



سال "اقتصاد مقاومتی: تولید - اشتغال"

باسمه تعالی

محترم آقای تقوی نژاد
رئیس کل محترم سازمان امور مالیاتی کشور

جناب آقای تقوی نژاد
رئیس کل محترم سازمان امور مالیاتی کشور
سلام علیکم

احتراماً، عطف به دستور مورخ ۱۳۹۶/۴/۱۹ هاشم نامه شماره ۳۶۱۹۰/م مورخ ۱۳۹۶/۴/۱۷ معاون محترم مالیاتهای مستقیم منضم به نامه شماره ۵۵۱۶/۲۳۰/د مورخ ۱۳۹۴/۲/۲۸ معاونت مذکور در ارتباط با نحوه تعیین مالیات بر درآمد اجاره اشخاص حقیقی دارای چند ملک جاری، جریمه موضوع ماده ۱۹۰ و مرور زمان مالیات نقل و انتقال املاک، به پیوست صورتجلسه شماره ۲۴-۲۰۱ مورخ ۱۳۹۶/۶/۱۹ شورای عالی مالیاتی در اجرای بند ۳ ماده ۲۵۵ قانون مالیاتهای مستقیم جهت استحضار و صدور دستور مقتضی ایفاد می گردد.

محمد تقی باکدامین
رئیس شورای عالی مالیاتی

پسری
نوبت حبیبی
۹۲۳ ✓

دولت سند ۳ ماده ۲۵۵ تاریخ ۱۳۹۶/۴/۱۹
لحظه آخری رعایت و درج در پرونده



بسمه تعالی

صور تجلسه مورخ ۱۳۹۶/۵/۳ شورای عالی مالیاتی

در اجرای بند ۳ ماده ۲۵۵ قانون مالیاتهای مستقیم

نامه شماره ۳۶۱۹۰/م مورخ ۱۳۹۶/۰۴/۱۷ معاون محترم مالیاتهای مستقیم منضم به نامه شماره ۲۳۰/۵۵۱۶/د مورخ ۱۳۹۴/۲/۲۸ معاونت مذکور در خصوص ابهامات مطرح شده در اجرای بند ۳ ماده ۲۵۵ ق.م.م حسب دستور رییس کل محترم سازمان امور مالیاتی کشور در جلسه شورای عالی مالیاتی مطرح گردید.

شرح ابهام:

ابهام اول - نحوه تعیین مالیات بر درآمد اشخاص حقیقی دارای درآمد اجاره در دو ملک جداگانه که مستاجرین آن متفاوت می باشند.

نظرات:

۱- از آنجاکه در صدر ماده ۵۳ قانون مزبور، از عبارت کل مال الاجاره نسبت به مورد (واحد) اجاره، مورد اجاره استفاده شده است، مالیات بر درآمد هر واحد می بایست بطور جداگانه محاسبه گردد.

۲- در محاسبه مالیات بر درآمد اجاره، می بایست کل اجاره های یک فرد به عنوان یک مودی مبنای محاسبه مالیات بر درآمد اجاره واقع گردد.

ابهام دوم - محاسبه جریمه دیرکرد موضوع ماده ۱۹۰ قانون مالیات های مستقیم در خصوص مالیات بر درآمد نقل و انتقال ملک موضوع مواد ۵۹، ۶۳ و ۷۴ قانون مذکور برای اشخاص حقیقی.

نظرات:

۱- با عنایت به حکم ماده ۸۰ قانون در خصوص پرداخت مالیات در مواعد مشخص، عدم پرداخت مالیات در سررسید مقرر مشمول جریمه موضوع ماده ۱۹۰ قانون می باشد.

۲- با توجه به اینکه در ماده ۱۹۰ جریمه مدنظر قانونگذار مربوط به مالیات عملکرد می باشد بنابراین درآمد نقل و انتقال ملک توسط اشخاص حقیقی که در قالب فعالیت عملکردی آنان نمی باشد مشمول جریمه نیز نمی گردد.

ابهام سوم - مرور زمان مالیات نقل و انتقال املاک موضوع مواد ۵۹، ۶۳ و ۷۴ قانون مالیات های مستقیم. (با توجه به اشکالات ایجاد شده با تصویب قانون تسهیل).

نظرات:

۱- با استناد به ماده ۱۵۷ قانون مزبور، مهلت رسیدگی و مرور زمان مالیاتی ۵ سال از تاریخ سررسید پرداخت مالیات می باشد و پس از انقضای آن، مالیات مربوطه قابل مطالبه و وصول نخواهد بود.

۲- از آنجاکه مطابق با ماده ۱۸۷ قانون مذکور، در کلیه نقل و انتقالات که در دفتر اسناد رسمی صورت می گیرد، فارغ از زمان انجام آن، مالک موظف به ارائه گواهی از اداره امور مالیاتی می باشد، لذا در هر زمان که نقل و انتقال در دفاتر اسناد رسمی ثبت می گردد مالیات نقل و انتقال قطعی شده ولی نسبت به پرداخت آن اقدام نشده است. در نتیجه مرور زمان در نقل و انتقال املاک موضوعیت نخواهد داشت.



نظر اقلیت :

با عنایت به قسمت اخیر ماده ۱۹۰ درخصوص پرداخت مالیات پس از موعد مقرر موجب تعلق جریمه ۲/۵ درصد مالیات به ازای همراه خواهد بود، اینچنین مستفاد میگردد که وضع جرایم مالیات برای ضمانت اجرای قانون بوده و برای تمامی مشمولین حکم واحد خواهد داشت بنابراین در مواقع عدم پرداخت مالیات برای مکلفین ماده ۸۰ و تبصره های ذیل آن نیز تسری دارد.

عباس خیرخواه سعید آسترکی

ابهام سوم - مرور زمان مالیات نقل و انتقال املاک موضوع مواد ۵۹، ۶۳ و ۷۴ قانون مالیات های مستقیم. (با توجه به اشکالات ایجاد شده با تصویب قانون تسهیل.)

نظر اکثریت :

از آنجائیکه مالیات نقل و انتقال املاک موضوعاً در شمول مالیاتهای عملکردی نبوده و در زمان وقوع معامله از تکالیف قانونی مالکین می باشد، بنابراین عدم انقضاء تکالیف قانونی از سوی مالکین ذی ربط یا عدم اعلام به موقع دفاتر اسناد رسمی در اجرای قانون تسهیل تنظیم اسناد به منظور پرداخت مالیات مزبور، موجب مرور زمان مالیات نقل و انتقال املاک نخواهد بود.

رضا جنانی

عباس ورزیده

سعید آسترکی

امیر حسن علی حکیم

محسن توکلی

سید احمد ذبیح نیا

علی پدram

غلامرضا مظلوم

ناریوزدی رانی

رضا سلطانی

عادل بهرامی

محمد تقی رضائیان

نظر اقلیت :

طبق فصل اول باب سوم قانون مالیاتهای مستقیم، مالیات نقل و انتقال املاک بعنوان مالیات بر درآمد شناخته شده است و از طرفی تکالیف مودیان موضوع فصل مالیات بر درآمد املاک در خصوص تسلیم اظهارنامه و پرداخت مالیات متعلق در ماده ۸۰ آن قانون و تبصره ۱ آن مشخص شده است، لذا با توجه به صراحت حکم مذکور در ماده ۱۵۷ قانون مالیاتهای مستقیم در باب مرور زمان مالیاتی مودیان مالیات بر درآمد، حکم ماده مذکور به مالیات نقل و انتقال املاک نیز تسری دارد.

غلامعلی طالبی

عباس خیرخواه

محسن ابراهیمی

سید ناصر ابراهیمی

محمد تقی پاکدامن

محمد رضا شایان پور

ناصر صادقی

علی نصرتی

محمد حیدری

امیراله عابدی



شورای عالی مالیاتی در اجرای بند ۳ ماده ۲۵۵ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب ۱۳۶۶ و اصلاحات بعدی آن پس از بررسی های لازم و شور و تبادل نظر در خصوص موضوعات مطروحه به شرح زیر اعلام نظر می نماید:

ابهام اول: نحوه تعیین مالیات بر درآمد اشخاص حقیقی دارای درآمد اجاره در دو ملک جداگانه که مستاجرین آن متفاوت می باشند.

نظر اکثریت:

باعنایت به حذف ماده ۱۲۹ قانون مالیاتهای مستقیم و مفاد بند ۴ بخشنامه شماره ۱۶۶۳۵ مورخ ۱۳۸۷/۲/۲۹ رییس کل محترم وقت سازمان امور مالیاتی کشور و با عنایت به حکم تبصره ۲ ماده ۱۰۱ قانون مالیاتهای مستقیم اصلاحیه مورخ ۱۳۹۴/۴/۳۱، نظریه مطرح شده در بند یک ابهام همجری خواهد بود.

محمد تقی پاکدامن محسن توکلی امیر حسن علی حکیم عباس ورزیده رضا جنانی محمد تقی رضائیان
فاریوردی رانی غلامرضا مظلوم غلامعلی طالبی علی پدram ناصر صادقی محمد حیدری
محمد رضا شایان پور سید احمد ذبیح نیا

نظر اقلیت:

مستبط از مفاد مواد ۵۲، ۵۳، ۸۰ و ۱۳۱ قانون مالیاتهای مستقیم اشخاص حقیقی دارای درآمد اجاره املاک مکلفند درآمد حاصل از کل مال الاجاره خود را در قالب یک اظهارنامه مالیاتی (با رعایت تقسیم بندی ادارات امور مالیاتی به موجب آیین نامه اجرایی ماده ۲۱۹ ق.م.م.) تسلیم و مالیات متعلق را طبق مقررات ماده ۱۳۱ یاد شده پرداخت نمایند.

سید ناصر ابراهیمی محسن ابراهیمی سعید آسترکی عباس خیرخواه امیراله عابدی عادل بهرامی رضا سلطانی علی نصرتی

ابهام دوم - محاسبه جرمه دیرکرد موضوع ماده ۱۹۰ قانون مالیاتهای مستقیم در خصوص مالیات بر درآمد نقل و انتقال ملک موضوع مواد ۵۹، ۶۳ و ۷۴ قانون مذکور برای اشخاص حقیقی.

نظر اکثریت:

با توجه به صراحت صدر ماده ۱۹۰ قانون مالیاتهای مستقیم از حیث اینکه جرمه مقرر در این ماده معطوف به مالیات عملکرد بوده، تسری این جرمه به مالیات نقل و انتقال ملک توسط اشخاص حقیقی فاقد وجهت قانونی است لذا نظر مذکور در بند ۲ ابهام دوم منطبق با مقررات می باشد.

محمد تقی پاکدامن محسن توکلی امیر حسن علی حکیم عباس ورزیده رضا جنانی محمد تقی رضائیان
فاریوردی رانی غلامرضا مظلوم غلامعلی طالبی علی پدram ناصر صادقی محمد حیدری
محمد رضا شایان پور سید احمد ذبیح نیا سید ناصر ابراهیمی محسن ابراهیمی
عادل بهرامی امیراله عابدی رضا سلطانی علی نصرتی