

شماره: 59606/ت 61323 هـ

تاریخ: 1402/04/07

تصویب نامه هیأت وزیران

بسمه تعالی

« با صلوات بر محمد و آل محمد »

وزارت امور اقتصادی و دارایی - وزارت جهاد کشاورزی - وزارت راه و شهرسازی

وزارت صنعت، معدن و تجارت - وزارت کشور - وزارت دادگستری

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

هیئت وزیران در جلسه 1402/04/04 به پیشنهاد وزارت امور اقتصادی و دارایی (با همکاری وزارت جهاد کشاورزی و وزارت راه و شهرسازی) و به استناد بند (ع) تبصره (6) ماده واحده قانون بودجه سال 1402 کل کشور، آیین نامه اجرایی بند یادشده را به شرح زیر تصویب کرد:

آیین نامه اجرایی بند (ع) تبصره (6) ماده واحده قانون بودجه سال 1402 کل کشور

ماده 1- در این آیین نامه، اصطلاحات زیر در معانی مشروح مربوط به کار می روند:

1- قانون: قانون مالیات های مستقیم - مصوب 1366- و اصلاحات بعدی آن.

2- سازمان: سازمان امور مالیاتی کشور

3- دارایی های مشمول: زمین های فاقد اعیانی دارای کاربری مسکونی، اداری و تجاری، خانه های مجلل (لوکس) (اعم از مستغلات، آپارتمان و ویلا) و باغ و بلاهایی که ارزش روز آنها (با احتساب عرصه و اعیان) بیشتر از دو بیست میلیارد (200,000,000,000) ریال است.

4- اشخاص مشمول: کلیه اشخاص حقوقی و حقیقی که در ابتدای سال 1402، مالک دارایی های مشمول بوده اند.

5- باغ ویلاهای مجاز: واحدهای مسکونی که خارج از محدوده شهر و روستا با مجوز از شهرداری ها و دهیاری ها احداث شده اند.

ماده 2- نرخ مالیات سالانه دارایی های مشمول موضوع این آیین نامه، نسبت به مازاد ارزش روز دویست میلیارد (200,000,000,000) ریال به میزان دو در هزار می باشد.

ماده 3- مالیات موضوع این آیین نامه، بر عهده شخصی است که در تاریخ 1402/01/01 مالک دارایی/ دارایی های مشمول بوده است.

ماده 4- موارد زیر مشمول مالیات موضوع این آیین نامه نمی باشند:

1- اشخاصی که فقط مالک یک باب واحد مسکونی بوده و از تاریخ تملکشان، ده سال یا بیشتر گذشته باشد.

2- خانه های مجلل (لوکس) و باغ ویلاهای مجاز در حال ساخت.

تبصره 1- خانه های مجلل (لوکس) و باغ ویلاهای مجاز، تا قبل از دریافت گواهی پایان عملیات ساختمانی و یا نصب یکی از انشعابات گاز، برق و آب، در حال ساخت محسوب می شوند. در مواردی که نصب یکی از انشعابات جدید ملاک پایان عملیات ساخت قرار می گیرد، در صورتی که فاصله نصب انشعاب جدید از تاریخ صدور پروانه ساختمان کمتر از دو سال باشد، ملاک در حال ساخت نبودن، گذشت دو سال از زمان صدور پروانه ساختمانی است.

تبصره 2- شهرداری ها، دهیاری ها، وزارت جهاد کشاورزی و سایر دستگاه های متولی مکلفند ظرف پانزده روز از تاریخ استعلام توسط سازمان، وضعیت مجاز یا غیر مجاز بودن باغ ویلاهای واقع در محدوده خود را از طریق برقراری ارتباط و ایجاد دسترسی بر خط (آنلاین) به صورت تبادل الکترونیکی (وب سرویس)، در اختیار سازمان قرار دهند.

ماده 5 - باغ ویلاهای غیر مجاز تا زمان دریافت پروانه ساخت یا اجرای حکم کمیسیون های ماده (99) یا ماده (100) قانون شهرداری ها حسب مورد، مشمول جریمه ای معادل دو برابر مالیات باغ ویلاهای مجاز می باشند. پنجاه درصد (?50) جریمه های دریافتی حسب مورد به شهرداری یا دهیاری محل باغ ویلا اختصاص می یابد.

ماده 6- وزارتخانه های راه و شهرسازی و صنعت، معدن و تجارت، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و شهرداری ها در اجرای جزء (3) بند (ع) تبصره (6) ماده واحده قانون بودجه سال 1402 کل کشور و سایر دستگاه های اجرایی از جمله وزارت کشور در اجرای ماده (169) مکرر قانون موظفند، با رعایت قانون مدیریت داده ها و اطلاعات ملی، مصوب 1401/06/30 امکان برقراری ارتباط و ایجاد دسترسی برخط (آنلاین) به داده ها و اطلاعات مالکیت واحدهای مسکونی و باغ ویلاهای مورد نیاز سازمان از قبیل مشخصات هویتی مالک یا مالکان و افراد تحت تکفل، نشانی اقامتگاه

قانونی و شماره تماس (تلفن ثابت و همراه) و مشخصات ملک و تاریخ تملک آن را به صورت تبادل الکترونیکی (وب سرویس) به نحوی که سازمان درخواست می کند، ظرف پانزده روز از تاریخ درخواست، در اختیار سازمان قرار دهند.

ماده 7- سازمان مکلف است ارزش روز دارایی های مشمول موضوع این آیین نامه را بر اساس ارزش روز آنها که بر مبنای آخرین ارزش معاملاتی موضوع ماده (64) قانون تعیین می شود، برای هر شهر، بخش و روستاهای تابع با مدنظر قرار دادن سایر شرایط از قبیل سن ساختمان و معماری و ارزش تاریخی تعیین نماید.

ماده 8- در محاسبه مالیات موضوع این آیین نامه، هر یک از دارایی های مشمول، یک مستغل محسوب و جداگانه مشمول مالیات می باشد.

تبصره 1- ملاک تشخیص مالکیت دارایی های مشمول در تاریخ اجرای این آیین نامه، سند رسمی مالکیت و یا در صورت عدم وجود سند رسمی مالکیت، اسناد مثبت قابل احراز مالکیت می باشد.

تبصره 2- در مورد دارایی های مشمول متعلق به سازندگان مسکن (اعم از حقیقی و حقوقی) که قبل از انتقال قطعی و طبق اسناد و مدارک مربوط به موجب قراردادهای مربوطه و اگذار گردیده و یا می گردد، با گیرنده مورد واگذاری و یا خریدار مانند مالک رفتار خواهد شد.

ماده 9- در دارایی های مشمول مشاعی، ابتدا مالیات موضوع این آیین نامه برای کل دارایی محاسبه و سپس هر یک از مالکین به نسبت سهم خود، مشمول پرداخت مالیات متعلق خواهند بود.

ماده 10- سازمان موظف است پس از دریافت داده ها و اطلاعات واصله از مراجع مندرج در ماده (6) این آیین نامه، نسبت به تعیین دارایی های مشمول و ارزش به قیمت روز آن ها حداکثر تا پایان مهلت مقرر در جزء (3) بند (4) تبصره (ع) ماده واحده قانون بودجه سال 1402 کل کشور اقدام و مراتب را به نحو مقتضی به اطلاع اشخاص مشمول برساند.

ماده 11- کلیه اشخاص مشمول مکلفند مالیات سالانه موضوع این آیین نامه را از طریق ساز و کار مندرج در تبصره (1) ماده (14) این آیین نامه، حداکثر تا پایان بهمن ماه سال 1402 پرداخت نمایند.

تبصره - پرداخت مالیات و جرایم موضوع این آیین نامه، در خصوص دارایی های متعلق به افراد کمتر از (18) سال یا محجور حسب مورد بر عهده ولی یا قیم قانونی آنها می باشد.

ماده 12- چنانچه اشخاص مشمول تا پایان بهمن ماه سال 1402 نسبت به پرداخت مالیات متعلقه اقدام ننمایند، سازمان می تواند با مطالبه سامانه ای (سیستمی) و از طریق عملیات اجرایی موضوع فصل نهم باب چهارم قانون، مالیات متعلق را وصول نماید.

ماده 13- چنانچه اشخاص مشمول، نسبت به ارزش دارایی مشمول و مالیات متعلقه موضوع این آیین نامه اعتراض داشته باشند اعتراض آنها مطابق مقررات فصل سوم از باب پنجم قانون، قابل طرح و رسیدگی خواهد بود.

ماده 14- ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی مجاز به ثبت هرگونه نقل و انتقال از قبیل بیع قطعی، صلح و هبه، بدون احراز و اخذ گواهی پرداخت مالیات های نقل و انتقال قطعی، اجاره و مالیات موضوع این آیین نامه نمی باشند. متخلفین در پرداخت مالیات متعلق مسئولیت تضامنی دارند.

تبصره 1- سازمان موظف است با طراحی سامانه ای، امکان مراجعه، مشاهده ارزش دارایی های مشمول، اعتراض و پرداخت مالیات و دریافت گواهی موضوع این آیین نامه را برای اشخاص مشمول فراهم نماید و تمهیدات لازم را به منظور دسترسی برخط ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی به عمل آورد.

تبصره 2- سازمان مکلف است پس از وصول مالیات متعلقه موضوع این آیین نامه، گواهی پرداخت مالیات بر دارایی سالانه دارایی های مشمول موضوع این آیین نامه را در سامانه مربوط صادر نماید.

تبصره 3- چنانچه به هر دلیلی، استعلام وضعیت بدهی مالیاتی دارایی/ دارایی های مشمول این آیین نامه، توسط ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی از سامانه موضوع این ماده بی پاسخ بماند یا بدهی اعلام شده کمتر از مبلغ واقعی باشد، مسئولیت پرداخت مالیات متعلقه با مالک/ مالکان دارایی مشمول خواهد بود.

محمد مخبر

معاون اول رئیس جمهور