

شماره ۵۱۱ / ۹۹ / ۲۵۵
تاریخ ۲۱ / ۵ / ۹۹
پست



وزارت امور اقتصادی و دارایی
سازمان امور مالیاتی کشور
رئیس کل

دستورالعمل

۵۱۱	۹۹	۱۸۷	م
-----	----	-----	---

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
به منظور ایجاد وحدت رویه در فرآیند صدور گواهی موضوع ماده ۱۸۷ اصلاحی قانون مالیاتهای مستقیم مصوب ۱۳۹۴/۰۴/۳۱ و بهره‌رسانی 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: (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 معین معادل مبلغ مابه‌الاضافه، 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 ۲۶ قانون مالیاتهای مستقیم) پرداخت نمایند. (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 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 مالیاتهای مستقیم (مصوب ۱۳۹۸/۰۹/۱۳)، تبصره ۲ ماده ۲۱۰، تبصره ماده ۱۰۰ یا مواد ۲۳۸، ۲۳۹، ۲۴۷ و ۲۵۷ قانون مالیاتهای مستقیم به قطعیت رسیده باشد. بدهی‌های قطعی قابل مطالبه شامل بدهی‌های انتقال دهنده در متبوع مالیات بر درآمد 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 مالیاتهای مستقیم (صرفاً در رابطه با مورد معامله) می‌باشد. بنابراین نمی‌توان 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 قسمت اخیر بند ج ماده (۱) قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی، انتقال یافته اند) تعهد پرداخت مالیات‌ها را نموده باشند. (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	

۲۰۰/۹۹/۵۱۱
۹۹/۵/۲۱

- مستقیم و مالیات واحدهای مسکونی بند (ت) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۹۹ برای ملک مورد معامله می‌بایست 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 ۲۴ قانون ثبت اسناد و املاک کشور منتقل می‌شود، 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 بدهی‌های مالیاتی قطعی مربوط به ملک، تا تاریخ مزایده، توسط برنده مزایده پرداخت شود.
- (۵) در مورد املاکی که در اجرای ماده ۲۱۱ قانون مالیات‌های 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 مؤدی برای رفع توقیف / رفع قرار تأمین / خارج نمودن ملک از وثیقه می‌باشد.
- (۶) چنانچه به هر دلیلی بخشی از مالیات‌های مربوط به ملک مورد معامله، در زمان صدور گواهی موضوع ماده ۱۸۷ قانون مالیات‌های مستقیم، مطالبه و پرداخت نشده باشد، بر مبنای افلتهار نظر شورای عالی مالیاتی (موضوع صورتحساب 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 بدهی‌ها با رعایت مقررات مربوط از جمله مواد ۱۵۶، ۱۵۷، ۲۲۷ و ۲۷۷ قانون مالیات‌های مستقیم، قابل مطالبه بوده و اداره امور مالیاتی ذیربط مکلف به مطالبه و وصول آن، با رعایت مقررات مربوط می‌باشد.

امید علی بارسا



مدیر کل دفتر امور مؤذیان و خدمات مالیاتی	فرزانه صالحی	معاون دفتر امور مؤذیان و خدمات مالیاتی	معاون گروه مالیاتی	مدیر امور مالیاتی
۹۹,۵,۱۷	۱۳۹۹,۵,۷	۹۹,۵,۱۶	۹۹,۵,۱۶	۹۹,۵,۱۶

تاریخ اجرا: ۱۳۹۹,۵,۱۶ - خارج

تاریخ اجرا: ۱۳۹۹,۵,۱۶ - خارج	مدت اجرا: ۱۳۹۹,۵,۱۶ - خارج	مرجع لایحه: ۱۳۹۹,۵,۱۶ - خارج	نوع اطلاع: ۱۳۹۹,۵,۱۶ - خارج
------------------------------	----------------------------	------------------------------	-----------------------------

رویه نوشت:

- امور مالیاتی، تسخیر و انتشار قوانین و مقررات معاونت حقوقی ریاست جمهوری برای اطلاع معاونین محترم سازمان برای اطلاع شورای عالی مالیاتی برای اطلاع دولت مالیاتی برای اطلاع مرکز عالی دادخواهی و تشخیص صلاحیت حرفه ای برای اطلاع جامعه مشاوران رسمی مالیاتی برای اطلاع دفتر رئیس کل برای اطلاع دفاتر استانی برای اطلاع دفتر امور مؤذیان و خدمات مالیاتی به همراه موافق

۹۹,۵,۱۰

۹۹,۵,۲۱