

نکات مهم در ارتباط با مأخذ محاسبه مالیات درآمد املاک

۱. مالیات بر فروش و نقل و انتقال حق واگذاری محل از مأخذ ارزش معاملاتی ملک یا ارزش معاملاتی حق واگذاری محل در زمان فروش یا واگذاری در زمان ثبت معامله در دفتر اسناد رسمی صرف‌نظر از ارزشی که در سند انتقال و یا مبلغی که بین خریدار و فروشنده رد و بدل می‌شود صرفاً به استناد ارزش معاملاتی تعیین خواهد شد.

تبصره:

به استناد مفاد ماده ۶۶ قانون مالیات‌ها، در صورتی‌که انتقال‌گیرنده (خریدار) دولت یا شهرداری‌ها یا مؤسسات وابسته به آنها بوده و همچنین در مواردی‌که ملک یا حقوق ناشی از آن به‌وسیله اجراء ثبت و یا سایر ادارات دولتی به قائم‌مقامی مالک انتقال داده می‌شود چنانچه بهاء مذکور در سند کمتر از ارزش معاملاتی حق واگذاری محل تعیین‌شده به‌موجب مقررات مالیات بر درآمد املاک باشد بهاء مذکور در سند به‌جای ارزش معاملاتی یا ارزش معاملاتی حق واگذاری محل حین انتقال حسب مورد ملاک عمل قرار خواهند گرفت.

۲. چنانچه مورد معامله فاقد ارزش معاملاتی یا ارزش معاملاتی حق واگذاری محل باشد ارزش معاملاتی و یا ارزش معاملاتی حق واگذاری نزدیک‌ترین محل مشابه مبنای محاسبه مالیات خواهد بود (تبصره ۲ ماده ۵۹)

۳. چنانچه ملک مورد انتقال دارای عرصه و اعیان باشد برای محاسبه مالیات بایستی مالیات عرصه و اعیان به تفکیک براساس دفترچه ارزش معاملاتی محاسبه و مشخص گردد و مالیات نقل و انتقال به مأخذ جمع مالیات عرصه و اعیان محاسبه و پرداخت می‌شود اما در ارتباط با اشخاص حقیقی که بساز و بفروش تلقی می‌شوند آن بخش از مالیات پرداختی که متعلق به اعیان ملک می‌باشد به‌عنوان پیش‌پرداخت مالیات از مالیات عملکرد سالانه آنها قابل کسر خواهد بود.

۴. تعیین ارزش معاملاتی املاک به استناد ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم به عهده کمیسیون تقویم املاک متشکل از شش عضو بوده که جلسات کمیسیون با حضور کلیه اعضاء رسمیت و تصمیمات متخذة با ۲/۳ آراء معتبر است. ارزش معاملاتی جدید معتبر خواهد بود مضافاً بر اینکه مادامی‌که ارزش معاملاتی املاک طبق مقررات این قانون تعیین‌نشده آخرین ارزش معاملاتی تعیین‌شده معتبر است.

۵. به استناد مفاد ماده ۶۱ قانون مالیات‌های مستقیم در مواردی‌که انتقال ملک در دفاتر اسناد رسمی انجام نمی‌شود نیز ارزش معاملاتی ملک در محاسبه مالیات ملاک عمل قرار خواهد گرفت. چنانچه برای املاکی ارزش معاملاتی تعیین‌نشده باشد، ارزش معاملاتی محل مشابه مناط اعتبار می‌باشد.

۶. به استناد ماده ۶۳ قانون مالیات‌های مستقیم به نقل و انتقال قطعی املاکی که به‌صورتی غیر از عقد بیع انجام می‌شود به استثناء نقل و انتقال بلاعوض که طبق مقررات مربوط مشمول مالیات است، مشمول مالیات نقل و انتقال قطعی املاک خواهد بود و چنانچه عوضین، هر دو ملک باشند هر یک از متعاملین به ترتیب فوق مالیات نقل و انتقال قطعی مربوط به ملک واگذاری خود را پرداخت خواهند بود.

در رابطه با "مالیات نقل و انتقال قطعی املاک به‌صورتی غیر از عقد بیع" نکات ذیل حائز اهمیت است.

۷. در صورتی‌که ملک به‌صورت رایگان یا صلح بلاعوض واگذار گردد در این‌صورت انتقال‌دهنده مشمول مالیات نقل و انتقال قطعی نبوده و انتقال‌گیرنده به مأخذ ارزش معاملاتی ملک در زمان انتقال مشمول مالیات بر درآمد اتفاقی به نرخ مقرر در ماده ۱۳۱ خواهد بود بدیهی است چنانچه انتقال‌گیرنده طبق مقررات مربوط از پرداخت مالیات بر درآمد معاف باشد به این انتقال مالیاتی تعلق نخواهد گرفت.

۸. در صورتی‌که ملک مورد بحث به‌صورت صلح یا هبه معوض واگذار شود و مابه‌ازاء آن "معوض" ملک نباشد مالیات به مأخذ ارزش معاملاتی ملک محاسبه و مطالبه خواهد شد اما چنانچه ملک در مقابل ملک دیگر معاوضه شود در این حالت هر یک از مالکین به مأخذ ارزش معاملاتی ملک خود هنگام تنظیم سند مشمول مالیات نقل و انتقال قطعی املاک خواهد بود.

۹. به استناد تبصره ۳ ماده ۵۹ قانون مالیات‌های مستقیم در صورتی‌که مؤدیان موضوع این ماده ظرف یکسال چند معامله انجام دهند نسبت به مجموع معاملات انجام‌شده مشمول مالیات به نرخ‌های مذکور در این ماده خواهند شد که

این‌گونه مؤدیان مکلف هستند تا آخر اردیبهشت‌ماه سال بعد اظهارنامه مخصوص نسبت به جمع معاملات هر سال خود را به حوزه مالیاتی محل سکونت یا اقامتگاه خود حسب مورد تسلیم و مابه‌التفاوت مالیات متعلق به جمع معاملات خود را پرداخت کنند.

۱۰. به استناد ماده ۷۶ قانون مالیات‌های مستقیم مالیات کلیه نقل و انتقالات املاک اشخاص حقیقی یا حقوقی که مطابق ماده ۵۲ صورت گرفته و مالیات آن به نرخ‌های موضوع ماده ۵۹ پرداخت شده باشد قطعی بوده و شامل هیچ‌گونه وجه دیگری بابت مالیات بر درآمد نقل و انتقال مزبور از آنان مطالبه نخواهد شد.

۱۱. علاوه بر اشخاصی که شغل آنها بساز و بفروشی است هر شخص حقیقی که در یکسال مالیاتی بیش از یک واحد مسکونی و یا دو واحد کسبی اعم از کامل یا ناتمام را که خود احداث نموده و در صورت کامل بودن بیش از ده سال از تاریخ خاتمه بنای آن نگذشته است بفروشد از نظر مالیاتی بساز و بفروش تلقی می‌شود. مالیات این‌گونه اشخاص با توجه به نرخ ماده ۱۳۱ قانون مالیات‌ها محاسبه می‌گردد و صرفاً مالیات اعیانی نقل و انتقال املاک که در دفترخانه‌ها از مالکین اخذ شده به‌عنوان پیش‌پرداخت مالیات آنان تلقی می‌شود.

۱۲. درآمد املاک شرکت‌هایی که تمام سرمایه آنها به‌طور مستقیم یا با واسطه متعلق به دولت است تابع مقررات مالیات بر درآمد املاک نبوده و از طریق رسیدگی به دفاتر تشخیص خواهد شد (تبصره ذیل ماده ۵۲ ق.م.م).