



<p>موضوع مالیات اولین نقل و انتقال قطعی سازندگان مجتمع‌های دارای 3 واحد مسکونی و بیشتر در نقاط روستایی و 5 واحد و بیشتر در شهرهای کمتر از 250/000 نفر و ده واحد در شهرهایی با جمعیت بیشتر</p>	<p>موضوع</p>
<p>شماره: 8229/1374/5/30 تاریخ: 28/05/1380 پیوست:</p> <p>در اجرای مقررات ماده 138 قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران و آیین نامه های اجرایی آن موضوع تصویب نامه شماره 58427 / ت 23443 هـ مورخ 20/12/1379 هیأت محترم وزیران در خصوص معافیت از پرداخت مالیات اولین نقل و انتقال قطعی و نحوه محاسبه و وصول مالیات بر درآمد سازندگان (خصوصی و تعاونی) مجتمع های دارای سه واحد مسکونی و بیشتر در نقاط روستایی (مطابق آخرین تقسیمات کشوری)، پنج واحد مسکونی و بیشتر در شهرهای با جمعیت کمتر از 000/250 نفر (بر اساس آخرین آمار سر شماری نفوس و مسکن) و ده واحد مسکونی و بیشتر در سایر شهرها مقرر می دارد؛ ماموران تشخیص ذیربط با رعایت مفاد این دستورالعمل مالیات بر درآمد اشخاص مذکور را محاسبه و به طور قطعی وصول نمایند:</p> <p>1- اولین انتقال قطعی واحد های مسکونی موضوع ماده 138 قانون یاد شده از پرداخت مالیات نقل و انتقال قطعی املاک معاف می باشد.</p> <p>2- در موقع صدور گواهی انجام معامله موضوع ماده 187 قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفند ماه سال 1366 و اصلاحیه های بعدی آن در آمد مشمول مالیات سازندگان واحد های مسکونی مذکور برای هر واحد مسکونی جداگانه و فارغ از تعداد واحد های مجتمع و منصرف از تعداد شرکاء در مشارکت های مدنی و یا اشخاص حقوقی، از مآخذ متوسط بهای اعیانی اعلام شده با توجه به نوع ساختمان و مساحت واحد مسکونی مورد انتقال با اعمال ضرایب مالیاتی موضوع بند 4 این دستورالعمل تعیین و مالیات متعلق که قطعی خواهد بود بدون اعمال معافیت های مقرر در ماده 101 اصلاحی قانون مالیاتهای مستقیم و تبصره ذیل آن به نرخهای ماده 131 قانون اخیرالذکر محاسبه و وصول گردد.</p> <p>1-2- در احتساب مالیات بر درآمد هر واحد صرفا ارزش اعیان مستحدثه به شرح مذکور مآخذ محاسبه مالیات واقع و ارزش عرصه در محاسبه منظور نگردد.</p> <p>3- متوسط بهای تمام شده اعیانی در نقاط مختلف کشور بر حسب انواع ساختمان ها طبق اعلام وزارت مسکن و شهر سازی به شرح جداول زیر مبنای محاسبه قرار گیرد.</p> <p>نوع ساختمان</p> <p>الگوی یک ساختمان های بتن آرمه الگوی دو ساختمان های اسکلت بتونی و اسکلت فلزی الگوی سه ساختمان های پایه فلزی و پایه بتونی و ساختمان های آجری با تیر آهن با هر نوع سقف با روکار سنگ و سرامیک و امثالهم الگوی چهار ساختمان های آجری با تیر آهن و هر نوع سقف که روکار آن ها آجر معمولی یا سیمان و غیره می باشد.</p> <p>فهرست بهای انواع ساختمان در سال 1379 (متر مربع - هزار ریال) الگوهای ساخت</p>	

گروه شهرها
گروه 1
گروه 2
گروه 3
الگوی یک
700
640
600
الگوی دو
650
590
540
الگوی سه
550
500
470
الگوی چهار
500
450
430
گروه شهرها

گروه 1
تهران (مناطق 22 گانه شهرداری)
گروه 2
مشهد، شیراز، تبریز، اصفهان، قزوین، کرج، رشت
گروه 3
سایر نقاط

1-3- با توجه به مقررات تبصره 2 ماده یک آیین نامه اجرایی موضوع ماده 138 قانون برنامه سوم توسعه ، متوسط بهای اعلام شده فوق الذکر برای سال 1380 نیز منطبق اعتبار است.
4- ضرایب مالیاتی برای تشخیص درآمد مشمول مالیات عملکرد سنوات 1379 و 1380 مشمولین ماده 138 قانون مذکور به شرح جدول زیر تعیین و اعلام می گردد.

شرح
گروه یک (تهران)
شهرهای گروه دو
گروه 3
(سایر نقاط)
واحد های مسکونی منطبق با الگوی مصرف مسکن
15 درصد
14 درصد
10 درصد
واحد های مسکونی بالاتر از الگوی مصرف مسکن
17 درصد
15 درصد
12 درصد

1-4- الگوی مصرف مسکن در شهرهای تهران، مشهد، تبریز، اصفهان و شیراز تا 75 متر مربع و در سایر شهرها تا 100 متر مربع زیر بنا برای هر واحد می باشد.
2-4- در تشخیص الگوی مصرف مسکن صرفا مساحت زیر بنای مفید واحد مسکونی ملاک عمل می باشد و مساحت مشاعات و ملحقات ساختمان شامل بالکن، راه پله، پارکینگ، انباری (خارج از واحد مسکونی)، نورگیرهای غیر مسقف یا با

سقف های شیشه ای و زیرزمینهای غیر مسکونی در محاسبه منظور نمی شود.

3-4- ضرایب مالیاتی مندرج در این جدول صرفاً نسبت به واحد های مسکونی موضوع ماده 138 قانون مذکور جاری بوده و در سایر موارد، باید از ضرایب مالیاتی مذکور در دفترچه ضرایب مالیاتی استفاده شود.

5- پرونده های مالیاتی سال عملکرد 1379 و بعد از آن مشمول مقررات مورد بحث که قبل از وصول این دستورالعمل و بر اساس اختیارات تفویضی اقدام به وصول مالیات علی الحساب بساز و فروش گردیده است، مورد بازبینی و بررسی مجدد واقع و مالیات قطعی متعلق مربوط را بر اساس این دستورالعمل محاسبه و تعیین و در خصوص استرداد مالیات اضافی وصول شده و یا مطالبه مابه التفاوت حاصله حسب مورد اقدام لازم به عمل آید.

6- با عنایت به مقررات قسمت اخیر ماده یک آیین نامه اجرایی موضوع ماده 138 یاد شده از مودیان مشمول مقررات موصوف که مالیات آنها بر اساس مقررات مربوط و رعایت نکات مذکور در این دستورالعمل تعیین و پرداخت می گردد وجه دیگری بابت مالیات بر درآمد از این لحاظ مطالبه نخواهد شد.

7- معافیت و تسهیلات مقررات یاد شده شامل آن تعداد از سازندگان مجتمع های مسکونی موضوع ماده 138 قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی است که درآمد آنها در نتیجه نقل و انتقال قطعی واحد های احداثی مذکور در طول اجرای قانون برنامه مزبور (از اول فروردین سال 1379 الی پایان اسفند ماه سال 1383) تحقق یافته و در خواست کتبی برای تسویه حساب بر اساس مقررات مذکور را بنمایند و حسب مقررات ماده 199 قانون برنامه سوم توسعه کلیه مقررات مغایر با آن در طول اجرای برنامه موقوف الاجرا خواهد بود.

مفاد این بخشنامه به تایی اکثریت اعضاء هیأت عمومی شورای عالی مالیاتی نیز رسیده است.

حسین نمازی
وزیر امور اقتصادی و دارایی



<https://ravihesab.com>

موسسه آموزشی راوی حساب