه های تاسیسات زیربنایی و احداث مساجد است.

تامین خدمات زیربنایی و روبنایی: خدمات زیربنایی شامل انتقال شبکه های آب، برق، گاز، تلفن و نظایر آن از ابتدای تا محل زمین مورد نظر و خدمات روبنایی شامل احداث اماکن عمومی از قبیل فضاهای آموزشی، بهداشتی، فرهنگی و فضای سبز است.

تفاهم نامه سه جانبه: قراردادی که فی مابین تامین کننده زمین و واگذارکننده تسهیلات بانکی و سازنده برای احداث واحدهای مسکونی منعقد می گردد.

تفاهم نامه چهارجانبه: قراردادی که فی مابین تامین کننده زمین؛ واگذارکننده تسهیلات بانکی؛ تعاونی به عنوان همهانگ کننده و مشارکت کننده در ساخت؛ و شرکت های پیمانکاری به عنوان سازنده/ سازندگان به عنوان مشارکت کننده، برای احداث واحدهای مسکونی منعقد می گردد. و سازنده برای احداث واحدهای مسکونی منعقد می گردد، ۲- در قراردادهای ساخت پروژه های مسکن مهر و واحدهای احداثی موضوع قانون جهش تولید مسکن، چنانچه مسیولیت آماده سازی، محوطه سازی، زیربنایی و روبنایی در چارچوب تفاهم نامه «سه جانبه به عهده سازندگان» یا «تعاونی ها و پیمانکاران فرعی طرف قرارداد با آن ها (چهارجانبه)» با هر نوع قرارداد و با معرفی وزارت راه و شهرسازی باشد، در این صورت کلیه مسیولیت های یاد شده به عنوان جزیی از فرآیند ساخت

مسکن در قالب تفاهم نامه مذکور محسوب شده و مشمول حکم بند (الف) تبصره ۱۱ قانون بودجه سال ۱۴۰۲ می باشد. ۳- قراردادهای آماده سازی، محوطه سازی، زیربنایی و روبنایی پروژه های مسکن مهر و واحدهای احداثی موضوع قانون جهش تولید مسکن که خارج از چارچوب تفاهم نامه «سه جانبه به عهده سازندگان» یا «تعاونی ها و پیمانکاران فرعی طرف قرارداد با تعاونی ها (چهارجانبه)» حسب مورد، قبل از تفاهم نامه و یا پس از اجرای آن، با انعقاد قرارداد جداگانه صورت می پذیرد، مشمول حکم بند (الف) تبصره ۱۱ قانون یاد شده نخواهند بود. ۴- مالیات سال های ۱۳۹۸ لغایت ۱۴۰۲ هر واحد مسکن مهر و واحدهای احداثی موضوع قانون جهش تولید مسکن مشمول حکم بند (الف) تبصره ۱۱ قانون مزبور می باشد. ۵- با عنایت به مفاد بند (الف) تبصره ۱۱ قانون بودجه سنوات ۱۴۰۱ و ۱۴۰۲، حکم ماده (۱۷) قانون جهش تولید مسکن تا پایان سال ۱۴۰۲ موقوف الاجرا است. ۶- بر اساس 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 نخواهند بود. همچنین مالیات و عوارض پرداخت شده مربوط به خرید کالا یا خدمت بابت نهاده های طرح (پروژه) های مزبور، با رعایت مقررات موضوعه قابل تهاتر و استرداد نمی باشد. ۷- در خصوص مالیات و عوارض ارزش افزوده واحدهای مسکن مهر و قانون جهش تولید مسکن در چارچوب تفاهم نامه های یاد شده، با عنایت به ابطال بند (۲) مصوبه شماره ۳۰۵۶۲/ت/۴۹۱۲۸ هـ مورخ ۱۳۹۲/۰۲/۱۵ هیأت وزیران طی دادنامه شماره ۸۶ مورخ ۱۳۹۸/۰۱/۲۷ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری، از ابتدای سال ۱۳۸۸ تا پایان سال ۱۳۹۷ مفاد مصوبه مارالذکر لازم الاجرا می باشد و از ابتدای سال ۱۳۹۸ تا پایان سال ۱۴۰۲ مفاد بند (الف) تبصره (۱۱) ماده واحده قانون بودجه سال ۱۴۰۲ کل کشور، حاکم خواهد بود. ۸- به طور کلی در صورتی که مودیان در زمان شمولیت (عدم معافیت) مالیات و عوارض ارزش افزوده کالاها و خدمات بر اساس مقررات موضوعه، اقدام به دریافت مالیات و عوارض متعلقه نموده باشند، لیکن به موجب مقررات آتی، کالاها و خدمات یاد شده معاف از پرداخت مالیات و عوارض ارزش افزوده اعلام شوند، اخذ جریمه موضوع تبصره (۲) بند (الف) ماده (۹) قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب ۱۴۰۰ موضوعیت ندارد. ۹- مفاد این بخشنامه در خصوص پرونده های مالیاتی که در مراحل دادرسی مالیاتی مطرح می باشند نیز جاری بوده و مراجع ذی ربط می بایست وفق مقررات این بخشنامه عمل نمایند. سید محمدهادی سبحانیان
رییس کل سازمان امور مالیاتی کشور