

شماره ۵۱۱ / ۹۹ / ۲۰۰۵
تاریخ ۲۱ / ۵ / ۹۹
پست



وزارت امور اقتصادی و دارایی
سازمان امور مالیاتی کشور
رئیس کل

دستورالعمل

۴	۱۸۷	۹۹	۵۱۱
---	-----	----	-----

مخاطبان / ذینفعان	امور مالیاتی شهر و استان تهران ادارات کل امور مالیاتی
موضوع	ترتیبات وصول بدهی قطعی ملک مورد انتقال و صدور گواهی نقل و انتقال موضوع ماده ۱۸۷ قانون مالیاتهای مستقیم
<p>به منظور ایجاد وحدت رویه در فرآیند صدور گواهی موضوع ماده ۱۸۷ اصلاحی قانون مالیاتهای مستقیم مصوب ۱۳۹۴/۰۴/۳۱ و بهره‌برداری بهینه از سامانه الکترونیکی مربوط و با عنایت به مفاد تبصره ۴ اصلاحی ماده قانونی مذکور، مقرر می‌دارد؛ در مورد مالیات‌های مرتبط با ملک مورد معامله، به ترتیب زیر عمل شود:</p> <p>(۱) صدور گواهی نقل و انتقال تمامی املاک منوط به دریافت مالیات نقل و انتقال املاک و حق واگذاری محل موضوع ماده ۵۹ قانون مالیاتهای مستقیم و حسب مورد مالیات نقل و انتقال املاک و حق واگذاری محل که بر اساس قسمت اخیر بند ج ماده (۱) قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی، انتقال یافته باشند و مالیات علی الحساب موضوع تبصره ۱ ماده ۷۷ قانون مذکور و مالیات بر درآمد اتفاقی می‌باشد. در مورد مالیات‌های فوق، وفق تبصره ۱ ماده ۱۸۷ قانون مذکور چنانچه میزان مالیات مشخصه مورد اختلاف باشد، پرونده امر می‌بایست خارج از نوبت در مراجع حل اختلاف مالیاتی موضوع قانون مالیاتهای مستقیم رسیدگی شود و اگر مؤدی تمایل به اخذ گواهی قبل از رسیدگی و صدور رأی از طرف مراجع حل اختلاف مالیاتی را داشته باشد، با وصول مالیات مورد قبول مؤدی و اخذ سپرده یا تضمین معتبر معادل مبلغ مانده اختلاف، گواهی انجام معامله صادر شود. همچنین وراثت در هنگام انتقال سهم الارث، می‌بایست حسب مورد، مالیات بر ارث ملک مورد انتقال را (با رعایت مقررات ماده ۲۴ قانون مالیاتهای مستقیم) پرداخت نمایند.</p> <p>(۲) برای اشخاص حقیقی، صدور گواهی موصوف علاوه بر پرداخت مالیات مربوط (به شرح بند (۱) فوق الذکر) منوط به پرداخت بدهی‌های قطعی مالیاتی مؤدی، مربوط به ملک مورد معامله است که در اجرای ماده ۲۹ آیین نامه اجرایی موضوع ماده ۲۱۹ (مصوب ۱۳۸۲/۱۰/۲۴) و تبصره ۲ ماده ۲۲، قسمت اخیر ماده ۲۴، تبصره ۷ بند (ب) ماده ۲۹ و بند (۱) و (۲) ماده ۳۰ آیین نامه اجرایی موضوع ماده ۲۱۹ قانون مالیاتهای مستقیم (مصوب ۱۳۹۸/۰۹/۱۳)، تبصره ۲ ماده ۲۱۰، تبصره ماده ۱۱۰ یا مواد ۱۳۸، ۱۳۹، ۲۴۷ و ۲۵۷ قانون مالیاتهای مستقیم به قطعیت رسیده باشد.</p> <p>بدهی‌های قطعی قابل مطالبه شامل بدهی‌های انتقال دهنده در متبوع مالیات بر درآمد شخصی، مالیات بر درآمد اجاره املاک، مالیات اجاره "واحدهای خالی" موضوع ماده ۵۴ و مالیات واحدهای مسکونی بند (ت) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۹۹ و جرائم متعلقه در قانون مالیاتهای مستقیم (صرفاً در رابطه با مورد معامله) می‌باشد. بنابراین نمی‌توان پرداخت مالیات متعلقه به خریداران و فروشندگان قبلی را که داخل در معامله اخیر نیستند، به عهده متعاملین قطعی قرار داد، مگر آنکه بطور مستند (برای نمونه در مورد املاکی که بر اساس قسمت اخیر بند ج ماده (۱) قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی، انتقال یافته اند) تمهید پرداخت مالیات‌ها را نموده باشند.</p> <p>(۳) برای اشخاص حقوقی برابر مقررات فصل پنجم از باب سوم قانون مالیاتهای مستقیم، در زمان تنظیم سند انتقال املاک، صرفاً مالیات مربوط، به شرح بند (۱) فوق الذکر و حسب مورد مالیات "واحدهای مسکونی خالی" موضوع ماده ۵۴ مکرر قانون مالیاتهای</p>	

(سال تولید، پشتیبانی ها، مانع زدایی ها)

روسای محترم اتاق های اصناف سراسر کشور

موضوع: ترتیبات وصول بدهی های قطعی قابل مطالبه موضوع ماده (۱۸۷) ق.م.م

سلام علیکم

احتراماً، به پیوست تصویر دستورالعمل شماره ۲۰۰/۹۹/۵۱۱ مورخ ۱۳۹۹/۵/۲۱ با موضوع ترتیبات وصول بدهی قطعی ملک مورد انتقال و صدور گواهی نقل و انتقال موضوع ماده (۱۸۷) قانون مالیات های مستقیم ارسال می گردد.

در این خصوص بدهی های انتقال دهنده در منبع مالیات بر درآمد شغلی، مالیات بر درآمد اجاره املاک، مالیات اجاره «واحد های خالی» موضوع ماده ۵۴ (مکرر) و مالیات واحدهای مسکونی بند (ت) تبصره (۶) قانون بودجه سال ۱۳۹۹ و جرائم متعلقه در قانون مالیات های مستقیم (صرفاً در رابطه با مورد معامله) می باشد.

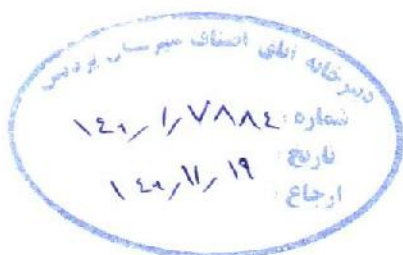
بنابراین نمی توان پرداخت مالیات متعلق به خریداران و فروشندگان قبل را که داخل در معامله اخیر نیستند، به عهده متعاملین فعلی قرار داد، مگر آنکه بطور مستند تعهد پرداخت مالیات ها را نموده باشند. شایسته است مراتب به نحو مقتضی به ذی نفعان اطلاع رسانی گردد.

سعید همبینی

سقای
استاد در سرفاز
۱۳۹۹/۱۱/۲۳
اتاق اصناف ایران

رونوشت :

جناب آقای مجتبیایی دبیرکل محترم اتاق اصناف ایران جهت اطلاع
جناب آقای جعفریان مشاور محترم امور مالیاتی اتاق اصناف ایران جهت اطلاع و پیگیری
جناب آقای دکتر رستگار مشاور محترم مالیاتی اتاق اصناف ایران جهت اطلاع
جناب آقای صوفی معاون محترم امور حقوقی اتاق اصناف ایران جهت اطلاع
جناب آقای سقایی معاون محترم برنامه ریزی و اقتصادی اتاق اصناف ایران جهت اطلاع
جناب آقای فضلی مدیر محترم روابط عمومی اتاق اصناف ایران جهت اطلاع رسانی



وزارت امور اقتصادی و دارایی
سازمان امور مالیاتی کشور
رئیس کل



شماره: ۵۱۱ / ۹۹ / ۲۰۰
تاریخ: ۲۱ / ۵ / ۹۹
پست

مستقیم و مالیات واحدهای مسکونی بند (ت) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۹۹ برای ملک مورد معامله می بایست مطالبه وصول شود (به استثناء معسایق بندهای ۴ و ۵ ذیل).

۴ در مواردی که ملک به عنوان مال مورد وثیقه در اجرای ماده ۳۴ قانون ثبت اسناد و املاک کشور منتقل می شود، صدور گواهی مالیاتی نقل و انتقال املاک منوط به آن است که علاوه بر پرداخت مالیات نقل و انتقال ملک مورد انتقال (به شرح بندهای ۱، ۲ و ۳ فوق الذکر) کلیه بدهی های مالیاتی قطعی مربوط به ملک، تا تاریخ مزایده، توسط برنده مزایده پرداخت شود.

۵ در مورد املاکی که در اجرای ماده ۲۱۱ قانون مالیات های مستقیم، توقیف و یا در اجرای ماده ۱۶۱ قانون مذکور برای آنها قرار تأمین صادر شده است و یا در اجرای ماده ۲۵۹ قانون مذکور به عنوان وثیقه به اداره امور مالیاتی ذیربط معرفی شده اند، صدور گواهی مالیاتی منوط به اقدام مؤثری برای رفع توقیف / رفع قرار تأمین / خارج نمودن ملک از وثیقه می باشد.

۶ چنانچه به هر دلیلی بخشی از مالیات های مربوط به ملک مورد معامله، در زمان صدور گواهی موضوع ماده ۱۸۷ قانون مالیات های مستقیم، مطالبه و پرداخت نشده باشد، بر مبنای اظهار نظر شورای عالی مالیاتی (موضوع صورتجلسه شماره ۲۷-۲۰۱ مورخ ۱۳۹۷/۰۹/۰۵ که طی بخشنامه شماره ۳۳۰/۹۷/۱۳۶ مورخ ۱۳۹۷/۱۰/۰۸ ابلاغ گردیده است) پس از صدور گواهی نیز این بدهی ها با رعایت مقررات مربوط از جمله مواد ۱۵۶، ۱۵۷، ۲۲۷ و ۲۲۸ قانون مالیات های مستقیم، قابل مطالبه بوده و اداره امور مالیاتی ذیربط مکلف به مطالبه و وصول آن، با رعایت مقررات مربوط می باشد.

امید علی پارسا



مدیر کل امور مالیاتی	رئیس کل امور مالیاتی	رئیس اداره امور مالیاتی	رئیس مرکز امور مالیاتی	رئیس مرکز امور مالیاتی	رئیس مرکز امور مالیاتی
۹۹/۵/۱۷	۱۳۹۹/۵/۲۱	۹۹/۵/۱۷	۹۹/۵/۱۷	۹۹/۵/۱۷	۹۹/۵/۱۷
تاریخ اجرا: از تاریخ ابلاغ		مدت اجرا: تا تاریخ ابلاغ		مرجع نظر: دانشکده اقتصادی متیانی	
رواشت:		تعمیرات، ترمیم و انتشار قولنامه و مغزات صلوات جنوی ریاست جمهوری برای اطلاع		دفتر محاسبات و فرودادهای مالیاتی برای اطلاع و طرح هر یک از معاملات مستقیم و دفتر مرکزی حسابداری برای اطلاع	
- امور عمومی، تسخیر و انتشار قولنامه و مغزات صلوات جنوی ریاست جمهوری برای اطلاع		- مرکز عالی دادخواهی و تسخیر صلاحیت حرفه ای برای اطلاع		- دفتر رئیس کل برای اطلاع	
- معاونین محترم سازمان برای اطلاع		- جامعه مشاوران رسمی مالیاتی برای اطلاع		- وزارت ستادی برای اطلاع	
- شورای عالی مالیاتی برای اطلاع		- دفتر امور مؤیدان و ضمانت مالیاتی به صورت منطبق			
- دانشکده اقتصادی متیانی برای اطلاع					
- مرکز عالی دادخواهی و تسخیر صلاحیت حرفه ای برای اطلاع					
- دفتر رئیس کل برای اطلاع					
- وزارت ستادی برای اطلاع					
- دفتر امور مؤیدان و ضمانت مالیاتی به صورت منطبق					