

مالیات اولین نقل و انتقال قطعی سازندگان مجتمعی دارای

۳ واحد مسکونی و بیشتر در نقاط روستایی و ۵ واحد و بیشتر

در شهرهای کمتر از ۲۵۰/۰۰۰ نفر و ده واحد در شهرهای با

جمعیت بیشتر

در اجرای مقررات ماده 138 قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران و آیین نامه های اجرایی آن موضوع تصویب نامه شماره 58427 / ت 23443 ه مورخ 20 / 12 / 1379 هیأت محترم وزیران در خصوص معافیت از پرداخت مالیات اولین نقل و انتقال قطعی و نحوه محاسبه و وصول مالیات بر درآمد سازندگان (خصوصی و تعاونی) مجتمع های دارای سه واحد مسکونی و بیشتر در نقاط روستایی (مطابق آخرین تقسیمات کشوری)، پنج واحد مسکونی و بیشتر در شهرهای با جمعیت کمتر از 250 / 000 نفر (بر اساس آخرین آمار سر شماری نفوس و مسکن) و ده واحد مسکونی و بیشتر در سایر شهر ها مقرر می دارد؛ ماموران تشخیص ذریبط با رعایت مفاد این دستورالعمل مالیات بر درآمد اشخاص مذکور را محاسبه و به طور قطعی وصول نمایند:

1_ اولین انتقال قطعی واحد های مسکونی موضوع ماده 138 قانون یاد شده از پرداخت مالیات نقل و انتقال قطعی املاک معاف می باشد.

2_ در موقع صدور گواهی انجام معامله موضوع **ماده 187** قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفند ماه سال 1366 و اصلاحیه های بعدی آن در آمد مشمول مالیات سازندگان واحد های مسکونی مذکور برای هر واحد مسکونی جداگانه و فارغ از تعداد واحد های مجتمع و منصرف از تعداد شرکاء در مشارکت های مدنی و یا اشخاص حقوقی، از ماخذ متوسط بهای اعیانی اعلام شده با توجه به نوع ساختمان و مساحت واحد مسکونی مورد انتقال با اعمال ضرایب مالیاتی موضوع بند 4 این دستورالعمل تعیین و مالیات متعلق که قطعی خواهد بود بدون اعمال معافیت های مقرر در **ماده 101** اصلاحی قانون مالیاتهای مستقیم و تبصره ذیل آن به نرخهای ماده 131 قانون اخیرالذکر محاسبه و وصول گردد.

1_ 2- در احتساب مالیات بر درآمد هر واحد صرفاً ارزش اعیان مستحدثه به شرح مذکور ماخذ محاسبه مالیات واقع و ارزش عرصه در محاسبه منظور نگردد.

3_ متوسط بهای تمام شده اعیانی در نقاط مختلف کشور بر حسب انواع ساختمان ها طبق اعلام وزارت مسکن و شهر سازی به شرح جداول زیر مبنای محاسبه قرار گیرد.

نوع ساختمان

الگوی دو ساختمان های اسکلت بتونی و اسکلت فلزی
 الگوی سه ساختمان های پایه فلزی و پایه بتونی و ساختمان های آجری با تیر آهن با هر نوع سقف با
 روکار سنگ و سرامیک و امثالهم
 الگوی چهار ساختمان های آجری با تیر آهن و هر نوع سقف که روکار آن ها آجر معمولی یا سیمان و
 غیره می باشد.

فهرست بهای انواع ساختمان در سال 1379

(متر مربع هزار ریال)

الگوهای ساخت	گروه شهرها	گروه 1	گروه 2	گروه 3
الگوی یک	700	640	600	
الگوی دو	650	590	540	
الگوی سه	550	500	470	
الگوی چهار	500	450	430	

گروه شهرها

گروه 1 تهران (مناطق 22 گانه شهرداری)
 گروه 2 مشهد، شیراز، تبریز، اصفهان، قزوین، کرج، رشت
 گروه 3 سایر نقاط

1_3- با توجه به مقررات تبصره 2 ماده یک آیین نامه اجرایی موضوع [ماده 138](#) قانون برنامه سوم توسعه، متوسط بهای اعلام شده فوق الذکر برای سال 1380 نیز مناط اعتبار است.

4_ ضرایب مالیاتی برای تشخیص درآمد مشمول مالیات عملکرد سنوات 1379 و 1380 مشمولین [ماده 138](#) قانون مذکور به شرح جدول زیر تعیین و اعلام می گردد.

شرح	گروه یک (تهران) شهر های گروه دو	گروه 3 (سایر نقاط)
واحد های مسکونی منطبق با 15 درصد الگوی مصرف مسکن	14 درصد	10 درصد
واحد های مسکونی بالاتر از 17 درصد الگوی مصرف مسکن	15 درصد	12 درصد

1_4- الگوی مصرف مسکن در شهر های تهران، مشهد، تبریز، اصفهان و شیراز تا 75 متر مربع و در سایر شهرها تا 100 متر مربع زیر بنا برای هر واحد می باشد.

2_4- در تشخیص الگوی مصرف مسکن صرفاً مساحت زیر بنای مفید واحد مسکونی ملاک عمل می باشد و مساحت مشاعات و ملحقات ساختمان شامل بالکن، راه پله، پارکینگ، انباری (خارج از واحد مسکونی)، نورگیرهای غیر مسقف یا با سقف های شیشه ای و زیرزمینهای غیر مسکونی در محاسبه منظور نمی شود.

3_4- ضرایب مالیاتی مندرج در این جدول صرفاً نسبت به واحد های مسکونی موضوع [ماده 138 قانون مذکور](#) جاری بوده و در سایر موارد، باید از ضرایب مالیاتی مذکور در دفترچه ضرایب مالیاتی استفاده شود.

5_ پرونده های مالیاتی سال عملکرد 1379 و بعد از آن مشمول مقررات مورد بحث که قبل از وصول این دستورالعمل و بر اساس اختیارات تفویضی اقدام به وصول مالیات علی الحساب بساز و فروش گردیده است، مورد بازبینی و بررسی مجدد واقع و مالیات قطعی متعلق مربوط را بر اساس این دستورالعمل محاسبه و تعیین و در خصوص استرداد مالیات اضافی وصول شده و یا مطالبه مابه التفاوت حاصله حسب مورد اقدام لازم به عمل آید.

6_ با عنایت به مقررات قسمت اخیر ماده یک آیین نامه اجرایی موضوع [ماده 138](#) یاد شده از مؤدیان مشمول مقررات موصوف که مالیات آنها بر اساس مقررات مربوط و رعایت نکات مذکور در این دستورالعمل تعیین و پرداخت می گردد وجه دیگری بابت مالیات بر در آمد از این لحاظ مطالبه نخواهد شد.

7_ معافیت و تسهیلات مقررات یاد شده شامل آن تعداد از سازندگان مجتمع های مسکونی موضوع [ماده 138](#) قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی است که درآمد آنها در نتیجه نقل و انتقال قطعی واحد های احداثی مذکور در طول اجرای قانون برنامه مزبور (از اول فروردین سال 1379 الی پایان اسفند ماه سال 1383) تحقق یافته و در خواست کتبی برای تسویه حساب بر اساس مقررات مذکور را بنمایند و حسب مقررات [ماده 199](#) قانون برنامه سوم توسعه کلیه مقررات مغایر با آن در طول اجرای برنامه موقوف الاجرا خواهد بود.
مفاد این بخشنامه به تایی اکثریت اعضاء هیأت عمومی شورای عالی مالیاتی نیز رسیده است.

حسین نمازی

وزیر امور اقتصادی و دارایی