



موضوع	*نحوه محاسبه مالیات بساز و بفروش
<p>شماره: 8138/546/5/30 تاریخ: 26/02/1373 پیوست:</p>	<p>درخصوص نحوه وصول مالیات علی الحساب بساز بفروشی موضوع بخشنامه شماره 5/30-3834/363 مورخ 4/2/1372 مستند به مفاد ماده 163 قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفندماه 1366 مجلس شورای اسلامی ، مقرر می دارد که منبذ 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 بسازبفروشی اقدام و با رعایت مقررات قانونی مربوط ظرف مهلت مقرر گواهی لازم را صادر و به مودی تسلیم نمایند . 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 : 1- کل بنای احداث شده مورد معامله 2000 مترمربع 2- عوارض پرداختی به شهرداری بابت فرضاً 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 <math>1800000000 = 2000 \times 900000</math> قیمت روز کل زمین <math>600000000 = 1000 \times 600000</math> کل هزینه انجام شده (مصالح ودستمزدو غیره) برای ایجاد بنا قیمت تمام شده ساختمان <math>500000000 = 2000 \times 250000</math> <math>1300000000 = 600000000 + 500000000 + 200000000</math> درآمد مشمول مالیات بساز بفروشی <math>500000000 = 1800000000 - 1300000000</math> مالیات علی الحساب = نرخ ماده 131 اصلاحی <math>\times</math> (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 معاملات بنا محاسبه و وصول می گردد از مالیات متعلق به فعالیت بساز بفروشی کسر و بقیه وصول خواهد شد . 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 : 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 برچها 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. ب - درآمد مشمول مالیات سایر اشخاص حقیقی که به موجب مقررات تبصره ماده 77 قانون یادشده بسازبفروشی 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 . 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 طرف 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>
<p>مرتضی محمدخان وزیر امور اقتصادی و دارائی</p>	

