

۶۱۱۹۴/ ۲۷۴۲۰

۱۴۰۲ / ۲ / ۲۰



جمهوری اسلامی ایران

رئیس جمهور

بسمه تعالی

“با صلوات بر محمد و آل محمد”

جناب آقای دکتر قالیباف

رئیس محترم مجلس شورای اسلامی

با سلام، لایحه مالیات بر انجام معاملات مکرر واحدهای مسکونی و اراضی با کاربری مسکونی که به پیشنهاد وزارت راه و شهرسازی در جلسه ۱۴۰۲/۱/۳۰ هیئت وزیران با قید دو فوریت به تصویب رسیده است، برای انجام تشریفات قانونی به پیوست تقدیم می‌شود.

سید ابراهیم رئیسی

رئیس جمهور

رونوشت: دفتر رئیس جمهور، دفتر معاون اول رئیس جمهور، شورای نگهبان، معاونت حقوقی رئیس جمهور، معاونت امور مجلس رئیس جمهور، وزارت راه و شهرسازی، وزارت امور اقتصادی و دارایی، دبیرخانه شورای اطلاع رسانی دولت و دفتر هیئت دولت. (۱۷۶۳۳۰۸۶)



جمهوری اسلامی ایران

رئیس جمهور

بسمه تعالی

مقدمه توجیهی:

به منظور مدیریت بازار مسکن و نقل و انتقال مکرر واحدهای مسکونی و زمین با کاربری مسکونی و همچنین کنترل تورم در حوزه یادشده از طریق وضع مالیات‌های مشخص، لایحه زیر برای انجام تشریفات قانونی تقدیم می‌شود:

لایحه مالیات بر انجام معاملات مکرر واحدهای مسکونی و اراضی با کاربری مسکونی

ماده واحده - متن زیر به عنوان ماده (۸۰) مکرر به قانون مالیات‌های مستقیم - مصوب ۱۳۶۶ - با اصلاحات بعدی آن الحاق می‌شود:

ماده ۸۰ مکرر - تمامی اشخاص حقیقی و حقوقی که اقدام به تملک واحد مسکونی یا زمین با کاربری مسکونی از هر طریق از جمله خرید و فروش، هبه، صلح و وکالت، پس از ابلاغ این قانون می‌نمایند، در صورتی که نسبت به انتقال مالکیت از هر طریق به شخص حقیقی یا حقوقی دیگر در کمتر از سه سال پس از تاریخ تملک اقدام نمایند، مشمول مالیات بر معاملات مکرر به نرخ‌های زیر می‌شوند:

۱- تا یک سال پس از مالکیت، مشمول مالیات به میزان شصت درصد (۶۰٪) مابه‌التفاوت قیمت زمان تملک و انتقال مالکیت.

۲- بیش از یک سال تا دو سال پس از مالکیت، مشمول مالیات به میزان چهل درصد (۴۰٪) مابه‌التفاوت قیمت زمان تملک و انتقال مالکیت.

۳- بیش از دو سال تا سه سال پس از مالکیت، مشمول مالیات به میزان بیست درصد (۲۰٪) مابه‌التفاوت قیمت زمان تملک و انتقال مالکیت.

تبصره ۱- انتقال مالکیت در موارد زیر مشمول مالیات موضوع این ماده نخواهد شد:

۱- انتقال مالکیت به موجب ارث.

۲- املاک و اراضی انتقال یافته ناشی از تملیک از محل اجراییه و یا آرای محاکم قضایی و یا قهری.

۳- انتقال مالکیت به دولت و شهرداری‌ها.

۴- انتقال بلاعوض برای انتقال دهنده.

تبصره ۲- در انتقال املاک به صورت بلاعوض، انتقال گیرنده مشمول مالیات بر درآمد اتفاقی می‌باشد.

تبصره ۳- در صورتی که فرد حقیقی در یک خانوار یا شخص حقوقی صرفاً اقدام به تملک یک واحد مسکونی یا یک قطعه زمین با کاربری مسکونی نماید، در صورت انتقال مالکیت همان ملک، مشمول مالیات موضوع این ماده نمی‌باشد.

تبصره ۴- ارائه وکالت برای املاک موضوع این ماده، انتقال مالکیت تلقی می‌شود. چنانچه متعاقباً ملک مورد وکالت به نام وکیل انتقال یابد، از این بابت مشمول مالیات نخواهد بود.



جمهوری اسلامی ایران

رئیس جمهور

تبصره ۵- ثبت نقل و انتقال قطعی املاک مشمول مالیات موضوع این ماده قبل از پرداخت مالیات متعلق ممنوع است. متخلفین مشمول ماده (۲۰۰) این قانون می‌باشند.

تبصره ۶- املاکی که در اجرای این ماده مشمول مالیات بر معاملات مکرر شده‌اند، از بابت انتقال مشمول مالیات دیگری نخواهند بود.

تبصره ۷- کلیه عقود و معاملات راجع به حقوق، عین و منافع اموال غیرمنقول ثبت شده و دارای سند رسمی از قبیل انتقال مالکیت، رهن، اجاره برای مدت بیش از دو سال، پیش فروش ساختمان اعم از اینکه به صورت سهمی از کل عرصه و یا اعیان باشد و تعهد به انجام کلیه موارد مذکور، باید در دفاتر اسناد رسمی و با قیمت مورد معامله به صورت واقعی به ثبت برسد. عقود و معاملاتی که به ثبت نرسیده‌اند، در هیچ یک از ادارات پذیرفته نخواهد شد و فقط کسی مالک ملک شناخته می‌شود که در دفتر املاک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، ملک به نام او به ثبت رسیده یا ملک مزبور به طور رسمی به او منتقل شده یا از مالک رسمی به ارث برده باشد. در صورتی که قیمت به صورت غیرواقعی ثبت شود، طرف معامله ملزم به پرداخت ما به التفاوت قیمت ثبت شده و قیمت واقعی نخواهد بود.

تبصره ۸- وکالت در فروش و انتقال مالکیت و عزل وکیل در مورد اموال غیرمنقول دارای سند رسمی باید در دفتر الکترونیک املاک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور ثبت شود و در پاسخ استعلام به اطلاع متعاملین برسد.

تبصره ۹ - شاغلان به معاملات املاک (اعم از مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی) مکلفند پس از مذاکره مقدماتی، نسبت به درج پیش‌نویس قرارداد در سامانه الکترونیک ثبت اسناد اقدام و پیش‌نویس مذکور را جهت تنظیم سند رسمی به دفاتر اسناد رسمی منعکس نمایند. این امر مانع مراجعه مستقیم مردم به دفاتر اسناد رسمی نیست. چگونگی اتصال به سامانه مذکور و ارتباط شاغلان به معاملات املاک، مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی با دفاتر اسناد رسمی و تقسیم اسناد بین دفاتر مذکور و تعیین تعرفه شاغلان به معاملات املاک اعم از مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی به موجب آیین‌نامه‌ای است که ظرف سه ماه از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با همکاری وزارتخانه‌های صنعت، معدن و تجارت و راه و شهرسازی تهیه و به تصویب هیئت وزیران می‌رسد.

تعرفه شاغلان به معاملات املاک اعم از مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی باید با رعایت ضوابط و معیارهای زیر تعیین شود:

- ۱- تعرفه بر اساس ضریبی از ارزش معاملاتی املاک موضوع ماده (۶۴) این قانون تعیین شود.
- ۲- میانگین سالانه حجم پیش‌نویس قراردادهای به ثبت رسیده موضوع این تبصره در هر منطقه جغرافیایی بر تعیین تعرفه به صورت پلکانی نزولی اثر گذار باشد.
- ۳- مبلغ سقف تعرفه دریافتی در هر معامله تعیین شود.



جمهوری اسلامی ایران

رئیس جمهور

در هر حال قیمت روز مورد معامله در تعیین میزان تعرفه اثرگذار نخواهد بود و دریافت هر مبلغی حتی با توافق طرفین معامله یا هر یک از آنها تحت هر عنوان از جمله حق التحریر یا حق الزحمه درج پیش نویس قرارداد در سامانه موضوع این ماده ممنوع است و متخلف با حکم شعب سازمان تعزیرات حکومتی به جزای نقدی معادل سه برابر مبلغ دریافتی محکوم می شود.

تبصره ۱۰- آیین نامه اجرایی این ماده مشتمل بر مواردی از جمله نحوه ارائه اطلاعات برخط نقل و انتقال املاک موضوع این ماده به سازمان امور مالیاتی کشور شامل اطلاعات متعاملین، ارزش معامله، زمان انجام نقل و انتقال و سایر اطلاعات مورد نیاز و همچنین تکالیف سایر دستگاهها و نهادها در اجرای این ماده حداکثر سه ماه پس از تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون، توسط وزارت راه و شهرسازی با همکاری وزارت امور اقتصادی و دارایی (سازمان امور مالیاتی کشور)، وزارت کشور و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه و به تصویب هیئت وزیران می رسد.

رئیس جمهور

رئیس

وزیر راه و شهرسازی

وزیر امور اقتصادی و دارایی

خانم وزیر