

دستورالعمل: 4/9430/46722

مالیات علی الحساب بساز بفروشی

شماره: 4-9430-46722
تاریخ: 1374-8-17

تاریخ سند: 1374/08/17

شماره سند: 4/9430/46722

وضعیت سند: -

بازگشت به ماده قانونی

سایر دستورالعمل ها

*پیرو دستورالعمل 2000 تعیین درصد ارزش معاملاتی جهت اجاره

*دستورالعمل نحوه صدور گواهی املاک

*نحوه اخذ مالیات از بنیاد مستضعفان و جانبازان

*در مورد نحوه صدور گواهی حق واگذاری محل یا درآمد اتفاقی و عدم نیاز به صدور برگ تشخیص

در خصوص قابل طرح بودن آراء هیأت های حل اختلاف مالیاتی در مراحل بعد

درج کد ملی و کد پستی در گواهی های صادره موضوع ماده 187

رسیدگی به مالیات املاک اجاری در اختیار کارشناسان رسمی دادگستری و مهندسی ناظر ساختمان و مشاغل مشابه

مالیات علی الحساب بساز بفروشی

دستورالعمل در خصوص تکريم مودی ووصول یک دوازدهم مالیات مصوب دولتی ها و ...

*دستورالعمل مالیات نهادها

ترتیبات وصول بدهی قطعی ملک مورد انتقال و صدور گواهی نقل و انتقال موضوع ماده 187 قانون مالیاتهای مستقیم

دستورالعمل نحوه وصول و انجام اقدامات اجرایی مرتبط با مالیات موضوع بند (خ) تبصره (6) قانون بودجه سال 1400

سایر اسناد مرتبط

شورای عالی مالیاتی
هیأت عالی انتظامیدادستانی انتظامی مالیاتی
دانشکده امور اقتصادی

اداره کل امور اقتصاد و دارائی استان ...

اداره کل مالیات

مالیاتی

دفتر

نظر به اینکه در اجرای دستورالعمل شماره 8138-546-20 مورخ 26-2-1373 ، و نحوه وصول مالیات علی الحساب بساز و بفروشی کرارا مشکلاتی مطرح و مامورین تشخیص مالیات با استنباط گوناگون خود رویه های مختلف را اعمال مینمایند که این امر موجب کندی جریان امور بعضا منجر به عدم صدور به موقع گواهی موضوع ماده 187 قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفند 66 و اصلاحیه بعدی آن می گردد ، لذا بلحاظ رفع مشکلات موجود و ایجاد سهولت بیشتر در امر وصول مالیات علی الحساب مزبور و بنا به اختیار ناشی از ماده 163 قانون مذکور مقرر میدارد :

1- در مورد اشخاص حقیقی اعم از اینکه شغل آنان بساز و بفروشی بوده و یا اینکه بر طبق مقررات تبصره ذیل ماده 77 قانون یاد شده بساز و بفروش تلقی گردند درآمد مشمول مالیات بساز و بفروشی از مآخذ ارزش معاملاتی اعیانی حسب محل وقوع ملک به ترتیب ذیل و با اعمال ضریب مالیاتی مندرج در آخرین جدول ضرایب مالیاتی تعیین و مالیات علی الحساب مورد نظر با رعایت بخشودگی مقرر در ماده 101 و تبصره ذیل آن طبق نرخهای مقرر در ماده 131 اصلاحی محاسبه پس از کسر مالیات نقل و انتقال مربوط به اعیانی مورد معامله بحیثه وصول در آید :

الف : املاک واقع در محدوده جغرافیایی مناطق 2و3و6و7 و قسمت غربی مسیل لویزان از مناطق 1و4و8 شهرداری تهران از مآخذ 6 برابر ارزش معاملاتی اعیان ملک مورد معامله .

ب- املاک واقع در محدوده جغرافیایی مناطق 5و9و10و11و12 و 13 و 14 و قسمت شرقی مسیل لوزان از مناطق 1و4و8 شهرداری تهران از مآخذ 5 برابر ارزش معاملاتی اعیان ملک مورد معامله .

ج- املاک واقع در محدوده جغرافیایی مناطق 15 و 16 و 17 و 18 و 19 و 20 شهرداری تهران از مآخذ 4 برابر ارزش معاملاتی اعیان ملک مورد معامله

د- املاک واقع در مراکز استانها از مآخذ 5 برابر و در سایر نقاط کشور از مآخذ 4 برابر ارزش معاملاتی اعیان ملک مورد معامله مشروط بر آنکه از ارزش معاملاتی اعیان مشابه در تهران بیشتر نباشد که در صورت تجاوز حداکثر معامل ارزش معاملاتی مشابه در تهران منظور خواهد شد .

توضیح : در مورد انتقال یک واحد مسکونی یا دو واحد کسبی طی یکسال در هر حال مالیات علی الحساب قابل وصول نمی باشد لیکن در مورد انتقال واحدهای بعدی در ظرف آنسال مالیات علی الحساب با احتساب واحد یا واحدهای قبلی و وصول خواهد شد .

2- در مورد آندسته از اشخاص حقیقی که به ساخت و فروش برجها و شهرکها و مجتمع های بیش از سه واحد (اعم از مسکونی یا تجاری) مبادرت مینمایند ، درآمد مشمول مالیات از مآخذ 10 برابر ارزش معاملاتی بنای احداثی مورد معامله با اعمال ضریب مالیاتی مندرج در آخرین جدول ضرایب مالیاتی تعیین و با رعایت بخشودگی قانونی موضوع ماده 101 و تبصره ذیل آن ، مالیات علی الحساب مورد نظر طبق نرخهای مقرر در ماده 131 اصلاحی محاسبه و وصول گردد .

3- در مورد اشخاص حقوقی معادل 15% ارزش معاملاتی اعیان ملک مورد معامله بعنوان مالیات علی الحساب وسیله حوزه های مالیاتی ذیربط وصول گردد .
 بدیهی است حوزه های مالیاتی محل شغل یا محل سکونت و یا محل اقامتگاه قانونی اشخاص مورد بحث (حسب مورد) بموقع و طبق مقررات قانونی مربوط پرونده امر رار رسیدگی و نسبت به تشخیص درآمد سالانه حاصل از فعالیت های بساز و بفروشی مودیان مزبور و مطالبه مالیات متعلقه با منظور نمودن مالیات های علی الحساب وصول شده اقدام خواهند نمود .

داریوش ایران بدی معاون درآمد های مالیاتی

مواد قانونی وابسته

- 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 می گیرد...
- ماده 163-** سازمان امور مالیاتی کشور مجاز است که مشمولان مالیات را در مواردی که مالیات آنان در موقع تحصیل درآمد کسر و پرداخت نمیشود کلا یا ب...
- ماده 101-** درآمد سالانه مشمول مالیات مودیان موضوع این فصل که اظهارنامه مالیاتی خود را طبق مقررات این فصل در موعد مقرر تسلیم ...
- 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 ...