

س م	تبصره 2 ماده 1، مواد 4 و 15 قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول و مواد 34، 53 تا 77، 80، 238، 242 و 243 قانون مالیات های مستقیم	1403	
-----	--	------	--

مخاطبان/ ذینفعان	ادارات کل امور مالیاتی
موضوع	نحوه اجرای احکام مالیاتی مرتبط با قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول
چکیده (متن چکیده در حکم مقررده نبوده و تبیین کننده تمامی مفاد آن نیست.)	به موجب مفاد ماده (4) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول، دفاتر اسناد رسمی مکلفاند بابت هرگونه نقل و انتقال عین به مأخذ ارزش معاملاتی به نرخ (5%) و حق واگذاری محل به مأخذ وجوه دریافتی اعلامی مالک یا صاحب حق به نرخ (2%) مالیات اخذ نمایند. بدین ترتیب ماده (187) قانون مالیات های مستقیم و تعداد 41 مقررده مالیاتی، منسوخ اعلام شده است.
<p>با عنایت به مفاد قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول -که در این بخشنامه اختصاراً «قانون الزام» نامیده می شود- و نظر به اینکه تکالیف مرتبط با دفاتر اسناد رسمی ناظر بر نحوه اجرای احکام مالیاتی قانون فوق طی نامه شماره 200/12890/ص مورخ 1403/07/03 به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور (پیوست) اعلام شده است، لذا با هدف تعیین تکالیف ادارات امور مالیاتی، موارد زیر مقرر می شود:</p> <p>1- با عنایت به مفاد ماده (4) قانون الزام و ماده (59) قانون مالیات های مستقیم، هرگونه نقل و انتقال راجع به عین (عرصه و اعیان) به مأخذ ارزش معاملاتی به نرخ (5%) و حق واگذاری محل (حق کسب و پیشه یا سرقلی یا حقوق ناشی از موقعیت تجاری و اداری) اعم از اینکه توأم با انتقال مالکیت باشد یا جدا از آن، به مأخذ وجوه دریافتی اعلامی مالک یا صاحب حق به نرخ (2%) در تاریخ انتقال رسمی، مشمول مالیات می باشد، که توسط دفاتر اسناد رسمی، محاسبه و وصول می شود. لازم به ذکر است، در صورتی که وجوه دریافتی اعلامی معامله حق واگذاری محل، کمتر از بیست و پنج برابر ارزش معاملاتی ملک موضوع ماده (64) قانون مالیات های مستقیم باشد، رقم مذکور (بیست و پنج برابر ارزش معاملاتی) مأخذ محاسبه مالیات قرار می گیرد.</p> <p>تبصره 1- منظور از موقعیت تجاری و اداری، کاربری تجاری و اداری (اعم از عرصه و اعیان) که توسط مراجع ذی صلاح از جمله سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، شهرداری یا دهیاری محل وقوع ملک در سند مالکیت رسمی صادره از سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، پروانه ساختمان یا گواهی پایان کار، حسب مورد منعکس می شود. تشخیص کاربری تجاری یا اداری بر اساس اسنادی غیر از موارد فوق، امکان پذیر نیست، مگر اینکه بر اساس پاسخ استعلام از سازمان این امر، احراز شود.</p>	

تبصره 2- مطالبه مالیات مازاد بر مالیات ذکر شده در بند (1) توسط ادارات امور مالیاتی در صورتی مجاز خواهد بود که یا از مصادیق مطالبه مالیات توسط سازمان، ذکر شده در بند (1) نامه شماره 200/12890/ص مورخ 1403/07/03 به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور باشد یا از مصادیق اظهار و اعلام انتقال دهنده نزد سازمان (به صورت اعلام مکتوب به سازمان یا ثبت در دفاتر قانونی انتقال دهنده) باشد. همچنین مطالبه مالیات حق واگذاری محل از کاربری هایی غیر از کاربری تجاری یا اداری نیز تنها در صورت اظهار و اعلام انتقال دهنده «نزد سازمان طبق دو شیوه مذکور» یا «در قراردادهای ثبت شده نزد دفاتر اسناد رسمی متضمن اعلام دریافتی بابت انتقال حق واگذاری محل کاربری ها غیر از کاربری تجاری یا اداری» بر اساس ماده (59) قانون مالیات های مستقیم، ممکن خواهد بود.

تبصره 3- بنابر مفاد ماده (74) قانون مالیات های مستقیم، انتقال املاکی که معاملات آن ها عرفاً به موجب اسناد غیررسمی صورت می گیرد و در سامانه «ساماندهی اسناد غیر رسمی» موضوع ماده (10) قانون الزام، ثبت می شوند نیز مشمول مالیات به نرخ موضوع ماده (59) قانون مالیات های مستقیم خواهند بود.

تبصره 4- با عنایت به مفاد تبصره (2) ماده (1) قانون الزام، هرگونه انحلال یا ابطال وکالت بلاعزل، در حکم تنظیم وکالت بلاعزل جدید نمی باشد.

2- چنانچه مودی، مالیات محاسبه شده بر اساس بند (1) این بخشنامه را نپردازد و بنا به اعلام وی، معامله از مصادیق معاملات موضوع مواد (66) یا (119) قانون مالیات های مستقیم یا معاملات غیرمشمول یا معاف باشد، دفاتر اسناد رسمی قبل از ثبت معامله، موضوع را ضمن ارائه اسناد و مدارک با اولویت روش سیستمی، از اداره امور مالیاتی ذیربط برای تایید صحت موضوع، استعلام می نمایند. اداره ذی ربط مکلف است حداکثر ظرف 20 روز از تاریخ استعلام نسبت به پاسخ با اولویت روش سیستمی اقدام نماید.

3- در مورد واگذاری هر یک از حقوق مذکور در ماده (52) قانون مالیات های مستقیم از طرف صاحب حق، غیر از مواردی که ضمن مواد (53) تا (77) قانون مذکور ذکر شده است دریافتی انتقال دهنده کما فی السابق توسط ادارات امور مالیاتی ذی ربط به نرخ 2% ماخذ محاسبه مالیات قرار می گیرد.

4- تکلیف قانونی دفاتر اسناد رسمی ناظر بر اجرای حکم: الف) ماده (34) قانون مالیات های مستقیم با موضوع تکلیف به اخذ گواهی پرداخت مالیات، ب) تبصره (1) ماده (54 مکرر) قانون مذکور با موضوع تکلیف به اخذ گواهی پرداخت مالیات مشمولین برای ثبت انتقال قطعی، ج) احکام مندرج در قوانین بودجه کل کشور در هر سال، ناظر بر اخذ گواهی مالیاتی مربوط، از جمله حکم جزء (4) بند ذ تبصره (6) قانون بودجه سال 1403 کل کشور با موضوع اخذ گواهی مالیاتی قبل از ثبت سند املاک گران قیمت، کماکان به قوت خود باقی است.

5- مودبانی که بر اساس حکم ماده (4) قانون الزام نسبت به پرداخت مالیات اقدام نموده باشند، مشمول تکلیف ارائه اظهارنامه

موضوع ماده (80) قانون مالیات های مستقیم بابت موارد مذکور در ماده (4) قانون الزام نخواهند بود.

6- نسبت به کلیه اعتراضات مودی که از طریق کارتابل الکترونیکی یا سایر طرق قانونی به سازمان امور مالیاتی اعلام می گردد، مطابق حکم ماده (238) قانون مالیات های مستقیم و احکام مرتبط با مراجع حل اختلاف مالیاتی موضوع فصل سوم باب پنجم قانون مالیات های مستقیم عمل خواهد شد. همچنین درخواست مودی برای استرداد، وفق مفاد مواد (242) و (243) قانون مذکور انجام خواهد شد.

7- مفاد ماده (67) قانون مالیات های مستقیم در مورد معاملات انجام شده براساس ماده (4) قانون الزام، کمافی السابق، معتبر است.

8- مفاد نامه شماره 200/12890/ص مورخ 1403/07/03 به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به عنوان جزء لاینفک این بخشنامه، لازم الاجرا است.

9- با توجه به مفاد این بخشنامه، مقررات مندرج در جدول زیر «برای مواردی که تاریخ تعلق مالیات به آن ها پس از تاریخ لازم الاجرا شدن قانون الزام (1403/04/02) است» به صورت جزئی یا کلی از تاریخ مذکور منسوخ اعلام می شود.

تبصره 1- مفاد مقررات مذکور در مواردی که تاریخ تعلق مالیات، پیش از تاریخ لازم الاجرا شدن قانون الزام (1403/04/02) بوده، کماکان برای مراحل رسیدگی و دادرسی، معتبر است.

تبصره 2- اعلام نسخ مقررات مذکور، صرفاً به دلیل «مغایرت» آن ها با این بخشنامه نیست، بلکه به استناد تبصره بند (1) ماده (3) قانون تنقیح قوانین و مقررات کشور مصوب سال 1389 اعلام نسخ می تواند ناشی از سایر دلایل مانند «زائد بودن» یا «منتهی شدن موضوع» نیز باشد.

تبصره 3- با توجه به اینکه به موجب قانون الزام، ماده (187) قانون مالیات های مستقیم نسخ شده است، لذا در کلیه مقررات صادره از این سازمان که به ماده مذکور استناد شده است، قسمت استنادی به ماده یاد شده از تاریخ لازم الاجرا شدن قانون الزام، ملغی است.



