



موضوع

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

شماره: 200/99/511

تاریخ: ۱۳۹۹/۰۵/۲۱

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

به منظور ایجاد وحدت رویه در فرآیند صدور گواهی موضوع ماده 187 اصلاحی قانون مالیاتهای مستقیم مصوب 1394/04/31 و بهره‌برداری بهینه از سامانه الکترونیکی مربوط و با عنایت به مفاد تبصره 4 اصلاحی ماده قانونی مذکور، مقرر می‌دارد؛ در مورد مالیات‌های مرتبط با ملک مورد معامله، به ترتیب زیر عمل شود:

1) صدور گواهی نقل و انتقال تمامی املاک منوط به دریافت مالیات نقل و انتقال املاک و حق واگذاری محل موضوع ماده 59 قانون مالیات‌های مستقیم و حسب مورد مالیات نقل و انتقال املاک و حق واگذاری محل که بر اساس قسمت اخیر بند ج ماده (1) قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی، انتقال یافته باشند و مالیات علی الحساب موضوع تبصره 1 ماده 77 قانون مذکور و مالیات بر درآمد اتفاقی می‌باشد.

در مورد مالیات‌های فوق، وفق تبصره 1 ماده 187 قانون مذکور چنانچه میزان مالیات مشخصه مورد اختلاف باشد، پرونده امر می‌بایست خارج از نوبت در مراجع حل اختلاف مالیاتی موضوع قانون مالیات‌های مستقیم رسیدگی شود و اگر مودی تمایل به اخذ گواهی قبل از رسیدگی و صدور رأی از طرف مراجع حل اختلاف مالیاتی را داشته باشد، با وصول مالیات مورد قبول مودی و اخذ سپرده یا تضمین معتبر معادل مبلغ مابه‌الاضافه، گواهی انجام معامله صادر شود. همچنین وراثت در هنگام انتقال سهم الارث، می‌بایست حسب مورد، مالیات بر ارث ملک مورد انتقال را (با رعایت مقررات ماده 26 قانون مالیات‌های مستقیم) پرداخت نمایند.

2) برای اشخاص حقیقی، صدور گواهی موصوف علاوه بر پرداخت مالیات مربوط (به شرح بند (1) فوق الذکر) منوط به پرداخت بدهی‌های قطعی مالیاتی مودی، مربوط به ملک مورد معامله است که در اجرای ماده 29 آئین نامه اجرایی موضوع ماده 219 (مصوب 1382/10/24) و تبصره 2 ماده 22، قسمت اخیر ماده 24، تبصره 7 بند (ب) ماده 29 و بند (1) و (2) ماده 30 آئین نامه اجرایی موضوع ماده 219 قانون مالیات‌های مستقیم (مصوب 1398/09/13)، تبصره 2 ماده 210، تبصره ماده 100 یا مواد 238، 239، 247 و 257 قانون مالیات‌های مستقیم به قطعیت رسیده باشد.

بدهی‌های قطعی قابل مطالبه شامل بدهی‌های انتقال دهنده در منبع مالیات بر درآمد شغلی، مالیات بر درآمد اجاره املاک، مالیات اجاره "واحدهای خالی" موضوع ماده 54 و مالیات واحدهای مسکونی بند (ت) تبصره 6 قانون بودجه سال 1399 و جرائم متعلقه در قانون مالیات‌های مستقیم (صرفاً در رابطه با مورد معامله) می‌باشد. بنابراین نمی‌توان پرداخت مالیات متعلق به خریداران و فروشندگان قبلی را که داخل در معامله اخیر نیستند، به عهده متعاملین فعلی قرار داد، مگر آنکه بطور مستند (برای نمونه در مورد املاکی که بر اساس قسمت اخیر بند ج ماده (1) قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی، انتقال یافته اند) تعهد پرداخت مالیات‌ها را نموده باشند.

3) برای اشخاص حقوقی برابر مقررات فصل پنجم از باب سوم قانون مالیات‌های مستقیم، در زمان تنظیم سند انتقال املاک، صرفاً مالیات مربوط، به شرح بند(1) فوق الذکر و حسب مورد مالیات "واحدهای مسکونی خالی" موضوع ماده 54 مکرر قانون مالیات‌های مستقیم و مالیات واحدهای مسکونی بند (ت) تبصره 6 قانون بودجه سال 1399 برای ملک مورد معامله می‌بایست مطالبه و وصول شود (به استثناء مصادیق بندهای 4 و 5 ذیل).

4) در مواردی که ملک به عنوان مال مورد وثیقه در اجرای ماده 34 قانون ثبت اسناد و املاک کشور منتقل می‌شود، صدور گواهی مالیاتی نقل و انتقال املاک منوط به آن است که علاوه بر پرداخت مالیات نقل و انتقال ملک مورد انتقال (به شرح بندهای 1، 2 و 3 فوق الذکر) کلیه بدهی‌های مالیاتی قطعی مربوط به ملک، تا تاریخ مزایده، توسط برنده مزایده پرداخت شود.

5) در مورد املاکی که در اجرای ماده 211 قانون مالیات‌های مستقیم، توقیف و یا در اجرای ماده 161 قانون مذکور برای آنها قرار تأمین صادر شده است و یا در اجرای ماده 259 قانون مذکور به عنوان وثیقه به اداره امور مالیاتی ذریبط معرفی شده اند، صدور گواهی مالیاتی منوط به اقدام مودی برای رفع توقیف/ رفع قرار تأمین/ خارج نمودن ملک از وثیقه می باشد.

6) چنانچه به هر دلیلی بخشی از مالیات‌های مربوط به ملک مورد معامله، در زمان صدور گواهی موضوع ماده 187 قانون مالیات‌های مستقیم، مطالبه و پرداخت نشده باشد، بر مبنای اظهار نظر شورای عالی مالیاتی (موضوع صورتجلسه شماره 201-27 مورخ 1397/09/05 که طی بخشنامه شماره 230/97/136 مورخ 1397/10/08 ابلاغ گردیده است) پس از صدور گواهی نیز این بدهی‌ها با رعایت مقررات مربوط از جمله مواد 156، 157، 227 و 277 قانون مالیات‌های مستقیم،

قابل مطالبه بوده و اداره امور مالیاتی ذیربط مکلف به مطالبه و وصول آن، با رعایت مقررات مربوط می‌باشد.

امید علی پارسا
رئیس کل سازمان امور مالیاتی کشور



<https://ravihesab.com>

موسسه آموزشی راوی حساب