

شماره: 200/1402/23

تاریخ: 1402/11/15

بخشنامه

23	1402	بند (الف) تبصره (11) ماده واحده قانون بودجه سال‌های 1401 و 1402 کل کشور	الف
مخاطبان/ ذینفعان		ادارات کل امور مالیاتی	
موضوع		تبیین حکم مقرر در بند (الف) تبصره 11 قانون بودجه سال‌های 1401 و 1402 درخصوص مالیات پروژه‌های مسکن مهر و ماده (17) قانون جهش تولید مسکن	
با توجه به ابهامات مطرح شده در خصوص حکم بند (الف) تبصره 11 قانون بودجه سال‌های 1401 و 1402 و ماده (17) قانون جهش تولید مسکن و به منظور تسریع امور و اتخاذ رویه واحد برای تبیین و شفاف سازی احکام یاد شده به اطلاع می‌رساند: بر اساس مفاد بند (الف) تبصره (11) ماده واحده قانون بودجه سال 1402 کل کشور، میزان مالیات طرح (پروژه)‌های مسکن مهر بابت هر واحد مسکن مهر و واحدهای احداثی موضوع قانون جهش تولید مسکن (شامل ساخت، آماده سازی، محوطه سازی، زیربنایی و روبنایی) برای سال‌های 1398 تا 1402 در طرح (پروژه) های تفاهم نامه سه جانبه با سازندگان و تعاونی ها و پیمانکاران فرعی طرف قرارداد با آنها با هر نوع قرارداد و با معرفی وزارت راه و شهرسازی معادل سه میلیون (3,000,000) ریال برای هر واحد تعیین می‌گردد و هیچ‌گونه مالیات دیگری به غیر از مالیات بر ارزش افزوده بابت خرید مصالح به این طرح (پروژه) ها تعلق نمی‌گیرد. سازمان امور مالیاتی کشور موظف به صدور مفادحساب مالیاتی پس از دریافت این مالیات است. 1- تعاریف: برنامه حمایتی مسکن: برنامه‌های تامین مسکن مورد حمایت دولت با معرفی وزارت راه و شهرسازی. آماده سازی زمین: فعالیت هایی که به منظور بهره برداری از اراضی خام برای آماده سازی جهت احداث و بهره برداری ضروری می باشد که شامل تسطیح زمین، اجرای جوی، جدول، زیرسازی و آسفالت معابر، شبکه های تاسیسات زیربنایی و احداث مساجد است.			

تأمین خدمات زیربنایی و روبنایی: خدمات زیربنایی شامل انتقال شبکه های آب، برق، گاز، تلفن و نظایر آن از میداء تا محل زمین مورد نظر و خدمات روبنایی شامل احداث اماکن عمومی از قبیل فضاهای آموزشی، بهداشتی، فرهنگی و فضای سبز است.

تفاهم نامه سه جانبه: قراردادی که فی مابین تأمین کننده زمین و واگذار کننده تسهیلات بانکی و سازنده برای احداث واحدهای مسکونی منعقد می گردد.

تفاهم نامه چهار جانبه: قراردادی که فی مابین تأمین کننده زمین؛ واگذار کننده تسهیلات بانکی؛ تعاونی به عنوان هماهنگ کننده و مشارکت کننده در ساخت؛ و شرکت های پیمانکاری به عنوان سازنده/ سازندگان به عنوان مشارکت کننده، برای احداث واحدهای مسکونی منعقد می گردد. و سازنده برای احداث واحدهای مسکونی منعقد می گردد.

2- در قراردادهای ساخت پروژه های مسکن مهر و واحدهای احداثی موضوع قانون جهش تولید مسکن، چنانچه مسئولیت آماده سازی، محوطه سازی، زیربنایی و روبنایی در چارچوب تفاهم نامه «سه جانبه به عهده سازندگان» یا «تعاونی ها و پیمانکاران فرعی طرف قرارداد با آن ها (چهارجانبه)» با هرنوع قرارداد و با معرفی وزارت راه و شهرسازی باشد، در این صورت کلیه مسئولیت های یادشده به عنوان جزئی از فرآیند ساخت مسکن در قالب تفاهم نامه مذکور محسوب شده و مشمول حکم بند (الف) تبصره 11 قانون بودجه سال 1402 می باشد.

3- قراردادهای آماده سازی، محوطه سازی، زیربنایی و روبنایی پروژه های مسکن مهر و واحدهای احداثی موضوع قانون جهش تولید مسکن که خارج از چارچوب تفاهم نامه «سه جانبه به عهده سازندگان» یا «تعاونی ها و پیمانکاران فرعی طرف قرارداد با تعاونی ها (چهارجانبه)» حسب مورد، قبل از تفاهم نامه و یا پس از اجرای آن، با انعقاد قرارداد جداگانه صورت می پذیرد، مشمول حکم بند (الف) تبصره 11 قانون یادشده نخواهند بود.

4- مالیات سالهای 1398 لغایت 1402 هر واحد مسکن مهر و واحدهای احداثی موضوع قانون جهش تولید مسکن مشمول حکم بند (الف) تبصره 11 قانون مزبور می باشد.

5- با عنایت به مفاد بند (الف) تبصره 11 قانون بودجه سنوات 1401 و 1402، حکم ماده (17) قانون جهش تولید مسکن تا پایان سال 1402 موقوف الاجرا است.

6- براساس مقررات قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب سال های 1387 و 1400، عرضه

دارایی‌های غیر منقول از پرداخت مالیات و عوارض ارزش افزوده معاف است. در این راستا واگذاری واحدهای ساخته شده توسط سازندگان مسکن مهر و موضوع قانون جهش تولید مسکن مشمول مالیات و عوارض ارزش افزوده نخواهند بود. همچنین مالیات و عوارض پرداخت شده مربوط به خرید کالا یا خدمت بابت نهاده‌های طرح (پروژه)‌های مزبور، با رعایت مقررات موضوعه قابل تهاتر و استرداد نمی‌باشد.

7- در خصوص مالیات و عوارض ارزش افزوده واحدهای مسکن مهر و قانون جهش تولید مسکن در چارچوب تفاهم‌نامه‌های یاد شده، با عنایت به ابطال بند (2) مصوبه شماره 30562/ت49128-هـ مورخ 1392/02/15 هیأت وزیران طی دادنامه شماره 86 مورخ 1398/01/27 هیأت عمومی دیوان عدالت اداری، از ابتدای سال 1388 تا پایان سال 1397 مفاد مصوبه مارالذکر لازم الاجرا می‌باشد و از ابتدای سال 1398 تا پایان سال 1402 مفاد بند (الف) تبصره (11) ماده واحده قانون بودجه سال 1402 کل کشور، حاکم خواهد بود.

8- به طور کلی در صورتی که مودیان در زمان شمولیت (عدم معافیت) مالیات و عوارض ارزش افزوده کالاهای و خدمات بر اساس مقررات موضوعه، اقدام به دریافت مالیات و عوارض متعلقه نموده باشند، لیکن به موجب مقررات آتی، کالاهای و خدمات یادشده معاف از پرداخت مالیات و عوارض ارزش افزوده اعلام شوند، اخذ جریمه موضوع تبصره (2) بند (الف) ماده (9) قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب 1400 موضوعیت ندارد.

9- مفاد این بخشنامه در خصوص پرونده‌های مالیاتی که در مراحل دادرسی مالیاتی مطرح می‌باشند نیز جاری بوده و مراجع ذی‌ربط می‌بایست وفق مقررات این بخشنامه عمل نمایند.

سید محمدهادی سبحانیان

رئیس کل سازمان امور مالیاتی کشور