

۱۴۴-ت ۱۹۹۶-۸

شماره  
۲۰ / ۱۳۹۶

وزارت امور اقتصادی و دارانی  
دیده خانه برگای  
۱۳۹۶ / ۳ / ۲۱  
شماره: ۴۹۹۴

هیئت وزیران در جلسه ۱۳۹۶/۳/۱۷ به پیشنهاد شماره ۲۰۰/۲۲۸۴۲۳۲ ورخ ۱۳۹۴/۱۲/۱۵ وزارت امور اقتصادی و دارایی و به استناد تبصره (۵) ماده (۷۷) اصلاحی آنون مالیات‌های مستقیم - مصوب ۱۳۹۴- آیین‌نامه اجرایی ماده یادشده را به شرح زیر تصویب کرد:

- ۱۳۹۴ مصوب - مستقیم های مالیاتی قانون اصلاحی (۷۷) نامه اجرایی -

ماده ۱- در این آیین نامه اصطلاحات زیر در معانی مشروح مربوط به کار می روند:

- الف- قانون: قانون مالیات های مستقیم - مصوب ۱۳۶۶ و اصلاحات بعدی آن.
- ب- ساخت و فروش: احداث هرگونه اعیان در عرصه و یا ایجاد اعیان جدید بر روی بنای قبلی و روش آن، اعم از ساخته شده و ناتمام.
- پ- اقاماتگاه قانونی: نسبت به اشخاص حقوقی به ترتیب مقرر در قانون تجارت و در مورد شخص حقیقی تابع قانون مدنی است.

ماده ۲- درآمد اشخاص حقیقی و حقوقی ناشی از ساخت و فروش هر نوع ساختمن عرصه و اعیانی) حسب مورد مشمول مقررات مالیات بر درآمد موضوع فصول چهارم و پنجم باب سوم قانون خواهد بود.

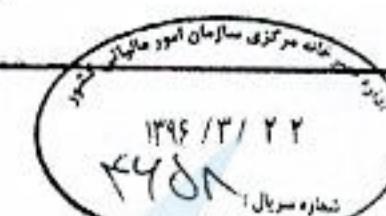
ماده ۳- نقل و انتقال ساختمان های در حالت ساخت و ناتمام، علاوه بر مالیات نقل و انتقال موضوع ماده (۵۹) قانون، با توجه به میزان پیشرفت عملیات ساختمان و درآمد حاصله در آن مقطع، مشمول مالیات صدر ماده (۷۷) و مالیات علی الحساب موضوع تبصره (۱) ماده مذکور استه این موضوع مابع از حصول مالیات موضوع ماده (۷۷) قانون و تبصره (۱) آن در زمان نقل و انتقال قطعی ساختمان های مذکور پس از پایان کار آن با رعایت مقررات مربوط نخواهد بود.

تبصره- در مورد نقل و انتقال ساختمان های نیمه تمام، مبلغ فروش هر مرحله به عنوان بهای نام شده خریدار مرحله پنهانی محسوب و از درآمد ناشی از ساخت و فروش املاک مذکور کسر می شود.

ماده ۴- اشخاص حقیقی و حقوقی که به ساخت و فروش ساختمان مهادرت دارند، مکلف به انجام کالیف مقرر در قانون هستند.

ماده ۵- اشخاصی که توسط وزارت راه و شهرسازی یارای آنها مجوز اثیوه‌سازی (ساخت و ساز مسکن) صادر شده یا می‌شود به عنوان بندگاه تولیدی موضوع ماده (۱۲۸) مکرر قانون تلقی و مقررات ناده هزیبور درخصوص آنها جاری است.

ماده ۶- ساختمن هایی که پروله ساختمنی آنها پس از لازم الاجرا شدن قانون صادر می شود،  
غیره مقررات موضوع ماده (۷۷) قانون و تبصره های آن هستند.



۱۴۷۰ ات ۵۲۹۶۶ هـ



جمهوری اسلامی ایران

شماره .....  
تیر ۱۳۹۷/۲۰

رئیس جمهور

تصویب آمر حیات وزیران

تبصره ۱- اولین نقل و انتقال قطعی ملک متعلق به اشخاص حقیقی که پیش از سه سال از تاریخ صدور پایان کار ساختمان آنها گذشته باشد، صرفاً مشمول پرداخت مالیات موضوع ماده (۵۹) قانون خواهد بود.

تبصره ۲- ساختمان‌هایی که پروانه ساختمانی آنها تا پایان سال ۱۳۹۶ صادر شده است، در زمان انتقال صرفاً مشمول مقررات ماده (۵۹) قانون هستند.

ماده ۲- درآمد مشمول مالیات عملکرد اشخاص مشمول ماده (۷۷) قانون بابت ساخت و فروش هر نوع ساختمان (عرصه و اعیانی) با رعایت مقررات فصل چهارم و پنجم باب سوم قانون تعیین و مالیات متعلق مطالبه و وصول می‌شود.

تبصره ۱- در صورتی که مؤیدی در اظهارنامه مالیاتی عملکرد قبل از نقل و انتقال ملک، درآمدی نسبت به ساخت و فروش و یا پیش فروش ملک ابراز نموده باشد و یا در زمان رسیدگی اداره امور مالیاتی براساس اسناد و مدارک مثبته مشخص شود که درآمد حاصل از ساخت و فروش ملک در سال مورد رسیدگی محقق شده است، مالیات برابر مقررات قانونی مربوط مطالبه و وصول خواهد شد.

تبصره ۲- زیان حاصل بابت ساخت و فروش ساختمان در مورد اشخاص حقیقی که در اجرای مقررات تبصره (۲) ماده (۷۷) قانون مشمول مالیات نشده باشند، قابل استهلاک از درآمد مشمول مالیات سنتوات بعد آنها نخواهد بود. این حکم در مورد آن قسمت از فعالیت اشخاص در شهرهای با جمعیت کمتر از یکصد هزار نفر برای سال مورد رسیدگی و سنتوات بعد آن نیز جاری است.

تبصره ۳- درآمد ناشی از حق واگذاری محل نیز مشمول مالیات ساخت و فروش است. در این صورت حق واگذاری محل مشمول مالیات موضوع ماده (۵۹) قانون نخواهد بود. در صورت عدم شمول مالیات ساخت و فروش در مورد اشخاص حقیقی، انتقال حق واگذاری محل، مشمول مالیات موضوع ماده (۵۹) قانون خواهد بود.

ماده ۸- اداره امور مالیاتی مکلف است پس از دریافت و ثبت استعلام نقل و انتقال ملک از دفتر اسناد رسمی، نسبت به محاسبه و وصول مالیات علی الحساب ساخت و فروش و مالیات نقل و انتقال قطعی موضوع ماده (۵۹) قانون و سایر مالیات‌های مندرج در ماده (۱۸۷) قانون به استثنای مالیات قطعی نشده ساخت و فروش موضوع این آییننامه، نسبت به صدور گواهی موضوع ماده (۱۸۷) قانون با رعایت مقررات مربوط تقدام نماید. همچنین اطلاعات واحد یا واحدهای مورد انتقال را با ذکر مبلغ مالیات علی الحساب ساخت و فروش وصول شده موضوع تبصره (۱) ماده (۷۷) قانون به اداره امور مالیاتی آقامتگاه قانونی مؤیدی ارسال نماید. مفاد ماده مذکور در خصوص ساختمان‌های در حال ساخت و ناتمام نیز جاری است.

تبصره- در مواردی که درآمد مشمول مالیات و مالیات ساخت و فروش مؤیدی قبل از اجرای ماده (۷) این آییننامه مورد رسیدگی واقع شده باشد حسب مورد به ترتیب زیر عمل می‌شود:

۱- در مواردی که مالیات ساخت و فروش از مؤیدی مطالبه و مؤیدی نسبت به پرداخت آن تقدام نموده باشد، در زمان نقل و انتقال ملک مورد نظر، وصول مالیات علی الحساب ده درصد (۱۰٪) تا میزان مالیات پرداخت شده موضوعیت نخواهد داشت.

۱۴۶۰ آن ۵۲۹۶۶ هـ



جمهوری اسلامی ایران

رئیس جمهور

تصویب نامه هیات وزیران

شده  
تاریخ: ۱۳۹۶/۲/۲۷

۲- در مواردی که مالیات ساخت و فروش پرداخت شده قبلی باشد کل فعالیت ساخت و فروش بوده یا با توجه به مقررات، مؤیدی باشد کل فعالیت مذکور شامل مالیات نشده باشد، در زمان نقل و انتقال وصول مالیات علی الحساب دارد (۱۰٪) موضوعیت نخواهد داشت.

ماده ۹- نقل و انتقال املاکی که به صورت غیر از عقد بین نیز انجام شود به استثنای نقل و انتقال بلاعوض که طبق مقررات مربوط، شامل مالیات است، مشمول مقررات این آیین نامه است.

ماده ۱۰- مالیات علی الحساب پرداختی ساخت و فروش املاک پس از قطعی شدن مالیات، به حساب پرداختی مؤیدی منظور و مابه التفاوت با رعایت مقررات، حسب مورد مطالبه و یا استرداد می شود.

ماده ۱۱- درآمد مشمول مالیات هر شریک بر مبنای سهم تعیین شده در مشارکت در ساخت و فروش، در صورت رعایت مواد (۴۷) و (۴۸) قانون ثبت اسناد و املاک بر مبنای سهم تعیین شده در شرکت نامه است.

تبصره ۱- در مورد اسناد مشاعی هر یک از اشخاص به نسبت سهم خود، مالک شناخته می شوند.

تبصره ۲- تنظیم سند به نام هر شریک به نسبت مذکور در شرکت نامه، نقل و انتقال تلقی می شود.

ماده ۱۲- لریزش روز عرصه در زمان فروش ملک که در اجرای مقررات ماده (۶۴) قانون تعیین شده یا ارزش خرید عرصه هر کدام بیشتر باشد، در محاسبه و تعیین درآمد مشمول مالیات منظور خواهد شد.

تبصره- در صورت تعیین ضرائب مالیاتی برای تعیین درآمد مشمول مالیات ساخت و فروش موضوع این آیین نامه توسط کمپسیون موضوع ماده (۱۵۴) قانون، ضرایب ساخت و فروش در باختهای فرسوده با رعایت قوانین ذیربط به میزان شصت درصد (۶۰٪) ضرایب مربوط، اعمال خواهد شد.

ماده ۱۳- در مورد اعیان احداث شده در املاک موقوفه، ارزش زمین در محاسبه درآمد مشمول مالیات ناشی از ساخت و فروش املاک منظور نخواهد شد.

ماده ۱۴- شهرهای با جمعیت یکصد هزار نفر و بالاتر در زمان صدور ہروانه ساخت، براساس آخرین سرشماری عمومی نفوس و مسکن مرکز آمار ایران، مشمول مالیات ساخت و فروش موضوع این آیین نامه هستند.

اسحاق چهانگیری

معاون اول رئیس جمهور

سید

رونوشت به دفتر مقام معظم رهبری، دفتر رئیس قوه قضائیه، دفتر معاون اول ریس جمهور، دفترخانه مجمع تشخیص مصلحت نظام، سازمان اداری و استخدامی کشور، سازمان برنامه و پژوهش کشور، معاونت حقوقی رئیس جمهور، معاونت امور مجلس رئیس جمهور، معاونت اجرایی رئیس جمهور، دیوان محاسبات کشور، دیوان عدالت اداری، سازمان بازرسی کل کشور، معاونت قوانین مجلس شورای اسلامی، امور تدوین، تحقیق و انتشار قوانین و مقررات، کلیه وزارتخانه‌ها، سازمان‌ها و مؤسسه‌های دولتی، نهادهای انقلاب اسلامی، روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران، دفترخانه شورای اطلاع‌رسانی دولت و دفتر هیئت دولت ابلاغ می شود.