

مالیات علی الحساب بساز بفروشی

اداره کل امور اقتصاد و دارائی استان ... شورا عالی مالیاتی

اداره کل مالیات هیات عالی انتظامی مالیاتی

دفتر دادستانی انتظامی مالیاتی

دانشکده اموراتصادی

مقر به اینکه در اجرای دستور العمل شماره 8138 / 546 - 20 / 5 مورخ 1373 / 2 / 26، و نحوه وصول مالیات علی الحساب بساز و بفروشی کرارا مشکلاتی مطرح و مامورین تشخیص مالیات با استنباط گوناگون خود رویه های مختلف را اعمال مینمایند که این امر موجب کندی جریان امور بعضا منجر به عدم صدور به موقع گواهی موضوع [ماده 187](#) قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفند 66 و اصلاحیه بعدی آن می گردد، لذا بلحاظ رفع مشکلات موجود و ایجاد سهولت بیشتر در امر وصول مالیات علی الحساب مزبور و بنا به اختیار ناشی از [ماده 163 قانون مذکور](#) مقرر میدارد:

1- در مورد اشخاص حقیقی اعم از اینکه شغل آنان بساز و بفروشی بوده و یا اینکه بر طبق مقررات تبصره ذیل [ماده 77](#) قانون یاد شده بساز و بفروش تلقی گردند درآمد مشمول مالیات بساز و بفروشی از ماخذ ارزش معاملاتی اعیانی حسب محل وقوع ملک به ترتیب ذیل و با اعمال ضریب مالیاتی مندرج در آخرین جدول ضرایب مالیاتی تعیین و مالیات علی الحساب مورد نظر با رعایت بخشودگی مقرر در [ماده 101](#) و تبصره ذیل آن طبق نرخهای مقرر در [ماده 131](#) اصلاحی محاسبه پس از سر کسر مالیات نقل و انتقال مربوط به اعیانی مورد معامله بحیثه وصول در آید:

الف: املاک واقع در محدوده جغرافیایی مناطق 2 و 3 و 6 و 7 و قسمت غربی مسیل لویزان از مناطق 1 و 4 و 8 شهرداری تهران از ماخذ 6 برابر ارزش معاملاتی اعیان ملک مورد معامله .

ب- املاک واقع در محدوده جغرافیایی مناطق 5 و 9 و 10 و 11 و 12 و 13 و 14 و قسمت شرقی مسیل لوزان از مناطق 1 و 4 و 8 شهرداری تهران از ماخذ 5 برابر ارزش معاملاتی اعیان ملک مورد معامله .

ج- املاک واقع در محدوده جغرافیایی مناطق 15 و 16 و 17 و 18 و 19 و 20 شهرداری تهران از ماخذ 4 برابر ارزش معاملاتی اعیان ملک مورد معامله

د- املاک واقع در مراکز استانها از ماخذ 5 برابر و در سایر نقاط کشور از ماخذ 4 برابر ارزش معاملاتی اعیان ملک مورد معامله مشروط بر آنکه از ارزش معاملاتی اعیان مشابه در تهران بیشتر نباشد که در صورت تجاوز حداکثر معامل ارزش معاملاتی مشابه در تهران منظور خواهد شد .

توضیح:

در مورد انتقال یک واحد مسکونی یا دو واحد کسبی طی یکسال در هر حال مالیات علی الحساب قابل وصول نمی باشد لیکن در مورد انتقال واحدهای بعدی در ظرف آنسال مالیات علی الحساب با احتساب واحد یا واحدهای قبلی و وصول خواهد شد .

2- در مورد آندسته از اشخاص حقیقی که به ساخت و فروش برجها و شهرکها و مجتمعهای بیش از یک واحد (اعم از مسکونی یا تجاری) مبادرت مینمایند، درآمد مشمول مالیات از ماخذ 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 گردد .

3_ در مورد اشخاص حقوقی معادل 15 % ارزش معاملاتی اعیان ملک مورد معامله بعنوان مالیات علی الحساب وسیله حوزه های مالیاتی ذیربط وصول گردد .

بدیهی است حوزه های مالیاتی محل شغل یا محل سکونت و یا محل اقامتگاه قانونی اشخاص مورد بحث (حسب مورد) بموقع و طبق مقررات قانونی مربوط پرونده امر رارسیدگی و نسبت به تشخیص درآمد سالانه حاصل از فعالیتهای بساز و بفروشی مودیان مزبور و مطالبه مالیات متعلقه با منظور نمودن مالیاتهای علی الحساب وصول شده اقدام خواهند نمود .

داریوش ایران بدی

معاون درآمد های مالیاتی