

انتقال ملک با سر قفلی

اداره کل مالیات بر شرکتها

نظر باینکه در خصوص نقل و انتقال قطعی املاک با مغازه یا محل کسب خالی موضوع [ماده 62](#) قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفندماه 66 راجع به عبارت مغازه یا محل کسب خالی مذکور در ماده یاد شده و همچنین نحوه محاسبه مالیات نقل و انتقال حق واگذاری محل از طرف مالک موضوع [ماده 73](#) از سوی واحدهای مالیاتی مطرح گردیده لذا بمنظور ایجاد رویه واحد مراتب زیر جهت اجرا ابلاغ میگردد.

الف در مورد [ماده 62](#) راجع به انتقالات املاک دارای مغازه یا محل کسب در حالتی که با انتقال عین ملک مغازه یا محل کسب نیز با تمامی حقوق متصوره و بی آنکه برای خود انتقال دهنده و یا اشخاص ثالث منجمله مستاجر حقوقی از قبیل حق کسب و پیشه باقیمانده باشد، قطع نظر از اینکه تاریخ انتقال قطعی و تحویل به مالک بعدی در مغازه یا محل کسب مزبور فعالیت شغلی انجام شده یا نشده باشد علاوه بر مالیات نقل و انتقال قطعی املاک که حسب مورد طبق مواد [59](#) و [60](#) محاسبه وصول خواهد شد، همچنین در صورت گزارش ممیز مالیاتی و تائید سر ممیز مالیاتی مورد مشمول مالیات مقرر در [ماده 62](#) نیز خواهد بود. بدیهی است در صورتیکه مالکین بعدی نیز املاک مذکور در حالت خالی بودن مغازه یا محل کسب مزبور و یا بشرح فوق انتقال قطعی بدهند باز هم بهمان ترتیب مذکور مورد مشمول مالیاتی [ماده 62](#) بوده و ارزش اضافی که در معامله قطعی قبلی منظور و ماخذ محاسبه مالیات ماده موصوف واقع شده است در معامله جدید قابل کسر نبوده و در هر حال هر انتقال قطعی املاک دارای مغازه یا محل کسب خالی مستقلاً در صورت گزارش ممیز مالیاتی و تائید سر ممیز مالیاتی مشمول مالیات [ماده 62](#) میباشد

ب- در مورد حق واگذاری محل موضوع [ماده 73](#) :

1 در مواردیکه شخص ابتدا صاحب حق واگذاری مغازه یا محل کسبی شده باشد و بعداً "ملک رانیز از مالک خریداری نماید یا بهر حال بطریق دیگری مالک آن نیز بشود و سپس مغازه یا محل کسب مذکور را برای اولین بار با دریافت حق واگذاری محل به شخص دیگری به اجاره واگذار کند، از نظر نحوه تشخیص درآمد مالیاتی حق واگذاری محل با توجه به [ماده 73](#) دو حالت ایجاد میشود:

حالت اول در صورتیکه تاریخ تملک ملک قبل از سال 68 باشد مورد مشمول مالیات قسمت اخیر متن [ماده 73](#) خواهد بود. حالت دوم هرگاه تاریخ تملک ملک از اول سال 68 به بعد باشد مورد مشمول حکم متن [ماده 73](#) (فرمول مربوطه) میباشد. لکن باید توجه شود اگر با اجرای فرمول مذکور مالیاتی به معامله تعلق نگیرد یا مالیات متعلقه کمتر از مالیات بر طبق نرخهای مقرر در ماده 62 قانون باشد مالیات مقطوعاً" به نرخهای مقرر در [ماده 62](#) وصول خواهد شد.

2 در مواردیکه مالک بابت تخلیه ملک خود وجهی بعنوان حق واگذاری محل به مستاجر پرداخت و از مستاجر بعدی مبلغ بیشتری بابت حق واگذاری محل دریافت کند (اعم از اینکه تاریخ تملک قبل یا بعد از اجرای قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفندماه 66 باشد) طبق مقررات [تبصره 1 ماده 73](#) یاد شده درآمد مشمول مالیات مالک عبارت خواهد بود از اضافه دریافتی او نسبت به آنچه که قبلاً "پرداخت نموده است.

احمد حسینی

معاون درآمدهای مالیاتی