

تعیین ارزش معاملاتی املاک بر مبنای نسبتی از ارزش روز

پیرو بخشنامه شماره 50691 / 298 / 213 مورخ 22 / 4 / 1388 در خصوص تعیین ارزش معاملاتی املاک بر مبنای نسبتی از ارزش روز، موضوع تصویب نامه شماره 63189 / ت / 42687 ک مورخ 24 / 3 / 1388 وزیران محترم عضو کارگروه مسکن و با توجه به تأکید مفاد بند الف بخشنامه یاد شده بر تشکیل کمیسیون موضوع [ماده 64](#) قانون به قید فوریت توسط ادارات کل امور مالیاتی و ادارات امور مالیاتی تابعه، مقتضی است ادارات کل امور مالیاتی ترتیبی اتخاذ نمایند تا در مواردی که ارزش های مورد نظر مصوبه یاد شده تاکنون به تصویب کمیسیون های تقویم املاک نرسیده است، حداکثر تا پایان مهرماه سال جاری نسبت به تصویب ارزش های یاد شده در کمیسیون های مربوط در مرکز استان و شهرستانهای تابعه اقدام و نتیجه را تا تاریخ 14 / 8 / 88 از طریق نمابر شماره 33967422 به دفتر خدمات مالیاتی اعلام نمایند.

علی اکبر عرب مازار

رئیس کل سازمان امور مالیاتی کشور

شماره: 213 / 298 / 50691

تاریخ: 1388 / 04 / 22

پیوست:

بخشنامه

پیرو بخشنامه شماره 12565 مورخ 4 / 12 / 1387 به پیوست تصویب نامه شماره 63189 / ت / 42687 ک مورخ 24 / 3 / 1388 وزیران عضو کارگروه مسکن به شرح مفاد زیر جهت اجرا ابلاغ می گردد:

1_ نقل و انتقال املاک و حق واگذاری محل (زمین، واحدهای مسکونی، تجاری، اداری و غیره) توسط اشخاص بیش از دوبار در سال در خصوص املاک و حق واگذاری خریداری شده از ابتدای سال 1388 شغل محسوب شده و درآمد اشخاص حقیقی و حقوقی از محل انتقال آنها در مراکز استانها و شهرهای بیش از صد هزار نفر جمعیت بر اساس آخرین سرشماری حسب مورد مشمول مالیات بر درآمد موضوع فصول چهارم و پنجم باب سوم و سایر مقررات قانون مالیاتهای مستقیم خواهد بود.

تبصره 1: اشخاص موضوع این بند ملزم به رعایت قوانین و مقررات مربوط در خصوص تسلیم به موقع اظهارنامه بوده و همچنین مکلفند مالیات متعلق را در هنگام انتقال هر یک از املاک یا حق واگذاری فوق مطابق دستورالعملی که توسط سازمان امور مالیاتی کشور تهیه و به واحد های مالیاتی ابلاغ خواهد کرد، به صورت علی الحساب پرداخت نمایند.

تبصره 2: صدور گواهی موضوع [ماده 187](#) قانون مالیاتهای مستقیم علاوه بر رعایت سایر مقررات ماده مذکور در خصوص اشخاص مشمول این بند منوط به پرداخت مالیات علی الحساب موضوع تبصره (1) نیز می باشد.

تبصره 3: خرید املاک و حق واگذاری محل به نام همسر و فرزندان تحت تکفل نیز مشمول مقررات این بند خواهد بود.

تبصره 4: املاکی که پس از خرید بر اساس قانون و مقررات شهرداری تبدیل به ساختمان نوساز شده باشند، مشمول مالیات موضوع این بند نخواهد بود.

2_ کمیسیون تقویم املاک موضوع **ماده 64** قانون مالیاتهای مستقیم مکلف است ارزش معاملاتی املاک را برای محاسبه مالیات بر نقل و انتقال قطعی املاک و مالیات بر اراضی بایر موضوع ماده 15 قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن - مصوب 1387 - به صورت پلکانی در سال 1388 به میزان بیست و پنج درصد، در سال 1389 به میزان پنجاه درصد، در سال 1390 به میزان هفتاد و پنج درصد و در سال 1391 به میزان صد در صد قیمت روز تغییر دهد.

تبصره: ارزش معاملاتی تعیین شده موضوع این بند برای محاسبه اولین نقل و انتقال املاک نوساز موضوع **ماده 77** قانون مالیاتهای مستقیم و سایر مالیاتها، عوارض و همچنین سایر وجوهی که به مأخذ ارزش معاملاتی محاسبه و اخذ می شود، ملاک عمل نخواهد بود. مبنای محاسبه موارد یاد شده بر مبنای آخرین ارزش معاملاتی ملاک عمل سال 1387 خواهد شد.

3_ این تصویب نامه جایگزین تصویب نامه شماره 216664 / ت 41830 ک مورخ 21 / 11 / 1387 می شود.
لذا با توجه به مفاد مصوبه یاد شده مقرر می گردد:

الف - ادارات کل امور مالیاتی و ادارات امور مالیاتی مربوط، مکلفند به قید فوریت کمیسیون تقویم املاک حسب مقررات **ماده 64 قانون را تشکیل و نسبت به تعیین ارزش معاملاتی املاک مناطق تحت پوشش به میزان 25 درصد قیمت روز اقدام و نتیجه را (به انضمام یک نسخه از مصوبات کمیسیون) ظرف یک هفته پس از اتمام کار کمیسیون به معاونت فنی و حقوقی (دفتر خدمات مالیاتی) کتباً گزارش نمایند.**

ب - ادارات امور مالیاتی که کمیسیون تقویم املاک موضوع **ماده 64 قانون مالیاتهای مستقیم را در خصوص تعیین ارزش معاملاتی سال 1388 املاک تشکیل داده اند، مجازند به استناد بندهای 2 و 3 تبصره 1 ماده مذکور نسبت به تشکیل مجدد کمیسیون یاد شده اقدام نمایند.**

ج - با توجه به مفاد قسمت اخیر **بند (ج) ماده 64 قانون مالیاتهای مستقیم ارزش معاملاتی جاری تا لازم الاجرا شدن ارزش معاملاتی موضوع مصوبه مزبور برای محاسبه مالیات موضوع **ماده 59** قانون مناط اعتبار خواهد بود.**

د - با توجه به تعیین تکلیف ارزش معاملاتی بر مبنای نسبتی از ارزش روز و به جهت رعایت حقوق مؤدیان محترم مقتضی است به منظور استخراج قیمت های پیشنهادی جهت طرح و تصویب در کمیسیون تقویم املاک از قیمت های سازمان مسکن و شهرسازی و دیگر مراجع ذیربط نیز استفاده گردد.

ه - دستورالعمل موضوع تبصره (1) بند (1) مصوبه فوق الذکر در خصوص مالیات نقل و انتقال بیش از 2 بار در سال املاک و حق واگذاری محل متعاقباً تهیه و ابلاغ خواهد گردید. بنابراین تا ابلاغ دستورالعمل موصوف صدور گواهی **ماده 187 قانون مالیاتهای مستقیم بدون دریافت مالیات علی الحساب بلامانع خواهد بود.**

**و - با ابلاغ این بخشنامه، بخشنامه شماره 12565 مورخ 4 / 12 / 87 و دستورالعمل شماره 125637 مورخ 4 / 2 / 87 سازمان امور مالیاتی کشور ملغی اثر می گردد.
مدیران کل محترم امور مالیاتی مسئول حسن اجرای این بخشنامه می باشند.**

علی اکبر عرب مازار

رئیس کل سازمان امور مالیاتی کشور

وزارت مسکن و شهرسازی- وزارت امور اقتصادی و دارائی- وزارت کشور
وزارت بازرگانی- وزارت دادگستری

وزیران عضو کارگروه موضوع بند الف تصویب نامه شماره 29238 / ت / 40001 ه مورخ 19 / 3 / 1387 به استناد اصل یکصد و سی و هشتم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران تصویب نمودند:

1_ نقل و انتقال املاک و حق واگذاری محل (زمین، واحدهای مسکونی، تجاری، اداری و غیره) توسط اشخاص بیش از دو بار در سال در خصوص املاک و حق واگذاری خریداری شده از ابتدای سال 1388 شغل محسوب شده و درآمد اشخاص حقیقی و حقوقی از محل انتقال آنها در مراکز استانها و شهرهای بیش از صد هزار نفر جمعیت بر اساس آخرین سرشماری حسب مورد مشمول مالیات بر درآمد موضوع فصول چهارم و پنجم باب سوم و سایر مقررات قانون مالیاتهای مستقیم خواهد بود.

تبصره 1: اشخاص موضوع این بند ملزم به رعایت قوانین و مقررات مربوط در خصوص تسلیم به موقع اظهارنامه بوده و همچنین مکلفند مالیات متعلق را در هنگام انتقال هر یک از املاک با حق واگذاری فوق مطابق دستورالعملی که توسط سازمان امور مالیاتی کشور تهیه و به واحدهای مالیاتی ابلاغ خواهد کرد، به صورت علی الحساب پرداخت نمایند.

تبصره 2: صدور گواهی موضوع **ماده 187** قانون مالیاتهای مستقیم علاوه بر رعایت سایر مقررات ماده مذکور در خصوص اشخاص مشمول این بند منوط به پرداخت مالیات علی الحساب موضوع تبصره (1) نیز می باشد.

تبصره 3: خرید املاک و حق واگذاری محل به نام همسر و فرزندان تحت تکفل نیز مشمول مقررات این بند خواهد بود.

تبصره 4: املاکی که پس از خرید بر اساس قانون و مقررات شهرداری تبدیل به ساختمان نوسازی شده باشند، مشمول مالیات موضوع این بند نخواهند بود.

2_ کمیسیون تقویم املاک موضوع **ماده 64** قانون مالیاتهای مستقیم مکلف است ارزش معاملاتی املاک را برای محاسبه مالیات بر نقل و انتقال قطعی املاک و مالیات بر اراضی بایر موضوع ماده 15 قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن - مصوب 1387 - به صورت پلکانی در سال 1388 به میزان بیست و پنج درصد، در سال 1389 به میزان پنجاه درصد، در سال 1390 به میزان هفتاد و پنج درصد و در سال 1391 به میزان صد در صد قیمت روز تغییر دهد.

تبصره: ارزش معاملاتی تعیین شده موضوع این بند برای محاسبه اولین نقل و انتقال املاک نوساز موضوع **ماده 77** قانون مالیاتهای مستقیم و سایر مالیاتها، عوارض و همچنین سایر وجوهی که به مأخذ ارزش معاملاتی محاسبه و اخذ می شود، ملاک عمل نخواهد بود. مبنای محاسبه موارد یاد شده بر مبنای آخرین ارزش معاملاتی ملاک عمل سال 1387 خواهد شد.

3_ این تصویب نامه جایگزین تصویب نامه شماره 216664 / ت / 41830 ک مورخ 21 / 11 / 1387 می شود.
این تصویب نامه در تاریخ 17 / 3 / 1388 به تأیید مقام محترم ریاست جمهوری رسیده است.

پرویز داودی

معاون اول رییس جمهور