

موضوع	انتقال ملک با سر قفلی
شماره: 57976/3437/5/30 تاریخ: 15/11/1368 پیوست:	<p>اداره کل مالیات بر شرکتها</p> <p>نظریابنکه درخصوص نقل و انتقال قطعی املاک بامغازه یامحل کسب خالی موضوع ماده 62 قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفندماه 66 راجع به عبارت مغازه یامحل کسب خالی مذکوردرماده یادشده وهمچنین نحوه محاسبه مالیات نقل و انتقال حق واگذاری محل ازطرف مالک موضوع ماده 73 قانون مذکورابهامتی ارسوی واحدهای مالیاتی مطرح گردیده لذا منظور ایده وحد مرائب زیرجهت اجرالبلغ میگردد. الف درمورد ماده 62 راجع به انتقالات املاک دارای مغازه یامحل کسب درحالی که بالانتقال عین ملک مغازه یامحل کسب نیزباتمامی حقوق متصوره وی آنکه برای خود انتقال دهنده وبالشخص ثالث منجمله مستاجر حقوقی ازقبل حق کسب ویشه باقیمانده باشد، قطع نظرآبینکه تاتاریخ انتقال قطعی وتحویل به مالک بعدی درمغازه یامحل کسب مزبورفعالیت شغلی انجام شده یانشده باشد علاوه برمالیات نقل و انتقال قطعی املاک که حسب موردنطبق مواد 59 و 60 محاسبه وصول خواهدشده، همچنین درصورت گزارش ممیزمالیاتی وتأیدسرمیزمالیاتی موردمشمول مالیات مقرردر ماده 62 نیزخواهدبود. بدیهی است درصورتیکه مالکین بعدی نیزاملاک مذکوردارحال خالی بودن مغازه یامحل کسب مزورو یاشرح فوق انتقال قطعی بدنهن بازهم بهمان ترتیب مذکور مورد مشمول مالیاتی ماده 62 بوده وارزش اضافی که درمعامله قطعی قبلی منظوروماخذ محاسبه مالیات ماده موضوع واقع شده است درمعامله جدیدقابل کسرنبوه ودرهحال هرانتقال قطعی املاک دارای مغازه یامحل کسب خالی مستقلان درصورت گزارش ممیزمالیاتی وتأیدسرمیزمالیاتی مشمول مالیات ماده 62 میباشد ب - درمورحق واگذاری محل موضوع ماده 73 درمواردیکه شخص ابتداصاحب حق واگذاری مغازه یامحل کسبی شده باشدوعدا" ملک رانیزامالک خریداری نماید یا بهرحال بطريق دیگری مالک آن نیزنشود وسپس مغازه یامحل کسب مذکورابرای اولین بار با دریافت حق واگذاری محل به شخص دیگری به اجاره واگذارکند. ازنظرنحوه تشخیص درآمدمالیاتی حق واگذاری محل باتوجه به ماده 73 دوحالت ایجاد میشود: حالت اول درصورتیکه تملک ملک از اسال 68 باشد مورد مشمول مالیات قسمت اخیرمن ماده 73 خواهدبود. حالت دوم هرگاه تاریخ تملک ملک ازاول سال 68 به بعدباشد موردمشمول حکم متن ماده 73 (فرمول مربوطه) میباشد. لکن باید توجه شود اگر بااجرای فرمول مذکورمالیاتی به معامله تعلق نگیرد یاماالیات متعلقه کمترازمالیات بر طبق نرخهای مقرردرماده 62 قانون باشد مالیات مقطوعا" به نرخهای مقرر در ماده 62 وصول خواهد شد. 2 درمواردیکه مالک بابت تخلیه ملک خود وجهی بعنوان حق واگذاری محل به مستاجربرداخت و از مستاجر بعدی مبلغ بیشتری بابت حق واگذاری محل دریافت کند(اعم ازابینکه تاریخ تملک قبل یابعدازاجرای قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفندماه 66 باشد) طبق مقررات تبصره 1 ماده 73 یادشده درآمدمشمول مالیات مالک عبارت خواهدبود از اضافه دریافتی اونسبت به آنچه که قبلان پرداخت نموده است.</p>

احمدحسینی  
معاون درآمدهای مالیاتی