



وزارت امور اقتصادی و دارایی
سازمان امور مالیاتی کشور

صفحه نخست چندرسانه ای قوانین معرفی سازمان ارتباط با ما میز خدمت الکترونیک

بخشنامه: 30/5/1258/17758

1402 اسفند 23
Wednesday, March 13, 2024
2 رمضان 1445

***محاسبه مالیات نقل و انتقال سر قفلی بساز و بفروشی**

شماره: 17758/1258/5/30
تاریخ: 23/04/1371
پیوست:

سامانه رسیدگی به شکایات
(موضوع ماده 25 قانون ارتقای سلامت اداری و مبارزه با فساد)
سامانه دریافت گزارش فرار مالیاتی

اطلاعیه ها

قابل توجه فعالان اقتصادی مناطق آزاد تجاری - صنعتی

اطلاعیه (قابل توجه اشخاص حقیقی و حقوقی) - اصلاح مواد فصل دوم آیین نامه اجرایی موضوع تبصره (3) ماده 169 قانون مالیات های مستقیم (تسهیل فرایند صدور شماره اقتصادی برای فعالان اقتصادی)

اطلاعیه- مالیات مقطوع سکه (قابل توجه اشخاص حقیقی خریدار سکه در سال 1398)

قابل توجه جایگاهداران سوخت- فراخوان مشمولان مرحله هشتم اجرای نظام مالیات بر ارزش افزوده

اطلاعیه- قابل توجه موسسات خیریه و عام المنفعه

فرم نظرسنجی از ارباب رجوع - موضوع ماده 8 طرح تکريم مردم

آرشیو اطلاعیه ها

تاریخ سند: 1371/04/23
شماره سند: 30/5/1258/17758
وضعیت سند: -
امضا کننده: معاون درآمدهای مالیاتی (احمد حسینی)

بازگشت به ماده قانونی

سایر بخشنامه ها

***محاسبه مالیات نقل و انتقال سر قفلی بساز و بفروشی**

ارسال دادنامه شماره

140009970905811064

مورخ 1400/03/25 هیأت

عمومی دیوان عدالت اداری مبنی

بر ابطال عبارت «با سررسید

حداکثر تا پایان سال 1399» از

بند (8) ماده (3) تصویب نامه

شماره 57622/ت11363

مورخ 1399/02/10 هیأت

وزیران

مالیات بر ارزش افزوده خدمات

حمل و نقل هوایی مسافر و بار

موضوع قانون مالیات بر ارزش

افزوده مصوب 1400

سایر اسناد مرتبط

نظرباینکه بموجب ماده 11 قانون اصلاح موادی ازنقانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفندماه 1366 تغییراتی درنحوه محاسبه و وصول مالیات نقل و انتقال قطعی املاک و انتقال حق واگذاری محل بعمل آمده با درنظر گرفتن سایر مقررات مربوط به فصل املاک مراتب زیر یادآوری میشود: 1) نقل و انتقال قطعی املاک : باتوجه به اصلاح ماده 59 و حذف ماده 60 و تبصره های آن و نیز حذف ماده 62 قانون مالیاتهای مستقیم همکاران مالیاتی دقت خواهند نمود که از تاریخ اجرای ماده اصلاحی مزبور (1/1/1371) مالیات نقل و انتقالات قطعی املاک بدو در نظر گرفتن تاریخ تملک مالک ، ازماخذ ارزش معاملاتی زمان انتقال و به نسبت سهم هر مالک ، به نرخهای مقرر در ماده 59 اصلاحی یعنی تا مبلغ 200000000 ریال بنرخ 4% و تا 600000000 ریال نسبت به مازاد 200000000 ریال بنرخ 8% و نسبت به مازاد 600000000 ریال بنرخ 12% محاسبه و وصول خواهد شد در صورتیکه ملک مورد معامله فاقد ارزش معاملاتی باشد ارزش معاملاتی نزدیکترین محل مشابه مبنای محاسبه مالیات قرار خواهد گرفت ضمناً چنانچه ملک در سنوات قبل دارای ارزش معاملاتی بوده ولی در سال انتقال برای آن ارزش معاملاتی تعیین نشده باشد در اینصورت آخرین ارزش معاملاتی تعیین شده قبلی منطبق اعتبار خواهد بود 2) انتقال حق واگذاری محل الف نظرباینکه بموجب تبصره 1 ماده 59 اصلاحی تعیین ارزش معاملاتی حق واگذاری محل برحسب نوع کاربری ملک و محل وقوع آن از لحاظ موقعیت تجاری سایر موارد موثر در ارزش آن طبق آئیننامه ای خواهد بود که در سه ماهه اول هر سال توسط وزارت امور اقتصادی و دارائی تهیه و اعلام خواهد شد، لذا بدیهی است با اجرای مفاد تبصره یک مزبور و پس از تعیین ارزش معاملاتی حق واگذاری محل ارزش مزبور مبنای محاسبه مالیات انتقال حق واگذاری محل از طرف مالک عین یا صاحب حق به نرخهای مقرر در ماده 59 اصلاحی قرار خواهد گرفت البته تا تعیین و ابلاغ آئیننامه مذکور اعلام ارزش معاملاتی حق واگذاری محل وجوه دریافتی مالک و یا صاحب حق بابت انتقال حق واگذاری محل طبق قسمت اخیر تبصره ماده 59 اصلاحی مزبور ماخذ محاسبه و وصول مالیات بنرخهای مقرر در ماده 59 یاد شده خواهد بود. ب - توجه خواهند داشت که با حذف ماده 73 و تبصره های آن و ماده 79 و تبصره آن از اول سال جاری نحوه محاسبه مالیات انتقال حق واگذاری محل اعم از اینکه انتقال دهنده مالک عین بوده و یا مالکیتی نسبت به عین نداشته باشد) مانند مستاجر صاحب حق واگذاری محل (یکسان گردیده و طبق نرخهای مقرر در ماده 59 اصلاحی مذکور خواهد بود. 3) نقل و انتقال قطعی ملک توأم با حق واگذاری محل : الف - چنانچه ملک مورد معامله توأم با حق واگذاری محل انتقال داده شود در اینصورت میبایستی ارزش معاملاتی حق واگذاری محل و با وجوه دریافتی مالک بابت حق واگذاری محل (حسب مورد) بشرح مذکور در بند 2 فوق الذکر بارعایت تبصره های 1 و 2 ماده 59 اصلاحی به ارزش معاملاتی ملک اضافه شد و یکجا ماخذ محاسبه و وصول مالیات متعلق بنرخهای فوق الذکر قرار گیرد. ب - تا تعیین و اعلام آئیننامه موضوع تبصره یک الحاقی به ماده 59 اصلاحی در مواردیکه مبلغ مورد معامله بابت عین ملک و حق واگذاری محل تفکی نشده باشد برای تعیین وجوه مربوط به حق واگذاری محل بایستی ضمن تعیین ارز روز ملک مورد معامله توأم با حق واگذاری محل و مقایسه آن با ارزش روز همان ملک با فرض نداشتن موقعیت تجاری (بدون توجه به ارزش معاملاتی ملک) مابه التفاوت حاصل که همان مبلغ بابت موقعیت تجاری ملک (حق واگذاری محل) میباشد به ارزش معاملاتی ملک اضافه و بشرح مذکور در قسمت الف این بند ماخذ محاسبه و وصول مالیات متعلق قرار گیرد. بطور مثال چنانچه دریافتی مالک بابت ملکی که متضمن موقعیت تجاری نیز بوده و ارزش معاملاتی ملک آن شش میلیون ریال است کلاً " سی میلیون ریال و ارزش روز ملک مزبور با فرض نداشتن موقعیت تجاری 20000000 ریال باشد در اینصورت از مبلغ دریافتی مزبور 10000000 ریال آن (100000000 - 200000000) مربوط به حق واگذاری محل خواهد بود که البته رقم اخیراً ذکرها ارزش معاملاتی ملک جمع و 160000000 ریال یکجا ماخذ محاسبه و مطالبه مالیات بنرخهای مذکور در ماده 59 اصلاحی قرار خواهد گرفت . بدیهی است که در مالکیتهای مشاع همانطور که فوقاً نیز اشاره گردید باید سهم هر مالک جداگانه ماخذ محاسبه و وصول مالیات قرار گیرد. 4) باتوجه به اصلاح ماده 78 قانون مالیاتهای مستقیم راجع به واگذاری سایر حقوق مالکین عین نسبت به املاک (غیر از مواردی که ضمن مواد 53 تا 77 ذکر شده است) از قبیل حق رضایت دریافتی مالک موقع رد و بدل شدن محل مورد واگذاری بین مستاجرین ، نظایر آنها (دریافتی مالک در هر مورد بنرخهای مذکور در ماده 59 اصلاحی ماخذ محاسبه مالیات قرار خواهد گرفت . 5) باتوجه باینکه گواهی انجام معامله موضوع ماده 187 قانون مالیاتهای مستقیم مصوب 1366 پس از وصول بدهیهای مالیاتی مربوط بمورد معامله وسیله حوزة مالیاتی ذیربط صادر میگردد بدیهی است که ذکر رقم حق واگذاری محل در گواهیهای صادره مزبور که مبنای محاسبه مالیات مربوط قرار گرفته از نظر مقررات مالیاتی ضرورتی نخواهد داشت 0 البته حوزه های مالیاتی باید توجه داشته باشند که فهرست خلاصه معاملات واصله در اجرای ماده 185 قانون یاد شده توسط صاحبان دفاتر اسناد رسمی و بطور کلی نقل و انتقالات انجام شده در محدوده آنها باید بموقع رسیدگی و چنانچه احیاناً "باتوجه به مبلغ مذکور در سند بابت انتقال حق واگذاری محل و یا بهر نحوه دیگر مالیاتی قابل مطالبه باشد طبق مقررات اقدام لازم معمول دارند. 6) در اجرای مقررات ماده 77 اصلاحی نیز مالیات نقل و انتقال قطعی ملک مورد انتقال بایستی به نسبت ارزش معاملاتی عرصه و اعیان تقسیم و مالیات متعلق به اعیان در احتساب مالیات بساز و بفروشی منظور گردد بعنوان مثال چنانچه ارزش معاملاتی عرصه و اعیان ملک مورد انتقال به ترتیب 36000000 و 28000000 ریال باشد کل مالیات نقل و انتقال قطعی متعلق 44800000 ریال و مالیات متعلق به اعیان و قابل کسر از مالیات بساز و بفروشی طبق محاسبه ذیل مبلغ 19600000 ریال خواهد بود. (44800000 x 28000000) : 64000000 = 19600000

احمد حسینی
معاون درآمدهای مالیاتی

مواد قانونی وابسته

ماده 11 - در تاریخ 1380/11/27 حذف شد. [1]

1. به موجب ماده (2) قانون اصلاح موادی از قانون مالیاتیه...

ماده 62 - حذف شد. [1]

1. به موجب ماده (11) قانون اصلاح موادی از قانون مالیات های مستقیم، مصوب 13...

ماده 187- در کلیه مواردی که معاملات موضوع فصل چهارم از باب دوم و همچنین فصول اول و ششم باب سوم این قانون به موجب اسناد رسمی صورت می‌گیرد...

ماده 185- در کلیه مواردی که معاملات مربوط به فصل چهارم از باب دوم و همچنین فصول اول و ششم باب سوم این قانون به موجب سن...

ماده 59 - [1] نقل و انتقال قطعی املاک به مأخذ ارزش معاملاتی و به نرخ پنج درصد (5 %) و همچنین انتقال حق واگذاری محل به مأخذ وجوه د...

ماده 53 - درآمد مشمول مالیات املاکی که به اجاره واگذار می گردد عبارت است از کل مال الاجاره، اعم از نقدی و غیر نقدی، پس ا...

ماده 54 - درآمد اجاره بر اساس قرارداد اعم از رسمی یا عادی مبنای تشخیص مالیات قرار می‌گیرد و در مواردی که قرارداد وجود نداشته باشد یا ...

ماده 54 مکرر- هر واحد مسکونی واقع در کلیه شهرهای بالای یکصد هزار نفر جمعیت که به استناد سامانه ملی املاک و اسکان کشور مو...

ماده 55 - هرگاه مالک خانه یا آپارتمان مسکونی، آن را به اجاره واگذار نماید و خود محل دیگری برای سکونت خویش اجاره نماید یا از خانه سازمانی ک...

ماده 56 - حذف شد. [1]

1. به موجب ماده (20) قانون اصلاح موادی از قانون مالیات های مستقیم، مصوب 138...

ماده 57 - در مورد شخص حقیقی که هیچ‌گونه درآمدی ندارد تا میزان معافیت مالیاتی درآمد حقوق موضوع ماده (84) این قانون از درآمد...

ماده 58 - حذف شد. [1]

1. به موجب ماده (22) قانون اصلاح موادی از قانون مالیات های مستقیم، مص...

ماده 60 - حذف شد. [1]

1. به موجب ماده (11) قانون اصلاح موادی از قانون مالیات های مستقیم، مصو...

ماده 61 - در مواردی که انتقال ملک در دفاتر اسناد رسمی انجام نمی‌شود نیز ارزش معاملاتی ملک طبق مقررات این فصل در محاسبه مالیات م...

ماده 63 - نقل و انتقال قطعی املاکی که به صورتی غیر از عقد بیع انجام می‌شود به استثنای نقل و انتقال بلاعوض که طبق مقررات مربوط ...

ماده 64 [1] - تعیین ارزش معاملاتی املاک بر عهده کمیسیون تقویم املاک می‌باشد. کمیسیون مزبور موظف است ارزش معاملاتی موضوع این...

| |
|--|
| ماده 65 - 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 ... |
| ماده 66 - در صورتی که انتقال گیرنده دولت یا شهرداریها یا موسسات وابسته به آنها بوده و همچنین در مواردی که ملک به وسیله اجرای ثبت و یا سایر... |
| ماده 67 - 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 م... |
| ماده 68 - املاکی که در اجرای ماده (34) اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک مصوب مرداد ماه 1320 و اصلاحات بعدی آن به دولت تمل... |
| ماده 69 - اولین انتقال قطعی واحدهای مسکونی ارزان و متوسط قیمت که طرف مدت ده سال از تاریخ تصویب این قانون مطابق ضوابط و قیمت‌ها... |
| ماده 70 - هرگونه مال و یا وجوهی که از طرف وزارتخانه‌ها و موسسات و شرکت‌های دولتی و یا شهرداریها بابت عین یا حقوق راجع به املاک و اراضی... |
| ماده 71 - زمین‌هایی که از طریق اسناد عادی معامله گردیده است در موقع تنظیم سند رسمی به نام خریدار قیمت اعیانی احداث شده وسیله خرید... |
| ماده 72 - 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... |
| ماده 73 - حذف شد.[1] |
| 1. به موجب ماده (11) قانون اصلاح موادی از قانون مالیات های مستقیم، مصوب 137... ماده 74 - در مورد املاک با عنوان دستداری یا عناوین دیگر که حسب عرف محل در تصرف شخصی است چنانچه متصرف تمامی حقوق خود نسبت به ملک را ... |
| ماده 75 - از نظر مالیاتی مستأجرین املاک اوقافی اعم از اینکه اعیان مستحدثه در آن داشته یا نداشته باشند نسبت به عرصه مشمول مقررات این... |
| ماده 76 - در مواردی که نقل و انتقال موضوع ماده (52) این قانون حسب مورد مشمول مواد (59) یا (77) باشد، وجه دیگری بابت مال... |
| ماده 77 - درآمد اشخاص حقیقی و حقوقی ناشی از ساخت و فروش هر نوع ساختمان حسب مورد مشمول مقررات مالیات بردرآمد موضوع فصول چهارم و ... |



سامانه عملیات الکترونیکی مودیان مالیاتی
بیانیه حریم خصوصی
شناسنامه خدمات سازمان امور مالیاتی کشور
سامانه مالیات بر ارزش افزوده

سایر سامانه ها...

آدرس: میدان امام خمینی، خیابان صور اسرافیل خیابان داور، سازمان امور مالیاتی کشور
کد پستی: 1114943661
صندوق پستی: 1651 - 11115
تلفنخانه 39903990

کلیه حقوق این سامانه برای سازمان امور مالیاتی کشور محفوظ می باشد.
سازمان امور مالیاتی کشور همواره از پیشنهادات و انتقادات سازنده شما مودیان گرامی استقبال می نماید.



intamedia.ir © 2019