

دستورالعمل

م	۱۸۷	۹۹	۵۱۱
اداره کل امور مالیاتی شهر و استان تهران		مخاطبان / ذینفعان	
ادارات کل امور مالیاتی			
ترتیبات وصول بدهی قطعی ملک مورد انتقال و صدور گواهی نقل و انتقال موضوع ماده ۱۸۷ قانون مالیاتهای مستقیم		موضوع	
<p>به منظور ایجاد وحدت رویه در فرآیند صدور گواهی موضوع ماده ۱۸۷ اصلاحی قانون مالیاتهای مستقیم مصوب ۱۳۹۹/۰۴/۳۱ و بهره برداری بهینه از سامانه الکترونیکی مربوط و با عنایت به مفاد تبصره ۴ اصلاحی ماده قانونی مذکور، مقرر می دارد در مورد مالیات های 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 مالیات های مستقیم و حسب مورد مالیاتی 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 باشد و مالیات علی الحساب موضوع تبصره ۱ ماده ۷۷ قانون مذکور و مالیات بردرآمد اتفاقی می باشد. در مورد مالیات های فوق، وفق تبصره ۱ ماده ۱۸۷ قانون مذکور چنانچه میزان مالیات مشخصه مورد اختلاف باشد. پرونده امر می بایست خارج از نوبت در مراجع حل اختلاف مالیاتی موضوع قانون مالیات های مستقیم رسیدگی شود و اگر مودی تمایل به اخذ گواهی قبل از رسیدگی و صدور رای از طرف مراجع حل اختلاف مالیاتی را داشته باشد، یا وصول مالیات مورد قبول مودی و اخذ سپرده یا تضمین معتبر معادل مبلغ مابه الاختلاف، گواهی انجام معامله صادر شود. همچنین وراثت در هنگام انتقال سهم الارث، می بایست حسب مورد، مالیات بر ارث ملک مورد انتقال را (با رعایت مقررات ماده ۲۶ قانون مالیات های 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 بدهی های قطعی مالیاتی مودی، مربوط به ملک مورد معامله است که در اجرای ماده ۲۹ آئین 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 آئین نامه اجرایی موضوع ماده ۲۱۹ قانون مالیات های مستقیم (مصوب ۱۳۹۸/۰۹/۱۳) تبصره ۲ ماده ۲۱۰ تبصره ماده ۱۰۰ یا مواد ۲۳۸، ۲۳۹، ۲۴۷ و ۲۵۷ قانون مالیات های مستقیم به قطعیت رسیده باشد.</p> <p>بدهی های قطعی قابل مطالبه شامل بدهی های انتقال دهنده در منبع مالیات بردرآمد شغلی، 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 مالیات های مستقیم (صرفاً در رابطه با مورد معامله) می باشد. بنابراین نمی توان پرداخت مالیات متعلق به خریداران و فروشندگان قبلی را که داخل در معامله اخیر نیستند، به عهده متعاملین فعلی قرار داد، مگر آنکه بطور مستند (برای نمونه در مورد املاکی که بر اساس</p>			

قسمت اخیر بند ج ماده (۱) قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی، انتقال یافته اند) تعهد پرداخت مالیات ها رانموده است.

۳- برای اشخاص حقوقی برابر مقررات فصل پنجم از باب سوم قانون مالیات های 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 مالیات های مستقیم و مالیات واحدهای مسکونی بند (ت) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۹۹ برای ملک مورد معامله می بایست مطالبه و وصول شود (به استثناء مصادیق 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 ۲، ۱ و ۳ فوق الذکر) کلیه بدهی های مالیاتی قطعی مربوط به ملک، تا تاریخ مزایده، توسط برنده مزایده پرداخت شود.

۵- در املاکی که در اجرای ماده ۲۱۱ قانون مالیات های مستقیم، توقیف و یا در اجرای ماده ۱۶۱ قانون مذکور برای آنها قرار تامین 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 مودی برای رفع توقیف/ رفع قرار تامین/ 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 ۲۳۰/۹۷/۱۳۶ 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 ۲۷۷ 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