

ایجاد رویه واحد در خصوص تاریخ تعلق مالیات نقل و انتقال عین و حق واگذاری محل و نحوه اجرای مفاد ماده (4) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول و تبصره (2) آن

شماره: 200/1404/74

تاریخ: 1404/07/23

بخشنامه

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                             |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1404                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ماده (4) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول-<br>ماده 59 قانون مالیات‌های مستقیم | س-م |
| مخاطبان/ ذینفعان                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                             |     |
| ادارات کل امور مالیاتی                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                             |     |
| موضوع                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                             |     |
| ایجاد رویه واحد در خصوص تاریخ تعلق مالیات نقل و انتقال عین و حق واگذاری محل و نحوه اجرای مفاد ماده (4) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول و تبصره (2) آن                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                             |     |
| <p>با عنایت به ابهامات مطرح شده در خصوص تاریخ تعلق مالیات و نحوه اجرای ماده (4) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول و تبصره (2) آن مبنی بر ارسال میزان ارزش معاملاتی املاک به صورت برخط، به منظور ایجاد رویه واحد، موارد ذیل را مقرر می‌دارد:</p> <p>الف- با توجه به تاریخ اجرای قانون فوق الذکر (1403/4/2) و پیرو بخشنامه شماره 200/63002/د مورخ 1403/08/26 در خصوص تاریخ تعلق مالیات نقل و انتقال عین و حق واگذاری محل؛</p> <p>1- تاریخ تعلق مالیات در خصوص نقل و انتقال مالکیت عین (نقل و انتقال املاک)، تاریخ تنظیم سند رسمی انتقال است؛ بنابراین فارغ از تاریخ تنظیم سند عادی (از قبیل قولنامه)، تنظیم سند رسمی از تاریخ 1403/04/02 مشمول مقررات ماده (4) یاد شده خواهد بود.</p> <p>تبصره 1- در مورد املاک با عنوان دستداری و یا عناوین دیگر که حسب عرف محل در تصرف شخصی است، معاملات به مأخذ ارزش معاملاتی در تاریخ تنظیم سند عادی (از قبیل قولنامه) مشمول مالیات خواهد بود.</p> <p>تبصره 2- در خصوص واحدهای مسکونی موضوع تبصره (10) ماده (53) قانون یاد شده که به موجب قرارداد و اگذار می‌گردد، چنانچه شرکت‌های سازنده مسکن تا پایان مهلت تسلیم اظهارنامه نسبت به پرداخت مالیات نقل و انتقال به مأخذ ارزش معاملاتی تاریخ تصرف اقدام نموده باشند، صرف تنظیم سند رسمی پس از تاریخ اجرای ماده (4) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، موجب تعلق مالیات نقل و انتقال مجدد به مأخذ ارزش معاملاتی تاریخ تنظیم سند رسمی نخواهد بود. این حکم در خصوص نقل و</p> |                                                                                             |     |

انتقال املاک با اسناد عادی توسط سایر اشخاص قبل از اجرای قانون فوق الذکر (1403/04/02) که مالیات نقل و انتقال آن پرداخت شده است نیز جاری خواهد بود.

2- در مواردی که احراز شود تاریخ تحویل یا تصرف قبل از تاریخ اجرای ماده (4) قانون صدرالذکر بوده است، تاریخ تحویل یا تصرف، تاریخ انتقال حق واگذاری محل می‌باشد و در صورت عدم پرداخت مالیات در زمان تحویل یا تصرف، حق واگذاری محل مزبور در زمان تنظیم سند رسمی با رعایت مقررات مربوطه مشمول مالیات به مأخذ وجوه دریافتی مالک مطابق ماده (59) قانون مالیات‌های مستقیم خواهد بود.

تبصره 1- در خصوص املاک با کاربری اداری که زمان تنظیم سند رسمی آنها بعد از تاریخ 1403/04/02 است، مالیات حق واگذاری محل مورد اشاره بر اساس مقررات ماده (4) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول یا تبصره آن محاسبه و وصول خواهد شد.

تبصره 2- فارغ از نوع کاربری ملک مندرج در گواهی صادره از سوی مراجع ذیربط، چنانچه بر اساس اسناد و مدارک مثبته احراز گردد در خصوص سایر کاربری‌ها (به جز کاربری تجاری و اداری)، وجوهی بابت انتقال حق واگذاری محل دریافت شده است، بدون در نظر گرفتن اینکه سند رسمی قبل یا بعد از اجرای ماده (4) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول تنظیم شده است، انتقال حق واگذاری محل به مأخذ وجوه دریافتی مشمول مالیات خواهد بود.

ب- پیرو نامه شماره 200/9555/د مورخ 1404/02/09 مبنی بر تمدید مهلت بلامانع بودن محاسبه و اخذ برخی از منابع مالیاتی مطابق مفاد ماده (4) قانون مذکور توسط ادارات کل امور مالیاتی، با عنایت به پیاده‌سازی و آمادگی سامانه‌های مربوط به ماده (4) قانون مزبور و تبصره (2) آن، از تاریخ 1404/8/1 مفاد نامه اخیرالذکر منسوخ و محاسبه و اخذ مالیات‌های مورد اشاره توسط دفاتر اسناد رسمی (با رعایت سایر مقررات مربوط) انجام خواهد شد.

سید محمدهادی سبحانیان

رئیس کل سازمان امور مالیاتی کشور

| تاریخ اجرا:   | مرجع ناظر:               | نحوه ی ابلاغ:  |
|---------------|--------------------------|----------------|
| مطابق بخشنامه | دادستانی انتظامی مالیاتی | فیزیکی/ سیستمی |

