



وزارت امور اقتصادی و دارایی
سازمان امور مالیاتی کشور

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

بخشنامه: 35481

21 اسفند 1402

Monday, March 11, 2024

29 شعبان 1445

در مورد نقل انتقال املاک شرکتهای دولتی از ابتدای 1381 وتوضیحاتی کلادر مورد بخش مالیات بر درآمد املاک

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

سامانه دریافت گزارش
فرار مالیاتی

تاریخ سند: 1381/06/19
شماره سند: 35481
وضعیت سند: -
امضا کننده: رئیس سازمان امور مالیاتی (عیسی
شهسوار خجسته)

بازگشت به ماده قانونی

سایر بخشنامه ها

*مالیات اجاره پرداختی شرکتهای
دولتی
*موارد مطالبه یا عدم مطالبه
گواهی ماده 187 قانون مالیاتهای
مستقیم
*عدم وصول مالیات نقل و انتقال
از سازمان ملی زمین و مسکن در
هنگامیکه قصد تنظیم سند اراضی
را دارد

در مورد نقل انتقال املاک
شرکتهای دولتی از ابتدای
1381 وتوضیحاتی کلادر مورد
بخش مالیات بر درآمد املاک

*انتقال املاک بانکها و شرکتهای
دولتی
دستورالعمل اجرایی طرح
خوداظهاری عملکرد سال 85
بخش املاک
چگونگی اجرای مالیات بر ارزش
افزوده و عوارض مربوطه در رابطه
با مناطق آزاد تجاری - صنعتی و
ویژه اقتصادی

انطباق عفو و اجاره به شرط
تملیک با مقررات مالیاتی
ابطال تعرفه شماره 41 عوارض
شهرداری مورد عمل برای سال
1388 مصوب شورای اسلامی
شهر اراک درخصوص وضع
عوارض تیم درصد بر قراردادهای
پیمانکاری

ابلاغ دادنامه شماره 612-619
مورخ 4/9/1392 هیأت عمومی
دیوان عدالت اداری در رابطه با
بخشنامه شماره 54409 مورخ
26/5/1388

شماره: 35481

تاریخ: 19/06/1381

پیوست:

سازمان امور اقتصادی و دارایی استان....

شورای عالی مالیاتی

اداره کل

دفتر فنی مالیاتی

دفتر

هیأت عالی انتظامی مالیاتی

دبیرخانه هیات های موضوع ماده 251 مکرر

دادستانی انتظامی مالیاتی

دانشکده امور اقتصادی

پژوهشکده امور اقتصادی

با توجه به ماده 273 الحاقی به قانون مالیاتهای مستقیم (موضوع ماده 133 قانون اصلاح موادی از قانون مالیاتهای مستقیم مصوب 27/11/1380) مبنی بر اجرای قانون مذکور از اول سال 1381 وبه منظور اجرای صحیح مقررات اصلاحی فصل اول از باب سوم قانون مزبور (مالیات بر درآمد املاک) وایجاد وحدت رویه موارد زیر را اعلام تا به عمل مورد اجرا گذارده شود:

1- با توجه به حذف تبصره ماده 52 قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفند 1366، نقل و انتقال املاک شرکتهایی که تمام سرمایه آنها بطور مستقیم یا با واسطه متعلق به دولت است از اول سال 1381 بر اساس نرخهای مقرر در ماده 59 اصلاحی قانون مالیاتهای مستقیم مصوب 27/11/1380، مشمول مالیات مقطوع می باشد. ویا توجه به مفاد ماده 76 قانون مذکور وجه دیگری بابت مالیات بر درآمد نقل و انتقال مزبور مطالبه نخواهد شد.

2- با توجه به مفاد ماده 2 اصلاحی قانون مالیاتهای مستقیم و تبصره (2) ذیل آن، نقل و انتقال قطعی املاک متعلق به وزارتخانه ها و موسسات دولتی، دستگاههایی که بودجه آنها بوسیله دولت تامین می شود و شهرداریها در زمره فعالیتهای اقتصادی محسوب نگردیده و مشمول پرداخت مالیات نقل و انتقال قطعی املاک نمی باشد.

3- به صراحت تبصره 1 ماده 53 اصلاحی مورخ 27/11/1380 قانون مالیاتهای مستقیم، محل سکونت پدر یا مادر یا همسر یا فرزند یا اجداد و همچنین محل سکونت افراد تحت تکفل مالک، اجاری تلقی نمی شود. لذا با عنایت به قسمت اخیر تبصره مزبور چنانچه چند واحد مسکونی محل سکونت مالک یا افراد مذکور باشد، در این صورت علاوه بر یک واحد مسکونی مالک، به تعداد واحدهای مسکونی محل سکونت افراد یاد شده برای هر کدام یک واحد نیز از شمول مالیات بر درآمد اجاره املاک خارج خواهد بود. مگر اینکه به موجب اسناد و مدارک ثابت گردد که اجاره پرداخت می شود.

در صورتیکه برای هر یک از افراد مذکور بیش از یک واحد اختصاص داده شده باشد فقط یک واحد به انتخاب مالک از تسهیلات مقرر در این تبصره برخوردار خواهد بود.

4- به موجب تبصره 10 اصلاحی ماده 53 از ابتدای سال 1381 کلیه واحدهای مسکونی متعلق به شرکت های سازنده مسکن اعم از شرکت های دولتی، خصوصی و تعاونی که قبل از تنظیم سند رسمی در دفتر اسناد رسمی، طبق اسناد و مدارک مثبت و به موجب قرارداد به اشخاص واگذار می گردد. مادام که در تصرف خریدار میباشد، مشروط بر اینکه مالیات نقل و انتقال قطعی موضوع ماده 59 اصلاحی قانون مالیاتهای مستقیم به ماخذ تاریخ تصرف پرداخت شده باشد در مدت مذکور (فاصله زمانی از تاریخ تصرف تا زمان تنظیم سند رسمی) اجاری تلقی نمی گردد و به هنگام نقل و انتقال قطعی و تنظیم سند در دفتر اسناد رسمی مطالبه مجدد مالیات نقل و انتقال مورد نخواهد داشت. در این رابطه توجه واحدهای مالیاتی را به نکات ذیل جلب می نماید:

الف- تبصره 10 اصلاحی ماده 53 شده صرفا ناظر به واحدهای مسکونی است که توسط شرکتهای سازنده مسکن از ابتدای سال 81 به بعد واگذار و توسط خریدار تصرف شده یا بشود، بنابراین واگذاری و تصرفات قبل از سال 1381 مشمول مقررات قانون مالیاتهای مستقیم قبل از اصلاحی مصوب 27/11/80 خواهد بود.

ب - با توجه به عبارت « از نظر مالیاتی با خریدارمانند مالک رفتار خواهد شد»، مذکور در قسمت اخیر تبصره یاد شده، چنانچه خریدار اولیه واحد مربوط را به اجاره واگذار نماید، همانند مالک، مشمول مالیات اجاره املاک خواهد بود.

5- در اجرای تبصره 11 الحاقی به ماده 53 اصلاحی قانون مالیاتهای مستقیم مصوب 27/11/1380 موارد زیر مورد توجه قرار گیرد.

الف- مجتمع های مسکونی دارای ضوابط الگوی مصرف مسکن:

مالکان مجتمع های مسکونی (اعم از اشخاص حقیقی و حقوقی) دارای بیش از سه واحد استیجاری که با رعایت الگوی مصرف مسکن، بنابه اعلام وزارت مسکن و شهرسازی احداث شده یا می شوند در طول مدت اجاره از صد در صد (100%) مالیات بردرآمد اجاره املاک معاف می باشند و تغییر احتمالی الگوی مزبور بعد از ساخت موجب قطع معافیت مالکینی که الگوی مصرف مسکن را در زمان ساخت رعایت نموده اند نخواهد شد.

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

ب - سایر املاک مسکونی:

مالکین سایر املاک مسکونی، فقط از معافیت درآمد ناشی از اجاره واحد یا واحدهای مسکونی در تهران تا مجموع یکصد و پنجاه (150) متر مربع و در سایر نقاط تا مجموع دویست متر مربع (200) زیر بنای مفید، برخوردار خواهند بود و به این ترتیب چنانچه زیربنای یک واحد مسکونی حسب مورد بیش از حدنصابهای تعیین شده باشد، درآمد حاصل از اجاره آن واحد کلاً مشمول مالیات بر اجاره خواهد بود. و در مواردی که مالک دارای چند ملک باشد که هر کدام بتنهایی کمتر از حد نصابهای مذکور می باشند، می تواند به انتخاب خود، تعدادی از واحدهائی را که جمع زیر بنای مفید آنها حداکثر معادل حد نصابهای یاد شده باشد (در تهران حداکثر تا 150 متر مربع و در سایر نقاط تا 200 متر مربع زیر بنای مفید) معرفی تا از معافیت درآمد ناشی از اجاره آنها برخوردار گردد.

یاد آور میشود، ملحقات وقسمتهای مشاعی ملک شامل بالکن، پارکینگ، انباری خارج از واحد مسکونی، نورگیرهای غیر مسقف یا با سقف شیشه های، راه پله، زیرزمین های غیر مسکونی جزء زیربنای مفید واحد مسکونی منظور نخواهد شد.

ج - استفاده مالکین مذکور در بند «ب» فوق از معافیت مربوط موکول به ارائه اسناد ومدارک مالکیت وحسب مورد گواهی پایان کار یا صورتمجلس تفکیکی که مشخص کننده زیر بنای مفید ملک باشد خواهد بود. در صورتی که اسناد ومدارک رسمی ملک وسایر مدارک تسلیمی مودی، زیربنای مفید انرا مشخص ننماید، میزان زیربنای مفید ساختمان براساس اعلام کتبی مودی مورد پذیرش خواهد بود مگر آنکه خلاف آن ثابت شود.

ضمناً ادارات امور مالیاتی موظفند به منظور جلوگیری از استفاده مکرر مودیان بیش از حد نصاب معافیت مقرر برای تهران وسایر نقاط، ظرف مدت 10 روز پس از اعمال معافیت مقرر نسبت به هر مودی، ضمن اخذ تعهد از نامبرده (مبنی بر عدم استفاده از معافیت) مشخصات کامل وی وملک یا املاک اجاری مربوط را برای اقدامات بعدی به اداره اطلاعات وخدمات مالیاتی شهر یا مرکز استان ذربط ارسال دارند.

ادارات مذکور نیز در صورت احراز استفاده بیش از یک معافیت مذکور مراتب راسریعا جهت مطالبه مالیات وجرائم متعلقه در مهلت قانونی به اداره امور مالیاتی که مودی از معافیت مضاعف استفاده نموده است منعکس نمایند.

6- با توجه به مقررات ماده 1273 از تاریخ اجرای قانون اصلاح موادی از قانون مالیاتهای مستقیم مصوب 1380/27/11، معافیت مالیاتی موضوع ماده 11 قانون تشویق احداث وعرضه واحدهای مسکونی استیجاری مصوب 1377/3/24 و معافیت مالیاتی خوابگاههای دانشجویی وکلیه مقررات مغایر به استثنای احکام مالیاتی مقرر در قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی وفرهنگی جمهوری اسلامی ایران در دوران برنامه مزبور ونیز ماده 13 قانون چگونگی مناطق آزاد تجاری - صنعتی جمهوری اسلامی ایران مصوب 1372/6/7 واستفساربه مصوب 1374/1/21 قانون اخیرالذکر لغو گردیده است.

عیسی شهسوارخجسته

رئیس کل سازمان امور مالیاتی کشور

رفع ابهامات نحوه اجرای مقررات
بخشنامه 54409 مورخ
1388-05-26
ابلاغ دادنامه شماره 90 مورخ
1393-6-30، درخصوص
بخشنامه شماره 34111 مورخ
1381-6-12

رفع ابهام مواد 53 و 81 و 103 و
138 مکرر- شروط مقرر در بند
(ت) ماده 132 و تبصره یک ماده
146 مکرر- استهلاك زیان سنواتی
بند 12 ماده 148 - کتمان درآمد
موضوع مواد 156 و 227-
جریمه ماده 272- تخفیفات
فروش

ارسال تصویر دادنامه شماره
140231390002587410
مورخ 1402/10/05 هیأت
عمومی دیوان عدالت اداری
متضمن ابطال از تاریخ تصویب
بند 7 بخشنامه شماره 13530
مورخ 1384/07/27 سازمان
امور مالیاتی و ابطال از تاریخ
تصویب بند 2 رأی شماره
30/4/11818 مورخ
1376/11/19 و رای شماره
30/4/11886 مورخ
1371/10/13 هیأت عمومی
شورای عالی مالیاتی؛

سایر اسناد مرتبط

مواد قانونی وابسته

ماده 52 - درآمد شخص حقیقی یا حقوقی ناشی از واگذاری حقوق خود نسبت به املاک واقع در ایران پس از کسر معافیت‌های مقرر در این قانون مشمول ...

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 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 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 273- تاریخ اجرای این قانون از اول سال 1381 خواهد بود و کلیه اشخاص حقوقی که شروع سال مالی آنها از اول فروردین ماه سال 1380...



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: 11115 - 1651
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