

## موسسه حسابرسی آزمون پرداز ایران مشهود

شماره: 17758/1258/5/30

سامانه هوشمند مالیاتی | قوانین مالیات مستقیم و ارزش افزوده

### محاسبه مالیات نقل و انتقال سر قفلی بساز و بفروشی

نظریاتی که بموجب ماده ۱۱ قانون اصلاح موادی از قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفندماه ۱۳۶۶ تغییراتی در نحوه محاسبه و وصول مالیات نقل و انتقال قطعی املاک و انتقال حق واگذاری محل بعمل آمده با در نظر گرفتن سایر مقررات مربوط به فصل املاک مراتب زیر یادآوری میشود:

۱) نقل و انتقال قطعی املاک: باتوجه به اصلاح ماده ۵۹ و حذف ماده ۶۰ و تبصره‌های آن و نیز حذف ماده ۶۲ قانون مالیاتهای مستقیم همکاران مالیاتی دقت خواهند نمود که از تاریخ اجرای ماده اصلاحی مزبور (۱/۱/۱۳۷۱) مالیات نقل و انتقالات قطعی املاک بدو در نظر گرفتن تاریخ تملک مالک از ماخذ ارزش معاملاتی زمان انتقال و به نسبت سهم هر مالک، به نرخهای مقرر در ماده ۵۹ اصلاحی یعنی تا مبلغ ۲۰۰۰۰۰۰۰۰ ریال بنرخ ۴ درصد و تا ۶۰۰۰۰۰۰۰۰ ریال نسبت به مازاد ۲۰۰۰۰۰۰۰۰ ریال بنرخ ۸ درصد و نسبت به مازاد ۶۰۰۰۰۰۰۰۰ ریال بنرخ ۱۲ درصد محاسبه و وصول خواهد شد در صورتیکه ملک مورد معامله فاقد ارزش معاملاتی باشد ارزش معاملاتی نزدیکترین محل مشابه مبنای محاسبه مالیات قرار خواهد گرفت ضمناً "چنانچه ملک در سنوات قبل دارای ارزش معاملاتی بوده ولی در سال انتقال برای آن ارزش معاملاتی تعیین نشده باشد در اینصورت آخرین ارزش معاملاتی تعیین شده قبلی مناط اعتبار خواهد بود

۲) انتقال حق واگذاری محل الف نظریاتی که بموجب تبصره ۱ ماده ۵۹ اصلاحی تعیین ارزش معاملاتی حق واگذاری محل بر حسب نوع کاربری ملک و محل وقوع آن از لحاظ موقعیت تجاری سایر موارد موثر در ارزش آن طبق آییننامه ای خواهد بود که در سه ماهه اول هر سال توسط وزارت امور اقتصادی و دارائی تهیه و اعلام خواهد شد، لذا بدیهی است با اجرای مفاد تبصره یک مزبور و پس از تعیین ارزش معاملاتی حق واگذاری محل ارزش مزبور مبنای محاسبه مالیات انتقال حق واگذاری محل از طرف مالک عین یا صاحب حق به نرخهای مقرر در ماده ۵۹ اصلاحی قرار خواهد گرفت البته تا تعیین و ابلاغ آییننامه مذکور و اعلام ارزش معاملاتی حق واگذاری محل وجوه دریافتی مالک و یا صاحب حق بابت انتقال حق واگذاری محل طبق قسمت اخیر تبصره ماده ۵۹ اصلاحی مزبور ماخذ محاسبه و وصول مالیات بنرخهای مقرر در ماده ۵۹ یاد شده خواهد بود.

ب- توجه خواهند داشت که با حذف ماده ۷۳ و تبصره‌های آن و ماده ۷۹ و تبصره‌های آن از اول سال جاری نحوه محاسبه مالیات انتقال حق واگذاری محل اعم از اینکه انتقال دهنده مالک عین بوده و یا مالکیتی نسبت به عین نداشته باشد مانند مستاجر صاحب حق واگذاری محل (یکسان گردیده و طبق نرخهای مقرر در ماده ۵۹ اصلاحی مذکور خواهد بود.

۳) نقل و انتقال قطعی ملک توأم با حق واگذاری محل:

الف- چنانچه ملک مورد معامله توأم با حق واگذاری محل انتقال داده شود در اینصورت میبایستی ارزش معاملاتی حق واگذاری محل و یا وجوه دریافتی مالک بابت حق واگذاری محل (حسب مورد) بشرح مذکور در بند ۲ فوق الذکر رعایت تبصره‌های ۱ و ۲ ماده ۵۹ اصلاحی به ارزش معاملاتی ملک اضافه شده و یکجا ماخذ محاسبه و وصول مالیات متعلق بنرخهای فوق الذکر قرار گیرد.

ب- تا تعیین و اعلام آییننامه موضوع تبصره یک الحاقی به ماده ۵۹ اصلاحی در مواردیکه مبلغ مورد معامله بابت عین

ملک و حق واگذاری محل تفکی نشده باشد برای تعیین وجوه مربوط به حق واگذاری محل بایستی ضمن تعیین ارزش روز ملک مورد معامله توأم با حق واگذاری محل و مقایسه آن با ارزش روز همان ملک با فرض نداشتن موقعیت تجاری (بدون توجه به ارزش معاملاتی ملک) مابه التفاوت حاصل که همان مبلغ بابت موقعیت تجاری ملک (حق واگذاری محل) میباشد به ارزش معاملاتی ملک اضافه و بشرح مذکور در قسمت الف این بند ماخذ محاسبه و وصول مالیات متعلق قرار گیرد. بطور مثال چنانچه دریافتی مالک بابت ملکی که متضمن موقعیت تجاری نیز بوده و ارزش معاملاتی ملک آن شش میلیون ریال است کلاً "سی میلیون ریال و ارزش روز ملک مزبور با فرض نداشتن موقعیت تجاری ۲۰۰۰۰۰۰۰ ریال باشد در این صورت از مبلغ دریافتی مزبور ۱۰۰۰۰۰۰۰ ریال آن (۱۰۰۰۰۰۰۰ - ۲۰۰۰۰۰۰۰ = ۳۰۰۰۰۰۰۰) مربوط به حق واگذاری محل خواهد بود که البته رقم اخیرالذکر با ارزش معاملاتی ملک جمع و ۱۶۰۰۰۰۰۰ ریال یکجا ماخذ محاسبه و مطالبه مالیات بنرخهای مذکور در ماده ۵۹ اصلاحی قرار خواهد گرفت. بدیهی است که در مالکیت‌های مشاع همانطور که فوقاً نیز اشاره گردید باید سهم هر مالک جداگانه ماخذ محاسبه و وصول مالیات قرار گیرد.

۴) باتوجه به اصلاح ماده ۷۸ قانون مالیاتهای مستقیم راجع به واگذاری سایر حقوق مالکین عین نسبت به املاک (غیر از مواردی که ضمن مواد ۵۳ تا ۷۷ ذکر شده است) از قبیل حق رضایت دریافتی مالک موقع رد و بدل شدن محل مورد واگذاری بین مستاجرین، نظایر آنها (دریافتی مالک در هر مورد بنرخهای مذکور در ماده ۵۹ اصلاحی ماخذ محاسبه مالیات قرار خواهد گرفت.

۵) باتوجه باینکه گواهی انجام معامله موضوع ماده ۱۸۷ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب ۱۳۶۶ پس از وصول بدهیهای مالیاتی مربوط بمورد معامله وسیله حوزة مالیاتی ذیربط صادر میگردد بدیهی است که ذکر رقم حق واگذاری محل در گواهیهای صادره مزبور که مبنای محاسبه مالیات مربوط قرار گرفته از نظر مقررات مالیاتی ضرورتی نخواهد داشت البته حوزة های مالیاتی باید توجه داشته باشند که فهرست خلاصه معاملات واصله در اجرای ماده ۱۸۵ قانون یاد شده توسط صاحبان دفاتر اسناد رسمی و بطور کلی نقل و انتقالات انجام شده در محدوده آنها باید بموقع رسیدگی و چنانچه احیاناً "باتوجه به مبلغ مذکور در سند بابت انتقال حق واگذاری محل و یا بهر نحوه دیگر مالیاتی قابل مطالبه باشد طبق مقررات اقدام لازم معمول دارند.

۶) در اجرای مقررات ماده ۷۷ اصلاحی نیز مالیات نقل و انتقال قطعی ملک مورد انتقال بایستی به نسبت ارزش معاملاتی عرصه و اعیان تقسیم و مالیات متعلق به اعیان در احتساب مالیات بساز و بفروشی منظور گردد بعنوان مثال چنانچه ارزش معاملاتی عرصه و اعیان ملک مورد انتقال به ترتیب ۳۶۰۰۰۰۰۰ و ۲۸۰۰۰۰۰۰ ریال باشد کل مالیات نقل و انتقال قطعی متعلق ۴۴۸۰۰۰۰ ریال و مالیات متعلق به اعیان و قابل کسر از مالیات بساز و بفروشی طبق محاسبه ذیل مبلغ ۱۹۶۰۰۰۰ ریال خواهد بود.  $۱۹۶۰۰۰۰ = ۶۴۰۰۰۰۰ : (۲۸۰۰۰۰۰ \times ۴۴۸۰۰۰)$

احمد حسینی  
معاون درآمدهای مالیاتی

مربوط به قانون مالیاتهای مستقیم