



موضوع	نحوه محاسبه مالیات بساز و بفروش
<p>شماره: 8138/546/5/30 تاریخ: 1373/02/26</p> <p>در خصوص نحوه وصول مالیات علی الحساب بساز بفروشی موضوع بخشنامه شماره 5/30-3834/363 مورخ 1372/02/04 مستند به مفاد ماده 163 قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفندماه 1366 مجلس شورای اسلامی ، مقرر می دارد که منبعده حوزه های مالیاتی محل وقوع ملک هنگام صدور گواهی انجام معامله موضوع ماده 187 قانون مذکور با استفاده از روشهای زیر حسب مورد ، نسبت به محاسبه و وصول مالیات علی الحساب بساز بفروشی اقدام و با رعایت مقررات قانونی مربوط طرف مهلت مقرر گواهی لازم را صادر و به مودی تسلیم نمایند .</p> <p>1- درآمد مشمول مالیات فعالیت بساز بفروشی حتی الامکان با توجه به اسناد و مدارک مثبت و اظهارات مودی و تحقیقات کافی از طریق محاسبه قیمت فروش واقعی ملک پس از وضع کلیه هزینه های احداث بنا از قبیل مصالح و هزینه های ساخت ، قیمت روز عرصه به نسبت قدرالسهم و عوارض و جرائم پرداختی به شهرداری و ... تعیین و مالیات متعلقه با رعایت بخشودگی قانونی موضوع ماده 101 و تبصره ذیل آن ، طبق نرخ ماده 131 اصلاحی قانون مذکور محاسبه و وصول گردد . به عنوان مثال : چنانچه شخصی در زمینی به مساحت 1000 مترمربع مبادرت به احداث بنا و فروش آن با فرضیات زیر نموده باشد محاسبه درآمد مشمول مالیات و مالیات متعلقه بشرح زیر خواهد بود :</p> <p>1- کل بنای احداث شده مورد معامله 2000 مترمربع 2- عوارض پرداختی به شهرداری بابت فرضا 1000 مترمربع بنای اضافی مازاد بر حد تراکم تعیین شده توسط شهرداری 200000000 ریال 3- قیمت روز زمین هر مترمربع 600000 ریال 4- هزینه های انجام شده برای ساخت هر مترمربع بنا 250000 ریال 5- بهای فروش روز هر مترمربع ساختمان (توام با عرصه) 900000 ریال در این صورت میزان مالیات علی الحساب چنین محاسبه خواهد شد : کل بهای فروش بنای احداثی $2000 \times 900000 = 1800000000$ قیمت روز کل زمین $1000 \times 600000 = 600000000$ کل هزینه انجام شده (مصالح و دستمزد و غیره) برای ایجاد بنا قیمت تمام شده ساختمان $2000 \times 250000 = 500000000$ $(600000000 + 500000000 + 200000000 = 1300000000)$ درآمد مشمول مالیات بساز بفروشی $1800000000 - 1300000000 = 500000000$ مالیات علی الحساب = نرخ ماده 131 اصلاحی \times (معافیت قانونی ماده 101 یا تبصره آن حسب مورد -500000000) ضمناً توجه خواهند داشت که مالیات نقل و انتقال متعلق به اعیانی ملک مورد معامله که طبق ارزش معاملاتی بنا محاسبه و وصول می گردد از مالیات متعلق به فعالیت بساز بفروشی کسر و بقیه وصول خواهد شد .</p> <p>2- در مواردی که رسیدگی و اقدام وفق مفاد بند 1 فوق الذکر مستلزم صرف وقت بوده و مودی نیز نیاز فوری به گواهی موضوع ماده 187 جهت انجام معامله داشته باشد سریعاً بایستی نسبت به وصول مالیات علی الحساب حسب موارد زیر و نیز صدور گواهی مزبور ، اقدام و البته به موقع رسیدگی لازم را معمول و مالیات متعلقه را وصول خواهند نمود :</p> <p>الف - در مورد اشخاص حقیقی که شغل آنها بساز بفروشی است بطور کلی و نسبت به آن دسته از اشخاص حقیقی که به ساخت و فروش برجها و شهرکها و مجتمعهای بیش از 10 واحد (اعم از مسکونی یا تجاری) مبادرت می ورزند 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 میگردد.</p> <p>ب - درآمد مشمول مالیات سایر اشخاص حقیقی که به موجب مقررات تبصره ماده 77 قانون یادشده بساز بفروشی تلقی می شوند (غیر از اشخاص مذکور در قسمت الف فوق) از مآخذ 5 برابر ارزش معاملاتی بنای احداثی مورد معامله و اعمال ضریب مربوط و رعایت بخشودگی مطابق قسمت الف مذکور تعیین و مالیات علی الحساب مزبور محاسبه و وصول خواهد شد .</p> <p>3- در مورد اشخاص حقوقی 15% ارزش معاملاتی بنای احداثی مورد معامله به عنوان مالیات علی الحساب وسیله حوزه های مالیاتی ذریبط وصول و به حساب پیش پرداخت مالیات شخص حقوقی منظور می گردد . بدیهی است حوزه های مالیاتی محل شغل یا محل سکونت و یا اقامتگاه قانونی اشخاص مورد بحث ، حسب مورد مکلفند طبق مقررات مربوط و ظرف مهلتهای مقرر ، نسبت به تشخیص و مطالبه مالیات مودیان مزبور اقدام نموده و مالیاتهای علی الحساب وصول شده را به حساب مالیات قطعی آنها منظور نمایند .</p>	



<https://ravihesab.com>

موسسه آموزشی راوی حساب