

## موسسه حسابرسی آزمون پرداز ایران مشهود

شماره: 41019/2700/211

سامانه هوشمند مالیاتی | قوانین مالیات مستقیم و ارزش افزوده

### انطباق عفو و اجاره به شرط تملیک با مقررات مالیاتی

اداره کل امور مالیاتی استان  
شورای عالی مالیاتی  
سازمان امور اقتصادی و دارائی استان  
هیأت عالی انتظامی مالیاتی  
اداره کل دادستانی انتظامی مالیاتی  
دفتر جامعه حسابداران رسمی ایران  
دبیرخانه هیأت موضوع ماده ۲۵۱ مکرر  
سازمان حسابرسی  
مجله مالیات

اطلاع دارید که در اصلاحیه ۲۷ / ۱۰ / ۸۰ قانون مالیاتهای مستقیم تبصره ۲ ماده ۵۲ و تبصره (۴) ماده ۵۹ قانون مزبور حذف گردید. متعاقباً در انطباق عقود اجاره به شرط تملیک، مشارکت مدنی و فروش اقساطی املاک و مستغلات که بانکها با مشتریان خود منعقد می نمایند با مقررات مالیاتی اصلاحی ابهاماتی مطرح شده که این امر منجر به صدور بخشنامه های متعدد حاوی راهنمایی لازم در این خصوص گردید. معهداً برابر اطلاع واصله کماکان تشتت آراء و برخوردهای متفاوت با اینگونه قراردادها جریان دارد که موجب سردرگمی و نارضایتی مودیان شده است. با امعان نظر به احکام و مقررات قوانین عملیات بانکی بدون ربا، ثبت اسناد و املاک کشور و انطباق آنها با حکم ماده ۵۹ قانون مالیاتهای مستقیم بدینوسیله تأکید و مقرر می گردد:

۱- سهم بانک در قراردادهای مشارکت مدنی و فروش اقساطی که متضمن نقل و انتقال قطعی مالکیت عین و منافع فی مابین بانکها و مشتریان آنها نمی گردد، مشمول پرداخت مالیات نقل و انتقال املاک نخواهد بود. لیکن خرید املاک و واگذاری آن به مشتریان در قالب قرارداد اجاره به شرط تملیک که مستلزم انتقال قطعی املاک فی مابین آنها می باشد حسب مورد با رعایت مقررات مربوط مشمول پرداخت مالیات نقل و انتقال عین و یا حق واگذاری محل موضوع ماده ۵۹ قانون مالیاتهای مستقیم می گردد.

۲- در مواردی که بانکها قصد تنظیم سند رسمی انتقال املاک و اراضی متعلق به خود را دارند، ادارات امور مالیاتی محل وقوع ملک بر اساس مفاد ماده ۵۹ اصلاحی قانون مالیاتهای مستقیم و رعایت سایر مقررات مربوط با وصول مالیات نقل و انتقال قطعی و حق واگذاری محل املاک موصوف حسب مورد اقدام و گواهی انجام معامله را صادر و در هر مورد رونوشت گواهی صادره را به اداره کل امور مالیاتی محل اقامتگاه بانک (در تهران اداره کل امور مالیاتی مؤدیان بزرگ) ارسال نمایند.

با ابلاغ این بخشنامه به ادارات کل امور مالیاتی مفاد آن جایگزین بخشنامه های شماره ۵۵۷۴۸ / ۶۱۵۹ - ۲۱۱ مورخ ۲ / ۱۰ / ۸۱، شماره ۷۰۷۱۱ / ۷۵۹۸ - ۲۱۱ مورخ ۱۲ / ۱۲ / ۸۱ می گردد و قسمت اخیر (پاراگراف دوم) بند (۶) بخشنامه شماره ۱۳۵۳۰ مورخ ۲۷ / ۷ / ۸۴ نیز لغو می گردد.

علی اکبر عرب مازار

