

| | |
|--|-------------------------------|
| <p>قانون و رویه اجرایی - دستور جلسه (۱)</p> | <p>شناسه دستور</p> |
| <p>بررسی مراتب اعتراض انبوه سازان مسکن به مشکلات ناشی از ماده ۷۷ قانون مالیات های مستقیم مصوب ۱۳۹۴ در خصوص مالیات اولین نقل و انتقال قطعی ساختمان های نوساز</p> | <p>عنوان دستور</p> |
| <p>طبق ماده ۷۷ قانون مالیات های مستقیم ۱۳۸۰، مالیات اولین نقل و انتقال قطعی ساختمان های نوساز اعم از مسکونی و غیره، به مأخذ ارزش معاملاتی اعیانی بوده است^۱، لیکن این ماده در قانون مالیات های مستقیم مصوب ۱۳۹۴ تغییر یافته و براساس تبصره ۱ آن، نقل و انتقال ساختمان های ناشی از ساخت و فروش، به مأخذ ارزش معاملاتی ملک مورد انتقال (عرصه و اعیان طبق ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم ۹۴) به صورت علی الحساب می باشد که این امر سبب تحمیل مالیات چند برابری و به صورت یکباره به این بخش شده است. لازم به ذکر است، نحوه تعیین درآمد مشمول مالیات ماده ۷۷ و چگونگی تسویه علی الحساب، برطبق آیین نامه ای است که باید به پیشنهاد وزارت امور اقتصادی و دارایی ظرف مدت ۳ ماه پس از تصویب قانون به تصویب هیأت وزیران می رسید^۲ ولی با وجود تهیه پیش نویس آن، تاکنون این امر محقق نگشته و آیین نامه ای تدوین نشده است. با وجود عدم تصویب آیین نامه، سازمان امور مالیاتی بخشنامه شماره ۲۰۰/۹۵/۴۶ مورخ ۹۵/۷/۲۴ را در اجرای مقررات ماده ۷۷ اصلاحی قانون مالیات های مستقیم ۱۳۹۴ صادر و شروع به اجرا نموده است، در صورتی که با توجه به تبصره ۵ این ماده، تعیین درآمد مشمول مالیات ماده ۷۷ و تسویه علی الحساب مالیات اولین نقل و انتقال بر طبق آیین نامه امکان پذیر بوده است. بنابراین کانون سراسری انجمن های صنفی کارفرمایی انبوه سازان مسکن و ساختمان ایران درخواست نموده اند که مشکلات انبوه سازان مرتفع گردد.</p> | <p>شرح دستور</p> |
| <p>رئوس ایرادات و مشکلات مطرح شده از سوی معترضین به شرح ذیل می باشد: ۱. عدم تصویب آیین نامه اجرایی سبب عدم شفافیت تکالیف مودیان مالیاتی و سردرگمی آنان است. ۳. زمین به عنوان سرمایه ثابت و ماده اولیه تولید در صنعت مسکن و ساختمان می باشد و نباید مشمول پرداخت مالیات گردد، لذا تغییر مأخذ ارزش معاملاتی و لحاظ قرار گرفتن قیمت زمین در محاسبه مالیاتی</p> | <p>ایرادات و مشکلات مطرحه</p> |

^۱ ماده ۷۷ قانون مالیات های مستقیم ۱۳۸۰: اولین نقل و انتقال قطعی ساختمان های نوساز اعم از مسکونی و غیره که بیش از دو سال از تاریخ صدور گواهی پایان کار آن ها نگذشته باشد، علاوه بر مالیات نقل و انتقال قطعی موضوع ماده ۵۹ این قانون، به مأخذ ارزش معاملاتی اعیانی مورد انتقال مشمول مالیات مقطوع به نرخ ۱۰ درصد خواهند بود. اشخاص حقیقی یا حقوقی، مشمول مالیات دیگری از بابت درآمد حاصل از ساخت و فروش موضوع این ماده نخواهند بود.

^۲ ماده ۷۷ قانون مالیات های مستقیم ۱۳۹۴: درآمد اشخاص حقیقی و حقوقی ناشی از ساخت و فروش هر نوع ساختمان حسب مورد مشمول مقررات مالیات بر درآمد موضوع فصول چهارم و پنجم باب سوم این قانون خواهد بود.

تبصره ۱: اولین نقل و انتقال ساختمان های مذکور علاوه بر مالیات نقل و انتقال قطعی موضوع ماده (۵۹) این قانون مشمول مالیات علی الحساب به نرخ ده درصد (۱۰٪) به مأخذ ارزش معاملاتی ملک مورد انتقال است. مالیات قطعی مؤدیان موضوع این ماده پس از رسیدگی طبق مقررات مربوط تعیین می شود.

تبصره ۲: شمول مقررات این ماده در خصوص ساخت و فروش ساختمان توسط اشخاص حقیقی منوط به آن است که بیش از سه سال از تاریخ صدور گواهی پایان کار آن نگذشته باشد.

تبصره ۳: شهرداری ها موظفند همزمان با صدور پروانه ساخت و همچنین در هنگام صدور پایان کار مراتب را به منظور تشکیل پرونده مالیاتی به اداره امور مالیاتی ذی ربط به ترتیبی که توسط سازمان امور مالیاتی کشور تعیین می گردد، گزارش کنند.

تبصره ۴: شهرهای زیر یکصد هزار نفر جمعیت از حکم مفاد این ماده مستثنی است.

تبصره ۵: آیین نامه اجرائی این ماده درمورد نحوه تعیین درآمد مشمول مالیات و چگونگی تسویه علی الحساب مالیاتی با پیشنهاد وزارت امور اقتصادی و دارایی ظرف مدت سه ماه پس از تصویب این قانون به تصویب هیأت وزیران می رسد.

| | |
|--|--|
| <p>اولین نقل و انتقال واحدهای احدائی توسط انبوه سازان با روح تولید و اصول این حرفه همخوانی ندارد و همچنین أخذ آن به صورت علی الحساب، بی انضباطی مالیاتی را ایجاد خواهد نمود.</p> <p>۴. تمامی ساختمان ها را انبوه سازان نمی سازند و بسیاری از املاک به صورت شخصی ساز هستند که مشمول ماده ۷۷ می شوند، و باید وضعیت آنان نیز به صورت مشخص بیان گردد.</p> <p>۵. اگر برای أخذ مالیات در اولین نقل و انتقال، ۱۰ درصد ارزش معاملاتی اعم از عرصه و اعیان محاسبه شود، ۱۷ تا ۱۰۰ برابر مالیات افزایش خواهد یافت و تحمیل مالیات چند ده برابری به این بخش به یکباره اثرات بدی را به جای خواهد گذاشت.</p> <p>۶. در بخشنامه شماره ۲۰۰/۹۵/۴۶ مورخ ۹۵/۷/۲۴ سازمان امور مالیاتی که در مقام اجرای مقررات ماده ۷۷ اصلاحی ق.م.م ۹۴ تدوین شده، تاریخ اجرا ۱۳۹۵/۱/۱ درج شده است، لیکن برخی از ادارات مالیاتی، اقدام به اخذ این مبلغ به صورت علی الحساب از پروانه های صادره قبل از این تاریخ نیز نموده اند. اگرچه این مبلغ علی الحساب است و ممکن است در رسیدگی های قطعی مودیان به ایشان عودت شود، لیکن نقدینگی مورد نیاز انبوه سازان ساختمان را تحت تاثیر قرار می دهد.</p> <p>۷. حدوداً ۲۲ ارگان علاوه بر سازمان امور مالیاتی، به محاسبه ارزش معاملاتی برای أخذ عوارض مرتبط هستند که اصلاح محاسبه ارزش معاملاتی در ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم مصوب ۹۴ و به دنبال آن، عدم اعلام ضرایب و درصدی از ارزش معاملاتی که باید به تصویب هیأت وزیران برسد و بر مبنای آن عوارض دریافت گردد، سبب بروز مشکلاتی برای اشخاص فعال در حرفه ساخت و فروش شده است.</p> | |
| <p>موضوع در نشست کارگروه کارشناسی کمیته ماده ۷۶ در تاریخ ۹۵/۱۰/۱۳ در اتاق ایران و با حضور نمایندگان اتاق ایران، اتاق تعاون، اتاق اصناف، وزارت راه و شهرسازی، سازمان امور مالیاتی، کانون سراسری انجمن های صنفی کارفرمایی انبوه سازان مسکن و ساختمان ایران، انجمن حسابداران خبره ایران و جامعه حسابداران رسمی ایران بررسی گردید و در پایان با توجه به مباحث مطروحه در جلسه، جمع بندی بدین شرح بود که اعتراض انبوه سازان ساختمان در صحن اصلی کمیته مطرح گردد. ضمناً مقرر شد مواردی که ادارات مالیاتی در استان ها، بخشنامه تبصره ۱ ماده ۷۷ ق.م.م را به پروانه های ساختمانی صادره قبل از ۹۵/۱/۱ تسری داده و مالیات أخذ نموده اند، به سازمان امور مالیاتی اطلاع رسانی شود تا جلوی این اقدام را بگیرند. همچنین مقرر شد طی مکاتبه ای با دبیر هیئت دولت، از ایشان خواسته شود تا طبق مکاتبات قبلی و در راستای اجرای ماده ۳ قانون بهبود مستمر محیط کسب و کار، از نمایندگان بخش خصوصی از جمله کانون سراسری انجمن های صنفی کارفرمایی انبوه سازان مسکن و ساختمان ایران، برای شرکت در جلسات کمیسیون اقتصادی دولت بابت تدوین آیین نامه تبصره ۵ ماده ۷۷ ق.م.م، دعوت بعمل آورده شود.</p> | <p>جمع بندی کارگروه مورخ ۹۵/۱۰/۱۳</p> |
| <p>۱. تسریع تصویب و ابلاغ آیین نامه: از کمیسیون اقتصادی هیئت دولت خواسته شود تا آیین نامه اجرائی ماده ۷۷ ق.م.م ۱۳۹۴ را پس از اخذ نظر مشارکتی نمایندگان اتاق ایران و کانون سراسری انجمن های صنفی کارفرمایی انبوه سازان مسکن و ساختمان ایران (طبق بخشنامه شماره ۵۲۲۰۷/۱۳۸۸۸۱ مورخ ۹۵/۱۱/۹ معاون اول محترم رئیس جمهور)، هر چه سریعتر تصویب و ابلاغ نماید.</p> <p>۲. بی اثر شدن محاسبه مالیات عرصه در آیین نامه: در تصویب آیین نامه اجرایی ماده ۷۷ ق.م.م ۱۳۹۴ توسط هیئت محترم وزیران، مراتب به نحوی تدوین گردد که محاسبه عرصه از مالیات اولین نقل و انتقال قطعی</p> | <p>پیشنهاد دبیرخانه</p> |

| | |
|--|---|
| <p>ساختمان های نوساز، بی اثر شود. همچنین در صورت عدم پذیرش پیشنهاد دوم و عدم امکان تصویب آیین نامه با شرایط مذکور، پیشنهاد زیر ارائه می گردد: - اصلاح قانون: در تبصره ۱ ماده ۷۷ قانون مالیات های مستقیم ۱۳۹۴، عبارت "ماخذ ارزش معاملاتی ملک" به عبارت "ماخذ ارزش معاملاتی اعیانی" تغییر یابد.</p> | |
| <p>۱. مواد قانونی به ویژه "ماده ۷۷ قانون مالیات های مستقیم ۱۳۸۰، ماده ۷۷ قانون و ماده ۶۴ مالیات های مستقیم ۱۳۹۴، بخشنامه شماره ۲۰۰/۹۵/۴۶ مورخ ۹۵/۷/۲۴ سازمان امور مالیاتی"؛ ۲. نامه شماره ۵۶۹۰ مورخ ۹۵/۰۹/۲۴ کانون سراسری انجمن های صنفی کارفرمایی انبوه سازان مسکن و ساختمان ایران خطاب به اتاق ایران؛ و ۳. نامه شماره ۲۷/۹۹۳۲/ص مورخ ۹۵/۱۱/۳ دبیرخانه کمیته ماده ۷۶ خطاب به دبیر محترم هیأت دولت با موضوع دعوت نمایندگان بخش خصوصی برای شرکت در جلسات کمیسیون اقتصادی دولت جهت تدوین آیین نامه تبصره ۵ ماده ۷۷ ق.م.م .</p> | <p>فهرست مستندات و مصادرک پشتوانه</p> |