

نحوه محاسبه مالیات بساز و بفروش

درخصوص نحوه وصول مالیات علی الحساب بساز بفروشی موضوع بخشنامه شماره 363 / 3834 - 30 / 5 مورخ 1372 / 2 / 4 مستند به مفاد [ماده 163](#) قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفندماه 1366 مجلس شورای اسلامی ، مقرر می دارد که منبعده حوزه های مالیاتی محل وقوع ملک هنگام صدور گواهی انجام معامله موضوع [ماده 187](#) [قانون مذکور](#) با استفاده از روشهای زیر حسب مورد ، نسبت به محاسبه و وصول مالیات علی الحساب بسازبفروشی اقدام و با رعایت مقررات قانونی مربوط ظرف مهلت مقرر گواهی لازم را صادر و به مودی تسلیم نمایند .

1- درآمد مشمول مالیات فعالیت بساز بفروشی حتی الامکان با توجه به اسناد و مدارک مثبت و اظهارات مودی و تحقیقات کافی از طریق محاسبه قیمت فروش واقعی ملک پس از وضع کلیه هزینه های احداث بنا از قبیل مصالح و هزینه های ساخت ، قیمت روز عرصه به نسبت قدرالسهم و عوارض و جرائم پرداختی به شهرداری و ... تعیین و مالیات متعلقه با رعایت بخشودگی قانونی موضوع [ماده 101](#) و تبصره ذیل آن ، طبق نرخ [ماده 131](#) اصلاحی قانون مذکور محاسبه و وصول گردد .

به عنوان مثال:

چنانچه شخصی در زمینی به مساحت 1000 مترمربع مبادرت به احداث بنا و فروش آن با فرضیات زیر نموده باشد محاسبه درآمد مشمول مالیات و مالیات متعلقه بشرح زیر خواهد بود:

1- کل بنای احداث شده مورد معامله 2000 مترمربع

2- عوارض پرداختی به شهرداری بابت فرضاً 1000 مترمربع بنای اضافی مازاد بر حد تراکم تعیین شده توسط شهرداری 200000000 ریال

3- قیمت روز زمین هر مترمربع 600000 ریال

4- هزینه های انجام شده برای ساخت هر مترمربع بنا 250000 ریال 5- بهای فروش روز هر مترمربع ساختمان (توام با عرصه) 900000 ریال در این صورت میزان مالیات علی الحساب چنین محاسبه خواهد شد:

کل بهای فروش بنای احداثی $1800000000 = 2000 \times 900000 = 6000000000$ قیمت روز کل زمین $6000000000 = 1000 \times 600000$ کل هزینه انجام شده (مصالح و دستمزدو غیره) برای ایجاد بنا قیمت تمام شده ساختمان $5000000000 = 2000 \times 250000$ $(13000000000 = 6000000000 + 5000000000 + 2000000000)$ درآمد مشمول مالیات بساز بفروشی $5000000000 = 13000000000 - 18000000000$ مالیات علی الحساب = نرخ [ماده 131](#) اصلاحی \times (معافیت قانونی [ماده 101](#) یا تبصره آن حسب مورد - 5000000000) ضمناً توجه خواهند داشت که مالیات نقل و انتقال متعلق به اعیانی ملک مورد معامله که طبق ارزش معاملاتی بنا محاسبه و وصول می گردد از مالیات متعلق به فعالیت بساز بفروشی کسر و بقیه وصول خواهد شد .

2- در مواردی که رسیدگی و اقدام وفق مفاد بند 1 فوق الذکر مستلزم صرف وقت بوده و مودی نیز نیاز فوری به گواهی موضوع [ماده 187](#) جهت انجام معامله داشته باشد سریعاً بایستی نسبت به وصول مالیات علی الحساب حسب موارد زیر و نیز صدور گواهی مزبور ، اقدام و البته به موقع رسیدگی لازم را معمول و مالیات متعلقه را وصول خواهند نمود:

الف - در مورد اشخاص حقیقی که شغل آنها بساز بفروشی است بطور کلی و نسبت به آن دسته از اشخاص حقیقی که به

ساخت و فروش برجها و شهرکها و مجتمعهای بیش از 10 واحد (اعم از مسکونی یا تجاری) مبادرت می ورزند درآمدشمول مالیات از مأخذ 10 برابر ارزش معاملاتی بنای احداثی مورد معامله با اعمال ضریب مالیاتی مندرج در آخرین جدول ضرایب مالیاتی تعیین و با رعایت بخشودگی قانونی موضوع [ماده 101](#) و تبصره ذیل آن مالیات علی الحساب مورد نظر طبق نرخهای مقرر در ماده 131 اصلاحی محاسبه و وصول میگردد.

ب - درآمد مشمول مالیات سایر اشخاص حقیقی که به موجب مقررات تبصره [ماده 77](#) قانون یادشده بسازبفروشی تلقی می شوند (غیر از اشخاص مذکور در قسمت الف فوق) از مأخذ 5 برابر ارزش معاملاتی بنای احداثی مورد معامله و اعمال ضریب مربوط و رعایت بخشودگی مطابق قسمت الف مذکور تعیین و مالیات علی الحساب مزبور محاسبه و وصول خواهد شد .

3- در مورد اشخاص حقوقی 15 % ارزش معاملاتی بنای احداثی مورد معامله به عنوان مالیات علی الحساب وسیله حوزه های مالیاتی ذیربط وصول و به حساب پیش پرداخت مالیات شخص حقوقی منظور می گردد .

بدیهی است حوزه های مالیاتی محل شغل یا محل سکونت و یا اقامتگاه قانونی اشخاص مورد بحث ، حسب مورد مکلفند طبق مقررات مربوط و ظرف مهلتهای مقرر ، نسبت به تشخیص و مطالبه مالیات مودیان مزبور اقدام نموده و مالیاتهای علی الحساب وصول شده را به حساب مالیات قطعی آنها منظور نمایند .

مرتضی محمدخان

وزیر امور اقتصادی و دارائی